



**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGEOIS**

www.grand-albigeois.fr

Envoyé en préfecture le 01/10/2021

Reçu en préfecture le 01/10/2021

Affiché le 01/10/2021

SLO

ID : 081-248100737-20210928-DEL2021_200-DE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Albi
Arthès
Cambon d'Albi
Carlus
Castelnau de Lévis
Cunac
Dénat
Fréjairolles
Le Séquestre
Lescure d'Albigeois
Marssac-sur-Tarn
Puygouzon
Rouffiac
Saint-Juéry
Saliès
Terssac

***Document approuvé par délibération
du Conseil Communautaire***

1.6b NOTICE DE PRESENTATION MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

SOMMAIRE

Préambule	2
I. Cadre administratif et réglementaire	3
1.1. Contexte et objet de la procédure	3
1.2. Coordonnées du Maître d’Ouvrage	4
1.3. Présentation de la procédure de modification de Droit Commun	5
1.4. Pièces modifiées du dossier de PLUi	11
II. Présentation et justification des évolutions envisagées	14
2.1. Document Graphique du Règlement	14
2.2. Orientations d’Aménagement et de Programmation	20
III. Incidences du projet de modification sur l’environnement	26

PREAMBULE

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Albigeois.

Le présent dossier a été soumis à enquête publique du 2 juillet au 23 juillet 2021 inclus.

A l'issue de l'enquête publique dont les modalités ont été précisées par arrêté du 14 juin 2021, le projet de modification, modifié pour tenir compte de la réserve du commissaire enquêteur, tel qu'exposé ci-après, a été approuvé par le conseil communautaire en date du 28/09/2021.

I. CADRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

1.1. Contexte et objet de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Albigeois a été approuvé par le Conseil communautaire le 11 février 2020.

Le PLUi à l'instar des documents d'urbanisme communaux, est un document évolutif qui est amené à faire l'objet de procédures d'évolution. Le choix de la procédure et la durée de sa mise en œuvre varieront en fonction de la nature et de l'ampleur des changements apportés.

Aussi, par arrêté de madame la présidente en date du 1^{er} octobre 2020, une première mise à jour du PLUi a été effectuée. Les annexes du PLUi ont en effet été actualisées pour intégrer les périmètres délimités des abords (PDA) des Monuments Historiques, ajuster le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Lescure et prendre en compte la deuxième modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune d'Albi.

En outre, une première procédure de modification simplifiée du PLUi ayant pour objet de procéder à des ajustements réglementaires a été engagée par arrêté de madame la présidente en date du 23 mars 2021 et a été approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 29/06/2021, à l'issue de la mise à disposition du public qui s'est déroulée du 21 mai au 21 juin 2021 inclus.

Par ailleurs, les observations et certaines demandes de modification formulées par madame la Préfète du Tarn, adressées par courrier en date du 19 mai 2020, ont conduit la collectivité à engagé une procédure de modification de Droit Commun pour faire évoluer le document d'urbanisme intercommunal.

Considérant les enjeux d'encourager plus fortement la densification des tissus urbains existants et ainsi réaffirmer et renforcer les objectifs poursuivis par le PLUi de « gestion économe des espaces » en limitant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par un « recentrage » et un « resserrement » de l'urbanisation, il est apparu nécessaire d'ajuster les limites de l'enveloppe urbaine.

Aussi, les évolutions envisagées dans la présente procédure ont pour objet de reclasser certaines zones à urbaniser (AU) du PLUi, en zones agricoles et zones naturelles principalement, afin d'opérer les ajustements nécessaires.

Ces reclassements concernaient initialement :

- 4 secteurs à vocation mixte, d'une superficie totale de 26,6 ha, situés sur la commune d'Albi, à savoir : Les zones AU-F de Canavières, AUM-F de la Renaudié/Saint-Juéry, AUM5a-B de la Bane et AUM5a-B de la Negrouillère ;
- Et 1 secteur à vocation économique, d'une superficie de 6 ha, localisé sur la commune de Terrassac à savoir : La zone AUA2-B Albipôle Nord.

Evolution « post enquête publique » : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification a été modifié pour tenir compte de la réserve du commissaire enquêteur portant sur la zone de la Négrouillère. En effet, considérant que le reclassement de la zone de 2,3 ha sur les 32,6 ha proposés au déclassement ne répond pas pleinement aux objectifs poursuivis, ce dernier conditionne son avis au maintien de celle-ci en zone à urbaniser « ouverte », telle que portée dans le PLUi en vigueur.

Aussi afin de « lever » la réserve du commissaire enquêteur, la zone à urbaniser de la Négrouillère est maintenue « ouverte » à l'urbanisation dans le projet de PLUi pour approbation (Cf. Paragraphe 1.3.3 ci-dessous).

Les points d'évolution envisagées entraînent dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun, telle que définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

En effet, ces points n'avaient pas pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ou de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ou encore d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives.

Ils ne portaient pas atteinte à l'économie générale du projet, ne modifient pas le sens des objectifs poursuivis ni l'intention des règles adoptées par le conseil communautaire du 11 février 2020. Ils visent au contraire à réaffirmer et renforcer les objectifs fixés par le cadre législatif et réglementaire aux documents d'urbanisme et poursuivis par le PLUi du Grand Albigeois, en matière notamment de « gestion économe des espaces ».

Le code de l'urbanisme prévoit que la modification d'un plan local d'urbanisme peut être effectuée selon une procédure dite de droit commun tel que prévu aux articles L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme.

En effet, en vertu de l'article L. 153-41, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères et la procédure de modification de Droit Commun était donc adaptée au projet décrit ci avant et précisé dans la partie 2 du présent rapport.

Le projet de modification a été soumis à enquête publique. L'enquête publique a été menée conjointement à celle relative à la seconde procédure de modification de droit commun lancée par l'Agglomération par arrêté communautaire du 23 mars 2021 et portant sur l'évolution de dispositions réglementaires (OAP, règlement graphique et écrit).

1.2. Coordonnées du Maître d'Ouvrage

La procédure de modification de Droit Commun du PLUi est menée par de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois sous l'autorité de madame la présidente.

BP 70304 / 81009 ALBI CEDEX
plui@grand-albigeois.fr

1.3. Présentation de la procédure de modification de Droit Commun

1.3.1. Rappel des textes régissant la procédure

Principaux articles, extraits du code de l'urbanisme :

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L.153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

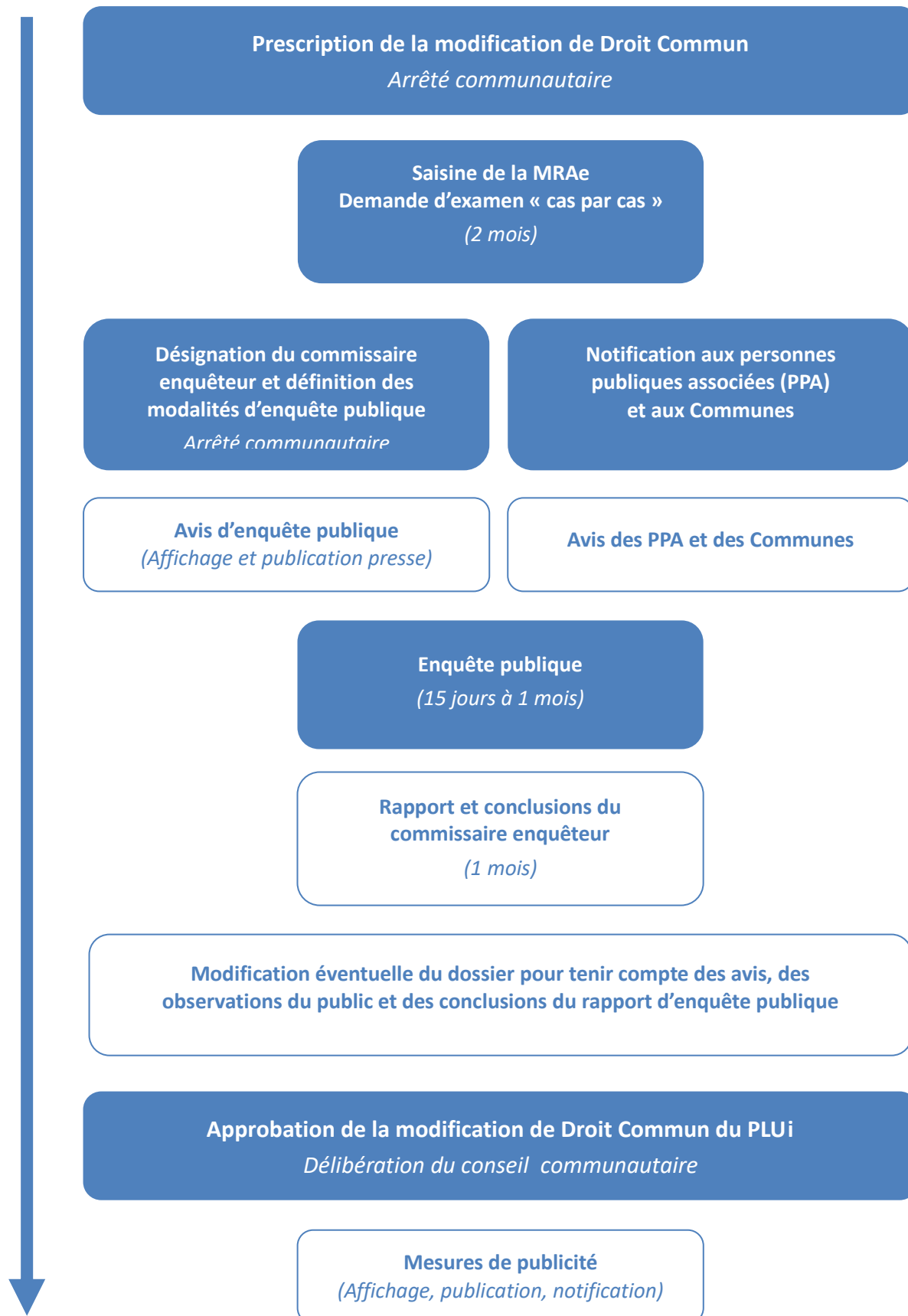
Article L.153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26 du code de l'urbanisme.

