



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis sur la modification n°5 du PLUi du Grand Albigeois (81)

N°saisine : 016485/A PP

Date : 18/06/2026

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 17/04/2026, l'autorité environnementale a été saisie par la communauté d'agglomération de l'Albigeois pour avis sur la 5^e modification du PLUi de l'Albigeois (81).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie¹.

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2^o de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté par délégation, le 17 juin 2026, conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 25 août 2025) par la présidente, Annie VIU.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 17 avril 2026.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le portail internet de l'autorité environnementale ²

¹ Téléservice pour la transmission des demandes : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

² Portail de publication : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

SYNTHÈSE

La modification n°5 du PLUi de la communauté d'agglomération de l'Albigeois comporte 50 objets qui concernent diverses évolutions de zonage, modifications et adaptations des pièces opposables.

La majorité des objets de la modification ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement. Mais s'agissant des ouvertures à l'urbanisation et des nouveaux secteurs constructibles dans les zones naturelles et agricoles, le dossier ne traduit pas une véritable démarche d'évaluation environnementale. L'absence d'analyse de solutions de substitution raisonnables et la déclinaison incomplète de la séquence éviter-réduire-compenser ne permettent pas de justifier que les choix retenus correspondent aux options de moindre impact, et le risque d'atteinte à des enjeux environnementaux reste important.

Les recommandations de la MRAe sont détaillées dans les pages suivantes.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

Le PLUi du Grand Albigeois a été approuvé par le conseil communautaire le 11 février 2020. Depuis, il a fait l'objet de sept procédures de modification (trois simplifiées et quatre de droit commun). Pour cette 5^{ème} modification du PLUi, la collectivité a choisi de mener une évaluation environnementale. En application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie a donc été saisie pour rendre un avis.

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

2 Présentation du projet de modification

Le projet de modification n°5 du PLUi comporte 50 objets qui concernent l'identification de bâtiments pour leur permettre de changer de destination, la création, modification ou suppression d'emplacements réservés (ER), la création d'espaces verts et de biodiversité, des projets d'aménagement et OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), la création, modification ou suppression de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dans les zones naturelles et agricoles, ainsi que des modifications du règlement graphique et écrit. Les pièces du rapport de présentation (état initial de l'environnement...) sont aussi mises à jour.

3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour cette modification du PLUi concernent :

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- la préservation des milieux naturels et paysagers.

4 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de l'évolution d'un PLUi doit être réalisée par une démarche itérative visant à interroger le contenu du projet au regard de ses incidences sur l'environnement, retranscrit

dans un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

D'une manière générale, le rapport de présentation présente l'état initial de l'environnement ainsi que les différents points de la modification envisagée. Il permet de comprendre facilement quels types d'évolutions sont susceptibles de générer des impacts négatifs. Néanmoins, la démarche évaluative telle que présentée ne permet pas de démontrer un bon niveau de prise en compte de l'environnement.

4.1 Solutions de substitution raisonnables et justification des choix

Le dossier ne présente pas de variantes ou de scénarios qui auraient permis de démontrer que les choix de développement et d'aménagement ont pu éviter des impacts importants.

La méthode d'évaluation est à déployer en comparant plusieurs scénarios entre eux en évaluant les incidences potentielles de ces différentes hypothèses sur les enjeux environnementaux pertinents du territoire et en retenant une stratégie qui les prend en compte.

La MRAe recommande de procéder à une analyse comparative et évaluative de scénarios alternatifs des choix de développement, notamment au regard de critères environnementaux afin de démontrer que la solution retenue est celle de moindre impact environnemental ou de reconsidérer les choix effectués.

4.2 Effets notables probables de la mise en œuvre du PLUi modifié et mesures ERC

La majorité des objets de la modification ne présente pas d'incidence potentielle nouvelle sur l'environnement, par rapport au PLUi actuellement applicable : la modification du PLUi crée et étend des espaces verts protégés (EVP), reclasse des terrains en zone agricole et naturelle, crée des linéaires d'implantation particulier pour protéger des cœurs d'îlots, crée et modifie des OAP dans des secteurs déjà classés en zone urbaine, crée ou modifie des ER dans des secteurs déjà artificialisés ou classés en zone urbaine ou à urbaniser, et en supprime d'autres.

Les modifications susceptibles d'incidences négatives nouvelles, bien identifiées dans le rapport de présentation, concernent :

- les changements de destination de bâtiments existants autorisés dans des zones naturelles et agricoles ;
- la création d'ER dans des secteurs naturels ou sensibles comme la reprise et l'élargissement du chemin de l'Ecluse à Albi, dans une boucle du Tarn (ALB 105 et 106), visant à adapter le chemin suite à l'effondrement d'une berge ;
- l'ouverture de zones à l'urbanisation d'une vingtaine d'hectares au total ;
- la création de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans des zones naturelles et agricoles.

S'agissant de l'ER d'élargissement du chemin de l'Ecluse, le rapport de présentation montre que le projet n'est pas susceptible d'impacts significatifs du fait des faibles dimensions du projet, adossé au

chemin existant. Mais sur les autres types d'évolution, l'identification des risques d'incidences et la déclinaison de la démarche ERC sont à poursuivre, comme exposé § 5. En l'état, le projet reste susceptible d'incidences notables sur l'environnement.

