

Restitution des observations du public récoltées durant la mise à disposition

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le 17/10/2025

ID : 081-248100737-20251014-DEL2025_209-DE

Numéro Observation	Sous N°	Origine de l'observation	Contributeur	Objet de l'observation	Objet détaillé de l'observation	Commune concernée	Réponse de l'Agglo
1		Registre papier - Direction de l'Urbanisme	Particulier	Avis défavorable à la modification de l'OAP Pinerato.	Le contributeur justifie son observation en indiquant que lors de l'élaboration du PLUi, l'OAP préconisait que l'habitat dense et les différents accès étaient positionnés du côté de la route de Terssac ou au centre de l'emprise foncière. Lors de l'enquête publique, le commissaire enquêteur avait suivi ces préconisations suite aux demandes effectuées par le public. Le projet de modification de l'OAP semble contraire à l'intérêt général en ce qu'il reporte les aménagements à forte contrainte en périphérie de son emprise et ne suit plus les préconisations initiales du commissaire enquêteur : "habitat dense ghettoisé contre le chemin de Pinerato et covisibilité directe des riverains du chemin de Pinerato et de la rue Edith Piaf avec cet habitat dense, placette d'animation et accès supplémentaires concentrés sur les riverains du chemin de Pinerato et de la rue Edith Piaf, augmentation des nuisances dévaluant les maisons des riverains (bruit), suppression d'un accès principal route de Terssac, déplacement de l'école sur des terrains agricoles faisant l'objet de traitements phytosanitaire et risque d'exposition aux polluants, préservation du couloir de biodiversité existant..." Le contributeur, au regard des risques présentés par le schéma d'aménagement de l'OAP Pinerato proposé à la modification, demande le maintien du schéma d'aménagement en vigueur et conclut avec un avis défavorable à cette modification de l'OAP Pinerato. Il précise également que l'ampleur des modifications sur l'OAP et l'impact pour l'économie immobilière du quartier a déjà été relevé et que cette énième modification de l'OAP est défavorable aux riverains du projet.	Albi	Il est tout d'abord précisé que les modifications des orientations de l'OAP Pinerato concernent uniquement le décalage du foncier réservé à un équipement public et, par conséquent, la relocalisation de l'espace dédié à l'habitat. Cet espace dédié à l'habitat, de "densité modérée à forte" selon les orientations de l'OAP, serait en covisibilité directe avec les riverains de la rue Edith Piaf selon le contributeur. En outre les orientations de l'OAP Pinerato ne s'opposent aux tiers que dans un rapport de compatibilité, et non de conformité, avec un éventuel projet qui ferait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (Permis d'Aménager ou Permis de Construire). Ainsi, la notion de "densité modérée à forte" du secteur dédié à l'habitat ne présage pas du projet qui pourrait être autorisé dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Elle indique seulement une forme urbaine plus haute sur ce secteur. Cette densité pourrait ainsi également être envisagée comme modérée. Néanmoins, il sera apportée une modification complémentaire aux orientations graphiques de l'OAP Pinerato. Ainsi, la densité du secteur dédié à l'habitat objet de la présente demande sera définie de "modérée" en bordure du chemin de Pinerato, plus en compatibilité avec le règlement du PLUi en vigueur (hauteur maximale limitée à 10 mètres, équivalent R+2). Le dénivelé du site ainsi que l'élargissement du chemin de Pinérato renforceront également la mise à distance des nouvelles constructions. Aussi, l'OAP en vigueur comporte des orientations en matière de préservation du couloir de biodiversité existant et en matière de qualité architecturale des constructions. Enfin, les arguments complémentaires soulevés par le contributeur relèvent plus précisément de la phase opérationnelle du projet (traitement paysager, prévention du bruit, gestion des eaux pluviales en conformité avec le règlement d'assainissement...).
2		Formulaire dématérialisé	Particulier	Avis défavorable à la modification de l'OAP Pinerato.	Cette observation est un doublon de l'observation n°1.	Albi	Cf. observation n°1
3		Formulaire dématérialisé	Particulier	Avis défavorable à la modification de l'OAP Pinerato.	La modification est préjudiciable aux riverains de la rue Edith Piaf et ne respecte pas les premiers avis du commissaire enquêteur. À savoir que la circulation principale ne doit pas se faire par le secteur pinerato/piaf mais vers la départementale mieux calibrée. Que les vues des maisons existantes doivent être préservées vers la tour de castelnau ce qui implique un recul du logement dense vers la départementale. L'absence d'installation d'antenne relais sur un rayon d'un km pour préserver les riverains et l'ecole. Observation complémentaire à l'observation n°1.	Albi	Cf. observation n°1
4		Formulaire dématérialisé	Particulier	Avis défavorable à la modification de l'OAP Pinerato.	Pas de commentaire ou observation supplémentaire que la mention "avis défavorable à la modification de l'OAP Pinerato" Observation complémentaire à l'observation n°1.	Albi	Cf. observation n°1
5		Formulaire dématérialisé	Promoteur	Adaptation de projet. Modification d'une OAP.	Le contributeur demande la modification des orientations stratégiques du volet déplacements/mobilité de l'OAP Rudel afin d'adapter celle-ci aux évolutions du projet. En effet, l'OAP doit permettre les cheminements piétons au cœur du périmètre de projet, et entre celui-ci et les quartiers voisins. À ce titre, le maillage vers la rue Adrienne Bolland / Marie Marvingt, doit se faire en site exclusivement piéton/cycle. La conséquence d'un maillage VL renforcerait le phénomène d'îlot de chaleur, ne permettrait pas la réalisation d'un cœur de quartier tourné vers la mobilité douce, et limiterait les espaces perméables.	Albi	Il est proposé de retenir la contribution dans le projet de modification simplifiée n°3. Le système viaire projeté sera ainsi modifié afin de supprimer la liaison vers la rue Adrienne Bolland et la rue Marie Marvingt et ainsi privilégier la mobilité douce vers ce cœur de quartier.

Document certifié conforme à l'original http://publiact.fr/documentPublic/776860 Page 13 Reçu en préfecture le 17/10/2025 Publié le 17/10/2025 							
6		Formulaire dématérialisé	Particulier	Suppression d'un Espace Vert Protégé (EVP)	Le contributeur réitère ses préoccupations concernant la classification de son terrain situé au 9 B chemin de Bramevaques à Puygouzon. L'approbation du PLUi a en effet entraîné le classement de plus de 70 % de sa parcelle en « espace vert protégé », assorti d'une servitude d'eau, ce qui a conduit à un refus de permis de construire relatif à des travaux d'extension de sa maison individuelle. Le contributeur conteste cette requalification car elle porte atteinte à la valeur de son bien et compromet la possibilité d'améliorer et d'adapter son logement à ses besoins. Il est alors demandé que cette observation soit prise en compte et qu'une révision du classement en espace vert protégé et de la servitude d'eau soit étudiée dans le cadre de la présente modification du PLUi.	Puygouzon	La parcelle ZN750 située au 9b Chemin de Bramevaques de 42 %, d'un Espace Vert Protégé dans sa partie ouest/sud-est est grevée, à près de 42 %, d'une servitude d'utilité publique (SUP) AS1 "Périmètre de protection éloigné de captage des eaux potables". Une SUP est instituée par l'État dans un but d'utilité publique et s'impose au document d'urbanisme. Elle ne peut pas être modifiée ou supprimée par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme. Ainsi, la communauté d'agglomération n'est pas compétente sur ce point. La réduction ou suppression d'un espace vert protégé n'entre pas dans le champ d'une modification simplifiée du PLUi mais d'une révision de celui-ci, conformément aux dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Ainsi, la réduction ou la suppression de l'Espace Vert Protégé grevant la parcelle du contributeur pourra être étudiée lors d'une future révision du PLUi et ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLUi.
7	1	Registre papier - Arthès	Mairie ARTHES	Modification de zonage	L'ensemble des parcelles situées le long du Chemin des Vignes ne sont pas toutes classées dans la même zone du règlement graphique du PLUi. En effet, la partie sud de cette rue est classée en zone UM6d autorisant jusqu'à 30 % d'emprise bâtie, tandis que la partie nord est classée en zone UM7 autorisant seulement 20 % d'emprise bâtie. La mairie d'Arthès demande à ce que le règlement local d'urbanisme soit harmonisé sur l'ensemble des parcelles desservies par le Chemin des Vignes, à savoir que la zone UM6d soit étendue à la partie nord de celui-ci.	Arthès	Il est proposé de retenir la contribution de la commune d'Arthès dans le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi. L'évolution du PLUi consistera alors à modifier le règlement graphique du PLUi applicables aux parcelles AE23, AE154, AE153, AE152, AE151 et AE25, toutes desservies par le Chemin des Vignes, afin d'homogénéiser le règlement applicables sur l'ensemble de cette voie. En effet, celle-ci présente une morphologie urbaine et un recul des constructions par rapport à la voie publique identiques sur toute sa longueur, en outre, l'augmentation des droits à construire n'excède pas 20% des droits de la zone. Ainsi, la zone UM6d en vigueur dans la partie sud du Chemin des Vignes sera étendue aux parcelles précitées.
	2	Registre papier - Arthès	Mairie ARTHES	Adaptation de projet. Modification d'une OAP.	La modification de l'OAP Pierre Dardié inscrite au projet de modification simplifiée n°3 prévoit dans ses orientations la préservation et la mise en valeur du bâti existant sur la parcelle AL286. La mairie d'Arthès demande que ce bâti ne fasse pas l'objet d'une telle indication.	Arthès	Il est proposé de retenir la contribution de la commune d'Arthès dans le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi. L'évolution du PLUi consistera à supprimer des orientations écrites et graphiques de l'OAP Pierre Dardié, la mention "Bâti ancien à préserver et à mettre en valeur" sur la parcelle AL286. En effet celui-ci n'est pas identifié au titre de l'article L.151-19 ou 23 du code de l'urbanisme au règlement du PLUi, et ne présente aucun enjeu de préservation architecturale ou patrimoniale.
	3	Registre papier - Arthès	Mairie ARTHES	Modification de zonage - Ouverture à l'urbanisation	Demande l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle AM289, actuellement classée en zone AU_F (zone AU fermée)	Arthès	Cette évolution relève de la modification de droit commun du PLUi conformément aux dispositions des articles L153-36, L153-38 et L153-41 du code de l'urbanisme. Néanmoins, il est précisé que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU_F située sur la commune d'Arthès est inscrite au futur projet de modification de droit commun du PLUi du Grand Albigeois.
8	1	Registre papier - Arthès	Particulier	Modification de zonage	Propriétaire de la parcelle AE153, située au 1 Chemin des Vignes, parcelle classée actuellement en zone UM7 autorisant au maximum 20 % d'emprise bâtie, le propriétaire demande une modification de zonage afin d'autoriser jusqu'à 30 % d'emprise bâtie. Cette contribution est complémentaire à la contribution 7.1 de la mairie d'Arthès	Arthès	Cf. observation 7.1 de la mairie d'Arthès
	2	Registre papier - Arthès	Particulier	Suppression partielle d'un Espace Vert Protégé	Propriétaire de la parcelle AE153 située au 1 Chemin des Vignes, celle-ci est classée dans sa partie Ouest en zone UM7, et dans sa partie Est en zone Naturelle (Ng). Un Espace Vert Protégé (EVP) se superpose à cette zone naturelle sur cette parcelle AE153. Le propriétaire fait remarquer que cette zone naturelle et cet EVP présente un décalage sur son terrain, en sa défaveur, par rapport aux terrains mitoyens. Il demande alors une modification de cet EVP afin qu'il soit aligné avec l'EVP grevant les parcelles voisines.	Arthès	Non pris en compte dans le projet de modification simplifiée n°3 car la suppression ou la réduction d'une zone naturelle ou d'une protection comme un Espace Vert Protégé, relève de la révision du PLUi conformément aux dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

9		Formulaire dématérialisé	Particulier	Emplacements Réservés	Le contributeur s'interroge sur l'intention de l'Agglomération concernant la motivation sous-jacente amenant à demander à l'État la levée de l'emprise de l'ER LES52 sur la commune de Lescure-d'Albigeois. Il précise que même si les travaux d'aménagement de la configuration actuelle sont terminés, la problématique d'une circulation toujours en progression demeure, et qu'il est question d'un futur aménagement possible sur cette zone, consistant en la création d'un auto-pont, face à la création d'un contournement nord-ouet d'Albi de la RN 88, option validée par l'État en 2001 par décret ministériel, et face, d'autre part, à une alternative dite "bretelle de Lescure". Dès lors, si l'option d'un auto pont est sérieusement envisagée comme une alternative au contournement nord-ouest, pourquoi demander à l'État la levée de l'emprise de l'ER LES52 ? Le contributeur demande alors l'annulation de la levée de cette emprise et demande une clarification sur la position de l'Agglomération concernant un projet d'auto pont au rond point de l'Arquipeyre. Par ailleurs, le contributeur s'étonne de ne pas trouver dans le dossier mis à disposition du public le courrier des services de l'État en date du 03/02/2025 demandant la suppression de cet ER LES52.	Lescure d'Albigeois	La définition d'un emplacement réservé est définie à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Un emplacement réservé (ER) permet d'anticiper l'acquisition de foncier par l'Etat, ou les collectivités, en réservant l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis. Le bénéficiaire de l'ER, ainsi que le projet à mettre en oeuvre, doivent être clairement précisés au règlement du PLUi. En outre, seul le bénéficiaire d'un ER peut demander sa suppression. L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme ne peut se substituer à celui-ci pour supprimer un ER en vigueur. Ainsi, l'ER LES52, au bénéfice de l'État, et en vigueur au règlement du PLUi, a pour objet les travaux relatifs à la phase 1 de l'opération de sécurisation de la RN88, et uniquement ceux-ci. Il n'est pas question ici d'un éventuel contournement d'Albi ou de construction d'un auto-pont. Ces travaux relatifs à la phase 1 de l'opération de sécurisation de la RN88 étant achevés, et les acquisitions foncières ayant été réalisés par les services de l'État, conserver cet ER au règlement du PLUi ne se justifie pas. Ainsi, la communauté d'agglomération n'a pas expressément demandé à l'État de supprimer l'ER LES52. En revanche, le courrier des services de l'État en date du 03/02/2025 citait : "je vous confirme que les emplacements réservés au bénéfice de l'État relatifs à la phase 1 de l'opération de sécurisation de la RN88 sur le territoire des Villes d'Albi et de Lescure-d'Albigeois peuvent être supprimés du PLUi du Grand Albigeois à l'occasion de la procédure de modification simplifiée que vous menez." Par conséquent, suite à ce courrier en date du 03/02/25, l'ER LES52 est supprimé dans le cadre du projet de modification simplifiée n°3 du PLUi.
10	1	Registre papier - Direction de l'Urbanisme	Mairie ALBI	Emplacements Réservés	La ville d'Albi considère innoportun la suppression des emplacements réservés ALB11 et ALB22.	Albi	Il est proposé de retenir la contribution de la ville d'Albi dans le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi. Les suppressions de ces emplacements réservés prévues au projet de modification simplifiée n°3 ne seront pas mises en œuvre.
	2	Registre papier - Direction de l'Urbanisme	Mairie ALBI	Emplacements Réservés	La ville d'Albi demande de maintenir, dans leur intégralité, les emplacements réservés suivants dont elle est bénéficiaire : ALB48, ALB52, ALB65, ALB72, ALB74 et ALB78. Elle suggère aussi à l'Agglomération de maintenir l'emplacement réservé ALB64.	Albi	Il est proposé de retenir la contribution de la ville d'Albi dans le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi. Les suppressions ou modification de ces emplacements réservés prévues au projet de modification simplifiée n°3 ne seront pas mises en œuvre. L'emplacement réservé ALB64 n'a plus de vocation à dominante cycle, il justifie toutefois d'un rôle dans les mobilités piétonnes.
11		Registre papier - Castelnaud de Lévis	Particulier	Changement de destination	Demande l'identification d'un nouveau bâtiment pour permettre un changement de destination : vieille bâtisse à usage agricole située la parcelle AL2 afin d'en faire une maison d'habitation	Castelnaud de Lévis	Cette identification d'un nouveau bâtiment pour permettre un changement de destination nécessite un passage préalable en CDPENAF. Ainsi, si l'Agglomération prend bien en compte cette demande, elle ne peut être prise en considération dans le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi et sera étudiée dans le cadre de la prochaine modification de droit commun.
12		Formulaire dématérialisé	Entreprise privée	Adaptation de projet. Adaptation réglementaire.	L'entrepreneur, situé au 38 rue Philippe Lebon, au sein de la Zone de Jarlard à Albi, sollicite une modification règlementaire du PLUi. En effet, il est précisé que l'entreprise connaît une dynamique de croissance soutenue, portée par l'essor de nouveaux marchés et l'évolution des besoins de ses clients industriels. Pour accompagner cette dynamique, l'entreprise envisage l'extension et la fermeture d'un préau existant, destiné à assurer le stockage temporaire de marchandises, en lien direct avec l'activité de production et de logistique. Le projet consisterait alors à construire un nouveau local à l'alignement avec le domaine public, or, le règlement du PLUi en vigueur ne le permet pas.	Albi	En cohérence avec l'objectif 2 de l'Axe 1 du PADD du PLUi, à savoir renforcer l'attractivité économique et affirmer l'identité économique du territoire, et notamment accompagner le développement des activités génératrices d'emplois en créant les conditions favorables au maintien, au développement et à l'accueil des entreprises, il est proposé de retenir cette contribution dans le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi. Ainsi, il sera proposé de créer 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). Ce linéaire d'implantation particulier sera positionné à l'alignement du domaine public sur une partie du linéaire de la rue Philippe Lebon afin d'autoriser l'implantation des contructions sur, ou au-delà de ce linéaire, dans la limite de 10 % de la longueur de la façade du bâtiment existant sur l'unité foncière. Ainsi, l'implantation de nouvelles constructions ou d'extension de constructions existantes pourront être autorisées dans une certaine limite le long de ce linaire sans pour autant permettre les constructions à l'alignement sur l'ensemble du linéaire.
13		Formulaire dématérialisé	Mairie CAMBON	Modification d'une OAP	La mairie de Cambon d'Albi sollicite une modification des orientations de l'OAP des Grèzes. Il est demandé que les orientations graphiques de l'OAP grevant la parcelle AD109 soient modifiées afin de relocaliser une des zones d'implantation privilégiée de l'habitat le long de la rue Louisa Paulin afin de conserver, le long du chemin de Lavaur Nord, la vue dégagée sur le parc arboré depuis la côte des Grèzes, et ainsi préserver une transition végétale adaptée avec la bâti ancien existant et à conserver.	Cambon d'Albi	Cette demande est prise en compte mais sera étudiée lors d'une future modification de droit commun du PLUi.
14		Registre papier - Cambon d'Albi	Mairie CAMBON	Modification d'une OAP	Cette observation est un doublon de l'observation n°13.	Cambon d'Albi	Cf. Observation n°13

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le 17/10/2025

Article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Un ID : 081-248100737-20251014-DEL2025_209-DE



15		Registre papier - Lescure d'Albigeois	Élus de la majorité du conseil municipal de Lescure d'Albigeois	Emplacement Réserve	Demande la levée/suppression de l'emprise de l'ER LES01 au profit de l'État ayant pour objet "l'aménagement de la déviation de la RN88 (rocade ou "bretelle" de Lescure)". L'ER LES01 est toujours actif alors qu'il n'est associé à aucun réel projet d'aménagement et ceci depuis 2001 (décision ministérielle de 2001 proclamant l'abandon du projet de bretelle). Demande ainsi le retrait de l'emprise de l'ER LES01.	Lescure d'Albigeois	L'emplacement réservé LES01, au bénéfice de l'État, a pour objet la "Déviation de la RN88 (rocade ou "bretelle" de Lescure)". 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 pour prendre la décision de supprimer cet emplacement réservé. Il est précisé que lors de l'enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°4 organisée en mai 2024, de nombreuses observations avait déjà été exprimées sur ce même sujet. La communauté d'agglomération de l'Albigeois avait alors sollicité l'État, par courrier adressé au préfet de Région le 11 septembre 2024, afin de connaître sa position sur le devenir de l'itinéraire de la RN88 dans sa traversée de la communauté d'agglomération de l'Albigeois. Le préfet de Région renvoyait alors ces sollicitations auprès de la Région Occitanie qui devait reprendre la gestion des routes nationales au 1er janvier 2025. Cette dernière ayant renoncé au transfert de gestion des routes nationales, il n'a pas été donné suite aux sollicitations de la communauté d'agglomération de l'Albigeois. Un travail sera à nouveau mené à terme par la communauté d'agglomération de l'Albigeois avec les services compétents afin de connaître leur position quant à une éventuelle évolution de cet emplacement réservé et de l'itinéraire de la RN88 dans sa traversée de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.
16		Registre papier - Lescure d'Albigeois	Particulier	Emplacement Réserve	Demande la levée/suppression de l'emprise de l'ER LES01 au profit de l'État ayant pour objet "l'aménagement de la déviation de la RN88 (rocade ou "bretelle" de Lescure)". Cette observation est complémentaire à l'observation n°15.	Lescure d'Albigeois	cf. observation n°15
17		Registre papier - Lescure d'Albigeois	Particulier	Emplacement Réserve	Demande la levée/suppression de l'emprise de l'ER LES01 au profit de l'État ayant pour objet "l'aménagement de la déviation de la RN88 (rocade ou "bretelle" de Lescure)". Cette observation est complémentaire à l'observation n°15.	Lescure d'Albigeois	cf. observation n°15
18		Formulaire dématérialisé	Établissement d'enseignement	Adaptation de projet - Modification d'OAP	Demande une modification de l'OAP du Breuil et ce afin de permettre le développement de l'activité d'enseignement du Lycée Sainte Cécile, rue Paul Bermond (projet d'extension du Lycée).	Albi	Il est proposé de retenir la contribution dans le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi. L'évolution du PLUi consistera à modifier les orientations écrites et graphiques de l'OAP du Breuil afin d'identifier un secteur dédié aux établissements d'enseignement afin de permettre l'évolution du Lycée Sainte-Cécile.
Restitution des avis des PPA et des communes membres de l'Agglomération avant la mise à disposition							
	1	Avis PPA	Service de l'État - DDT du Tarn	Emplacements réservés	Secteur Pinérato - Modification de la localisation de l'emplacement réservé (ER) ALB23 Le projet de modification simplifiée n°3 relocalise l'ER ALB23 sur le secteur du Pinérato. Cette relocalisation vaut à la fois suppression de l'emplacement réservé original et création d'un nouveau. Si la suppression de l'ER peut être mis en oeuvre dans le cadre d'une modification simplifiée, cela ne peut pas être le cas de la création d'un emplacement réservé. En effet, selon les dispositions du code de l'urbanisme, la création d'un emplacement réservé relève de la modification de droit commun. Le service de l'État précise alors qu'il conviendra de reverser la création de l'ER ALB23 dans le projet de modification de droit commun en cours d'élaboration.	Albi	L'Agglomération prend acte de cette observation. 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 modification de droit commun ultérieure.

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le 17/10/2025

ID : 081-248100737-20251014-DEL2025_209-DE



1	2	Avis PPA	Service de l'État - DDT du Tarn	Modification de zonage (Indice de zone UA2)	Le projet de modification simplifiée n°3 prévoit de reclasser une partie de la zone UA2b de l'Albipôle, partie située sur la commune du Séquestre, en UA2c afin d'autoriser l'implantation d'un atelier de réparation automobile (activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle). L'État précise que si un atelier de réparation automobile n'est pas à proprement parler un commerce au sens traditionnel, son classement en activité de services avec accueil de clientèle peut entraîner une forme d'attractivité commerciale. Cette dynamique est de nature à impulser un développement commercial dans un secteur qui n'a pas été identifié dans le PADD du PLUI comme devant accueillir de nouvelles activités commerciales. Or, le SCoT du Grand Albigeois demande, dans sa prescription C17 du DOO, de « privilégier l'amélioration des espaces commerciaux existants » plutôt que la création de nouveaux pôles commerciaux. De plus le PADD du PLUI traduit cette orientation en identifiant 4 pôles commerciaux majeurs (Solviel / L'Arquipeyre, Caussels / Mazars, le Garban et les Portes d'Albi/la Baute) et en indiquant expressément qu'aucun nouveau pôle ne doit être créé). Ainsi, même si le projet initial ne s'affiche pas comme un commerce susceptible d'évoluer vers des formes d'activité commerciale plus marquées, il introduit un potentiel de développement commercial dans un secteur non prévu à cet effet, en contradiction avec les orientations du SCoT et du PLUI. En conséquence, cette évolution ne peut être réalisée par une modification simplifiée, mais uniquement par une révision générale du PLUI, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Cependant, une telle révision générale paraîtrait incompatible avec la prescription C17 du SCoT du Grand Albigeois. Il convient donc de retirer la modification de l'indice de la zone UA2b de l'Albipôle de la présente procédure de modification simplifiée n°3.	Le Séquestre	L'Agglomération prend acte de cette observation. 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.
	3	Avis PPA	Service de l'État - DDT du Tarn	Adaptation de projet Modification d'une OAP	Modifications successives de l'OAP Pinérato : Cette OAP a déjà fait l'objet d'une modification précédemment, ce qui témoigne d'une certaine instabilité dans la définition du projet d'aménagement pour ce secteur. Ces évolutions fréquentes nuisent à la lisibilité et à la solidité du projet, tant pour les acteurs publics que privés, et fragilisent la portée opérationnelle de cette OAP. Une telle variabilité peut en effet remettre en cause la cohérence d'ensemble du document d'urbanisme, en particulier si les orientations sont successivement infléchies sans justification suffisante au regard du PADD et des objectifs poursuivis. A ce titre, et afin de sécuriser la portée juridique et opérationnelle de cette OAP, il est donc recommandé de stabiliser les intentions d'aménagement sur ce secteur notamment en terme d'intégration paysagère, de veiller à leur compatibilité avec le projet d'aménagement global du territoire, et de limiter les évolutions futures aux seuls ajustements nécessaires, clairement motivés.	Albi	L'Agglomération prend acte de cette observation.
2		Avis PPA	Département du Tarn	Changement de destination	Réserve du Département sur le changement de destination d'un bâti desservi par la route départementale n°612 au lieu-dit "Candoze" sur la commune de Puygouzon. La desserte de ce bâti est assurée depuis cet axe routier principal au droit d'une section à trois voies. Les conditions d'accès ne sont pas compatibles, en termes de sécurité, à une mutation de cette maison d'habitation en activité économique (brasserie artisanale avec boutique commerciale et vente directe aux consommateurs) ayant pour effet de générer un trafic de desserte supérieur à l'existant. Aussi, le Département émet un avis défavorable à ce changement de destination de ce bâti. Sous réserve de la prise en compte de cette difficulté, le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois reçoit un avis favorable du Département.	Puygouzon	L'Agglomération a pris contact avec le porteur de projet afin de préciser ce dernier. Il en résulte qu'aucune boutique commerciale ne sera aménagée ou construite sur site. Le changement de destination consistera seulement à aménager une partie des annexes existantes en atelier de brassage (transformation et stockage de la production de bière artisanale). Ainsi, afin de ne pas générer de trafic supplémentaire à l'existant et lever cette réserve du Département du Tarn, le changement de destination sera autorisé uniquement 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).
3	1	Avis commune	Mairie ALBI - Service Foncier	Emplacements réservés	Rue des Broucouniès et Petit chemin des Broucouniès - Suppression de l'Emplacement réservé (ER)ALB22. L'aménagement de la rue Petit chemin des Broucouniès est en cours, la maîtrise foncière sur une partie qui sera aménagée lors d'une 2nde phase n'est pas assurée. Il n'est peut-être pas judicieux de supprimer totalement cet ER ALB 22.	Albi	Observation complétée dans le cadre de la mise à disposition du public par la mairie d'Albi (Cf. Observation 10.1 - Mise à disposition).
	2		Mairie ALBI - Service Foncier	Emplacements réservés	Avenue Albert Thomas/Rue Gaston Bouteiller - Suppression de l'Emplacement réservé (ER) ALB90. En supprimant l'ER ALB90, on note que l'ER ALB 91 (création d'une voie de liaison entre l'Avenue Albert Thomas et la Rue Général Desaix) n'est pas situé sur l'entièreté de la parcelle EV 427 et n'accède donc pas au giratoire. Il pourrait être judicieux de modifier l'emprise de cet ER ALB 91.	Albi	Non pris en compte dans le projet de modification simplifiée n°3 car l'augmentation de l'emprise d'un emplacement réservé relève de la modification de droit commun. Néanmoins, cette évolution est prise en considération et sera mise en oeuvre dans le cadre de la prochaine modification de droit commun du PLUi.

	3		Mairie ALBI - Service Petite Enfance	Modification de zonage. Adaptation réglementaire.	La Ville d'Albi, via son service Petite Enfance, demande une modification du règlement de zonage complémentaire (zone UIC3) dans le secteur de Bellevue pour permettre la réalisation d'un établissement d'action sociale sur environ 1000m² de la parcelle BP209, en limite de la rue du Commandant Blanché. Ce projet relève de l'intérêt général puisqu'il doit permettre à la ville d'Albi de maintenir et de moderniser son offre d'accueil à destination de la petite enfance.	Albi	Il est proposé de retenir cette contribution dans le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi de la commune d'Albi, afin de permettre la construction de parcelles BP209 se situe en zone UIC3 où les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Équipements d'intérêt collectif et services de santé et d'action sociale » sont interdites. L'évolution du PLUi consistera alors à créer une zone UIC2, d'environ 1000 m², sur cette parcelle BP209, en limite de la rue Commandant Blanché, afin de permettre la construction d'un établissement d'action sociale.
4		Avis commune	Mairie PUYGOUZON	Zonage - Règlement graphique	Demande d'une modification de zonage complémentaire afin d'harmoniser le règlement sur un secteur du territoire communal. La zone située au lieu-dit « La Vène Haute » et impasse Eugénie de Guérin est située en zone UM6b et est comprise entre deux zones UM5. Par ailleurs, la commune de Puygouzon est soumise aux obligations mentionnées à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat et doit produire des logements sociaux pour répondre à ces dernières. Passer cette zone en UM5 faciliterait la production de logements sociaux en proposant des règles de constructibilité plus favorables. La commune de Puygouzon demande donc que la zone UM6b citée précédemment et située entre le chemin de la Vène, la RD118A et le lieu-dit "La Vène Haute" passe en zone UM5 et soit soumise à la réglementation correspondante.	Puygouzon	Il est proposé de retenir la contribution de la commune de Puygouzon dans le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi. Néanmoins, la modification portera uniquement sur la partie sud de la zone UM6b objet de la présente demande de la mairie de Puygouzon, et constituée des parcelles ZL313, ZL20, ZL21, ZL357, ZL358, ZL359, ZL356, ZL355, ZL245, ZL360, desservies par l'Impasse Eugénie de Guérin et le chemin de Vène, et la partie sud de la parcelle ZL83 actuellement classée en zone UM6b. En effet, les parcelles ZL435, ZL433, ZL434, ZL312, ZL368, ZL449 et ZL373, toutes identifiées comme parcelles agricoles et référencées à la Politique Agricole Commune, constituent une rupture de l'urbanisation entre la partie nord et la partie sud de cette zone UM6b, ainsi qu'avec le hameau historique de la Vène Haute. Il convient alors de conserver la zone UM6b sur la partie nord de celle-ci, et sur ces parcelles agricoles, afin de favoriser la densification et la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante, à savoir dans la continuité du hameau historique de la Vène Haute, le long de la RD118A. La modification consistera alors à modifier le zonage sur la partie sud de la zone UM6b objet de la demande de la mairie de Puygouzon, et constituée des parcelles précitées, afin de la classer en zone UM5 et favoriser ainsi la production de logements par un assouplissement des règles de constructibilité sur ce foncier identifié.
5		Avis commune	Mairie LE SEQUESTRE	Avis favorable	Avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi	Le Séquestre	L'Agglomération prend acte de cet avis favorable.
6		Avis commune	Mairie SAINT-JUÉRY	Adaptation de projet. Modification d'une OAP.	La mairie de Saint-Juéry demande d'apporter des modifications complémentaires à l'OAP de l'Albaret en proposant un nouveau schéma d'aménagement de celle-ci et notamment la suppression de l'accès permanent à la parcelle AB79 depuis le Chemin de l'Albaret dans le cadre de l'aménagement de la phase 3 de l'OAP de l'Albaret. Cette évolution impliquerait également une redéfinition des limites de l'OAP dans la partie sud-ouest de la parcelle AB79.	Saint-Juéry	Il est proposé de retenir la contribution de la commune de Saint-Juéry dans le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi. Les orientations ainsi que le périmètre de l'OAP seront modifiées afin de s'adapter aux évolutions du projet.
7		Avis PPA	INAO	Pas d'observation	L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet de modification simplifiée dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et les IGP concernées	Toutes communes	Prend acte de l'avis de l'INAO.
8		Avis PPA	SCoT Grand Albigeois	Avis favorable avec réserve sur une modification de zonage (indice de zone UA2)	Avis favorable assujetti d'une réserve relative à la modification de l'indice de la zone UA2b sur la commune du Séquestre. En effet, la création d'un premier espace commercial antérieur au PLUi sur le secteur a engagé un processus de développement d'une demande de localisation ou de relocalisation de commerces et services. Ces derniers sont susceptibles de compromettre la vocation de la zone définie comme étant à dominante productive et artisanale. Le SMIXGA souhaite ainsi attirer l'attention de la collectivité sur sa capacité à encadrer le développement d'activités incompatibles avec l'objectif défini par le SCoT de limiter l'offre commerciale et par extension servicielle du territoire. La prescription C17 du DOO demande notamment de valoriser les espaces commerciaux existants à la réalisation de nouveaux pôles. Ce point a été traduit dans le PADD du PLUi. Le SMIXGA souligne toutefois l'enjeu affiché permettant la valorisation de friches. Observation complémentaire à l'observation 1.2 de l'État.	Toutes communes	Afin de lever cette réserve, l'Agglomération retire du projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Grand Albigeois, la modification du zonage projetée sur le secteur de la zone Albipôle situé sur la commune du Séquestre. Cf. observation 1.2

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le 17/10/2025

Document certifié conforme à l'original
ID: 081-248100737-20251014-DEL2025_209-DE



9		Avis PPA	CCI du Tarn	Avis favorable avec plusieurs réserves	Réserve sur la modification de l'indice de la zone UA2b en UA2c dans le secteur de la zone Albipôle située sur la commune du Séquestre : le nouveau zonage doit autoriser uniquement l'accueil de service artisanal avec atelier sans création de nouvelle surface commerciale (observation complémentaire à l'observation 1.2). 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 à venir sur l'itinéraire RN88/A68. En outre, la CCI réaffirme dans son avis l'intérêt stratégique qu'accorde le monde économique à la poursuite de l'aménagement de l'axe Toulouse-Albi-Rodez en 2x2 voies sur l'ensemble de son itinéraire. Ce tronçon reste ponctué par plusieurs giratoires entre la fin de la rocade d'Albi et le début de la 2x2 voies à l'Hermet. Ces interruptions représentent des contraintes logistiques importantes et un frein à l'attractivité économique du secteur carmausin. Ainsi, l'aménagement complet de cette liaison constitue une priorité pour le développement économique de l'agglomération albigeoise, mais aussi pour l'accessibilité et le désenclavement de l'ensemble du nord-est-tarnais.	Toutes communes	Envoyé en préfecture le 17/10/2025 Reçu en préfecture le 17/10/2025 Publié le 17/10/2025 le 11 juillet 2025, jour de clôture de la mise à disposition du public du projet de modifications simplifiée n°3 du PLUi. Cet avis n'a donc pas pu être joint au dossier mis à disposition du public. Réserve sur la suppression des emplacements réservés sur la commune de Lescure d'Albigeois : Il s'agit ici de la suppression de l'ER LES52, au bénéfice de l'État, qui a pour objet les travaux relatifs à la phase 1 de l'opération de sécurisation de la RN88, et uniquement ceux-ci. Ces travaux étant achevés, et les acquisitions foncières ayant été réalisés par les services de l'État, conserver l'ER ne se justifie pas. C'est ainsi qu'à la demande de l'État, cet ER LES52 est supprimé. Quant aux réflexions sur la poursuite de l'itinéraire Toulouse-Albi-Rodez, l'Agglomération n'est pas compétente et se rapprochera des services compétents pour étudier le devenir de cet itinéraire.
---	--	----------	-------------	--	--	-----------------	--