1.3.2. Rappel des principales étapes administratives de la procédure

Les principales étapes de la procédure administrative de modification de Droit Commun se déroulent comme (hors travail technique d'élaboration) suit :

- 1 - Arrêté du président de l'établissement public de coopération intercommunale prescrivant la modification de Droit Commun ;
- 2 – Saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour examen « au cas par cas » de la nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale
- 3 – Saisine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) si modification ou création de STECAL ou si modification des possibilités d'extension en zone A ou N ;
- 4 - Notification pour avis du dossier de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'aux Communes concernées ;
- 5 - Saisine du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur ;
- 6 - Arrêté de madame la présidente d'ouverture de l'enquête publique ;
- 7 - Enquête publique pendant un mois et recueil des observations du public ;
- 8 - Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ;
- 9 - A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera présenté au conseil communautaire qui en délibérera et approuvera la modification de Droit Commun du PLUi.



1.3.3. Déroulement de la procédure de modification de Droit Commun du PLUi

- La procédure de modification de Droit Commun a été engagée par arrêté communautaire N°ARR2021_010 du 05 mars 2021.
- Saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) : suite à l'examen de la demande « au cas par cas » réceptionnée le 25 mars 2021, le projet n'est pas soumis à un complément d'évaluation environnementale par décision n°2021DKO75 de la MRAe du 6 mai 2021. La présente procédure est donc dispensée d'une évaluation environnementale complémentaire.
- Saisine du Tribunal Administratif (TA) : suite à la demande de l'Agglomération adressée le 20 mai 2021, un commissaire enquêteur a été désigné par décision du TA en date du 27 mai 2021
- Le projet de modification est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, syndicat mixte du SCOT du GA) ainsi qu'aux Communes membres.
- L'enquête publique sera réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement ; Elle sera menée conjointement à celle relative à la seconde procédure de modification de droit commun lancée par l'Agglomération par arrêté communautaire du 23 mars 2021

En outre, la durée de l'enquête publique sera de 22 jours consécutifs conformément aux dispositions prévues par l'article de l'article L123-9 du code de l'environnement qui précise que la durée de l'enquête peut être réduite lorsque le projet ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale. Les deux projets de modification sont dispensés de compléments d'évaluation environnementale par décisions de la MRAe.

Les modalités d'enquête publique conjointe ont été précisées par arrêté communautaire du 14 juin 2021 et seront portées à la connaissance du public.

Elles s'établissaient comme suit :

- Le siège de l'enquête publique se situait au Siège administratif de l'agglomération Parc François Mitterrand 81160 SAINT-JUÉRY.
- Le dossier d'enquête été consultable en version informatique sur le site internet de la communauté d'agglomération de l'Albigeois (www.grand-albigeois.fr) et sur l'adresse internet suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/2519> accessible 7j/7j et 24h/24h depuis le premier jour de l'enquête publique conjointe à 9h00 jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00.
- Un accès gratuit au dossier était garanti sur un poste informatique mis à disposition du public au siège administratif de l'agglomération de l'Albigeois Parc François Mitterrand – 81160 SAINT-JUÉRY et dans chaque mairie des 16 communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Le dossier d'enquête en version papier était également disponible aux jours et heures habituels d'ouverture au public au siège administratif de l'agglomération de l'Albigeois, Parc François Mitterrand – 81160 SAINT-JUÉRY

- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations orales ou écrites lors des permanences qu'il a tenues au siège administratif de l'agglomération de l'Albigeois, Parc François Mitterrand – 81160 SAINT-JUÉRY aux jours et heures suivants :
 - le vendredi 02 juillet de 14h30 à 17h30
 - le mercredi 07 juillet 2021 de 14h30 à 17h30
 - le lundi 12 juillet 2021 de 9h30 à 12h30
 - le jeudi 22 juillet 2021 de 14h30 à 17h30
- Pendant la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions :
 - Sur le registre dématérialisé sécurisé accessible via le site internet de la communauté d'agglomération de l'Albigeois (www.grand-albigeois.fr) et sur l'adresse internet suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/2519> accessible 7j/7j et 24h/24h depuis le premier jour de l'enquête publique conjointe à 9h00 jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00.
 - Sur les registres d'enquête papiers établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public dans les 16 communes et au siège administratif de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.
 - Par voie postale en adressant un courrier au commissaire enquêteur du PLUI au siège administratif de l'agglomération de l'Albigeois, Parc François Mitterrand – 81160 SAINT-JUÉRY, à faire parvenir pendant la durée de l'enquête.
 - Par courrier électronique à l'adresse suivante enquete-publique-2519@registre-dematerialise.fr.
 - De façon écrites et orales lors des permanences commissaire enquêteur.
- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête conjointe a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département du Tarn. Cet avis a été affiché au siège administratif de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et dans les mairies des communes membres 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique conjointe et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis au public a été également publié sur le site internet de l'Agglomération.

- **Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :**

Après analyse du projet de modification ainsi que de l'ensemble des avis émis sur le projet (PPA et public), le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 26 août 2021.

Celui-ci émet « **un avis favorable à la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois sous réserve que la zone AUM de la Négrouillère ne soit pas fermée à l'urbanisation.** »

Comme exposé dans son rapport et ses conclusions, le commissaire enquêteur considère que le reclassement de la zone de 2,3 ha de la Négrouillère sur les 32,6 ha proposés au déclassement, ne répond pas pleinement aux objectifs poursuivis.

En effet, comme le souligne le commissaire enquêteur, la zone « *est située au cœur du tissu urbain* », « *dans la partie urbanisée de la commune et au sein d'une zone UM5* », et « *sa fermeture va à l'encontre des enjeux d'encourager plus fortement la densification des tissus urbains existants* » et ne participe en rien à la nécessité « *d'ajuster les limites de l'enveloppe urbaine* ». Aussi, pour le commissaire enquêteur, « *cette fermeture n'est donc pas justifiée* » et ce dernier « *ne [voit] pas en quoi la fermeture à l'urbanisation de la zone de la Négrouillère servirait l'intérêt général* ».

- **Evolution « post enquête publique » :**

A l'issue de l'enquête publique, l'article 153-43 du code de l'urbanisme prévoit que le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des communes et des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, soit approuvé par délibération du conseil communautaire.

Aussi, au regard de l'avis du commissaire enquêteur (« avis favorable sous condition ») ainsi que des éléments d'analyse présentés dans son rapport et ses conclusions, il convient de « lever » la réserve du commissaire enquêteur et de modifier du projet de PLUi modifié afin de maintenir la zone à urbaniser de la Négrouillère « ouverte », telle que portée dans le PLUi en vigueur.

Ainsi, après en avoir délibéré, le conseil communautaire a approuvé le projet de modification de droit commun n° 1 du PLUi de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois modifié pour tenir compte de la réserve du commissaire enquêteur.

