



**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  
Fréjairrolles  
Le Séquestre  
Lescure d'Albigeois  
Marssac-sur-Tarn  
Puygouzon  
Rouffiac  
Saint-Juéry  
Saliès  
Terssac

*M4 / Document modifié par délibération  
du Conseil Communautaire*

## **4 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

### **Commune de Lescure d'Albigeois**

Chemin de la Drèche  
Les Grèzes  
Najac Sud



## Situation dans l'agglomération



## Situation dans la commune



## Situation

2.2 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- À l'Ouest du centre-bourg, au Nord de la boucle du Tarn
- Desservi par le chemin de Gaillagues (au Sud)



## Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **Mettre en valeur l'environnement**
- **Permettre le renouvellement urbain**
- **Assurer le développement de la commune**

## Enjeux et objectifs du projet

- Cet espace ouvert non urbanisé de plus de 2ha, s'insère au sein d'un tissu bâti moyennement dense constitué essentiellement de constructions individuelles relativement récentes.
- L'urbanisation de ce secteur permettra de renforcer le développement urbain du territoire à l'Ouest du bourg, en continuité des tissus existants. De plus, elle permettra d'établir une continuité urbaine entre les quartiers qui la jouxtent. Enfin, compte tenu de son étendu, le développement d'une urbanisation non maîtrisée sur ce secteur, pourrait remettre en cause l'optimisation de la ressource foncière de la zone et impacter la prise en compte de la loi SRU pour la commune.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra être effectuée en plusieurs phases. En revanche, il sera recherché une cohérence d'ensemble.
- L'opération devra comprendre un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux (Art. 55 Loi SRU).
- Accueil de l'ordre de 40 logements et suivant les programmes de services.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de qualité architecturale

Une diversité des formes bâties, valorisée par la présence de maisons individuelles dont les possibilités d'implantation varient en raison de leur situation vis-à-vis du maillage viaire et de la voie ferrée.

Le projet devra proposer une qualité architecturale d'ensemble sur le site.

La réalisation des volumes bâtis s'effectuera au plus proche de la desserte afin de préserver le maximum d'espaces perméables à l'arrière. Le projet devra en outre maintenir des séquences paysagères pour rythmer le bâti (formes pleines/creuses, couleurs, matériaux etc.) et permettre des percées visuelles.

Un espace central sera aménagé afin d'offrir un espace de rencontre aux habitants du

quartiers. Il pourra être bordé de constructions afin d'offrir un cadre paysager proche du cadre rural et villageois.

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- L'urbanisation du site prendra appui sur un axe de desserte central. Ce dernier sera planté pour accompagner la réalisation de la voirie ;
- Les arbres ayant une valeur patrimoniale et paysagère seront conservés autant que possible ;
- Des espaces tampons végétalisés à constituer le long des constructions existantes, afin de réduire l'impact paysager de l'opération projetée et de favoriser son insertion au sein de son contexte bâti.
- La création d'un espace tampon avec la voie ferrée pour limiter autant que possible les éventuelles externalités négatives

## Déplacements

### Déplacements modes doux

Le site permettra le cheminement sécurisé des piétons et des cycles.

### Desserte des terrains par les voies

- Un accès principal à créer : depuis le chemin de Gaillagues (au Sud).
- Un maillage viaire hiérarchisé, intégrant en bordure de la principale voie de déplacement du stationnement paysager (alternance de place de parking et de massif planté), et permettant une desserte de l'ensemble de la zone.
- Une adéquation entre les flux de déplacements à venir et la capacité du réseau viaire qui dessert la zone.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone.

