



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

www.grand-albigeois.fr

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

Projet de modification n°6

1.6h. NOTICE DE PRÉSENTATION MODIFICATION N°6

SOMMAIRE

I. CADRE ADMINISTRATIF ET RÉGLEMENTAIRE	2
1.1. Contexte et objet de la procédure de modification n°6 du PLUi.....	2
1.2. Coordonnées du Maître d’Ouvrage	3
1.3. Présentation de la procédure de modification n°6 du PLUi.....	3
1.4. Pièces modifiées du dossier de PLUi du Grand Albigeois	4
II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES	7
2.1. Ouvertures à l’urbanisation de zones AU fermées (AU_F ou AUM_F)	7
2.1.1. Cadre Méthodologique.....	7
2.1.2. Arthès - Ouverture à l’urbanisation de la zone AU_F « chemin du docteur Griffoulières »	13
2.1.3. Cunac - Ouverture à l’urbanisation de la zone AUM_F « route de Villefranche »	28
2.1.4. Marssac-sur-Tarn - Ouverture à l’urbanisation de la zone AUM_F « Barret-Bernissard ».....	40
2.1.5. Terssac - Ouverture à l’urbanisation de la zone AUM_F « Clairefont »	57
2.1.6. Lescure-d’Albigeois - Ouverture à l’urbanisation de la zone AUM_F « Sérayol».....	71
2.1.7. Bilan des évolutions de surface des zones du PLUi du Grand Albigeois.....	79
2.2. Modification du règlement graphique pour l’aménagement d’équipements sportifs et de loisirs.....	80
2.2.1. Albi - Secteur La Guitardié	80
2.2.2. Marssac-sur-Tarn - Secteur Chemin de Bel Air.....	82
2.3. Modification du règlement graphique (étiquette de zone)	84
2.3.1. Marssac-sur-Tarn - Secteur Les Lizes.....	84
2.4. Identification de bâtis de caractère à protéger au titre des Éléments Bâtis Protégés.....	86
2.3.1. Albi - Rue de Lévizac	86
2.5. Modification des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)	90
2.5.1. Albi - Secteur du Breuil	90
2.6. Évolution des dispositions communes relatives aux aménagements de voirie dédiée aux mobilités douces	94
2.7. Création d’une servitude de localisation.....	96
2.7.1. Lescure-d’Albigeois - Secteur chemin de Gaillaguès	96
2.8. Création d’un STECAL.....	98
2.8.1. Puygouzon - Route de Lamillarié	98
III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L’ENVIRONNEMENT	100

I. CADRE ADMINISTRATIF ET RÉGLEMENTAIRE

1.1. Contexte et objet de la procédure de modification n°6 du PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Albigeois a été approuvé par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois 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. Ainsi, plusieurs modifications du PLUi du Grand Albigeois ont été préalablement engagées et approuvées :

- 3 procédures de modification simplifiée du PLUi approuvées en conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois du 29 juin 2021 (MS1), du 19 décembre 2023 (MS2) et du 14 octobre 2025 (MS3) ;
- 4 procédures de modification de droit commun approuvées en conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois du 28 septembre 2021 (M1), du 14 décembre 2021 (M2), du 14 décembre 2022 (M3) et du 24 septembre 2024 (M4).
- Une 5^e procédure de modification de droit commun a été engagée par arrêté communautaire du 27 février 2026 et est en cours d'élaboration conjointement à la présente procédure de modification n°6.

La procédure de modification n°6 du PLUi du Grand Albigeois est réalisée en application des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est adaptée au projet, dans la mesure où les évolutions du document d'urbanisme proposées à la modification ne modifient pas les orientations du PADD (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

En effet, les évolutions du PLUi du Grand Albigeois proposées dans le cadre de cette procédure de modification n°6 ont pour objet de :

- Ouvrir à l'urbanisation, totalement ou partiellement, une zone à urbaniser fermée sur la commune d'Arthès, de Cunac, de Lescure-d'Albigeois, de Marssac-sur-Tarn et de Terssac, soit un total de 5 ouvertures à l'urbanisation ;
- Créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur chacune de ces 5 zones ouvertes à l'urbanisation ;
- Faire évoluer le règlement graphique afin de proposer des mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels pour limiter l'impact négatif potentiel des ouvertures à l'urbanisation ;
- Faire évoluer certaines dispositions réglementaires relatives aux secteurs de mixité sociale ;
- Faire évoluer le zonage, ou l'étiquette de certains zonages, afin d'adapter le règlement graphique à certaines évolutions de projets, notamment l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs ;
- Faire évoluer les orientations écrites et graphiques de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Créer un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- Créer une servitude consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques d'une voie à aménager ;
- Faire évoluer les dispositions communes relatives aux aménagements de voirie dédiée aux mobilités douces et actives ;
- Identifier un bâti de caractère à protéger au titre des Éléments Bâti Protégés (EBP).

1.2. Coordonnées du Maître d'Ouvrage

La procédure de modification n°6 du PLUi du Grand Albigeois est menée par la communauté d'agglomération de l'Albigeois sous l'autorité de madame la présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois :

Communauté d'agglomération de l'Albigeois

CS 70304 - 81024 ALBI CEDEX 9

plui@grand-albigeois.fr

1.3. Présentation de la procédure de modification n°6 du PLUi

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 fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L.153-37 à L.153-44.

- *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.153-38*

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

- *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*

I.- Le projet de modification est mis à la disposition du public soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit par le maire dans les autres cas. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L.123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.

Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L.104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, la mise à disposition, la procédure de participation du public par voie électronique ou l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

[...]

III.- L'enquête publique prévue au I du présent article est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du présent code sont joints au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.

Lorsqu'il est recouru à la procédure de participation du public par voie électronique, le dossier est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées.

- *Article L.153-43*

À l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, 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.

1.3.2. Déroulement de la procédure de modification n°6 du PLUi

- Actualisation volontaire de l'évaluation environnementale du PLUi après avoir estimé que le projet de modification n°6 du PLUi est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement, conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme.
- Organisation d'une phase de concertation préalable au projet de modification du PLUi, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, et définition des objectifs et des modalités de concertation préalable par délibération du conseil communautaire du 8 avril 2025.
- Organisation de la phase de concertation préalable du 26 mai 2025 au 11 juillet 2025. Le bilan de la concertation préalable a été présenté et débattu en conseil communautaire du 14 octobre 2025.
- Engagement de la procédure de modification n°6 du PLUi par arrêté communautaire n°ARR2026_0053 du 3 août 2026.
- Saisine de l'autorité environnementale pour avis sur le projet de modification n°6 du PLUi.
- Notification du projet de modification n°6 du PLUi au Préfet, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et aux communes membres de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, avant organisation de la participation par voie électronique relative (PPVE) au projet de modification n°6.
- Réception de l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de modification n°6 du PLUi et délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois prenant acte de cet avis de l'autorité environnementale.
- Ouverture et organisation de la participation du public par voie électronique (PPVE) relative au projet de modification n°6 du PLUi.
- Approbation de la modification n°6 du PLUi par délibération du conseil communautaire, après modification du projet pour tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale, des PPA, des communes membres de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et des observations du public.

1.4. Pièces modifiées du dossier de PLUi du Grand Albigeois

Le présent rapport de présentation complémentaire a pour objet de présenter la modification n°6 du PLUi du Grand Albigeois. Il a été conçu 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, sont présentés les documents en vigueur et les projets de documents modifiés ainsi que l'exposé des motifs des évolutions apportées.

Ainsi, dans la partie 2 ci-après, et pour chaque évolution mise en œuvre, sont présentés, son objet, sa justification, et les extraits « avant/après » des pièces du PLUi du Grand Albigeois concernées. Les

éléments ajoutés ou modifiés dans le cadre de la présente procédure sont reportés en surligné jaune, les éléments supprimés au sein de ces pièces sont reportés en barré rouge.

Évolution du bordereau des pièces du PLUi du Grand Albigeois :

Les pièces modifiées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification n°6 du PLUi.

Les pièces surlignées en gris ci-dessous sont celles qui font l'objet de modifications telles qu'exposées dans le présent rapport, et qui seront remplacées ou complétées dans le dossier de PLUi.

Le présent document 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. État Initial de l'Environnement

1.1a. État 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. Étude 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

1.6. Rapport de présentation complémentaire

1.6a. Notice de présentation – Modification Simplifiée n°1

1.6b. Notice de présentation – Modification de Droit Commun n°1

1.6c. Notice de présentation – Modification de Droit Commun n°2

1.6d. Notice de présentation – Modification de Droit Commun n°3

1.6e. Notice de présentation – Modification simplifiée n°2

1.6f. Notice de présentation – Modification de Droit Commun n°4

1.6g. Notice de présentation – Modification simplifiée n°3

1.6h. Notice de présentation – Modification de Droit Commun n°5

1.6i. Notice de présentation – Modification n°6

1.7. Rapport d'actualisation de 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 - échelle 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 de Lescure-d'Albigeois
- Commune de Le Séquestre
- 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. Éléments de paysage, EVP arbres isolés
- 3.3.7. Atlas de la mixité sociale

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 de Lescure-d'Albigeois
- OAP Commune du Le Séquestre
- 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. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

2.1. Ouvertures à l'urbanisation de zones AU fermées (AU F ou AUM F)

2.1.1. Cadre Méthodologique

L'objectif principal de la modification n°6 du PLUi est de permettre l'ouverture de zones à urbaniser pour assurer le développement des communes du territoire. Cependant, les gisements fonciers inscrits dans les pièces réglementaires doivent faire l'objet d'une évaluation afin d'assurer sa cohérence avec les orientations stratégiques du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Pour rappel, les objectifs qui avaient été fixés sont les suivants :

- Accueil démographique : 95 000 habitants ;
- Logements :
 - production annuelle : 750 logements/an ;
 - densité : 20 logements/ha (hors communes rurales).

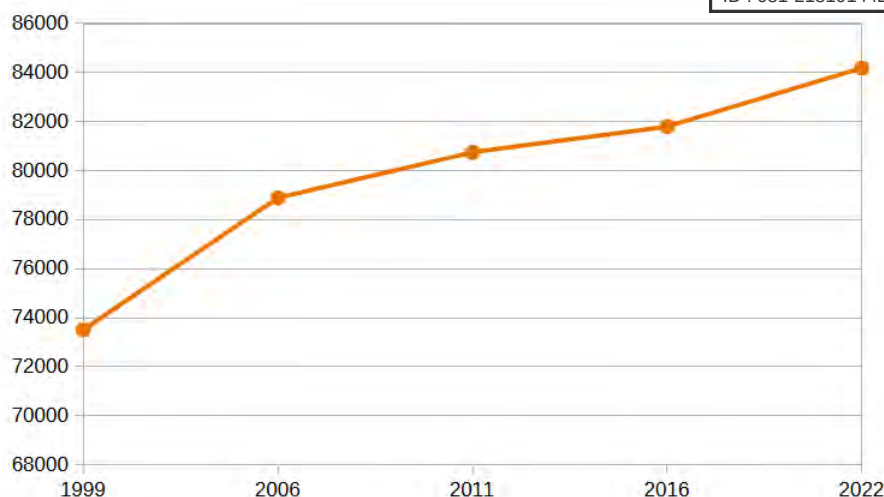
Cette réinterrogation s'inscrit également dans l'évolution des cadres législatifs et réglementaires nationaux visant, d'une part, à renforcer les politiques d'adaptation et d'atténuation du dérèglement climatique et, d'autre part, à atteindre l'objectif de division par deux du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030, et de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050. Elle permettra également d'intégrer les obligations réglementaires territoriales en matière de production de logements sociaux, puisque depuis l'approbation du PLUi en février 2020, les communes de Marssac-sur-Tarn et de Puygouzon sont désormais assujetties aux dispositions de la loi SRU.

La programmation des aménagements futurs du territoire, telle qu'inscrite dans le PLUi, a été élaborée selon une double temporalité :

- **À court terme (5 ans)** : les projections ont porté sur le comblement des grandes dents creuses et sur la création de nouvelles zones à urbaniser, spécifiquement dédiées à l'accueil de projets ciblés.
- **À moyen/long terme** : la programmation s'est orientée vers l'ouverture de zones à urbaniser fermées, destinées à accueillir des projets nécessitant de vastes emprises foncières.

Cependant, la traduction opérationnelle du projet n'a pas suffisamment intégré les mécanismes de blocage liés au foncier, notamment le phénomène de rétention foncière, et l'essor touristique du territoire avec l'augmentation des résidences secondaires et des meublés de tourisme. Afin de maintenir les objectifs démographiques fixés dans le PADD, des entretiens auprès des communes ont été menés pour évaluer le foncier à mobiliser pour la production de logements sur le prochain quinquennat. Ce bilan a mis en évidence une dynamique foncière inégale sur le territoire, soulignant la nécessité d'ouvrir certaines zones à urbaniser fermées pour compenser le déficit foncier et lutter contre la rétention.

Évolution démographique entre 1999 et 2022



Le PLUi, approuvé en février 2020, fixe un objectif démographique de 95 000 habitants à l'horizon de 10 ans, correspondant à un taux de croissance annuel moyen prévisionnel de 1,29 %. Les données INSEE 2022 font état de 84 183 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen observé de 0,49 % sur la période 2016-2022.

Ces résultats mettent en évidence un écart significatif entre la croissance anticipée et la croissance constatée, traduisant une dynamique démographique plus modérée que celle projetée lors de l'élaboration du PLUi. Le pôle albigeois demeure néanmoins un centre d'attractivité structurant, concentrant l'essentiel des flux résidentiels entrants au sein des communes du pôle urbain central.

L'analyse de la structure des ménages révèle une réduction de la taille moyenne des ménages, en cohérence avec les tendances nationales. Cette évolution résulte principalement :

- du vieillissement de la population (augmentation des ménages d'une personne, veuvage) ;
- de la décohabitation des jeunes ;
- de l'évolution des structures familiales (séparation, monoparentalité) ;
- de la progression de la population étudiante.

Entre 2016 et 2022, la taille moyenne des ménages est passée de 2,00 à 1,92 personnes (-0,08 point). La commune d'Albi suit une trajectoire similaire, avec une diminution de 1,84 à 1,78 personnes par ménage. Dans les autres communes, la taille moyenne atteint 2,18 personnes, traduisant un profil plus familial, bien que la tendance à la décohabitation y progresse également.



Évolution de la taille des ménages entre 2016 et 2022

Les objectifs du PLUi en matière de production de logements doivent être articulés avec les orientations du PLH. Le PLH 2015-2020 ayant été révisé postérieurement à l'approbation du PLUi, le PADD a acté le principe d'une mise en conformité avec le document révisé. L'évaluation repose donc sur les objectifs du 3^e PLH 2025-2030, qui prévoit une production annuelle de 500 logements.

Sur la période 2019-2025, la production moyenne observée est de 587 logements par an, soit un niveau supérieur à l’objectif du PLH, confirmant une capacité de production soutenue malgré une dynamique démographique plus faible que prévue.

La trajectoire observée devra ainsi être consolidée et renforcée pour répondre aux enjeux démographiques et atteindre le niveau de production attendu.

Pour déterminer la quantité de fonciers mobilisables au cours du prochain quinquennat, l’étude s’est appuyée sur l’Atlas foncier produit dans le cadre de l’Observatoire de l’Habitat (méthodologie décrite ci-après). Afin de prendre en compte le cadre légal visant à limiter les extensions d’urbanisation, le potentiel foncier identifié a été classé en deux catégories, selon sa position vis à vis de l’enveloppe urbaine.

L’analyse des fonciers disponibles à vocation résidentielle dans le zonage du PLUi montre qu’après cinq ans de mise en œuvre, il reste au total 152,8 hectares mobilisables à l’intérieur des enveloppes urbaines, dont 92 ha dans les zones U et AU et 60,7 ha dans les zones AU fermées, ainsi que 107,8 ha hors enveloppe urbaine, dont 67 ha dans les zones U et AU et 40,8 ha dans les zones AU fermées.

Les enveloppes foncières ciblées dans le PLUi à vocation résidentielle

	Enveloppe urbaine totale		Zone ouverte à l’urbanisation (U et AU)		Zone à urbaniser fermée	
Type de gisements	Dent creuse	Extension	Dent creuse	Extension	Dent creuse	Extension
Total hectares	152,8	107,8	92,0	67,0	60,7	40,8

Le potentiel foncier a ensuite été évalué au regard des objectifs de production de logements, puis traduit selon le foncier actuellement mobilisable. Avec 600 logements par an, la production de logements observée se situe entre les objectifs fixés par le PLH et ceux du PLUi.
Les objectifs ont été déclinés conformément aux orientations du PLH, qui vise une répartition de 40 % de logements en renouvellement urbain (démolitions/reconstructions et travaux sur constructions existantes - division de maison, changement de destination de locaux d’activité, restructuration lourde d’un bâti ancien…) et 60 % en construction neuve sur terrain nu. Dans les 92 hectares identifiés précédemment, en moyenne 360 logements par an doivent donc être construits dans cette enveloppe foncière.

Objectifs de production de logements

Objectifs de production	Objectif PLH (2025-2030) 500 logements/an	Production 2021-2025 600 logements/an	Objectif PLUi 750 logements/an
RU - 40%	200	240	300
Construction neuve sur terrain nu - 60%	300	360	450

L’enveloppe foncière (92 hectares) a également été analysée au regard des densités attendues sur le territoire. Le PADD fixe en effet l’objectif de produire des programmes résidentiels pouvant accueillir 20 logements par hectare (en dehors des communes rurales). L’analyse des données Sitadel montre que la densité observée entre 2021 et 2025 se situe autour de 25 logements par hectare à l’échelle du territoire.

Ces densités ont ensuite été appliquées au potentiel foncier ouvert à l’urbanisation situé à l’intérieur de l’enveloppe urbaine. Le territoire étant soumis à un phénomène de rétention foncière, un taux de 30 % a été appliqué au foncier mobilisable, correspondant à la valeur de référence observée dans le Tarn.

L'analyse des potentiels de logements révèle ainsi que le foncier mobilisable est inférieur aux objectifs ciblés ci-dessus. À ce jour, la communauté d'agglomération de l'Albigeois peut répondre pendant près de trois ans aux objectifs du PLUi. Au-delà, l'équilibre du PADD est remis en cause.

Les capacités foncières en fonction des densités de production

Densité de production	Potentiel Brut		Avec 30 % de rétention	
	Capacité de production de logements en zones ouvertes sur les gisements disponibles en espaces interstitiels	Capacité de production en nb lgts/an (sur 5 ans)	Capacité de production de logements en zones ouvertes sur les gisements disponibles en espaces interstitiels	Capacité de production en nb lgts/an (sur 5 ans)
Objectif du PLUi : 20 lgt/ha	1 840	368	1 288	258
Production observée entre 2021 et 2025 : 25 lgt/ha	2 301	460	1 610	322

Ce bilan souligne la nécessité d'ouvrir des zones à urbaniser fermées pour maintenir l'armature du territoire, répondre au besoin issue des différentes dynamiques démographiques, compenser le déficit foncier et lutter contre la rétention.

Aussi, l'ouverture de ces zones devra en premier lieu maintenir l'équilibre du projet du PLUi. De ce fait, afin de réduire l'impact négatif potentiel de telles évolutions du PLUi en matière d'artificialisation des sols, et selon les situations rencontrées, des propositions de reclassement de parcelles au profit des zones agricoles (zones A) ou naturelles (zones N) seront formulées. Les surfaces concernées par ce reclassement devront être équivalentes ou supérieures à celles nouvellement ouvertes à l'urbanisation, l'objectif étant de réduire l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces agricoles ou naturels sur l'ensemble de l'albigeois.

La recherche de ces potentiels d'urbanisation et de reclassement a conduit à retenir les orientations suivantes :

- **Les parcelles en extension.**

Un travail de définition de la tâche urbaine, conforme aux exigences du cadre légal, a été mené par les équipes de la communauté d'agglomération dans le cadre de l'élaboration du PLH mais également suite aux études récentes (étude de la morphologie urbaine de l'albigeois par exemple). Les fonciers dits en « extension » situés à l'intérieur de cette tâche urbaine témoignent d'un tissu urbain lâche. Ces secteurs feront donc l'objet d'une analyse approfondie lors de la révision du PLUi, afin d'évaluer leur capacité réelle à contribuer à une optimisation de l'espace urbanisé.

Dans le cadre de la présente modification, l'attention se portera prioritairement sur les gisements situés à l'extérieur de la tâche urbaine, puisque leur mobilisation entraîne un impact direct sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces secteurs seront donc ciblés en premier lieu afin de répondre aux objectifs de protection des milieux agricoles, naturels et forestiers définis dans le PADD.

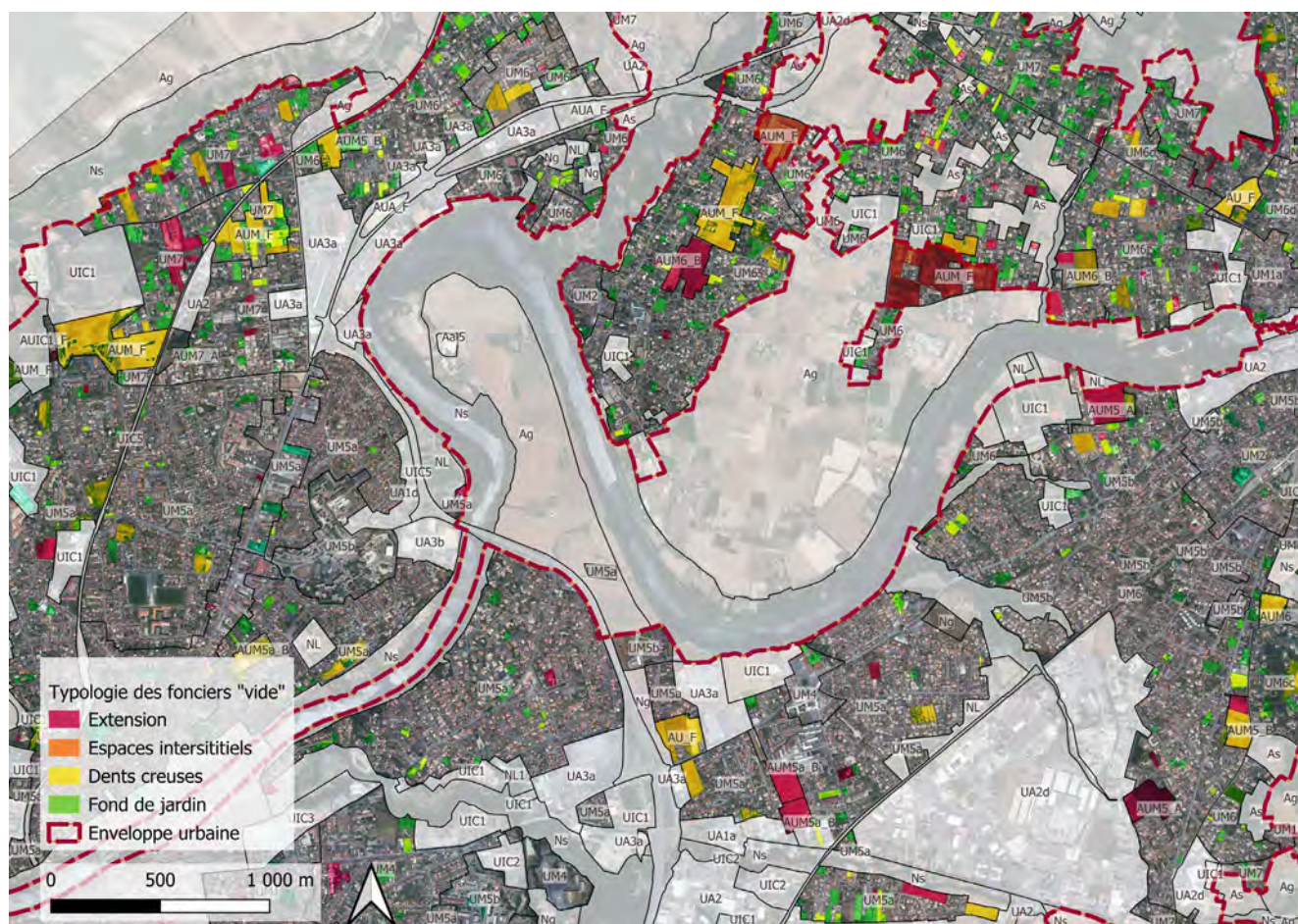
- **Les potentiels en densification.**

Le PLH, approuvé en janvier 2025, a mis en évidence, grâce à l'Atlas foncier (annexe présentant la méthodologie utilisée pour son élaboration), les terrains susceptibles d'être densifiés au sein du tissu bâti. Toutefois, le processus de densification, même lorsqu'il est mené de manière douce, doit être abordé avec prudence afin de préserver la qualité du cadre de vie, maintenir les continuités écologiques urbaines,

prévenir la formation d'îlots de chaleur et éviter l'aggravation des résidentielle.

L'étude foncière réalisée dans le cadre de l'Atlas foncier examine les terrains susceptibles d'être mobilisés au cours des cinq prochaines années, période sur laquelle sont calibrées les actions du PLH (2025-2030). Cette analyse s'est déroulée en deux étapes :

1. **Analyse mécanique** : des critères ont été établis pour identifier les dents creuses présentes dans le tissu urbain ciblé dans l'enveloppe urbaine. Une grille de qualification a ensuite permis de les classer en cinq catégories :
 - **Rouge** : les fonciers en extension,
 - **Orange** : les espaces interstitiels,
 - **Jaune** : les dents creuses de moins de 3 500 m²,
 - **Vert** : les fonds de jardin.
2. **Analyse fine** : la couche géographique ainsi constituée a été vérifiée manuellement afin de corriger les erreurs éventuelles (liées notamment à la topographie ou à l'accès). Elle a ensuite été croisée avec les données du service d'instruction des droits des sols pour exclure les fonciers « consommés », c'est-à-dire ceux bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.



Extrait de l'atlas foncier - source service Politique de l'habitat

Pour répondre aux exigences de reclassement de parcelles et ainsi limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels, le choix a été fait d'analyser en priorité les fonciers classés dans les catégories **rouge, orange et jaune**. L'objectif étant d'identifier des terrains susceptibles de répondre aux enjeux du PLUi.

En revanche, les fonciers classés en **vert** (fonds de jardin) ne peuvent, à ce stade, contribuer aux objectifs du PLUi. Ils constituent en moyenne 10 à 15 % des terrains mobilisés chaque année en France, ce chiffre étant plus faible encore sur le territoire de l'agglomération (moins de 5%). Une étude plus approfondie sera donc menée lors de la révision du PLUi afin de mieux les qualifier et d'analyser leur rôle dans le tissu urbain.

Aussi, l'étude des potentiels s'est concentrée principalement sur les communes concernées par la présente modification n°6.

Tableau des potentiels fonciers identifiés au titre de la densification, issus de l'Atlas foncier

Communes	Potentiels issus de l'Atlas foncier (en hectares)
Arthès	9,7
Cunac	7,4
Marssac-sur-Tarn	3,0
Terressac	1,7
Lescure-d'Albigeois	6,7

En 2025, une étude a été commandée sur le couvert végétal afin de mettre en évidence les continuités écologiques au sein du tissu urbain et d'évaluer le risque de formation d'îlots de chaleur dans les zones denses. Le croisement de ces données avec les potentiels fonciers identifiés au titre de la densification a permis d'identifier les parcelles sur lesquelles il n'est pas opportun de prévoir des aménagements.

L'analyse des cartographies met en évidence qu'il serait préférable de ne pas aménager **2,4 hectares**. Ces terrains présentent un couvert végétal supérieur à 50 % de leur surface totale, constituant ainsi des espaces de respiration essentiels. Ils contribuent au maintien des corridors écologiques en milieu urbain.

*Tableau des potentiels fonciers identifiés au titre de la densification
après croisement avec l'analyse du couvert végétal*

Communes	Potentiel après croisement (en hectares)
Arthès	8,76
Cunac	6,56
Marssac-sur-Tarn	2,95
Terressac	1,17
Lescure-d'Albigeois	5,8

Dans le cadre de la révision du PLUi, un examen approfondi de ces zones sera mené afin de répondre aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience et d'évaluer leur rôle au sein du tissu urbain.

Pour la présente modification n°6, il est recommandé de privilégier les fonciers sous maîtrise publique et/ou situés en dehors des parcelles appartenant à des propriétaires occupants.

Une analyse plus détaillée, présentée commune par commune, et secteur par secteur, figure dans les parties ci-après.

2.1.2 Arthès - Ouverture à l'urbanisation de la zone AU F « chemin du Docteur Griffoulières »

a- Justification du choix du site

La commune d'Arthès a enregistré une croissance démographique moyenne de 3,5 habitants par an depuis 2016. Au cours des 5 dernières années, le développement résidentiel s'est orienté principalement vers une forme urbaine peu dense, de type pavillonnaire.

Afin de satisfaire les besoins liés à la démographie, au desserrement des ménages et aux objectifs fixés par le PLH, la commune devra réaliser, d'ici 2030, un total de 78 logements, dont 7 destinés au logement social.

La commune souhaite mobiliser un foncier opérationnel afin de répondre aux besoins de développement, tout en maîtrisant l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Elle dispose de deux secteurs encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que d'un secteur situé en zone AU fermée, prévus pour les aménagements futurs entre 2025 et 2030 :

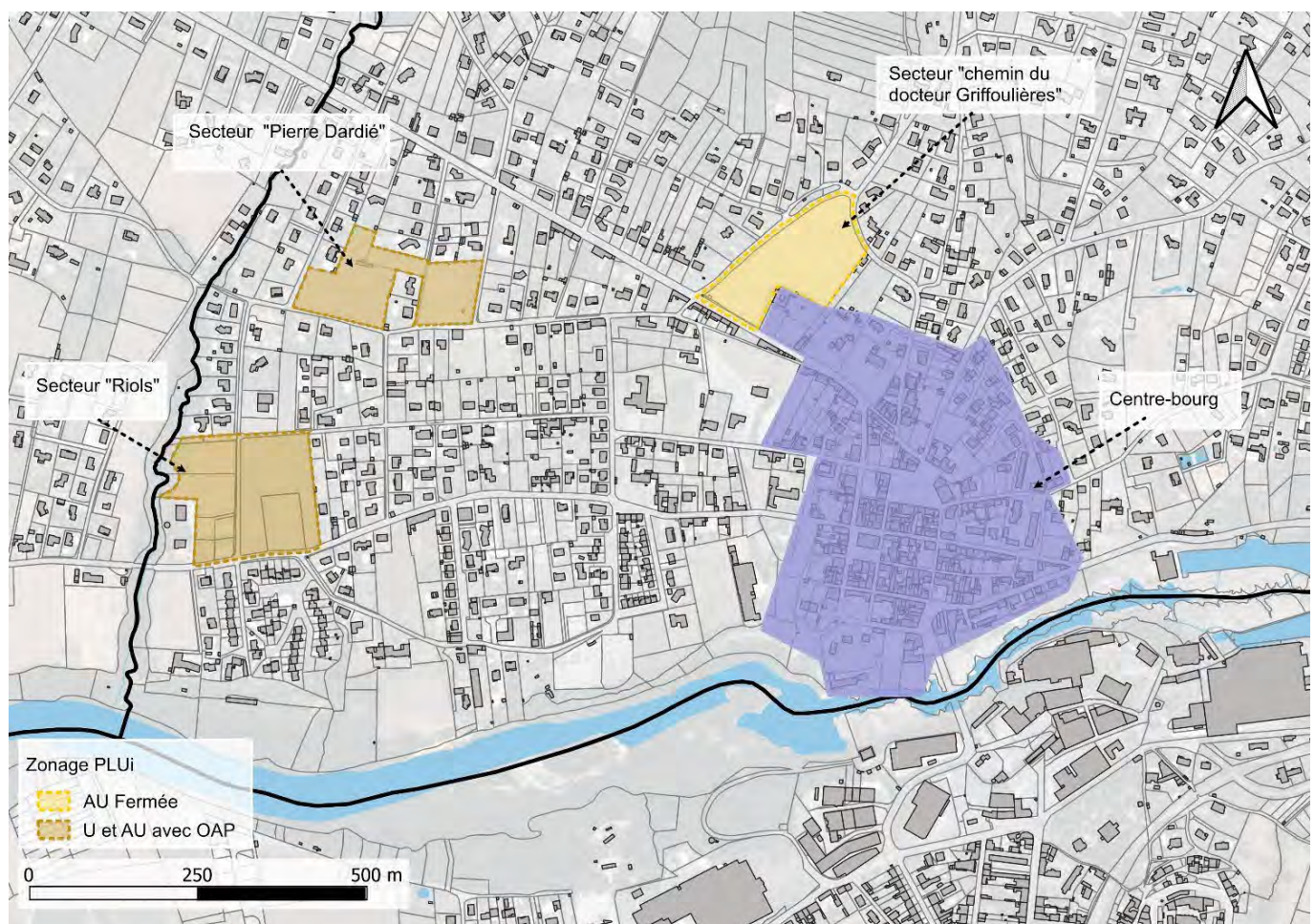
Les secteurs situés en zone U et AU encadrés par une OAP :

- Le secteur « Pierre Dardié », marqué par une situation de rétention foncière.
- Le secteur « Riols », déjà urbanisé, en partie, au cours du premier quinquennat.

Les secteurs situés en zone AU fermée :

- Le secteur du « chemin du Docteur-Griffoulières », dont la localisation stratégique permet de conforter les équipements communaux existants et de renforcer l'offre de logements au sein du centre-bourg.

Carte de localisation des sites



Les autres secteurs correspondent à des terrains repérés au sein d'un tissu urbain majoritairement pavillonnaire. Ils offrent un potentiel d'environ 8,76 hectares et sont destinés à être aménagés par le biais de divisions parcellaires, dans une logique de densification douce et progressive.

Cependant, la mise en œuvre de cette densification demeure complexe en raison de la topographie marquée de certains secteurs et des difficultés liées à la rétention foncière.

À l'issue de l'analyse des sites évoqués précédemment, le projet d'ouverture à l'urbanisation pour répondre aux besoins de développement, sera implanté sur le secteur du « chemin du docteur Griffoulières », précisément sur la parcelle AM289. Ce site, localisé au nord du centre-bourg, bénéficie d'une proximité immédiate avec les services et équipements du territoire.

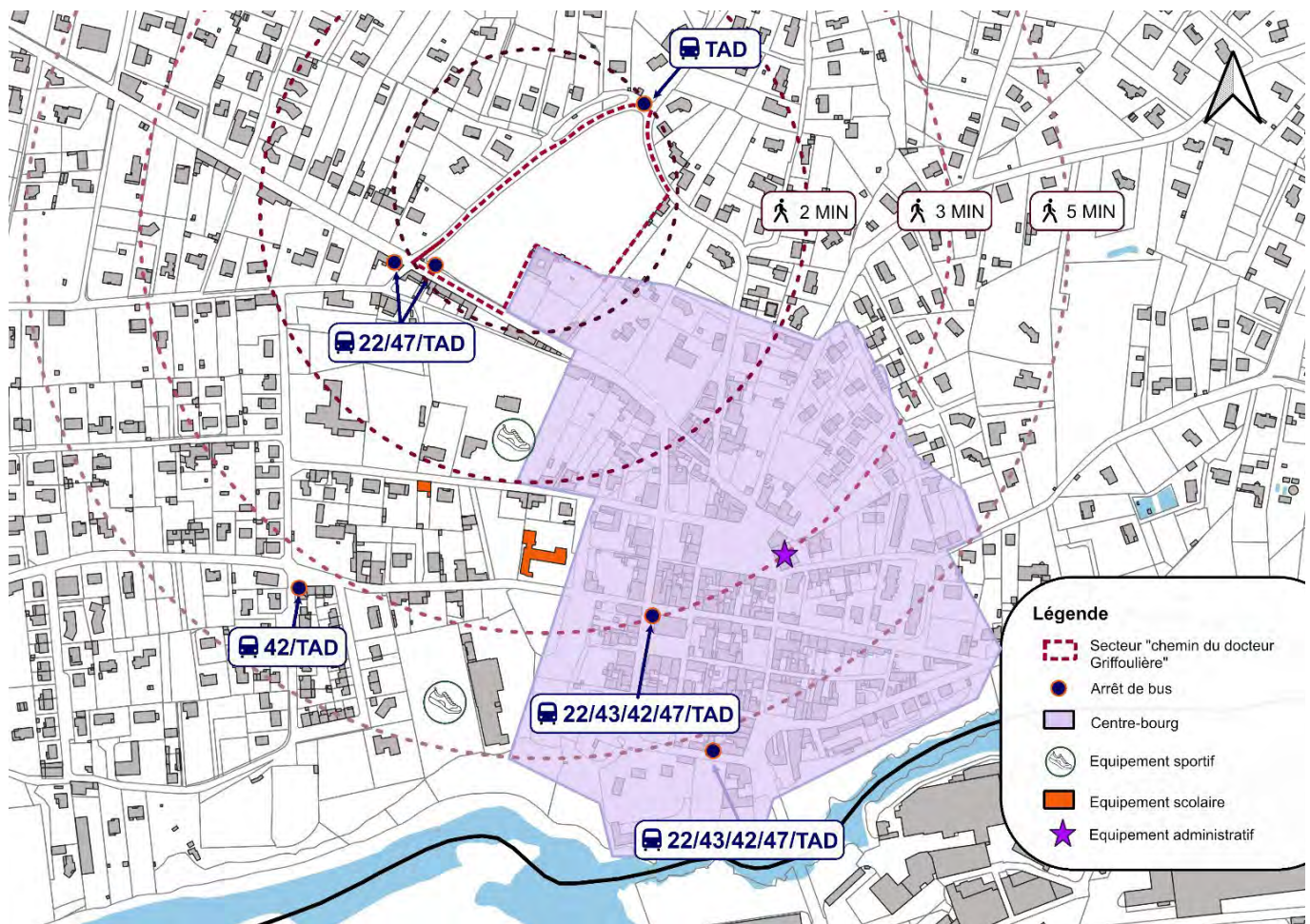


Schéma de localisation du site dans son environnement

Le site contribue aux objectifs de décarbonation des modes de déplacement des futurs habitants et privilégie une forme urbaine plus sobre, intégrant une part accrue de végétalisation afin de répondre aux enjeux liés aux changements climatiques.

Située à proximité immédiate du centre-bourg, cette zone constitue également une opportunité pour renforcer et valoriser les services déjà existants.

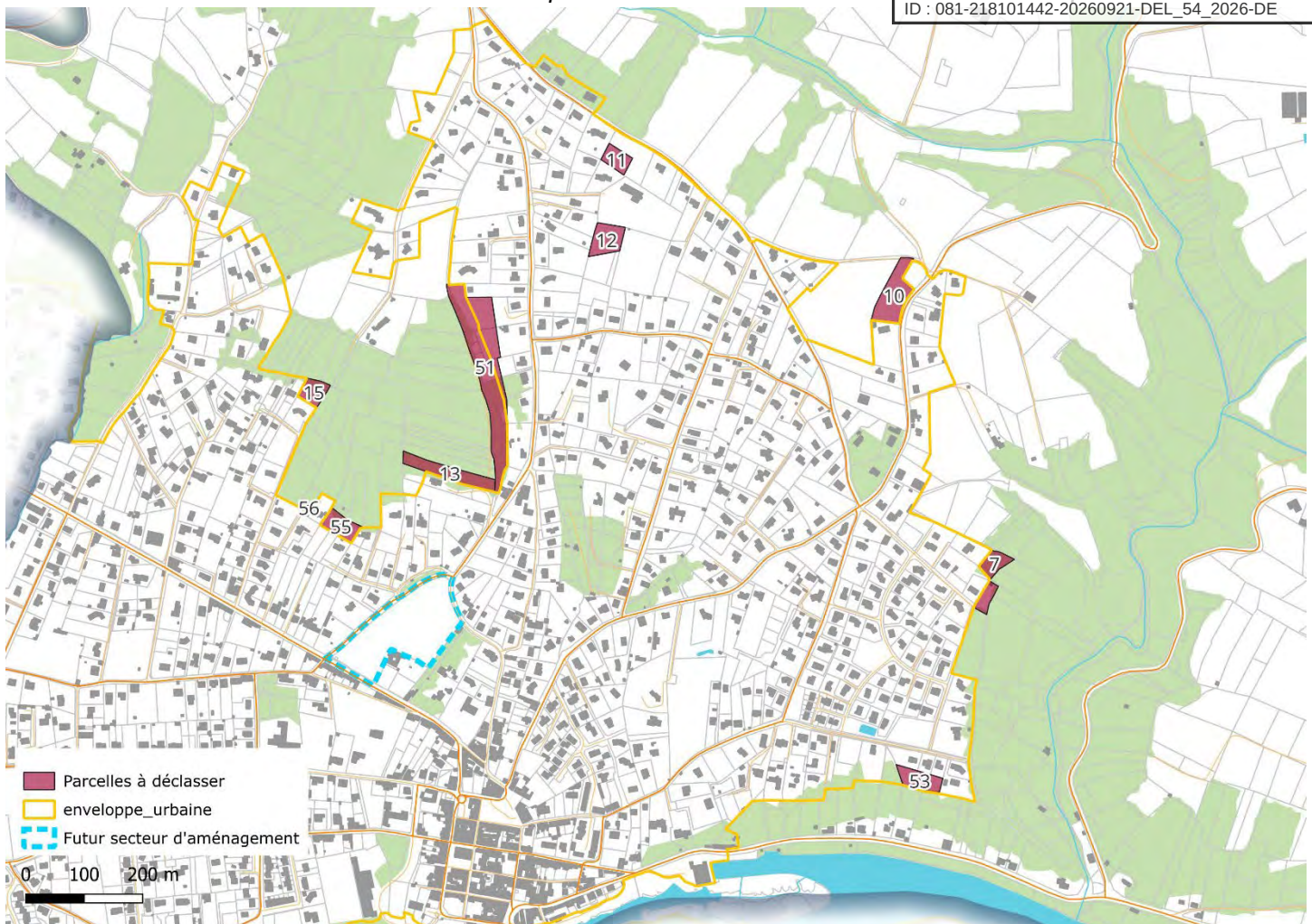
Au regard des éléments exposés ci-dessus, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU_F du secteur du « Chemin du docteur Griffoulières » en vigueur au PLUi, et de la classer en zone AUM6_B. Il est ainsi proposé d'ouvrir à l'urbanisation 2,1 hectares.

Afin de maintenir l'équilibre du projet du PLUi, et de réduire l'impact négatif potentiel d'une telle ouverture à l'urbanisation en matière d'artificialisation des sols, il est aussi proposé, dans le cadre de la modification n°6 du PLUi, de reclasser des parcelles au profit des zones agricoles (zones A) ou naturelles (zones N).

Ainsi, les secteurs identifiés pour être reclassés en zones A et N sur la commune d'Arthès sont les suivants :

Secteurs	Parcelles concernées par le déclassement	Surfaces totales déclassées (m²)	Justifications
7	AH12/AH90	2567	Renforcement du zonage Ns et maîtrise des extensions urbaines
10	AD293	4231	Protection et pérennisation de l'activité agricole : reclassement en zone Ag
11	AC128	1504	Renforcement du zonage Ns et maîtrise des extensions urbaines
12	AC61	2514	Renforcement du zonage Ns et maîtrise des extensions urbaines
13	AM130	3409	Renforcement du zonage Ns, protection du couvert végétal existant et maîtrise des extensions urbaines
15	AM84	1640	Renforcement du zonage Ns et maîtrise des extensions urbaines
51	AM149/AM147/AM146 AM145/AM143/AM144 AM142/AM141/AM281 AM279/AC50/AC51/AC52 AC56/AC55	13433	Renforcement du zonage Ns, protection du couvert végétal existant et maîtrise des extensions urbaines
53	AH213/AH66/AH68	2205	Renforcement du zonage Ns et maîtrise des extensions urbaines
55	AM97/AM96/AM95/AM92	2000	Renforcement du zonage Ns et maîtrise des extensions urbaines
56	AM99	206	Renforcement du zonage Ns et protection du couvert végétal existant

Une surface totale de 3,37 ha sera alors supprimée des zones UM en vigueur et reclassée au profit de la zone Ag pour 0,42 ha, et au profit de la zone Ns pour 2,95 ha.

Localisation des secteurs mobilisés pour la mise en œuvre des reclassements de parcelles*b- Évolutions du Document Graphique du Règlement*

Les évolutions du PLUi exposées ci-avant nécessitent d'apporter des modifications au document graphique du règlement :

- Modification de zonage pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU_F dans le secteur du Chemin du Docteur Griffoulières et création d'une OAP.
- Modifications de zonage pour la mise en œuvre des mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, par un reclassement de parcelles au profit de la zone Ns dans les secteurs du Chemin du Grand Chêne, de l'Impasse de la Fédarié Haute, du Foun del Bayle, du Chemin de Miral et de la rue des Genêts.
- Modification de zonage pour la mise en œuvre des mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, par un reclassement de parcelle au profit de la zone Ag dans le secteur de la Route de Longagne.

➤ **Chemin du Docteur Griffoulières – Modification de zonage lié à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU_F et création d'une OAP.**

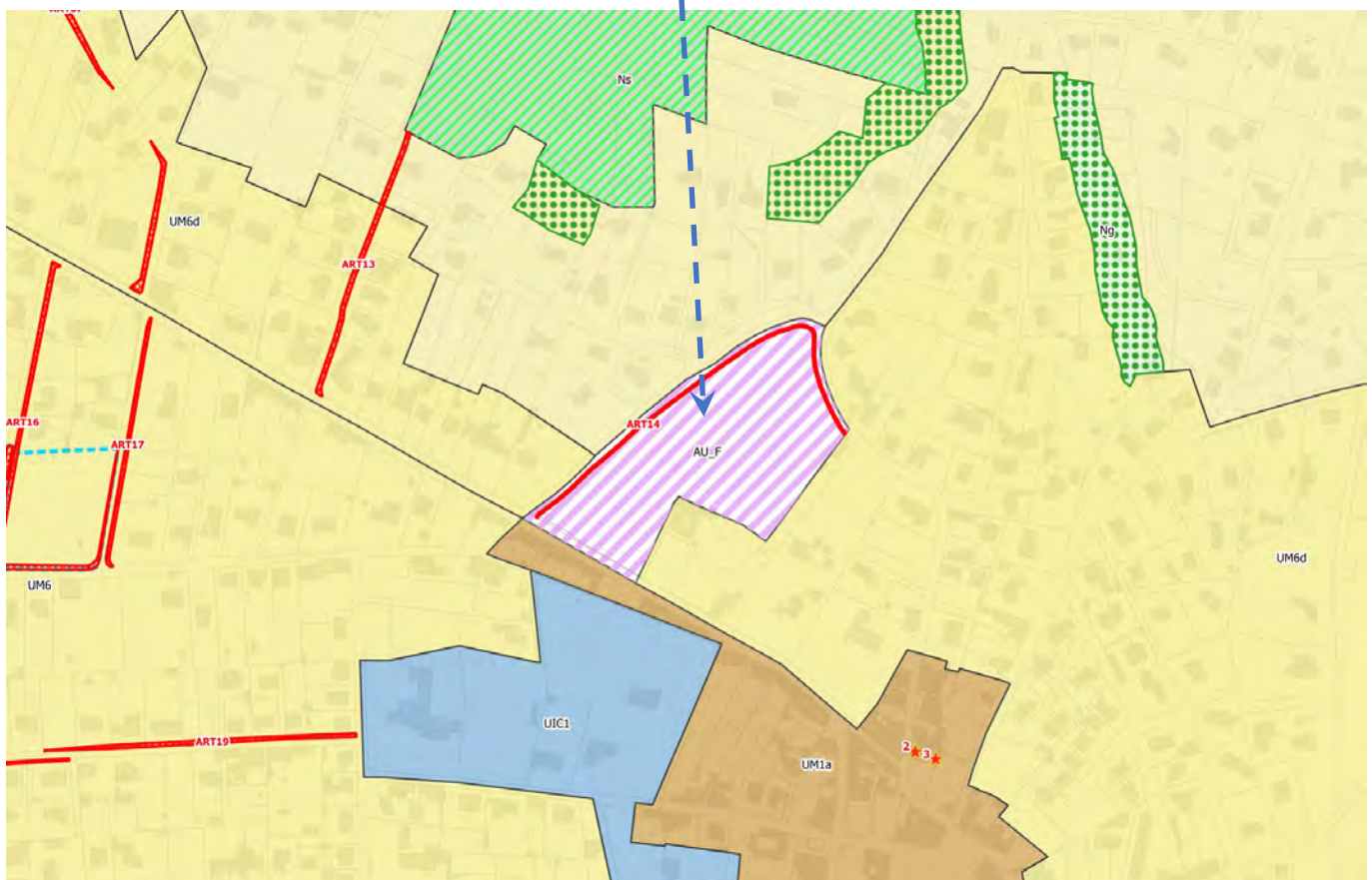
Selon les justifications présentées ci-avant, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU_F située le long du Chemin du Docteur Griffoulières et de transformer celle-ci en zone AUM6_B. Conformément au règlement écrit en vigueur, l'étiquette représentée au règlement graphique de cette nouvelle zone AUM6_B sera définie ainsi :

- 7 = hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit (mètre).
- 40 = emprise bâtie maximale autorisée (%).
- 30 = coefficient d'espace vert (%).

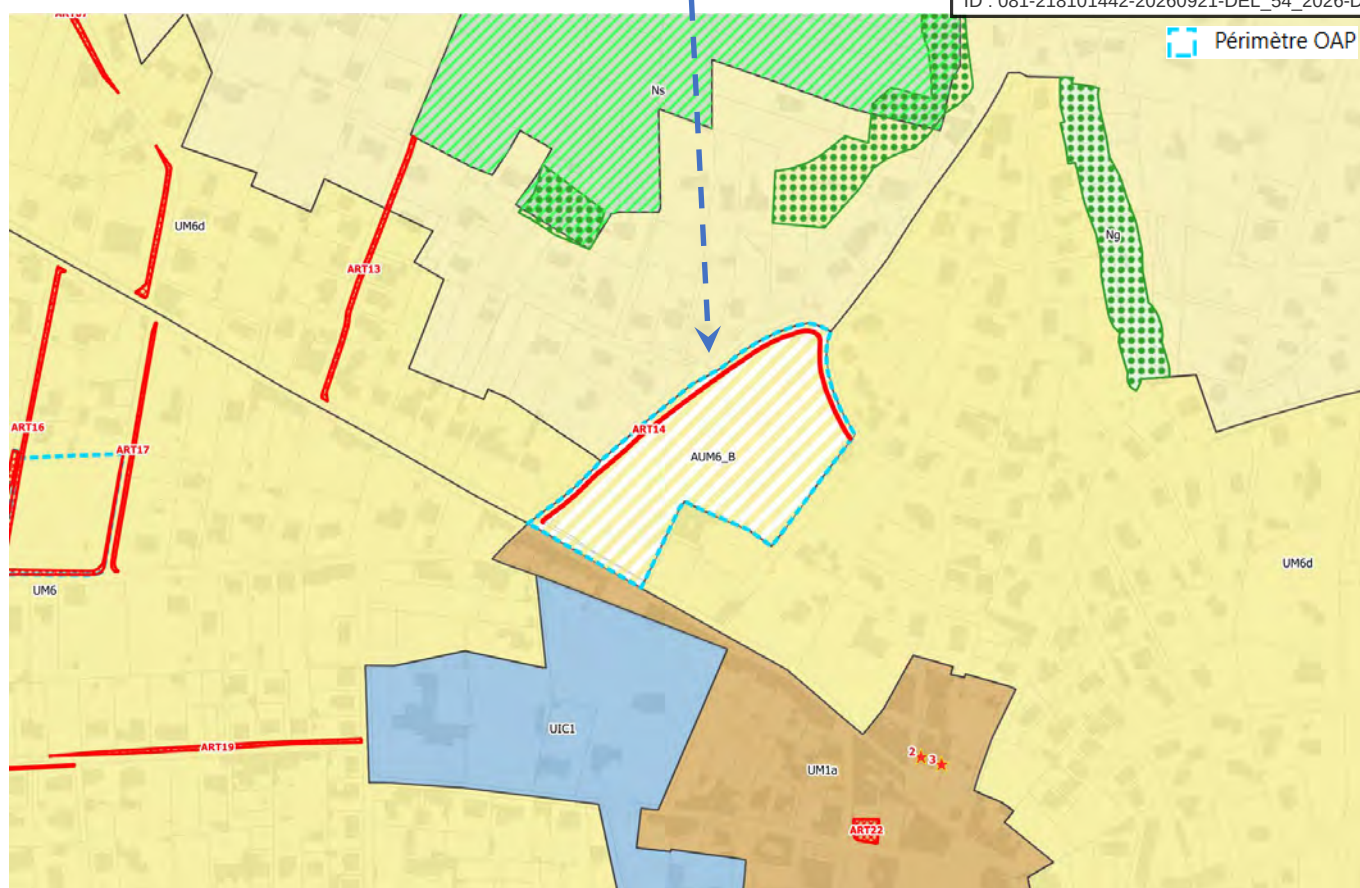
Aussi, conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois a délibéré pour justifier l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation (délibération n°DEL2025_143 du 1 juillet 2025).

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) garantira les principes d'aménagement et de construction souhaités par la collectivité sur ce secteur, en cohérence avec son environnement et les objectifs de production de logements poursuivis. Il est alors proposé de créer l'OAP Chemin du Docteur Griffoulières sur l'ensemble du périmètre de la zone AUM6_B (cf. c- du 2.1.2. du présent document).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



La zone AUM6_B créée dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation mesure 2,1 ha.

Afin de maintenir l'équilibre du projet du PLUi, et de réduire l'impact négatif potentiel d'une telle ouverture à l'urbanisation en matière d'artificialisation des sols, il est proposé de mettre en œuvre des mesures de réduction de l'artificialisation et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Ces mesures consistent à reclasser des parcelles au profit des zones A ou N.

Ainsi, certaines parcelles classées en zone UM au règlement en vigueur, seront transformées en zone Ag ou en zone Ns pour un total de 3,37 ha.

L'ensemble de ces évolutions du règlement graphique est présenté ci-après.

Tableau récapitulatif des évolutions des zones du PLUi sur la commune d'Arthès

Secteurs	Zones en vigueur au PLUi	Ouverture à l'urbanisation	Surfaces
Chemin du Docteur Griffoulières	AU_F	Création d'une zone AUM6_B	2,1 ha

Secteurs	Zones en vigueur au PLUi	Reclassement de parcelle	Surfaces
Route de Longagne	UM7	Au profit de la zone Ag	0,42 ha
Chemin du Grand Chêne	UM7	Au profit de la zone Ns	0,26 ha
Impasse de la Fédarié Haute	UM7	Au profit de la zone Ns	0,40 ha
Foun del Bayle	UM7	Au profit de la zone Ns	1,91 ha
Chemin de Miral	UM7	Au profit de la zone Ns	0,16 ha
Rue des Genêts	UM6d	Au profit de la zone Ns	0,22 ha

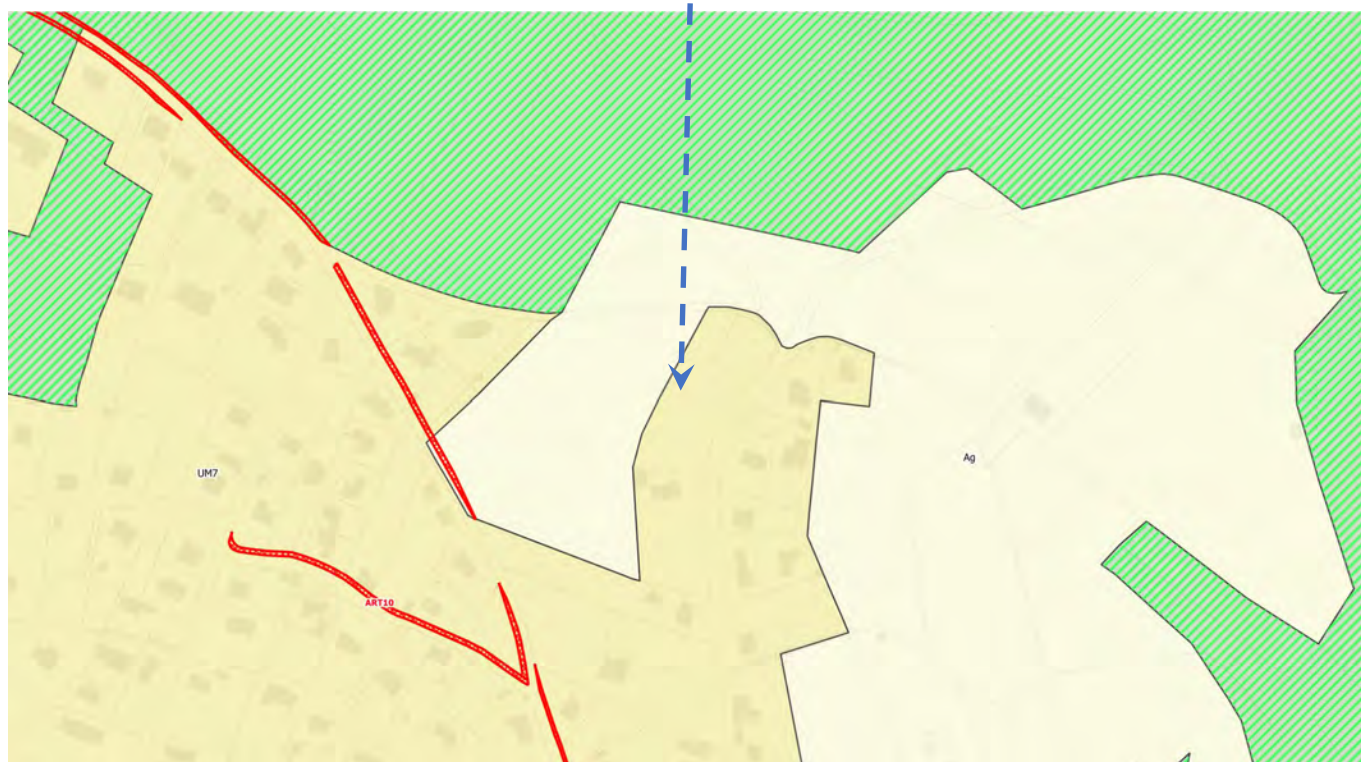
Les mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels mises en œuvre sur la commune d'Arthès sont donc supérieures à la superficie proposée à l'ouverture à l'urbanisation : 3,37 ha contre 2,1 ha.

➤ **Route de Longagne - modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

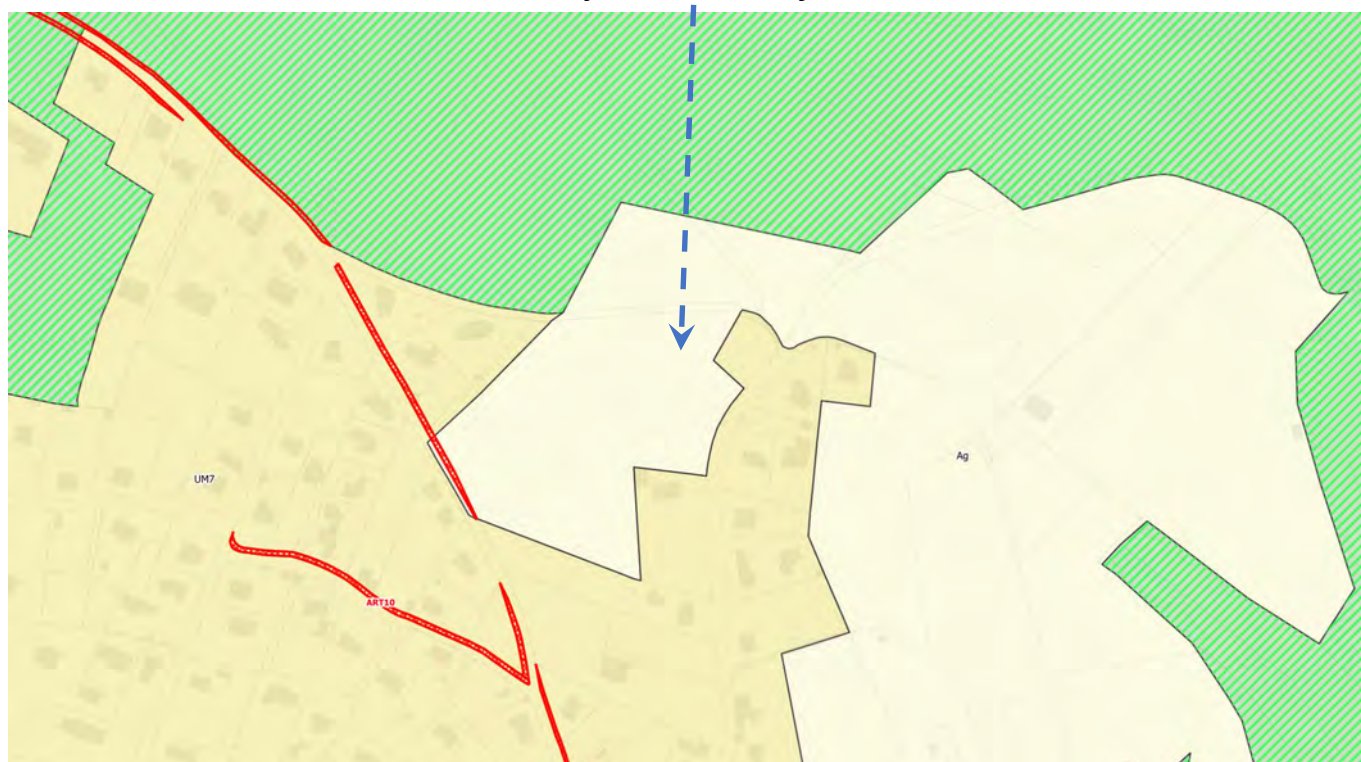
Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur de la Route de Longagne, 4231 m² au profit de la zone Ag pour protéger et pérenniser l'activité agricole et ainsi limiter les extensions urbaines.

Ce reclassement impacte la parcelle AD293.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

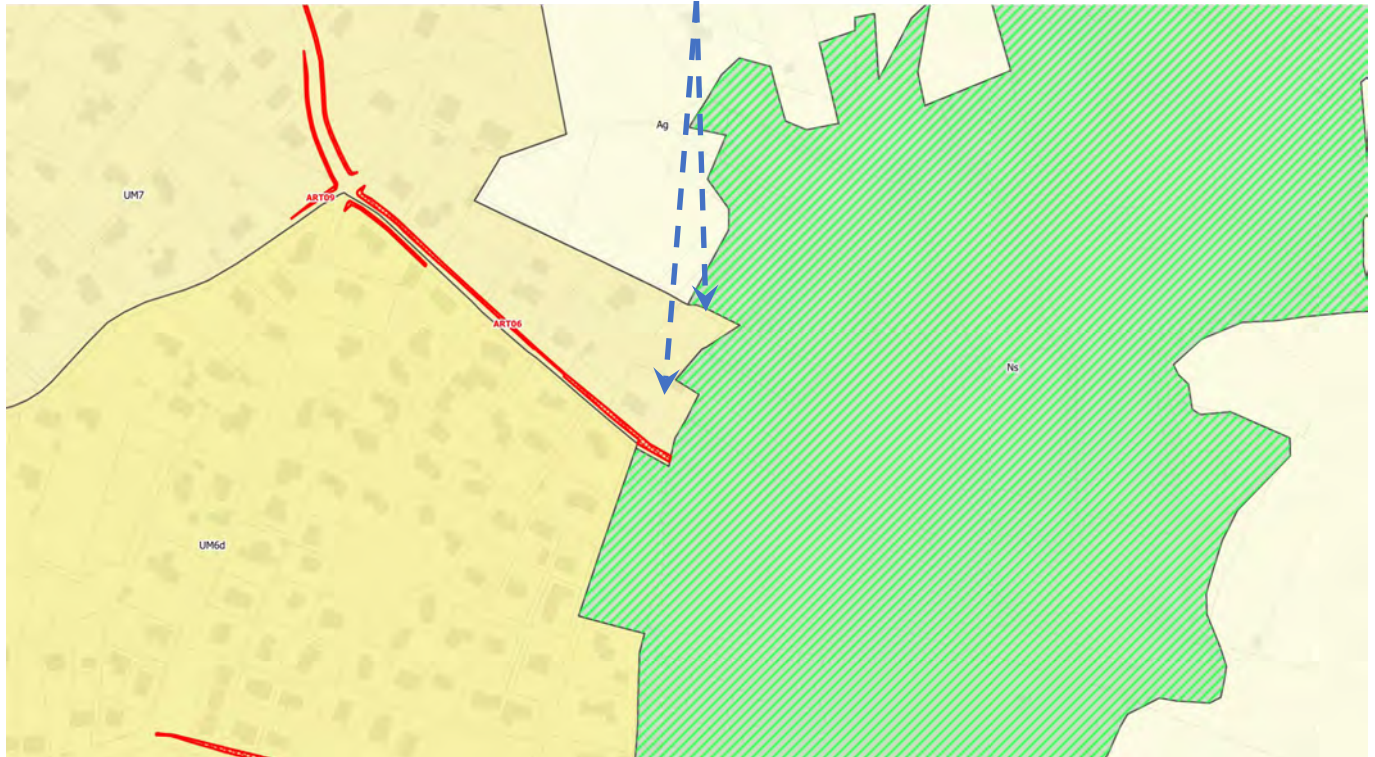


➤ **Chemin du Grand Chêne - modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

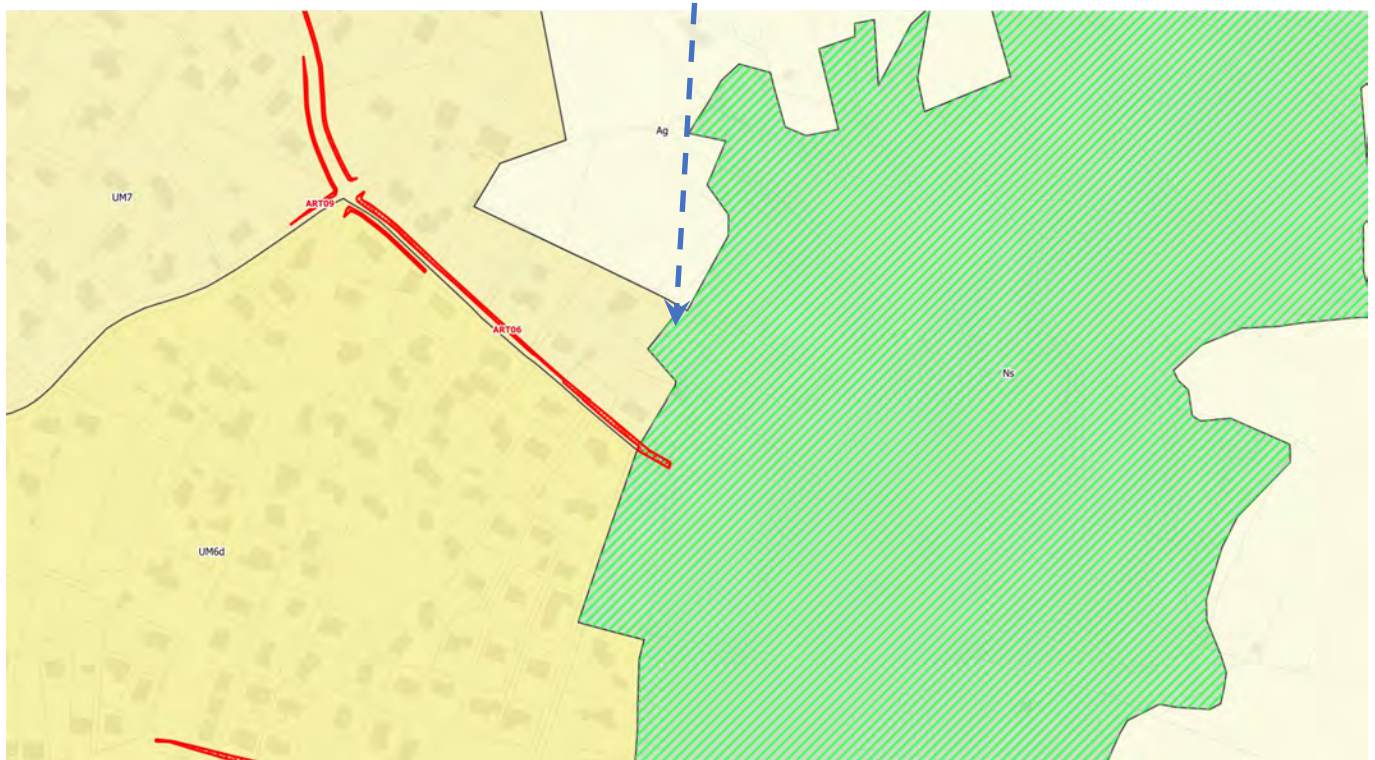
Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur du Chemin du Grand Chêne, 2567 m² au profit de la zone Ns pour renforcer celle-ci et maîtriser les extensions urbaines. Ce reclassement impacte les parcelles AH12 et AH90.

Aussi, le secteur de biodiversité en vigueur est étendu afin de correspondre à la nouvelle zone Ns.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

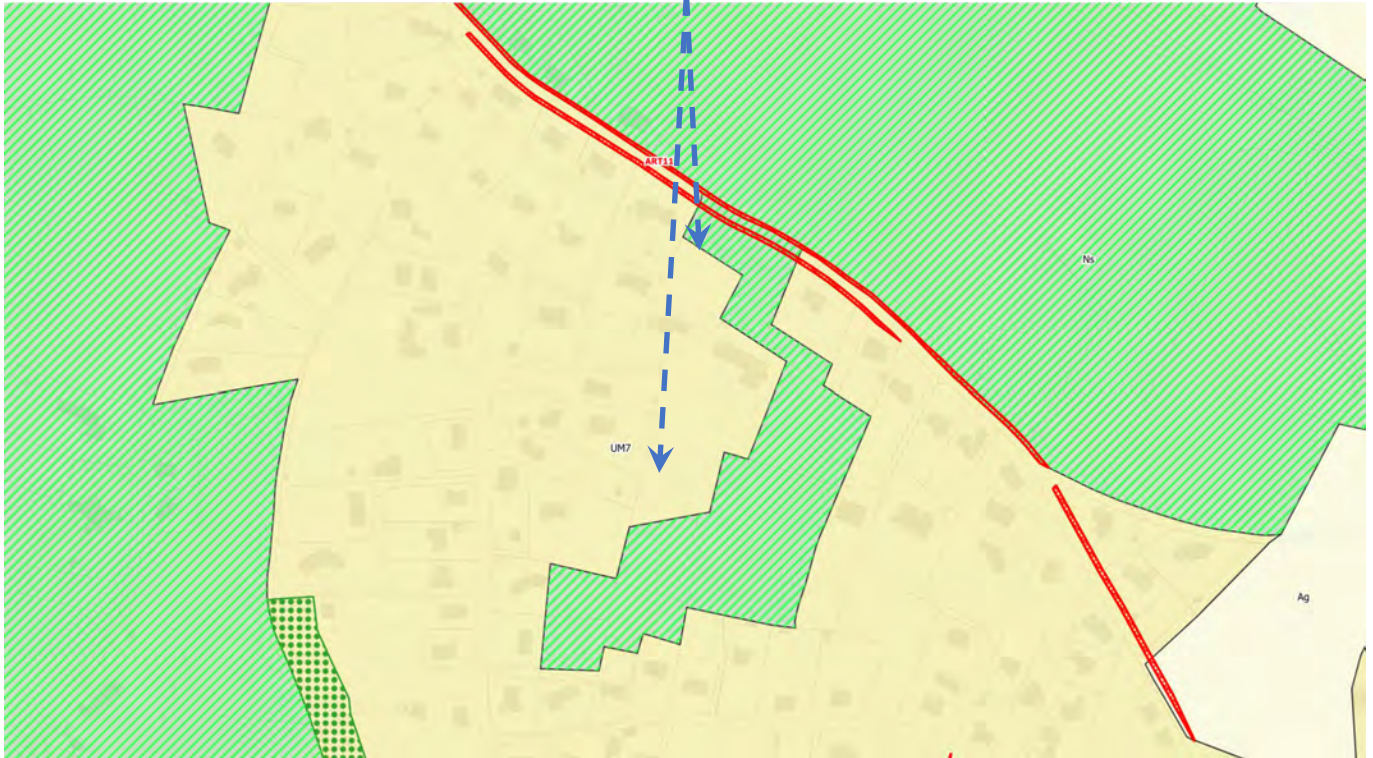


➤ **Impasse de la Fédarié Haute - modification de zonage lié à l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur de l'Impasse de la Fédarié Haute, 4018 m² au profit de la zone Ns pour renforcer celle-ci et maîtriser les extensions urbaines. Ce reclassement impacte les parcelles AC128 et AC61.

Aussi, le secteur de biodiversité en vigueur est étendu afin de correspondre à la nouvelle zone Ns.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



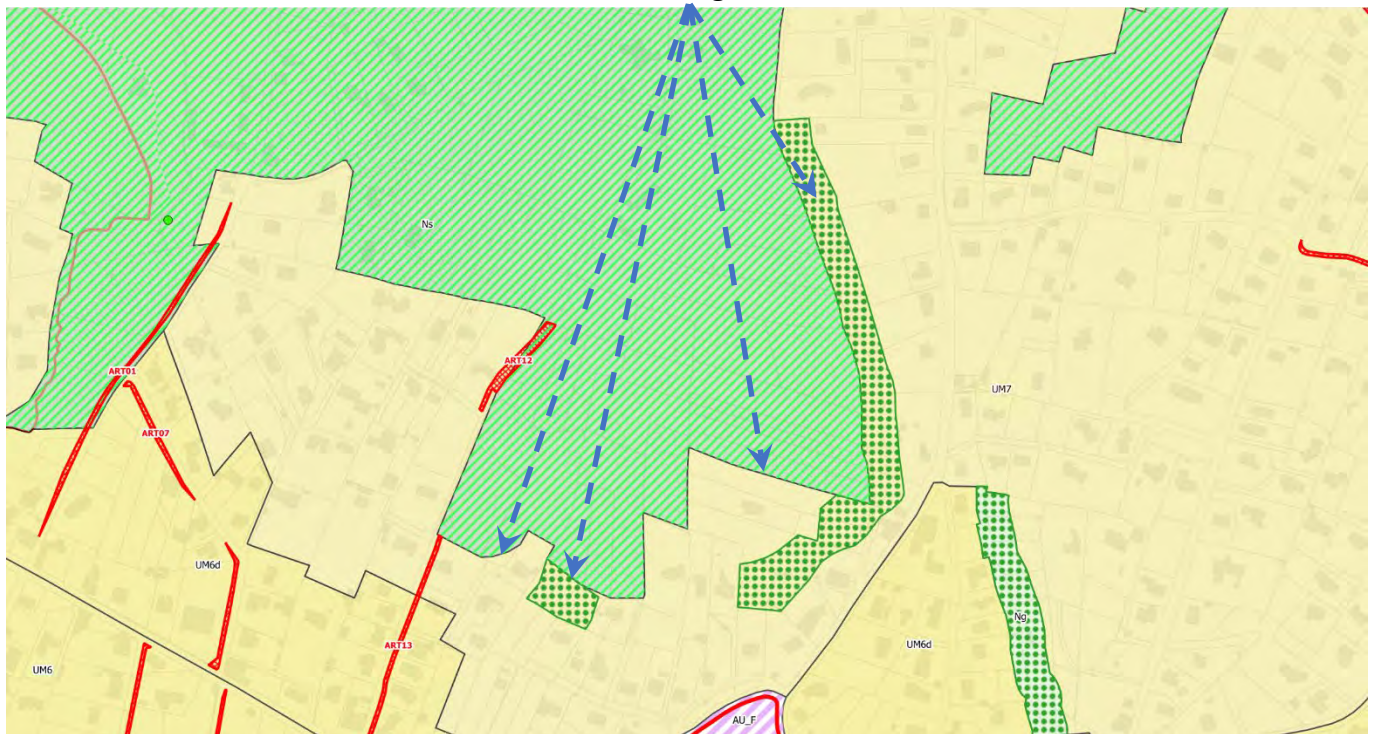
➤ **Secteur Foun del Bayle - modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur de Foun del Bayle, 19048 m² au profit de la zone Ns pour renforcer celle-ci, protéger le couvert végétal existant et maîtriser les extensions urbaines.

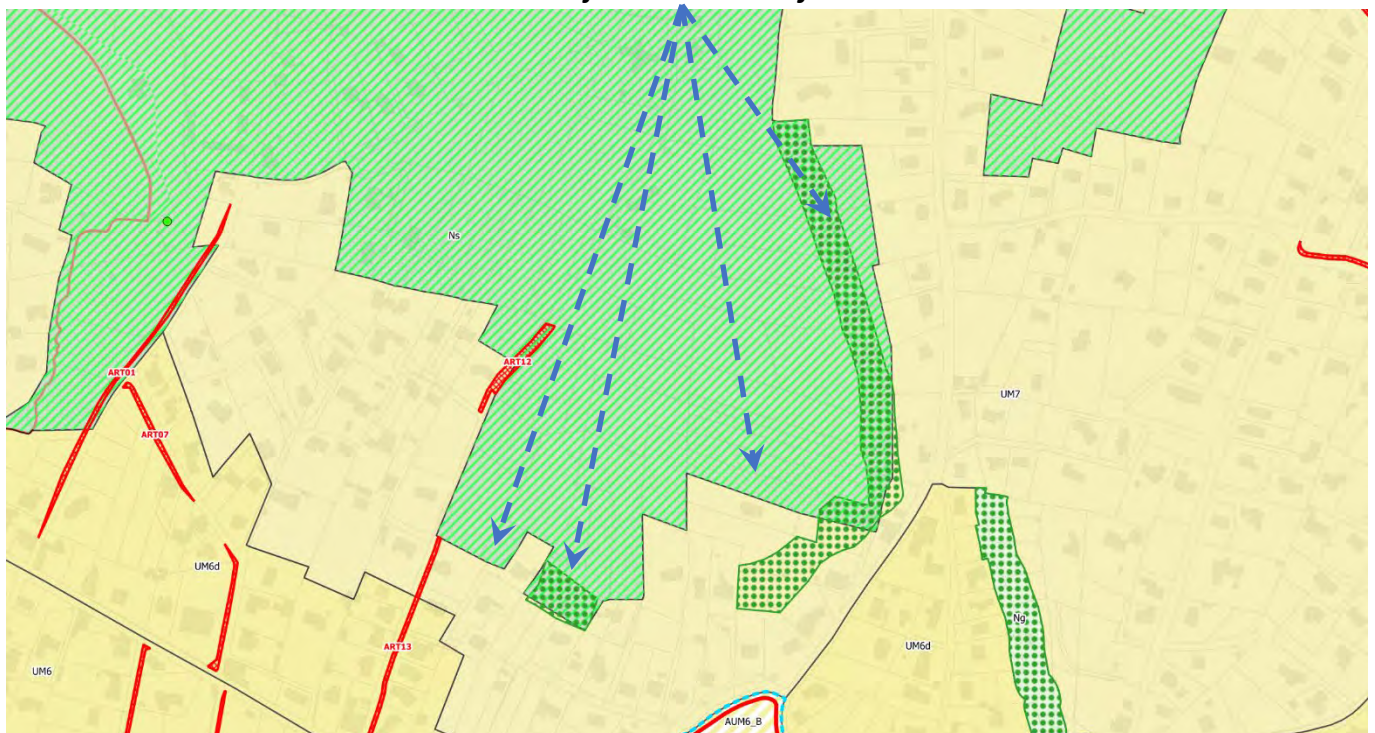
Ce reclassement impacte les parcelles AM141 ; AM142 ; AM143 ; AM144 ; AM145 ; AM146 ; AM147 ; AM149 ; AM279 ; AM281 ; AC50 ; AC51 ; AC52 ; AC56 ; AC55 ; AM92 ; AM95 ; AM96 ; AM97 ; AM99 et AM130.

Aussi, le secteur de biodiversité en vigueur est étendu afin de correspondre à la nouvelle zone Ns.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



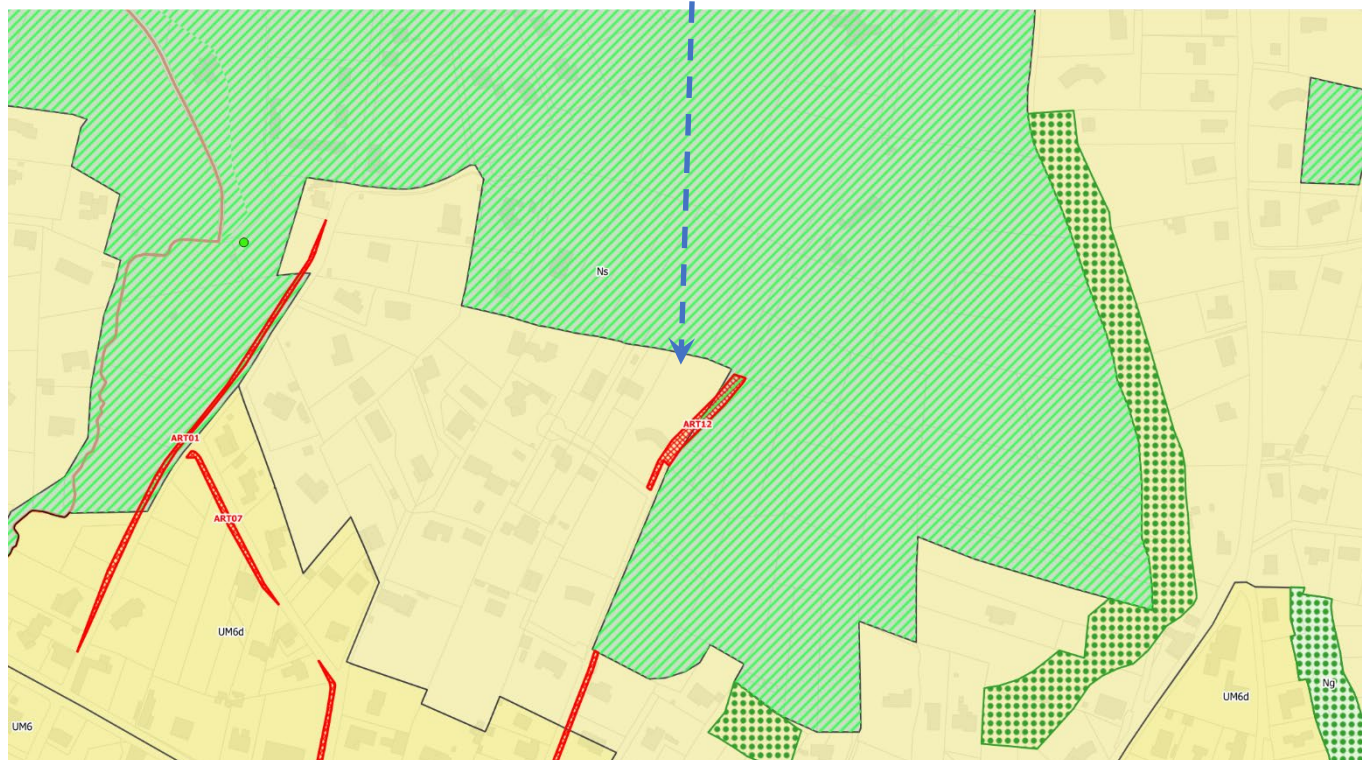
➤ **Chemin de Miral - modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur du Chemin de Miral, 1640 m² au profit de la zone Ns pour renforcer celle-ci et maîtriser les extensions urbaines.

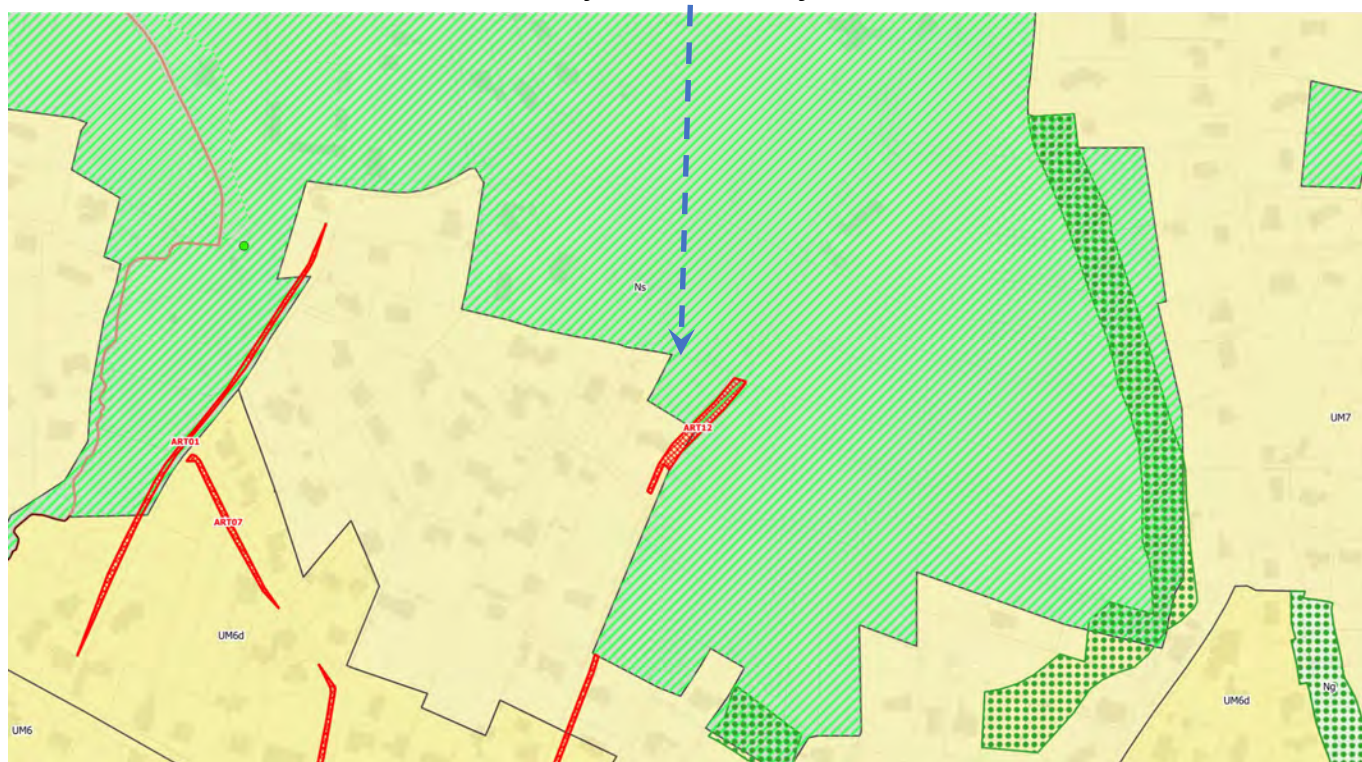
Ce reclassement impacte la parcelle AM84.

Aussi, le secteur de biodiversité en vigueur est étendu afin de correspondre à la nouvelle zone Ns.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



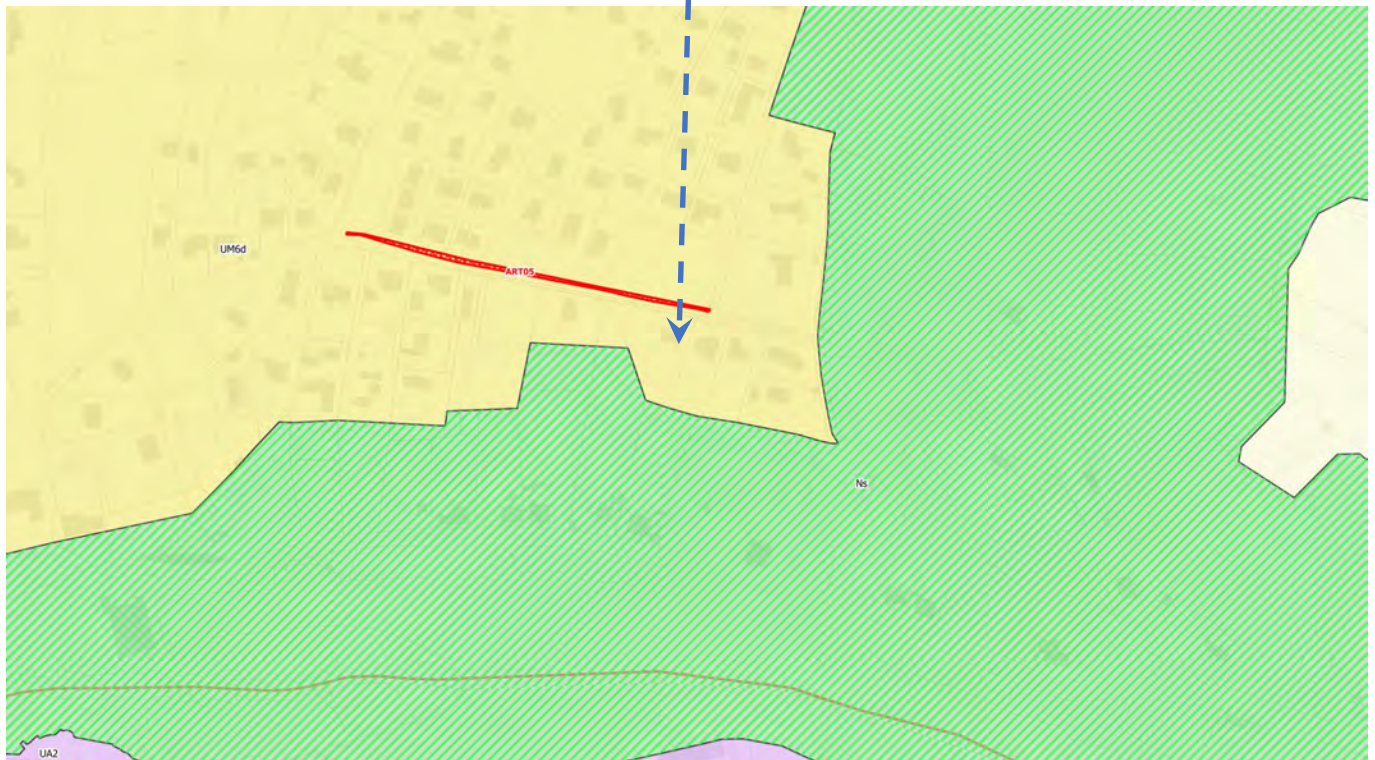
➤ **Rue des Genêts - modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur de la rue des Genêts, 2205 m² au profit de la zone Ns pour renforcer celle-ci et maîtriser les extensions urbaines.

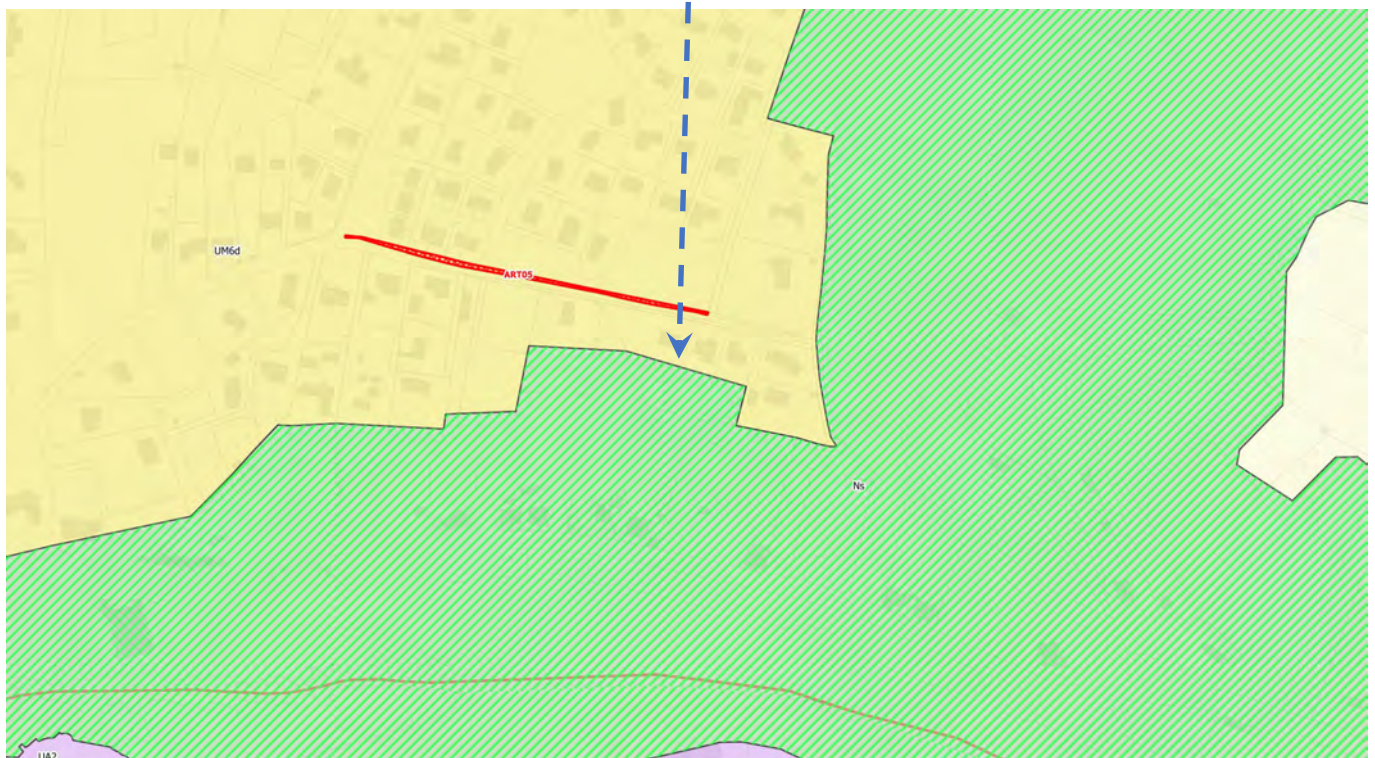
Ce reclassement impacte les parcelles AH66 ; AH68 et AH213.

Aussi, le secteur de biodiversité en vigueur est étendu afin de correspondre à la nouvelle zone Ns.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



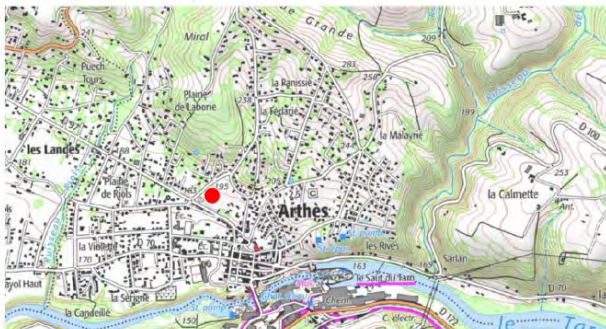
c- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre de la procédure de modification n°6, il est proposé de mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du chemin du Docteur Griffoulières. Cette OAP a pour vocation de définir les orientations encadrant les aménagements et constructions susceptibles d'être réalisés au sein de la zone AUM6_B, zone créée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation exposée précédemment.

Cette évolution du PLUi permettra d'autoriser de nouveaux projets d'aménagement et de construction, favorisant ainsi l'émergence d'une centralité secondaire le long de la route de Carmaux et desservie par le chemin du Docteur Griffoulières, à proximité immédiate des équipements scolaires et sportifs et du centre-bourg. Compte tenu de la superficie importante du secteur (2,1 ha), une réglementation spécifique s'avère nécessaire.

Ainsi, l'OAP « Chemin du Docteur Griffoulières » proposera des orientations écrites et graphiques destinées à encadrer le développement et l'organisation de ce secteur pour :

- mettre en valeur les entrée de villes,
- assurer le développement de la commune en accueillant de nouveaux habitants en zone urbaine pour conforter le centre-bourg,
- préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et paysagère du site.

Orientations écrites proposées à la modification**Arthès****Secteur Chemin du Dr Griffoulières****Situation dans l'agglomération****Situation dans la commune****Situation****1,9 ha**

En entrée de ville, le long de la route de Carmaux, le terrain de l'OAP est idéalement situé, à moins de 400m des équipements scolaires et sportifs ainsi que des commerces du centre-bourg. Le site est desservi par 3 lignes de bus LIBEA et bénéficie d'un accès direct à la RN88 (à 2km) via la route de Carmaux.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement, les paysages
- mettre en valeur les entrées de villes
- assurer le développement de la commune

Enjeux et objectifs du projet

- Accueillir de nouveaux habitants en zone urbaine
- Conforter le centre bourg de la commune

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 38 logements.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion architecturale et urbaine

- Situé en entrée de ville depuis le Nord, ce secteur d'urbanisation est stratégique et à valoriser en tant que porte d'entrée. Ainsi sur la partie basse du site, le long de la route de Carmaux, un espace public sera aménagé, participant à l'articulation de ce nouveau quartier avec la ville existante. Cet espace contribuera à marquer l'entrée dans la ville et permettra de créer un lien futur entre ce nouveau quartier, le secteur des équipements communaux au sud et le centre d'Arthès.
- Les formes urbaines et architecturales devront répondre aux objectifs de sobriété foncière. A cet effet, l'implantation des constructions devra favoriser la création d'espaces libres non imperméabilisés et végétalisés généreux et d'un seul tenant.
- Une gradation de densité sera prévue depuis le bas du site (dédié à l'implantation de logements collectifs) vers le haut du site (dédié à l'implantation de logements individuels). La partie centrale offrira des formes de logements dites intermédiaires.
- L'implantation des constructions s'intégrera au mieux dans la pente du terrain en s'adaptant à la topographie naturelle.
- La disposition des logements devra permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à préserver l'intimité visuelle et les nuisances sonores pour chaque logement. Le porteur de projet devra expliquer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif.

On entend par **logements intermédiaires ou petit collectif** des logements regroupés et superposés comportant au moins un étage (4 à 10 logements). Les accès seront individualisés depuis l'extérieur ou se feront via des parties communes. Ces logements disposeront d'espaces extérieurs privatifs (jardin et/ou terrasse) suffisamment dimensionnés. Cette typologie peut favoriser une mixité intergénérationnelle mêlant des logements destinés aux seniors et des logements destinés à des familles par exemple.

Paysage et environnement

- En point haut du site, au niveau de la route de la Foun del Bayle, la vue en belvédère sur les paysages albigeois est à préserver et à valoriser. La pointe haute du site sera laissée libre de toute construction, un espace public végétalisé sera à qualifier pour valoriser le point de vue.
- Créant un lien entre l'espace public principal en bas du site et l'espace « point de vue » en haut du site, un espace public végétalisé traversera le site dans sa partie centrale (en continuité de la parcelle arborée et du bâtiment existant).
- L'intégration de la végétation et le recours aux plantations sera favorisé pour permettre un cadre de vie plus qualitatif, lutter contre les îlots de chaleur et soutenir la biodiversité.
- Les plantations seront composées d'essences locales variées et non allergisantes.

Traitement des limites

Les aménagements proposés dans le cadre du projet se voudront qualitatifs, à cet effet :

- Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, boîtes aux lettres, coffrets techniques...). Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'« effet crâneau ».
- Introduire la végétation dans le système des clôtures sur rue par la plantation de haies vives offrant un agrément visuel depuis l'espace public et favorisant la biodiversité.
- Limiter la hauteur des clôtures afin de conserver des perspectives visuelles sur tout ou partie du linéaire ; favoriser la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune en évitant les murs pleins sur tout le linéaire.
- Soigner les transitions avec les jardins existants en limite de site. Garantir des espaces tampons avec les constructions existantes.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur Chemin du Dr Griffoulières

Déplacements

- Deux accès principaux (en entrée et sortie) permettront de desservir le site sur le chemin du Dr Griffoulières et une sortie supplémentaire sera prévue sur la rue de la Foun del Bayle.
- Les flux véhicules seront répartis et hiérarchisés afin d'assurer une bonne distribution des différents îlots de logements.
- Les voiries créées seront traitées de manière qualitative sur le principe de « voiries partagées » laissant une place dominante aux cheminements doux (piétons et vélos).
- Les voiries créées seront paysagées et ponctuées d'arbres d'alignement et de végétation arbustive.
- Les espaces de stationnement véhicule seront mutualisés et concentrés sous forme de poches au plus près de la voie d'accès pour réduire les emprises dédiées à la voiture.
- Les espaces de stationnement bénéficieront d'un aménagement paysager qualitatif : utilisation de matériaux ou revêtements de sol perméables, intégration d'arbres de haute tige pour favoriser l'ombrage et de végétation arbustive sur les limites.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

Privilégier l'infiltration à la parcelle si la perméabilité du sol et le niveau de nappe le permettent. Différents dispositifs existent et doivent être dimensionnés en fonction de la nature du sol.

En cas de création de systèmes de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, fossés...), ces aménagements devront être végétalisés et intégrés dans un projet paysager d'ensemble.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au profit du développement de la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux poreux.

A défaut de tout infiltrer, l'opération devra être raccordée au réseau existant dans le respect des prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales.

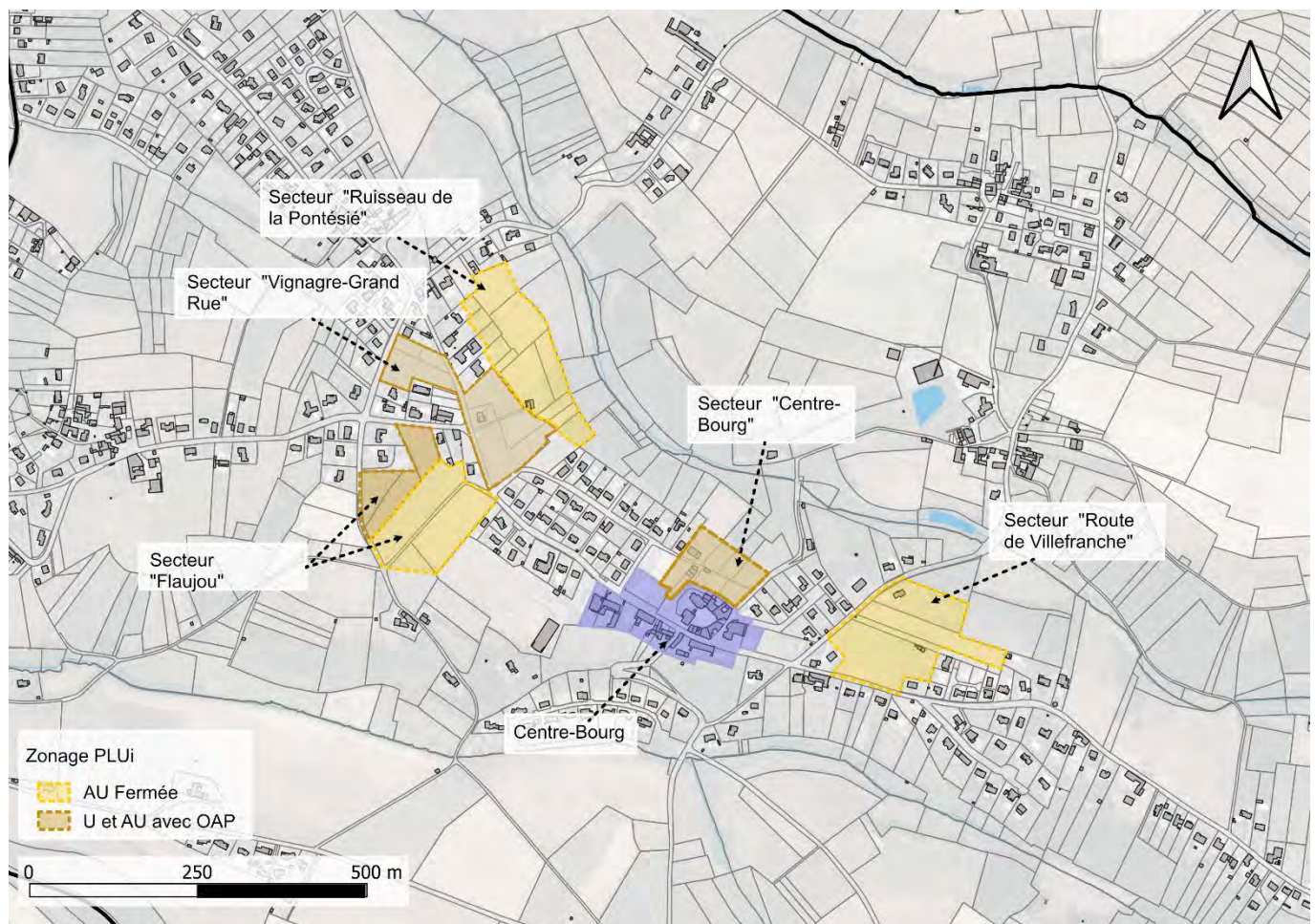
2.1.3. Cunac - Ouverture à l'urbanisation de la zone AUM F « route de Villefranche »

a- Justification du choix du site

La commune de Cunac a enregistré une croissance moyenne de 7,4 habitants par an depuis 2016. Le développement résidentiel s'est orienté principalement vers une forme urbaine peu dense, de type pavillonnaire.

Afin de répondre aux besoins démographiques, au desserrement des ménages et aux objectifs fixés par le PLH, la commune devra réaliser, d'ici 2030, un total de 66 logements, dont 6 destinés au logement social.

La commune envisage d'ouvrir un foncier opérationnel afin de répondre à ses besoins de développement, tout en limitant l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Elle dispose de trois secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que de trois secteurs en zone AU fermée, prévus pour un aménagement progressif entre 2025 et 2030 :



Carte de localisation des sites

Les secteurs situés en zone U et AU et encadrés par une OAP :

- Le secteur du « **centre-bourg** », soumis à une situation de rétention foncière.
- Le secteur « **Vignagre-Grand Rue** », où la commune a identifié des zones de mixité pour accueillir des programmes de logements sociaux. Sur la partie sud de l'OAP, des études sont en cours pour la réalisation d'une résidence d'habitat inclusif.
- Le secteur de « **Flaujou-Ouest** », sur lequel des demandes d'autorisation d'urbanisme ont été accordées (CUB et DP pour des divisions foncières en vue de bâtir).

Les secteurs situés en zone AU fermée :

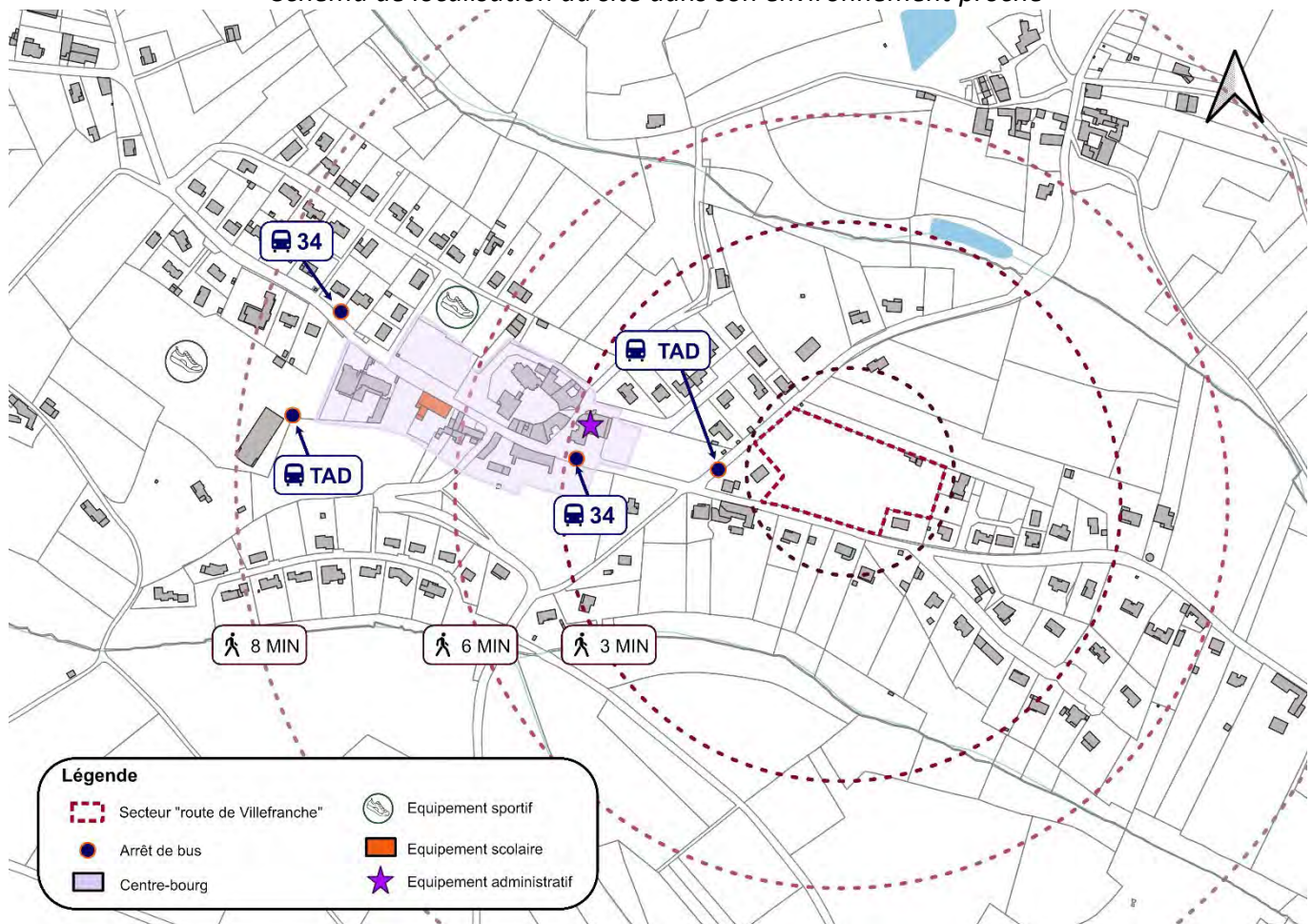
- Le secteur de « **Flaujou-Est** » est exploitée, certaines parcelles sont inscrites à la PAC.

- Le secteur du « **Ruisseau de la Pontésié** », soumis à une situation de rétention foncière.
- Le secteur de la « **route de Villefranche** », dont la localisation stratégique permet de conforter les équipements communaux existants et de renforcer l'offre de logements à proximité immédiate du centre-bourg.

Par ailleurs, d'autres terrains ont été identifiés au sein d'un tissu urbain majoritairement pavillonnaire. Ils représentent un potentiel d'environ 6,5 hectares et sont destinés à être aménagés par le biais de divisions parcellaires, dans une logique de densification douce.

À la suite de l'analyse des sites évoqués précédemment, le projet d'ouverture à l'urbanisation pour répondre aux besoins de développement sera implanté sur une partie du secteur « route de Villefranche », précisément sur la parcelle AS73. Ce site, localisé à l'est du centre-bourg, bénéficie d'une proximité immédiate avec les services communaux.

Schéma de localisation du site dans son environnement proche



Le site contribue aux objectifs de décarbonation des modes de déplacement des futurs habitants et privilégie une forme urbaine plus économe, offrant différents niveaux de densité. Il répond ainsi aux enjeux liés au changement climatique grâce à une part accrue de végétalisation.

La programmation résidentielle adoptera une forme urbaine diversifiée afin d'accompagner les habitants dans leur parcours résidentiel et de diversifier des profils au sein de la population entrante.

Au regard des éléments exposés ci-dessus, il est proposé d’ouvrir partiellement à l’urbanisation la zone AUM_F du secteur « route de Villefranche », et de la classer en zone AUMo_B. Il est ainsi proposé d’ouvrir à l’urbanisation 1,25 ha.

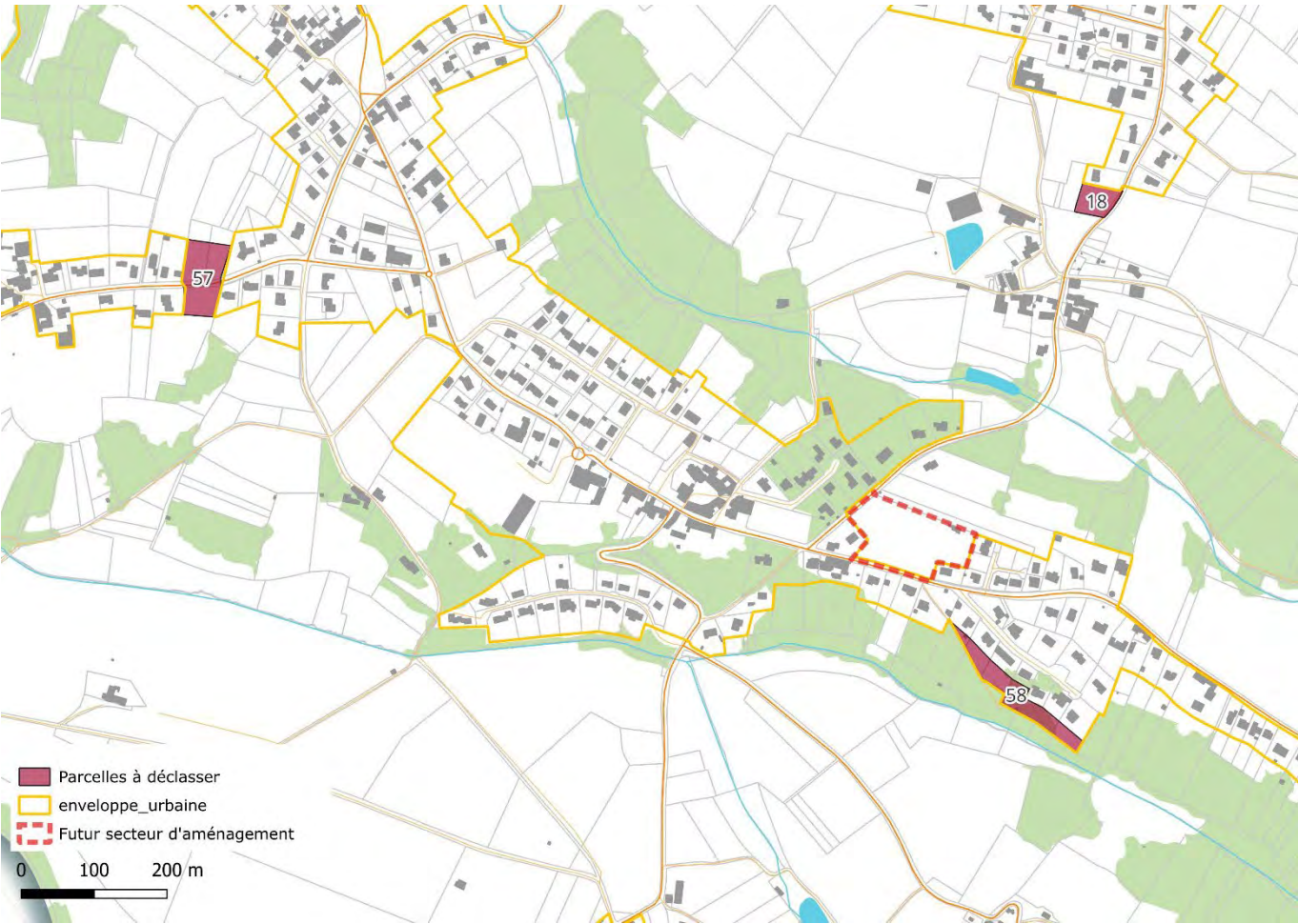
Afin de maintenir l’équilibre du projet du PLUi, et de réduire l’impact négatif potentiel d’une telle ouverture à l’urbanisation en matière d’artificialisation des sols, il est aussi proposé, dans le cadre de la modification n°6 du PLUi, de reclasser des parcelles au profit des zones agricoles (zones A) ou naturelles (zones N).

Ainsi, les secteurs identifiés pour être reclassés en zones A ou N sur la commune de Cunac sont les suivants :

Secteurs	Parcelles concernées par le déclassement	Surfaces totales déclassées (m²)	Justifications
18	AC62	2066 m²	Protection et pérennisation de l’activité agricole
57	AH50/AH49/AL5	5289 m²	Protection et pérennisation de l’activité agricole
58	AT19/AT21/AT22/AT24 AT34/AT35/AT36	5169 m²	Protection du couvert végétal existant par le renforcement du zonage Ns

Une surface totale de 1,25 ha sera alors supprimée des zones UM en vigueur et reclassée au profit de la zone Ag pour 0,73 ha, et au profit de la zone Ns pour 0,52 ha.

Localisation des secteurs mobilisés pour la mise en œuvre des reclassements de parcelles



b- Évolutions du Document Graphique du Règlement

Les évolutions du PLUi exposées ci-avant nécessitent d'apporter des modifications au document graphique du règlement :

- Modification de zonage pour l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AUM_F dans le secteur de la route de Villefranche et création d'une OAP.
- Modifications de zonage pour la mise en œuvre des mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, par un reclassement de parcelles au profit de la zone Ns dans le secteur du passage de Couzy.
- Modifications de zonage pour la mise en œuvre des mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, par un reclassement de parcelles au profit de la zone Ag dans les secteurs de la route des Avalats et de la route d'Albi.

➤ **Route de Villefranche - Modification de zonage lié à l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone AUM_F et création d'une OAP.**

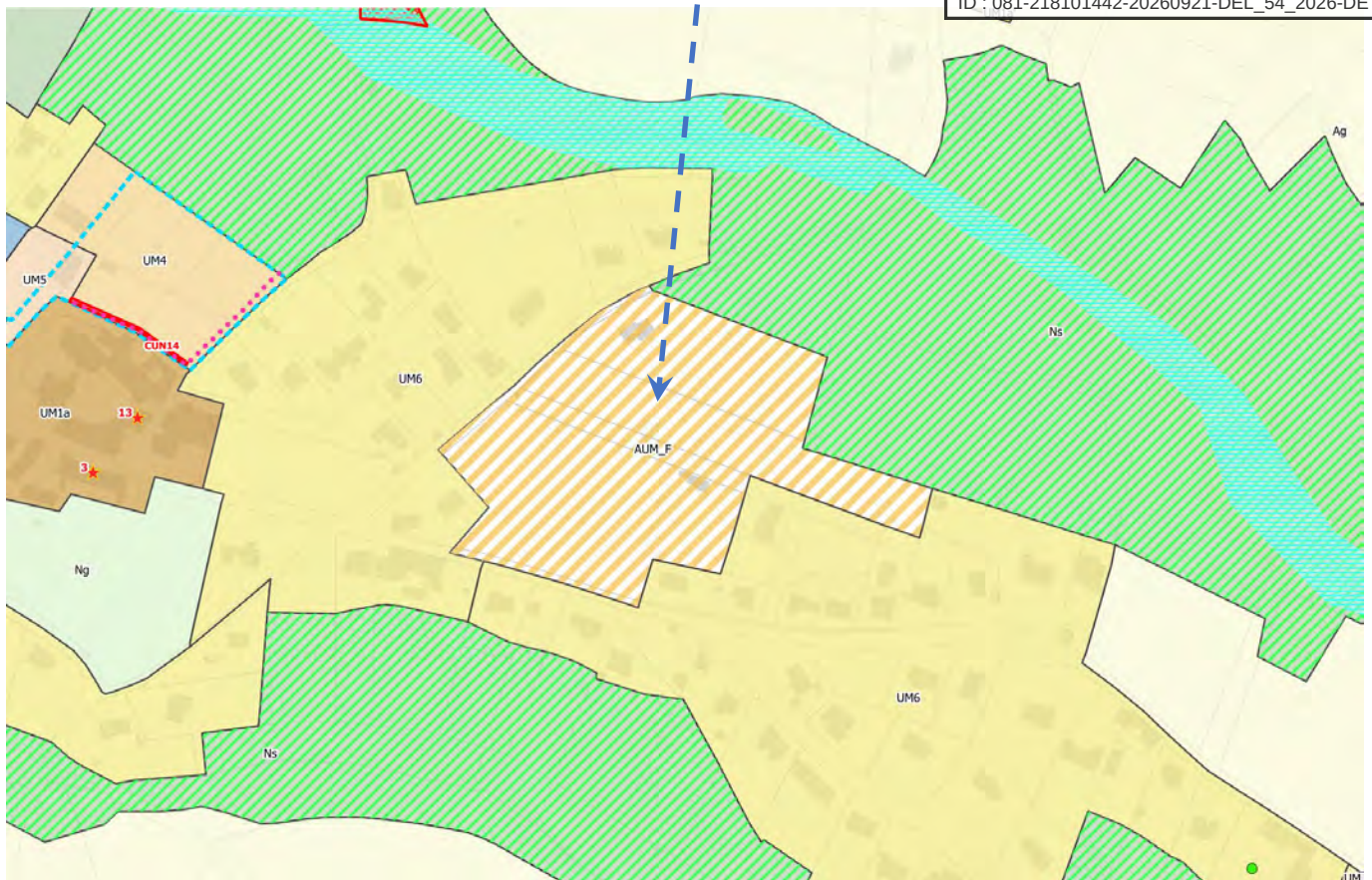
Selon les justifications présentées ci-avant, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUM_F située route de Villefranche et de transformer celle-ci en zone AUM6_B. Conformément au règlement écrit en vigueur, l'étiquette représentée au règlement graphique de cette nouvelle zone AUM6_B sera définie ainsi :

- 7 = hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit (mètre).
- 40 = emprise bâtie maximale autorisée (%).
- 30 = coefficient d'espace vert (%).

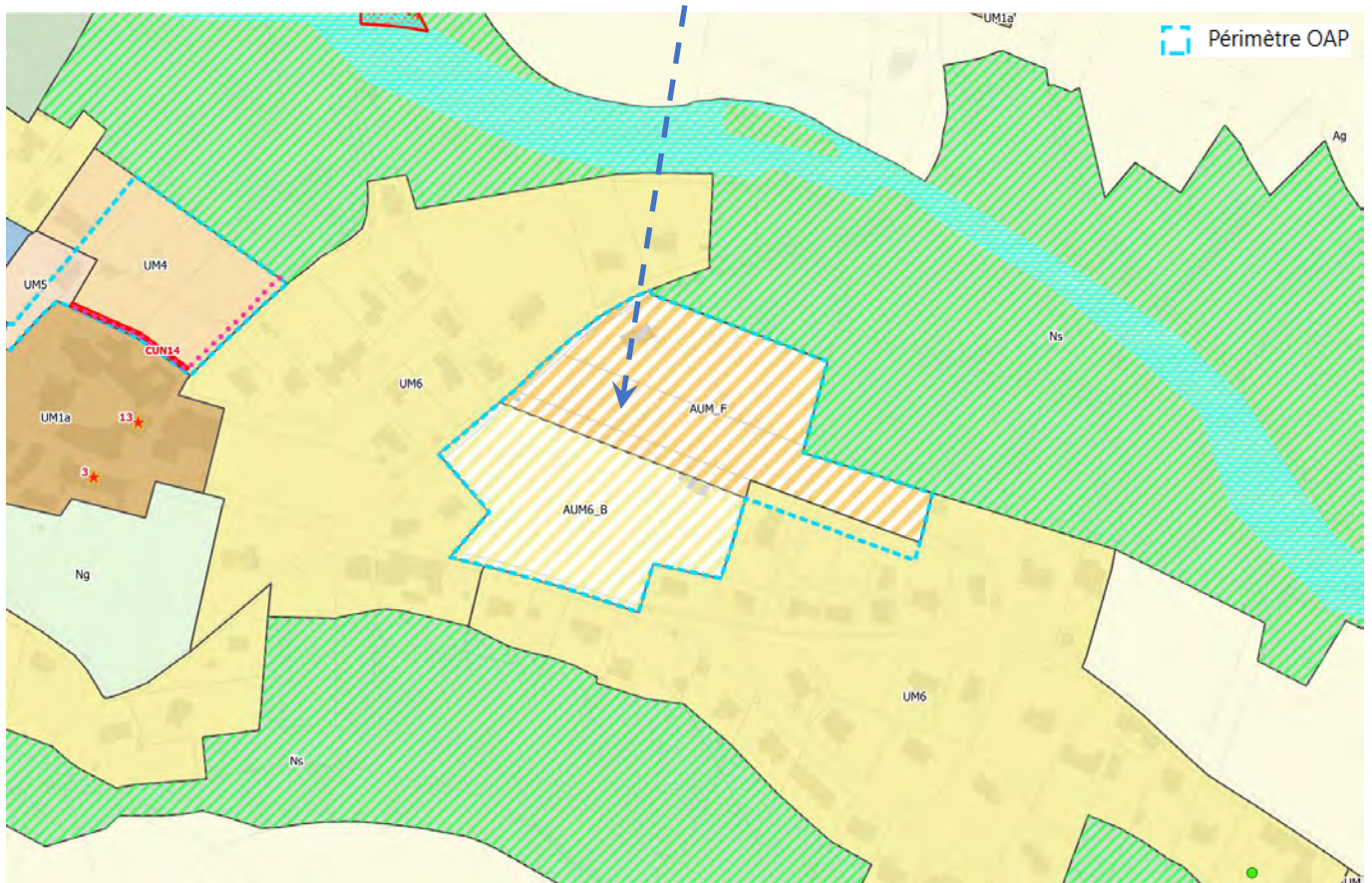
Aussi, conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois a délibéré pour justifier l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation (délibération n°DEL2025_144 du 1 juillet 2025).

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) garantira les principes d'aménagement et de construction souhaités par la collectivité sur ce secteur, en cohérence avec son environnement et les objectifs de production de logements poursuivis. Il est alors proposé de créer l'OAP Route de Villefranche. Cette dernière sera créée sur l'ensemble du périmètre de la nouvelle zone AUM6_B mais intègrera également la zone AUM_F en vigueur pour garantir une cohérence des aménagements et constructions qui pourraient être mis en œuvre ultérieurement sur l'ensemble du secteur (cf. c- du 2.1.3. du présent document).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



La zone AUM6_B créée dans le cadre de cette ouverture à l’urbanisation mesure 1,25 ha. Afin de maintenir l’équilibre du projet du PLUi, et de réduire l’impact négatif potentiel d’une telle ouverture à l’urbanisation en matière d’artificialisation des sols, il est proposé de mettre en œuvre des mesures de réduction de l’artificialisation des sols et de la consommation d’espaces agricoles ou naturels. Ces mesures consistent à reclasser des parcelles au profit des zones A ou N. Ainsi, certaines parcelles classées en zone UM au règlement en vigueur, seront transformées en zone Ag ou en zone Ns pour un total de 1,25 ha. L’ensemble de ces évolutions du règlement graphique est présenté ci-après.

Tableau récapitulatif des évolutions des zones du PLUi sur la commune de Cunac

Secteurs	Zones en vigueur au PLUi	Ouverture à l’urbanisation	Surfaces
Route de Villefranche	AUM_F	Création d’une zone AUM6_B	1,25 ha

Secteurs	Zones en vigueur au PLUi	Reclassement de parcelle	Surfaces
Passage de Couzy	UM6	Au profit de la zone Ns	0,52 ha
Route des Avalats	UM7	Au profit de la zone Ag	0,20 ha
Route d’Albi	UM6	Au profit de la zone Ag	0,53 ha

Les mesures de réduction de l’artificialisation des sols et de la consommation d’espaces agricoles ou naturels mises en œuvre sur la commune de Cunac sont donc égales à la superficie proposée à l’ouverture à l’urbanisation : 1,25 ha.

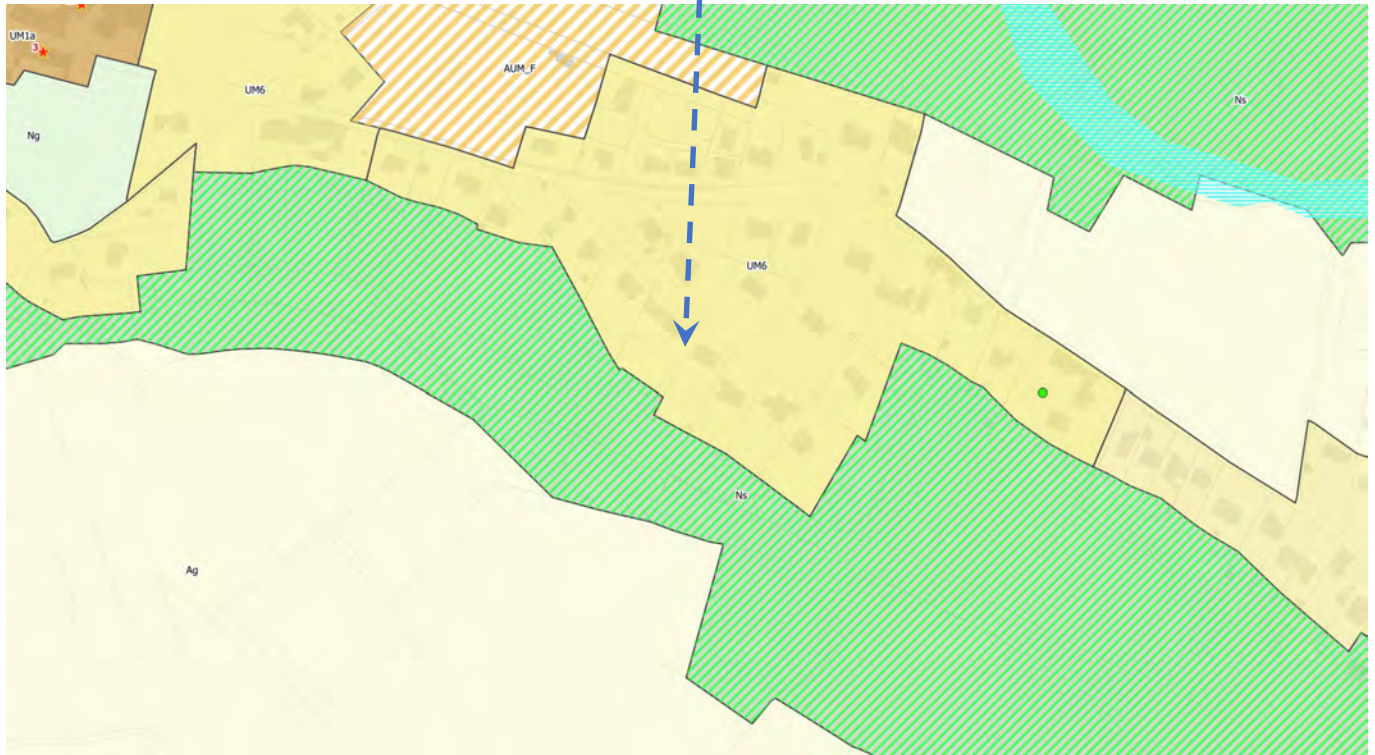
➤ **Passage de Couzy - modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur du passage de Couzy, 5169 m² au profit de la zone Ns pour renforcer celle-ci et protéger le couvert végétal existant.

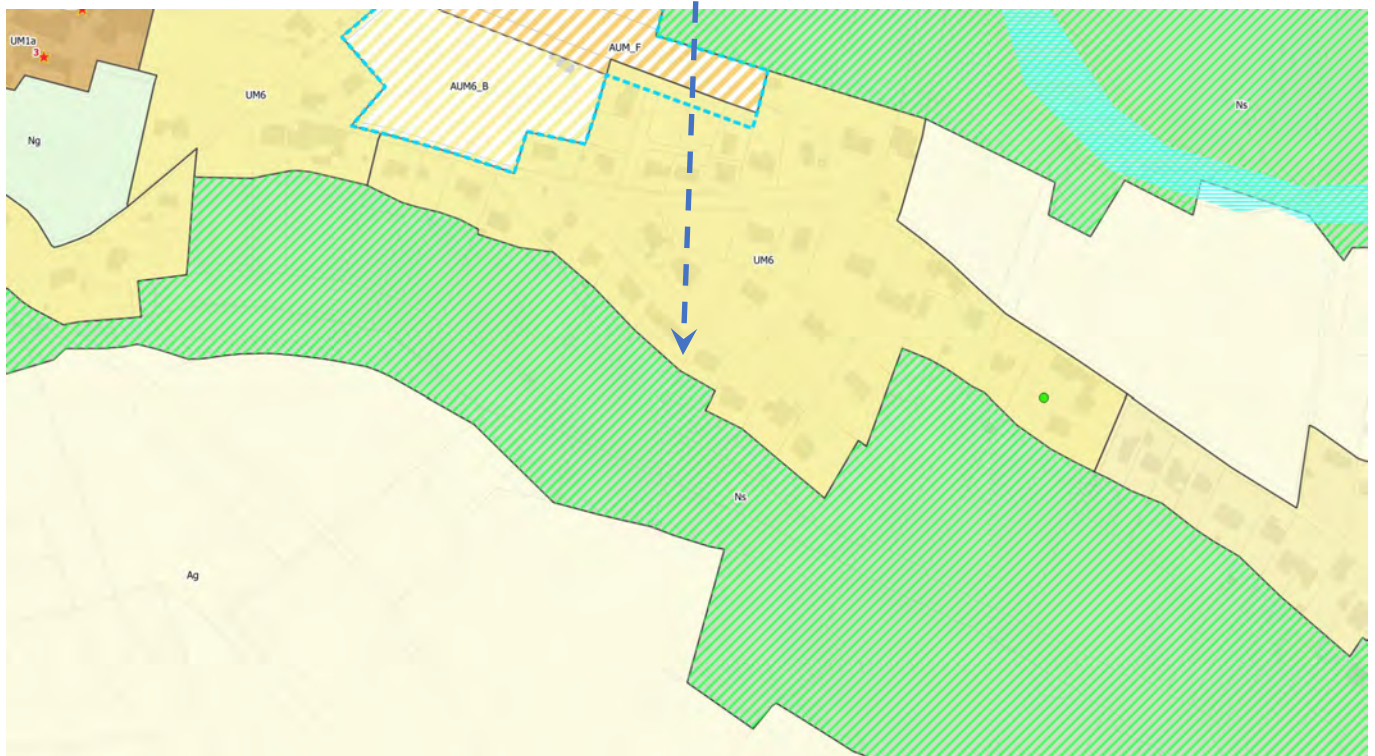
Ce reclassement impacte les parcelles AT19 ; AT21 ; AT22 ; AT24 ; AT34 ; AT35 et AT36.

Aussi, le secteur de biodiversité en vigueur est étendu afin de correspondre à la nouvelle zone Ns.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

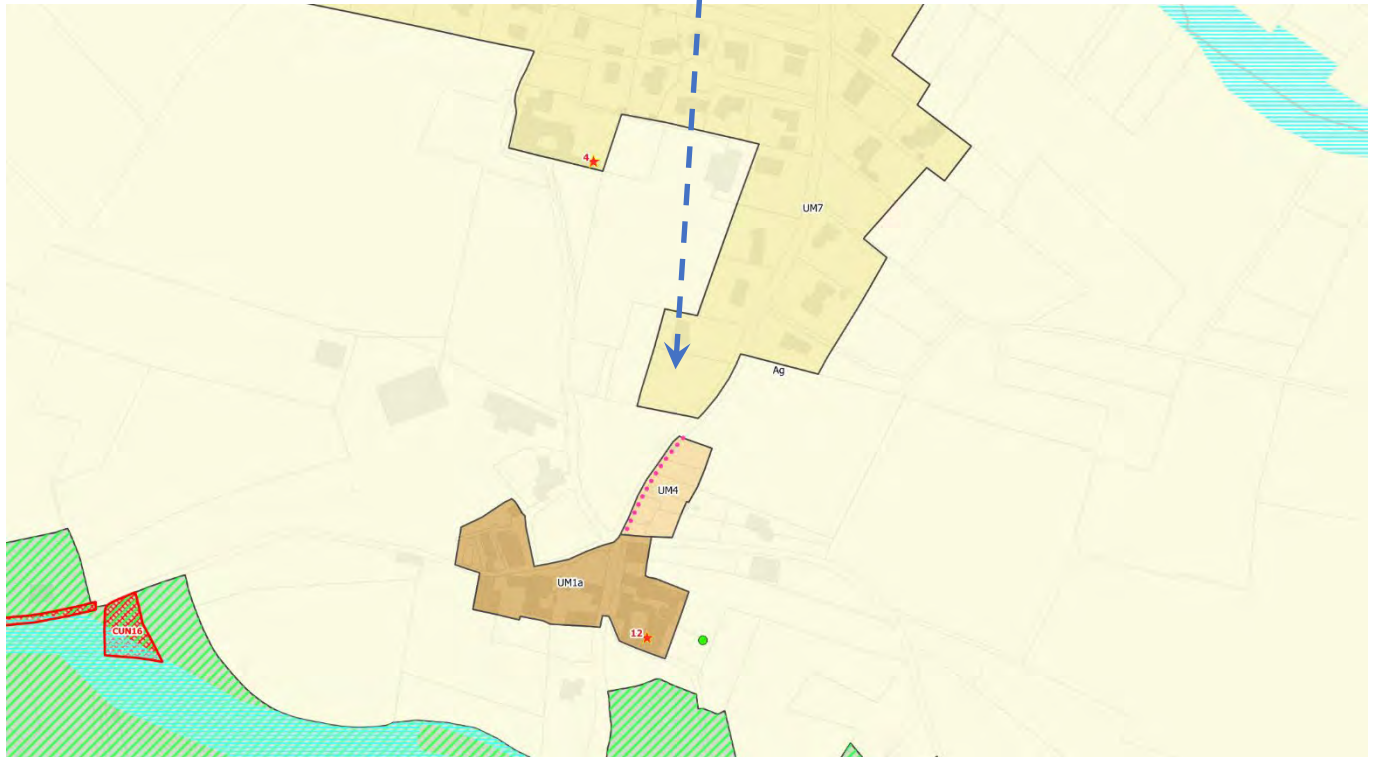


➤ **Route des Avalats - modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

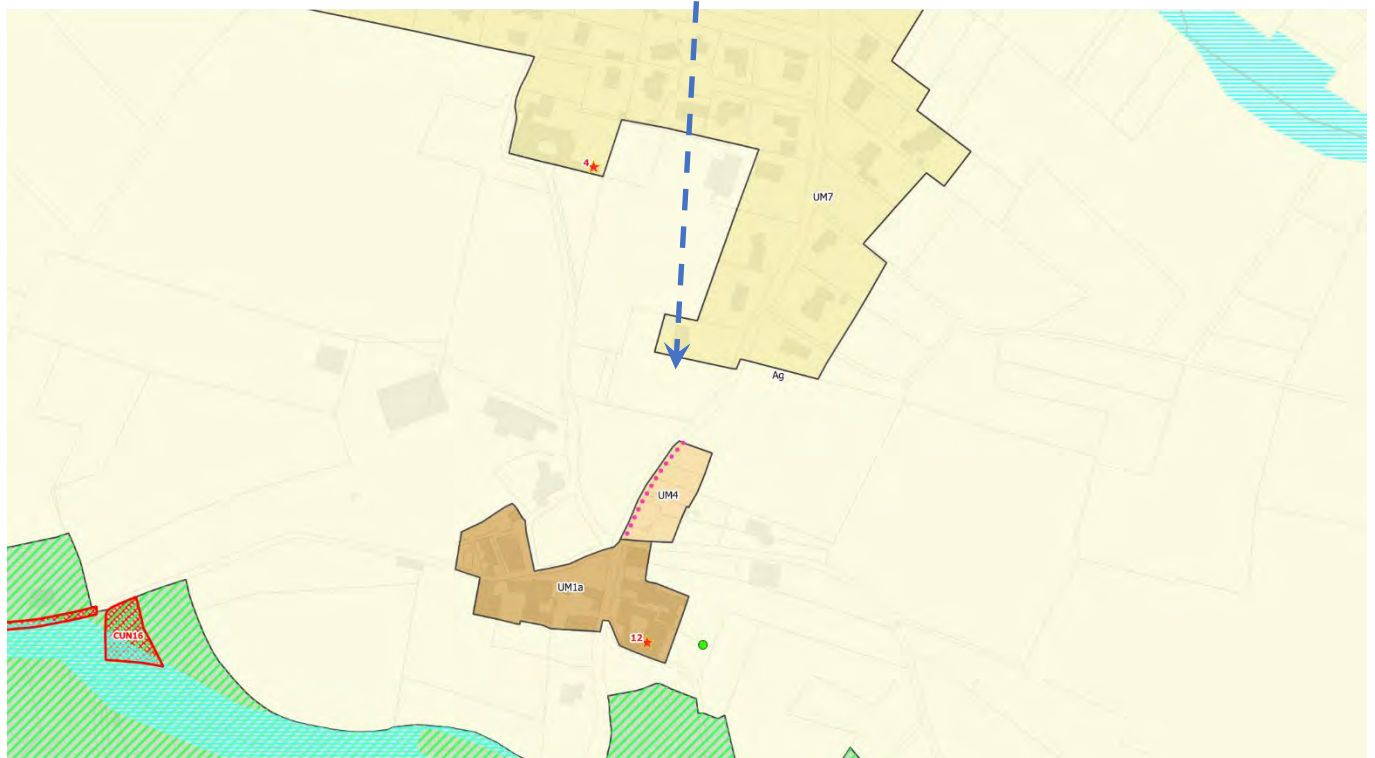
Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur de la route des Avalats, 2066 m² au profit de la zone Ag pour protéger et pérenniser l'activité agricole et ainsi limiter les extensions urbaines.

Ce reclassement impacte la parcelle AC62.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

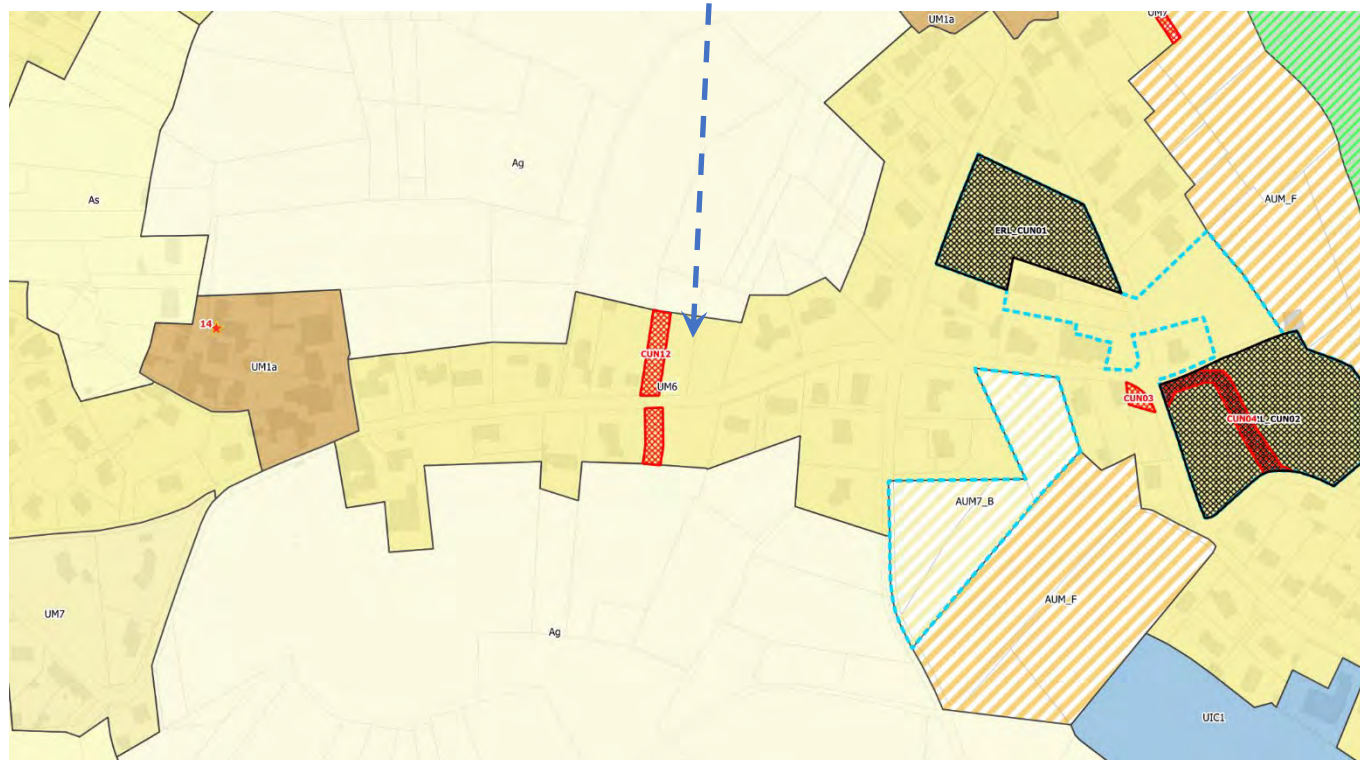


➤ **Route d'Albi - modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

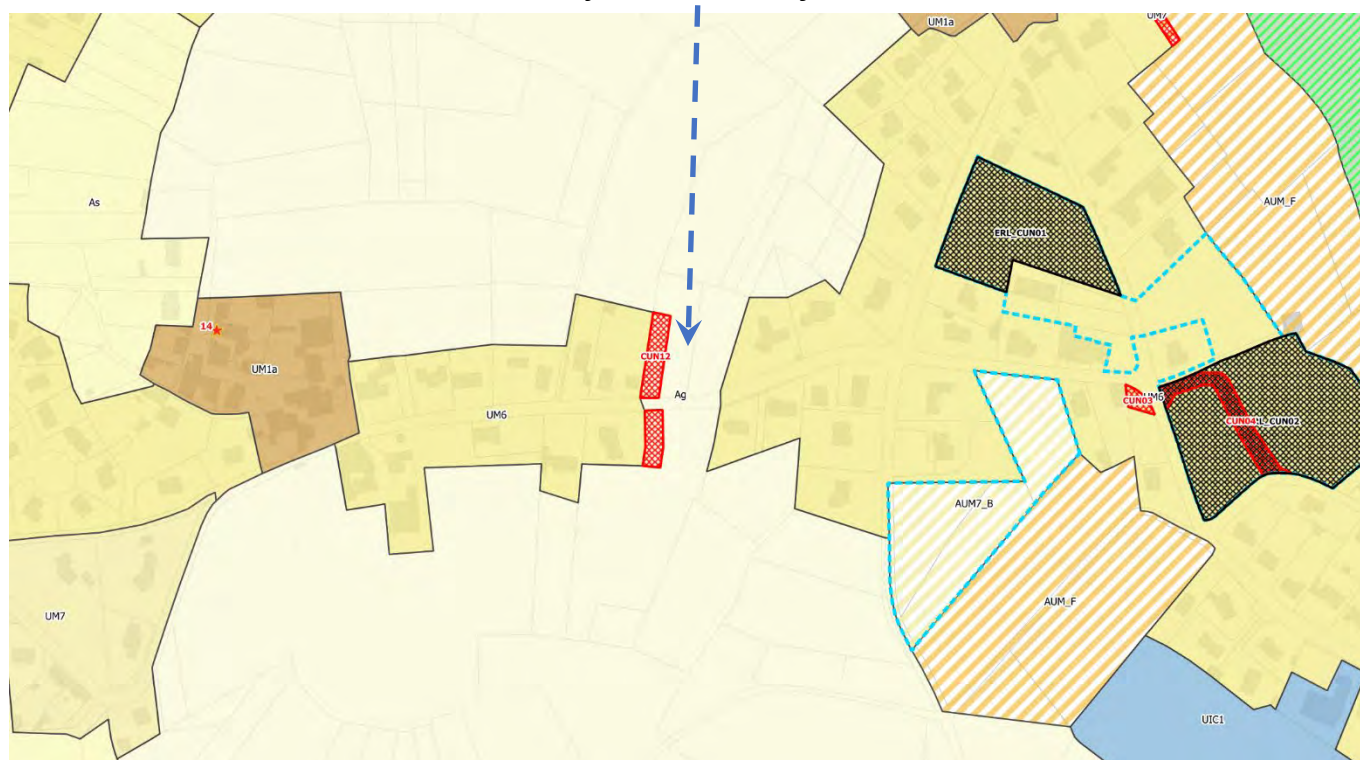
Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur de la route d'Albi, 5289 m² au profit de la zone Ag pour protéger et pérenniser l'activité agricole et ainsi limiter les extensions urbaines.

Ce reclassement impacte les parcelles AH50 ; AH49 et AL5.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



c- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre de la procédure de modification n°6, il est proposé de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de la route de Villefranche. Cette OAP a pour vocation de définir les orientations encadrant les aménagements et constructions susceptibles d'être réalisés au sein de la zone AUM6_B, zone créée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation exposée précédemment.

Cette évolution du PLUi permettra d'autoriser de nouveaux projets d'aménagement et de construction, favorisant ainsi l'émergence d'un nouveau secteur résidentiel à proximité immédiate du centre-bourg et des équipements scolaires. Compte tenu de la superficie importante du secteur ouvert à l'urbanisation (1,25 ha), une réglementation spécifique s'avère nécessaire.

Aussi, cette OAP intégrera la zone AUM_F en vigueur pour garantir une cohérence des aménagements qui pourraient être mis en œuvre ultérieurement sur l'ensemble du secteur.

L'aménagement du site soumis à l'OAP sera alors réalisé en deux phases distinctes :

- Phase 1 : définition des orientations d'aménagement de la zone AUM6_B ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification n°6.
- Phase 2 : définition des orientations d'aménagement de la zone AUM_F afin de garantir une cohérence d'ensemble sur l'ensemble du secteur lors d'une potentielle ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Ainsi, l'OAP « Route de Villefranche » proposera des orientations écrites et graphiques destinées à encadrer le développement et l'organisation de ce secteur pour :

- assurer le développement de la commune en accueillant de nouveaux habitants en zone urbaine pour conforter le centre-bourg,
- favoriser la densification,
- mettre en valeur l'environnement et le paysage du site.

Orientations écrites proposées à la modification

Cunac

Secteur Route de Villefranche

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation

2,8 ha

A l'angle de la route des Avalats et de la route de Villefranche, le terrain de l'OAP est idéalement situé, à proximité immédiate du centre de la commune et à 500m des équipements scolaires et sportifs.



Secteur Route de Villefranche**Objectifs généraux**

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement, les paysages
- favoriser la densification
- assurer le développement de la commune

Enjeux et objectifs du projet

- Accueillir de nouveaux habitants en zone urbaine

L'aménagement sera prévu en 2 phases (cf. orientations graphiques) :

- PHASE 1 : secteur sud
- PHASE 2 : secteur nord

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

Accueil de l'ordre de 32 logements individuels au total.

- PHASE 1 : 20 logements
- PHASE 2 : 12 logements

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**Insertion architecturale, urbaine et paysagère**

- Les formes urbaines et architecturales devront répondre aux objectifs de sobriété foncière. A cet effet, l'implantation des constructions devra favoriser la création d'espaces libres non imperméabilisés et végétalisés généreux et d'un seul tenant.
- Construction de logements individuels et de logements individuels groupés pour assurer la mixité des formes d'habitat.
- La disposition des logements devra permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à préserver l'intimité visuelle et les nuisances sonores pour chaque logement.
Le porteur de projet devra expliquer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

On entend par **logements individuels groupés**, des maisons individuelles mitoyennes répondant aux aspirations de la population (maison avec jardin) tout en s'inscrivant dans les objectifs de sobriété (foncière, constructive et énergétique). Cela peut prendre la forme de maisons jumelées, maisons en bande...

- **En PHASE 1 :** L'implantation des constructions s'établira le long des nouvelles voies, de part et d'autre de la voie, afin de concentrer la zone construite.
Les constructions pourront être groupées ou jumelées par deux ou trois afin de créer des ensembles construits plus conséquents et éviter le mitage dû à l'isolement de chaque pavillon.
Pour cela, l'implantation en mitoyenneté sera recherchée sur l'ensemble des lots (à l'exception des limites extérieures de l'OAP) et les accès des logements pourront être regroupés par deux pour les lots contigus sauf en cas de contraintes techniques (visibilité, nombre de lots impairs...).
- **En PHASE 2 :** Les constructions seront intégrées au mieux dans la pente du terrain, en s'adaptant à la topographie naturelle afin de préserver les vues sur le paysage depuis le haut et le bas du site.
Pour ce faire, les constructions seront implantées parallèlement aux courbes de niveaux y compris le sens du faîte. Les maisons seront basses et de plain-pied.

Paysage et environnement

- La parcelle densément arborée existante au Nord du site sera conservée hors de tout lot constructible.
- Sur le reste du site, les arbres existants seront conservés et intégrés au projet d'ensemble dans la mesure du possible et en fonction de leur état phytosanitaire et de leur intérêt écologique. A défaut, les arbres non conservés seront remplacés par de nouvelles plantations.
- La présence végétale et le recours aux plantations sera favorisé pour permettre un cadre de vie plus qualitatif, lutter contre les îlots de chaleur et soutenir la biodiversité.
- Les plantations seront composées d'essences locales variées et non allergisantes.

Traitement des limites

Les aménagements proposés dans le cadre du projet se voudront qualitatifs, à cet effet :

- Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, boîtes aux lettres, coffrets

PLUi / Principes et conditions d'aménagement de la zone

2/4 – Commune de Cunac

Orientations d'Aménagement et de Programmation

techniques...). Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'« effet crâneau ».

- Introduire la végétation dans le système des clôtures sur rue par la plantation de haies vives offrant un agrément visuel depuis l'espace public et favorisant la biodiversité.
- Limiter la hauteur des clôtures afin de conserver des perspectives visuelles sur tout ou partie du linéaire ; favoriser la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune en évitant les murs pleins sur tout le linéaire.
- Soigner les transitions avec les jardins existants en limite de site. Garantir des espaces tampons avec les constructions existantes.

Déplacements

- Plusieurs accès permettront de desservir le site, et notamment en PHASE 1 : deux accès sur la route de Villefranche et un accès depuis la route des Avalats.
En PHASE 2 : le secteur nord sera raccordé à la rue Al Poussac afin de créer un bouclage de la zone et de desservir l'extrémité Est du site.
- Les flux véhicules seront correctement répartis et hiérarchisés afin d'assurer une bonne distribution des différents îlots de logements.
- Les voiries créées seront traitées de manière qualitative sur le principe de « voiries partagées » laissant une place dominante aux cheminements doux (piétons et vélos)
- Les voiries créées seront paysagées et ponctuées d'arbres d'alignement et de végétation arbustive.
- Les espaces de stationnement véhicule seront mutualisés et concentrés sous forme de poches au plus près de la voie d'accès pour réduire les emprises dédiées à la voiture.
- Les espaces de stationnement bénéficieront d'un aménagement paysager qualitatif : utilisation de matériaux ou revêtements de sol perméables, intégration d'arbres de haute tige pour favoriser l'ombrage et de végétation arbustive sur les limites.

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

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

PLUi / Principes et conditions d'aménagement de la zone

Secteur Route de Villefranche**Eaux pluviales**

Privilégier l'infiltration à la parcelle si la perméabilité du sol et le niveau de nappe le permettent. Différents dispositifs existent et doivent être dimensionnés en fonction de la nature du sol.

En cas de création de systèmes de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, fossés...), ces aménagements devront être végétalisés et intégrés dans un projet paysager d'ensemble.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au profit du développement de la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux poreux.

A défaut de tout infiltrer, l'opération devra être raccordée au réseau existant dans le respect des prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales.

- Commune de Cunac - 3/4

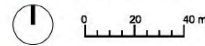
Orientations graphiques proposées à la modification

Secteur Route de Villefranche

Orientations d'Aménagement et de Programmation



- - - Périmètre de l'OAP
- ▶ ◀ Limite PHASE 1 / PHASE 2
- Assurer la desserte et le fonctionnement viaire**
- ▬ Voirie principale à aménager
- - - Voirie secondaire à aménager
- - - Liaisons modes doux à projeter
- Carrefour à aménager et à sécuriser
- ▶ Accès principal au site de projet
- Permettre la mixité fonctionnelle et garantir la qualité de l'insertion architecturale et urbaine**
- Zones d'implantation privilégiées pour
 - l'habitat individuel
 - l'habitat individuel groupé
- ▬ Privilégier l'orientation des constructions et le sens du faîtiage parallèle aux courbes de niveaux
- ▬ Privilégier l'implantation des constructions au plus proche de la voie
- Préserver la qualité environnementale et paysagère**
- Arbres existants
- Espace boisé existant à conserver et à intégrer au projet d'ensemble
- Espace de stationnement à paysager
- - - - - Paysager les franges afin de préserver les vues et les intimités



2.1.4. Marssac-sur-Tarn - Ouverture à l'urbanisation de la zone AUM F

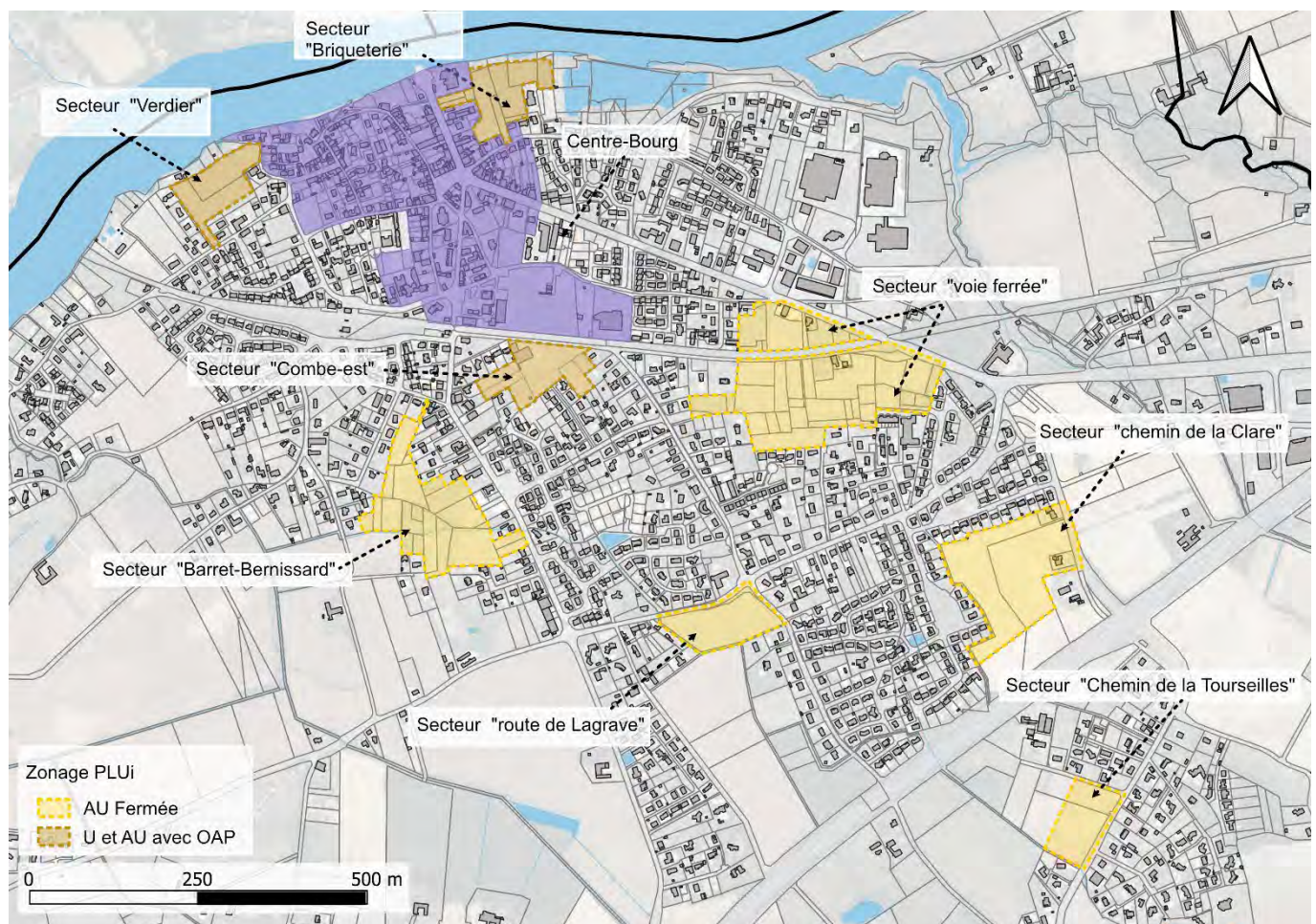
a- Justification du choix du site

La commune de Marssac-sur-Tarn connaît une croissance annuelle moyenne de 43,8 habitants depuis 2016. Depuis janvier 2025, elle a franchi le seuil des 3 500 habitants et, à compter de janvier 2026, sera soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux.

Le développement urbain résidentiel s'est traduit par des formes urbaines mixtes, combinant habitat individuel, groupé et petits collectifs, afin d'anticiper les exigences imposées par la loi SRU.

Pour répondre aux besoins démographiques, au desserrement des ménages et aux objectifs fixés par le PLH, la commune devra réaliser, d'ici 2030, 120 logements, dont 40 logements sociaux.

La commune envisage d'ouvrir un foncier opérationnel afin de répondre à ses besoins de développement, tout en limitant l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Elle dispose de trois secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que de plusieurs secteurs en zone AU fermée, programmés pour un aménagement progressif entre 2025 et 2030 :



Carte de localisation des sites

Les secteurs situés en zone U et AU encadrés par une OAP :

- Le secteur « **Verdier** », sur lequel un permis d'aménager a été autorisé, mais qui fait l'objet d'un contentieux.
- Le secteur de la « **Briqueterie** », en cours d'études, dont les acquisitions foncières et des démolitions ont déjà été réalisées par la commune.
- Le secteur de la « **Combe Est** », soumis à une rétention foncière sur une partie de son périmètre.

Les secteurs situés en zone AU fermée :

- Le secteur de la « **voie ferrée** », confronté à des contraintes techniques liées à la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement, et susceptible d'accueillir des équipements sportifs.
- Le secteur du « **chemin de Tourseilles** », situé en extension de la tâche urbaine, et dont la localisation ne répond pas aux enjeux de confortement du centre-bourg.
- Le secteur du « **chemin de la Clare** », situé en extension de la tâche urbaine, dont le potentiel sera réévalué dans le cadre d'une prochaine révision.
- Le secteur de la « **route de Lagrave** », proche des transports en commun mais ne disposant pas d'un accès direct aux équipements.
- Le secteur du « **Barret-Bernissard** », situé à proximité du centre-bourg et des équipements serviciels et commerciaux de la commune.

En complément, d'autres fonciers ont été identifiés au sein d'un tissu urbain principalement pavillonnaire. Ils représentent un potentiel d'environ 2,5 hectares et sont destinés à être aménagés par le biais de divisions parcellaires, dans une logique de densification douce. Toutefois, l'analyse de ce potentiel montre que seulement 6 700 m² sont réellement mobilisables par division parcellaire, car situés dans des zones à enjeux dits « moyens ». De plus, ces terrains, généralement de petites surfaces, ne permettent pas toujours de produire des logements sociaux, les opérations étant trop limitées pour assurer leur viabilité économique.

À l'issue de l'analyse des sites précédemment évoqués, le projet d'ouverture à l'urbanisation pour répondre aux besoins de développement sera implanté sur une partie du secteur « Barret-Bernissard », comprenant tout ou partie des parcelles AN90, 91, 99, 100, 170, 171, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 244, 249, 465 et 466. Ce site, situé au sud du centre-bourg, bénéficie d'une proximité immédiate avec les services et équipements communaux.

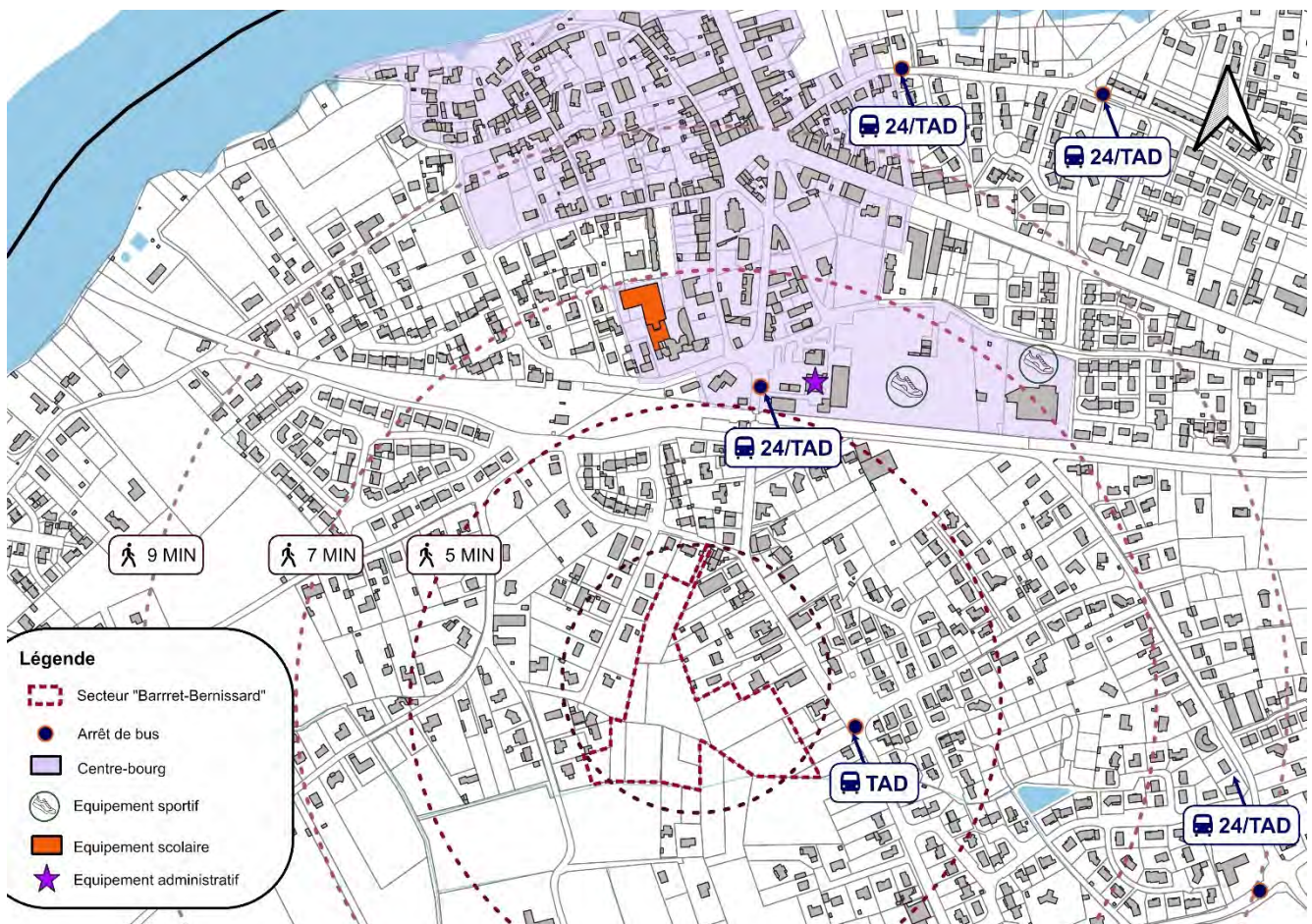


Schéma de localisation du site dans son environnement

Le site s'inscrit pleinement dans les objectifs de décarbonation des modes de déplacement des habitants et privilégie une forme urbaine plus économe, articulée autour de différents niveaux de densité. Cette approche permet de répondre aux enjeux du changement climatique, notamment par une végétalisation renforcée.

La programmation résidentielle intégrera des logements sociaux afin de satisfaire les objectifs du PLH, d'anticiper les obligations de production imposées par la loi SRU, mais aussi de diversifier la population et de répondre aux besoins des habitants dans le cadre de leur parcours résidentiel.

Aussi, l'analyse de l'enveloppe urbaine de la commune de Marssac-sur-Tarn met en évidence la rareté des fonciers mobilisables en son sein, les gisements disponibles étant très limités. Le projet résidentiel prévu sur ce secteur « Barret-Bernissard » intègre plus de 60 % de logements sociaux. Il s'inscrit ainsi dans une logique d'intérêt général, en répondant aux besoins de logement pour tous, tout en adoptant une forme urbaine dense, permettant de réduire l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au regard des éléments exposés ci-dessus, il est proposé d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AUM_F du secteur « Barret-Bernissard », et de la classer en zone AUM6_B. Il est ainsi proposé d'ouvrir à l'urbanisation 2,66 ha.

Afin de maintenir l'équilibre du projet du PLUi, et de réduire l'impact négatif potentiel d'une telle ouverture à l'urbanisation en matière d'artificialisation des sols, il est aussi proposé de reclasser des parcelles au profit des zones agricoles (zones A) ou naturelles (zones N).

Les secteurs identifiés pour être reclassés en zones A et N sur la commune de Marssac-sur-Tarn sont les suivants :

Secteurs	Parcelles concernées par le déclassement	Surfaces totales déclassées (m ²)	Justifications
6	Domaine public	1167	Limiter la consommation de foncier
29	ZB60/ZB70/ZB71/ZB84 ZB85/ZB90/ZB91/AS124	5363	Préservation des espaces végétalisés existants
32	AM15	1799	Limiter la consommation de foncier
63	AD78/AD79/AD80/AD81/AD82 AD159/AD160/AD161/AD162/AD163 AD164/AD165/AD166/AD167/AD168 AD169/AD170/AD171/AD379	34451	Aménagement d'équipements sportifs et de loisirs
64	AB193/AB196	2078	Limiter la consommation de foncier
65	AD241/AD244	4096	Limiter la consommation de foncier

Une surface totale de 4,9 ha sera alors supprimée des zones UM en vigueur et reclassée au profit des zones agricoles pour 0,18 ha, et au profit des zones naturelles pour 4,72 ha.

Localisation des secteurs mobilisés pour la mise en œuvre des reclassements de parcelles**b- Évolutions du Document Graphique du Règlement**

Les évolutions du PLUi exposées ci-avant nécessitent d'apporter des modifications au document graphique du règlement :

- Modification de zonage pour l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AUM_F dans le secteur « Barret-Bernissard » et création d'une OAP.
- Modification de zonage pour la mise en œuvre des mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, par un reclassement de parcelle au profit de la zone Ag dans le secteur de la route de Lagrave.
- Modifications de zonage pour la mise en œuvre des mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, par un reclassement de parcelles au profit des zones naturelles dans les secteurs de la rue Saint-Exupéry, de la rue Saint-Martin, de la rue Saint-Barthélémy, de l'avenue d'Albi et du chemin de Bel-Air.

➤ **Secteur « Barret-Bernissard » - Modification de zonage lié à l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone AUM_F et création d'une OAP**

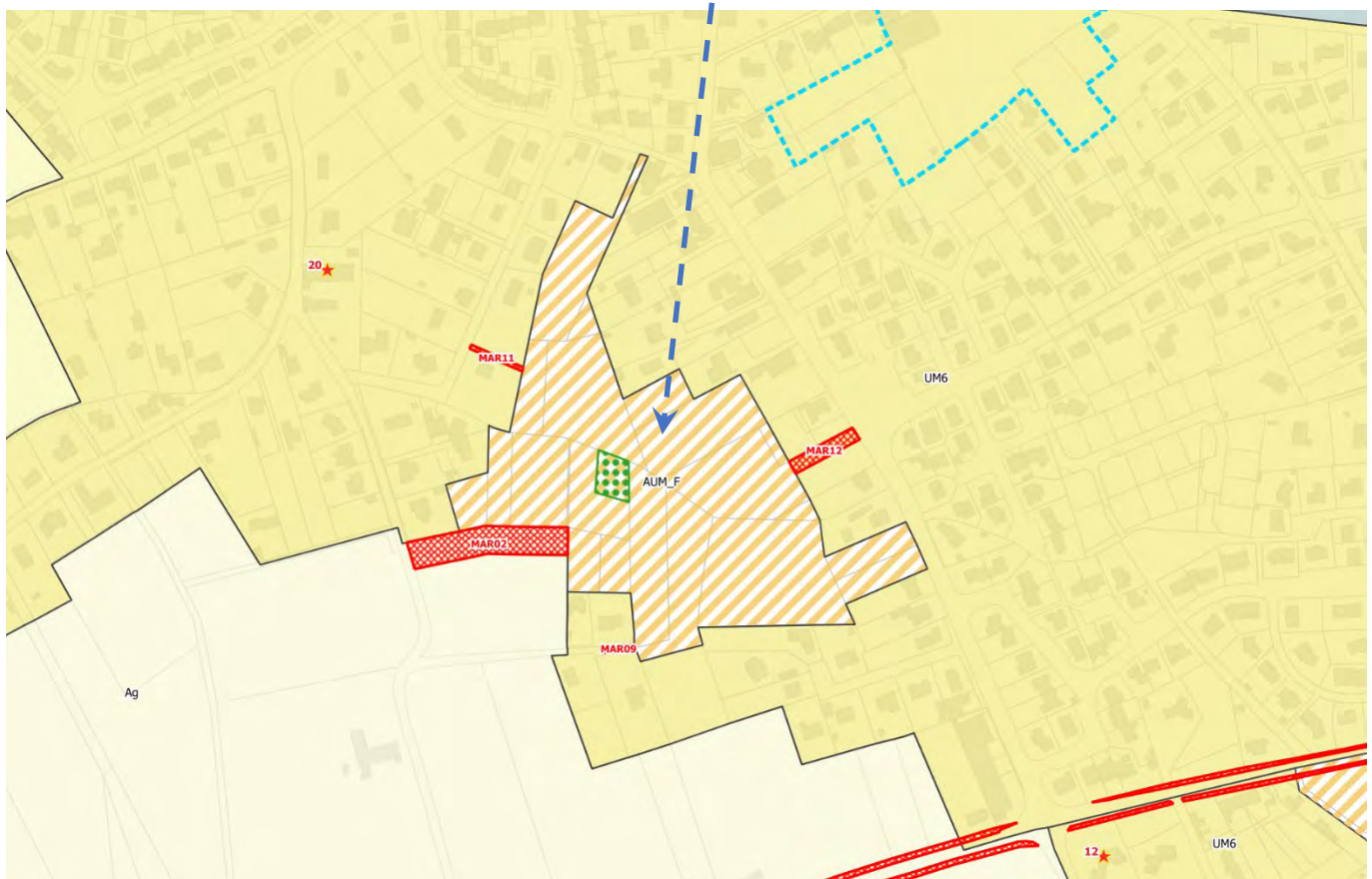
Selon les justifications présentées ci-avant, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUM_F située dans le secteur de la rue Barret et de la rue Bernissard et de transformer celle-ci en zone AUM6_B. Conformément au règlement écrit en vigueur, l'étiquette représentée au règlement graphique de cette nouvelle zone AUM6_B sera définie ainsi :

- 10 = hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit (mètre).
- 40 = emprise bâtie maximale autorisée (%).
- 30 = coefficient d'espace vert (%).

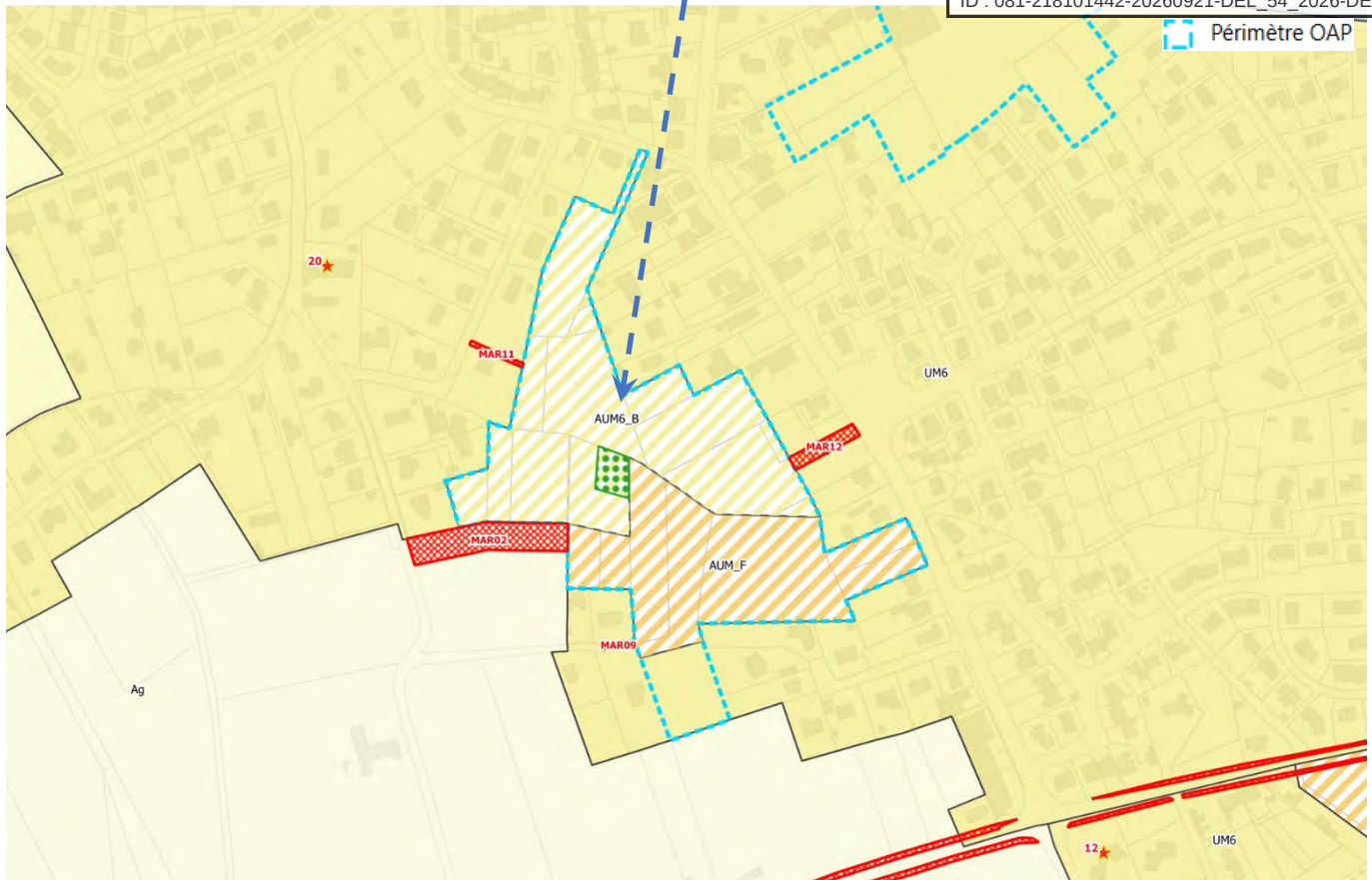
Aussi, conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois a délibéré pour justifier l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation (délibération n°DEL2025_146 du 1 juillet 2025).

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) garantira les principes d'aménagement et de construction souhaités par la collectivité sur ce secteur, en cohérence avec son environnement et les objectifs de production de logements poursuivis. Il est alors proposé de créer l'OAP Berret-Bernissard. Cette dernière sera créée sur l'ensemble du périmètre de la nouvelle zone AUM6_B mais intégrera également la zone AUM_F en vigueur pour garantir une cohérence des aménagements et constructions qui pourraient être mis en œuvre ultérieurement sur l'ensemble du secteur (cf. c- du 2.1.4. du présent document).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



La zone AUM6_B créée dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation mesure 2,66 ha. Afin de maintenir l'équilibre du projet du PLUi, et de réduire l'impact négatif potentiel d'une telle ouverture à l'urbanisation en matière d'artificialisation des sols, il est proposé de mettre en œuvre des mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Ces mesures consistent à reclasser des parcelles au profit des zones A ou N. Ainsi, certaines parcelles classées en zone UM ou AUM_F au règlement en vigueur, seront transformées en zone Ag ou en zone naturelle (Ng, Ns ou NL) pour un total de 4,9 ha. L'ensemble de ces évolutions du règlement graphique est présenté ci-après.

Tableau récapitulatif des évolutions des zones du PLUi sur la commune de Marssac-sur-Tarn

Secteurs	Zones en vigueur au PLUi	Ouverture à l'urbanisation	Surfaces
Barret-Bernissard	AUM_F	Création d'une zone AUM6_B	2,66 ha

Secteurs	Zones en vigueur au PLUi	Reclassement de parcelle	Surfaces
Route de Lagrave	UM6	Au profit de la zone Ag	0,18 ha
Rue Saint-Exupéry	UM6	Au profit de la zone NL	0,12 ha
Rue Saint-Martin	UM7	Au profit de la zone Ns	0,54 ha
Rue Saint-Barthélémy	UM6	Au profit de la zone NL	0,21 ha
Avenue d'Albi	UM6	Au profit de la zone Ng	0,41 ha
Chemin de Bel-Air	AUM_F	Au profit de la zone NL2	3,44 ha

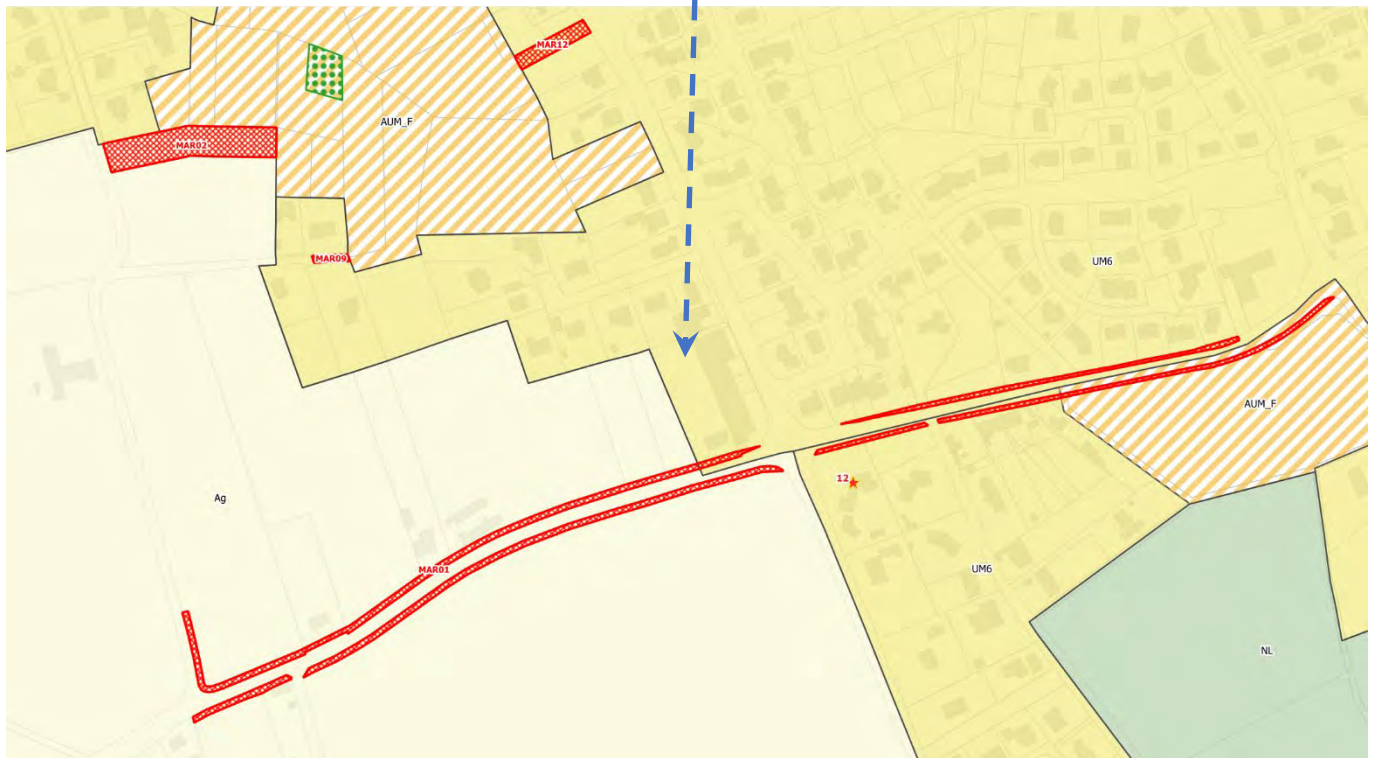
Les mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels mises en œuvre sur la commune de Marssac-sur-Tarn sont donc supérieures à la superficie proposée à l'ouverture à l'urbanisation : 4,9 ha contre 2,66 ha.

➤ **Route de Lagrave - Modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

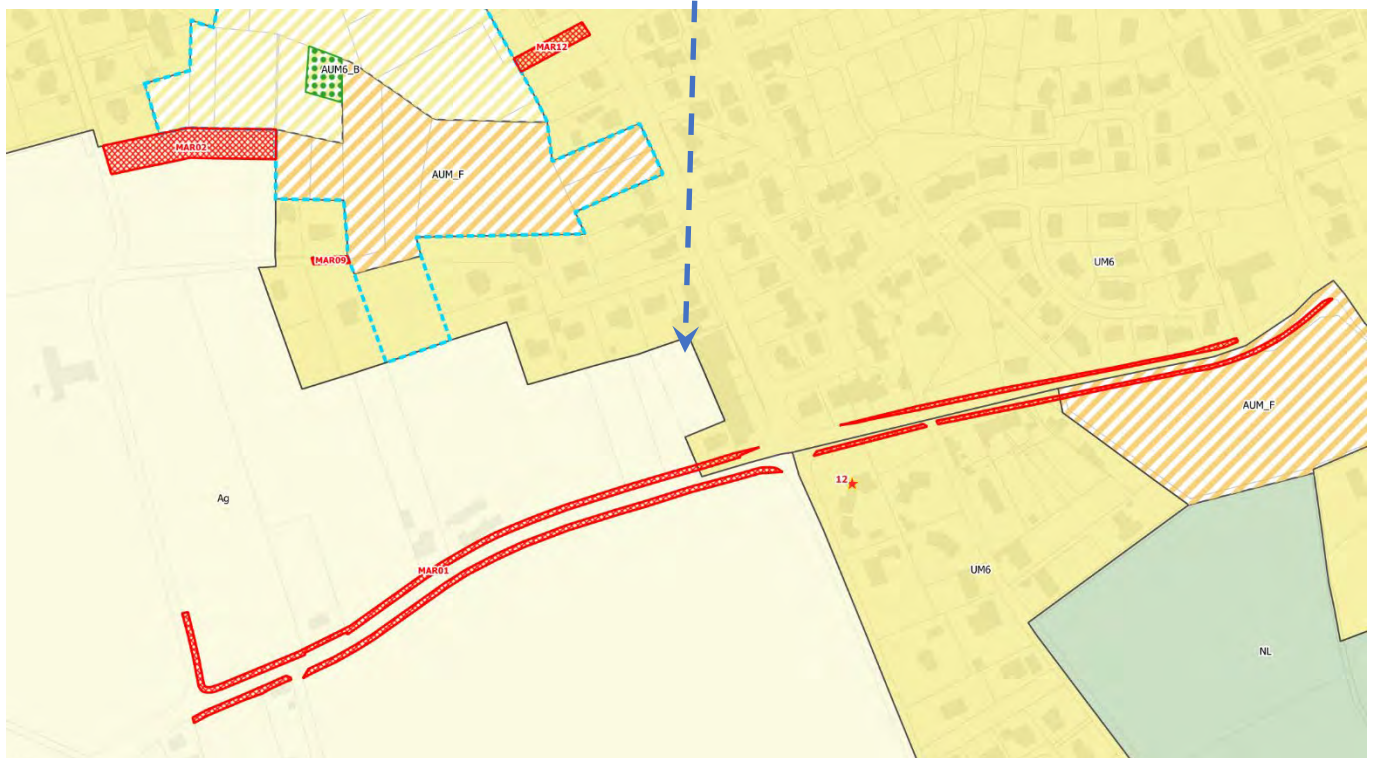
Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur de la route de Lagrave, 1799 m² au profit de la zone Ag pour limiter la consommation de foncier.

Ce reclassement impacte les parcelles AM15.

PLUi en vigueur



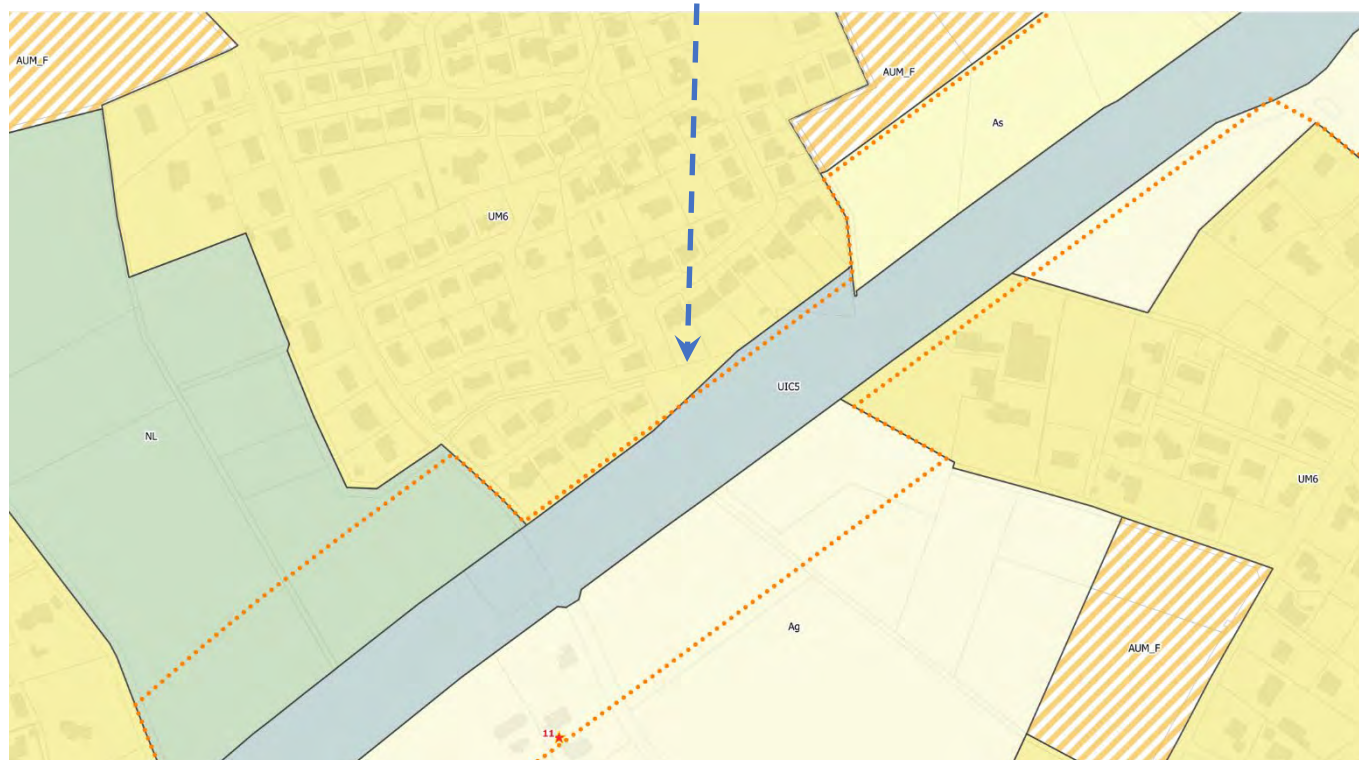
Projet de PLUi modifié



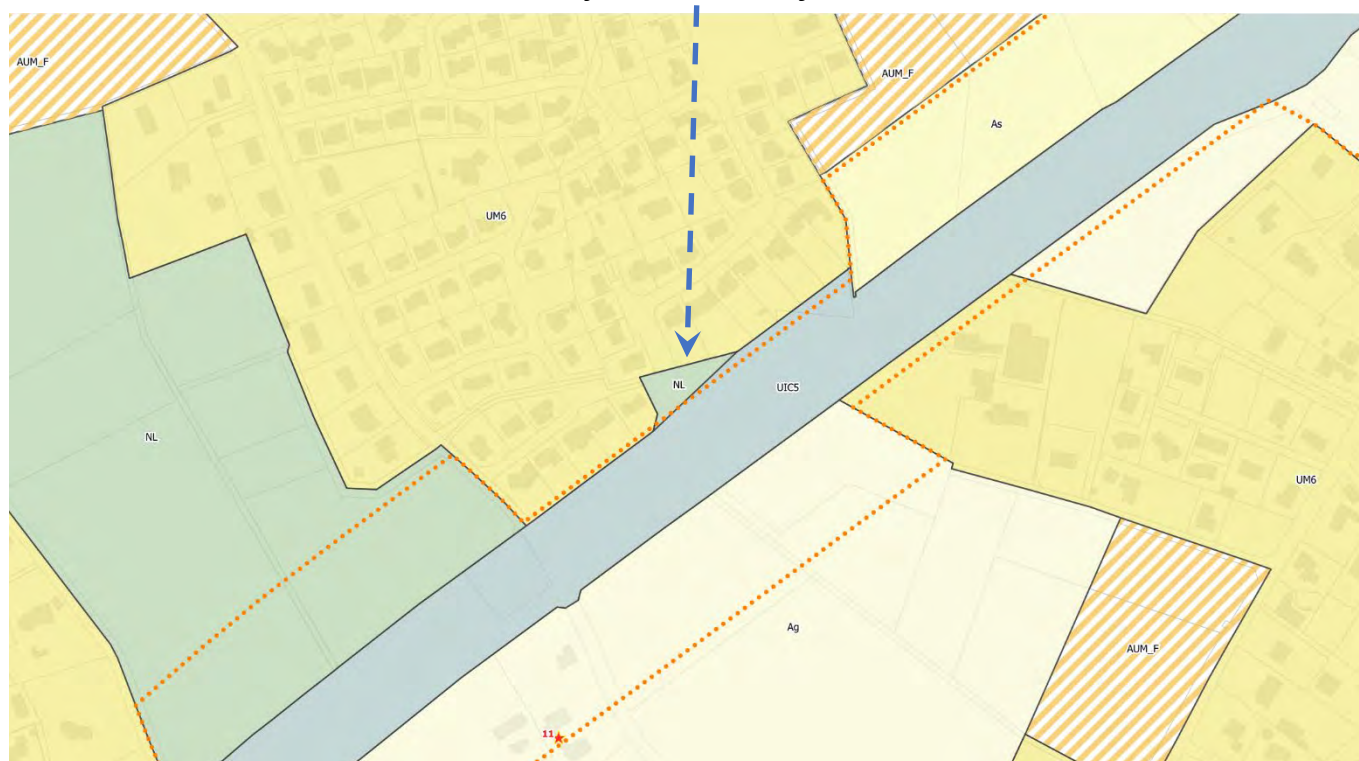
➤ **Rue Saint-Exupéry - Modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur de la rue Saint-Exupéry, 1167 m² au profit de la zone NL pour limiter la consommation de foncier.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



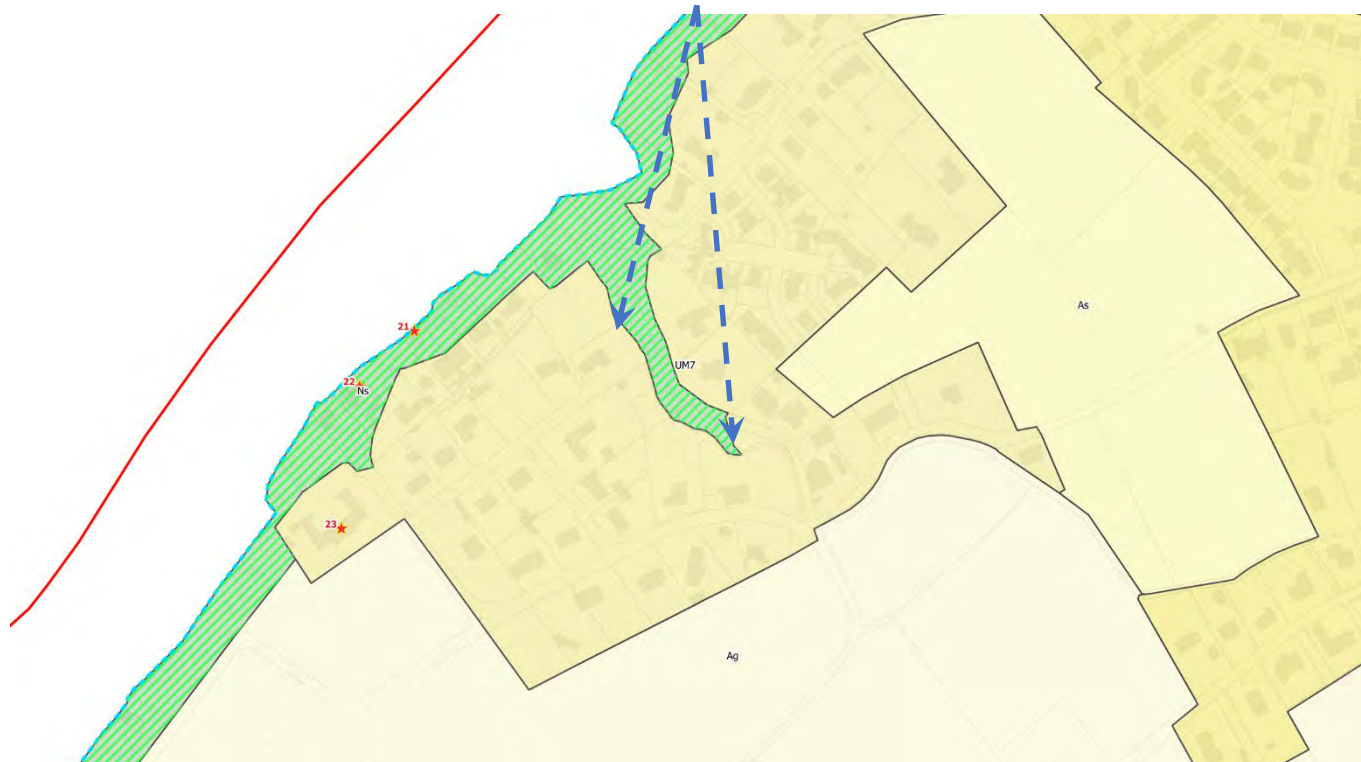
➤ **Rue Saint-Martin - Modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur de la rue Saint-Martin, 5363 m² au profit de la zone Ns pour renforcer celle-ci et préserver les espaces végétalisés existants.

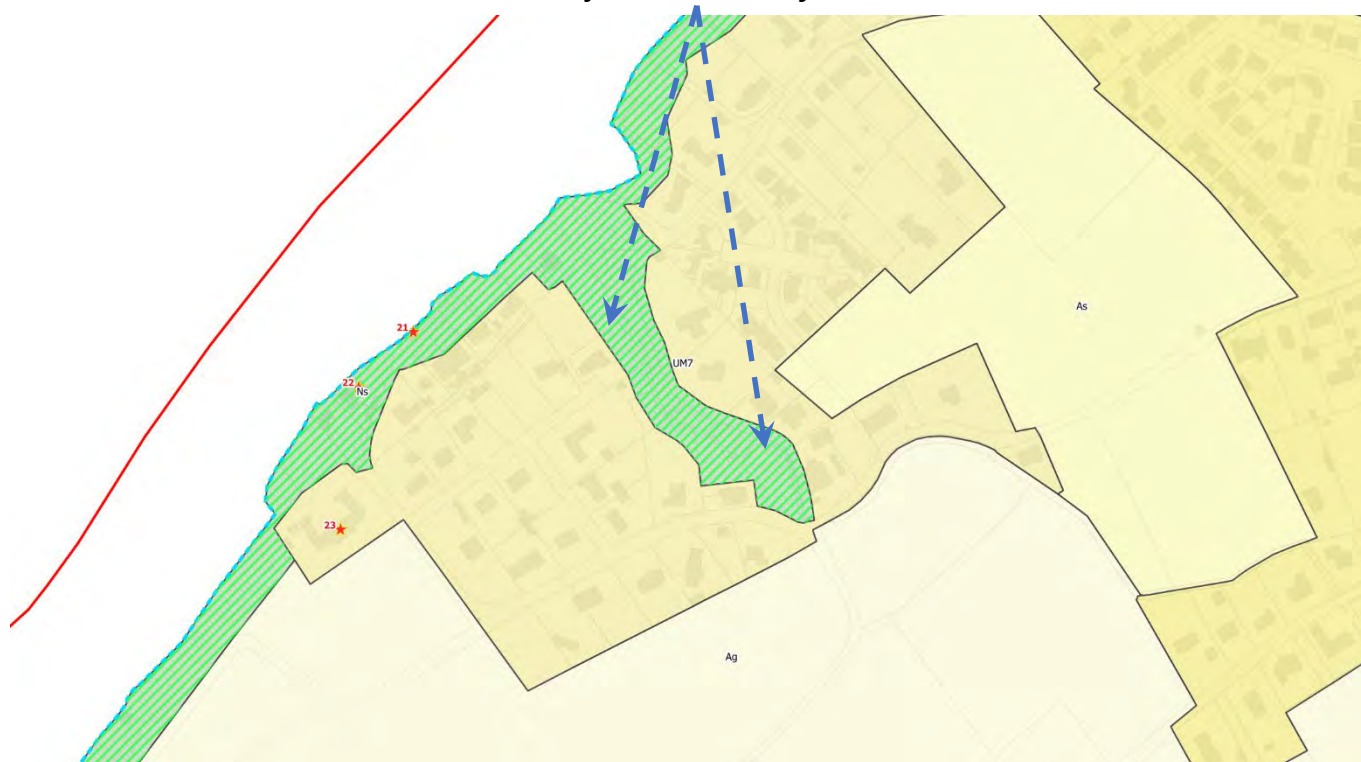
Ce reclassement impacte les parcelles ZB60 ; ZB70 ; ZB71 ; ZB84 ; ZB85 ; ZB90 ; ZB91 et AS124.

Aussi, le secteur de biodiversité en vigueur est étendu afin de correspondre à la nouvelle zone Ns.

PLUi en vigueur

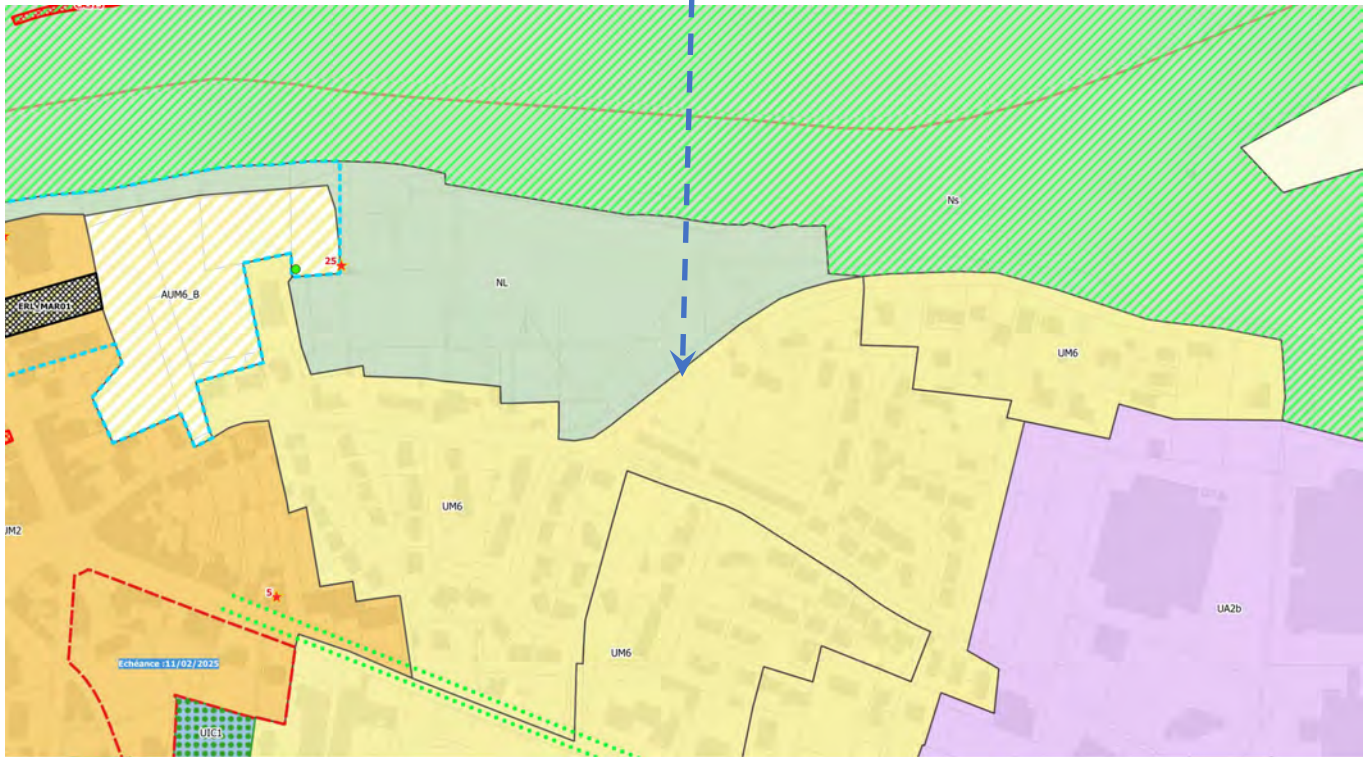
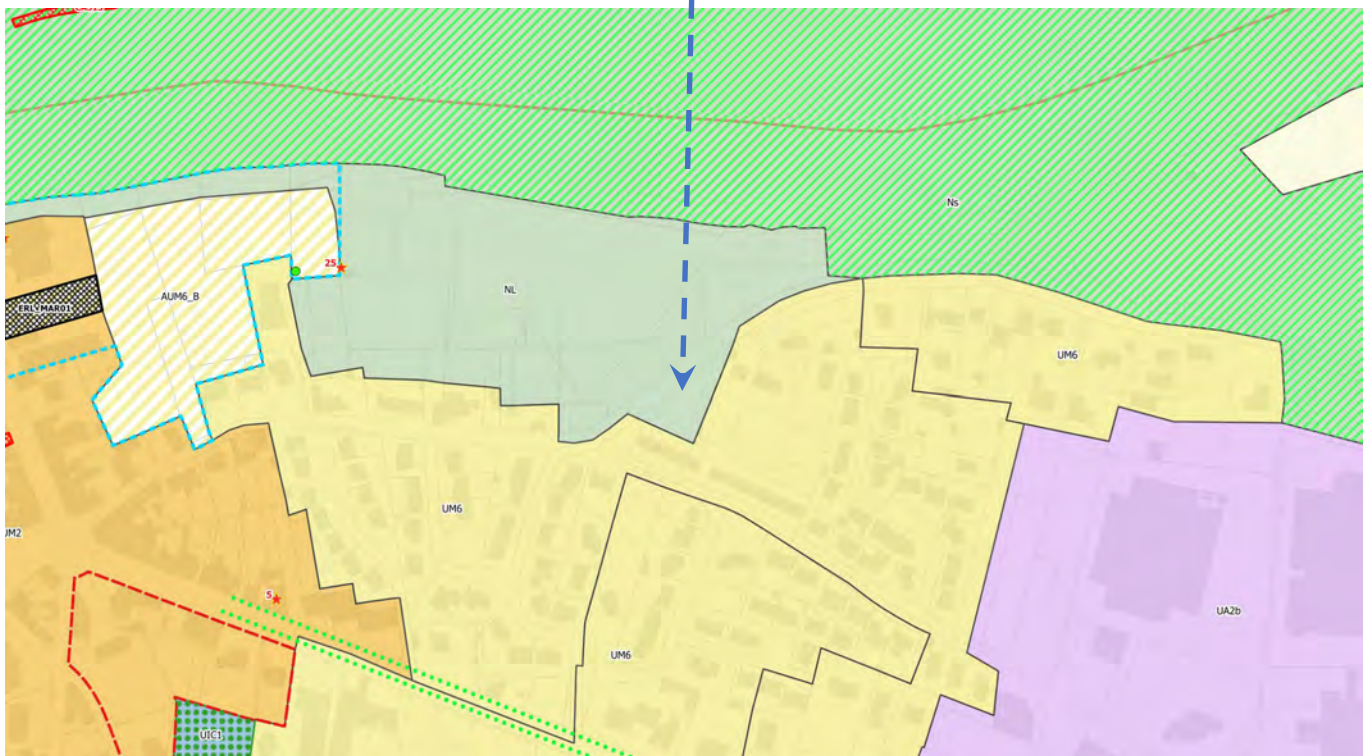


Projet de PLUi modifié



Publié le 28/09/2026
ID : 081-218101442-20260921-DEL 54 2026-DE

Publié le 28/09/2026
ID : 081-218101442-20260921-DEL 54 2026-DE

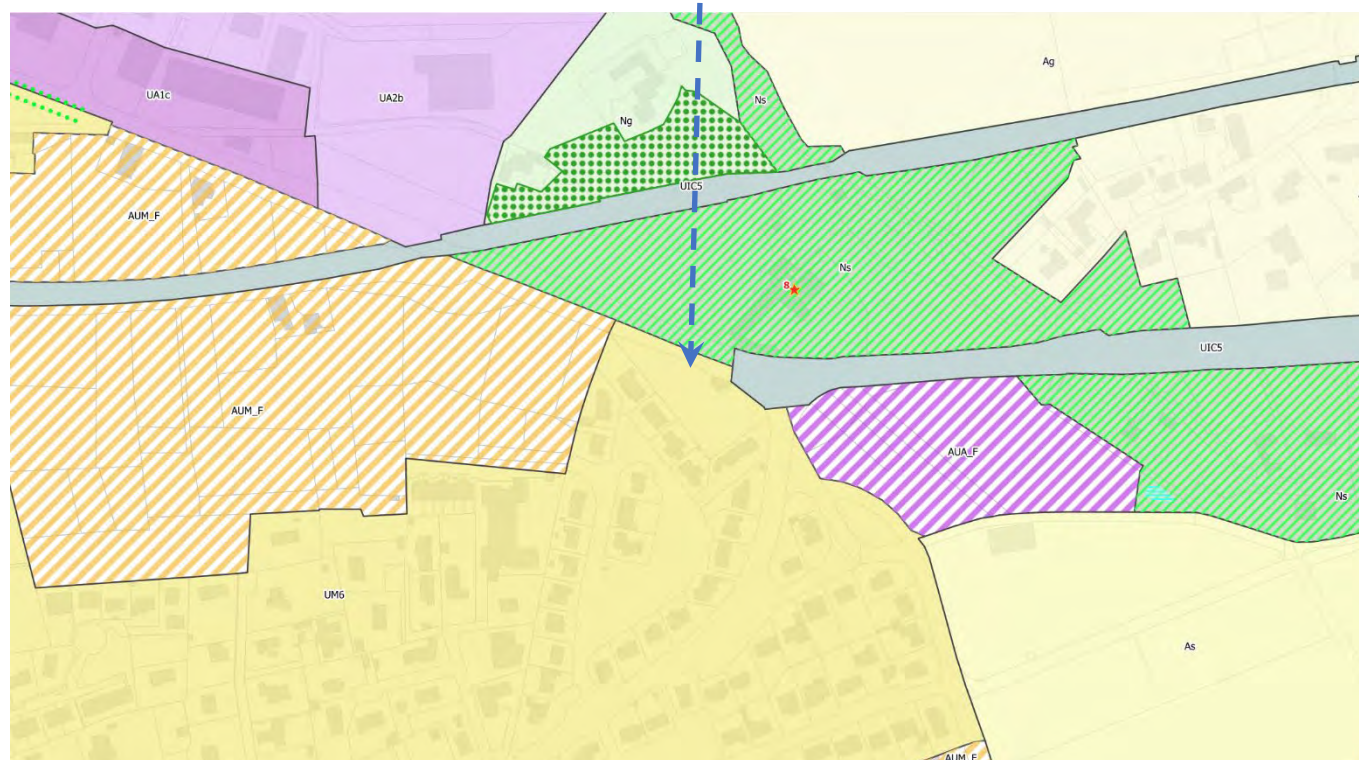
PLUi en vigueur**Projet de PLUi modifié**

➤ **Avenue d'Albi - Modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

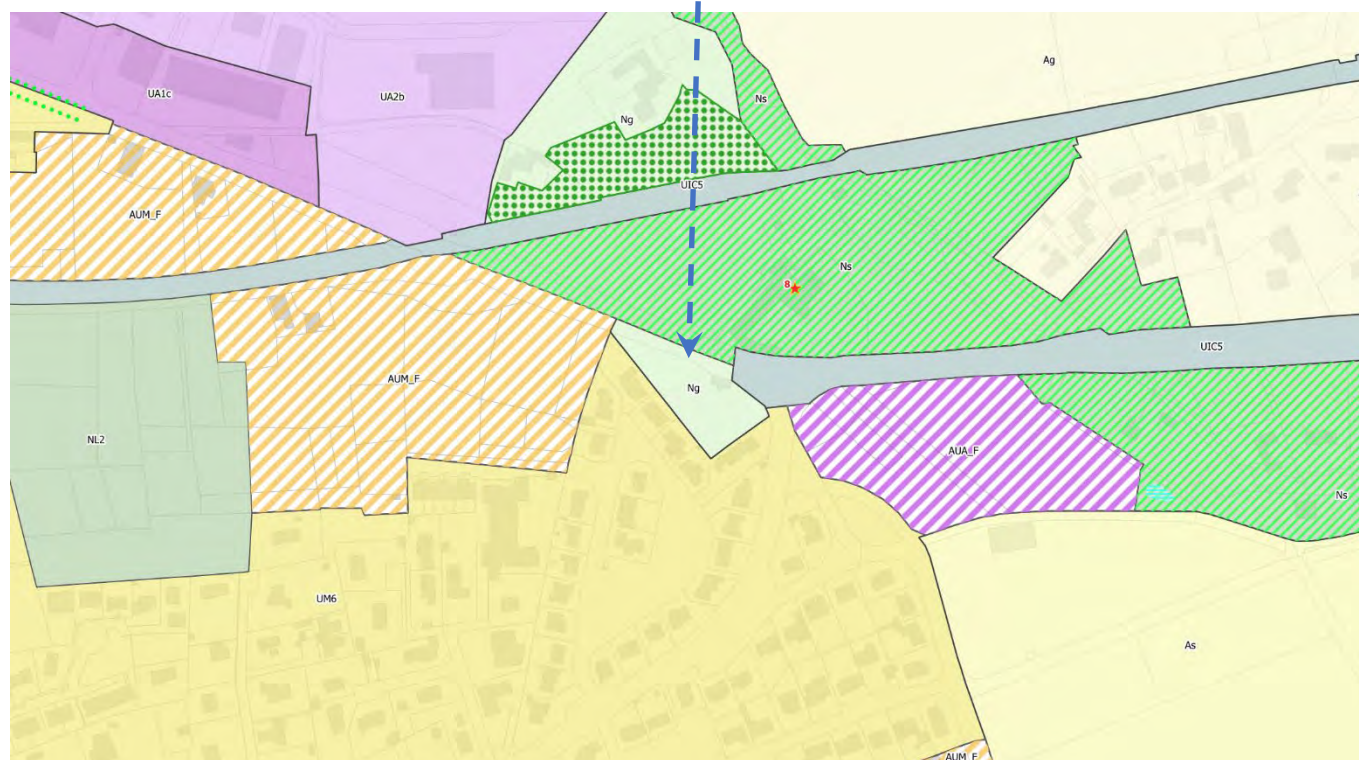
Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur de l'avenue d'Albi, 4096 m² au profit de la zone Ng pour limiter la consommation de foncier.

Ce reclassement impacte les parcelles AD241 et AD244.

PLUi en vigueur

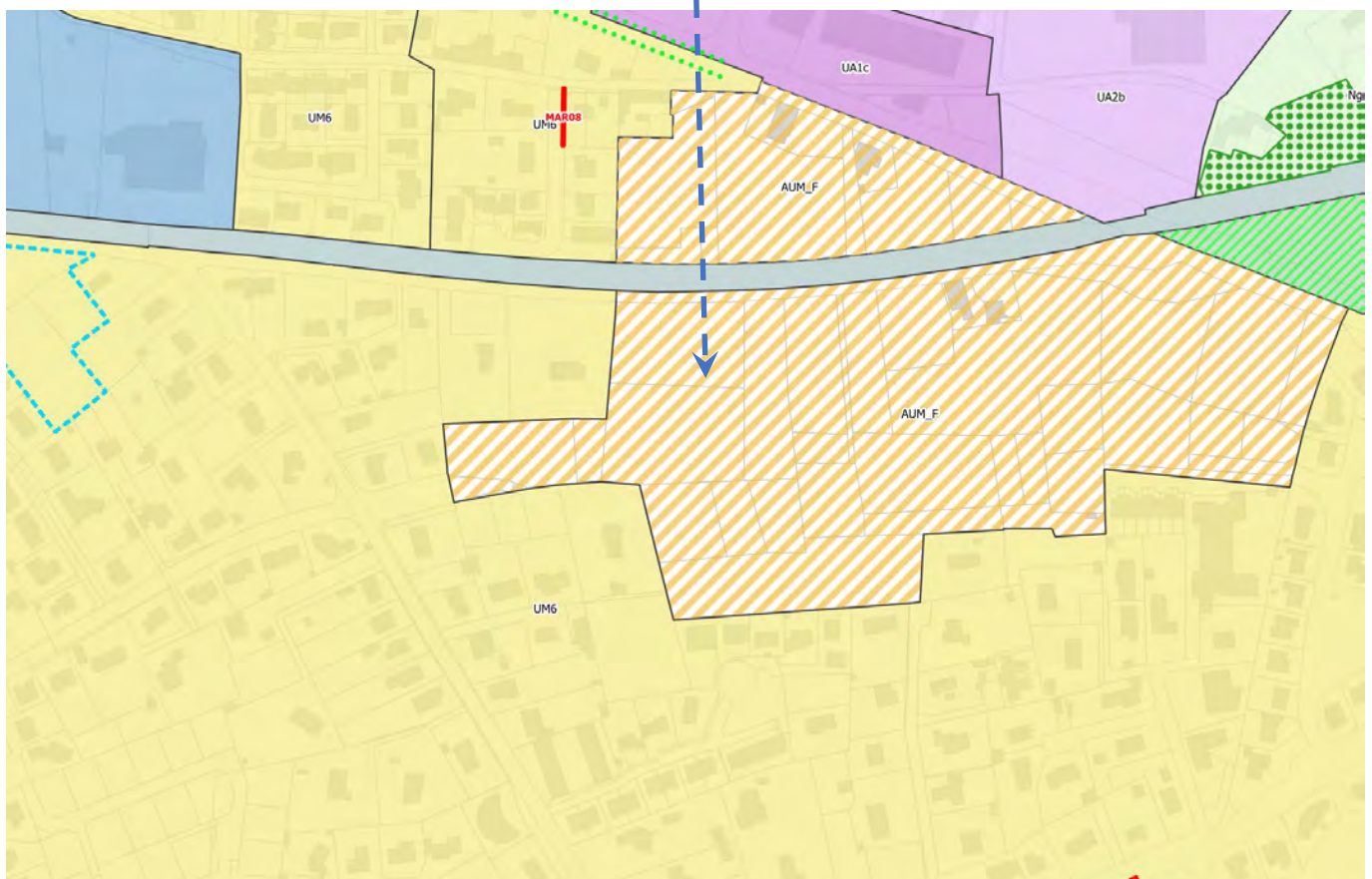


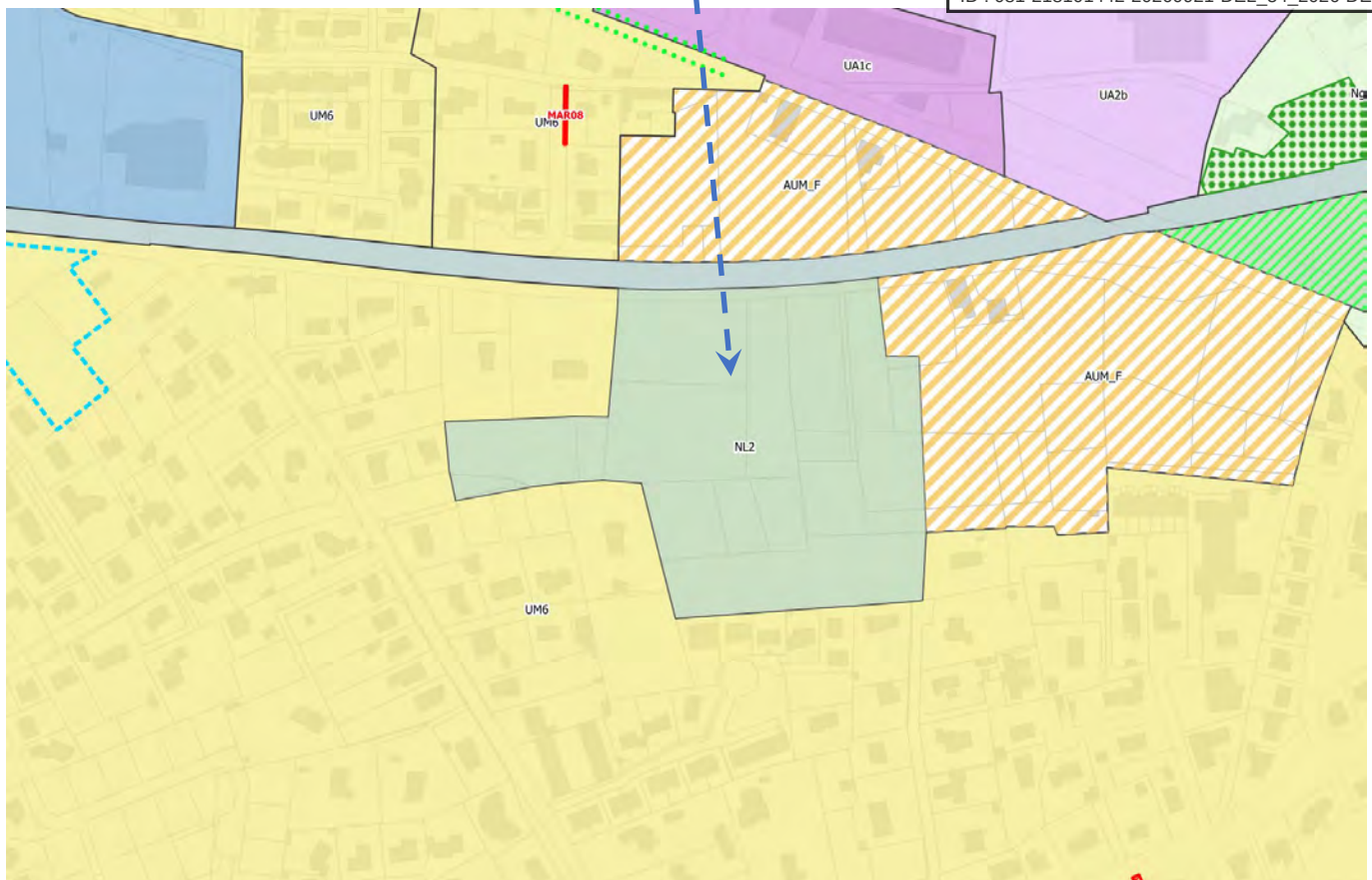
Projet de PLUi modifié



Publié le 28/09/2026
ID : 081-218101442-20260921-DEL 54 2026-DE

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié**c- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Dans le cadre de la procédure de modification n°6, il est proposé de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de Barret-Bernissard. Cette OAP a pour vocation de définir les orientations encadrant les aménagements et constructions susceptibles d'être réalisés au sein de la zone AUM6_B, zone créée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation exposée précédemment.

Cette évolution du PLUi permettra d'autoriser de nouveaux projets d'aménagement et de construction à proximité immédiate du centre-bourg et des équipements scolaires et sportifs, tout en favorisant la mixité sociale. Compte tenu de la superficie importante du secteur ouvert à l'urbanisation (2,7 ha), une réglementation spécifique s'avère nécessaire.

Aussi, cette OAP intégrera la zone AUM_F en vigueur pour garantir une cohérence des aménagements qui pourraient être mis en œuvre ultérieurement sur l'ensemble du secteur.

L'aménagement du site soumis à l'OAP sera alors réalisé en deux phases distinctes :

- Phase 1 : définition des orientations d'aménagement de la zone AUM6_B ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification n°6.
- Phase 2 : définition des orientations d'aménagement de la zone AUM_F afin de garantir une cohérence d'ensemble sur l'ensemble du secteur lors d'une potentielle ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Ainsi, l'OAP « Barret-Bernissard » proposera des orientations écrites et graphiques destinées à encadrer le développement et l'organisation de ce secteur pour :

- Assurer le développement de la commune en accueillant de nouveaux habitants en zone urbaine pour conforter le centre-bourg et en proposant de nouvelles formes urbaines répondant aux enjeux de mixité sociale et compatibles avec le bâti existant.
- Favoriser la densification.
- Mettre en valeur l'environnement et le paysage du site.

Aussi, afin de répondre aux enjeux de mixité sociale, la programmation du projet a mettre en œuvre prévoit l'accueil de l'ordre de 60 % minimum de logements locatifs sociaux (cf. art. 2.1.6. du présent document).

Orientations écrites proposées à la modification

Marssac-sur-Tarn

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation

4,7 ha

Le terrain de l'OAP se situe au Sud du centre-bourg, en limite de la zone agricole. Il s'insère dans un tissu urbain diffus, principalement résidentiel. Le site de projet est bordé par la route de Marssac, la rue Barret et la rue Bernissard. Le terrain est situé à 700m environ des équipements scolaires et sportifs de la commune ainsi que de la gare. Une ligne de bus LIBEA dessert le site. La route de Lagrave donne un accès direct à l'autoroute A68 située à 3km.

PLUI

Secteur Barret-Bernissard



- Commune de Marssac-sur-Tarn - 1/4

Secteur Barret-Bernissard**Objectifs généraux**

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement, les paysages
- favoriser la densification
- assurer le développement de la commune

Enjeux et objectifs du projet

- Accueillir de nouveaux habitants en zone urbaine
- Répondre aux enjeux de mixité sociale
- Proposer de nouvelles formes urbaines compatibles avec le bâti existant

L'aménagement sera prévu en 2 phases (cf. orientations graphiques de l'OAP) :

- PHASE 1 : secteur Nord

- PHASE 2 : secteur Sud

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

Accueillir de l'ordre de 95 logements au total.

Logements locatifs sociaux : 60 % minimum

- PHASE 1 : 60 logements

- PHASE 2 : 35 logements

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**Insertion architecturale et urbaine**

- Les formes urbaines et architecturales devront répondre aux objectifs de sobriété foncière. A cet effet, l'implantation des constructions devra favoriser la création d'espaces libres non imperméabilisés et végétalisés généreux et d'un seul tenant.
- Il s'agira de proposer une mixité des formes bâties et des typologies de logements : habitat individuel, individuel groupé, logements intermédiaires et petits collectifs.
- Une maîtrise des échelles bâties et des formes urbaines sera recherchée afin de favoriser l'articulation avec les constructions existantes.
- L'implantation et la dispositions des logements devra permettre d'offrir une orientation favorable aux espaces de vie mais également de contrôler les vis-à-vis

2/4 – Commune de Marssac-sur-Tarn

Orientations d'Aménagement et de Programmation

de façon à préserver l'intimité et le confort de chaque logement.

Le porteur de projet devra expliquer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif.

- Sur certains îlots (cf. orientations graphiques), l'implantation des constructions s'établira le long des nouvelles voies, afin de permettre une meilleure lisibilité urbaine et de concentrer la zone construite.
- Les constructions pourront être groupées ou jumelées par deux ou trois afin de créer des ensembles construits plus conséquents (et éviter le mitage dû à l'isolement de chaque pavillon).

Pour cela, l'implantation en mitoyenneté sera recherchée et les accès des logements pourront être regroupés par deux pour les lots contigus sauf en cas de contraintes techniques (visibilité, nombre de lots impairs...)

On entend par **logements individuels groupés**, des maisons individuelles mitoyennes répondant aux aspirations de la population (maison avec jardin) tout en s'inscrivant dans les objectifs de sobriété (foncière, constructive et énergétique). Cela peut prendre la forme de maisons jumelées, maisons en bande...

On entend par **logements intermédiaires ou petit collectif** des logements regroupés et superposés comportant au moins un étage (4 à 10 logements). Les accès seront individualisés depuis l'extérieur ou se feront via des parties communes. Ces logements disposeront d'espaces extérieurs privatifs (jardin et/ou terrasse) suffisamment dimensionnés. Cette typologie peut favoriser une mixité intergénérationnelle mêlant des logements destinés aux seniors et des logements destinés à des familles par exemple.

Paysage et environnement

- Les structures paysagères existantes sur le site (fossé mère, haie, arbres isolés, bosquet classé espace vert protégé) seront préservées et intégrées au projet d'ensemble.

Ces éléments serviront de référence dans la conception du projet et orienteront les choix en matière de circulation, organisation et densité des différents îlots de logements.

- Le projet s'attachera à créer des continuités paysagères en intégrant les zones arborées existantes sur le site (et en périphérie), et en les prolongeant par la création de nouvelles zones végétalisées et arborées.

PLUI / Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations d'Aménagement et de Programmation**Secteur Barret-Bernissard**

- Favoriser l'intégration de la végétation et le recours aux plantations pour permettre un cadre de vie plus qualitatif, lutter contre les îlots de chaleur et soutenir la biodiversité.
- Les plantations seront composées d'essences locales variées et non allergisantes.

Traitement des limites

Les aménagements proposés dans le cadre du projet se voudront qualitatifs, à cet effet :

- Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, boîtes aux lettres, coffrets techniques...). Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'« effet crénneau ».
- Introduire la végétation dans le système des clôtures sur rue par la plantation de haies vives offrant un agrément visuel depuis l'espace public et favorisant la biodiversité.
- Limiter la hauteur des clôtures afin de conserver des perspectives visuelles sur tout ou partie du linéaire ; favoriser la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune en évitant les murs pleins sur tout le linéaire.
- Soigner les transitions avec les jardins existants en limite de site. Garantir des espaces tampons avec les constructions existantes.

Déplacements

- Plusieurs accès permettront de desservir le site et notamment :
 - en PHASE 1 : deux accès principaux seront créés (en entrée et sortie) rue Bernissard et route de Marssac, et un accès secondaire (sortie uniquement) rue Barret.
 - en PHASE 2 : un accès principal supplémentaire sera créé route de Marssac (en entrée et sortie) et un accès secondaire (sortie uniquement) sur l'impasse de Bernissard.
- Les flux véhicules seront correctement répartis et hiérarchisés afin d'assurer une bonne distribution des différents îlots de logements.
- Les voiries créées seront traitées de manière qualitative sur le principe de « voiries partagées » laissant une place dominante aux cheminements doux (piétons et vélos)
- Les voiries créées seront paysagées et ponctuées d'arbres d'alignement et de végétation arbustive.
- Les espaces de stationnement véhicule seront mutualisés et concentrés sous forme de poches au plus près de la voie d'accès pour réduire les emprises dédiées à la voiture.

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

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

Privilégier l'infiltration à la parcelle si la perméabilité du sol et le niveau de nappe le permettent. Différents dispositifs existent et doivent être dimensionnés en fonction de la nature du sol.

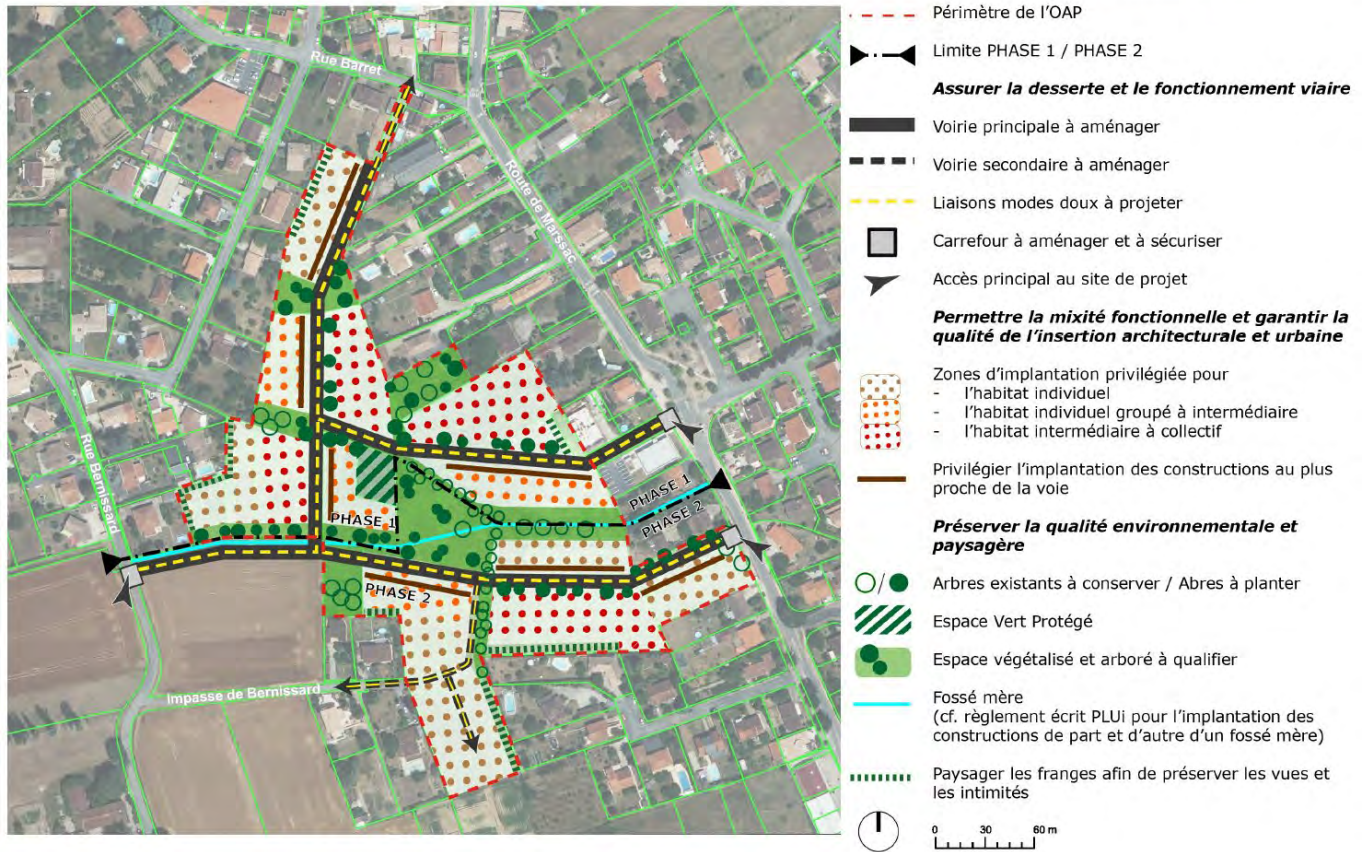
En cas de création de systèmes de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, fossés...), ces aménagements devront être végétalisés et intégrés dans un projet paysager d'ensemble.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au profit du développement de la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux poreux.

A défaut de tout infiltrer, l'opération devra être raccordée au réseau existant dans le respect des prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales.

PLUI / Principes et conditions d'aménagement de la zone

- Commune de Marssac-sur-Tarn- 3/4

Orientations graphiques proposées à la modification**Secteur Barret-Bernissard****Orientations d'Aménagement et de Programmation**

P

2.1.5. Terssac - Ouverture à l'urbanisation de la zone AUM F « Clairefont »

a- Justification du choix du site

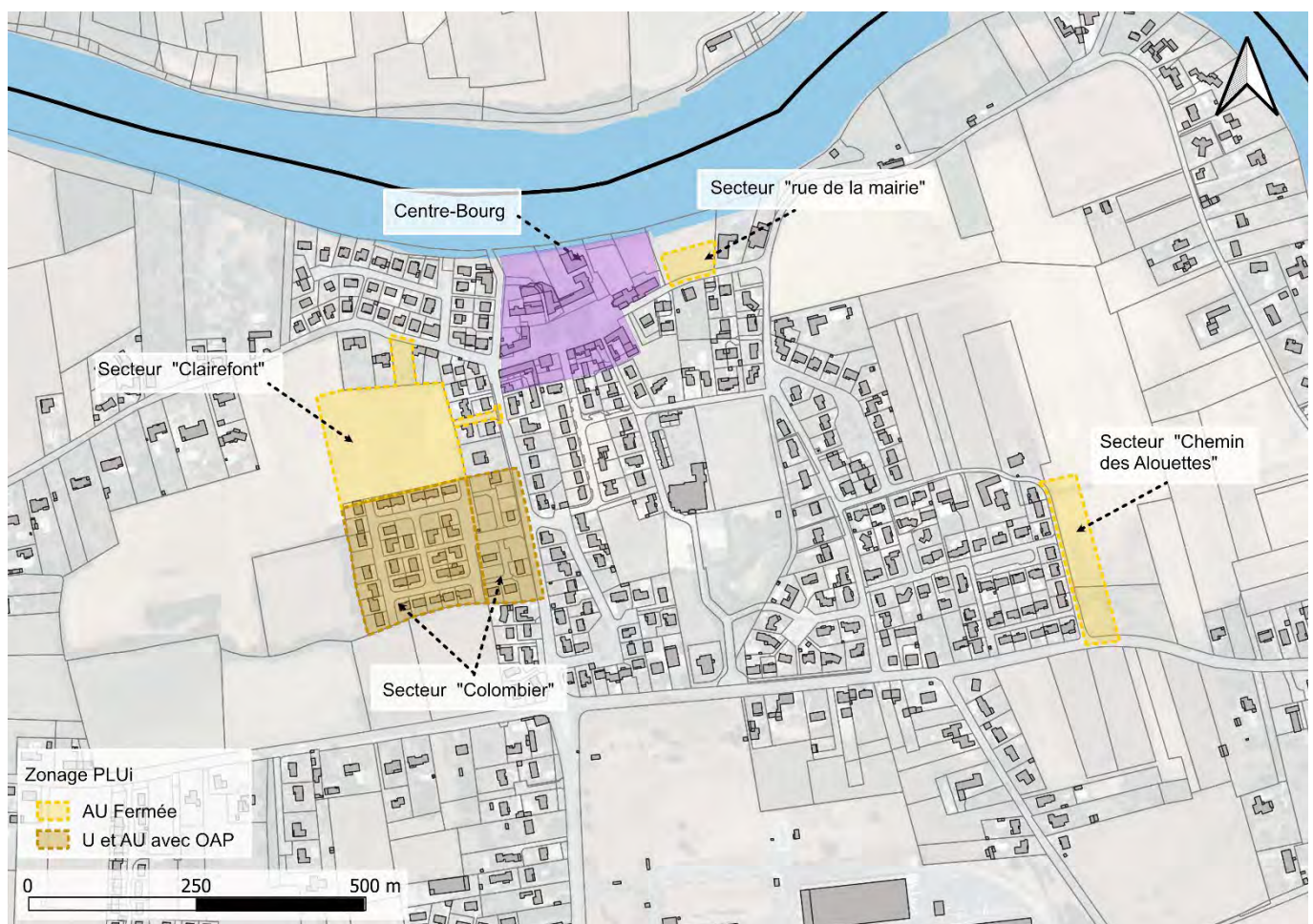
La commune de Terssac enregistre une croissance moyenne de 14 habitants par an depuis 2016. Le développement urbain résidentiel s'est traduit par une forme mixte, combinant habitat individuel, groupé et petits collectifs.

Afin de répondre aux besoins démographiques, au desserrement des ménages ainsi qu'aux objectifs fixés par le PLH, la commune devra réaliser, d'ici 2030, 42 logements, dont 4 logements sociaux.

La commune envisage d'ouvrir un foncier opérationnel afin de répondre à ses besoins de développement, tout en limitant l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Trois secteurs en zone AU fermée, définis lors de l'élaboration du PLUi, sont programmés pour l'aménagement futur de la commune entre 2025 et 2030 :

- Le secteur du « **chemin des Alouettes** », situé en extension de la tâche urbaine et dont la localisation ne répond pas aux enjeux de confortement du centre-bourg.
- Le secteur de la « **rue de la Mairie** », situé en extension de la tâche urbaine, dont le potentiel sera réévalué lors d'une prochaine révision.
- Le secteur de « **Clairefont** », positionné à proximité du centre-bourg et des équipements, en continuité de l'opération du Colombier et de l'aménagement du centre-bourg.

Carte de localisation des sites



En complément, d'autres fonciers ont été identifiés au sein d'un tissu urbain principalement pavillonnaire. Ils représentent un potentiel d'environ 1,17 hectare (hors secteur des Alouettes) et sont destinés à être aménagés par le biais de divisions parcellaires, dans une logique de densification douce.

À l'issue de l'analyse des sites évoqués précédemment, le projet d'ouverture à l'urbanisation pour répondre aux besoins de développement sera implanté sur le secteur « Clairefont », comprenant les parcelles AB115, 17 et 63. Ce site, situé à l'ouest du centre-bourg, bénéficie d'une proximité immédiate avec les services communaux.

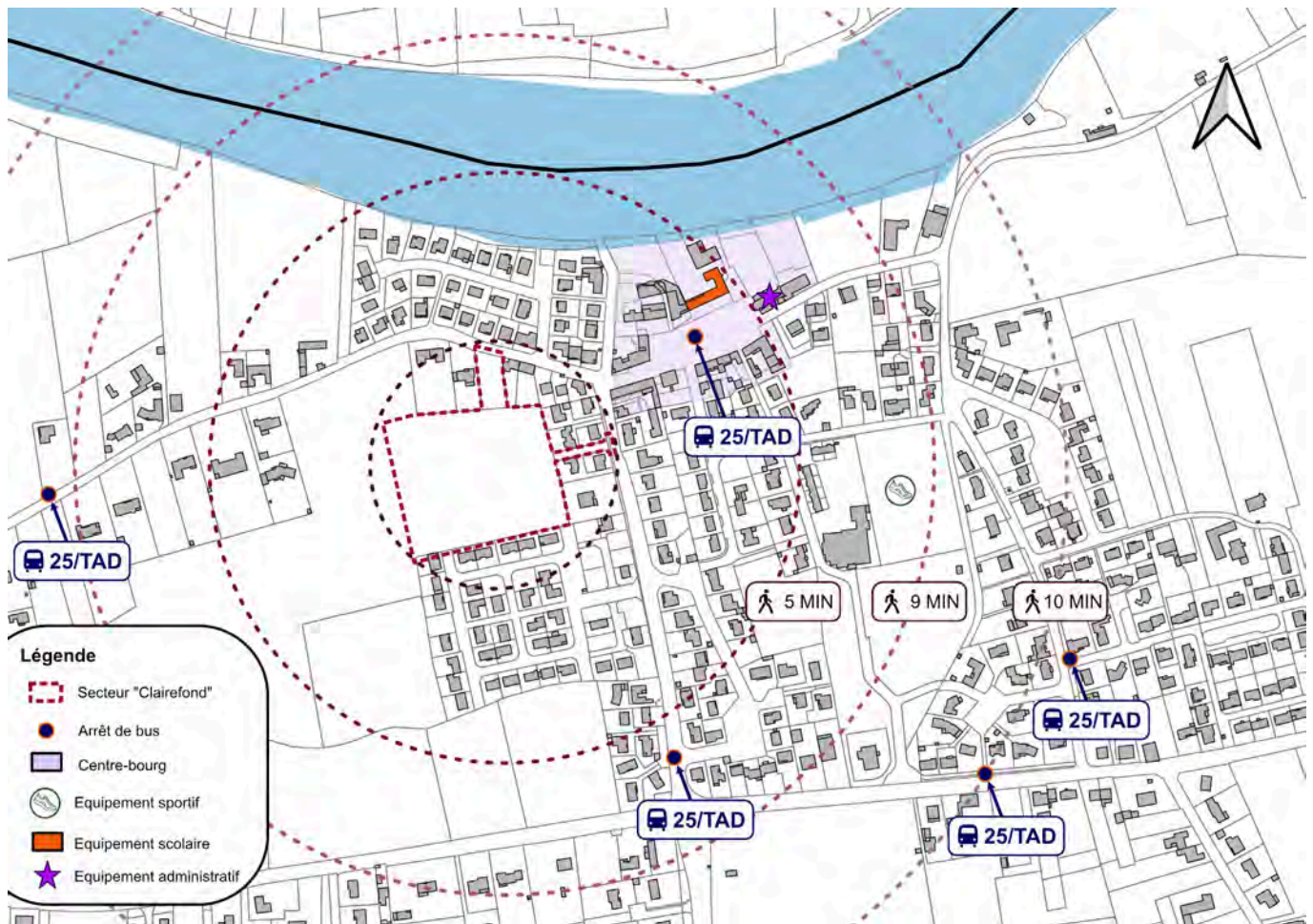


Schéma de localisation du site dans son environnement

Le site s'inscrit dans les objectifs de décarbonation des modes de déplacement des futurs habitants et privilégie une forme urbaine plus économe, en intégrant différents niveaux de densité. Cette approche permet de répondre aux enjeux du changement climatique grâce à une végétalisation renforcée. Située à proximité immédiate du centre-bourg, cette zone constitue également une opportunité pour renforcer et valoriser les services déjà existants.

Au regard des éléments exposés ci-dessus, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUM_F du secteur « Clairefont » en vigueur au PLUi, et de la classer en zone AUM5_B. Il est ainsi proposé d'ouvrir à l'urbanisation 1,93 ha.

Afin de maintenir l'équilibre du projet du PLUi, et de réduire l'impact négatif potentiel d'une telle ouverture à l'urbanisation en matière d'artificialisation des sols, il est aussi proposé, dans le cadre de la modification n°6 du PLUi, de reclasser des parcelles au profit des zones agricoles (zones A) ou naturelles (zones N).

Ainsi, les secteurs identifiés pour être reclassés en zones A et N sur la commune de Terssac sont les suivants :

Secteurs	Parcelles concernées par le déclassement	Surfaces totales déclassées (m ²)	
24	AR13	4983	Préserver des espaces végétalisés existants et limiter la consommation du foncier
25	AB12/AB11/AB10/AB9 AB8/AB7	5668	Maîtriser les extensions urbaines
44	AP103/AP104/AP105/AP106	1045	Renforcement du zonage Ns, préservation des abords de la zone humide et maîtriser les extensions urbaines
66	AE22/AE21/AE23	2916	Maîtriser les extensions urbaines
60	AD11/AD12/AD13/AD42/AD44 AD17/AD52/AD20/AD21/AD22 AD23/AD27/AE96/AE97 AE105/AE103/AE88/AE90 AE92/AE94/AE51/AE118 AE119/AE117/AE76/AE75	12106	Renforcement du zonage Ns et protection du couvert végétal existant et de la ripisylve. Prévenir le risque mouvement de terrain, effondrement des berges du Tarn et adaptation du zonage au règlement du PPR.

Une surface totale de 2,67 ha sera alors supprimée des zones UM en vigueur et reclassée au profit de la zone agricole (As) pour 0,29 ha, et au profit des zones naturelles (Ng ou Ns) pour 2,38 ha.

Localisation des secteurs mobilisés pour la mise en œuvre des reclassements de parcelles



b- Évolutions du Document Graphique du Règlement

Les évolutions du PLUi exposées ci-avant nécessitent d'apporter des modifications au document graphique du règlement :

- Modification de zonage pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUM_F dans le secteur de Clairefont et création d'une OAP.
- Modification de zonage pour la mise en œuvre des mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, par un reclassement de parcelles au profit de la zone As dans le secteur de la route d'Albi.
- Modifications de zonage pour la mise en œuvre des mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, par un reclassement de parcelles au profit de la zone Ng dans le secteur du chemin de Clairefont.
- Modifications de zonage pour la mise en œuvre des mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, par un reclassement de parcelles au profit de la zone Ns dans les secteurs du chemin du Lac et du chemin de Larroque.

➤ **Secteur Clairefont - Modification de zonage lié à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUM_F et création d'une OAP.**

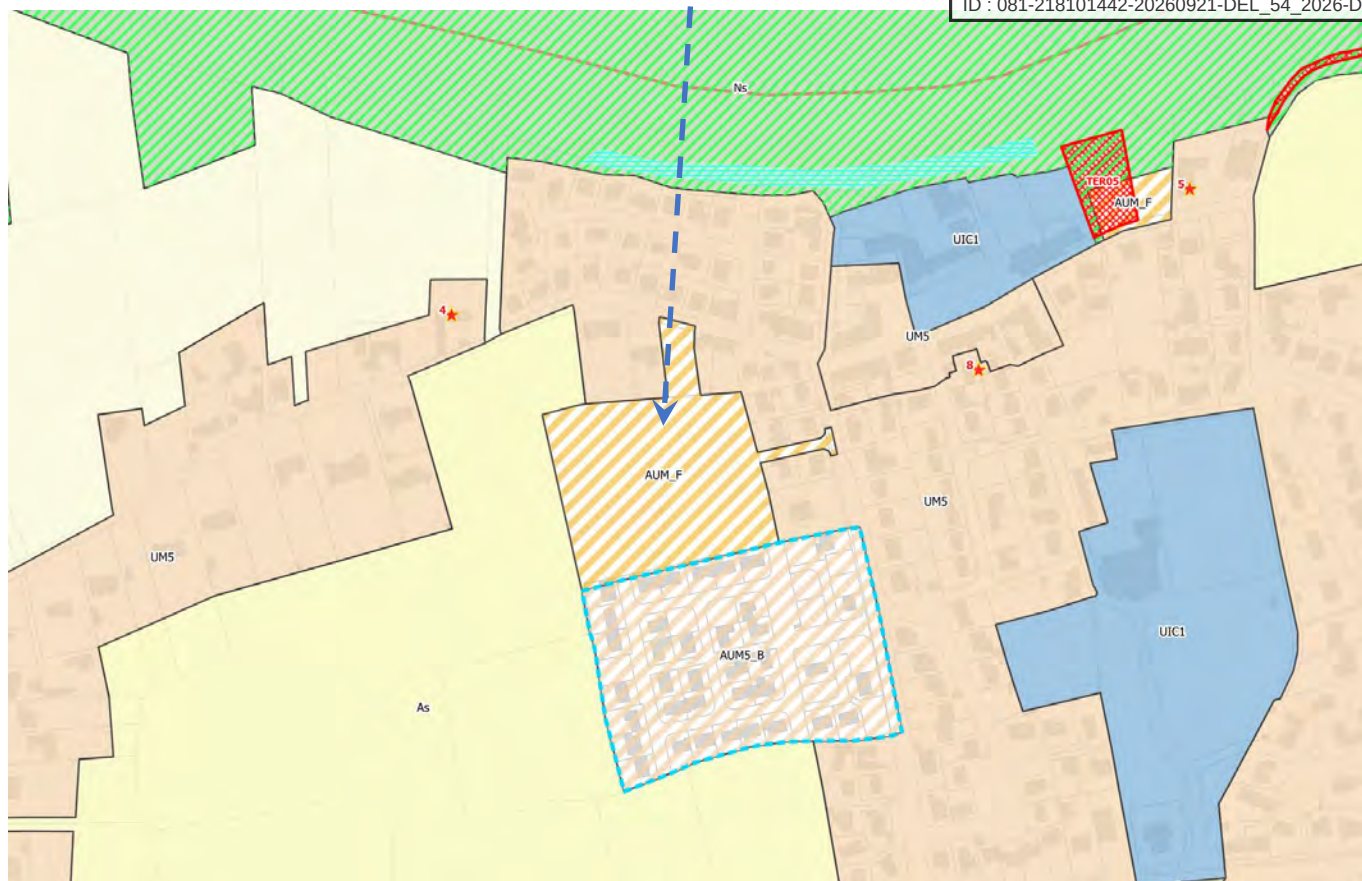
Selon les justifications présentées ci-avant, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUM_F située dans le secteur de Clairefont et de transformer celle-ci en zone AUM5_B. Conformément au règlement écrit en vigueur, l'étiquette représentée au règlement graphique de cette nouvelle zone AUM5_B sera définie ainsi :

- 7 = hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit (mètre).
- 40 = emprise bâtie maximale autorisée (%).
- 30 = coefficient d'espace vert (%).

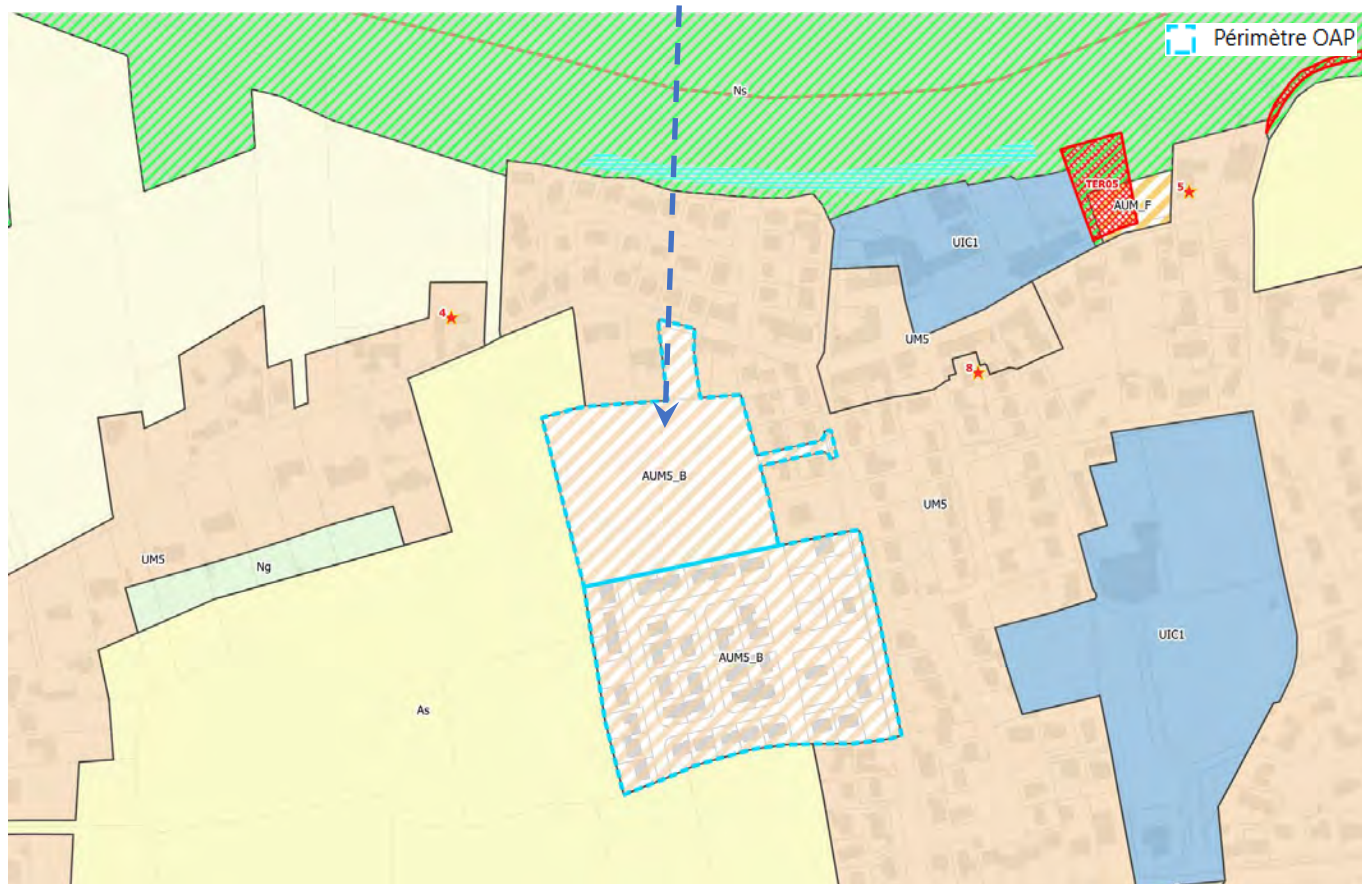
Aussi, conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois a délibéré pour justifier l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation (délibération n°DEL2025_148 du 1 juillet 2025).

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) garantira les principes d'aménagement et de construction souhaités par la collectivité sur ce secteur, en cohérence avec son environnement et les objectifs de production de logements poursuivis. Il est alors proposé de créer l'OAP Clairefont sur l'ensemble du périmètre de la zone AUM5_B (cf. c- du 2.1.5. du présent document).

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



La zone AUM5_B créée dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation mesure 1,93 ha. Afin de maintenir l'équilibre du projet du PLUi, et de réduire l'impact négatif potentiel d'une telle ouverture à l'urbanisation en matière d'artificialisation des sols, il est proposé de mettre en œuvre des mesures de réduction de l'artificialisation et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Ces mesures consistent à reclasser des parcelles au profit des zones A ou N.

Ainsi, certaines parcelles classées en zone UM au règlement en vigueur, seront transformées en zone As ou en zone naturelle (Ng ou Ns) pour un total de 2,67 ha.

L'ensemble de ces évolutions du règlement graphique est présenté ci-après.

Tableau récapitulatif des évolutions des zones du PLUi sur la commune de Terssac

Secteurs	Zones en vigueur au PLUi	Ouverture à l'urbanisation	Surfaces
Clairefont	AUM_F	Création d'une zone AUM5_B	1,93 ha

Secteurs	Zones en vigueur au PLUi	Reclassement de parcelle	Surfaces
Route d'Albi	UM5	Au profit de la zone As	0,29 ha
Chemin de Clairefont	UM5	Au profit de la zone Ng	1,07 ha
Chemin du Lac	UM5	Au profit de la zone Ns	0,1 ha
Chemin de Larroque	UM5	Au profit de la zone Ns	1,21 ha

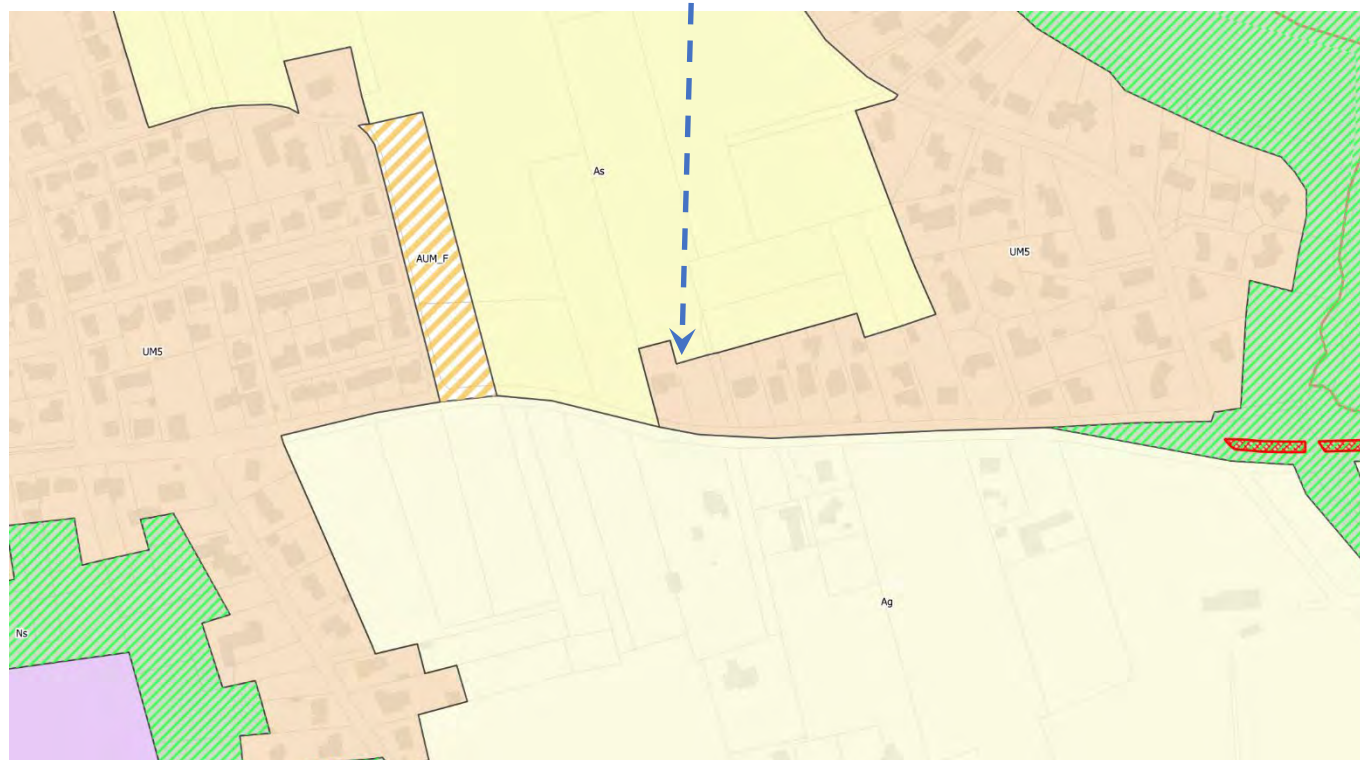
Les mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels mises en œuvre sur la commune de Terssac sont donc supérieures à la superficie proposée à l'ouverture à l'urbanisation : 2,67 ha contre 1,93 ha.

➤ **Route d'Albi - modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

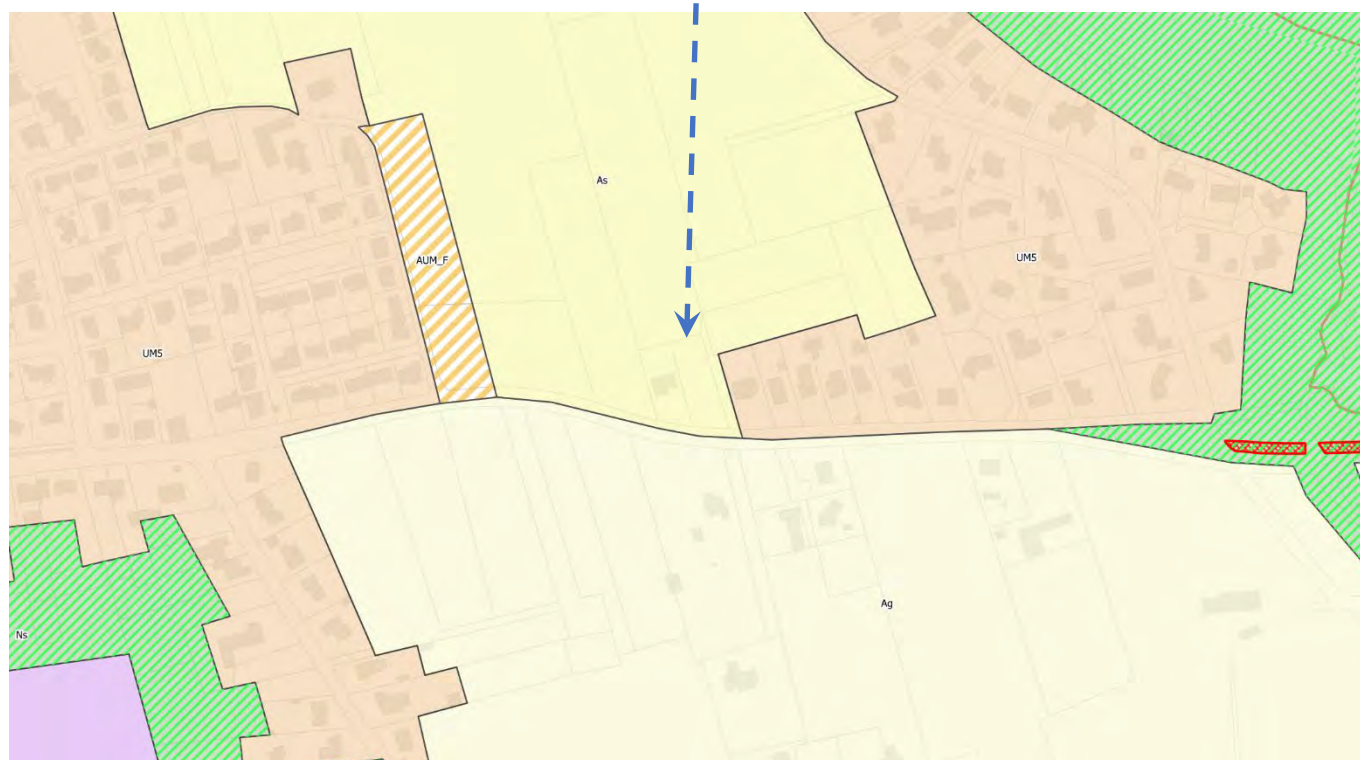
Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur de la Route d'Albi, 2916 m² au profit de la zone As pour limiter les extensions urbaines.

Ce reclassement impacte les parcelles AE21 ; AE22 et AE23.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié

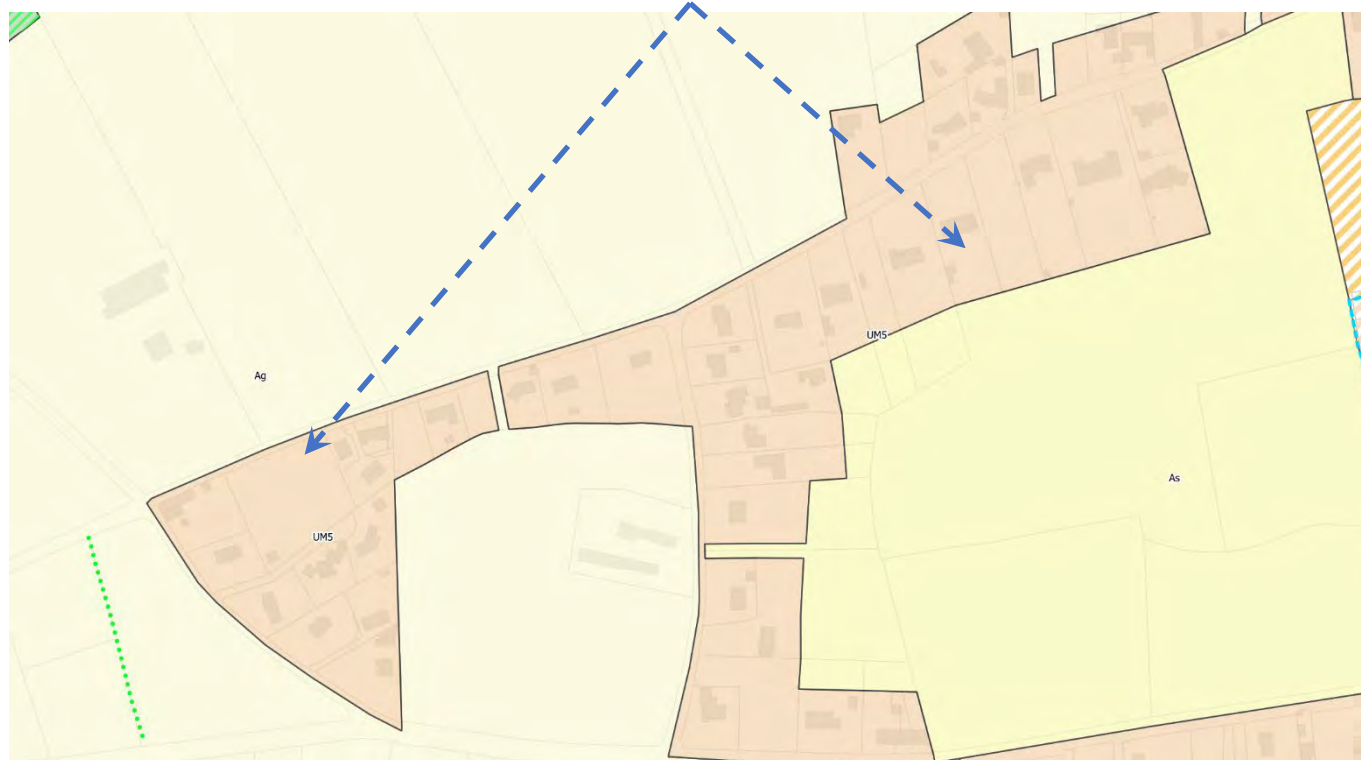


➤ **Chemin de Clairefont - modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

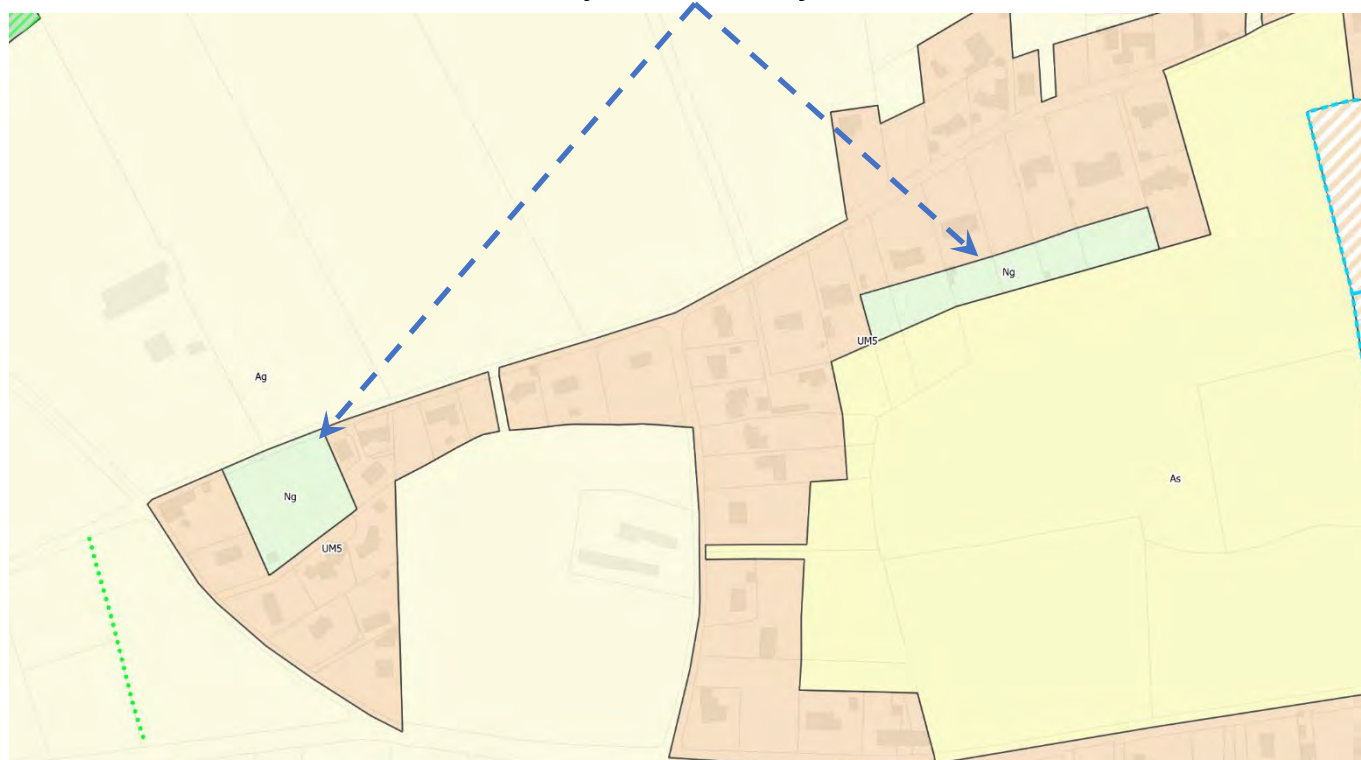
Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur du chemin de Clairefont, 10651 m² au profit de la zone Ng pour préserver les espaces végétalisés existants et limiter les extensions urbaines.

Ce reclassement impacte les parcelles AR13 ; AB07 ; AB08 ; AB09 ; AB10 ; AB11 et AB12.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



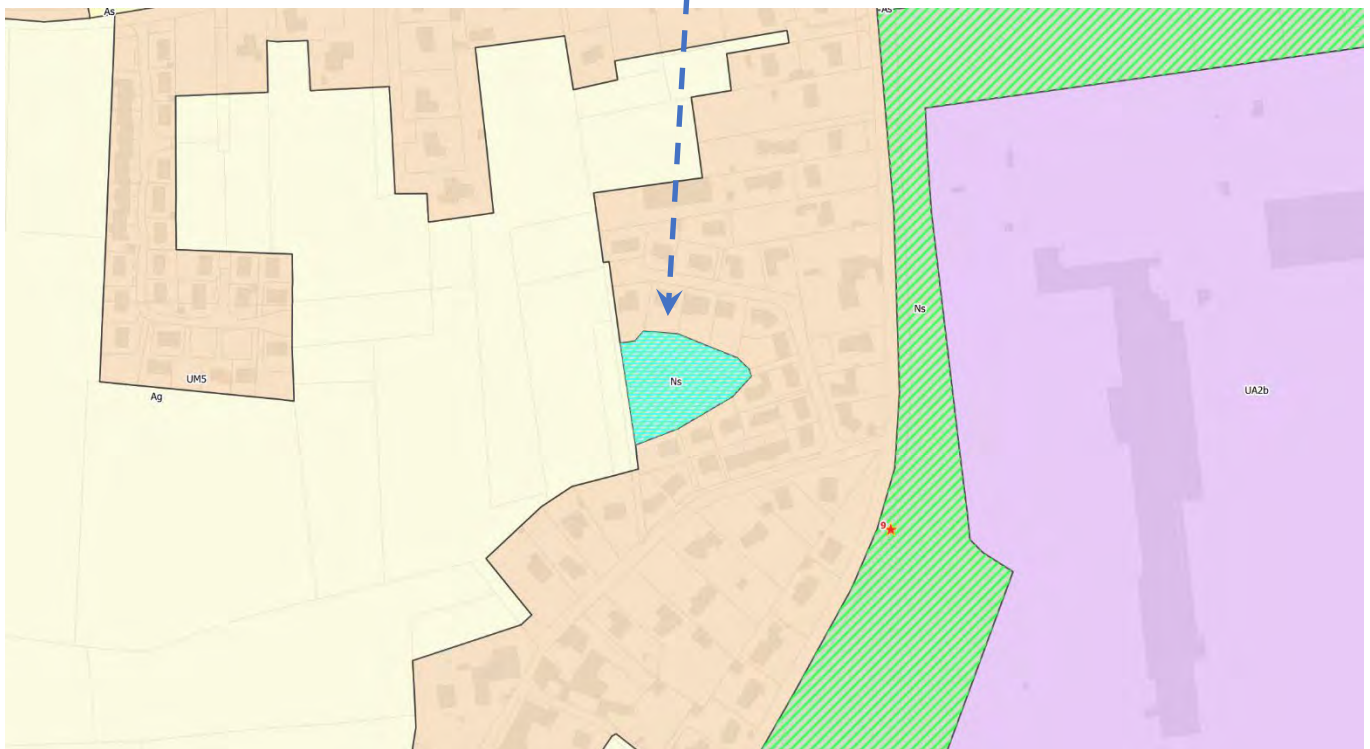
➤ **Chemin du Lac - modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur du chemin du Lac, 1045 m² au profit de la zone Ns pour préserver les abords de la zone humide et maîtriser les extensions urbaines et ainsi renforcer le zonage Ns.

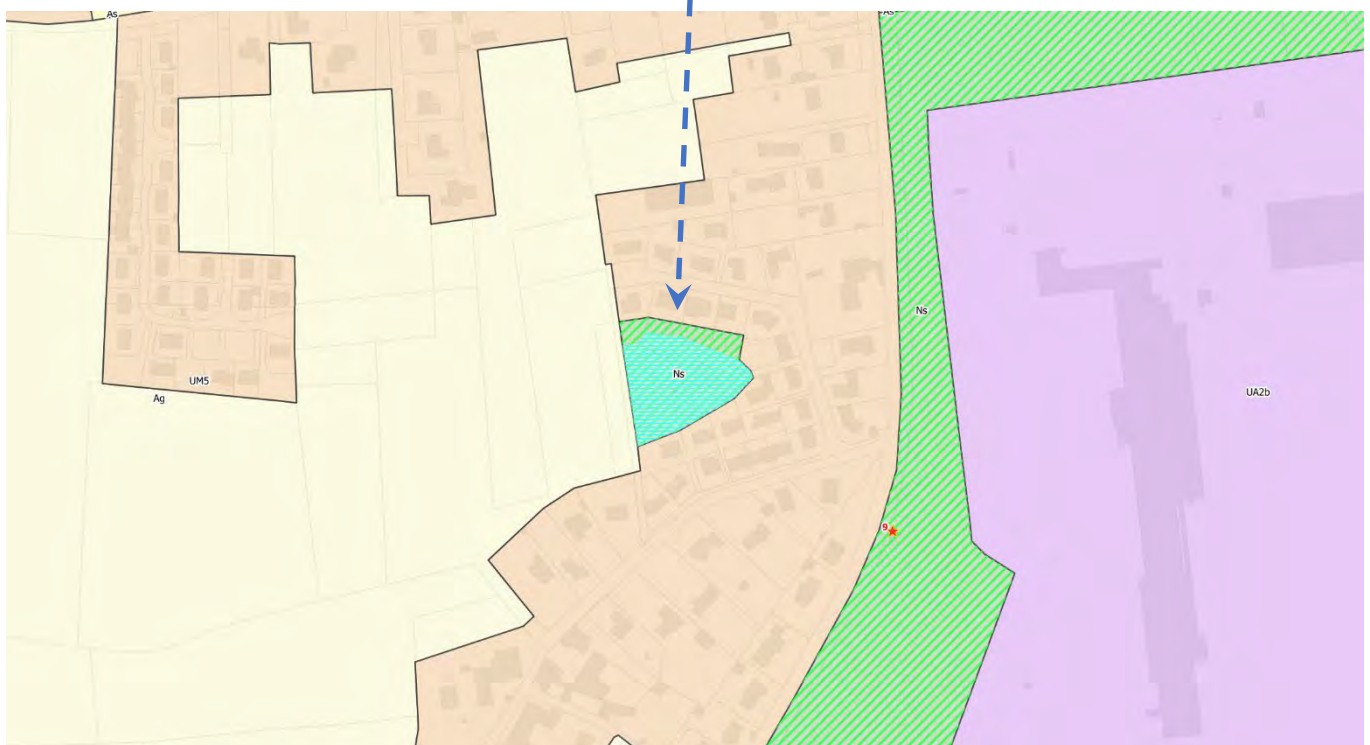
Ce reclassement impacte les parcelles AP103 ; AP104 ; AP105 et AP106.

Aussi, le secteur de biodiversité en vigueur est étendu afin de correspondre à la nouvelle zone Ns.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



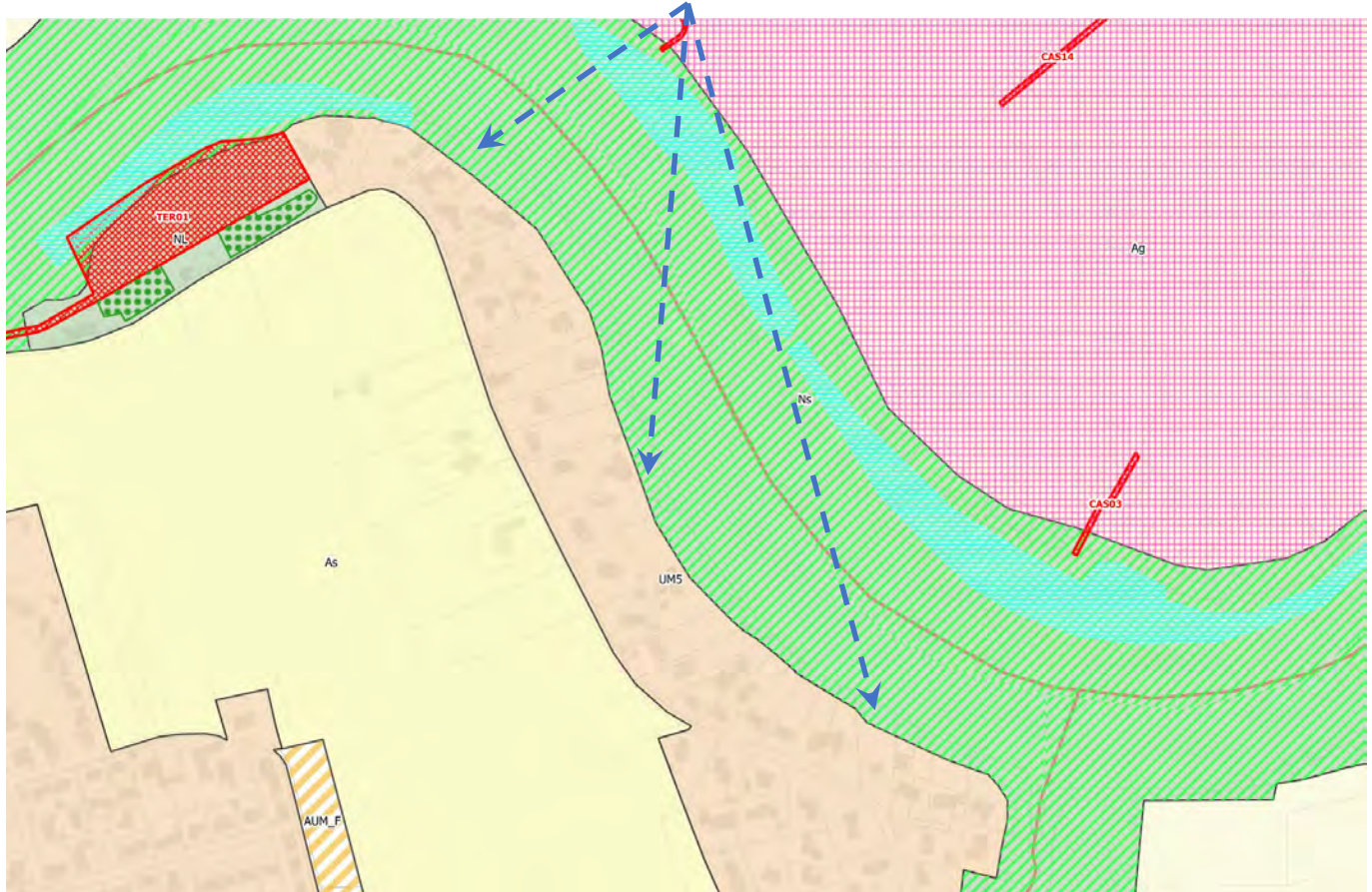
➤ **Chemin de Larroque - modification de zonage lié aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.**

Selon les évolutions présentées précédemment, il est proposé de reclasser dans le secteur du chemin de Larroque, 12106 m² au profit de la zone Ns pour renforcer celle-ci et protéger le couvert végétal existant et la ripisylve. Aussi, cette évolution permet d'adapter le zonage au règlement du Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain, effondrement des berges du Tarn.

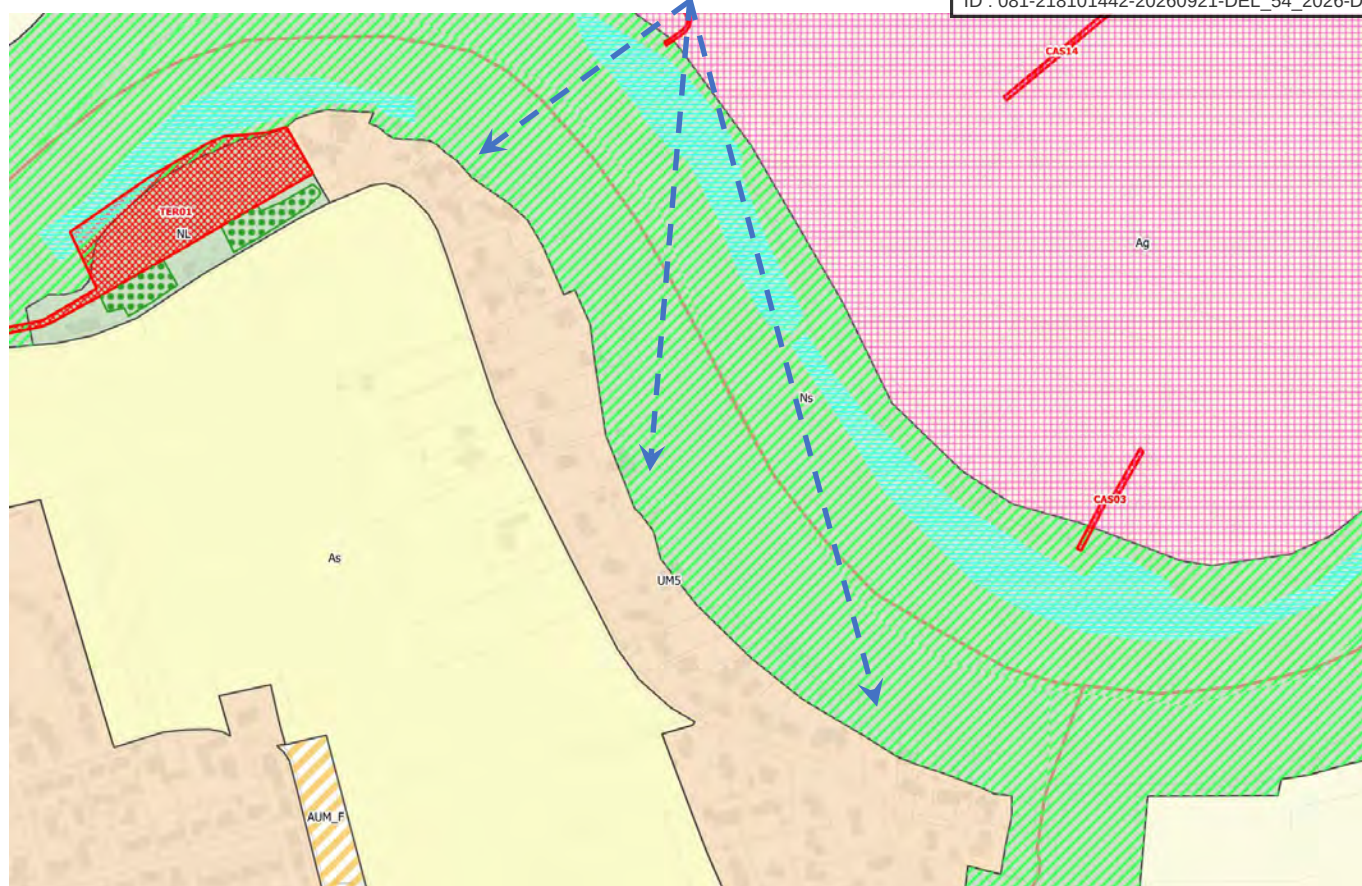
Ce reclassement impacte les parcelles AD11 ; AD12 ; AD13 ; AD42 ; AD44 ; AD17 ; AD52 ; AD20 ; AD21 ; AD22 ; AD23 ; AD27 ; AE96 ; AE97 ; AE105 ; AE103 ; AE88 ; AE90 ; AE92 ; AE94 ; AE51 ; AE118 ; AE119 ; AE117 ; AE76 et AE75.

Aussi, le secteur de biodiversité en vigueur est étendu afin de correspondre à la nouvelle zone Ns.

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



Terssac

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- Assurer le développement de la commune
- Favoriser la densification
- Mettre en valeur l'environnement et les paysages

Enjeux et objectifs du projet

- Accueillir de nouveaux habitants
- Proposer de nouvelles formes urbaines compatibles avec le bâti existant

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- Prévoir une densité moyenne de 21 à 25 logements par hectare
- Proposer une diversification des formes urbaines et des typologies d'habitat par la réalisation de logements individuels et de logements individuels groupés à intermédiaires.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Situé à l'arrière du chemin de Clairefont et de l'allée du Colombier, la parcelle est facilement accessible en voiture depuis la route d'Albi et la RN88. A 250m du centre de la commune, ce nouveau quartier est à proximité immédiate à pieds des équipements scolaires et sportifs.

L'aménagement de ce secteur, situé entre le hameau historique et une zone d'habitat pavillonnaire récent, doit offrir un projet de qualité et parvenir à articuler ces deux entités urbaines. A cet effet, le projet devra respecter les orientations suivantes :

Espaces bâtis et aménagements urbains

- Les formes urbaines et architecturales devront répondre aux objectifs de sobriété foncière. A cet effet, l'implantation des constructions sera concentrée de manière à créer des espaces libres non imperméabilisés et végétalisés généreux et d'un seul tenant ;

2/4 – Commune de Terssac

PLUi / Principes et conditions d'aménagement de la zone

- Favoriser l'intégration de la végétation et le recours aux plantations pour permettre un cadre de vie plus qualitatif, lutter contre les îlots de chaleur et soutenir la biodiversité.
Les plantations seront composées d'essences locales variées et non allergisantes.
L'implantation et le type de plantations envisagées sera détaillé dans l'autorisation d'urbanisme.

Traitement des limites

Les aménagements proposés dans le cadre du projet se voudront qualitatifs, à cet effet :

- Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, boîtes aux lettres, coffrets techniques...). Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'effet créniaux.
- Limiter la hauteur des clôtures afin de conserver des perspectives visuelles sur tout ou partie du linéaire ; favoriser la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune en évitant les murs pleins sur tout le linéaire.
- Introduire la végétation dans le système des clôtures sur rue par la plantation de haies vives offrant un agrément visuel depuis l'espace public et favorisant la biodiversité.
- Soigner la transition avec l'espace agricole à l'Ouest de la parcelle.
- Soigner les transitions avec les jardins existants en limite de site. Garantir des espaces tampons avec le tissu pavillonnaire existant.

Déplacements et stationnements

Liaisons véhicules

- L'accès principal au site se fera depuis le chemin de Clairefont (en entrée et sortie) ;
- Le site sera raccordé au lotissement du Colombier au Sud via l'allée des Hirondelles et un accès secondaire sera prévu pour aménager un espace de stationnement (dédié aux logements côté sud-est de l'OAP) ;
- Les voiries créées seront paysagées et ponctuées d'alignements d'arbres ;

Stationnement véhicules

- Mutualiser et concentrer les espaces de stationnement véhicule sous forme de poches au plus près de la voie d'accès pour réduire les emprises dédiées à la voiture

3/4 – Commune de Terssac

PLUi / Principes et conditions d'aménagement de la zone

- La disposition des logements devra permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à préserver l'intimité visuelle et les nuisances sonores pour chaque logement.
Le porteur de projet devra expliquer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif.
- L'orientation du bâti pour les logements individuels devra être parallèle aux voies d'accès nouvelles afin de permettre une meilleure lisibilité urbaine ;
- Les constructions pourront être groupées ou jumelées par deux ou trois afin de créer des ensembles construits plus conséquents (et éviter le mitage dû à l'isolement de chaque pavillon).
L'implantation en mitoyenneté sera recherchée sur l'ensemble des lots (à l'exception des limites extérieures de du site de l'OAP) ;
Les accès des logements individuels seront regroupés par deux pour les lots contigus sauf en cas de contraintes techniques (visibilité, nombre de lots impairs...)

On entend par **logements individuels groupés**, des maisons individuelles mitoyennes répondant aux aspirations de la population (maison avec jardin) tout en s'inscrivant dans les objectifs de sobriété (foncière, constructive et énergétique). Cela peut prendre la forme de maisons jumelées, maisons en bande...

On entend par **logements intermédiaires** des logements regroupés et superposés comportant un étage (4 à 8 logements). Les accès seront individualisés depuis l'extérieur. Ces logements disposeront d'espaces extérieurs privatifs (jardin et/ou terrasse) suffisamment dimensionnés. Cette typologie peut favoriser une mixité intergénérationnelle mêlant des logements destinés aux seniors et des logements destinés à des familles par exemple.

Paysage et environnement

- Dégager et préserver les vues sur le grand paysage et notamment la vue vers le Nord-Est donnant sur le clocher de l'Eglise de Terssac et la tour de Castelnau-de-Levis.
- Favoriser la création d'un espace vert d'un seul tenant en privilégiant le regroupement des espaces verts projetés ou existants limitrophes pour participer à la qualité paysagère et environnementale.

- Aménager des espaces de stationnement paysagers et qualitatifs : matériaux ou revêtement de sols perméables, intégration d'alignements d'arbres de haute tige pour l'apport d'ombrage.

Liaisons douces (piétons – vélos)

- Garantir un maillage suffisant de cheminements piétons au sein de l'opération et prévoir le raccordement avec les cheminements doux existants sur le reste de la commune.
- Le projet prendra appui sur l'aménagement cyclable à venir afin de se connecter aux autres composantes de la commune.
- Un accès par une liaison douce sera prévu depuis l'allée du Colombier.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

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

Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

Privilégier l'infiltration à la parcelle si la perméabilité du sol et le niveau de nappe le permettent. Différents dispositifs existent et doivent être dimensionnés en fonction de la nature du sol.

En cas de création de systèmes de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, fossés...), ces aménagements devront être végétalisés et intégrés dans un projet paysager d'ensemble.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au strict minimum au profit du développement de la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux poreux.

Des systèmes de récupération et de stockage des eaux de pluie à destination d'un usage extérieur (arrosage des jardins) seront proposés.

A défaut de tout infiltrer, l'opération sera raccordée au réseau existant dans le respect des prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales.

Orientations graphiques proposées à la modification

Terressac

Secteur de Clairefont



- Périimètre de l'OAP
- Assurer la desserte et le fonctionnement viaire**
- Voirie principale à aménager
- - - Voirie secondaire à aménager
- - - Liaisons modes doux à projeter
- Carrefour à aménager et à sécuriser
- Accès principal au site de projet
- Accès secondaire au site de projet
- Permettre la mixité fonctionnelle et garantir la qualité de l'insertion architecturale et urbaine**
- Zones d'implantation privilégiée pour
 - l'habitat individuel
 - l'habitat individuel groupé à intermédiaire
 - Privilégier l'implantation des constructions au plus proche de la voie
- Préserver la qualité environnementale et paysagère**
- Arbres à planter
- Espace de stationnement à paysager
- Espace végétalisé à qualifier (jardins individuels et collectifs)
- Paysager les limites pour préserver les vues et les intimités



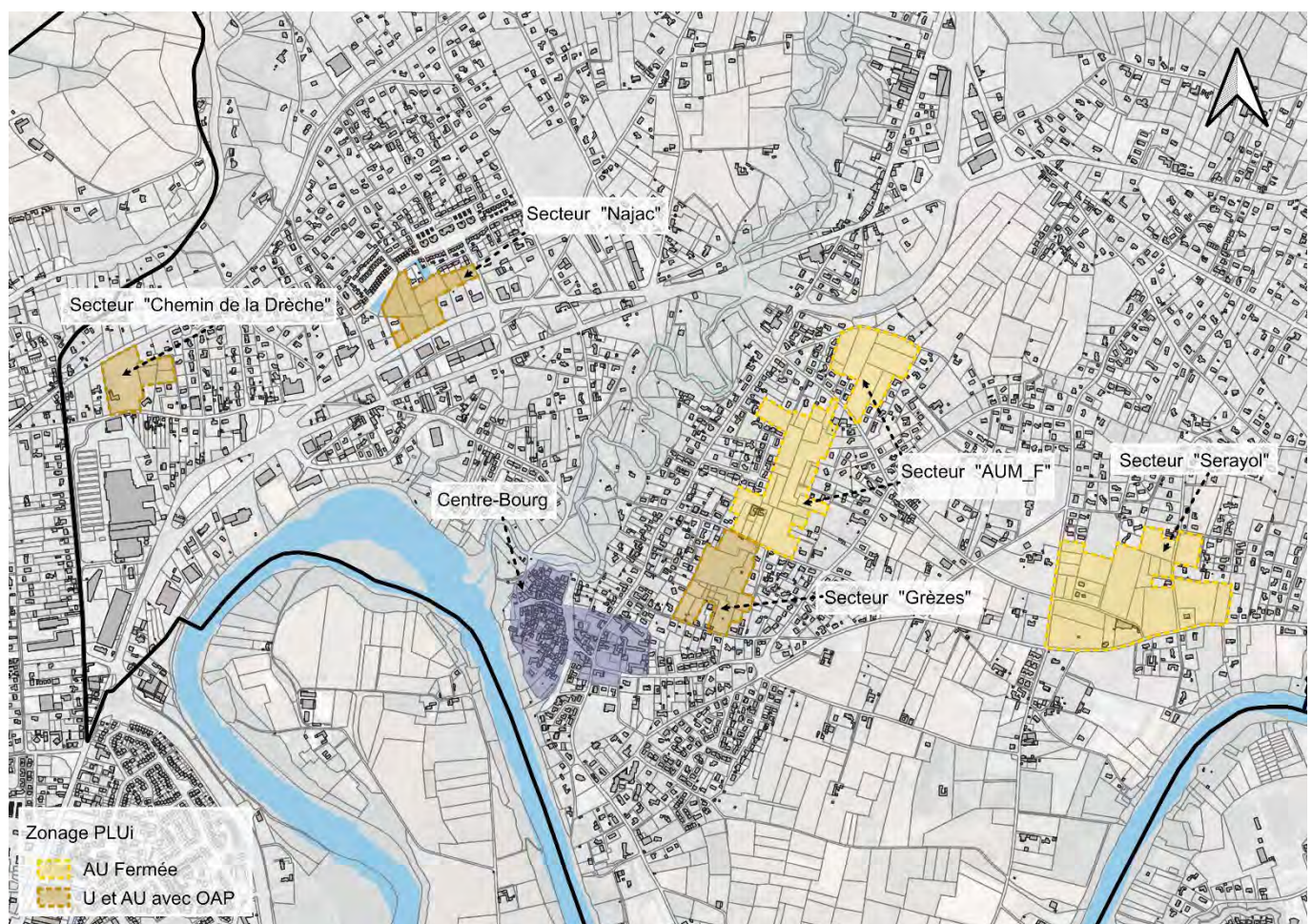
2.1.6. Lescure-d'Albigeois - Ouverture à l'urbanisation de la zone AUM

a- Justification du choix du site

La commune de Lescure-d'Albigeois enregistre une croissance moyenne de 17,7 habitants par an. Son développement urbain s'est traduit par une forme mixte, combinant habitat individuel groupé et petits collectifs. Elle est soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements sociaux et a signé un contrat de mixité sociale en 2023 pour planifier la réalisation de logements sociaux sur son territoire.

Pour répondre aux besoins démographiques, au desserrement des ménages ainsi qu'aux objectifs réglementaires et de production de logements fixés par le PLH, la commune devra construire, d'ici 2030, 156 logements, dont 90 logements sociaux.

La commune envisage ainsi d'ouvrir un foncier opérationnel afin de répondre à ses besoins de développement, tout en limitant l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Elle dispose de trois secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et de trois secteurs en zone AU fermée, programmés pour un aménagement progressif entre 2025 et 2030 :



Carte de localisation des sites

Les secteurs situés en zone U et AU et encadrés par une OAP :

- Le secteur des « **Grèzes** », actuellement en phase de construction.
- Le secteur de « **Najac** », sur lequel un permis d'aménager a été déposé pour la réalisation de logements et d'équipements.
- Le secteur « **chemin de la Drèche** » sur lequel un projet est à l'étude et devrait faire l'objet de Permis d'aménager et de construire prochainement.

Les secteurs situés en zone AU fermée :

- Les zones « **AUM_F** », dans le **prolongement nord du secteur des Grèzes**, subissent une rétention foncière sur une partie de leur périmètre. Ces secteurs seront requestionner lors de la future révision du PLUi.
- Le secteur du « **Sérayol** », implanté à proximité immédiate des équipements sportifs communaux et desservi par les transports en commun.

Par ailleurs, d'autres terrains ont été identifiés au sein d'un tissu urbain principalement pavillonnaire. Ils représentent un potentiel d'environ 2,3 hectares et sont destinés à être aménagés par le biais de divisions parcellaires, dans une logique de densification douce. Toutefois, ces espaces, généralement compris entre 900 et 3 500 m², ne permettent pas de générer de logements sociaux. Ces opérations, trop limitées en taille, ne garantissent pas la viabilité économique nécessaire pour attirer des porteurs de projets en la matière.

À l'issue de l'analyse des sites mentionnés précédemment, le projet d'ouverture à l'urbanisation pour répondre aux besoins de développement sera implanté sur une partie du secteur « Sérayol », plus précisément sur les parcelles AS1 et AS2. Ce site, situé à un kilomètre du centre-bourg, bénéficie d'une proximité immédiate avec les équipements sportifs et de loisirs de la commune.

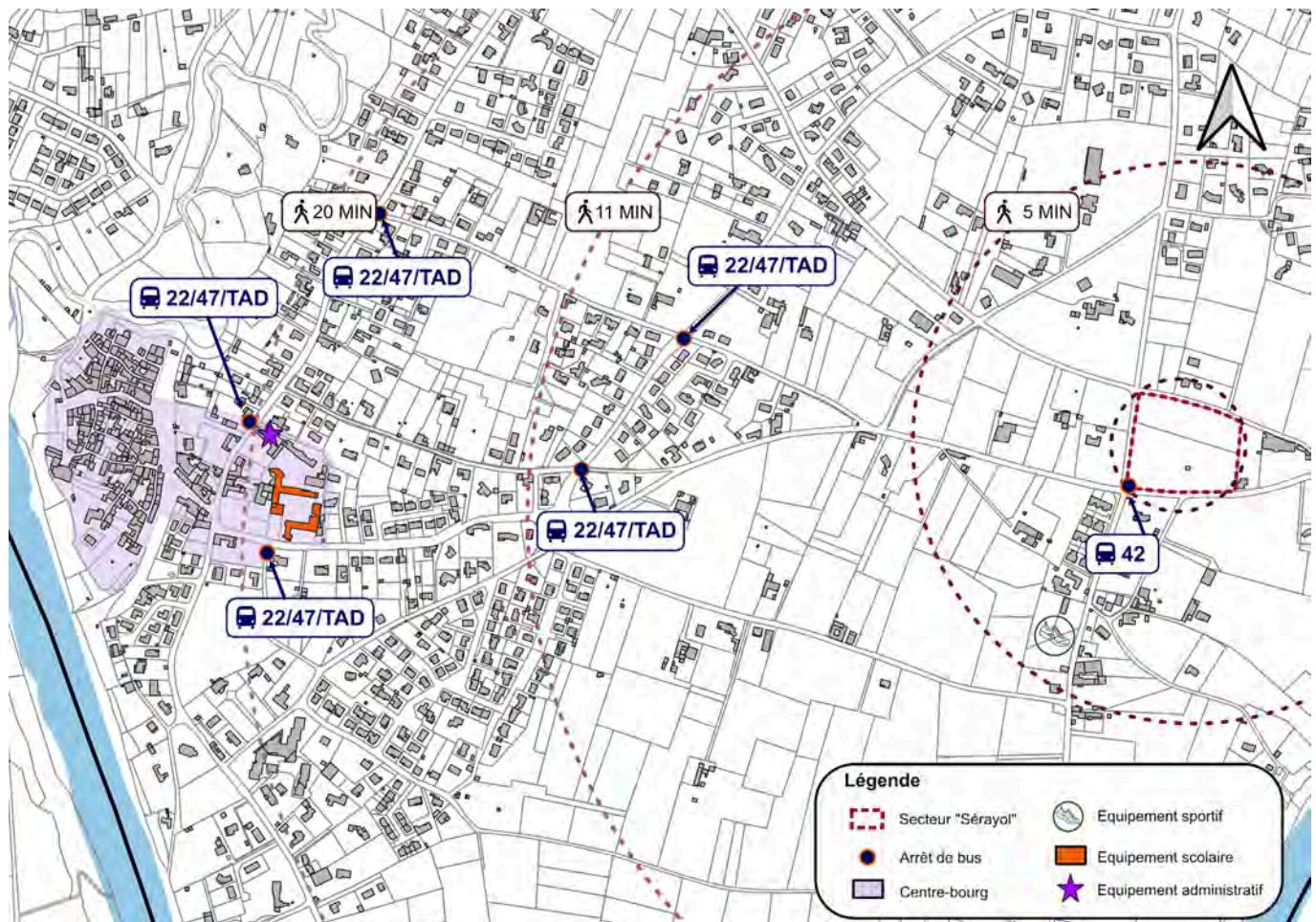


Schéma de localisation du site dans son environnement

Le site s'inscrit dans les objectifs de décarbonation des modes de déplacement des futurs habitants. Dans le cadre du contrat de mixité sociale, le projet prévoit, sur le volet résidentiel, la réalisation de 30 à 50 logements sociaux.

La forme urbaine retenue s'inscrit dans la continuité des dynamiques des dernières décennies, en proposant différents niveaux de densité et en intégrant une part accrue de végétalisation afin de répondre aux enjeux du changement climatique.

La programmation résidentielle vise à offrir une gamme diversifiée de logements, adaptée aux parcours résidentiels des habitants, tout en favorisant la mixité sociale et la diversification de la population des quartiers.

Au regard des éléments exposés ci-dessus, il est proposé d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AUM_F du secteur « Sérayol », et de créer une zone AUM6_B. Il est ainsi proposé d'ouvrir à l'urbanisation 1,99 ha.

b- Évolutions du Document Graphique du Règlement

Les évolutions du PLUi exposées ci-avant nécessitent d'apporter des modifications au document graphique du règlement :

- Modification de zonage pour l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AUM_F dans le secteur « Sérayol » et création d'une OAP.

➤ Secteur Sérayol - Modification de zonage lié à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUM_F et création d'une OAP.

Selon les justifications présentées ci-avant, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUM_F située dans le secteur Sérayol et de transformer celle-ci en zone AUM6_B. Conformément au règlement écrit en vigueur, l'étiquette représentée au règlement graphique de cette nouvelle zone AUM6_B sera définie ainsi :

- 7 = hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit (mètre).
- 30 = emprise bâtie maximale autorisée (%).
- 40 = coefficient d'espace vert (%).

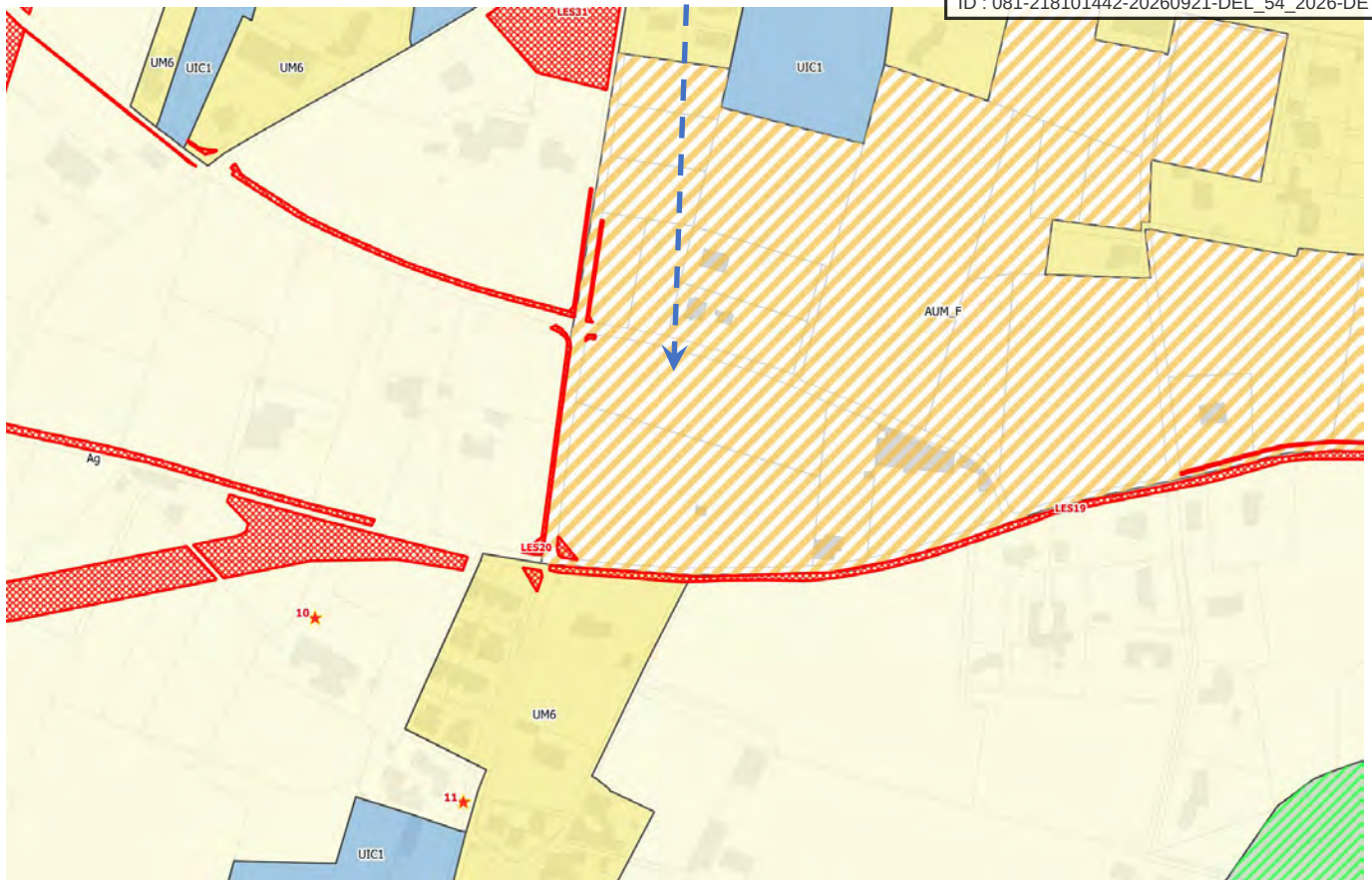
Aussi, conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois a délibéré pour justifier l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation (délibération n°DEL2025_145 du 1 juillet 2025).

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) garantira les principes d'aménagement et de construction souhaités par la collectivité sur ce secteur, en cohérence avec son environnement et les objectifs de production de logements poursuivis. Il est alors proposé de créer l'OAP Sérayol. Cette dernière sera créée sur l'ensemble du périmètre de la nouvelle zone AUM6_B (cf. c- du 2.1.6. du présent document).

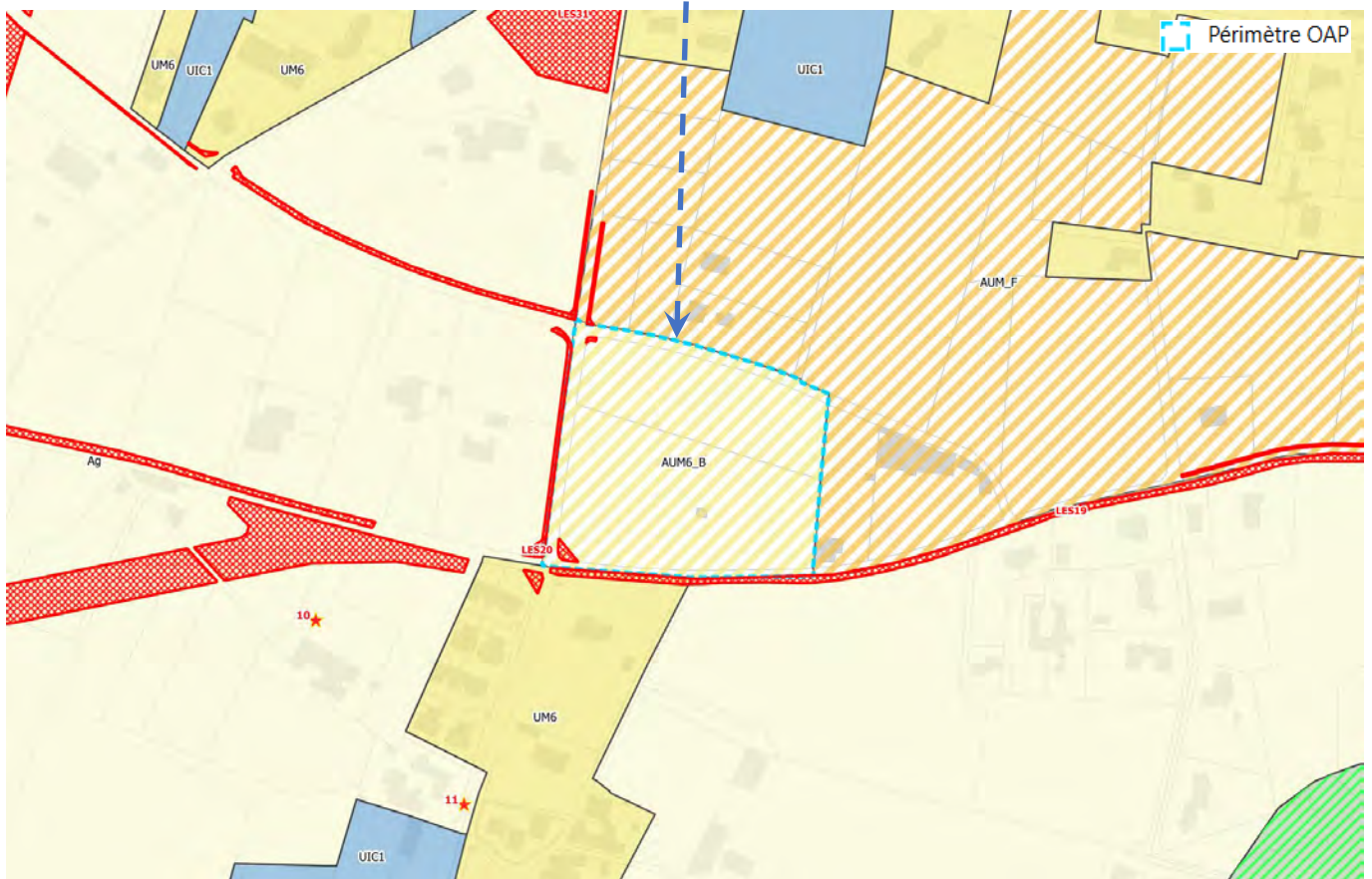
Tableau récapitulatif des évolutions des zones du PLUi sur la commune de Lescure-d'Albigeois

Secteurs	Zones en vigueur au PLUi	Ouverture à l'urbanisation	Surfaces
Sérayol	AUM_F	Création d'une zone AUM6_B	1,99 ha

PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



c- Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre de la procédure de modification n°6, il est proposé de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du Sérayol. Cette OAP a pour vocation de définir les orientations encadrant les aménagements et constructions susceptibles d'être réalisés au sein de la zone AUM6_B, zone créée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation exposée précédemment.

Cette évolution du PLUi permettra d'autoriser de nouveaux projets d'aménagement et de construction favorisant l'émergence d'un nouveau secteur résidentiel composé exclusivement de logements locatifs sociaux, à proximité immédiate des transport en commun et des équipements publics situés le long ou à proximité de l'avenue Jean Jaurès. Compte tenu de la superficie importante du secteur, une réglementation spécifique s'avère nécessaire.

Ainsi, l'OAP « Sérayol » proposera des orientations écrites et graphiques destinées à encadrer le développement et l'organisation de ce secteur pour :

- Assurer le développement de la commune en accueillant de nouveaux habitants tout en répondant aux enjeux de mixité sociale.
- Mettre en valeur l'environnement et le paysage ainsi que les entrées de ville.

L'aménagement du site encadré par cette OAP Sérayol pourra être réalisé en deux phases selon les orientations graphiques. Aussi, afin de répondre aux enjeux de mixité sociale, la programmation du projet à mettre en œuvre prévoit l'accueil de l'ordre de 35 logements avec 100 % de logements locatifs sociaux (cf. d- du 2.1.6. du présent document).

Orientations écrites proposées à la modification

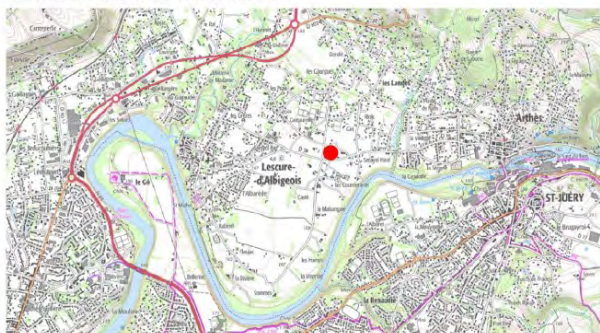
Lescure d'Albigeois

Secteur Serayol

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation

1,7 ha

Le terrain se situe dans la plaine maraîchère le long de la D70 reliant Lescure d'Albigeois à Arthès. Une ligne de bus LIBEA dessert le site. Le terrain se trouve à 500m des équipements sportifs et à 1,5km du centre bourg (équipements scolaires et commerces). Le site permet de rejoindre aisément la RN88 située à 2km.



Secteur Serayol

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement, les paysages
- mettre en valeur les entrées de villes
- assurer le développement de la commune

Enjeux et objectifs du projet

- Accueillir de nouveaux habitants
- Répondre aux enjeux de mixité sociale

L'aménagement sera prévu en 2 phases (cf. orientations graphiques) :

- PHASE 1 : secteur Sud
- PHASE 2 : secteur Nord

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 35 logements.

Logements locatifs sociaux : 100 %

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Situé dans la plaine maraîchère en entrée de ville côté Est, ce terrain se trouve en position semi-urbaine. Les orientations graphiques proposent de penser ce nouveau quartier sous la forme de quatre groupements de 8 à 10 logements chacun et séparés par des espaces paysagers à usage collectif. Les stationnements seront mutualisés dans chacun des secteurs et implantés au plus proche de la voirie principale. Les espaces plantés seront généreux et des cheminements piétons desserviront le programme.

Insertion architecturale et urbaine

- Les formes urbaines et architecturales devront répondre aux objectifs de sobriété foncière. A cet effet, l'implantation des constructions devra favoriser la création d'espaces libres non imperméabilisés et végétalisés généreux et d'un seul tenant.
- Construction de logements individuels et de logements individuels groupés pour assurer la mixité des formes d'habitat.

- Les constructions pourront être groupées ou jumelées par deux ou trois afin de créer des ensembles construits plus conséquents. Les accès des logements pourront être regroupés pour les lots contigus sauf en cas de contraintes techniques (visibilité, nombre de lots impairs...).
 - Compte tenu de la position du site en périphérie de la zone urbaine, l'urbanisation de la parcelle devra présenter une certaine souplesse. A cet effet, l'implantation des constructions devra offrir des rythmes et des ruptures évitant la répétition et présentant des orientations variées pour chacun des logements, réglant ainsi les problèmes de vis-à-vis et optimisant l'éclairage naturel.
- Le porteur de projet devra expliquer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif.

On entend par **logements individuels groupés**, des maisons individuelles mitoyennes répondant aux aspirations de la population (maison avec jardin) tout en s'inscrivant dans les objectifs de sobriété (foncière, constructive et énergétique).

Paysage et environnement

- Des espaces végétalisés et plantés généreux à usage collectif, supports de cheminements, viendront délimiter les quatre secteurs construits et favoriseront les perméabilités.
- L'intégration de la végétation et le recours aux plantations sera favorisé pour permettre un cadre de vie plus qualitatif, lutter contre les îlots de chaleur et soutenir la biodiversité.
- Les plantations seront composées d'essences locales variées et non allergisantes.

Traitement des limites

Les aménagements proposés dans le cadre du projet se voudront qualitatifs, à cet effet :

- Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, boîtes aux lettres, coffrets techniques...). Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'« effet créneau ».
- Introduire la végétation dans le système des clôtures sur rue par la plantation de haies vives offrant un agrément visuel depuis l'espace public et favorisant la biodiversité.
- Limiter la hauteur des clôtures afin de conserver des perspectives visuelles sur tout ou partie du linéaire ; favoriser la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune en évitant les murs pleins sur tout le linéaire.

2/4 – Commune de Lescure d'Albigeois

PLUi / Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur Serayol

- Soigner la limite vis-à-vis de la RD70 en garantissant un espace tampon paysager suffisant (contrôle des nuisances visuelles et sonores).

Déplacements

- Plusieurs accès permettront de desservir le site et notamment :
 - en PHASE 1 : un accès (en entrée et sortie) chemin des Gourgues et une sortie avenue Jean Jaurès
 - en PHASE 2 : un accès (en entrée et sortie) chemin des Gourgues et une sortie sur le chemin de la Barricade
- L'aménagement des deux « voiries secondaires », indiqué dans les orientations graphiques (avec jonction sur le chemin de la Barricade et sur l'avenue Jean Jaurès), pourra être adapté au regard des retours des services gestionnaires.
- Les voiries créées seront traitées de manière qualitative sur le principe de « voiries partagées » laissant une place dominante aux cheminements doux (piétons et vélos)
- Les voiries créées seront paysagées et ponctuées d'arbres d'alignement et de végétation arbustive.
- Les espaces de stationnement véhicule seront mutualisés et concentrés sous forme de poches au plus près de la voie d'accès pour réduire les emprises dédiées à la voiture.
- Les espaces de stationnement bénéficieront d'un aménagement paysager qualitatif : utilisation de matériaux ou revêtements de sol perméables, intégration d'arbres de haute tige pour favoriser l'ombrage et de végétation arbustive sur les limites.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

Privilégier l'infiltration à la parcelle si la perméabilité du sol et le niveau de nappe le permettent. Différents dispositifs existent et doivent être dimensionnés en fonction de la nature du sol.

En cas de création de systèmes de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, fossés...), ces aménagements devront être végétalisés et intégrés dans un projet paysager d'ensemble.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au profit du développement de la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux poreux.

A défaut de tout infiltrer, l'opération devra être raccordée au réseau existant dans le respect des prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales.

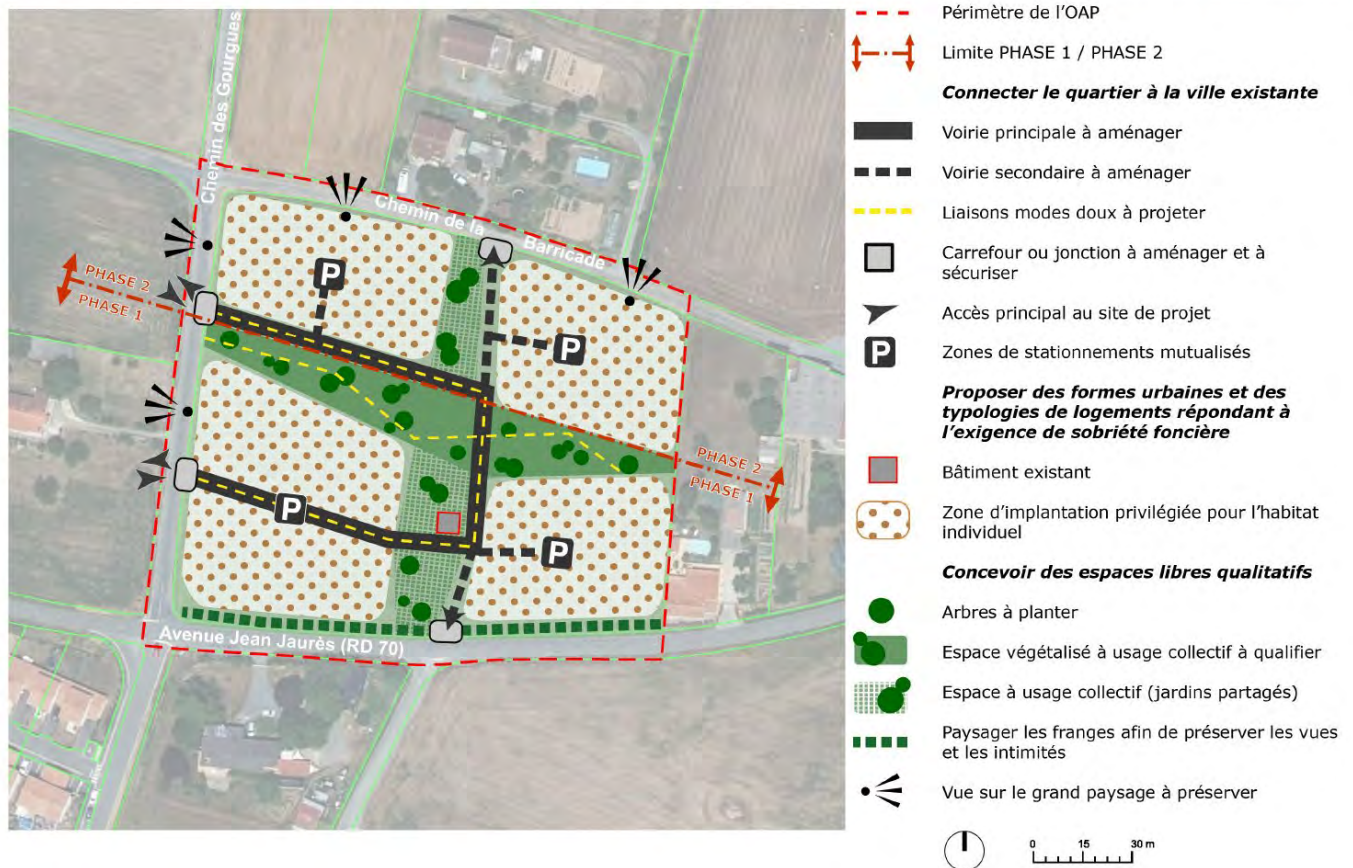
PLUi / Principes et conditions d'aménagement de la zone

- Commune de Lescure d'Albigeois - 3/4

Orientations graphiques proposées à la modification

Secteur Serayol

Orientations d'Aménagement et de Programmation



P

2.1.7. Bilan des évolutions de surface des zones du PLUi du Grand Albigeois

L'ensemble des modifications mises en œuvre dans le cadre des ouvertures à l'urbanisation exposées précédemment, engendre des évolutions de surface des différentes zones du PLUi :

- Ouverture à l'urbanisation de zones AU fermées : 9,93 ha.
- Reclassement au profit des zones agricoles ou naturelles : 12,19 ha (1,62 ha au profit des zones agricoles et 10,57 ha au profit des zones naturelles).

Les tableaux suivants présentent un bilan global des évolutions de surface des différentes zones en vigueur au PLUi du Grand Albigeois :

Zones en vigueur au PLUi et supprimées dans le cadre de la modification n°6	Surface supprimée	Zones créées dans le cadre de la modification n°6	Surface créée
Commune d'Arthès			
Zone AU_F	2,1 ha	AUM6_B	2,1 ha
Zone UM6d	0,22 ha	Ag	0,42 ha
Zone UM7	3,15 ha	Ns	2,95 ha
Commune de Cunac			
AUM_F	1,25 ha	AUM6_B	1,25 ha
UM6	1,05 ha	Ag	0,73
UM7	0,20 ha	Ns	0,52 ha
Commune de Marssac-sur-Tarn			
AUM_F	6,1 ha	AUM6_B	2,66 ha
UM6	0,92 ha	Ag	0,18 ha
UM7	0,54 ha	Ng	0,41 ha
		Ns	0,54 ha
		NL	0,33 ha
		NL2	3,44 ha
Commune de Terssac			
AUM_F	1,93 ha	AUM5_B	1,93 ha
UM5	2,67 ha	As	0,29 ha
		Ng	1,07 ha
		Ns	1,31 ha
Commune de Lescure-d'Albigeois			
AUM_F	1,99 ha	AUM6_B	1,99 ha
TOTAL	22,12 ha	TOTAL	22,12 ha

Bilan global par zone			
Zone AU fermée (AU_F ou AUM_F)	13,37 ha	AUM5_B	1,93 ha
Zone UM5	2,67 ha	AUM6_B	8 ha
Zone UM6	2,19 ha	Ag	1,33 ha
Zone UM7	3,89 ha	As	0,29 ha
		Ng	1,48 ha
		Ns	5,32 ha
		NL	3,77 ha
TOTAL	22,12 ha	TOTAL	22,12 ha

2.2. Modification du règlement graphique pour l'aménagement et de loisirs

2.2.1. Albi - Secteur La Guitardié

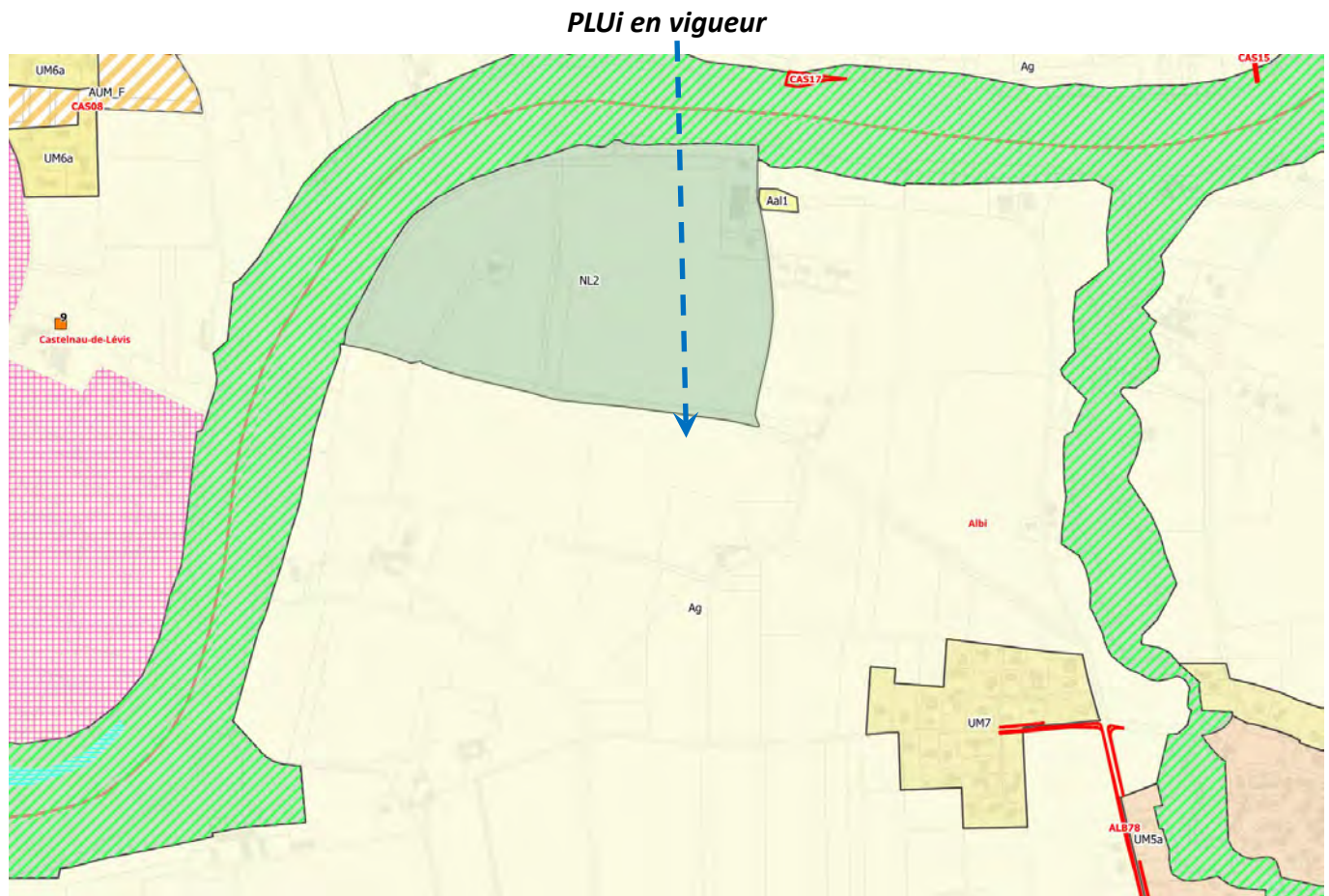
- **Modification de zonage pour l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs : transformation d'une zone Ag en zone NL2.**

Le chemin de la Guitardié dessert la Plaine des Sports de la Guitardié qui accueille de nombreux équipements sportifs utilisés par les associations et clubs sportifs locaux.

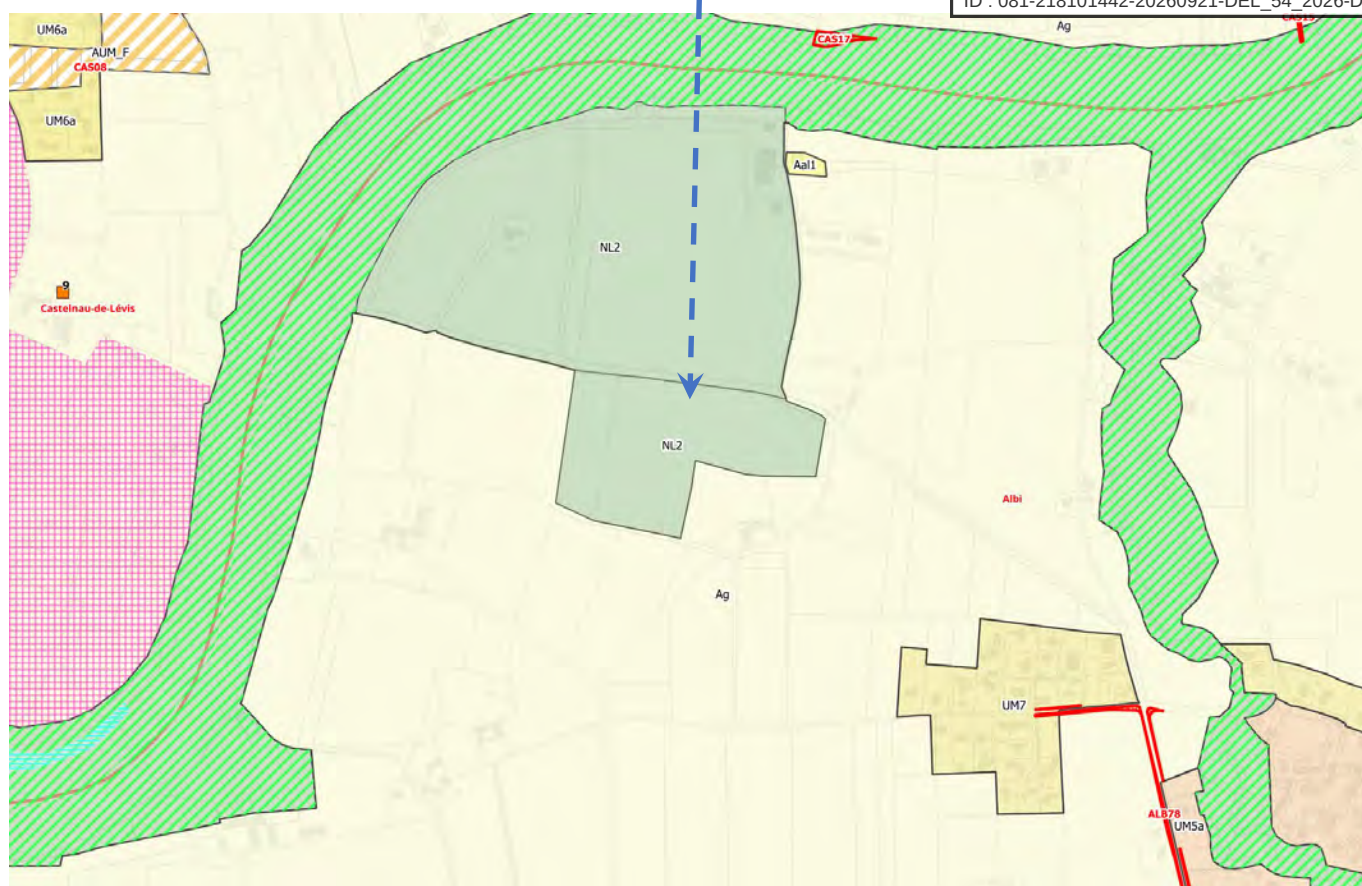
La collectivité a pour projet l'extension de cette Plaine des Sports de la Guitardié afin de répondre à la demande croissante des associations et clubs sportifs : aménagement de 3 terrains de sport, de vestiaires et d'une aire de stationnement supplémentaires.

Il est alors proposé de transformer une partie de la zone Ag limitrophe de la Plaine des Sports de la Guitardié en zone NL2, zone qui permet d'isoler les secteurs où une vocation de loisirs plus affirmée est souhaitée (rapport de présentation du PLUi).

Ainsi, tout ou partie des parcelles CY72, CY73 et CZ42 sera transformé en zone NL2 en remplacement de la zone Ag.



Projet de PLUi modifié



2.2.2. Marssac-sur-Tarn - Secteur Chemin de Bel Air

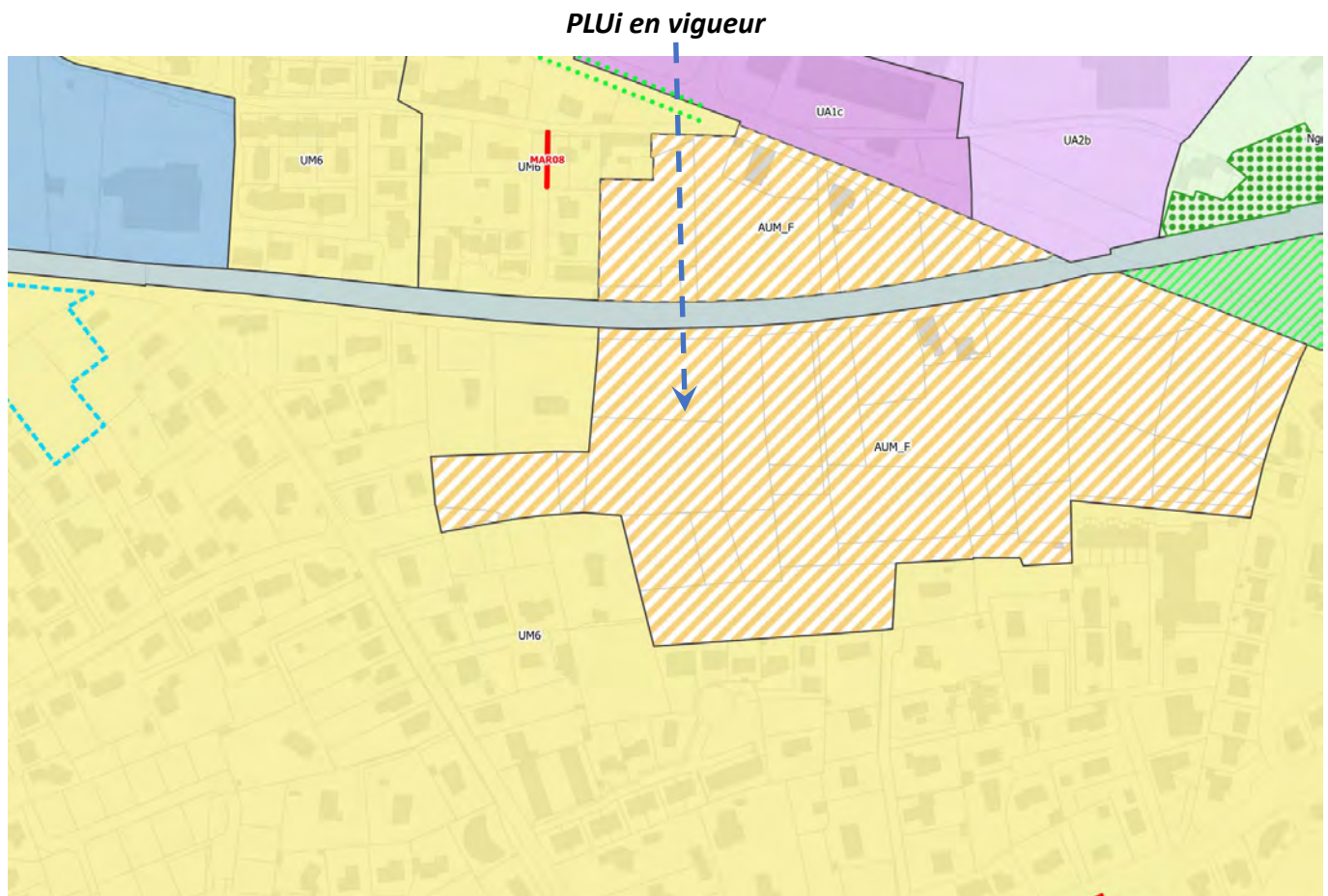
➤ **Modification de zonage pour l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs : transformation d'une zone AUM_F en zone NL2.**

Cette évolution du PLUi entre dans le cadre des évolutions exposées au 2.1 du présent document et est liée aux mesures de réduction de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces agricoles ou naturels (cf. 2.1.4. Marssac-sur-Tarn).

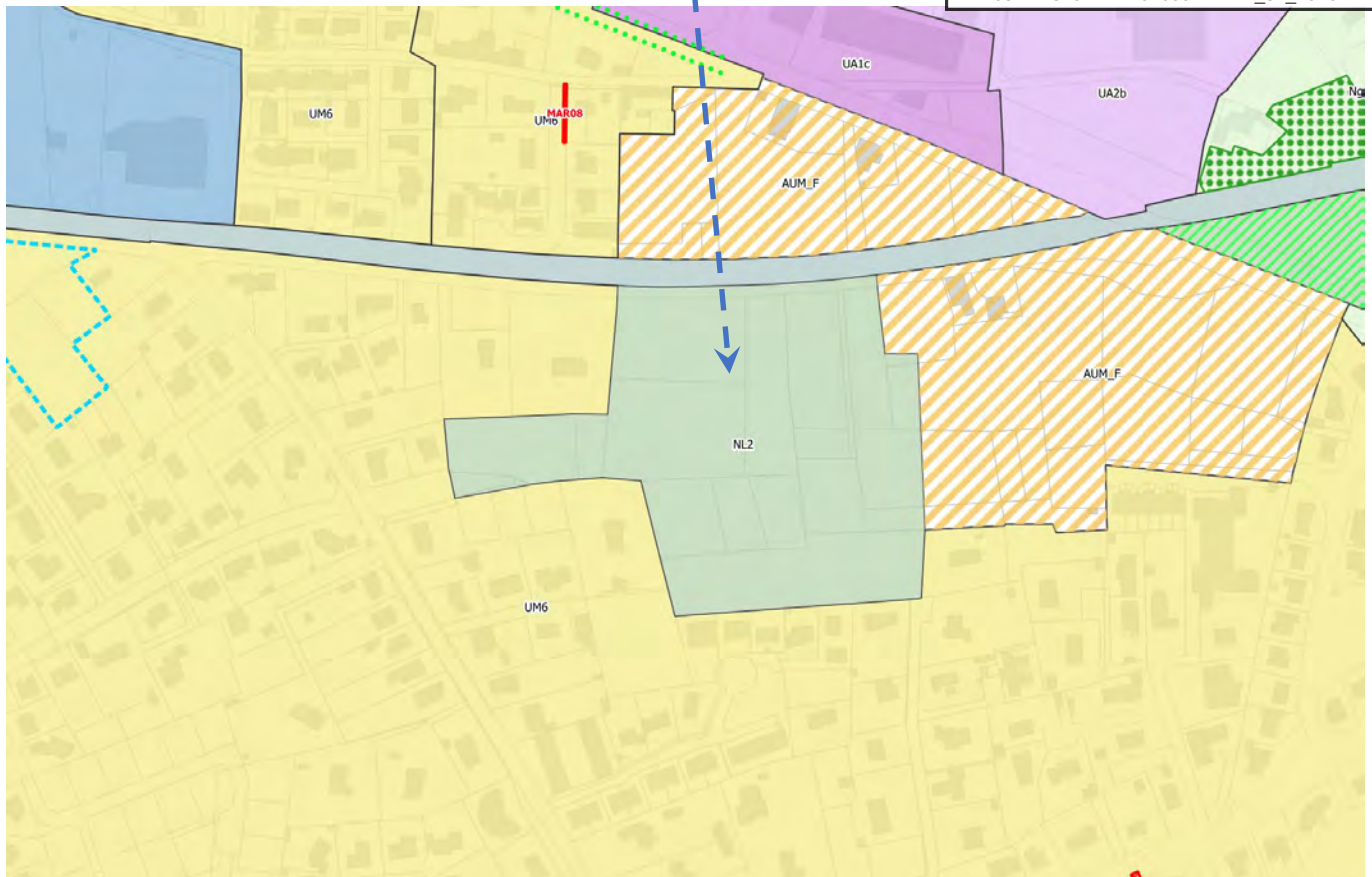
Le chemin de Bel Air, situé au sud de la voie ferrée, relie la rue des Trincades à l'Avenue d'Albi et dessert, outre quelques maisons individuelles, des terres agricoles enclavées entre ce chemin de Bel Air et des zones pavillonnaires accessibles depuis la rue des Peyragues et la rue des Trincades.

L'ensemble de ces terres agricoles est classé en zone AUM_F au PLUi en vigueur. La collectivité a pour projet d'aménager une zone d'équipements sportifs et de loisirs dans la partie ouest de cette zone AUM_F afin de répondre à la demande croissante des associations locales. Il est alors proposé de créer une zone NL2, zone qui permet d'isoler les secteurs où une vocation de loisirs plus affirmée est constatée ou souhaitée (rapport de présentation du PLUi).

Ainsi, tout ou partie des parcelles 78, 79, 80, 81, 82, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, et 379, de la section AD, sera reclassé au profit de la zone NL2 en remplacement de la zone AUM_F.



Projet de PLUi modifié



2.3. Modification du règlement graphique (étiquette de zone)

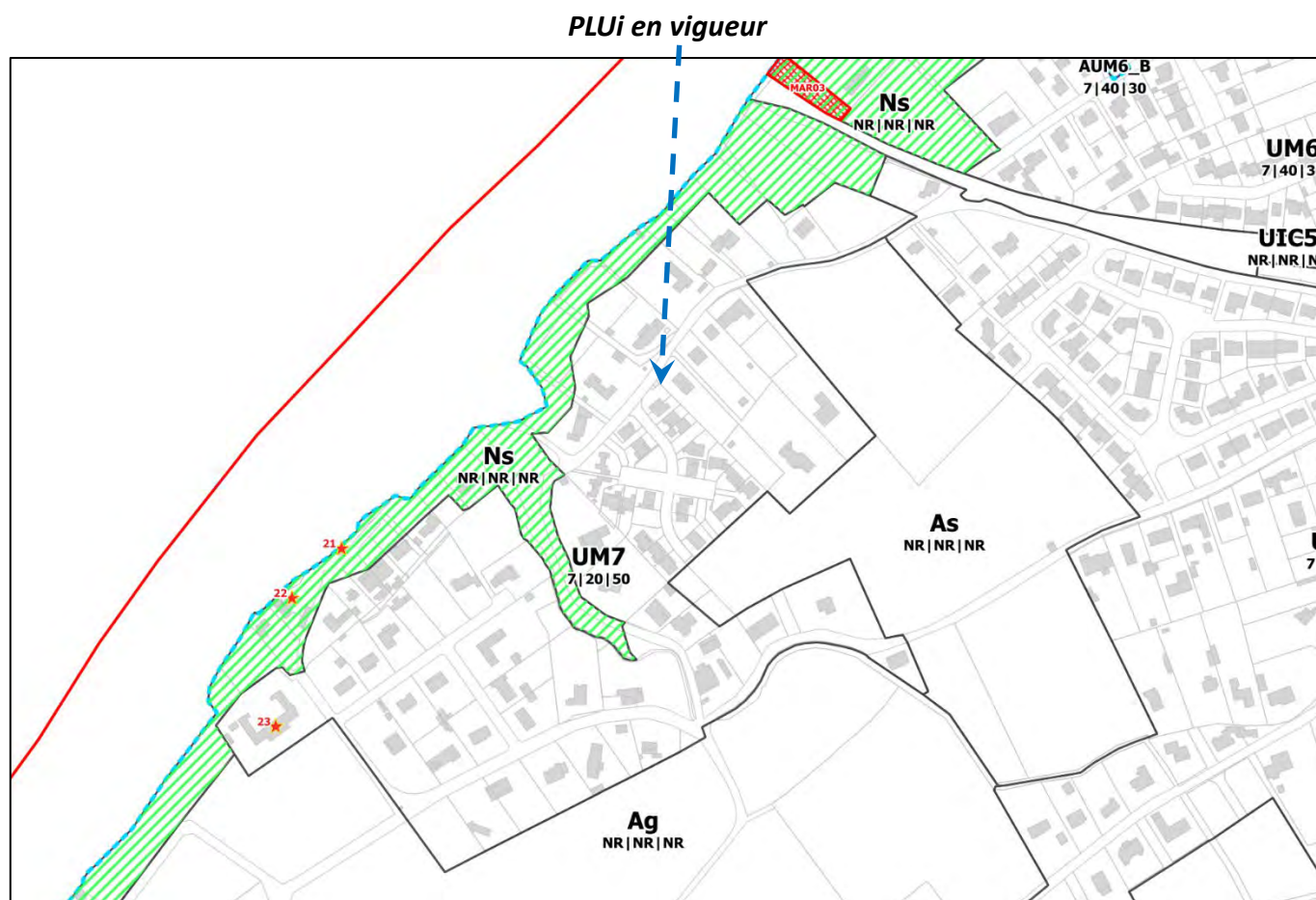
2.3.1. Marssac-sur-Tarn - Secteur Les Lizes

➤ Modification de zonage (étiquette de zone)

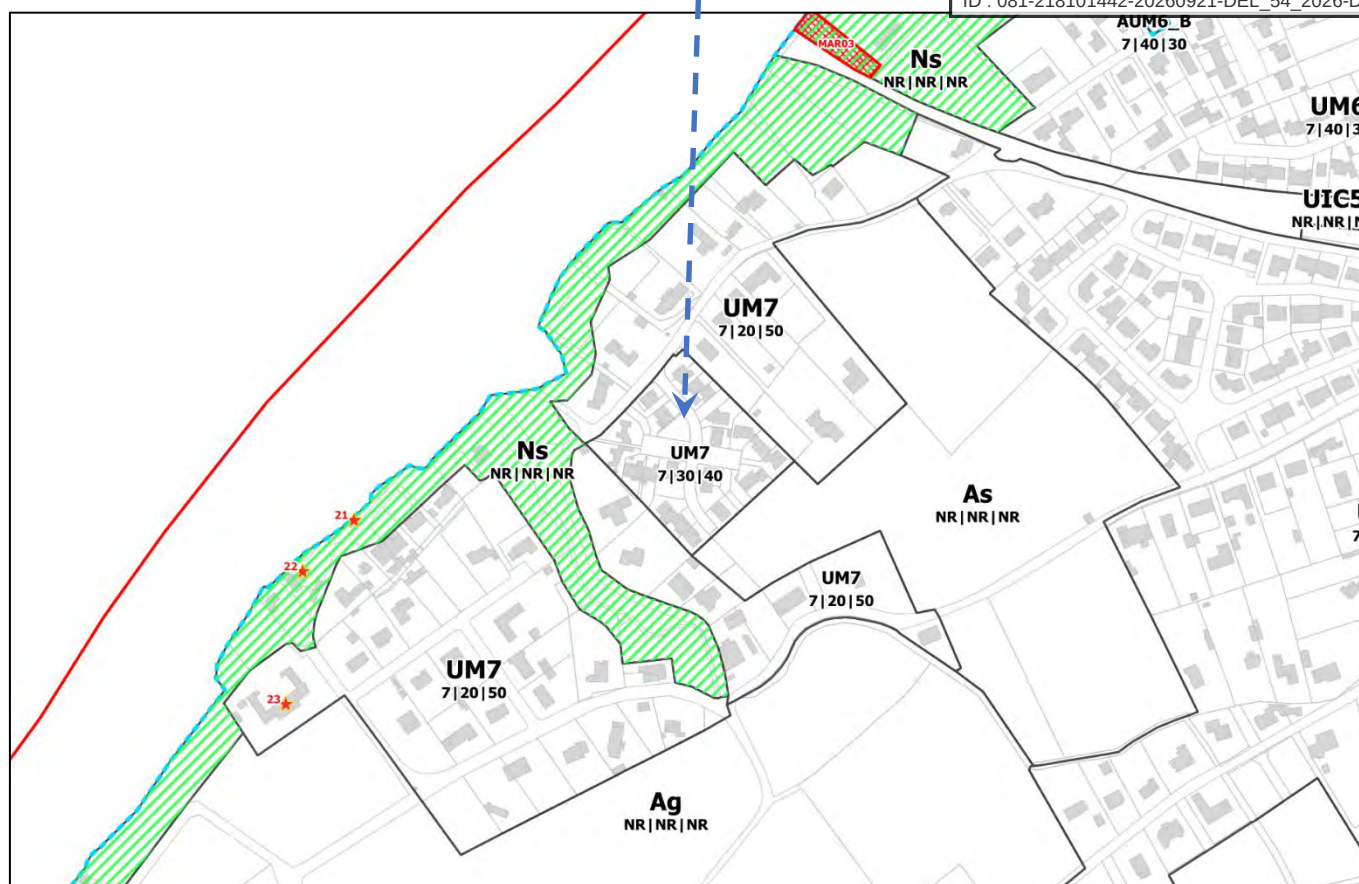
Le quartier pavillonnaire de la commune de Marssac-sur-Tarn situé dans le secteur des Lizes, composé en grande majorité d'habitat individuel discontinu sur de grandes parcelles, est classé en zone UM7. Il y est autorisé une emprise bâtie maximale fixée à 20 % de la surface des parcelles. Il est situé, au cœur de ce quartier pavillonnaire, un lotissement datant de la fin des années 1990 (« La résidence Les Lizes ») et composé de maisons individuelles accolées sur de petites parcelles. Le règlement en vigueur sur l'ensemble de ce quartier pavillonnaire est identique malgré une morphologie urbaine différenciée.

Il est alors proposé d'adapter le règlement et le zonage du PLUi aux morphologies urbaines rencontrées sur ce quartier pavillonnaire. L'emprise bâtie maximale autorisée sur les parcelles et définie aux étiquettes de zones sera ainsi différenciée selon cette morphologie urbaine.

Il est proposé de classer le lotissement « La résidence des Lizes » en zone UM7 avec une emprise bâtie fixée à 30 % et ainsi permettre des évolutions du bâti existant et la construction d'annexes. Le Coefficient d'Espace Vert (CEV) défini également à l'étiquette de zone sera réduit en conséquence (40 %).



Projet de PLUi modifié



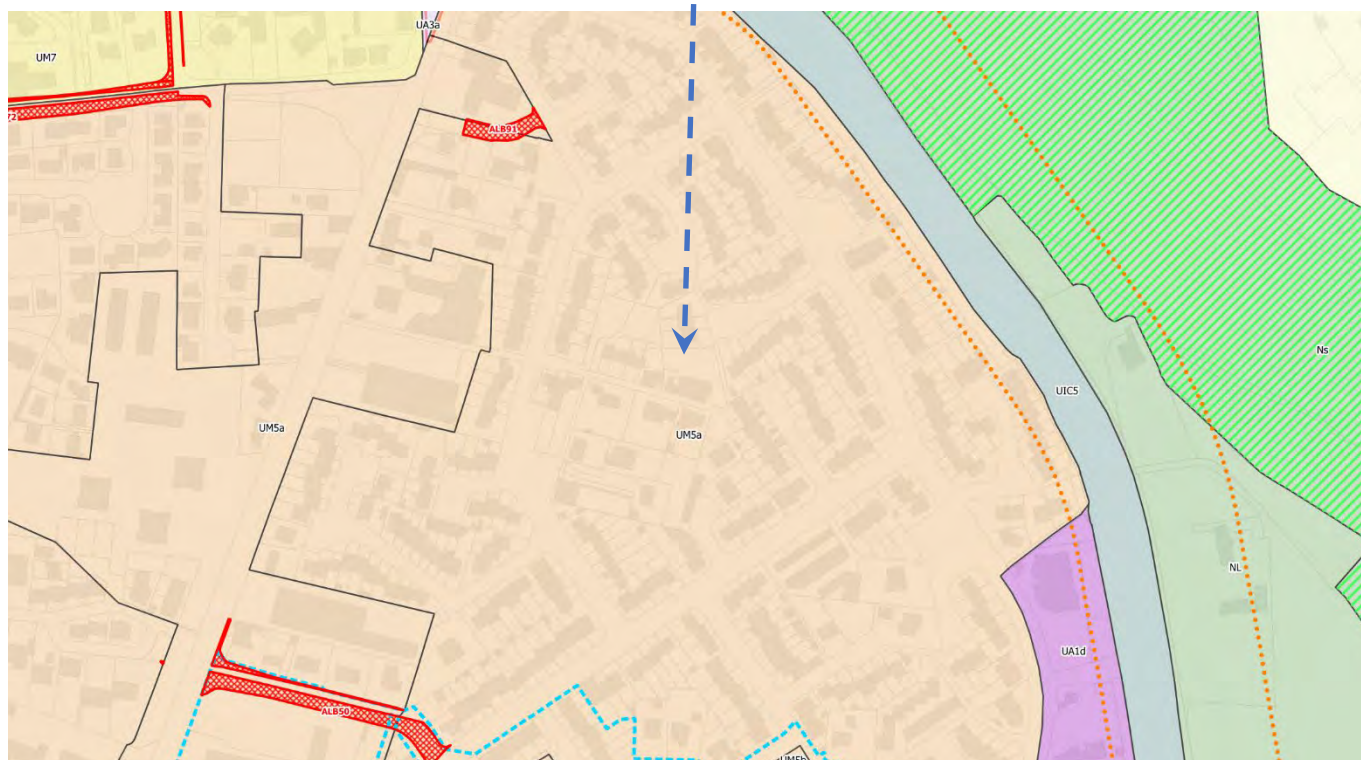
2.4. Identification de bâtis de caractère à protéger au titre de

2.3.1. Albi - Rue de Lévizac

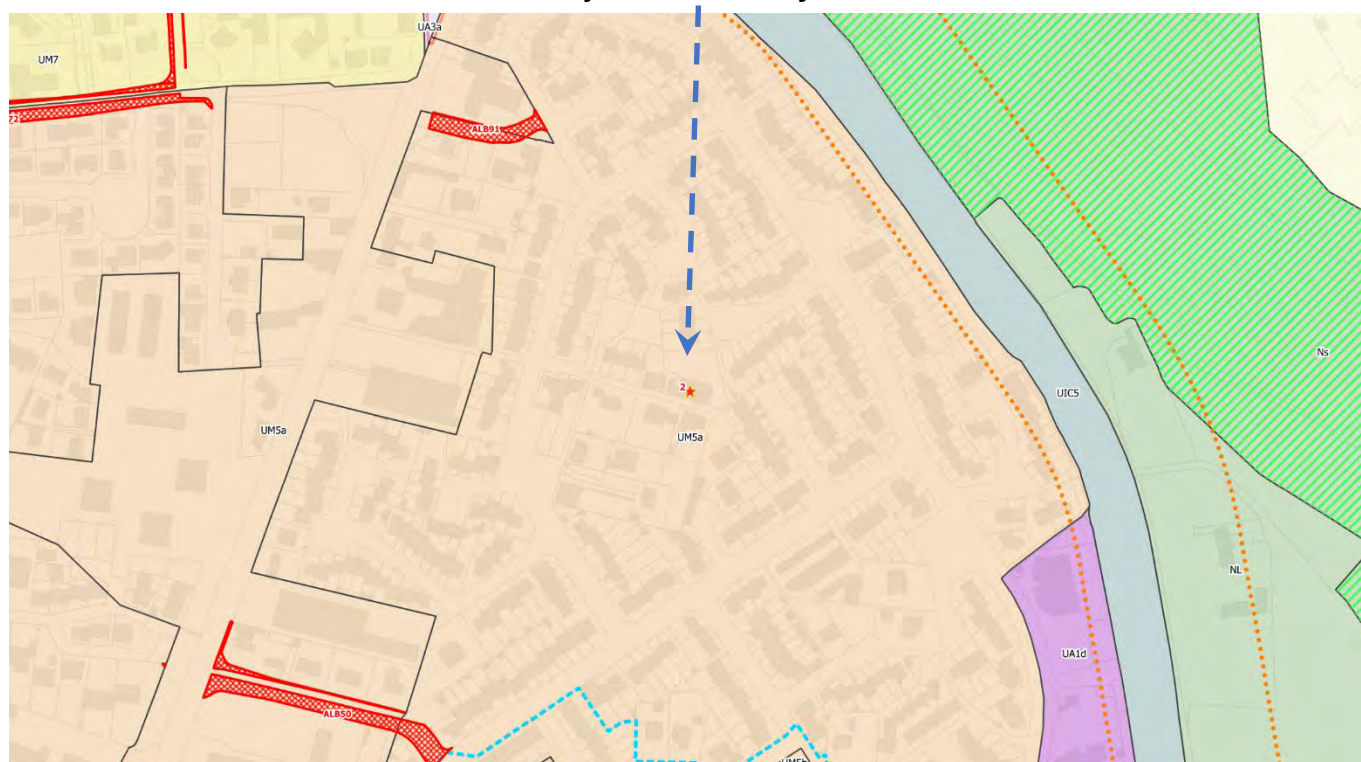
Au 31 rue de Lévizac, sur la parcelle EV44, se situe un bâtiment composé de deux habitations individuelles groupées de type ouvrier : bâti rectangulaire longitudinal en maçonnerie mixte moellon de pierre et brique enduite, encadrement des baies en brique et grès, couverture en tuile canal, symétrie de la façade des deux logements, vigne courant tout du long de la façade. Ce bâti de caractère témoigne de l'habitat modeste ouvrier et de l'histoire ouvrière du quartier. Son potentiel d'évolution et de valorisation est fort. Il est proposé d'identifier ce bâti de caractère, vestige du patrimoine urbain et ouvrier local, au règlement graphique du PLUi, au titre des Éléments Bâties Protégées (EBP).



PLUi en vigueur



Projet de PLUi modifié



b- Modification de l'annexe réglementaire « Bâti de caractère et petit patrimoine à protéger »

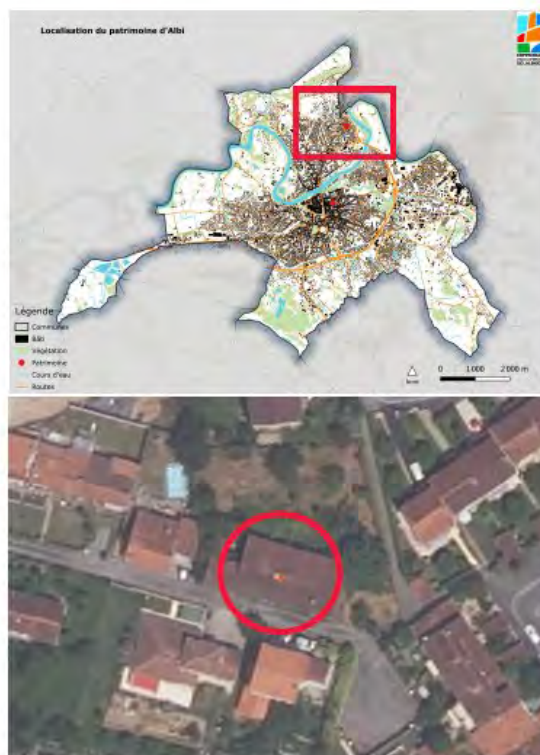
La procédure de modification n°6 du PLUi a pour objet de mettre à jour l'annexe réglementaire « 3.3.5. Bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger » suite à l'évolution du PLUi mise en œuvre sur la commune d'Albi et présentée ci-avant.

Projet de PLUi modifié**Extrait de l'annexe réglementaire « 3.3.5. Liste du bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger »**

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal			
Liste du bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger(EBP)			
Communes	Recensement	Remarques	Page
Albi	± 2 éléments		2
Arthès	3 éléments		4
Cambon d'Albi	3 éléments + 1 périmètre ensemble urbain		6
Carlus	10 éléments		8
Castelnau de Lévis	31 éléments		10
Cunac	16 éléments		14
Dénat	7 éléments		18
Fréjairolles	5 éléments		20
Le Séquestre	5 éléments		22
Lescure d'Albigeois	17 éléments		24
Marssac-sur-Tarn	25 éléments + 1 périmètre ensemble urbain		28
Puygouzon	Puygouzon : 11 éléments Labastide Dénat : 3 éléments + 1 périmètre ensemble urbain		32
Rouffiac	10 éléments + 1 périmètre ensemble urbain		36
Saint-Juéry	9 éléments		38
Saliès	5 éléments		40
Terssac	10 éléments		42
	± 172 éléments & 4 périmètres ensemble urbains		

Commune d'Albi : Éléments Bâti Protégés		
	Type	Localisation
1	Chapelle	
2	Habitat ouvrier	

Projet de PLUi modifié - Extrait de l'annexe réglementaire
« 3.3.5. Fiches du bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger »



Localisation

Nom de rue : Rue de Lévizac

Référence cadastrale : EV44

Matériaux

Murs en pierres et briques enduites, couverture en tuile canal

Inscriptions

/

État de conservation

Modéré

Description sommaire

Deux habitations individuelles groupées de type ouvrier. Bâti rectangulaire longitudinal en maçonnerie mixte moellon de pierre et brique enduite. Encadrement des baies en brique et grès. Couverture en tuile canal. Symétrie de la façade des deux logements. Vigne courant tout du long de la façade. L'enduit et les encadrements sont altérés ponctuellement. Les menuiseries anciennes en bois sont en mauvais état. Patrimoine urbain témoignant de l'habitat d'un milieu sans doute ouvrier et donc vestige de l'histoire ouvrière du quartier.

Préconisation

Se référer aux dispositions générales décrivant les prescriptions.

2.5. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.5.1. Albi - Secteur du Breuil

Il est proposé dans le cadre de la procédure de modification n°6 de modifier les orientations écrites et graphiques de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Breuil afin d'adapter celles-ci aux évolutions du projet d'aménagement de la collectivité et notamment permettre l'implantation d'équipements publics, réduire en conséquence les objectifs de production de logements au sein du périmètre soumis à l'OAP et supprimer l'obligation de production de Logements locatifs sociaux.

a- Évolution des orientations de l'OAP du Breuil

Albi

Secteur du Breuil

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement
- mettre en valeur le patrimoine notamment l'église Notre-Dame du Breuil (inscrite à l'inventaire des monuments historiques, patrimoine du XX^{ème} siècle)
- 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.
- Offrir des possibilités d'évolution (extension, nouvelle construction...) au Lycée Sainte-Cécile.

Éléments de programmation du projet

Objectifs de mixité sociale :

- Accueil de l'ordre de 35 logements / 25 à 30 logements / hectare.
- Logements locatifs sociaux : 40 logements minimum.
- Permettre l'implantation d'équipements publics.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'aménagement de ce secteur offrira une qualité architecturale et un traitement paysager valorisant l'Église Notre-Dame du Breuil.

Transition avec les quartiers environnants : organiser une transition architecturale qui permettra la greffe avec le secteur environnant :

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Des espaces végétalisés ayant vocation à supporter des cheminements doux.

Déplacements

- En accompagnement de la requalification de la rue Notre Dame du Breuil, un espace public paysager sera aménagé afin d'offrir un parvis à l'Église et une place de convivialité pour le quartier.
- L'aménagement du site devra intégrer la question du stationnement (équipements du quartier, église, riverains).
- Poursuivre le cheminement doux existant jusqu'au futur parvis de l'Église Notre dame du Breuil.
- Créer un espace public principal pour constituer un point de rencontre « apaisé » des différents modes de déplacements.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.

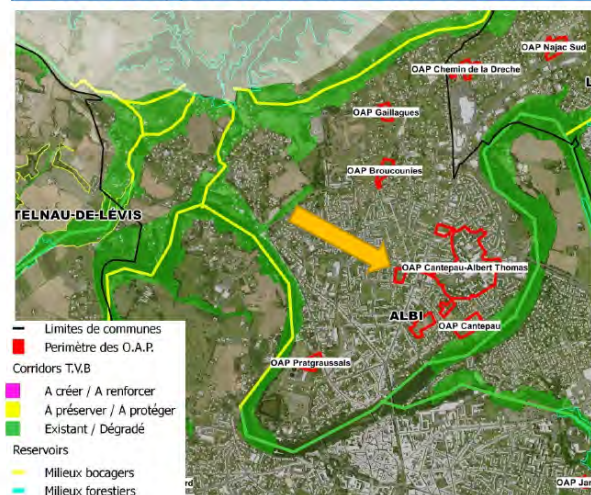
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

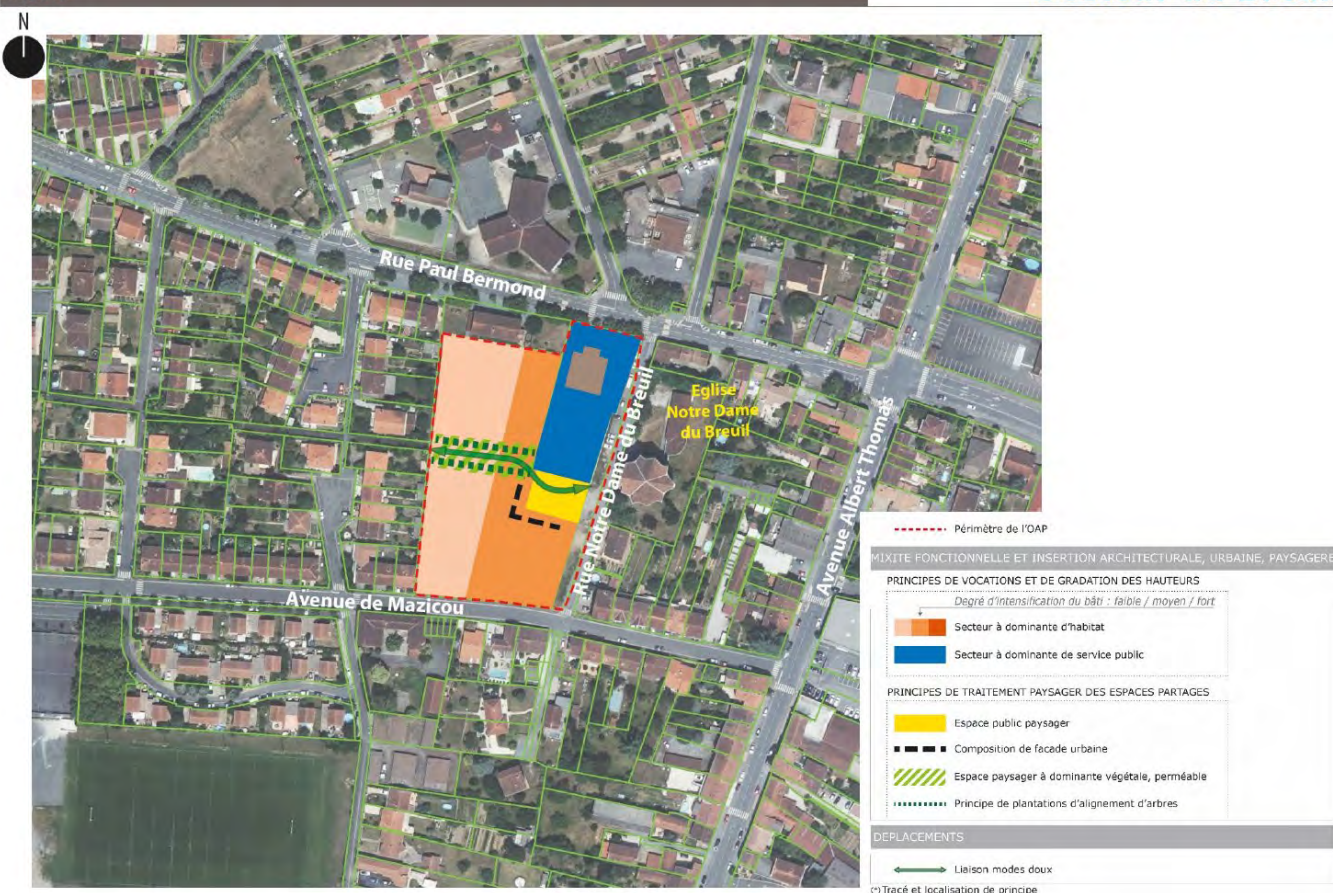
Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



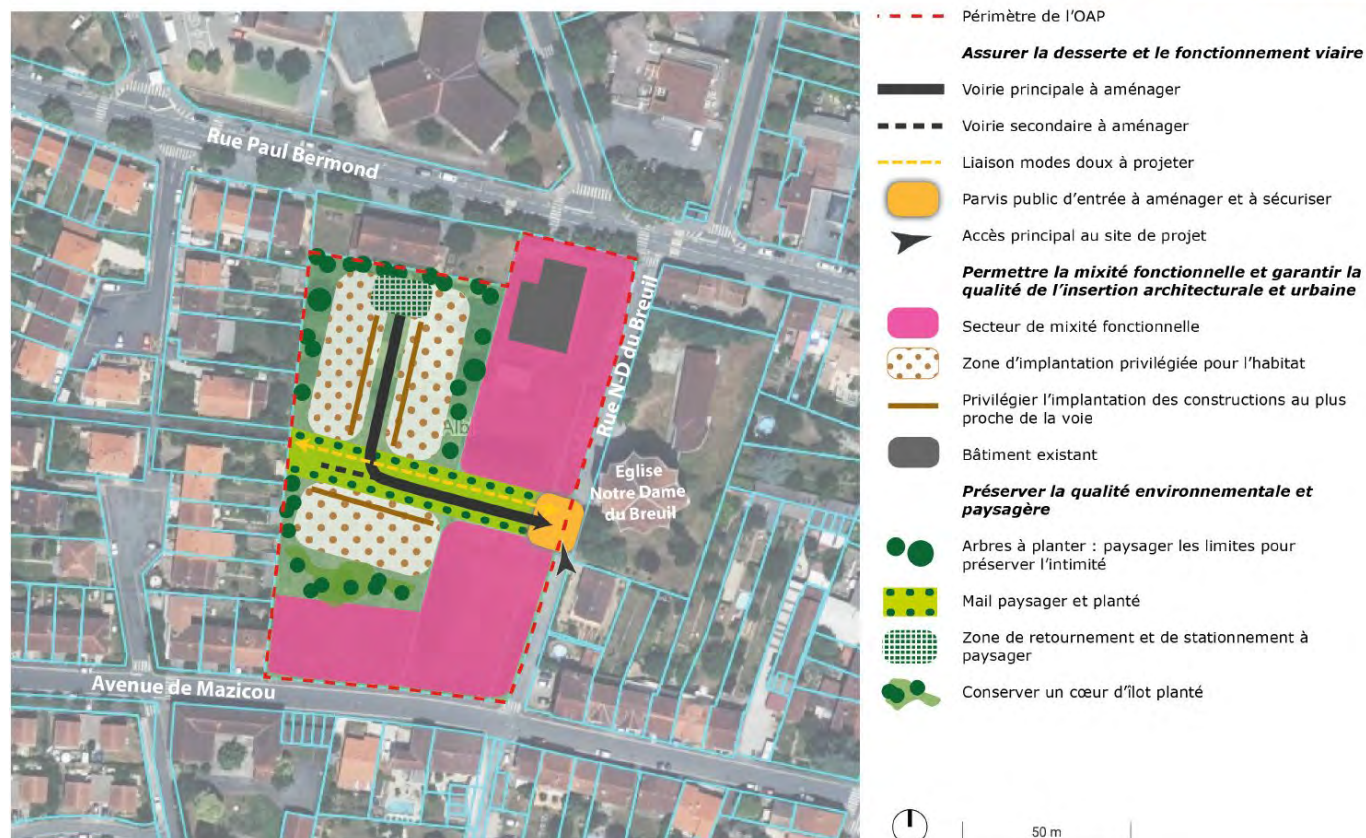
Le site de l'OAP n'est pas localisé à proximité de continuités vertes. Cependant, une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager de ce secteur.

Orientations graphiques en vigueur**Secteur du Breuil**

Albi

Orientations graphiques proposées à la modification

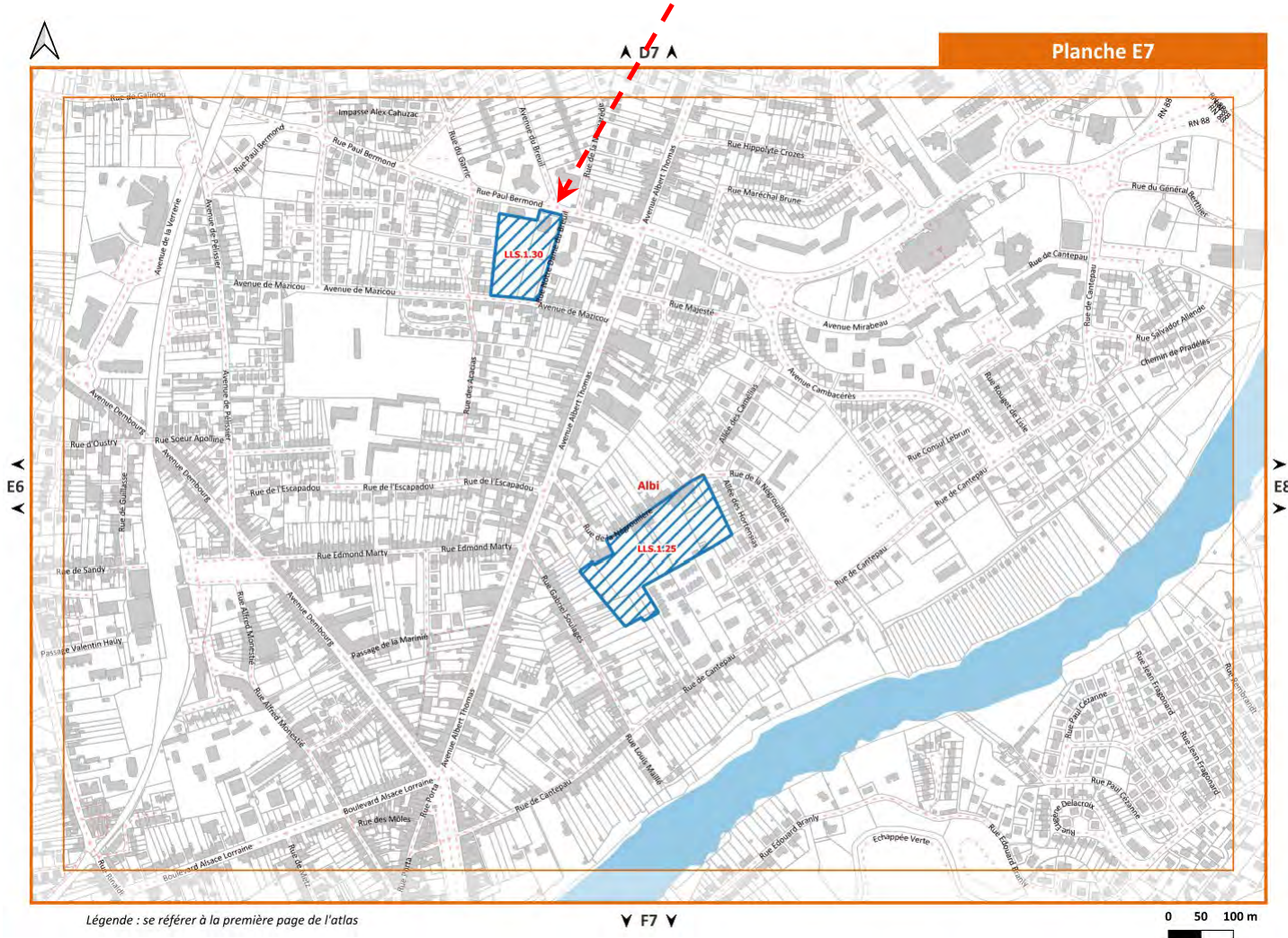
Albi

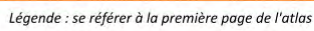
Secteur du Breuil

b- Modification de l'annexe règlementaire « Atlas de la mixité sociale »

L'atlas de la mixité sociale, annexe règlementaire au PLUi du Grand Albigeois, règlemente les secteurs de mixité sociale (production de logements sociaux, proportion de taille minimale de logements, emplacements réservés logements) sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

La procédure de modification n°6 du PLUi a pour objet de mettre à jour cette annexe règlementaire suite aux évolutions des orientations de l'OAP du Breuil présentées précédemment. Ainsi, il est proposé de supprimer le secteur de mixité sociale en vigueur dans le secteur du Breuil.

PLUi en vigueur***Extrait de l'annexe règlementaire « 3.3.7. Atlas de la mixité sociale »***



2.6. Évolution des dispositions communes relatives aux aménagements de voirie dédiée aux mobilités douces

En juillet 2013, l'Agglomération a approuvé son premier schéma directeur cyclable. Autrement dit, un programme d'aménagements pour les vélos à l'échelle de son territoire. Depuis cette date, la longueur du réseau cyclable a augmenté de 27 % et a atteint 111 km, dont 25,6 km de pistes cyclables en site propre. Approuvé lors du conseil communautaire du 13 décembre 2021, le nouveau schéma directeur cyclable de l'Agglomération définit les priorités d'aménagement sur les périodes 2022-2027 et 2028-2033. Celui-ci définit ainsi les grandes orientations à mettre en œuvre sur ces périodes et notamment accélérer le déploiement du réseau cyclable en créant un réseau magistral. C'est-à-dire des itinéraires cyclables le long desquels se concentrent potentiellement le plus grand nombre de déplacements à vélo et proposer un réseau qui dessert tous les secteurs de l'agglomération en créant des continuités cyclables qui desservent l'ensemble des communes.

Afin de faciliter et sécuriser l'aménagement de ce réseau cyclable, il est proposé de faire évoluer le chapitre 3 des dispositions communes du règlement écrit du PLUi relatives aux aménagements de voirie dédiée aux mobilités douces. Aussi, il est proposé de faire évoluer les dispositions communes relatives au SIP (Sites d'Intérêt Paysager) afin de permettre l'aménagement de ce réseau cyclable.

Projet de règlement écrit proposé à la modification

Sections du règlement écrit faisant l'objet des évolutions proposées à la modification

Partie 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi / Titre 2 : Les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones / Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains / Section 4 : Aménagement de voies dédiées aux mobilités douces

Section 4 : Aménagement de voies dédiées aux mobilités douces

Afin de permettre la mise en œuvre du schéma directeur cyclable de l'Agglomération, les travaux d'aménagement de voies dédiées aux mobilités douces sont autorisés dans l'ensemble des zones du PLUi.

Pour être autorisés, les travaux d'aménagement de voies dédiées aux mobilités douces doivent (conditions cumulatives) :

- être de maîtrise d'ouvrage publique ;
- permettre de desservir tous les secteurs de l'agglomération en créant des continuités cyclables et piétonnes qui desservent l'ensemble des communes membres de l'Agglomération.

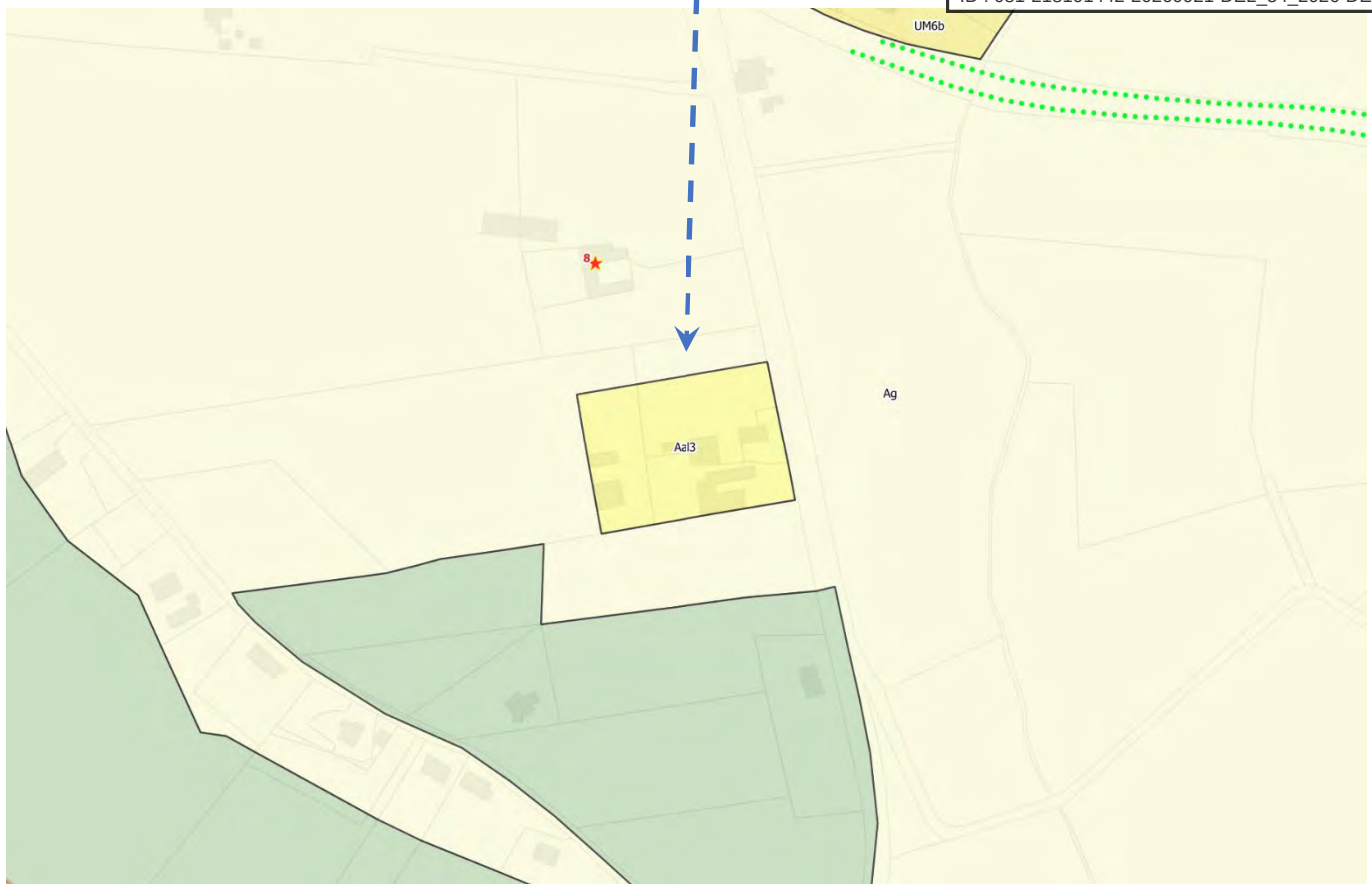
Partie 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi / Titre 2 : Les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones / Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions / Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage / G- Les Sites d'Intérêt Paysager (SIP)

▪ **Règles applicables au SIP de type 2 :**

Pour les Site d'intérêt Paysager de Type 2, à l'intérieur des périmètres identifiés graphiquement, seuls les constructions et aménagements suivants d'impact modéré sont autorisés :

- Abris de jardins de moins de 10 m² d'emprise au sol ;
- Aménagements liés à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite ;
- Petits équipements indispensables à l'agrément du public ;
- ~~Eventuels~~ déblais et remblais visant à améliorer et à mettre en valeur le caractère paysager ;
- Les travaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public.
- Les travaux d'aménagement de voies dédiées aux mobilités douces. Pour être autorisés, ces travaux d'aménagement de voies dédiées aux mobilités douces doivent être de maîtrise d'ouvrage publique, et permettre de desservir tous les secteurs de l'agglomération en créant des continuités cyclables et piétonnes qui desservent l'ensemble des communes membres de l'Agglomération.

Projet de PLUi modifié



b- Modification de l'annexe réglementaire « 3.3.3. Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) »

STECAL Puygouzon				Justification	Conditions		
Localisation	Zone Secteur	Surface (ha)	Vocation		Densité	Implantation	Hauteur maximale
 Route de Lamillarié	Aa13	0,93	Activité économique existante : Assainissement & Aménagements extérieurs	Le STECAL est le seul moyen de reconnaître l'activité « commerciale et de services » du site dans la zone agricole et lui donner des possibilités mesurées d'évolution ou d'adaptation.	La capacité d'extension ou de construction nouvelle est limitée à 200 m² d'emprise au sol. Tout projet de construction et d'aménagement au sein du périmètre du STECAL ne doit pas porter atteinte aux éléments structurant le paysage. Tout projet de construction et d'aménagement doit ainsi offrir une bonne insertion dans le site et participer à sa valorisation : adaptation au relief, intégration architecturale dans son environnement, protection et renforcement des végétaux existants, plantation de haies et d'arbres de haute tige...	Dans le périmètre du STECAL	Ne dépassant pas la hauteur des bâtiments existants

III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Grand Albigeois approuvé le 11 février 2020. Cette évaluation environnementale est restituée dans le rapport de présentation du PLUi du Grand Albigeois.

Dans le cadre de la présente procédure de modification n°6, et conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a décidé de se soumettre volontairement à évaluation environnementale.

Certaines pièces du rapport de présentation du PLUi du Grand Albigeois ont alors été complétées et mises à jour :

- 1.7. Rapport d'actualisation de l'évaluation environnementale.

La communauté d'agglomération de l'Albigeois devra alors saisir l'autorité environnementale pour avis sur ce projet de modification n°6 du PLUi, avant notification du projet aux Personnes Publiques Associées et communes membres de la communauté d'agglomération, et organisation d'une Participation du Public par Voie Électronique (PPVE).

En suivant, la communauté d'agglomération devra prendre acte de l'avis de l'autorité environnementale et faire évoluer, si nécessaire, ce projet de modification n°6 du PLUi, en prenant également en considération les différentes observations issues des avis des PPA, des communes membres et des observations du public.