



**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

Modification simplifiée n°3 du PLUi

BILAN DE LA MISE À DISPOSITION

PRÉAMBULE

Par arrêté communautaire en date du 27 mars 2025, madame la présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois a engagé la procédure de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Albigeois.

En application des dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), des communes membres de la communauté d'agglomération, et de l'autorité environnementale (MRAe), sont mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les PPA et les seize communes membres de la communauté d'agglomération ont été consultées dès le 27 mars 2025.

Les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 ont été définies par délibération du conseil communautaire du 8 avril 2025.

L'autorité environnementale a rendu son avis sur le projet de modification simplifiée n°3 le 21 mai 2025, avis concluant à une dispense d'évaluation environnementale.

Le présent rapport présente le bilan de la mise à disposition du public organisée du 10 juin au 11 juillet 2025. Il se compose comme suit :

- Partie 1 : Rappel des modalités de la mise à disposition ;
- Partie 2 : Déroulement de la mise à disposition ;
- Partie 3 : Restitution des avis émis par les PPA et les communes membres de la communauté d'agglomération, et des observations du public récoltées durant la mise à disposition.

I. RAPPEL DES MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLUI

Par délibération en date du 8 avril 2025, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois a défini les objectifs et les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Albigeois :

1. Informations du public :

- Un avis portant à la connaissance du public les modalités de cette mise à disposition est publié au moins huit jours avant le début de la mise à disposition et pendant toute la durée de celle-ci.
- Cet avis au public est affiché dans les mairies des seize communes membres de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et à la direction de l'urbanisme, de l'habitat et de la stratégie territoriale de la communauté d'agglomération (47 bis rue Charcot à Albi). Il est aussi diffusé sur le site internet grand-albigeois.fr.
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Albigeois (rapport de présentation, avis des communes, des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale) dans les mairies des seize communes membres de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et à la direction de l'urbanisme, de l'habitat et de la stratégie territoriale de la communauté d'agglomération (47 bis rue Charcot à Albi).
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Albigeois par voie dématérialisée sur le site internet grand-albigeois.fr.

2. Recueil des observations du public :

- Mise à disposition d'un recueil des observations du public, qui accompagne le dossier de modification simplifiée, durant toute la durée de la mise à disposition, dans les mairies des seize communes membres de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et à la direction de l'urbanisme, de l'habitat et de la stratégie territoriale de la communauté d'agglomération (47 bis rue Charcot à Albi).
- Par voie dématérialisée via une rubrique dédiée à la mise à disposition du public sur le site internet grand-albigeois.fr.

II. DÉROULEMENT DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLUI

Conformément à la délibération en date du 8 avril 2025, l'ensemble des modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 définies par le conseil communautaire a été mis en œuvre :

- La mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Albigeois a été organisée du mardi 10 juin 2025 à 9h00 au vendredi 11 juillet 2025 à 12h00.
- Affichage de l'avis au public (affiche format A3 sur fond jaune) dès le 30 mai 2025, soit 11 jours avant le début de la mise à disposition du public, dans les mairies des seize communes membres de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et à la direction de l'urbanisme, de l'habitat et de la stratégie territoriale de la communauté d'agglomération (47 bis rue Charcot à Albi), et ceci durant toute la durée de la mise à disposition du public.
- Publication de l'avis au public sur le site internet grand-albigeois.fr, via une page « actualités », dès le 30 mai 2025, soit 11 jours avant le début de la mise à disposition du public.
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Albigeois du mardi 10 juin 2025 à 9h00 au vendredi 11 juillet 2025 à 12h00, dans les mairies des seize communes membres de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et à la direction de l'urbanisme, de l'habitat et de la stratégie territoriale de la communauté d'agglomération (47 bis rue Charcot à Albi), et ceci durant toute la durée de la mise à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Le dossier mis à disposition du public était composé de l'arrêté communautaire en date du 27 mars 2025 engageant la procédure de modification simplifiée n°3, de la délibération communautaire en date du 8 avril 2025 définissant les modalités de mise à disposition du public, du rapport de présentation du projet de modification simplifiée n°3 et des avis des PPA, des communes membres de la communauté d'agglomération et de l'autorité environnementale sur ce projet de modification simplifiée. Ce dossier était accompagné d'un recueil des observations du public lui permettant de consigner par écrit ses observations sur le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Albigeois.
- Mise à disposition du dossier par voie dématérialisée sur le site internet grand-albigeois.fr durant toute la durée de la mise à disposition, 7j/7j et 24h/24h, avec possibilité de déposer ses observations en commentaire public sur la page dédiée à la mise à disposition du public, ou via un formulaire de contact dématérialisée.

III. RESTITUTION DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il convient de noter que l'ensemble des avis des PPA et des communes membres de l'Agglomération, ainsi que les observations du public réceptionnés par la communauté d'agglomération de l'Albigeois dans le cadre de la mise à disposition du public, est joint en annexe du présent bilan de la mise à disposition (tableau de synthèse de la mise à disposition).

Les réponses de la communauté d'agglomération de l'Albigeois à chacun de ces avis ou observations sont répertoriées dans ce même tableau de synthèse joint en annexe.

III.1. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des communes membres de la communauté d'agglomération

Suite à la notification du projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Albigeois en date du 27 mars 2025 aux PPA et aux communes membres de la communauté d'agglomération, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a réceptionné 9 avis :

PPA & Communes membres de l'Agglomération	Avis synthétique formulé
Service de l'État	3 observations : - Demande de reverser la modification de l'emplacement réservé ALB23 sur le secteur de Pinérato, requalifié en suppression/création d'un emplacement réservé par les services de l'État, dans le projet de modification de droit commun. - Demande de retirer la modification de l'indice de la zone UA2b du secteur de la zone Albipôle situé sur la commune du Séquestre en raison d'une contradiction avec les orientations du SCoT et du PADD du PLUi. Cette évolution relève alors de la révision du PLUi. - Observation générale sur les modifications successives de l'OAP Pinérato.
Département du Tarn	Avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°3 assorti d'une réserve sur le changement de destination d'un bâti desservi par la route départementale n°612 au lieu-dit "Candoze" sur la commune de Puygouzon : - Conditions d'accès non compatibles, en termes de sécurité, à une mutation de la maison d'habitation en activité économique comprenant une boutique commerciale ayant pour effet de générer un trafic de desserte supérieur à l'existant.
Commune d'Albi	- Observation sur la suppression de l'emplacement réservé ALB90 (Av. Albert Thomas) au bénéfice de l'État, et demande ainsi l'augmentation de l'emprise de l'emplacement réservé ALB91 sur l'ensemble de la parcelle EV427. - Demande une modification de zonage complémentaire dans le secteur de Bellevue pour permettre la réalisation d'un établissement d'action sociale.
Commune de Puygouzon	Demande une modification de zonage complémentaire afin d'harmoniser le règlement graphique dans le secteur de « la Vène Haute ».

Commune du Séquestre	Avis favorable.
Commune de Saint-Juéry	Demande de modifications complémentaires à l’OAP de l’Albaret : modification des orientations graphiques pour supprimer l’accès permanent au site soumis à l’OAP depuis le chemin de l’Albaret dans le cadre de l’aménagement de la phase 3 de celle-ci.
INAO (Institut National de l’Origine et de la Qualité)	Pas de remarque à formuler.
SCoT du Grand Albigeois	Avis favorable assujetti d'une réserve relative à la modification de l'indice de la zone UA2b sur la commune du Séquestre (zone Albipôle) en raison d’une incompatibilité avec l’objectif du SCoT de limiter l’offre commerciale.
CCI du Tarn	- Réserve sur la modification de l’indice de la zone UA2b dans le secteur de la zone Albipôle située sur la commune du Séquestre : le nouveau zonage ne doit pas créer de nouvelle surface commerciale. - Réserve sur la suppression des emplacements réservés sur la commune de Lescure-d’Albigeois suite aux aménagements réalisés par l’État pour la sécurisation de la RN88. Ces suppressions ne doivent pas mettre en péril les réflexions sur l’itinéraire RN88/A68.

