

# ***MAS DE BLANC***



# Secteur Mas de Blanc

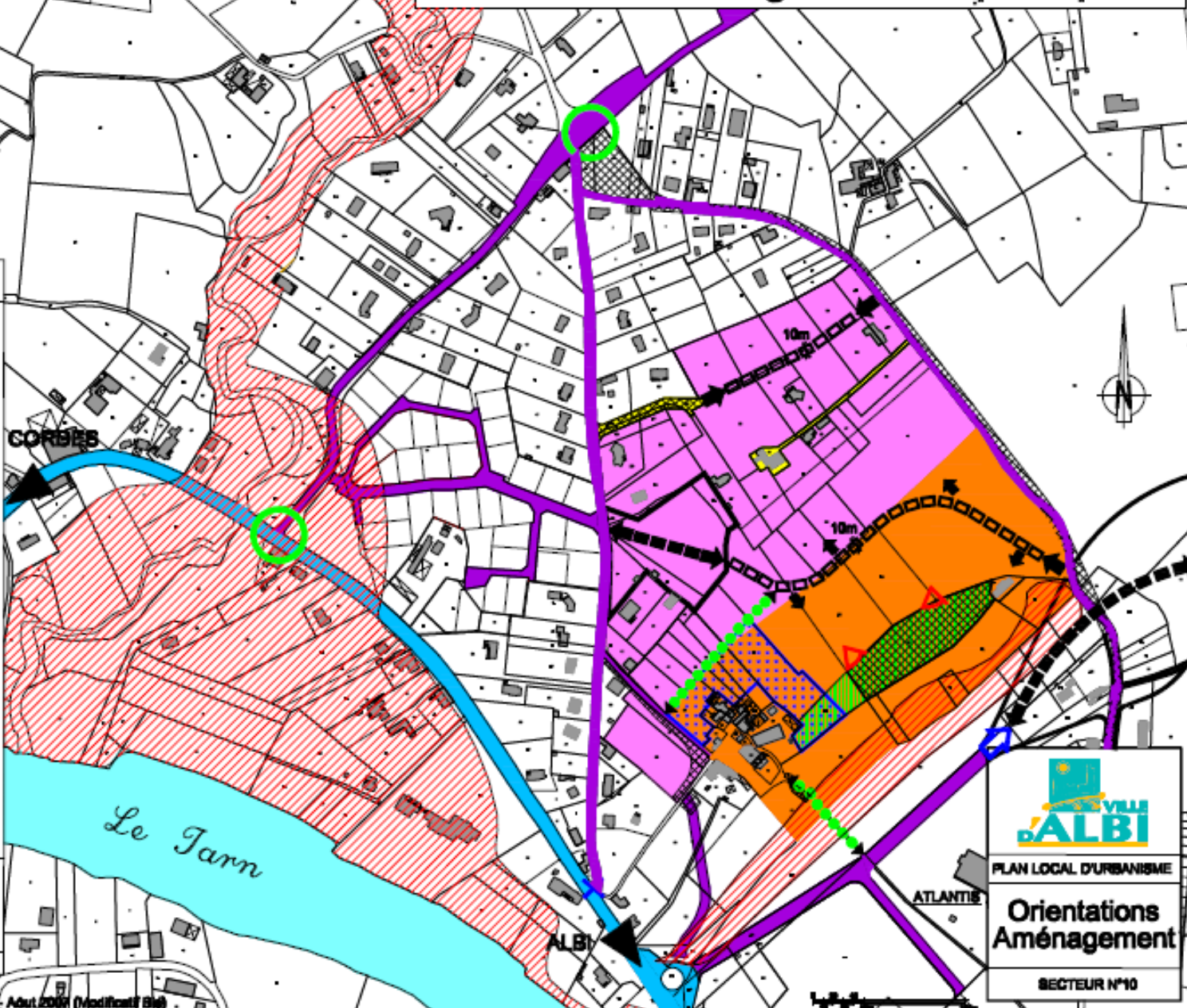
## Schéma d'aménagement de principe

**LEGENDE**

- Liaison douce à créer ou à renforcer
- Vue à préserver
- Densité et morphologie du hameau à conserver
- Insertion paysagère du bâti à préserver
- Limite zone AU mb
- Limite zone AU
- Emplacement Réserve
- Axe Majeur Route de Cordes
- Voie existante
- Emplacement Réserve Modulaire
- Voie privée
- Voie de desserte interne à créer tracé de principe
- Suppression Projetée de l'Accès Existant (Sécurisation)
- Projet Aménagement carrefour sécurisé
- PPR Inondation Albigeois

**CONSTRUCTIONS AUTORISÉES  
DANS LE CADRE D'OPÉRATION  
D'AMÉNAGEMENT  
D'ENSEMBLE OBLIGATOIRE  
DANS LA ZONE AU mb**

**SECTEUR A ASSAINISSEMENT COLLECTIF**



**ALBI**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Orientations  
Aménagement**

SECTEUR N°10

## **SCHEMA N° 10 : MAS DE BLANC**

Ancien hameau composé de quelques édifices à usage agricole, le secteur Mas de Blanc, s'inscrit dans une volonté politique de redynamiser la rive droite d'Albi. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur classé en zone 2AU lors de la révision du PLU de mai 2003 constitue un potentiel foncier important pour l'implantation d'habitations nouvelles qui nécessite **une organisation interne ordonnée assurant une cohérence d'ensemble** avec l'environnement immédiat.

