



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE PAULHAC**

**P.L.U**

1<sup>ère</sup> modification du Plan Local  
d'Urbanisme

Dossier approuvé

2- Orientations d'Aménagement et de  
Programmation

Modification du  
P.L.U :

Approuvée le  
17.12.2024

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC  
Tél : 05 34 27 62 28  
contact@paysages-urba.fr

2

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 031-213104078-20241217-2OAPMODIFPLU-AU

---

## Table des matières

La nature et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	3
Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	4
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX.....	6
Les orientations générales applicables sur l'ensemble des sites .....	6
<hr data-bbox="119 435 853 445"/> .....	7
ECHEANCIER PREVISIONNEL .....	8
LE RENFORCEMENT DU VILLAGE.....	9
LE PARC DU CHÂTEAU.....	11
L'EXTENSION NORD DU BOURG .....	14

# La nature et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 031-213104078-20241217-2OAPMODIFPLU-AU



Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Ces orientations d'aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suite à la loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, définir les orientations mentionnées à l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (*cf. page suivante*).

Elles permettent donc à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

En lien avec le PADD et le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

## Principe de compatibilité

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables au permis de construire.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation devront donc être compatibles avec les orientations définies.

Les règles et principes institués dans les OAP complètent et remplacent parfois les règles générales du règlement du PLU.

# Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 031-213104078-20241217-2OAPMODIFPLU-AU



Article L151-6 du CU :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des **dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*** »

Article L151-6-1 du CU :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

Article L151-6-2 du CU :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* »

Article L151-7 du CU :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

2° Favoriser la **mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Abrogé

4° Porter sur des **quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** ;

5° Prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales **caractéristiques des voies et espaces publics**;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la **qualité de la desserte**, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 031-213104078-20241217-2OAPMODIFPLU-AU

# LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX

---

# Les orientations générales applicables sur l'ensemble des sites

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 031-213104078-20241217-2OAPMODIFPLU-AU

## Qualité des opérations

- Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère aussi bien en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité).
- Bien traiter le rapport à la rue et à l'espace public, en évitant la constitution de murs pleins surélevés et en renforçant la présence du végétal par des alignements d'arbres et espaces plantés.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, notamment par une emprise limitée de la voirie et le choix de matériaux perméables pour les espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.).

## Aménagement paysager

- L'aménagement des nouveaux espaces verts devra remplir les critères suivants :
  - l'espace doit être « planté » d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale suffisante,
  - utiliser des essences végétales locales (*liste non exhaustive: lilas, noisetier, charme, chèvrefeuille, prunus, millepertuis, laurier rose, laurier-tin, clématite, deutzia, sorbaria, weigelia, viorne, lavatère, romarin...*),
  - être conçu pour être facilement entretenu et bien se maintenir dans le temps,
  - intégrer, le cas échéant, des solutions de traitement des eaux pluviales.

## Caractéristiques des logements

- Permettre la diversité des formes urbaines et typologies d'habitat (*prévoir si possible une offre en petits logements sur certains secteurs, de l'accession privée et sociale, du locatif privé ou conventionné*) pour y favoriser la diversité sociale et générationnelle.

---

## Aménagements des voiries

- Il est demandé aux aménageurs d'adapter la voie aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle-ci pourrait supporter.
- Toutes les voiries créées doivent permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées.
- Il est souhaitable d'aménager des bandes de stationnement le long des voiries principales des opérations. **Par défaut, il devra être réalisé une ou plusieurs aires de stationnement collectif au sein de l'opération.**
- Il est recommandé d'aménager de façon simple et économique les accotements de voirie ainsi que les cheminements doux internes aux opérations. Il sera privilégié un traitement conservant l'aspect rural et permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (grave enherbée par exemple).