Lorsque des incidences potentielles sont identifiées, celles-ci ne se traduisent pas systématiquement par la mise en œuvre de mesures relevant de la séquence « *éviter, réduire, compenser* » (ERC). Tel est notamment le cas des changements de destination autorisés sur des bâtiments existants, compte tenu des aménagements susceptibles d'accompagner ces nouveaux usages (extensions, création de stationnements, aménagements extérieurs), comme pour la grange située au sein d'une exploitation agricole à Puygouzon ou l'ancien séminaire religieux à Albi. La MRAe relève à cet égard que les préconisations formulées dans le rapport environnemental relatives à la qualité des aménagements, à la préservation des fourrés voisins et à l'absence d'imperméabilisation des sols ne trouvent pas de traduction opérationnelle dans le règlement.

La MRAe recommande de poursuivre l'évaluation environnementale des objets de la modification susceptibles d'incidences sur l'environnement, en déclinant la séquence ERC dans les pièces opposables du PLUi.

5 Prise en compte de l'environnement

5.1 Maîtrise de la consommation d'espace et de l'artificialisation

La modification n°5 du PLUi prévoit une nouvelle consommation d'espace et une artificialisation, sans la présenter clairement pour l'ensemble des projets : ouvertures à l'urbanisation, ER et STECAL. Par ailleurs, le besoin d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation n'est pas justifié, en l'absence de bilan des prévisions démographiques et des constructions réalisés ainsi que des capacités d'utilisation de l'enveloppe urbaine et du bâti existant. Compte tenu du caractère peu dense des secteurs urbains périphériques, ce potentiel est pourtant très important.

Lors de l'avis rendu lors de l'élaboration du PLUi en 2019³, la MRAe relevait déjà que le scénario démographique d'augmentation annuelle de 0,9 % par an choisi par la collectivité était ambitieux au regard des dernières tendances observées. Les derniers chiffres confirment cette réserve, avec une augmentation annuelle de 0,58 % par an entre 2017 et 2023 (INSEE).

Depuis cette approbation, la Loi Climat et Résilience est intervenue avec un objectif visant « *zéro artificialisation nette en 2050* », avec une première tranche visant à réduire, au niveau national, la consommation d'espace 2021-2031 de 50 % par rapport à celle de la décennie passée. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a territorialisé cet objectif, portant cet objectif à 55,9 % pour le SCOT du Grand Albigeois. Bien que cet objectif ne soit pas directement opposable, il est nécessaire de présenter un bilan de la consommation d'espace passée depuis l'approbation du PLUi, et de situer la collectivité au regard de la trajectoire attendue.

³https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis_mrae_2019ao33.pdf

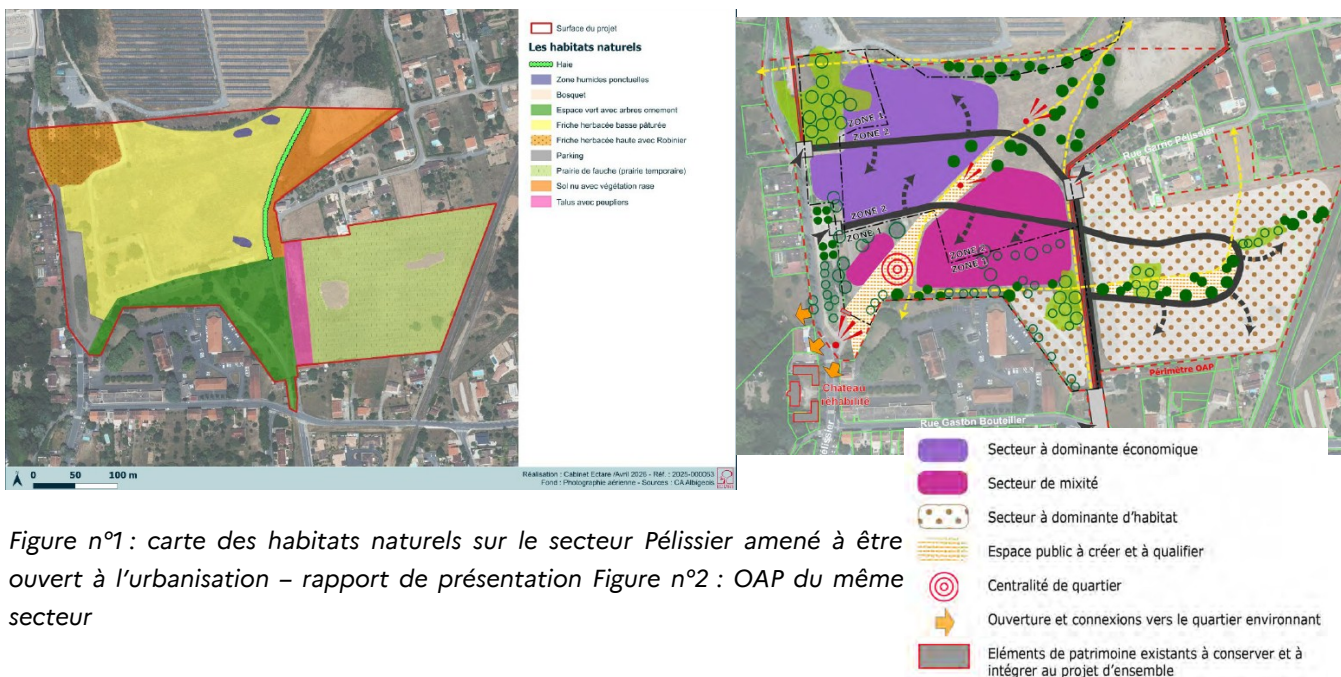
La MRAe recommande de présenter et de justifier la consommation d'espace induite par la modification n°5 du PLUi au regard des besoins et des capacités de mobilisation du tissu urbain. Elle recommande de clarifier la trajectoire de consommation d'espace attendue au regard des objectifs nationaux et régionaux de réduction.

