



COMMUNE DE SAINT-MARCEL-PAULEL



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)





1.1. Avant-propos

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-6

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.

Article L151-7

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des 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 prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.



1.2. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation : Aspects généraux

1.2.1 Le secteur d'OAP défini : redonner une cohérence au centre-bourg et le structurer

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Saint Marcel Paulel est globale et concerne **un secteur**, qui sera **dédié au développement résidentiel**. Cette OAP cherche à garantir à la fois la qualité des aménagements à réaliser dans le cadre du développement urbain, mais également la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de l'environnement communal, dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagère des quartiers.

L'objectif de cette OAP est de proposer un projet urbain vertueux qui est peu consommateur d'espace pour **renforcer l'authenticité rurale de la commune**. Les aménagements prévus sont **en continuité de l'urbanisation existante mais également au sein des espaces urbanisés**.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP est soumise pour partie à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, et au respect des présentes orientations d'aménagement et de programmation définies. La réalisation de cette opération d'aménagement s'effectuera en deux temps (cf. points suivants).

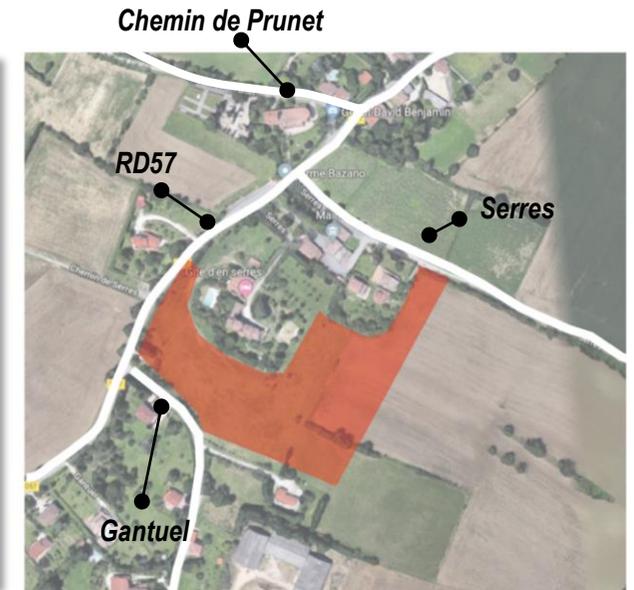
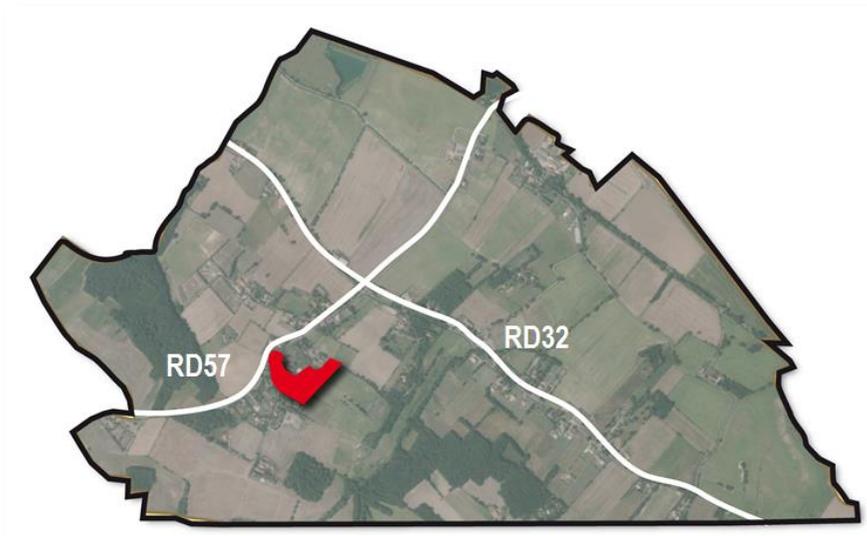
1.2.1. Localisation et site de projet

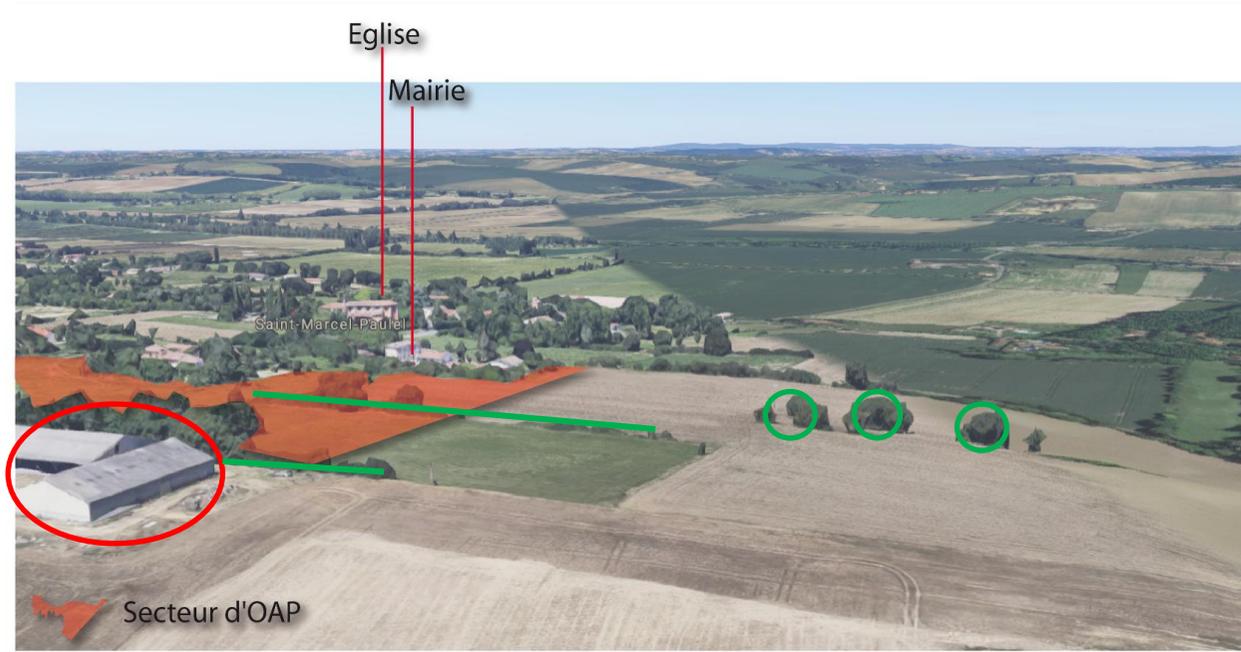
Le site de projet est localisé dans le bourg de Saint-Marcel Paulel (entre le secteur d'En Bourg et d'En Serre) en bordure de la RD57 qui conduit à Bonrepos Riquet au Nord et à Lavalette au Sud.

A l'échelle rapprochée, le site est bordé par le chemin de Gantuel, au Sud, le chemin de Serres au Nord et la RD57 à l'Ouest.

Aujourd'hui non urbanisé, le secteur est entouré de constructions à usage résidentiel et présente une densité faible.

A proximité des équipements mais également d'un parc de stationnement, la localisation du projet apparaît comme stratégique pour **consolider le cœur de bourg et affirmer sa vocation centrale**.





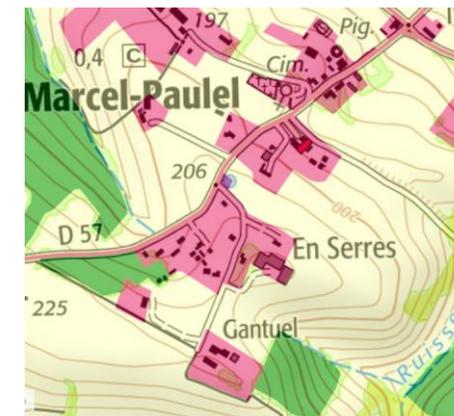
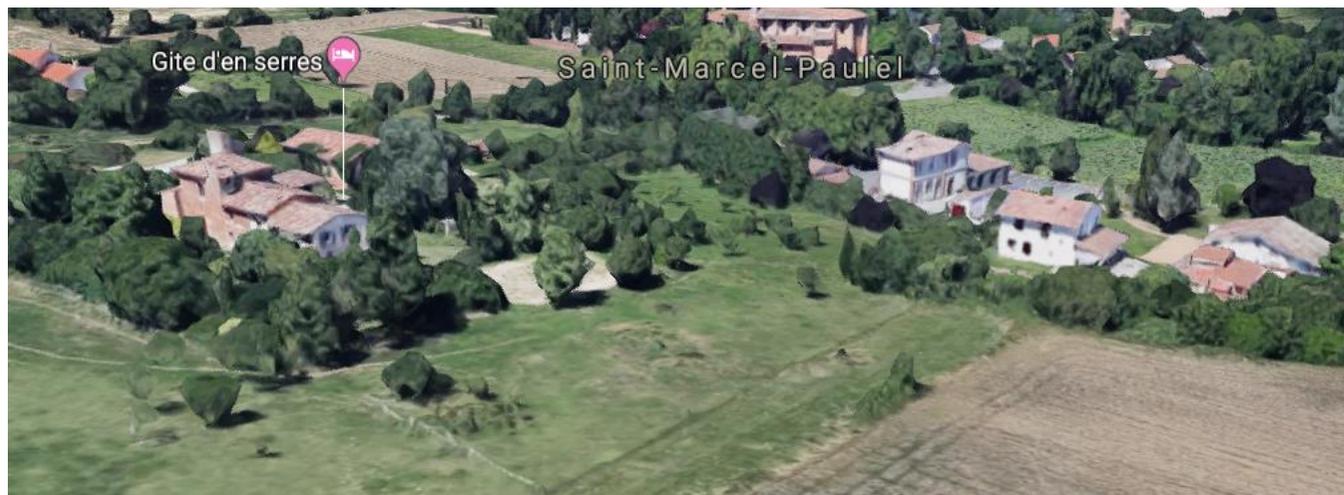
Le site de projet est situé dans le cœur du village, à **proximité des équipements que sont l'église et la mairie.**

