

# LE PLAN LOCAL D'URBANISME

## RAPPORT DE PRESENTATION

*La 2<sup>ème</sup> modification du PLU de la Ville d'ALBI a été réalisée à partir du dossier PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 12 mai 2003 et modifié le 17 décembre 2007*

Sommaire du rapport de présentation de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU

### Introduction

#### 1 - Principes et méthodes de la 2<sup>ème</sup> modification

#### 2 – Le contenu de la 2<sup>ème</sup> modification

#### 3 – L'exposé des motifs des changements apportés

**Des adaptations pour optimiser l'implantation des activités économiques**

#### 4 – L'incidence des modifications sur l'environnement

## Introduction

La 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme a été engagée afin de permettre l'adaptation du PLU par rapport à des projets économiques d'intérêt général dont l'urgence de la mise en oeuvre est avérée. Cette procédure est volontairement restreinte afin d'en garantir les délais et ainsi rendre les évolutions du PLU opposables au plus tôt.

Elle s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, à savoir la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduit pas un espace boisé classé (EBC) ;
- ne réduit pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Elle respecte les orientations fixées par le PADD et ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques fixées dans le PLU approuvé le 12 mai 2003.

Elle conserve la cohérence du PLU dans la mesure où toutes les modifications s'inscrivent dans le cadre des grandes politiques communautaires en matière d'habitat, de politique de la ville, de transports et de développement de l'économie.

## 1. Principes et méthodes de la 2ème modification

Au titre du champ d'application légal de la modification du PLU approuvé le 12 mai 2003 et modifié le 17 décembre 2007, la 2ème modification du PLU conduite par la ville d'Albi exclut toutes les demandes qui auraient :

- remis en cause les grands principes du PADD approuvé le 12 mai 2003 ;
- eu un impact important en terme de superficie par rapport au territoire communal ;

- diminué ou supprimé une protection concernant :
  - un espace Boisé Classé (E.B.C.) ;
  - la protection du patrimoine ou des espaces naturels au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme ;
  - un zonage naturel [N] ou agricole [A] ;
  - des secteurs d'interdiction de construire ou sous conditions spéciales au titre de l'article R 123.11.b du code de l'urbanisme ;
  - des terrains cultivés à protéger ;
  - des arbres isolés à conserver ;
  - des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol ;
  
- engendré de graves risques de nuisance.

### Le respect des grands principes édictés dans le PADD

La 2ème modification du PLU respecte les grands principes édictés dans les 8 axes d'actions qui constituent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé, à savoir :

- 1- *Agir sur la ville actuelle*
- 2- *Prévoir des extensions urbaines mesurées et maîtrisées*
- 3- *Impulser le développement d'une offre diversifiée en matière d'habitat*
- 4- *Promouvoir un développement économique intégré*
- 5- *Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain*
- 6- *Favoriser la qualité de vie*
- 7- *Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements nécessaires à la ville de demain*
- 8- *Inscrire le développement d'Albi dans une logique d'agglomération*

Plus particulièrement les changements projetés respectent le 4ème axe du PADD ici rappelé, qui préconise un développement économique intégré :  
 « en s'appuyant sur les secteurs d'activités existants et en les requalifiant. Au travers des nouveaux projets de développement, il s'agit également de valoriser la capacité d'évolution et d'accueil des sites actuels et d'éviter leurs dégradations tant économique qu'urbaine.

*Cette démarche concerne notamment la zone d'activités de Montplaisir intégrant des réserves foncières de la ville dans un schéma de principe visant à articuler le développement de ce secteur en cohérence avec la démarche globale de restructuration des pôles d'activités Est et en identifiant une entrée de ville depuis la route de Millau (cf. schéma d'aménagement de principe n°4 ) »*

### Le respect de la compatibilité avec les documents cadres

Le principe de compatibilité avec les documents cadres tels que le PLH reste une obligation. Il en est de même avec les objectifs de qualité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L212-1 du code environnement ainsi qu'avec les objectifs de production et de gestion des eaux en application de l'article L213-3 de même code. La présente modification respecte ces principes.

Le principe de compatibilité du PLU avec les documents cadres tels que le SCOT et le PDU en cours d'élaboration devra intervenir dans les 3 ans après leur approbation.

### **Rappel du déroulé de la procédure de la 2ème modification du PLU.**

Le projet de la 2ème modification du PLU est soumis à enquête publique par arrêté de monsieur le Maire d'Albi. Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, au président de la C2A, au président du SMIX chargé d'élaborer le SCOT, au président des trois chambres consulaires (chambre de l'agriculture, chambre des métiers, chambre du commerce et de l'industrie).

Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique, après réception des conclusions de la commission d'enquête, que le dossier sera soumis pour approbation au conseil municipal d'Albi.

