

# Révision du Plan Local d'Urbanisme Commune d'AUZIELLE



**Réunion publique**  
**du Lundi 25 septembre 2023**

**TERRE CRÉATIVE**  
**& SOLIDAIRE**

[www.sicoval.fr](http://www.sicoval.fr)



## Qu'est-ce qu'un PLU ?

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui définit un projet urbain global et cohérent sur 10 à 15 ans, par le biais du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.
- Il programme et définit les conditions d'accueil de population et/ou d'emploi sur le territoire.
- Il édicte les règles d'utilisation des sols (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles).
- Il informe et prend en compte l'existence de risques naturels ou technologiques.

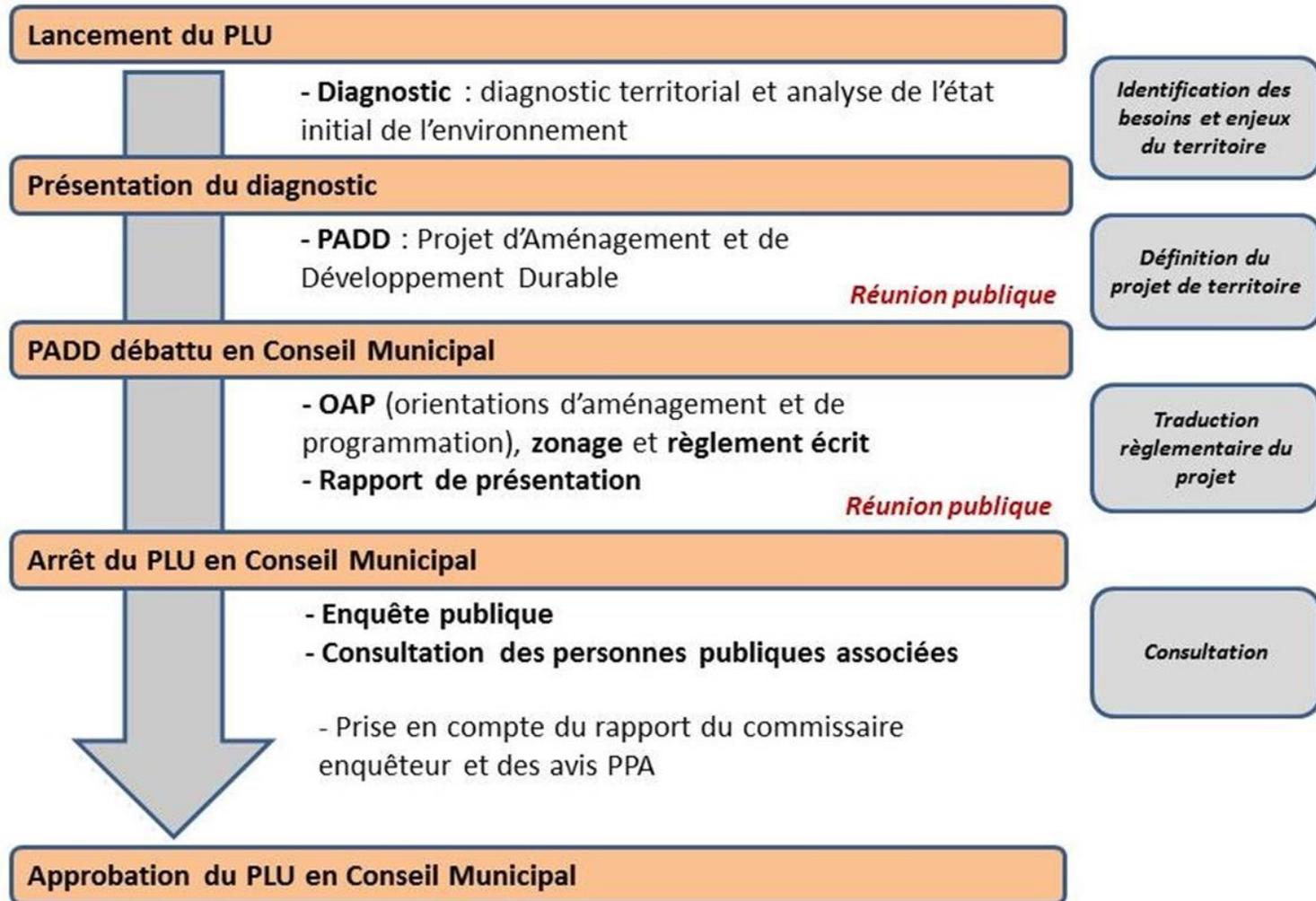


# Le contenu d'un PLU

- Le **rapport de présentation** qui analyse la situation générale de la commune (diagnostic territorial), justifie les choix retenus et analyse les incidences environnementales.
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit le projet communal pour les 10 à 15 années à venir (orientations générales).
- Au moins une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui fixe les principes d'aménagement d'une zone à urbaniser (OAP sectorielle) ou encadre une thématique particulière (OAP thématique).
- Le **règlement** qui, en cohérence avec le PADD, fixe les règles d'urbanisme propres à chaque zone (règlement écrit et règlement graphique).
- Un ensemble de documents techniques **annexes** (servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, PPR...).



# Le déroulement de la procédure





# Rappel du contexte communal

- La commune d'Auzielle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 novembre 2012, ayant fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées les 17 décembre 2013 et 20 octobre 2015.
- Par délibération du **15 mai 2018**, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU dont la conduite de la procédure est assurée par le Sicoval.
- **Mai 2018 à février 2019** : élaboration du **diagnostic** afin d'appréhender les enjeux du territoire pour construire un projet global et cohérent. **Janvier 2019 à juin 2019** : construction du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.
- **Présentation du diagnostic territorial et du PADD aux personnes publiques associées (PPA) le 2 juillet 2019**, ainsi qu'à la population lors d'une **réunion publique le 4 juillet 2019**. Nouvelle rencontre avec la DDT 31, suite à son avis d'étape, **le 16 juillet 2019** ; réajustement du PADD.
- **Débat sur le PADD en Conseil Municipal le 15 octobre 2019.**
- **Depuis novembre 2019** : travail sur les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, plus particulièrement sur l'**OAP « Centre »**, ainsi que sur le **règlement écrit** et le **règlement graphique**. Travail retardé en raison du contexte (période COVID, renouvellement de municipalité en 2020, projets de renouvellement urbain sur le centre...).
- Arrêté de **dispense d'Evaluation Environnementale (Août 2021)** suite à saisine de l'autorité environnementale
- **Présentation de l'OAP « Centre » à l'ABF en novembre 2022**, réajustement du projet d'OAP
- **Présentation du projet de règlement (écrit et graphique) et des OAP aux personnes publiques associées (PPA) le 6 juin 2023**, réajustement du **PADD**, du **règlement** (écrit et graphique)
- **Débat sur le PADD mis à jour en Conseil Municipal du 21 septembre 2023**



# Loi Climat et Résilience (2021)

**Limiter drastiquement la consommation foncière en favorisant la densité**

## **Objectif ZAN :**

Le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) est un objectif fixé pour 2050.

Dans un premier temps, il est demandé aux territoires de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2031 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021.

Renforcement de l'obligation d'analyser « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ». L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine.

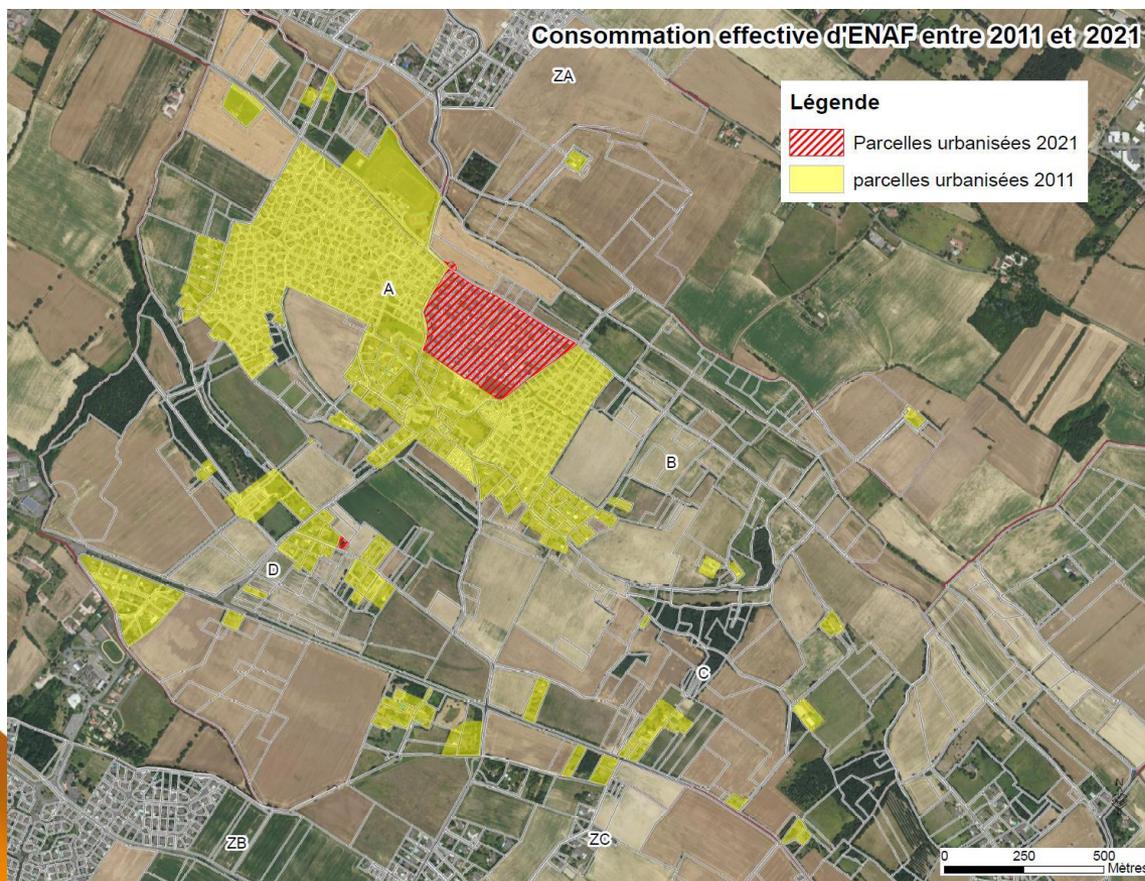


# Analyse de la consommation d'espace et du potentiel de densification du tissu urbain existant



# Consommation d'ENAF 2011-2021

Le Portail de l'Artificialisation des Sols compte 11 ha de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021 sur la commune d'Auzielle. Un travail de spatialisation précise de cette consommation a été effectuée par rapport à l'occupation des sols effective constatée à partir des différentes données à notre disposition.

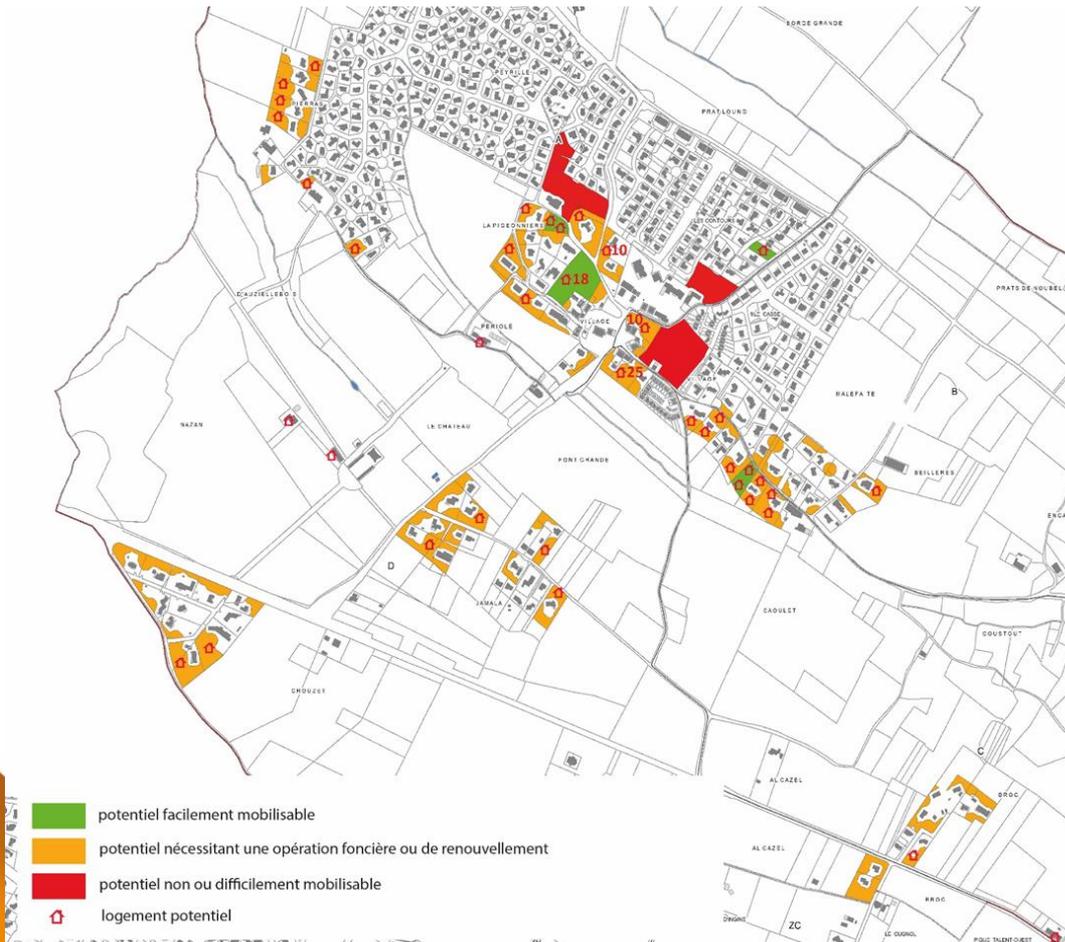


Il résulte de l'analyse, que la consommation effective d'ENAF a été de **10,7 ha** entre 2011 et 2021 sur la commune d'Auzielle.



# Potentiel de densification du tissu urbain existant

Après analyse, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces déjà bâtis (division, renouvellement, changement de destination) représente, à l'échelle de la commune, un potentiel de construction d'environ **76 logements** sur la durée programmée du PLU.



*Il a été estimé que sur la durée du PLU (jusqu'en 2035) seraient utilisés : 100% du potentiel facilement mobilisable et 75% du potentiel nécessitant une opération foncière ou de renouvellement.*



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



## PADD : les enjeux

- La commune d'Auzielle située dans la grande agglomération toulousaine bénéficie d'un cadre de vie marqué par un patrimoine bâti remarquable, des espaces naturels de qualité et un niveau de service satisfaisant au regard de la taille de la commune, hormis les transports en commun.
- Après avoir connu une baisse démographique importante, la commune connaît de nouveau une augmentation de sa population depuis 2014. Cette inversion de tendance est conforme aux objectifs d'accueil de population et de développement urbain maîtrisé que la commune s'était fixés dans le PLU approuvé en 2012.
- La commune souhaite aujourd'hui poursuivre cette politique de développement urbain maîtrisé, permettant de maintenir son rythme de développement démographique tout en préservant son cadre de vie, mais également renforcer et structurer sa centralité villageoise.



# PADD : les objectifs retenus

## ● Objectif d'accueil de population

La commune, qui compte 1645 habitants en 2022, envisage un développement démographique avec un accueil progressif et maîtrisé :

L'objectif est de se mettre en capacité d'accueillir une population d'**environ 1965 habitants à l'échéance 2035 (+ 320 habitants)**. Cela correspond à une **augmentation moyenne annuelle de la population d'environ 25 habitants**.

Ce développement urbain se traduira par la **construction d'environ 132 logements à l'échéance 2035** ; environ 76 logements en intensification du tissu urbain existant et environ 56 logements en extension urbaine.

## ● Objectif de limitation de la consommation foncière

Pour répondre à l'objectif de modération de consommation de l'espace, il s'agit de privilégier l'intensification du tissu urbain existant et de limiter les extensions de l'urbanisation.

Au cours de la période 2011-2021, la consommation d'ENAF effective a été de 10,7 ha. L'objectif, sur la période du futur PLU (jusqu'en 2035), est de réduire la consommation d'ENAF à environ **3 ha supplémentaires**.



# **AXE 1 : Poursuivre un développement urbain maîtrisé et progressif favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle**

- **Programmer un développement urbain maîtrisé**
- **Limiter la consommation de l'espace en favorisant une densification maîtrisée des zones urbaines préservant la qualité du cadre de vie**
- **Poursuivre la diversification de l'offre de logement pour permettre le parcours résidentiel et assurer une mixité sociale et générationnelle**



## **AXE 2 : Améliorer le fonctionnement urbain, structurer le centre villageois et conforter l'activité économique**

- **Structurer et renforcer la centralité villageoise**
- **Valoriser les espaces publics facteurs de qualité de vie et de lien social**
- **Adapter l'offre d'équipements au développement de la commune**
- **Conforter et développer l'activité économique**
- **Favoriser et accompagner le développement des communications numériques**
- **Améliorer les déplacements, renforcer les modes de déplacements doux et les transports collectifs**



## **AXE 3 : Protéger les paysages et valoriser le patrimoine naturel et architectural de la commune**

- Protéger et valoriser la trame verte et bleue
- Préserver les espaces agricoles
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## Axe 1 : Poursuivre un développement urbain maîtrisé et progressif favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle

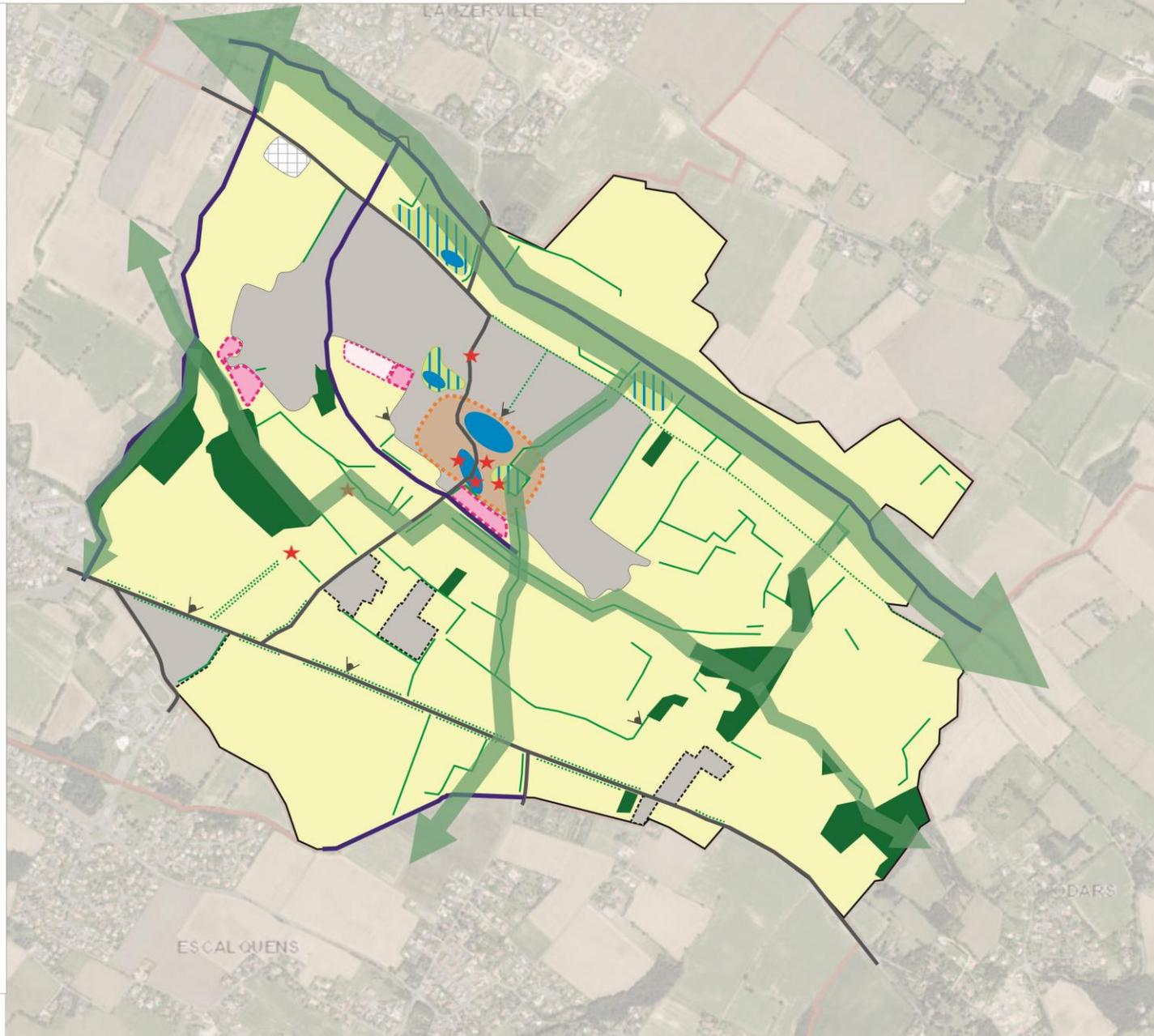
- espaces urbanisés à intensifier de façon maîtrisée en préservant la qualité de vie
- circonscrire l'étalement des quartiers et hameaux éloignés
- secteurs de développement urbain à court et moyen terme
- secteur de développement urbain de la commune à long terme (au delà du PLU)

## Axe 2 : Améliorer le fonctionnement urbain, structurer le centre villageois et conforter l'activité économique

- renforcer et structurer la centralité villageoise
- conforter et développer les pôles d'équipements publics, de commerces et services
- valoriser les espaces publics facteurs de qualité de vie et de lien social

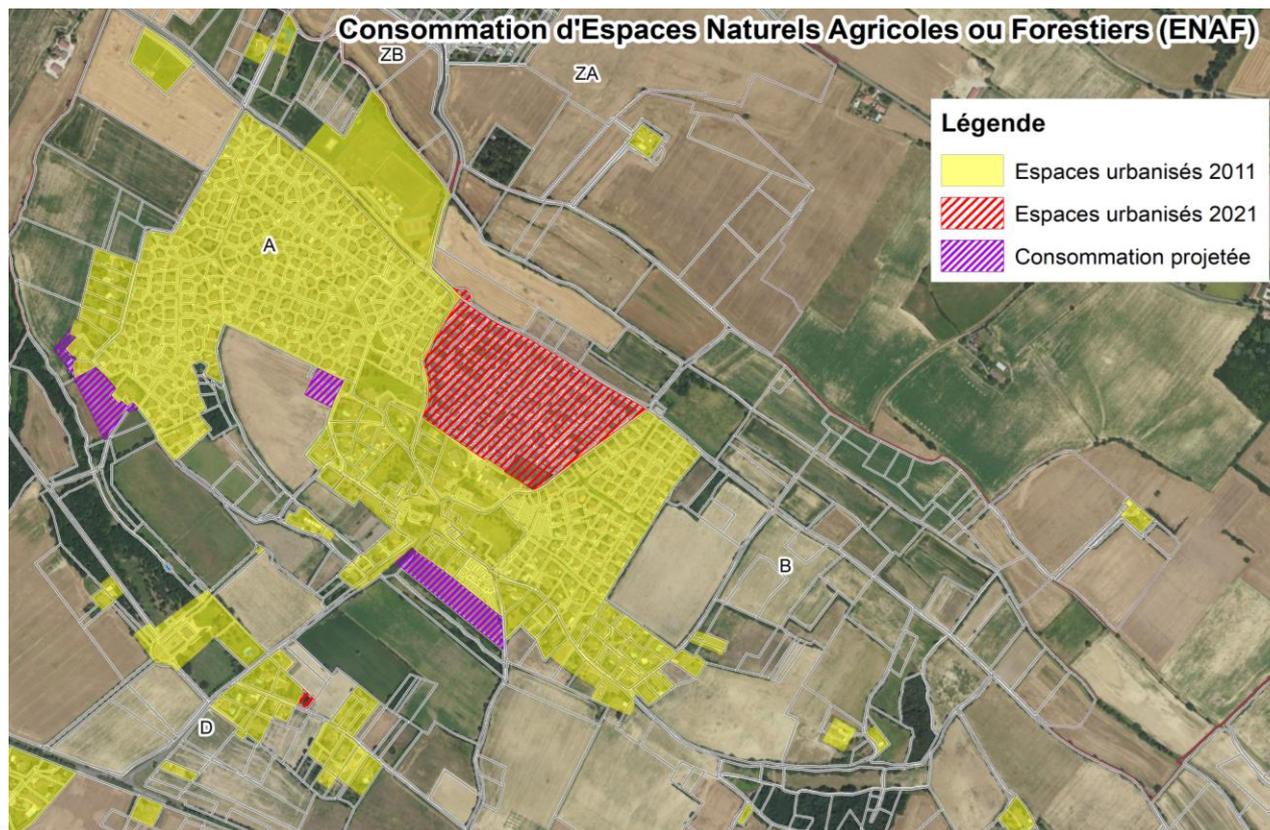
## Axe 3 : Protéger et valoriser les paysages et le patrimoine naturel et architectural

- maintenir et préserver les espaces agricoles ou naturels
- protéger et valoriser les boisements
- préserver ou restaurer les haies et alignements d'arbres
- préserver et conforter les continuités écologiques
- cours d'eau et ripisylve à préserver
- ★ élément du patrimoine à protéger et valoriser
- ▲ point de vue sur le paysage à préserver





## Projection de la consommation d'ENAF 2021-2040



Comme vu précédemment, entre 2011 et 2021, la consommation effective d'ENAF a été d'environ 10,7 ha sur la commune.

L'objectif, sur la période du PLU (jusqu'en 2035), est de réduire sensiblement la consommation foncière, **pour atteindre 3 ha supplémentaires.**

*Cet objectif respecte largement les dispositions de la Loi Climat et Résilience (objectif ZAN) de réduction de 50% de la consommation d'ENAF d'ici à 2031.*



# Projet de Règlement graphique et écrit



# Projet de Règlement graphique et écrit

- Le règlement (graphique et écrit) est la traduction réglementaire du PADD.
- Les **zones urbaines** (passage de 4 à 3 zones urbaines) :
  - **UA** correspondant au centre villageois,
  - **UB** correspondant aux extensions du centre villageois d'une certaine densité mais toutefois maîtrisée. Elle comprend un secteur **UBa** où la densité est limitée en raison de difficultés techniques de desserte.
  - **UC** correspondant aux secteurs périphériques ou aux hameaux avec une densité plus lâche.
- Les **zones à urbaniser** :
  - **AU1** correspondant au secteur de développement « Les Hauts de Font Grande » situé à proximité directe du centre villageois ouvert à l'urbanisation en respectant les principes d'aménagement énoncés dans l'OAP « Centre ».
  - **AU2** correspondant aux secteurs d'extension limitée situés à l'ouest de la commune ouverts à l'urbanisation en respectant les principes d'aménagement énoncés dans l'OAP « Borde Petite ».



# Projet de Règlement graphique et écrit

## ● Les zones agricoles (A) et naturelles (N) qui représentent la majorité du territoire communal :

- **A** correspondant aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend 2 secteurs : un secteur **Ap** inconstructible en raison de la protection des abords de la Marcaissonne et un secteur **Aa** correspondant à site accueillant une activité existante de pépinière.

- **N** correspondant aux espaces à préserver en raison de leur intérêt paysager, patrimonial et écologique. Elle comprend un secteur **Ne** à vocation d'accueil d'équipements de sport et de loisirs, de jardins familiaux et du cimetière paysager.

● Les principaux boisements de la commune sont classés en **EBC**

● Des éléments naturels et paysagers à préserver au titre de **l'article L. 151-23** du Code de l'Urbanisme : alignement d'arbres remarquables, haies, parcs et jardins...

● Des éléments patrimoniaux bâtis à protéger au titre de **l'article L.151-19** du Code de l'Urbanisme.

● Des Emplacements Réservés pour développer et sécuriser le maillage routier.



# Règlement graphique actuel





# Projet de règlement graphique


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

**REVISION DU PLU**

**4.2 Règlement graphique**



**Document de travail**


 Révision prescrite le : 15 mai 2018  
 Arrêté le :  
 Approuvé le :

Mairie d'Auzielle  
 Le Village 31950 AUZIELLE  
 Tel : 05 61 00 07 00



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Elargissement du VC n°5	Commune	1195 m <sup>2</sup>
2	Création d'une aire de retournement	Commune	88 m <sup>2</sup>
3	Acquisition de terrain pour permettre un aménagement cohérent de l'espace public autour de l'église et de la mairie	Commune	160 m <sup>2</sup>
4	Création d'une aire de retournement	Commune	85 m <sup>2</sup>
5	Elargissement / aménagement d'une voie reliant le Chemin de Périole au Chemin de la Pigeonnière	Commune	620 m <sup>2</sup>
6	Aménagement du Chemin de Périole	Commune	163 m <sup>2</sup>
7	Aménagement et sécurisation du carrefour	Commune	157 m <sup>2</sup>

## LEGENDE

-  Limite de zone et de secteur
-  Zone non aedificandi
-  Périmètre de protection de Site Inscrit à l'inventaire des sites le 16 mars 1943 (Église, château, fermes, pigeonniers et abords)
-  Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Emplacement réservé
-  Espace Boisé Classé (EBC)
-  Éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Alignements d'arbres
-  Haies
-  Parcs et jardins en milieu urbain
-  Bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11-2 du Code de l'Urbanisme
- Risque inondation**
  -  Périmètre d'application du zonage réglementaire du PPR naturels prévisibles liés aux risques d'inondation sur le bassin de la Marcaissonne-Saune-Seillonne
- Nuisances sonores**
  -  Périmètre de voisinage des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes (arrêté préfectoral du 4 décembre 2020)



# Projet de règlement écrit

## destinations et mixité sociale

### Zone UA, UB, UC, AU1 et AU2

#### Destinations

**Interdites :** « exploitation agricole ou forestière », « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sauf les bureaux + occupations ou installations diverses

**Autorisées sous conditions :** « commerce et activités de service », « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

#### Mixité sociale :

Au moins 10% de logements locatifs sociaux (1 minimum) et 30% de logements à prix abordables (2 minimum) pour toute opération de plus de 7 logements

### Zone A et N

#### Destinations

**Interdites :** tout sauf autorisées sous conditions

**Autorisées sous conditions :** « exploitation agricole et forestière », « habitat », ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif, extension construction existante (200 m<sup>2</sup> max), annexes construction existante (50 m<sup>2</sup> max), changement destination constructions identifiées

Ap : tout interdit

Aa : extensions, aménagements et surélévations autorisées pour constructions et installations existantes liées à l'activité d'aménagement et entretien espaces verts.



# Projet de règlement écrit

## gabarit/densité

### Zone UA, AU1

**Implantation/voies** : à l'alignement / décrochements possibles ou imposés

**Implantation/limites latérales** : obligatoire sur au moins une limite ; si pas implanté sur les 2 limites, > 3m de la limite

**Implantation/limites fond** : en limite ou > 3m de la limite

**Implantation/constructions** : néant

**Emprise au sol** : néant

**Hauteur** : < 6 m à la sablière (R+1) ; < 7 m si terrain en pente 10% ; < 9 m (R+2) si façade implantée Chemin des Cornouillers

### Zone UB

**Implantation/voies** : > 3 m ; piscine > 1 m

**Implantation/limites** : > h/2 et > 3 m ou sur limite si h < 3 m et sur une longueur cumulée < 8 m ; piscine > 1 m

**Implantation/constructions** : néant

**Emprise au sol** : 30% hors piscine et équipements publics

Secteur UBa ES 20%

**Hauteur** : < 6 m à la sablière (R+1) ; < 7 m si terrain en pente 10%

### Zone UC, AU2

**Implantation/voies** : 35 m /RD2 habitat et >25m/RD2 autres constructions ; > 4 m /autres voies ; piscine > 1 m

**Implantation/limites** : >h/2 et > 3 m, annexes possibles en limite si h < 2,50 m ; piscine > 1 m

**Implantation/constructions** : néant

**Emprise au sol** : 20%

**Hauteur** : < 6 m à la sablière (R+1) ; < 7 m si terrain en pente 10%

### Zones A, N

**Implantation/voies** : 35 m /RD habitat et >25m/RD autres constructions ; > 6 m /autres voies ; piscine > 5 m

**Implantation/limites** : >h/2 et > 4 m, annexes possibles en limite si h < 2,50 m ; piscine > 2m

**Implantation/constructions** : néant

**Emprise au sol** : néant sauf habitat (existant + extension) < 200 m<sup>2</sup> et annexes < 50 m<sup>2</sup>

**Hauteur** : habitat < 6 m à la sablière (R+1) ; < 7 m si terrain en pente 10%, autres constructions en A < 14 m , équipements sportifs < 12 m, annexes < 4 m



# Projet de règlement écrit

## qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions

### Zone UA, AU1

#### Bonne intégration, harmonie...

**Adaptation au terrain** : si pente terrain <10% déblais/ remblais < 1m

si pente terrain >10% déblais/ remblais < 1,5 m

**Bardage** : autorisé sur 20% maxi des façades

**Toiture** : tuile type canal, 25%<pente <35%

**Toitures terrasses, toitures plates (<10%)** : autorisées si harmonie et < 30% de l'ensemble des toitures ou dispositions environnementales

**Clôtures** : sur rue, murs ou murets obligatoire <1,50 et l'ensemble < 1,80 m

Sur limites séparatives < 1,80m

+ respect OAP

### Zone UB, UC, AU2

#### Bonne intégration, harmonie...

**Adaptation au terrain** : si pente terrain <10% déblais/ remblais < 1m

si pente terrain >10% déblais/ remblais < 1,5 m

**Bardage** : autorisé sur 50% maxi des façades

**Toiture** : tuile type canal, 25%<pente <35%

**Toitures terrasses, toitures plates (<10%)** : autorisées si harmonie et ou dispositions environnementales

**Clôtures** : sur rue, murs ou murets obligatoire <1,50 et l'ensemble < 1,80 m

Sur limites séparatives < 1,80m

### Zones A, N

#### Bonne intégration, harmonie...

**Adaptation au terrain** : si pente terrain <10% déblais/ remblais < 1m

si pente terrain >10% déblais/ remblais < 1,5 m

**Bardage** : autorisé pour bâtiments agricoles, autres constructions sur 50% maxi des façades

**Toiture** : tuile type canal, 25%<pente <35% (sauf bâtiment agricole)

**Toitures terrasses, toitures plates (<10%)** : autorisées si harmonie et ou dispositions environnementales

**Clôtures** : uniquement clôture de type agricole (fil de fer, grillage, haies...) et < 1,80 m



# Projet de règlement écrit

## traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Zone UA, UB, UC, AU1, AU2

#### Arbres conservés ou remplacés

**Espaces verts plantés** : > 10% de l'unité foncière en UA, 20% en UB, 30 % en UC

+ opérations > 4 logements espaces verts communs arborés

Opération de 5 à 20 logements: 15 m<sup>2</sup> par logements

Opération de 21 à 50 logements: 20 m<sup>2</sup> par logements

Opération de plus de 50 logements: 25 m<sup>2</sup> par logements

**Arbres de haute tige** : 1 arbre pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces verts

1 arbre pour 4 places de stationnement

+ respect OAP

## stationnement

### Zones UA, UB, UC, AU1 et AU2

**Déclenchement de la règle** : construction nouvelles, extension + de 60 m<sup>2</sup> de SP ou changement de destination

**Habitat** : 2 places jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de SP +Au-delà de 100 m<sup>2</sup> + 1 place par 60 m<sup>2</sup> supplémentaires.

+ opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 4 lots ou logements, 1 place visiteurs pour 2 lots ou logements.

**Commerce ou de restauration de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente** : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

**Bureau** : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Hébergement hôtelier et touristique** : 1 place par chambre. **Artisanat** : 1 place par poste de travail.

**Équipements d'intérêt collectif et de service publics** : besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

En cas d'impossibilité technique pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier.

**Deux roues** : 1 emplacement par logement, 1 emplacement par chambre hôtelière, 1 emplacement par X m<sup>2</sup> de surface de bureau, artisanat, commerce...



# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



## OAP sectorielle « Centre »

L'enjeu de cette OAP est d'encadrer l'évolution du noyau villageois d'Auzielle afin de garantir une fonctionnalité des différents espaces, un cadre de vie préservé et une identité patrimoniale valorisée.

Par un projet cohérent de structuration du centre bourg, l'objectif est à la fois d'accompagner et d'encadrer l'intensification du tissu existant, mais aussi d'encadrer l'opération en extension « Haut de Font Grande » en garantissant son articulation avec le centre villageois existant.

Le développement de ce secteur « Centre » (centre villageois existant et « Haut de Font Grande ») sera priorisé et interviendra avant l'urbanisation du secteur d'extension « Borde Petite ».





# OAP sectorielle « Centre »



## ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

### espaces verts, voies et stationnement

- espaces verts publics à créer ou re-qualifier
- espace public à re-qualifier (voir, trottoir, stationnement, placette, plantations)
- carrefour à aménager et à sécuriser
- traversée du centre à re-qualifier
- Parc de stationnement à créer ou à renforcer
- Promenade piétonne à renforcer
- équipement/service public existant
- Equipement/service public à restructurer/re-qualifier

## PATRIMOINE ET PAYSAGE

### Constructions :

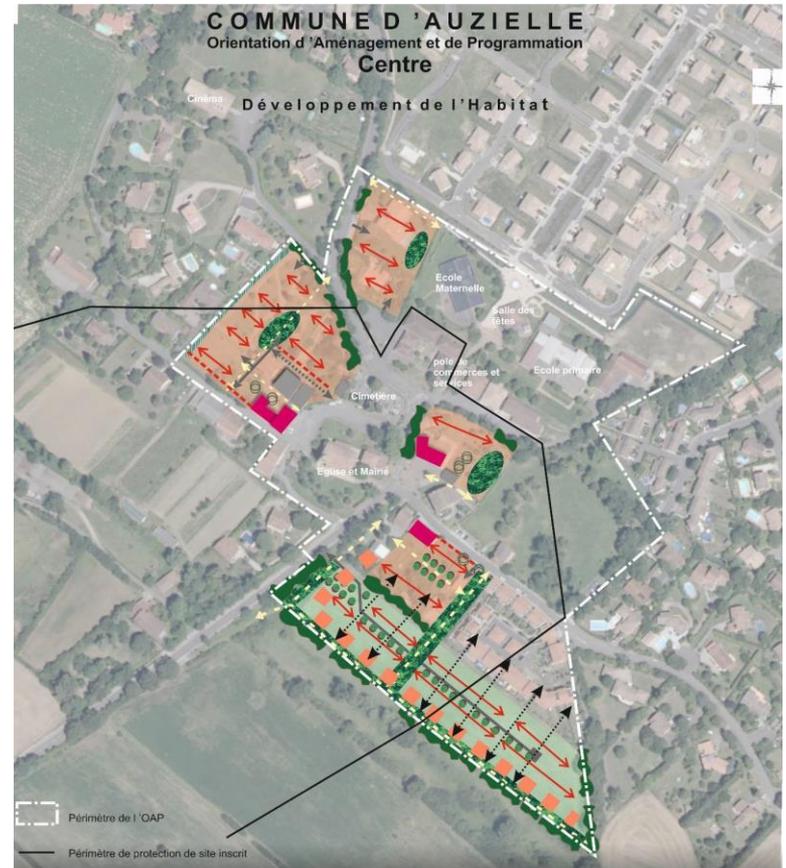
- construction d'intérêt patrimonial à préserver et mettre en valeur
- Constructions anciennes existantes

### Paysage :

- Préservation des talus, haies ou masses boisées existantes
- perspective à préserver
- Point de vue sur le grand paysage à mettre en valeur
- Continuité écologique à conforter (trame verte et bleue)
- Limite intangible de l'urbanisation

## HABITAT-

- secteur d'extension urbaine
- 1 - Haut de Font Grande
- Secteur de renouvellement urbain
- 2 - Chemin de la Pigeonnière
- 3 - Le Pigeonnier
- 4 - Cimetière
- 5 - Côte Fontaine Saint-Semin
- 6 - La place



- Constructions anciennes existantes
- construction existante d'intérêt patrimonial
- orientation du faitage principal des constructions nouvelles
- Alignement du bâti
- voirie principale à créer
- Connexion à prévoir
- desserte secondaire à créer
- liaison piétonne à créer
- percée visuelle à préserver (rupture du front bâti)

- Espace collectif à créer (largeur mini = 10 mètres)
- stationnement à organiser
- Talus, haies ou masses boisées existantes à préserver (recul de 10m/limite de l'unité foncière)
- Zone de préservation des franges de l'opération (bande non aedificandi de 5 mètres)
- Périètre du secteur d'extension urbaine
- Périètre de secteurs de renouvellement urbain
- Limite intangible du front bâti





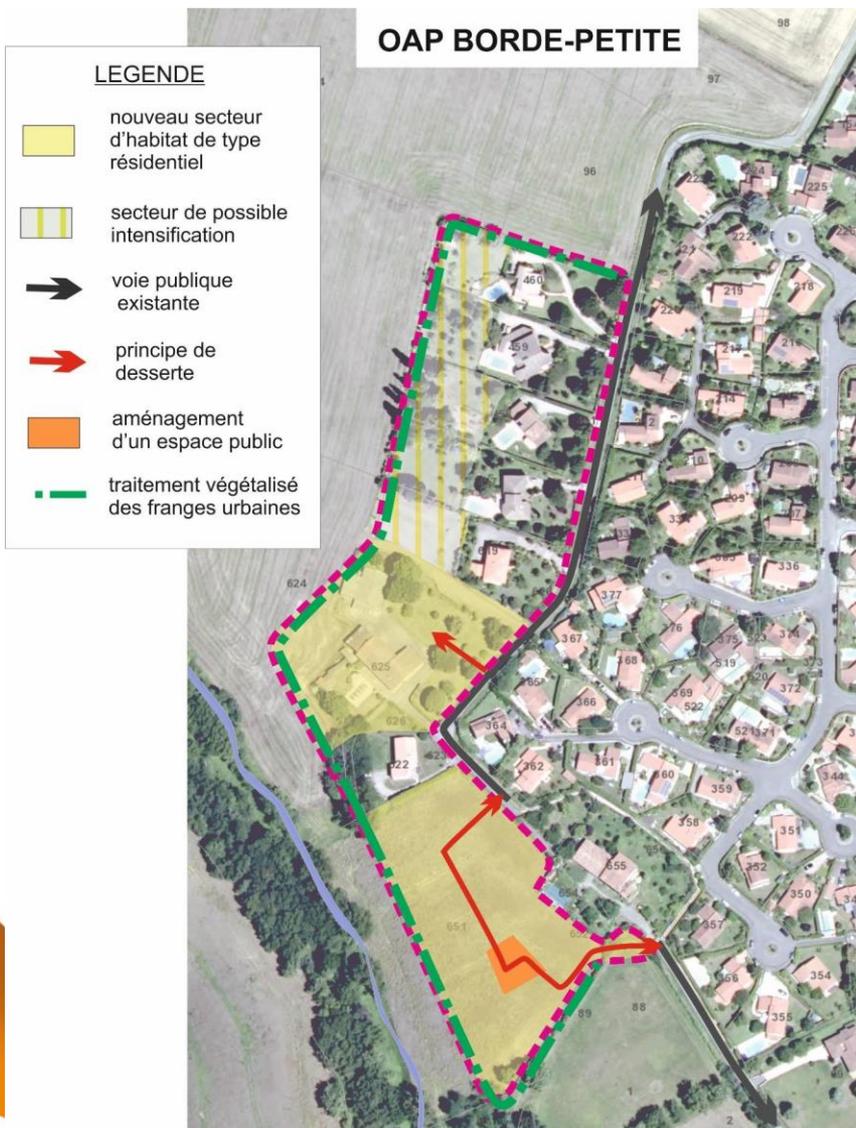
## OAP sectorielle « Centre »

*Exemples d'implantations qui pourraient correspondre aux formes urbaines recherchées*





# OAP sectorielle « Borde Petite »



En cohérence avec l'objectif de développement maîtrisé du PADD, l'urbanisation des îlots A et B, du secteur ne pourra être lancée qu'après le lancement de l'opération du secteur « Haut de Font Grande ».

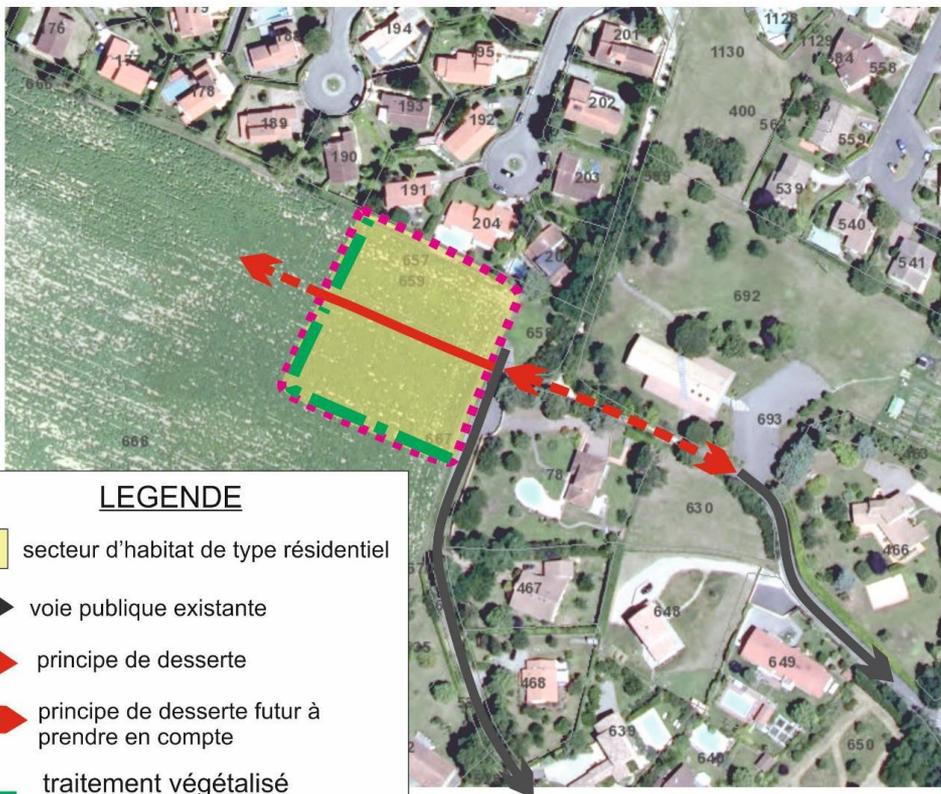
Le secteur accueillera de l'habitat individuel en lien avec le tissu pavillonnaire existant sur les parcelles avoisinantes.

L'îlot A pourra accueillir environ 6 logements et L'îlot B pourra accueillir environ 10 logements



# OAP sectorielle « Pigeonnière »

## OAP LA PIGEONNIERE



### LEGENDE

-  secteur d'habitat de type résidentiel
-  voie publique existante
-  principe de desserte
-  principe de desserte futur à prendre en compte
-  traitement végétalisé des franges urbaines

Le secteur accueillera de l'habitat individuel en lien avec le tissu pavillonnaire existant sur les parcelles avoisinantes Chemin de La Pigeonnière.

Au regard des conditions et capacités de desserte du secteur aujourd'hui limités, la densité de l'opération sera mesurée, soit entre 4 et 6 logements.



## OAP thématique « Environnementale »

**Deux objectifs principaux :**

- La préservation et le renforcement de la **Trame Verte et Bleue (TVB)**,
- Encourager une urbanisation à faible impact écologique

Orientation d'Aménagement et de Programmation « Environnement »  
**Trame Verte et Bleue (TVB)**

**LEGENDE**

-  continuités écologiques à préserver
-  continuités écologiques à renforcer
-  cours d'eau et ripisylve à préserver
-  Sous-trame boisée à préserver
-  Sous-trame milieux ouverts à préserver
-  arbre remarquable
-  haies à préserver ou à créer
-  alignements d'arbres à préserver
-  parcs et jardins en milieu urbain
-  traitement des franges entre secteurs d'urbanisation futures et milieux à préserver
-  espaces urbanisés
-  extensions urbaines
-  cultures agricoles
-  parcelle prioritaire en cas de compensation écologique

