



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

LAVERNOSE-LACASSE

4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION 1

REVISION 1			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
17 octobre 2022			

SOMMAIRE

1- Contexte général - 4

La commune de Lavernose-Lacasse
Architecture et urbanisme locaux

2 - OAP « les Vignasses » - 8

2.1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OAP « LES VIGNASSES » - 8

Objectifs de l'OAP

L'OAP

État des lieux

Schéma d'aménagement & chiffres clefs

2.2. TRAITEMENT QUALITATIF DE L'ESPACE PUBLIC - 16

Le maintien de la trame paysagère existante

L'emprise au sol des circulations

L'organisation de la parcelle

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL DE LA PARCELLE - 19

Le coefficient de pleine terre

La rétention d'eau à la parcelle

Les aires de stationnements

La biodiversité

2.4. IMPLANTATION ET QUALITÉ ARCHITECTURALE - 24

L'implantation

Les matériaux et les couleurs

Couverture des bâtiments

L'éclairage privatif

Le mobilier urbain

2.5. TRAITEMENT DES LIMITES - 27

Les clôtures sur voie et emprises publiques

Les limites sur limites séparatives

Les limites limitrophes aux zones N et A

3 - OAP « Créboty » et « Lapointe » - 30

3.1. TRAITEMENT DES CLÔTURES - 32

Les clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures sur limites séparatives

Les limites limitrophes aux zones N et A

3.1. TRAITEMENT DES FRANGES URBAINES - 33

4 - OAP thématique « Trame verte et bleue » - 34

5 - Éléments de programmation - 36



1

CONTEXTE GÉNÉRAL

*Selon le Code de l'Urbanisme, « les Orientations d'Aménagement et de Programmation par quartier ou secteur définissent **les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères** des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville »*

(Article R.151-6 du Code de l'Urbanisme).

*« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur **la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysages, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs** qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées » en application de l'article R.151-19.*

(Article R.151-7 du Code de l'Urbanisme).

La commune de Lavernose

La commune de Lavernose-Lacasse se trouve dans le département de la Haute-Garonne, en région Occitanie et se situe à 27 km à vol d'oiseau de Toulouse.

Sur le plan historique et culturel, Lavernose-Lacasse fait partie du pays toulousain, une ceinture de plaines fertiles entrecoupées de bosquets d'arbres et de collines semées de fermes en briques roses et grignotées par l'urbanisme.

La commune est traversée par plusieurs cours d'eau : l'Ousseau, la Louge ainsi que ses deux affluents, le ruisseau du Rabé et le ruisseau de l'Aussau. Elle possède aussi des lacs de gravière comme le lac de Pouvil, lac aménagé et lieu de pêche.

Faisant partie de la plaine toulousaine de la Garonne, sa superficie est de 1 783 hectares et son altitude varie de 181 à 210 mètres.

Lavernose-Lacasse est une commune rurale, de 3 050 habitants en 2017, et faisant partie de l'aire d'attraction de Toulouse.

L'occupation des sols est la suivante : terres arables (66,2 %), zones agricoles hétérogènes (12,4 %), zones urbanisées (12 %), eaux continentales (7,1 %), forêts (2,2 %).

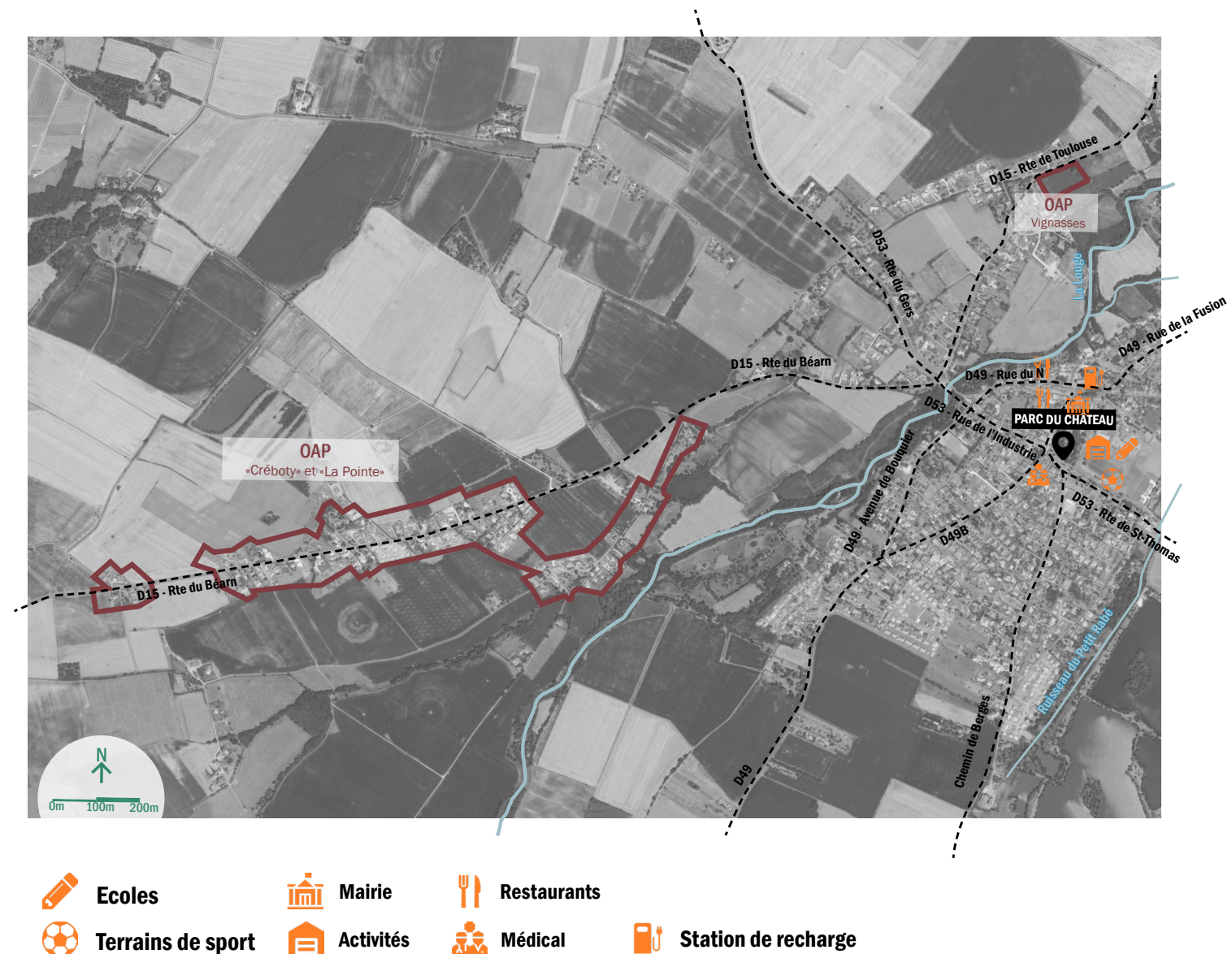
(source : Corine Land Cover)

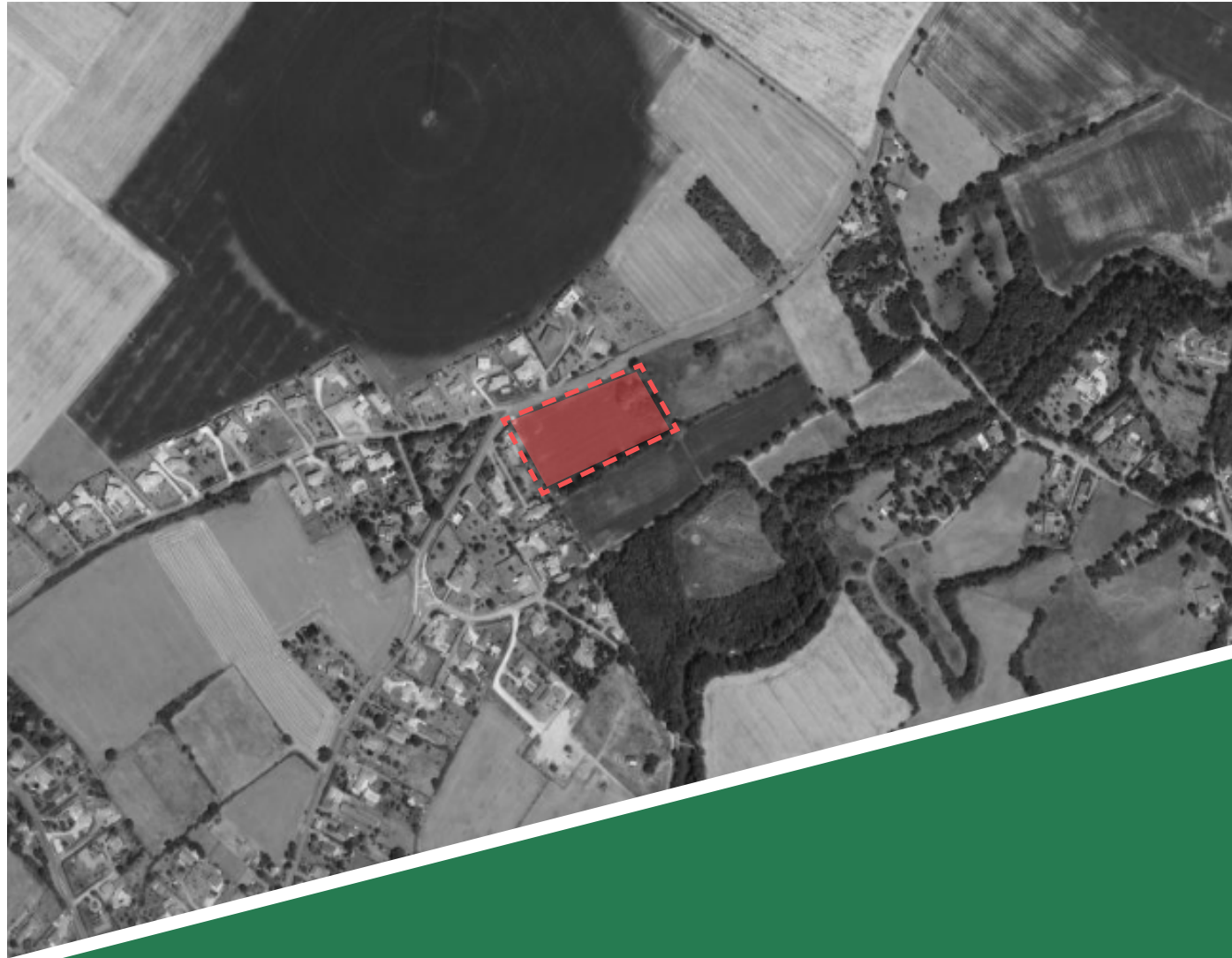


Architecture et urbanisme

Au niveau architectural, nous sommes face à une commune au faciès de village en brique et galets, parfois recouvertes, et de tuiles.

Son organisation est centrée autour de la place de la mairie, des allées Plaisance, de la rue du Commerce et de la rue du Nord (D49) où le bourg historique dense et en couloir se trouve, puis des lotissements plus lâches se sont agglomérés progressivement autour.





2 OAP « LES VIGNASSES »

2.1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OAP

Objectifs de l'OAP

La présente OAP doit prendre en compte différents objectifs afin de répondre aux enjeux urbains, architecturaux, paysagers et écologiques :

- La connexion du nouveau quartier au tissu urbain existant
- La qualité architecturale, urbaine et paysagère
- La mixité fonctionnelle et sociale
- La qualité environnementale
- Les besoins en matière de stationnement

L'OAP

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie sur le secteur « Les Vignasses ». Cette zone a pour vocation d'accueillir de l'habitat.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à être en accord avec les principes suivant :

- Maîtriser son aménagement, son développement (urbain notamment) et redonner une place aux espaces « ouverts » (non urbains) du territoire
- Polariser le développement : promouvoir la densification et la mixité dans la ville et renforcer la production de logements et leur diversité
- Privilégier la densité et la mixité urbaines aux abords des lignes de transports en commun
- Garantir la cohérence et les grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles

Toute urbanisation nouvelle doit :

- Prendre en compte l'environnement naturel et bâti
- Permettre la conservation et la mise en valeur des éléments paysagers
- Prévoir un traitement des franges urbaines afin de limiter l'impact visuel et les conflits d'usage avec l'activité agricole



Cette OAP, d'une superficie totale d'environ 1.4 hectares, a pour vocation la création de différents logements en milieu de parcelle.

État des lieux

La présente OAP s'intègre à l'interface entre le tissu urbain pavillonnaire au Nord de la commune et la plaine agricole. La parcelle concernée est autant bordée par des habitations que par des cultures.

Légèrement en contre-bas de la Route de Toulouse (RD15), elle présente sur son emprise et sur ses abords directs des éléments végétaux et paysagers d'importance :

- Un alignement de peupliers (Sud)
- Une haie champêtre (limite Est)

Sur sa limite Ouest, elle est bordée par de l'habitat pavillonnaire, tout comme sur sa limite Nord, au delà de la RD15. À noter qu'un cheminement piéton alimente déjà la parcelle depuis le Nord-ouest.

Au Sud se trouve un champ cultivé (maïs) et une prairie non fauchée côtoie sa frontière Est, derrière la haie champêtre.

Dans son environnement proche mais pas en contact direct, se trouve un boisement longé par un ruisseau, puis la Louge, encore plus au Sud.

En raison de sa vocation actuelle agricole, la diversité des essences végétales présentes va se limiter aux essences des végétations bordantes et du bosquet. On retrouve principalement des espèces pionnières : saule, peuplier, pin, frêne, mûrier, fusain, ronce, etc.



Schéma d'aménagement



Schéma d'aménagement sans valeur opposable

Chiffres clefs

Surface cadastrale :

1.4 hectares

Nombre de logements :

23 logements (lots de 350 à 500m² environ)

dont **4 logements sociaux** (bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec la variété des types de financements (PLAI, PLUS, PLS))

Stationnements :

2 places par lots sur emprise privées

Gestion des eaux :

1 zone de rétention de 400 m² environ

2.2 - TRAITEMENT QUALITATIF DE L'ESPACE PUBLIC

Le maintien de la trame paysagère existante

D'un point de vue paysager, le secteur de « Les Vignasses » représente une parcelle entre le tissu urbain de lotissement et le paysage agricole bas. La topographie est légèrement marquée, avec un relief de larges collines.

En ce qui concerne l'aspect anthropisé du paysage, la commune de Lavernose-Lacasse présente une hauteur limitée de ses bâtiments, avec rarement des habitations au delà de R+1, et une densité du tissu bâti régulière.

Trois entités paysagères régulières marquent le paysage aux alentours : les haies bocagères en bordures de parcelles et les alignements de peuplier (et autre ripisylve) le long des divers cours d'eau. Enfin, les boisements, de tailles plus ou moins denses sont des éléments récurrents du territoire.

Sur place on retrouve :

- un ancien alignement de peupliers et d'arbustes
- une haie champêtre dans un état mitigé avec un pin en bon état
- un fourré épars sur le talus Nord

Le projet devra :

- Respecter la topographie générale du lieu
- Renforcer l'alignement de peupliers en bordure Sud de l'opération d'aménagement
- Conserver, renforcer ou restaurer la haie champêtre à l'Est du site

Il est nécessaire de remettre au cœur des réflexions et des projets les haies car elles offrent de nombreux avantages. Elles permettent :

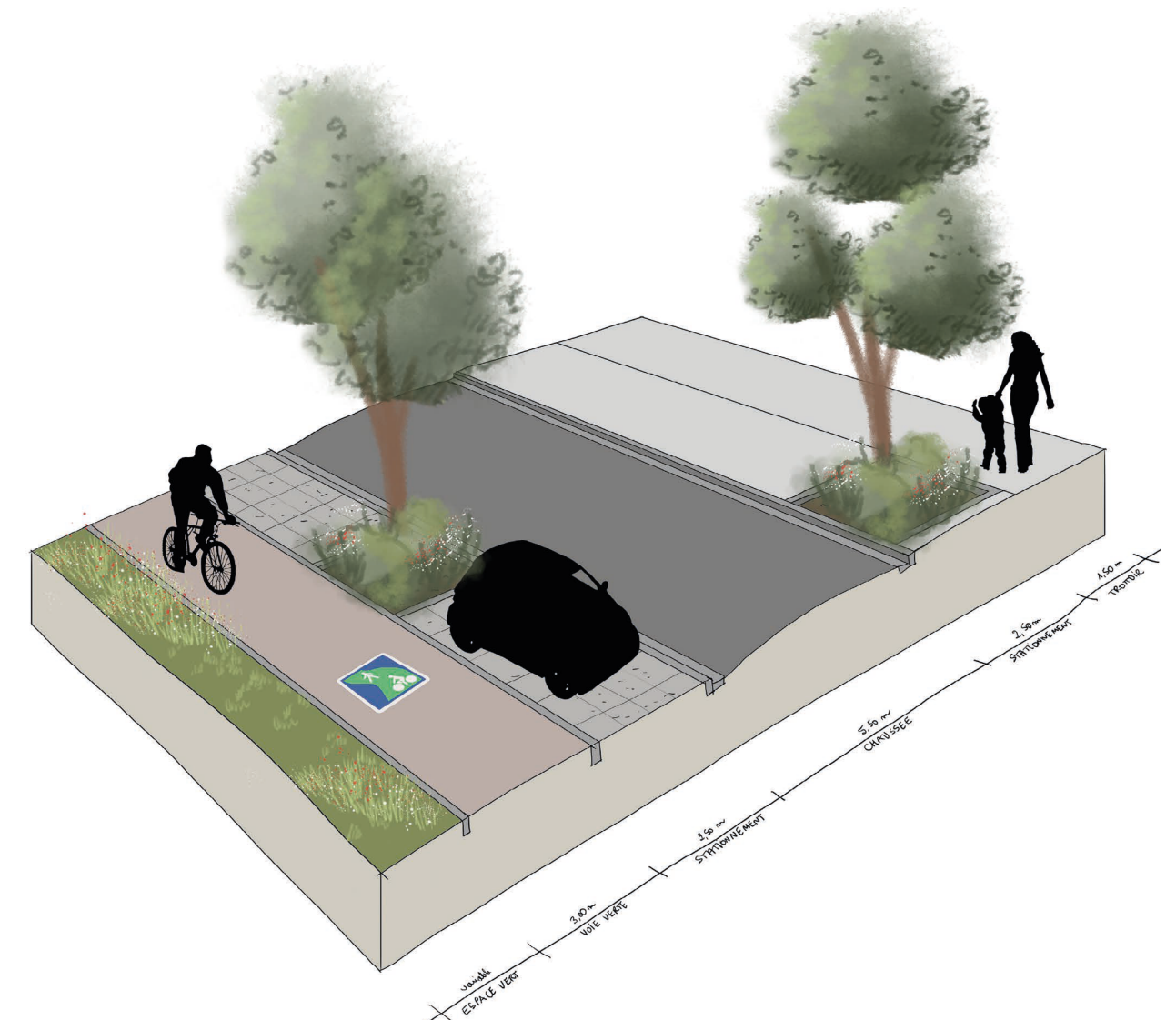
- La favorisation de la biodiversité par la plantation et la conservation d'essences variées et locales, adaptées aux conditions naturelles et au climat
- Un abri contre les vents dominants
- La transition douce entre des espaces urbanisés et des espaces naturels
- La réduction de l'impact visuel des nouvelles constructions
- L'offre d'un cadre de vie qualitatif par la réduction du bruit et du vis-à-vis
- Le renforcement de l'identité du lieu et l'augmentation de la richesse du patrimoine naturel de la commune
- Le renforcement de la trame verte

L'emprise au sol des circulations

Afin de correspondre au mieux à la fois aux attentes en terme de réponse à la demande de nouveaux logements et à la fois au souci de la cohérence paysagère, l'emprise au sol des éléments construits suivra les règles suivantes :

- voiries véhicules : 5.5m de largeur
- voies douces : 1.5 à 2m pour les cheminements piétons et 3m pour les cheminements vélos et mixtes.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.



MAILLAGES VIAIRES ET TRAMES DE DÉPLACEMENTS DOUX

Sur l'ensemble du secteur, un maillage « modes doux » sera créé parallèlement aux voiries. Un trottoir sera aménagé sur un côté de la voirie tandis que des pistes cyclables (ou voies mixtes en fonction de l'emprise disponible) traverseront de part et d'autre la zone connectant ainsi le nouveau quartier au tissu urbain existant.

L'ensemble de ces modes doux sera arboré afin d'offrir un cadre de vie agréable aux promeneurs.

Des surlargeurs seront créés aux abords du mail central afin de permettre la plantation d'arbres et d'arbustes locaux et de vivaces. Les espaces verts viendront créer des espaces de respiration au cœur du quartier.



Exemples de piste cyclable en grave émulsion calcaire



L'organisation des parcelles

L'organisation des parcelles devra se faire en accord avec la réglementation liée au zonage AU de la parcelle.

L'aménageur essaiera de limiter le nombre de lots « en drapeau » sauf si aucune autre possibilité est faisable.

Un recul de 10m sera observé depuis la chaussée d'accès au lotissement, conformément à la réglementation en vigueur.

2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL DE LA PARCELLE

Le coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre devra atteindre un total de 25% pour les lots individuels et 15% pour les espaces publics.

Les stationnements perméables ne sont pas compris dans le coefficient de pleine terre.

Les végétalisations des stationnements peuvent être considérées comme des espaces de pleine terre si elles répondent à la définition d'un espace de pleine terre.

Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable et végétalisé
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface

La rétention d'eau à la parcelle

UN SYSTÈME DE TRANCHÉE INFILTRANTE OU CASIER ALVÉOLAIRE

Une tranchée infiltrante est un ouvrage linéaire, utilisé pour collecter et infiltrer les eaux pluviales des voiries et des toitures. Elles sont remplies de matériaux poreux (massifs de graviers ou de galets, matériaux préfabriqués...) caractérisés par leur degré de vide et leur résistance à la compression. Elles seront recouvertes de terre végétale. Ce sont des éléments qui œuvrent à la récupération des eaux de pluie et des ouvrages qui sont facilement intégrables dans le paysage.

Une zone de rétention paysagère pourra être aménagée comme suggérée dans l'emprise du bosquet, sous réserve de ne pas nuire à l'intégrité des arbres remarquables.

UNE INFILTRATION À LA PARCELLE

Dans un souci environnemental, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. Cela permet de limiter les apports d'eau pluviales dans le système de collecte par la mise en place d'un système de traitement des eaux pluviales en amont.

Les aires de stationnements

Dans une mesure écologique, paysagère et environnementale, les aires de stationnements sur la voie publique seront perméables et végétalisées. Tandis que l’urbanisation et le développement des voiries engendrent une forte imperméabilisation des sols, l’utilisation de revêtements perméables permet de limiter le ruissellement et favorise une absorption de l’eau directement dans le sol. L’utilisation de revêtements perméables limite le déversement des eaux pluviales dans les réseaux d’assainissement, ce qui évite de charger inutilement les canalisations. Les risques d’inondations sont ainsi limités et l’infiltration de l’eau dans la nappe phréatique est régulière. La plantation de végétation et la non-utilisation de matières imperméables sombres tel que l’enrobé noir, par exemple, réduit la réverbération et permet de lutter contre les îlots de chaleur.

LE REVÊTEMENT

Les surfaces accueillant du stationnement de véhicules légers le long des voiries ainsi que la poche de stationnement des collectifs seront perméables. Le revêtement préconisé sera la dalle gravillonnée car elle permet l’infiltration des eaux de pluie tout en étant esthétique.



Revêtement en dalle gravillonnée

Le nombre de stationnements répondra à la réglementation du zonage AU tel que décrit dans le PLU :

Destinations	Sous-destinations	AU
Habitation	Logement	2 places / 100 m² SP Minimum 2 places / logt Maximum 1 place / logt locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
	Hébergement	0,5 place / chambre
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place / 40 m² SP
	Restauration	Sans objet
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de services où s’effectue l’accueil de clientèle	Sans objet
	Hébergement hôtelier et touristique	Sans objet
	Salles de cinéma	Sans objet

La biodiversité

UNE PALETTE VÉGÉTALE LOCALE ET COMMUNE

Un des enjeux de l’aménagement végétal de la zone est de favoriser la biodiversité et d’intégrer au mieux la zone dans son environnement. Le choix d’arbres et d’arbustes de pays permet de s’assurer de la mise en place d’aménagements rustiques (moins « gourmands » en eau, moins sensibles aux maladies, nécessitant moins d’entretien...), capables de faire face aux aléas climatiques. La végétation recommandée pour les plantations des espaces paysagers au sein des parcelles sont les essences végétales locales suivantes :

LES ARBRES DE HAUTE TIGE



Acer campestre
Érable champêtre



Quercus palustris
Chêne des marais



Tilia cordata
Tilleul commun



Fraxinus excelsior
Frêne commun

LES ARBUSTES



Cornus sanguinea
Cornouiller sanguin



Euonymus europaeus
Fusain d’Europe



Sambucus nigra
Sureau noir



Rhamnus alaternus
Nerprun alaterne



Frangula alnus OU Prunus spinosa
Bourdaine OU prunellier



Frangula alnus OU Prunus spinosa
Bourdaine OU prunellier



Ligustrum vulgare
Troène commun



Viburnum lantana
Viorne lanthane

LES GRAMINÉES ET LES VIVACES



Stipa tenuifolia
Cheveux d'ange



Pennisetum alopecuroides
Herbe aux écouvillons



Agapanthus africanus
Agapanthe d'Afrique



Euphorbia 'Copton Ash'
Euphorbe 'Copton Ash'



Cistus x purpureus
Ciste pourpre

L'ESPACE DE RÉTENTION



Festuca glauca
Fétuque bleue



Carex grayi
Laîche de Gray



Juncus effusus
Jonc épars



Cistus x purpureus
Ciste pourpre



Salix alba
Saule blanc

LIMITER LES ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES

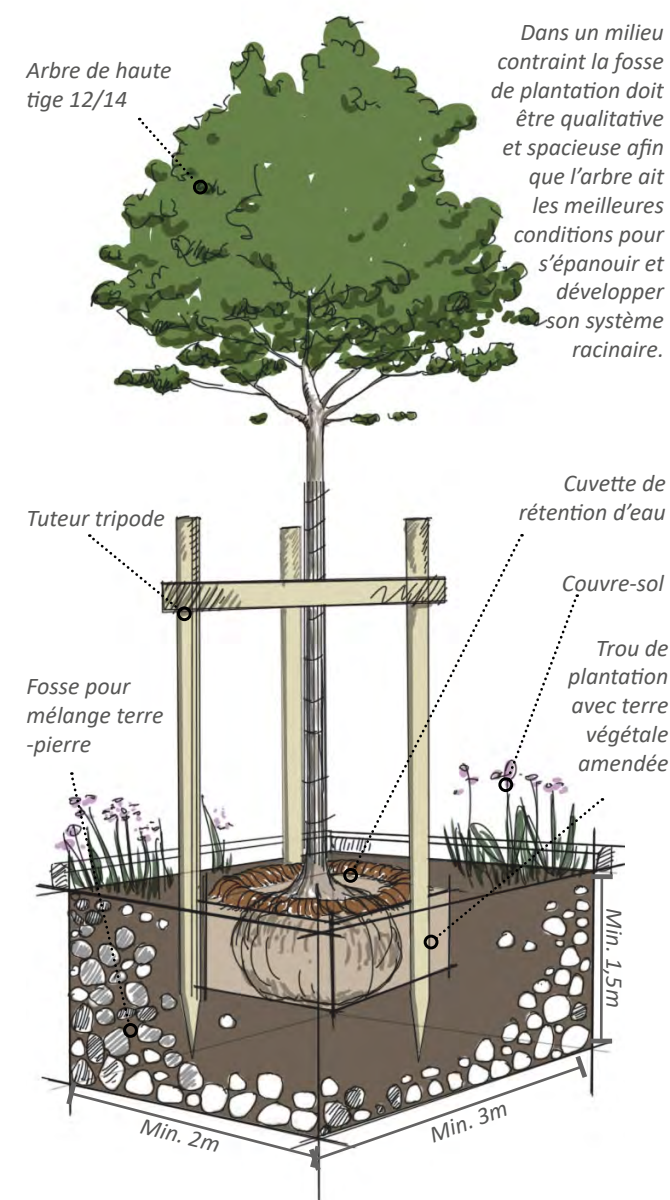
Des prescriptions particulières devront être prises afin d'éviter la dissémination des espèces exotiques envahissantes dans le milieu naturel. Il sera préconisé de les contenir en occupant l'espace pour empêcher sa propagation. En phase exploitation, il est probable que des espèces exotiques envahissantes se développent malgré les précautions prises en phase chantier. Des mesures de lutte contre ces espèces sont à envisager en phase exploitation pour enrayer leur développement.

Pour cela, un arrachage systématique des pieds hors période de fructification constitue la méthode la plus efficace, sachant que de telles opérations d'arrachage ne sont réellement efficaces que si elles concernent la totalité des plants et si le système racinaire est également extrait du sol, quel que soit le stade de maturité du pied. À l'inverse, aucune intervention ne devra être réalisée en période de fructification car elle entraînerait une intensification de la reproduction de l'espèce par dissémination des baies sur le site. Après arrachage, l'ensemble des pièces végétales devront être exportées vers des plateformes de traitement spécialisées.

VÉGÉTALISER LES ZONES DE STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement seront végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Ces arbres pourront être plantés en alignement ou en bosquet. Les arbres en cépée seront autorisés dans le cas de plantation en bosquet.

SCHEMA DE FOSSE DE PLANTATION POUR UN ARBRE



TRAMES VERTES ET BLEUES LOCALES À CONSERVER ET RENFORCER

Il existe des continuités végétales le long de la limite Sud de la parcelle cadastrale concernée, ainsi que sur la limite Est.

Bien que de qualité inégale, ces entités sont fondamentales à la vie écosystémique du territoire et doivent être au mieux protégées, voire même développées dans le cas de l'alignement Sud.

Aucune trame bleue d'importance n'a été identifiée sur l'emprise ou en connexion directe avec la parcelle. Une attention à la gestion des eaux est cependant nécessaire à titre préventif.

LA BIODIVERSITÉ ANIMALE ET SES DÉPLACEMENTS

Étant sur un territoire entre ville, nature et cultures agricoles, il est fort probable que des espèces animales fréquentent le site. Leurs buts peuvent être l'alimentation, le nichage et la reproduction.

De ce fait, il faut veiller à limiter les fermetures physiques qui empêcheraient petites comme grandes espèces d'effectuer leur cycle de vie sur la parcelle concernée par l'OAP.

Enfin il faut noter que la fréquentation animale va dans tous les cas diminuer en raison de l'augmentation de la fréquentation humaine du lieu.

2.4 - IMPLANTATION ET QUALITÉ ARCHITECTURALE

L'implantation

L'implantation suivra les règles du PLU, à savoir :

AVEC LES LIMITES SÉPARATIVES

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée à l'égout du toit au droit de la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

AVEC L'EMPRISE PUBLIQUE

Définition des voies et emprises publiques :

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun. Elles s'appliquent également aux cheminements modes doux, aux pistes cyclables et aux piétonniers.

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 4 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

Les matériaux et les couleurs

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être conforme à la palette des matériaux et des teintes du Midi Toulousain. Le blanc est interdit.

La teinte des volets, portes et menuiseries doit être conforme à la palette des matériaux et des teintes du Midi Toulousain.

À noter que la RE 2020 et la Loi climat et résilience seront à prendre en compte lors des dépôts de permis de construire.

Couverture des bâtiments

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés.

Elles doivent être en tuiles de surface courbe et en terre cuite. Leur pente doit être comprise entre 30 et 35% à l'exception des toitures particulières existantes.

Les couleurs utilisées pour les toitures doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes du Midi Toulousain annexée au présent règlement. Les tuiles de couleur grise ou noire sont interdites.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant et que leur surface ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture. Afin de lutter contre les vecteurs de maladies, il est recommandé de ne pas créer de rétention d'eau au niveau des toitures terrasses (pente minimale de 2 ou 3 %, accès sécurisé permettant le nettoyage, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

L'éclairage public et privatif

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. Les candélabres doivent être implantés sur les fonds de trottoirs. L'espace public sera éclairé dans un souci de limiter la pollution lumineuse.

L'éclairage des espaces privés devra respecter les principes suivants :

- L'utilisation de source d'éclairage utilisant des technologies de basse consommation
- L'adaptation des niveaux d'éclairage aux besoins réels (surface et puissance) et à l'éclairage public pour éviter de sur-éclairer
- L'absence de diffusion de lumière vers le haut et au cœur des espaces verts dans une logique de préservation de la faune.

Le mobilier urbain

Le mobilier urbain (banc, poubelle, potelet...) sera en harmonie avec celui des espaces publics de la commune de Lavernose-Lacasse (candélabres, bancs, poubelles, etc.)

2.5 - TRAITEMENT DES CLÔTURES

Des passages à faune doivent être aménagés dans les clôtures (minimum 2 par lot) afin de permettre à la petite faune de circuler aisément dans l'ensemble du lotissement ; une des deux solutions proposées devra être mise en place :

- Un espace en pied de clôture devra être laissé libre (fig.1)
- Des fenêtres de 20x20cm seront aménagés tous les 50m minimum afin de laisser passer la petite faune. (fig.2)

Les clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m en façade sur rue. Les clôtures maçonnées seront enduites sur les deux faces en harmonie avec la couleur de la construction.

Les clôtures sur limites séparatives

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m sur les limites intérieures. Afin de préserver la trame paysagère et la cohérence territoriale, il est recommandé d'implanter des haies champêtres à minima le long des limites séparatives sur l'ensemble des limites séparatives entre les lots.

Les clôtures limitrophes aux zones N et A

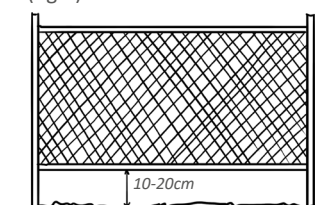
Afin d'assurer les continuités écologiques et de maintenir une trame paysagère cohérente, le traitement des limites extérieures se fera ainsi :

- Les clôtures limitrophes d'une zone A ou N ne doivent pas dépasser 1.80 m et être composées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage
- Les clôtures situées en zone A ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1.50 m. Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils...)

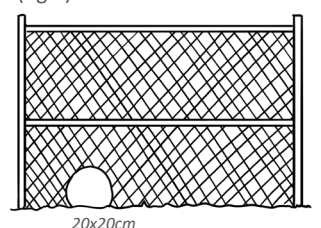
Pour le bâti, l'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière (réglementation PLU zonage AU).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

(fig.1)



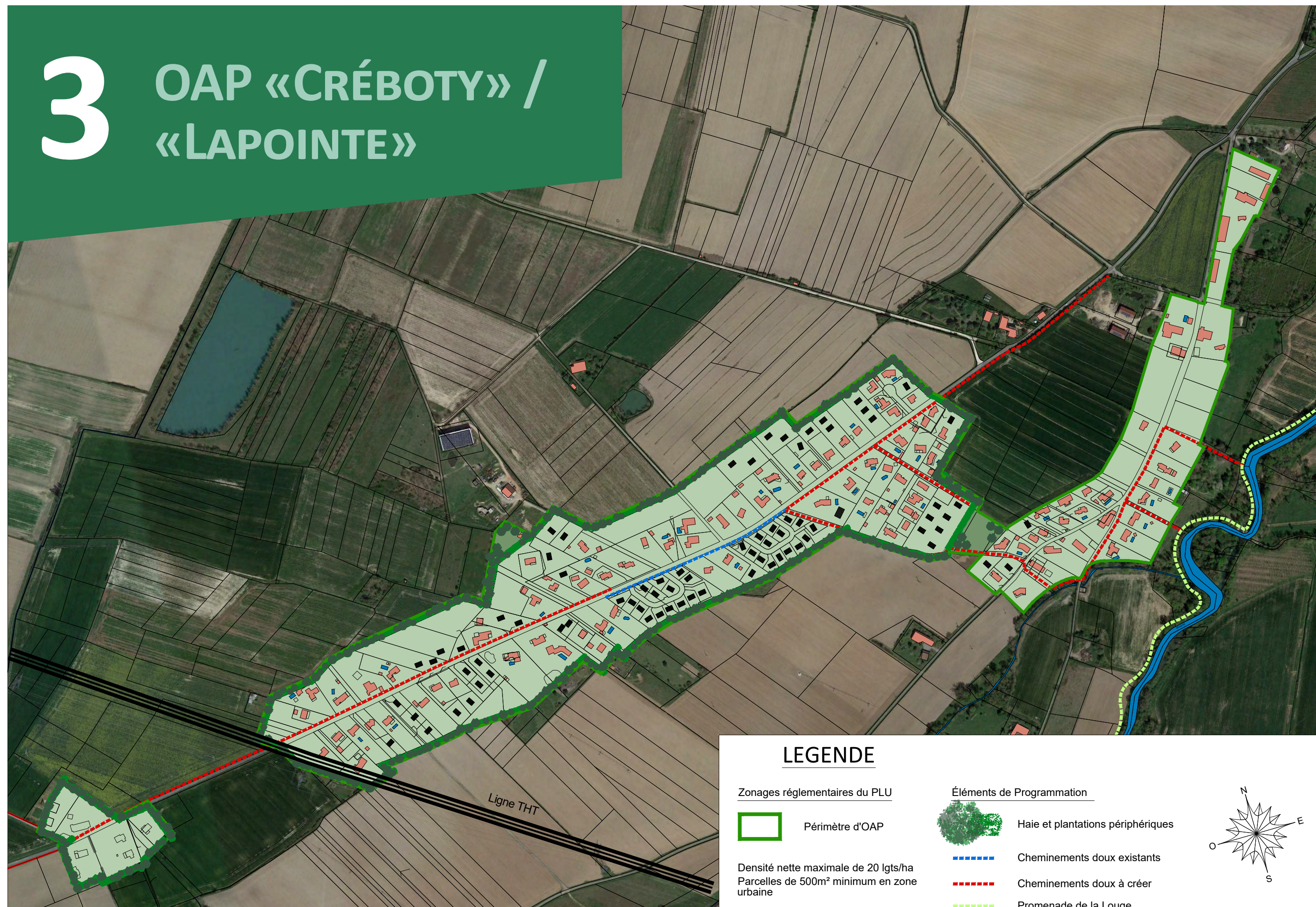
(fig.2)



Les limites en résumé :



3 OAP «CRÉBOTY» / «LAPOINTE»



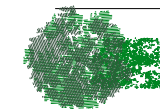
LEGENDE

Zonages réglementaires du PLU

 Périmètre d'OAP

Densité nette maximale de 20 lgts/ha
Parcelles de 500m² minimum en zone urbaine

Éléments de Programmation



Haie et plantations périphériques



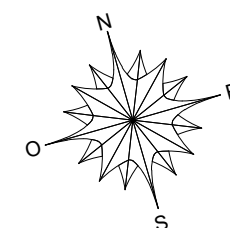
Cheminements doux existants



Cheminements doux à créer



Promenade de la Louge



3.1 - TRAITEMENT DES CLÔTURES

Des passages à faune doivent être aménagés dans les clôtures (minimum 2 par lot) afin de permettre à la petite faune de circuler aisément dans l'ensemble du lotissement ; une des deux solutions proposées devra être mise en place :

- Un espace en pied de clôture devra être laissé libre (fig.1)
- Des fenêtres de 20x20cm seront aménagés tous les 50m minimum afin de laisser passer la petite faune. (fig.2)

Les clôtures limitrophes aux zones N et A

Afin d'assurer les continuités écologiques et de maintenir une trame paysagère cohérente, le traitement des limites extérieures se fera ainsi :

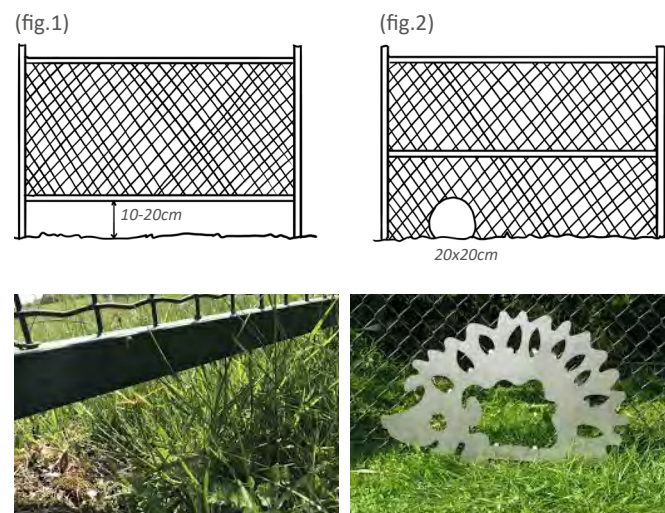
- Les clôtures limitrophes d'une zone A ou N ne doivent pas dépasser 1.80 m et être composées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage
- Les clôtures situées en zone A ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1.50 m. Elles doivent être écologiquement transparentes , perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils...)

Les clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m en façade sur rue. Les clôtures maçonnées seront enduites sur les deux faces en harmonie avec la couleur de la construction.

Les clôtures sur limites séparatives

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m sur les limites intérieures. Afin de préserver la trame paysagère et la cohérence territoriale, il est recommandé d'implanter des haies champêtres à minima le long des limites séparatives sur l'ensemble des limites séparatives entre les lots.



3.2 - TRAITEMENT DES FRANGES URBAINES

L'écran végétal prévu autour de la zone UC doit être respecté.

Aucun aménagement et permis d'aménager à cheval sur la zone UC et la zone A/N ne sera autorisé.

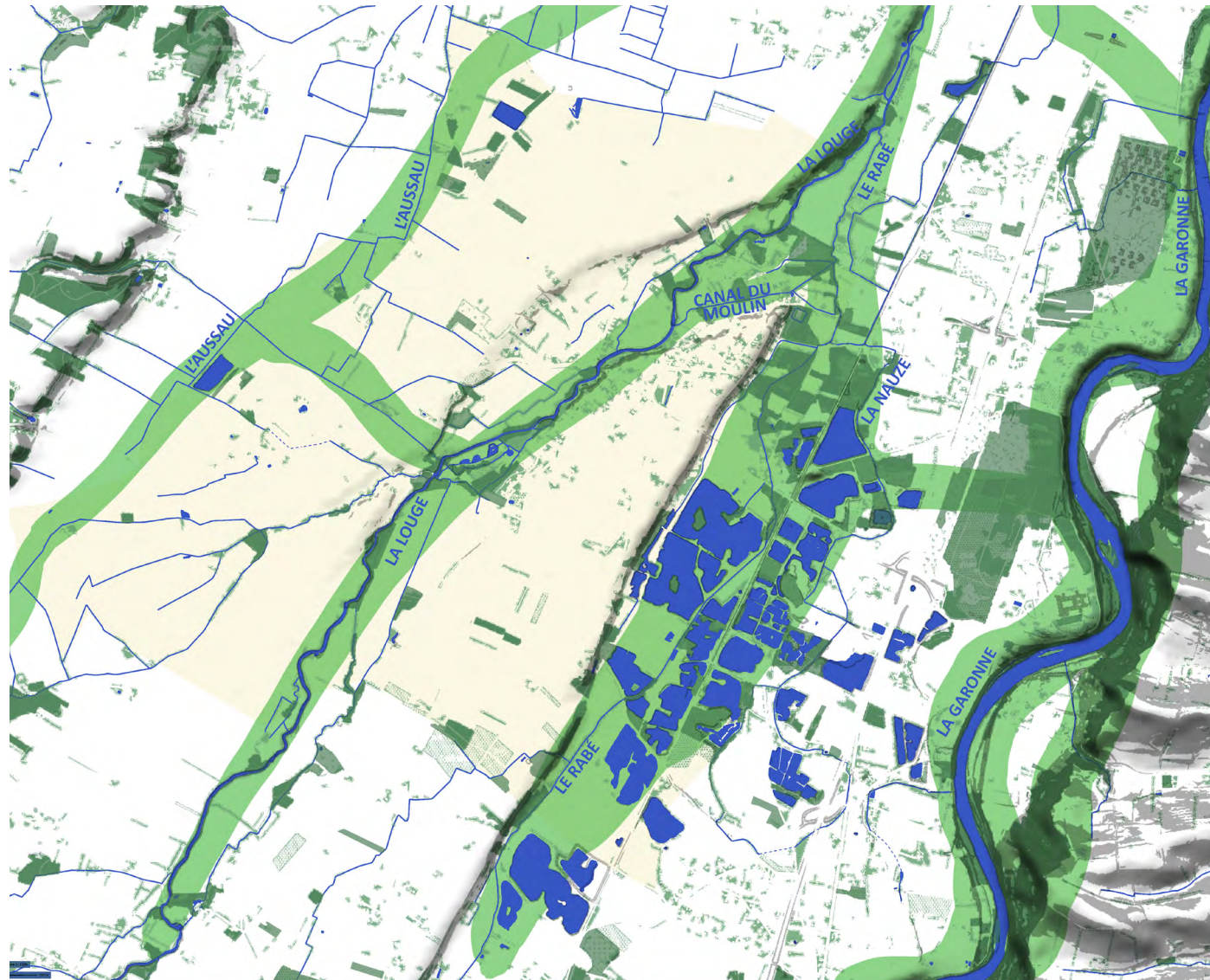
4 OAP THÉMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE »

Renforcer les trames vertes et bleues

La trame verte et bleue, impulsée par la Louge, le ruisseau de l'Aussau et du Rabé ainsi que par les nombreux lacs d'anciennes gravières, constitue un patrimoine écologique local. Cette trame verte et bleue est à maintenir et à renforcer.

En effet, ces lignes écologiques constituent un véritable support de biodiversité, mais sont également des éléments du paysage apportant de la fraîcheur et pouvant devenir de véritables poumons verts pour la commune.

La mise en place de chemins de randonnées le long de ces supports de biodiversité permet de proposer un vrai cadre de vie par un maillage piéton souvent mal développé dans les communes rurales.



Carte des trames vertes et bleues

5 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Répondre aux objectifs de croissance démographique

Afin de répondre aux objectifs de croissance démographique, 330 logements sont à produire à l'horizon 2032.

Les logements à créer se répartissent de la manière suivante :

- Urbanisation des dents creuses situées dans le tissu urbain : environ 60 logements (3,6 ha)
- Densification du tissu bâti ou redécoupage parcellaire : environ 96 logements (5,8 ha)
- Extension urbaine zones AU, AU0 et UC : 174 logements (10,4 ha)

Le PLU permet la réalisation d'environ 330 logements sur une superficie de 19,8 ha, soit une densité brute d'environ 17 logts/ha.

→ Concernant la programmation des logements sociaux

A l'horizon 2025, la commune aura l'obligation d'atteindre une proportion minimale de 20% de logements sociaux.

Au 1er janvier 2021, la DDT de Haute-Garonne recense 119 logements sociaux sur la commune de Lavernose-Lacasse, soit 8,62% du parc de logements.

A ceux-là, il convient d'ajouter les logements sociaux programmés :

- 2020 : 23 PSLA, rue de l'Industrie
- 2021: 20 PSLA, avenue des Pyrénées
- 2021 : 4 LLS, chemin des Perrils
- 2022 : 64 LLS de la SA d'HLM Les Chalets

Ce qui fera un total de 230 logements sociaux en 2022 pour 1 458 résidences principales, soit 15,8% du parc de logements.

Considérant une croissance démographique de l'ordre de 1,4% générant une augmentation du parc de logements ainsi que la poursuite du phénomène de desserrement, le parc de résidences principales s'établirait en 2032 à 1 788 logements.

Pour respecter les dispositions de la loi SRU, cela implique un nombre de logements sociaux égal à 358 en 2032.

Sur la base des 230 logements déjà existants, la commune doit produire 128 logements sociaux supplémentaires entre 2022 et 2032. Cela correspond à 38,8% de la production totale de résidences principales prévue sur cette période (330 logements prévus entre 2022 et 2032).

Afin d'atteindre cet objectif de 20% de logements sociaux, le règlement des zones UA et UB impose la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles pour les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements ou de plus de 1 000 m² de Surface de Plancher totale. Le nombre de logements sociaux attendus en zones UA et UB est de l'ordre de 50. De plus, une opération de renouvellement urbain, située en zone UA, prévoit la réalisation de 10 logements sociaux en 2022.

4 logements sociaux seront réalisés dans le cadre de l'urbanisation de la zone AU. 64 logements sociaux seront également programmés lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 située au Sud du centre-ville.

Tableau récapitulatif de la programmation à vocation principale d'habitat

	Secteurs	Estimation nombre de logements	Estimation nombre de logements sociaux ou en accession sociale à la propriété	Superficie (ha)	Échéances prévisionnelles
Intensification urbaine	Dents creuses, divisions parcellaires et extensions en zones UA, UB et UC	199 logements	50	11,9	A l'horizon 2032
	Projet de renouvellement urbain centre-ville		10		Court terme
Zones à urbaniser	Zone AU des Vignasses	23 logements	4	1,4	Court terme
	Zone AU0 de Moulin d'En Haut	108 logements	64	6,5	Moyen et long terme
TOTAL		330 logements à l'horizon 2032	128	19,8	

Les différents zonages :

Zone AU :

- Surface aménageable : 1,4 ha
- Nombre de logements prévus : 23
- Nombre de LLS prévus : 4

Intensification et extension des zones urbaines :

- Potentiel : 11,9 ha
- Nombre de logements prévus : 199
- Nombre de LLS prévus : 50

Opération renouvellement urbain :

- Nombre de LLS prévus : 10

Zone AU0 :

- Surface aménageable : 6,5 ha
- Nombre de logements prévus : 108
- Nombre de LLS prévus : 64