III.2. Observations du public récoltées lors de la mise à disposition

Dans le cadre de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Albigeois organisée du 10 juin 2025 au 11 juillet 2025, il a été recueilli 22 observations réparties de la manière suivante :

Origine de l’observation	Nombre d’observations
Par voie dématérialisée via le site internet « grand-albigeois.fr »	9
Recueils des observations du public (registre papier)	13 Direction de l’urbanisme de l’Agglomération (3) Mairie d’Arthès (5) Mairie de Castelnau de Lévis (1) Mairie de Cambon-d’Albi (1) Mairie de Lescure-d’Albigeois (3)
TOTAL	22

Ces observations portent sur :

Objet de l’observation	Nombre d’observations
Adaptation de projet / Ajustement réglementaire	10
Emplacement réservé	6
Modification de zonage	3
Espace Vert Protégé (EVP)	2
Changement de destination	1
TOTAL	22



Il convient de noter qu'à deux reprises, une observation réceptionnée sur le formulaire dématérialisé était un doublon d'une observation réceptionnée sur les registres papiers. En outre, différentes observations réceptionnées traitaient d'un même point d'évolution du PLUi. Ainsi l'ensemble des observations récoltées lors de la mise à disposition du public peut être synthétisé selon le tableau suivant :

Objet principal de l'observation	Objet détaillé de l'observation	Nombre d'observations
Adaptation de projet / Ajustement réglementaire	Modification de l'OAP Pinérato (Albi) : Avis défavorable aux propositions de modifications de l'OAP Pinérato.	3 (1 doublon)
Adaptation de projet / Ajustement réglementaire	Modification de l'OAP Rudel (Albi) : Demande de modification des orientations de l'OAP afin de favoriser les mobilités douces en cœur d'opération et ainsi supprimer la liaison routière vers la rue Marie Marvingt.	1
Adaptation de projet / Ajustement réglementaire	Modification de l'OAP Pierre Dardié (Arthès) : Le projet de modification prévoit la préservation et la mise en valeur du bâti existant sur la parcelle AL286. Il est demandé de supprimer cette indication.	1
Adaptation de projet / Ajustement réglementaire	Modification de l'OAP Grèzes (Cambon-d'Albi) : Il est demandé de relocaliser une des zones d'implantation privilégiée de l'habitat, grevant la parcelle AD109, le long de la rue Louisa Paulin afin de conserver une vue dégagée sur le parc arboré depuis la côte des Grèzes.	1 (1 doublon)
Adaptation de projet / Ajustement réglementaire	Modification de l'OAP du Breuil (Albi) : Il est demandé une modification de l'OAP afin de permettre le développement de l'activité d'enseignement (projet d'extension).	1
Adaptation de projet / Ajustement réglementaire	Zone UA2 – Zone de Jarlard (Albi) : Adaptation réglementaire pour prise en considération d'une activité économique existante et permettre des besoins d'évolution.	1
Emplacement réservé	Demande la suppression de l'emplacement réservé LES01 (Lescure d'Albigeois).	3
Emplacement réservé	Interrogation sur le suppression des emplacements réservés suite à la réalisation des travaux de sécurisation de la RN88 (Lescure-d'Albigeois).	1
Emplacement réservé	Demande de ne pas mettre en œuvre des suppressions ou modifications d'emplacements réservés envisagés au projet de modification simplifiée (Albi).	2
Modification de zonage	Modification de zonage – Transformation d'une partie d'une zone UM7 en zone UM6d sur l'ensemble des parcelles desservies par le Chemin des Vignes (Arthès).	2
Modification de zonage	Demande l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU_F (Arthès)	1

Espace Vert Protégé (EVP)	Demande la suppression d'un EVP (Puyg	
Espace Vert Protégé (EVP)	Demande la suppression d'un EVP (Arthès)	1
Changement de destination	Identification d'un nouveau bâtiment pour permettre un changement de destination (Castelnau-de-Lévis)	1

III.3. Évolutions du projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Albigeois

Il est rappelé que l'ensemble des réponses de la communauté d'agglomération de l'Albigeois à chacun des avis émis ou observations recueillies est annexé au présent bilan de la mise à disposition (tableau de synthèse).

Afin de tenir compte des avis émis et des observations du public, il est proposé d'intégrer les évolutions suivantes au projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Albigeois.

Commune concernée	Évolutions du projet de modification simplifiée n°3	
Albi	Adaptation de projet Ajustement réglementaire	Ajustement complémentaire des orientations graphiques de l'OAP Pinérato.
		Ajustement des orientations stratégiques de l'OAP du Rudel.
		Ajustement des orientations stratégiques de l'OAP du Breuil.
		Zone UA2 (zone de Jarlard) - Création d'un linéaire d'implantation particulier vis-à-vis des voies et emprises publiques, linéaire repéré au règlement graphique qui se substituera au recul mentionné dans le règlement spécifique à la zone (Chapitre 2 des dispositions communes du règlement du PLUi).
	Emplacement réservé	Les suppressions ou modifications des emplacements réservés ALB11, ALB22, ALB48, ALB52, ALB65, ALB72, ALB74, ALB78 et ALB64 prévues au projet de modification simplifiée n°3 ne seront pas mises en œuvre.
Arthès	Adaptation de projet Ajustement réglementaire	Suite à l'avis des services de l'État, la modification projetée de l'ER ALB23 sera retirée du projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Albigeois et sera mise en œuvre dans le cadre d'une future procédure de modification de droit commun du PLUi.
		Suite à l'avis de la Ville d'Albi, création d'une zone UIC2 en remplacement d'une zone UIC3 dans le secteur de Bellevue, afin de permettre la construction d'un établissement d'action sociale.
	Modification de zonage	Ajustement complémentaire des orientations stratégiques de l'OAP Pierre Dardié
Arthès	Modification de zonage	Modification du règlement graphique du PLUi applicables aux parcelles AE23, AE154, AE153, AE152, AE151 et AE25, toutes desservies par le Chemin des

		Vignes, afin d'homogénéiser sur l'ensemble de cette voie. La zone UM7 sera ainsi partiellement transformée en zone UM6d.
Puygouzon	Changement de destination	À la suite de l’avis du Département du Tarn, le changement de destination projeté au lieu-dit « Candoze » sera uniquement autorisé vers les destinations de Type 3 définies au règlement du PLUi du Grand Albigeois (annexe réglementaire "3.3.4. Liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination" - Type 3 : Habitat, Hébergement Tourisme, Artisanat).
	Modification de zonage	Suite à l’avis de la commune de Puygouzon, transformation d’une partie d’une zone UM6b dans le secteur de « La Vène Haute », en zone UM5.
Le Séquestre	Modification de zonage	Suite à l’avis des services de l’État, du SCoT Grand Albigeois et de la CCI du Tarn, la modification du zonage projetée sur le secteur de la zone Albipôle situé sur la commune du Séquestre est retirée du projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Albigeois.
Saint Juéry	Adaptation de projet Ajustement réglementaire	Ajustement complémentaire des orientations de l’OAP de l’Albaret.

Cependant, les observations et avis suivants ne permettent pas d’enrichir le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Albigeois. Les justifications selon lesquelles ces observations ou avis ne peuvent être pris en considération sont exposées ci-après.

Commune concernée	Avis émis ou observations recueillies	
Albi	Demande l’augmentation de l’emprise de l’emplacement réservé ALB91 sur l’ensemble de la parcelle EV427	Cette évolution relève de la modification de droit commun. Il est précisé que cette demande est prise en compte et sera étudiée et mise en œuvre lors d’une future procédure de modification de droit commun du PLUi.
Arthès	Demande l’ouverture à l’urbanisation d’une zone AU_F	Cette évolution relève de la modification de droit commun. Il est précisé que cette demande est prise en compte et sera étudiée et mise en œuvre lors d’une future procédure de modification de droit commun du PLUi.
	Demande la suppression d’un EVP	Cette évolution relève de la révision du PLUi.
Cambon d’Albi	Modification de l’OAP Grèzes	Cette demande d’évolution est prise en compte mais sera étudiée et mise en œuvre lors de la future procédure de modification de droit commun du PLUi.
Castelnau de Lévis	Identification d’un nouveau bâtiment pour permettre un changement de destination	Cette demande d’évolution est prise en considération mais sera étudiée et mise en œuvre lors de la future procédure de modification de droit commun du PLUi.
Lescure d’Albigeois	Demande la suppression de l’emplacement réservé LES01	La suppression d'un emplacement réservé ne peut être effectuée qu'à la demande expresse du bénéficiaire de l'emplacement réservé, ici l'État. La communauté d'agglomération de l'Albigeois ne peut

		donc se substituer à l'État supprimer cet emplacement réservé. Un courrier sera toutefois envoyé aux préfets de Région et du Tarn.
Puygouzon	Demande la suppression d'un EVP	Cette évolution relève de la révision du PLUi.