

Plan Local d'Urbanisme

Commune d'ALBIAS

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP

Date d'approbation	31/01/2025
--------------------	------------

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dites OAP) sont une composante autonome du dossier de PLU.

Article L151-6 du code de l'urbanisme

"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles."

Par ailleurs, les OAP doivent également être articulées avec le rapport de présentation et le règlement du PLU.

L123-5 du code de l'urbanisme :

« Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et leurs documents graphiques. »

Cet outil opposable permet d'engager une démarche pré-opérationnelle d'urbanisme et de conforter le rôle de la collectivité en matière d'aménagement. Il donne aux élus la possibilité d'agir sur un développement raisonné et équilibré de leur territoire, sans se limiter aux seules propositions du marché. Les OAP permettent ainsi :

- d'enclencher une dynamique de projet et de mieux comprendre l'application opérationnelle du PLU ;
- de travailler sur la programmation, en identifiant et en quantifiant les besoins, en abordant les questions de paysage, de mixité, de typologies et statuts du logement, de services, de formes urbaines, de densité... ;
- de se projeter à moyen terme, avec des échéanciers réalistes.

Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

La commune d'Albias a précisé dans son document de planification les orientations d'aménagement portant sur 9 secteurs stratégiques pour le développement du bourg et des zones d'activités. Le périmètre des 9 secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

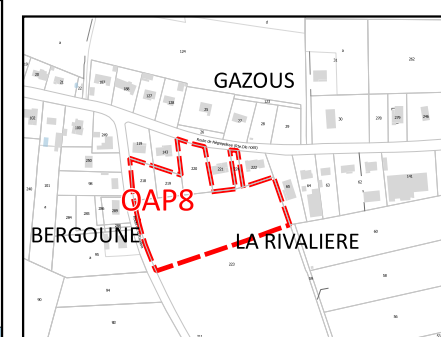
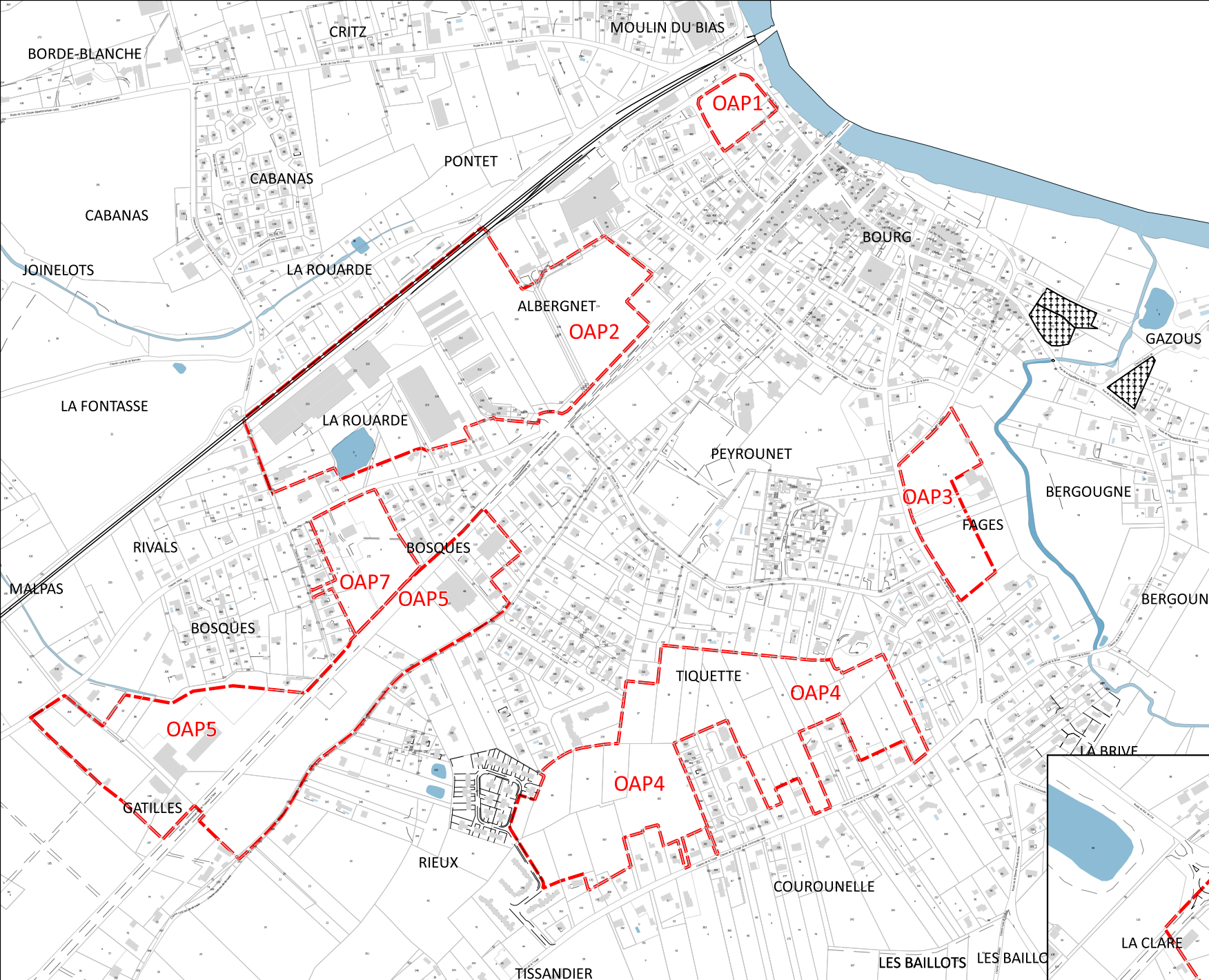
L'objectif de ces schémas est de définir une organisation et un aménagement des futurs quartiers (OAP sectorielles). Les objectifs poursuivis sont les suivants :

