

3.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les Orientations d'Aménagement et de programmations sont développées selon les modalités des articles L151-6, L151-7 et R151-6, R151-7 et R151-8 du code de l'urbanisme et comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
- 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 soit destiné à la réalisation de commerces,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- Porter sur les quartiers ou de secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- Adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus à l'article L151-35.

Ces orientations d'aménagement devront être respectées dans l'esprit par les projets à venir de construction.

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

Ces orientations d'aménagement prennent la forme de schémas d'organisation et traduisent les choix arrêtés par la commune sur les territoires de projet.

1. CREER UNE DYNAMIQUE DE CENTRALITE SUR LE CŒUR DU VILLAGE (OAP NON MODIFIEE)

1.1 - Justification de l'OAP :

Objectif spécifique de l'OAP :

L'OAP s'applique à la zone UA du PLU. Son objectif est d'encadrer les principes d'aménagement pour renforcer la centralité du cœur du village autour de ses équipements publics, développer les liens sociaux et sécuriser les déplacements, garant de « l'esprit de village ».

Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Améliorer les déplacements.
- Développer des dynamiques et centralités sur le noyau villageois.
- Préserver et valoriser le cadre de vie identitaire de la commune.

1.2 - Les options d'aménagement :

Avec son patrimoine identitaire, le centre bourg d'Odars représente un lieu fédérateur et de polarité active en raison de son contexte le positionnant en belvédère vis-à-vis de l'environnement immédiat mais aussi parce qu'il rassemble de nombreux équipements publics qui l'animent. Il présente également, avec sa périphérie immédiate un potentiel foncier important mobilisable au titre de la densification et du renforcement de la centralité. Pour autant, cette densification ne doit pas conduire à une dégradation des espaces publics et de la qualité du cadre de vie pour ses habitants.



1.2.1 - Les principes d'aménagement thématiques :

Respect des caractéristiques architecturales et naturelles en densifiant le cœur du village :

La continuité urbaine de nouvelles constructions nécessite de développer une cohérence globale dans l'aménagement et l'architecture, c'est pourquoi, l'implantation du bâti devra venir dessiner l'espace public (la rue) pour en afficher davantage l'identité urbaine du village.

Les critères de conception des constructions sont les suivants :

- Définir un alignement de la voie
- Une façade sur rue sous un pan de toiture
- Un alignement des percements
- Des enduits lissés
- La proportion des ouvertures avec une largeur des tableaux toujours inférieure à sa hauteur.

Dans l'objectif d'inscrire les nouvelles constructions et les rénovations des constructions existantes dans le registre dit du « lauragais » pour ne pas rompre le charme des constructions anciennes encore présentes dans ce secteur. La ferme lauragaise sera la référence architecturale. Il est recommandé de s'appuyer sur le cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères du Sicoval.

Pour maintenir les perceptions visuelles et garantir une intégration en douceur des constructions dans le paysage bâti existant, la hauteur des constructions à vocation d'habitat sera limitée à 7,5 mètres, en priorisant des hauteurs inférieures de 4 à 5 mètres.



Exemple de typologies bâties compatibles

Comme le traitement des façades, le traitement des clôtures aura une grande importance pour développer des ambiances champêtres. Le végétal devra être présent sous toutes ses formes : haies, massifs, plantes grimpantes en débordant sur l'espace public.



Ce secteur centre présente un potentiel foncier important estimé à près de 2 hectares pouvant être mobilisés pour accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat, sans compromettre le développement des équipements publics.

Ainsi, il pourrait être attendu sur ce secteur environ 30 logements en imaginant une densification de 15 logements/hectare. En effet, 11 logements ont été recensés par l'étude BIMBY sur la partie « centre du village » et il est possible d'imaginer sur d'autres terrains une vingtaine de logements.

Pour conserver l'image rurale du village, il est préférable d'envisager des constructions sous la forme de maisons individuelles plus ou moins groupées selon le découpage parcellaire, dans l'objectif de permettre la réorganisation de l'espace public et le dessin de la rue.

L'orientation d'aménagement propose de développer des constructions le long de l'impasse du moulin côté Sud) à l'alignement de la voie selon la même organisation que les constructions existantes anciennes (référence parcelle 352). Côté Nord de la voie en raison de la présence d'un talu, les

constructions seraient plutôt en recul d'au moins 3 mètres, ce qui laisse moins de possibilité pour une densification.

L'analyse du bâti existant montre des lignes « forces » marquées par les bâtiments anciens qui sont tous implantés de façon similaires (Sud-Ouest/Nord-Est), c'est pourquoi une même implantation serait recommandée pour l'implantation d'un ensemble de logements sur le terrain communal situé derrière l'école, lequel serait intégré dans le parc qui accueille tous les équipements publics communaux.

L'organisation des voies est à structurer par une harmonisation des clôtures et la mise en place de plantations en pleine terre aménagées le long des voies.

La mixité de l'habitat est requise dans les proportions suivantes : 10% de logements locatifs sociaux (soit environ 3 logements sur le secteur) et 20% de logements à prix abordable tel que défini dans le PLH intercommunal (soit au moins 6 logements sur le secteur).

Recomposition de la trame viaire :

La recomposition de la trame viaire s'organise autour :

- D'un partage de la voie entre les véhicules et les piétons
- De l'aménagement de la RD2 pour en faire une véritable traversée de ville sécurisée pour ses habitants qui la traverse, en signifiant l'urbanité du village.



Exemples d'ambiance requise

Restructuration de la trame piétonne et des espaces publics :

L'organisation du cœur de village est l'occasion de redonner une place au piéton en garantissant l'interconnexion entre les espaces publics via un véritable réseau de modes doux.

La recomposition des espaces publics s'organise autour :

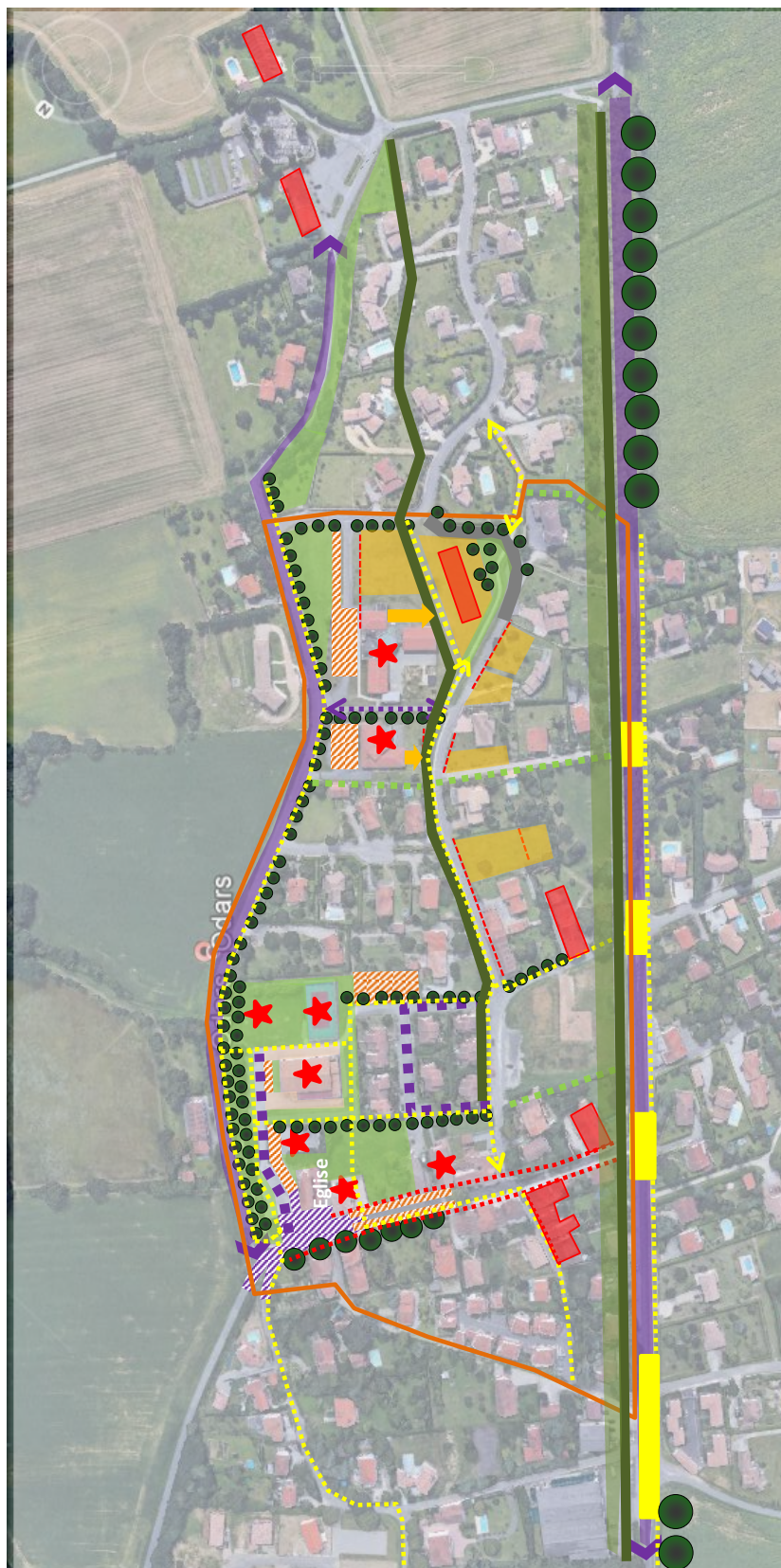
- De la création d'un mail piétonnier paysagé, fédérateur, attendant aux principaux équipements.
- De l'affichage d'un parc public mettant en scène les différents équipements publics qui y ont été installés.
- D'un traitement paysager des voiries.



Exemples d'ambiances requises

1.2.2 - Les principes d'aménagement opérationnels :

DISPOSITIONS GRAPHIQUES



Principe d'occupation de l'espace

- Maillage de voie à créer ou structurer
- Voirie existante à requalifier et apaiser
- Zone de stationnement existante et à créer
- Espace à aménager
- Parc public à structurer
- Piétonnier à créer ou structurer
- Traversée piétonne à sécuriser

Principe d'urbanisation

- Bâtiment force de la commune
- Vocation d'habitat
- Equipements publics existants
- Alignement du bâti à poursuivre

Principe de qualité urbaine et environnementale

- Trame verte existante maintenue, à structurer et élargir pour en faire tantôt un véritable parc public pour l'accroche des équipements publics, tantôt pour constituer une respiration dans l'urbanisation du village
- Armature à créer ou renforcer en accompagnement de l'espace public
- Haie à maintenir et renforcer, ou à créer

2. AMENAGER ET INTEGRER L'ENTREE DE VILLE OUEST ET REALISER UN NOUVEAU QUARTIER SUR LE SECTEUR DE PIBRAC (OAP MODIFIEE)

1.1 - Justification de l'OAP :

Objectif spécifique de l'OAP :

L'OAP s'applique à l'entrée de ville Ouest sur le RD2 et à la zone **AU du secteur de Pibrac**. Son objectif est d'encadrer les principes d'aménagement pour afficher l'entrée de ville tout en permettant le développement urbain de la commune, sans nuire à la qualité du paysage et aux points de vue remarquables.

Cette entrée de ville, qui a fait l'objet d'une étude amendement Dupont doit être annoncée, bien en amont de l'urbanisation du village. Elle doit également définir les grands principes d'aménagement du nouveau quartier de Pibrac, destiné à la construction de nouveaux logements et de commerces/services de proximité répondant aux besoins de la population de manière à encadrer le devenir de ce secteur.

Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Sécuriser les déplacements.
- Annoncer l'entrée et la traversée du village.
- Développer l'urbanisation pour maintenir une dynamique démographique pour les années à venir en permettant l'installation de nouvelles populations et en favorisant le logement pour tous.
- Préserver et valoriser le cadre de vie dans un objectif de qualité paysagère.

1.2 - Les options d'aménagement :

Contexte, enjeux et les choix retenus dans l'organisation générale du secteur :

L'urbanisation d'Odars se présente comme un ensemble relativement dense sur le cœur ancien du village avec une urbanisation qui se desserre au fur et mesure que l'on s'en éloigne.

Historiquement, le village s'est installé sur une ligne de crête pour dominer le paysage agricole environnant, pour ensuite s'étendre sur les versants de façon plus lâche, ce qui permet de maintenir, notamment depuis la RD2, des points de vue sur la campagne environnante. Ces perspectives visuelles sur un espace naturel et agricole est une constante à Odars, qui constitue l'une des richesses de la commune comme une cause d'attractivité.

Cette conception urbaine est à reconduire dans les options d'aménagement des extensions urbaines du village d'Odars. Il convient également d'assurer l'articulation entre les différents quartiers du village pour constituer une armature urbaine cohérente.

Le développement urbain du quartier de Pibrac est donc subordonné à l'environnement paysager tout en marquant aussi l'entrée du village Ouest.

Les objectifs :

Tirant parti de sa localisation, l'OAP de Pibrac couvre 2,5 hectares dont 2,3 hectares de foncier constructible, classé en zone AU qui présentent l'opportunité de pouvoir structurer, sécuriser et aménager une véritable entrée de village.

Le périmètre du projet se situe sur un terrain en pente orienté Sud dévoilant de belles perspectives visuelles sur la campagne avec en ligne d'horizon la chaîne des Pyrénées. Tout en inscrivant le projet dans la topographie et maintenant les cônes de vue sur le paysage, l'aménagement du site devra :

- Annoncer la zone agglomérée d'Odars et améliorer sa perception dans l'espace tout en assurant une desserte sécurisée des zones à urbaniser dans un proche avenir.

Les accotements de la RD2 doivent être aménagés pour annoncer l'entrée en zone agglomérée et surtout induire chez le conducteur un comportement adapté au lieu (ralentissement entre autres).

Il est proposé d'identifier clairement l'entrée Nord/Ouest d'Odars en aménageant bien en amont du site de Pibrac, le carrefour situé à l'intersection de la RD2 avec le chemin d'En Gasquet. L'aménagement de ce carrefour permettra en plus de sécuriser l'accès au chemin d'En Gasquet, d'annoncer l'entrée en agglomération pour influencer sur les comportements des usagers qui roulent souvent trop vite.



Exemple d'ambiance requise

Au-delà de l'aménagement du carrefour, les accotements sont à valoriser et sécuriser pour permettre le cheminement des piétons (résidents existants et futur). Des aménagements paysagers d'accompagnement de la voie permettront de qualifier l'entrée de ville et d'identifier une nouvelle séquence paysagère qui aux regards des usagers de la RD2 affichera la zone urbaine d'Odars et influera sur les vitesses pratiquées dans la traversée de l'agglomération. Il est souhaitable de refermer en partie le champ visuel sur le paysage pour cadrer la voie.



Exemple d'ambiance requise

Côté Nord, la glissière de sécurité est à supprimer et remplacer par un élément plus urbain.

- Limiter l'impact visuel des constructions existantes et à venir et protéger les cônes de vues de manière à veiller à la qualité des aménagements futurs en matière d'architecture, de composition urbaine et de traitements paysagers :

- Imposer un retrait pour l'implantation des constructions à venir.

En vitrine de la RD2, au droit de la zone AU, un retrait de 20 mètres minimum sera requis par rapport à l'emprise du bord de chaussée pour l'implantation des constructions. Ce recul sera réservé à des aménagements paysagers largement plantés, un chemin piétonnier et la desserte de la parcelle.

L'accotement de la RD2 sera planté d'un alignement d'arbres de haute tige (platanes par exemple). Ces plantations marqueront l'entrée d'agglomération.





Exemples d'ambiances requises

- Réglementer l'aspect extérieur des constructions de manière à veiller à leur qualité :

Sans rechercher une uniformité, les constructions devront s'implanter parallèlement aux courbes de niveaux et présenter des lignes de faitage de préférence parallèle à la RD2 notamment pour les toits principaux.

Le premier front de constructions sera **en RDC**. Les constructions destinées aux activités de services et de commerces de proximité pourront avoir une hauteur de **5 mètres** sur la sablière. Ces activités ne devront pas générer de nuisances pour le voisinage. Les aménagements périphériques devront permettre de maintenir des échappées visuelles sur la chaîne des Pyrénées depuis la RD2.

Les volumes des constructions seront simples : rectangulaires. Les matériaux de façades devront s'inscrire dans le registre local développé dans le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval pour préserver l'identité du village d'Odars et venir la prolonger. La forme architecturale de la « **halle** » est requise pour les constructions à destinations commerces et services.

- Protéger les cônes de vues :

Cet aspect pourra se gérer :

- en limitant la hauteur des constructions. Cette hauteur sera limitée à 5 mètres sur la sablière pour les constructions à destination de commerces et de services qui seront situées sur le premier front bâti le long de la RD2.
- La hauteur sera limitée à 3,5 mètres (constructions en RDC) pour celles qui seront implantées le long des parcelles 257 et 258. En préservant des poches non urbanisées, naturelles et plantées d'arbres, pour composer une urbanisation au contact de la nature.
- En aménageant et paysageant les abords de la RD2.

Les franges du secteur AU devront être boisées en référence au parc du château qui fait face au secteur. L'idée des aménagements à mettre œuvre est de poursuivre le parc sur le quartier de Pibrac. Dans ce sens, il est introduit une zone Naturelle qui devra recevoir ces plantations et assurer un tampon naturel vis-à-vis des constructions riveraines existantes.

