

PLU

Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} modification

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de NOUEILLES

3.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU approuvé le : 7 Avril 2016
1^{ère} modification approuvée le : 3/02/2026

Vu pour être
annexé à la DCM
du 3/02/2026
approuvant la
première
modification du
PLU



Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL

Place de l'Eglise - 31450 NOUEILLES
Tel : 05.61.81.99.23 / fax : 05.61.81.16.97



PREAMBULE	4
1. Liste des secteurs soumis à OAP	5
2. Les secteurs d'urbanisation	7
3. Encadrement des potentiels mobilisables en zone urbanisée	20
4. Les trames vertes et bleues	25
ANNEXE : Palette végétale du Sicoval.....	29

PREAMBULE

L'article L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme dispos que le Plan Local d'Urbanisme doit prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à certains quartiers ou secteurs du territoire communal. Elles peuvent concerner toutes les zones du PLU et peuvent s'appliquer sur le territoire indépendamment du zonage.

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

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 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.»

Les orientations d'aménagement et de programmation ont vocation à permettre à la collectivité, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de son territoire selon les principes directeurs qu'elle aura définis dans son document d'urbanisme.

Les OAP s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Le projet ne doit pas remettre en cause les orientations.

La compatibilité entre les projets de construction à venir et les orientations d'aménagement s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

1. LISTE DES SECTEURS SOUMIS A OAP

La loi Climat & Résilience portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets, a été adoptée le 22 août 2021. Elle renforce la notion de réduction de la consommation foncière abordée dans le PADD approuvé le 7 avril 2016, en introduisant un objectif de « zéro artificialisation nette » à horizon 2050.

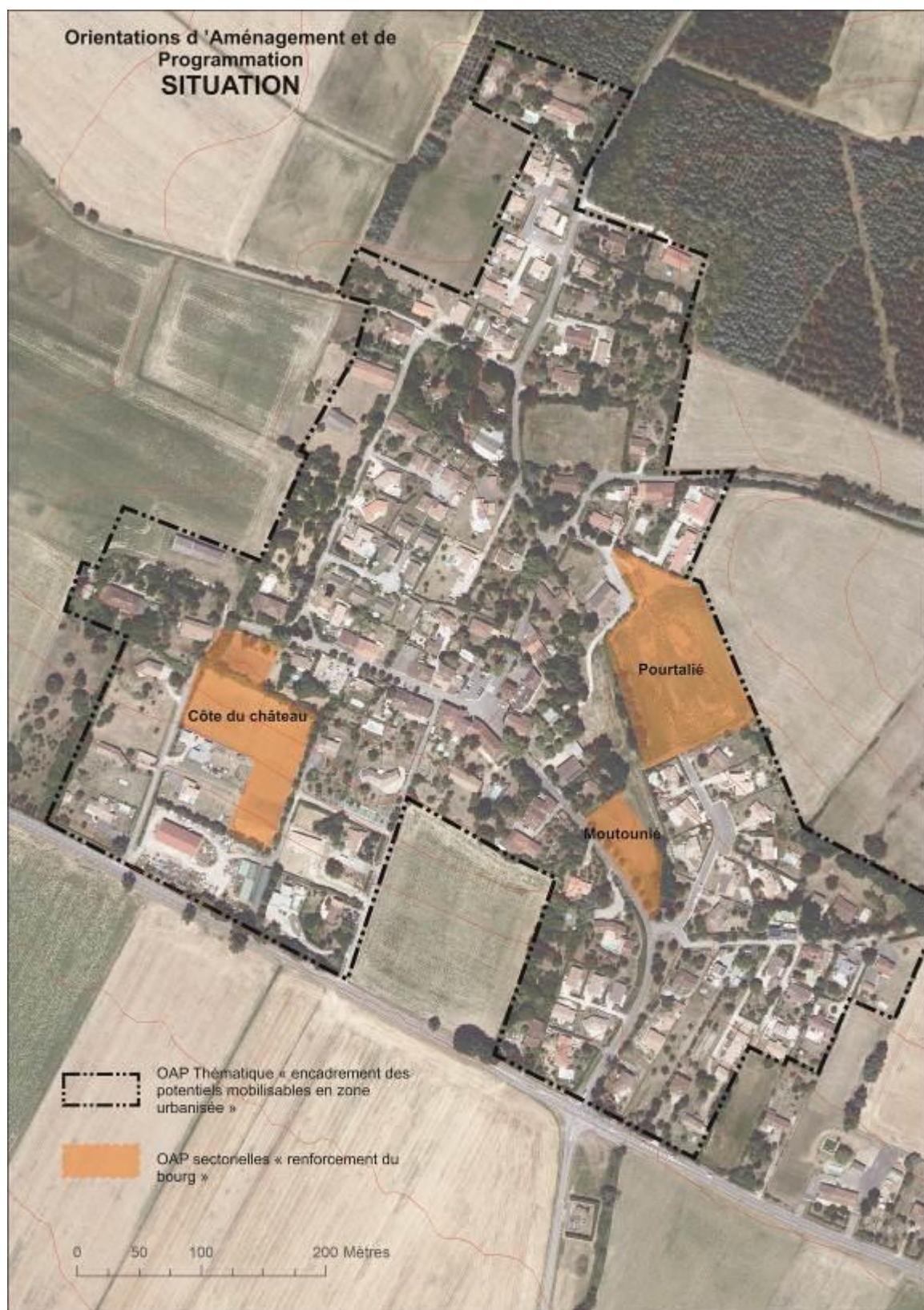
L'objectif de réduction de la consommation foncière affiché dans le PADD doit être mis en œuvre au travers d'un développement maîtrisé de la zone urbaine et des secteurs d'urbanisation, dont les principales actions sont :

- Une intensification urbaine, privilégiée dans les secteurs desservis par les réseaux publics en encourageant des divisions foncières et la densification des dents creuses.
- La diminution de la superficie des parcelles constructibles ;
- La recherche de formes urbaines plus denses, acceptables et acceptées par les habitants,

La commune de Noueilles est concernée par :

- Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielles » en vue de renforcer le bourg : Secteur Pourtalié ; Secteur Moutounié ; Secteur Côte du Château (voir plan de situation ci-contre)
- Une OAP « thématique » sur l'encadrement des potentiels mobilisables en zone urbanisée concerne les zones UA et UB concernées par l'enveloppe urbaine continue (voir plan ci-contre).
- ❖ Une OAP « thématique » sur la trame verte et bleue qui concerne l'ensemble de la commune





2. LES SECTEURS D'URBANISATION

2.1. Contexte et enjeux

Conformément aux orientations du PADD, l'aménagement des secteurs d'urbanisation doit permettre de renforcer le cœur du bourg par un développement maîtrisé, en limitant la consommation d'espace et en intégrant les préoccupations environnementales.

L'objectif est de renforcer la cohésion sociale du village et préserver le cadre de vie en poursuivant la diversification de l'offre de logements, en améliorant les déplacements et en valorisant les espaces publics facteurs de qualité de vie et de lien social.

Enfin, l'objectif poursuivi est de protéger et valoriser le patrimoine et le paysage et préserver les espaces agricoles.

2.1.1. Secteurs Pourtalié et Moutounié

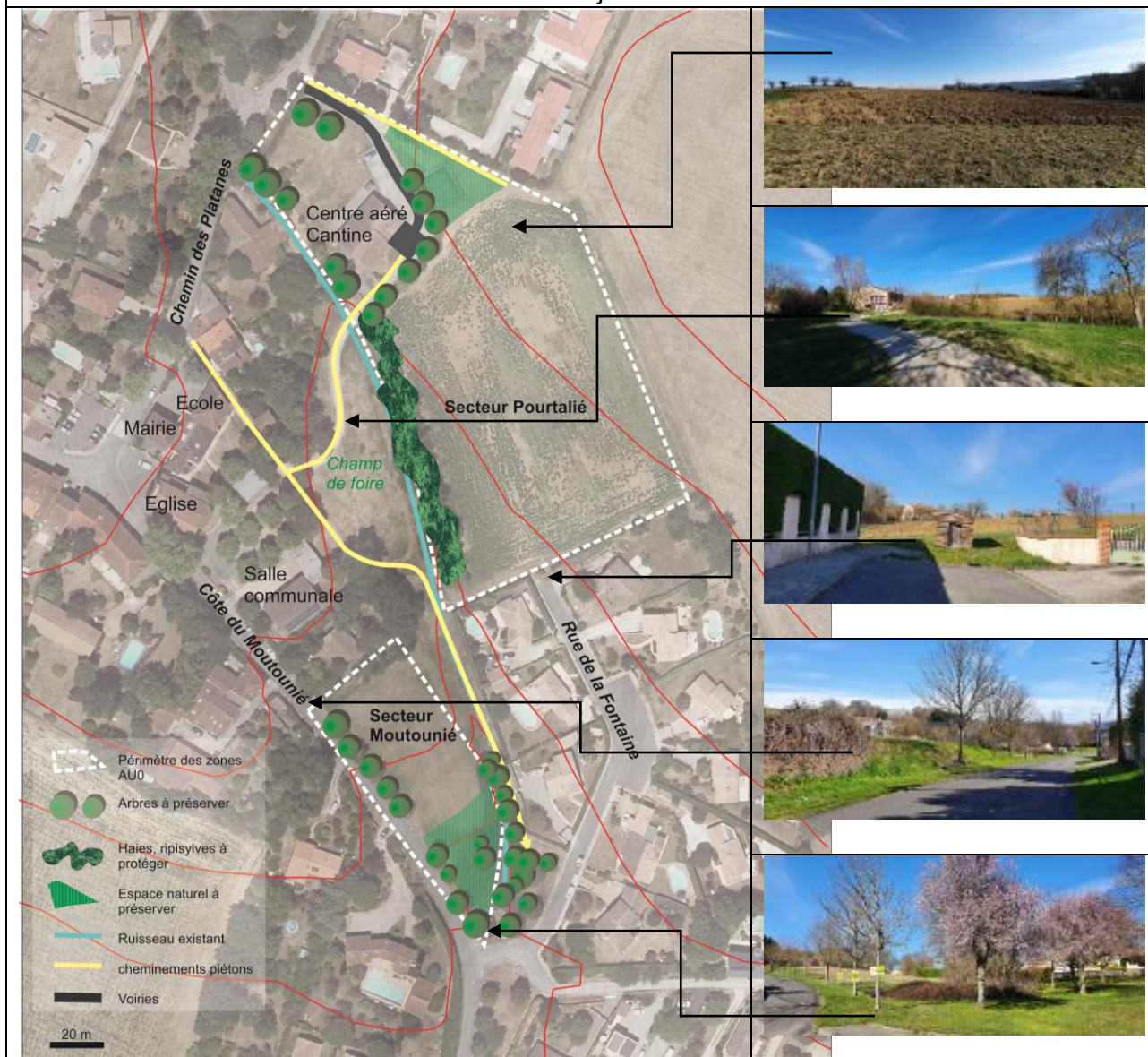
Les secteurs de Pourtalié et Moutounié offrent une situation stratégique, au cœur du bourg et des équipements publics de la commune (mairie, église, école, centre aéré). La présence d'éléments naturels à préserver permettront de maintenir un environnement et un cadre de vie de qualité.

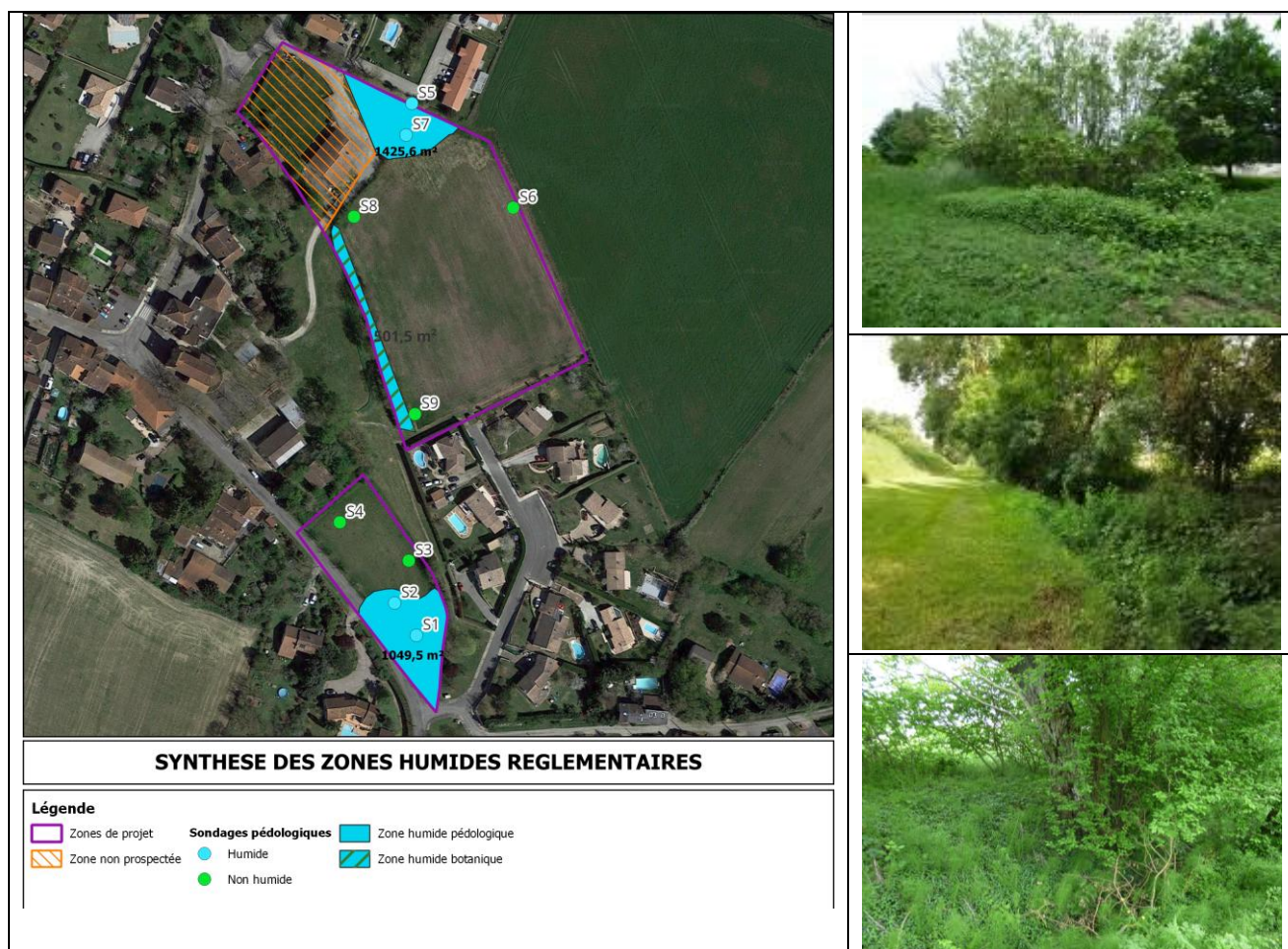
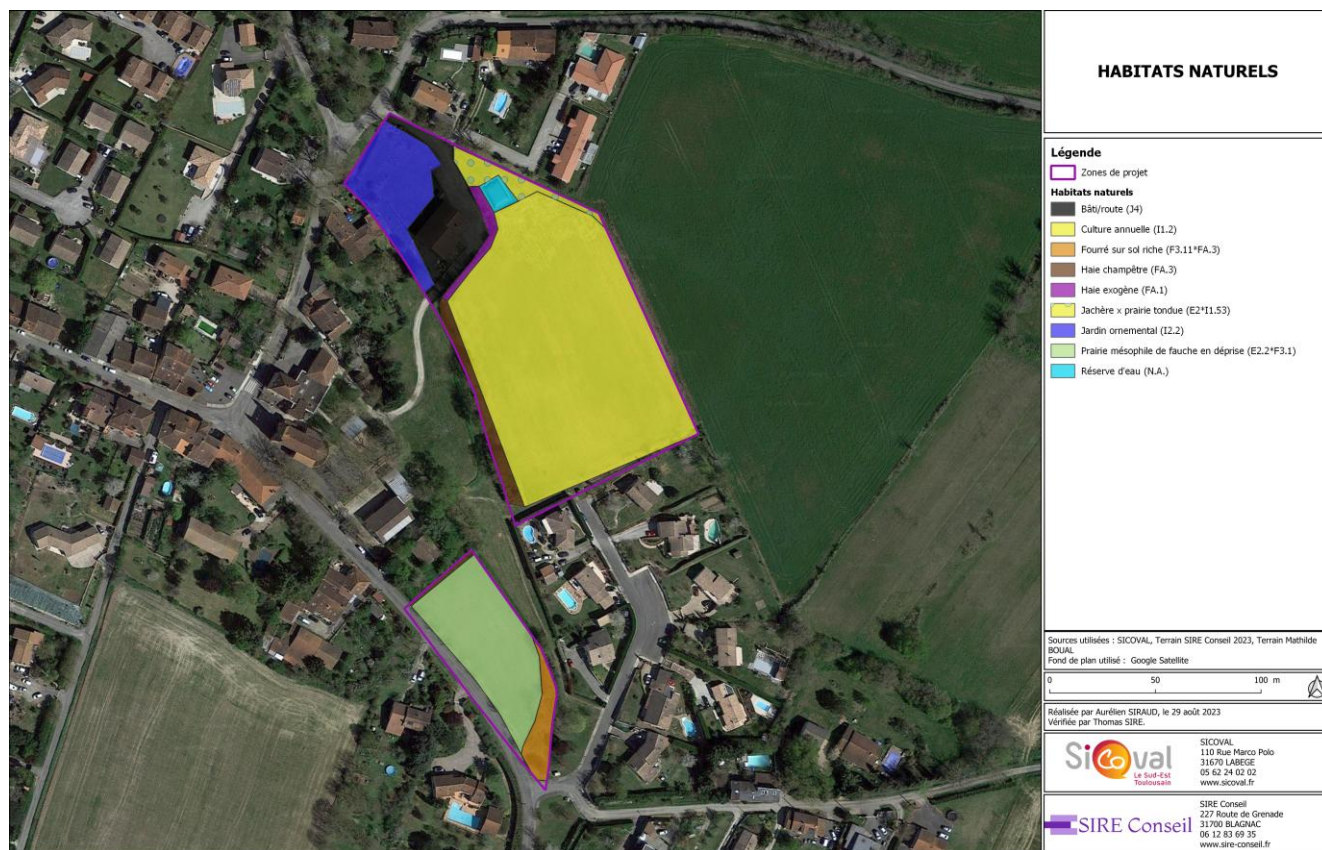
Les secteurs sont desservis par l'ensemble des réseaux publics et sont actuellement vierges de toute construction.

Le secteur Pourtalié est desservi par la rue de la fontaine et le chemin des platanes, via l'accès à la cantine/centre aéré. L'ensemble des terrains appartient à la commune (environ 12 000 m²). Le secteur présente une topographie en pente orientée Sud-Ouest. Une expertise écologique a mis en évidence la présence d'une haie qui correspond à une ripisylve associée à une zone humide botanique avec un fort enjeu écologique et une zone humide pédologique d'environ 1000 m² qu'il convient de préserver. Ce dernier espace reçoit également une réserve d'eau nécessaire pour la défense incendie de tout le secteur. La partie déjà bâtie recevant le centre aéré et la cantine est exclue du périmètre à aménager (environ 3300 m²).

Le secteur Moutounié est desservi par la route départementale n°40 « Côte de Moutounié ». Inséré dans un tissu urbain constitué, ce secteur d'environ 3500 m² est plutôt assimilé à une « dent creuse ». Il présente une topographie en pente orientée Sud-Est. Une expertise écologique a mis en évidence la présence d'une zone humide pédologique d'environ 1400 m² qu'il convient de préserver. Son positionnement stratégique, en entrée du village, doit permettre une opération de logements de qualité. L'alignement d'arbres présent le long de la RD 40 sera maintenu. La limite parcellaire avec l'emprise départementale devra être définie avec précision avant tout travaux d'aménagement.

Secteurs Pourtalé et Moutounié : Contexte et enjeux





2.1.3. Secteur Côte du Château

Le secteur offre un potentiel de 9700 m² composé de plusieurs parcelles privées insérées dans un tissu pavillonnaire avec des parcelles plutôt grandes, pouvant faire l'objet de divisions parcellaires. Un renforcement du réseau d'eau potable sera nécessaire pour desservir l'ensemble futures constructions de ce secteur.

Le secteur regroupe plusieurs parcelles privées composées :

- D'une propriété bâtie classée en zone UA du PLU (centre ancien du village) dont une partie d'environ 1900 m² est occupé par un court de tennis privé. Situé en point haut, le site se trouve à l'angle de la Grand-rue et la côte du château à proximité du Cimetière et son extension future. Le terrain est desservi par les réseaux présents sur la Grand-rue. La présence d'arbres en bordure de la propriété, ainsi qu'une haie arbustive soulignant un talus en fond de parcelle contribuent à la qualité paysagère du lieu.
- De deux parcelles non bâties classées en zone UB du PLU (zone urbaine existante), représentent environ 7800 m². Elles présentent une topographie en pente orientée Sud. Ces terrains sont accessibles depuis le chemin dit « côte du Château ». Ces terrains pourront être raccordés au réseau collectif d'assainissement présent sur la Grand'Rue, en intégrant la mise en place d'un poste de refoulement dans le cadre du projet d'aménagement.

Secteur Côte du Château : contexte et enjeux



2.2. Les prescriptions d'aménagement

2.2.1. Le programme des constructions

Chaque secteur recevra un programme de logements sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le nombre de logements par secteur est défini ci-dessous :

Secteur Pourtalé : Le programme des constructions doit prévoir environ 10 logements dont :

- 3 logements sous forme de groupés d'habitations sur des terrains de 300 m² en moyenne.
- Environ 7 lots à bâtir et/ou maisons clé en main sur des terrains de 600 m² en moyenne.
- Un terrain d'environ 1400 m² sera réservé à un équipement public ou d'intérêt collectif (non défini à ce jour).

Secteur Moutounié : Le programme des constructions sera précisé lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Secteur Côte du Château : Le secteur se compose de 3 sous-secteurs devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un ou plusieurs sous-secteurs :

Sous-secteur A : recevra un programme d'environ 4 logements en locatif social et/ou en accession à prix abordable tel que défini dans le PLH, sous forme de groupés d'habitation ou logements intermédiaires sur des terrains de 380 m² environ.

- Sous-secteur B : recevra un programme d'environ 8 logements sur des parcelles de 400 à 800 m² dont au moins 3 logements, sous forme de groupés d'habitation.

Sous-secteur C : recevra un programme d'environ 3 logements sous forme de terrains à bâtir qui recevront des maisons individuelles. Les sous-secteurs B et C devront être aménagés concomitamment afin de permettre le raccordement des futures constructions aux réseaux publics

2.2.2. La qualité architecturale et urbaine

L'architecture des constructions de type maisons de ville, doivent s'inspirer des celles des constructions du village ancien par leur implantation, les matériaux et les couleurs. L'organisation des voies et des constructions doivent tenir compte de la topographie du terrain.

Les façades soulignent l'espace public et animent celui-ci. Les garages sont intégrés dans le volume principal ou bien situés en fond de parcelle. Une attention particulière doit être portée au traitement de l'interface entre l'espace public et l'espace privé (clôtures, haies, etc....).

Les constructions de type « Maisons individuelles compactes » doivent reprendre les codes des « maisons de ville », dans un contexte plus lâche. Les projets d'aménagement et de construction doivent respecter le cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval (pièce 5-3-7 du PLU).



Des maisons de village qui confèrent une image de qualité où il fait bon vivre (Forme des parcelles, matériaux, gabarit, rapport à la rue, végétation, etc...). La rue peut faire office de cour urbaine, espace de rencontre et de repos (plantations, mobilier urbain,...)



Réalisation de type maisons de ville, mitoyennes entre elles avec la façade principale qui soigne l'espace public. Les garages sont intégrés dans le volume principal ou bien situés à l'arrière de la parcelle (Fourquevaux : quartier carbonade)



Traitement de l'interface entre l'espace public et l'espace privé peut être gtraité par un mur maçonné architecturé, afin de gérer les différences de niveau. (vue côte de Moutounié à Noueille, dans le prolongement du secteur Moutounié).



Exemple saint Sulpice sur Lèze : L'opération nouvelle fait écho aux constructions anciennes par la forme urbaine (maisons de ville) les matériaux et les couleurs. La différence de niveau avec la voie est traitée par un talus enherbé et planté. Un cheminement piéton est aménagé en partie haute du talus.



Exemple d'opération de maisons individuelles dans le cadre d'un lotissement dont le règlement impose des conditions favorables à la compacité des constructions et à l'optimisation du foncier.

2.2.3. Voiries et réseaux

La gestion des eaux de pluie et de ruissellement par un système aérien devra être étudié et mis en œuvre dès que cela est possible.



Les systèmes aériens de gestion des eaux de pluie (noues plantées, bassins de rétention, etc...) devront être associés harmonieusement aux espaces verts et espaces publics de l'opération.

Les voies de desserte interne pourront être en impasse, a minima, le maillage piétons devra être assuré. La surface imperméable des aménagements sera la plus limitée possible. Ces espaces communs pourront recevoir des espaces mixtes regroupant plusieurs fonctions (espaces verts, voies, circulation tous modes, stationnement, repos, etc...).

Des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues au sein de chaque opération, le long des voies ou sous forme de poches de quelques places.

Des plantations, ainsi que la mise en œuvre de revêtements perméables contribueront à la qualité paysagère et environnementale de chaque opération



Exemple d'espaces mixtes regroupant toutes les fonctions, sous forme de cour urbain



Exemples de revêtements perméables pour les stationnements

Pour le secteur Pourtalié : la voie principale devra assurer, à terme un maillage entre la rue de Fontaine à la voie d'accès au centre aéré. Dans un premier temps, cette voie pourra être en impasse, dans l'attente de la requalification du chemin de Pourtalié.

Pour le secteur Côte du Château : Le maillage des voies et espaces communs permettra d'assurer le maillage et le raccordement des réseaux. La voie de desserte du secteur A devra permettre, à terme, de desservir la future extension du cimetière.

L'ensemble des aménagements doit respecter les principes d'aménagement du chapitre 2.3.

2.2.4. Qualité paysagère et environnementale

Chaque secteur s'inscrit dans un environnement de qualité qu'il convient de préserver au titre du maintien de la biodiversité et de la qualité paysagère :

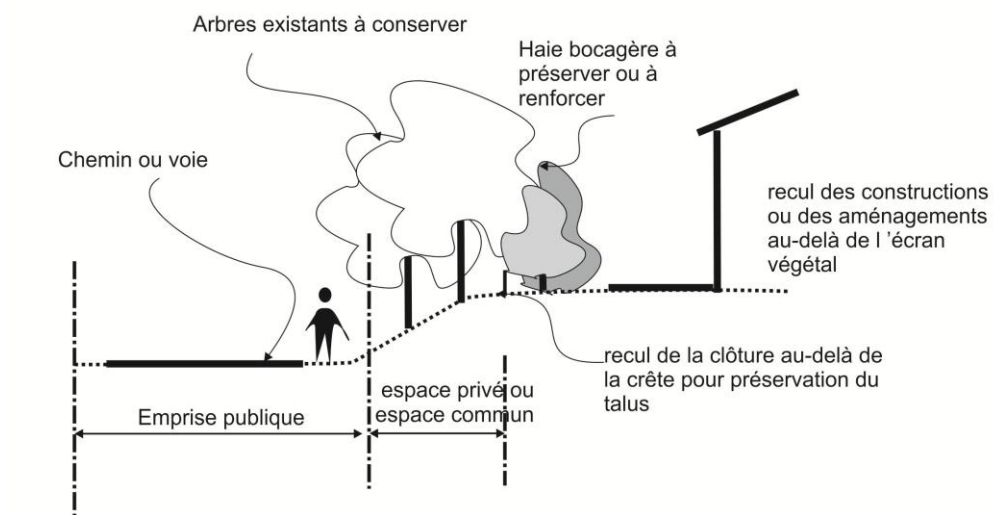
❖ Préservation des arbres et haies existants

A minima, les arbres et les haies identifiées dans le schéma d'aménagement présent dans le chapitre 2.3, doivent être préservés.

❖ Préservation des talus plantés

Une attention particulière devra être portée à la préservation des talus existants. Les aménagements, les constructions et les clôtures doivent observer un recul suffisant afin de préserver leur stabilité et maintenir leur qualité paysagère et écologique.

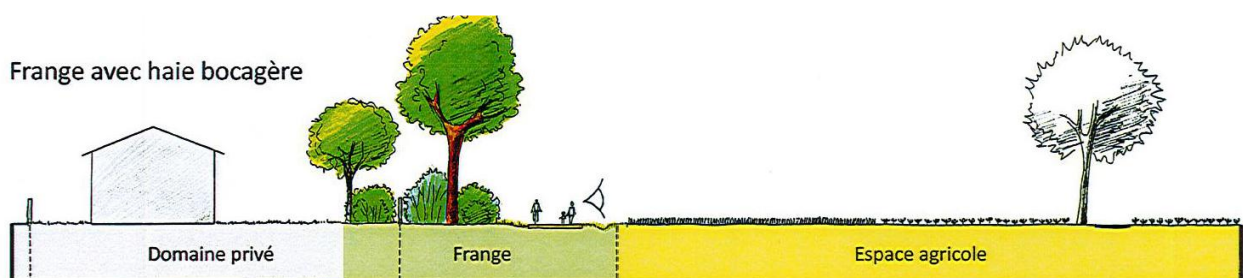
Préservation des talus



❖ Le traitement des limites avec l'espace agricole

Le traitement paysager doit être soigné le long de la limite avec l'espace agricole, par la réalisation d'une haie bocagère composée de différentes strates d'essences variées et locales choisies dans la palette végétale jointe en annexe.

Pour le secteur Pourtalé : La lisière du quartier avec l'espace agricole doit être aménagée avec une haie bocagère composée d'essences variées et locales (voir palette végétale en annexe), accompagnée d'un cheminement doux et d'entretien accessible au public (mélange terre-pierre) et d'un fossé de gestion des eaux de ruissellement du bassin versant (Voir schéma de principe ci-dessous) :



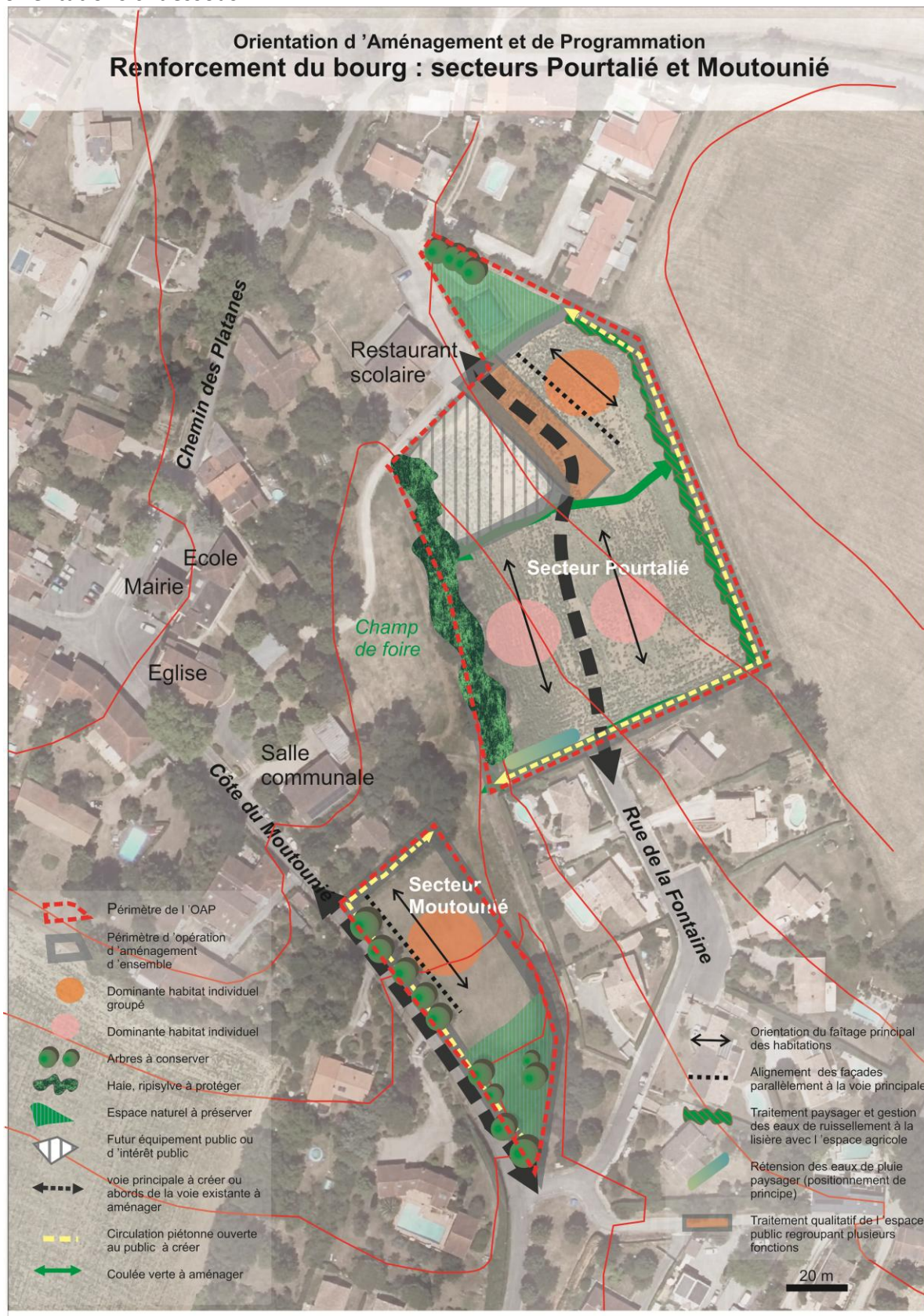


*Exemple d'un aménagement de
lisière avec l'espace agricole*

Les clôtures doivent permettre à la petite faune de circuler librement au contact des espaces agricoles ou naturels à créer ou à préserver identifiés dans le schéma au chapitre 2.3.

2.3. Les principes d'aménagement

L'aménagement de chaque secteur ou sous-secteur doit être compatible avec les orientations ci-dessous :





3. ENCADREMENT DES POTENTIELS MOBILISABLES EN ZONE URBANISEE

3.1. Contexte et enjeux

3.1.1. Ce que prévoit le PLU

Le PADD du PLU en vigueur prévoit une croissance démographique échelonnée dans le temps, soit environ **410 habitants à horizon 2020 et 570 habitants à horizon 2030** (Insee = 334 habitants en 2011). Cette croissance est portée par la programmation de 5 secteurs de développement urbain classés en zone AU0. L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation de l'extension de station d'épuration de Noueilles, sous la maîtrise d'ouvrage du Sicoval (mise en service prévue fin 2025):

- 1- Secteur Moutounié
- 2- Secteur Pourtalé
- 3- Secteur Côte du Forgeron
- 4- Secteur La Bourdette
- 5- Secteur Mangounier

La production de 11 logements supplémentaires dans le cadre d'une densification douce du secteur déjà urbanisé.

Le développement échelonné de ces secteurs à urbaniser devait permettre la réalisation de 29 logements à horizon 2020 et 64 logements supplémentaires entre 2020 et 2030.

3.1.2. Un objectif national de réduction de la consommation du foncier

La loi Climat & Résilience portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets, a été adoptée le 22 août 2021. Elle introduit des dispositions relatives à la lutte contre l'artificialisation des sols et leur traduction dans les documents d'urbanisme et de planification territoriale. Elle introduit un objectif de « zéro artificialisation nette » à horizon 2050. Cet objectif se traduit, dans un premier temps par une réduction de la consommation d'espace de 50% entre 2021 et 2031, par rapport à la période de 2011-2021.

La consommation foncière d'Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF) est évalué à partir des données du portail national de l'artificialisation des sols et des données de l'OCSGE de l'IGN. Il est rappelé que ce sont seulement les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) qui sont comptabilisés au regard de la loi, pour la période 2021-2031.

3.2. Les principes d'une optimisation encadrée

Le potentiel de réalisation de logements en zone urbaine est porté exclusivement par l'initiative privée. Les projets de construction et d'aménagement sont encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation « thématique » afin de développer un ou plusieurs logements par le biais des petites opérations d'habitat de qualité.

3.2.1. Approche quantitative

Une analyse fine des terrains situés dans l'enveloppe urbaine continue (UA et UB), a permis d'identifier un potentiel d'environ 63 logements principalement portés par des divisions parcellaires et l'aménagement de « dents creuses ». **Environ 27 logements pourraient bénéficier d'une mobilisation à court ou moyen terme** du fait d'un raccordement facilité aux réseaux collectifs, de l'accessibilité depuis le domaine public.



Illustration de différents scénarii de production de logements dans l'enveloppe urbaine

La qualité du cadre de vie et de l'environnement sera maintenue, notamment en préservant les arbres et plantations en cœur d'îlots identifiés dans l'orientation d'aménagement au chapitre 3.3. Trois secteurs dits de « potentiel de division parcellaire mesurée » (cf schéma chapitre 3.3), sont situés en frange du tissu urbanisé. Afin de préserver la qualité paysagère de ces sites, chaque secteur doit observer une production maximale de deux logements sous forme de lots à bâtir issus de divisions parcellaires. Le premier logement issu d'une division parcellaire devra répondre aux critères de lot à bâtir maîtrisé tel que défini par le PLH.

Parmi ce potentiel, un ensemble foncier considéré comme une « dent creuse » d'environ 7785 m², représente un fort enjeu urbain à proximité du bourg. Afin de maîtriser et optimiser au mieux le potentiel de cet ensemble foncier, il est traité dans une Orientation d'Aménagement sectorielle dite « Côte du Château » développée dans le chapitre 2 du présent document.

3.2.2. Approche qualitative

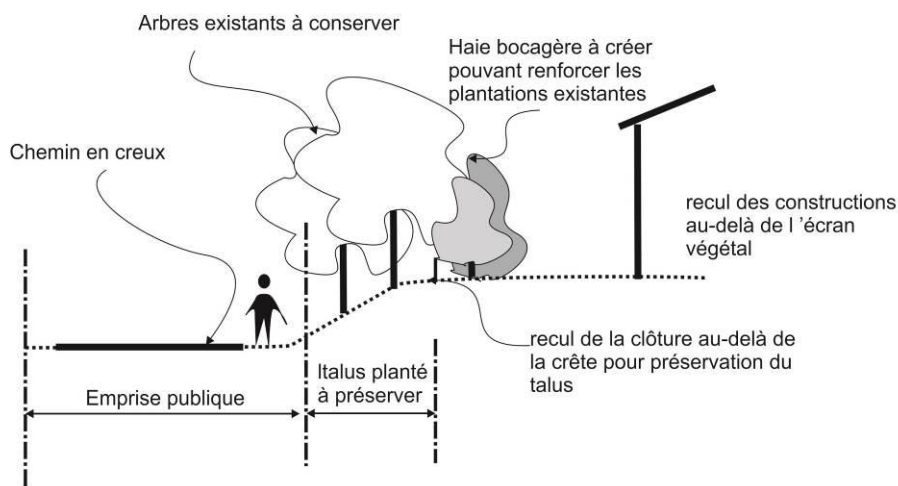
L'organisation et le découpage des lots doivent respecter l'environnement, la qualité paysagère et patrimoniale du village. Toute construction ou aménagement devra respecter l'orientation d'aménagement présentée au chapitre 3.3.

- **Préservation de l'ambiance paysagère existante et des espaces naturels remarquables**
 - ❖ Dans la mesure du possible, maintenir, les haies en place et privilégier les clôtures à dominante végétale. Préserver les arbres et espaces verts existants, en particulier ceux identifiés dans le schéma du chapitre 3.3.
 - ❖ Maintenir, voire renforcer les continuités piétonnes et les transparences dans le quartier et inter quartier.
 - ❖ Marquer un espace de transition naturel sur les franges urbaines identifiées sur le schéma du chapitre 3.3., par la réalisation de haies constituées d'au moins deux strates d'espèces arbustive et arbres choisies parmi la palette végétale en annexe du document.
- **Des formes urbaines en harmonie avec les constructions existantes**

Les constructions nouvelles s'inspirent des formes urbaines suivantes : maisons individuelles compactes, maisons jumelées mitoyennes, maisons mitoyennes groupées (voir visuels chapitre 2.2.2.)

La compacité des projets est à rechercher afin de réduire la consommation d'espace.

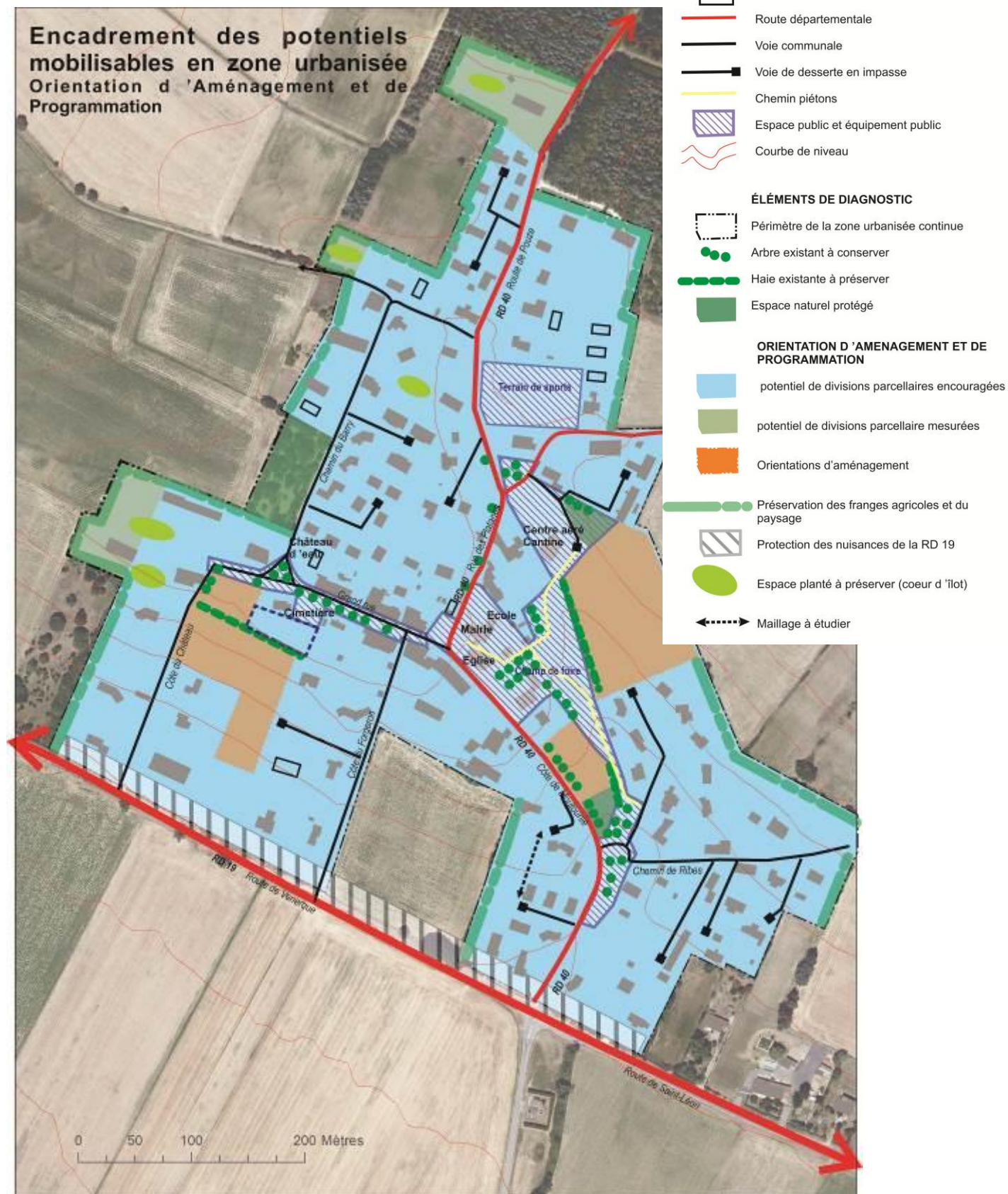
- **Optimisation de l'implantation des constructions nouvelles et préservation du cadre de vie**
 - ❖ L'implantation de constructions en milieu de parcelle est à éviter : rechercher une implantation au plus près de l'espace public et des limites voisines afin de ne pas compromettre d'éventuelles futures divisions parcellaires.
 - ❖ Privilégier des implantations dégageant des jardins privatifs avec des surfaces optimisées, d'un seul tenant et facilitant l'aménagement d'espaces de pleine terre.
 - ❖ Ne pas porter préjudice à l'ensoleillement et à l'intimité des constructions voisines, présentes sur les unités foncières contiguës.
 - ❖ Préserver les talus plantés (voir schéma ci-après).



- **Optimisation des accès et des réseaux**

- ❖ Eviter la multiplication des accès et des raccordements sur les voies publiques et veiller à la sécurisation de ces derniers.
- ❖ Mutualiser les accès privés : Au-delà de deux constructions, les accès devront être mutualisés afin d'optimiser l'utilisation de l'espace et limiter l'imperméabilisation des sols.
- ❖ Eviter les accès trop longs, coûteux et consommateurs d'espace : les constructions devront être implantées au plus près des voies publiques ou espaces communs.
- ❖ Prévoir des continuités piétonnes vers des espaces/ services publics ou en continuité de cheminements existants, lorsque cela est possible ou exigé par la commune.

3.3. L'orientation d'aménagement



4. LES TRAMES VERTES ET BLEUES

4.1. Contexte et enjeux

Contexte et enjeux urbains

La commune de Noueilles s'inscrit dans un schéma global de mise en relation des espaces naturels, cours d'eau, boisements, espaces agricoles dans un objectif de mise en place d'un maillage écologique.

Dans le secteur Sud de l'agglomération toulousaine, la vocation de ce schéma est d'assurer un maintien des écosystèmes localisés en bordure des trois cours d'eaux majeurs de la Garonne, de l'Ariège et de l'Hers.

Le territoire est composé de réservoirs de biodiversité qu'il est important de relier entre eux. C'est le rôle des corridors dit écologiques.

La commune de Noueilles possède des réservoirs de biodiversité tels que la vallée de la Hyse, les ruisseaux du Rieutort, de Sizerol, ... les espaces boisés des coteaux... L'objectif est d'assurer des continuités entre ces espaces, notamment par la conservation des espaces boisés classés et des espaces agricoles...

La commune de Noueilles possède un patrimoine naturel existant qu'il convient de renforcer et de mettre en valeur.

Vue sur les espaces agricoles



Les espaces boisés, territoire de biodiversité



4.2. Les objectifs d'aménagement

Objectif et orientation d'aménagement
L'orientation d'aménagement a pour objectif principal de développer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler et d'effectuer leur cycle de vie. La base de cette trame verte et bleue est constituée par les cours d'eau : ils pourront faire l'objet de reboisement ou être le point de départ pour la constitution de haies bocagères dans les espaces agricoles. Le long de ces cours d'eau, le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré si besoin. De plus, dans le tracé des continuités écologiques, aucune construction ne devra être implantée et les clôtures devront être perméables pour la petite faune.



Légende

-  Espaces boisés à maintenir et à conforter
-  Espaces boisés cultivés à maintenir
-  Préserver et conforter le secteur agricole
-  Continuités écologiques à maintenir

ANNEXE : PALETTE VEGETALE DU SICOVAL

Les essences du Sicoval Arbres de hautes tiges



Arbustes pour haies mixtes

