

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL**  
**DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGOIS**  
**SÉANCE DU 24 SEPTEMBRE 2024 À 18 HEURES 30**

N° DEL2024\_198 : MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

**L'an deux mille vingt quatre, le vingt quatre septembre**

Le Conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le mardi 24 septembre 2024 à 18 heures 30, sur convocation de madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, en date du 17 septembre 2024.

Présidait la séance : Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

Secrétaire : Monsieur Gérard POUJADE

**Membres présents votants** : Mesdames, messieurs, Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Michel FRANQUES, Marie-Pierre BOUCABEILLE, Roland GILLES, Jean-Michel BOUAT, Marie-Corinne FORTIN, Mathieu VIDAL, Naïma MARENGO, Anne GILLET VIES, Odile LACAZE, Nathalie BORGHESE, Fabienne MENARD, Steve JACKSON, Geneviève MARTY, Nathalie FERRAND-LEFRANC, Pascal PRAGNERE, Danielle PATUREY, Nicole HIBERT, Frédéric CABROLIER, Marie-Claire GEROMIN, Philippe GRANIER, Eric GUILLAUMIN, Patrice DELHEURE, Marc VENZAL, Grégory AVEROUS, Jérôme CASIMIR, Gérard POUJADE, Elisabeth CLAVERIE, Ghislain PELLIEUX, Thierry MALLÉ, Thierry DUFOUR, Alfred KROL, Michel TREBOSC, David DONNEZ, Sylvie FONTANILLES-CRESPO, Camille DEMAZURE, Jean-François ROCHEDREUX, Yves CHAPRON

**Membres présents non votants** :

Mesdames Cindy PERLIN-COCQUART, Agnès BRU, Monsieur Jacky MIQUEL

**Membres excusés** :

Messieurs Pierre DOAT, Patrick MARIE

**Membres représentés** : Mesdames, messieurs,

Laurence PUJOL (pouvoir à Michel FRANQUES), Bruno LAILHEUGUE (pouvoir à Marie-Corinne FORTIN), Gilbert HANGARD (pouvoir à Anne GILLET VIES), Achille TARRICONE (pouvoir à Nathalie BORGHESE), Patrick BLAY (pouvoir à Jean-Michel BOUAT), Jean-Laurent TONICELLO (pouvoir à Nathalie FERRAND-LEFRANC), Bernard DELBRUEL (pouvoir à Elisabeth CLAVERIE), Anne-Marie ROSÉ (pouvoir à Thierry MALLÉ), Christine TAMBORINI (pouvoir à Thierry DUFOUR), Martine LASSERRE (pouvoir à Sylvie FONTANILLES-CRESPO)

**Conseillers communautaires en exercice** : 50 titulaires et 10 suppléants

**Quorum** : 26

**Votants** : 48

## **SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 24 SEPTEMBRE 2024**

### **N° DEL2024\_198 : MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

Pilote : Direction de l'urbanisme, de l'habitat et de la stratégie territoriale

**Madame Elisabeth CLAVERIE, rapporteur,**

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 11 février 2020. Le code de l'urbanisme rend possible son évolution par voie de modification, en application des articles L.153-36 et suivants.

Dans ce cadre, par arrêté communautaire n°ARR2024\_005 du 1<sup>er</sup> février 2024, la procédure de modification de droit commun n°4 du PLUi a été engagée et vise à :

- créer dans les règles communes des dispositions relatives aux tailles de logements minimales et adapter le document graphique en conséquence ;
- créer dans les règles communes des dispositions spécifiques visant à favoriser la mixité fonctionnelle et adapter le document graphique en conséquence ;
- créer dans les règles communes des dispositions favorisant la préservation des cœurs d'îlots végétalisés et adapter le document graphique en conséquence ;
- modifier les règles communes relatives au stationnement des cycles et adapter les annexes réglementaires en conséquence ;
- modifier les règles communes et la représentation des dispositions relatives aux secteurs de mixités sociales ;
- modifier dans la zone UM7 les dispositions relatives à l'affectation des sols des destinations des constructions ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le territoire de la commune d'Albi, Cambon-d'Albi et du Séquestre ;
- faire évoluer les OAP sur le territoire des communes d'Albi, Cambon d'Albi, Cunac, Lescure-d'Albigeois, Marssac-sur-Tarn et Saint-Juéry ;
- supprimer des OAP de la commune d'Albi ;
- créer des espaces verts protégés (EVP), ponctuels ou surfaciques, sur la commune d'Albi, Cambon-d'Albi et Terssac ;
- créer des emplacements réservés (ER) sur les communes d'Albi, Cambon-d'Albi, Cunac, Rouffiac et Saint-Juéry ;
- créer une servitude de localisation pour aménagement d'un équipement sur la commune de Saint-Juéry ;
- créer des emplacements réservés pour le logements (ERL) sur les communes de Lescure-d'Albigeois et Marssac-sur-Tarn ;
- faire évoluer des emplacements réservés sur les communes d'Albi et de Terssac ;
- supprimer des emplacements réservés sur les communes d'Albi et Marssac-sur-Tarn ;
- modifier le zonage ou l'étiquette de de certains zonages et secteurs sur les communes d'Albi et Saint-Juéry ;