- Définir une séquence paysagère d'entrée de ville :

Il ne s'agit pas de créer une barrière végétale continue le long de la RD2 mais de pouvoir diminuer sensiblement l'impact visuel des constructions à venir et assurer l'unité et la cohérence paysagère de l'entrée de ville.

Ainsi, il est proposé de poursuivre l'alignement de platanes jusqu'à son intersection avec la RD 54A. En second plan, des plantations de massifs arbustives d'essences champêtres en mélange pourraient animer les espaces non bâtis d'accompagnement d'un cheminement piétonnier. Sous réserve qu'il n'y ait pas de contraintes particulières liées à la présence de réseaux empêchant des plantations non maîtrisées.

Les constructions se dévoileront au-delà de l'alignement de platanes.

- Maîtriser les nuisances sonores :

Les nuisances sonores liées au trafic de la RD2 seront maîtrisées par le recul imposé de 20 mètres minimum vis-à-vis de la voie, et par le premier front bâti à destination des commerces et des services qui isolera les logements implantés en deuxième front de la principale source de bruit.

Principes d'aménagement du quartier Pibrac :

Accès et desserte du quartier :

Le quartier sera desservi depuis la RD2 par une voie d'insertion en sens unique, permettant l'accès direct uniquement **dans le sens Toulouse-Revel**.

Le quartier sera également desservi depuis la RD 54a par une voie en double sens de circulation et une voie en sens sortant.

Les voies seront de préférence de type « voie partagée » avec de faibles emprises de chaussée pour affirmer des ambiances champêtres. Elles ne devront pas générer d'importants terrassements pour préserver la topographie du site.

Une voie centrale, perpendiculaire à la RD2 devra être aménagée pour desservir le programme immobilier. Cette voie sera bordée de part et d'autre d'un alignement d'arbres de haute tige, similaire aux doubles alignements qui ornent les entrées des grandes propriétés/châteaux. Les accotements seront enherbés. Cette voie pourra être uniquement piétonne.

Des chemins piétonniers devront desservir l'ensemble de l'opération. Ils seront perméables.

Un piétonnier longera également la RD 2 entre le hameau existant de Pibrac et le carrefour RD2/RD54a et viendra se raccorder, par un passage piéton traversant la RD2, au trottoir existant.

Le carrefour RD2/RD54a sera aménagé et requalifié. Il pourra être marqué par un revêtement de couleur différente à l'enrobé de la bande roulante ainsi que par une surélévation, de manière à faire réduire la vitesse dans la traversée du bourg.

Les espaces de stationnement seront perméables et végétalisés pour réduire l'imperméabilisation du site.

Programme de construction :

Le programme du quartier comprendra de l'habitat individuel et intermédiaire, voire collectif. Du commerce de détail et des activités de services de proximité seront également à prévoir en vitrine de la RD2.

L'habitat devra être envisagée avec de la mixité sociale avec au moins 30% de logements locatifs sociaux et/ou à prix abordable tel que défini dans le PLH en vigueur. La densité du secteur sera de 20 logements par hectare de manière à permettre la production d'un maximum de 50 logements.

Les maisons existantes sont à préserver dans un écrin de verdure. Pour répondre à cet enjeu, l'OAP impose des formes urbaines de maisons individuelles, en lisière de ce hameau existant, lesquelles devront être aménagées en grappe autour d'une placette, dans un espace environnement très largement boisé.

De l'habitat plus dense occupera le reste de la parcelle en recul vis-à-vis de la RD, derrière un premier front bâti destiné à des activités commerciales et de services.

Il est important de maintenir les cohérences urbaines qui garantissent la qualité paysagère et le cadre de vie. Les constructions devront être impérativement accompagner d'une armature végétale.

Architecture :

Les différentes constructions seront d'architecture traditionnelle.

- Toitures principales à 2 pans de préférence, couvertes de tuiles de terre cuite demi courbes rouges, conformément à la palette du Sicoval. Les toitures plates seront possibles pour des petites surfaces sous réserve d'une bonne intégration.
- Les matériaux des façades seront uniquement l'enduit, la brique foraine de terre cuite, le verre et éventuellement le zinc ou l'acier corten.
- Le long de la RD 2, un bâtiment de commerces et de services sera implanté. Ce(s) bâtiments auront une architecture de type « halle lauragaise » en référence à l'architecture locale ancienne.

Programmation :

L'opération devra être menée sur la période 2025-2032. Il est recommandé de l'envisager en 2, voire 3 tranches de commercialisation pour maîtriser l'arrivée des nouveaux habitants dans le temps.