1.4. Pièces modifiées du dossier de PLUi

La présente notice a pour objet de présenter la modification de Droit Commun du PLUi. Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre facilement en évidence les changements apportés au document d'urbanisme intercommunal en vigueur.

Aussi, afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification du PLUi, sont présentés dans la notice les documents actuels applicables et les projets de document modifiés ainsi que l'exposé des motifs des changements apportés.

Ainsi, pour chaque évolution sont présentés dans la partie 2 ci-après, son objet, sa justification et les extraits « avant/après » des pièces du PLUi concernées. Les éléments ajoutés, modifiés ou supprimés au sein des ces pièces sont indiqués et/ou reportés en rouge.

Les évolutions apportées « post enquête publique » sont portées en bleu.

Evolution du bordereau des pièces du PLUi adopté le 11 février 2020 :

Les pièces modifiées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification de Droit Commun.

Les pièces surlignées en gris ci-dessous, sont celles qui font l'objet de modifications tel qu'exposé et présenté dans la partie 2 ci-après, et qui seront remplacées ou complétées dans le dossier de PLUi.

La présente notice sera au terme de la procédure, ajouté au rapport de présentation du PLUi approuvé en tant que rapport de présentation complémentaire justificatif des modifications apportées au document d'urbanisme.

Introduction et résumé non technique

0. Pièces administratives

1. Rapport de présentation

1.1. Etat Initial de l'Environnement

- 1.1a. Etat Initial de l'Environnement - Rapport
- 1.1b. Atlas Cartographique

1.2. Diagnostic territorial

- 1.2a. Diagnostic dynamique - Rapport
- 1.2b. Les fiches – pour aller plus loin

1.3. Explication des choix et justifications du projet

1.4. Etude Amendement Dupont (L.111-8)

1.5. Annexes au rapport de présentation

- 1.5a. Diagnostic Agricole
- 1.5b. Plan Paysage
- 1.5c. Inventaire du petit patrimoine
- 1.5d. Documents annexes à l'évaluation environnementale

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3. Pièces réglementaires

3.1. Règlement écrit

3.2. Documents Graphiques du Règlement

3.2.1. Agglomération (valeur informative - 1/20 000e)

3.2.2. Quadrants (valeur informative - échelle 1/10 000e)

- Nord-Est de l'agglomération
- Ouest de l'agglomération
- Sud de l'agglomération

3.2.3. Communes (Documents opposables Echelle 1/5000e)

- Commune d'Albi (3 planches)
- Commune d'Arthès
- Commune de Cambon d'Albi
- Commune de Carlus
- Commune de Castelnau de Lévis
- Commune de Cunac
- Commune de Dénat
- Commune de Fréjairolles
- Commune du Le Sequestre
- Commune de Lescure d'Albigeois
- Commune de Marssac-sur-Tarn
- Commune de Puygouzon (2 planches)
- Commune de Rouffiac
- Commune de Saliès
- Commune de Saint Juéry
- Commune de Terssac

3.3. Annexes réglementaires

3.3.1. Liste des emplacements réservés (ERL et ER)

3.3.2. Secteurs de stationnement (échelle Agglomération + 3 extraits Quadrants)

3.3.3. Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

3.3.4. Liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination

3.3.5. Bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger (Liste et Fiches)

3.3.6. Eléments de paysage, EVP arbres isolés

4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- OAP Intercommunale : Principes généraux urbains et environnementaux

- OAP Commune d'Albi

- OAP Commune d'Arthès

- OAP Commune de Cambon d'Albi

- OAP Commune de Carlus

- OAP Commune de Castelnau de Lévis

- OAP Commune de Cunac

- OAP Commune de Dénat

- OAP Commune de Fréjairolles

- OAP Commune du Le Sequestre

- OAP Commune de Lescure d'Albigeois

- OAP Commune de Marssac-sur-Tarn

- OAP Commune de Puygouzon

- OAP Commune de Rouffiac

- OAP Commune de Saliès

- OAP Commune de Saint Juéry

- OAP Commune de Terssac

5. Annexes

5.1. Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

- 5.1.1. Liste générale des SUP
- 5.1.2. Les cartes des périmètres SUP
- 5.1.3. PPR
- 5.1.4. PEB

5.2. Annexes Sanitaires

- 5.2.1. Assainissement Eaux Usées et Eaux Pluviales
- 5.2.2. Adduction Eau Potable
- 5.2.3. Collecte des Déchets

5.3. Périmètres particuliers

- 5.3.1. Droit de Préemption Urbain
- 5.3.2. Taxe Aménagement
- 5.3.3. Autres Périmètres Particuliers

5.4. Autres annexes

- 5.4.1. Biens inscrits au patrimoine (PSMV)
- 5.4.2. Bruit lié aux infrastructures routières
- 5.4.3. RLPi
- 5.4.4. Zones à risque d'exposition au plomb

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

2.1. Document Graphique du Règlement

Les évolutions envisagées dans la présente procédure ont pour objet de reclasser certaines zones à urbaniser (AU) du PLUi, en zones agricoles et zones naturelles principalement.

Ces évolutions, en réponse aux observations formulées par madame la Préfète du Tarn, visent à encourager plus fortement la densification des tissus urbains existants et ainsi réaffirmer et renforcer les objectifs poursuivis par le PLUi en vigueur en matière notamment de « gestion économe des espaces » en limitant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La procédure de modification de Droit Commun permettra d'opérer les ajustements nécessaires.

Ces évolutions, tel qu'exposé ci-après, concernaient initialement :

- La zone AU-F de Canavières (Albi) d'une surface de 20,1 hectares, qu'il est proposé de reclasser en zone agricole,
- La zone AUM5a-B de la Bane (Albi) d'une surface de 2,4 hectares, qu'il est proposé de reclasser en zone agricole,
- La zone AUM-F de la Renaudié (Albi) d'une surface de 1,8 hectares, qu'il est proposé de reclasser en zone naturelle,
- La zone AUM5a-B de la Negrouillère (Albi) d'une surface de 2,3 hectares, qu'il est proposé de fermer à l'urbanisation et de reclasser en zone AUM-F,
- La zone AUA2-B Albipôle Nord (Terssac) d'une surface de 6 hectares, qu'il est proposé de reclasser en zone agricole.

Le reclassement des zones considérées dans la présente procédure, induira une actualisation des pièces 3.3.2. Secteurs de stationnement et 5.3.1. Droit de Préemption Urbain.

Evolution « post enquête publique » :

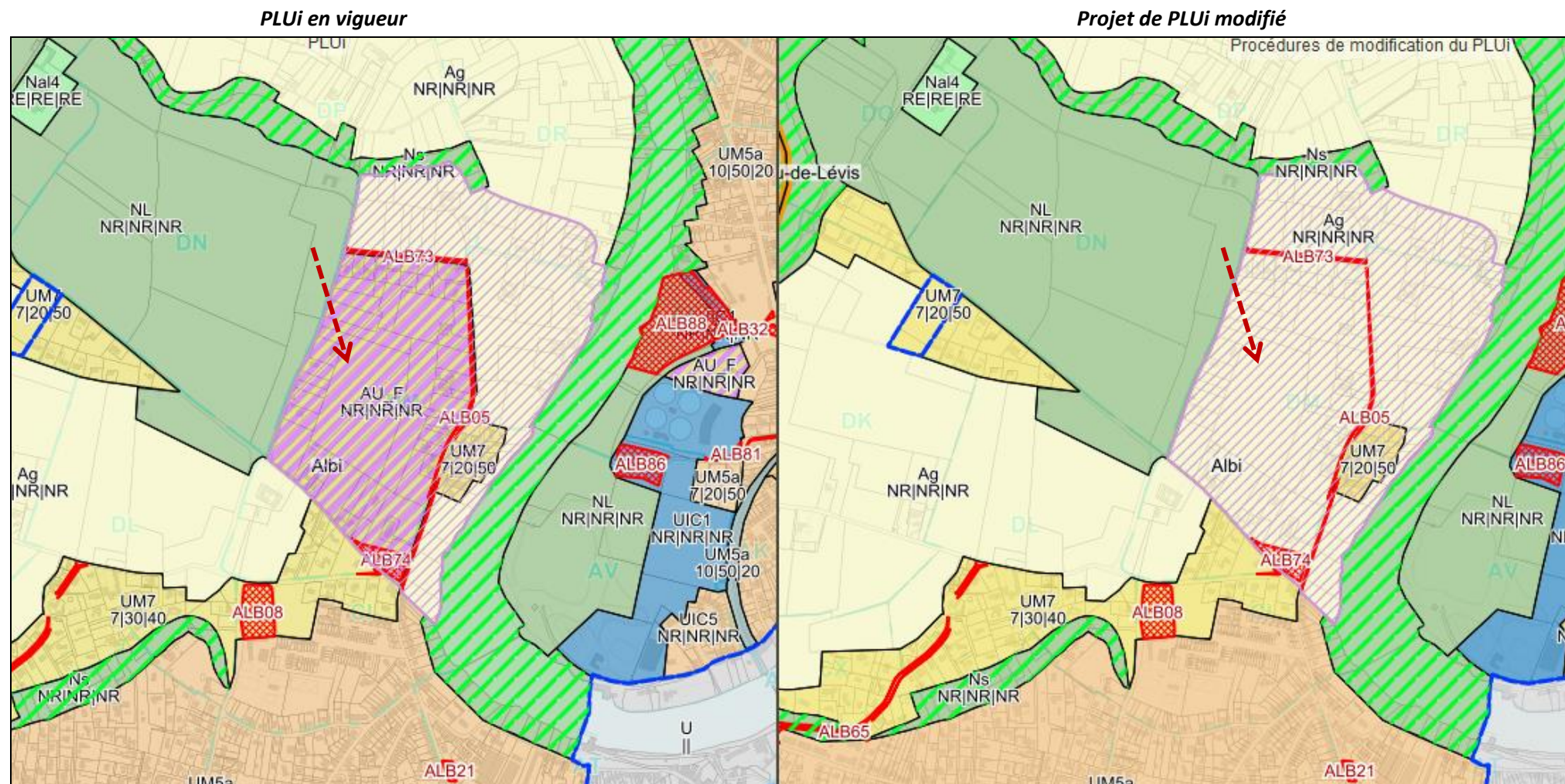
A l'issue de l'enquête publique, comme exposé ci-haut dans la partie 1 du présent rapport, afin de tenir compte de la réserve du commissaire enquêteur, la zone à urbaniser de la Negrouillère est maintenue en zone AU « ouverte », telle que portée dans le PLUi en vigueur. Le projet de modification a donc été modifié en vue de son approbation comme suit :