## Principe de traitement des eaux pluviales

- Il est demandé aux aménageurs de prévoir des dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales au sein des opérations, notamment au sein des espaces verts à créer le cas échéant.
- Le recours aux techniques alternatives sera privilégié (rétention à la parcelle, chaussée déversoir, tranchée de rétention, espaces communs inondables...). Leur conception devra être favorable au développement d'une flore et d'une faune spontanées (pentes douces pour les bassins de rétention, noues végétalisées...)
- Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 031-213104078-20241217-2OAPMODIFPLU-AU



# ECHEANCIER PREVISIONNEL

Secteur	Échéance prévisionnelle	Densité moyenne (Aménagements connexes compris : voies, réseaux, espaces verts, ...)	Surface aménagée	Volume de logements attendus	Modalités d'urbanisation
Nord du Village	<p><b>Phase 1 : 2025-2029</b></p> <p><b>Phase 2 : 2029-2032</b> dès lors que 60% minimum des permis de construire de la tranche précédente ont été accordés et que la nouvelle STEP est mise en service</p> <p><b>Phase 3</b> : ouverture par procédure de révision générale</p>	<p>Phase 1 : <b>17 lgts/ha</b> soit 25 à 27 lgts</p> <p>Phase 2 : <b>16 lgts/ha</b> soit 25 à 27 lgts</p>	<p>Phase 1 : 1,5 ha</p> <p>Phase 2 : 1,6 ha</p> <p>Phase 3 : 1,9 ha fermé</p>	<p>Phase 1 et 2 : <b>50 à 55</b> logements</p>	<p><b>2 Opérations d'aménagement d'ensemble</b></p>
Parc du Château	2030-2031	21 logements / ha	0,56 ha	12 logements environ	<p><b>Opération d'aménagement d'ensemble</b></p>

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 031-213104078-20241217-2OAPMODIFPLU-AU

# LE RENFORCEMENT DU VILLAGE

---

# Les secteurs de développement du village

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 031-213104078-20241217-2OAPMODIFPLU-AU



Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 031-213104078-20241217-2OAPMODIFPLU-AU

# LE PARC DU CHÂTEAU

---

# L'état initial du site

**Zone: AU**

**Superficie: 5 600 m<sup>2</sup>**

**Occupation du sol: parc boisé et aménagé**

*(Le secteur du Claous n'a pas pu être intégré à la réflexion car il est déjà commercialisé et en cours de construction)*

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 031-213104078-20241217-2OAPMODIFPLU-AU



*Des arbres de haute tige sur l'ensemble de la frange du secteur constructible*

*Une entrée au site déjà existante, marqué par un portail en fer forgé*

*Des installations privées*

*La proximité immédiate du réseau d'assainissement collectif*

# Les principes d'aménagement

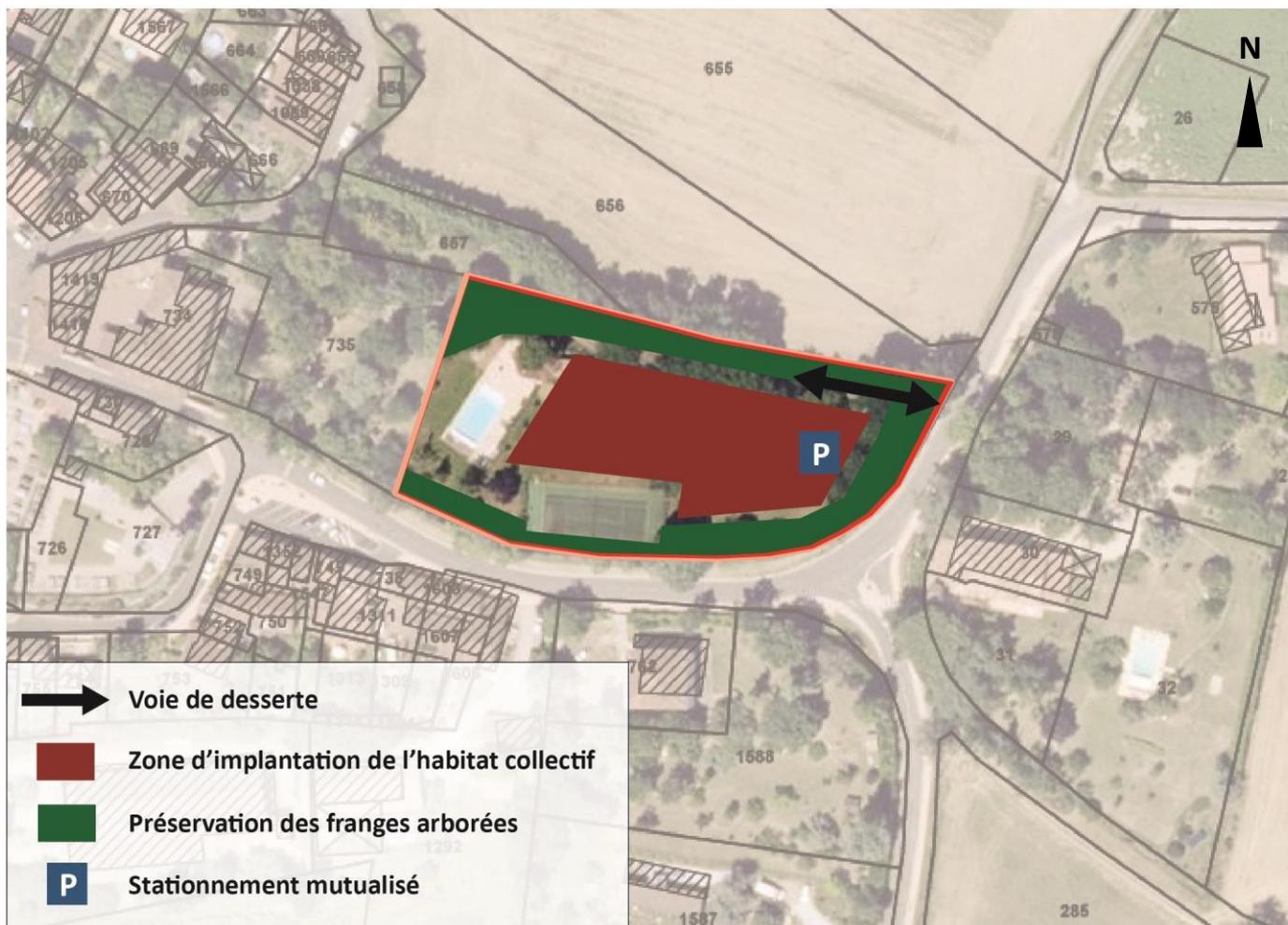
Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 031-213104078-20241217-2OAPMODIFPLU-AU



---

## Les principes d'aménagement

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 031-213104078-20241217-2OAPMODIFPLU-AU

Un **accès unique**, déjà existant, doit être prévu depuis la RD32. Le portail existant devra être préservé.

La longueur ainsi que l'imperméabilisation de la **voie interne** à l'opération doit être limitée.

Le stationnement pourra être réalisée sous forme d'une ou plusieurs **aires collectives** et / ou le long de la voie interne de l'opération. Un système de retournement devra être prévu.

L'implantation des constructions devra préserver au maximum les **arbres de haute tige** ainsi que les haies arbustives existantes sur les franges du site.

Une offre d'au moins **12 logements** est prévue, sous forme **d'habitat collectif**.

Une **opération d'aménagement d'ensemble** est exigée.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 031-213104078-20241217-2OAPMODIFPLU-AU

# L'EXTENSION NORD DU BOURG

---

**Zone: AUet AU0**

**Superficie:**

- Zone AU :  
3,1 ha
- Zone AU0 :  
1,9 ha

**Occupation du sol : agricole**

# 1) RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

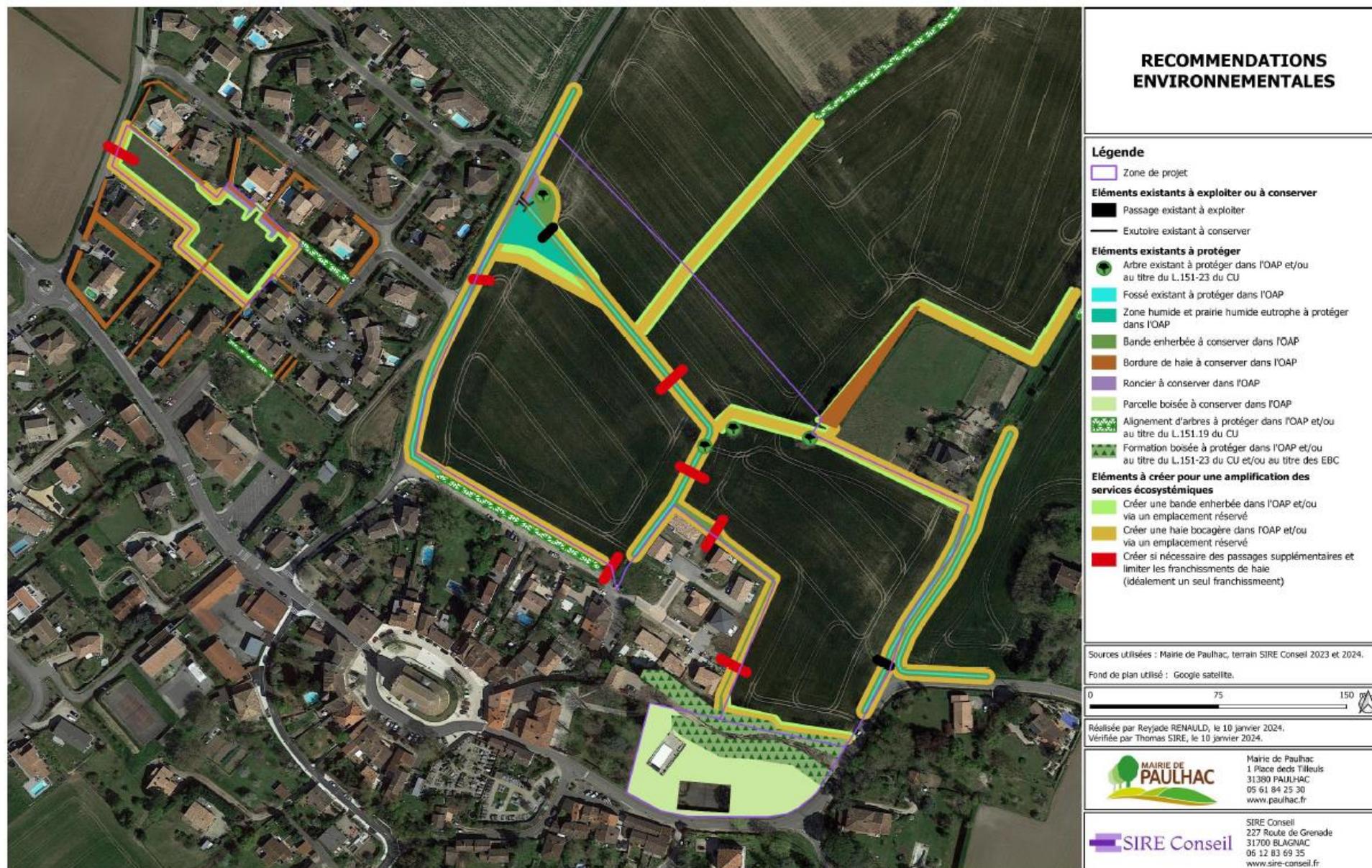


Figure 49 : Synthèse des recommandations environnementales et modalités proposées de traduction

## 2) SCHEMA D'AMENAGEMENT

### AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès (connexion obligatoire, positionnement indicatif)
-  Liaison douce à créer
-  Espace public à aménager
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata, 3 m min)
-  Espace collectif paysager à aménager /gestion des eaux de pluie
-  Zone humide/fossé à préserver
-  Accompagnement paysager
-  Arbres existants à préserver
-  Espace fédérateur à aménager

### TYPOLOGIE:

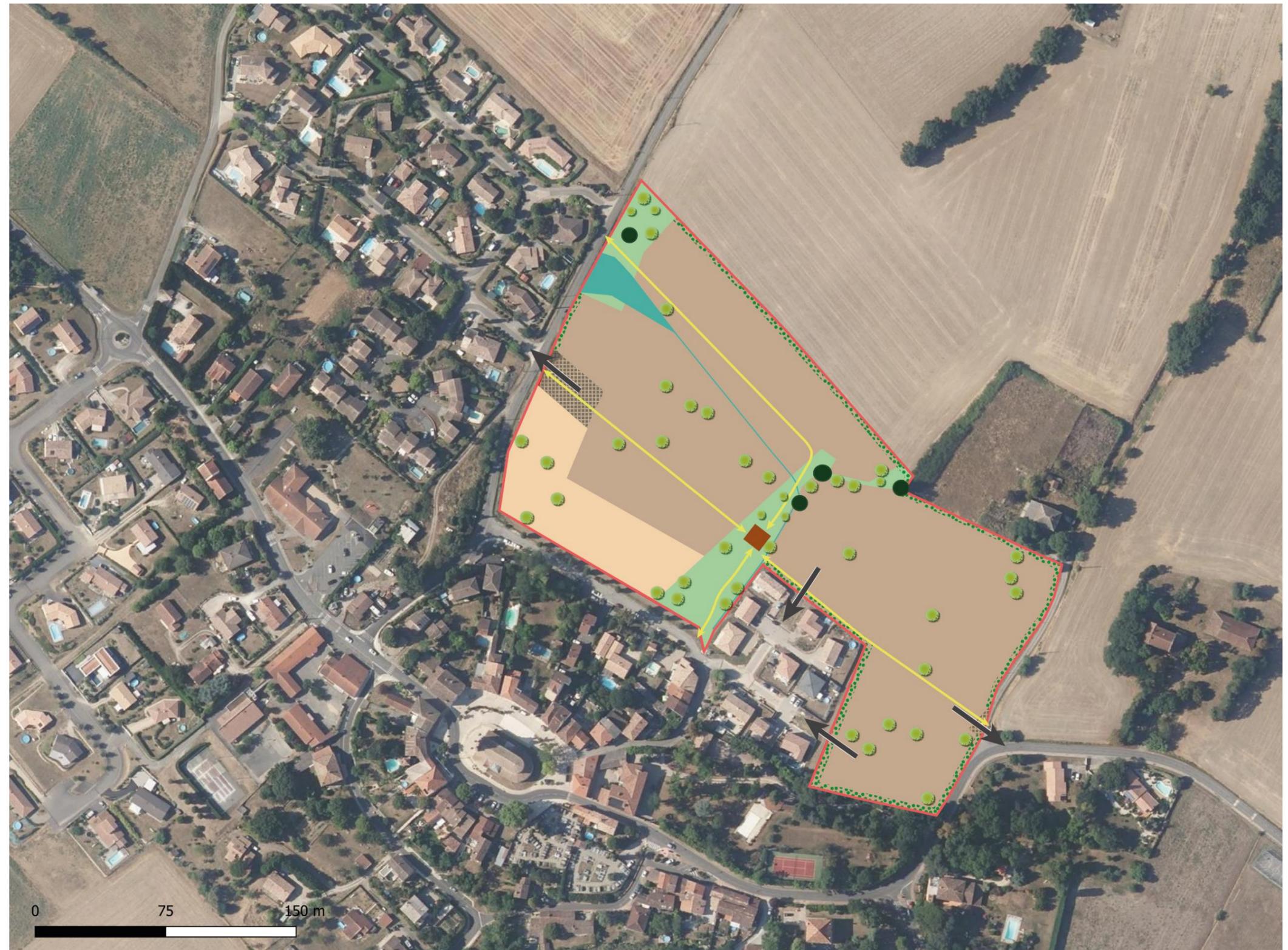
-  Logements collectifs et/ou intermédiaires
-  Logements individuels

### OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- ☉ Surface aménagée : 3,1 ha (phase 1 et 2)
- ☉ 50 à 55 logements environ
  - ☉ Phase 1 : 17 lgts/ha
  - ☉ Phase 2 : 16 lgts/ha

### PHASAGE:

- ☉ 2 opérations d'aménagement d'ensemble sont attendues



### 3) PHASAGE



## 4) PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Au-delà des principes généraux d'aménagement formulés pour l'ensemble des OAP, des principes spécifiques au secteur Nord du village sont attendus.

### PROGRAMMATION

- 50 à 55 logements sont attendus,
- Un phasage en deux temps est attendu (hors phase 3).
- Un vaste espace public et paysager est attendu ainsi que de petits espaces ponctuels.

### TYOLOGIE DE LOGEMENTS

- Le projet se veut constitué de :
  - logements individuels : de type continu et/ou maison individuelle
  - logements collectifs et/ou intermédiaires

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



Figure 1 : sources : SAS Amethyste invest, CAUE, commune de Paulhac

### PRINCIPES PAYSAGERS ET ESPACE PUBLIC

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers afin de favoriser notamment l'intégration des noues et des bassins de rétention.
- La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettent la circulation de la faune et la flore.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.
- Les arbres existants seront maintenus.
- Il conviendra de veiller à l'articulation des quartiers existants avec le nouveau quartier et d'intégrer un vaste espace paysager ponctué d'un espace marquant son caractère fédérateur.
- De petits espaces publics ponctuels sont également attendus.

Des illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

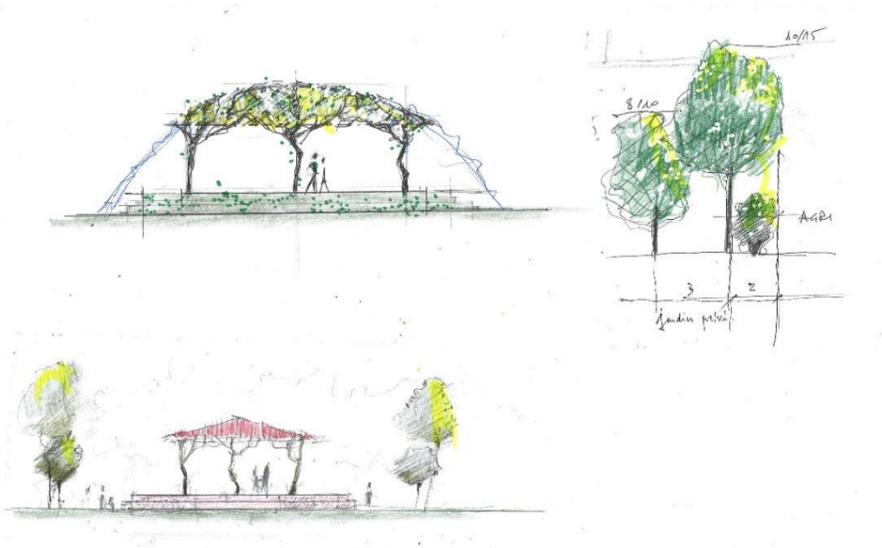


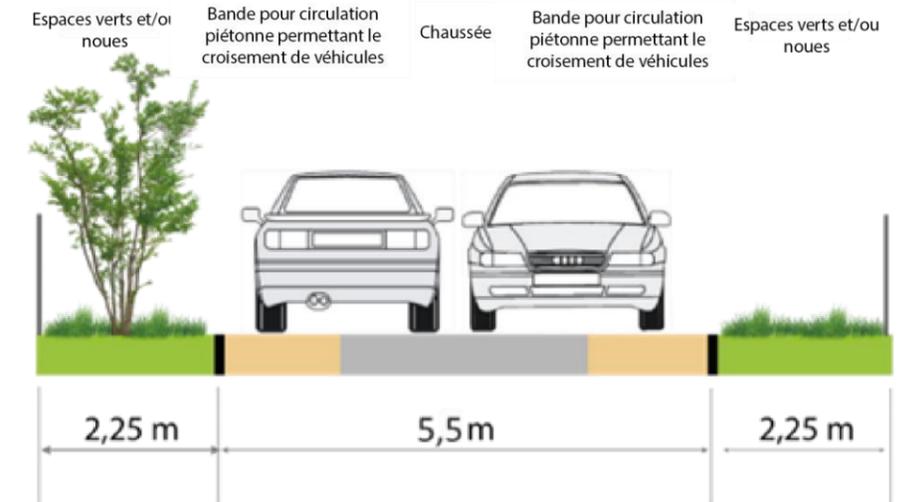
Figure 2 : Source : Desseins de Paysages et photographies Paysages

### RESEAU DE VOIES

Gabarit :

- Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.
- Privilégier des matériaux perméables pour les espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.).

Une illustration est proposée afin d'éclairer sur l'objectif recherché. Pour autant les voiries devront répondre aux prescriptions de la Communauté de Communes.



### PRINCIPE DE TRAITEMENT DES EAUX

- Se référer au règlement de service de Réseau 31,
- Les espaces paysagers participeront activement comme support de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention, arbres de pluies à favoriser, légère dépression etc...)

### PRINCIPES ENVIRONNEMENTAUX

- Le projet veillera à intégrer au mieux les recommandations environnementales identifiées sur l'ensemble du site afin de permettre de limiter son impact.