## **2. Le contenu de la 2ème modification du PLU**

Le contenu de la 2ème modification du PLU respecte les critères fixés par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

### **Les pièces du dossier de PLU concernées par la 2ème modification sont les suivantes :**

#### Le rapport de présentation

- le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la 2ème modification qui explique les choix effectués, les modifications introduites dans le cadre de cette procédure et leur incidence sur l'environnement. (chapitres suivants 3 et 4)
- le chapitre qui retrace les évolutions du PLU approuvé le 12 mai 2003 est complété comme suit afin d'apporter les éléments relatifs à la procédure de la 2ème modification.:

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'ALBI a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 mai 2003.

Elaboré selon les grands principes issus de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) , l'approbation du P.L.U. a permis d'offrir à ALBI non seulement un nouveau cadre réglementaire, mais aussi un véritable projet pour son développement urbain.

Les orientations fondamentales de ce projet de développement ont été exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), document à partir duquel fut décliné l'ensemble des dispositions réglementaires du P.L.U.

Depuis son application le PLU a fait l'objet de deux mises à jour, d'une révision simplifiée et d'une modification :

- **1<sup>ère</sup> mise à jour** par arrêté municipal du **13 juillet 2004** : intégration du plan de prévention des risques inondation de l'Albigeois (PPRIA) en tant que servitude d'utilité publique et séparation du PADD des orientations d'aménagement
- **2<sup>ème</sup> mise à jour** par arrêté municipal du **9 septembre 2005** : intégration de deux servitudes d'utilité publique pour tenir compte de l'inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques des églises de Notre Dame du Breuil et de Saint-Jean-Baptiste de Rayssac.
- délibération du **27 juin 2005** approuvant la **1<sup>ère</sup> révision simplifiée** du PLU portant sur l'extension de la zone Nsl secteur golf de Las Bordes afin de permettre une opération d'intérêt général (construction d'un espace de remise en forme sport et santé avec hôtel)
- délibération du **17 décembre 2007** approuvant la 1<sup>ère</sup> modification du PLU qui a permis :
  1. d'actualiser les données du rapport de présentation qui décrit et renseigne sur les évolutions démographique, sociale, environnementale ou urbaine de la ville;
  2. de préciser, adapter ou compléter certaines dispositions du règlement et de ses documents graphiques ;
  3. de créer, de modifier ou de supprimer des emplacements réservés (création de 2 servitudes pour favoriser la mixité sociale dans l'habitat)
  4. d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2 AU (secteur mas de blanc) pour accroître à Albi l'offre de terrains à bâtir.
  5. d'actualiser les plans et notices des annexes sanitaires

La présente modification portent sur la création d'un sous secteur Ua2i permettant de renforcer la modernisation du développement des entreprises existantes sur le zone d'activité industrielle d'Albi Montplaisir en adaptant certaines règles.

#### Le règlement – documents graphiques

- la planche 3E5 de zonage est modifié : création d'un sous secteur Ua2i (surface 26;10 hectares) correspondant aux secteurs d'activités industrielles

#### Le règlement – document écrit

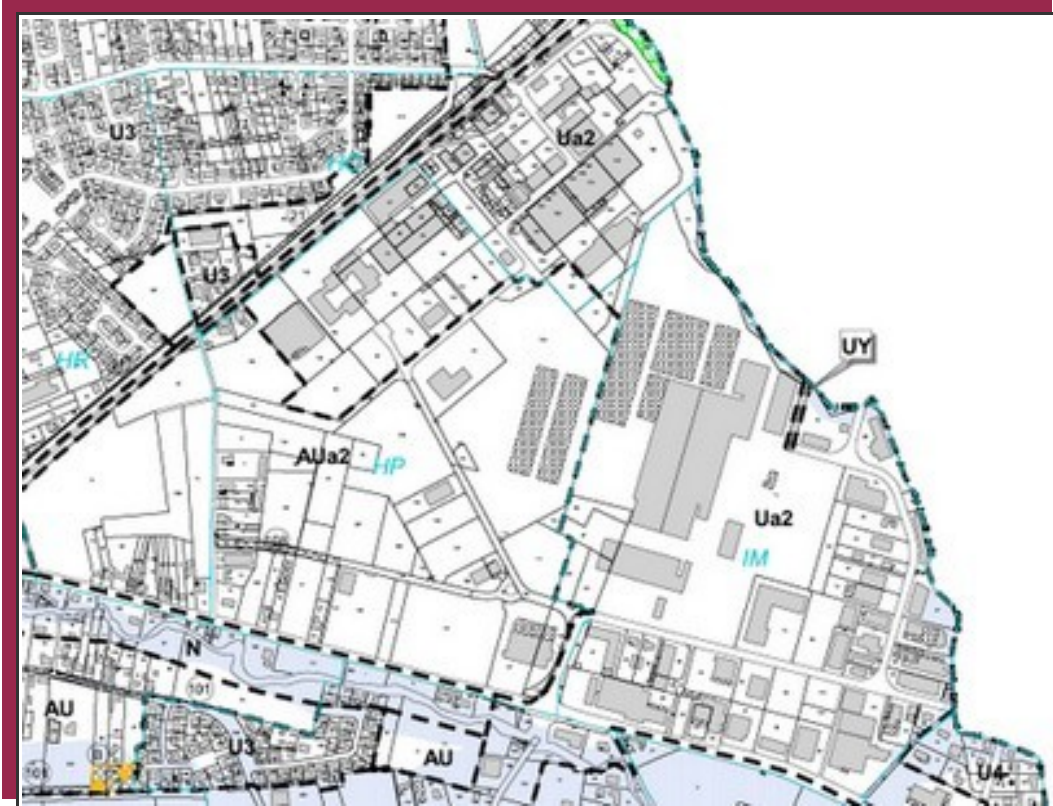
- l'article 10 de la zone Ua2 (p.29)

#### Les orientations d'aménagement

- le schéma d'aménagement de principe (secteur d'activité n°4 Montpalisir) est modifié. Le périmètre de la zone AUa2 est réduit.

**Les autres pièces constitutives du PLU ne sont pas modifiées.**

# EVOLUTION DU ZONAGE



**AVANT**



**APRES**

### 3 – L'exposé des motifs des changements apportés

#### Les modifications liées au soutien du rayonnement économique et à la dynamique d'emploi

Les besoins d'extension de certaines activités du secteur industriel de Montplaisir, avec un potentiel de nouveaux emplois, ont conduit la ville à s'interroger sur la vocation et le devenir de ce secteur. La réflexion menée a permis un ajustement réglementaires et du zonage plus adapté aux nouvelles préoccupations et besoins industriels permettant ainsi d'optimiser l'implantation et le développement des activités économiques et industrielles présentes sur cette zone.

Au regard de sa situation et des activités déjà implantées, il s'agit de conforter sa vocation industrielle en classant en zone Ua2i des terrains actuellement classés en Ua2 et AUa2 dont les hauteurs de construction étaient insuffisantes. Cette zone multifonctionnelle offrira une capacité d'extension plus importante.

Ce réajustement très limité qui autorise une hauteur de bâti de 20 mètres reste cohérent avec les grands principes issus de la loi SRU (objectifs d'équilibre et de développement) et permettra aux entreprises industrielles située au coeur de la zone d'activité de se renforcer et d'optimiser leur propre développement.

#### CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES :

ZONES DU PLU	SURFACE HA (% TERRITOIRE)	CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DE LA ZONE AU REGARD DES OBJECTIFS DEFINIS A L'ARTICLE L 121-1 ET DES DISPOSITIONS MENTIONNÉS À L'ARTICLE L 111-1-1
Ua2i	26.1 (0,58%)	<p>- Recouvre les secteurs d'activités regroupant l'essentiel des entreprises industrielles de la première génération, - Densités variables – Parcelles vastes – Reculs variés – Emprises moyennes</p> <p style="text-align: center;"><b>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET INDUSTRIEL</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Conforter ces secteurs d'activités et leurs offrir des capacités d'évolution et de développement</li><li><input type="checkbox"/> Favoriser et faciliter leur évolution, leur réaménagement - Accueil de nouvelles activités</li><li><input type="checkbox"/> Améliorer leurs dessertes et leur intégration urbaine et économique</li><li><input type="checkbox"/> Accueillir les activités soumises au régime des installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement et donc peu adaptées au tissu des quartiers à dominante d'habitat</li><li><input type="checkbox"/> Prévention des risques naturels prévisibles</li></ul>

La superficie totale des zones AUa2 et Ua2 passe respectivement de 111,2 ha à 103,3 ha et de 267,7 ha à 249,5 ha. Les règles d'urbanisme appliquées à ces secteurs restent inchangées

## JUSTIFICATION DES REGLES PAR ARTICLES MODIFIES

Disposition nouvelle applicable à la zone Ua2i

ZONES DU PLU	N°ARTICLE RÈGLEMENT	DOMAINE D'APPLICATION	LIMITATION ADMINISTRATIVE À L'UTILISATION DU SOL	JUSTIFICATION
Ua2i	10	Hauteur des constructions	Hauteur maximale des constructions : 20 m à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit	Définir une hauteur adaptée pour offrir aux entreprises industrielles des capacités d'évolution et de développement

*les autres dispositions applicables sont celles de la zone Ua2 inchangées*

### **4 – L'incidence des modifications sur l'environnement**

Comme précisé en introduction du rapport, concernant le champ d'application légal de la modification du PLU communautaire et dans le respect de l'article L123-13 du code de l'urbanisme, aucune modification apportée au présent PLU :

- ne réduit un espace boisé classé (EBC),
- ne porte atteinte à l'intégrité d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte de graves risques de nuisances.