

## **PLU de Gaillac | Fichier de procédure**

*intégrant la modification du 24 mars 2025*

---

OAP – Secteur dit « les Fouriès »

**p. 2**

---

---

OAP – Secteur Est entre l’avenue Buffet et Ch. De Gaulle

**p. 7**

---

---

OAP – Quartier Gare

**p. 13**

---

---

OAP – Secteur dit « Roumagnac 2 »

**p. 18**

---

---

OAP – Secteur Nord

**p. 22**

---

---

OAP – Trame Verte et Bleue

**p. 28**

---

---

OAP – STECAL Ax

**p. 44**

---



Commune de Gaillac  
Département du Tarn (81)

# Plan Local d'Urbanisme

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)

### 3.1 OAP - Secteur dit « les Flourières »

Intégrant la modification simplifiée n°3 - Approuvée le 13/12/2021

| Date                                                       |                                | Révision du Plan Local d'Urbanisme |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Arrêt le :<br>26/03/2018                                   | Approbation le :<br>21/01/2019 | Exécutoire le :                    |
| Nom du fichier : 81099_orientations_aménagement_1_20190121 |                                |                                    |

**VILLE DE**  
**gaillac**  
76 place d'Hautpoul  
81500 GAILLAC

**Parcourir les Territoires**  
**Pour une ville Aimable**  
**ComEt Environnement**



## Orientation d'Aménagement et de Programmation

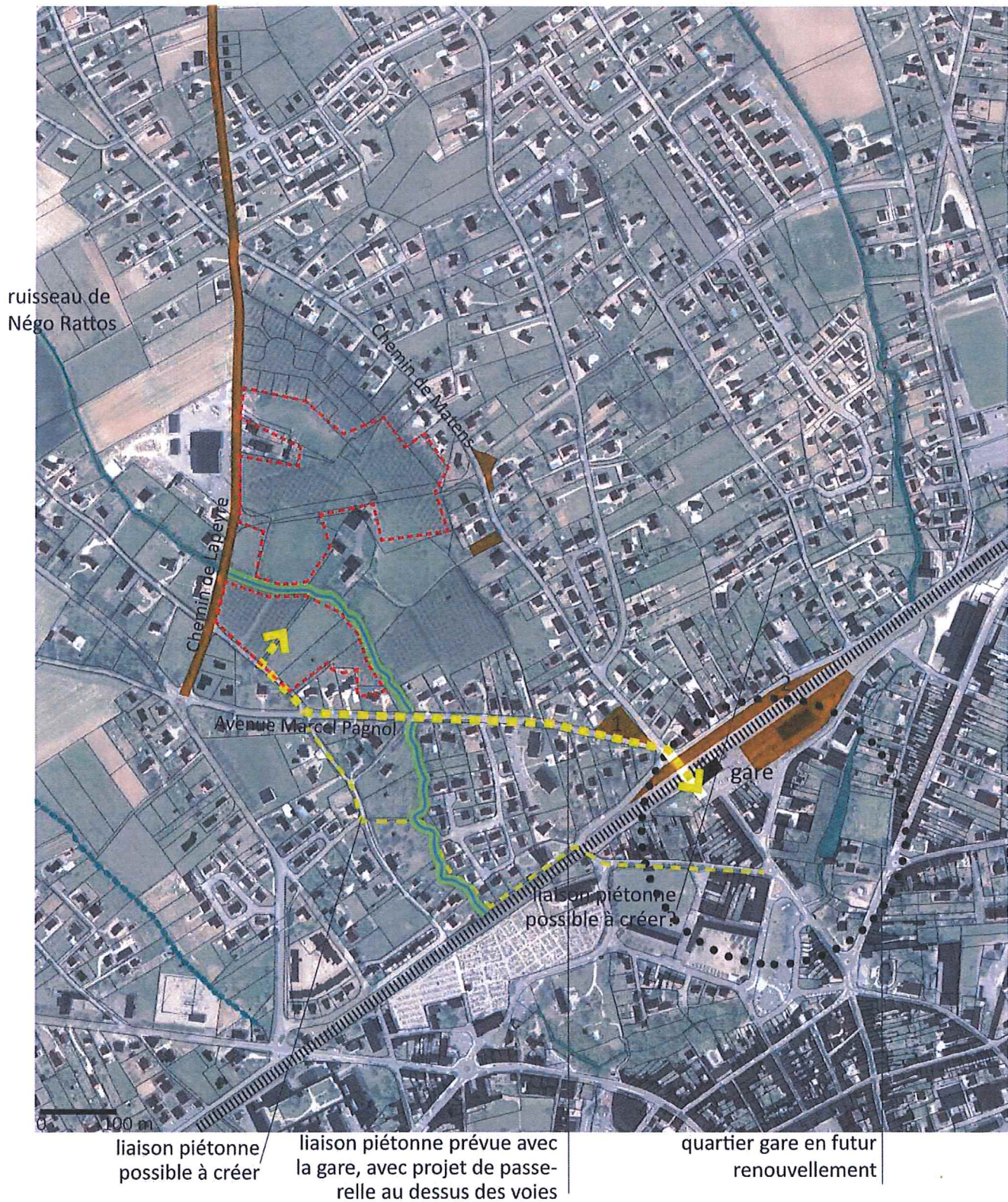
Secteur dit les «Flouriès»

DECEMBRE 2018



## Situation

Situation dans la ville: les parcelles ont l'avantage de se situer à proximité de la gare, à environ 700m.



- Emplacements réservés:
  1. pour équipement
  2. le long de la voie ferrée: potentiel pour stationnement
- Zone Ni le long du ruisseau de Négó Rattos, avec cheminement
- Périmètre de l'OAP : zone AU1



## Orientation d'aménagement et de programmation

- Inscrire la trame viaire, paysagère et des liaisons douces dans l'existant, avec son environnement naturel et bâti.
- Valoriser la rivière et sa végétation existante comme espace vert de cœur de quartier et support de liaisons douces.
- Utiliser le chemin existant comme nouvelle voie de desserte, à mailler avec le lotissement existant au nord.
- Prévoir des emplacements réservés pour l'implantation de logements sociaux, et un potentiel équipement public.
- Développer la trame végétale (haie, noue ...) pour accompagner les voies et cheminements.
- Relier le nouveau quartier à la gare par des liaisons douces.

PPRI: zone inconstructible

Voirie, position indicative

Connexion viaire obligatoire, position indicative

Liaison douce obligatoire, position indicative

Espace vert obligatoire, emprise et surface indicative

Espace vert des berges du ruisseau: ripisylve à préserver ou replanter si abattage

**AU1a** Périmètre de l'OAP et délimitation des sous-secteurs d'opération d'aménagement d'ensemble

20m Bande d'implantation des constructions selon largeurs indiquées sur le plan

Sens de faîtage pour 80% du linéaire du faîtage de chaque construction

Alignement du bâti à 5 m (de la limite parcellaire) pour 80% du linéaire de chaque construction

Servitude de mixité sociale : minimum 50 logements sociaux à réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble.

**AU1f** : nouveaux sous-secteurs





Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le 02/04/2025

ID : 081-200066124-20250324-74\_2025-DE



Intégration de la modification n°2 - Approuvée le 24/03/2025

Ajout d'un secteur AU1g à l'OAP des Flouriès





Commune de Gaillac  
Département du Tarn (81)

# Plan Local d'Urbanisme

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)

### 3.2 OAP - Secteur Est entre l'avenue Buffet et Ch. De Gaulle

Intégrant la modification simplifiée n°3 - Approuvée le 13/12/2021

| Date                                                       |                                | Révision du Plan Local d'Urbanisme |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Arrêt le :<br>26/03/2018                                   | Approbation le :<br>21/01/2019 | Exécutoire le :                    |
| Nom du fichier : 81099_orientations_aménagement_2_20190121 |                                |                                    |





Secteur est entre l'avenue Buffet et Ch.de Gaulle

DECEMBRE 2018



## Situation

Les terrains se décomposent en 3 îlots situés à l'est du centre ville entre l'avenue Aspirant Buffet et la rue des Camélias.

Ils représentent une **surface totale d'environ 12.7 Ha (comprenant les secteurs AU2, AU3, AU4)**

— — — — voie ferrée

— — — —> navette «bouge en bus»

▭ périmètres des secteurs concernés par l'OAP





## Orientation d'aménagement et de programmation

### ZONAGE AU2

- Créer un maillage viaire entre la rue A. Buffet et la rue des Capucines
- Reconstituer un front bâti sur la rue des Capucines, au regard de la qualité urbaine de l'entrée de ville.
- Valoriser les éléments paysagers existants ( haies, arbres isolés), en développant la trame paysagère par des haies, noues...etc accompagnant la voirie et les cheminements
- Créer un espace vert collectif en cœur d'îlot

*L'opération d'ensemble sera réalisée par une ou plusieurs opérations d'aménagement dans le respect du schéma de principe suivant.*

**TOTAL: 105 logements minimum  
dont 53 logements sociaux**



La servitude de mixité sociale s'applique sur la globalité de l'OAP à raison de 50% de logements réalisés par opération d'aménagement d'ensemble.

- |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Périimètre de l'OAP, de la servitude de mixité sociale et délimitation des sous-secteurs d'opération d'aménagement d'ensemble |  Bande d'implantation des constructions selon largeurs indiquées sur le plan |
|  Connexion viaire obligatoire, position indicative                                                                             |  Sens de faitage pour 80% du linéaire du faitage de chaque construction      |
|  Voirie, position indicative                                                                                                   |  Espace vert obligatoire, emprise et surface indicative                      |
|  Liaison douce obligatoire, position indicative                                                                                |  Arbres et éléments végétaux à conserver ou replanter si abattage            |
|  Emplacements réservés pour des cheminements doux                                                                              |  Espace pouvant être dédié à des ouvrages de rétention des eaux pluviales    |

