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

MS3 / Document modifié par délibération du Conseil Communautaire

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

Commune d'Albi

Bellevue
Breuil
Cantepau
Cantepau-Albert Thomas
Gaillaguès
Impasse Mézard
Jarlard
La Négrouillère
Lasbordes
Lude
Mézard
Nations Unies
Pinerato
Plaine des Fourches
Puech Petit
Ranteil
Rudel Nord
Rudel
Saint-Antoine
Technopole
Veyrières

aua/Toulouse aire métropolitaine

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **8.8 ha**

Le territoire de l'OAP est situé au Sud de la Nationale 88, desservi par la rue du Verbial au Nord, au Sud par le chemin de Saint-Salvadou et à l'Est par le chemin de Caynac.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **Mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques**
- **Mettre en valeur les paysages**
- **Mettre en valeur les entrées de villes**
- **Favoriser la mixité fonctionnelle**
- **Assurer le développement de la commune**
- **Prendre en compte les risques naturels**

Enjeux et objectifs du projet

L'aménagement de ce secteur de près de 9 hectares a pour objectif le développement d'un secteur d'activités et d'un quartier urbain mixte permettant la création d'une offre de services, l'accueil de logements ainsi qu'une offre de commerces de proximité.

Éléments de programmation du projet

Pour la partie destinée à l'accueil d'activités économique :

- Bureaux, services, artisanat : permettre le développement d'une offre de l'ordre de 15 000 m²

Pour la zone urbaine mixte à dominante habitat :

- Accueillir de l'ordre de 100 logements à répartir entre logements collectifs et individuels
- L'opération devra comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux (Art. 55 Loi SRU).
- Développer une mixité fonctionnelle (commerces, services de proximité…).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Marquer les abords de la rocade par une façade économique qualitative :
  - Proposer une cohérence des volumes bâtis et de leur traitement en façade ;
  - Favoriser une cohérence des matériaux et des couleurs ;
  - Limiter les espaces non bâtis depuis la rocade : ces espaces non-bâtis devront accueillir les stationnements, les espaces de dépôts et les lieux de livraisons éventuels ;
  - Végétaliser les abords de la rocade pour permettre la réduction des nuisances (bruit, pollution) ;
  - Rythmer les espaces bâtis par de la végétation en pied de bâti ou le long des aménagements piétons.
- Proposer une qualité résidentielle répondant aux besoins des futurs résidants :
  - Végétaliser les cœurs d'ilots et les différents volumes identifiés pour l'accueil de logements ;
  - Rechercher des porosités visuelles avec les espaces végétalisés existants ou aménagés ;
  - Proposer une architecture ambitieuse qui limite les effets de « masse » des constructions : il s'agit de jouer avec les pans de murs, les pleins et les vides, proposer une variation des hauteurs etc. ;
  - Favoriser une architecture bioclimatique en se souciant de la bonne orientation des logements (pas de logements mono-orientés ouest et sud-ouest, favoriser les appartements traversants, ombrager les façades par des brises soleils ou de la végétation etc.) ;
  - Diversifier l'offre d'habitat, varier la taille des parcelles et les volumétries et la typologie des constructions (habitat collectif, maisons en bandes, habitat intermédiaire etc.) ;
  - Végétaliser les pieds de façades et les espaces au contact de l'espace public ;
  - Un traitement spécifique de la limite entre l'espace public et privé sera à proposer de type muret de soubassement accompagné d'un grillage rigide et le tout appuyé par une haie privative. Ces derniers doivent permettre un traitement qualitatif des limites ;
  - Favoriser la présence d'arbres dans l'espace public afin de participer au confort d'été. Cela concerne des arbres d'accompagnement des voiries mais également des stationnements.
- De manière plus générale, limiter l'imperméabilisation et favoriser autant que possible la gestion alternative des eaux pluviales. A cet effet, un effort sera réalisé pour le paysagement des ouvrages de gestion des eaux de pluies et de ruissellement.

Déplacements

Desserte des terrains par les voies

- Aménager deux accès principaux : depuis la rue du Verbial au Nord et le chemin de Caynac à l'Est.
- Un maillage viaire hiérarchisé permettra 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.
- L'aménagement des voies destinées aux modes doux et aux modes actifs sera réalisé afin de permettre une connexion entre les deux espaces aménagés du secteur.
- L'aménagement des modes doux sera réalisé prioritairement en dehors des voies de circulation.
- La desserte du site sera assurée par des voiries offrant un caractère urbain et permettant le paysagement qualitatif des voiries (alignement d'arbres, végétation arbustive etc.)
- Les stationnements réalisés sur l'espace public seront perméables ;
- L'aménagement du site devra également permettre une offre de stationnement à destination des cycles.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

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

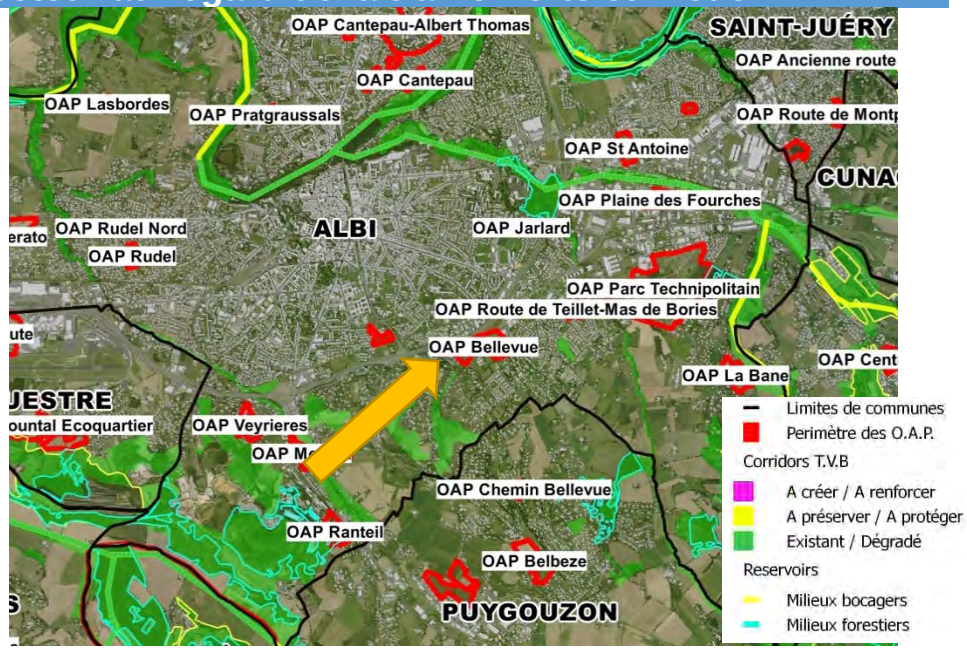
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant. Un travail spécifique devra être mené afin de permettre la mise à niveau du secteur concernant la défense contre les incendies.

Eaux pluviales

- L'aménagement du secteur devra prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) en vigueur au moment du dépôt de la demande d'aménagement.
- La gestion quantitative des eaux pluviales ruisselant sur le secteur sera assurée par l'aménagement de différents ouvrages (noues et bassins notamment). Les ouvrages réalisés pourront être mutualisés avec les opérations à venir.
- La rétention assurée par la zone humide aujourd'hui identifiée devra être préservée.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



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


Rue du Verbial
Route de Foch
Route de Foch
Chemin de Bellevue
Chemin de Caynac

Légende

Créer un réseau ouvert

Voirie principale à aménager

Voirie secondaire à aménager

Liaisons modes doux

Carrefour ou jonction à aménager ou à sécuriser

Proposer une variété des formes urbaines et des fonctions

Equipements de gestion des risques et des eaux pluviales

Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat de densité faible à modérée

Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat à densité modérée à forte

Zones à dominante économique

Zones dédiées à une mixité d'usage

Limite de l'OAP

Maintenir un environnement naturel qualitatif

Trame paysagère et espaces plantés

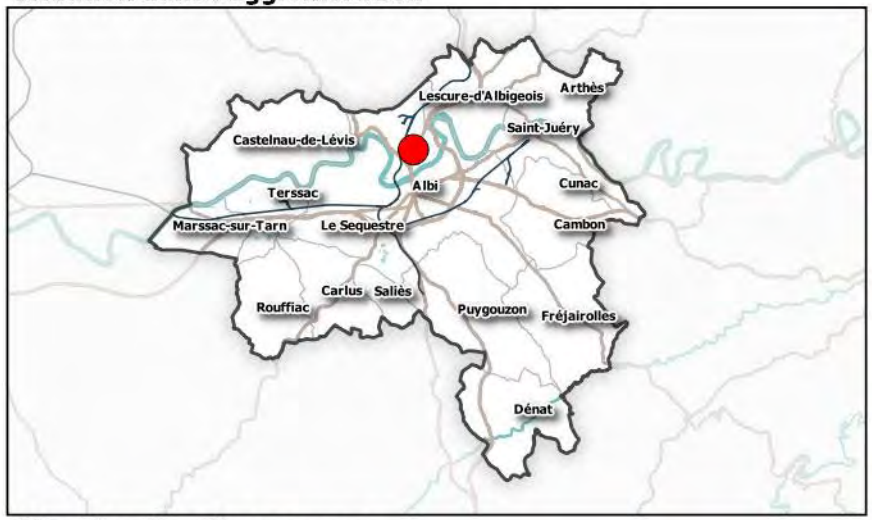
Arbres ou ensembles/alignement paysager existant à intégrer dans la composition urbaine

Alignements d'arbres

Paysager les franges et proposer des espaces perméables

Zone humide existante à protéger

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation 1.1 ha

Le territoire de l'OAP est situé au Nord de la commune, aux abords de la rue Notre dame du Breuil à l'Est et l'avenue de Mazicou au Sud.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**
- **mettre en valeur le patrimoine notamment l'église Notre-Dame du Breuil (inscrite à l'inventaire des monuments historiques, patrimoine du XX^{ème} siècle)**
- **permettre le renouvellement urbain**
- **assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

- Accueillir de nouveaux habitants en cœur de zone urbaine et développer la vie de quartier.
- Offrir des possibilités d'évolution (extension, nouvelle construction…) au Lycée Sainte-Cécile.

Éléments de programmation du projet

Objectifs de mixité sociale :

- Accueil de l'ordre de 35 logements.
- Logements locatifs sociaux : 10 logements minimum.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'aménagement de ce secteur offrira une qualité architecturale et un traitement paysager valorisant l'Église Notre-Dame du Breuil.

Transition avec les quartiers environnants : organiser une transition architecturale qui permettra la greffe avec le secteur environnant :

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Des espaces végétalisés ayant vocation à supporter des cheminements doux.

Déplacements

- En accompagnement de la requalification de la rue Notre Dame du Breuil, un espace public paysager sera aménagé afin d'offrir un parvis à l'Église et une place de convivialité pour le quartier.
- L'aménagement du site devra intégrer la question du stationnement (équipements du quartier, église, riverains).
- Poursuivre le cheminement doux existant jusqu'au futur parvis de l'Église Notre dame du Breuil.
- Créer un espace public principal pour constituer un point de rencontre « apaisé » des différents modes de déplacements.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.

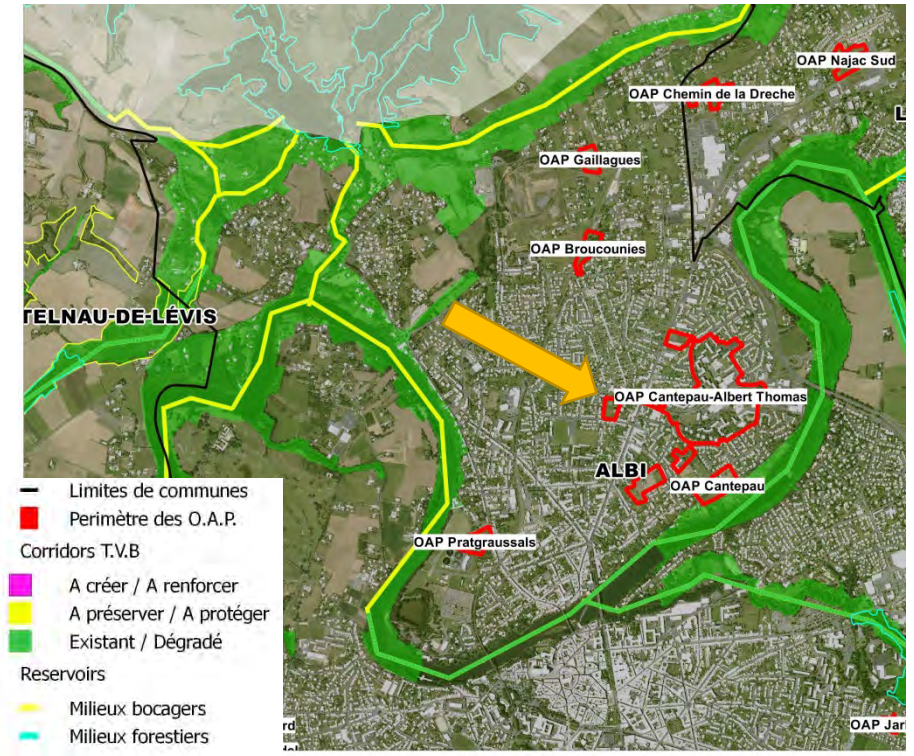
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



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



Périmètre de l'OAP

MIXITE FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE

PRINCIPES DE VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS

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

Secteur à dominante d'habitat

Secteur à dominante de service public

PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES PARTAGES

Espace public paysager

Composition de facade urbaine

Espace paysager à dominante végétale, perméable

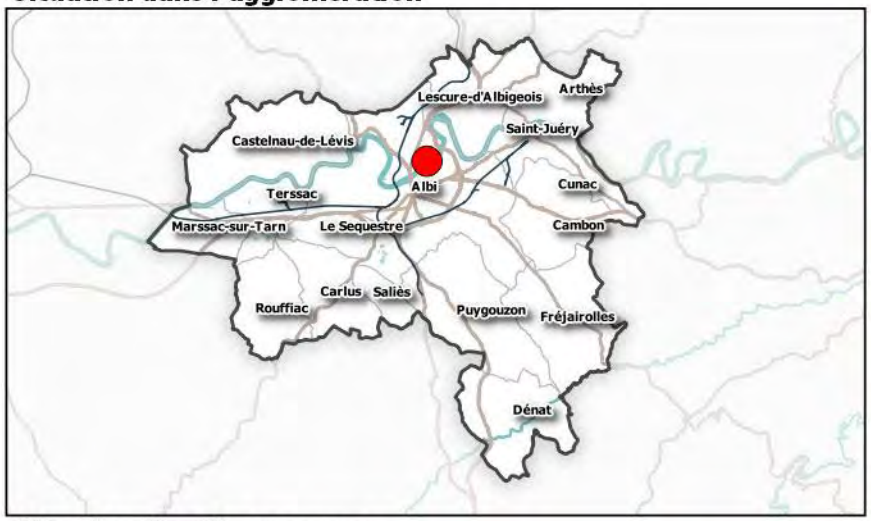
Principe de plantations d'alignement d'arbres

DEPLACEMENTS

Liaison modes doux

(*)Tracé et localisation de principe

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **2.9 ha**

Le territoire de l'OAP est proche des rives du Tarn, desservi par la rue de Cantepau.



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

Accueillir de nouveaux habitants en cœur de zone urbaine et développer la vie de quartier.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 20 logements, accession à la propriété.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Transition avec les quartiers environnants :

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Construction de logements individuels et/ou de maisons en bande
- La limite « Sud » de l'OAP devra comprendre des aménagements paysagers de qualité en bordure haute de la rue de Rives.
- Un espace public est recherché pour marquer l'entrée du site et participer à la connexion des espaces existants

Déplacements

- La desserte du secteur devra être aménagée en toute sécurité à partir de la rue de Cantepau.
- Les voiries crées supporteront également des aménagements en faveur des modes doux (piétons, cycles)
- De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers sera aménagé dans le cadre de l'opération.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.

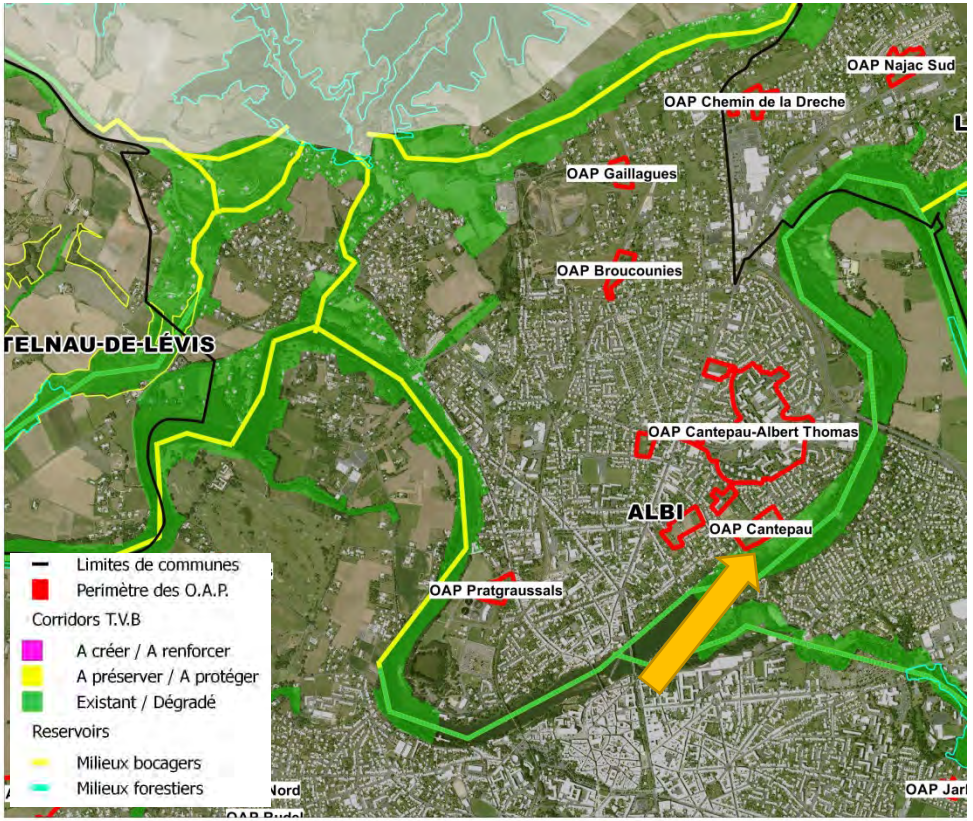
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



Le site de l'OAP est localisé au Nord de la continuité verte du Tarn. Une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager des terrains proches de ce secteur.


N

Légende

Créer un réseau ouvert

Voirie principale à aménager

Voirie secondaire à aménager

Liaisons modes doux

Carrefour ou jonction à aménager ou à sécuriser

Proposer une variété des formes urbaines et des fonctions

Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat de densité faible à modérée

Limite de l'OAP

Maintenir un environnement naturel qualitatif

Trame paysagère et espaces plantés

Paysager les franges afin de préserver des espaces perméables, compatibles avec le PPRi et limiter les nuisances

Place/Espace public à aménager

Secteur Cantepau-Albert Thomas

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **25,6 Ha**

Le territoire de l'OAP de Cantepau-Albert Thomas est constitué du Quartier Prioritaire de Cantepau, complété par trois secteurs de franges mutables (Levizaguet, Albert Thomas et Cambacerès-Negrouillère), essentiels pour l'intégration du quartier à la rive droite d'Albi.



Secteur Cantepau-Albert Thomas

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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

Enjeux et objectifs du projet

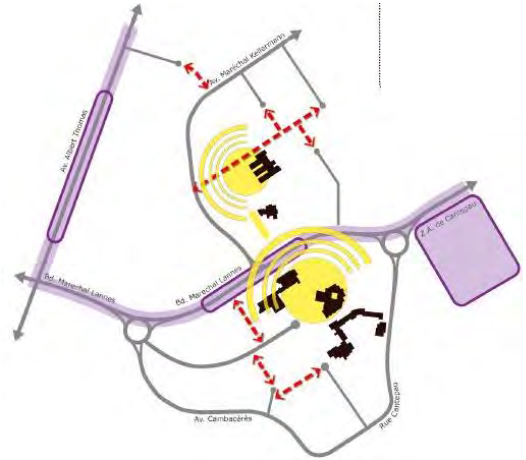
Le Quartier Politique de la Ville (QPV) de Cantepau fait l'objet d'un projet partenarial de renouvellement urbain en convention avec l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU).

1/ Ouverture et intégration du quartier au tissu urbain environnant

- Rattacher le Quartier Politique de la Ville (QPV) de Cantepau à l'entrée de ville que constitue Albert Thomas par une réflexion urbaine à l'échelle du grand quartier de Cantepau et de la rive droite.
- Compléter le maillage viaire et cheminements piétons/ cycles, à travers le quartier, vers les grands axes et vers le Tarn.
- Fragmenter le quartier en ilots urbains à échelle humaine, appropriables par les habitants, par la percée de nouvelles voiries et/ou cheminements doux.

2/ Valorisation et lisibilité des équipements à fort rayonnement

Rattacher aux axes structurants (avenue Kellermann et boulevard Lannes) les polarités de quartier (Augereau et Bonaparte) et les équipements publics et collectifs.



