

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

REVISION DU PLU

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

**Commune d'Auzielle**

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



**Document Arrêté et soumis  
à Enquête Publique**

Révision prescrite le : **15 mai 2018**

Arrêté le : **14 décembre 2023**

Approuvé le :



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



**Mairie d'Auzielle**

Le Village 31650 AUZIELLE

Tel: 05 61 00 07 60



## PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP) sont encadrées par les articles L.151-6, L.151-6-1, L151-6-2 et L.151-7 du Code de l'urbanisme.

*« 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...*

*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.*

*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.*

*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. »*

Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de son territoire selon les principes directeurs qu'elle aura définis dans son document d'urbanisme.

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, c'est-à-dire qui portent sur des quartiers ou des secteurs à urbaniser, mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer. Ces secteurs sont destinés à accueillir le développement futur du territoire en matière d'habitat, d'équipement et/ou d'activités. Les OAP définissent pour chacun des secteurs des principes d'aménagement en matière de destination et de programmation ; d'organisation spatiale ; de qualité urbaine, environnementale et paysagère et de déplacements. Ainsi l'objectif général des OAP est d'encadrer le développement ou la mutation des espaces concernés afin de garantir une cohérence dans leur fonctionnement, une bonne intégration dans leur environnement ainsi qu'une certaine qualité urbaine.
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Environnementale », précisant, à l'échelle de la commune, les orientations et actions nécessaires à la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue, réservoir de biodiversité et support des continuités écologiques, et présentant également les objectifs de la commune tendant à encourager une urbanisation à faible impact écologique.

Les OAP s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Les projets ne doivent pas remettre en cause les orientations.

**En cohérence avec le phasage établi dans les orientations du PADD, l'urbanisation des îlots A et B, du secteur « Borde Petite » classés en zone AU2, ne pourra être lancée qu'après la réalisation d'au moins la moitié des constructions prévues dans l'opération du secteur « Haut de Font Grande », classé en zone AU1.**

## **SOMMAIRE**

### **OAP Secteur « Centre »**

### **OAP Secteur « Borde Petite »**

### **OAP Secteur « La Pigeonnière »**

### **OAP thématique « Environnementale »**

## OAP « Centre »

### Situation et description du secteur

Le secteur « Centre », d'une superficie d'environ 9,5 ha, recouvre le noyau villageois d'Auzielle. Il comprend le centre historique, constitué d'éléments du patrimoine bâti remarquables, des secteurs d'habitat, ainsi qu'une bonne partie des équipements publics, des services et des commerces. Il contient également des espaces non-bâti qui représentent un potentiel foncier d'intensification urbaine non négligeable.



Situé sur un point haut, le bourg historique d'Auzielle, de petite taille, s'est construit autour de son église et sa mairie-école. Nous retrouvons aujourd'hui plusieurs bâtiments remarquables à l'architecture typique du lauragais qui forgent l'identité villageoise de la commune, qu'il convient de préserver et de mettre.



*Ancienne mairie-école*



*Mairie*



*Constructions anciennes du bourg historique*



*Eglise*

Se sont développés au fil du temps autour de ses bâtiments anciens des constructions plus récentes, notamment pour accueillir des services et commerces mais également de l'habitat.



*Salles des fêtes*



*Ecole maternelle*



*Vue arrière vers les Ateliers municipaux et l'école élémentaire*



*Commerces et services*



*Construction d'habitat récentes bien intégrées au bourg ancien*

Certains de ces équipements publics deviennent vétustes ou inadaptés au regard des besoins actuels de la population. Plusieurs projets sont à l'étude concernant une nouvelle école élémentaire, le remplacement de la salle des 3A, le devenir et le remplacement de la salle des fêtes ou l'agrandissement de la Mairie.

Une particularité d'Auzielle est la présence remarquable du végétal dans le centre villageois. Ce « poumon vert » représente un atout à plusieurs titres tant du point de vue de l'intégration paysagère que d'un point de vue écologique, qu'il est intéressant de conforter.

Le secteur Centre compte également plusieurs espaces publics dont les vocations et les usages qui en sont faites sont pluriels. On retrouve quatre espaces publics majeurs :

- Le parvis de la mairie est un espace qui s'étend depuis la mairie jusqu'en devanture des habitations. Sa position centrale propice à la rencontre est un atout pour la commune qui mériterait d'être renforcé.
- Le parvis autour de l'église est un espace mixte : une partie enherbée avec quelques arbres et un large espace minéralisé servant de voirie et de stationnement. Cet espace est à requalifier et à structurer de manière plus qualitative.

- Le parc du pigeonier est également un élément clé du centre-bourg. Il est un lieu de rencontre et de lien social important, utilisé pour des événements et manifestations. Cependant, ce parc arboré et enherbé reste peu aménagé. Il convient de mieux définir ses fonctions et usages par un aménagement plus qualitatif préservant la place du végétal.

- L'espace autour de la salle des fêtes : cet espace entièrement piétonnier en contrebas des commerces relie les deux écoles, élémentaire et maternelle, et se prolonge sous forme de belvédère vers le Nord. Sa partie Nord a été réaménagée récemment à l'occasion de la réalisation l'opération des Contours en contrebas. Cet espace est amené à évoluer au regard des projets de la nouvelle école élémentaire et du devenir de la salle des fêtes.



*Parvis de la Mairie*



*Tour de l'église*





*Parc du Pigeonnier*



*Espace public autour de la Salle des fêtes et devant les écoles*

Le secteur « Centre » est au carrefour de plusieurs voies structurantes (RD 94, Chemin du Caoulet, Chemin de La Pigeonnière) qui relient le bourg vers les autres quartiers de la commune. La traversée du centre villageois pourrait être améliorée en requalifiant ces voies avec un traitement plus urbain, de type « boulevard urbain » permettant de sécuriser les différents usages.

A également été intégré au secteur d'OAP « Centre », le terrain « Haut de Font Grande », en vue d'une extension urbaine du bourg vers le Sud-Ouest. Cette parcelle agricole entourée de haies présente une pente modérée vers le ruisseau de Périole.



« Haut de Font Grande »

Plusieurs perspectives paysagères ou points de vue remarquables depuis ou vers le centre villageois sont à prendre en compte dans l'évolution et le développement du secteur, notamment depuis la RD2 ou dans l'entrée Sud du village.



Vue du village depuis la RD2



*Perspectives en entrée du village par la RD 94 par le Sud*



*Vue vers le Nord depuis le belvédère*

## Enjeux et objectifs du projet

L'enjeu principal de l'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.

Le développement futur de la commune passe prioritairement par l'utilisation du potentiel foncier disponible dans le tissu urbain existant. Dans ce sens, le développement de l'enveloppe urbaine centrale existante est priorisé afin de renforcer la centralité villageoise.

La présente OAP a pour objectif premier d'accompagner et d'encadrer l'intensification du tissu existant (comblement de dents creuses, renouvellement urbain, divisions) dans un projet cohérent de structuration du centre bourg respectueux de la qualité de vie. L'objectif est également d'encadrer l'opération en extension urbaine sur le secteur « Haut de Font Grande » et de garantir son articulation avec le centre villageois existant.

Il s'agit donc dans le cadre d'un projet urbain qualitatif, d'organiser la densification du cœur du village en termes de formes urbaines et de programmation, de prévoir la restructuration de l'espace public, d'articuler les différents secteurs entre eux, de préserver l'identité patrimoniale du cœur historique mais également de garantir l'intégration paysagère des opérations.

## Les principes d'aménagement

L'OAP se décline par différents secteurs de développement ou renouvellement urbains. Des principes d'aménagements thématiques à prendre en compte sont synthétisés sous la forme de schémas de principes.

### Structuration générale du secteur

Le périmètre de l'OAP regroupe l'ensemble du noyau villageois qui est amené à évoluer par son intensification urbaine et sa structuration globale.

L'OAP identifie précisément sur les schémas de principes les secteurs de renouvellement urbain où l'intensification du tissu urbain existant doit être encadrée et un secteur d'extension urbaine. Ces secteurs sont connectés entre eux par des voies et espaces publics qui garantissent la fonctionnalité générale du village et participent à préserver la qualité du cadre de vie.

Les secteurs de renouvellement urbain sont classés en zone UA du règlement, zonage correspondant au centre villageois. Le secteur d'extension urbaine « Haut de Font Grande » est classé en zone AU1, zonage correspondant à l'extension du centre villageois.

Au-delà du respect des dispositions du règlement, l'aménagement de chacun des secteurs identifiés devra être réalisé en prenant en compte les principes d'aménagement édictés dans la présente OAP.

### Les formes urbaines à développer et le programme de construction

Globalement, l'objectif est de permettre une urbanisation en harmonie avec le tissu urbain villageois existant, avec une densité maîtrisée.

#### Le secteur 1 d'extension « Haut de Fontgrande »

Le secteur d'environ 1,3 ha, sera à dominante d'habitat. La forme recherchée sera du petit collectif, de l'habitat groupé ou intermédiaire.

Un espace vert commun qualitatif sera aménagé en milieu d'opération pour maintenir la perspective dans l'axe du pigeonnier situé plus haut.

Le secteur accueillera **30 à 35 logements environ** dont 10% en logements locatifs sociaux et 20 à 40% en accession à prix abordable conformément aux objectifs du PLH.

Afin de rechercher une cohérence urbaine, une optimisation du foncier et une bonne intégration dans le tissu existant, le secteur devra impérativement faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

#### Le secteur 2 de renouvellement « Chemin de La Pigeonnière »

Le secteur d'environ 0,9 ha, sera à dominante d'habitat. La forme recherchée sera de l'habitat groupé ou intermédiaire et de l'individuel. La densité sera dégressive du Sud vers le Nord (du haut vers le bas du terrain).

Sur le haut, le principe est de constituer un front bâti dans l'alignement des constructions existantes le long du Chemin de La Pigeonnière. Les façades principales des constructions s'implanteront sur la

ligne d'implantation indiquée sur les schémas de principe. Toutefois, des légers retraits pourront être acceptés afin d'apporter une animation des façades sur la rue et de végétaliser les espaces devant les façades. Les constructions existantes remarquables d'un point de vue patrimonial identifiées sur les schémas de principe seront préservées ou réhabilités.

Un espace vert commun qualitatif sera aménagé en milieu d'opération. Une éventuelle connexion viaire vers le secteur 4 « Cimetière » doit être rendu possible.

Le secteur accueillera **15 à 18 logements environ** dont 10% en logements locatifs sociaux et 20 à 40% en accession à prix abordable conformément aux objectifs du PLH.

Afin de rechercher une cohérence urbaine, une optimisation du foncier et une bonne intégration dans le tissu existant, le secteur devra impérativement faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

### **Le secteur 3 de renouvellement « Le Pigeonnier »**

Le secteur d'environ 0,43 ha, sera à dominante d'habitat. La forme recherchée sera du petit collectif, de l'habitat groupé ou intermédiaire. Il peut être envisagé d'intégrer des locaux à usage de commerce, bureaux ou services.

Sur le haut, le principe est de constituer un front bâti le long du Chemin du Caoulet. Les façades principales des constructions s'implanteront sur la ligne d'implantation indiquée sur les schémas de principe. Toutefois, des légers retraits pourront être acceptés afin d'apporter une animation des façades sur la rue et de végétaliser les espaces devant les façades.

Un espace vert commun qualitatif sera aménagé en partie Est d'opération pour maintenir une perspective visuelle dans l'axe du pigeonnier vers le secteur 1 « Haut de Fontgrande ».

Le secteur accueillera **20 à 25 logements environ** dont 10% en logements locatifs sociaux et 20 à 40% en accession à prix abordable conformément aux objectifs du PLH.