Optimiser le foncier en étoffant le tissu urbain existant par la construction de dents creuses.

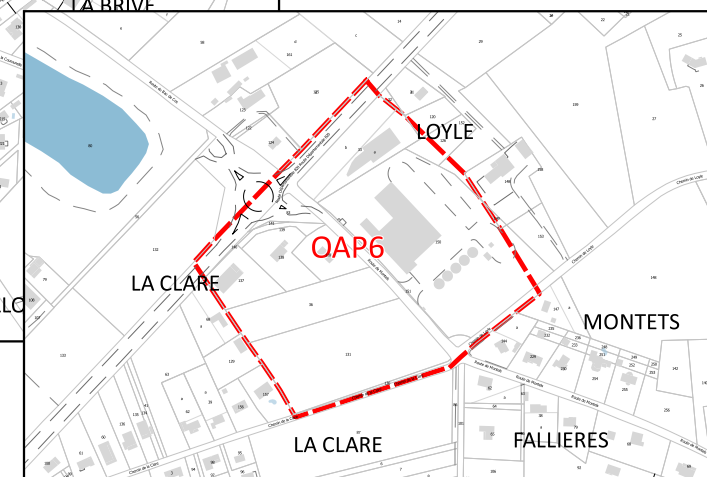
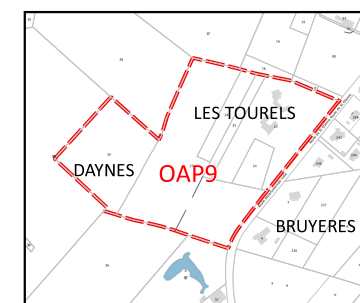
Optimiser les équipements existants en priorité (assainissement collectif)

Créer une continuité entre l'urbanisation existante et l'urbanisation future par une trame viaire cohérente se raccordant à la voirie existante et par la mise en place de cheminements doux piétons/cycles.

Les orientations précisées ci-dessous comprennent les principes de création et d'implantation de voirie, de déclinaison des densités bâties, d'aménagement paysager.



9 secteurs soumis aux OAP



Plan Local d'Urbanisme-Commune d'Albias

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1

Surface de la zone 1AU : 8000 m²
Densité minimum de 35 logements/ ha
28 logements minimum
20% des logements devront être à vocation sociale



Secteur de logements collectifs à semi-collectifs pouvant également accueillir des équipements/services en rez-de-chaussée