Traverser et relier Cantepau

Donner à voir et conforter les équipements structurants

Pérenniser et mettre en synergie les activités économiques

Éléments de programmation du projet

Habitat démolitions

Un programme de démolitions est envisagé en fonction des critères suivants :

- Améliorer la desserte des ilots urbains et la création de parvis pour une meilleure lisibilité des équipements publics.
- Assurer les objectifs de sécurité et tranquillité des habitants et personnels/ usagers des équipements

Le désenclavement du quartier passe par de nouveaux maillages viaires mais également par l'ouverture des fronts urbains existants. Pourront alors être mis en place des cheminements, des squares, ouvrant des vues traversantes et pouvant permettre ultérieurement de nouvelles constructions sur certaines emprises libérées.

Habitat constructions

Le renouvellement de l'habitat offre l'opportunité d'un travail sur les formes urbaines, pour assurer une transition qualitative avec le tissu urbain environnant et répondre à la logique d'axe proposée sur les entrées de ville (Albert Thomas et bd Lannes).

Équipements

Le projet vise à répondre aux besoins d'évolution des équipements de proximité existants, qui pourront être réhabilités, étendus, ou repositionnés et démolis, pour des critères urbains (ouverture et lisibilité, fonctionnement du quartier, regroupement autour des polarités…), patrimoniaux (état du bâti) ou fonctionnels (projet d'évolution la structure).

Espaces publics

Le projet comporte une stratégie d'ensemble de requalification des espaces publics, reposant sur :

- un maillage viaire complété et requalifié, plus continu et plus lisible
- un maillage modes doux complété et requalifié, plus continu et plus lisible
- des polarités (Augereau et Bonaparte) reconfigurées sous forme de parvis, donnant accès et visibilité aux équipements de quartier depuis les axes principaux
- un réseau d'espaces verts mis en valeur et complétés, accessibles notamment depuis l'armature piétonne principale Nord-Sud et les axes principaux.

PROGRAMMATION BÂTIE : RENOUVELLEMENT URBAIN

Secteur Augereau : Création d'environ 15 logements individuels, 0% SRU (diversification obligatoire au sein du périmètre du quartier prioritaire).

Secteur Bonaparte : Création d'environ 60 logements (intermédiaires et petits collectifs accompagnés d'un socle d'activités sur le boulevard Lannes, 0% SRU (diversification obligatoire au sein du périmètre du quartier prioritaire).

Secteur Lévizaguet : Programmation mixte en front de l'avenue Albert Thomas (activités en RDC, logements en étages), et logements (intermédiaires ou individuels groupés) en cœur d'ilot. Environ 40 logements créés, pas de % SRU imposé.

Secteur Albert Thomas : Programmation mixte mettant en scène (implantation bâtie et abords) le croisement des deux axes structurants du quartier, activités en RDC et environ 30 logements en étages, pas de % SRU imposé.

Secteur Négrouillère-Cambacérès : Destination principale d'équipement(s) d'intérêt public, structure(s) publique(s) et/ ou associative.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- Les projets de construction répondront à l'objectif d'une plus grande qualité par leur forme et leur esthétique pour correspondre à la demande de futurs ménages.
- Une grande attention sera portée à leur qualité architecturale, dans l'optique d'un changement d'image du quartier pérenne dans le temps. Ainsi, seront aménagés de larges espaces extérieurs (terrasses, jardins privatifs selon les typologies), et des aménités favorisant l'appropriation par les habitants.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- Les projets d'habitat développés dans le cadre du projet de Cantepau assureront, par leur forme urbaine, la transition entre les deux formes d'habitat prépondérantes aujourd'hui dans ce secteur : grands collectifs et maisons individuelles. L'habitat intermédiaire et l'habitat individuel groupé seront donc privilégiés. Le recours à l'individuel groupé permettra une bonne accroche sur les ensembles pavillonnaires. En accompagnement des axes passants principaux (avenue Albert Thomas et boulevard Lannes) un soin particulier sera porté à la lisibilité de ces axes dans la composition des projets.

Principes patrimoniaux et paysagers

- L'important patrimoine paysager, et notamment arboré, est un des atouts principaux du quartier. Tout projet visera donc à conserver et amplifier cette caractéristique, dans le sens de la continuité des espaces paysagers entre eux, de la diversité des typologies d'espaces paysagers et des plantations, mais également dans le souci de proposer des espaces paysagers supports d'usages pour les habitants (espaces privatisés dédiés aux logements en RDC, espaces jardinés, jeux d'enfants…).
- Le bâti du quartier est majoritairement représentatif des grands ensembles construits dans les années 1970 et de l'architecture en brique de la région.

  Les immeubles en brique concernés par la réhabilitation devront conserver ce matériau d'origine autant que possible dans le traitement des façades, soit en matériau principal apparent, soit dans le traitement des détails.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- Le quartier de Cantepau recèle une opportunité importante de continuité écologique entre la ville constituée et les berges du Tarn. Il s'agit donc de favoriser cette continuité par des aménagements envisagés (réseau de cheminements piétons-cycles accompagnés d'espaces verts diversifiés, ensembles paysagers privés et publics en continuité, conservation des ensembles paysagers existants, sols végétalisés et perméables…).

Le confort climatique

- Une attention particulière sera portée à l'aménagement des espaces publics et privés (recours à des revêtements de sols clairs et perméables, …) ainsi qu'au maintien et au confortement de la trame arborée afin de favoriser le confort climatique du quartier.

Déplacements

Desserte des terrains par les voies

- Le projet vise à clarifier la trame et la hiérarchie viaire. Les axes principaux sont l'avenue Albert Thomas et le boulevard Lannes, sur lesquels se composent des « façades urbaines » par l'implantation et/ou le traitement architectural des bâtis. L'avenue Kellermann et l'avenue Cambacérès assurent la desserte des différentes entités du quartier. Enfin, le réseau de voies résidentielles est complété dans le cadre du projet afin de relier les impasses entre elles, désenclaver les cœurs de quartier, et desservir les emprises foncières pour la diversification de l'habitat. Le traitement de ces catégories de voiries sera donc différencié, afin de donner davantage de lisibilité à cette hiérarchie viaire.

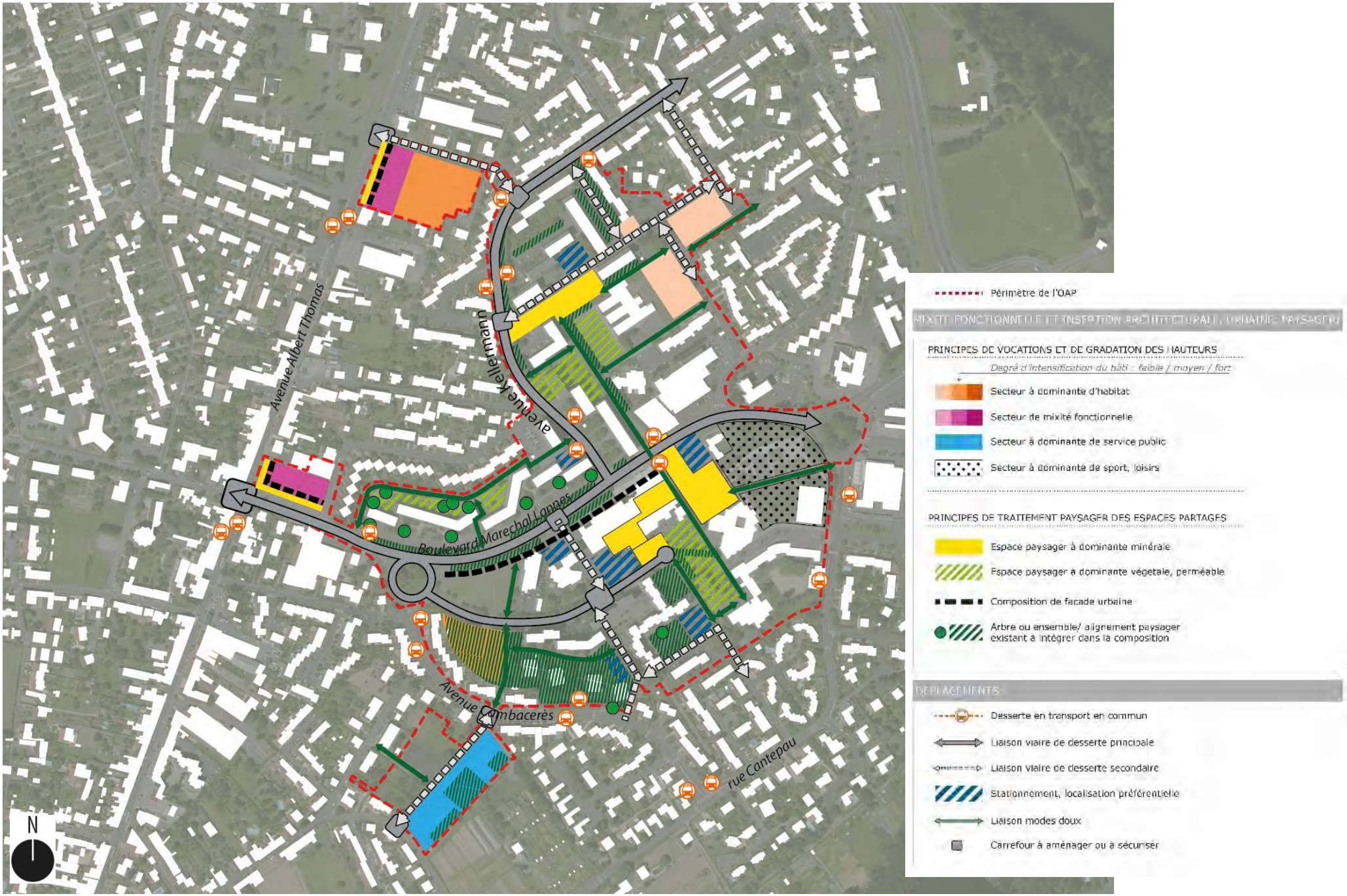
Déplacements modes doux

- Développement du réseau de cheminements piétons-cycles existants en veillant à la lisibilité de ces axes.

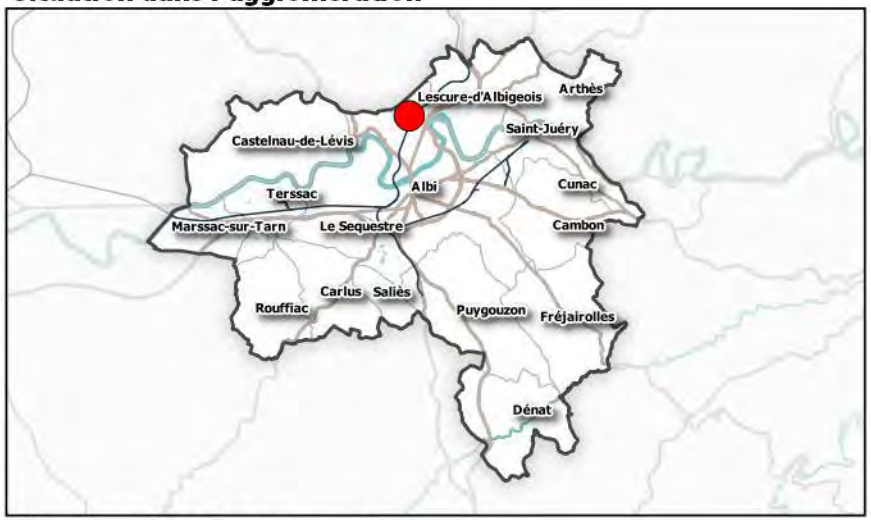
Lignes et stations de transport en commun

- Le réseau de cheminements dédiés aux modes actifs favorisera l'accès aux arrêts de transports en commun, y compris à travers les secteurs résidentiels.

Secteur Cantepau-Albert Thomas



Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **2.4 ha**

Le territoire de l'OAP est situé au Nord de la commune, desservi par la Chemin de Gaillaguès.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **Mettre en valeur l'environnement**
- **Mettre en valeur les paysages**
- **Assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

Accueillir de nouveaux habitants et recherchant des modes d'accession au logement différents (accession libre, accession sociale, locatif dont social).

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 50 logements, en accession à la propriété et en location.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Des espaces végétalisés ayant vocation à supporter des cheminements doux.
- Outre leur fonctionnalité traversante permettant de relier et mailler plus directement le quartier, ces espaces devront aussi comporter des aménagements paysagers.
- Construction de logements individuels, maisons en bande.

>> Définir un axe nord-sud structurant et limiter l'impact des voiries pour ne pas nuire à la qualité paysagère de l'aménagement d'ensemble

1. Aménager un nombre d'accès limité sur le secteur. La priorité est donnée par une gestion des entrées et des sorties depuis le chemin de Gaillaguès. Un accès au site est également proposé au sud depuis la rue Garric-Pélissier ;
2. Autour d'un axe prioritaire de desserte du secteur, structurer les mobilités sur le secteur en limitant autant que possible l'impact de la voirie. Orienté nord-sud, la voie principale traversera l'ancienne voie ferrée pour connecter le secteur d'aménagement au sud du site. Un espace tampon sera aménagé à cet endroit afin de permettre à terme la desserte en mode doux d'un espace plus large.

>> Maintenir un environnement naturel qualitatif et favoriser l'intégration paysagère des volumes bâtis

Le secteur de projet articule deux espaces sur des temporalités différentes. Aussi, pour proposer une opération de qualité, il est nécessaire de questionner le rapport au bâti existant et penser la prise en compte du végétal dans la conception. En ce sens, le projet devra respecter les projets suivants :

1. Offrir une conception adaptée au secteur en s'appuyant sur un dessin qui valorise l'existant et adapte le projet aux espaces existants et à venir du secteur ;
2. Paysager les franges afin de préserver l'intimité des habitants sur le secteur ;
3. Aménager un espace végétalisé au centre du site afin d'offrir un espace tampon entre les deux entrées et offrir un espace apaisé pour les modes doux aménagés. Cet espace sera planté avec des arbres fruitiers et des arbres à canopée large afin d'offrir une diversité d'habitats et une plus grande qualité paysagère. Cet espace doit également permettre la transition entre deux opérations réalisées sur des temporalités différentes ;
4. Prendre appui sur la structure pavillonnaire présente à proximité pour offrir une architecture qui s'insère en cohérence avec le bâti existant.

>> Favoriser des typologies de logements diversifiées

Le projet est important au regard du nombre de logement et du quartier dans lequel il s'implante. Il doit en outre assurer le développement de la commune. A cet effet, pour répondre aux objectifs recherchés, le projet devra intégrer les orientations suivantes :

1. Proposer une qualité architecturale d'ensemble sur le site ;
2. Réaliser les volumes bâtis au plus proche de la desserte afin de préserver le maximum d'espaces perméables à l'arrière ;
3. Maintenir des séquences paysagères rythmant le bâti et permettre des percées visuelles ;
4. Intégrer les éléments techniques présents en toiture ou en façade de manière à ne pas nuire à la qualité paysagère visible ;
5. Rechercher la mitoyenneté, au moins sur un côté ;
6. Proposer une bande de constructibilité afin de limiter tout aménagement des fonds de parcelles.

Déplacements

- Il est imposé un recul de 10 mètres des constructions par rapport à l'emprise du Chemin de Gaillaguès.
- La desserte du secteur devra être aménagée en toute sécurité à partir du chemin de Gaillaguès au nord et depuis la rue Garric-Pélissier au sud. Les sorties seront toutes réalisées sur le chemin de Gaillaguès.
- De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé dans le cadre de l'opération. Le stationnement visiteur sera réalisé en matériaux perméables.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

Secteur envisagé en assainissement autonome.

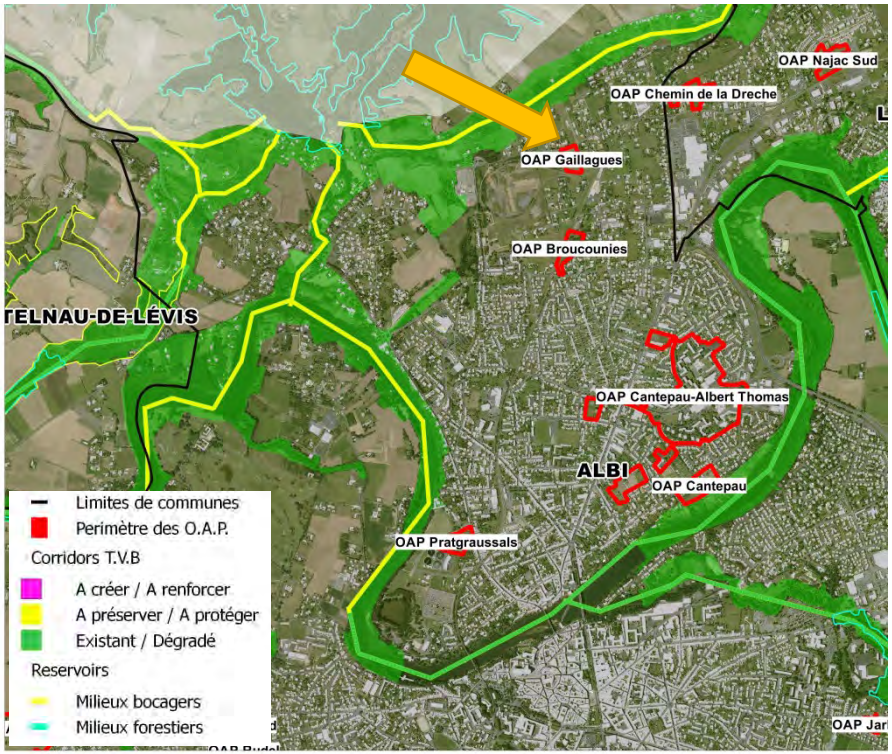
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

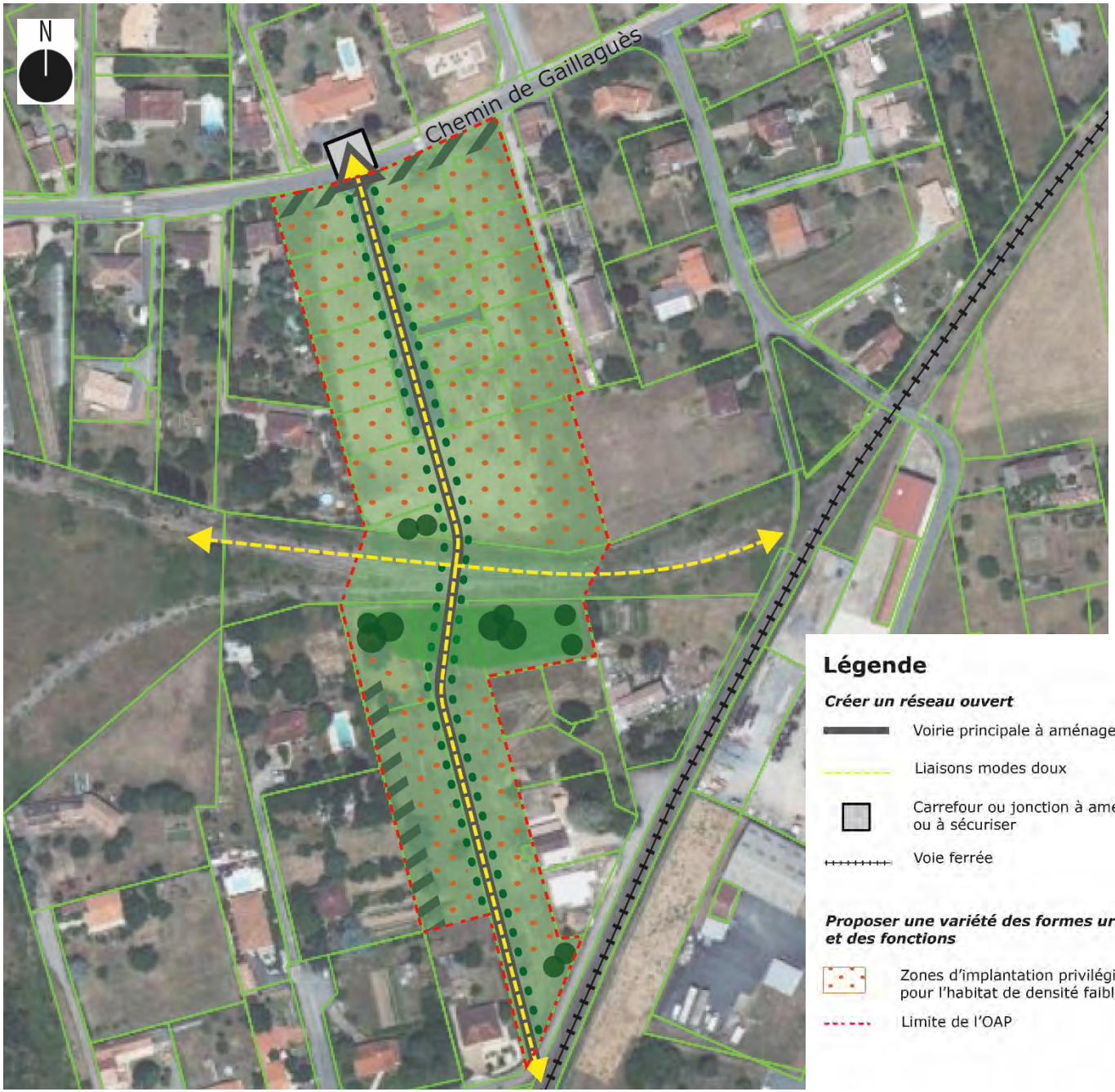
L'opération devra prévoir la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales répondant aux besoins de l'opération d'aménagement et à la charge de l'aménageur

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



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

Secteur Gaillaguès



Légende

Créer un réseau ouvert

- Voirie principale à aménager
- Liaisons modes doux
- Carrefour ou jonction à aménager ou à sécuriser
- Voie ferrée

Proposer une variété des formes urbaines et des fonctions

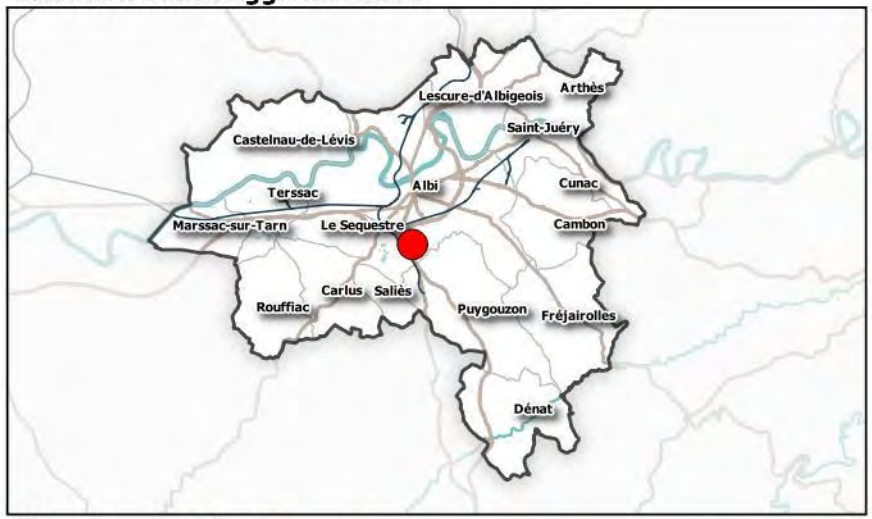
- Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat de densité faible à modérée
- Limite de l'OAP

Maintenir un environnement naturel qualitatif

- Trame paysagère et espaces plantés
- Paysager les franges afin de préserver les intimités et limiter les nuisances
- Alignements d'arbres

Secteur Impasse Mézard

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **0.6 ha**

Le territoire de l'OAP est situé au Sud de la commune au bout de l'impasse Mézard.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**
- **assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

Accueillir de nouveaux habitants.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 4 logements.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Construction de logements individuels.