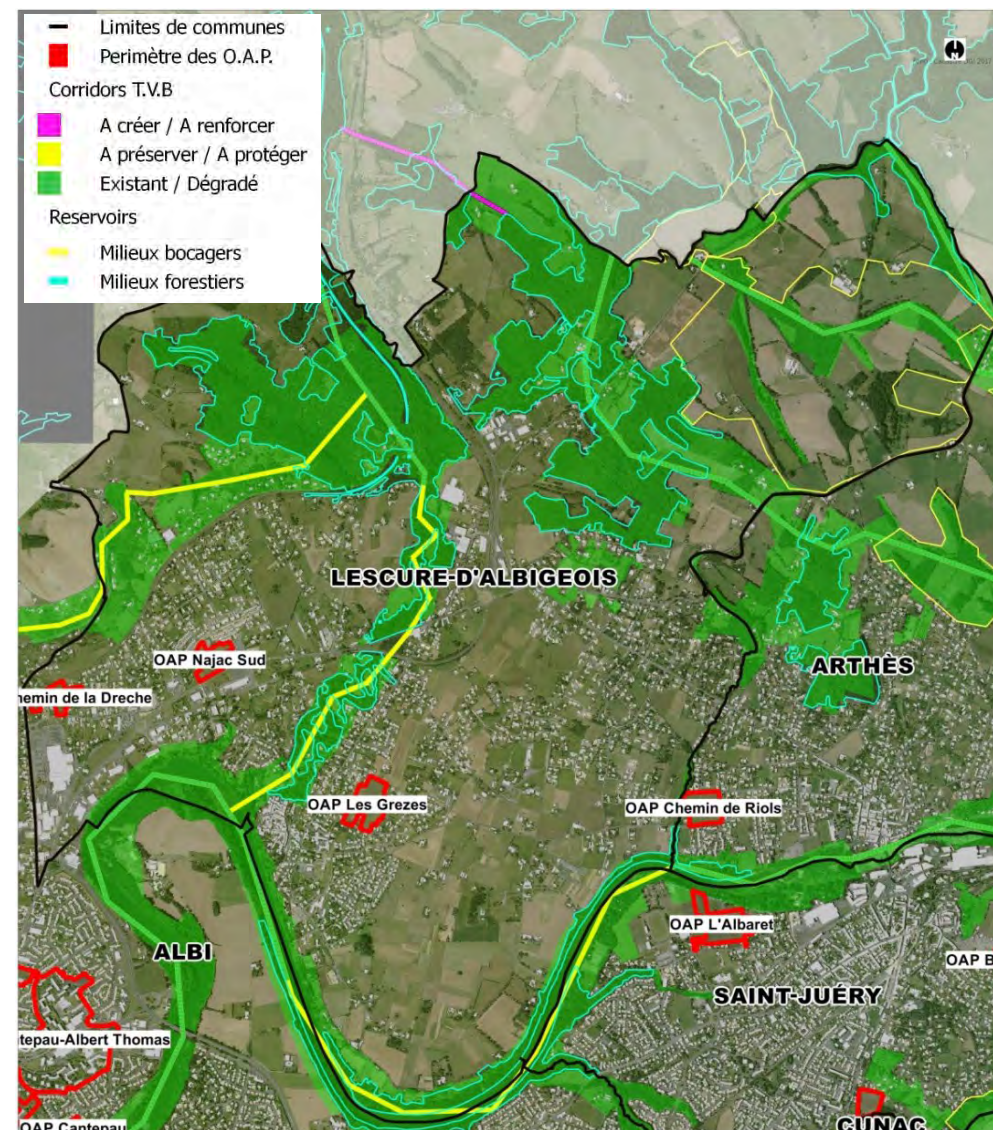
### Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

### Eaux pluviales

- L'opération devra être raccordée au réseau existant.
- Les noues paysagères seront à intégrer dans les espaces verts du projet d'aménagement. Elles ne serviront que d'exutoires pour le débit de fuite des ouvrages rétention (sous voirie ou espaces verts) à réaliser préalablement à tout rejet aux réseaux ou fossés existants.

## Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



Le site de l'OAP de la Drèche n'est pas localisé à proximité de continuités vertes. Cependant, une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager le long de la voie ferrée.



**Légende**

**Créer un réseau ouvert**

- Voirie principale à aménager
- Voirie secondaire à aménager
- Liaisons modes doux
- Voie ferrée
- Carrefour ou jonction à aménager ou à sécuriser
- Accès au site de projet à privilégier
- Accès secondaire au site de projet
- Place/Espace public à aménager

**Proposer une variété des formes urbaines et de typologies de logements**

- Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat de densité faible à modérée
- Secteur préférentiel d'implantation des constructions
- Front bâti structurant participant à la création d'une ambiance villageoise
- Limites de l'OAP

**Maintenir un environnement naturel qualitatif**

- Trame paysagère et espaces plantés
- Paysager les franges afin de préserver les intimités

**Éventuel phasage de l'opération**

- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3



## Situation dans l'agglomération



## Situation dans la commune



## Situation

3.7 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- À proximité du centre-bourg
- Desservi par le chemin Cami-Viel (au Sud) et le chemin des Grèzes (au Nord)



## Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement
- mettre en valeur le patrimoine
- permettre le renouvellement urbain
- assurer le développement de la commune