Développement d'habitat, d'équipement ou d'activités compatibles



Espace vert aménagé en espace collectif



Aire de parking



Principe de voie nouvelle principale avec un aménagement piétonnier



Principe de liaison secondaire



Liaison piétonne prioritaire à créer

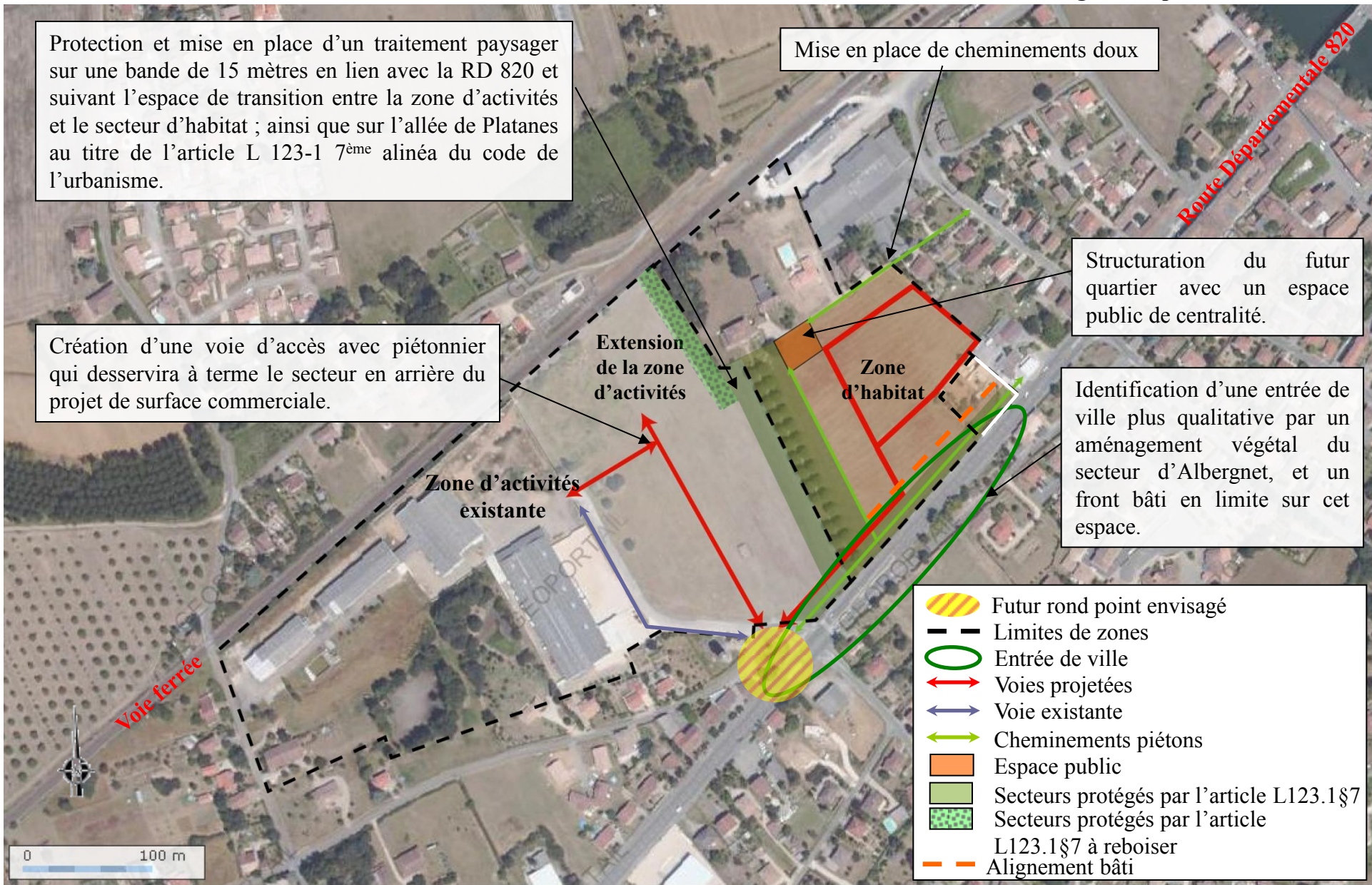
*Logements collectifs : tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de 2 logements distincts desservis par des parties communes bâties. Code de la construction et de l'habitation

*Logements semi-collectifs : groupement de logements superposés ayant des accès individualisés.

