



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGOIS



Envoyé en préfecture le 07/07/2017
Reçu en préfecture le 07/07/2017
Affiché le 07/07/2017
N° : 052-143100737-20170629-DEL2017_137-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Lescure d'Albigeois

MODIFICATION N°1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION après modification

Historique du PLU	
Modification N°1	
Modification simplifiée N°1	05/2015
Approbation de la révision	25/09/2014

PREAMBULE

La loi portant Engagement National pour l'Environnement a remanié de manière substantielle le contenu des PLU, en substituant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) aux anciennes orientations d'aménagement particulières. Pièce désormais obligatoire du dossier de PLU, les OAP visent à définir les conditions d'urbanisation de certains secteurs amenés à connaître un développement urbain.

En cohérence avec le PADD, elles permettent d'exprimer et de mettre en œuvre des principes relatifs à l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme précise que les OAP prévoient les actions et les opérations nécessaires pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,
- Lutter contre l'insalubrité,
- Permettre le renouvellement urbain
- Assurer le développement de la commune.

Ces orientations peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

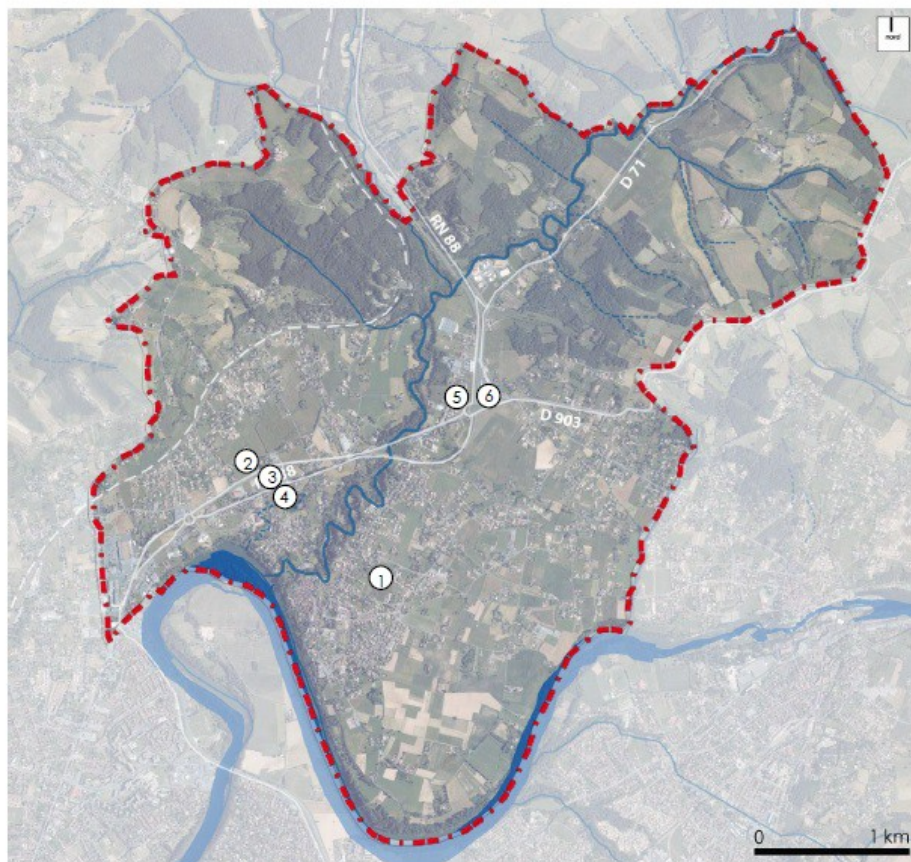
Les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les travaux ou opérations réalisés dans les secteurs pour lesquels des OAP sont définies dans le PLU doivent être compatibles avec ces orientations et avec leurs documents graphiques.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par des OAP opposables au tiers, ne peuvent y être contraires. Ils doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Par ailleurs, l'OAP constitue un complément à la règle d'urbanisme fixée dans le règlement du PLU, règle à laquelle tous travaux ou opérations doivent être conformes.