- supprimer ou faire évoluer les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur le territoire des communes d'Albi, Cambon-d'Albi, Cunac et Lescure-d'Albigeois ;
- créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur la commune de Saint-Juéry ;
- ouvrir à l'urbanisation des zones zones AUM\_F et AU\_F de moins de six ans sur la commune du Séquestre et de Cambon d'Albi, modifier le document graphique et créer les OAP en conséquence ;
- identifier des bâtiments en zone agricole (A) ou naturelle (N) afin de permettre des changements de destination sur le territoire des communes d'Albi, de Castelnau-de-Lévis et du Séquestre.

En parallèle à la mise en œuvre de la modification de droit commun n°4, la communauté d'agglomération a souhaité actualiser l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale du PLUi. Le projet de modification de droit commun n°4 a ainsi fait l'objet d'une concertation préalable dont le bilan a été présenté et débattu en Conseil communautaire du 26 septembre 2023.

Par décision n°E224000023/31 du 22 février 2024, le tribunal administratif a nommé madame Isabelle Roustit en tant que commissaire-enquêteur.

Par arrêté communautaire n°ARR2024\_018 du 9 avril 2024, les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies. Celles-ci étaient les suivantes :

- organisation de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°4 du 29 avril au 31 mai 2024 ;
- ouverture d'un registre numérique pendant toute la durée de l'enquête publique ;
- mise à disposition de dix-sept registres papier et dossiers d'enquête publique au sein du siège de l'enquête publique et des seize communes membres de la communauté d'agglomération de l'Albigeois. Le dossier d'enquête publique comprenait notamment le rapport de présentation de la modification de droit commun n°4, le rapport portant sur l'actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi et son résumé non technique, l'avis de l'autorité environnementale, des personnes publiques associées et des communes membres de la communauté d'agglomération de l'Albigeois sur la modification de droit commun n°4 ;
- organisation de permanences le 16 mai en mairie du Séquestre et Cambon d'Albi, le 21 mai en mairie d'Albi et le vendredi 31 mai en mairie de Lescure-d'Albigeois ;
- possibilité de contribuer par mail et par courrier ;
- le dossier pouvait être téléchargé pendant toute la durée de l'enquête publique sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.-fr/5177>.

L'autorité environnementale a été saisie le 28 décembre 2023 pour avis sur ce projet de modification de droit commun. Elle recommande, par avis n°2024AO35, du 29 mars 2024 :

- de justifier les besoins d'ouverture à l'urbanisation immédiate au regard des perspectives d'évolution démographique, d'optimisation du foncier mobilisable

- et des constructions nouvelles déjà autorisées, et de justifier leur localisation au regard des enjeux de structuration de la tache urbaine (déplacement, paysage, consommation d'espace...) ;
- d'assortir la suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur la commune de Cunac d'une OAP visant à encadrer le développement urbain qui pourrait être réalisé ;
  - d'approfondir l'évaluation des incidences environnementales, de mettre en œuvre la démarche éviter/réduire/compenser sur les secteurs de développement qui présentent des enjeux identifiés et de la restituer au sein de l'évaluation environnementale ;
  - de proposer un bilan carbone plus précis, afin de quantifier objectivement les incidences de la modification du PLUi, et le cas échéant, de renforcer les mesures de réduction dans une logique de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre.

Cet avis de l'autorité environnementale a été joint au dossier d'enquête publique, au même titre que le mémoire de la communauté d'agglomération en réponse à cet avis. Ceux-ci ont fait l'objet d'une délibération du Conseil communautaire le 21 mai 2024 pour faire évoluer ce projet de modification à l'issue de l'enquête publique sur les points suivants :

- compléter le rapport de présentation de la modification n°4 ;
- modifier l'OAP Puech-Petit afin notamment d'intégrer un volet biodiversité plus conséquent permettant la préservation de la faune repérée. Aussi, au regard des enjeux de préservation de la biodiversité sur le site de l'OAP Puech-Petit, et selon les demandes d'autorisation d'urbanisme qui pourraient être déposées (permis de construire ou permis d'aménager), l'autorité compétente se réserve le droit de mettre en œuvre la clause filet conformément à l'article R122-2-1 du code de l'environnement afin de soumettre le projet à évaluation environnementale.
- supprimer l'ouverture à l'urbanisation des zones AU fermées sur la commune du Séquestre ;
- créer une OAP dans le secteur Vignagre-Grand Rue sur la commune de Cunac afin d'encadrer le développement urbain qui pourrait être réalisé suite à la suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement global.