Afin de rechercher une cohérence urbaine, une optimisation du foncier et une bonne intégration dans le tissu existant, le secteur devra impérativement faire l'objet d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble. Dans le cas de deux opérations d'aménagement d'ensemble, il sera préférable de prévoir la possibilité de mutualisation des accès et des stationnements.

### **Le secteur 4 de renouvellement « Cimetière »**

Le secteur d'environ 0,16 ha, sera à dominante d'habitat. La forme recherchée sera de l'habitat groupé ou individuel

Ce secteur de petite taille est stratégique pour optimiser le fonctionnement du Secteur voisin du Chemin de La Pigeonnière. Une éventuelle connexion viaire vers le secteur 2 « Chemin de La Pigeonnière » doit être rendu possible

Le secteur accueillera **2 à 3 logements environ**.

Afin de rechercher une cohérence urbaine, une optimisation du foncier et une bonne intégration dans le tissu existant, le secteur devra impérativement faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

**Le secteur 5 de renouvellement « Côte Fontaine Sainte Germaine »**

Le secteur d'environ 0,47 ha, sera à dominante d'habitat. La forme recherchée sera du petit collectif, de l'habitat groupé ou intermédiaire.

Sur le haut, en bordure de l'espace de stationnement existant, un petit collectif peut être envisagé intégrant des locaux à usage de commerce, bureaux ou services.

Le secteur accueillera **8 à 10 logements environ** dont 10% en logements locatifs sociaux et 20 à 40% en accession à prix abordable conformément aux objectifs du PLH.

Afin de rechercher une cohérence urbaine, une optimisation du foncier et une bonne intégration dans le tissu existant, le secteur devra impérativement faire l'objet d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble. Dans le cas de deux opérations d'aménagement d'ensemble, il sera préférable de prévoir la possibilité de mutualisation des accès et des stationnements.

**Le secteur 6 de renouvellement « La Place »**

Le secteur d'environ 0,28 ha, sera à dominante d'habitat. La forme recherchée sera du petit collectif. L'opération pourra intégrer des locaux à usage de commerce, bureaux ou services.

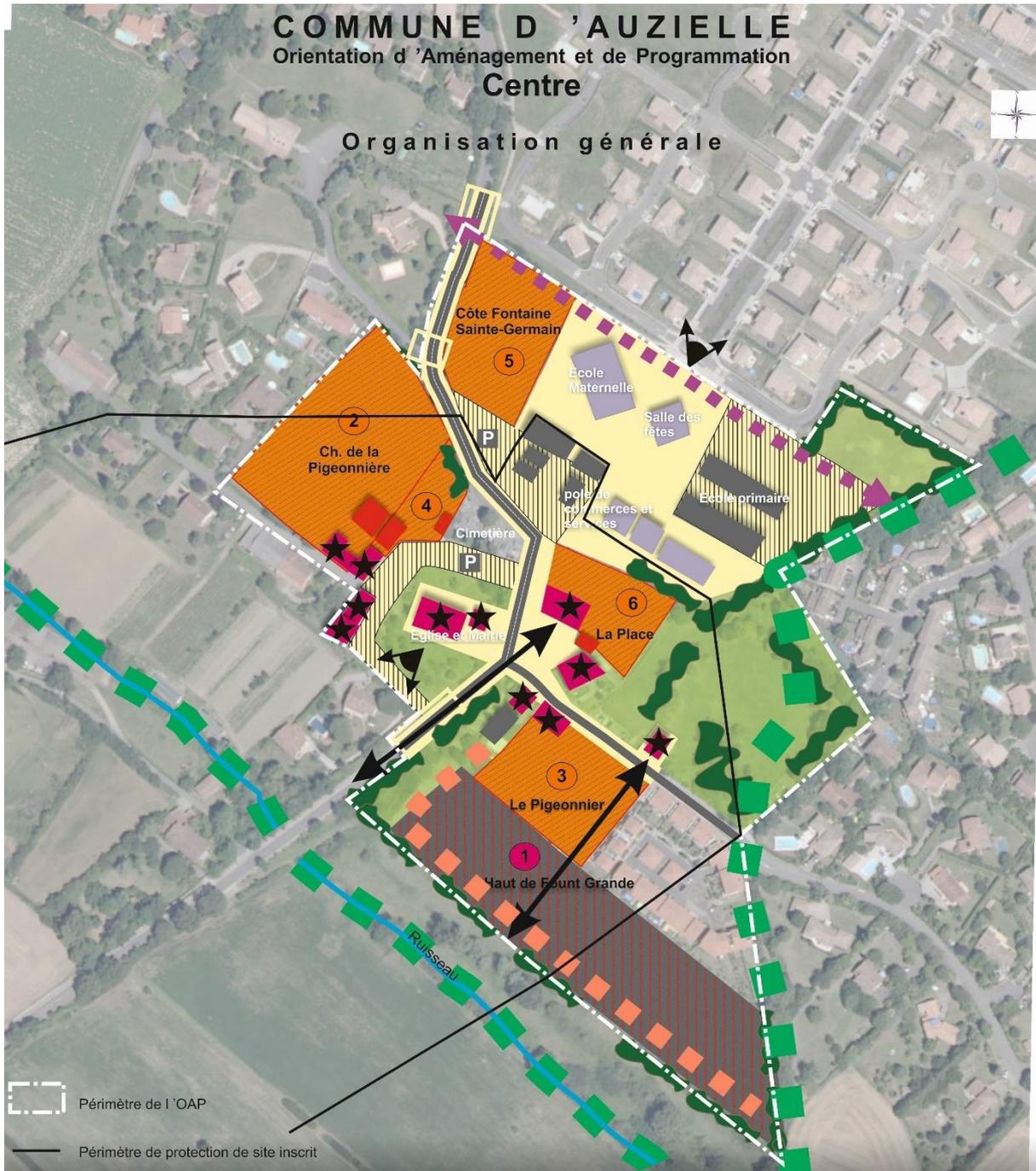
Les constructions existantes remarquables d'un point de vue patrimonial et identifiées sur les schémas de principe seront préservées ou réhabilités.

En partie Nord du secteur, dans le cas où une des façades principales des constructions s'implante en limite du Chemin des Cornouillers, la hauteur de celle-ci pourra déroger à la règle générale et atteindre 9 mètres maximum (R+2 maximum) comptés à partir du niveau de la chaussée.

Un espace vert commun qualitatif sera aménagé en milieu d'opération en préservant les arbres remarquables.

Le secteur accueillera **8 à 10 logements environ** dont 10% en logements locatifs sociaux et 20 à 40% en accession à prix abordable conformément aux objectifs du PLH.

Afin de rechercher une cohérence urbaine, une optimisation du foncier et une bonne intégration dans le tissu existant, le secteur devra impérativement faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.



**ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

espaces verts, voiries et stationnement

- espaces verts publics à créer ou re-qualifier
- espace public à re-qualifier (voirie, 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



## Le traitement architectural et paysager des parties bâties

Architecturalement, le parti développé devra assurer le respect de l'échelle et du rythme des formes urbaines existantes sans pour autant produire une uniformité. Il proposera une harmonie avec les constructions existantes du village ancien : la matérialité et les tonalités des façades et des toitures, les matériaux mis en œuvre, les variétés de détails (décrochements, redent, décalage...) contribueront à la richesse et la qualité urbaine.

L'aspect extérieur des constructions devra présenter un traitement architectural harmonieux et devra s'inspirer de l'architecture traditionnelle lauragaise sans pour autant interdire l'architecture contemporaine pour le traitement des façades notamment.

Les volumes seront simples et regroupés au maximum sous une même toiture à deux pentes, les façades principales respecteront les sens de faitage indiqués au schéma de principe.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront suivre le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval. L'emploi de la brique de terre cuite sera encouragé.

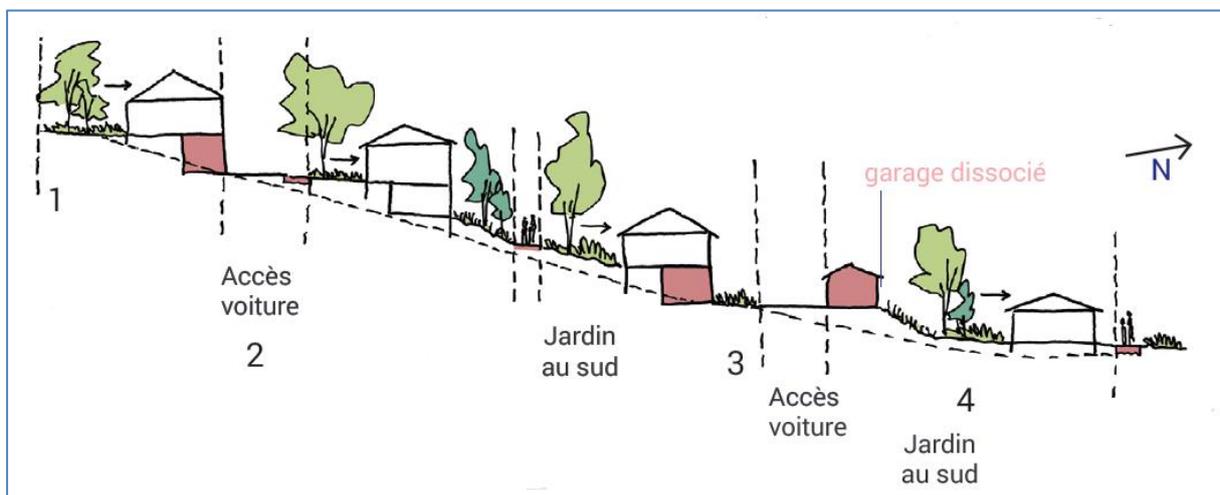
Les constructions existantes remarquables d'un point de vue patrimonial identifiées sur le schéma de principe seront préservées ou réhabilités.





*Exemples d'ambiances recherchées*

Afin de favoriser l'intégration des constructions au terrain et notamment à la pente, celles-ci devront être conçues de manière à minimiser au maximum les terrassements. Les accès aux logements ou aux garages seront au même niveau que la rue ou les espaces publics.



*Exemple de bonne adaptation à la pente – CAUE*

Les clôtures sur rue devront avoir une homogénéité en termes de hauteur, couleur et aspects finis des matériaux. Elles devront s'adapter au terrain et notamment au relief. Les éléments qui la composent descendront par paliers successifs plus ou moins importants selon la pente.

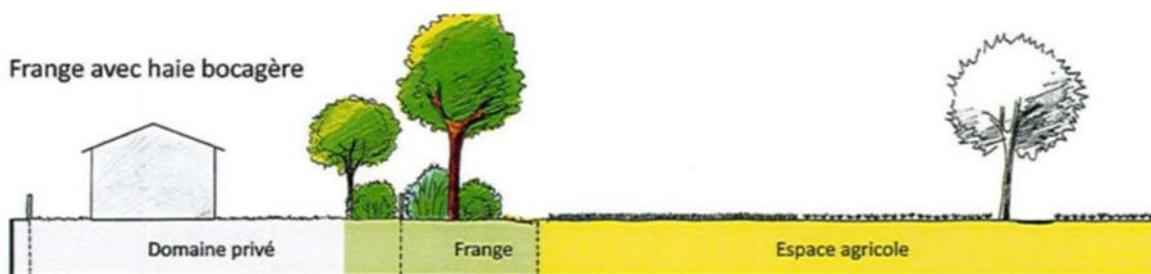
Les abords des constructions seront végétalisés par des essences locales et variées afin de favoriser l'intégration du bâti dans le paysage et de préserver l'intimité et la qualité de vie.