23/03/2022

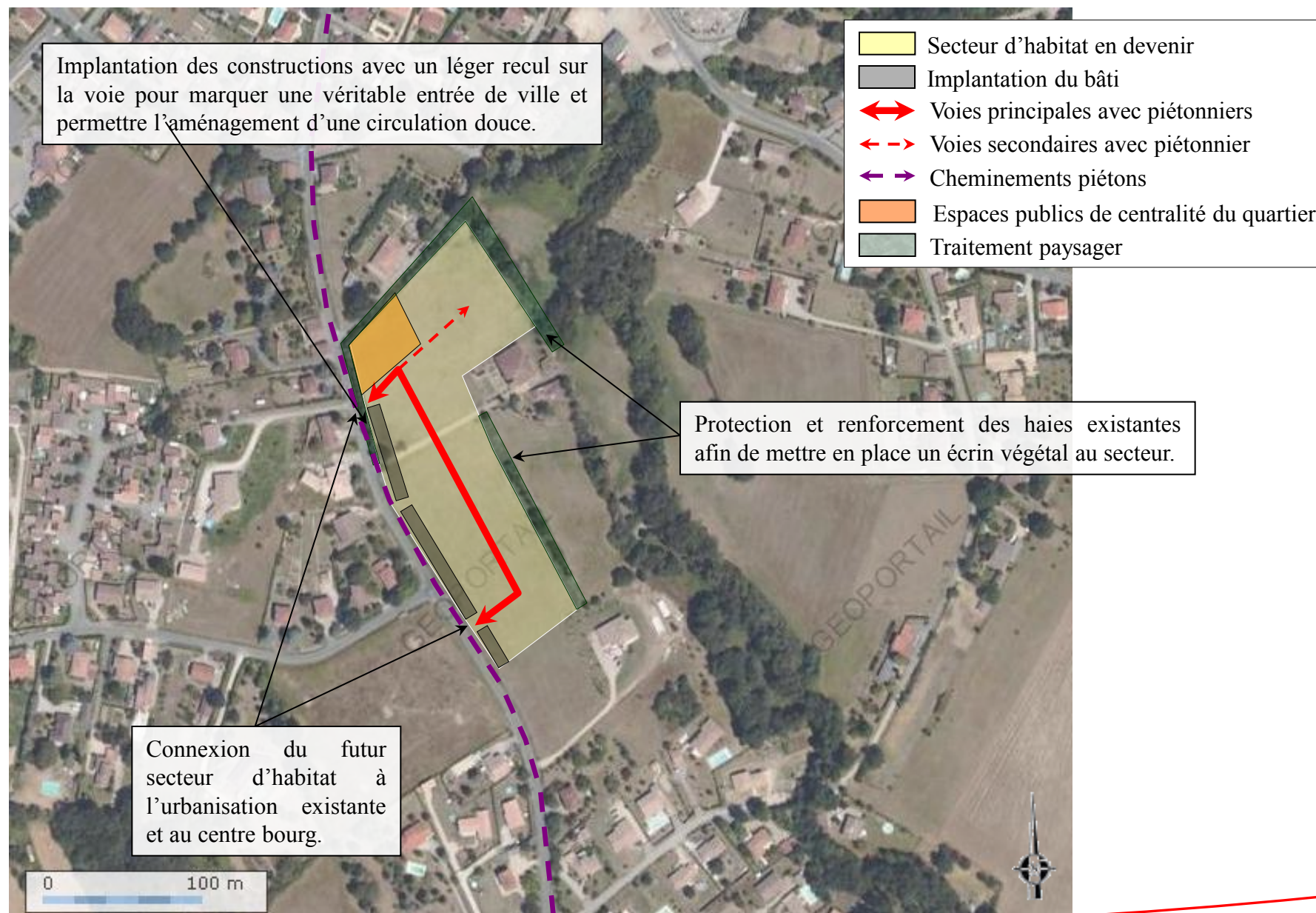
2 - Secteur d'Albergnet

Superficie de la zone: 2,4 ha
Densité de 12 à 20 logements par hectare souhaitée



3 - Secteur de Fagès

Superficie de la zone: 2 ha
Densité de 12 à 20 logements par hectare souhaitée



Plan Local d'Urbanisme-Commune d'Albias

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°4

COMMUNE
D'ALBIAS
Tarn-et-Garonne

Surface de la zone 1AUb : 6,1 hectares

Densité minimum de 15 logements/ha

92 logements minimum

20 % des logements devront être à vocation sociale

1AUb

2AU

-  Principe de voie nouvelle structurante avec un aménagement piéton
-  Principe de liaison secondaire avec un aménagement piéton
-  Principe de voies à interconnecter avec les quartiers limitrophes. Les aménagements ne doivent pas entraver une connexion future.

-  Espace collectif créant une centralité au futur quartier et fédérant les quartiers environnants
-  Secteur de logements collectif à semi-collectif pouvant également accueillir des équipements/services en Rez-de-Chaussée
-  Développement d'habitat, d'équipement ou d'activité compatible
-  Espace boisé pouvant être préservé et/ou être aménagé en espace collectif et/ou en zone de traitement des eaux pluviales