- Maintien de la zone « AUM5a-B » et de l'OAP attenante, telles que préexistantes au PLUi en vigueur.

2.1.1. Commune d'Albi

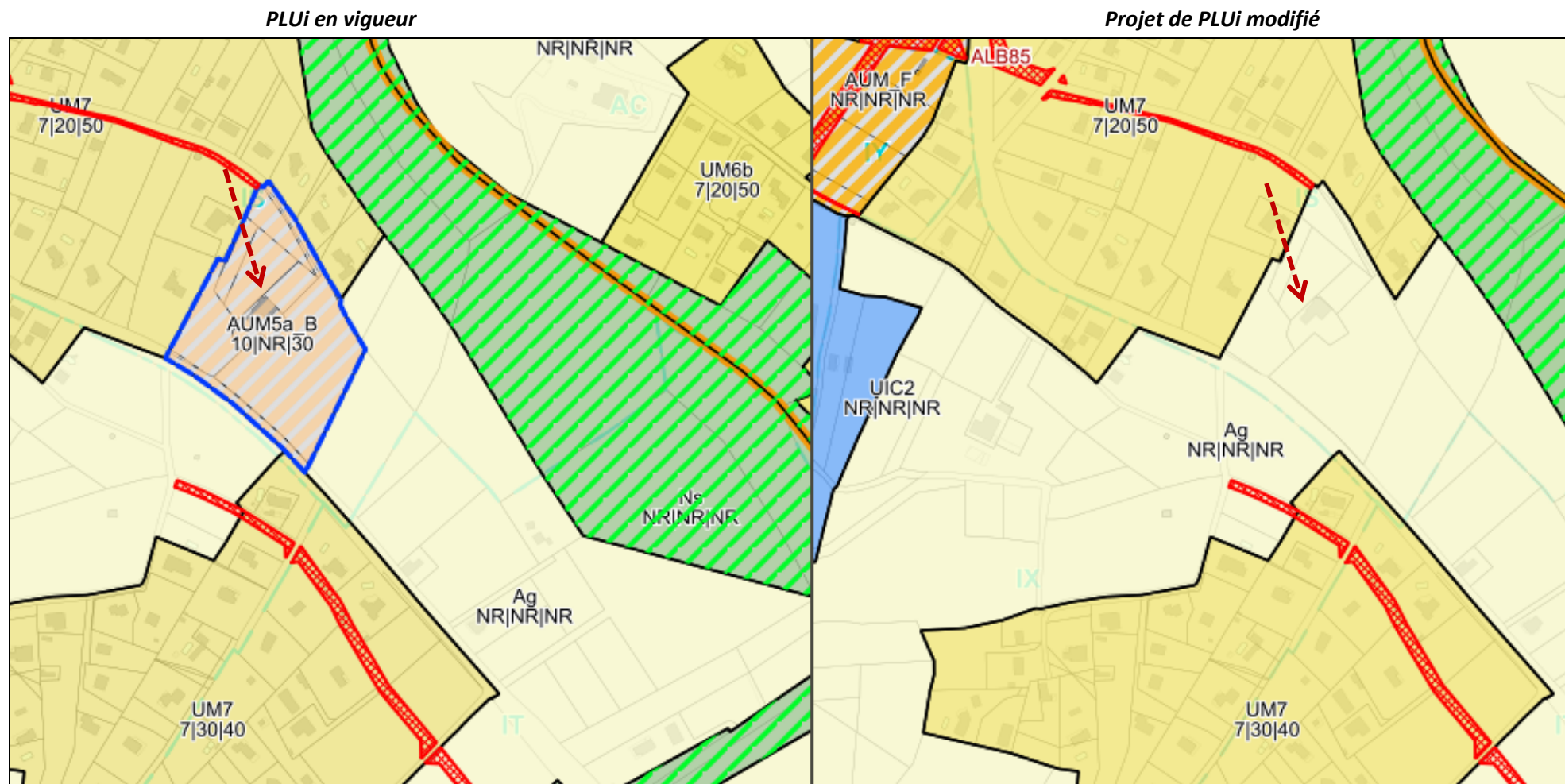
➤ Commune d'Albi – Zone AU-F de Canavières

Reclassement en zone agricole (Ag)



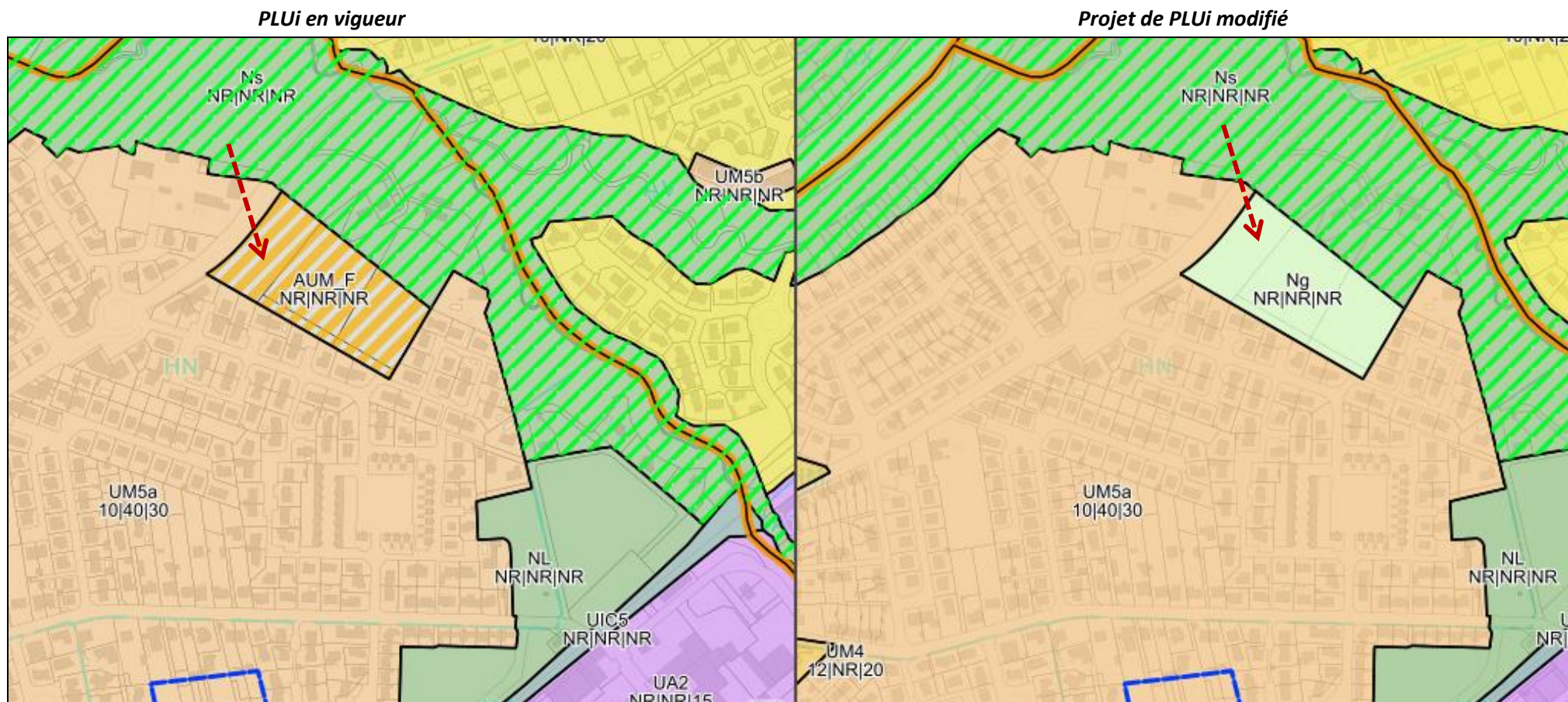
➤ **Commune d'Albi – Zone AUM5a-B de la Bane**