Une végétalisation grimpante plantée en pied de façades ou pignons sur rue peut être également envisagée. Le principe est intéressant à plusieurs titres : il apporte un embellissement des façades sur

rue, crée un écran végétal appréciable pour le confort d'été et contribue à la biodiversité. Des fosses en pied de façades sur rue doivent être réservées à cet effet.

L'utilisation du végétal permettra également de gérer les franges vis-à-vis des espaces agricoles et naturels. Les lisières identifiées aux schémas de principe, en bordure des espaces agricoles ou naturels à conserver, seront traitées de manière à former un écran végétal. Elles seront constituées d'une bande boisée comprenant a minima une haie champêtre variée et d'essence locale.

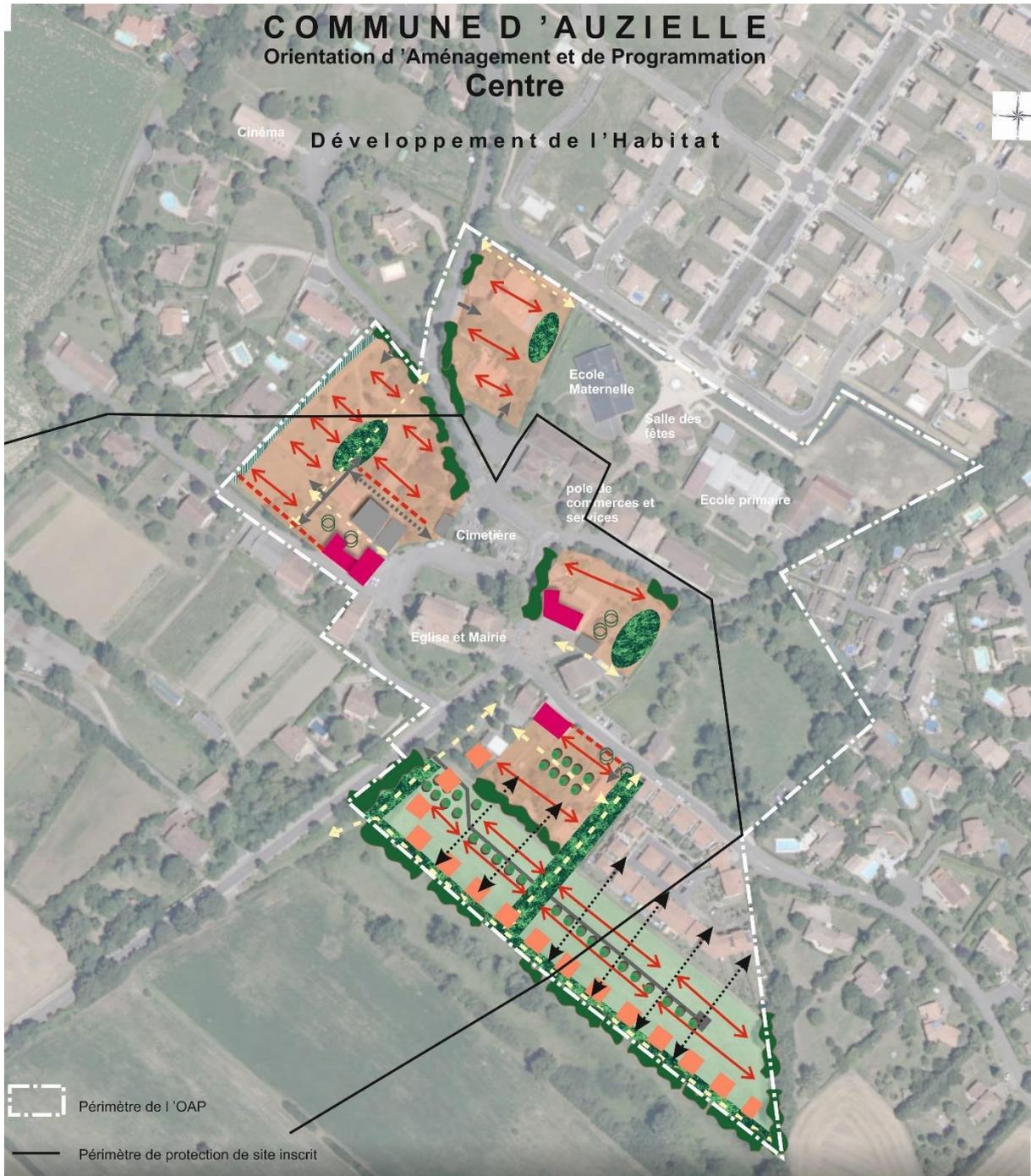
Ces franges végétales pourront également être le support de dispositifs de gestion des eaux pluviales (type noues paysagères).



*Exemples de haies champêtres variées*



*Exemple de frange végétalisée*



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Constructions anciennes existantes                           |  | Espace collectif à créer (largueur mini = 10 mètres)   |
|  | construction existante d'intérêt patrimonial                 |  | stationnement à organiser  |
|  | orientation du faîtage principal des constructions nouvelles |  | Talus, haies ou masses boisées existants à préserver (recul de 10m/limite de l'unité foncière) |
|  | Alignement du bâti   |  | Zone de préservation des franges de l'opération (bande non aedificandi de 5 mètres)            |
|  | voirie principale à créer                                    |  | Périmètre du secteur d'extension urbaine   |
|  | Connexion à prévoir  |  | Périmètre de secteurs de renouvellement urbain   |
|  | desserte secondaire à créer                                  |  | Limite intangible du front bâti  |
|  | liaison piétonne à créer                                     |   |  |
|  | percée visuelle à préserver (rupture du front bâti)          |   |  |

**Exemple d'implantations qui pourraient correspondre aux formes urbaines recherchées :  
(schéma non opposable)**



**La structuration et le traitement des espaces publics**

Dans le cadre du renforcement de la centralité villageoise, il s'agit de valoriser les espaces publics en tant que lieux générateurs de lien social et facteurs de qualité de vie.

Les espaces publics structurants existants situés au centre du village seront requalifiés ou confortés en prévoyant des aménagements qualitatifs et adaptés aux différents usages et fonctions qu'ils supportent. L'usage de matériaux qualitatifs et durables sera recherché ainsi qu'une importante utilisation du végétal remplissant une double fonction écologique et paysagère.

Aussi, une attention particulière devra être portée sur la qualité des espaces publics dans les futures opérations tout en anticipant leurs usages (jardin partagé, lieu de rencontre, jeu pour enfants...) en

complément des espaces public existants. L'aménagement et le traitement qualitatif de ces espaces, par des matériaux appropriés et en intégrant du végétal, devra en faire des lieux conviviaux, attractifs pour les habitants et animés par du mobilier urbain adapté.



*Exemples d'ambiances recherchées pour des espaces publics de type places ou parvis*



*Exemples d'ambiances recherchées pour des espaces publics de type parc*

### Les principes de desserte et le stationnement

Des principes de dessertes ou de voiries structurantes à créer ou à conforter, actés sur les schémas de principes sont à prendre en compte. Les caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir. Il est toutefois recommandé d'éviter les voiries inutiles et d'optimiser l'espace.

Dans les opérations nouvelles, une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère des voiries nouvelles et espaces communs associés qui devront intégrer des parties végétalisées plantées d'arbres de haute tige offrant de l'ombre et un cadre valorisé.



*Exemples d'aménagement de voies avec ou non stationnement intégré et présence de végétal*

Des cheminements doux seront aménagés ou renforcés sur l'ensemble de secteurs comme indiqué sur les schémas de principes. En connectant les lieux d'habitat avec les équipements et espaces publics, ce maillage viendra structurer le noyau villageois et permettra de favoriser la réduction des déplacements courts en voiture à l'intérieur du village.

Ces cheminements doux seront traités de manière qualitative et devront être intégrés au paysage ainsi qu'aux espaces traversés. Leur structure devra limiter l'imperméabilisation des sols. Ils pourront éventuellement bordés d'une haie.



*Exemples de cheminements doux intégrés*

Chaque opération devra répondre de manière suffisante à ses besoins propres en stationnement adaptés au nombre et à la typologie des logements, en dehors du domaine public.

Des places de stationnement supplémentaires mutualisées pour les visiteurs devront être créées sur les espaces communs. Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère de ces espaces de stationnement mutualisés qui devront être positionnés de manière à limiter leur impact et plantés d'arbres de haute tige offrant de l'ombre et un cadre valorisé.

Des zones publiques de stationnement seront également créées ou renforcées dans le cadre de la restructuration des espaces publics suivant les schémas de principes.

Par ailleurs, les différents secteurs de commerces et de services seront valorisés, notamment par la structuration et le renforcement de la centralité villageoise et en diversifiant les moyens d'accès à ces secteurs et en adaptant les capacités de stationnement.

### **La gestion des eaux pluviales**

Une réflexion particulière devra être menée pour définir des solutions adaptées en favorisant des systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront en effet répondre aux besoins des constructions mais aussi prendre en compte la topographie et l'imperméabilisation liée à l'urbanisation du secteur. Ils devront également contribuer à la qualité paysagère de l'ensemble en pouvant par exemple intégrer des éléments végétaux.

L'objectif est également de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie...



*Exemples d'espaces de gestion des eaux pluviales végétalisés*

## OAP « Borde Petite »

### Situation et description du secteur

Le Secteur de Borde Petite est situé à l'Ouest de la commune en continuité du quartier résidentiel Nambours. L'ensemble du secteur d'une contenance d'environ 3,5 ha présente des pentes modérées.



Il est constitué de parcelles agricoles cultivées et de parties déjà bâties : une ferme (ancien siège d'exploitation agricole) et 6 maisons individuelles. Ces parties bâties, d'une densité faible (habitat

pavillonnaire lâche), présente une végétalisation assez importante ce qui permet leur bonne intégration paysagère.

Le secteur est desservi par le Chemin de Borde Petite, voie étroite en impasse dont la capacité actuelle ne permet qu'une évolution aujourd'hui limitée de la zone. Des liaisons piétonnes permettent de connecter le secteur au quartier limitrophe de Nambours ainsi qu'au Chemin de Périole.



*Partie Sud, aujourd'hui agricole*



*Chemin de Borde Petite, longeant la partie déjà urbanisée*



*Ancien bâtiment de ferme*



*Habitation individuelle*

## Enjeux et objectifs du projet

La commune a identifié cet endroit de son territoire comme étant un secteur intéressant de développement urbain dans un second temps après l'intensification du centre villageois et la réalisation du secteur « Haut de Font Grande ». Elle y souhaite une urbanisation compacte et limitée.

Le secteur de Borde-Petite est composé de parcelles agricoles amenées à être urbanisées et de terrains déjà bâtis dont la densité pourrait évoluer de façon modérée par mutation ou par intensification. L'objectif de l'OAP est d'encadrer de façon cohérente ces évolutions à l'échelle globale du secteur.

La desserte du secteur est également un enjeu important à prendre en compte. Les capacités du Chemin de Borde-Petite doivent être améliorées, des emplacements réservés ont été institués à cet effet. Aussi, le projet d'urbanisation du secteur devra envisager une connexion possible au Sud avec le Chemin de Périole.

Enfin, il s'agira de garantir l'insertion paysagère et la qualité architecturale des opérations de construction, mais également de traiter de façon qualitative les franges entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels.