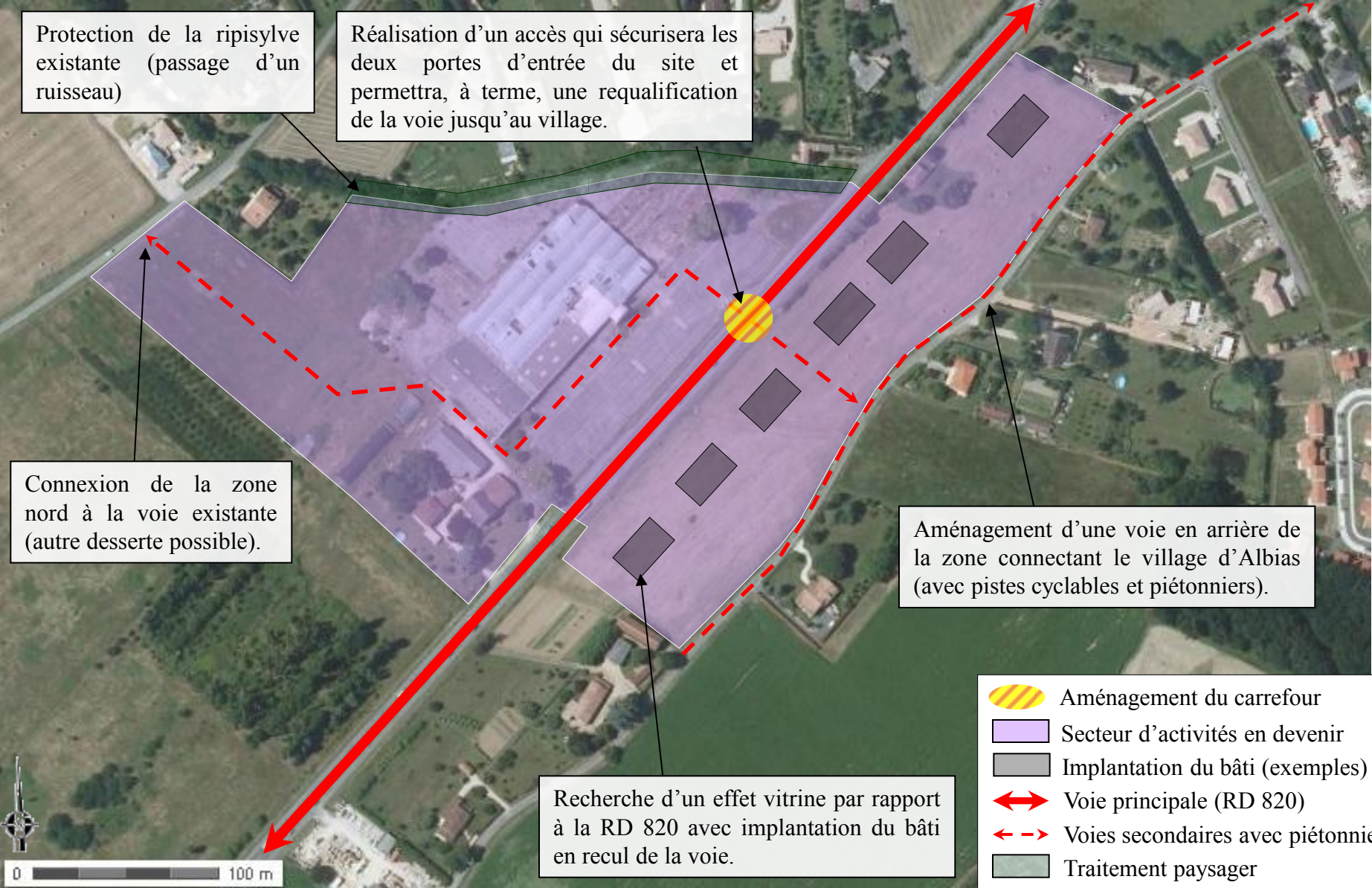
29/08/2022



*Logements collectifs : tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de 2 logements distincts desservis par des parties communes bâties. Code de la construction et de l'habitation

