

Orientations générales

PROTEGER LE MILIEU NATUREL ET AGRICOLE

- Préserver et développer le cadre naturel en mettant en place des continuités écologiques,
- Sauvegarder un territoire agricole dynamique,
- Créer une complémentarité de circulations en structurant un réseau de cheminements doux (piétons et cycles),
- Mettre en avant le patrimoine et les sites archéologiques pour donner une dimension culturelle au terroir.

METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT

- Maintenir un rythme de développement qui permet de préserver le caractère rural du territoire et prévoir la mise en place d'équipements publics en conséquence,
- Renforcer l'urbanisation autour du bourg et maîtriser l'urbanisation diffuse sur le territoire agricole,
- Aménager de véritables quartiers dans une cohésion d'ensemble,
- Identifier les entrées de ville et les limites entre le bourg et les milieux agricole et naturel.

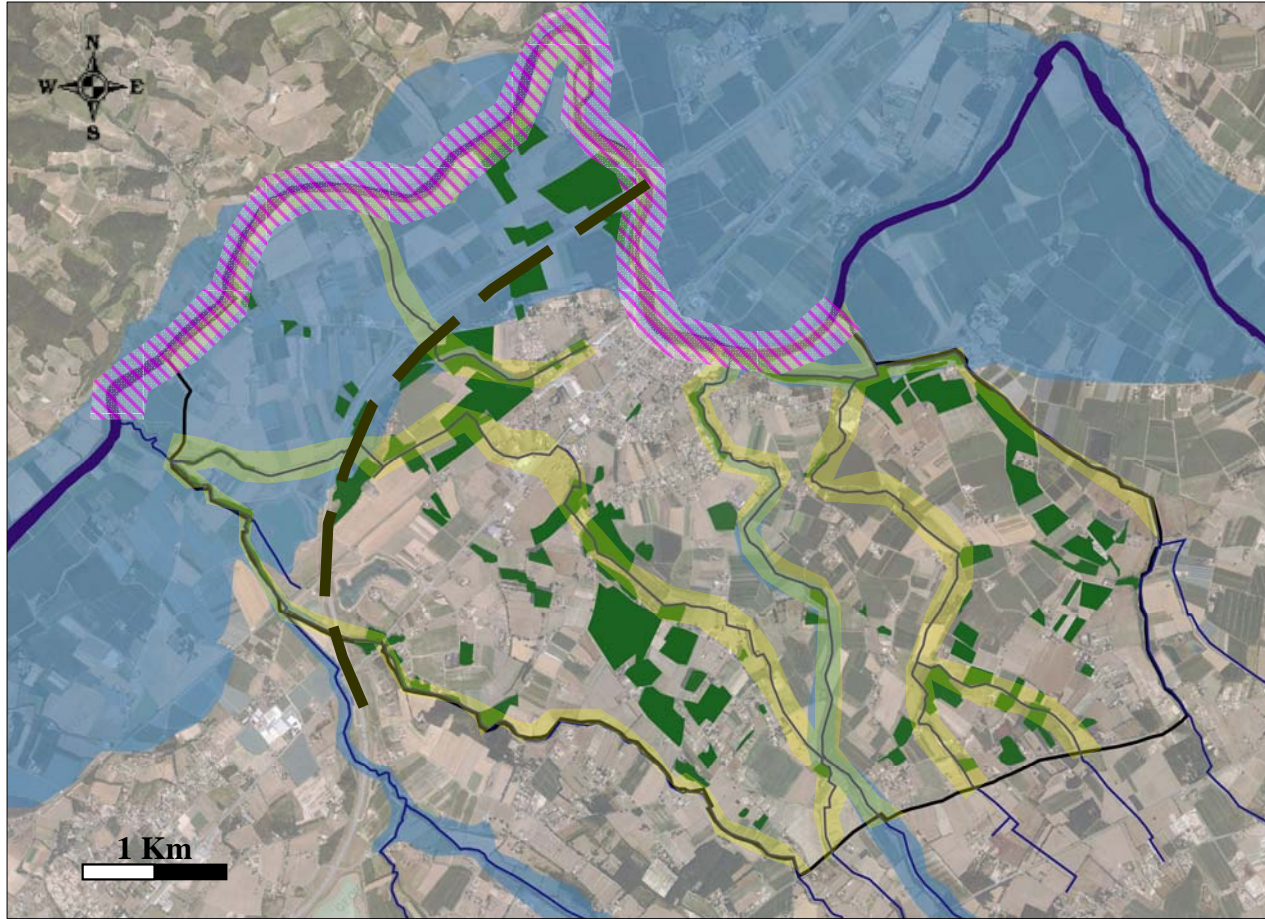
SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

- Soutenir l'activité commerciale et l'attractivité du bourg,
- Permettre un développement économique qualitatif en lien avec la RD 820 et en complémentarité avec la zone économique nord de Montauban.

PROTEGER LE MILIEU NATUREL ET AGRICOLE



Préserver et développer le milieu naturel en mettant en place des continuités écologiques (trames vertes et bleues)



➤ Préserver le site Natura 2000 de la vallée de l'Aveyron :







Le site Natura 2000 comprend une biodiversité remarquable avec des espèces caractéristiques ou rares. De ce fait, il sera protégé et intégré à la zone naturelle et agricole de la commune.

➤ S'appuyer sur un réseau hydrographique riche pour recréer des limites naturelles dans le paysage agricole :

La présence de nombreux cours d'eau permet de conforter l'ensemble des ripisylves* comme espaces naturels d'importance et permet d'envisager la création de continuités écologiques (trames vertes et bleues) sur l'ensemble du territoire communal. L'objectif est de protéger les cours d'eau et leurs abords (5m de part et d'autre) pour en garantir l'accès, l'entretien, limiter les risques d'embâcle, et les intégrer au réseau de circulations douces.

➤ Conforter et renforcer les masses boisées existantes et recréer une limite boisée naturelle dans le paysage par rapport à l'autoroute :

La commune possède de nombreuses masses boisées éparses, et souhaite non seulement les protéger en incluant ces espaces boisés parmi les secteurs reconnus comme naturels ou agricoles, mais également les conforter et plus particulièrement le long de l'autoroute, en futur écrin à l'urbanisation.

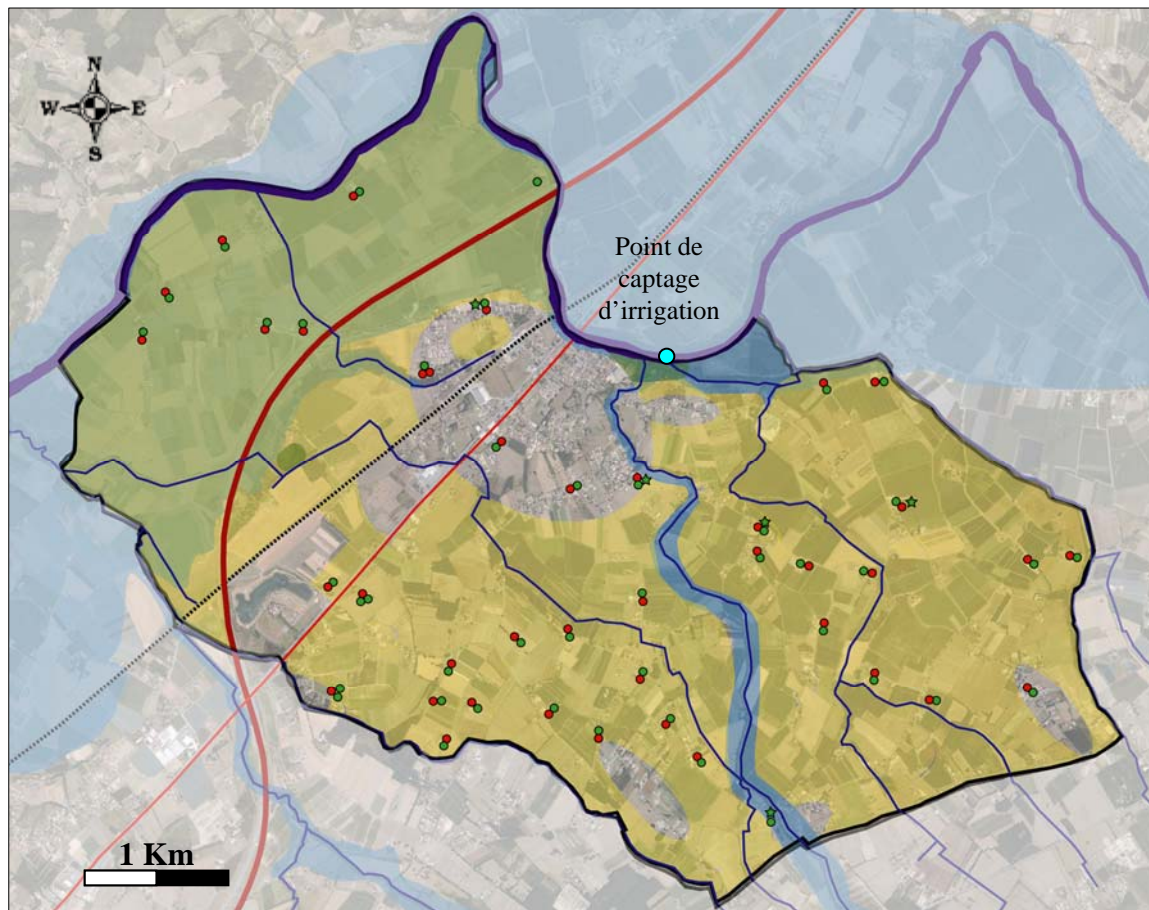
-  Site Natura 2000 de la vallée de l'Aveyron
-  Boisements et plantations agricoles (vergers...)
-  Ripisylves* des ruisseaux
-  Zone inondable
-  Cours d'eau
-  Boisements à renforcer en lien avec l'autoroute

➤ Prendre en compte le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin de l'Aveyron.