Reclassement en zone agricole (Ag) et suppression de l'OAP



➤ **Commune d'Albi - Zone AUM-F de la Renaudie**

Reclassement en zone naturelle (Ng)

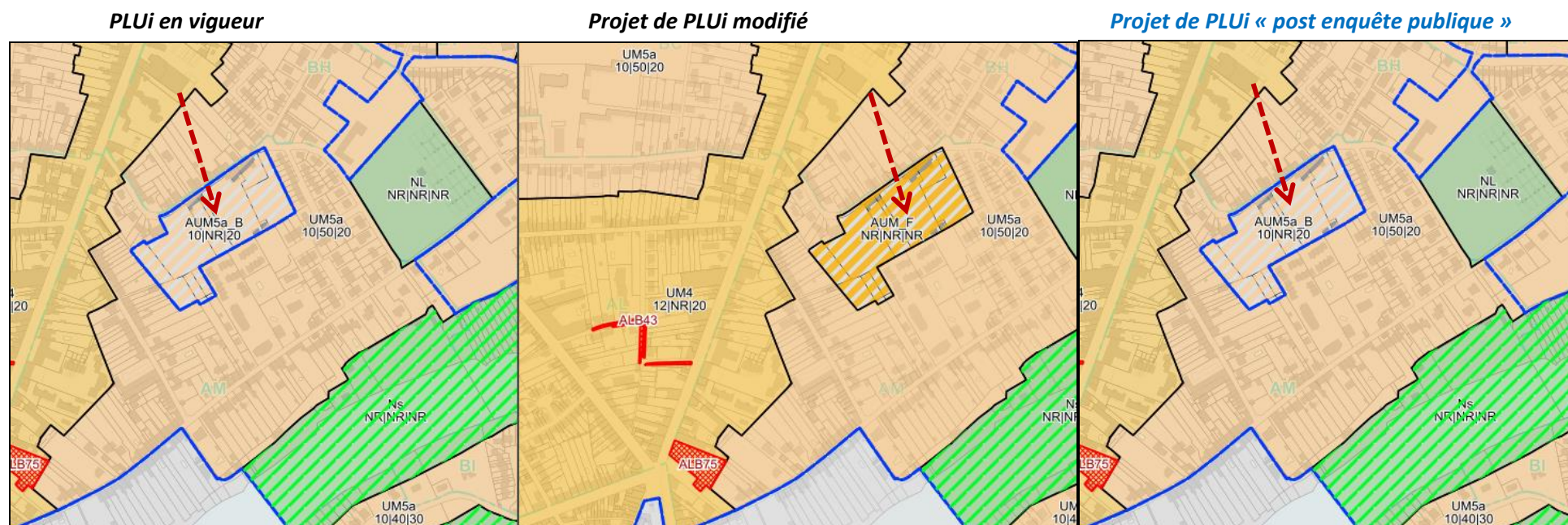


➤ **Commune d'Albi – Zone AUM5a-B de la Negrouillère**

Reclassement en zone à urbaniser fermée (AUM-F) et suppression de l'OAP.

Evolution « post enquête publique » :

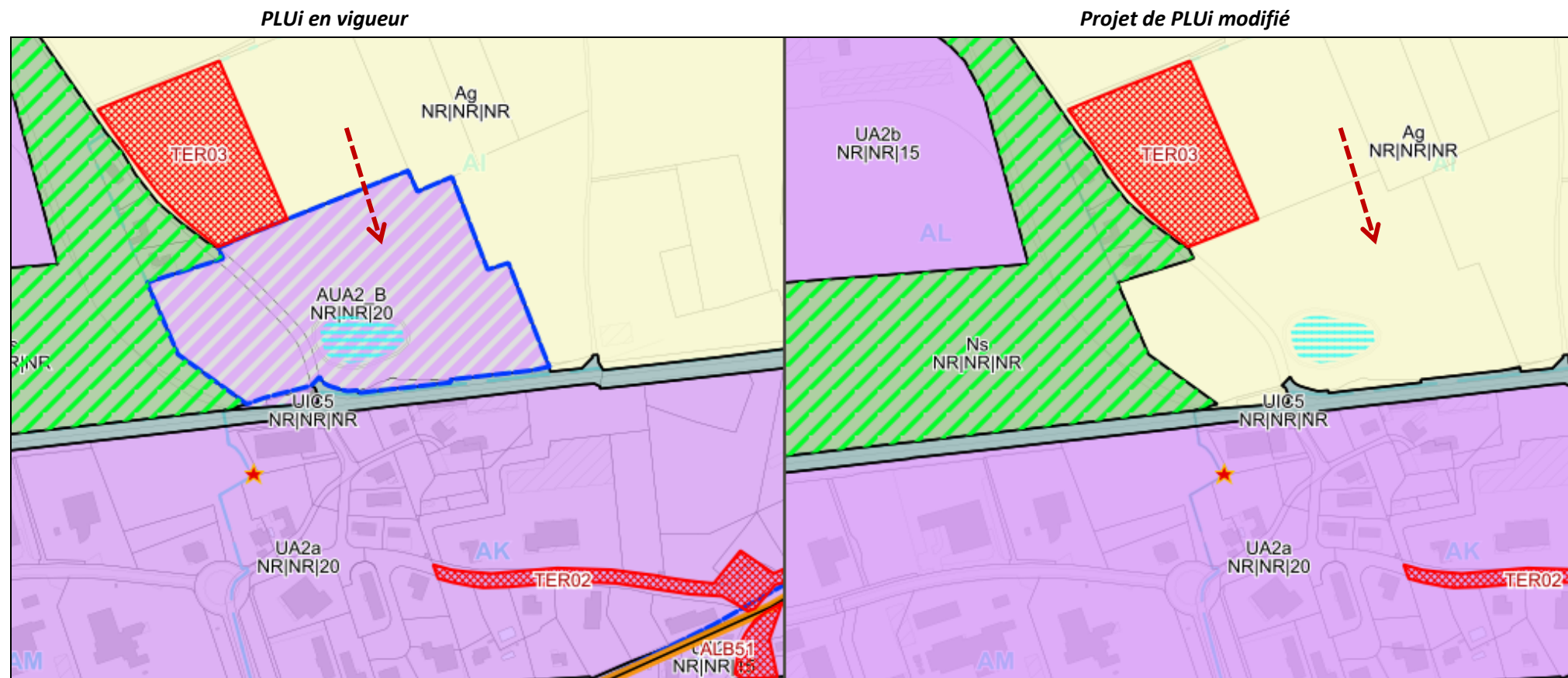
A l'issue de l'enquête publique, comme exposé ci-haut dans la partie 1 du présent rapport, afin de tenir compte de la réserve du commissaire enquêteur, la zone à urbaniser de la Négrouillère est maintenue en zone AU « ouverte », telle que portée dans le PLUi en vigueur.



2.1.2. Commune de Terssac

➤ Commune de Terssac – Zone AUA2-B Alpipôle Nord

Reclassement en zone agricole (Ag) et suppression de l'OAP



2.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les zones à urbaniser « ouvertes » à l'urbanisation sont couvertes dans le PLUi en vigueur par une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Le reclassement dans la présente procédure de modification de Droit Commun du PLUi, de zones « ouvertes » à l'urbanisation, induira une suppression de l'OAP attenante.