Déplacements

- Du stationnement pour les visiteurs et les usagers et une aire de livraison seront aménagés afin de créer les conditions pour accéder au site de façon plus aisée. Le stationnement sera végétalisé et les emprises de voiries seront limitées au maximum.
- Aménagement d'un cheminement doux permettant d'assurer une liaison douce avec le secteur de Lavazière.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

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

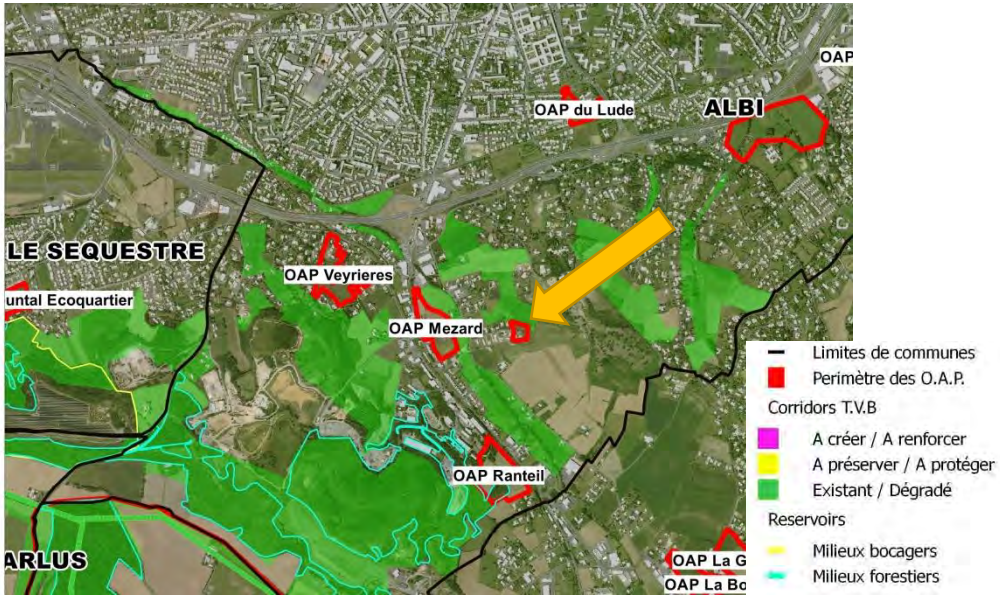
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue

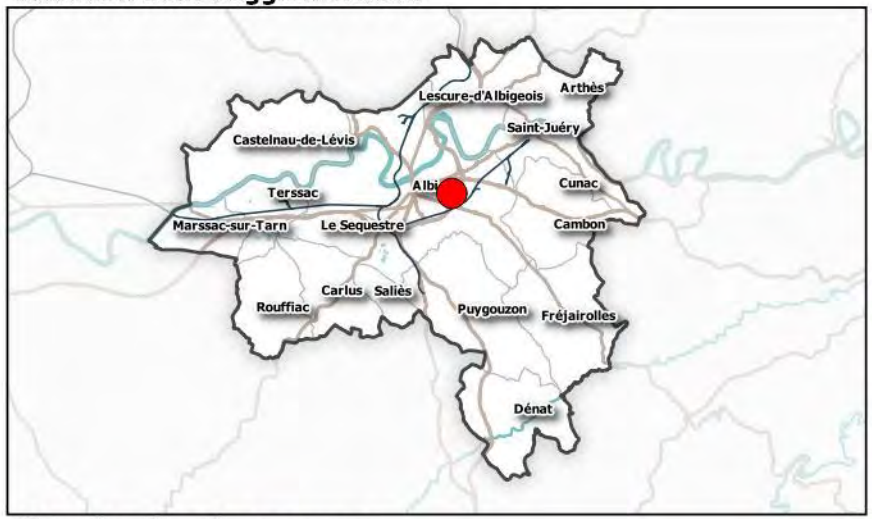


Le site de l'OAP n'est pas localisé à proximité de continuités vertes. Cependant, une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager de ce secteur. Les franges de l'opération en contact avec les espaces naturels seront à cet effet paysagées.

Secteur Impasse Mézard



Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **0.8 ha**

Le territoire de l'OAP est situé à l'Est de la commune, desservi par la rue de Jarlard.



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

Accueillir de nouveaux habitants en zone urbaine.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 27 logements, accession privée et/ou sociale à la propriété et /ou en location.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Transition avec les quartiers environnants :

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Des espaces végétalisés ayant vocation à supporter des cheminements doux notamment par la création d'une liaison avec la rue Baptiste Marcet.
- Outre leur fonctionnalité traversante permettant de relier et mailler plus directement le quartier, ces espaces devront aussi comporter des aménagements paysagers afin de créer des espaces d'intimité et de convivialité participant à la vie du quartier.
- Construction de maisons en bande et/ou de petits collectifs pour assurer la mixité des types et des formes d'habitat (T2- T3-T4-Maison de ville, habitat intermédiaire…).

Déplacements

- Les flux seront répartis, dans la mesure où plusieurs accès seront créés, afin de bien distribuer le trafic autour de l'îlot.
- De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé créant ainsi les conditions pour accéder au site de façon plus aisée.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

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

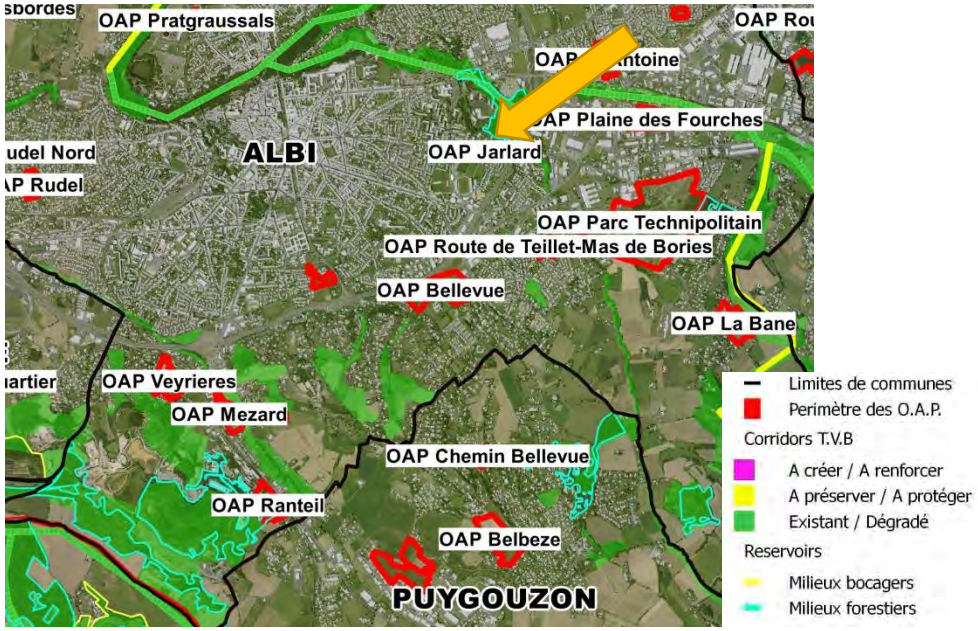
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

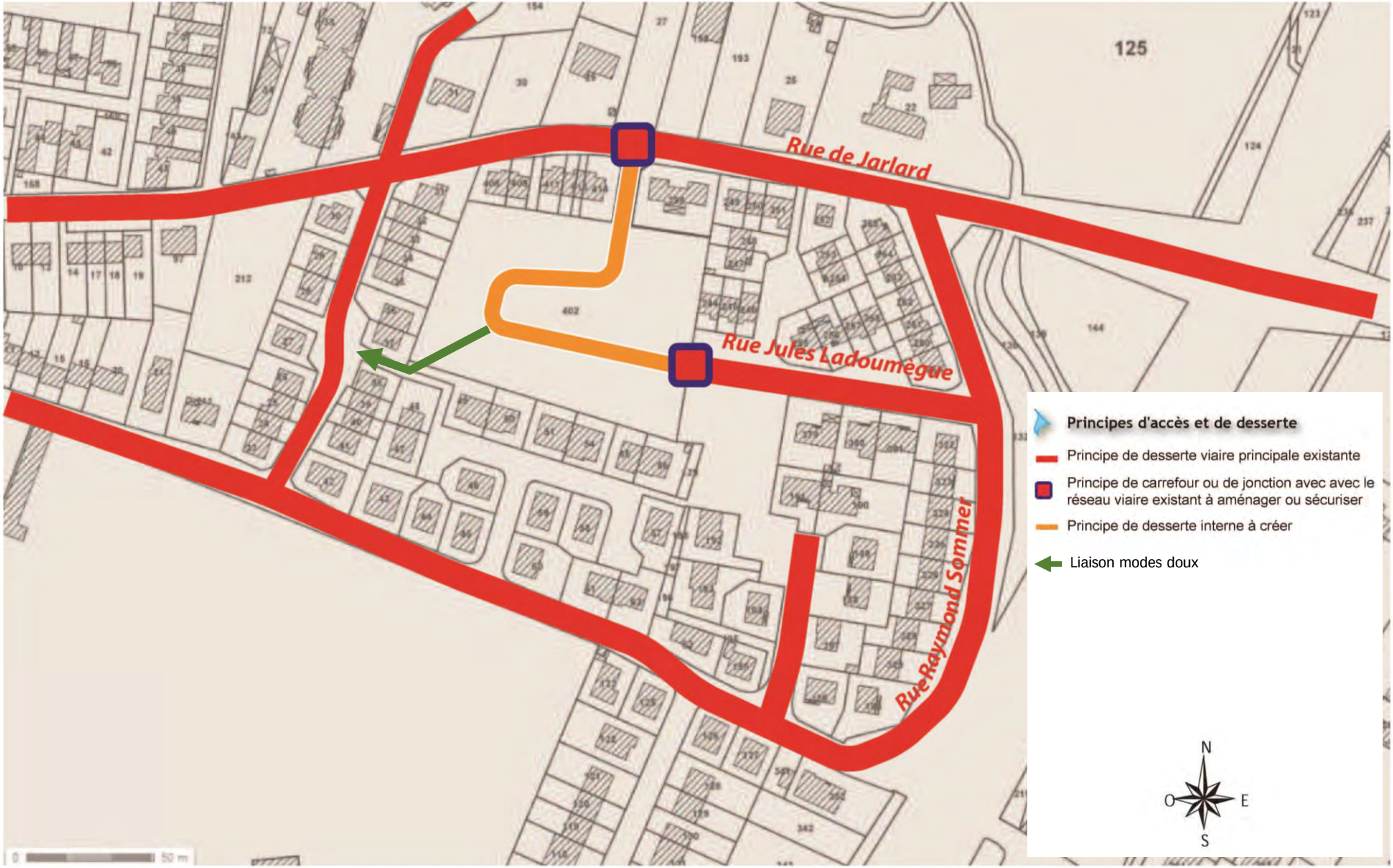
Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

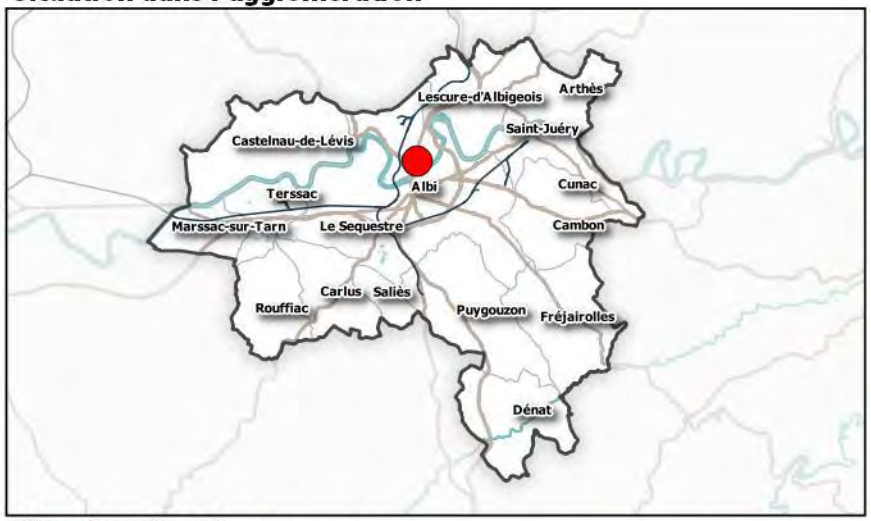
Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



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


125
Rue de Jarlard
Rue Jules Ladoumègue
Rue Raymond Sommer
Principes d'accès et de desserte
Principe de desserte viaire principale existante
Principe de carrefour ou de jonction avec avec le réseau viaire existant à aménager ou sécuriser
Principe de desserte interne à créer
Liaison modes doux
N
O
E
S

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **2.3 ha**

Le territoire de l'OAP est situé au Nord du Tarn, desservi par la route de la Négrouillère.



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

Accueillir de nouveaux habitants en cœur de zone urbaine et développer la vie de quartier.

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- Accueil de l'ordre de 80 logements.
- Logements locatifs sociaux : 25% minimum (Art.55 loi SRU).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Transition avec les quartiers environnants :

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Des espaces végétalisés ayant vocation à supporter des cheminements doux.
- Outre leur fonctionnalité traversante permettant de relier et mailler plus directement le quartier, ces espaces devront aussi comporter des aménagements paysagers afin de créer des espaces d'intimité et de convivialité participant.
- Construction de maisons en bande et petits collectifs pour assurer la mixité des types et des formes d'habitat.

Déplacements

- Les flux seront répartis, dans la mesure où deux accès seront créés, afin de bien distribuer le trafic dans l'îlot.
- De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé créant ainsi les conditions pour accéder au site de façon plus aisée.
- Aménager une liaison douce avec la rue Gabriel Soulages.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

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

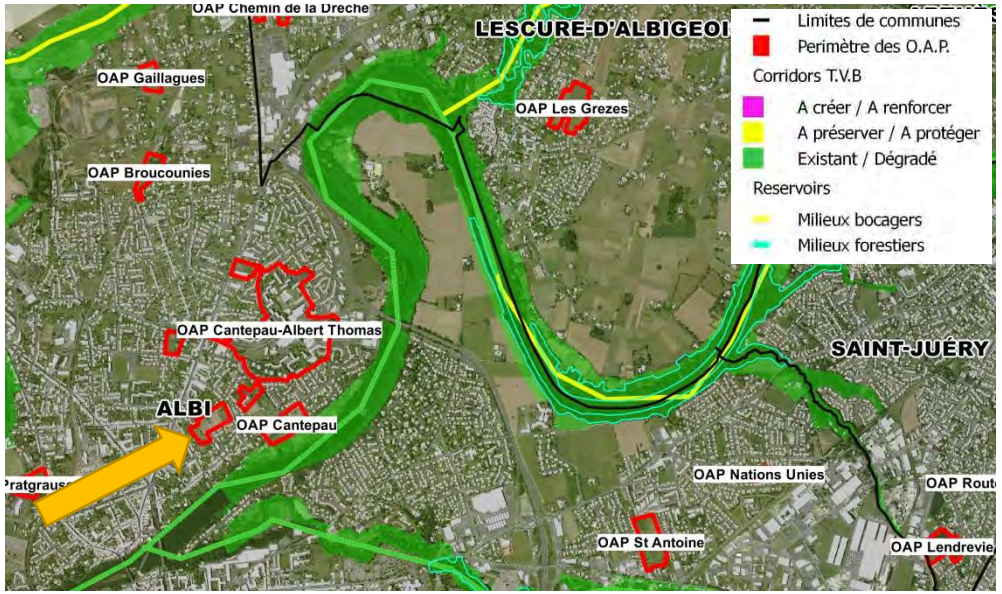
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

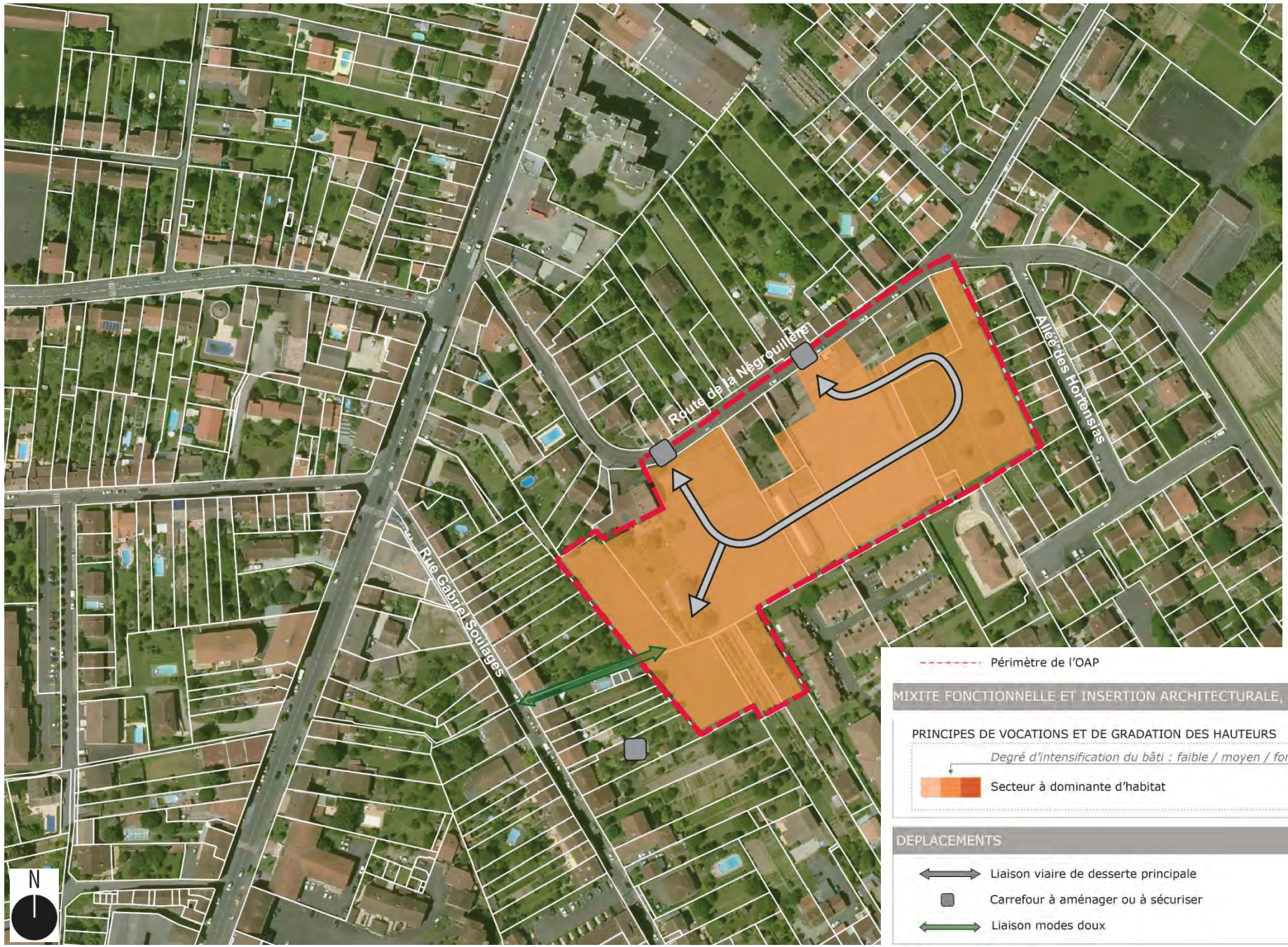
L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



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

Secteur de La Négrouillère



Périmètre de l'OAP

MIXITE FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE

PRINCIPES DE VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS

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

Secteur à dominante d'habitat

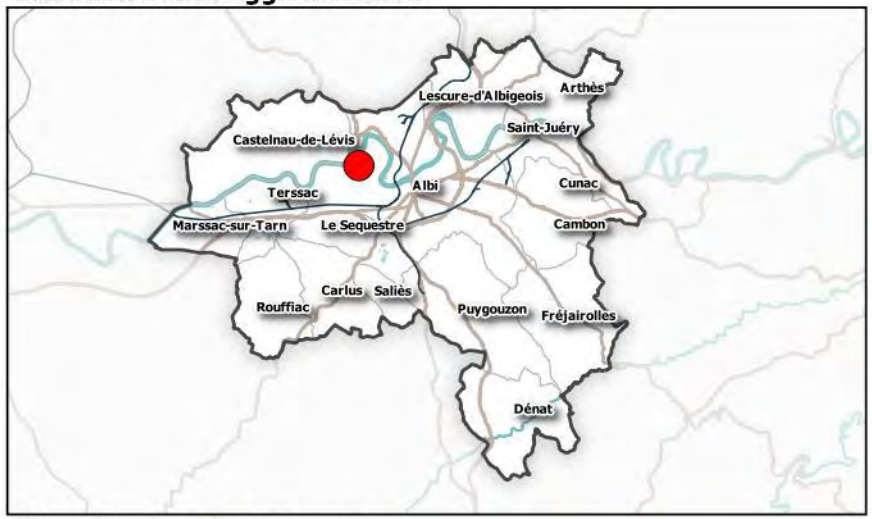
DEPLACEMENTS

Liaison viaire de desserte principale

Carrefour à aménager ou à sécuriser

Liaison modes doux

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **1.3 ha**

Le territoire de l'OAP est situé è l'Ouest du territoire de la commune d'Albi. Le secteur est bordé au nord par le Chemin de Lasbordes et au sud par le Chemin de l'Estel.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

Accueillir de nouveaux habitants.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil d'environ une dizaine de logements.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de l'insertion

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Des espaces ayant vocation à supporter des cheminements doux permettant un maillage avec le réseau des chemins existants.

Déplacements

- La desserte du secteur devra être aménagée en toute sécurité par le Chemin de Lasbordes avec un maillage futur par le Chemin de Lestel.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

Secteur envisagé en assainissement autonome.

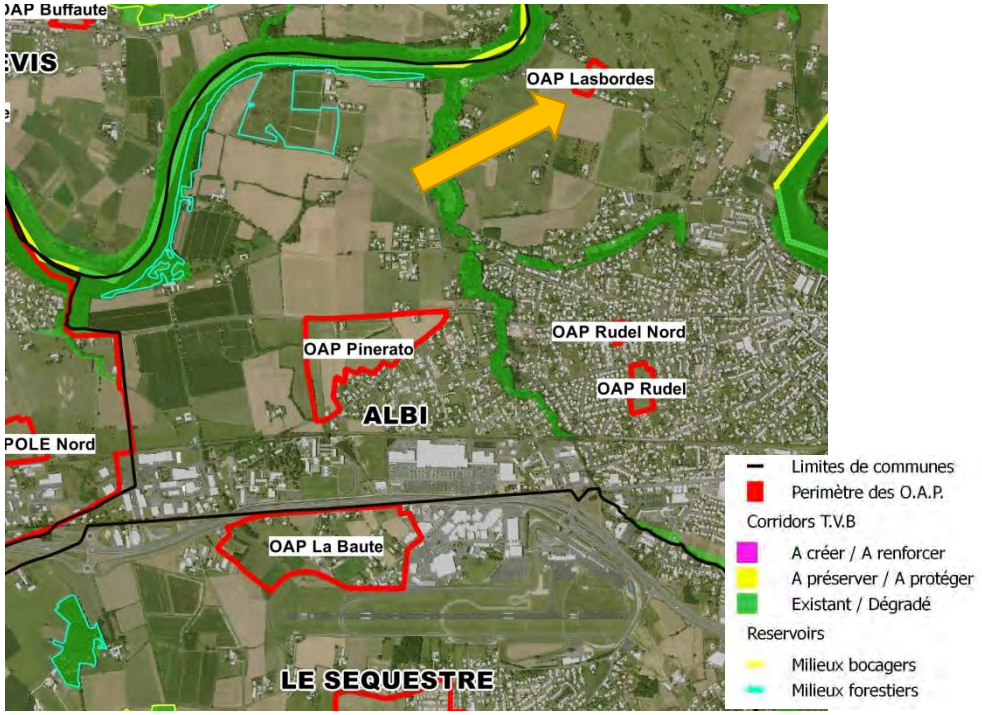
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

L'opération devra prévoir la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue

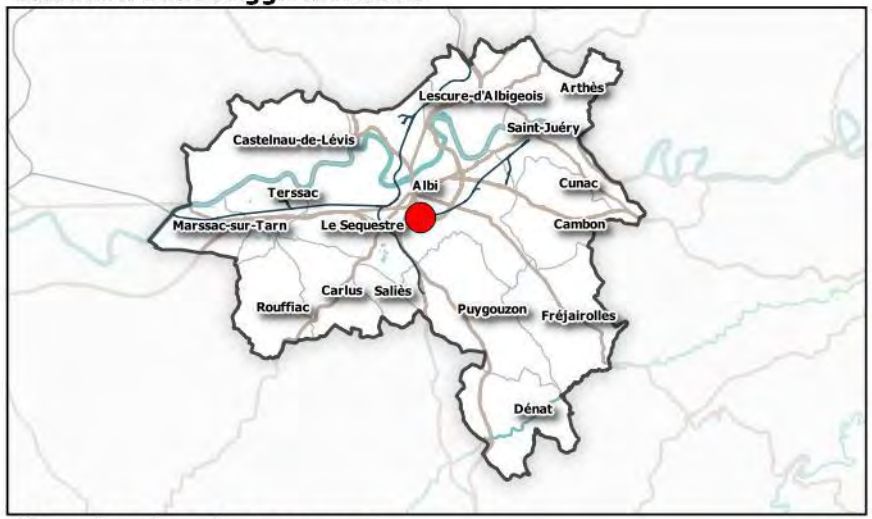


Le site de l'OAP n'est pas localisé à proximité de continuités vertes. Cependant, une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager de ce secteur.

Secteur Lasbordes



Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **1.6 ha**

Le territoire de l'OAP est situé :

- Sur la commune d'Albi, au Sud du centre-ville
- En Bordure du Boulevard du Lude et au Sud de l'Avenue Clémenceau
- Elle est longée au Sud par l'ancienne voie ferrée.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur les paysages**
- **mettre en valeur les entrées de villes**
- **mettre en valeur le patrimoine**
- **permettre le renouvellement urbain**
- **assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

- La commune souhaite encadrer réglementairement ce secteur et réaliser une orientation d'aménagement permettant de définir les axes principaux du projet à vocation d'habitat social.
- Les grands principes d'aménagement souhaités :
  - protéger et mettre en valeur l'entrée de ville par la mise en place de masques végétaux,
  - protéger les activités mitoyennes de l'institut du Bon Sauveur par la mise en place de masques végétaux et une mise à distance des constructions,
  - une voirie de maillage offrant des alternatives à l'usage de la voiture,
  - un habitat respectant la morphologie urbaine environnante,
  - des constructions à la qualité architecturale avérée conçues dans une recherche de limitation des consommations énergétiques,
  - une diversité des typologies de logements permettant de renforcer l'offre sociale sur le territoire,
  - un programme de logements favorable au parcours résidentiel de la population sur la commune,
  - l'organisation des stationnements automobiles sur le site.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- Logements, pour une densité retenue qui doit permettre d'accueillir sur ce secteur de l'ordre de 80 logements locatifs sociaux.
- Diversité des formes urbaines (maison, habitat intermédiaire, collectif) en lien avec la morphologie environnante.
- Bâtiment en R+3 destiné à des personnes âgées.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de l'insertion

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.;
- Un aménagement qui prend en compte les vues sur la cathédrale Sainte-Cécile, depuis la rocade.
- Des espaces végétalisés permettant d'assurer l'insertion au site, d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville et les liens avec l'institut du Bon Sauveur.
- Un réseau de cheminements doux développé
- Une conception de l'organisation de la zone permettant une orientation solaire des bâtiments, favorisant une recherche de limitation des consommations énergétiques et facilitant la production d'énergie renouvelable.
- Des espaces perméables à vocation de loisirs et de gestion de l'eau.

Déplacements

- Assurer des liaisons et dessertes viaires qui complètent le maillage existant des voies publiques pour optimiser le fonctionnement des services publics notamment la collecte des ordures ménagères.
- Permettre les cheminements piétons au cœur du périmètre de projet et entre celui-ci et les quartiers voisins (trottoirs à prévoir de part et d'autre de la voie).
- Prévoir sur site le stationnement nécessaire aux besoins de l'opération.

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.

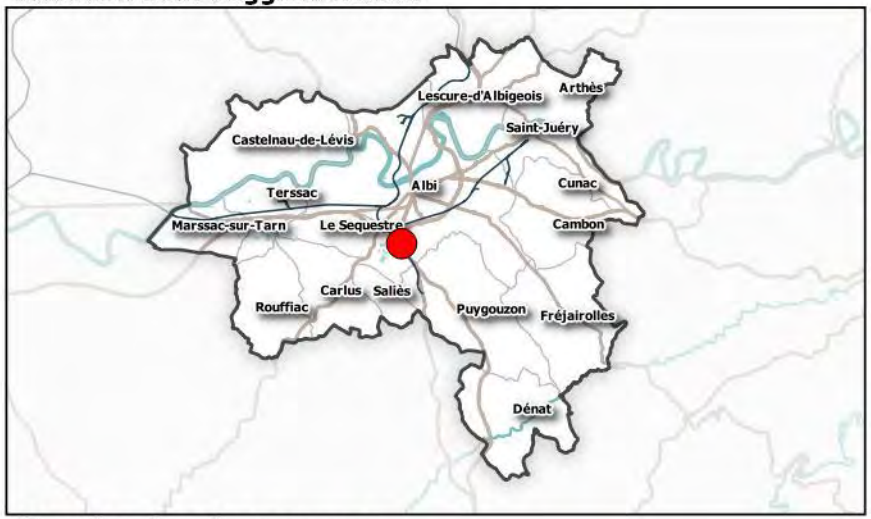
Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



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


Sécurisation de la sortie sur l'Avenue Clémenceau
Logements Individuels
Environ 6 logements
Hauteur maximum : R+1
Voie double sens avec principe de retournement
Maintien des plantations existantes sur le talus ou remplacement par des plantations équivalentes
Recul Minimum de 10 m
Mise à distance des constructions par rapport à la voie
Recul Minimum = H/2
Haies périphériques à planter soit dans le périmètre de l'opération soit dans le périmètre de l'institut
Liaison modes doux
Logements Individuels
Environ 3 logements
Hauteur maximum : R+1
Logements collectifs
De 20 à 25 logements
Hauteur Maximum R+3
Logements Intermédiaires et collectifs
De 20 à 25 logements
Hauteur maximum : R+2
Voie double sens avec principe de retournement
Logements Intermédiaires
Environ 20 logements
Hauteur maximum : R+1
Jonction de l'opération et de la piste modes doux aménagée par la C2A
Périmètre 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 minérale
Espace paysager à dominante végétale, perméable
Elément bâti (ou ensemble) existant à intégrer dans la composition
Arbre ou ensemble/ alignement paysager existant à intégrer dans la composition
DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS (*)
Voies principales
Voies secondaires
Liaison modes doux
Carrefour à aménager ou à sécuriser
(*)Tracé et localisation de principe

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **4.1 ha**

Le territoire de l'OAP est situé au Sud de la commune entre la Chemin de Mézard à l'Est du site et la route de Castres à l'Ouest.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**
- **mettre en valeur les paysages**
- **mettre en valeur les entrées de villes**
- **assurer le développement de la commune**

Enjeux, objectifs et éléments de programmation du projet

L'aménagement de ce secteur de près de 4 hectares a pour objectif d'offrir des disponibilités foncières pour des activités économique (hors commerce) et des équipements publics avec une desserte par le nouveau giratoire de la RD 612.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'aménagement devra sur ces limites de zone proposer un traitement paysager de qualité.
- Les constructions implantées le long de la RD 612 devront faire l'objet d'un traitement qualitatif quant à leur implantation (façades, volumétrie, traitement des abords, ...)

Déplacements

Desserte des terrains par les voies

- Un maillage viaire interne à l'aménagement du secteur est à créer afin de permettre une desserte de l'ensemble de la zone ainsi qu'une interconnexion avec la Cité de Ranteil et les équipements publics existants (terrains de sport, …).
- Au sud du secteur, un cheminement doux permettra d'accéder au chemin de Mézard et aux zones naturelles.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

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

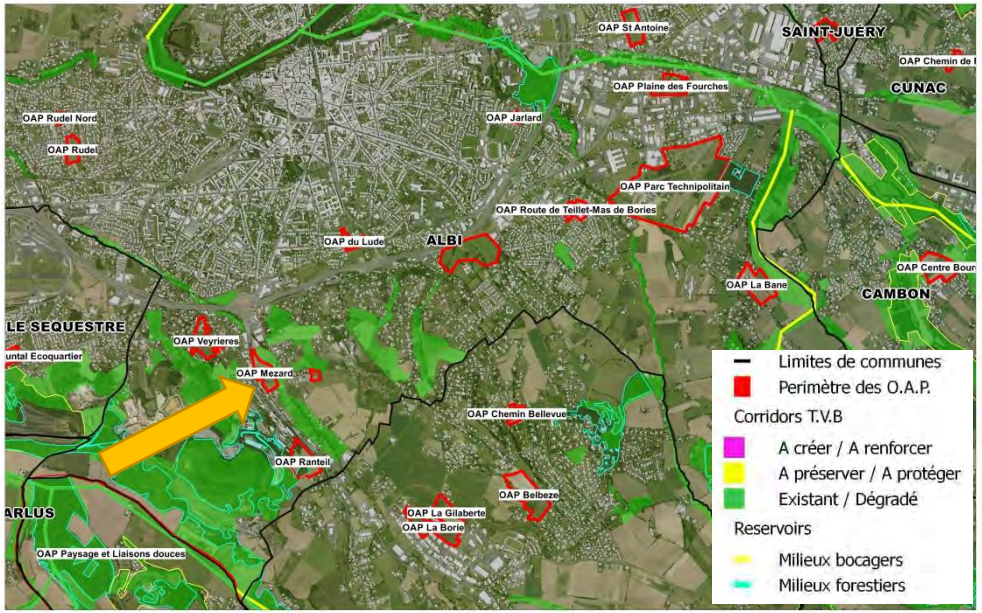
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

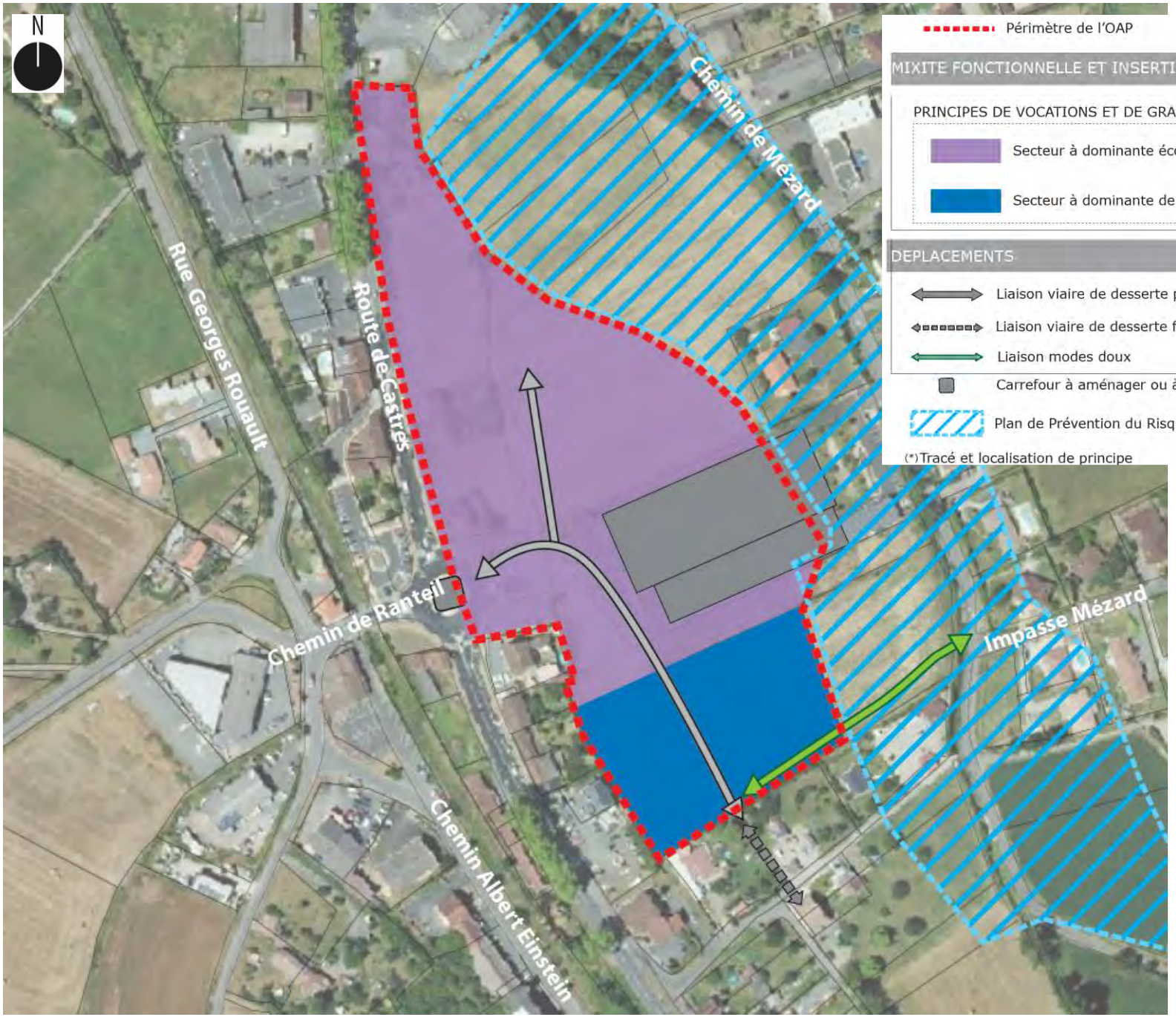
Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue

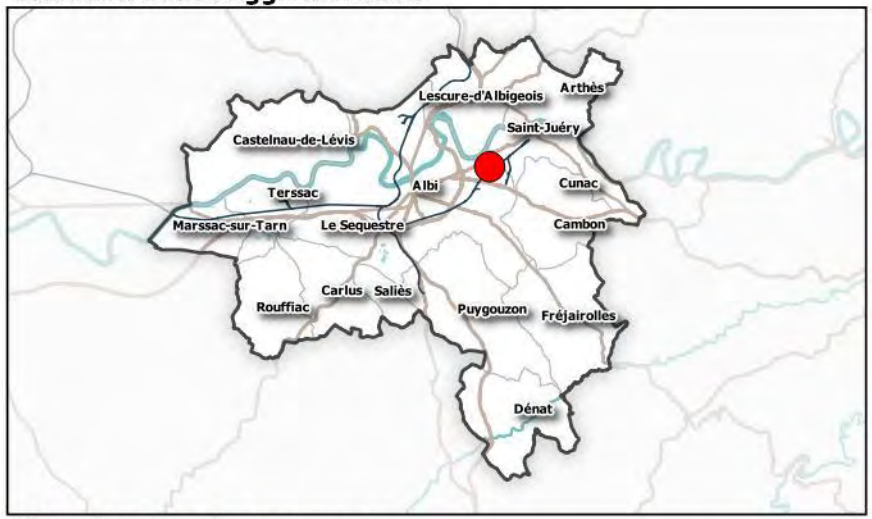


Le site de l'OAP est localisé à l'Ouest d'une continuité verte. Une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager des terrains proches de ce secteur.