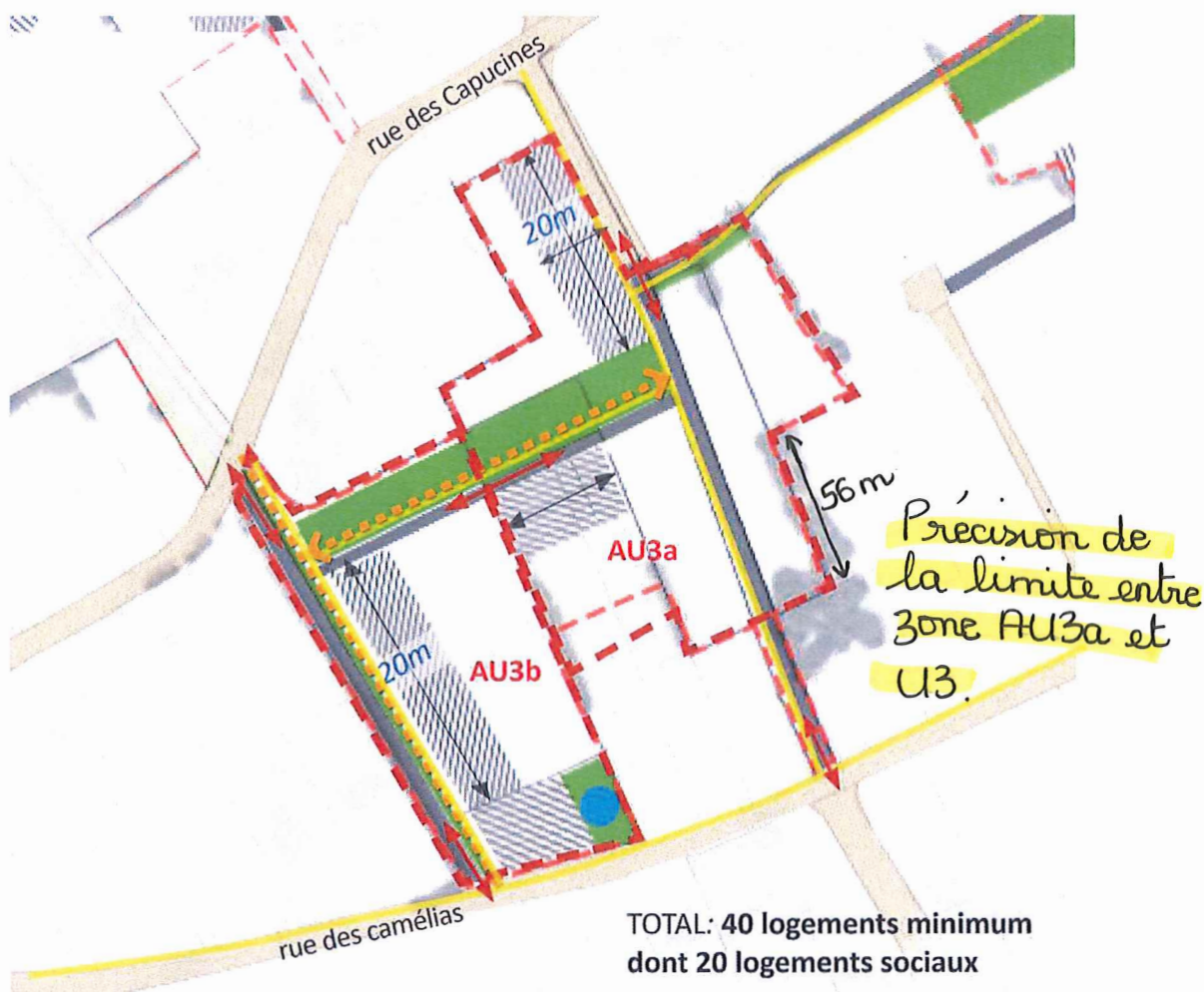


## Orientation d'aménagement et de programmation

### ZONAGE AU3

- Créer un maillage viaire entre la rue des Capucines et la rue des Camélias en utilisant les impasses existantes.
- Gérer l'implantation bâtie et les alignements en lien avec la trame de déplacement.
- Développer la trame paysagère par des haies, noues...etc accompagnant la voirie et les cheminements, ainsi qu'un large espace vert collectif en cœur d'îlot.

*L'opération d'ensemble sera réalisée par une ou plusieurs opérations d'aménagement, dans le respect du schéma de principe suivant.*



La servitude de mixité sociale s'applique sur la globalité de l'OAP à raison de 50% de logements réalisés par opération d'aménagement.

**AU3a** Périomètre de l'OAP, de la servitude de mixité sociale et délimitation des sous-secteurs d'opération d'aménagement d'ensemble

Connexion viaire obligatoire, position indicative

Voirie, position indicative

Liaison douce obligatoire, position indicative

Emplacements réservés pour des cheminements doux

15m Bande d'implantation des constructions selon largeurs indiquées sur le plan

Sens de faitage pour 80% du linéaire du faitage de chaque construction

Espace vert obligatoire, emprise et surface indicative

Arbres et éléments végétaux à conserver ou replanter si abattage  
Espace pouvant être dédié à des ouvrages de rétention des eaux pluviales

PARCOURIR



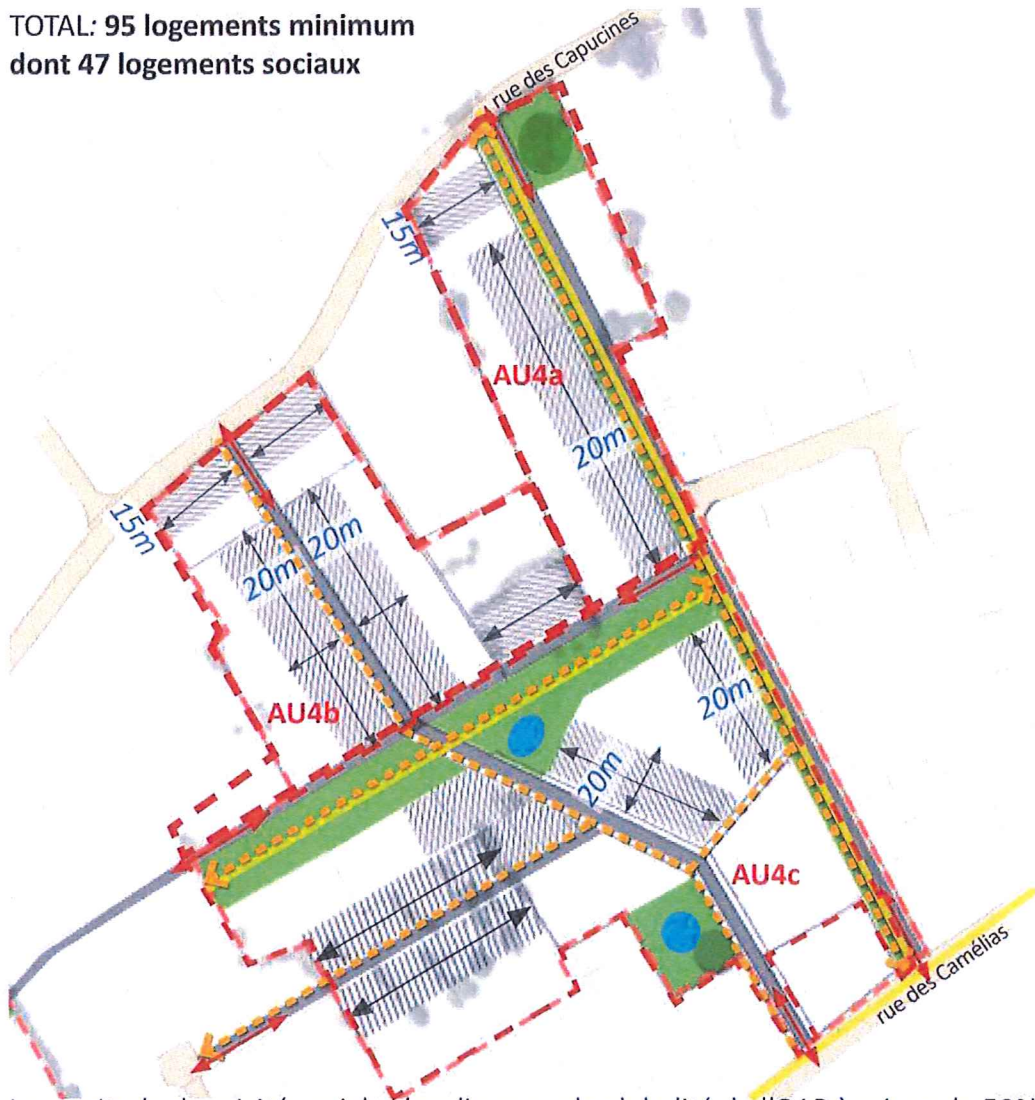
## Orientation d'aménagement et de programmation

### ZONAGE AU4

- Reconstituer un front bâti sur la rue des Capucines, au regard de la qualité urbaine de l'entrée de ville.
- Créer un maillage viaire entre la rue des Capucines et la rue des Camélias, notamment en prolongeant la rue des Jasmins.
- Développer une trame paysagère (haies arbustives, fossées,...) en valorisant les éléments existants (pin rue des Capucines), et accompagnant la voirie et les liaisons douces
- Créer un espace vert collectif en coeur d'îlot

*L'opération d'ensemble sera réalisée par une ou plusieurs opérations d'aménagement dans le respect du schéma de principe suivant.*

**TOTAL: 95 logements minimum  
dont 47 logements sociaux**



La servitude de mixité sociale s'applique sur la globalité de l'OAP à raison de 50% de logements réalisés par opération d'aménagement.

Périmètre de l'OAP, de la servitude de mixité sociale et délimitation des sous-secteurs d'opération d'aménagement d'ensemble

Connexion viaire obligatoire, position indicative

Voirie, position indicative

Liaison douce obligatoire, position indicative

Emplacements réservés pour des cheminements doux

Bande d'implantation des constructions selon largeurs indiquées sur le plan

Sens de faitage pour 80% du linéaire du faitage de chaque construction

Espace vert obligatoire, emprise et surface indicative

Arbres et éléments végétaux à conserver ou replanter si abattage  
Espace pouvant être dédié à des ouvrages de rétention des eaux pluviales



Commune de Gaillac  
Département du Tarn (81)

# Plan Local d'Urbanisme

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)

### 3.3 OAP - Quartier Gare

Intégrant la modification simplifiée n°3 - Approuvée le 13/12/2021

| Date                                                       |                                | Révision du Plan Local d'Urbanisme |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Arrêt le :<br>26/03/2018                                   | Approbation le :<br>21/01/2019 | Exécutoire le :                    |
| Nom du fichier : 81099_orientations_aménagement_3_20190121 |                                |                                    |



## Orientation d'Aménagement et de Programmation

Quartier gare

DECEMBRE 2018

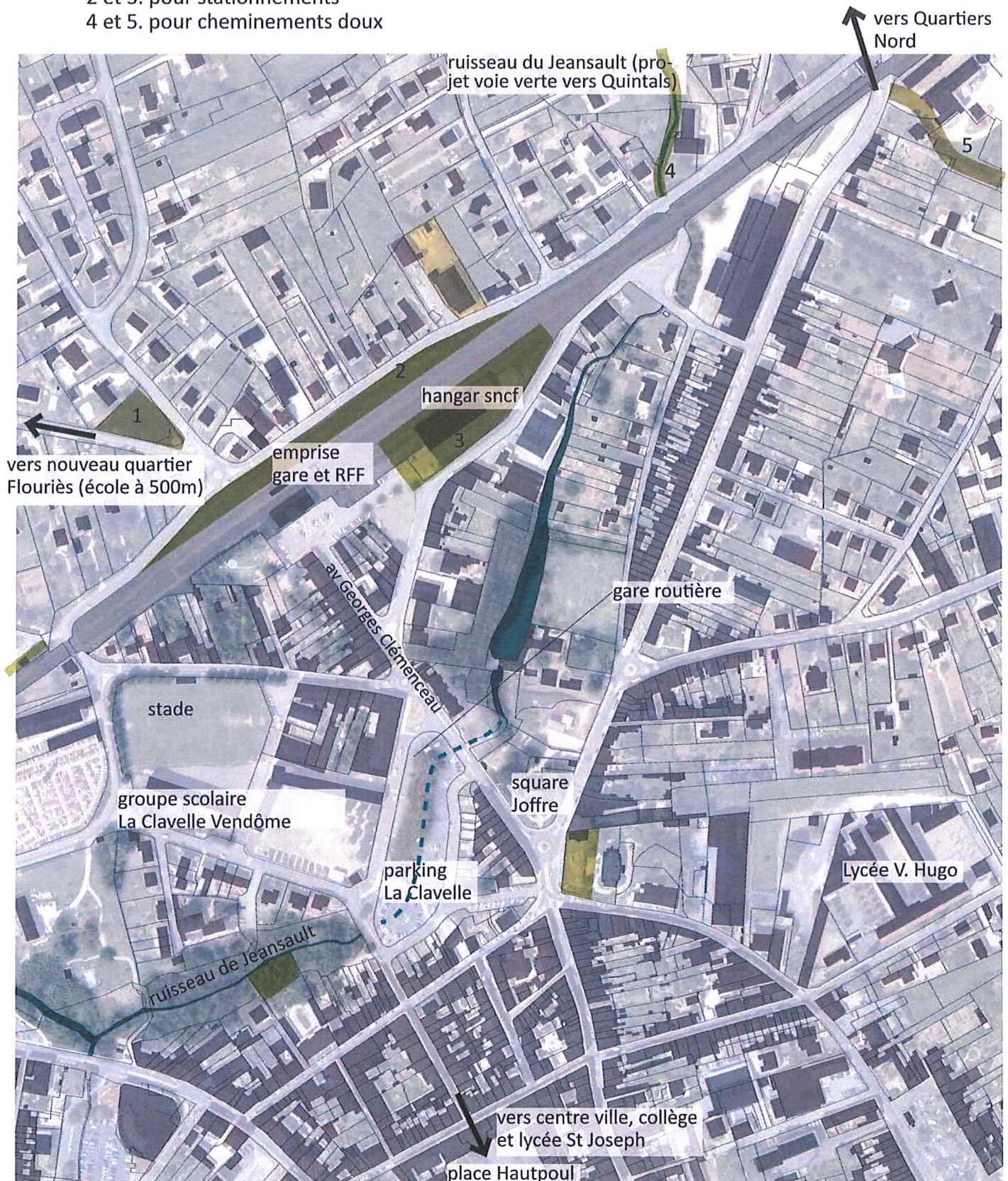


## Situation

Le développement du quartier pourrait profiter et encourager les liens entre quartiers nord et centre ville, rompre la coupure due à la voie ferrée. Le futur nouveau quartier des Fourières se situe notamment à moins d'1km de la gare...

Emplacements réservés ou parcelles communales, en cours d'acquisition:

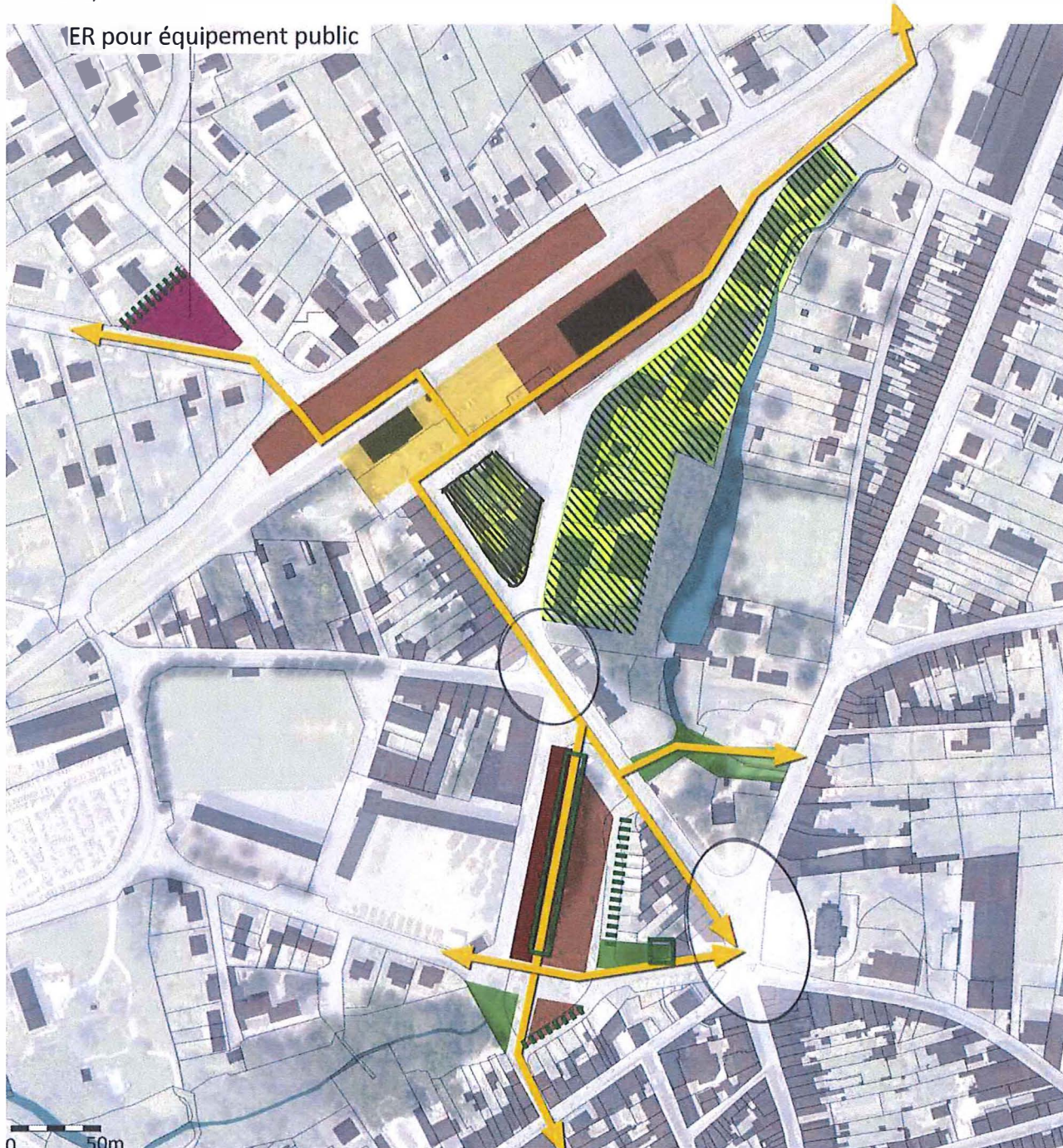
1. pour équipement public
- 2 et 3. pour stationnements
- 4 et 5. pour cheminements doux





## Orientation d'aménagement et de programmation

- Créer un véritable espace public de qualité, un parvis devant la gare.
- Recomposer les zones de stationnement en lien avec la gare routière et en utilisant notamment les emprises RFF non exploitées.
- Développer les liaisons douces et sécuriser les traversées piétonnes pour favoriser les liens centre ville-Clavelle-gare
- Recomposer le parking de la Clavelle en valorisant le patrimoine végétal et la trame verte existante
- Requalifier l'îlot bâti en façade du ruisseau avec un nouveau programme diversifié (logement/activité/tertiaire)



zone de stationnement

gare routière

recomposition du carrefour

îlot en renouvellement:  
**160 logements minimum dont 80 logements sociaux; possibilité d'activité tertiaire.**  
Commerces et services en Rdc

parvis gare, espace piéton

liaisons douces

espace vert

plantation pour écran végétal

plantation existantes à préserver  
(alignement de platanes et magnolia)



Avant modification



Après modification







Commune de Gaillac  
Département du Tarn (81)

# Plan Local d'Urbanisme

3.Orientations d'Aménagement et de  
Programmation (O.A.P)  
3.4 OAP - Secteur dit « Roumagnac 2 »

|                                                            |                                |                                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Date                                                       |                                | Révision du Plan Local d'Urbanisme |
| Arrêt le :<br>26/03/2018                                   | Approbation le :<br>21/01/2019 | Exécutoire le :                    |
| Nom du fichier : 81099_orientations_aménagement_4_20190121 |                                |                                    |



## Orientation d'Aménagement et de Programmation



**Secteur dit «Roumagnac 2»**

Décembre 2018



## Situation

Le secteur dit « Roumagnac 2 » envisagé pour l'extension de la Zone d'Activité est située le long de la RD 999 et à proximité immédiate de la Zone d'activités de Roumagnac.

L'urbanisation de ce secteur consistera en une opération d'ensemble, réalisée en phases successives et correspondants aux périmètres des zones AUX1, AUX2, AUX3 et AUXe du PLU.

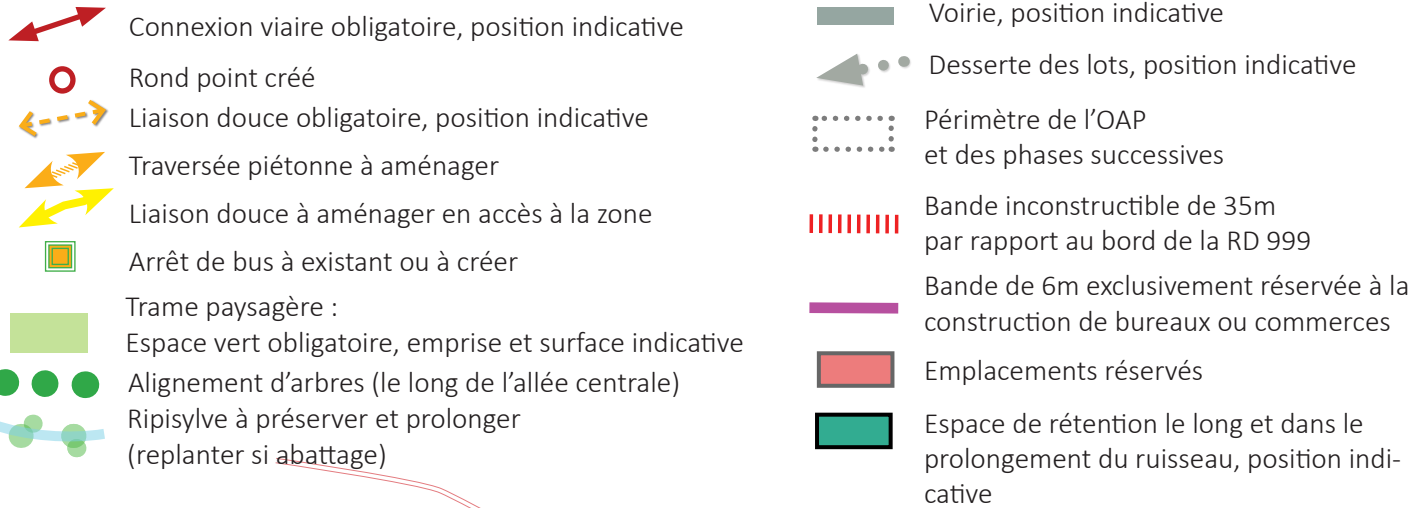
La partie sud proche du rond point sera dédiée à des équipements communaux ou intercommunaux et à des activités économiques.

Le secteur a fait l'objet d'une étude entrée de ville.



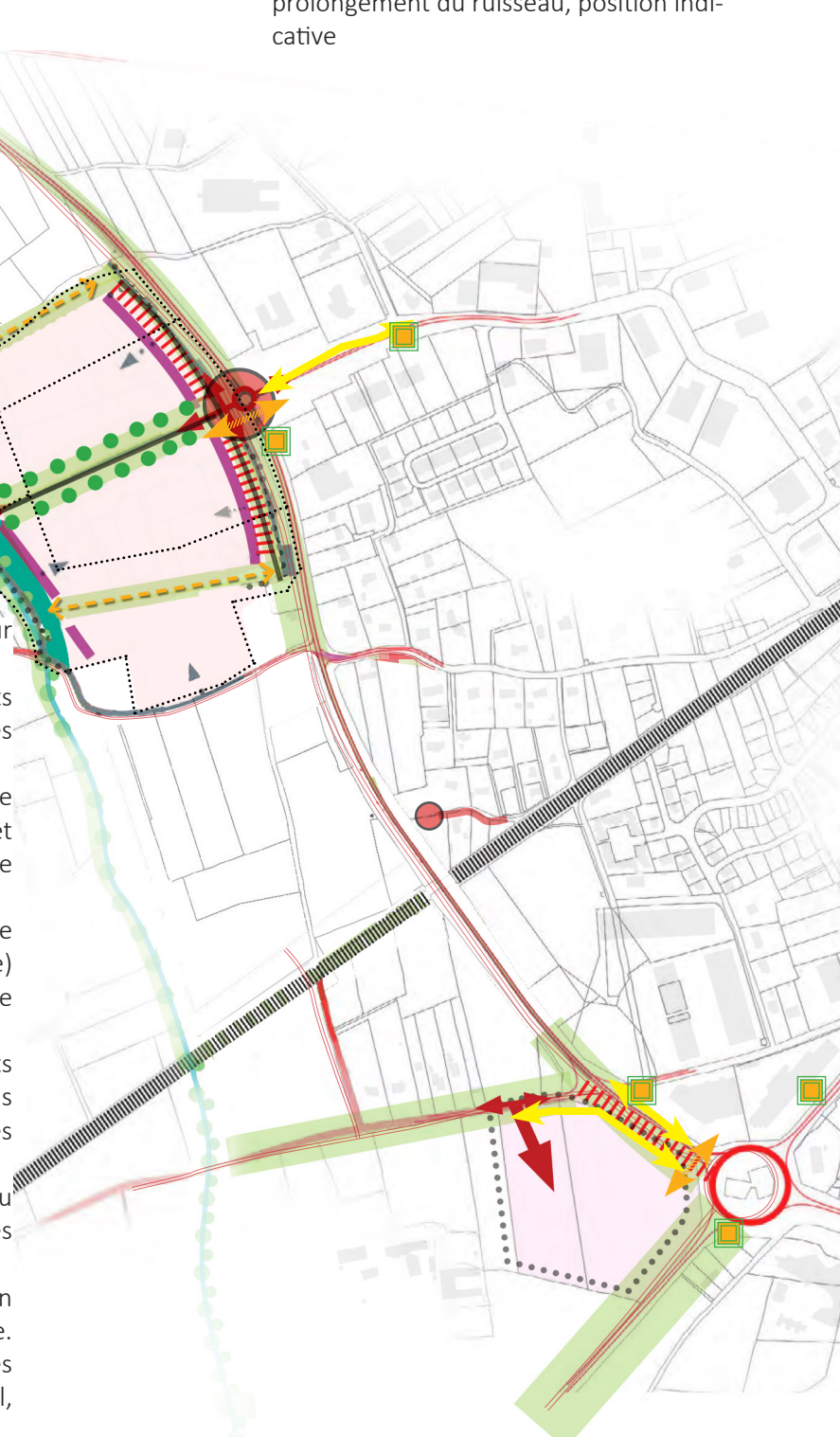


## Orientation d'aménagement et de programmation



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur «Roumagnac 2» repose sur les points suivants:

- Développer un réseau de voies et de cheminements secondaires à la RD999, systématiquement en lien avec les qualités de son environnement urbain et naturel.
- Renforcer la trame paysagère existante, composée de fossés, d'une noue paysagère, de haies arbustives et d'ouvertures visuelles sur les coteaux, pour orienter le tracé des cheminements piétons et des nouvelles voies.
- Hiérarchiser le réseau de voies et de cheminements entre voies principale (allée centrale), secondaires (contre allée) et desserte des lots et mettre en place une contre-allée parallèle à la RD
- Sécuriser les accès et les carrefours entre cheminements doux et voiries, notamment au niveau des connexions avec le tissu de voies existantes et par la sécurisation des franchissements sur les voies structurantes.
- Connecter le site au réseau de transports en commun ou en développement par l'aménagement de liaisons douces vers les arrêts de bus existants ou programmés.
- Marquer un recul de 35m par rapport à la RD par un aménagement paysagé et créer un effet vitrine de la zone.
- Gérer les implantations des bâtis et des programmes proposés le long de la contre- allée(bande de recul, bureaux et commerces, alignements,...).







Commune de Gaillac  
Département du Tarn (81)

# Plan Local d'Urbanisme

3.Orientations d'Aménagement et de  
Programmation (O.A.P)  
3.5 OAP secteur Nord

|                                                            |                                |                                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Date                                                       |                                | Révision du Plan Local d'Urbanisme |
| Arrêt le :<br>26/03/2018                                   | Approbation le :<br>21/01/2019 | Exécutoire le :                    |
| Nom du fichier : 81099_orientations_aménagement_5_20190121 |                                |                                    |



# Orientation d'Aménagement et de Programmation



## Secteur Nord

DECEMBRE 2018



## Situation

Les terrains se décomposent en 3 îlots situés au nord du centre ville et de la gare de part et d'autre du chemin des Flourières.

Ils représentent une **surface totale d'environ 10.7 Ha (comprenant des zones U3 et U3a).**

 périmètres des secteurs concernés par l'OAP





## Orientation d'aménagement et de programmation

### ZONE U3

- Créer un maillage viaire entre le chemin des Fourières et le chemin de Lapeyre via la rue du Mauzac,
- Valoriser les éléments paysagers existants ( haies, arbres isolés),
- Accompagner la transition de la densité entre le quartier d'habitat rue du Mauzac et les ensembles pavillonnaires situés au Nord du projet.

*L'opération sera réalisée par une ou plusieurs opérations d'aménagement dans le respect du schéma de principe suivant.*



--- Périimètre de l'OAP : 3.14 ha  
Densité attendue : 15 logements/ha minimum  
Nombre de logements attendus : 40 à 50 logements

■ Voirie, position indicative  
--- Liaison douce obligatoire, position indicative

● Arbres et éléments végétaux à conserver ou replanter si abattage

■ Espace de biodiversité repéré au titre de la TVB



## Orientation d'aménagement et de programmation

### ZONAGE U3A

- Structurer une dent creuse à proximité du cœur de ville et de la gare,
- Créer un bouclage viaire structurant le quartier sur le chemin des Fourières dans un secteur au sein duquel de nombreux accès individualisés sur la voie ont été aménagés,
- Accompagner la densité et la mixité sociale dans un quartier pavillonnaire.

*L'opération sera réalisée par une ou plusieurs opérations d'aménagement dans le respect du schéma de principe suivant et comptera au minimum 30 % de logements sociaux .*



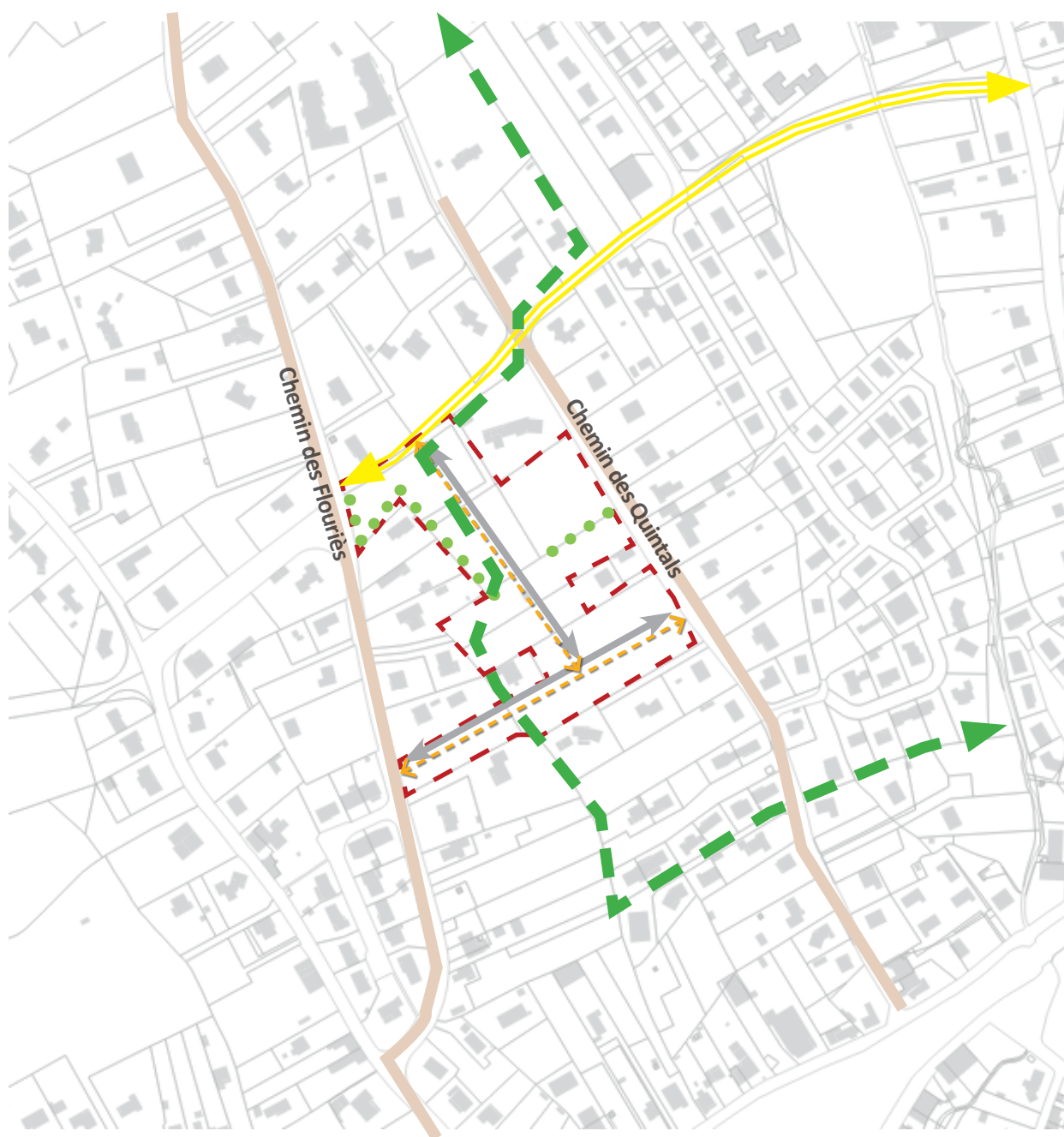


## Orientation d'aménagement et de programmation

### ZONAGE U3A

- Créer un maillage entre le chemin des Fourières et le chemin des Quintals connecté sur la future voie mixte située au Nord du projet assurant une liaison interquartier,
- Valoriser les éléments paysagers existants ( haies, arbres isolés),
- Accompagner la densification de cet interstice situé à proximité des services, en particulier de la gare.

*L'opération sera réalisée par une ou plusieurs opérations d'aménagement dans le respect du schéma de principe suivant et comptera au minimum 30 % de logements sociaux .*



Périmètre de l'OAP : 2.5 ha  
Densité attendue : 15 logements/ha minimum  
Nombre de logements attendus : 30 à 40 logements



Voirie, position indicative



Liaison douce obligatoire, position indicative



arbres et éléments végétaux à conserver ou replanter si abattage



voie mixte en projet



Trame verte à développer ou consolider (schéma de principe)



## Commune de Gaillac

Département du Tarn (81)

# Plan Local d'Urbanisme

## 3.Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)

### 3.6 OAP - Trame verte et bleue

Intégrant la modification simplifiée n°1 - Approuvée le 21/01/2020

| Date                                                       |                                | Révision du Plan Local d'Urbanisme |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Arrêt le :<br>26/03/2018                                   | Approbation le :<br>21/01/2019 | Exécutoire le :                    |
| Nom du fichier : 81099_orientations_aménagement_6_20190121 |                                |                                    |



TRAME VERTE ET BLEUE  
DECEMBRE 2018

0 - Schéma global de l'OAP

1 - Les coteaux et le patrimoine viticole

2 - Valorisation des ruisseaux, lien entre coteaux et Tarn

3 - Les coeurs d'îlot jardinés

4 - Développement des liaisons douces inter-quartiers

5 - Le parc des berges du Tarn



## CARTE GLOBALE DE L'OAP

Des liens confortés entre les coteaux et les berges du Tarn en passant par la ville

 périmètre des OAP habitat

### 1. la valorisation des coteaux et du patrimoine viticole

 cône de vue plaine/plateau

 limite de l'AOC viticole

### 2. la valorisation des vallons, lien entre coteaux et Tarn et corridors écologiques

 bande non constructible de 15m de part et d'autre des ruisseaux

### 3. Les cœurs d'îlots végétalisés: lien entre Tarn et les différents ruisseaux

 cœurs d'îlots de l'Hortalisse, espaces jardinés préservés

 cœurs d'îlots non bâtis: espaces verts (positionnement indicatif)

 trame verte: haies, alignement, fossés....

### 4. Liaisons douces interquartiers

 emplacements réservés du précédent PLU

 liaison douce en bord de ruisseau

 liaisons douces

 piste piéton cycle en bord de voirie

 franchissement ruisseau (modes doux)

### 5. Le parc des berges du Tarn

 EBC : végétation des rives du Tarn

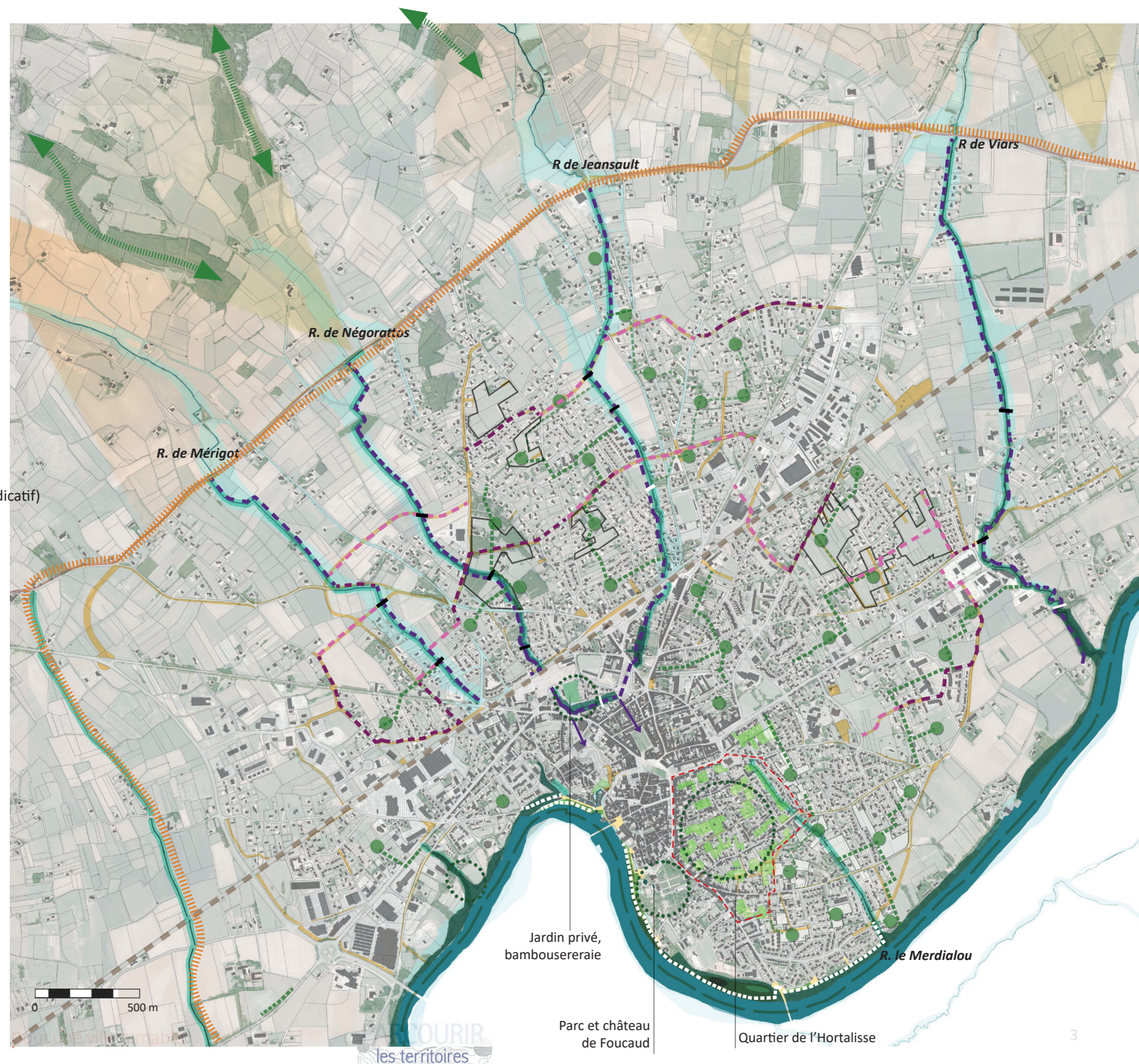
 Espace vert, aménagements légers possibles pour accueil du public

 Espace public, articulation ville- berges du Tarn

 Cheminement modes doux en bord du Tarn

 Micro-réserve de biodiversité à conforter (nature en ville)

 Corridors boisés



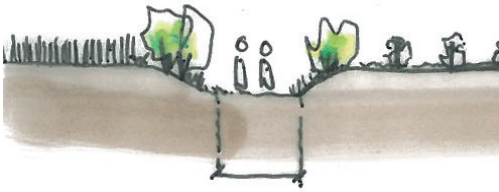


## 1. LES COTEAUX ET LE PATRIMOINE VITICOLE

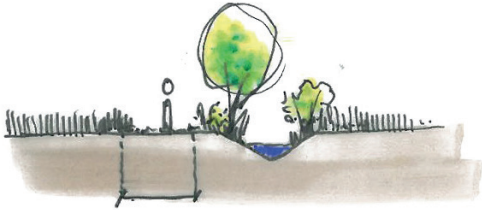
- relier les domaines, le patrimoine bâti par des itinéraires de randonnée
- valoriser les belvédères et les vues ouvertes entre coteaux et plaine
- préserver la trame verte, boisement, alignement d'arbres, haies bocagères....

Typologie de cheminements qui valorisent et accompagnent la trame végétale et les paysages.

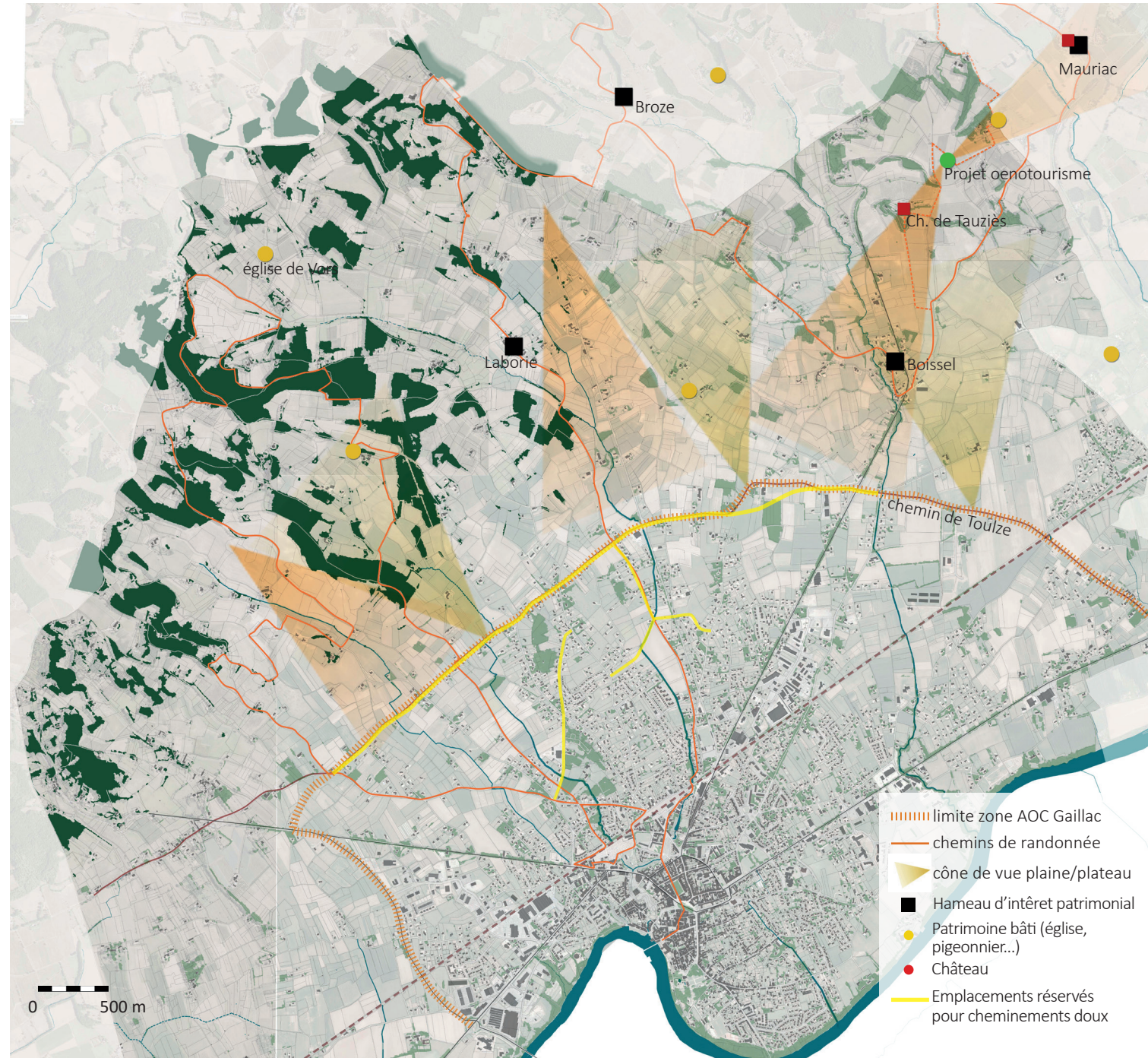
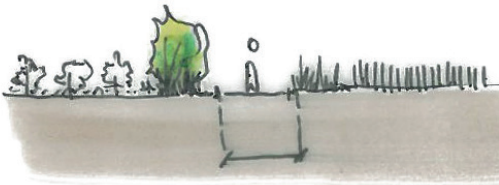
Chemin en creux entre les parcelles agricoles



Profiter des ruisseaux pour créer des cheminements à leur abords, profiter de l'ombrage de la végétation



Favoriser la plantation de haies en parallèle de la création de cheminements doux





## 2. VALORISATION DES RUISSEAUX, LIEN ENTRE COTEAUX ET TARN

Utiliser les ruisseaux et leur frange non bâtie comme support de liaisons douces pour aller de la ville aux coteaux cultivés.

Différents profils de chemins seront mis en place selon les lieux.

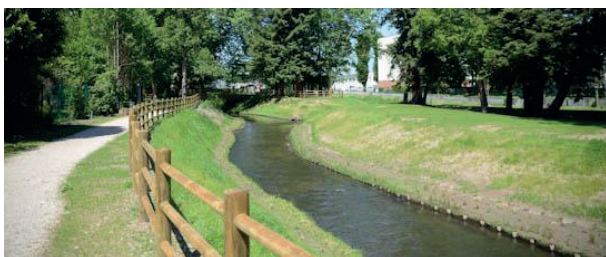
-  PPRI: zone inondable, inconstructible
-  valorisation des ruisseaux: bande inconstructible de 15m de part et d'autre de l'axe du ruisseau - emplacement réservé pour cheminement doux
-  Espace boisé classé
-  OAP habitat (secteur Flouriès) avec mise en valeur du ruisseau
-  cheminement existant
-  Piste piéton/cycle de 1.5m, milieu bâti, ER de 3m
-  Piste piéton/cycle de 2.5m, milieu non bâti, ER de 5.5m
-  passerelle existante, franchissement à connecter
-  franchissement à créer
-  Emplacements réservés en lien avec cheminements doux
-  Bassins de rétention à créer



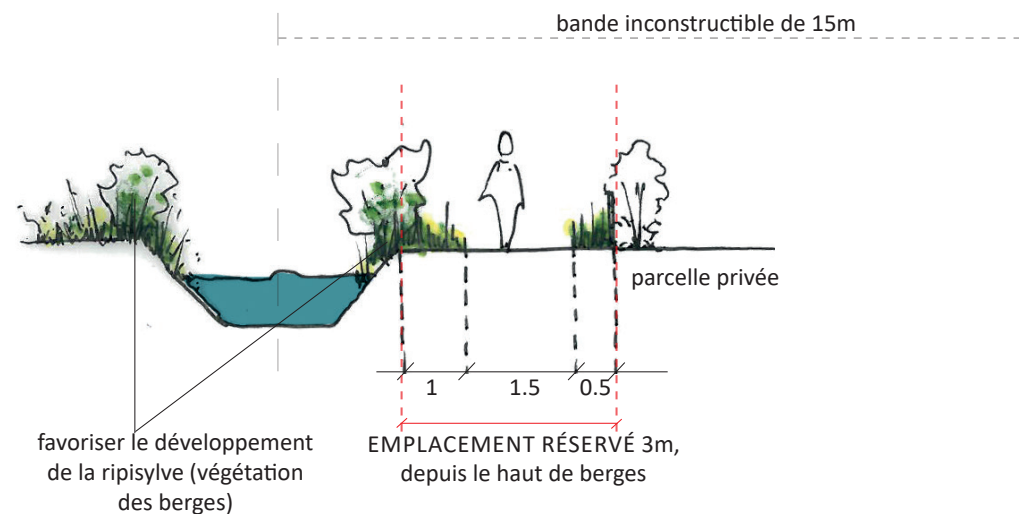


## 2. VALORISATION DES RUISSEAUX, LIEN ENTRE COTEAUX ET TARN

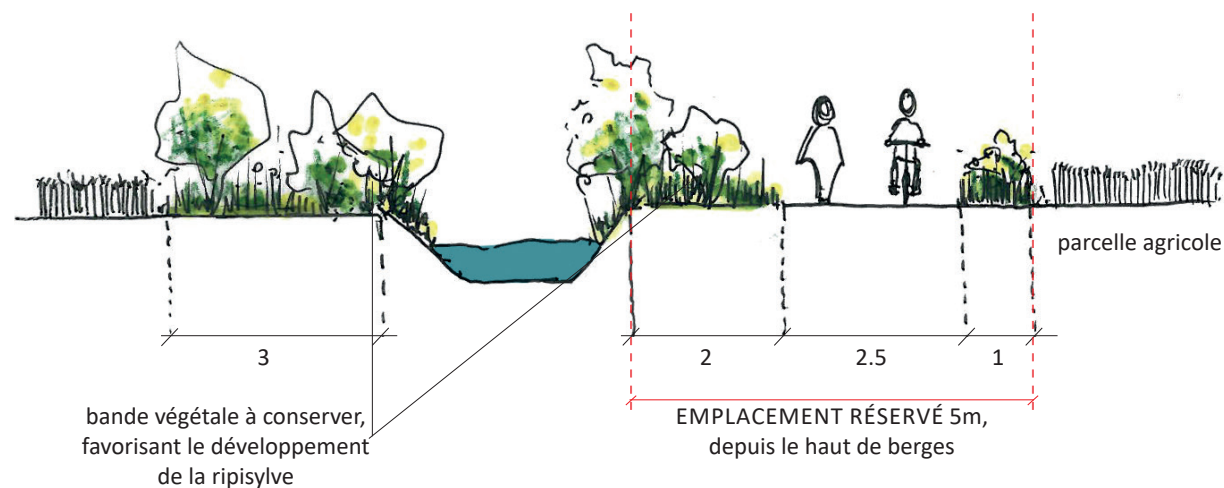
### Références



### profil de piste piéton/cycle en milieu bâti



### profil de piste piéton/cycle en milieu agricole ou non bâti





## 2. VALORISATION DES RUISSEAUX, LIEN ENTRE COTEAUX ET TARN

### Vallon de Négo rattos



périmètre OAP Flourières

franchissements

le ruisseau support des espaces publics du nouveau quartier (voir OAP habitat Flourières)



1. ouverture sur le ruisseau, imp. Alphonse Daudet



2. av Marcel Pagnol, vue vers le secteur Flourières, le ruisseau potentiel pour la trame verte et bleue



3. En milieu agricole, les liaisons douces soulignent le ruisseau, offrent des vues sur les coteaux



## Vallon du Jeansault



1. Ouverture possible en centre ville sur le ruisseau du Jeansault depuis la rue Jules Ferry



2. un espace libre potentiel pour valoriser le Ruisseau du Jeansault à proximité de la gare



3. Zone résidentielle, r. des Figuiers: emprise disponible, potentiel de lien entre quartier



4. Secteur des Quintals, emprise disponible pour une liaison douce en bordure du ruisseau



### 3. LES COEURS D'ÎLOTS JARDINES

#### Un réseau de «pas japonais» traversant la ville

Les cœurs d'îlots sont reliés entre eux par la trame verte des jardins, haies, arbres, espaces verts, formant un réseau appelé «corridor continu à nœuds».

#### 2 types de cœur d'îlot non bâtis:

1. dans le quartier de l'Hortalisse: cœurs d'îlots jardinés préservés

 périmètre du quartier de l'Hortalisse

 cœurs d'îlots jardinés

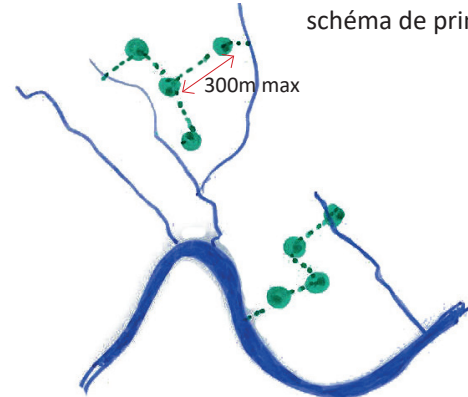
2. dans les quartiers d'habitat et les espaces d'urbanisation potentiels:

 espaces non bâtis, pouvant être support d'espaces publics et aménagés (positionnement indicatif) ou des espaces privés non imperméabilisés

 haies, plantations renforçant la trame verte entre les cœurs d'îlots

 OAP habitat

schéma de principe:





### 3. LES CŒURS D'ÎLOTS JARDINES

#### Le quartier de l'Hortalisse, une trame verte très présente à conforter

L'Hortalisse, une trame urbaine intéressante structurée par les sentes et les cœurs d'îlots jardinés.



1. îlot jardiné existant dans le quartier de l'Hortalisse



2. sente traversant les cœurs d'îlot

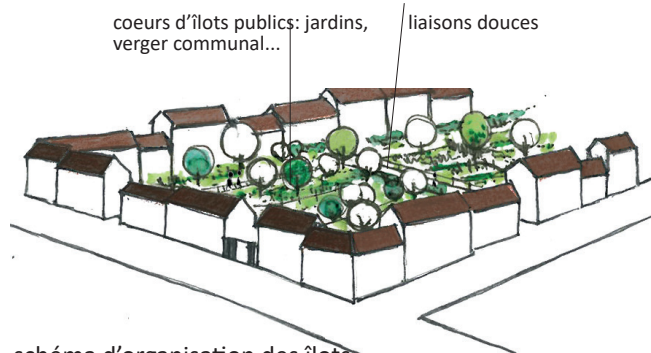


schéma d'organisation des îlots





### 3. LES CŒURS D'ÎLOTS JARDINES,

#### Une trame verte pour structurer les nouveaux quartiers d'habitat

exemple sur le quartier des Flouriès (extrait OAP):



- Espaces vert publics
- Des espaces verts collectifs inclus dans les macrolots
- Emplacements réservés pour cheminements doux

exemple de schéma d'orientation possible pour l'urbanisation de futurs îlots (parcelle au sud de l'Hortalisse)



coeurs d'îlots publics: jardins, verger communal...

liaisons douces

exemple sur futur secteur d'urbanisation à l'est(extrait OAP)



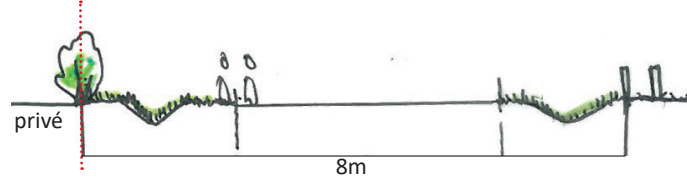
- espaces verts publics
- espaces verts en réserve pour un éventuel futur maillage (phase 2)
- liaisons douces



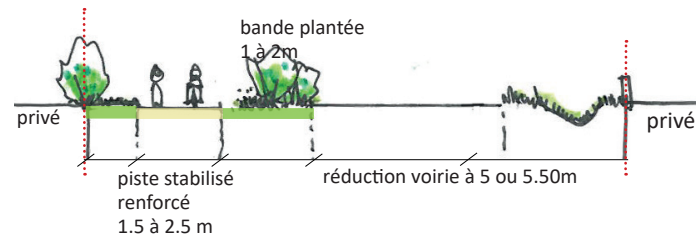
## 4.DEVELOPPEMENT DES LIAISONS DOUCES INTER-QUARTIERS

### Typologie de profil favorisant les liaisons douces dans un contexte de rue paysagée

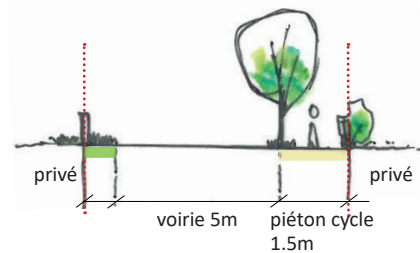
état existant, voirie large avec bande enherbée



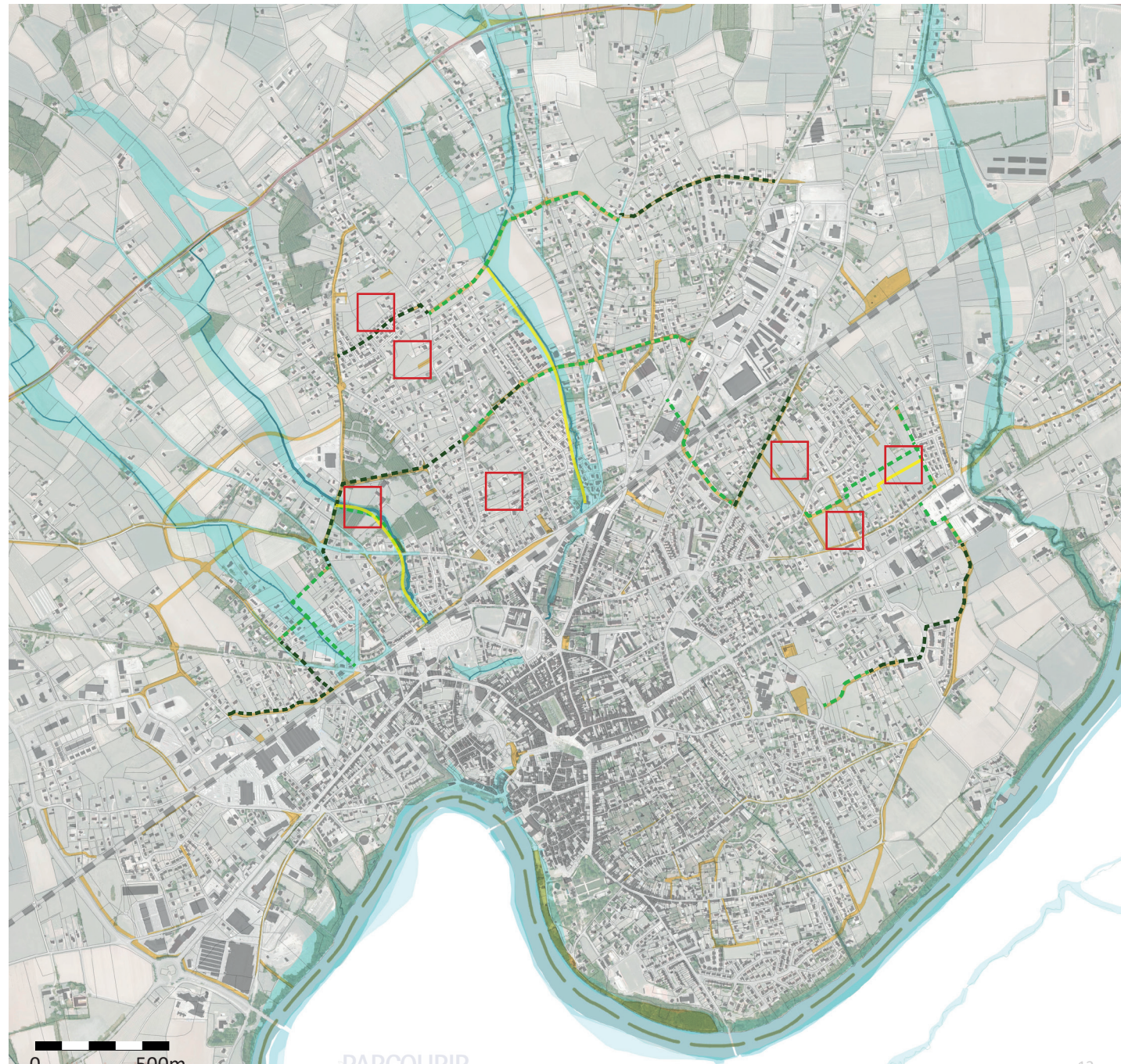
hypothèse de profil projeté avec piste piéton/cycle de 2.5m



exemple de profil proposé pour les rues plus étroites



- périmètre OAP habitat
- emplacements réservés du précédent PLU
- nouveaux emplacements réservés
- liaisons douces sans voirie
- piste piéton cycle en bord de voirie





## 5. LE PARC DES BERGES DU TARN

- ① Retrouver un quai pour la ville qui souligne la façade bâtie, des espaces publics continus en balcon sur le Tarn avec un accès aux berges



- ② ambiance de parc urbain, semi-ombragée avec quelques aménagements: allée plantée, aire de jeux, pique-nique, mise à l'eau + parking paysager à intégrer dans le parc des berges



- ③ Les berges plus «naturelles», ambiance boisée, lieu de promenade, parcours sportif, terrain de bosse, + zone humide



- ④ Promenade haute, en surplomb sur le Tarn, entre végétation et habitat, valoriser les ouvertures sur la rivière



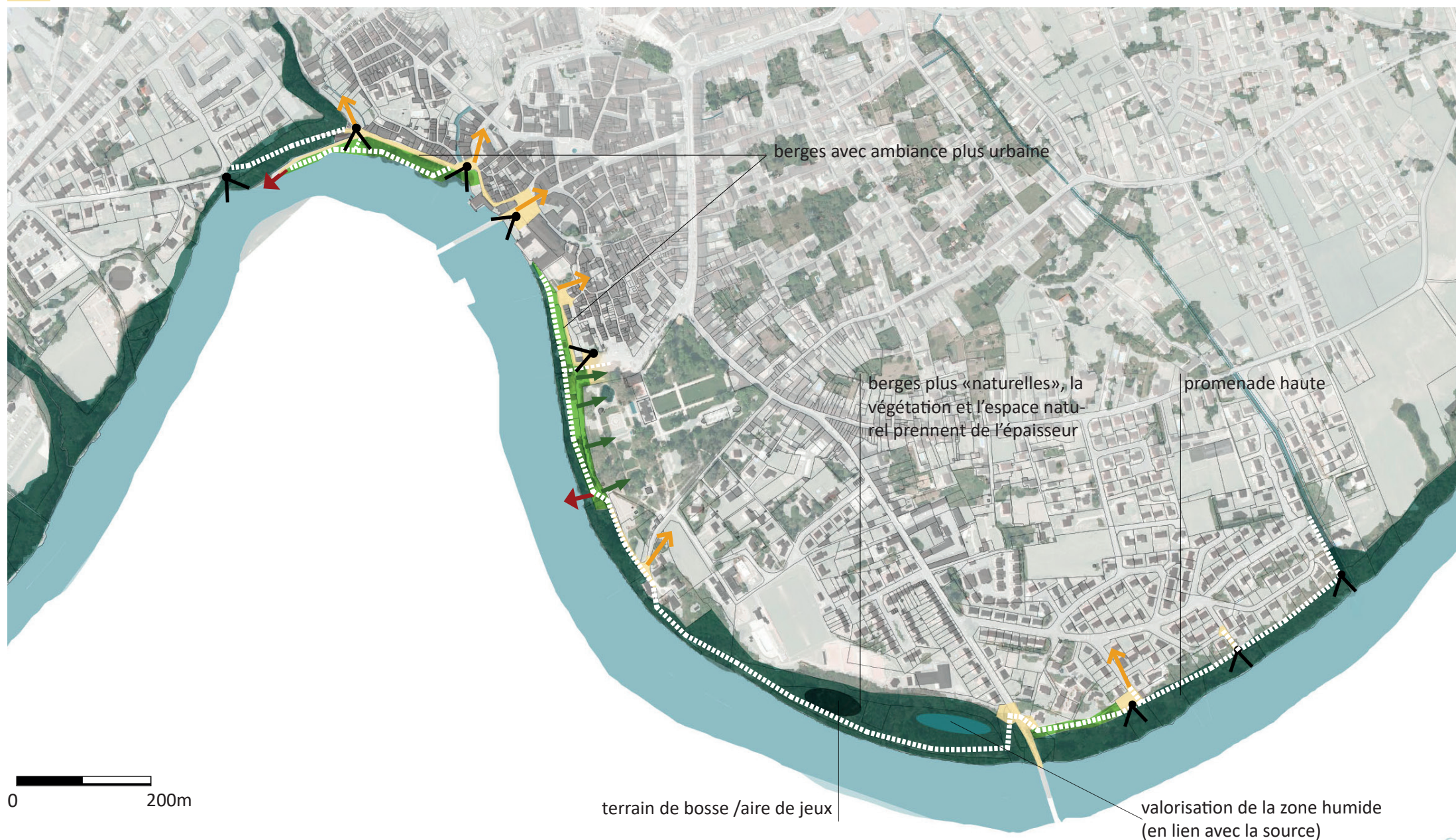


## 5. LE PARC DES BERGES DU TARN

- Espace boisé classé, ripisylve des berges du Tarn impliquant une gestion extensive et adaptée, maintien des berges, lutte contre les invasives...
- Espace vert public aménagé pour l'accueil du public (espace pique nique, banc...)
- Espace public minéral, place à requalifier, en accroche/belvédère sur le Tarn

- Point de vue, belvédère sur le Tarn
- Ouverture et lien avec le parc Foucaud
- mise à l'eau, accès au Tarn

- cheminements doux
- liaisons avec la ville

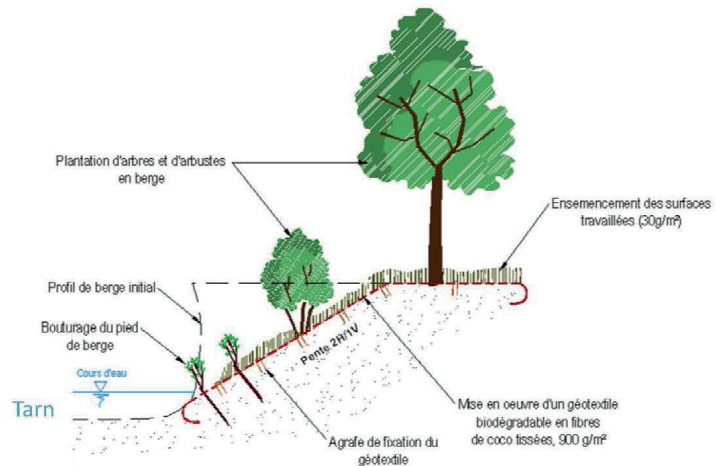




## 5. LE PARC DES BERGES DU TARN

Extrait du projet d'aménagement des berges du Tarn du Syndicat Mixte de Rivière Tarn

### Exemple de travaux de génie végétal sur berges



### Images de références

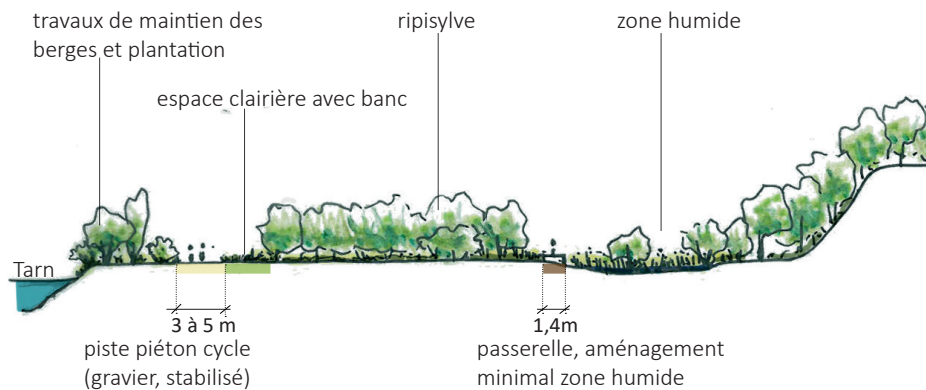


berges du Tarn à Albi



quai du Tarn à Montauban

### Exemple de profil possible:



valorisation et aménagement minimal en zone humide



piste piéton cycle dans une ambiance boisée (parc de la Feyssine, Villeurbanne)



**DEPARTEMENT DU TARN**  
**GAILLAC GRAULHET AGGLOMÉRATION**



**P.L.U.**

**3<sup>ème</sup> révision allégée du Plan Local  
d'Urbanisme de GAILLAC**

**DOSSIER D'APPROBATION**

**4. Orientations d'Aménagement et de  
Programmation (OAP)**

Révision allégée du  
P.L.U. :

Approuvée le 11  
décembre 2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

**Intégrant la révision allégée n°3 - Approuvée le 11/12/2023**



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**4**



# Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

## Cadre législatif et modalités d'application :

### 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »*

*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.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »*

### Article L151-6-1

*Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier 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

*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 :

*I. - 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, renaturer, 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

### Article L152-1 du CU

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

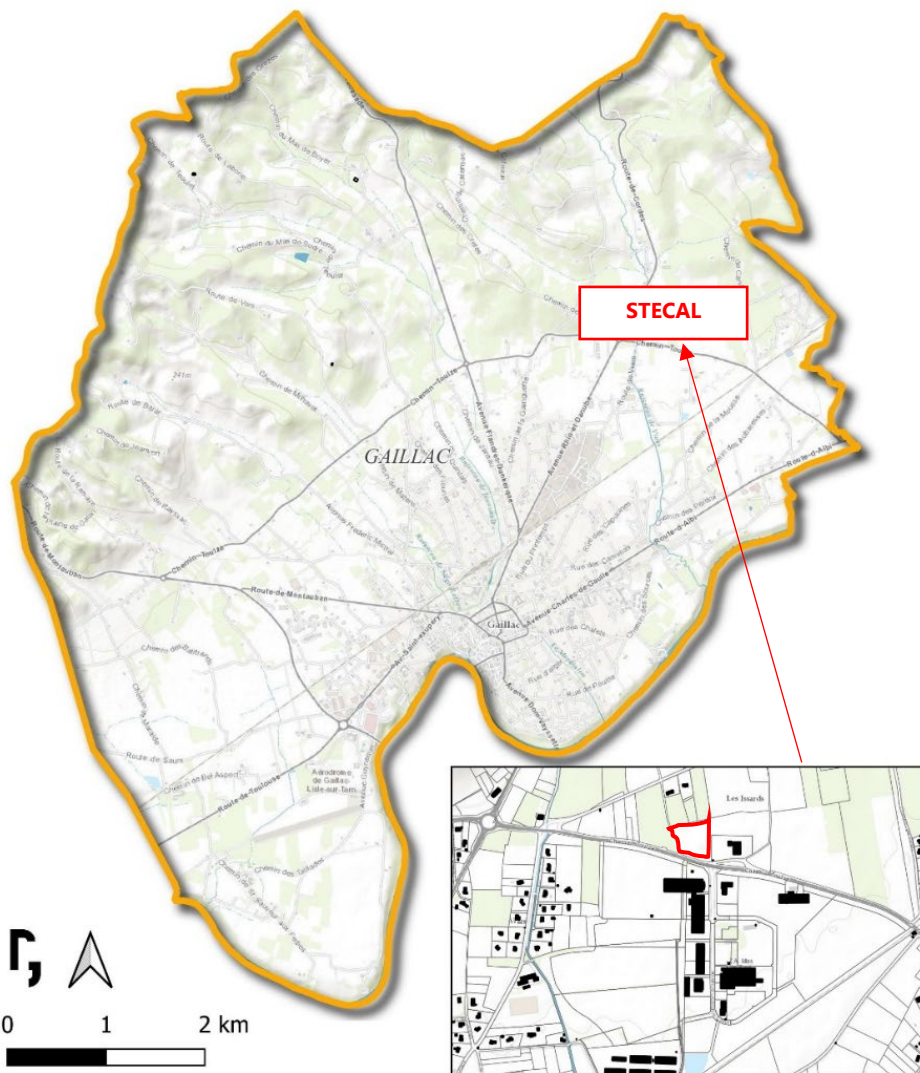
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité (source GRIDAUH).



## LOCALISATION DU STECAL



*Photographies du site, source : Paysages et Google Satellite*



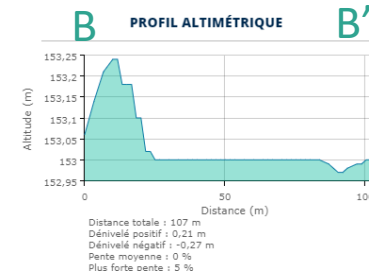
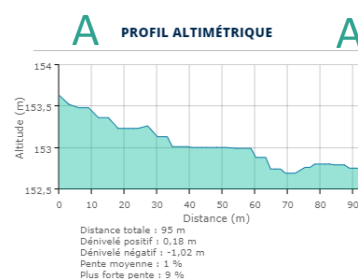
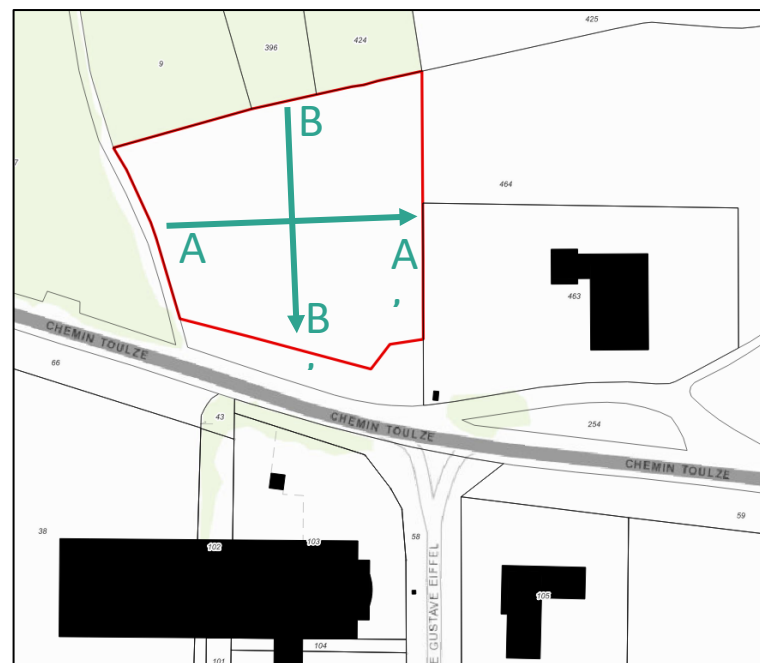
## OAP STECAL

### Etat des lieux :

- ⇒ Parcelle située actuellement en zone agricole du PLU en vigueur,
- ⇒ Dans le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU en 2019, les parcelles sont exploitées pour production céréalière,
- ⇒ Proximité de la Zone d'Activités Economique du Mas de Rest,
- ⇒ Desserte par le Chemin Toulouse (RD18), voie classée à Grande Circulation -par arrêté préfectoral),
- ⇒ Parcelle concernée par le projet de STECAL : AX 0464 (28 750m<sup>2</sup>),
- ⇒ Le STECAL ne concerne que 11 274 m<sup>2</sup> de cette dernière.

### Objectifs :

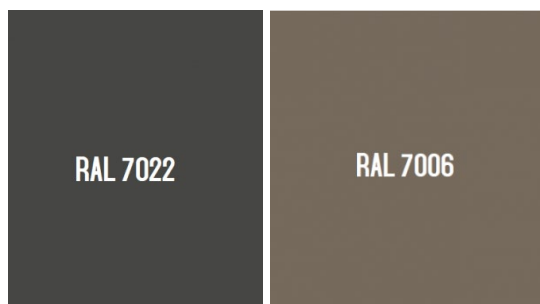
- ⇒ Accompagner le développement et la relocalisation d'une entreprise gaillacoise spécialisée dans le négoce de produits agricoles et viticoles.
- ⇒ Au vu des réserves foncières disponibles et en lien avec les besoins de l'entreprise, permettre à l'entreprise de se développer dans un secteur accessible et pertinent au vu de son activité liée au vignoble gaillacois et au secteur agricole.
- ⇒ Maintenir le caractère agricole de la zone située au Nord du Chemin Toulouse en cohérence avec le PADD : l'activité de la Coopérative d'Achat est liée et nécessaire à l'activité agricole locale.
- ⇒ Acter réglementairement que le Nord du Chemin Toulouse restera à vocation agricole à travers un Projet de Zone Agricole Protégée (servitude d'utilité publique)





### Principe d'aménagement :

- ⇒ L'accès sera adapté aux besoins du projet, notamment pour la desserte de camions et de tracteurs,
- ⇒ Une lisière multi strates (herbacée et arbustive) sera plantée marquera la transition entre espace urbain et espace agro-naturel,
- ⇒ Dans un souci d'intégration paysagère, la frange nord de l'espace anthropisé au contact de l'espace agricole, sera aménagée avec une haie bocagère ayant vocation à jouer un rôle « d'écran » paysager. La haie bocagère se composera d'essences à feuillage haut issus de la palette végétale annexée au règlement écrit
- ⇒ La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention. Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au projet.
- ⇒ La limitation au maximum l'imperméabilisation des sols, en fonction des normes et besoins liés au projet. Une priorisation sera donnée à l'usage de matériaux perméables pour les zones de stationnement, de circulation et de stockage,
- ⇒ Les espaces destinés aux emplacements de stationnement, devront prévoir un accompagnement paysager qui pourra notamment se traduire par la plantation d'arbres de haut jet et d'arbustes. Des essences locales seront utilisées.
- ⇒ L'intégration paysagère des bâtiments fera l'objet d'une palette chromatique précise dans le cadre de l'OAP (RAL 7022 et RAL 7006). Le code RAL 7022 correspond à la référence couleur Gris terre d'ombre dans le nuancier RAL et Le code RAL 7006 correspond à la référence couleur Gris beige dans le nuancier RAL. (*Illustrations ci-dessous*)





## OAP STECAL

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT INDICATIFS :

#### Éléments de contexte

- ■ ■ Desserte routière existante
- ■ ■ Cheminements doux (positionnement indicatif)

#### Le projet :

- Périmètre de l'OAP
- ➔ Accès principal « indicatif » à aménager
- Lisière agro-paysagère multi strates à planter
- Emplacement bâti et stationnements
- Espaces verts paysagers (positionnement indicatif)
- Espaces gestion des eaux pluviales à paysager
- ● ● Haie bocagère composée d'essences locales à feuillage haut jouant un rôle d'écran paysager