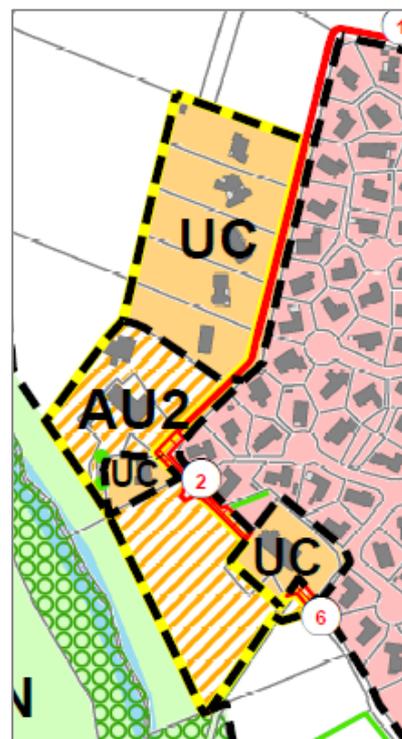
## Principes d'aménagement

### Structuration générale du secteur

Au-delà du respect des dispositions du règlement, l'aménagement du secteur devra être réalisé au travers d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prenant en compte les principes d'aménagement édictés dans la présente OAP.

Les parties bâties existantes sont classées en zone UC du PLU.

Les zones d'extension urbaines ou de renouvellement (ancienne ferme agricole), îlots A et B, sont classées en zone AU2 du PLU.



**En cohérence avec le phasage établi dans les orientations du PADD, l'urbanisation des îlots A et B, du secteur « Borde Petite » classés en zone AU2, ne pourra être lancée qu'après la réalisation d'au moins la moitié des constructions prévues dans l'opération du secteur « Haut de Font Grande », classé en zone AU1.**

## Les formes urbaines et le programme de construction

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

Au regard de la situation du secteur, un peu à l'écart du centre villageois, la densité recherchée sera mesurée, aux alentours de 10 logements par hectare, soit une quinzaine de logements nouveaux sur l'ensemble des parties à urbaniser classées AU2 au PLU.

Dans le détail, l'îlot A pourra accueillir environ 6 logements et l'îlot B pourra accueillir environ 10 logements.

Afin de rechercher une cohérence urbaine, une optimisation du foncier et une bonne intégration dans le tissu existant, les îlots devront, de préférence, faire l'objet chacun d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Chaque programme de logements devra respecter les objectifs du PLH, repris dans les dispositions du règlement.

Les espaces déjà bâtis pourront évoluer par intensification (division de fond de parcelle par exemple) tout en recherchant une certaine cohérence et optimisation du foncier (mutualisation des accès...). La densité de ces espaces devra également rester mesurée, de l'ordre de 10 logements par hectare.

## Le traitement architectural et paysager des constructions

L'aspect extérieur des constructions devra présenter un traitement architectural harmonieux en s'inspirant de l'architecture traditionnelle lauragaise sans pour autant interdire l'architecture contemporaine.

Les volumes seront simples et regroupés au maximum sous une même toiture à deux pentes. Les matériaux et les couleurs utilisés pourront suivre le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval.

Afin de favoriser l'intégration des constructions au terrain, celles-ci devront être conçues de manière à minimiser au maximum les terrassements.





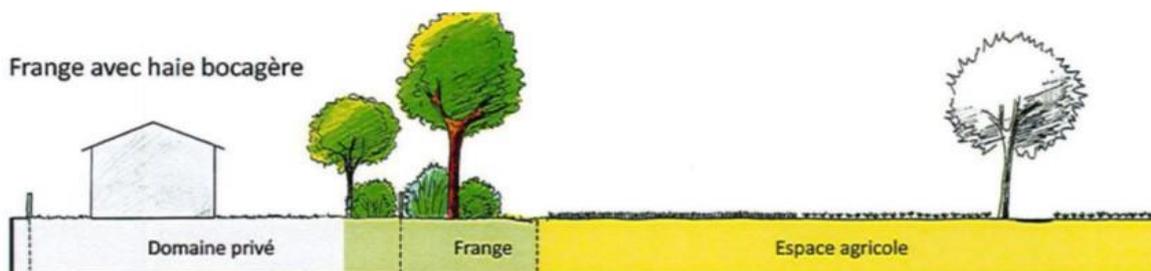
*Exemples d'ambiances recherchées*

Les clôtures sur rue devront avoir une homogénéité en termes de hauteur, couleur et aspects finis des matériaux. Elles devront s'adapter au terrain qui les environne et notamment au relief.

Les abords des constructions seront végétalisés par des essences locales et variées afin d'apporter une qualité des espaces de vie mais aussi de favoriser l'intégration du bâti dans le paysage.

L'utilisation du végétal permettra également de gérer les franges vis-à-vis des espaces non bâtis. Les lisières des zones d'habitats identifiées au schéma de principe, en bordure des espaces agricoles, seront traitées de manière à former un écran végétal. Elles seront constituées d'une bande boisée comprenant a minima une haie champêtre variée et d'essence locale.

Ces franges végétales pourront également être le support de dispositifs de gestion des eaux pluviales (type noues paysagères).



*Exemples de haies champêtres variées*



*Exemple de frange végétalisée*

### Les principes de desserte et l'aménagement d'un espace public

L'ensemble du secteur d'OAP est desservi par le Chemin de Borde Petite qu'il conviendra de recalibrer afin d'améliorer ses conditions d'usage. Des emplacements réservés ont été institués à cet effet.

L'opération sur l'îlot A est desservie depuis le Chemin de Borde Petite par un accès mutualisé afin d'optimiser l'espace et d'éviter les voiries inutiles.

Pour assurer la desserte des constructions sur l'îlot B, l'opération devra prévoir l'aménagement d'une voirie centrale depuis le Chemin de Borde Petite. Cette voirie traversera l'opération et rejoindra le Chemin de Périole pour permettre une éventuelle connexion ultérieure.

Au cœur de l'opération de l'îlot B, sera aménagé un espace public connecté à la voirie centrale. L'aménagement et le traitement qualitatif de cet espace public, par des matériaux appropriés et en intégrant du végétal, devra en faire un lieu convivial, attractif pour les habitants et animé par du mobilier urbain adapté.



### *Exemples d'aménagements d'espaces publics*

Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère des voiries nouvelles et espaces communs qui devront intégrer des parties végétalisées plantées d'arbres de haute tige offrant de l'ombre et un cadre valorisé.



*Exemples d'aménagement de voies avec ou non stationnement intégré et présence de végétal*

### **Le stationnement**

Chaque opération d'habitat devra répondre de manière suffisante à ses besoins propres en stationnement adaptés au nombre et à la typologie des logements, en dehors du domaine public.

Des places de stationnement supplémentaires mutualisées pour les visiteurs devront être créées sur les espaces communs. Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère de ces espaces de stationnement mutualisés qui devront être positionnés de manière à limiter leur impact et plantés d'arbres de haute tige offrant de l'ombre et un cadre valorisé.

### **La gestion des eaux pluviales**

Une réflexion particulière devra être menée pour définir des solutions adaptées en favorisant des systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales.

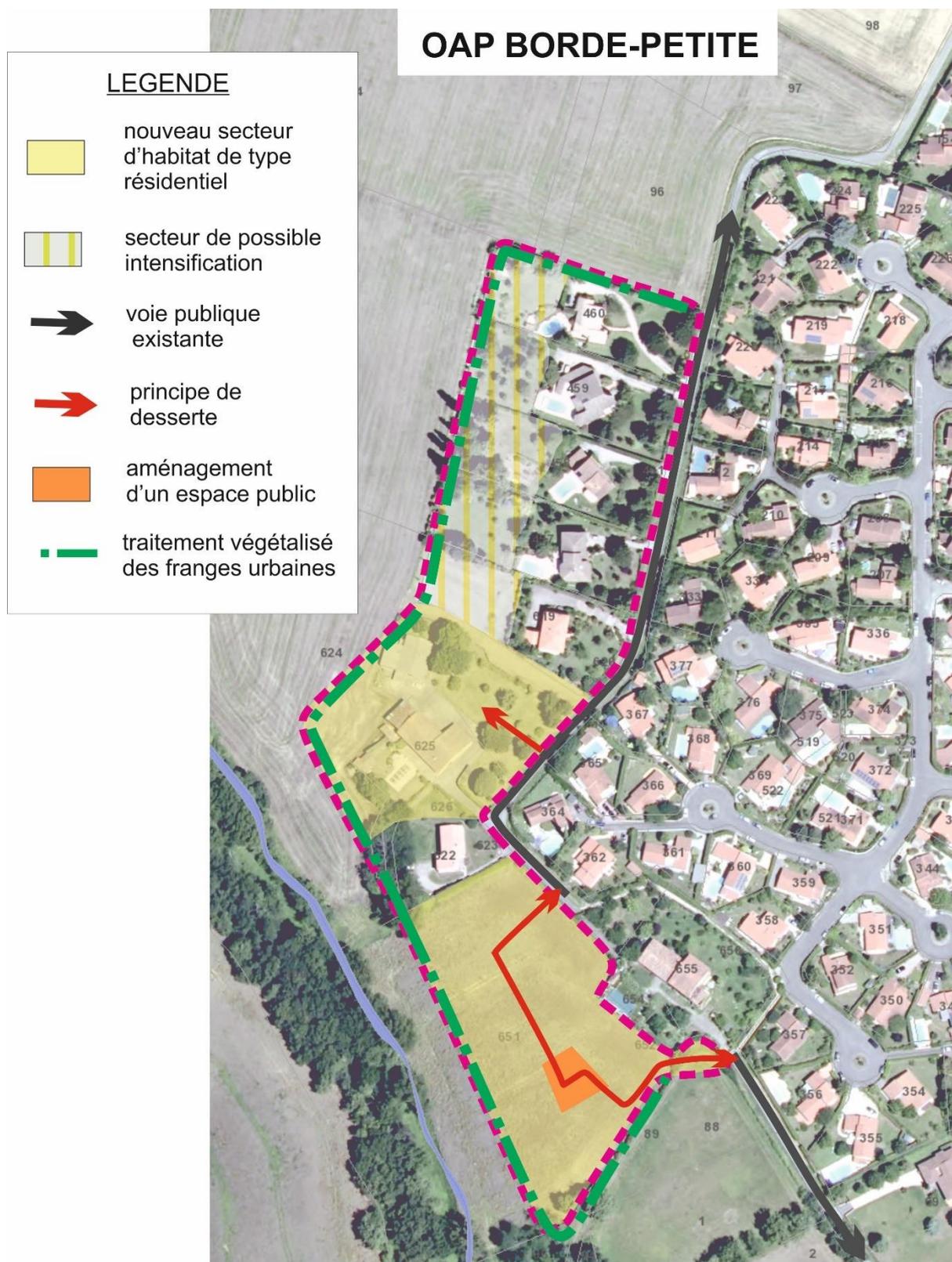
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront en effet répondre aux besoins des constructions mais aussi prendre en compte la topographie et l'imperméabilisation liée à l'urbanisation du secteur. Ils devront également contribuer à la qualité paysagère de l'ensemble en pouvant par exemple intégrer des éléments végétaux.

L'objectif est également de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie...



*Exemples d'espaces de gestion des eaux pluviales végétalisés*

## Schéma d'organisation du secteur



## OAP « La Pigeonnière »

### Situation et description du secteur

Le secteur dit de « La Pigeonnière » est situé non loin du centre villageois. Il couvre une superficie d'environ 4000 m<sup>2</sup>. Il est constitué d'un terrain relativement plat, partie d'une grande parcelle agricole aujourd'hui cultivée.



A l'Est, il est bordé par le pôle culturel (cinéma et médiathèque) et son parc public, ainsi que par un quartier d'habitat pavillonnaire plutôt relâché. Il est bordé au Nord par le quartier résidentiel de Nambours, quartier de type pavillonnaire avec une densité relativement importante. A l'Ouest et au Sud il est entouré d'espaces agricoles cultivés.