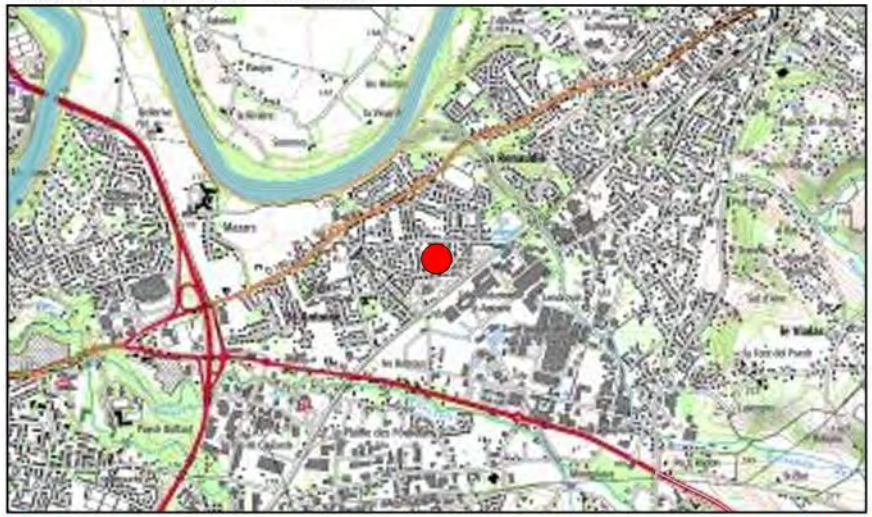

N
Rue Georges Rouault
Route de Castres
Chemin de Mézard
Chemin de Ranteil
Chemin Albert Einstein
Impasse Mézard
Périmètre de l'OAP
MIXITE FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE
PRINCIPES DE VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS
Secteur à dominante économique
Secteur à dominante de service public
DEPLACEMENTS
Liaison viaire de desserte principale
Liaison viaire de desserte future
Liaison modes doux
Carrefour à aménager ou à sécuriser
Plan de Prévention du Risque d'Inondation 14/11/2013 (PPRI)
(*)Tracé et localisation de principe

Secteur des Nations Unies

Situation dans l'agglomération

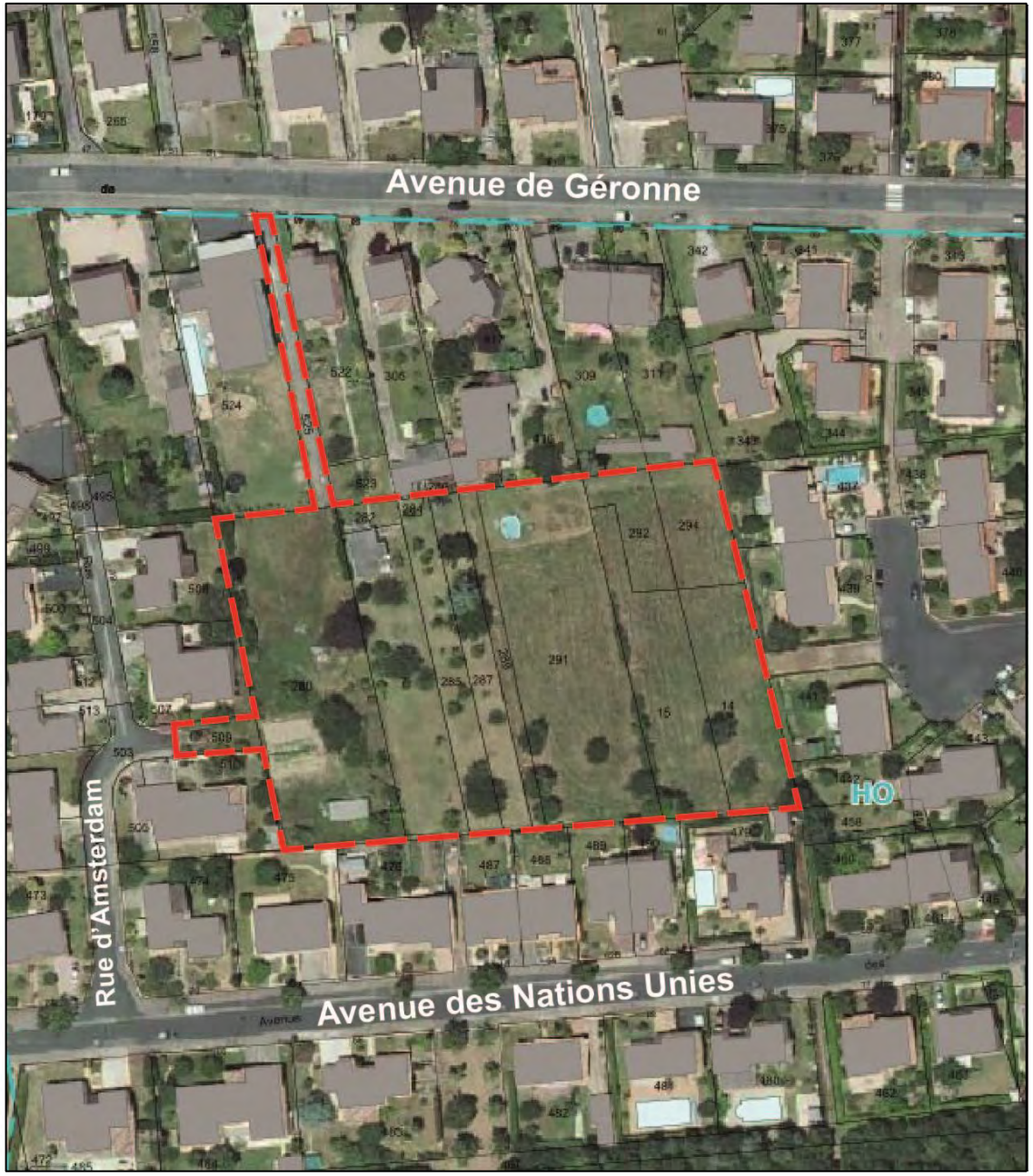


Situation dans la commune



Situation	0.8 ha

Le territoire de l'OAP est situé à l'Est de la commune, desservi par l'avenue de Géronne et par la rue d'Amsterdam au Sud-Ouest.



Secteur des Nations Unies

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

Accueillir de nouveaux habitants en cœur de zone urbaine sur des disponibilités foncières (intensification urbaine).

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 15 logements, accession à la propriété et/ou location.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Transition avec les quartiers environnants :

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Construction de logements individuels ou maisons en bande.

Déplacements

- Maillage de la voie de desserte interne et des cheminements doux avec le réseau viaire et les déplacements doux du quartier environnant.
- Créer un espace public principal pour constituer un point de rencontre « apaisé » des différents modes de déplacements.
- Du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé créant ainsi les conditions pour accéder au site de façon plus aisée.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

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

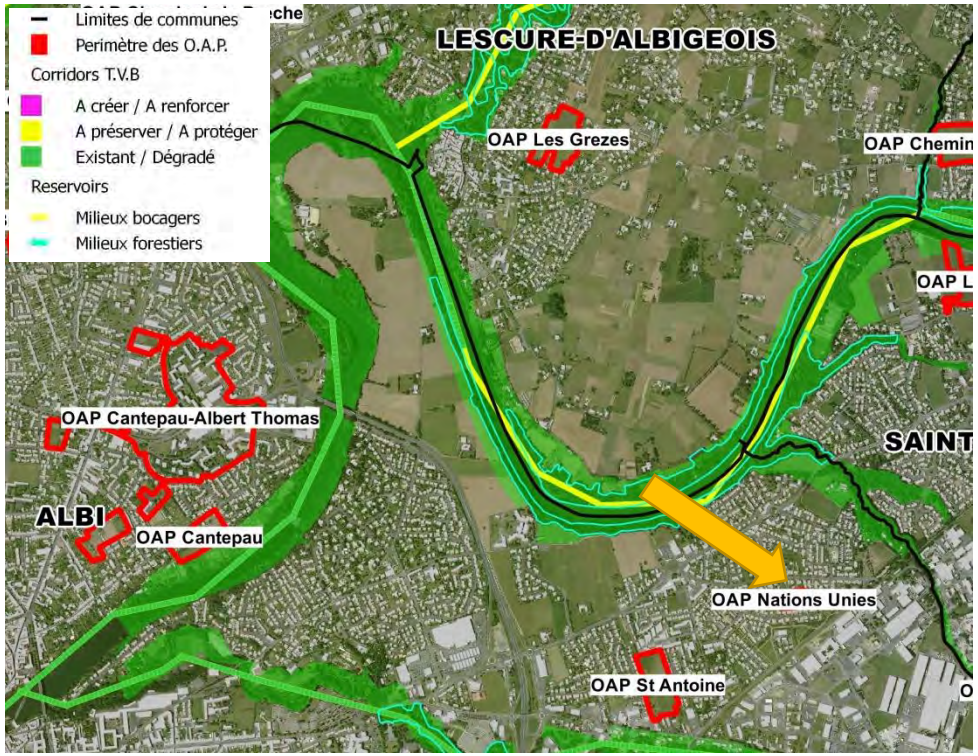
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue

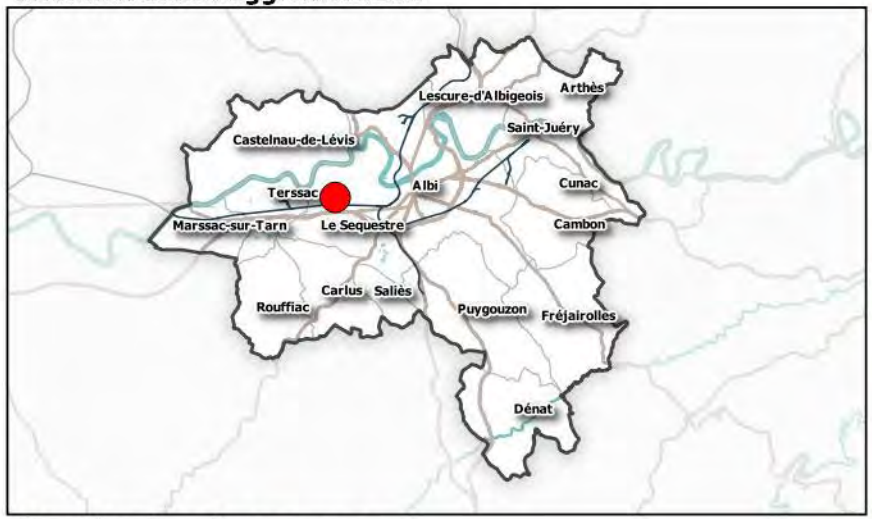


Le site de l'OAP n'est pas localisé à proximité de continuités vertes. Cependant, une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager de ce secteur.

Secteur des Nations Unies



Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **16.5 ha**

Le territoire de l'OAP est situé à l'Ouest de commune, desservi au Nord du site par la route de Terssac et au Sud par le chemin de Pinerato.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **Mettre en valeur l'environnement**
- **Mettre en valeur les paysages**
- **Mettre en valeur les entrées de villes**
- **Assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

Aménager un nouveau quartier de la Ville d'Albi et accueillir de nouveaux habitants et équipements publics (Groupe scolaire et structure d'accueil pour la petite enfance)

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- Accueil de l'ordre de 300 logements avec environ 25 % de logements locatifs sociaux.
- Réalisation d'équipements publics.
- Pôle de mixité fonctionnelle de proximité.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- Compte tenu de l'enjeu du projet et de son importance au sein de la ville et de l'agglomération, le projet se veut fédérateur. Il doit venir affirmer une polarité sur l'ouest de la ville d'Albi et rechercher la porosité avec les constructions existantes.
- Le projet sera construit à l'échelle du piéton (traitement des espaces publics, des pieds d'immeuble et du rapport à l'espace public) en mariant les différentes fonctions du quartier.
- L'opération devra faire l'objet d'un traitement urbain et architectural contemporain de qualité en intégrant une démarche environnementale et de développement durable. A cet effet, les nouvelles constructions devront justifier une certaine qualité environnementale et de performance énergétique.
- Favoriser une intégration paysagère des volumes bâtis en proposant notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site.
- Le projet favorisera des typologies de bâtiment et de logements diversifiées en recherchant une densité plus importante dans le secteur central, amené à devenir une nouvelle polarité de quartier.
- Les toitures à pans seront favorisées pour permettre une intégration optimale dans le tissu existant.
- Le projet proposera également une implantation qualitative des éléments techniques de manière à ne pas nuire à la qualité paysagère.
- Un front urbain sera constitué au carrefour de la route de Terssac et du chemin de Pinerato sur la base d'un rez-de-chaussée actif et en ordonnançant les voies publiques avec des arbres d'alignement, de platebandes ou de trouées végétales.
- Un carrefour sécurisé sera aménagé aux abords du groupe scolaire identifié. Un espace public qualitatif et végétalisé sera proposé afin d'opérer une couture urbaine avec le quartier existant.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- Le projet maintiendra autant que possible les haies et les boisements existants. Les haies existantes viendront à cet effet structurer l'aménagement végétal du projet. De ce fait, une attention particulière sera portée à la conservation des haies existantes et à la recomposition d'espaces boisés et végétalisés sur l'ensemble du projet. ;
- Le projet proposera l'aménagement de séquences paysagères rythmant le bâti et les vides et constituant une pénétrante écologique depuis l'ouest du site ;
- Le projet proposera une réflexion particulière sur la place de l'eau dans la composition paysagère. A cet effet, la gestion alternative de l'eau sera recherchée.
- Une attention particulière sera portée sur le traitement urbain et paysager le long de la route de Terssac et plus particulièrement autour de l'entrée principale du nouveau quartier qui créera la nouvelle entrée d'Albi sur cet axe. A cet effet, la route de Terssac sera en partie aménagée en avenue urbaine plantée.
- Le projet devra tenir compte des enjeux de biodiversité dans la construction et l'aménagement des espaces publics (mise en place de nichoirs à chauve-souris, gîtes à insectes, limitation des clôtures maçonnées en limite séparatives etc.)

Déplacements

Desserte

La desserte du secteur devra être aménagée en toute sécurité, en priorité à partir de la route de Terssac. Un accès sécurisé doit être proposé et à l'intersection avec le chemin de Rudel et le chemin de Pinérato.
L'aménagement d'un groupe scolaire à proximité de la rue E. Piaf et de la rue Pinérato doit également permettre la sécurisation des franchissements piétons.
L'aménagement de l'opération devra intégrer la desserte en transports en commun.

Déplacements modes doux

La voie de desserte principale devra intégrer des cheminements doux sécurisés et qui devront être maillés avec le schéma cyclable de l'Agglomération.
L'aménagement des voies existantes et à venir devra permettre l'amélioration de la circulation piétonne et cyclable.

Stationnement

De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé dans le cadre de l'opération.
Le stationnement sera végétalisé et arboré autant que possible.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

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

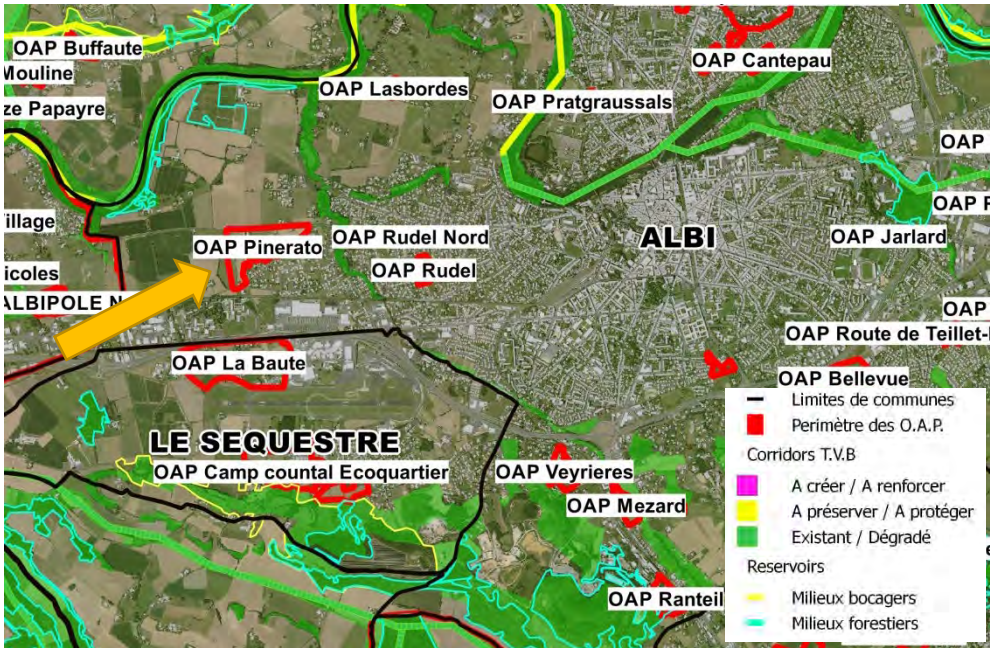
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

Application des prescriptions des annexes sanitaires.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



Le site de l'OAP 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 modes doux
- Carrefour prioritaire pour l'aménagement du secteur de projet
- Carrefour ou jonction à aménager ou à sécuriser
- Espace public central à aménager participant à l'animation du quartier
- Espace de connexions urbaines au quartier existant
- Limite de l'OAP

Maintenir un environnement naturel qualitatif

- Trame paysagère et espaces plantés
- Arbres ou ensembles/alignements paysager existant à intégrer dans la composition urbaine
- Cours d'eau
- Paysager les franges et proposer des espaces perméables
- Paysager et traiter les insertions architecturales

Proposer une variété des formes urbaines et des fonctions

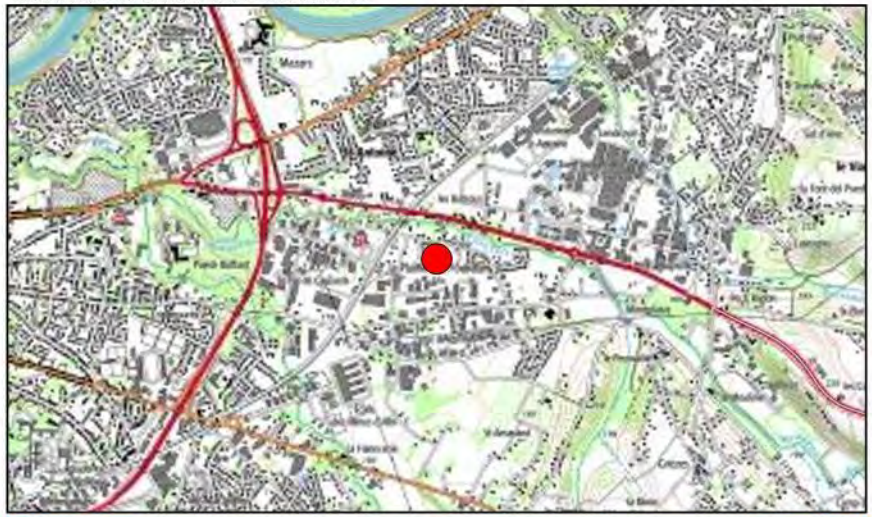
- Zone d'équipements publics ou collectifs
- Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat aux densités faibles à modérées
- Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat aux densités modérées
- Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat aux densités modérées à forte
- Zones dédiées à une mixité d'usage
- Front bâti structurant participant à l'animation de l'espace public
- Front bâti structurant en discontinuité

Secteur de Plaine des Fourches

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **3.9 ha**

Le territoire de l'OAP est situé à l'Est de la commune, desservi par la rue Gaspard Monge au Nord du site et par les rues Blaise Pascal et Pilatre de Rozier au Sud.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **Assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

Assurer la desserte du quartier par l'affichage d'un maillage de voie qui permettra le désenclavement et la desserte des lieux d'habitat (intensification urbaine).

Proposer une forme urbaine compatible avec les éléments déjà présents dans le quartier

Proposer une diversité de typologies de logements

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Une diversité des formes bâties, permettant la construction de densités faibles à modérées offrant plusieurs typologies : maisons individuelles, maisons accolées, maisons en bandes etc. dont les possibilités d'implantation varient en raison de leur situation vis-à-vis du maillage viaire.

La forme architecturale devra tenir compte des constructions déjà existantes et présenter des aspects architecturaux similaires.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- Des espaces collectifs susceptibles d'accueillir des espaces verts plantés ou des places de stationnements. Le stationnement sera perméable autant que possible (pavés enherbés, dalles alvéolaires etc.) ;
- Des espaces tampons végétalisés seront à constituer le long de la voie de chemin de fer et des constructions existantes, afin de limiter l'impact paysager des constructions projetées et de favoriser son insertion au sein de son contexte bâti.
- Des noues paysagères pourront être crées, afin de recueillir les eaux de ruissellement générées sur les secteurs affectés aux logements collectifs, au plus près de l'opération.
- Les limites séparatives seront prioritairement gérées par de la mise en place de haies et de buissons permettant le développement de la petite faune.
- Les aménagements protègeront autant que possible les arbres présents sur le site.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

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

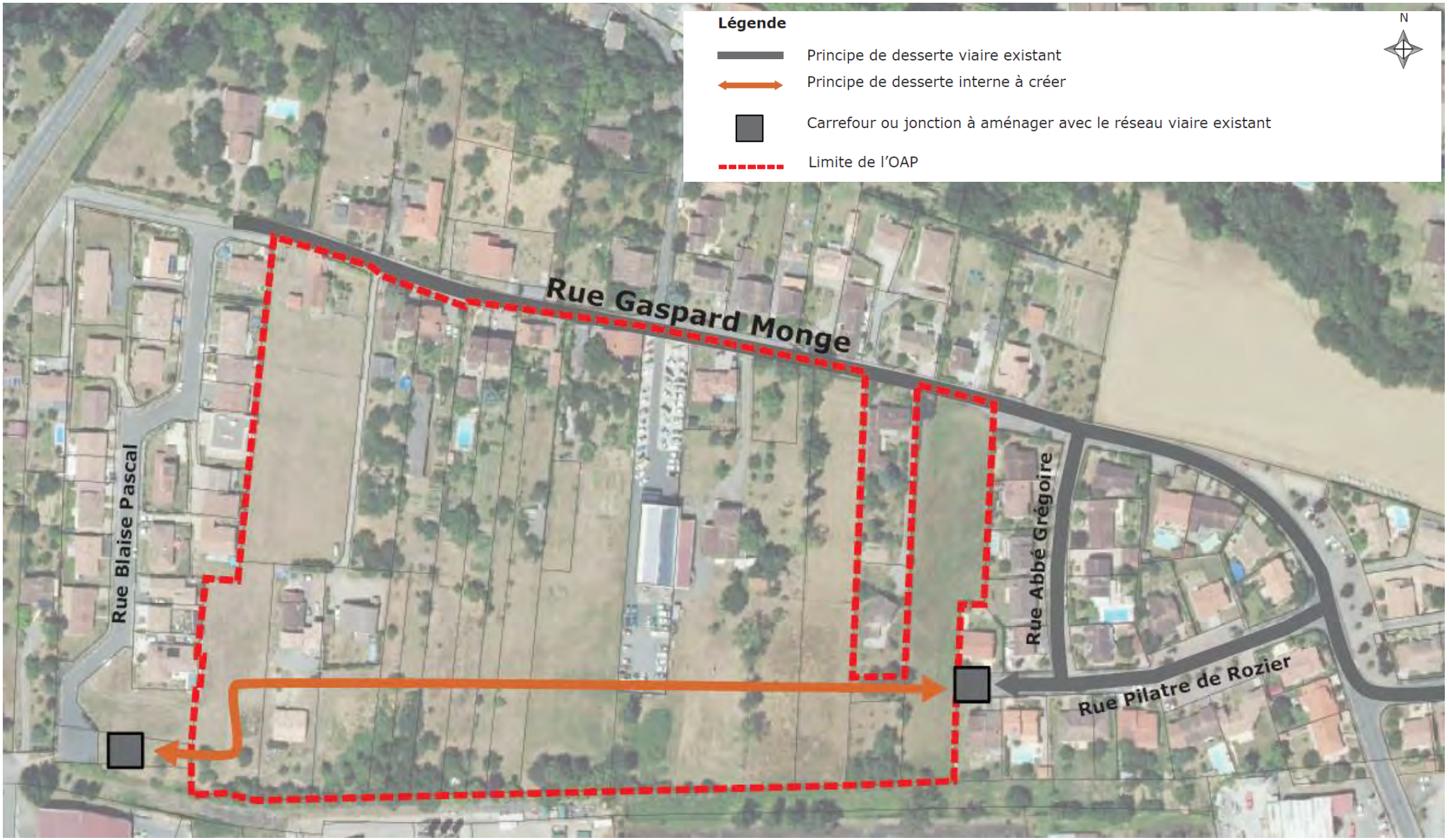
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

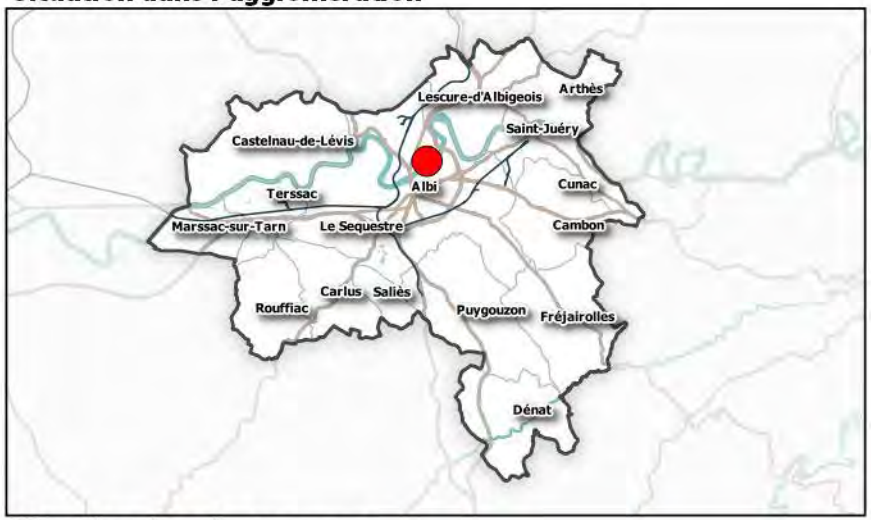
- L'opération devra être raccordée au réseau existant.
- Les noues paysagères seront à intégrer dans les espaces verts du projet d'aménagement.