## Enjeux et objectifs du projet

- Cet espace ouvert non urbanisé de près de 3,7 hectares, s'insère au sein d'un tissu bâti moyennement dense constitué essentiellement de constructions individuelles relativement récentes.
- Les terrains faisant l'objet d'OAP sont pour partie constitués de surfaces agricoles exploitées. Sur le secteur, on peut noter la présence de deux bosquets de feuillus, ainsi que d'un potager. On peut également y observer divers témoignages du caractère agricole du site, en raison de la présence d'une soutière, d'une noria (puits), ainsi que d'anciens bâtiments à vocation agricole.
- L'urbanisation de ce secteur permettra de renforcer le développement urbain du territoire à proximité du bourg, en continuité des tissus existants. De plus, elle permettra d'établir une continuité urbaine entre les quartiers qui la jouxtent, et de venir conforter le rôle du centre-bourg. Enfin, compte tenu de son étendu, le développement d'une urbanisation non maîtrisée sur ce secteur, pourrait remettre en cause l'optimisation de la ressource foncière de la zone.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (publique ou privée).
- L'opération devra comprendre un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux (Art. 55 Loi SRU).
- Accueil de l'ordre de 100 logements.

## Qualité architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de qualité architecturale

Une diversité des formes bâties, valorisée par la présence de petits collectifs de maisons individuelles, de maisons accolées ou en bandes dont les possibilités d'implantation varient en raison de leur situation vis-à-vis du maillage viaire.

## Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- Des espaces collectifs susceptibles d'accueillir des espaces verts plantés ou des places de stationnements.
- Des espaces tampons végétalisés à constituer le long des constructions existantes, afin de réduire l'impact paysager de l'opération projetée et de favoriser son insertion au sein de son contexte bâti.
- Des noues paysagères à créer, afin de recueillir les eaux de ruissellement générées sur les secteurs affectés aux logements collectifs, au plus près de l'opération.

## Déplacements

### Déplacements modes doux

Des liaisons douces à établir entre le chemin Cami-Viel, la rue des Jardiniers et le chemin des Grèzes, en complément du maillage interne retenu sur les secteurs affectés aux logements collectifs.

### Desserte des terrains par les voies

- Trois accès principaux à créer : depuis le chemin des Grèzes (au nord), la rue des Jardiniers (à l'est) et le chemin Cami-Viel (au Sud).
- Un maillage viaire hiérarchisé, intégrant en bordure de la principale voie de déplacement du stationnement paysager (alternance de place de parking et de massif planté), et permettant une desserte de l'ensemble de la zone, tout en anticipant le devenir du secteur « Barricade » pressenti pour être un futur site de développement de l'habitat (au-delà du temps d'exercice du présent PLU).
- Une adéquation entre les flux de déplacements à venir et la capacité du réseau viaire qui dessert la zone.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone.

