

PV des observations - 2.1 : Demandes de constructibilité

N° observation PV Synthèse CE	Origine de l'observation	Objet de l'observation	Objet détaillé de l'observation	Commune concernée	Réponse de la communauté d'agglomération de l'Albigeois
2 et RPCAM6	Registre dématérialisé et Registre papier	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle AL62 située chemin des Vergnades à Cambon d'Albi. La parcelle est actuellement située en zone Ns du PLUi du Grand Albigeois	Cambon-d'Albi	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.
3	Registre dématérialisé	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle AZ3 située au lieu-dit La Bouriette à Castelnaud-de-Lévis. La parcelle est actuellement située en zone Ag du PLUi du Grand Albigeois	Castelnaud-de-Lévis	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.
4	Registre dématérialisé	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle BI86 située au lieu-dit La Sarrade à Cambon-d'Albi. La parcelle est actuellement située en zone Ag du PLUi du Grand Albigeois	Cambon-d'Albi	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.
6	Registre dématérialisé	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle IO139 située au lieu-dit Le Peyroulié à Albi. La parcelle est actuellement située en zone As du PLUi du Grand Albigeois	Albi	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.
9	Registre dématérialisé	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible de la partie basse de la parcelle AM81 située au 38 chemin de la Maurélié à Cambon-d'Albi. La parcelle est actuellement située, pour partie, en zone UM7, et pour l'autre partie, en zone Ns du PLUi du Grand Albigeois. C'est donc celle-ci qui fait l'objet de la demande de reclassement.	Cambon-d'Albi	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.
RPCAM1	Registre papier	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible d'une partie de la parcelle ZA465 située au 5204 chemin de Lapérouse à Puygouzon. La parcelle est actuellement située en zone Ag du PLUi du Grand Albigeois.	Puygouzon	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.

RPCAM3	Registre papier	Reclassement de parcelle(s)	Demande si la parcelle IO141 située au 7 chemin de Cambon à Albi est toujours classée en zone A. Si c'est le cas, demande de reclassement de cette parcelle en zone constructible.	Albi	La parcelle IO141 sur la commune d'Albi est classée en zone As. Le demande de reclassement non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.
12	Registre dématérialisé	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible d'une partie de la parcelle AZ20 située au Lieu-dit La Fourestole à Cambon-d'Albi. La parcelle est actuellement située en zone Ns du PLUi du Grand Albigeois.	Cambon-d'Albi	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.
15	Registre dématérialisé	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible des parcelles EP276 et 278 situées chemin de Canteperlic à Albi. Les parcelles sont actuellement situées en zone Ns du PLUi du Grand Albigeois.	Albi	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.
24	e-mail mis en ligne sur le registre dématérialisé	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible des parcelles AK89 et 76 situées au Lieu-dit Puech Tours à Lescure-d'Albigeois. Les parcelles sont actuellement situées en zone Ns du PLUi du Grand Albigeois.	Lescure-d'Albigeois	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.
29	Registre dématérialisé	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible des parcelles AL33 et 34 situées chemin de Flaujou à Cunac. Les parcelles sont actuellement situées en zone Ag du PLUi du Grand Albigeois.	Cunac	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.
32	e-mail mis en ligne sur le registre dématérialisé	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle BB35 située au Lieu-dit La Forêt à Cambon-d'Albi. La parcelle est actuellement située en zone Ag du PLUi du Grand Albigeois.	Cambon-d'Albi	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.

61	Registre dématérialisé	Reclassement de parcelle(s) Ajustement réglementaire	Demande de reclassement en zone constructible d'une partie de la parcelle AW250 située au 24 route des genêts à Castelnau-de-Lévis. La parcelle est actuellement, pour partie, située en zone constructible (UM6a), et pour l'autre partie, en zone Ag du PLUi du Grand Albigeois. C'est celle-ci qui fait l'objet de la demande de reclassement afin de permettre la construction d'annexes à proximité de la maison d'habitation qui se situe en zone UM6a	Castelnau-de-Lévis	Le reclassement de la parcelle dans sa totalité en zone constructible (zone UM6a), ne peut être mis en œuvre dans le cadre de la modification n°4 du PLUi. En effet, celui-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). En revanche, le règlement du PLUi permet la construction de différentes annexes en zone agricole (zone Ag), même si la résidence principale se situe en zone U (zone UM du PLUi). Ainsi, si une unité foncière est divisée en 2 parties, à savoir une zone constructible (zone UM) sur laquelle est située la construction principale (résidence principale), et une zone agricole (zone Ag) recouvrant une partie du "terrain à vivre", les constructions d'annexes en zone Ag sont autorisées sous réserve du respect du règlement de la zone Ag du PLUi pour les constructions/aménagements d'annexes. Le règlement de la zone Ag devrait faire l'objet, lors d'une future procédure d'évolution du PLUi, d'une modification afin de préciser ces possibilités de constructions d'annexes en zone A lorsque la construction principale se situe en zone U.
RPALB2	Registre papier	Reclassement de parcelle(s)	Au regard des informations fournies sur le registre papier, la demande concerne en réalité les parcelles section DM, et non DN, numéro 45 et 46. Demande de reclassement en zone constructible des parcelles DM45 et 46 situées Chemin des Bignous à Albi. Les parcelles sont actuellement situées en zone Ag du PLUi du Grand Albigeois.	Albi	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.
RPALB3	Registre papier	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle AT51 située au 1265 chemin de Tailleferrier au Séquestre. La parcelle est actuellement située en zone Ag et Ns du PLUi du Grand Albigeois.	Le Séquestre	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.
RPLES9	Registre papier	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle AM85 située chemin de Dardié à Lescure-d'Albigeois. La parcelle est actuellement située en zone Ag du PLUi du Grand Albigeois.	Lescure-d'Albigeois	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.
RPLES10	Registre papier	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle AK89 à Lescure-d'Albigeois.	Lescure-d'Albigeois	Observation liée à la n°24 précitée (parcelle AK89)
107 et RPLES11	Registre dématérialisé et Registre papier	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle AK89 et AK77 à Lescure-d'Albigeois.	Lescure-d'Albigeois	Observation liée à la n°24 précitée (parcelle AK89). La réponse à la demande concernant la parcelle AK77 (limitrophe de la parcelle AK76) est identique car actuellement classée en zone NS au PLUi du Grand Albigeois.
RPLES12	Registre papier	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle AD2 située au 328 chemin des Peupliers à Lescure-d'Albigeois. La parcelle est actuellement située en zone Ag du PLUi du Grand Albigeois.	Lescure-d'Albigeois	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.