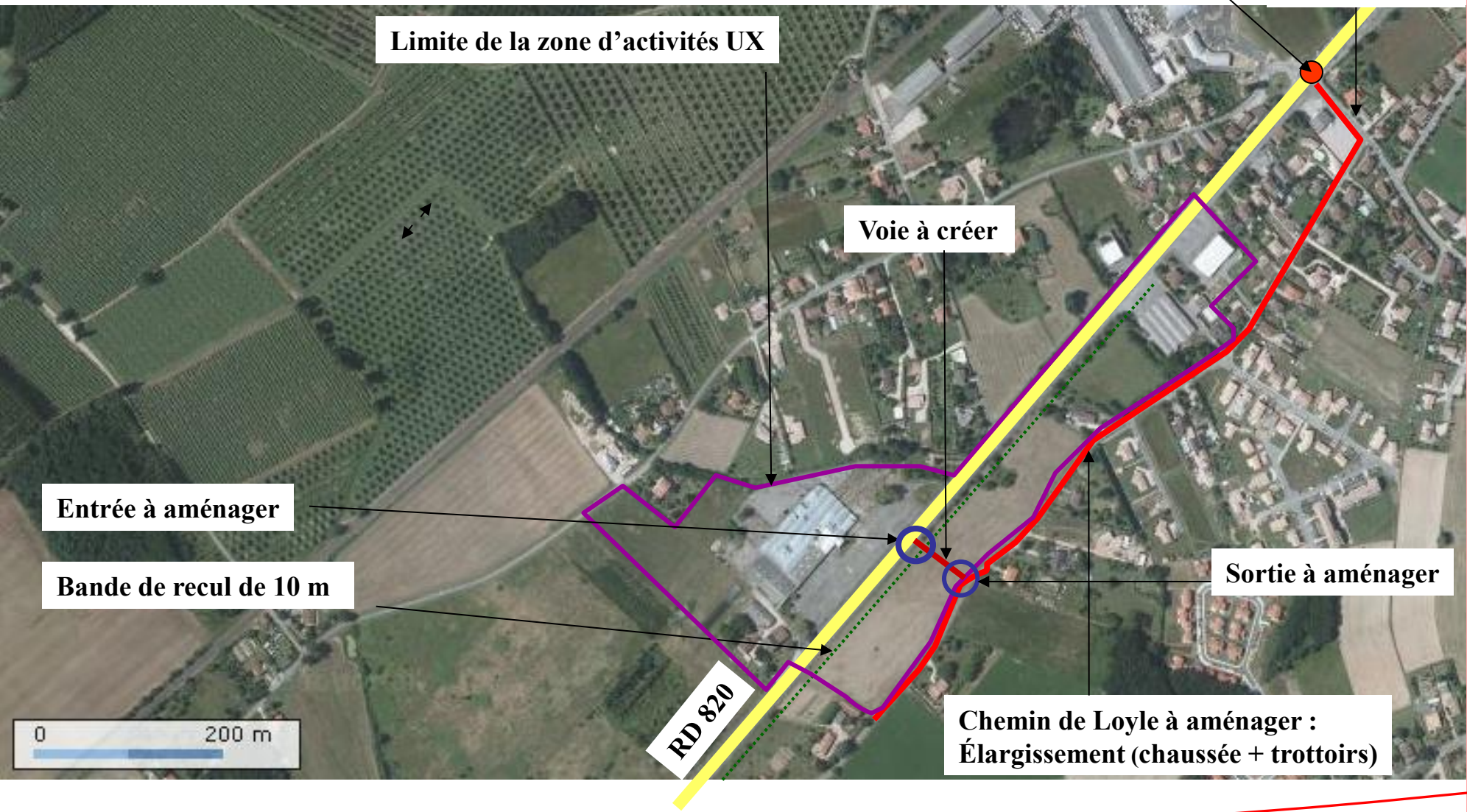
*Logements semi-collectifs : groupement de logements superposés ayant des accès individualisés.