Secteur de Plaine des Fourches

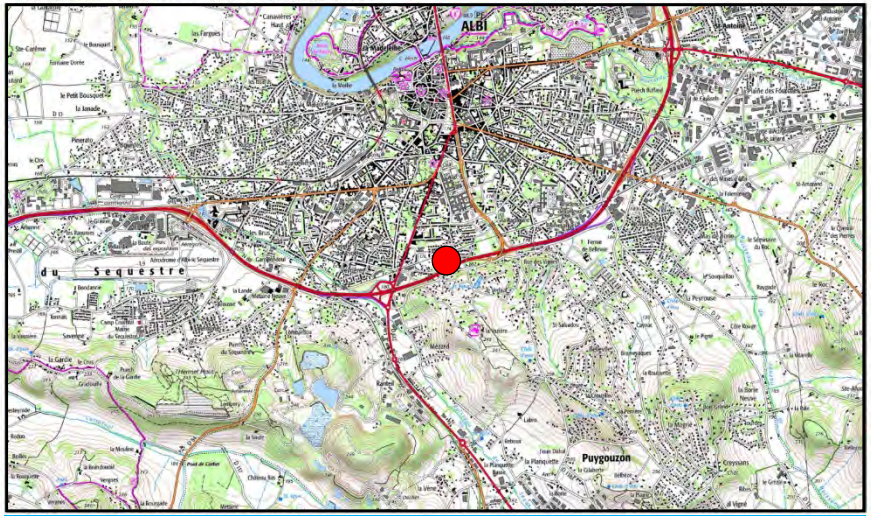


Secteur Puech Petit

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **3,1 ha**

Le territoire de l'OAP se situe au sud de la commune d'Albi. Il est bordé au nord par la voie ferrée, au sud par la rocade d'Albi (RN88), à l'ouest par la rue du Puech Petit et à l'est par la rue de Lavazière.



Objectifs généraux

- **Mettre en valeur l'environnement**
- **Mettre en œuvre le comblement d'une dent creuse**
- **Assurer le développement de la commune**
- **Intégrer les externalités négatives au projet**

.

Enjeux et objectifs du projet

- Accueillir de nouveaux habitants en cœur de zone urbaine et développer la vie de quartier.
- Permettre la création d'une offre abordable de logements
- Permettre une intensification urbaine qualitative

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 150 logements, à répartir entre logements en accession libre et logements locatifs sociaux.

A cet effet, l'opération devra comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux (art.55 de la loi SRU)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Situé à proximité de la rocade et à la limite des quartiers Lude-Bellevue et Veyrières-Rayssac, il s'agit d'un des derniers espaces d'ampleur aujourd'hui libre de toutes construction. Néanmoins sa situation, du fait de la proximité avec la rocade mais également celle d'un tissu peu dense, impose la prise en compte d'éléments spécifiques dans sa conception.

Insertion urbaine et architecturale

Le nombre de logements étant important, situés en outre dans un secteur stratégique pour la commune et pour l'intercommunalité, à proximité des commerces et services mais également d'une axe cycle majeur. Aussi, du fait du tissu environnant et au regard des éléments évoqués plus haut, le projet doit tenir compte des orientations suivantes :

- Penser le projet sur deux entrées différentes afin de limiter le passage des véhicules sur des voiries à consolider ;
- Offrir une conception adaptée au secteur en s'appuyant sur un dessin qui valorise l'existant et adapte le projet aux espaces existants et à venir du secteur ;
- A partir des bassins de gestion des eaux de pluies, aménager deux espaces paysagers au sein du site afin d'offrir des espaces de respiration dans le secteur, accessibles au public. Ces espaces seront de véritables poumons pour le quartier. Ils seront, dans la mesure du possible, plantés avec des essences et des espèces adaptées aux particularités du secteur et à la gestion associée.
- Les espaces intermédiaires pourront également être aménagés afin d'offrir des espaces favorables aux familles en proposant notamment des placettes et squares, à dominante végétale ;
- Des placettes pourront être aménagées en pied d'immeuble dont une partie sera exclusivement piétonne ;
- Ces placettes pourront desservir une diversité de formes urbaines (ilots ouverts/fermés/semi-fermés etc.) et assurer le maintien d'ouvertures visuelles vers les tissus déjà constitués ;
- La proximité de la rocade devra être traité afin de limiter l'effet de masque. Aussi, les bâtiments ne devront pas afficher de pignons aveugles ;
- Les linéaires de façade devront être conçues de manière à offrir des ouvertures visuelles.

Insertion environnementale et paysagère

L'insertion paysagère est ici déterminante pour offrir un projet qui soit qualitatif.

- Marquer qualitativement les abords de la rocade par une cohérence des volumes bâtis et de leur traitement de façade. Plusieurs types de volume de peuvent s'alterner pour rythmer le linéaire bâti visible depuis la rocade. Une cohérence des matériaux et des couleurs sera favorisée.
- Dans la mesure du possible, le projet s'appuiera sur une aménagement végétal structurant : cette façade urbaine sera accompagnée de différentes strates végétales avec un aspect naturel des plantations (haies arborées accompagnée d'une haie arbustive variée) ;
- La gestion des eaux de pluies sera réalisée tout ou partie avec noues paysagères ;
- Paysager les franges afin de préserver l'intimité des habitations existantes mais également pour offrir une barrière végétale complémentaire vis-à-vis de la rocade et de ses nuisances.

La biodiversité est un point clé de l'aménagement du site. A cet effet, le projet devra intégrer les aspects suivants :

- Les clôtures seront limitées autant que possible afin de permettre le passage de la faune. Dans le cas où elles seront posées, des ouvertures régulières devront permettre le passage de la petite faune ;
- Le projet doit développer autant que possible la biodiversité à travers la construction (création de différents substrats, mise en place de nichoirs pour la faune tel que des gîtes à chauve-souris ou à oiseaux, éventuellement des toitures végétalisées etc.) ;
- La végétation présente est un atout. Dans les secteurs qui auront été déterminés, la végétation sera maintenue pour limiter autant que possible la destruction

d'habitat. La végétation sera intégrée dans la composition du projet. Les arbres arbustes abattus ainsi que les souches pourront être maintenus pour ménager la faune xylophile ;

- Le pétitionnaire choisira des essences végétales adaptées à son contexte. Les essences seront de préférence locales afin de limiter les soins spécifiques (arrosages, engrais etc.) et de maintenir l'équilibre écologique en fournissant notamment une alimentation conforme au régime alimentaire de la faune locale.
- Les sols seront au maximum végétalisés (prairies, couvres-sols, arbustes etc.) de manière à ne jamais laisser un sol nu qui favoriserait le développement d'espèces invasives ;
- Le pétitionnaire cherchera à limiter les éclairages permanents pour signaler les cheminements. Les sources de lumières seront de préférence de faible intensité pour limiter les sources lumineuses défavorables à la faune locale ;

Déplacements

- La desserte du secteur se fera à partir d'espaces séparés : l'ouest du secteur sera desservi depuis la rue Puech-Petit, l'est depuis la rue de Lavazière. Les accès ne seront pas traversants.
- Un aménagement cyclable sera réalisé pour traverser le secteur en permettant aux opérations connexes de s'y connecter.
- L'espace alloué à la voiture sera réduit autant que possible. Les stationnements seront recherchés en priorité en structure (sous-sol, rez-de-chaussée ou équipement dédié).
- Les voiries crées seront paysagées et les stationnements visiteurs perméables.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

Le projet devra proposer une gestion intégrée des eaux de pluies. L'excédent des eaux de pluies sera raccordé au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue

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

Secteur Puech Petit



Légende

Créer un réseau ouvert

Voirie principale à aménager

Voirie secondaire à aménager

Liaisons modes doux

Carrefour ou jonction à aménager ou à sécuriser

Place/Espace public à aménager

Proposer une variété des formes urbaines et de types de logements

Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat de densité faible à modérée

Zones d'implantation privilégiée pour l'habitat à densité modérée à forte

Principes de cônes de vue à maintenir pour assurer un rythme dans la construction

Limite de l'OAP

Maintenir un environnement naturel qualitatif

Trame paysagère et espaces plantés

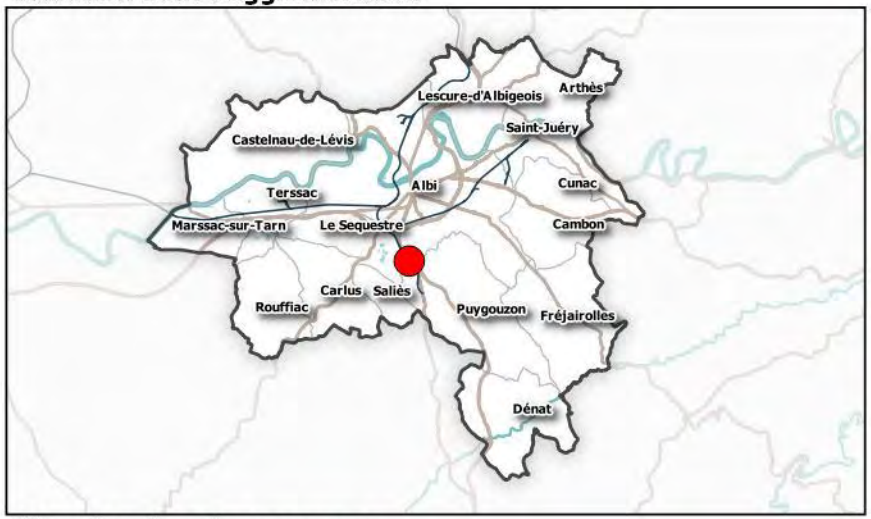
Noues paysagères à aménager

Paysager les franges afin de préserver les intimités et limiter les nuisances

Paysager les ouvrages de gestion des eaux de pluies

Aménager et paysager les abords des ouvrages de gestion des eaux de pluies

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation — **4,8 Ha**

Le territoire de l'OAP est situé au Sud de la commune, desservi par la route de Castres à l'Est et le chemin Claude Bourgelat au Nord du site.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**
- **mettre en valeur les paysages**
- **mettre en valeur les entrées de villes**
- **assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

L'aménagement de ce secteur a pour objectif le développement d'une zone à dominante d'habitat avec une densité assez faible, de l'ordre de 18 logements, considérant la topographie et le contexte du site (bassin de rétention notamment)

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 18 logements

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Bordée à l'Ouest par des espaces naturels ou agricoles, l'aménagement devra sur ces limites de zone proposer un traitement paysager compatible.
- L'ensemble devra proposer une limitation de l'imperméabilisation en favorisant l'usage de dispositifs adaptés.

Déplacements

Desserte des terrains par les voies

Maillage à créer entre le chemin de la Vène basse et le chemin Claude Bourgelat.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

Secteur à assainissement individuel.

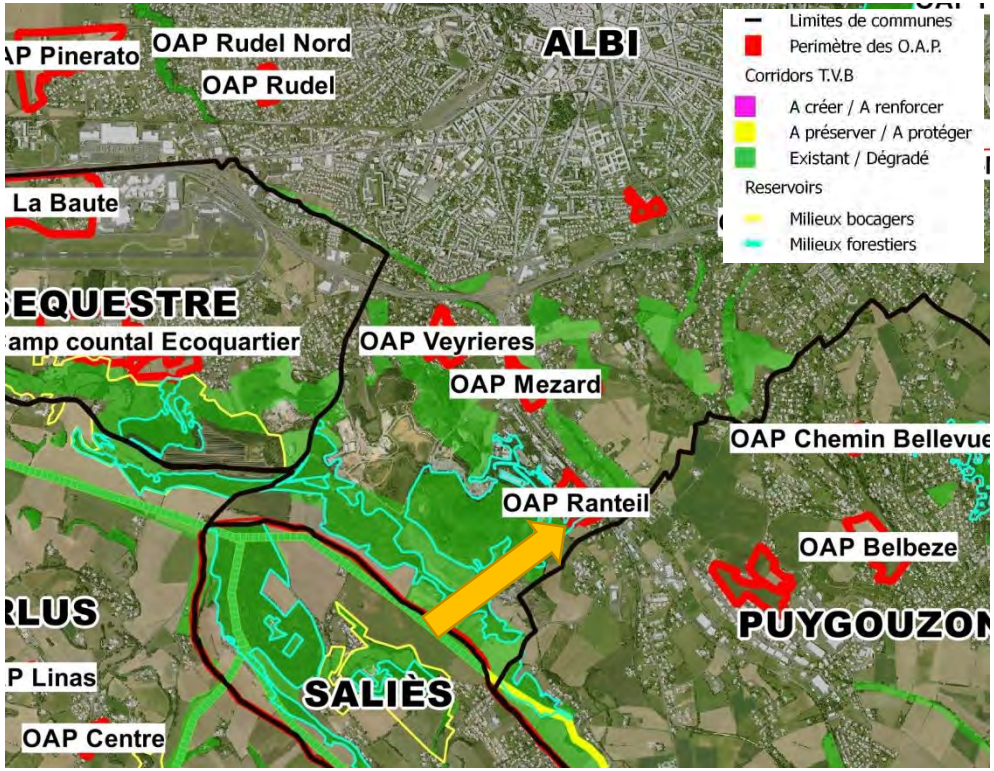
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

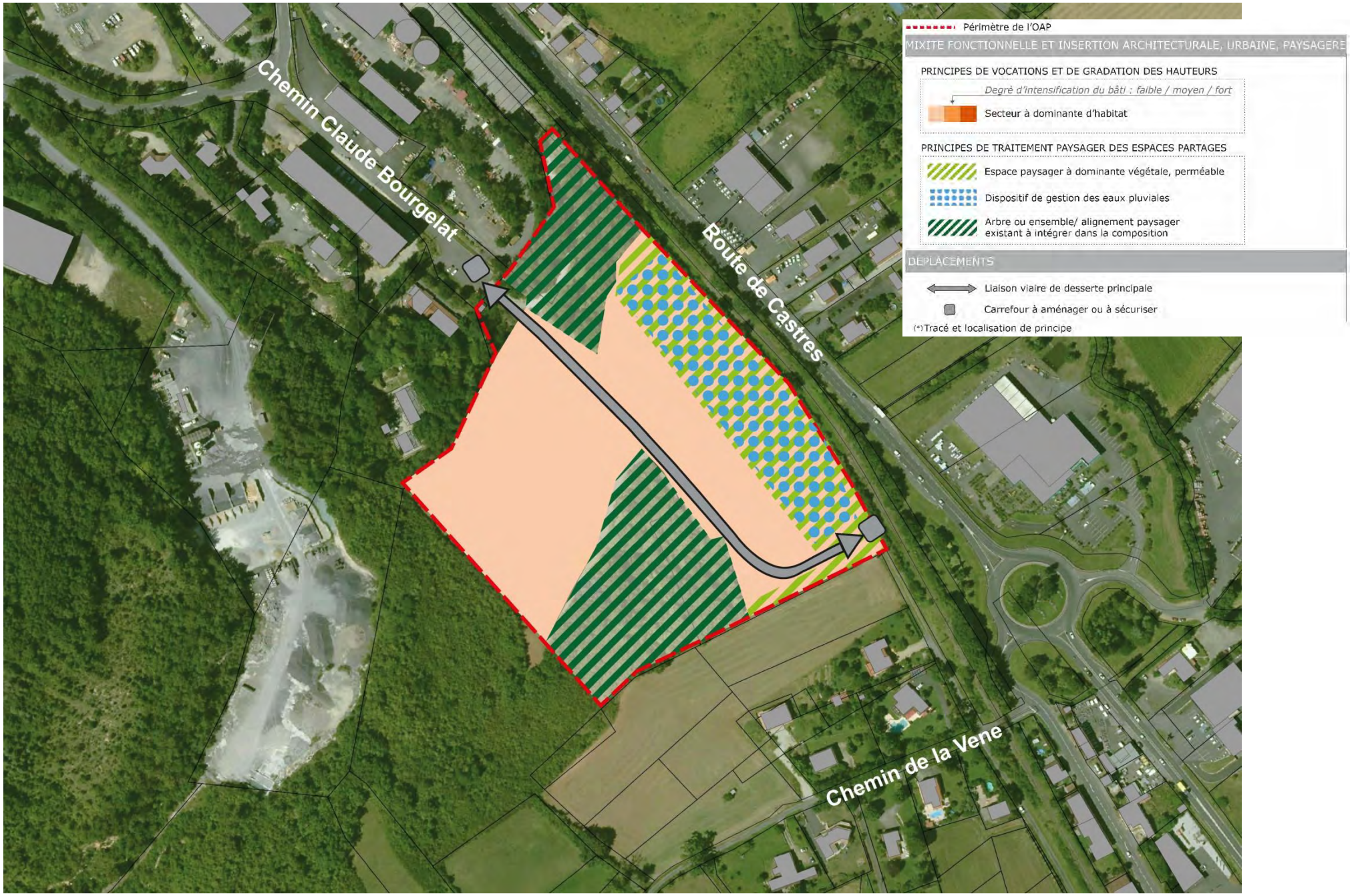
L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue

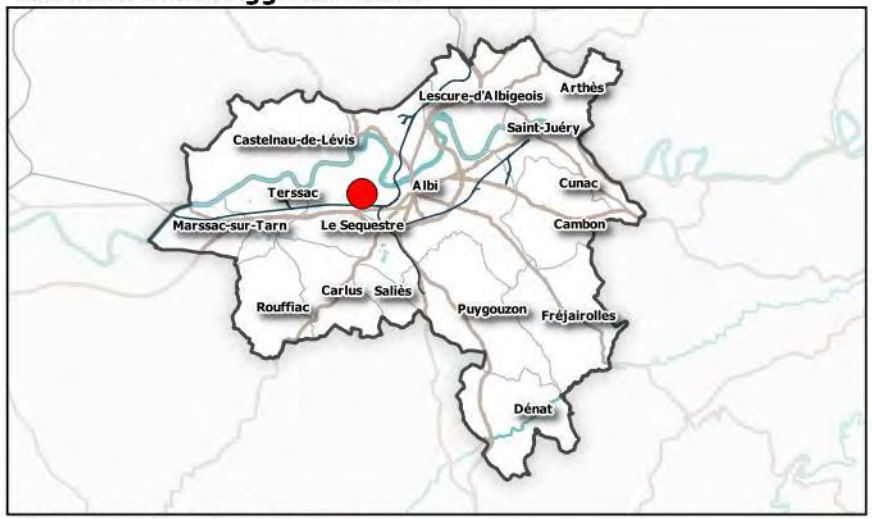


Le site de l'OAP est localisé à l'Ouest d'une continuité verte. Une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager des terrains proches de ce secteur.