Les secteurs de la commune soumis à OAP



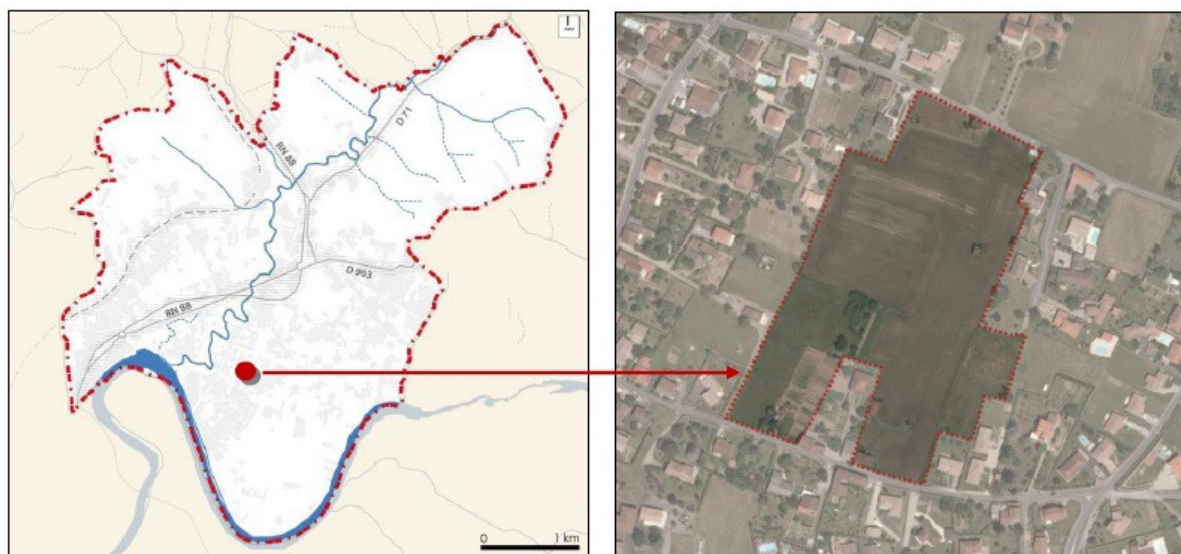
Six secteurs ont fait l'objet d'une réflexion se traduisant par la formulation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'objectif est de fixer différents principes, en vue d'encadrer l'urbanisation de ces sites de projet.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- 1/ zone AU (Les Grèzes)
- 2/ zone U3₂ (Najac Sud)
- 3/ zone UX₁ (La Barrière)
- 4/ zone U3₄ (Lavergne)
- 5/ zone U3₃ (L'Hermet)
- 6/ zone UX₂ (L'Hermet)

Le premier se situe à proximité du bourg de Lescure (AU), et les cinq autres sont principalement localisés le long de la RN88.

1. Le secteur des Grèzes (AU)



CONTEXTE

Le secteur des Grèzes, situé à proximité du centre-bourg, est desservi par le chemin Cami-Viel (au sud) et le chemin des Grèzes (au nord). Cet espace ouvert non urbanisé de près de 3,7 hectares, s'insère au sein d'un tissu bâti moyennement dense constitué essentiellement de constructions individuelles relativement récentes.

Les terrains faisant l'objet d'OAP sont pour partie constitués de surfaces agricoles exploitées. Sur le secteur, on peut noter la présence de deux bosquets de feuillus, ainsi que d'un potager. On peut également y observer divers témoignages du caractère agricole du site, en raison de la présence d'une soutière, d'une noria (puits), ainsi que d'anciens bâtiments à vocation agricole.

L'urbanisation de ce secteur permettra de renforcer le développement urbain du territoire à proximité du bourg, en continuité des tissus existants. De plus, elle permettra d'établir une continuité urbaine entre les quartiers qui la jouxtent, et de venir conforter le rôle du centre-bourg. Enfin, compte tenu de son étendu, le développement d'une urbanisation non maîtrisée sur ce secteur, pourrait remettre en cause l'optimisation de la ressources foncière de la zone.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE



Vue sur le secteur depuis le chemin des Grèzes



Vue sur la noria depuis Cami-Viel

- Trois accès principaux à créer : depuis le chemin des Grèzes (au nord), la rue des Jardiniers (à l'est) et le chemin Cami-Viel (au sud)
- Une approche différenciée de la densité, respectueuse du contexte bâti, à travers la répartition spatiale des types de logements à créer
- Une diversité des formes bâties, valorisée par la présence de petits collectifs (R+2 maximum) et de maisons individuelles dont les possibilités d'implantation varient en raison de leur situation vis-à-vis du maillage viaire (à l'alignement ou en recul de 3 mètres, et sur une des deux limites séparatives ou en retrait des deux)
- La démolition des constructions ou installations existantes dès lors que le projet l'impose
- Un maillage viaire hiérarchisé, intégrant en bordure de la principale voie de déplacement du stationnement paysager (alternance de place de parking et de massif planté), et permettant une desserte de l'ensemble de la zone, tout en anticipant le devenir du secteur « Barricade » pressenti pour être un futur site de développement de l'habitat (au-delà du temps d'exercice du présent PLU)
- Une adéquation entre les flux de déplacement à venir et la capacité du réseau viaire qui dessert la zone, via l'élargissement prévu du chemin des Grèzes (emplacement réservé)
- Des liaisons douces à établir entre le chemin Cami-Viel, la rue des Jardiniers et le chemin des Grèzes, en complément du maillage inter retenu sur les secteurs affectés aux logements collectifs
- Des éléments patrimoniaux à préserver (L.151-19 et L.151-23 du CU) et à valoriser dans le cadre de l'aménagement de la zone
- Des espaces publics ou communs à créer au cœur de l'opération, permettant de mettre en valeur les boisements à préserver présents sur le site (L113-2 et L421-4 du CU)
- Des espaces collectifs susceptibles d'accueillir des espaces verts plantés ou des places de stationnements
- Des espaces tampons végétalisés à constituer le long des constructions existantes, afin de réduire l'impact paysager de l'opération projetée et de favoriser son insertion au sein de son contexte bâti
- Des noues paysagères à créer, afin de recueillir les eaux de ruissellement générées sur les secteurs affectés aux logements collectifs, au plus près de l'opération

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (publique ou privée). L'opération devra comprendre un minimum de 50% de logements sociaux (L151-15 du CU) et respecter une densité minimale de 37,1 logements à l'hectare.

La zone sera viabilisée à l'occasion de la réalisation de l'opération, dans le respect des présentes dispositions graphiques et du règlement qui s'y rapporte.

DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

L'opération d'ensemble fera l'objet d'un calcul de volume de rétention et de débit de fuite prenant en compte la pluie d'occurrence trentennale.

