

HAUTE-GARONNE NAILLOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITÉS**

06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

RÉVISION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

Cadre juridique	p. 3
La nature la portée des OAP	p. 4
Les orientations générales applicables sur l'ensemble des opérations d'aménagement	p. 5
Les types d'habitat proposés par l'OAP	p. 7
La programmation des secteurs d'OAP	p. 8
Les OAP sectorielles	p. 9
L'OAP thématique « Continuités écologiques »	p. 32

EXTRAITS DES ARTICLES L.151-6 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 et les déplacements.** »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur **l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine**, lutter contre **l'insalubrité**, permettre le **renouvellement urbain** et assurer le **développement de la commune** ;

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° Comporter un **échancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des **quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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. »

LA NATURE ET LA PORTÉE DES OAP

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Ces orientations d'aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suite à la loi Grenelle 2.

La réalisation d'OAP est un des préalables obligatoire à l'ouverture des zones à urbaniser.

Les OAP peuvent, par quartier ou par secteur, définir les orientations mentionnées à l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme.

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

En lien avec le PADD et le règlement, les OAP sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Principe de compatibilité

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables au permis de construire sous le régime de la compatibilité.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une OAP devront donc être compatibles avec les orientations définies.

Les règles et principes institués dans les OAP complètent et remplacent parfois les règles générales du règlement du PLU.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Qualité des opérations

- Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité environnementale, de qualité architecturale, urbaine et paysagère aussi bien en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité).
- Bien traiter le rapport à la rue, à l'espace public et aux zones agricole ou naturelle, en limitant, voire interdisant la constitution de murs pleins et en renforçant la présence du végétal par la création de franges arborées, alignements d'arbres et espaces plantés diversifiés.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, notamment par une emprise limitée de la voirie et le choix de matériaux perméables pour les espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.).
- Intégrer la nouvelle problématique sanitaire liée à la prolifération d'espèces végétales à pollen très allergisant comme les ambrosies dans les travaux d'aménagement (ex : végétalisation rapide des terres nues, entretien des espaces verts des zones de chantier) et en diversifiant les espèces végétales dans l'aménagement de haies afin de contribuer à améliorer la santé des populations sensibles à certains pollens.
- Intégrer la nouvelle problématique sanitaire liée à la prolifération du moustique-tigre, notamment dans la gestion des eaux pluviales (éviter la rétention et la stagnation des eaux pouvant être à l'origine de cette prolifération).

Aménagement paysager

- L'aménagement des espaces verts devra remplir les critères suivants :
 - L'espace doit être traité en jardin planté d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale significative.
 - Les haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes, de préférence locales) seront privilégiées. Les haies mono-spécifiques, le recours à des espèces invasives et/ou allergisantes sont proscrites.
 - Les espaces verts seront conçus pour être facilement entretenus, économes en eau et bien se maintenir dans le temps.
 - Les solutions de traitement des eaux pluviales pourront y être intégrées.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Caractéristiques des logements

- La diversité des formes urbaines et des typologies d'habitat sera prévue (*prévoir si possible une offre en petits logements, de l'accession privée et sociale, du locatif privé ou conventionné*) pour favoriser la diversité sociale et générationnelle. Il convient notamment de tendre vers une production de 20% de logements sociaux.

Aménagements des voiries

- Les voies seront adaptées aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle-ci pourrait supporter.
- Les voiries principales devront permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées.
- Il est recommandé d'aménager de façon simple et économique les accotements de voirie ainsi que les cheminements doux internes aux opérations. Un traitement de surface conservant un aspect rural à l'opération et permettant de limiter l'imperméabilisation des sols sera privilégié (grave enherbée par exemple).

Principe de traitement des eaux pluviales

- Des dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur seront prévus. Des dispositifs de stockage des eaux pluviales sur les parcelles seront prévus
- Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site.

LES TYPES D'HABITAT PROPOSÉS PAR LES OAP

Afin de diversifier les formes urbaines, les orientations d'aménagement distinguent différents types d'habitat :

Habitat collectif

- Tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts **desservis par des parties communes bâties** (*article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation*). Ces constructions ont **en commun** un accès, des espaces de circulation, éventuellement des espaces partagés comme un jardin, des locaux vélos ou des parkings.
- **Habitat intermédiaire** : groupement d'habitations contiguës et/ou superposées possédant chacune un **accès individuel**, éventuellement un espace extérieur privatif (*d'après circulaire de la direction de la construction 9 août 1974*). Les parties communes sont réduites et les stationnements mutualisés. Les espaces verts privatifs peuvent être déconnectés du logement.

Habitat groupé : maisons individuelles en bande ou jumelles (implantations en continuité ou semi continuité)

Habitat individuel de type pavillonnaire implanté sur lots libres.

Sauf indications contraires, les OAP peuvent mélanger les différentes morphologies.

PROGRAMMATION DES SECTEURS D'OAP

Tous les secteurs d'OAP doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se dérouler en deux tranches.

OAP n°1 - Emperseguet : ouverture à l'urbanisation en deux tranches à partir de l'approbation de la révision du PLU. Deux secteurs géographiques A et B sont créés. Ils ne répondent pas à une logique temporelle mais stratégique. Le secteur A sera ouvert en premier. L'ouverture du second secteur se fera dès que le premier secteur aura atteint un taux de remplissage de 70% ou si un projet d'envergure /particulier ne peut pas s'implanter sur le secteur A.

OAP n°2 - Tambouret : Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation de la révision du PLU

OAP n°3 - les Acacias : Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation de la révision du PLU

OAP n°4 - Fountasso : Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation de la révision du PLU

OAP n°5 - l'Esplanade : Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation de la révision du PLU

OAP n°6 - Couloumé : Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation de la révision du PLU

OAP n°7 - Le Violon : Ouverture à l'urbanisation à partir de 2028

OAP n°8 – Martigat : Ouverture à l'urbanisation à partir de 2028, soit en même temps que l'opération du Violon, soit une fois la voie reliant les rues Simone de Beauvoir et Paul Verlaine réalisée

OAP n°9 : Le Farguetou : Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation de la révision du PLU

OAP n°10 – Abetseng de Trégan AUeq : Ouverture à l'urbanisation à partir de 2031 ou dès l'acquisition de l'emplacement réservé N°5

OAP n°11 – Abetseng de Trégan AU : Ouverture à l'urbanisation à partir de 2031

Vue depuis le nord sur la route D19



Vue depuis le sud , rond- point sur la route D19




PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Morphologie urbaine

Secteur de commerces et activités de services :

- Bâti : Hauteur : R+2- hauteur maximale 9m

Orientation des constructions : parallèle à la RD19

 Vitrine entrée de ville: les façades en front RD 19 seront traitées avec la même exigence architecturale que les façades principales

- Construction à énergie positive et emploi de matériaux biosourcés
- Aires de stationnement mutualisés, éco-aménagés
- 1/3 de la surface du secteur en espace vert de pleine terre fortement arboré

Les principes de desserte



2 accès au secteur d'OAP :

- Au nord, depuis le futur aménagement de la RD 19
- Au sud, via le chemin du Tambouret

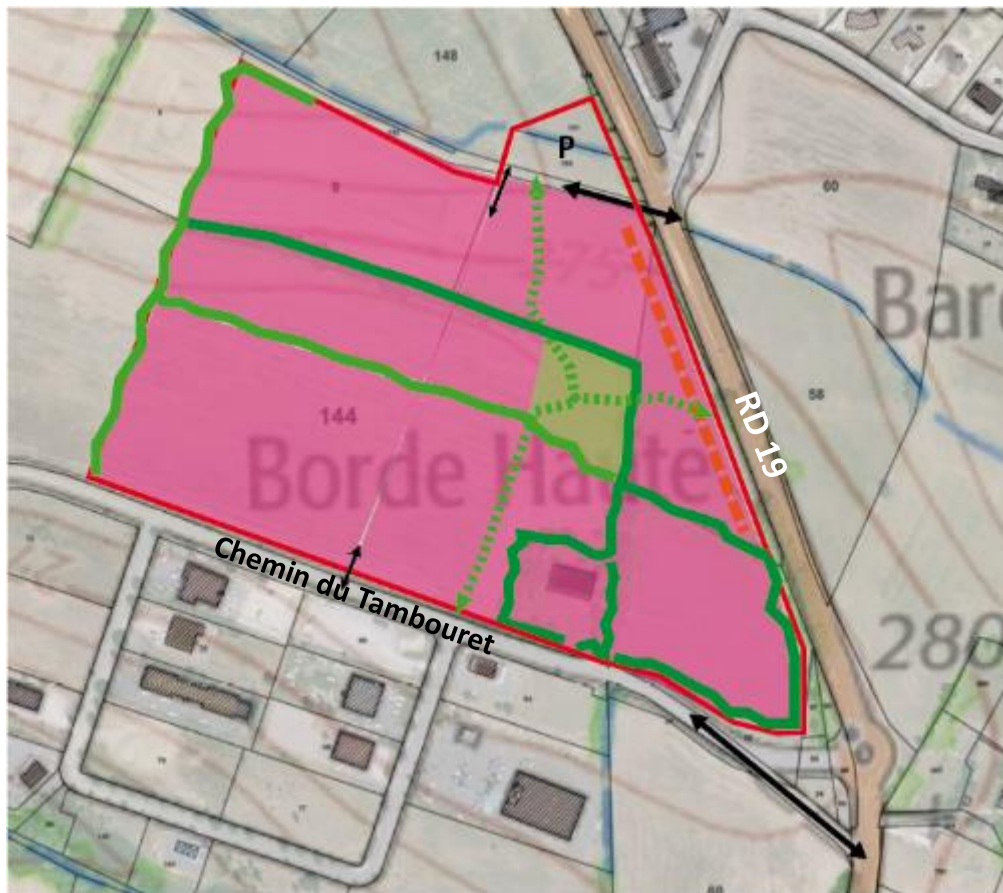


Accès (emplacement indicatif):

- Au nord, sur l'emprise d'un chemin agricole existant
- Au sud, depuis le chemin du Tambouret recalibré



Accès et cheminements piéton : traversant le secteur de part en part (tracé indicatif) et rejoignant la voie douce créée le long de la RD19



La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Espace vert partagé : environ 3 500 m²



Haies denses, arbres et fossés existants à conserver
Traversées ponctuelles possibles permettant des accès



Haies denses et arborées à planter en limite du secteur d'OAP et en interface des différentes zones

OAP 1 – EMPERSEGUET

PROGRAMMATION



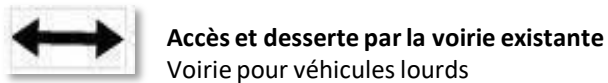
Surface : 30 189 m²
Zone UE



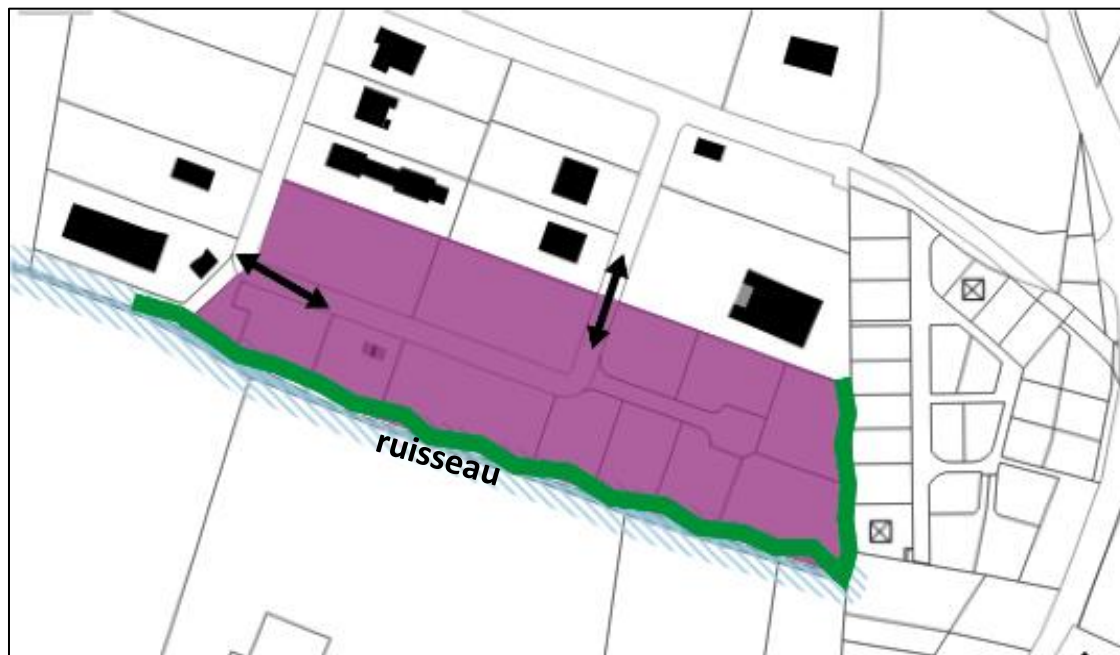
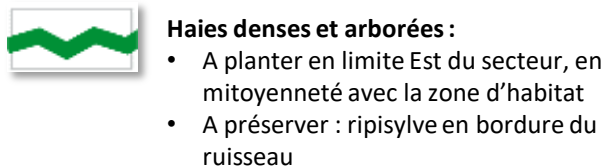
Morphologie urbaine



Les principes de desserte

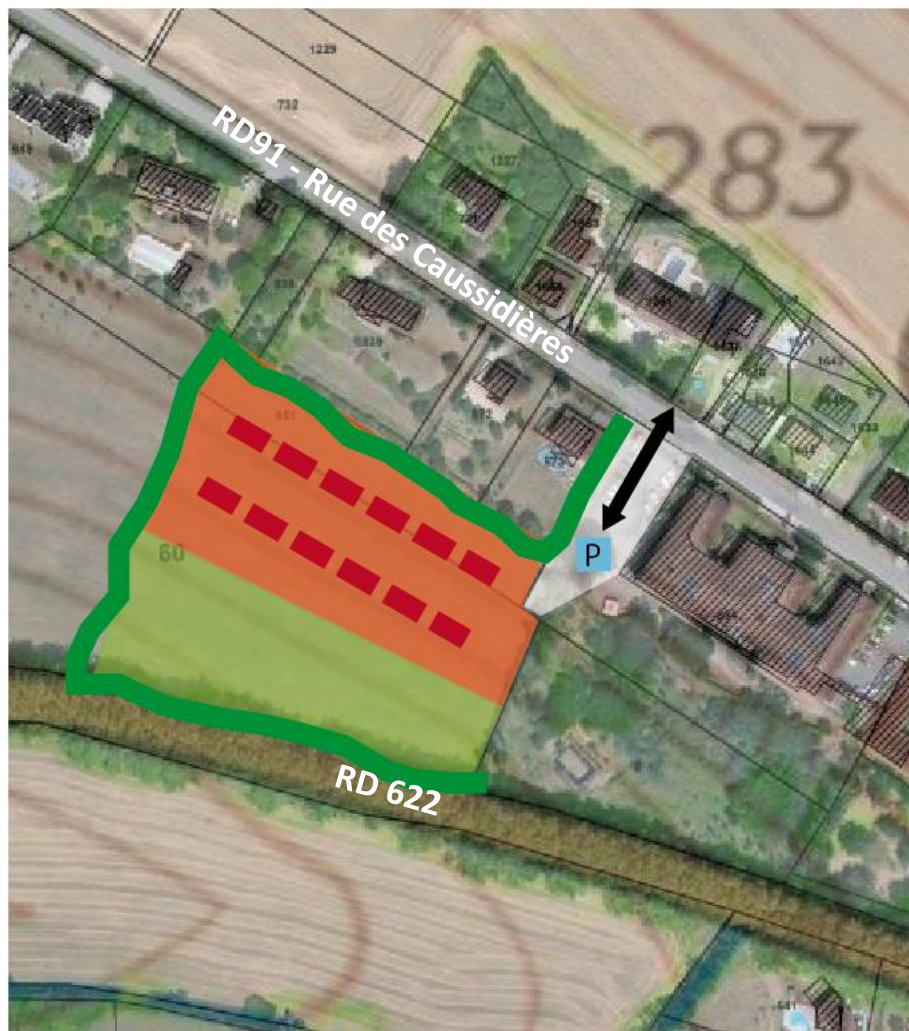


La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère





Surface : 13 849 m²
Zones Aupa et NI







La mixité fonctionnelle et sociale Morphologie urbaine



-  Secteur d'habitat collectif dédié aux personnes âgées
40 logements maximum
 - Hauteur : R+2 maximum
 - Les stationnements sous les bâtiments sont à privilégier
 - Réseau de chaleur obligatoire

-  Implantation et orientation des constructions:
 - Façades principales parallèle à la pente,
 - Orientation nord-est / sud-ouest

La desserte du terrain par les voies

-  Un seul accès depuis la RD 91 – rue des Caussidières
-  Aire de stationnement collectif + point de collecte en entrée de secteur

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

-  Frange arborée:
 - À planter en limites ouest et nord du secteur
 - À préserver en bordure de la RD622
-  Espace vert et commun au sud en interface avec la RD622 : à renaturer et boiser
Aire de compostage obligatoire

Terrain vue depuis la rue de la Carriero Berdo



Terrain vue depuis la rue de la Fountassou





La mixité fonctionnelle et sociale Morphologie urbaine



- Secteur peu dense d'habitat individuel
- 1 seul accès sur la rue Carriero Berdo
- 2 maisons maximum, mitoyenneté possible
- Hauteur des constructions : R+1



- Secteur d'habitat collectif
- 25 logements minimum – 35 maximum, 25% logements sociaux 25% T2 et moins minimum
- Hauteur : R+2
- Orientation des constructions : parallèle à la pente
- Pas de stationnements aériens, uniquement sous les bâtiments

Les principes de desserte



- 2 Accès :
- 1 accès unique depuis la rue de la Fountasso desservant le secteur d'habitat collectif
- 1 accès unique depuis la rue Carriero Berdo desservant le secteur de maisons individuelles



- Accès et cheminement piéton : traversant le secteur d'OAP de la rue de la Fountasso jusqu'à la rue Carriero Berdo (emplacement indicatif)



- Aire de de stationnement collectif paysagé et éco-aménagé
- Points de collecte des déchets + Aire de compostage (emplacements indicatifs)



- Voirie de desserte interne (tracé indicatif)
- Stationnement des véhicules sous les constructions obligatoire

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



- Espace vert et commun au nord en interface avec la zone d'habitat individuel



- Arbres existants à conserver



- Haies denses existantes sur le talus à conserver

Le puits en briques foraines devra être conservé et mis en valeur.

OAP 5 – L'ESPLANADE / LE SITE



Surface : 5 098 m²
Zone U1

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La mixité fonctionnelle et sociale

Morphologie urbaine



Programme mixte composé de :

- Logements dont 20% de logements sociaux,
- Commerces, activités de services et équipements publics ou d'intérêt collectif



Secteur mixte dédié aux commerces et activités de service et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et à l'habitat

Hauteur des constructions : R+1

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Cheminement piétonnier (emplacement réservé n°10)



Espace vert public incluant le parc existant protégé au titre d'élément Paysager Identifié (EPI)



Arbres à planter en prolongement de l'EPI



Muret en brique existant : à réhabiliter et conserver, une ouverture possible pour piétons ou sécurité



Haie arborée à planter en limite avec la parcelle n°307



OAP 6 – COULOU MÉ / LE SITE

Surface : 12 824 m²
Zone U2



Vue entrée maison existante chemin de Bellecoste



chemin de Bellecoste



Vue depuis le carrefour





Le secteur est situé en périmètre de monument historique et tout projet sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La mixité fonctionnelle et sociale Morphologie urbaine



Secteur d'habitat groupé ou individuel

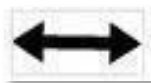
- 20 logements minimum
- Hauteur : R+1 maximum
- 1/3 de la surface en espace vert de pleine terre
- Aires de stationnement collectif paysagés et éco-aménagés



Maison existante : changement de destination possible

- Logements
- Commerces et activités de service
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les principes de desserte



2 accès depuis le chemin de Bellecoste (emplacement indicatif)



Cheminement piéton à travers les espaces verts communs (emplacement indicatif)

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Espaces verts et communs ouverts à tous



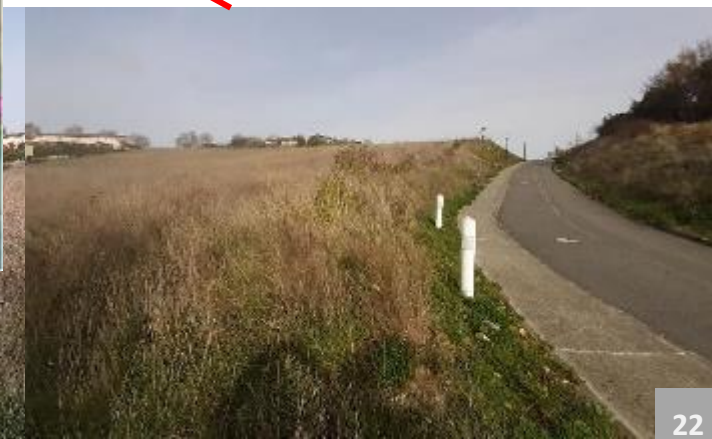
Arbres existants à conserver



Haies denses et arborées existantes à conserver et à compléter en limite de secteur

OAP 7 – LE VIOLON / LE SITE

Surface totale : 36 597 m²
Zone AU : 27 542 m²
Zone N : 9 055 m²





La mixité fonctionnelle et sociale Morphologie urbaine



Secteur d'habitat individuel - 9 maisons minimum
Hauteur des constructions : R+1 maximum



Secteur collectif et/ou intermédiaire
100 logements minimum

- Hauteur à R+2 maximum
- 25% logements sociaux, 25% T2 et moins minimum
- Espaces verts mutualisés
- Réseau de chaleur obligatoire
- Pas de stationnements aériens, uniquement sous les bâtiments
- Point de collecte collectif obligatoire



Implantation et orientation des constructions :

- Au nord sur l'avenue Mitterrand : façades principales en front de l'avenue
- Sur le reste du secteur : façades principales parallèles à la pente
Orientation nord-sud

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



- **Espace vert, commun et ouvert à tous** : à renaturer et boiser densément en connexion avec le sentier existant menant au lac



- **Frange arborée à planter en front de l'avenue François Mitterrand et en limite ouest du secteur dense**

La desserte du terrain par les voies



Accès : desservant en impasse le secteur d'habitat dense
nombre et emplacements indicatifs



Voirie de desserte reliant les rues P. Verlaine et S. de Beauvoir
(assurer la perméabilité) (tracé indicatif)

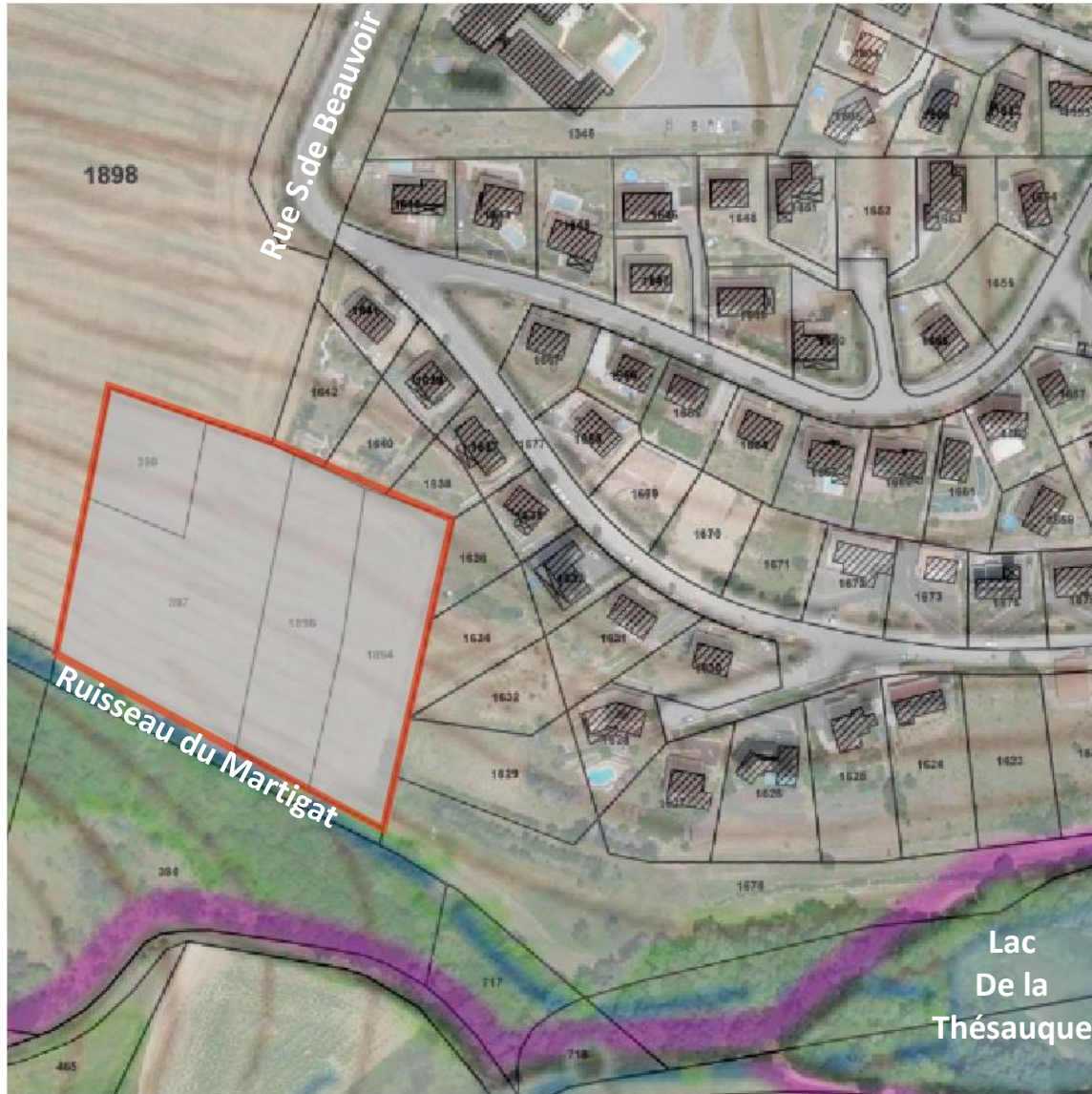


Accès et cheminement piéton: traversant le secteur d'OAP du nord au sud et reliant les différentes zones et rejoignant le sentier menant le lac
(emplacement indicatif)

OAP 8 – LE MARTIGAT / LE SITE

Surface : 11 250 m²

Zones AUh et Ntvb



La desserte du terrain par les voies



Accès unique desservant le secteur depuis le nord et le secteur d'OAP7 du Violon (*emplacement indicatif*)

La mixité fonctionnelle et sociale

Morphologie urbaine



Zone d'accueil et de mutualisation en entrée du secteur : on y trouve les aires de stationnements collectifs (pas de stationnement dans le reste du secteur), les points de collecte des déchets, compostage, un bâtiment commun (salle commune, buanderie collective, stockage outils liés à l'entretien des espaces verts...)



Secteur de petites constructions (maximum 50 m²) légères à vocation d'habitat permanent, saisonnier ou de loisirs : nombre maximum 10 unités. Constructions de plain-pied ou R+1. Matériaux biosourcés et géosourcés.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'ensemble du secteur d'OAP devra être renaturé et reboisé densément,
- Perméabilité des sols : 80% devra être en pleine terre
- Les voiries et les aires de stationnements seront traitées avec des matériaux perméables



Haie dense et arborée à planter en limite avec les secteurs mitoyens voués à l'habitation



Espace vert, commun et ouvert à tous : à renaturer et boiser densément en connexion avec le sentier existant menant au lac



OAP 9 – FARGUETOU / LE SITE

Surface : 12 520 m²
Zone AU



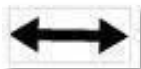
Morphologie urbaine



Secteur d'habitat individuel

- 15 maisons minimum
- Hauteur des constructions : R+1 maximum

La desserte du terrain par les voies



Un seul accès en double sens à l'ouest du secteur



Voirie de desserte des lots obligatoirement située en limite nord du secteur



Accès et cheminement piéton reliant le secteur au lotissement existant au sud

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Haie bocagère à planter en limite de zone agricole
En accompagnement linéaire de la voirie



Arbres existants à conserver



Surface : 42 623m²
Zone AUeq



La mixité fonctionnelle et sociale

Morphologie urbaine



Secteur dédié à la pratique de sports et à la création d'une cuisine centrale

Secteur non bâti hormis la cuisine centrale et les constructions et installations en lien avec la pratique du sport (tribunes, sanitaires, terrains...).



Secteur dédié à la création d'une école publique : zone faisant l'objet de l'emplacement réservé n°5.

La desserte du terrain par les voies



Deux accès : au nord et au sud,
Accès faisant l'objet des emplacements réservés n°4 et 6.



Stationnements et zone de circulation
(emplacement indicatif)

La qualité de l'insertion paysagère



Ripisylve existante à préserver et entretenir
Haie arborée et dense à planter en limites ouest et sud du secteur.



Surface : 15 440 m²
Zone AU



OAP 11 – ABETSENC DE TREGAN

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Morphologie urbaine

Secteur d'habitat intermédiaire ou collectif

- 35 logements minimum dont 20% de logements sociaux et 25% T2 et moins minimum
- Hauteur : R+1+combles maximum
- 1/3 de la surface en espace vert de pleine terre
- Aires de stationnement collectif paysagés et éco-aménagés



La desserte du terrain par les voies



Deux accès:

- Accès à l'ouest parcelle n°1387
- Accès à l'est parcelle n°1600

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Haie bocagère à planter en limite de secteur



Article L151-6-2 Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 200

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.

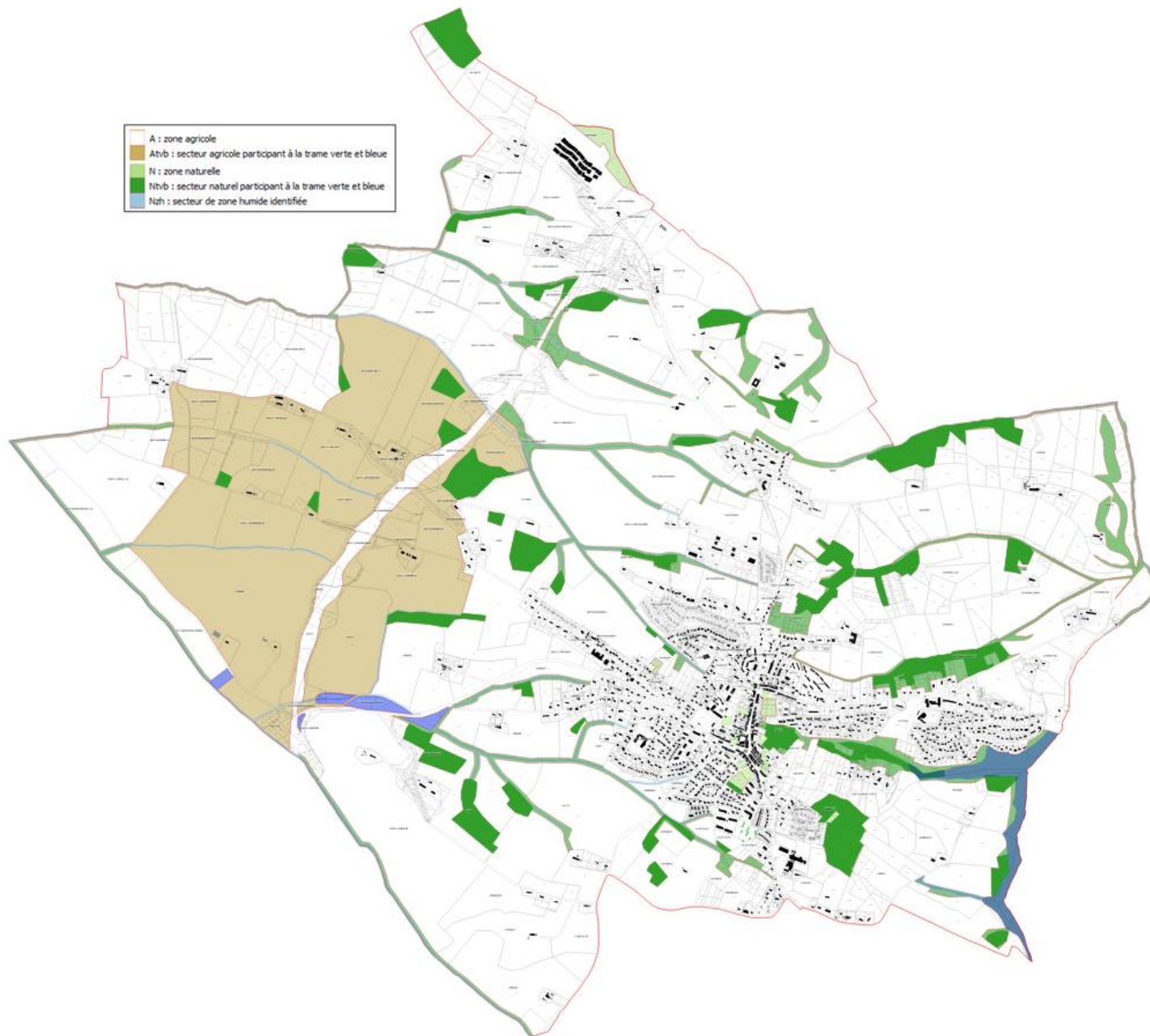
Nailloux est une commune très anthropisée du fait de son attractivité résidentielle d'une part et de son potentiel agronomique d'autre part. Sous cette double pression urbanisation/agriculture, les milieux naturels ont fortement reculé sur le territoire.

Il existe néanmoins une véritable trame verte et bleue identifiée par le SRCE, le SCoT du Pays Lauragais et le diagnostic communal réalisé dans le cadre de la présente révision du PLU.

L'espace agricole ouvert, vallonné, parcouru par un réseau hydrographique assez dense, parsemé de boisements et de quelques zones humides souvent liés à ce réseau, est le support de cette trame que le PLU vise à sanctuariser.

Au total, cette trame verte et bleue représente un total de 490 hectares, soit plus d'un quart de la superficie totale du territoire de Nailloux.

OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

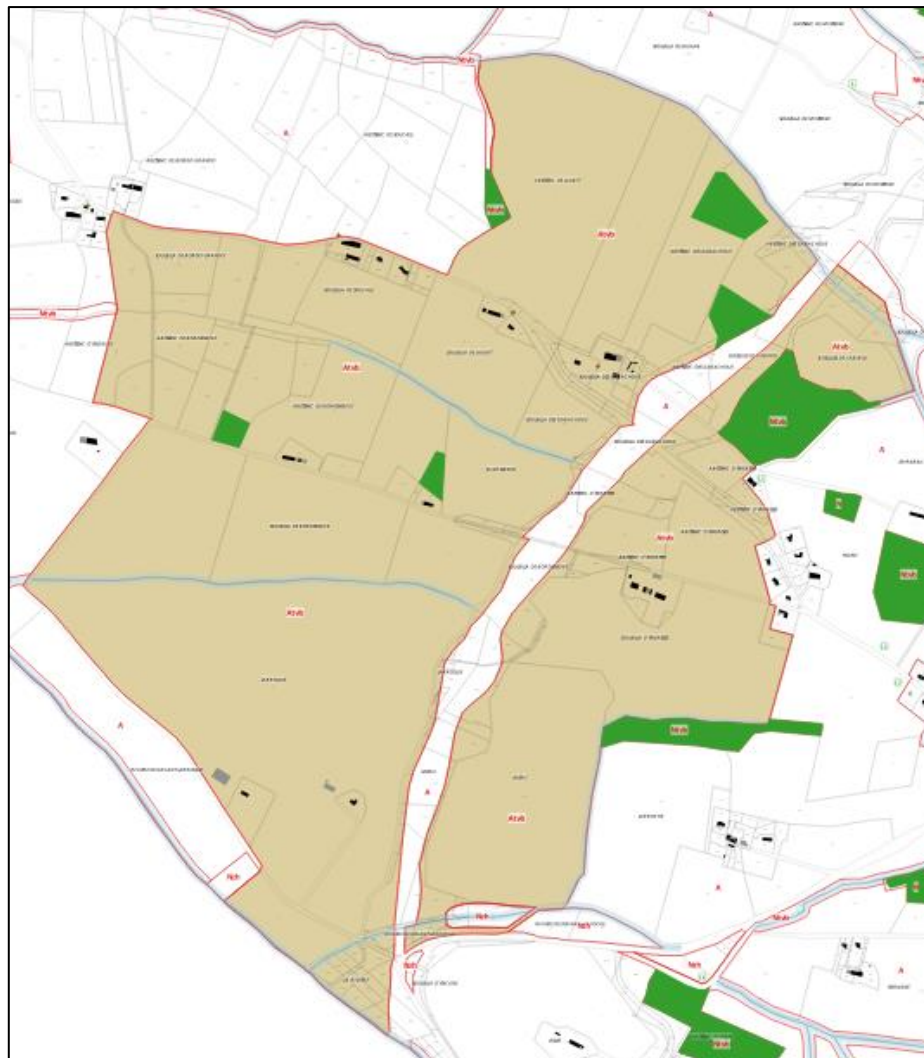


OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le secteur **Atvb** correspond au territoire du seul inventaire environnemental identifié sur la commune : la ZNIEFF de type I « Zone agricole et prairies humides de l'Aïse près de Nailloux ». Dans ce secteur, le PLU n'autorise que les bâtiments d'exploitation sous réserve qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate.

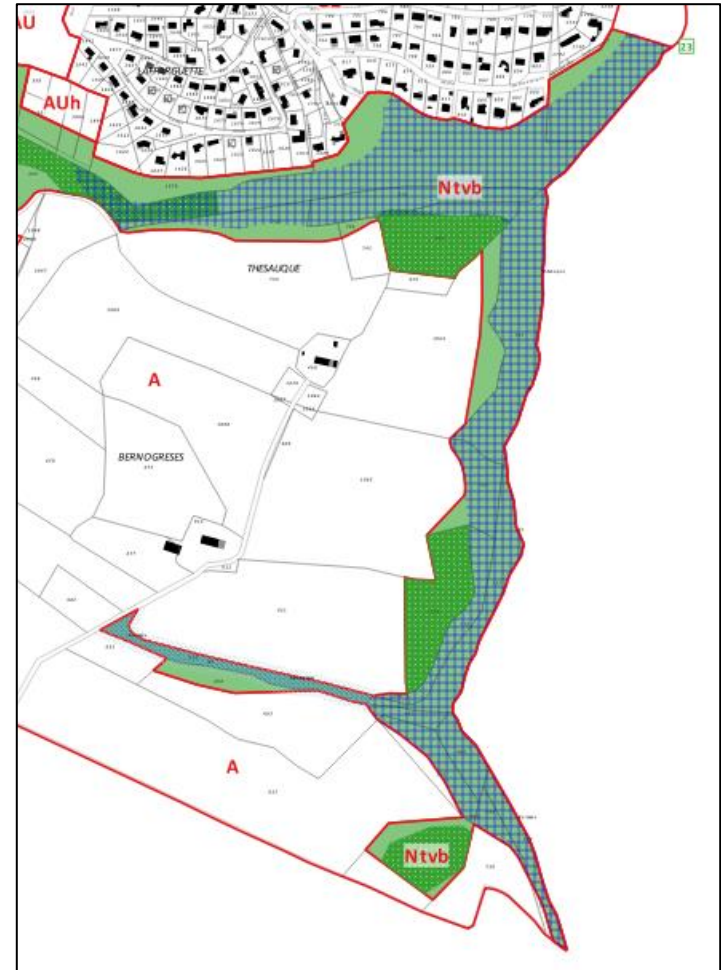
Le secteur **Atvb** couvre 275,45 hectares et englobe environ 4 hectares d'espaces boisés protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme (dit EBC). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les espaces boisés situés en périphérie de la ZNIEFF sont pour leur part classés en secteur **Ntvb**.

Traversant cette ZNIEFF, l'autoroute **A66** crée une rupture aux continuités écologiques du territoire communal. Cette rupture est matérialisée sur le zonage par un classement en zone agricole.



OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le secteur **Ntvb** couvre 183,54 hectares (*en vert sombre ci-dessous*). Il représente 88% de la totalité de la zone N. Il correspond au réseau hydrographique et à l'essentiel des boisements, bosquets, alignements et ripisylves du territoire communal. La zone humide identifiée par le département au bord du lac de la Thésauque est incluse dans le secteur Ntvb et protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (*extrait ci-dessous*).



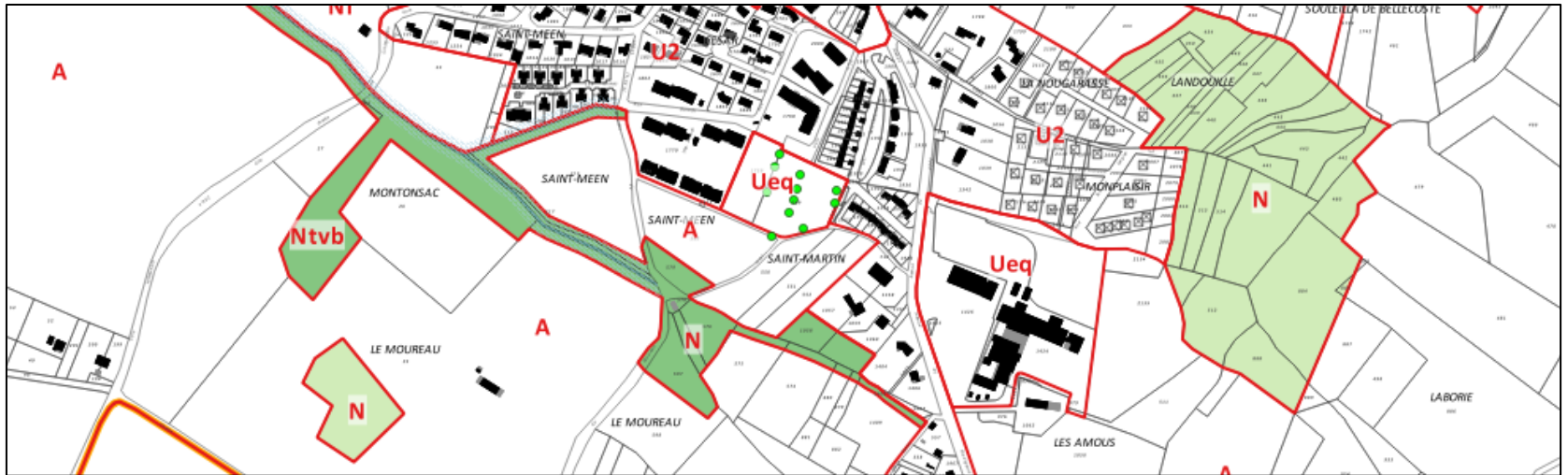
OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Des zones tampons de 10 mètres de large de part et d'autre des berges des ruisseaux et fossés-mère sont inscrites sur les documents graphiques afin de préserver les cours d'eau et leurs espaces associés de constructions et d'en faciliter l'entretien. Ces espaces tamés sont également systématiquement protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ces zones tampons sont matérialisées par une trame bleue sur le documents graphiques et se superposent aux zones (A, Atvb et Ntvb) du PLU (*voir exemple sur l'extrait ci-dessous*).



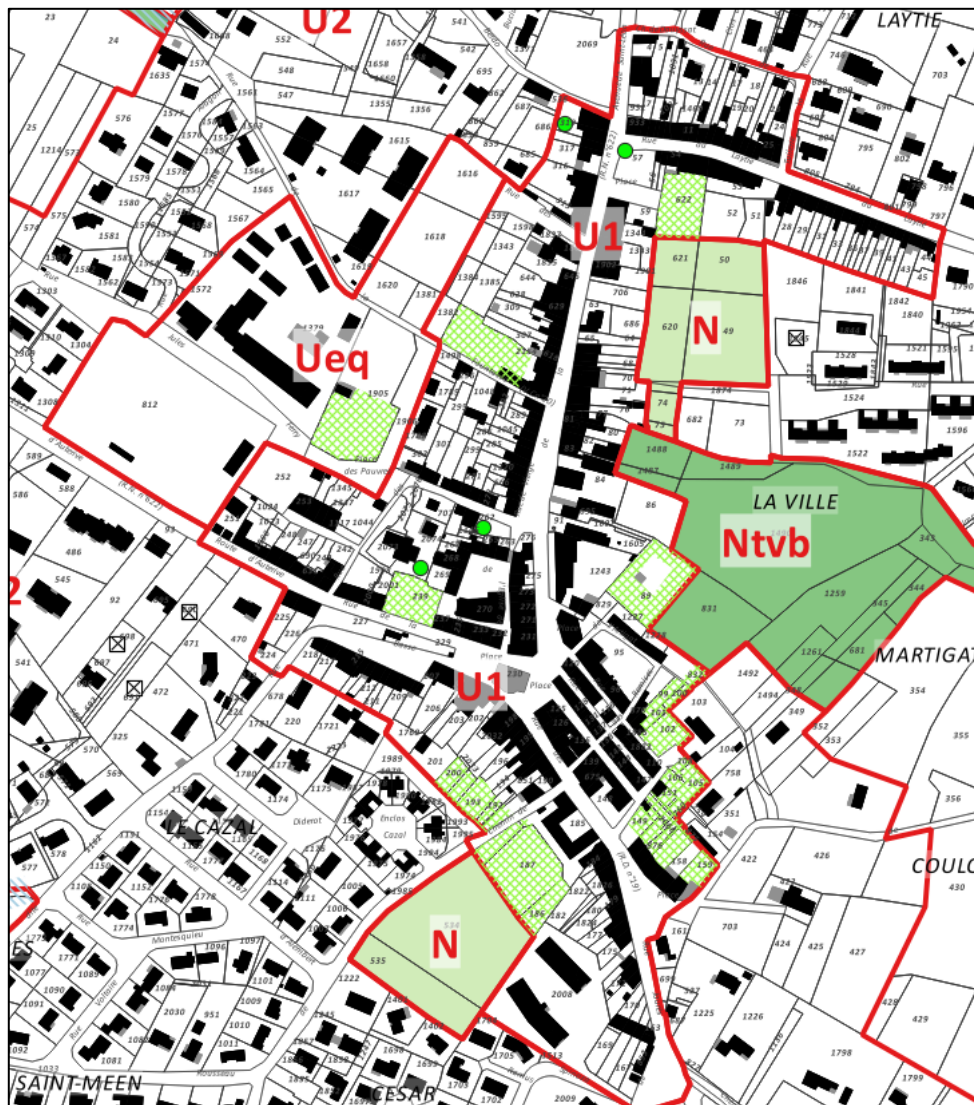
OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le PLU a aussi choisi de classer en zone N « ordinaire » (*en vert clair ci-dessous*) des espaces de moindre valeur environnementale correspondant notamment à **des friches agricoles en cours de reboisement (21,11 hectares)**. L'objectif est ici clairement de renforcer la trame verte du territoire.



OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Afin de maintenir des îlots de fraîcheur et de biodiversité dans le centre-bourg, le PLU protège des parcs, jardins (*quadrillés en vert*) et arbres isolés (*cercles verts*) au titre de la « nature en ville » (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) et maintient certains espaces agricoles ou naturels en zone N (*aplat vert*) ou Ntvb (*aplat vert sombre*) pour préserver des espaces de respiration et maintenir des îlots de fraîcheur et de biodiversité dans ce tissu urbain très dense.



Les prescriptions règlementaires :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont créées, elles seront constituées :

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** pérennes et caduques ;
- **Doublées ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage.** Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- Dans la zone agricole, les clôtures seront constituées par des haies vives de type champêtre, doublées ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage ; les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies champêtres.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite en bord de cours d'eau et dans les jardins.

Les murs-bahuts sont interdits en limite séparative.

Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites.

En cas de construction, des minimum de surfaces devront être non imperméabilisés dont une partie en pleine terre et le reste en surface éco-aménagée.

Les secteurs boisés et arbres isolés repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme seront conservés, entretenus et régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dûment justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité) et compensée (replantation de même nature).

Dans le secteur N_{ZH} également repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : les zones humides identifiées doivent être préservées et maintenues dans leur intégrité et leur fonctionnalité. Les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide sont interdits.

Une marge de recul de 10 mètres par rapport au haut des berges des ruisseaux et fossés-mères est à respecter pour toutes nouvelles constructions le long des cours d'eau de la trame verte et bleue. Elle est matérialisée par une trame sur le document graphique (espace tampon ainsi que l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme).