

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

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

## Commune d'Odars

3.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU approuvé le : 26 juin 2019

Modification approuvée le :



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



Mairie d'Odars  
16 allée des Pyrénées  
31450 Odars

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 :

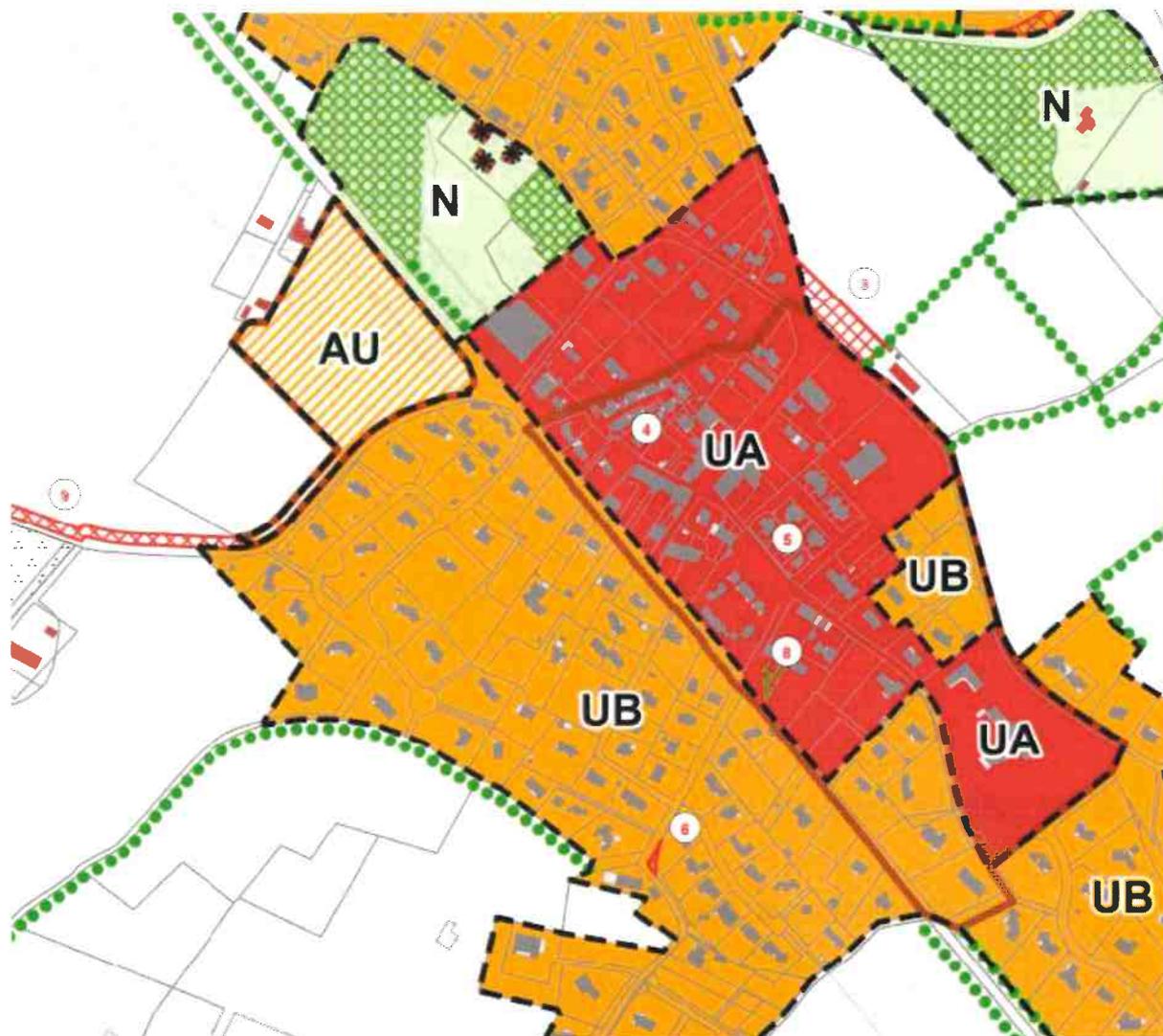
- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
- Favoriser la 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.

Plan de localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



## 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.

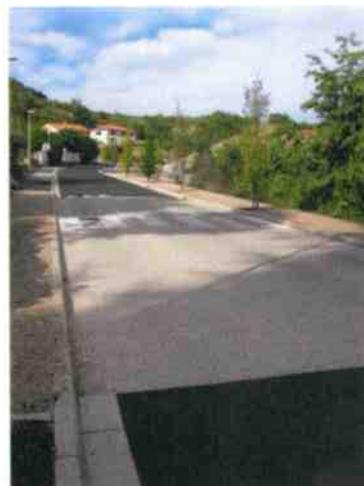
L'organisation des voies est à structurer par une harmonisation des clôtures et la mise en place de plantations en pleine terre aménagées le long des voies.

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, attenant 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 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

**Principe d'urbanisation**

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

■ ★ ⋯

**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

## 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. ~~Ce secteur de développement, envisagé à long terme, est destiné à l'accueil de logements dans un objectif de mixité sociale.~~

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, le secteur de Pibrac couvre 4,2 2,5 hectares de foncier 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, ~~marqué par un emplacement réservé sur le plan de zonage du PLU~~. 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 10 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, pour permettre la réalisation d'un accotement végétalisé, un chemin piétonnier et la desserte de la parcelle. et un trottoir qui sécurisera les déplacements piétons des riverains de ce secteur. Pour structurer, un recul sera requis à 5 mètres minimum des nouvelles emprises publiques, pour les futures constructions.~~

L'accotement ~~de la RD2~~ ~~devront être~~ sera planté d'un alignement d'arbres de haute tige (platanes par exemple) pour rythmer la façade et de massifs arbustifs pour accompagner le cheminement piétonnier. Ces plantations marqueront l'entrée d'agglomération. et signifier la traversée d'agglomération.





### - Maitriser les nuisances sonores :

Les nuisances sonores liées au trafic de la RD2 seront maitrisées par le recul **imposé** de 20 mètres minimum ~~Permettre un recul des futures constructions 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 source de bruit et inscrire les constructions dans la pente en contre bas de la voie.~~

### 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.

Les voies seront 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 seront également ~~possible à~~ **prévoir** en vitrine de la RD2.

L'habitat devra être envisagée avec de la mixité sociale avec au moins ~~10% de logements locatifs sociaux et~~ **30% de logements locatifs sociaux et/ou** à prix abordable tel que défini dans le PLH en vigueur. La densité du secteur sera de ~~40~~ **20** logements par hectare **de manière à permettre la production d'un maximum de 50 logements** ~~comme préconisé par le SCOT-GAT, ainsi, le quartier pourrait compter environ 42 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.

### Architecture :

Les différentes constructions seront d'architecture traditionnelle.

- Toitures à 2 pans, 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) bâtiment(s) auront une architecture de type « halle lauragaise » en référence à l'architecture locale ancienne.

#### ~~Aménagement global :~~

- ~~— L'urbanisation qui sera prévue au contact direct des espaces agricoles devra être moins dense pour permettre une transition urbaine douce.~~
- ~~— Les lisières du secteur urbanisé devront être traitées par des plantations de haies arborescentes.~~
- ~~— Un maillage de noues assurera la rétention des eaux pluviales du secteur.~~
- ~~— Un alignement bâti dessinera la façade sur le RD2.~~

#### ~~Programme :~~

~~Le programme du quartier comprendra de l'habitat individuel et intermédiaire. Du commerce et des activités de services seront également possible.~~

~~L'habitat devra être envisagée avec de la mixité sociale avec au moins 10% de logements locatifs sociaux et 30% de logements à prix abordable tel que défini dans le PLH. La densité du secteur sera de 10 logements par hectare comme préconisé par le SCOT-GAT, ainsi, le quartier pourrait compter environ 42 logements.~~

#### ~~Accès et desserte :~~

~~L'accès principal se fera depuis la RD54a. Les voies de desserte devront s'inscrire dans la pente pour ne pas générer d'importants terrassements.~~

### Programmation :

Dans le projet de PLU, l'urbanisation de ce quartier n'est pas ouvert à l'urbanisation à court terme, pour prioriser la densification des espaces déjà bâtis. Au regard du projet de la commune, ce n'est qu'après 2020 qu'il pourrait s'ouvrir à l'urbanisation si le phénomène de densification ne s'est pas manifesté à la hauteur des hypothèses envisagées par la commune.

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

### Constructions



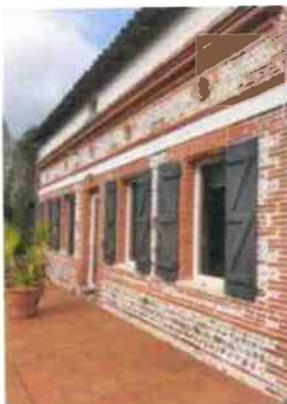
Références :  
Logements collectifs



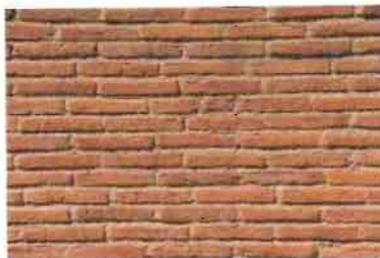
Références :  
Services et commerces de proximité –  
bâtiment type lauragais



**Références :**  
**Logements individuels**

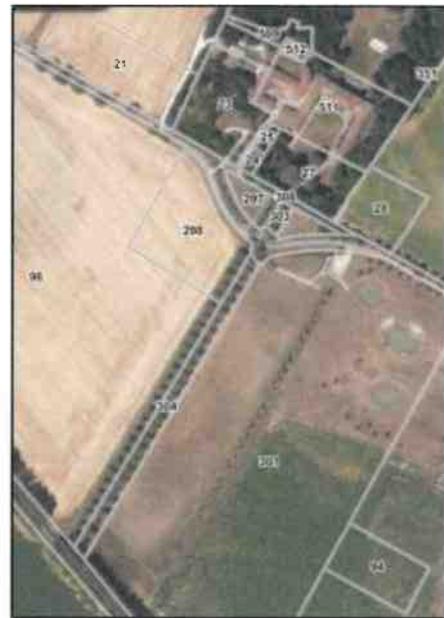


Références matériaux-couleurs

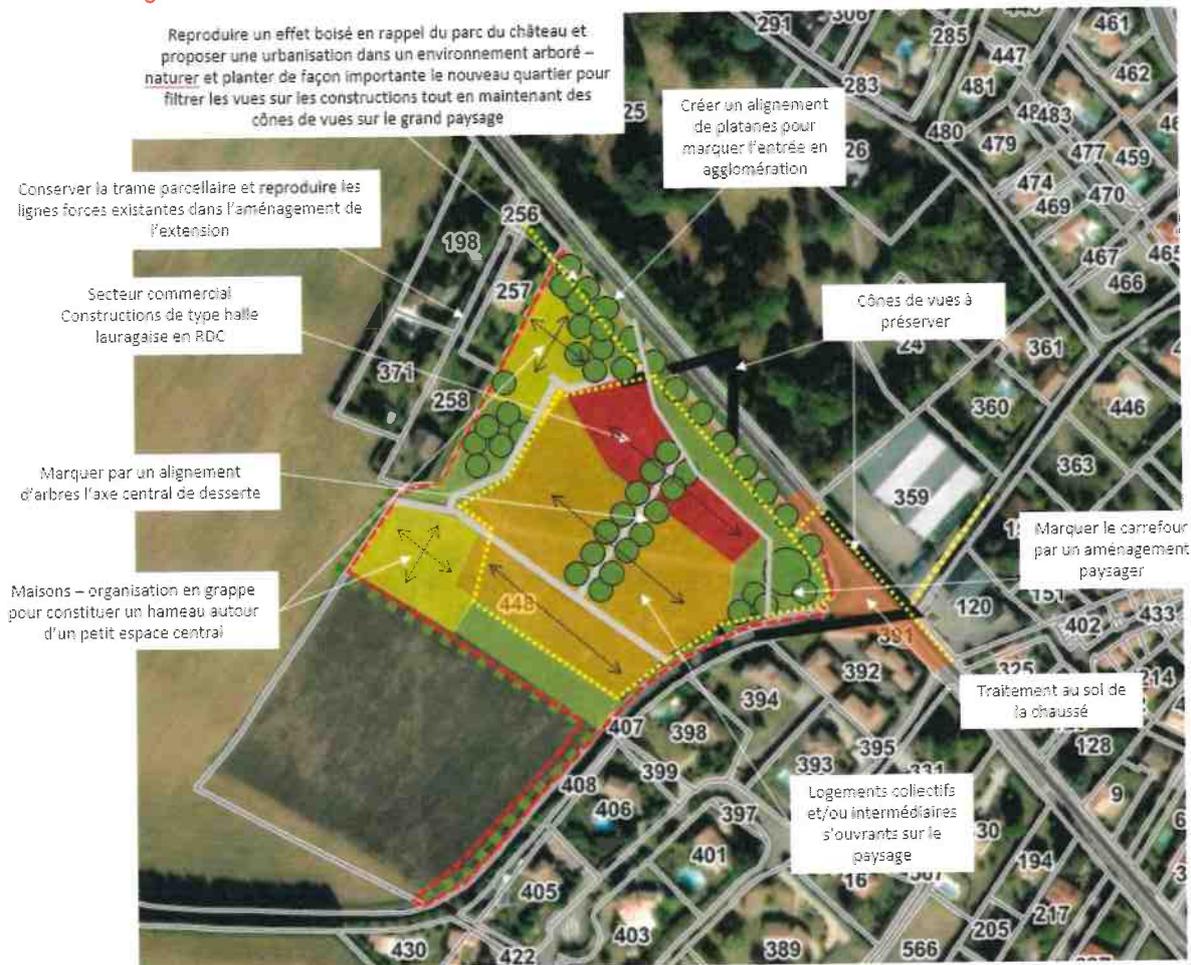


Voirie, parking et stationnement – Espaces verts

**Références :  
Voirie - parking**



Plan d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Ligne force des faitage des constructions
-  Espace à urbaniser dédié à de la maison individuel faisant lien avec le contexte pavillonnaire environnant ou maisons groupées – organisation en grappes (h=6 m. maxi sur sablière)
-  Espace à urbaniser dédié à du logement collectif ou intermédiaire (H=8,5 m. maxi sur sablière)
-  Espace à urbaniser dédié aux services et commerces dans une écriture architecturale faisant référence à la halle lauragaise : un seul niveau de plancher (H=5 m. maxi sur sablière)
-  Espace de stationnement groupé et paysager constituant une respiration et un espace ouvert sur le paysage dans le quartier
-  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