5 - Secteur de Loyle

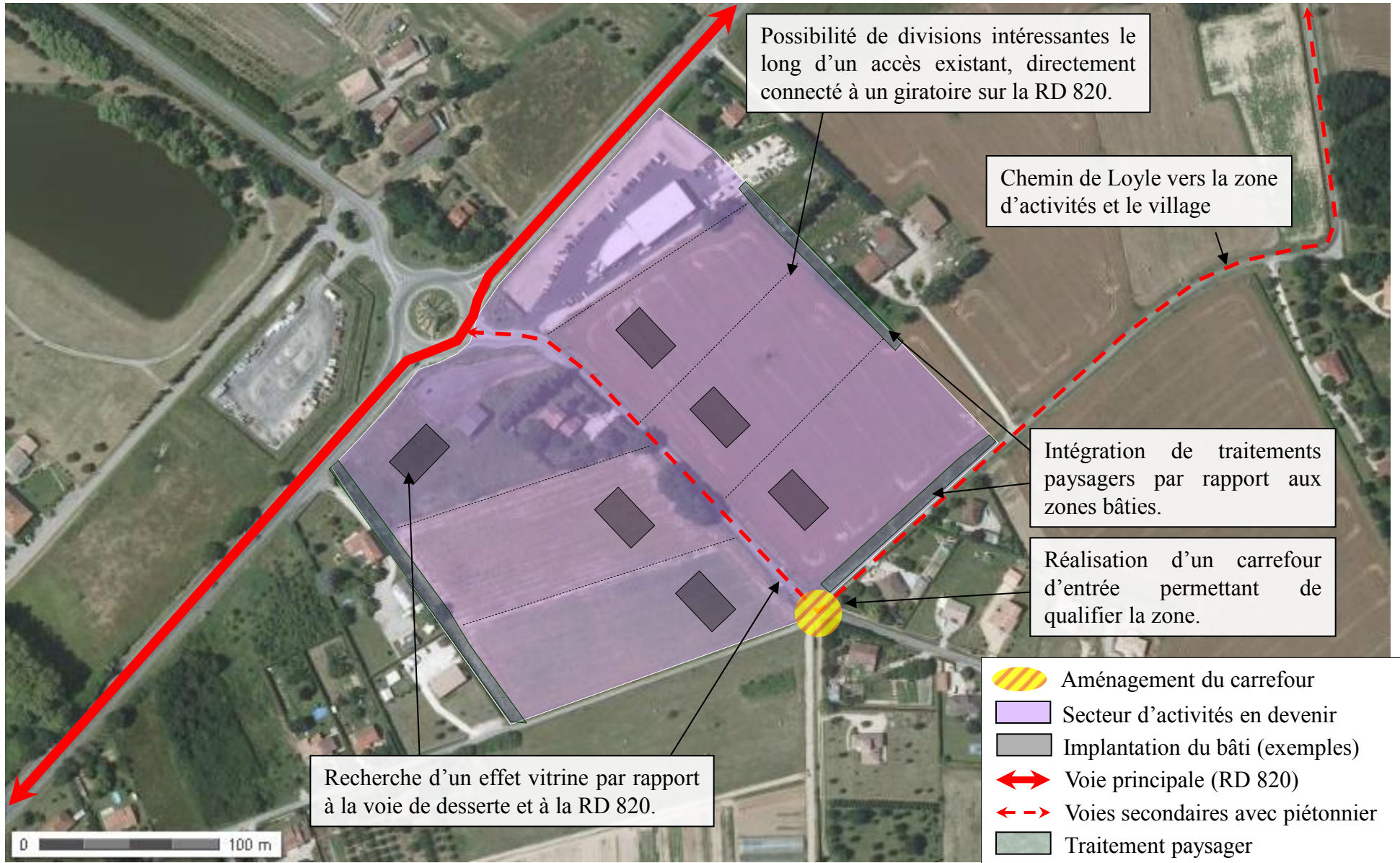


5 - Secteur de Loyle

Principe de fonctionnement d'ensemble



6 - Secteur de La Clare



Plan Local d'Urbanisme-Commune d'Albias

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°7



Surface de la zone 1AU : 10 000 m²
Densité minimum de 12 logements/ ha
12 logements minimum

Aménagement d'un cheminement piéton à prolonger jusqu'au pôle commercial "La Rouarde"

Aménagement d'un cheminement piéton "ouvrant" le quartier Les Bosques à la RD820. Un fossé devra être aménagé entre le secteur d'OAP et le quartier existant

Chemin Vieux

Chemin de la Fontasse

Chemin Vieux

Route Départementale 820

P

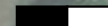
Route Départementale 820

Conserver les haies et les arbres de hautes tiges existants au sein des futurs jardins privés ou d'espaces communs

Interdire les accès directs à la RD820

-  Développement d'habitat, d'équipement ou d'activités compatibles
-  Espace vert privé ou public à protéger devenant un îlot de fraîcheur pour le quartier
-  Aménagement d'un jardin/espace collectif. Cet espace collectif peut également accueillir du stationnement qui ne devra pas représenter plus de 30% de sa surface
-  Stationnement
-  Espace vert aménagé en espace collectif
-  Principe de voie nouvelle principale avec un aménagement piétonnier
-  Liaisons piétonnes à créer
-  Réaliser un dispositif d'assainissement pluvial maîtrisant le rejet des eaux pluviales vers le réseau public

0 10 20 m



09/04/2024

Plan Local d'Urbanisme-Commune d'Albias

Orientations d'Aménagement et de Programmation n°8



surface de l'OAP : 12 000 m² environ
Nombre de logements minimum envisagé : 12
Densité moyenne minimum : 10 logements/ ha