Ces suppressions, tel qu'exposé ci-après, concernaient initialement :

- les secteurs de La Négrouillère et de La Bane sur la commune d'Albi ;
- le secteur d'Albipole Nord sur la commune de Terssac.

Evolution « post enquête publique » :

A l'issue de l'enquête publique, comme exposé ci-haut dans la partie 1 du présent rapport, afin de tenir compte de la réserve du commissaire enquêteur, la zone à urbaniser de la Négrouillère est maintenue en zone AU « ouverte », telle que portée dans le PLUi en vigueur. La suppression de l'OAP ne se justifie donc plus, celle-ci est maintenue.

2.2.1. Commune d'Albi

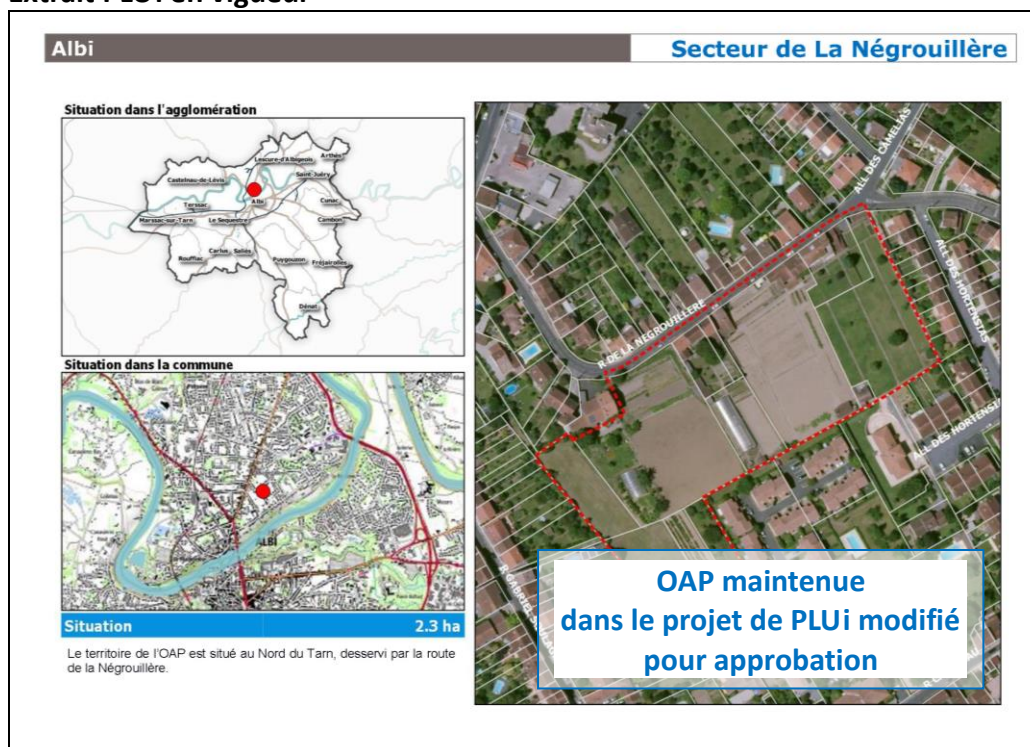
➤ OAP de La Négrouillère

Suppression de l'OAP suite au reclassement de la Zone AUM5a-B de la Négrouillère en zone à urbaniser fermée (AUM-F)

Evolution « post enquête publique » :

A l'issue de l'enquête publique, comme exposé ci-haut dans la partie 1 du présent rapport, afin de tenir compte de la réserve du commissaire enquêteur, l'OAP de la Négrouillère est maintenue, telle que préexistante dans le PLUi en vigueur.

Extrait PLUi en vigueur



Albi**Secteur de La Négrouillère****Objectifs généraux**

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement
- permettre le renouvellement urbain
- assurer le développement de la commune

Enjeux et objectifs du projet

Accueillir de nouveaux habitants en cœur de zone urbaine et développer la vie de quartier.

Mixité fonctionnelle et sociale**Éléments de programmation du projet**

- Accueil de l'ordre de 80 logements.
- Logements locatifs sociaux : 25% minimum (Art.55 loi SRU).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Transition avec les quartiers environnants :

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Des espaces végétalisés ayant vocation à supporter des cheminements doux.
- Outre leur fonctionnalité traversante permettant de relier et mailier plus directement le quartier, ces espaces devront aussi comporter des aménagements paysagers afin de créer des espaces d'intimité et de convivialité participant.
- Construction de maisons en bande et petits collectifs pour assurer la mixité des types et des formes d'habitat.

Déplacements

- Les flux seront répartis, dans la mesure où deux accès seront créés, afin de bien distribuer le trafic dans l'îlot.
- De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé créant ainsi les conditions pour accéder au site de façon plus aisée.
- Aménager une liaison douce avec la rue Gabriel Soulaiges.

Desserte des terrains par les réseaux**Eaux usées**

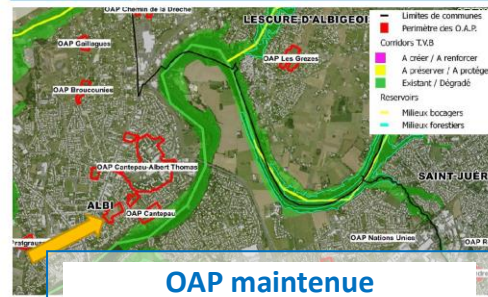
L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

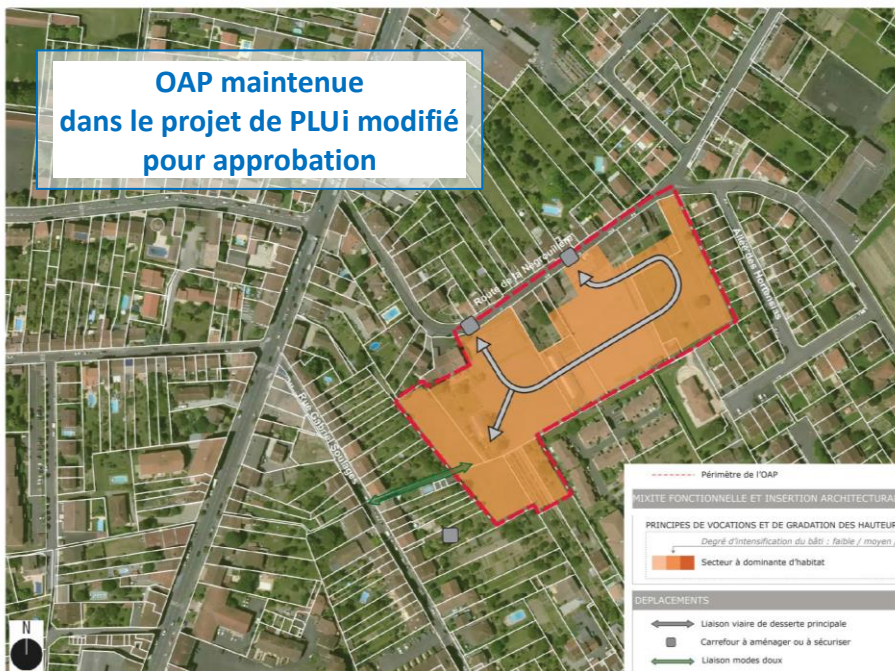
L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue

**OAP maintenue
dans le projet de PLUi modifié
pour approbation**

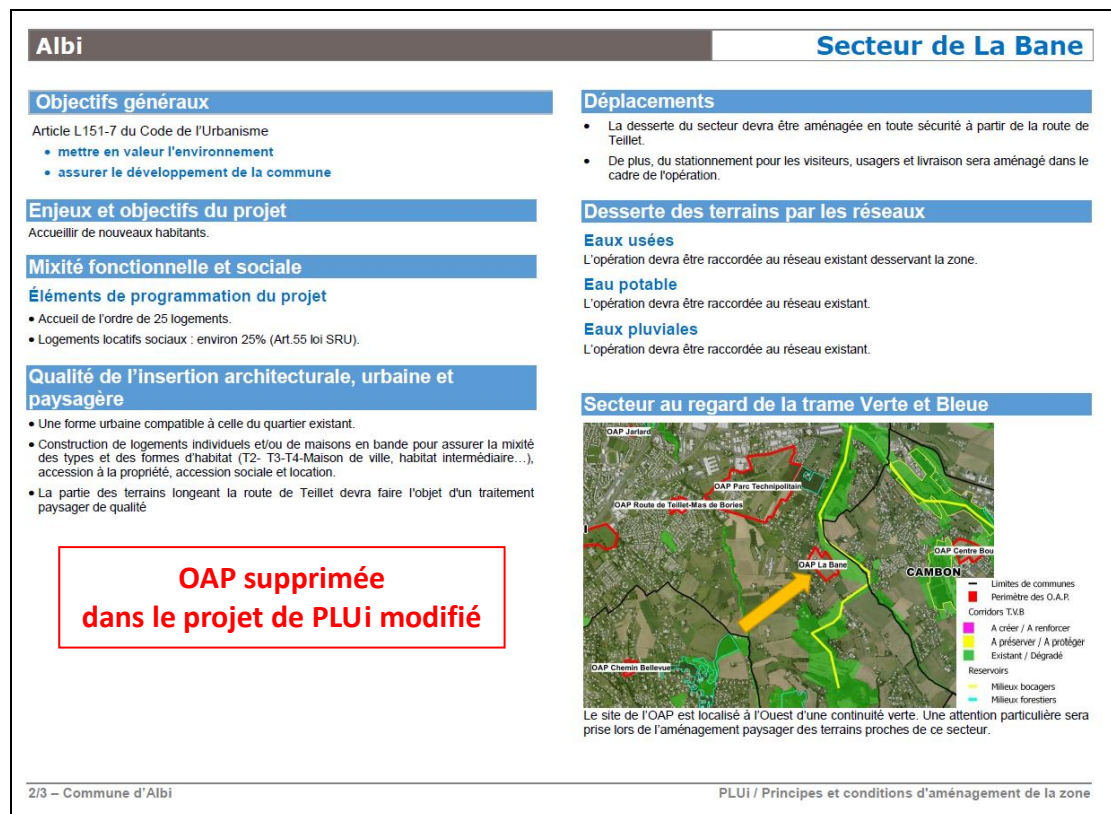
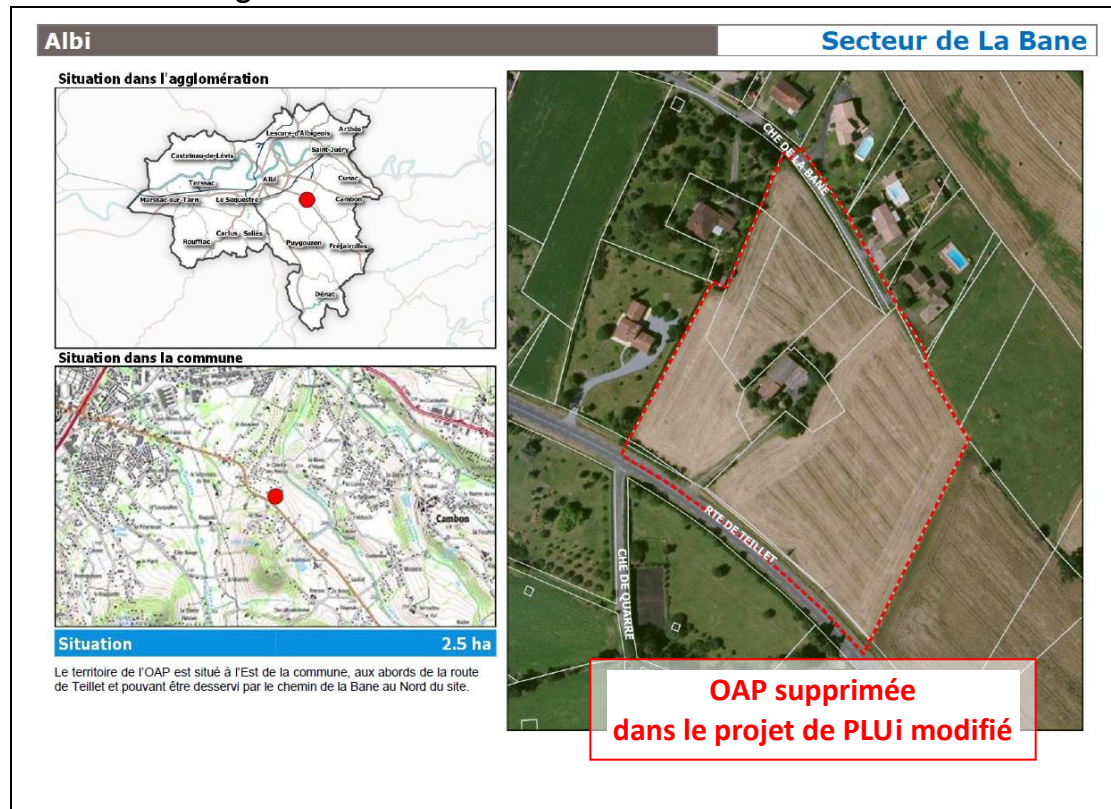
Albi**Secteur de La Négrouillère**

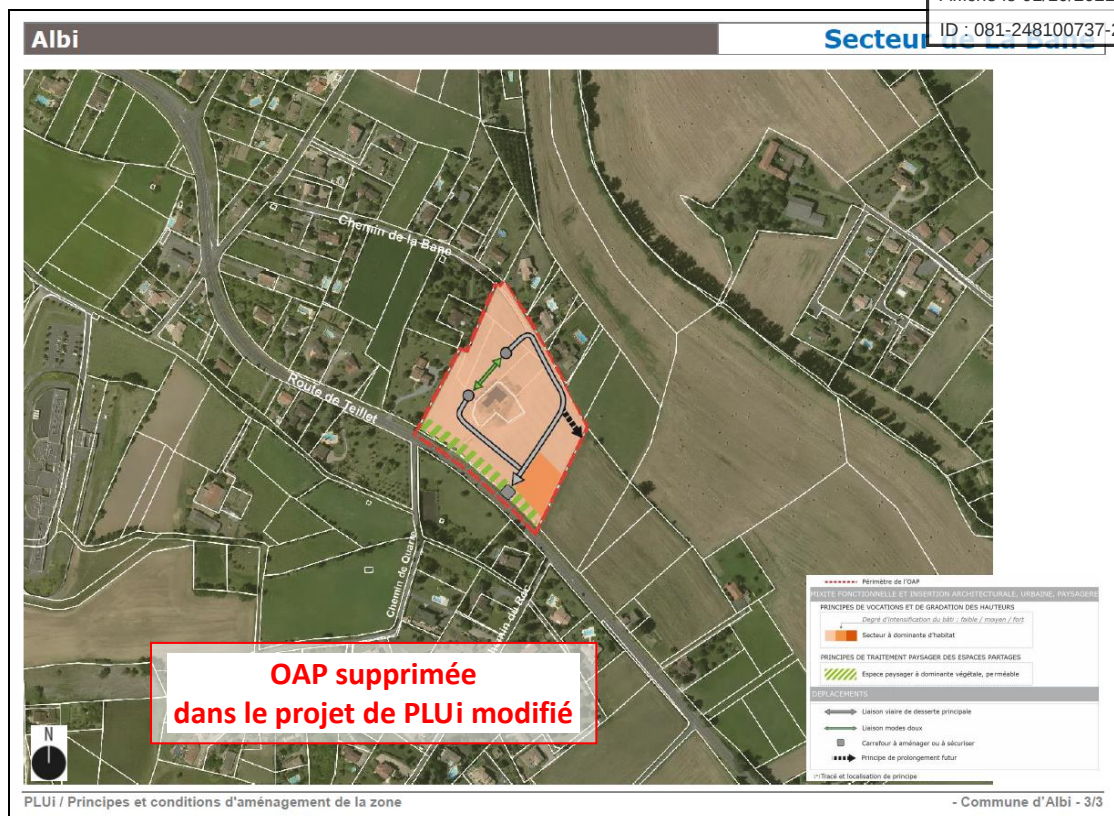
**OAP maintenue
dans le projet de PLUi modifié
pour approbation**



➤ **OAP de la Bane**

Suppression de l'OAP suite au reclassement de la zone AUM5a-B en zone agricole (Ag)