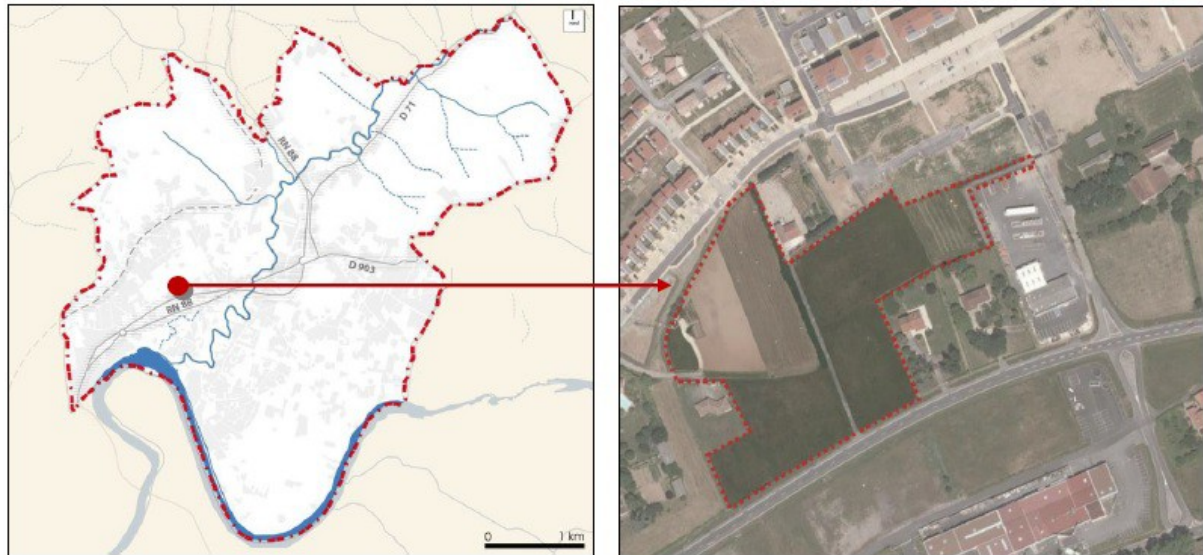


- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Secteurs affectés aux logements individuels ou individuels groupés |  | Principe d'accès |
|  | Secteurs affectés aux logements collectifs |  | Voiries à créer |
|  | Espaces verts publics |  | Liaisons douces |
|  | Arbres et bosquets existants à conserver (EBC) |  | Noues paysagères à créer |
|  | Bâtiments existants à démolir |  | Eléments patrimoniaux à protéger (art. L151-19 et L151-23) |
|  | Secteur dédié à l'élargissement du chemin des Grèzes (Emplacement réservé) |  | Plantations d'arbres en accompagnement de voiries |

2. Le secteur de Najac-Sud (U3₂)

CONTEXTE

Situé à l'Est du territoire, au sud de la plaine de Najac, cet espace ouvert non urbanisé d'une



superficie de près de 2,3 hectares, s'insère dans un contexte bâti et paysagers marqué par des densités plus ou moins marquées (différentiel entre le quartier de Najac et les pavillons environnants), constitué essentiellement de constructions individuelles.

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

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

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

- Trois accès principaux à créer : à l'ouest depuis l'Allée Claude Nougaro, à l'est depuis le chemin communal (passant derrière le point P) et au sud depuis la voie de desserte sécurisée au niveau de la RN88 ;
- Un maillage viaire hiérarchisé, permettant une desserte de l'ensemble de la zone, tout en tenant compte du projet de réaménagement de mise en sécurité de la RN88 ;
- Des liaisons douces à établir, afin de créer un maillage interne adapté aux mobilités douces, et proposant une réelle alternative à l'automobile dans les déplacements de proximité ;

- Des bandes constructibles à destination de l'habitat, permettant de préserver en fond de parcelle des espaces libres végétalisés favorables à l'insertion paysagère des éléments bâtis, et à la gestion des eaux pluviales in situ (à la parcelle) ;
- Des sens de faitage à privilégier, garantissant l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte bâti existant ;
- Des aménagements paysagers à constituer le long des voiries à créer, au travers de plantations d'arbres d'alignement, dans le but de réduire l'impact paysager de l'opération projetée ;
- Des espaces tampons végétalisés à constituer le long de la RN88, sous la forme de bandes plantées, afin de réduire les nuisances sonores ou visuelles engendrées par la présence du trafic routier et de perspectives sur une zone d'activité.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

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

OAP du secteur Najac-sud (U3₂)