Secteur de Ranteil



Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation	0.5 ha

Le territoire de l'OAP est situé à l'Ouest de la commune, desservi par la route de Terssac au Nord du site.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**

Enjeux et objectifs du projet

- Accueillir de nouveaux habitants (Intensification urbaine)
- Améliorer la desserte du quartier par un maillage des voies

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 10 logements, accession à la propriété et/ou location.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Construction de logements semi-collectifs, individuels, maisons en bande.

Déplacements

- De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé créant ainsi les conditions pour accéder au site de façon plus aisée.
- Maillage à créer entre la route de Terssac et la rue Paul Fonck (prolongement de la rue).

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

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

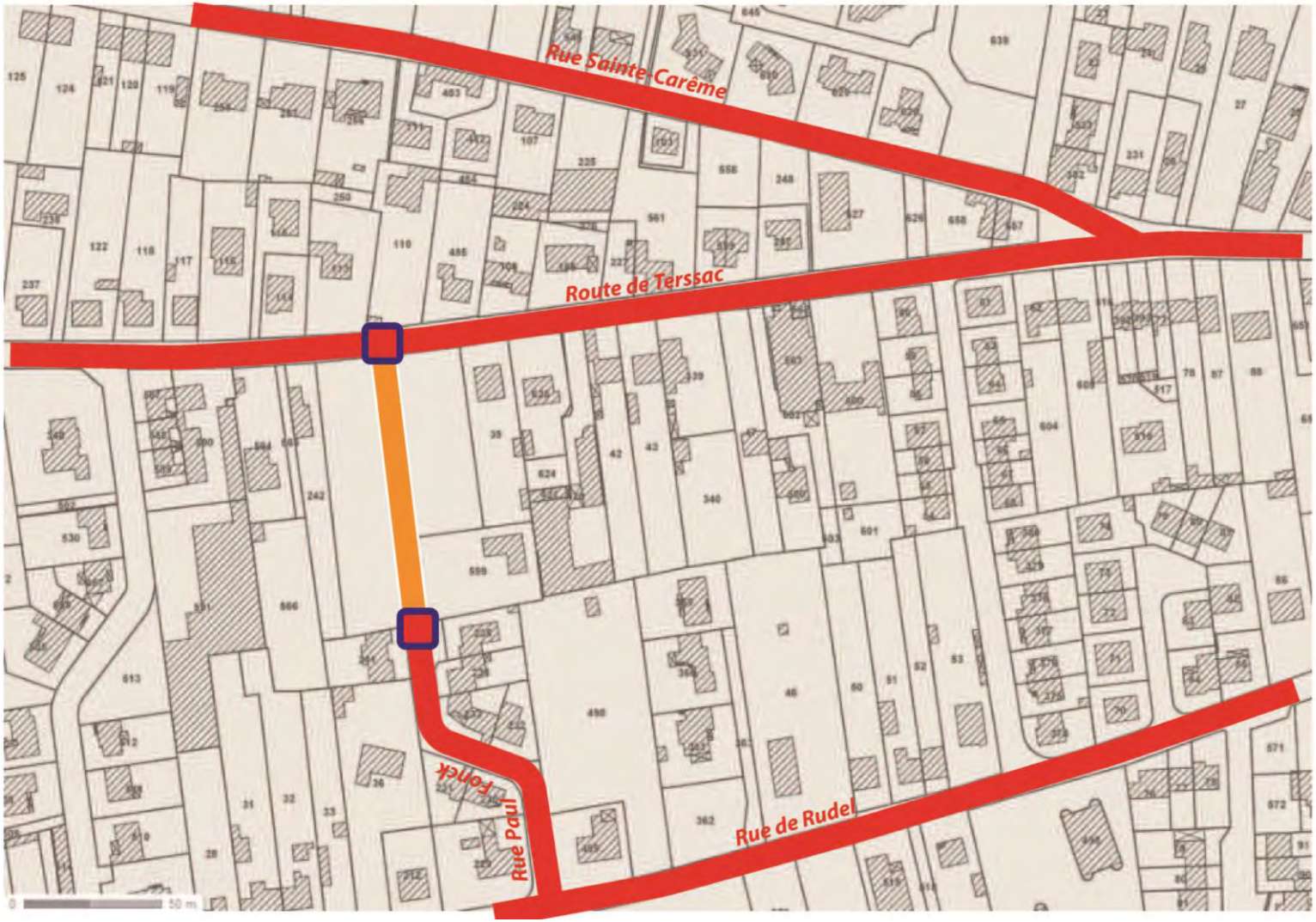
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur Rudel Nord



Principes d'accès et de desserte

- Principe de desserte viaire principale existante
- Principe de carrefour ou de jonction avec avec le réseau viaire existant à aménager ou sécuriser
- Principe de desserte interne à créer

N
O
E
S

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **2.1 ha**

Le territoire de l'OAP est situé :

- Sur la commune d'Albi, à l'Ouest du centre-ville
- En bordure Sud de la rue du Rudel, au niveau de la rue Paul Fonck



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**
- **assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

- Protéger et mettre en valeur le bâtiment central existant.
- Offrir une mixité d'habitat (petits collectifs/ individuel ; location/ accession).
- Une attention particulière sera portée au traitement végétal de l'opération.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- Logements, pour une densité retenue qui doit permettre d'accueillir sur ce secteur de l'ordre de 65 logements.
- Typologie des logements (pour assurer une mixité des types et des formes d'habitat) : petits collectifs, maisons en bande, maisons individuelles.
- Permettre l'accueil de services.
- Logements locatifs sociaux : 25% minimum (Art.55 loi SRU).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de l'insertion

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.;
- Un aménagement qui prend en compte sa position singulière en bordure de la rue du Rudel avec un traitement d'espace public d'entrée sur l'opération.
- Des espaces végétalisés ayant vocation à supporter des cheminements doux.
- Outre leur fonctionnalité traversante permettant de relier et de mailler plus directement le quartier, ces espaces devront aussi comporter des aménagements paysagers afin de créer des espaces de convivialité participant à la vie du quartier.
- Sur toute la partie Ouest de l'OAP, il est créé une bande paysagère, avec la réalisation d'un écran végétal de protection afin d'atténuer les covisibilités sur les habitations riveraines.

Déplacements

- Permettre les cheminements piétons au cœur du périmètre de projet et entre celui-ci et les quartiers voisins.
- L'aménagement du secteur devra intégrer la question du stationnement (équipements du quartier, riverains, ...)

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

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

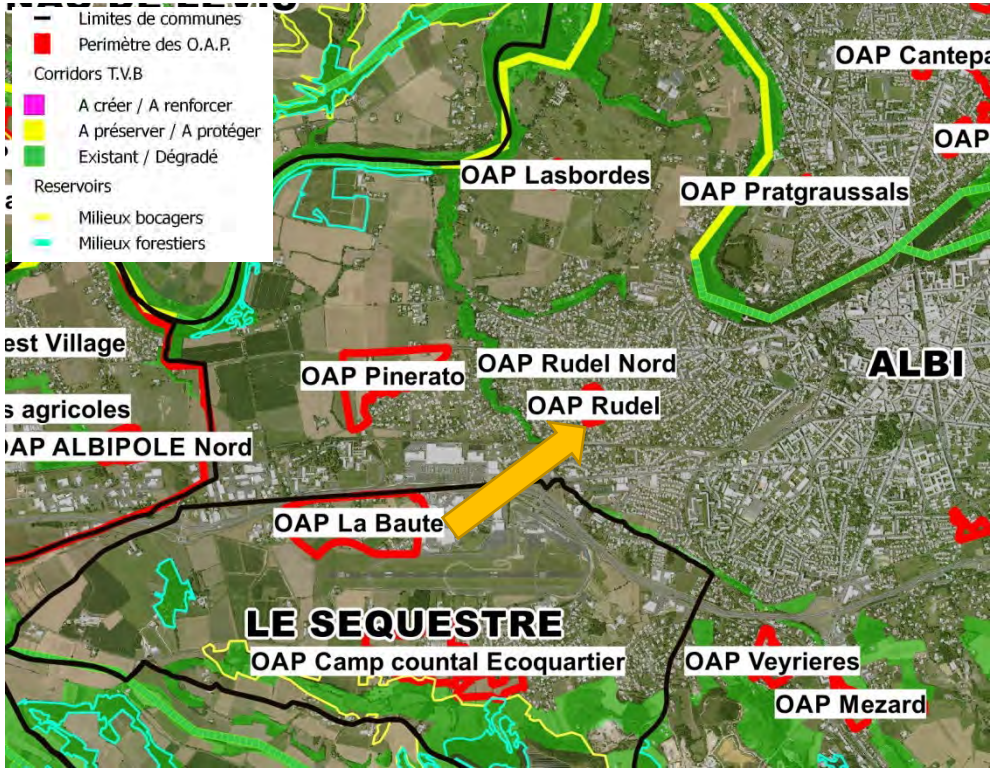
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



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

Secteur Rudel



Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation 3.4 ha

Le territoire de l'OAP est situé à l'Est de la commune, pouvant être desservi au Nord du site par l'avenue de Saint-Juéry et au Sud par la route de Millau et par les rues des Abelias à l'Est ou Rue des Berberis à l'Ouest.



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

Le secteur Saint Antoine offre encore à ce jour des disponibilités foncières encadré par **les routes départementales 100 et 999**.

Le schéma d'aménagement proposera la **création d'un maillage de voies** assurant l'interface du secteur avec ces deux axes et avec les tissus pavillonnaires limitrophes.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- Offrir une mixité d'habitat (collectifs/ individuel ; location/ accession),
- Typologie des logements (pour assurer une mixité des types et des formes d'habitat) : collectifs, maisons en bande, maisons individuelles.
- Accueil de l'ordre de 120 logements.
- Logements locatifs sociaux : 50% minimum (Art.55 loi SRU) et/ou accession sociale.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'organisation urbaine existante est caractérisée par plusieurs rues en impasse**.** Dans l'optique d'un renforcement de la lisibilité du maillage urbain et pour optimiser la gestion des services publics, le principe d'aménagement a pour enjeux d'assurer des continuités afin notamment de garantir une meilleure fluidité de la circulation interne.

Deux axes assureront la desserte interne du secteur à urbaniser. Un premier Nord/Sud sera créé dans le prolongement de l'impasse Louis Lumière, permettant de la désenclaver, l'autre Est/Ouest permettra de relier la *rue des Berberis* à la *rue des Abélias* afin d'assurer l'intégration du projet au quartier existant.

Les opérations d'aménagement de ce secteur d'habitation doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain. L'aspect intérieur du secteur à urbaniser doit offrir aux riverains un cadre de vie agréable.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

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

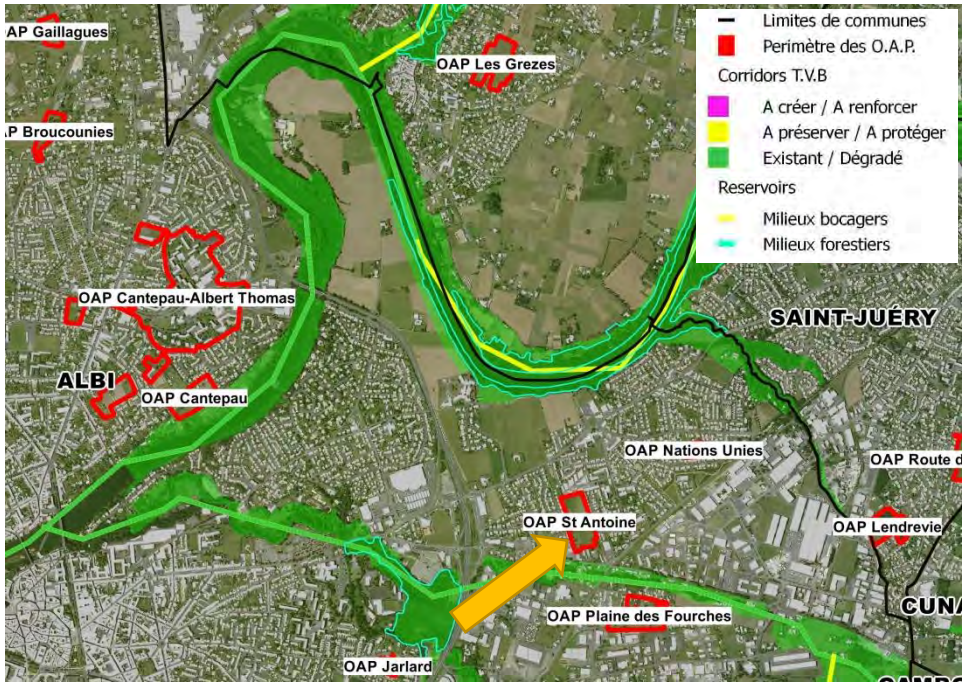
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

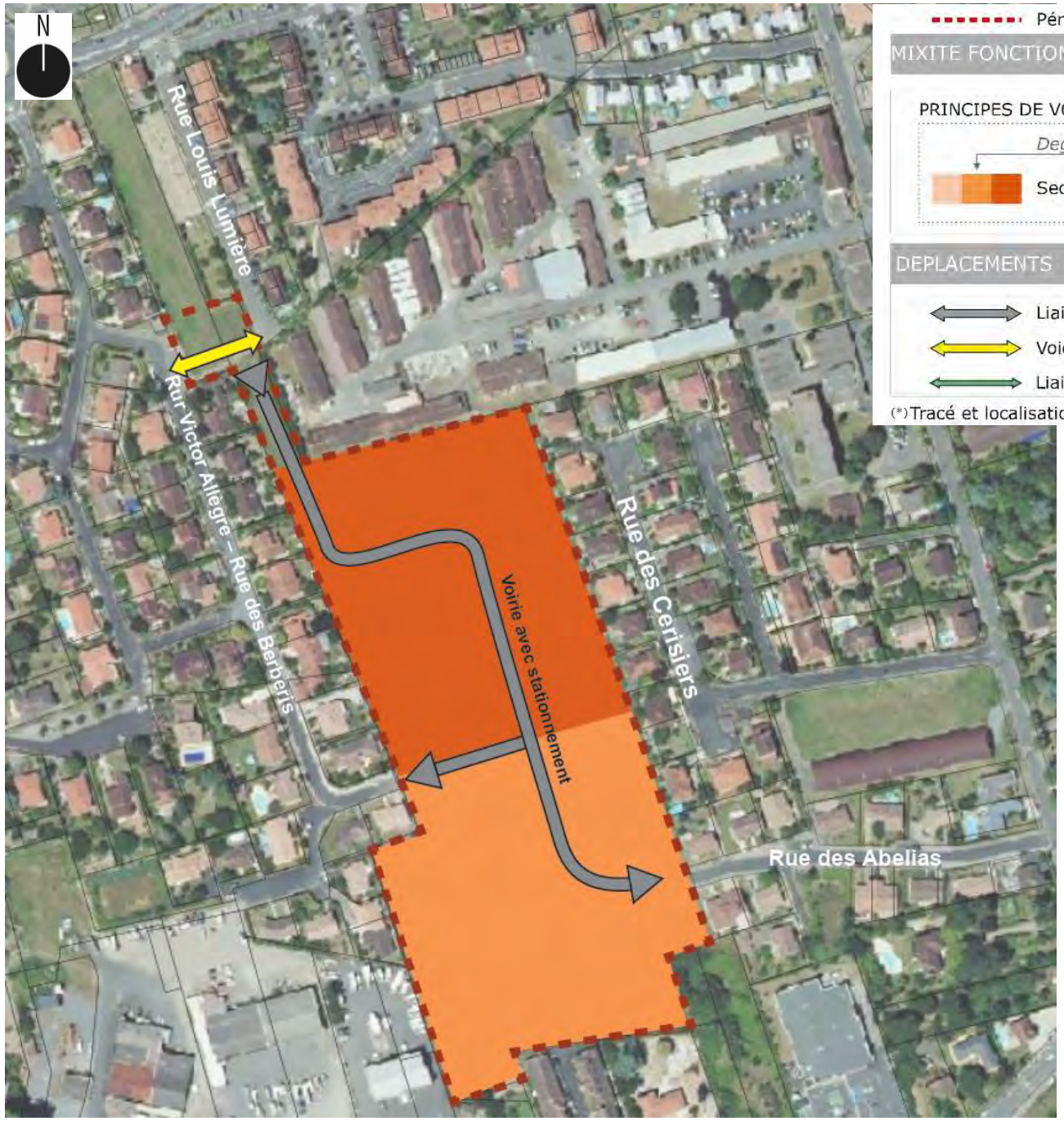
Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



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



Périmètre de l'OAP

MIXITE FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE

PRINCIPES DE VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS

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

Secteur à dominante d'habitat

DEPLACEMENTS

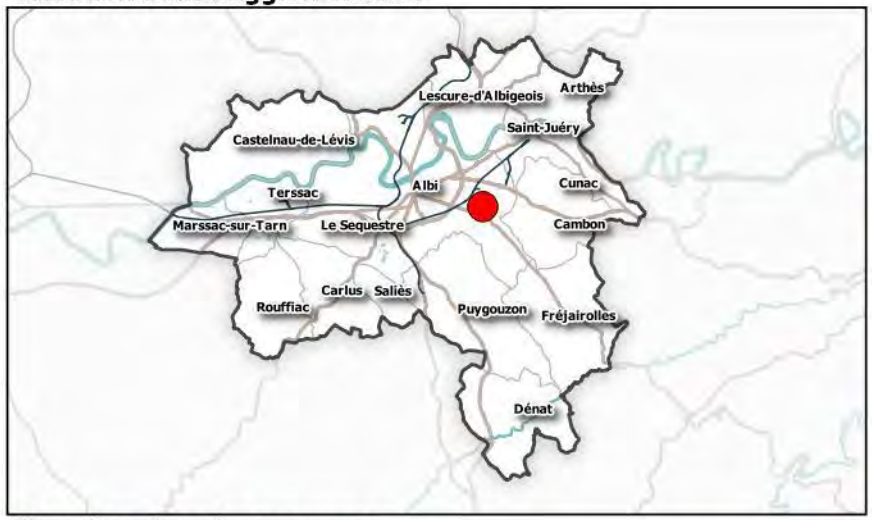
Liaison viaire de desserte principale

Voie de liaison à créer

Liaison modes doux

(*)Tracé et localisation de principe

Situation dans l'agglomération

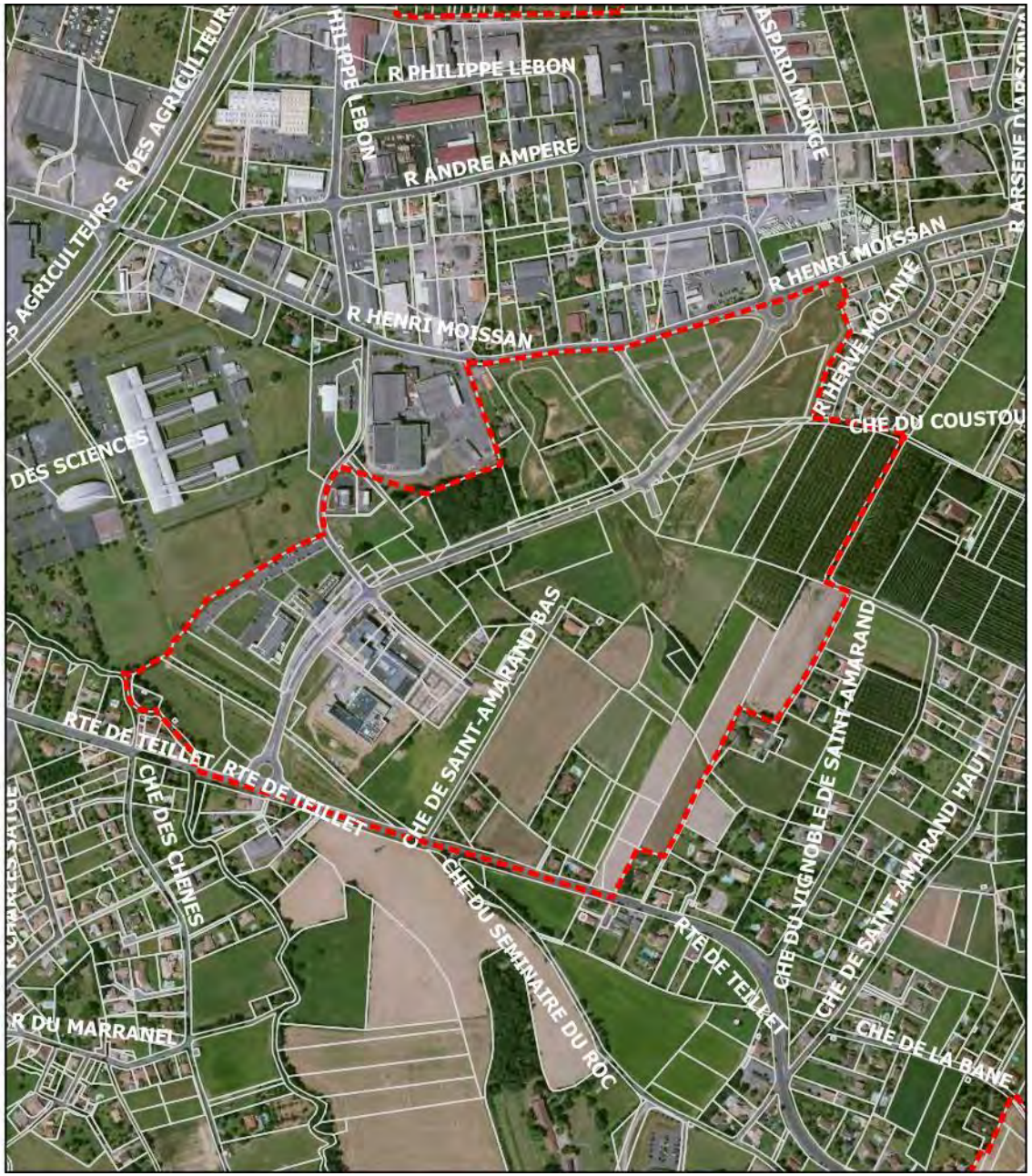


Situation dans la commune



Situation	45.7 ha

Le territoire de l'OAP est situé au Sud-est de la commune, desservi par la route de Teillet au Sud du site et la rue Henri Moissan au Nord.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**
- **mettre en valeur les paysages**
- **mettre en valeur les entrées de villes**
- **assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

Situé à proximité de l'école des Mines, ce secteur a été identifié comme un site privilégié pour la création d'un parc technopolitain de compétence C2A. Les études conduites par l'Agglomération ont amené à la création de la Zone d'Aménagement Concerté « Albi InnoProd », par délibération du Conseil Communautaire du 7 juillet 2009. Cette ZAC s'étend sur une surface globale d'environ 45 ha sur laquelle s'implanteront un Pôle Scientifique Technologique (PST) et des activités présentant un potentiel d'innovation dans un cadre de qualité respectueux de l'environnement. Elle renforce le potentiel de développement économique de l'agglomération albigeoise.
L'opération d'aménagement s'inscrit totalement dans les objectifs de l'Agglomération.

Le schéma d'aménagement de principe a été adapté pour prendre en compte les éléments d'études réalisés au cours de l'élaboration du dossier de Création et notamment l'insertion paysagère et environnemental du projet dans le site.

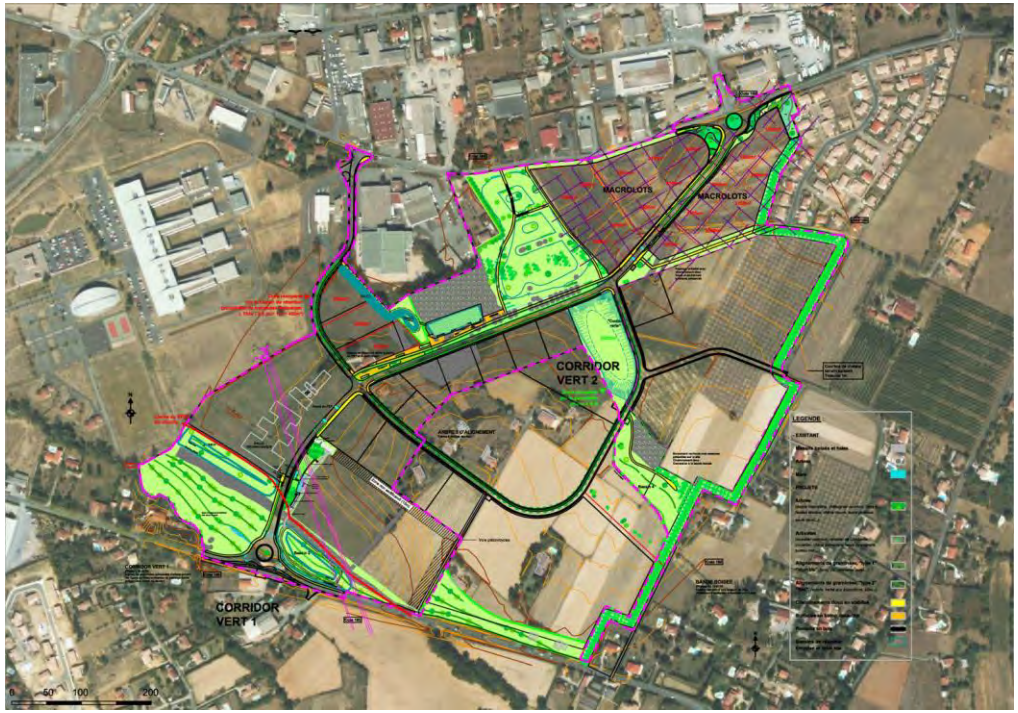


Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ainsi, les voies de desserte et plus particulièrement l'axe structurant de la zone ont été positionnés en fonction de la topographie et morphologie du site et des éléments remarquables du paysage : allées de platanes, mare, bosquets, boisement ….
Ces points particuliers présentant un intérêt écologique, biologique, paysager… ont été préservés. Tous les espaces verts seront mis en relation via des cheminements doux afin de maintenir des corridors verts (haies, …). Ces cheminements continus sont aménagés pour piétons et cycles le long des voies et en traversées de certains îlots ou espaces verts et publics.

La nouvelle trame urbaine sera donc réalisée dans la continuité des éléments marquants tant au niveau paysagers que bâtis avec notamment la structure architecturale de l'IMT (École des Mines).

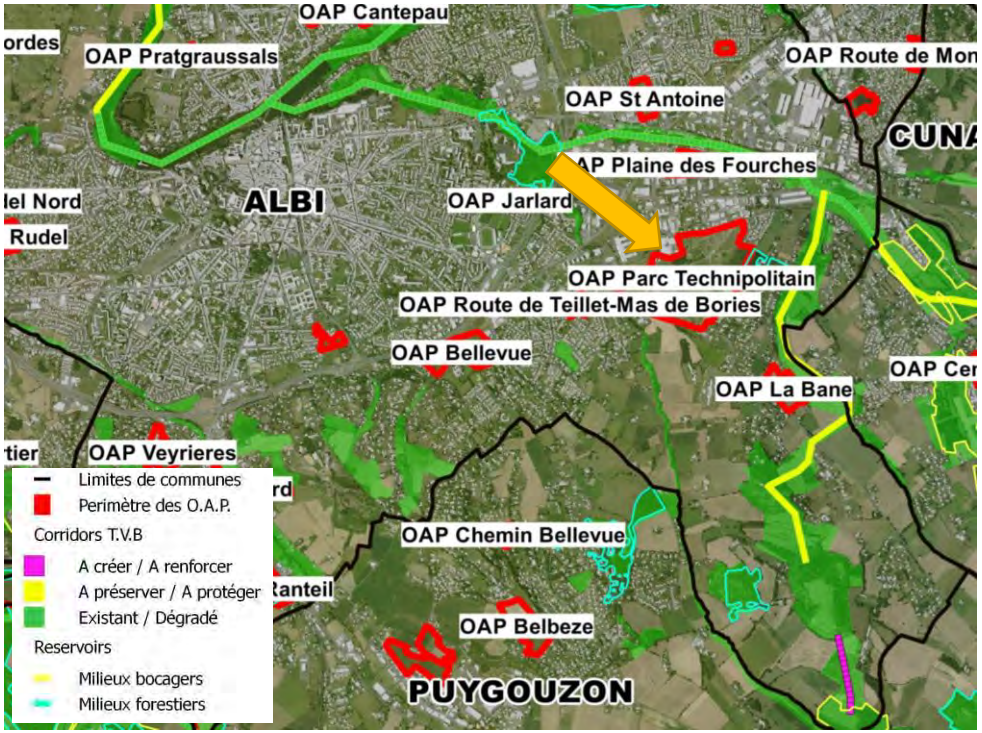
Schéma paysager



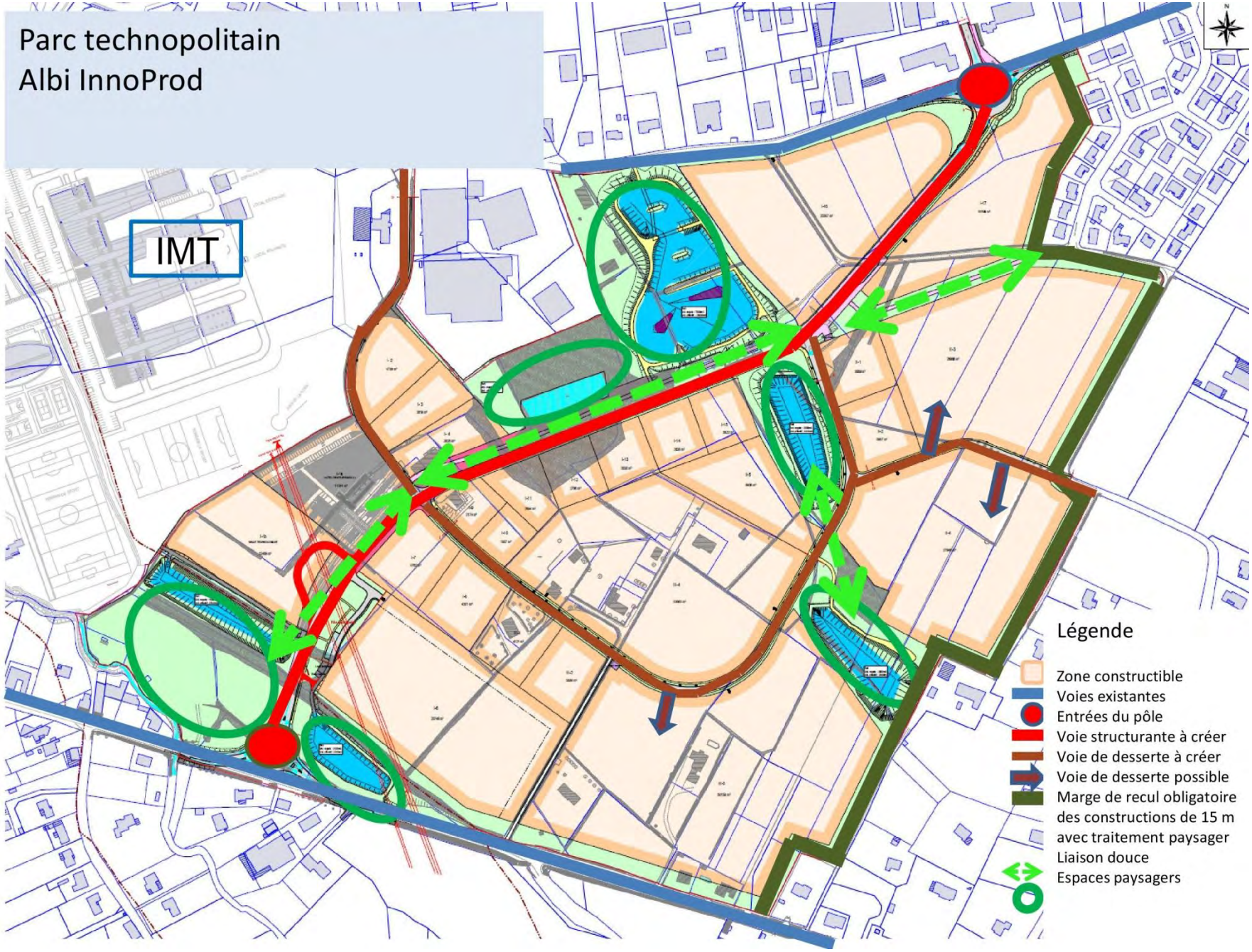
La desserte de la ZAC se fera à partir de la RD81 et de la rue H. Moissan par la voie dite structurante. Elle est connectée à un réseau de voies secondaires à partir desquelles les dessertes des différents lots se feront.
L'espace public sera traité en recherchant l'ouverture de l'espace, articulé selon quatre séquences :
- l'entrée ou la porte principale de la zone sur la RD81 impliquant un traitement soigné de l'architecture, des volumes, en corrélation avec le bâtiment de l'EMAC,
- la création d'un cœur de quartier minéral, espace de vie et de services à partir de l'hôtel d'entreprise,
- la création d'un poumon vert en s'appuyant sur la mare qui sera mise en valeur, l'allée de platanes, le boisement existant, et un bassin d'orage qui sera aménagé de manière ouverte, pouvant servir de lieu de détente hors période en eau, et paysager et techniquement (arrosage, entretien, …),
- la sortie de la zone sur l'avenue Moissan, voie de liaison et de desserte des lots.

D'une surface totale d'environ 45,87 ha, le parc Technopolitain comptera :
- 13,9 ha d'espaces verts et de parc urbain,
- 2,2 ha consacrés au pôle scientifique et technologique qui englobera un hôtel d'entreprises destiné à accueillir des entreprises du tertiaire, un pôle de service aux entreprises d'agglomération, une halle technologique, creuset de l'innovation, lieu de réalisation des projets innovants conçus,
- 27,46 ha de lots aménagés qualitativement ayant vocation à accueillir des entreprises et organismes présentant un potentiel d'innovation, ainsi que des activités de services aux entreprises,
- 2,31 ha de voiries, cheminements piétons, pistes cyclables…

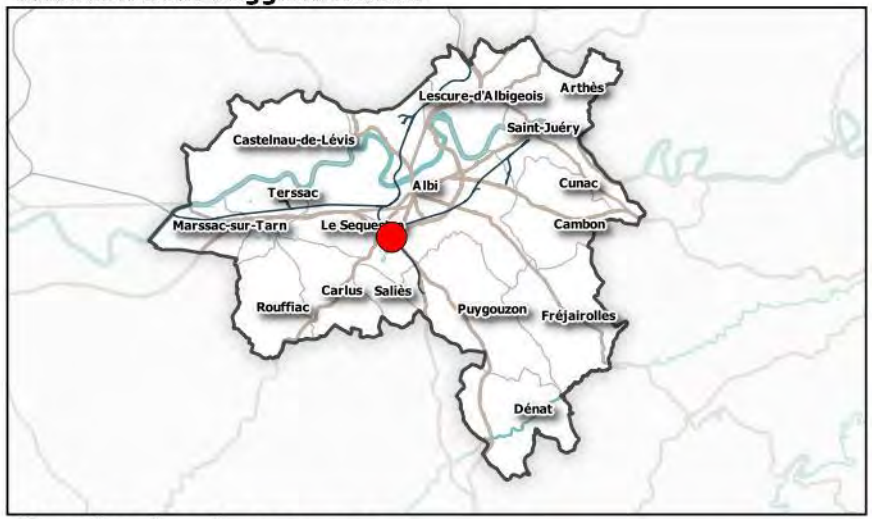
Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



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


Parc technopolitain
Albi InnoProd
IMT
Légende
Zone constructible
Voies existantes
Entrées du pôle
Voie structurante à créer
Voie de desserte à créer
Voie de desserte possible
Marge de recul obligatoire des constructions de 15 m avec traitement paysager
Liaison douce
Espaces paysagers

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation **4.4 ha**

Le territoire de l'OAP est situé au Sud de la commune, pouvant être desservi à l'Ouest par le Chemin La Fontaine de Veyrière et à l'Est par le chemin de Puech Cambié.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**
- **mettre en valeur les paysages**
- **assurer le développement de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

Accueillir de nouveaux habitants (intensification urbaine).

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 55 logements.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Une forme urbaine compatible à celle du quartier existant.
- Des espaces végétalisés ayant vocation à accompagner les cheminements doux.
- Le projet proposera une diversité de logements de densités faibles à modérées permettant l'accession la propriété.

Déplacements

- Une aire de stationnement pour les visiteurs et les usagers ainsi qu'une aire livraison seront aménagés créant de créer les conditions optimales pour accéder au site de façon plus aisée.
- Le site sera desservi depuis le Puech Cambié, différentes circulations (douces et motorisées), pourront être aménagées pour améliorer la desserte interne au site

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

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

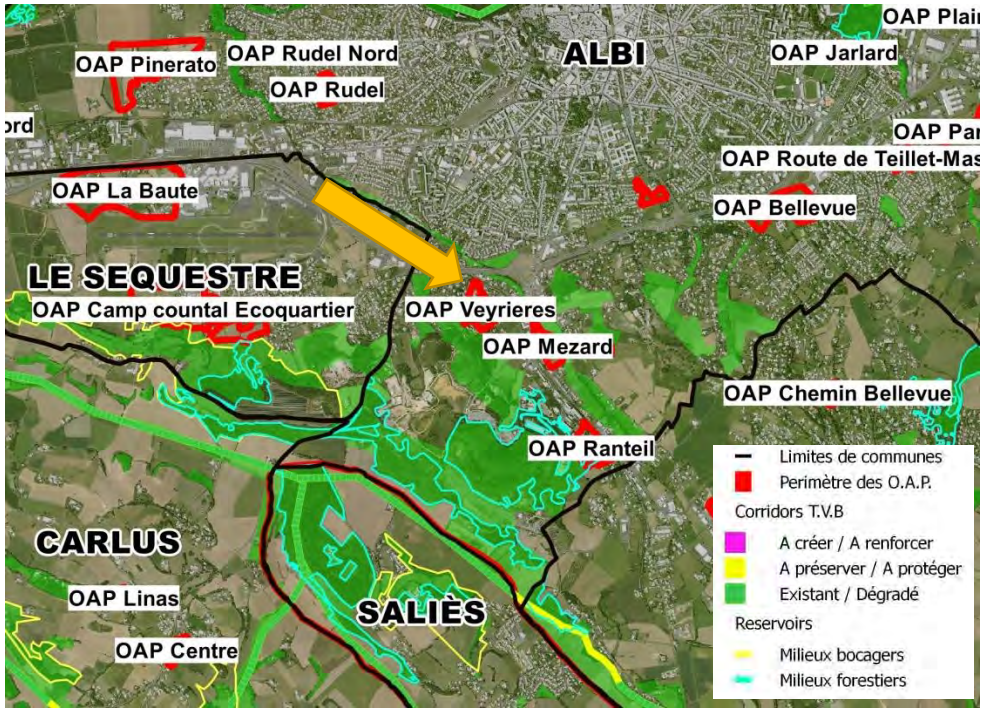
Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

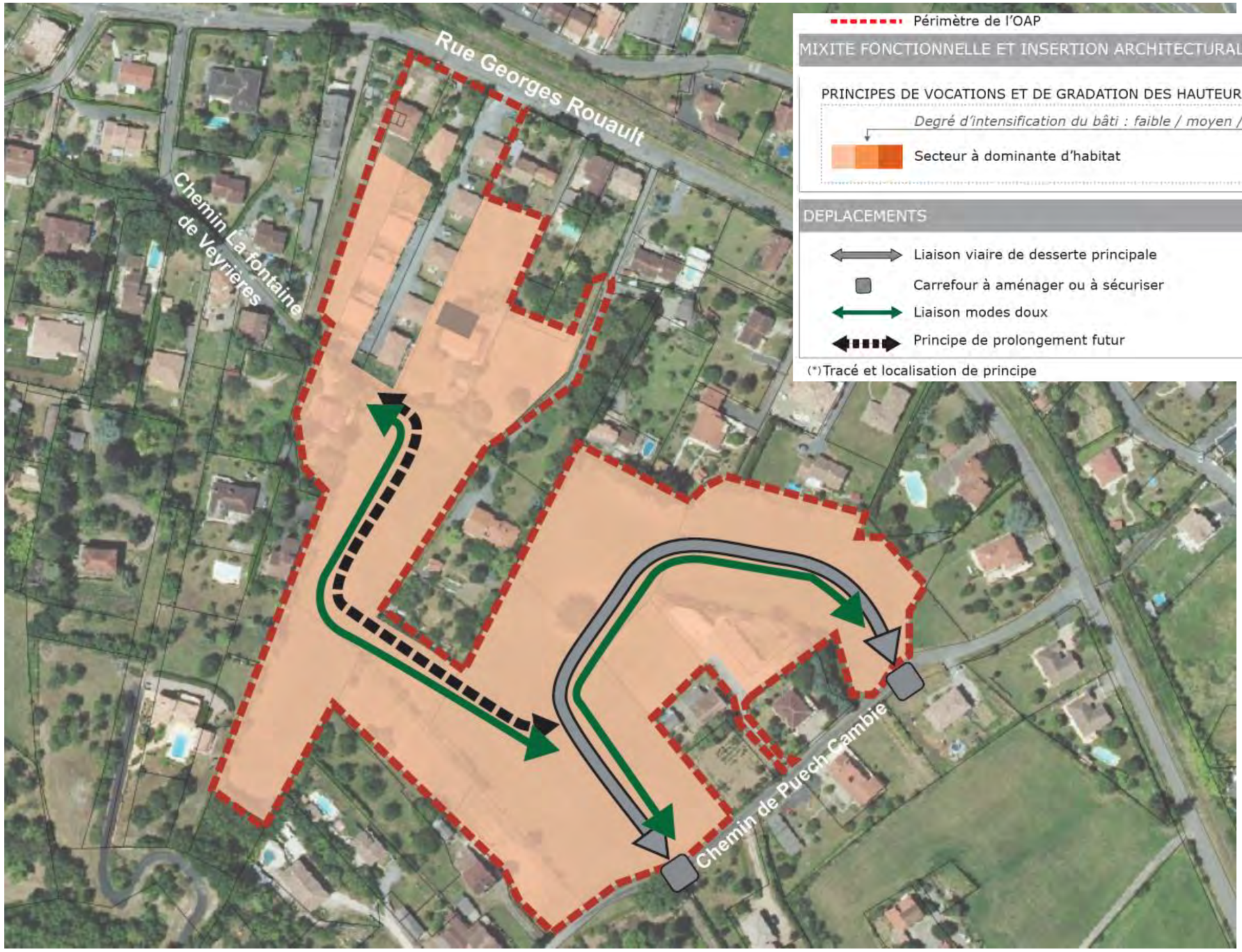
Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



Le site de l'OAP est localisé au Nord d'une continuité verte. Une attention particulière sera prise lors de l'aménagement paysager des terrains proches de ce secteur.


Rue Georges Rouault
Chemin La fontaine de Veyrières
Chemin de Puech Cambie
Périmètre de l'OAP
MIXITE FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE
PRINCIPES DE VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS
Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort
Secteur à dominante d'habitat
DEPLACEMENTS
Liaison viaire de desserte principale
Carrefour à aménager ou à sécuriser
Liaison modes doux
Principe de prolongement futur
(*)Tracé et localisation de principe