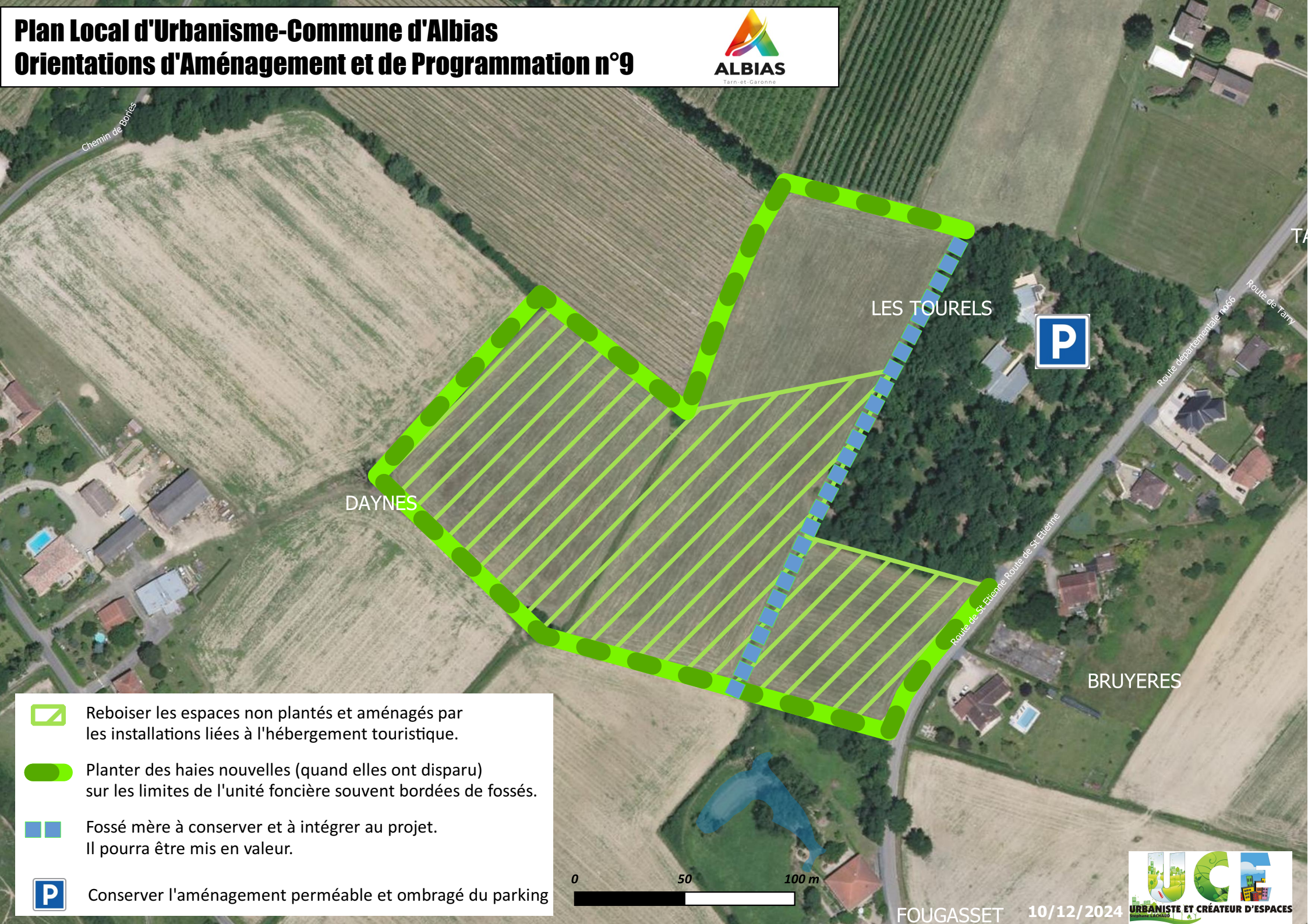
BERGOUNE

1AUa

LA RIVALIERE

-  Habitat, équipement et activité compatible
 -  Principe de voie principale structurante rationalisant le foncier
 -  Aménagement d'une des 2 voies au choix en continuité de la voie principale (après autorisation du Conseil Départemental)
 -  Aménagement d'une liaison piétonne
 -  Réaliser un dispositif d'assainissement pluvial maîtrisant le rejet des eaux pluviales vers le réseau public
Raccorder l'opération au réseau d'assainissement collectif des eaux usées
 -  Arrêt de bus existant
- 0 10 20 m

24/03/2024



-  Reboiser les espaces non plantés et aménagés par les installations liées à l'hébergement touristique.
-  Planter des haies nouvelles (quand elles ont disparu) sur les limites de l'unité foncière souvent bordées de fossés.
-  Fossé mère à conserver et à intégrer au projet. Il pourra être mis en valeur.
-  Conserver l'aménagement perméable et ombragé du parking