RPLES13	Registre papier	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle AO220 située Rue des Prats et chemin de la Barricade à Lescure-d'Albigeois. La parcelle est actuellement située, pour partie, en zone Ag du PLUi du Grand Albigeois.	Lescure-d'Albigeois	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.
98 et RPLES14	Registre dématérialisé et Registre papier	Reclassement de parcelle(s) Ajustement réglementaire Gestion des risques & nuisances	La demande concerne la parcelle AO92 située aux Avalats à Saint-Juéry. Elle consiste à un ajustement du règlement de la zone Ns du PLUi, ou bien un reclassement d'une partie de celle-ci en zone constructible, afin de permettre la construction de remises/annexes pour stockage de petits matériels. Il est également demandé l'assouplissement du règlement du PPR inondation en vigueur sur la totalité de la parcelle pour les mêmes raisons.	Saint-Juéry	La zone Ns du PLUi est réputée inconstructible dans un objectif de préservation et développement de la Trame Verte et Bleue en Grand Albigeois. Elle s'appuie ainsi, notamment, sur le réseau hydraulique du territoire, ses ripisylves et les terrains à proximité permettant un écoulement naturel de l'eau en cas de crue (gestion du risque inondation). Ainsi, les constructions nouvelles sont proscrites en zone Ns selon le règlement du PLUi. La demande de reclassement d'une partie de la parcelle ne peut être prise en compte car cette évolution du PLUi relève du champ de la révision conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Enfin, la gestion des risques, et notamment la gestion du risque inondation, n'est pas de la compétence de la communauté d'agglomération. Ainsi, une modification ou révision du PPR inondation ne peut être mise en œuvre par celle-ci.
RPLES15	Registre papier	Reclassement de parcelle(s)	La demande de reclassement concerne les parcelles AI157, 434 et 463 sur la commune d'Arthès, situées, pour partie, en zone UM7, et pour l'autre partie, en zone Ns du PLUi du Grand Albigeois. La demande consiste en un reclassement partiel de la parcelle AI157 en zone constructible.	Arthès	Les informations communiquées sur le registre papier font référence au zonage de l'ancien POS d'Arthès (zone UB et ND) aujourd'hui caduque et remplacé par le PLUi du Grand Albigeois depuis le 11 février 2020. Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.
RPLES18	Registre papier	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle AD1 située au 274 chemin du Rat à Lescure-d'Albigeois. La parcelle est actuellement située en zone Ag du PLUi du Grand Albigeois.	Lescure-d'Albigeois	La modification de zonage a été opérée lors de l'élaboration du PLUi du Grand Albigeois qui a été soumis à enquête publique en juin et juillet 2019 et approuvée le 11 février 2020. Demande de reclassement non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que toute évolution d'une construction existante ainsi que la construction d'annexes à celle-ci sont permises par le règlement de la zone Ag du PLUi.
RPLES19	Registre papier	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle BD128 située au 22 rue des Hauts du Tarn à Lescure-d'Albigeois. La parcelle est actuellement située en zone Ns du PLUi du Grand Albigeois.	Lescure-d'Albigeois	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Il convient de noter que la quasi totalité (81 %) de cette parcelle est soumise aux zones rouges du PPR mouvement de terrain-effondrement des berges du Tarn approuvé le 14 décembre 2022. Au sein de ces zones rouges (R1 et R2), les constructions nouvelles sont proscrites.
118	Registre dématérialisé	Reclassement de parcelle(s)	Demande de reclassement en zone constructible des parcelles A579, 397, 399 et D196 situées le long de la route de Marssac à Rouffiac. Les parcelles sont actuellement situées en zone Ag du PLUi du Grand Albigeois.	Rouffiac	Demande non prise en compte car cette évolution du PLUi ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la procédure de modification du PLUi. En effet, celle-ci relève du champ de la révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.

RPSTJ1	Registre papier	Agriculture & STECAL	<p>Demande de modification du périmètre du STECAL qui doit être créé dans le cadre de la modification n°4 du PLUi. Le projet de modification n°4 prévoit la création d'un STECAL sur l'ensemble de la parcelle AN196, propriété d'un artisan. Ce STECAL permettrait ainsi la construction d'un bâtiment pour l'activité économique du propriétaire artisan.</p> <p>La demande consiste à modifier le périmètre du STECAL afin d'intégrer les parcelles AN254, 258 et 262, limitrophes de la propriété de cet artisan.</p>	Saint-Juéry	<p>La création de ce STECAL a fait l'objet d'analyse approfondie en collaboration avec les services de l'État ainsi qu'un avis de la CDPENAF préalable à la modification n°4 du PLUi.</p> <p>Celui-ci indiquait que le périmètre du STECAL devait se limiter à l'emprise du projet incluant la future construction, les constructions existantes ainsi que la zone de stationnement, le tout sur la parcelle AN196, dans le but de limiter la gêne à l'activité agricole.</p> <p>Les parcelles AN254, 258, et 262 ont un usage agricole et sont déclassées à la PAC (2022).</p> <p>La modification du périmètre du STECAL pourrait ainsi porter atteinte à une activité agricole. Modifier le périmètre du STECAL aurait également comme conséquence d'aller à l'encontre de l'avis préalable de la CDPENAF.</p> <p>En revanche, l'analyse d'une modification de ce STECAL pourrait être mise en oeuvre lors d'une future procédure d'évolution du PLUi après consultation des services de l'État et de la CDPENAF.</p>
--------	-----------------	----------------------	---	-------------	---