Afin d'ouvrir à l'urbanisation ce plateau un nouveau schéma d'aménagement de principe a donc été établi afin de respecter les valeurs paysagères et les qualités naturelles du site. Il permet d'organiser le tracé du système viaire interne à la zone et de **créer des voies assurant l'interface du secteur** avec les tissus pavillonnaires limitrophes.

### Principes du système viaire :

Une ou plusieurs voies internes seront créées pour assurer la desserte des futures habitations. Elles seront conçues selon un aménagement de voirie urbaine favorisant **la réduction de la vitesse des véhicules** des résidents et dissuadant les non-résidents de traverser la zone en voiture.

Le tracé de principe prévoit la traversée de la zone permettant ainsi de relier le *chemin de Las Bories* au *chemin Saint Sernin*. Un emplacement réservé modulable inscrit au PLU permettra de ménager l'espace nécessaire pour relier la future voie au *chemin de Saint Sernin*.

Pour assurer une bonne distribution de la zone et la relier aux principales voies de communication (route de Cordes, Avenue de Péliissier), les **voies existantes devront être requalifiées**. Ainsi, Le *chemin de Mas de Blanc* fait l'objet d'un emplacement réservé (n°103) afin d'établir une connexion avec le *giratoire Route de Cordes/Avenue des Fontanelles*. La liaison entre le chemin de Las Bories vers l'avenue de Péliissier est assurée par un emplacement réservé modulable n°F. Afin de sécuriser l'ensemble de la future zone d'habitat, le schéma d'aménagement envisage **de supprimer l'accès existant** au carrefour du *chemin de Saint Sernin/Route de Cordes* en raison de **sa dangerosité**.



*Hameau Mas de Blanc et Zone 2AU vue de l'avenue des Fontanelles*



*Zone 2AU*



*ER modulable pour la future de voie de desserte de la Zone 2AU*



*Chemin piétonnier de liaison en Mas de Blanc et Atlantis*

Il prévoit aussi l'aménagement **de deux carrefours sécurisés** : l'un à l'intersection *route de Cordes/chemin de Gaillaguès* et l'autre au croisement *chemin de Gaillaguès/chemin de St Sernin*.

En complément de ce système de voirie, un **bouclage de chemins piétonniers** devra être réalisé pour permettre de relier les équipements et les îlots d'habitation entre eux. La proximité de l'équipement nautique Atlantis doit être valorisée par la requalification de l'accès piéton existant.

#### Principes d'implantations :

La surface et le nombre des parcelles devront permettre l'implantation de constructions **de tailles différentes et assurer une certaine mixité de bâti** afin de fournir une offre variée aux accédants à la propriété. La promotion de la diversité des formes urbaines et des types de logements sera assurée en fonction de la localisation, du contexte urbain et du bâti existant. Dans une **logique d'extension urbaine maîtrisée et structurée**, cohérente avec les objectifs du PADD, les vocations proposées de répartition spatiale (du pavillonnaire et du collectif) doivent être interprétées comme **des orientations privilégiées et non comme des absolus**.

Le site présente une grande ouverture visuelle vers le sud-est ; l'organisation des lots devra veiller à **préserver les vues lointaines sur les coteaux** et la cathédrale pour garantir un cadre de vie agréable. A l'inverse, une ligne de bâti cohérente doit être créée sur les coteaux du site, il s'agira d'adapter la topographie du bâti à celle existante pour garantir une complémentarité harmonieuse entre le projet architectural et le site.



*Vue sur Albi depuis la Zone 2AU*

On privilégiera dans les parties donnant sur des espaces publics centraux des **formes urbaines « intermédiaires »**, appelées aussi maisons de ville

Est inscrit au PLU un emplacement réservé destiné à accueillir des logements aidés. Ils pourront être organisés en îlot constitué de façon à favoriser leur intégration à l'environnement urbain et leur appropriation par les autres habitants. La production de logements locatifs à caractère social, intégrés dans le tissu environnant prend en compte les objectifs du PLH communautaire.

Enfin, les îlots proches du hameau Mas de Blanc devront suivre la morphologie du bâti existant.



*Morphologie du hameau de Mas de Blanc*

L'implantation d'un **pôle de services**, dédié aux services à la personne est à réfléchir pour **favoriser la multiplicité des fonctions urbaines** et constituer une centralité complémentaire au sein du quartier. Celui-ci pourra être situé au carrefour entre le *chemin de Saint Sernin* et la future voie desservant la zone AU afin de permettre une grande accessibilité par tous.

#### Espaces Libres :

Au sein de la zone, des espaces de respirations devront être aménagés, en coeur d'îlot par exemple. Ces espaces libres à vocation collective permettront de créer des espaces de sociabilité propices à l'intégration des populations futures. Ils seront destinés à la détente et entreront à terme dans le patrimoine paysager de la Commune.

Une attention particulière doit être portée sur la gestion des eaux pluviales, en créant un bassin paysager dans la zone inondable pour récupérer les eaux d'infiltration. Cet espace pourra être transformé en corridor écologique, qui constituera une zone tampon entre le site et les quartiers environnants.



*Zone inondable au PPR, futur bassin de rétention*