Extrait PLUi en vigueur

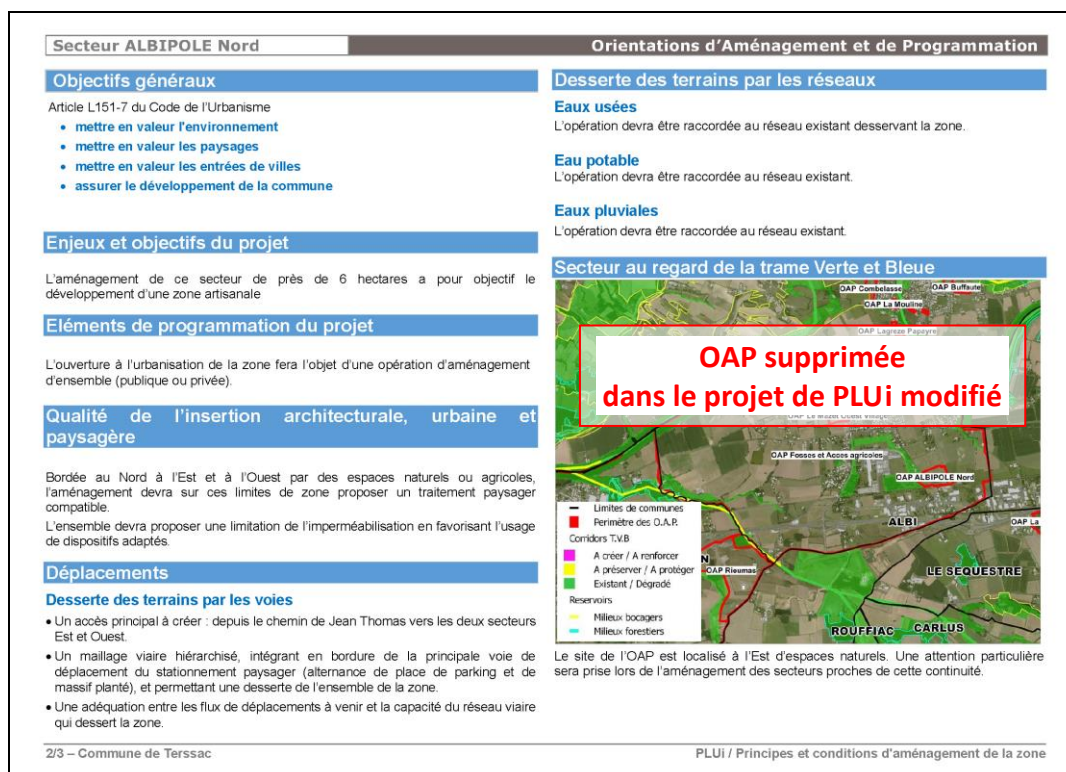
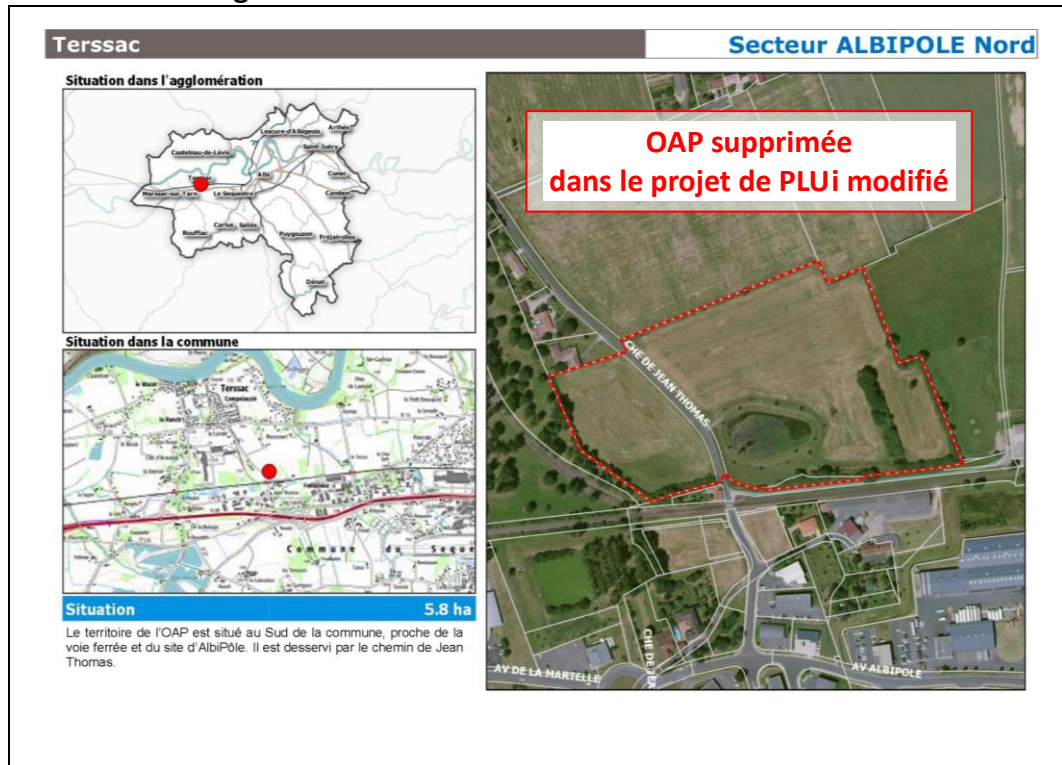


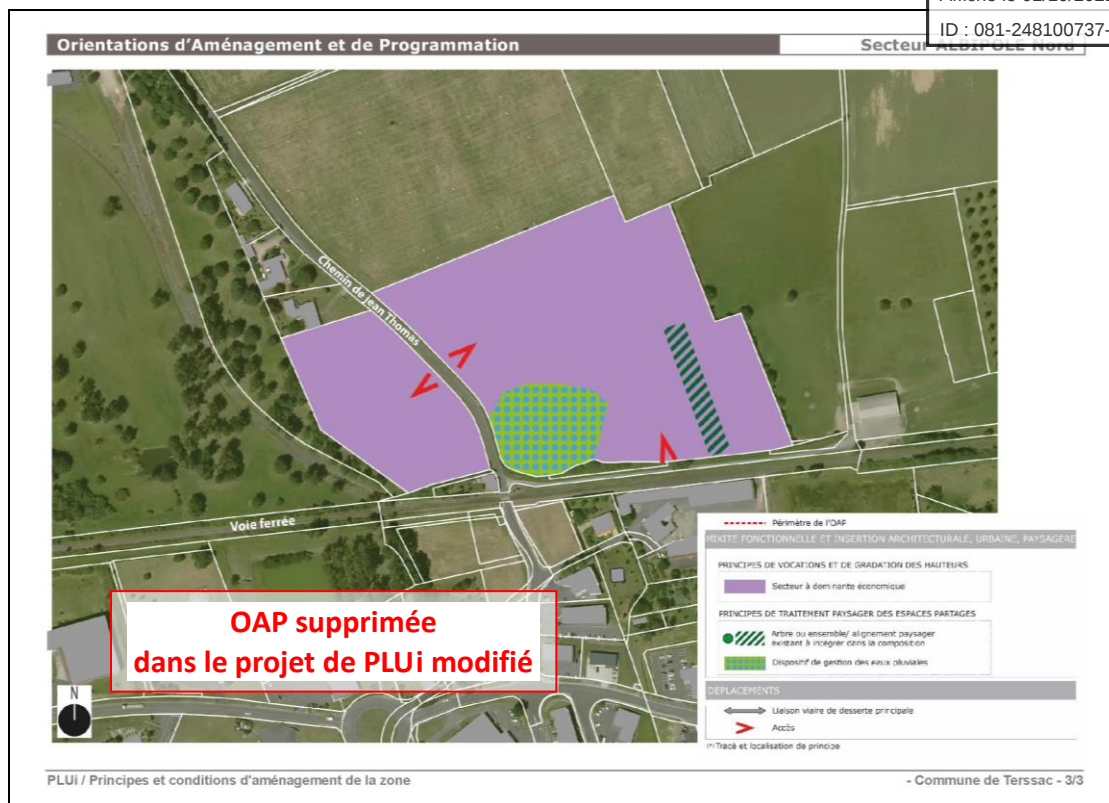
2.2.2. Commune de Terssac

➤ OAP Secteur Albipole Nord

Suppression de l'OAP suite au reclassement de la zone AUA2-B en zone agricole (Ag)

Extrait PLUi en vigueur





III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi, approuvée le 11 février 2020. Ainsi, le document d'urbanisme intercommunal et ses incidences sur l'environnement ont fait l'objet d'une analyse détaillée. Analyse qui a conduit la Collectivité à ajuster certaines orientations et dispositions afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et notamment sur certains sites à projet à forte sensibilité écologique.

Dans le cadre de la présente procédure de modification de Droit Commun du PLUi, un dossier d'examen « au cas par cas » a été soumis pour avis à la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

Au regard de l'analyse réalisée et présentée dans le dossier, par Décision n°2021DKO74 en date du 06 mai 2021, la MRAe dispense la présente procédure, de complément d'évaluation environnementale considérant « l'absence d'impacts potentiels du projet de modification du PLUi qui diminue les risques d'incidences liés à l'urbanisation, notamment dans des secteurs à enjeux environnementaux potentiels ».