



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 l'environnement
- mettre en valeur les paysages
- **mettre en valeur les entrées de villes**
- **mettre en valeur le patrimoine**
- lutter contre l'insalubrité
- **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, paysagère et urbaine

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-Cecile, 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 douces 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.
- 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.



----- Périimètre 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

● Élément 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