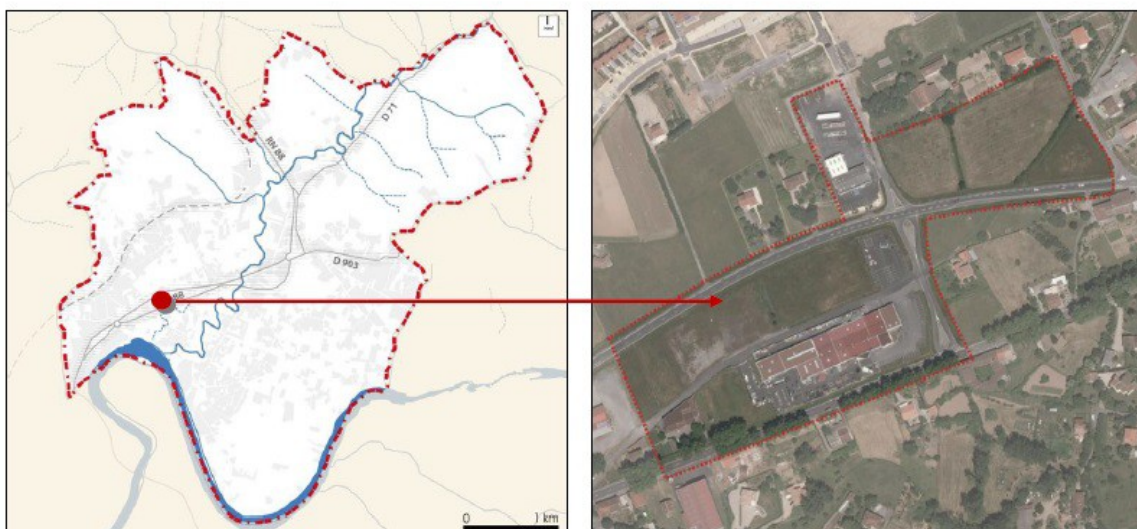
Données prescriptives

- Bandes constructibles à vocation d'habitat individuel
- Bandes constructibles à vocation d'habitat semi-collectif
- Bandes paysagères ou espaces verts plantés
- Principe d'accès
- Voiries à créer

Données indicatives

- Liaisons douces
- Voirie à sens unique
- Emprise minimale de la voirie : minimum 8m (Voie à double sens accompagnée de trottoirs)
- Emprise minimale de la voirie : 7m (Voie à double sens accompagnée de trottoirs)
- Plantations d'arbres en accompagnement de voiries ou d'espace vert

3. Le secteur de La Barrière (UX₁)



CONTEXTE

Situé entre le giratoire de Gaillaguès et le futur giratoire de Lavergne, ce secteur dédié à l'activité économique, commerciale et artisanale, s'est organisé autour de la RN88. Scindé en deux entités par la RN88, ce secteur (d'environ 6,5 hectares dont 2,7 hectares restent constructibles) est majoritairement constitué de friches, et se trouve à proximité de quartiers d'habitations. Afin d'encadrer le développement d'activités sur ce secteur, et de garantir la réalisation d'opérations qualitatives en tous points, une OAP a été définie.



Vue sur le secteur depuis la RN88



Vue sur le secteur depuis le chemin de Lavergne

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

- Un accès à créer depuis le chemin communal (situé nord-ouest de la zone au niveau de Point P) ;
- Un maillage viaire reposant sur le chemin des Deux Voies, ainsi que sur les aménagements envisagés dans le cadre du projet de réaménagement et de mise en sécurité de la RN88 (giratoires notamment) ;
- Une continuité bâtie à créer, entre les différentes entités structurées par la présence de la RN88, au travers de la réalisation de cheminements doux ;
- Des secteurs constructibles exclusivement destinés à l'accueil d'activités économiques, commerciales et artisanales, dans le but de structurer un pôle d'activité diversifié ;
- Une intégration paysagère des constructions à garantir, par l'implantation de bandes plantées d'arbres et arbustes aux abords de la RN88.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