Les secteurs inondables seront préservés en zones naturelles ou agricoles.

* La ripisylve (étymologiquement la « forêt de la rive ») est l'ensemble des formations boisées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

Sauvegarder un territoire agricole dynamique



La collectivité souhaite pérenniser l'activité agricole qui constitue un élément essentiel du territoire de la commune (l'inventaire agricole communal recense une quarantaine d'exploitations).

➤ Conforter les bonnes pratiques agricoles.

Inciter à retravailler les haies agricoles notamment en limite avec les zones urbaines et le long des voies et des cours d'eau (faune, flore, paysage communal).

➤ Protéger les secteurs agricoles du mitage.

Garantir aux exploitations des possibilités de mutation et de développement en limitant les extensions urbaines alentours.

➤ Définir des espaces de transition (espaces tampons) entre les secteurs d'habitat et le territoire agricole.

Les secteurs qui seront destinés à accueillir l'urbanisation future de la commune seront des secteurs proches de l'urbanisation existante, avec des limites entre le territoire agricole et l'urbanisation, qui ne remettront pas en cause l'existence des exploitations.

Au besoin, des espaces tampons seront mis en place qui permettront une transition efficace entre secteurs d'habitats et milieu agricole, pour diminuer ainsi le risque de conflit de voisinage.

■ Espaces à dominante agricole

■ Zone inondable

● Bâtiments agricoles

● Maisons d'exploitants

★ Bâtiments d'élevage

● Captage irrigation

➤ Protection de la zone agricole située dans la zone inondable de l'Aveyron

Cette partie du territoire communal comprend les meilleures terres agricoles. Elle est protégée par la zone inondable et ne sera donc pas impactée par l'urbanisation.

Créer une complémentarité de circulations en structurant un réseau de cheminements doux (piétons et cycles)

La collectivité souhaite encourager la pratique et la découverte de son territoire à pieds ou avec des véhicules non motorisés. Pour cela, elle souhaite :

➤ **Créer des itinéraires de fonctionnement quotidien entre le village, les hameaux et les lieux touristiques (camping, Aveyron) :**

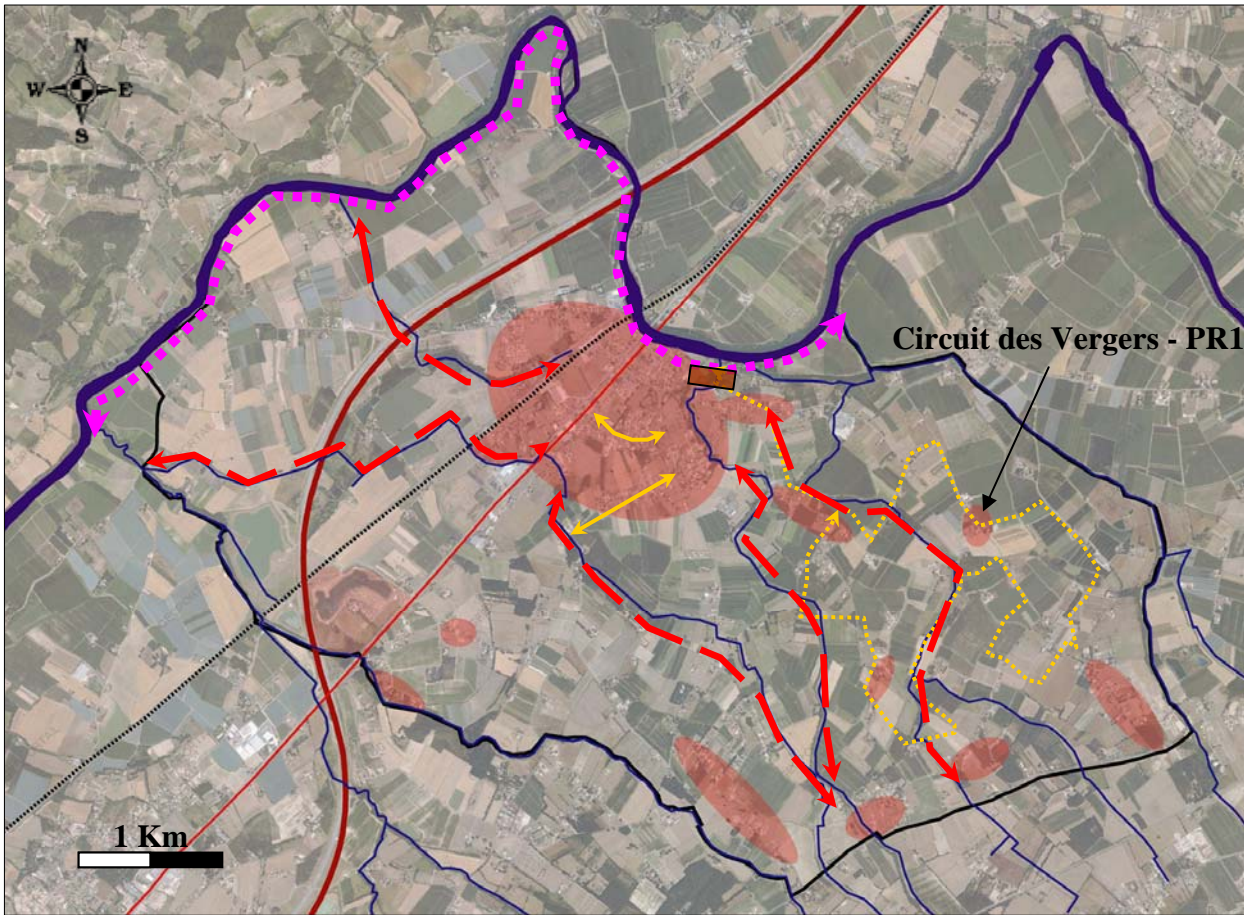
Permettre à chaque entité urbaine d'être accessible depuis le centre bourg en aménageant des chemins piétons et des pistes cyclables. Ces aménagements s'appuieront sur la structure des cours d'eau.

➤ **Renforcer les itinéraires de promenades :**

Certains chemins sont déjà utilisés par les habitants à usage de promenade (circuit des Vergers...). Ils seront aménagés et poursuivis afin de réaliser des boucles parcourant l'ensemble de la commune. Des bordures de routes ou d'anciens chemins, pourront être aménagés pour réaliser des itinéraires qui viendront compléter l'ensemble des circulations douces du territoire communal.

➤ **Favoriser les cheminements aux abords des ruisseaux et de la rivière de l'Aveyron :**

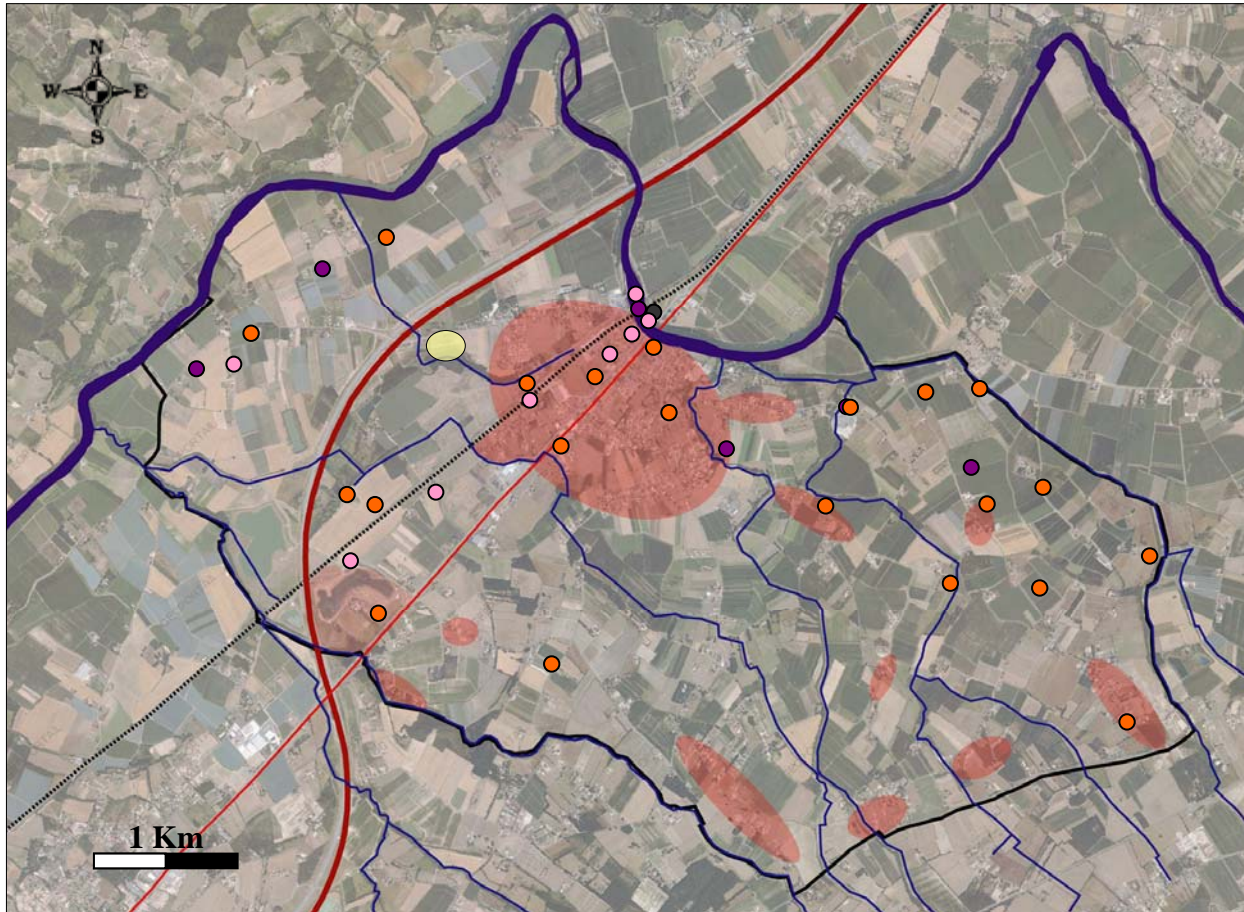
Les cours d'eau sont des lieux agréables et plus facilement aménageables pour le piéton. Certains seront donc intégrés aux itinéraires piétonniers réalisés. La rivière de l'Aveyron pourrait être le support d'un sentier se poursuivant sur les communes avoisinantes.



- ◄◄ ◄◄ Cheminement à aménager le long de la vallée de l'Aveyron
- ↔ ↔ Cheminements à aménager le long des ruisseaux
- ↔ ↔ Cheminements existants
- Entités urbaines du POS
- Cours d'eau
- Zone de loisirs (camping)

L'ensemble de ces circulations douces a pour vocation la mise en complémentarité des déplacements et la découverte du patrimoine communal.

Mettre en avant le patrimoine et les sites archéologiques pour donner une dimension culturelle au terroir



La collectivité souhaite permettre la découverte de son patrimoine communal.

➤ **Un site historique d'importance à prendre en compte :**

Le site historique de l'ancien village de Cosa détruite en 431 a été recensé sur la commune aux lieux-dits « Motte » et « Sainte Rafine » .

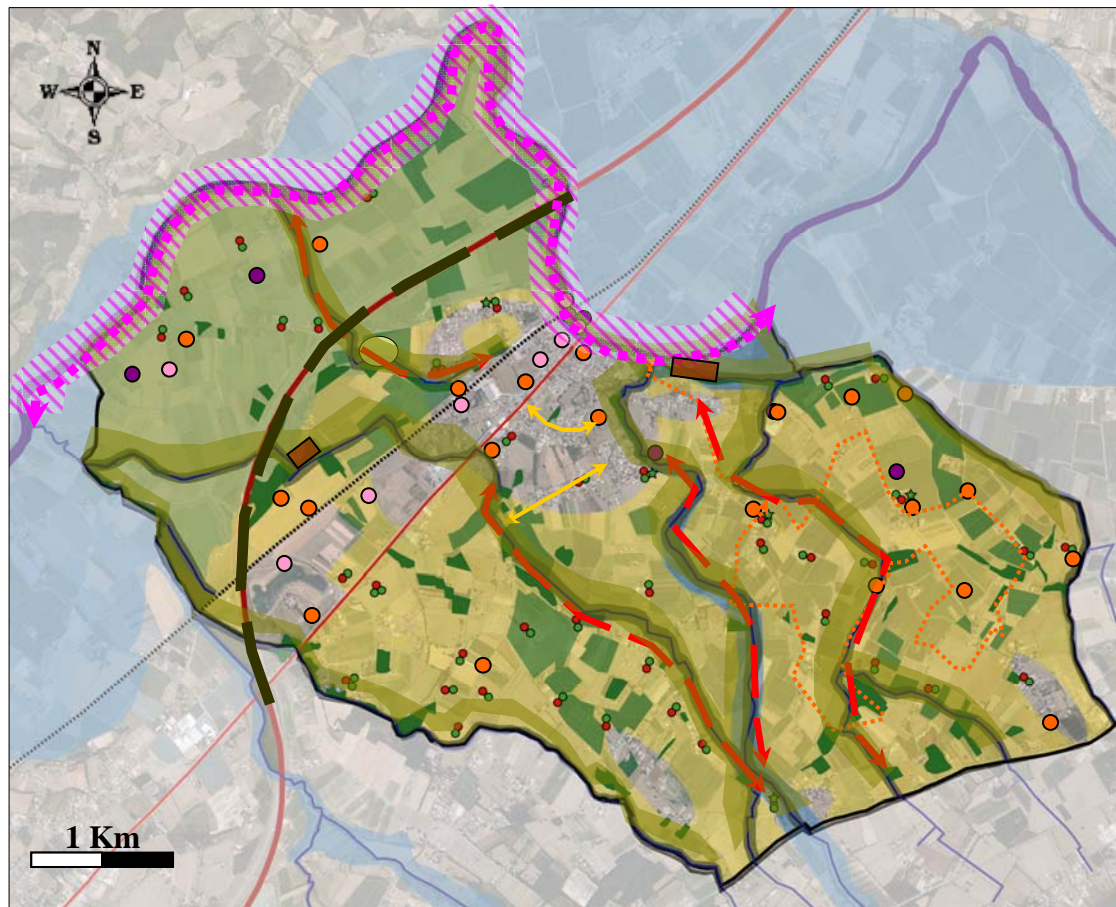
Ce site inventorié par les services de l'État fait partie d'une zone à haut risque archéologique. Il sera pris en compte et protégé en tant que mémoire culturelle.

➤ **Un patrimoine à remettre en lumière :**

La commune avec le Pays Midi Quercy a travaillé sur l'inventaire de son patrimoine. Celui-ci recense un nombre conséquent d'éléments comme le patrimoine bâti du bourg, l'architecture ferroviaire et agricole, les calvaires... Dans l'optique de la connaissance et la découverte de ce patrimoine, ces éléments seront répertoriés dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme.

Certains de ces éléments du petit patrimoine pourront être intégrés dans les différents aménagements que sera amenée à réaliser la collectivité (cheminements, placettes, espaces publics...) afin de les mettre davantage en valeur.

Synthèse Axe 1: PROTEGER LE MILIEU NATUREL ET AGRICOLE



Préserver et développer le milieu naturel, mettre en valeur la richesse du réseau hydrographique

- Site Natura 2000 de la vallée de l'Aveyron
- Boisements existants et plantations agricoles (vergers...)
- Ripisylves* des ruisseaux
- Zone inondable
- Cours d'eau
- Boisements à renforcer en lien avec l'autoroute

Sauvegarder un territoire agricole dynamique

- Espaces à dominante agricole

Créer une complémentarité de circulations en structurant un réseau de cheminements doux (piétons et cycles)

- Cheminement à aménager sur la vallée de l'Aveyron
- Cheminements à aménager le long des ruisseaux
- Cheminements existants

Mettre en avant le patrimoine, les lieux touristiques et les sites archéologiques pour donner une dimension culturelle au terroir

- Site archéologique potentiel de Cosa
- Entités urbaines du POS
- Calvaires (croix de chemin)
- patrimoine lié à l'architecture ferroviaire et minoterie
- patrimoine lié à l'architecture agricole
- Zones de loisirs (camping)

METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT



Maintenir un rythme de développement qui permet de préserver le caractère rural du territoire et prévoir la mise en place d'équipements publics en conséquence

➤ Maintenir un développement cohérent :

La commune d'Albias comptait **2338 habitants en 1999**, elle en compte **2904 habitants en 2012** soit une augmentation de 24% en 13 ans. **Le choix communal est de maintenir ce rythme de croissance afin de se développer tout en conservant son caractère de « territoire rural ».**

Ainsi l'évolution démographique soutenue est de **40 habitants supplémentaires par an en moyenne** pour atteindre un **objectif de 3200 / 3500 habitants à l'horizon 2025**, correspondant à la durée de vie d'un document de programmation comme le Plan Local d'Urbanisme.

Par rapport au nombre de constructions, **une telle évolution représente une vingtaine de constructions par an** compte tenu des données actuelles de l'INSEE sur l'habitat. Pour cela **des secteurs préférentiels de constructions** à proximité du village seront définis dans le PLU pour recevoir cette population.

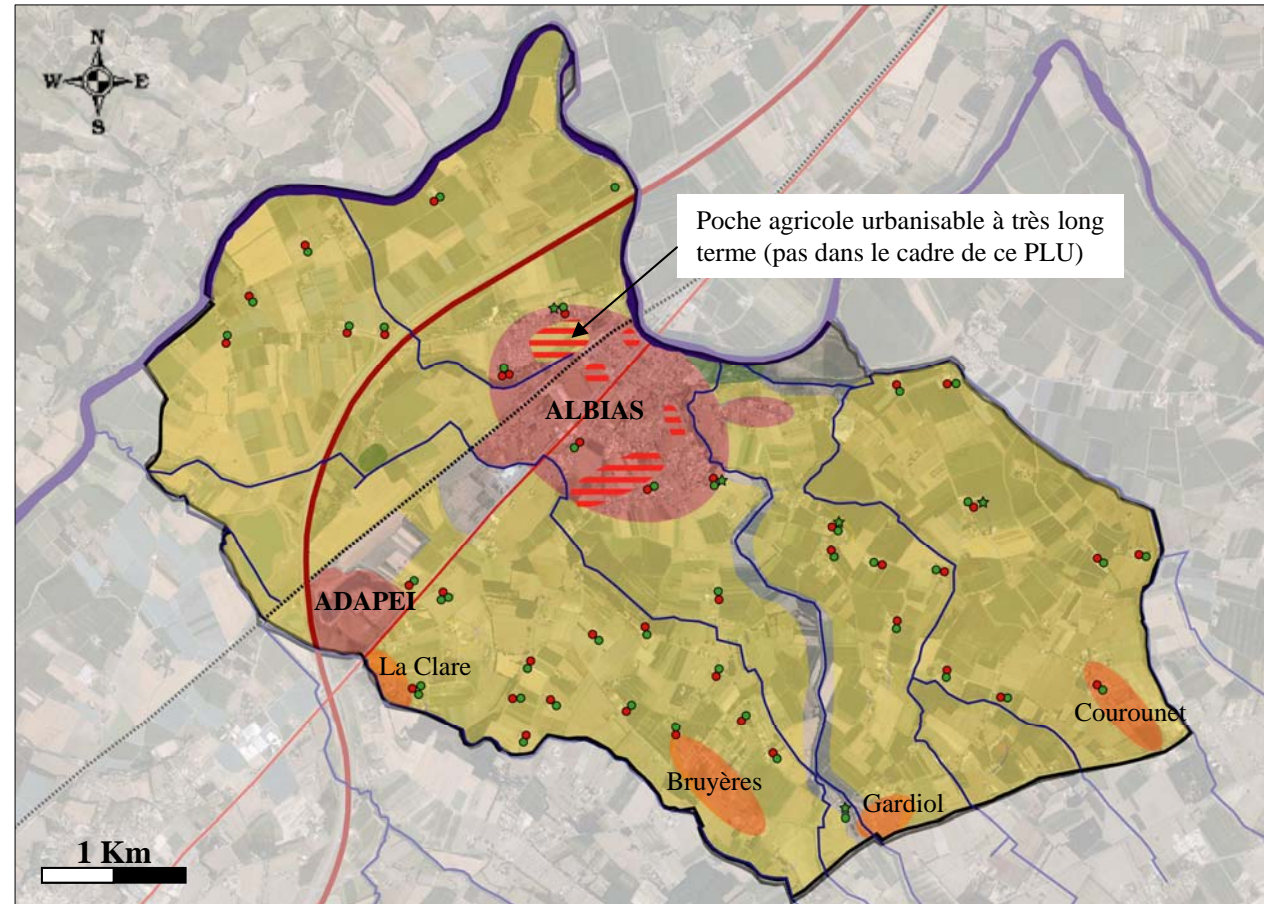
Avec la volonté de réduire la consommation de l'espace agricole (près de 45 ha sur la dernière décennie) et pour répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II), **la collectivité s'engage sur une réduction des surfaces à urbaniser (moins de 32 ha sur 15 ans) avec une articulation exclusive pour l'habitat autour du village.**

➤ Mettre en place des équipements publics structurants les futurs quartiers :

Afin de renforcer les quartiers du centre bourg et de permettre une meilleure intégration des nouvelles populations, plusieurs équipements seront renforcés ou mis en place au cœur des secteurs d'habitat :

- l'augmentation de la capacité de la station d'épuration,
- la réservation de terrains pour permettre l'extension ou l'aménagement d'équipements publics sur chaque nouveau quartier pour créer des centralités secondaires (espaces publics, parcs, espaces de jeux pour enfants, aires de stationnement...),
- l'extension de l'école,
- permettre le développement des communications numériques,
- ...

Renforcer l'urbanisation autour du bourg et maîtriser l'urbanisation diffuse sur le territoire agricole



➤ **Conforter le bourg et améliorer son cadre de vie**

Afin d'impulser une dynamique d'amélioration du cadre de vie et une rationalisation des dépenses collectives, *le choix a été fait de renforcer le potentiel constructible directement sur le bourg.*

➤ **Identifier les futurs secteurs propices au développement urbain**

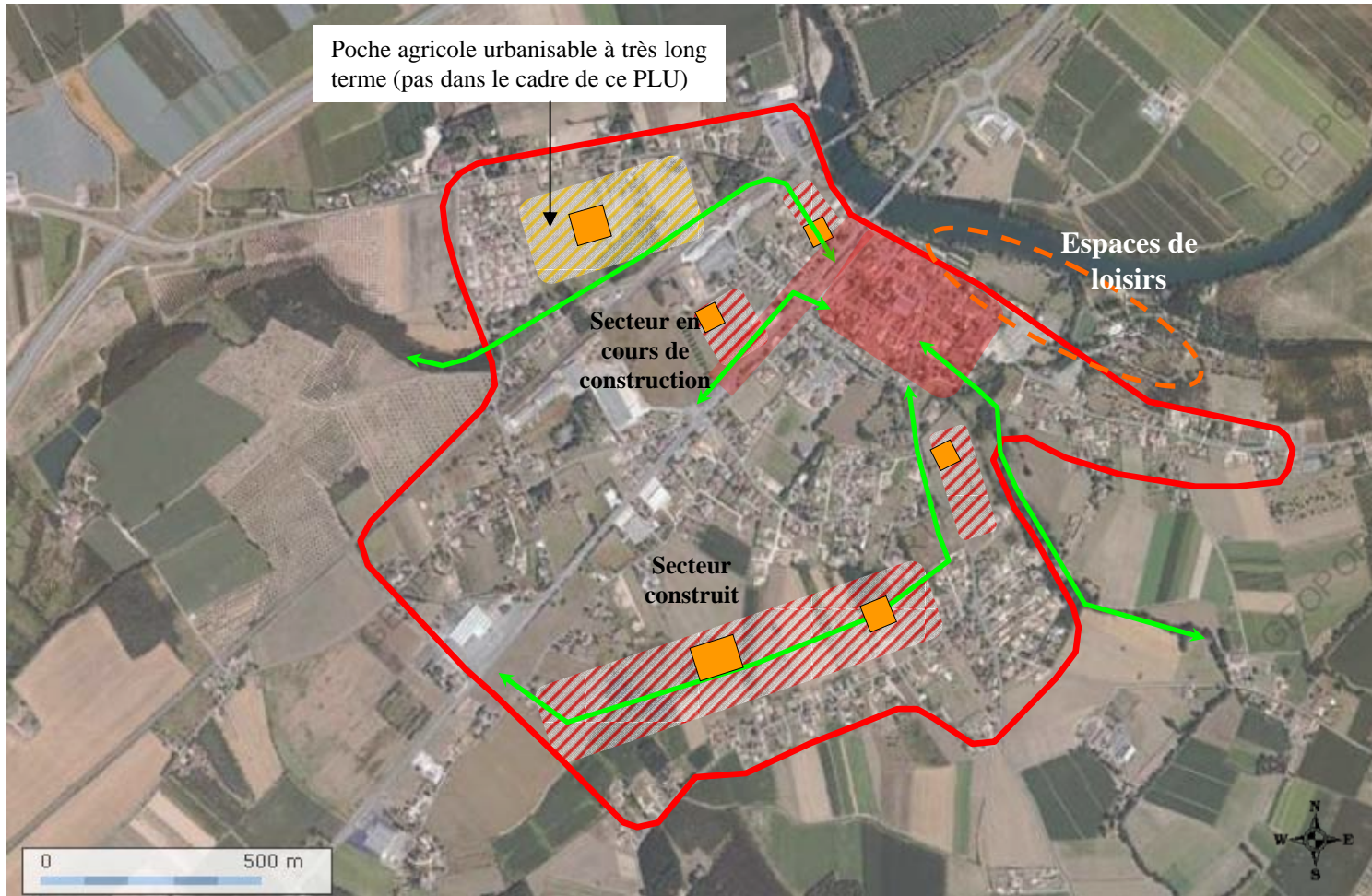
Le centre bourg possède de nombreux secteurs stratégiques du point de vue du développement urbain à court, moyen et long terme. Ces secteurs (indiqués en hachuré rouge sur la carte) se situent à proximité des réseaux, des équipements et des services.

➤ **Maîtriser le développement urbain qui s'est étalé dans l'espace agricole**

Le développement urbain sur le territoire agricole est désormais proscrié par la loi. Il est facteur de nuisances pour l'activité agricole et est source de dysfonctionnements divers (coût en réseaux pour la collectivité, augmentation des déplacements motorisés, perte d'attractivité des centres bourgs...).

- Secteur d'urbanisation du centre bourg
- Zones d'activités
- Secteurs d'urbanisation stratégiques
- Principaux secteurs d'urbanisation en territoire agricole
- Espaces à dominante agricole
- Bâtiments agricoles
- Maisons d'exploitants
- Bâtiments d'élevage
- Cours d'eau

Aménager de véritables quartiers dans une cohésion d'ensemble



Poche agricole urbanisable à très long terme (pas dans le cadre de ce PLU)

Espaces de loisirs

Secteur en cours de construction

Secteur construit

- Limites urbaines actuelles
- Centre ancien et partie RD 820 à aménager
- Zones de développement futures
- ↔ Voies de liaisons piétonnes inter quartiers
- Espace public ou équipement public structurant le quartier

➤ **Faire de chaque quartier un espace de vie**

La place de l'espace public dans le développement du bourg est primordiale puisque c'est lui qui crée le lien social et participe au fonctionnement du lieu. A l'échelle de chaque futur quartier, des espaces publics, voir des équipements publics seront réalisés afin de créer des centralités secondaires.

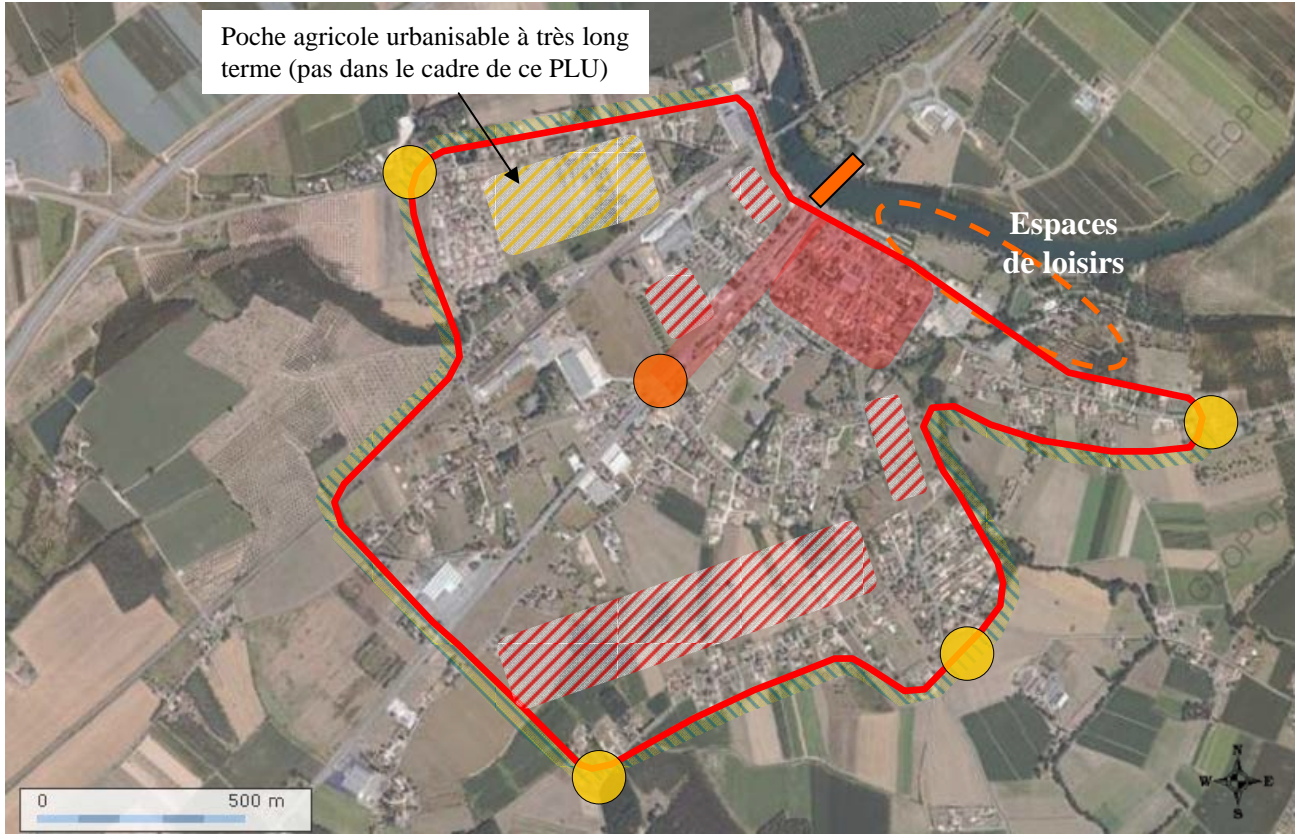
➤ **Mettre en place de nouveaux secteurs urbains qui s'intègrent au bourg**

Le choix de secteurs situés sur le bourg comme futurs quartiers d'Albi permet de densifier et de conforter la vie du centre. Ces futurs projets devront s'intégrer au tissu urbain existant mais également le faire évoluer afin de permettre sa mutation progressive et une densification.

➤ **Améliorer le maillage entre chaque quartier et le bourg**

Afin d'obtenir un bourg facilement accessible et logiquement constitué, il convient de mettre en place de liens structurants. Ces axes de liaison seront aménagés de manière à inciter les déplacements non motorisés.

Identifier les entrées de ville et les limites entre le bourg et les milieux agricole et naturel



- Limites urbaines actuelles
- Centre ancien
- Zones de développement futures
- Espaces de transition à boiser
- Entrées de ville à identifier
- Entrées du bourg sur la RD 820

Matérialiser les limites urbaines du bourg par l'intermédiaire de plantations arborées

La mise en place de haies paysagères en bordure du village avec la zone agricole participera à l'amélioration du cadre de vie. Elle permettra également de définir un espace au village cohérent qui aujourd'hui est rendu peu lisible du fait de l'étalement des constructions suivant les voies.

Afin d'améliorer le cadre de vie mais également de rendre lisible le bourg et ses limites, la collectivité souhaite réaliser plusieurs actions.

➤ Mettre en place des entrées de ville qualitatives

Affirmer les entrées de ville pour définir et rendre lisible les limites du bourg. Pour cela, des aménagements spécifiques, des plantations d'arbres adaptées et des mesures de limitation de vitesse seront mise en place suivant le cas.

L'entrée sur la RD 820 sera matérialisée au niveau du secteur d'Albergnat qui marque l'entrée dans le centre du bourg d'Albias.

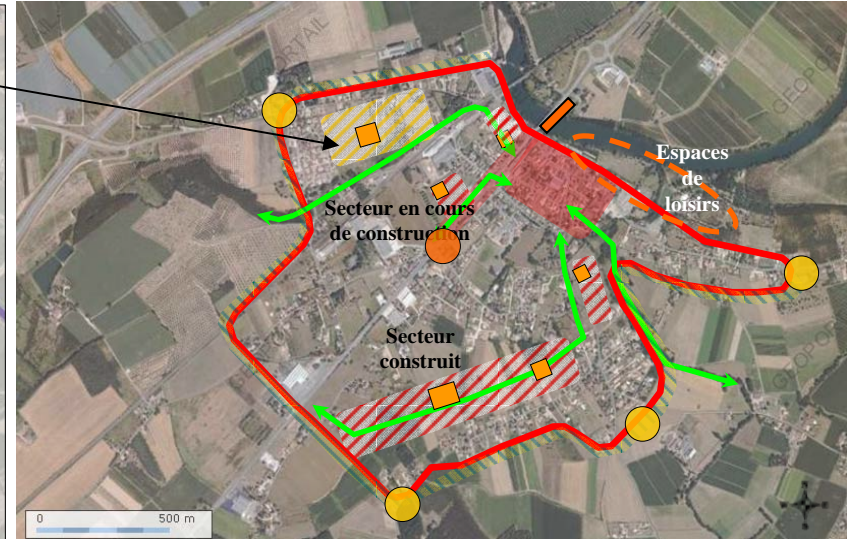
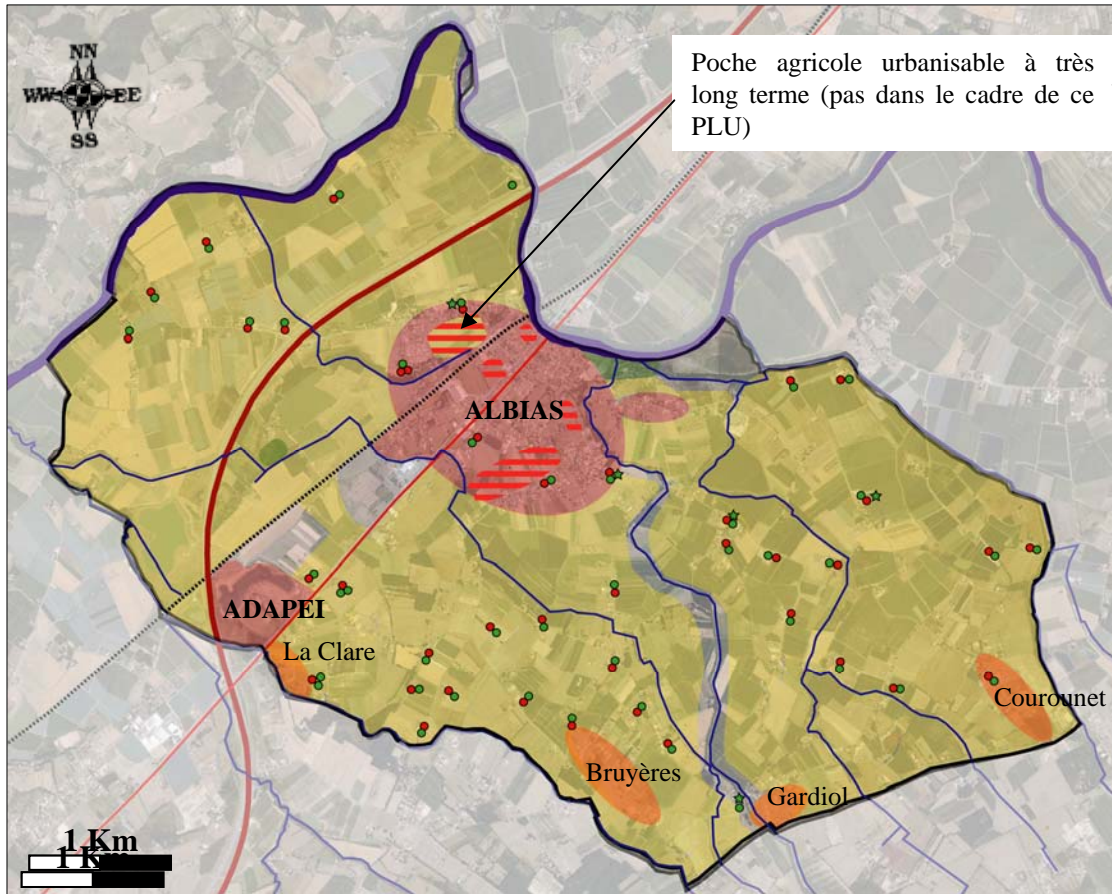
Cet aménagement aura pour but de redonner une place aux piétons et de faciliter la traversé de cet axe aujourd'hui très routier.

➤ Réintégrer la RD 820 au village d'Albias

La réalisation de projets urbains et commerciaux à l'Ouest de la RD 820 pourrait permettre de relier le centre bourg à ces futurs quartiers.

L'aménagement urbain et la sécurisation de la RD 820 du secteur d'Albergnat jusqu'au pont sembleraient nécessaires pour assurer une connexion efficace.

Synthèse Axe 2: METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT



Aménager de véritables quartiers dans une cohésion d'ensemble

- Limites urbaines actuelles
- Centre ancien et partie RD 820 à aménager
- Zones de développement futures
- ↔ Voies de liaisons piétonnes inter quartiers
- Espace public ou équipement public structurant le quartier

Aménager de véritables quartiers dans une cohésion d'ensemble

- Espaces de transition à boiser
- Entrées de ville à identifier
- Entrées du bourg sur la RD 820

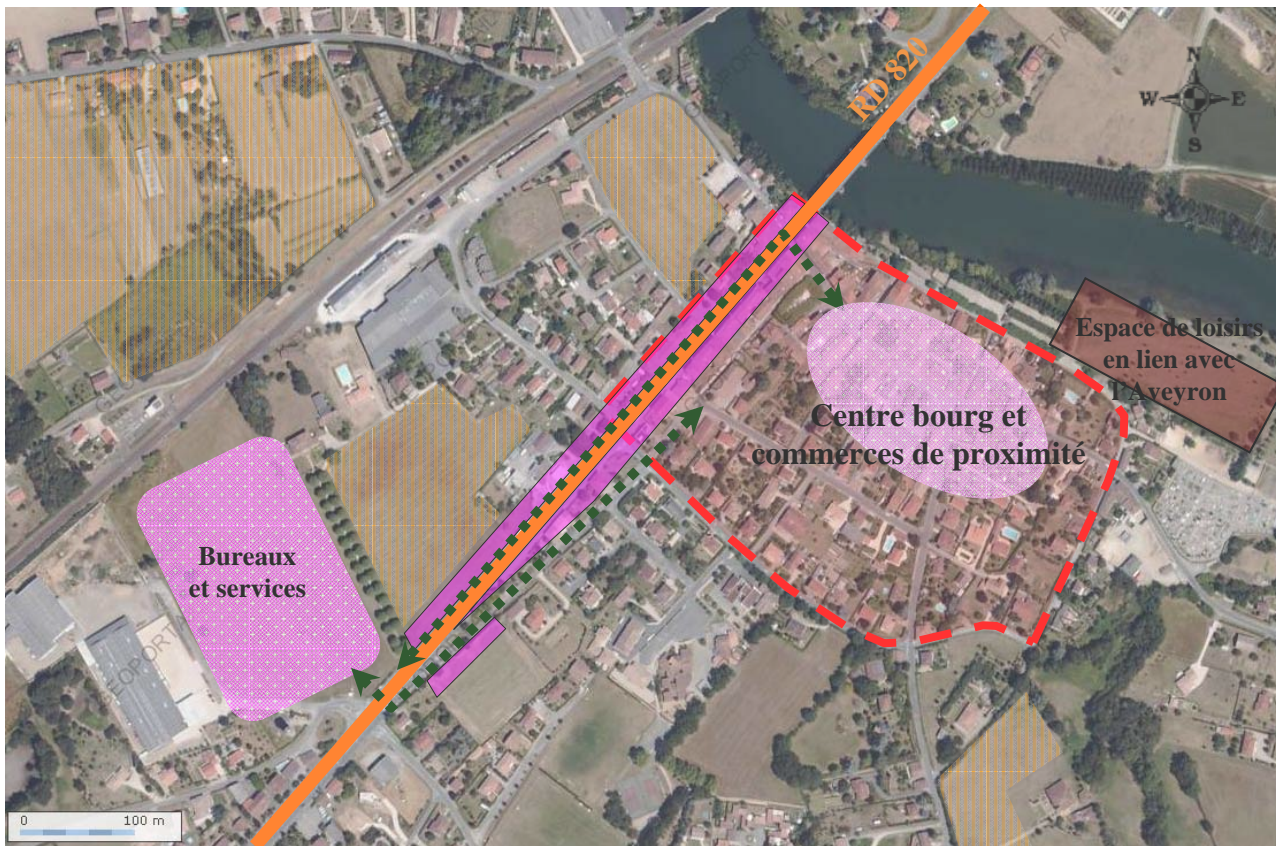
Renforcer l'urbanisation autour du bourg et stopper l'urbanisation diffuse sur le territoire agricole








- | | |
|---|--|
| Secteur d'urbanisation du centre bourg | ● Bâtiments agricoles |
| Zones d'activités | ● Maisons d'exploitants |
| Secteurs d'urbanisation stratégiques | ★ Bâtiments d'élevage |
| Secteurs d'urbanisation en territoire agricole | — Cours d'eau |
| Espaces à dominante agricole | |

SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE



Soutenir l'activité commerciale et l'attractivité du bourg



-  Centre ancien, pôle d'équipements, de commerces et de services
-  Commerces et services à développer sur l'axe de la RD 820 en lien avec le village
-  Projet d'activités
-  Secteurs ayant un potentiel de développement en terme d'habitat
-  Zone de loisirs
-  RD 820
-  Voies de liaison à aménager entre le village et le futur centre commercial

➤ En accueillant les nouvelles populations sur le bourg :

L'augmentation du nombre d'habitants sur le bourg et l'aménagement des lieux de vie (espaces publics, équipements publics...), tendent à favoriser l'activité des commerces et des services du cœur de village.

➤ En incitant à l'installation de commerces de proximité et en renforçant les zones de loisirs:

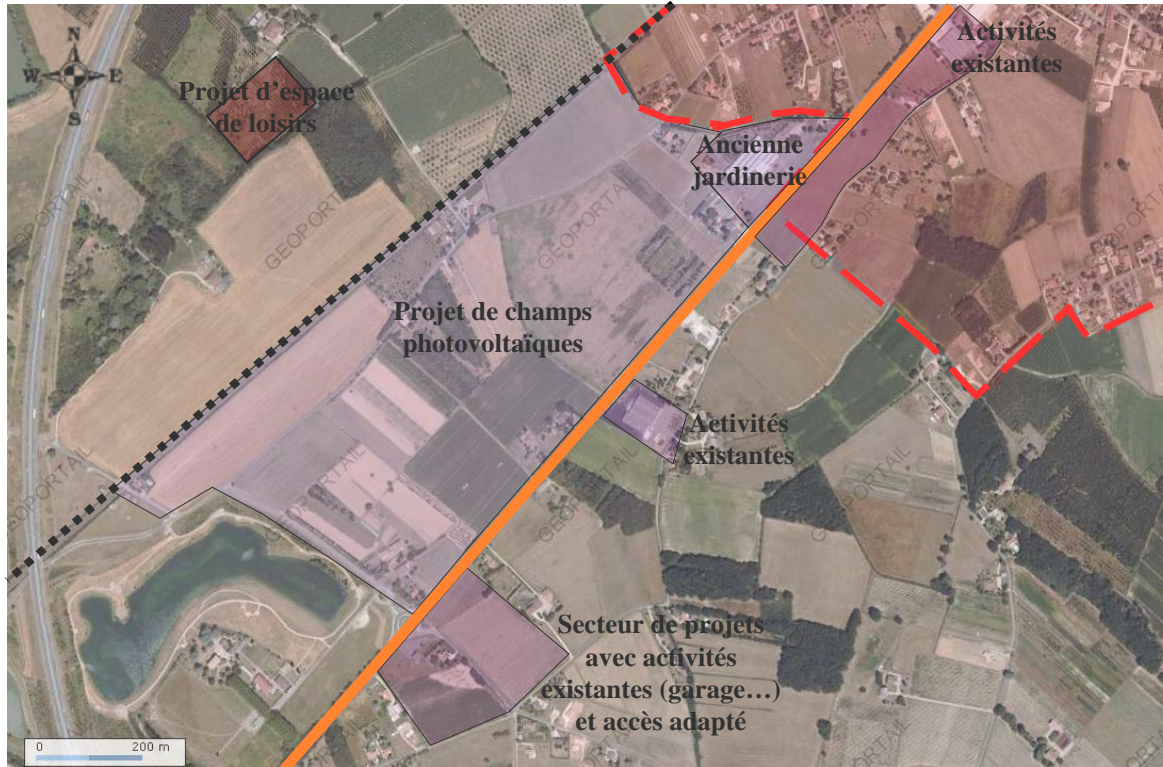
De par leurs localisations, le centre bourg, la RD 820 et le secteur d'Albergnat sont des lieux d'implantation de commerces et de services.


A ce titre, la collectivité incitera les installations commerciales au travers de dispositions réglementaires. L'aménagement des espaces publics du bourg et le développement des espaces de loisirs comme le camping participeront également à renforcer l'attrait du village.


➤ En aménageant les futurs quartiers de manière fonctionnelle et durable :


En liant les futurs quartiers d'habitation au village et en mettant en place des itinéraires piétonniers adaptés, c'est l'ensemble des commerces et services de proximité qui bénéficieront de ces choix de développement. *En outre l'installation de commerces et de services sera permise dans ces futurs quartiers, en lien avec les espaces publics prévus.*


Permettre un développement économique qualitatif en lien avec la RD 820 et en complémentarité avec la zone économique nord de Montauban



 Limites du village d'Albias

 Secteurs destinés à l'accueil d'activités à plus ou moins long terme

 Secteur d'activités sur lequel un projet de champ photovoltaïque est en cours

 Zone de loisirs

 RD 820

 Voie ferrée

➤ Favoriser l'installation d'activités diversifiées:

L'objectif de la collectivité est de pouvoir accueillir des activités diversifiées en proposant des sites adaptés aux futurs aménageurs.

➤ Profiter d'une localisation intéressante :

La RD 820 constitue un axe d'importance pour l'implantation d'activités en continuité de Montauban et à proximité de l'échangeur sur l'A20. Pour ces raisons, les secteurs identifiés dans le Plan d'Occupation des Sols entre la voie ferrée et la RD 820 au sud du bourg sont maintenus comme zones d'activités en devenir. Ces secteurs sont compris dans un large projet de champ photovoltaïque.

Afin de permettre un accueil de bâtiments d'activités, la collectivité a mis en place une zone spécifique supplémentaire au Sud comprenant dès à présent plusieurs entreprises.

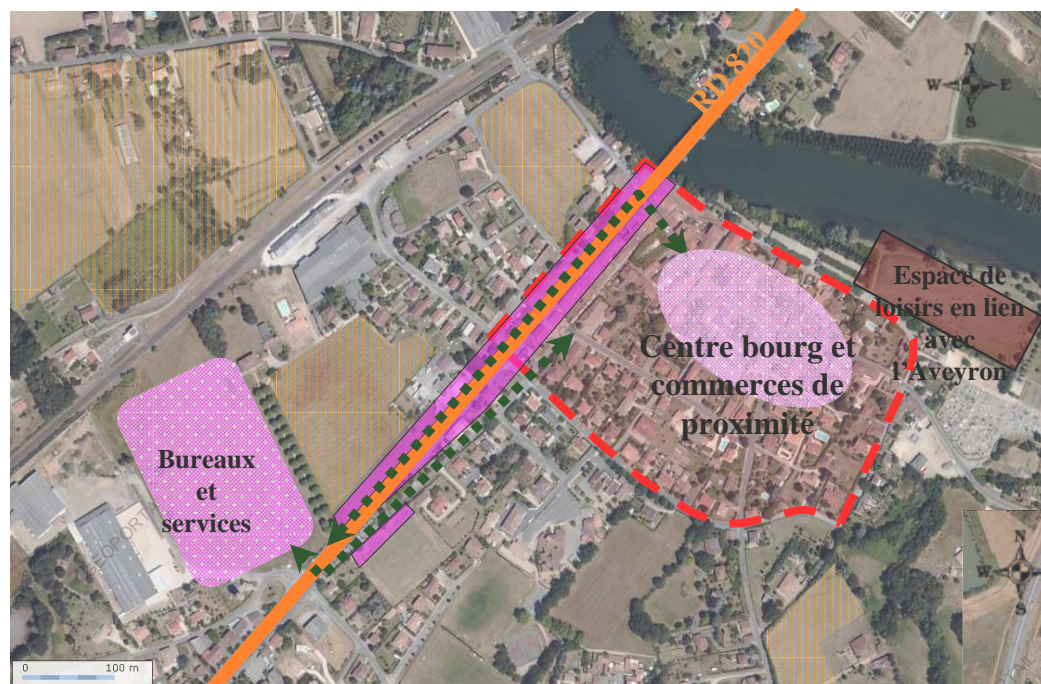
➤ Mettre en place des prescriptions qualitatives et environnementales fortes:

Par rapport à la taille importante des secteurs d'activités projetés, plusieurs dispositions seront mises en place. L'aménagement de tels sites se fera de manière échelonnée et suivant un plan d'ensemble cohérent. *L'accent sera mis sur la protection de l'environnement et des paysages, avec des dispositions précises sur les plantations en limite de la zone.*

Une recherche de mise en valeur de l'effet vitrine des futurs bâtiments sur la RD sera demandée.

➤ Favoriser le développement touristique à travers la sauvegarde et la mise en place de structures adaptées (espace de loisirs en lien avec l'Aveyron, projet de camping...).

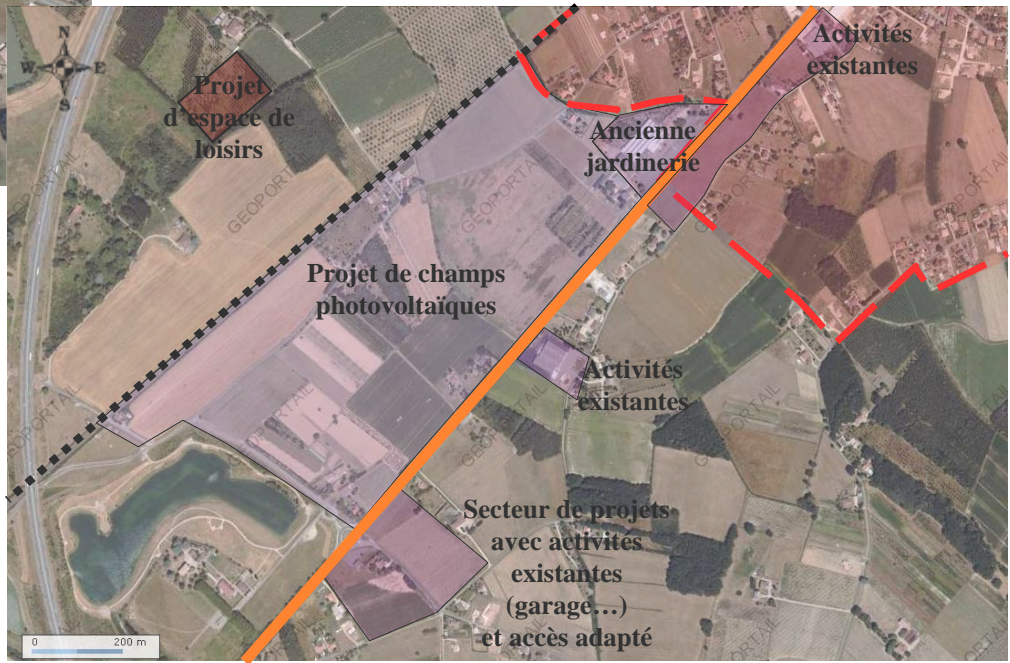
Synthèse Axe 3: SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE



- Soutenir l'activité commerciale du bourg**
- Centre ancien, pôle d'équipements, de commerces et de services
 - Commerces et services à développer sur l'axe de la RD 820 en lien avec le village
 - Projet de centre commercial
 - Secteurs ayant un potentiel de développement en terme d'habitat
 - Zone de loisirs
 - RD 820
 - Voies de liaison à aménager entre le village et le futur centre commercial

Permettre un développement économique qualitatif en lien avec la RD 820 et en complémentarité avec la zone économique nord de Montauban

- Limites du village d'Albias
- Secteurs destinés à l'accueil d'activités
- Secteur d'activités avec projet de champ photovoltaïque
- Zone de loisirs
- RD 820
- Voie ferrée









CARTE DE SYNTHESE









Carte de synthèse





PROTEGER LE MILIEU NATUREL ET AGRICOLE

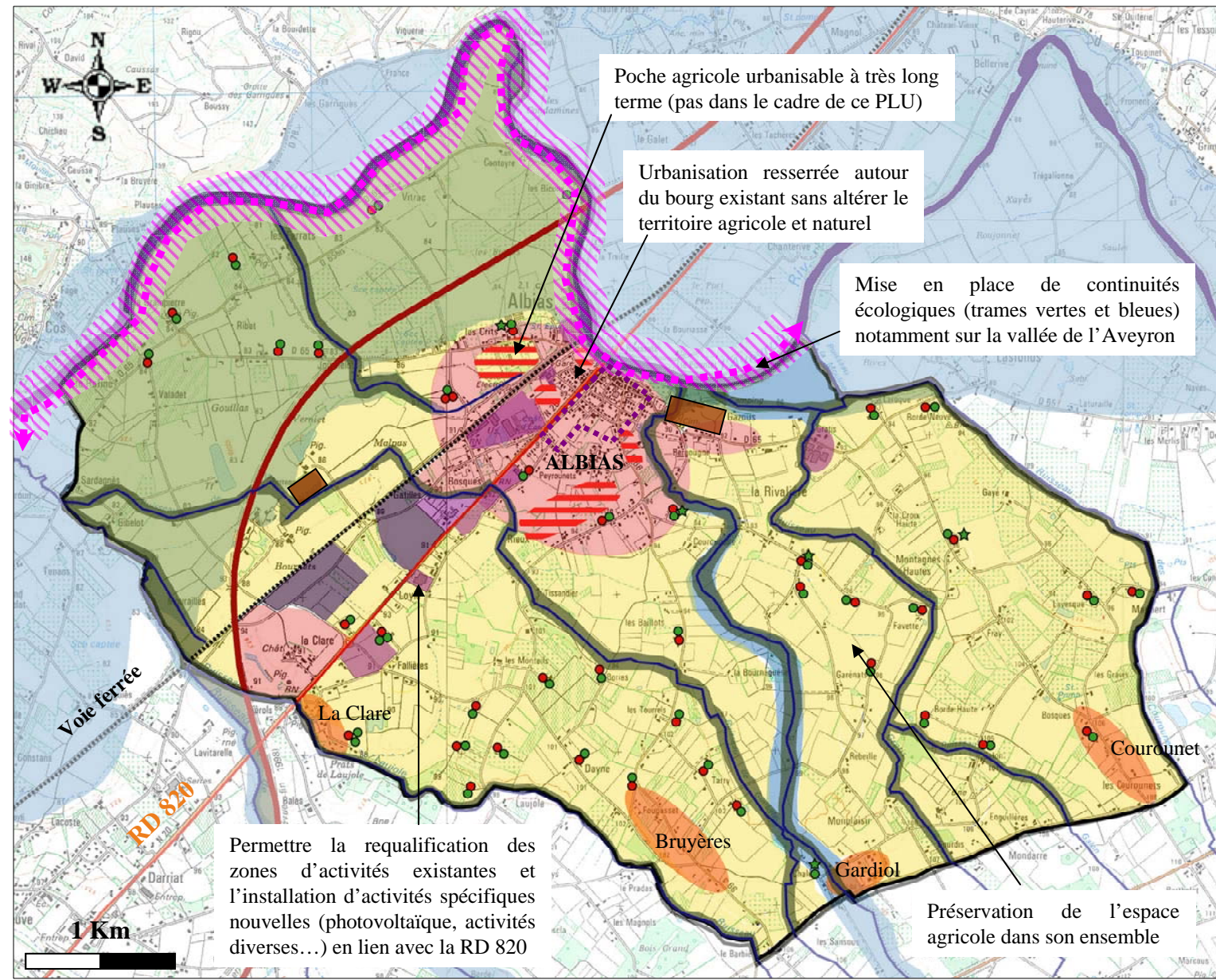
-  Site Natura 2000 de la vallée de l'Aveyron
-  Ripisylves des ruisseaux
-  Zone inondable
-  Cours d'eau
-  Espaces à dominante agricole
-  Cheminement à aménager le long de la vallée de l'Aveyron

METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT

-  Urbanisation du centre bourg
-  Secteurs d'urbanisation stratégiques au cœur du bourg
-  Secteurs construits en territoire agricole à maîtriser
-  Bâtiments agricoles
-  Maisons d'exploitants
-  Bâtiments d'élevage

SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

-  Zone commerciale du bourg
-  Zones d'activités
-  Champs photovoltaïques
-  Zones de loisirs (tourisme)



Poche agricole urbanisable à très long terme (pas dans le cadre de ce PLU)

Urbanisation resserrée autour du bourg existant sans altérer le territoire agricole et naturel

Mise en place de continuités écologiques (trames vertes et bleues) notamment sur la vallée de l'Aveyron

Permettre la requalification des zones d'activités existantes et l'installation d'activités spécifiques nouvelles (photovoltaïque, activités diverses...) en lien avec la RD 820

Préservation de l'espace agricole dans son ensemble