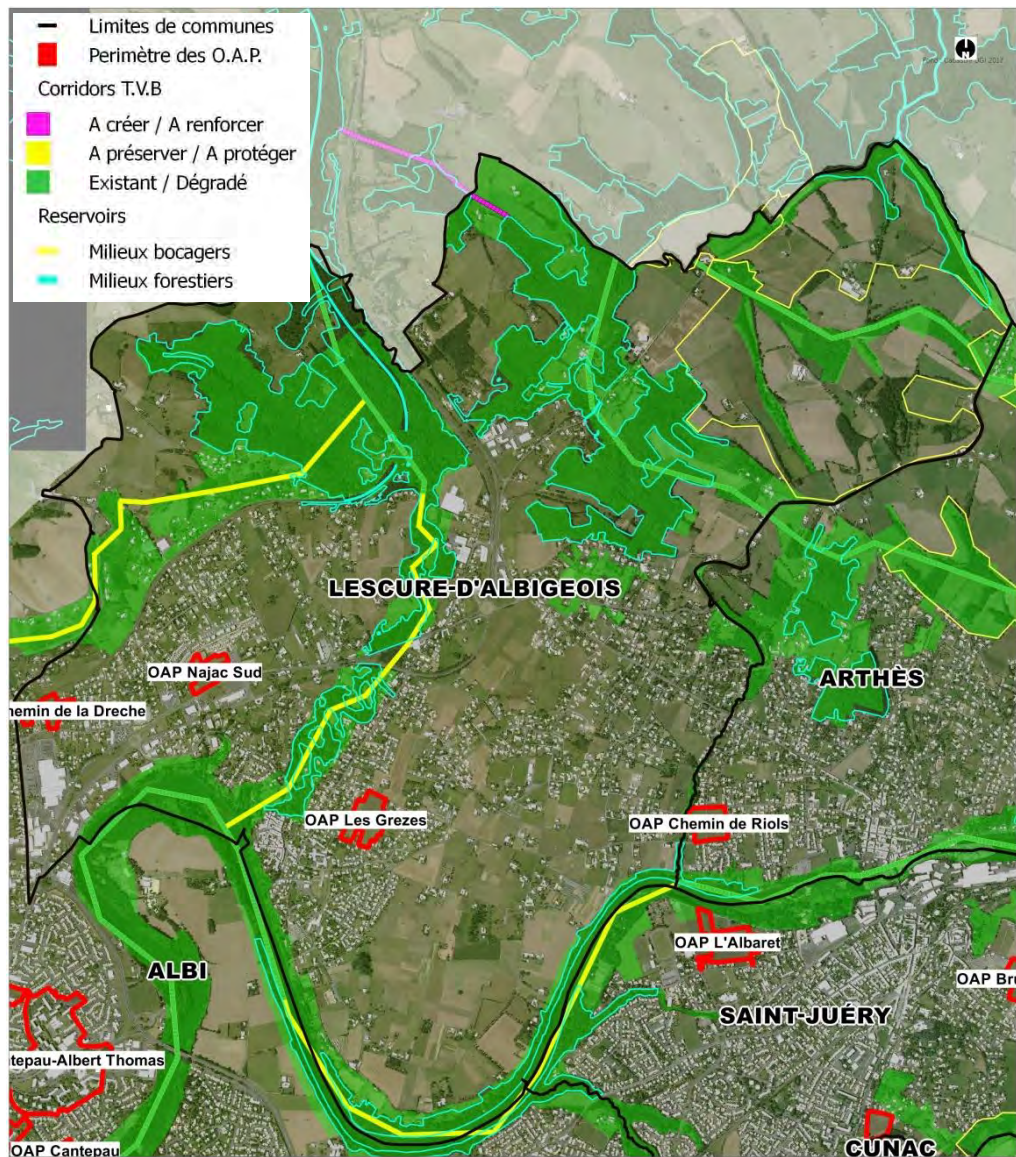
### Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

### Eaux pluviales

- L'opération devra être raccordée au réseau existant.
- Les noues paysagères seront à intégrer dans les espaces verts du projet d'aménagement. Elles ne serviront que d'exutoires pour le débit de fuite des ouvrages rétention (sous voirie ou espaces verts) à réaliser préalablement à tout rejet aux réseaux ou fossés existants.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



Le site de l'OAP Les Grèzes n'est pas localisé à proximité de continuités vertes. Cependant, une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager de ce secteur.




----- Périètre de l'OAP


MIXITE FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE

PRINCIPES DE VOCATIONS ET DE GRADATION DE L'INTENSITÉ DU BÂTI


Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

 Secteur à dominante d'habitat


PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER


 Espace paysager à dominante végétale, perméable


 Principe de plantations


 Elément bâti à intégrer dans la composition

DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS (\*)

 Voirie principale

 Voirie principale

 Carrefour à aménager ou à sécuriser

 Voies ou espaces publics à élargir ou à aménager

(\*) Tracé et localisation de principe

## Situation dans l'agglomération



## Situation dans la commune



## Situation

2.4 ha

Le territoire de l'OAP est situé le long de la RN 88 et pouvant être desservi par l'allée Claude Nougaro au Nord du site.



## Contexte

Situé à l'Est du territoire, au sud de la plaine de Najac, cet espace ouvert non-urbanisé d'une superficie de 2,4 ha, s'insère dans un contexte bâti et paysager marqué par des densités plus ou moins marquées (différentiel entre le quartier de Najac et les pavillons environnants), constitué essentiellement de constructions individuelles.

Les terrains concernés par l'OAP sont essentiellement constitués de surface agricoles pour partie exploitées (prairies de fauche). L'urbanisation de ce secteur permettra de renforcer le développement urbain à l'œuvre et d'établir une continuité urbaine entre les maisons individuelles présentes aux abords du secteurs (ouest et est) et le quartier de Najac.

Enfin, compte tenu de son étendue et du contexte dans lequel il s'insère (proximité de la RN88 et d'ilots déjà urbanisés), il convient de maîtriser et de fixer les principes d'aménagement et de la zone garants d'une bonne intégration paysagère du site et prenant en considération les nuisances potentielles induites par la proximité de la RN88.