5.2 Préservation des milieux naturels et de la biodiversité

La nouvelle zone à urbaniser du secteur de Pélissier s'étend sur 10,8 ha, dont 9,2 nouvellement ouverts à l'urbanisation. La partie ouest correspond à des terrains dans l'emprise de l'ancienne centrale thermique, occupés par des prairies maigres et friches herbacées pâturées, des espaces verts avec arbres d'ornement et des zones minéralisées. L'état initial de l'environnement évoque une plante protégée au niveau de l'ex-région Midi-Pyrénées, la Céphalaire de Transylvanie, et une plante vulnérable classée sur la liste rouge des espèces menacées dans la région, l'Agrostide à panicule interrompue, sur la base d'une observation ancienne (2018). Des zones humides ponctuelles sont aussi présentes et sont susceptible d'être détruites par l'urbanisation du secteur, de façon directe ou indirecte car leur zone d'alimentation n'est pas appréhendée.

La partie Est est constituée d'une prairie temporaire, parsemée de bosquets et arbres isolés, et n'a pas fait l'objet d'un pré-diagnostic environnemental : les espèces potentiellement présentes ne sont pas connues. L'état initial de l'élaboration du PLUi n'apporte aucune précision sur les enjeux naturalistes de ces secteurs.

Sur les enjeux identifiés, le dossier ne décline que partiellement la séquence ERC, en prévoyant dans l'OAP des principes d'espaces verts. La démonstration de l'absence de solutions alternatives fait pourtant partie des conditions attendues en vue d'une éventuelle dérogation à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées. Le projet ne tient pas compte des zones humides, qui constituent un fort enjeu environnemental.



Le STECAL prévu chemin de la Pâle à Albi est destiné au développement d'une activité d'aéromodélisme, notamment l'installation d'un local de stockage. L'évolution consiste à modifier le

classement, actuellement zone naturelle stricte (NS), pour le classer en Nal3 (STECAL en zone naturelle). Lors de l'élaboration du PLUi, le rapport de présentation expliquait protéger les milieux à plus forte valeur écologique, les réservoirs et les corridors, au moyen de ce classement NS. L'état initial de ce terrain n'est pas connu, et les enjeux ne peuvent être identifiés. Aucune solution alternative ne semble avoir été recherchée, malgré les motifs de la protection initiale de la parcelle.

De ce fait, le risque d'incidences sur l'environnement n'est pas appréhendé, ni décliné en séquence ERC.

La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement du secteur de Pélissier et du secteur de la Pâle à Albi, pour préciser les enjeux naturalistes et décliner la séquence éviter-réduire-compenser dans les documents opposables. Elle recommande de réévaluer les ouvertures à l'urbanisation et nouvelles extensions.

5.3 Préservation des paysages

La collectivité envisage la création d'un STECAL de 2 730 m² sur la commune de Terssac, afin de permettre dans la zone agricole le développement de l'activité d'un entrepreneur privé et d'une association d'éducation canine déjà installés. La constructibilité s'étend sur une partie occupée par une prairie fauchée séparée par une haie champêtre de l'atelier existant. Le rapport de présentation indique que la consommation d'espace sera limitée à 60 m² correspondant à l'emprise autorisée par le règlement, confondant consommation d'espace et artificialisation : tout le terrain est en effet amené à perdre sa vocation agricole du fait de ce changement de zonage, pour lequel aucune alternative ne semble avoir été cherchée.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans une vaste plaine agricole longeant la RN88. Permettre une nouvelle constructibilité dans ce secteur va à l'encontre du Plan de paysage de la communauté d'agglomération de l'Albigeois (pièce 5.5 du PLUi) qui prévoit de pérenniser les espaces de plaine agricole, et de conserver les coupures d'urbanisation le long de la RN88. La préservation des paysages agricoles et le maintien des coupures d'urbanisation majeures constituent aussi un axe fort du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi approuvé.

La MRAe recommande de réévaluer la création du STECAL projeté à Terssac au regard de ses incidences sur la consommation d'espace agricole et sur la cohérence du PLUi avec les orientations paysagères du territoire.