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



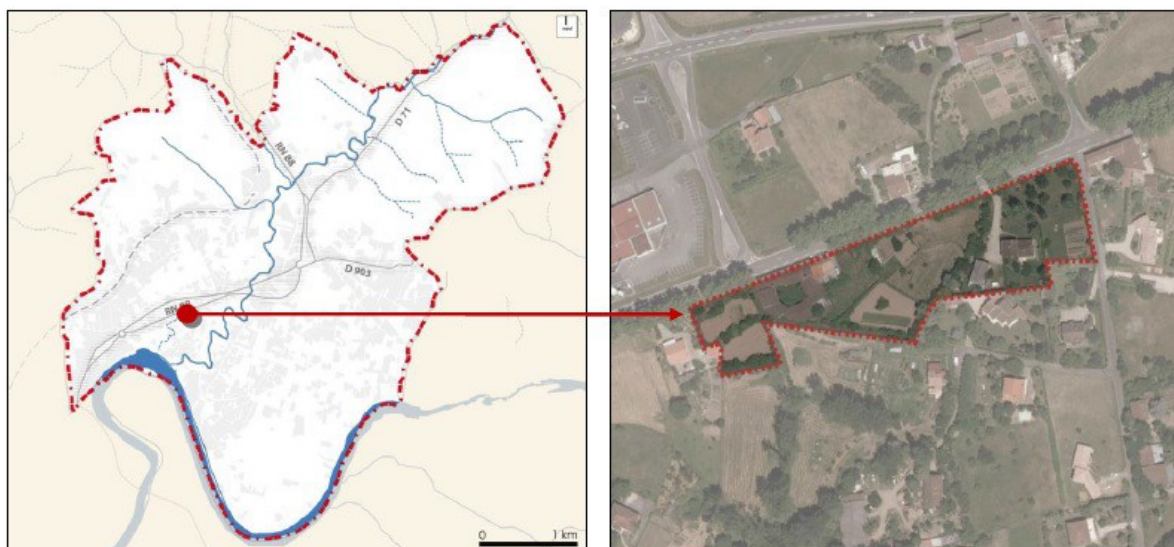
Données prescriptives

-  Principe d'accès
-  Voirie existante à conserver
-  Secteurs constructibles affectés aux activités économiques, commerciales et artisanales
-  Bandes paysagères de 10m plantées d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 50m² de terrain libre

Données indicatives

-  Secteur dédié à l'aménagement d'un carrefour sur le chemin de Lavergne
-  Projet d'aménagement et de mise en sécurité de la RN 88 projeté par la DIRSO (dossier de faisabilité)
-  Bâtiments d'activité existants
-  Liaisons douces
-  Principe d'implantation d'arbres de haute tige et d'arbustes au sein d'une bande paysagère

4. Le secteur de Lavergne (U3₄)



CONTEXTE

Le secteur de Lavergne, situé à proximité du secteur de la Barrière, est desservi par la RN88, ainsi que par le chemin des Arizonicas. Cet espace semi-ouvert de près de 1,2 hectares (dont 0,8 hectares restent constructibles), s'insère au sein d'un tissu bâti moyennement dense constitué essentiellement de constructions individuelles.

L'OAP concerne des terrains situés en dents creuses d'une zone bâtie, constitué de surfaces agricoles (prairies de fauche), et de jardins. Sur le secteur, on peut noter la présence de haies champêtres composées de feuillus, en limite de propriété. On peut également y observer divers témoignages du caractère agricole du site, en raison de la présence de jardins potagers.

La densification raisonnée de ce secteur permettra de renforcer le développement urbain en mobilisant des dents creuses résiduelles. Enfin, compte tenu de sa proximité à la RN88, il paraît indispensable de définir des conditions d'urbanisation adaptées au risque de nuisances potentielles que représente la RN88. En ce sens, une OAP a été définie à cet effet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

- Une desserte qui s'appuie principalement sur la RN 88, dont les aménagements envisagés à court terme permettra la création d'une voie de desserte spécifique et sécurisée, à destination des constructions existantes et à venir ;
- Quatre accès principaux à créer : au nord, trois accès depuis la voie de desserte aménagée dans le cadre du projet de mise en sécurité de la RN88 (projet DIRSO), et à l'est, un accès depuis le chemin des Arizonicas ;
- Des liaisons douces à établir, afin de parachever les maillages doux envisagés sur les secteurs Najac-sud et La Barrière ;
- Des bandes constructibles à destination d'habitat, permettant de préserver des espaces libres végétalisés en continuité des bandes plantées à constituer le long de la RN88 ;
- Des sens de faitage à privilégier, dans le but de réduire l'impact paysager de l'opération projetée ;
- Des espaces tampons végétalisés à constituer le long de la RN88, sous la forme de bandes plantées, afin de réduire les nuisances sonores ou visuelles engendrées par la présence du trafic routier.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

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



Principe d'accès

Bandes constructibles à vocation d'habitat

Jardins privés végétalisés en fond de parcelle

Bandes paysagères de 10m plantées d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 25m2 de terrain libre

Projet d'aménagement et de mise en sécurité de la RN 88 projeté par la DIRSO (dossier de faisabilité)

Voie de desserte créée à court terme dans le cadre du projet de réaménagement de la RN88 (DIRSO)

Extension de la voie de desserte créée dans le cadre du projet de réaménagement de la RN88 (envisagée à long terme)

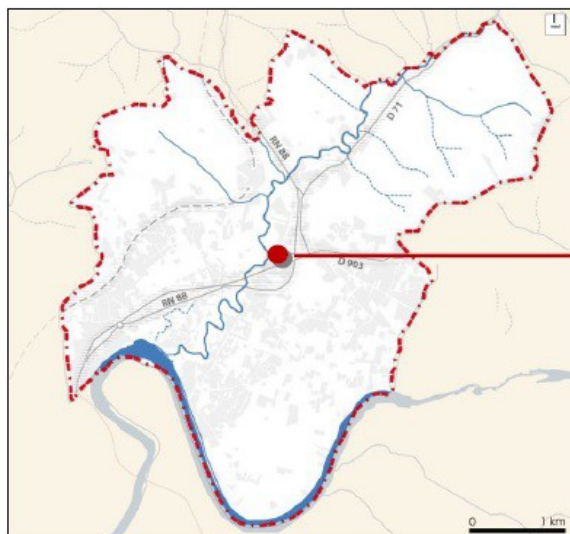
Liaisons douces

Bâtiments existants

Sens des faitages à respecter

Principe d'implantation d'arbres de haute tige et d'arbustes au sein d'une bande paysagère

5. Le secteur de l'Hermet (U3₃)



CONTEXTE

Ce secteur est situé à proximité d'un axe de déplacement majeur du territoire, structuré par le giratoire de l'Hermet. D'environ 0,9 hectares, cette zone s'insère au sein d'un espace où cohabite à la fois des tissus résidentiels et d'activités. Les terrains faisant l'objet de l'OAP sont pour partie constitués de terrains vierges sous formes de friches, ainsi que d'un jardin privatif.



Vue sur le secteur depuis la RN88

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

- Un maillage viaire reposant sur le projet de desserte envisagé dans le cadre du projet de réaménagement et de mise en sécurité de la RN88, reliant le giratoire de l'Hermet à l'Allée des fleurs ;
- Des bandes constructibles à destination d'habitat, permettant de préserver en fond de parcelle des espaces libres végétalisés, jouant le rôle d'espaces tampons avec la RN88 ;
- Des sens de faitage à privilégier, garantissant l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte bâti, afin de réduire l'impact paysager des aménagements futurs ;
- Dès lors que le projet le justifie, la possibilité de démolir les constructions ou installations existantes présentes sur la zone ;
- Un espace collectif susceptible d'accueillir un espace vert planté ;
- Des bandes plantées d'arbres et arbustes à constituer le long de la RN88, afin de réduire les nuisances sonores ou visuelles induites par la proximité de la RN88 ainsi que de la zone d'activité de l'Hermet.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

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



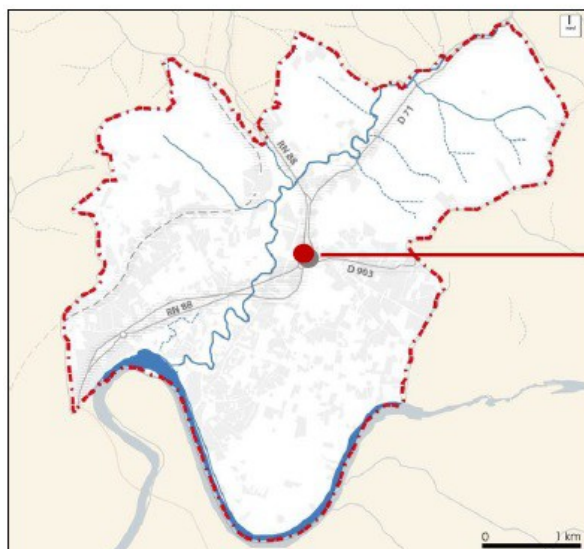
Données prescriptives

-  Bandes constructibles à vocation d'habitat
-  Bandes paysagères de 10m plantées d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 50m² de terrain libre

Données indicatives

-  Projet d'aménagement et de mise en sécurité de la RN 88 projeté par la DIRSO (dossier de faisabilité)
-  Voie de desserte créée dans le cadre du projet de réaménagement de la RN88 (DIRSO)
-  Emprise minimale de la voirie projetée par la DIRSO : 9m (Voie à double sens accompagnée de trottoirs)
-  Bâtiment et installation existants à démolir
-  Sens des faitages à respecter
-  Jardins privés végétalisés en fond de parcelle
-  Espace vert public planté
-  Principe d'implantation d'arbres de haute tige et d'arbustes au sein d'une bande paysagère

6. Le secteur de l'Hermet (UX₂)



CONTEXTE

Ce secteur à vocation économique (1,5 hectares), jouxte le giratoire de l'Hermet, et est scindé en deux secteurs distincts. Les terrains concernés par l'OAP sont constitués de friches et de prairies fauchées.



Vue sur le secteur depuis la RN88

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

- Un maillage viaire reposant, à l'ouest, sur le projet de desserte envisagé dans le cadre du projet de réaménagement et de mise en sécurité de la RN88, reliant le giratoire de l'Hermet à l'Allée des fleurs, et à l'est, sur la D71 ;
- Deux accès à créer respectivement sur la desserte envisagée entre la RN88 et l'Allée de fleurs et sur la D71 ;
- Des secteurs constructibles dédiés à l'accueil d'activités économiques, commerciales et artisanales, dans le but de renforcer le pôle d'activité existant ;
- Des écrans végétalisés à constituer le long des constructions existantes (secteur ouest), afin de réduire l'impact paysager des constructions à venir et de favoriser leur intégration au sein du contexte bâti et environnement ;
- Des bandes plantées d'arbres et arbustes à créer le long de la RN88, du giratoire de l'Hermet et de la route de Valence, afin d'inscrire ces secteurs au sein de la trame végétale, caractéristique du site.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

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



Données prescriptives

-  Principe d'accès
-  Secteurs constructibles affectés aux activités économiques, commerciales et artisanales
-  Bandes paysagères de 10m plantées d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 50m² de terrain libre
-  Ecrans végétalisés

Données indicatives

-  Projet d'aménagement et de mise en sécurité de la RN 88 projeté par la DIRSO (dossier de faisabilité)
-  Voie de desserte créée dans le cadre du projet de réaménagement de la RN88 (DIRSO)
-  Emprise minimale de la voirie projetée par la DIRSO : 9m (Voie à double sens accompagnée de trottoirs)
-  Espaces libres
-  Principe d'implantation d'arbres de haute tige et d'arbustes au sein d'une bande paysagère