## Principes d'aménagements de la zone

- Trois accès principaux à créer : à l'ouest depuis l'allée Claude Nougaro, à l'Est depuis le chemin communal (passant derrière le Point P) et au sud depuis la voie de desserte sécurisée au niveau de la RN88 ;
- Un maillage viarie hiérarchisé permettant une desserte de l'ensemble, tout en tenant compte du projet de réaménagement de mise en sécurité de la RN88 ;
- Des liaisons douces à établir afin de créer un maillage interne adapté aux mobilités douces, et proposant une réelle alternative à l'automobile dans les déplacements de proximité ;
- Des bandes constructibles à destination de l'habitat, permettant de préserver en fond parcelle des espaces libres végétalisés favorables à l'insertion paysagères des éléments bâtis et à la gestion des eaux pluviales in situ (à la parcelle) ;
- Des sens de faitage à privilégier, garantissant l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte bâti existant ;
- Des aménagements paysagers à constituer le long des voiries à créer, au travers de plantations d'arbres d'alignement, dans le but de réduire l'impact paysager de l'opération projetée ;
- Des espaces tampons végétalisés à constituer le long de la RN88, sous la forme de bandes plantées afin de réduire les nuisances sonores ou visuelles

engendrées par la présence du trafic routier et de perspectives sur une zone d'activité ;

- Permettre l'aménagement d'un équipement public/collectif au sein de site pour participer à la diversification des activités et services du secteur.

## Éléments de programmation du projet

Accueillir de l'ordre de 90 logements

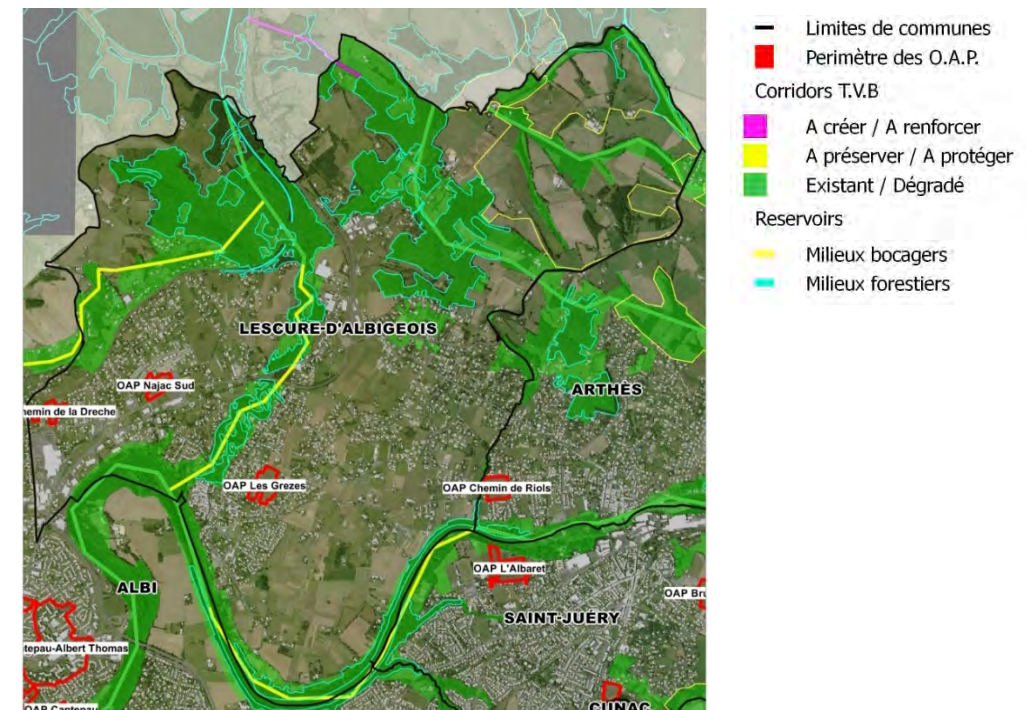
L'opération devra comprendre une part minimum de logements locatifs sociaux de l'ordre de 30%

## Condition d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra se faire au cas par cas dans le respect des présentes dispositions graphiques et du règlement qui s'y rapporte.

## Secteur au regard de la trame verte et bleue

Le site de l'OAP de Najac Sud n'est pas localisé à proximité de continuités vertes. Cependant, une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager de ce secteur.





**Légende**

**Créer un réseau ouvert**

- Voirie principale à aménager
- Voirie secondaire à aménager
- Liaisons douces
- Carrefour ou jonction à aménager avec le réseau viaire existant

**Proposer une variété de densités**

- Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat à faible densité
- Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat à densité modérée à forte
- Limite de l'OAP

**Maintenir un environnement naturel qualitatif**

- Trame paysagère et espaces plantés
- Equipements publics ou collectifs