Un échéancier devra être présenté à la commune au moment du dépôt du permis de construire ou d'aménager.

Illustrations d'ambiances et références pour construire le quartier de Pibrac

Constructions



**Références :
Logements collectifs**



**Références :
Services et commerces de proximité –
bâtiment type lauragais**



Références : Logements individuels



Références matériaux-couleurs

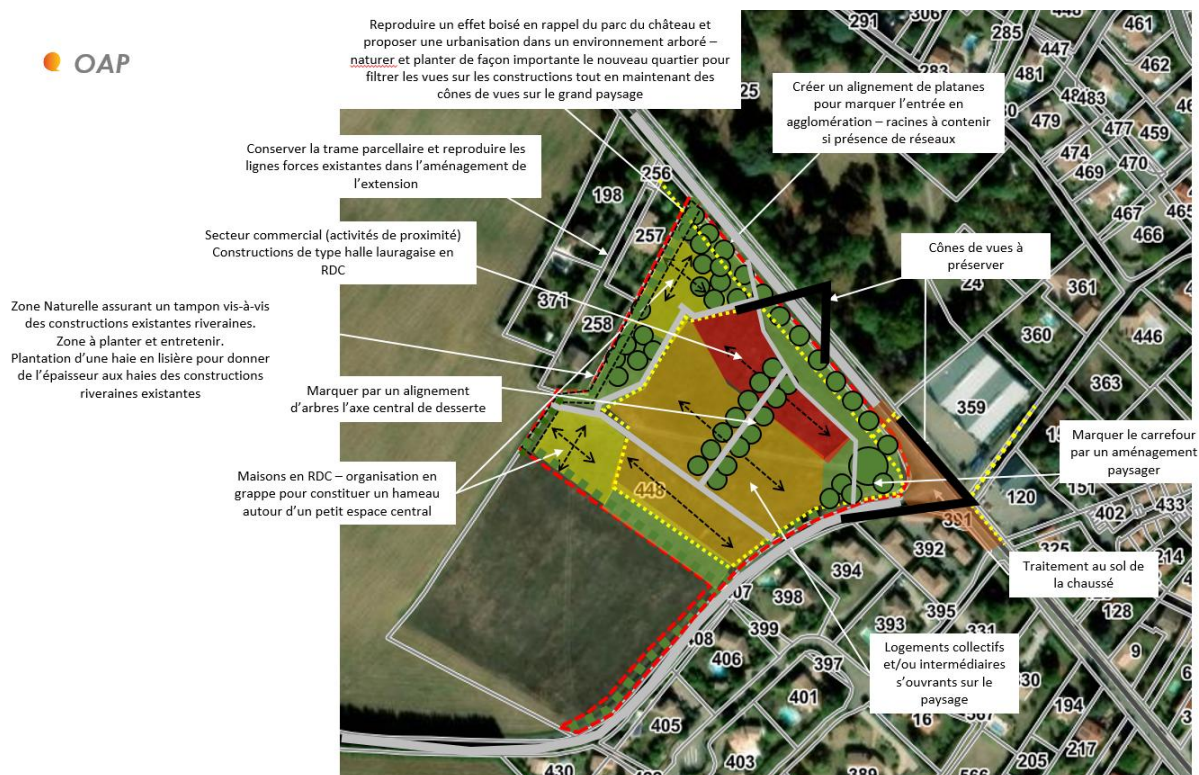


Voirie, parking et stationnement – Espaces verts

Références : Voirie - parking



Plan d'aménagement



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Zone Naturelle
- Ligne force des faitage des constructions
- Espace à urbaniser dédié à de la maison individuel en RDC, faisant lien avec le contexte pavillonnaire environnant ou maisons groupées – organisation en grappes
- Espace à urbaniser dédié à du logement collectif ou intermédiaire
- Espace à urbaniser dédié aux services et commerces dans une écriture architecturale faisant référence à la halle lauragaise : un seul niveau de plancher
- Espace paysager constituant des respirations dans le quartier avec des ouvertures sur la paysage - le long de la RD2 du stationnement pourra y être intégré
- Haie bocagère à créer ou renforcer marquant la transition avec les espaces riverains
- Arbres d'alignement et/ou en bosquets à créer
- Espace pour la gestion hydraulique du site à aménager
- Cheminement piétonnier/cycle à créer
- Cônes de vue à préserver
- Traitement de surface de la chaussée à réaliser pour marquer et annoncer le carrefour
- Principe de voie de desserte du quartier à créer dans le respect des lignes du paysage