Vue du secteur depuis le Chemin de La Pigeonnière vers le Nord-Ouest

Le secteur est desservi par le Chemin de La Pigeonnière, voie étroite en impasse dont la capacité actuelle ne permet qu'un développement limité de la zone. Il est également desservi par un cheminement doux en continuité du Chemin des Ecoliers le reliant au pôle culturel et au centre villageois.



*Desserte du secteur  
par le Chemin de La Pigeonnière*



*Desserte par cheminement doux depuis le Pôle culturel  
vers le centre villageois*

## Enjeux et objectifs du projet

Le secteur dit de « La Pigeonnière » de par sa situation privilégiée à proximité directe du centre villageois constitue un espace intéressant pour le développement urbain de la commune. Toutefois, les conditions et capacités de desserte restent aujourd'hui peu adaptées et ne permettent, à court terme, qu'un développement limité de cette partie du territoire communal.

Une extension du secteur pourra être éventuellement envisagée à plus long terme (au-delà du présent PLU) lorsque son désenclavement aura été rendu possible. Elle ne pourra être que limitée pour ne pas porter atteinte aux perspectives paysagères remarquables.

L'objectif de la commune est donc de maintenir et d'ajuster la possibilité d'urbanisation de ce secteur (0,4 ha) déjà ouvert au PLU antérieur, avec une densité mesurée, sans obérer un développement futur. La présente OAP a pour but d'encadrer l'urbanisation du secteur en ce sens.

## Principes d'aménagement

### La forme urbaine et le programme de construction

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, entre 10 et 15 logements par hectare, soit entre 4 et 6 logements.

### La desserte de l'opération

La desserte de l'opération se fera depuis le Chemin de La Pigeonnière. Un principe de voie centrale permettra un éventuel développement urbain futur de la zone. Cette voie centrale de desserte sera axée avec le cheminement piéton longeant le pôle culturel en vue de rendre possible une connexion avec le Chemin des Ecoliers vers le centre villageois.

## Le traitement architectural et paysager des constructions

L'aspect extérieur des constructions devra présenter un traitement architectural harmonieux en s'inspirant de l'architecture traditionnelle lauragaise sans pour autant interdire l'architecture contemporaine.

Les volumes seront simples et regroupés au maximum sous une même toiture à deux pentes. Les matériaux et les couleurs utilisés pourront suivre le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval.

Afin de favoriser l'intégration des constructions au terrain, celles-ci devront être conçues de manière à minimiser au maximum les terrassements.

Les abords des constructions seront végétalisés par des essences locales et variées afin d'apporter une qualité des espaces de vie mais aussi de favoriser l'intégration du bâti dans le paysage.

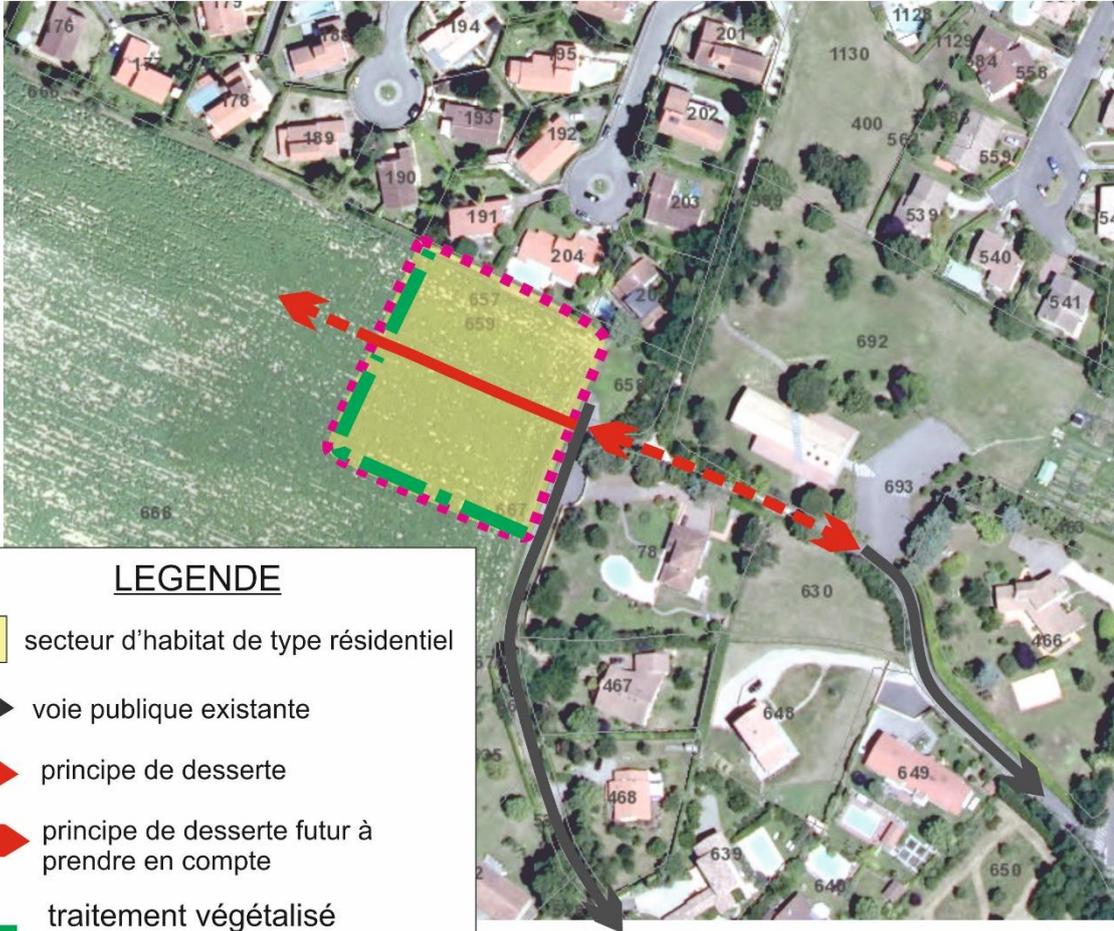
L'utilisation du végétal permettra également de gérer les franges vis-à-vis des espaces non bâtis. La lisière de la zone d'habitat en bordure des espaces agricoles, sera traitée de manière à former un écran végétal.



*Exemples d'ambiances recherchées*

## Schéma d'organisation

### 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

## OAP thématique « Environnementale »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Environnementale » est une OAP thématique couvrant l'ensemble du territoire communal.

Elle expose les orientations recherchées en termes de préservation et de mise en valeur du patrimoine environnemental de la commune et particulièrement concernant les éléments constituant la Trame Verte et Bleue (TVB).

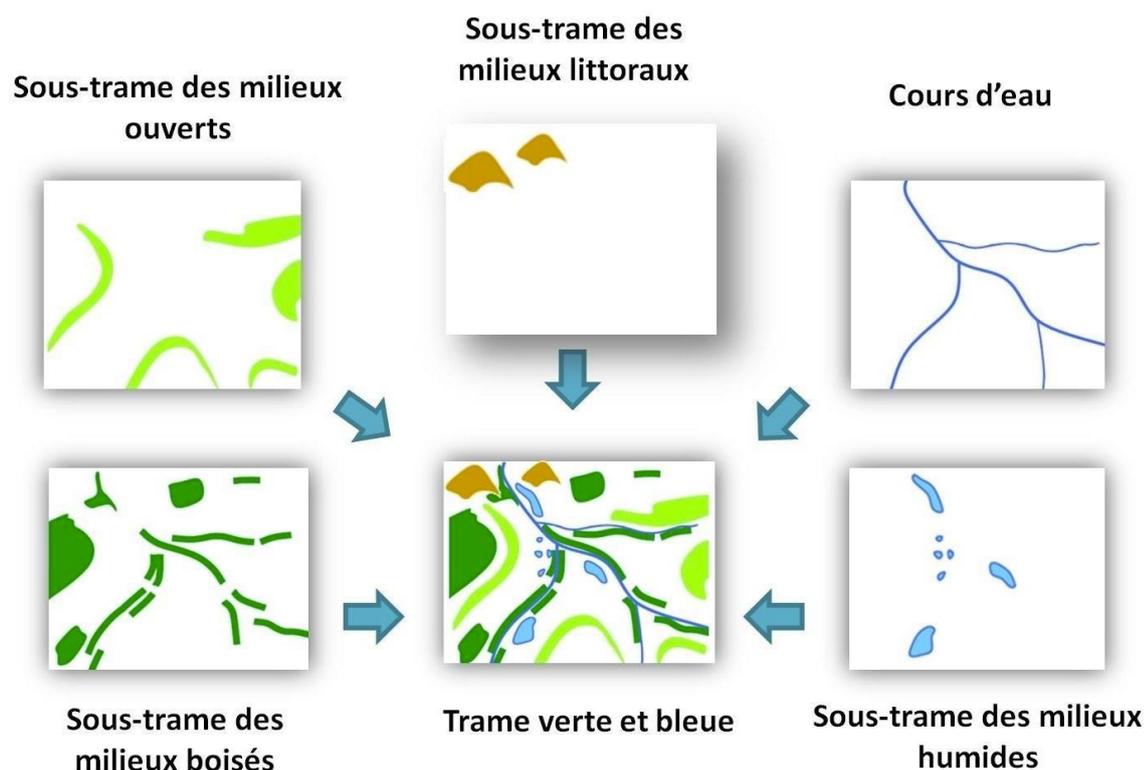
Elle précise également les objectifs de la commune tendant à encourager une urbanisation à faible impact écologique.

## La Trame Verte et Bleue (TVB)

Les trames écologiques correspondent à des réseaux écologiques terrestres et aquatiques fonctionnels constitués de réservoirs de biodiversité liés entre eux par des corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, des espaces qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité offrant aux espèces des conditions favorables (ou potentiellement favorables) à leurs déplacements et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires (des haies), discontinus (un réseau de bosquets ou de mares) ou paysagers (une mosaïque bocagère séparant deux entités boisées). Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau.