Cinq personnes publiques associées (direction départementale des territoires du Tarn, Département du Tarn, communauté de communes des monts d'Alban et du Villefrancois, institut national de l'origine et de la qualité, syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du Grand Albigeois) et six communes (Lescure-d'Albigeois, Saint-Juéry, Cunac, Carlus, Arthès, Puygouzon) ont exprimé un avis formel sur le projet de modification de droit commun n°4. L'ensemble de ces avis sont favorables et la modification de droit commun n°4 n'appelle pas d'observations particulières pour les personnes publiques associées. Toutefois, les communes s'étant exprimées ont demandé des évolutions complémentaires.

Au regard des éléments du dossier de modification, et de l'avis et conclusions du commissaire enquêteur, il est proposé de répondre favorablement aux demandes suivantes exprimées par les communes :

- commune de Lescure-d'Albigeois : réduction de l'emprise de l'emplacement réservé LES12 ;
- commune de Saint-Juéry : modifications complémentaires des orientations écrites ou graphiques de l'OAP Brugayrol (modification des accès au secteur à aménager, conditionner l'aménagement du secteur au raccordement des réseaux au réseau d'assainissement collectif) ;
- commune de Saint-Juéry : modifications complémentaires des orientations écrites ou graphiques de l'OAP Lendrevié (modification du périmètre de l'OAP, création d'une liaison mode doux complémentaire, augmentation des objectifs de densité, améliorer la gestion du risque inondation avec une mise en cohérence du schéma d'aménagement de l'OAP avec le PPR inondation) ;
- commune de Cunac : modifications complémentaires des orientations écrites ou graphiques de l'OAP centre bourg (modification des accès au secteur à aménager, création d'un linéaire de front bâti de part et d'autres de la voie principale à aménager, suppression d'une liaison mode doux) ;
- commune de Cunac : correction d'une erreur matérielle (correction du périmètre d'un STECAL) ;
- commune de Cunac : suppression de deux emplacements réservés CUN09 et CUN13 ;
- commune de Carlus : réduction de l'emprise de l'emplacement réservé CAR01 ;
- commune d'Arthès : nouvelle identification d'un bâtiment en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

L'ensemble des contributions des personnes publiques associées et les réponses qui leur sont apportées sont recensées en annexe de la présente délibération.

L'enquête publique a été organisée entre le 29 avril et le 31 mai 2024. Elle a permis de recueillir cent-soixante-et-une observations réparties comme suit : cent-vingt-six contributions déposées sur le registre numérique (dont cinq par e-mail) et trente-cinq contributions ont été inscrites sur les différents registres papier. Ces observations concernaient :

- des demandes de reclassement de parcelles (trente-deux) ;
- des demandes pour identifier de nouveaux bâtiments en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination (deux) ;
- les modifications mises en œuvre sur les différentes OAP : ouverture à l'urbanisation, création et modification des OAP sur la commune de Cambon d'Albi (vingt), modification des OAP sur la commune d'Albi (trois), une demande de modification d'une OAP sur la commune de Cunac ne faisant pas l'objet du dossier mis à l'enquête publique, une observation sur les ouvertures à l'urbanisation sur la commune du Séquestre ;
- des emplacements réservés (quatre-vingt dix-sept) et notamment l'emplacement réservé LES01 au bénéfice de l'Etat, ayant pour objet la déviation de la RN88 (rocade ou bretelle de Lescure), et ne faisant pas l'objet du dossier mis à l'enquête publique (quatre-vingt quinze) ;
- le règlement graphique au sein des zones d'activités économiques, notamment la zone UA2 du PLUi (trois) ;
- deux demandes de précision et vérification sur des modifications mises en œuvre.

Au regard des éléments du dossier de modification, et de l'avis et conclusions du commissaire-enquêteur, il est proposé de répondre favorablement aux demandes suivantes exprimées lors de l'enquête publique :

- commune d'Arthès : nouvelle identification d'un bâtiment en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit ici du même projet que celui porté par la mairie d'Arthès. En effet, le porteur de projet de ce changement de destination a déposé une contribution sur le registre papier mis à disposition en mairie d'Arthès ;
- commune de Marssac-sur-Tarn : nouvelle identification d'un bâtiment en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- commune d'Albi : modification du périmètre et des orientations écrites ou graphiques de l'OAP Gaillaguès (suppression de la parcelle ES66 du périmètre de l'OAP et, en conséquence adapter l'objectif de densité à mettre en œuvre et supprimer une voirie secondaire à aménager) ;
- commune d'Albi : modifications complémentaires des orientations écrites ou graphiques de l'OAP Bellevue (compléter les prescriptions paysagères et architecturales des constructions et des aménagements) et modification du règlement graphique en vigueur sur le périmètre de l'OAP afin d'augmenter les hauteurs admissibles des constructions ;
- commune d'Albi : suppression de l'emplacement réservé ALB88 ;
- commune d'Albi : modification du règlement graphique dans le secteur de Pratgraussals (modification d'une zone UIC1 en zone UM5a) ;
- commune de Cambon-d'Albi : modification du périmètre et des orientations écrites ou graphiques de l'OAP Grèzes (intégration de la parcelle AD109 au périmètre de l'OAP afin de protéger le caractère paysager du site et la bâtisse existante, correction de l'identification de l'arbre isolé à préserver au sein du périmètre de l'OAP) ;
- commune de Cambon-d'Albi : modification du règlement graphique en vigueur sur une partie du périmètre de l'OAP centre-bourg afin d'augmenter les hauteurs admissibles des constructions ;

Au regard des éléments du projet soumis à enquête publique, des avis des personnes publiques associées et des communes, des contributions récoltées dans le cadre de l'enquête publique, mais également en tenant compte des réponses apportées par la communauté d'agglomération de l'Albigeois au procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a décidé d'émettre un avis favorable au projet assorti de deux réserves :

- faire évoluer les orientations écrites ou graphiques de l'OAP chemin de la Drèche sur la commune de Lescure-d'Albigeois afin de préciser que le chemin étroit situé à l'est du périmètre de l'OAP n'est qu'un accès secondaire au site à aménager et pourrait être mis en œuvre lors d'une deuxième phase d'aménagement du site de l'OAP.
- contacter les services de l'État et/ou de la Région afin de les informer de la problématique liée à l'ER LES01 depuis plusieurs décennies et de la mobilisation de citoyens et propriétaires impactés.

Afin de lever les réserves du commissaire-enquêteur les modifications suivantes sont apportées au dossier de modification de droit commun n°4 du PLUi :

- commune de Lescure-d'Albigeois : modifications complémentaires des orientations écrites ou graphiques de l'OAP Chemin de la Drèche (indiquer les éventuelles phases d'aménagement du site soumis à l'OAP, présenter le chemin d'accès situé à l'est du site à aménager comme un accès secondaire au site) ;
- l'emplacement réservé LES01, au bénéfice de l'État, a pour objet la déviation de la RN88 (rocade ou bretelle de Lescure). La suppression ou la modification de cet emplacement réservé ne pourra être effectuée que dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUi à la demande expresse du bénéficiaire de cet ER, ici l'État. L'Agglomération s'engage ainsi à prendre contact avec les autorités compétentes en la matière afin de connaître leur position quant à une éventuelle évolution de cet emplacement réservé.

## **Le Conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois,**

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le bilan de la concertation préalable à la modification de droit commun n°4 du PLUi présenté et débattu en Conseil communautaire du 26 septembre 2023,

VU l'arrêté communautaire n°ARR2024\_005 du 1<sup>er</sup> février 2024, prescrivant la procédure de modification de droit commun n°4 du PLUi,

VU l'avis de l'autorité environnementale n°2024AO35 du 29 mars 2024 sur la modification de droit commun n°4 du PLUi,

VU l'arrêté communautaire n°ARR2024\_018 du 9 avril 2024, définissant les modalités d'organisation de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°4 du PLUi,

VU la délibération n°DEL2024\_070 du 21 mai 2024 actant l'avis de l'autorité environnementale susvisé et faisant évoluer le projet de modification de droit commun n°4 du PLUi,

VU l'avis favorable du Bureau communautaire du 10 septembre 2024,

VU l'avis de la commission mobilité, aménagement de l'espace, habitat et urbanisme du 11 septembre 2024,

## **ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,**

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ, 5 abstention(s)**

Madame Nathalie FERRAND-LEFRANC, monsieur Pascal PRAGNERE, Madame Danielle PATUREY, Monsieur Jean-Laurent TONICELLO, Madame Nicole HIBERT

**APPROUVE** le dossier de modification de droit commun n°4 du PLUi modifié pour tenir compte des avis de l'autorité environnementale, avis des personnes publiques associées, avis des communes membres de l'Agglomération, et avis et

conclusions du commissaire- enquêteur suite à l'enquête publique, tel que présenté en annexe.

**DIT QUE** la présente délibération portant approbation du dossier de modification de droit commun n°4 du PLUi sera affichée, conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme, pendant un mois au siège de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, ainsi que dans les mairies des communes membres concernées ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**DIT QUE** le dossier de PLUi, approuvé par le Conseil communautaire, sera mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération de l'Albigeois aux heures habituelles d'ouverture au public. Ce document sera également consultable sur le site internet de la communauté d'agglomération et publié sur le géo-portail de l'urbanisme.

Fait le 24 septembre 2024,

La présidente,

Le secrétaire de séance,

Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

Gérard POUJADE