Le site est en partie bordé par des terres agricoles. Un bâtiment d'exploitation se localise au sud du secteur de projet (1). Le site présente également de nombreux alignements de bosquets qu'il s'agira de conserver.

Le secteur de projet présente également de nombreux **points de vue remarquables** (2,3) en raison de sa topographie marquée et une covisibilité avec le château de Bonrepos Riquet.

En termes d'occupation du sol, le site de projet est composé de **terres arables** hors périmètre d'irrigation et de **prairies enherbée**.

Attenants au périmètre d'OAP, on remarque la présence d'une bâtisse remarquable, qui est aujourd'hui un gîte. L'espace extérieur privatif de cette parcelle est parfois occupée par des chevaux.



 **Agriculture**

 **Zones de transition**

Source : Occupation du sol – Usages (novembre 2017 – Géoportail)



Secteur d'OAP



Vue depuis le site d'OAP sur le bâtiment agricole (1)



Vue remarquable depuis le site de l'OAP en direction du Château de Bonrepos Riquet (2)



Vue depuis le site de projet sur l'église de Saint-Marcel-Paulel (3)



Au regard de l'existant, les enjeux retenus sont :

- L'intégration paysagère des futures constructions
- Le maintien des haies et de la végétation comme éléments structurants
- La gestion des co-visibilités
- La limitation des conflits d'usage avec les terres agricoles

1.3. Principes généraux de l'OAP et situation au plan de zonage

1.3.1. Principes directeurs

Au regard des enjeux du site, plusieurs grands principes guident la réalisation de ces OAP et traduisent les objectifs fixés dans le PADD. Ces principes sont sous-tendus par un fil conducteur, qui est de **redonner une cohérence au centre-bourg, conforter son rôle d'accueil et affirmer sa centralité**. L'OAP déclinée ci-dessous a donc pour objectifs :

- **D'intégrer les nouvelles opérations en conservant l'ambiance rurale**
- **De s'appuyer sur l'existant pour produire les nouveaux aménagements en conservant les plantations, les routes, les places de parking**
- **D'assurer les liaisons douces entre les différentes zones qui permettent la perméabilité de l'espace**
- **D'assurer l'accessibilité de l'espace public**
- **De développer une offre résidentielle permettant de diversifier la population**
- **De maintenir des franges entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés**
- **De respecter les densités préconisées dans le SCOT Nord Toulousain, à savoir 6 à 10 logements à l'hectare, tel qu'exprimé dans le PADD**



1.3.2. Orientation d'aménagement

Le secteur ouvert à l'urbanisation se trouve dans le prolongement des espaces urbanisés du bourg de Saint-Marcel-Paulel. Une partie du secteur se situe au sein de l'enveloppe urbaine. L'autre partie se positionne en extension. Le secteur couvre une surface totale de 2,6 hectares. Ce nouveau quartier est conçu en lien étroit avec le bourg existant et les équipements en termes de continuité urbaine et de facilité d'accès. Le projet cherche à reproduire la trame urbaine existante, à savoir le caractère aéré et végétal du bourg.

En termes d'accessibilité, l'OAP préconise la recherche d'une desserte optimale des futures parcelles par la mise en place d'une voirie sans impasse et à double sens, qui dessert les différentes parcelles.

L'axe principal traversant prend source au niveau du chemin de Gantuel et permet de desservir l'ensemble du quartier résidentiel. Cet axe débouche sur le chemin de Serres, qui lui-même conduit à la mairie et à son parc de stationnements.

Les espaces résidentiels se localisent de part et d'autre de l'axe. L'OAP poursuit un objectif de diversification de l'habitat sur le secteur, avec une graduation concentrique de la densité bâtie (+dense au cœur, plus lâche sur les extrémités). Aussi, il est proposé sur la partie entourée d'espaces urbanisés (Ouest) une opération de construction de logements individuels de type pavillonnaire. Au cœur du projet, il est proposé un espace résidentiel plus dense (parcelles de taille plus réduite). Au sein de ce dernier, une desserte en sens unique est prévue, longeant la placette végétale et se raccordant à l'axe principal.

L'implantation du bâti au sein de ce secteur cherche à reconstituer un front urbain et une urbanité et permet ainsi de libérer un espace privatif plus important à l'arrière des parcelles.

Le schéma de principe prévoit également la création d'un espace public se matérialisant par une placette végétalisée, favorisant les lieux de rencontre et d'échange pour les habitants. Le projet prévoit également de maintenir les arbres existants et de consolider l'armature végétale par de nouvelles plantations, qui permettront d'intégrer pleinement le futur quartier dans le paysage. Les cheminements piétons proposés forment des liaisons douces qui permettront de relier à la fois les espaces urbanisés attenants mais également les différents secteurs internes au projet.

Enfin, un traitement paysager est prévu aux extrémités du site, avec un traitement des franges urbaines qui garantira l'insertion paysagère des constructions et assurera la transition avec l'espace agricole. Ces franges urbaines constitueront un véritable écrin végétal. L'objectif est donc de créer un front végétal afin de favoriser l'intégration du nouveau quartier et de limiter les conflits d'usage.

Au final, le projet s'attache à s'appuyer sur les éléments existants : réinvestissement et mutualisation des places de parkings devant la mairie, maintien de la végétation en place qui participe au confortement des corridors écologiques, tout en conservant l'aspect champêtre. Par ailleurs, le projet limite l'emprise de la voirie, favorise l'usage piétonnier et la végétalisation des parties communes.

Comme annoncé dans le PADD, ce nouveau secteur ouvert à l'urbanisation se réalisera en deux temps, pour permettre un accueil progressif et maîtrisé de l'urbanisation. La seconde phase sera ouverte à l'urbanisation dès lors que 50% de la première phase est aménagée. Ce choix a été réalisé suite à la rencontre des propriétaires, qui a permis d'affiner le projet.





1.3.3. Le secteur d'OAP au plan de zonage

Le secteur d'OAP est classé en zone AU au plan de zonage. Il s'agit du seul secteur de développement résidentiel privilégié par la commune.

La surface mobilisée permettra la réalisation de 16 (6 logements à l'hectare) à 27 logements (10 logements à l'hectare).

IDENTIFICATION DE L'OAP	
Zone concernée	AU
Superficie	2,67 hectares
Vocation	Résidentielle

Légende

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

- Arbre remarquable
- Bati remarquable
- ★ Bati susceptible de changer de destination
- Petit patrimoine bâti

Zones du PLU

- ▨ zone à urbaniser = AU
 - ▨ zone naturelle = N
 - ▨ zone naturelle archéologique = Nar
 - ▨ zone naturelle de loisirs = NI
 - ▨ zone urbaine correspondant au noyau historique = UA
 - ▨ zone urbaine correspondant au hameau de Nagen = UAn
 - ▨ zone urbaine moins dense correspondant aux extensions plus récentes = UB
 - ▨ zone correspondant au lotissement de Beaulieu = UB1
 - ▨ zone dédiée aux équipements = UE
 - ▨ zone dédiée à l'activité économique dont la briqueterie de Nagen = UX
 - Prescriptions linéaires - préservation des haies au titre du paysage - L151-23
 - ▨ CIZI 31 affinée
 - ▨ DUP échangeur
 - ▨ Saint-Marcel-Paulel limites communales
 - ▨ Saint-Marcel-Paulel parcelles_2015
 - ▨ Saint-Marcel-Paulel bâti
- ##### PRESCRIPTIONS SURFACIQUES
- ▨ ELEMENTS DE PAYSAGE - L151-23
 - ▨ Espace Boisé Classé - L113-1
 - ▨ OAP - L151-6 et 7