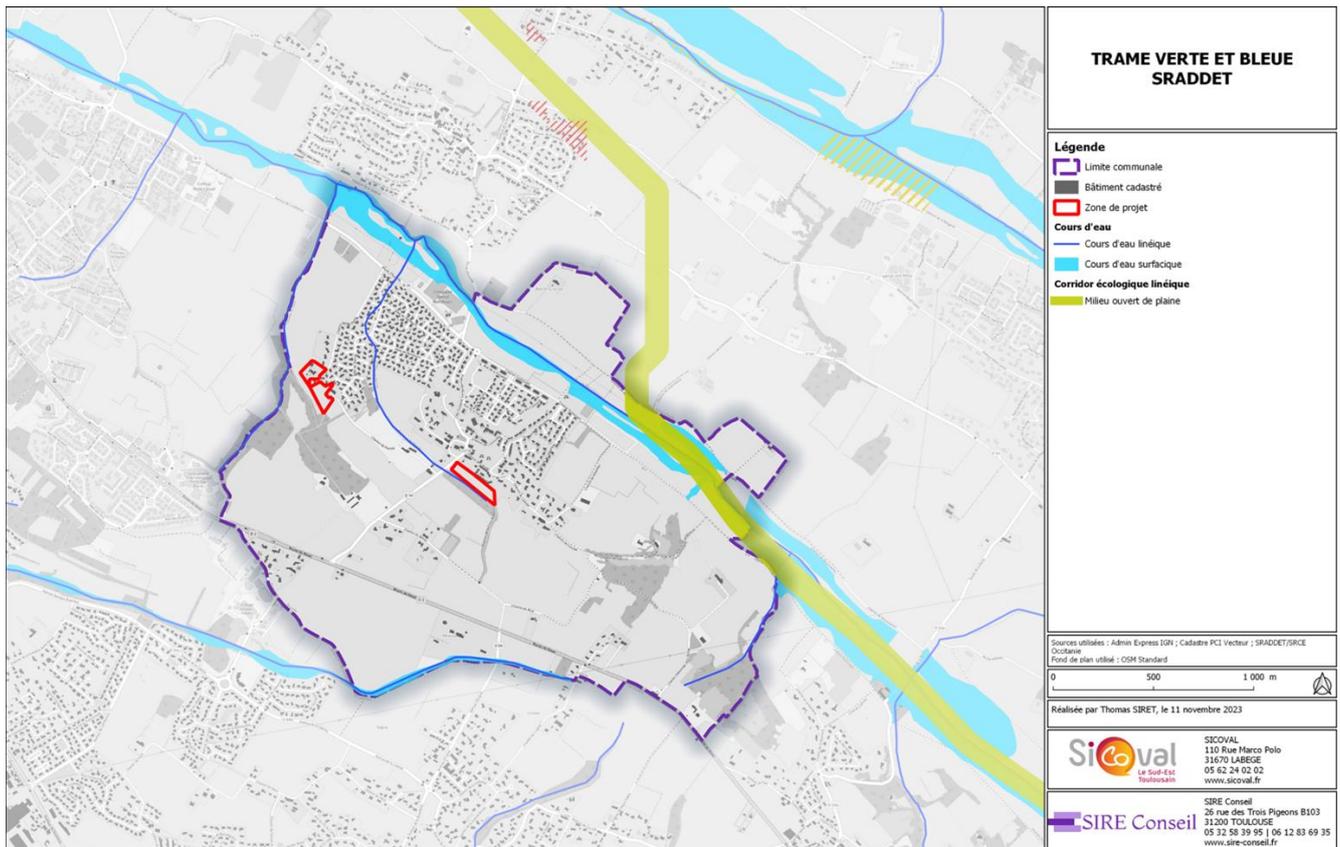
*Mise en oeuvre des réseaux écologiques (source : INPN-MNHN)*

La Trame Verte et Bleue (TVB) est identifiée au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Les cartes de la TVB du SRADDET Occitanie identifient des continuités sur le territoire d'Auzielle. Les éléments les plus notables concernent la trame Bleue avec la Marcaissonne et ses effluents, ainsi que le ruisseau du Tricou.

Un corridor de milieu ouvert de plaine traverse également le nord-est du territoire communal.

Ceux-ci sont figurés sur la carte ci-après, retranscrites à partir des données du SRADET.



A l'échelle du SCOT, une continuité écologique est identifiée au nord de la commune le long de la Marcaissonne ; deux « liaisons vertes et bleues » traversent également la commune. On constate aussi sur la commune la présence d'un maillage d'espaces naturels constitués de boisements.



Carte extrait du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine

## La trame verte

La trame verte correspond à l'ensemble des réservoirs de biodiversité terrestres et aux corridors écologiques les reliant. La trame verte communale est constituée essentiellement :

- De boisements qui représentent environ 27 hectares de la surface communale totale. Ils correspondent essentiellement à des boisements riverains et à des jeunes boisements de feuillus présents de façon morcelée à l'échelle communale. Ces boisements constituent des zones refuges pour la biodiversité ordinaire, notamment pour l'avifaune nicheuse et pour la moyenne et grande faune : Genette commune, Chevreuil, Blaireau, Renard roux, Sanglier, Ecureuil roux, Loriot d'Europe, Pinson des arbres, Troglydite mignon, tous connus à l'échelle communale (Biodiv Occitanie). Dans ce contexte fortement agricole et anthropique, ces boisements représentent un enjeu de conservation élevé.
- De prairies permanentes mésophiles et de friches herbacées qui constituent des milieux supports pour la biodiversité ordinaire et qui abritent certaines espèces protégées inféodées aux milieux ouverts telles que l'Alouette des champs, espèce classée « Quasi-menacée » à l'échelle nationale en raison de la chute de ses effectifs. Ces milieux sont également fréquentés par le Lièvre d'Europe et le Lapin de garenne. Ce dernier, fortement menacé à l'échelle mondiale, est classé « Quasi-menacé » sur la liste rouge européenne et nationale. Les prairies ainsi que les cultures de la commune sont utilisées comme territoire de chasse par le Busard des roseaux.

Bien que la commune ait souffert du remembrement agricole, elle abrite encore un linéaire non négligeable de haies bocagères. Celles-ci sont susceptibles d'être utilisées comme habitat de reproduction par l'avifaune nicheuse ordinaire liée aux milieux ouverts et semi-ouverts telle que l'Hypolaïs polyglotte, le Chardonneret élégant, le Bruat zizi ou la Fauvette à tête noire, tous quatre connus à l'échelle communale (Biodiv Occitanie). Les haies bocagères constituent également des microhabitats favorables à certains reptiles protégés présents sur la commune tels que la Couleuvre verte et jaune (Biodiv Occitanie). Ces haies bocagères jouent un rôle prépondérant dans le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés à l'échelle communale. Leur préservation est indispensable au maintien des continuités écologiques communales.

Les alignements d'arbres et les arbres remarquables sont également des éléments constitutifs de la trame verte communale, ils jouent un rôle important dans le maintien des continuités écologiques locales, notamment en milieu urbain et dans les zones agricoles. En outre, la commune abrite plusieurs arbres à cavités susceptibles d'être utilisés comme habitats de reproduction par certaines espèces cavicoles protégées d'avifaune et de chiroptères connus sur la commune telles que la Sittelle torchepot, la Huppe fasciée, la Chouette hulotte et la Mésange bleue.

Plusieurs corridors écologiques s'inscrivant dans une dynamique supracommunale ont été identifiés :

- Un corridor écologique principal traversant la commune du Nord au Sud et correspondant au ruisseau de la Marcaissonne et de ses abords. Ce corridor est identifié dans la trame verte et bleue du SRADDET et du SCOT ; il constitue un enjeu prioritaire. Il joue un rôle à l'échelle supracommunale.
- Un corridor écologique principal traversant la commune du Nord-ouest au Sud-est et connectant les boisements localisés au Nord de la commune avec ceux localisés au Sud. Ce corridor joue un rôle à l'échelle supracommunale.
- Un corridor écologique secondaire traversant le Sud de la commune d'Ouest en Est et permettant de connecter les deux corridors principaux.

Globalement les connectivités écologiques sont dégradées à l'échelle communale en raison de la faible représentativité des boisements et des prairies.

Plusieurs secteurs sensibles au niveau desquels les continuités écologiques sont dégradées ont été identifiés par des flèches rouges sur la carte de la trame verte et bleue communale.



*Chêne présentant des cavités (photographie prise le 15 avril 2022 – Sire Conseil )*



*Cultures, prairies entourées de haies et/ou boisements*



*Boisement*



*Alignements d'arbres le long de la RD2*



*Sittelle torchepot à gauche, Ecoreuil roux à droite (photographies prises hors commune – Sire Conseil)*

### La trame bleue

La trame bleue correspond, quant à elle, à l'ensemble des réservoirs de biodiversité aquatiques et humides et aux corridors écologiques aquatiques et humides les reliant. Cette trame bleue intègre également les espaces de fonctionnalité terrestres de ces milieux aquatiques et humides.

La trame bleue communale intègre le ruisseau de la Marcaissonne, le ruisseau de Nicol et leurs affluents. La trame bleue communale intègre également le réseau de fossés et quelques mares. Ces milieux sont susceptibles d'être utilisés pour se reproduire par certains amphibiens protégés ou reptiles semi-aquatiques telles que la Couleuvre helvétique qui est connue au niveau du ruisseau de la Marcaissonne.

**La commune se fixe comme objectifs principaux de conforter ces réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques participant à la Trame Verte et Bleue. Elle souhaite également faire de la Trame Verte et Bleue un élément de préservation de la qualité paysagère.**

**Le principe de l'OAP est de s'assurer, en plus des dispositions du règlement, que les projets sur le territoire viennent contribuer à la protection et/ou la valorisation des différents éléments constitutifs de la trame verte et bleue ainsi identifiés sur le schéma de principe.**

### **Protéger les espaces constituant des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques**

Les prairies, les friches, les boisements et les fourrés doivent être préservés, notamment ceux localisés le long des corridors écologiques identifiés sur la commune. Afin de maintenir la fonctionnalité écologique des corridors qui traversent la commune du Nord au Sud, les espaces agricoles présents le long de ces axes doivent également être préservés de l'urbanisation. Une attention particulière doit être portée à ce que l'étalement urbain n'induisse pas une dégradation de la fonctionnalité écologique du corridor passant à l'Ouest du bourg principal.

Le corridor écologique longeant le ruisseau de la Marcaissonne est identifié dans le SRADDET et le SCOT et constitue un enjeu de conservation prioritaire. Ses abords sont préservés par un zonage spécifique au règlement graphique.

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les arbres remarquables sont protégés dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les espaces boisés identifiés seront préservés, ils sont pour la plupart classés en EBC au règlement.

De façon générale, l'ensemble des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue doit être préservé de toute urbanisation.

### **Préserver et restaurer les haies**

La fonctionnalité de la trame verte et bleue communale peut être améliorée par un renforcement du réseau de haies existant. Outre leur rôle dans le maintien des continuités écologiques locales, les haies bocagères sont des éléments paysagers qualitatifs qui contribuent à la régulation des eaux de ruissellements et luttent contre l'érosion des sols. Elles présentent également un intérêt pour l'agriculteur car elles abritent des espèces auxiliaires de cultures (pollinisateurs, prédateurs de ravageurs) et protègent les cultures contre le vent.

L'analyse de la trame verte et bleue communale identifie par des flèches rouges plusieurs secteurs stratégiques où les continuités écologiques sont dégradées. Afin de rétablir la bonne fonctionnalité écologique des corridors de la commune, ces secteurs sont à cibler en priorité dans le cadre d'actions d'implantation de haies.

Les haies implantées, idéalement d'une largeur minimum de 3 mètres, devront être constituées d'une strate arbustive et d'une strate arborescente composées d'essences locales : Erable champêtre, Noisetier, Charme commun, Troène commun, Orme champêtre, Cormier ... Les arbres et arbustes à baies sont à privilégier car ils offrent une ressource alimentaire à la petite faune, notamment à l'avifaune : Aubépine, Bourdaine, Cornouiller sanguin, Merisier, Prunellier, Sureau noir... Afin de garantir une densité suffisante et d'offrir une meilleure résistance au gel et au vent, il est conseillé de planter la haie sur deux rangs. Les arbustes de moins de 1 mètre doivent être espacés d'environ 50 cm, ceux de plus d'un mètre doivent être espacés de 50 cm à 80 cm tandis que les arbres doivent être espacés d'un mètre. Dans les secteurs potentiellement favorables à la régénération naturelle, il est

possible de recréer des haies en abandonnant le gyrobroyage et en laissant se développer une végétation ligneuse spontanée.

L'entretien des haies bocagères doit se faire en automne/hiver, hors période de reproduction de l'avifaune nicheuse. Afin de favoriser l'entomofaune et de créer des microhabitats favorables à la thermorégulation des reptiles, il est conseillé de maintenir une bande herbacée gérée par fauche tardive d'un à deux mètres de large le long des haies bocagères.

### Traiter les franges entre les secteurs de développement urbains futurs et les milieux ouverts

L'implantation de haies bocagères de type « Lisières-agro-urbaine » doit être privilégiée dans les secteurs de contact entre les enveloppes urbaines et les zones cultivées. Ces haies brise-vent sont spécialisées dans l'atténuation et la captation de la dérive des pollutions atmosphériques et des odeurs (produits phytosanitaires, microparticules et épandages liés à la proximité immédiate avec des champs cultivés).