PV des observations - 2.2 : Changements de destination

N° observation PV Synthèse CE	Origine de l'observation	Objet de l'observation	Objet détaillé de l'observation	Commune concernée	Réponse de la communauté d'agglomération de l'Albigeois
RPART1	Registre papier	Changement de destination	<p>Les parcelles D55, D56, D218 et D219 constitue une unité foncière au lieu-dit « Serayet Haut » sur laquelle se situe un corps de ferme traditionnel. Le projet consiste à aménager la maison d'habitation existante en gîtes et transformer la grange existante en maison d'habitation et annexes. La mise en oeuvre de ce projet nécessite un changement de destination et l'évolution du PLUi consisterait alors à identifier le corps de ferme (grange) pour permettre son évolution et autoriser le changement de destination vers "Habitation"</p>	Arthès	<p>Demande prise en compte dans le projet de modification n°4 du PLUi à l'issue de l'enquête publique. Cette demande a également été reportée par la mairie d'Arthès dans le cadre de son avis sur le projet de modification. L'avis de la CDPENAF préalablement à l'identification de ce bâtiment a été sollicité et n'a pas fait l'objet de remarque ou d'avis défavorable.</p>
10	Registre dématérialisé	Changement de destination	<p>Parcelle ZC213 située au 14 route de Graulhet à Marssac/Tarn. La demande consiste à identifier le pigeonnier situé sur cette parcelle, et en zone Ag, afin de permettre le changement de destination en logement (location saisonnière ou appartement).</p>	Marssac/Tarn	<p>Demande d'évolution prise en compte dans le projet de modification n°4 à l'issue de l'enquête publique. L'avis de la CDPENAF préalablement à l'identification de ce bâtiment a été sollicité et n'a pas fait l'objet de remarque ou d'avis défavorable.</p>
13	Registre dématérialisé	Changement de destination Reclassement de parcelle	<p>Souhaite que les changements de destination déjà effectué sur la parcelle AL50 concernant les biens du contributeur soient confirmés par la présente modification du PLUi.</p>	Cambon-d'Albi	<p>L'observation concerne la parcelle AL50 sur la commune de Cambon d'Albi (38 chemin des Vergnades). Cette parcelle se situe en zone Ns. Une maison d'habitation et ses annexes existent sur celle-ci. Les changements de destination pour une résidence principale ont déjà été autorisés conformément aux informations communiquées dans le cadre de l'observation sur le registre dématérialisé. Les bâtiments existants n'ont que peu d'intérêt patrimonial et architectural et une nouvelle identification pour d'éventuels nouveaux changements de destination ne se justifient pas.</p> <p>Si la contribution consiste également à demander le reclassement de la parcelle en zone constructible, celui-ci ne relève pas de la modification de droit commun mais d'une révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle).</p> <p>Notez également que la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » et va marquer en ce sens un changement important dans les pratiques en matière d'urbanisme. Ainsi, de nouveaux modèles d'aménagements doivent être définis afin de maîtriser l'étalement urbain, réduire l'artificialisation des sols et préserver des « sols vivants ». Les évolutions à venir du PLUi du Grand Albigeois doivent aussi s'inscrire dans ce contexte législatif.</p>

PV des observations - 2.3 : OAP

N° observation PV Synthèse CE	Origine de l'observation	Objet de l'observation	Objet détaillé de l'observation	Commune concernée	Réponse de la communauté d'agglomération de l'Albigeois
7 / 8 / 11 / 16 / 70 / 89	Registre dématérialisé	OAP - Projets d'Aménagement et adaptation de projets Ouverture à l'urbanisation	OAP de Cambon d'Albi - Observations générales	Cambon-d'Albi	<p>La commune de Cambon se caractérise justement par une absence de noyau communal marqué s'étant développée par mitage de l'espace agricole depuis près d'un demi siècle. Les deux OAP prévues dans le cadre de la présente modification visent à renforcer la polarité communale autour de l'école et de la mairie en permettant notamment l'aménagement de deux espaces publics supplémentaires : un espace végétalisé à proximité de la salle polyvalente et un espace en coeur de l'opération à venir pour recréer des espaces de rencontre. Sur le secteur des Grèzes, un hameau historique est présent et il est proposé de s'appuyer sur ce dernier pour créer une place permettant d'afficher une entrée de commune aujourd'hui caractérisée par des aménagements quasi-exclusivement routier. Notons que l'OAP du centre bourg existe depuis le PLU communal et a été reprise dans le PLUI dès son approbation en février 2020. L'OAP des Grèzes vient essentiellement encadrer et maîtriser le développement de ce qui pourrait être permis dans tous les cas par le règlement, a fortiori, elle encadre le secteur de PAPAG préexistant afin d'encadrer ce qui peut sortir sur ce secteur.</p> <p>Concernant la création de logements sociaux, la loi SRU ne s'applique pas, elle permet cependant de répondre à des demandes du territoire et aux objectifs du programme local de l'habitat de l'agglomération. Cela permet également de diversifier l'offre de logements de la commune et de s'adapter aux besoins de la population, notamment en prenant en compte le vieillissement de la population. La commune souhaite notamment la création d'une résidence sénior dédiée aux personnes aux faibles revenus. Une offre de logements en location dédiée aux familles permettrait également de maintenir l'école.</p> <p>La densité affichée tourne autour de 20 logements à l'hectare. Elle est compatible avec les objectifs affichés par le PADD du PLUI d'autant plus qu'on se situe à proximité des services de la commune. Concernant les caractéristiques paysègers, architecturales, urbaines et environnementales, elles sont traitées dans les orientations écrites de l'OAP. Elles pourront être complétées si nécessaire pour renforcer les enjeux d'intimité. Enfin, des emplacements réservés existent au PLUi afin de renforcer et/ou d'élargir certaines voiries.</p>
5 / 89 et RPCAM4	Registre dématérialisé et Registre papier	OAP - Projets d'Aménagement et adaptation de projets Ouverture à l'urbanisation	OAP secteur Grèzes - Cambon-d'Albi	Cambon-d'Albi	<p>La présente modification prévoit d'ouvrir uniquement un peu plus de 3000m² dans le secteur des Grèzes. L'OAP doit venir encadrer l'urbanisation déjà rendue possible par le règlement. L'ouverture effective de la parcelle AD36 dans le secteur des Grèzes ne sera ainsi opposable qu'à l'approbation de la modification. Concernant l'arbre isolé, nous proposons de corriger l'erreur de classification.</p>
40	Registre dématérialisé	OAP - Projets d'Aménagement et adaptation de projets	OAP secteur Grèzes - Cambon d'Albi	Cambon-d'Albi	<p>Nous proposons un avis favorable à la demande de la commune. La parcelle AD109 est la voisine immédiate de l'OAP et son intégration doit permettre d'améliorer et d'homogénéiser le secteur. Il est notamment proposé de conserver la maison historique et de conserver le caractère paysager du parc.</p>
66 et 99	Registre dématérialisé	OAP - Projets d'Aménagement et adaptation de projets Ouverture à l'urbanisation	OAP secteur Grèzes - Cambon d'Albi	Cambon-d'Albi	<p>La circulation de poids lourd sur ce secteur est notamment le fait d'une circulation "parasite", certains camions passent par Cambon pour passer de la D999 à la D81. La circulation et les aménagements nécessaires ne relèvent pas du PLUI.</p>
RPCAM5 et RPCAM8	Registre papier	Demande de renseignements	<p>Demande de renseignement sur la constructibilité de diverses propriétés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle AD43 située à l'angle de l'Impasse Van Gogh et de la rue Louisa Paulin à Cambon-d'Albi - Parcelle AD45 (2 lots) située rue Louisa Paulin à Cambon-d'Albi - Parcelle AD40 située Impasse Van Gogh à Cambon d'Albi 	Cambon-d'Albi	<p>Ces parcelles ne font l'objet d'aucune modification dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUI. Leur statut est donc inchangé.</p> <p>La parcelle AD43 précitée se situe en zone UM6 et est constructible.</p> <p>La parcelle AD45 a fait l'objet de plusieurs divisions parcellaires (6). Cette référence cadastrale n'existe donc plus. 2 lots issus de ces divisions sont à ce jour non construits (parcelles AD321 et 326) et sont situés en zone UM6 et sont constructibles.</p> <p>La parcelle AD40 se situe en zone UM6 et est constructible.</p>
14 / 17 / 65 / 68	Registre dématérialisé	OAP - Projets d'Aménagement et adaptation de projets Ouverture à l'urbanisation Réseaux (voirie, assainissement...)	OAP Centre Bourg - Cambon d'Albi	Cambon-d'Albi	<p>La pente a été intégrée dans les orientations d'aménagement, certaines dispositions prévoient notamment d'en tenir compte pour adapter les constructions. En ce qui concerne les règles liées aux eaux de pluies, l'OAP ne peut préfigurer des retours des bureaux d'études liées aux caractéristiques du sol. Toutefois, une partie des eaux de pluies et de ruissellement sera géré par un système de noues, éventuellement complété par des bassins ; il permettra notamment de récupérer les volumes induits par les espaces publics et les voiries. Sur les parcelles, le principe est de mettre en place une gestion de l'eau à la parcelle, c'est à dire que les eaux seront traitées sur la parcelle du projet et seuls les excédents les seuils du règlement d'assainissement pourront être renvoyés dans les réseaux publics. Au regard de la taille de l'OAP, le projet d'aménagement devrait être soumis à un dossier loi sur l'eau instruit par les services de l'Etat. Concernant les densités, il convient de voir les réponses apportées aux observations générales.</p>

56 et RPCAM7	Registre dématérialisé et Registre papier	OAP - Projets d'Aménagement et adaptation de projets Ouverture à l'urbanisation	OAP Centre Bourg - Cambon d'Albi	Cambon-d'Albi	La collectivité recherche ici une diversification de l'offre de logements afin de proposer des lots libres, des maisons en bandes ou encore des logements adaptés aux séniors. La société retenue par les propriétaires devra respecter ce cadre. En ce qui concerne les hauteurs, nous constatons effectivement que la hauteur du projet ne permet pas la production efficiente de logements collectifs adaptés aux séniors, aussi, il est proposé d'ajuster le règlement pour permettre sur une partie du projet des hauteurs de 10m et de R+2.
29	Registre dématérialisé	OAP - Projets d'Aménagement et adaptation de projets	La demande consiste à supprimer le périmètre de l'OAP sur la parcelle AE42 située Chemin de Flaujou à Cunac. L'objectif de cette requête, selon les informations mentionnées sur le registre dématérialisé, réside dans le fait de lever les contraintes d'aménagement de l'OAP et de permettre la mise en oeuvre d'un lotissement via une simple "Déclaration Préalable Lotissement et autres divisions foncières". La préservation de la haie en limite des parcelles AE42 et 41 est également mentionnée dans les objectifs de la requête.	Cunac	La suppression de l'OAP sur la parcelle AE42 ne peut être mise en œuvre. En effet, cette parcelle est classée en zone AU (AUM7_B) et est soumise obligatoirement à OAP, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. En revanche, l'OAP peut faire l'objet de modification afin d'adapter ses orientations stratégiques et son schéma d'aménagement afin de prendre en considération la requête, notamment améliorer la circulation viaire et permettre la préservation de la haie végétale marquant la limite entre les parcelles AE42 et 41. Ces évolutions pourront intégrer une prochaine évolution du PLUI. Il est également utile de rappeler que l'OAP s'applique dans un régime de compatibilité et qu'à ce titre, des adaptations sont possible par rapport au schéma proposé dans la mesure où les objectifs et les aménagements ne contredisent pas les objectifs portés par l'OAP.
33	Registre dématérialisé	OAP - Projets d'Aménagement et adaptation de projets	Le projet de modification de l'OAP Gaillagues présenté consiste à étendre le périmètre de l'OAP vers le sud, via la parcelle AS55, et vers l'est en intégrant la parcelle ES66. Une voirie secondaire à aménager serait alors nécessaire pour accéder à cette parcelle ES66 via la parcelle ES269. Ainsi, le propriétaire de cette parcelle ES269 demande que la voirie secondaire à aménager pour accéder à la parcelle AS66 ne soit pas mise en oeuvre pour limiter la place de la voirie au profit d'une densification, et ainsi optimiser le foncier sur sa propriété.	Albi	Demande prise en compte dans le projet de modification n°4 du PLUI à l'issue de l'enquête publique. Ainsi, la parcelle ES66 sera supprimée du périmètre de l'OAP et les orientations et schéma d'aménagement de l'OAP seront modifiés en conséquence. En outre, les accès et la circulation interne au sein du périmètre de l'OAP seront précisés aux orientations écrites.
RPALB4	Registre papier	OAP - Projets d'Aménagement et adaptation de projets	OAP Bellevue	Albi	Il est proposé d'intégrer les demandes de la ville d'Albi. Elles doivent pouvoir enrichir l'OAP, notamment sur le volet qualitatif, et permettent de corriger le règlement sur les hauteurs afin de permettre des constructions qualitatives en R+3 comme souhaité.
RPsiègeEP1	Registre papier	OAP - Projets d'Aménagement et adaptation de projets Ajustement réglementaire	Prévoir l'adaptation des règles encadrant la production des logements sociaux sur les différentes OAP pour une harmonisation quand celles-ci sont déclinées en phases successives	Toutes les communes	Le règlement sur la mixité sociale prévoit de créer des logements sociaux dès le premier logement sur les OAP désignées. Un tel dispositif peut fragiliser certaines OAP dont l'aménagement est prévue en plusieurs tranches, aussi, il est proposé de retravailler cette écriture réglementaire.
RPSES2	Registre papier	Ouverture à l'urbanisation OAP - Projets d'Aménagement et adaptation de projets	Demande de reconsidérer la position sur les 2 OAP suite à l'avis de la MRAe. Sachant que l'une est à proximité immédiate de l'activité économique et que l'autre ne concerne que des portions de 3500 et 3000m² et en cela ne viennent pas en concurrence de la ZAC portée par Themelia.	Le Séquestre	Il est proposé de répondre défavorablement à la demande en lien avec la réponse apportée par l'agglomération à l'avis de l'autorité environnementale (délibération en date du 21 mai 2024). La question du logement au Séquestre pourra être réétudié dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUI et dans le cadre affiché d'une stratégie plus globale susceptible de répondre aux différents enjeux de la commune.

PV des observations - 2.4 : Emplacements réservés

N° observation PV Synthèse CE	Origine de l'observation	Objet de l'observation	Objet détaillé de l'observation	Commune concernée	Réponse de la communauté d'agglomération de l'Albigeois
Observations liées à l'ER LES01	Registre dématérialisé et Registre papier	Emplacement réservé	Demande la suppression de l'ER LES01 (ER au bénéfice de l'État pour "Déviation de la RN88 (rocade ou "bretelle" de Lescure)")	Lescure- d'Albigeois	L'emplacement réservé LES01, au bénéfice de l'État, a pour objet la "Déviation de la RN88 (rocade ou "bretelle" de Lescure)". Si les observations et arguments exprimés sur le registre pour s'opposer à ce projet de "bretelle" de Lescure-d'Albigeois sont entendables, toutefois ce sujet n'est pas l'objet de l'actuelle modification. La suppression ou la modification de cet emplacement réservé ne pourra être effectuée que dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUI à la demande expresse du bénéficiaire de cet ER, ici l'Etat. Un travail sera mené à terme par la communauté d'agglomération de l'Albigeois avec les services compétents (État et Région Occitanie) afin de connaître leur position quant à une éventuelle évolution de cet emplacement réservé.
30	Registre dématérialisé	Emplacement réservé	Demande la suppression ou déplacement de l'ER qui prévoit l'aménagement d'un bassin de récupération des eaux pluviales et situé sur un chemin d'accès de plusieurs maisons d'habitation au 15bis et 17 rue des Broucouniès.	Albi	Au regard des informations fournies sur le registre, il s'agit de l'ER ALB39 au bénéfice de l'Agglomération pour la création d'un bassin de rétention. La présente contribution est prise en considération mais ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la présente procédure de modification. En effet, la suppression de cet emplacement doit faire l'objet d'analyses complémentaires avec les services compétents de l'Agglomération (Direction cycle de l'eau et prévention des risques) et sera étudiée lors d'une future procédure d'évolution du PLUI.
RPsiègeEP1	Registre papier	Emplacement réservé	Lors des précédentes procédures d'évolution du PLUI il a été créé divers Emplacements Réservés sur le territoire de l'Agglomération. Dans la dénomination de ces nouveaux emplacements réservés, le secteur, ou la rue, concerné par les aménagements n'a pas toujours été précisé. Pour faciliter la localisation des secteurs, ou rue, concerné par les aménagements il conviendrait de préciser leur nom.	Toutes les communes	Demande prise en compte dans le projet de modification n°4 du PLUI à l'issue de l'enquête publique. L'annexe réglementaire 3.3.1. Liste des Emplacements Réservés sera alors modifiée en conséquence.

RPsiègeEP1	Registre papier	Emplacement réservé	L'ER ALB88 sur le secteur de Pratgaussals est au bénéfice de la commune pour l'extension de la base de Pratgaussals. La commune ayant fait l'acquisition de la parcelle récemment, il est demandé de supprimer celui-ci.	Albi	Demande prise en compte dans le projet de modification n°4 du PLUi à l'issue de l'enquête publique.
RPsiègeEP1	Registre papier	Ajustement réglementaire	L'emprise foncière composée de diverses parcelles sur le secteur de Pratgaussals dont une grande partie est grevée de l'ER ALB88 se situe, pour partie, en zone UIC1, et en zone NL. Cette emprise est limitrophe d'une zone UM5a. La demande consiste à modifier le zonage de cette emprise foncière afin d'étendre la zone UM5a, l'objectif étant de consolider et diversifier l'offre de loisirs et touristique dans le secteur de Pratgaussals.	Albi	Demande prise en compte dans le projet de modification n°4 du PLUi à l'issue de l'enquête publique. Néanmoins, seule la zone UIC1 actuellement en vigueur peut faire l'objet d'une évolution. En effet, la zone NL actuellement en vigueur ne peut pas être réduite ou entièrement supprimée au profit d'une zone U, cette évolution relevant d'une révision du PLUi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (réduction d'une zone agricole ou naturelle). Ainsi, l'évolution prise en compte à l'issue de l'enquête publique consistera à remplacer l'ensemble de la zone UIC1 en vigueur, et uniquement celle-ci, par une extension de la zone UM5a limitrophe.

PV des observations - 2.5 : Divers

N° observation PV Synthèse CE	Origine de l'observation	Objet de l'observation	Objet détaillé de l'observation	Commune concernée	Réponse de la communauté d'agglomération de l'Albigeois
RPSEQ1	Registre papier	Demande de renseignement & Ajustement réglementaire	Le requérant souhaite développer une activité de distribution et maintenance automobile sur la parcelle AA5, située au 2275 Rte de Toulouse au Séquestre. Cette parcelle se trouve en zone UA2b du PLUi en vigueur. Cette zone interdit les constructions nouvelles et les changements de destination à destination « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », notamment. Le requérant s'interroge ainsi sur ces interdictions au regard des activités existantes au sein de cette zone (commerce de détail et activité de service).	Le Séquestre	Il convient dans un premier temps de préciser que les activités existantes au sein de cette zone UA2b sur la commune du Séquestre ont été autorisées avant l'approbation du PLUi, soit avant le 11 février 2020. Lors de l'approbation du PLUi, des choix en matière de développement économique ont été opérés selon le PADD et justifiés au sein du rapport de présentation du PLUi. Ainsi, les différentes zones d'activités de l'Agglomération ont été hiérarchisées et thématiques. La zone Albipôle, allant de l'échangeur de Terssac au Lycée Agricole Fonlabour, et comprenant entre autres les parcelles à vocation économique faisant l'objet de la présente observation situées sur la commune du Séquestre, a pour vocation principale l'accueil d'industries et bureaux. Ainsi, la construction ou le changement de destination pour de nouveaux commerces ou activités de service sont interdites depuis l'approbation du PLUi afin de respecter cette thématique des différentes zones d'activités du Grand Albigeois. Des règles complémentaires pourront être étudiées dans le cadre d'une prochaine évolution du document d'urbanisme afin notamment de répondre aux besoins des entreprises dans le cadre de l'évolution des différents métiers ; cette approche doit être globale afin de repenser la politique économique du territoire. Enfin, il convient de noter que dans l'ensemble de la zone UA2 et des secteurs qui la composent, pour les destinations et sous-destinations interdites, la réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation de constructions existantes régulièrement édifiées pourront être autorisées, sous conditions.
RPCAM2	Registre papier	Ajustement réglementaire	Le requérant désire acquérir une parcelle (IL415) située sur la zone de Jarlard, à Albi, afin de créer 2 dépôt artisanal locatifs. Cette parcelle se situe en zone UA2 du PLUi du Grand Albigeois. Une demande de permis de construire a été refusée pour la mise en œuvre de ce projet au regard du règlement de la zone UA2, interdisant les constructions ou changements de destination vers les destinations "Artisanat et commerces de détail" et "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle". La demande consiste alors à changer le zonage du PLUi pour mettre en œuvre ce projet.	Albi	La réponse est identique au point précédent au regard de la thématique des différentes zones d'activités de l'Agglomération pour l'implantation ou l'aménagement de nouvelles activités en zone à vocation économique. Néanmoins, il conviendrait de préciser le projet souhaité afin de définir dans quelle destination/sous-destination celui-ci serait classé. En effet, si le projet consiste à installer des locaux destinés aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (assimilées à la sous-destination "industrie"), ou aux activités de logistique, stockage ou entreposage des biens sans surface de vente (assimilées à la sous-destination "entrepôt"), celui-ci pourrait être autorisé en zone UA2. La communauté d'agglomération se tient à la disposition du porteur de projet pour l'accompagner dans ses démarches.
39	e-mail mis en ligne sur le registre dématérialisé	Ajustement réglementaire	L'entreprise "Compagnie Montagne Noire", installée sur la parcelle HY222, située rue Henri Moissan à Albi, a pour projet d'ouvrir un magasin sur ce site. Celui-ci se situe en zone UA2 du PLUi du Grand Albigeois. Le projet ne peut être mis en œuvre au regard du règlement de la zone UA2 du PLUi : les constructions nouvelles ou changements de destination à destination "artisanat et commerce de détail" sont interdits en zone UA2. La demande consiste alors à changer le zonage du PLUi pour mettre en œuvre ce projet.	Albi	La réponse est identique aux points précédents au regard de la thématique des différentes zones d'activités de l'Agglomération pour l'implantation ou l'aménagement de nouvelles activités en zone à vocation économique. La demande ne peut donc être prise en considération dans le cadre de la présente modification n°4 du PLUi.

RPALB11 & 112	Registre dématérialisé et Registre papier	Ajustement réglementaire Ouverture à l'urbanisation	<p>La demande porte sur les parcelles ET187 et ET184, cette dernière ayant fait l'objet récemment d'une division parcellaire et portant dorénavant les numéros ET574 et 575.</p> <p>Le requérant souhaite savoir s'il lui est possible de mettre en œuvre son projet de construction de logement sur les parcelles ET574 et ET187, située 79 route de la Drèche à Albi, suite à la présente modification du PLUi. Ce projet a fait l'objet d'une réponse défavorable à une demande de Certificat d'Urbanisme en mars 2023. Le requérant précise dans ses observations que cette réponse défavorable a été justifiée par l'existence d'un périmètre de droit de préemption recouvrant les parcelles terrain d'assiette du projet.</p> <p>En outre, il est demandé le devenir des parcelles ET185, 186 et 575 dans le cadre de la modification n°4 du PLUi, des dernières étant "gelées" selon le règlement du PLUi en vigueur.</p>	Albi	<p>Tout d'abord, il est nécessaire de rectifier une confusion faite par le requérant. La demande de certificat d'urbanisme pour la construction de logements sur les parcelles ET187 et 184 a fait l'objet d'une réponse défavorable en raison de l'existence d'un PAPAG couvrant ces parcelles, et non en raison d'un droit de préemption grevant celles-ci. Le droit de préemption ne rend en aucun cas des parcelles inconstructibles. La modification du règlement écrit et graphique dans le cadre de la présente procédure de modification n°4 du PLUi prévoit la réduction du périmètre du PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global), dénommé "secteurs de projet prévues au titre de l'article L151-41" au règlement du PLUi du Grand Albigeois (Dispositions communes à l'ensemble des zones) dans le secteur de la route de la Drèche. Ce PAPAG qui gelait les constructions nouvelles sur les parcelles objet de la présente observation ne sera ainsi plus en vigueur sur la commune d'Albi. Par conséquent, les constructions de logements sur les parcelles ET187 et 574 pourraient y être autorisées après approbation de cette modification n°4.</p> <p>En revanche, l'ouverture de la zone AUM_F au sein de laquelle se situent les parcelles ET185, 186 et 575 ne peut être mise en œuvre dans le cadre de la présente modification n°4 mais pourrait être mise à l'étude lors d'une future procédure d'évolution du PLUi, notamment sa révision.</p>
---------------	---	--	---	------	--

PV des observations - 2.6 : Questions du CE

PV Synthèse CE	Origine de l'observation	Objet de l'observation	Objet détaillé de l'observation	Commune concernée	Réponse de la communauté d'agglomération de l'Albigeois
CE1		Question du CE	Combien d'hectares sont ouverts à l'urbanisation avec cette modification du PLUi. D'autant que dans les OAP bien souvent, la superficie n'est pas indiquée.	Cambon d'Albi Le Séquestre	<p>Dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi, il est prévu d'ouvrir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commune de Cambon d'Albi - Secteur Grèzes (justification en p. 36 de la notice) <p>Ouverture partielle de la zone AUM_F qui porte sur la parcelle AD36 d'une superficie de 3200 m² environ. Suppression du PAPAG qui rend la parcelle AB29 (classée en UM6) officiellement constructible, et ceci pour une superficie d'environ 6600 m². Néanmoins, cette parcelle AB29 est déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLUi en vigueur. Seul le PAPAG qui prévoyait le "gel" des constructions jusqu'au 11 février 2025 est supprimé.</p> <p>Le tout étant inclus au sein d'une OAP d'une superficie de 2,9 ha (justification en p. 71 de la notice). Le périmètre de cette dernière devant également évoluer selon les modifications à mettre en œuvre suite à l'observation n°40.</p> <p>Ainsi, ce sont 3200 m² qui sont officiellement ouverts à l'urbanisation sur la commune de Cambon d'Albi.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures à l'urbanisation prévues sur la commune du Séquestre sont abandonnées suite à l'avis de la MRAe sur le projet de modification n°4 et à la décision du conseil communautaire en date du 21 mai 2024 (délibération n°DEL2024_70 - Avis de l'Autorité Environnementale).
CE2		Question du CE	De quels équipements publics il est question pour les ER de Marssac.	Marssac/Tarn Rouffiac	<p>Sur Marssac, il est supprimé l'emplacement réservé initial MAR07 ; ce dernier sera remplacé par un emplacement réservé de mixité sociale afin de garantir une diversité de logement dans le cadre de l'opération.</p> <p>La commune de Rouffiac toutefois prévoit 2 créations d'équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ER sur la parcelle D77 au nord-ouest du bourg de Rouffiac (p. 51 de la notice) : le projet n'est pas encore clairement défini par la municipalité. Cette dernière a pour objectif de créer un équipement public de loisirs à destination de ses administrés (type City stade ou autres équipements de loisirs). Le projet est à l'étude en mairie de Rouffiac. - ER sur la parcelle H210 au cœur du bourg de Rouffiac (p. 52 de la notice) : projet actuellement à l'étude et consisterait en une extension du groupe scolaire. <p>Ces informations et demandes de création d'ER nous ont été communiquées par la mairie de Rouffiac lors de la concertation préalable à la modification n°4. Aucune information complémentaire sur la mise en œuvre des projets et leur calendrier respectif ne nous a été communiquée.</p>

CE3		Question du CE	Je m'interroge à la lecture du résumé non technique de l'EE de trouver, s'agissant des effets sur le patrimoine paysager et architectural mais aussi risques et nuisances : «des projets aux effets encore incertains car pas connus à ce stade».	Toutes les communes	<p>Ces éléments sont précisés dans le rapport de l'Evaluation Environnementale et synthétisés à la page 156 de ce dernier. C'est pourquoi ils apparaissent ainsi au résumé non technique.</p> <p>Certains projets n'étant pas connus dans les moindres détails (qualité architecturale des constructions à venir, impact des aménagements ou constructions envisagés, etc...), il est difficile de juger leur impact sur le patrimoine paysager et architectural dans l'environnement immédiat des projets.</p> <p>Au paragraphe "analyse des incidences probables par projet", il est détaillé l'impact sur le patrimoine paysager et architectural de chacun des projets. Huit projets ont un impact incertain en la matière (désignés par un point d'interrogation au tableau d'analyse des incidences) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une règle pour la préservation et le développement de la diversité commerciale (p. 68) - Albi, Cambon et Cunac - Aménagement d'un giratoire et d'une voie douce (p. 85) - Albi - Aménagement d'équipements publics (pour extension du complexe sportif / p. 87) - Rouffiac - Aménagement d'un équipement public (p. 89) : notre connaissance du projet étant très succincte et n'étant pas clairement défini pas la municipalité, son impact sur le paysage environnant est incertain. - Modification des règles communes à l'ensemble des zones relatives au stationnement des vélos (p. 108) - Cambon - Suppression du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du secteur des Grèzes, ouverture partielle de la zone AUM_F à l'urbanisation et création d'une OAP (p. 132). - Le Séquestre - Ouverture de deux zones AU_F à l'urbanisation et création des OAP Janni et Chemin des Pountils (p. 137) (évolution abandonnée à l'issue de l'enquête publique suite à l'avis de la MRAe sur le projet de modification n°4 du PLUi). - Albi - Modification du zonage et suppression de l'OAP Broucouniès (p. 141)
CE4		Question du CE	OAP dossier notice de présentation : pourquoi parler s'agissant de Cambon de la politique de ZAN pour la modification de l'OAP Centre bourg et non pas pour la création de l'OAP Grèzes ? Nombre de logements 110 et 50 ?	Cambon d'Albi	Le ZAN surplombe une grande partie des évolutions sur lesquelles l'Agglomération a travaillé pour la mise en oeuvre de ce projet de modification ; en ce sens il souligne la nécessité de faire évoluer les formes urbaines pour disposer d'une densité plus importante justifiant d'une optimisation de la consommation foncière. Il est proposé de compléter les justifications et d'ainsi reprendre les remarques de l'autorité environnementale.
CE5		Question du CE	OAP Lendrevié à Saint-Juéry J'ai regardé le positionnement des OAP avec Google Maps, et je me suis interrogée sur l'OAP Lendrevié à Saint-Juéry dont le site est vraiment boisé et ces bois seront arrachés pour la constructibilité (55 logements). J'ai lu les explications et le « peu de qualité des arbres ». Quelle est la superficie de ce site ou plutôt le périmètre de l'OAP ?	Saint-Juéry	<p>La modification n°4 ne modifie pas la constructibilité des parcelles au sein du périmètre de l'OAP Lendrevié. Cette OAP existait au PLU de Saint Juéry et a été confirmée lors de l'approbation du PLUi en février 2020. L'urbanisation de ce secteur a donc fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de l'élaboration du PLUi et n'a pas été remise en cause. La modification n°4 consiste à repenser les déplacements et les aménagements de voirie au sein du périmètre de l'OAP afin d'améliorer la desserte et la prise en compte des liaisons en modes doux.</p> <p>La superficie de l'OAP Lendrevié est égale à 2,6 ha.</p> <p>Nous avons cependant pu nous rendre compte de la nature des boisements du site de la Lendrevié, initialement plantés pour faire du bois de chauffe et/ou d'œuvre, tous alignés. Il n'y a pas d'essences patrimoniales ou de qualités environnementales particulières et ce qui a été souligné dans l'OAP. Notez toutefois que certains arbres seront amenés à être conservés avec une OAP qui demande notamment à protéger certaines franges et accompagner certaines voies en modes doux par des plantations.</p> <p>Le périmètre de l'OAP doit également évoluer suite à l'avis de la mairie de Saint Juéry sur ce projet de modification (cf. réponse de la C2A aux avis PPA & communes).</p>
CE6		Question du CE	OAP Chemin de la Drèche à Lescure d'Albigeois Lors de la visite de cette OAP, j'ai pu constater l'étroitesse d'une voie d'accès au site du projet qui serait à privilégier. Il ne me semble pas que cette route soit calibrée pour un accès à 40 logements, d'autant que de part et d'autre de cette voie, côté du chemin de Gaillaguès, il existe des habitats résidentiels. Qu'en est-il ?	Lescure-d'Albigeois	<p>L'aménagement du secteur de l'OAP chemin de la Drèche à Lescure d'Albigeois prévoit un accès principal à aménager depuis le chemin de Gaillaguès via la parcelle BH77. Celui-ci permettra de desservir et aménager une première phase de l'OAP pour environ 24 logements (secteur principal et central de l'OAP).</p> <p>Le chemin étroit ici évoqué, et situé à l'Est du périmètre de l'OAP, a vocation à desservir uniquement 8 logements objet d'une éventuelle 2e phase d'aménagement de l'OAP.</p> <p>Afin de préciser ces éléments, le schéma d'aménagement de l'OAP sera repris et modifié. Il pourra être indiqué les différentes phases optionnelles de l'aménagement de l'OAP, tout en indiquant que le chemin étroit n'est qu'un accès secondaire. Il est proposé de modifier le schéma en conséquence.</p>