La création de ses franges permet la prise en compte de la trame verte et bleue mais aussi l'insertion des futures constructions dans le paysage.

#### Cas de figure 1 : Création de la haie (pas de haie existante)

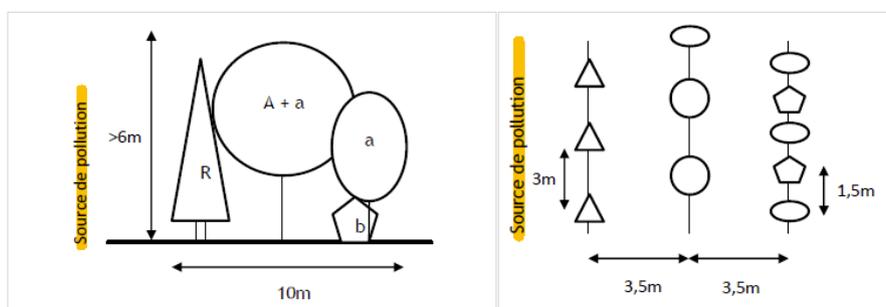
- Largeur au moins égale à 10 mètres (comprend l'ombre portée au sol), idéalement sur 3 rangs
- Porosité moyenne : de 25 % à 50 % (possibilité de voir un peu à travers)
- Composition : 1 rangée d'arbres à feuilles persistantes, 1 rangée d'arbres et arbustes mélangés, 1 rangée d'arbustes et buissons mélangés
- La haie doit être continue et uniforme (éviter au maximum les percées)

NB 1 : Idéalement, une bande de feuillus persistants est placée au contact direct avec la source de pollution, mais la bande de feuillus persistants et d'arbres caduques peut être inversée pour un effet plus esthétique, ou agrémentée d'espèces feuillues à feuillage persistant.

NB 2 : Une grande diversité est garante de la vie de la haie à long terme, préférer les essences indigènes.

NB 3 : Un petit fossé sur le rang central permet de mieux piéger et transformer les polluants.

NB 4 : Dans le cas où la largeur préconisée de 10 mètres ne pourrait pas être atteinte, il est recommandé d'ajouter à l'aménagement un brise-vent artificiel en bois (plus esthétique que le géotextile ou le polyéthylène). L'espacement entre les planches est ajusté à la porosité recherchée (de 40 à 50 %). Dans ce cas, une plantation sur deux rangées peut être réalisée, le brise-vent artificiel est placé sur la rangée au contact avec la source de pollution, les arbres et arbustes directement en arrière du brise-vent.



#### Cas de figure 2 : Amélioration d'une haie existante

- Eclaircir la haie de manière à obtenir une porosité entre 25 et 50 % (un arbre ou arbuste tous les 3 mètres) ;
- Intégrer dans la haie des résineux/arbres à feuillage persistant permettant une meilleure captation des pollutions ;
- Intégrer à la haie quelques arbustes à feuillage persistant s'ils sont absents (ex : Ligustrum vulgare).

### Cas de figure 3 : Intégrer un chemin à la haie-tampon

- Si un chemin est prévu ou déjà présent, il est possible de l'intégrer à la haie-tampon, à condition que la largeur soit égale à au moins 10 mètres.
- La rangée du côté de la source de pollution devra être constituée d'arbres à feuillage persistant et de buissons, l'autre rangée sera constituée d'un mélange d'arbres, d'arbustes et de buissons (toujours en respectant la distance de plantation de 3 m entre les arbres et arbustes et 1,5 m entre les buissons et tout autre végétal).

### Mise en place /entretien

- Plantation à l'automne/début de l'hiver
- Lors de la plantation, mélanger tous les arbres appartenant à la même catégorie et les planter aléatoirement sur la rangée
- Paillage indispensable (BRF à la plantation puis feuilles mortes ramassées sur les parties communes)
- Protection contre les rongeurs et les chevreuils sur les arbres pendant les premières années
- Suivi de la mortalité au début de la 2ème saison végétative (remplacer les plans morts) puis inspection annuelle
- Taille de formation dans les premières années (arbres feuillus), élagage ponctuel au besoin

Exemples d'espèces préconisées pour la plantation d'une haie-tampon spécialisée dans la captation de pollutions atmosphériques (non-exhaustif)

Catégorie	Essences préconisées	Quantité
Résineux/arbres à feuilles persistantes (R)	Chêne vert ( <i>Quercus ilex</i> )	Choisir au moins 2 espèces
	Chêne liège ( <i>Quercus suber</i> )	
	Genévrier ( <i>Juniperus communis</i> )*	
Arbres feuillus (A)	Chêne pubescent ( <i>Quercus pubescens</i> )**	Choisir au moins 2 espèces
	Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )**	
	Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )*	
	Peuplier indigène ( <i>Populus sp.</i> )*	
Arbustes (a)	Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )**	Choisir au moins 3 espèces
	Cornouiller ( <i>Cornus sanguinea</i> )**	
	Noisetier ( <i>Corylus avellana</i> )**	
	Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )**	
Buisson (b)	Saule ( <i>Salix sp.</i> )*	Choisir au moins 1 espèce
	Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )*	
	Troène ( <i>Ligustrum vulgare</i> )*	
	Chalef ( <i>Eleagnus x ebbingei</i> )	
	Cotoneaster ( <i>Cotoneaster sp.</i> )	
	Fragon ( <i>Ruscus aculeatus</i> )*	
	Houx ( <i>Ilex aquifolium</i> )*	

\*espèce indigène / \*\*espèce déjà présente sur site

### Parcelles à prioriser en cas de compensation écologique

En application de l'article R.151-7 du Code de l'urbanisme, plusieurs parcelles de cultures localisées le long du corridor écologique traversant la commune du Nord-ouest au Sud-est ont été identifiées comme secteurs à prioriser en cas de compensation écologique en application de la séquence Eviter-Réduire-Compenser. Il est recommandé de convertir ces cultures en friches arbustives par évolution

spontanée ou en prairies permanentes gérées par pâturage (avec une pression de pâturage faible) ou par fauche tardive tournante sur deux ans afin de préserver des zones refuge d'une année à l'autre.

### **Préserver les alignements d'arbres éléments constitutifs du paysage**

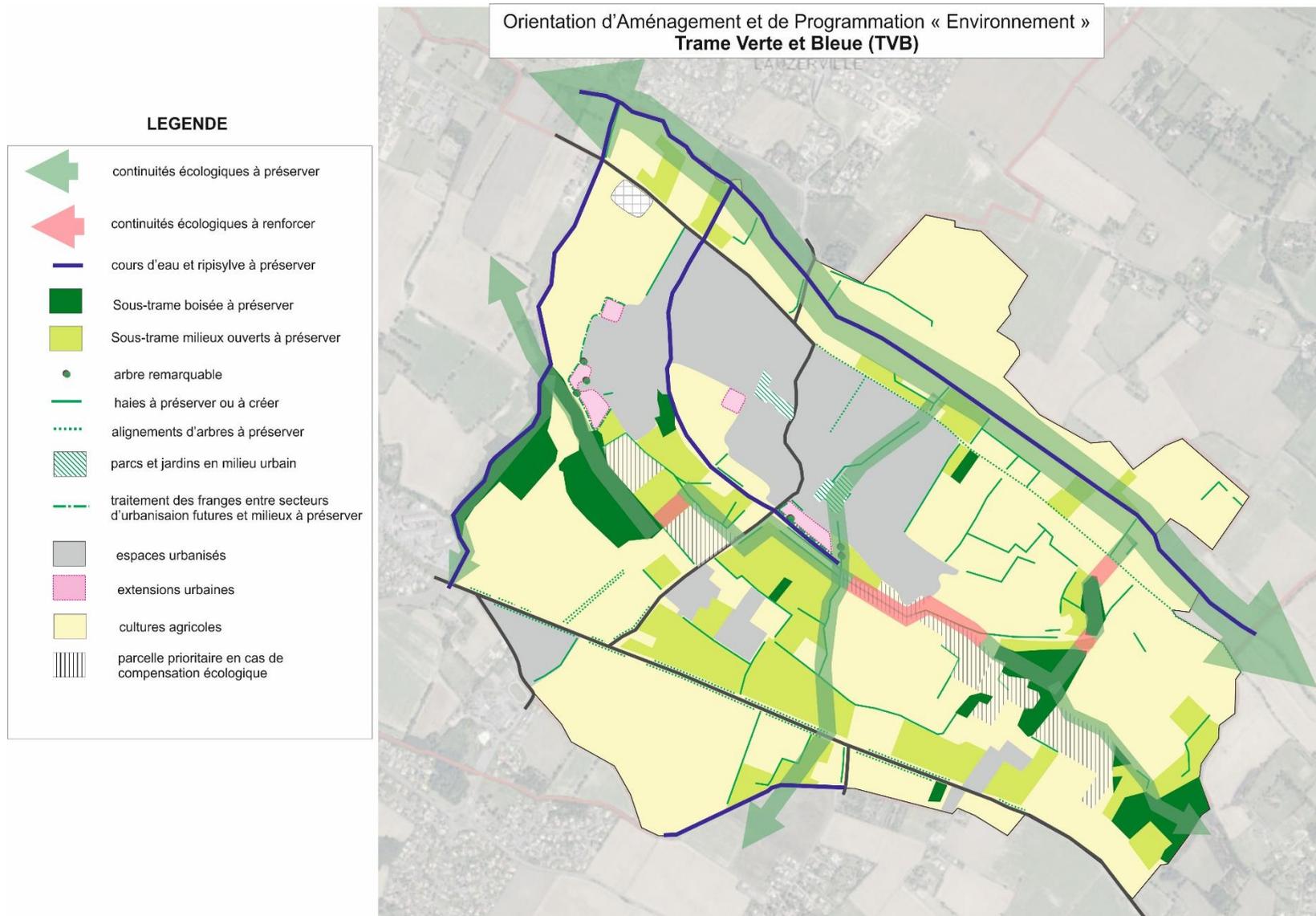
Les alignements d'arbres, principalement le long de la RD 2 (platanes), façonnent l'identité paysagère de la commune. Il est nécessaire de les préserver, de les restaurer et d'en créer en envisageant des plantations nouvelles.

### **Renforcer le réseau de cheminements doux et favoriser leur végétalisation**

Les cheminements doux peuvent facilement être des supports de la Trame Verte et Bleue par les aménagements qu'ils présentent. Ils peuvent à la fois abriter une biodiversité intéressante et servir de sites pédagogiques en direction de la population.

Les aménagements devront s'attacher à préserver les haies, alignements d'arbres lorsqu'ils existent et à en créer lorsqu'ils sont inexistantes. La végétalisation de ces espaces permettra de favoriser les déplacements de la faune en dehors des voies de circulation et de réduire les accidents éventuels entre la faune et les usagers des cheminements.

## Schéma de principe « Préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) »



## Encourager une urbanisation à faible impact écologique

Tout en ayant le souci de préserver l'identité patrimoniale par une architecture de qualité, la commune souhaite tendre vers un développement urbain à faible impact écologique et adapté au changement climatique.

Il s'agit permettre et promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des constructions neuves ou rénovées et de limiter l'impact des opérations en termes d'émission de gaz à effet de serre. Cette volonté s'inscrit pleinement dans la perspective des nouvelles réglementations environnementales à venir. Aussi, le développement de la commune et l'accueil de nouvelles populations sur son territoire doit déséquilibrer le moins possible le cycle de l'eau pour ne pas porter atteinte à cette ressource.

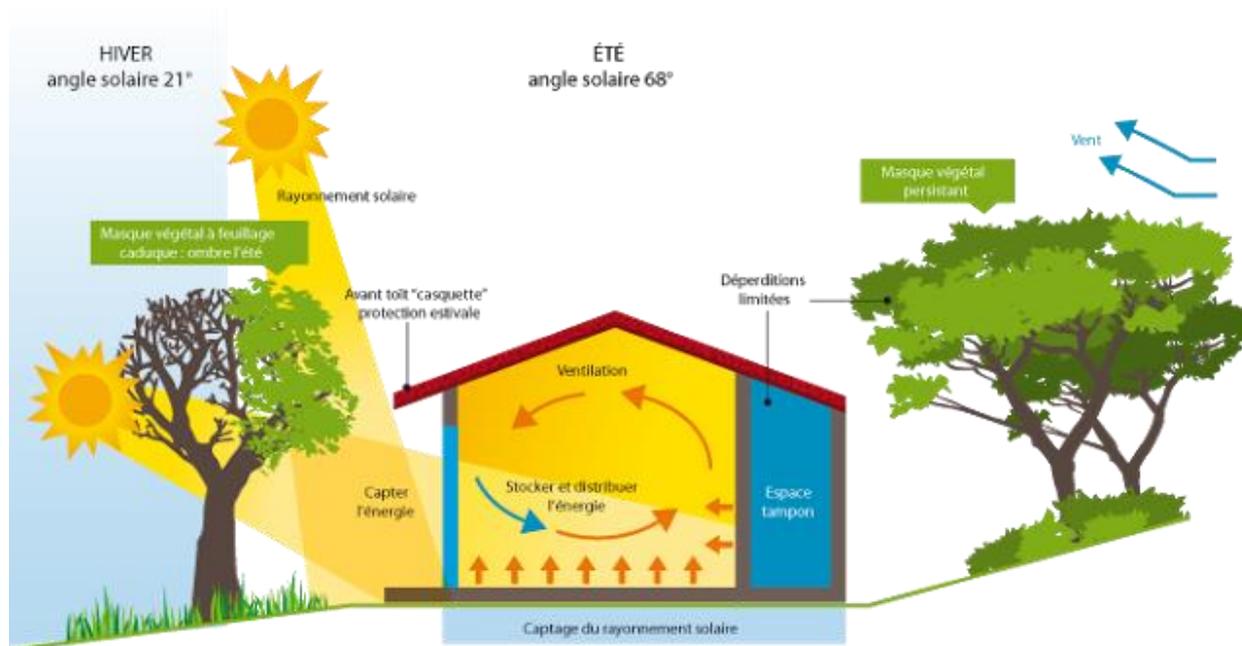
Cette partie d'OAP se veut être un outil pédagogique ayant pour objectif, en complément des dispositions réglementaires en vigueur, d'accompagner les porteurs de projet, aménageurs ou constructeurs. Il s'agit de recommandations proposant des manières d'aborder les projets en intégrant les objectifs cités plus haut.

### Recommandations en faveur du confort d'hiver

- Favoriser les apports solaires passifs en : limitant les effets de masques ou ombres portées, recherchant des orientations Nord / Sud, maximisant les surfaces vitrées et les pièces à vivre exposées au sud,
- Protéger les bâtiments des vents dominants hivernaux,
- Favoriser une rénovation thermique des bâtiments, lors de travaux de rénovation ou d'extension
- Préconiser un éclairage naturel des logements,
- Prévoir des morphologies urbaines favorisant la compacité du bâti (mitoyenneté), Étudier une compacité optimale du bâti sur un même terrain,
- Rechercher l'intégration de volumes non chauffés pouvant assurer des fonctions de tampons thermiques (serres, vérandas, coursives, jardins d'hiver, atriiums, doubles peaux, garages, celliers, etc.)...

### Recommandations en faveur du confort d'été :

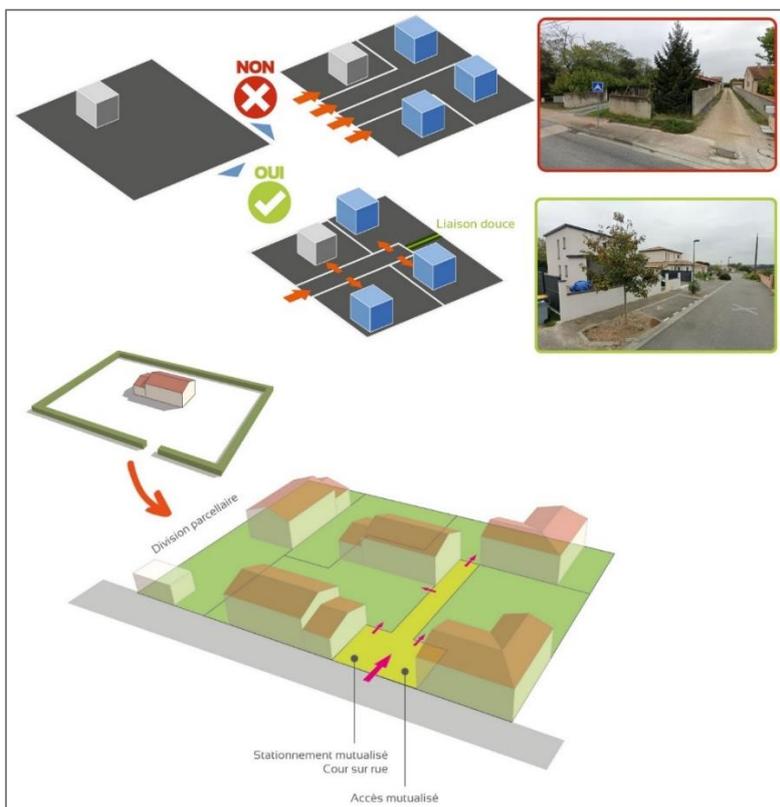
- Implanter les bâtiments en favorisant la circulation des vents estivaux dominants,
- Concevoir des espaces publics et bâtis évitant le stockage de la chaleur en augmentant l'albédo,
- Privilégier des revêtements de sol, toitures et façades présentant un albédo élevé,
- Prévoir des protections solaires d'été par de la végétation caduque en pied de façade ou des éléments architecturaux,
- Privilégier la double orientation des logements afin de favoriser un rafraîchissement en été...



*principes de la construction bioclimatique*

### Recommandations en faveur de la réduction de l'empreinte carbone :

- Favoriser les mobilités douces,
- Optimiser, mutualiser les accès et voies de desserte des opérations,
- Préconiser la mutualisation du stationnement,

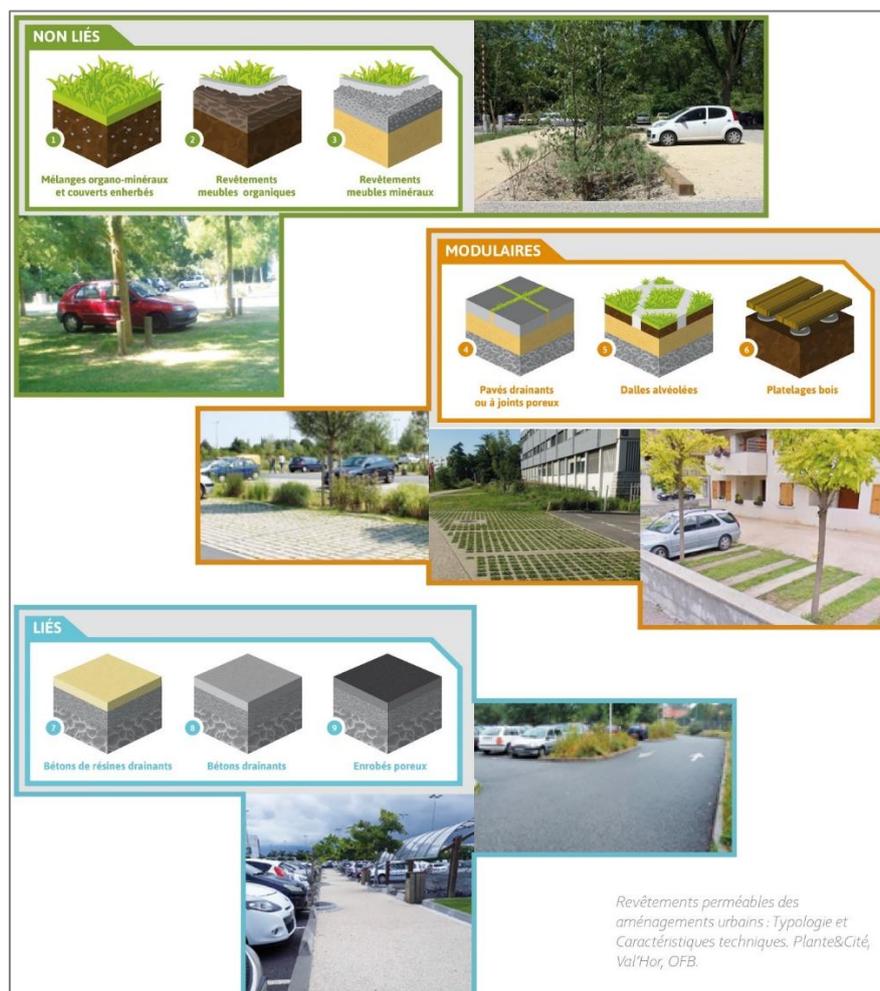


*Exemple de principe d'optimisation des accès et du stationnement d'une opération de division foncière*

- Rechercher à réduire les volumes de terrassement en adaptant les projets à la topographie terrain
- Eviter les démolitions et développer la réutilisation des matériaux sur place,
- Privilégier les matériaux locaux ou bio-sourcés, en incitant les circuits courts ou soutenant les filières de recyclage et le réemploi des matériaux de constructions,
- Concevoir des bâtiments évolutifs pour permettre les adaptations ultérieures...

### Recommandations en faveur de la végétalisation et du cycle de l'eau :

- Favoriser la perméabilité des espaces (coefficient de végétalisation) en maximisant les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales : pleine terre, aménagements avec surfaces de terre suffisante (minimum 60 cm, surfaces semi-perméables, toitures végétalisées), notamment pour les espaces accueillant du stationnement.



Divers types de revêtements perméables d'espaces de stationnement

- Renforcer la végétalisation du tissu urbain en intégrant les trois strates de végétation (herbacée, arbustive et arborée) afin de développer les ombrages.
- Végétaliser les voies principales de desserte et les espaces de stationnements,

- Favoriser la présence de végétation sur le bâti et notamment les toitures et murs végétalisés, ainsi que la végétalisation des pieds d'immeubles.
- Favoriser des gazons à croissance lente et des arbres et haies libres nécessitant peu de taille (limitation des déchets verts).
- Gérer les eaux pluviales de manière gravitaire et favoriser des modes de gestion à l'air libre permettant l'infiltration. Il est possible d'intégrer ces espaces de gestion des eaux de pluie dans l'aménagement urbain en leur donnant une vocation autre que celle, unique, d'espace « technique ». Sur des opérations d'ensemble, en bordure de voirie ou de stationnement, la gestion hydraulique peut se faire au niveau des espaces publics, par des espaces végétalisés supports de paysages et de biodiversité.



*Exemples d'espaces de gestion des eaux pluviales végétalisés*

### Recommandations favorisant les énergies renouvelables

- Privilégier des implantations bâties favorables aux dispositifs de production d'énergies renouvelables : veiller à garantir l'ensoleillement des toitures en limitant les ombres portées par et sur les bâtiments voisins, exploiter les orientations de toitures au sud, favoriser des pentes de toitures adaptées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable...