



département de **HAUTE-GARONNE**
COMMUNE DE
LE VERNET

RÉALISÉ PAR : bureau d'études **ADRET**

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse
TÉL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72
E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr Site Web : www.adret.org



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME
PREMIERE REVISION
TROISIEME MODIFICATION

3.2

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION**

Phase concertation 20/01/2023

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : LES SCHÉMAS DE PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE ZONES À URBANISER	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE « CANTELOUP ».....	5
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE AUBO DE « FACE AU COLLEGE »	8
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE AUBO DE « LISSIE ».....	10
ZONE UBE DE L'ORATOIRE	12
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE AUF/AUFO DE « MANIVIELE »	14
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU PROJET DE BASE DE LOISIRS DU LAC DES PRAIRIES.....	17
 ANNEXE : PROFILS TYPE	

**AVANT-PROPOS : ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT : LES SCHÉMAS DE
PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE
ZONES À URBANISER**

Conformément à la loi urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003, les orientations ou prescriptions particulières, concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, ou des actions publiques, dans le respect de l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme, ont été réalisées sous forme de schémas d'organisation de zones.

La Loi Grenelle 2 portant engagement national pour l'environnement transforme les orientations d'aménagement, jusque là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires (dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements). Selon l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme :

- en ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune ; elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,

- en ce qui concerne l'habitat, les orientations définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ; elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L 302-1 à L 302-4 du code de la construction et de l'habitation,

- en ce qui concerne les transports et les déplacements, les orientations définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement ; elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n ° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs »

Les zones à urbaniser, portées AU (ou AUo) dans le plan de zonage, ont été étudiées dans le détail afin que leur aménagement soit réalisé dans la plus grande cohérence, et qu'elles s'organisent harmonieusement dans le tissu bâti existant.

Dans ce cadre, chaque zone AU a fait l'objet d'un schéma d'organisation et de désenclavement de zone. Par ailleurs, les secteurs UBc, UBe et Ng (extraction de granulats) ont également fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Ces schémas, étudiés au niveau de l'esquisse, mettent notamment en évidence :

- la voirie primaire de la zone,
- les espaces verts d'accompagnement (coulées vertes, placettes, plantations d'alignements...)
- le type de tissu urbain souhaité (habitat en bande, habitat pavillonnaire)...

Les zones d'urbanisation future étudiées concernent :

- ▶ la zone AUb de Canteloup
- ▶ la zone AUbo de Face au Collège
- ▶ la zone AUbo de Lissié
- ▶ le secteur UBe de l'Oratoire
- ▶ la zone AUF/AUFo de Maniviele
- ▶ la zone NI1, consacrée au projet de base de loisirs du lac des Prairies

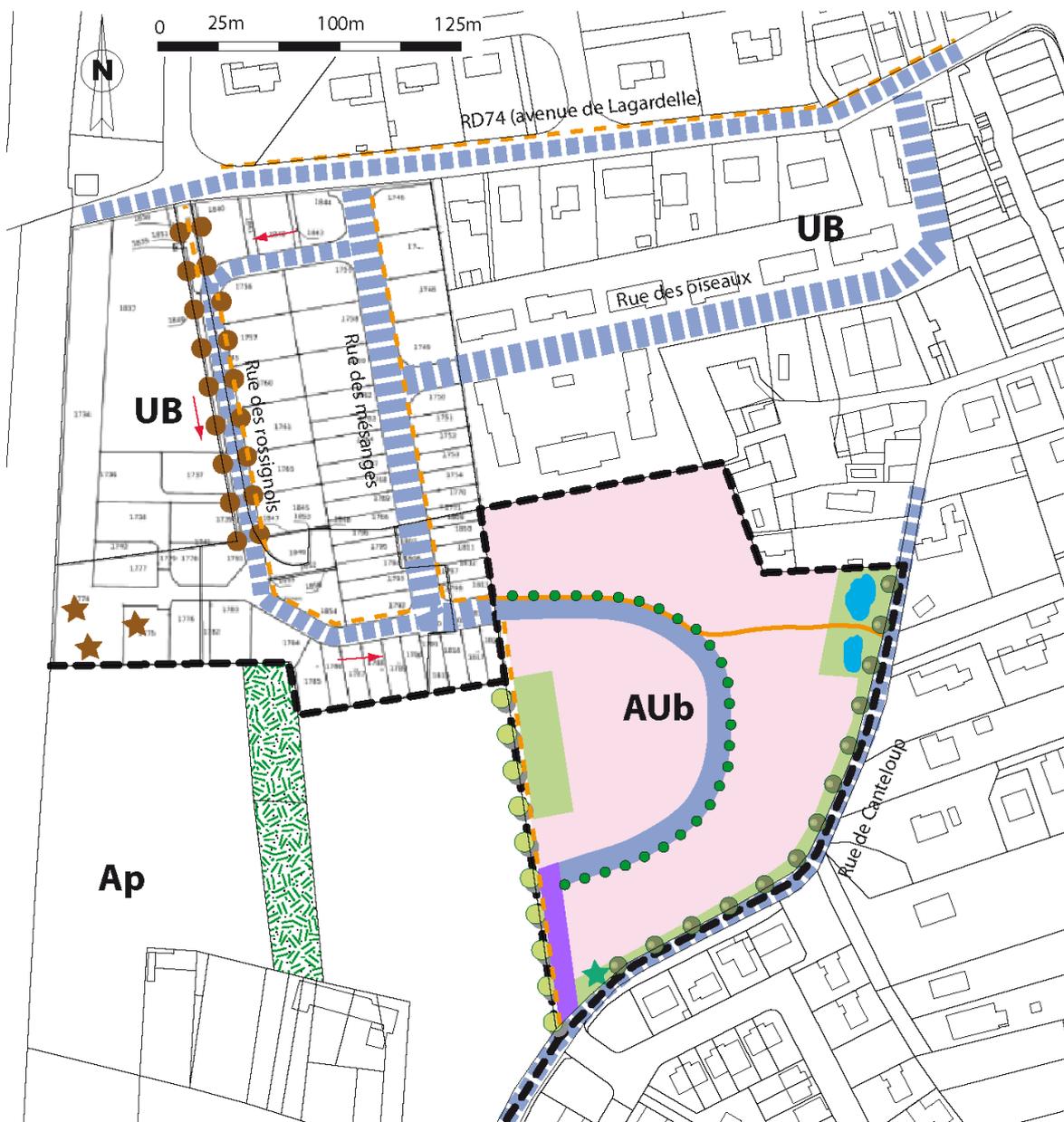
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE « CANTELOUP »

► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

- Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement
- Voirie primaire désenclavant la zone par 2 accès distincts : la rue Canteloup au sud, la RD74 au nord, via la rue des Mésanges (du lotissement du Domaine des Oiseaux). Aucun autre accès direct n'est autorisé sur la rue de Canteloup.
- Il existe une liaison douce goudronnée de 2.5m de large en limite ouest de la zone.
- La partie sud de la voie primaire depuis la rue de Canteloup sera positionnée en bordure de la liaison douce existante. Elle aura une largeur totale de 12m (y compris la liaison douce ; profil type A1 figurant en annexe); en partie nord, la voie primaire aura une largeur totale de 10m (profil type B figurant en annexe).
- La zone AU_b, située dans le périmètre de 600m autour de la gare, bénéficie d'une densité urbaine plus importante, de l'ordre de 25 logements/Ha (conformément à l'article L151-26 du code de l'urbanisme), soit un total de 40 logements environ.
- Une mixité de l'habitat est recherchée afin de permettre une réelle mixité sociale favorisant la location, l'accession à la propriété : un tiers du parc sera en habitat mixte (groupé, collectif) ; 2/3 du parc en habitat individuel.
- Principe d'un cheminement piéton reliant la rue de Canteloup à la rue des Mésanges, et au-delà à la RD74.
- La voirie primaire de profil type B sera bordée d'un alignement d'arbres de haut jet. Il est également prévu un alignement d'arbres de haut-jet le long de la rue de Canteloup.
- Principe de 2 espaces verts, l'un en bordure de la liaison douce existante (extrémité ouest), l'autre à l'est, en bordure de la rue de Canteloup, qui pourra recevoir un bassin de rétention. Le bassin de rétention, s'il s'avère nécessaire, devra obligatoirement être paysager, c'est-à-dire à pentes douces, et ouvert au public. Les bassins de rétention au rôle strictement hydraulique (berges verticales ; clôture en ceinture) sont interdits afin de promouvoir la Nature en Ville.

→ Protection du milieu naturel existant en classant en espace boisé classé la haie existante en limite ouest de la zone, ainsi qu'un chêne remarquable situé dans la zone AUb.

→ zone AUb de Canteloup : Surface totale : 2.6Ha ; surface disponible brute : 2.3Ha. Surface disponible nette : 1.6Ha. Nombre de logements souhaité : 40 logements, soit une densité de 25 logements par hectare.



- | | | | | | |
|--|----------------------------------|--|---------------------------------|--|--|
| | Limite de zone | | Voie à créer (voir profil type) | | Espaces verts à créer |
| | Voirie existante | | Voie B (L=10 m) | | Bassin de rétention paysager |
| | Sens unique | | Liaison douce à créer | | Alignement d'arbres le long de la voie primaire |
| | Liaison douce existante | | Bâti à créer | | Alignement d'arbres le long de la rue de Canteloup |
| | Espaces boisés classés existants | 1/3 du parc en Habitat mixte (groupé, collectif) ; 2/3 en Habitat individuel
40 logements environ au total, dont 10% en LLS (*) | | | Espaces boisés classés à créer |
| | | | | | Arbre isolé existant |
| | | | | | Haie existante |

(*) LLS : logements locatifs sociaux

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUb "DE CANTELOUP"

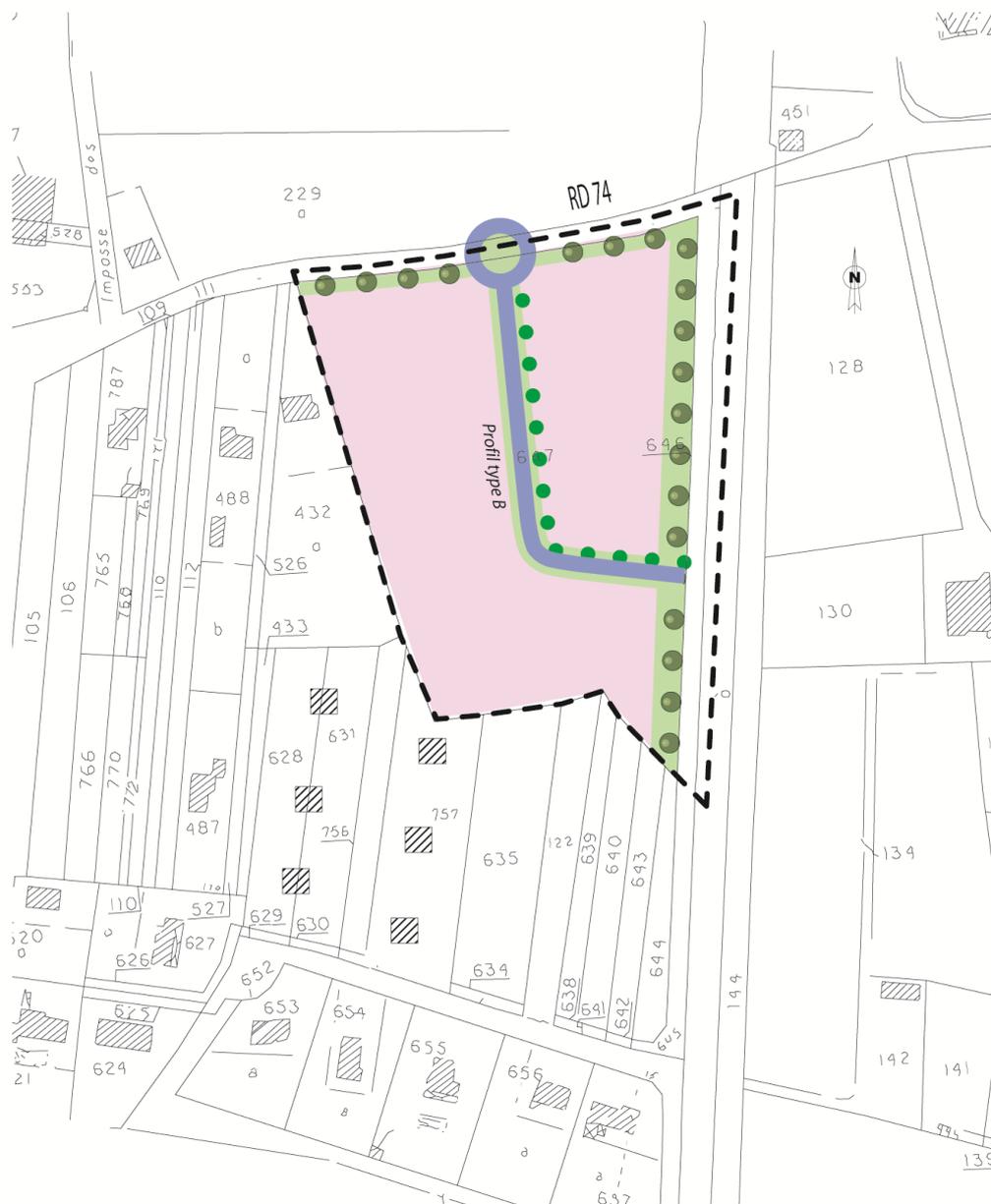
[TOUT PROJET DEVRA ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE AUbo DE « FACE AU COLLEGE »

► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

- Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement
- Voirie primaire désenclavant la zone par 2 accès distincts : RD74 au nord, et contre-voie de la RD820W à l'est
- L'accès à la RD74 sera sécurisé (aménagement du carrefour)
- La voirie primaire figurant dans l'orientation d'aménagement ci-après aura une largeur de chaussée de 5,0 m et une largeur de l'emprise totale de 10 m minimum (profil-type B)
- La zone sera consacrée à un habitat pavillonnaire ou à de petits collectifs
- La densité minimale de constructibilité est portée à 25 logements par hectare, en raison de la proximité de ce secteur à la gare (conformément à l'article L123.1.5.III.3 du code de l'urbanisme).
- Principe d'un espace vert sous forme d'une bande engazonnée située en bordure de contre-voie de la RD820W (chemin de Champagne) ; cette bande engazonnée fera l'objet de la plantation d'un alignement d'arbres de haut jet
- La voirie de désenclavement (voie primaire) sera également bordée d'un alignement d'arbres de haut jet d'espèce différente.
- zone AUbo de Face au Collège : Surface totale : 2.9Ha ; surface disponible brute : 2.3Ha. Surface disponible nette : 1.6Ha. Nombre de logements souhaité : 40 logements, soit une densité de 25 logements par hectare. Nombre de logements locatifs sociaux souhaité : 10 LLS (25% du parc de logements).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUbo "FACE AU COLLEGE"



BATI

 HABITAT PAVILLONNAIRE OU COLLECTIF AVEC DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTIBILITE DE 25 LOGEMENTS/HECTARE

25% DU PARC DE LOGEMENTS DEVRONT ETRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

VOIRIE

 VOIRIE PRIMAIRE : 10m D'EMPRISE DONT 5m DE CHAUSSEE

 AMENAGEMENT DE CARREFOUR SUR LA RD74

ESPACES VERTS

 BANDE ENGAGONNEE DE 10m DE LARGE PAR RAPPORT AUX LIMITES D'EMPRISE DE LA CONTRE-VOIE DE L'ANCIENNE RN20 ET DE 5m DE LARGE PAR RAPPORT A LA RD74

 PLANTATION D'ALIGNEMENT 1 D'ARBRES DE HAUT-JET SOULIGNANT LA CONTRE-VOIE ET LA RD74

 PLANTATION D'ALIGNEMENT 2 D'ARBRES DE HAUT-JET SOULIGNANT LA VOIE PRIMAIRE

[TOUT PROJET DEVRA ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

 LIMITE DE ZONE AU PLU

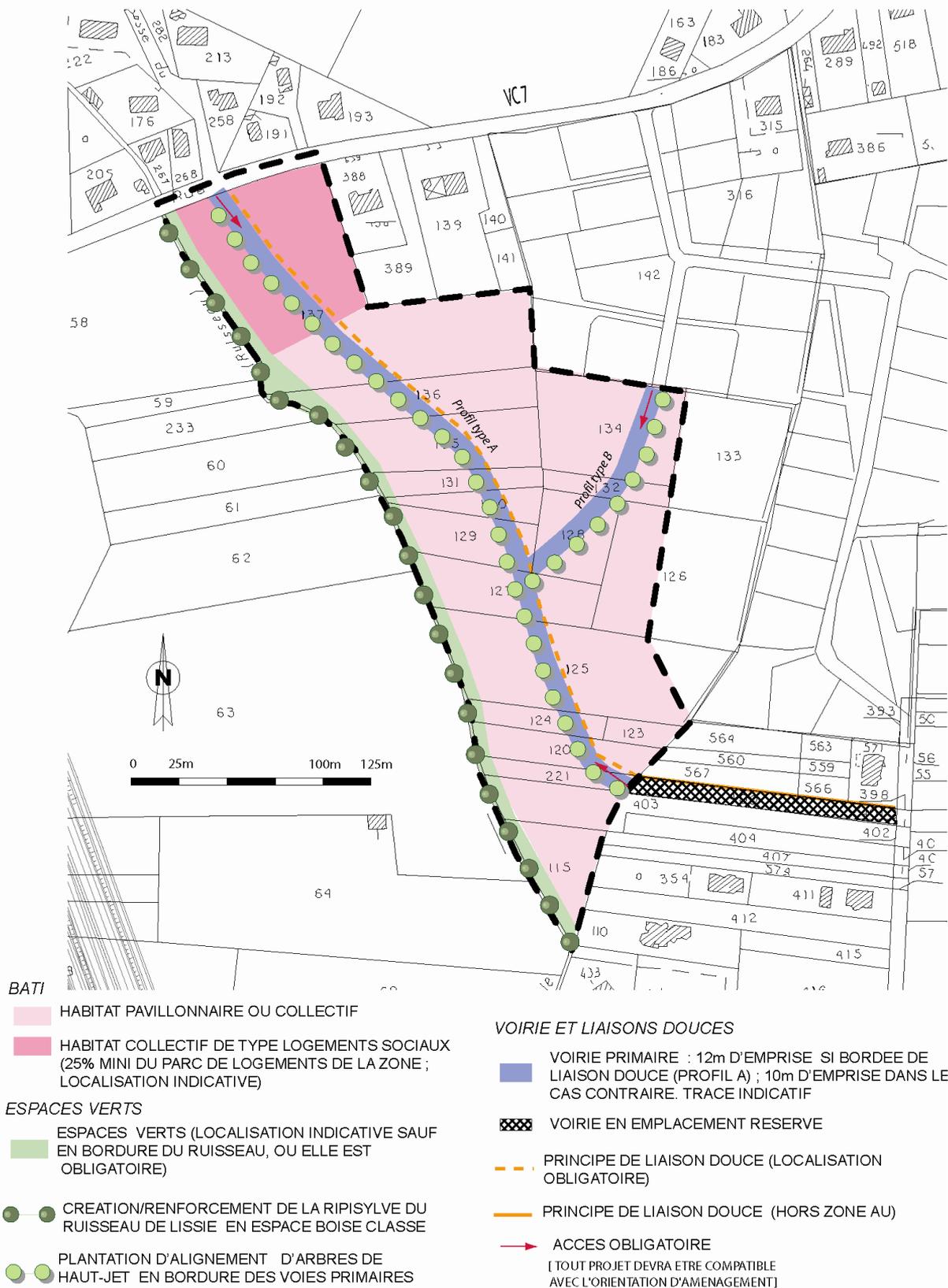


ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE AUbo DE « LISSIÉ »

► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

- Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement.
- Zone fermée à l'urbanisation, qui sera ouverte à moyen terme pour respecter la prescription n°52 du DOO du SCOT.
- L'accès à la zone AU de Lissié se fera par une voie primaire débouchant d'une part sur le chemin Rapouti au nord, et sur le chemin des Vieilles Vignes au sud. L'accès depuis le chemin Rapouti se fera obligatoirement en face de l'impasse. L'accès depuis le chemin des Vieilles Vignes se fera obligatoirement à partir de l'emplacement réservé qui permet le désenclavement de la zone à cet endroit. Une autre voie primaire est prévue avec accès obligatoire depuis le lotissement du Petit Parc.
- Une liaison douce est prévue en bordure de la voie primaire reliant le chemin Rapouti au chemin des Vieilles Vignes.
- La voirie primaire figurant dans l'orientation d'aménagement ci-après aura une largeur de chaussée de 5,0 m et une largeur de l'emprise totale de 12 m minimum lorsque la voie est bordée par une liaison douce (profil-type A), ou une largeur de 10m lorsque la voie n'est pas bordée de liaison douce (profil-type B).
- La densité minimale de constructibilité est portée à 25 logements par hectare en raison de la proximité de ce secteur à la gare (conformément à l'article L123.1.5.III.3 du code de l'urbanisme).
- Un espace vert sera obligatoirement positionné tout le long du ruisseau de Lissié, dont la ripisylve sera obligatoirement renforcé et classé en espace boisé classé à créer.
- zone AUbo de Lissié : Surface totale : 4.5Ha ; surface disponible brute : 4.4Ha. Surface disponible nette : 3.1Ha. Nombre de logements souhaité : 77 logements, soit une densité de 25 logements par hectare. Nombre de logements locatifs sociaux souhaité : 19 LLS (25% du parc de logements).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU BO DE LISSIE



ZONE UBe DE L'ORATOIRE

▶ CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

- Zone desservie par le réseau collectif d'assainissement.
- L'accès au secteur UBe se fera par une voie primaire débouchant sur l'avenue de la Gare en 2 accès distincts.
- La voirie primaire figurant dans l'orientation d'aménagement ci-après aura une largeur de chaussée de 3.5 m et une largeur de l'emprise totale de 5.0m (principe de voie à sens unique).
- Le secteur UBe sera urbanisé sous forme d'un habitat résidentiel mixte à base de maisons individuelles / maisons individuelles jumelées / maisons intermédiaires, dont 25% minimum de logements locatifs sociaux. L'objectif est de réaliser une résidence seniors.
- La densité minimale de constructibilité est portée à 33 logements par hectare en raison de la proximité de ce secteur à la gare (conformément à l'article L151-26 du code de l'urbanisme), soit environ 40 logements.
- Principe d'un cheminement piéton assurant la jonction entre la voie primaire de la zone UBe et la liaison douce existante le long de l'avenue des Pyrénées (RD820W).
- Principe d'un espace vert sous forme d'une bande engazonnée située en bordure de la RD 820W ; cette bande engazonnée fera l'objet de la plantation d'un alignement d'arbres de haut jet. L'espace boisé classé, dont la largeur est estimée à 4m, devra être maintenu, avec une bande non aedificandi de 3m mini de part et d'autre.
- zone UBe de l'Oratoire : Surface totale : 1.3Ha ; surface disponible brute : 1.2Ha. Nombre de logements souhaité : 40 logements, soit une densité de 33 logements par hectare. Nombre de logements locatifs sociaux demandé : 10 LLS minimum (25% du parc total de logements de la zone, arrondi au nombre entier inférieur).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UBe DE L'ORATOIRE



BATI

- HABITAT RESIDENTIEL
- Nombre de logements demandés : environ 40L, dont 25% en logements locatifs sociaux (10LLS)

ESPACES VERTS

- ESPACES VERTS (LOCALISATION OBLIGATOIRE)
- PLANTATION D'ARBRES DE HAUT JET EN BORDURE DE LA RD820W (OBLIGATOIRE)
- BANDE NON AEDIFICANDI DE 3m DE PART ET D'AUTRE DE L'EBC

VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

- VOIRIE PRIMAIRE : 5.0m D'EMPRISE (dont 3.5m de chaussée) TRACE INDICATIF
- PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (LOCALISATION OBLIGATOIRE)

POUR MEMOIRE

- ALIGNEMENT DE PLATANES (L151.23)
- ESPACE BOISE CLASSE (largeur estimée à 4m)
- TROTTOIR EXISTANT (av. des Pyrénées)

[TOUT PROJET DEVRA ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE AUF/AUF_o DE « MANIVIELE »

► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

→ L'accès à la zone d'activités de Maniviele se fera essentiellement par un accès unique à partir du giratoire existant de la RD280, en utilisant la contre-voie de la déviation.

→ L'accès direct sera possible depuis la contre-voie ; on notera à ce sujet que la situation juridique de cette contre-voie n'est pas encore réglée : si la déviation (RD820) est départementale, la contre-voie appartient encore à l'Etat. L'accès à la zone sera possible également à partir de la voie communale n°11 ; l'accès direct sera interdit depuis la RD820 et la RD74. L'interdiction du trafic de camions sur la RD74 permettra de sécuriser les riverains de la Cité radio et de diminuer les nuisances sonores.

→ La bande non aedificandi initiale de 100m par rapport à l'axe de la RD820 est ramenée à 50m de l'axe de la RD, ce qui permettra aux nouvelles constructions de bénéficier pleinement de l'effet vitrine tout en réalisant une économie d'espace.

→ Pour accentuer cet effet vitrine, les constructions situées en front de la déviation devront être implantées à l'alignement, à une distance de 25m de l'axe de la contre-voie

→ Les constructions situées en vis-à-vis de la RD74 seront alignées à 20m de l'axe de la voie.

→ Les constructions situées de part et d'autre des voies primaires seront alignées à 20m de l'axe des voies.

→ La zone AUF sera dotée de 2 voies primaires : La voie primaire « C » aura une largeur totale de 16m, dont 6m de chaussée ; la voie primaire « D » aura une largeur de 12m, dont 6m de chaussée (confer profils-types).

→ La voie primaire « C » sera plantée d'un double alignement d'arbres de haut-jet fléchés et non couronnés ; la voie primaire « D » sera plantée d'un double alignement d'arbres de haut-jet d'espèce différente.

→ Dans l'emprise de la voie primaire « C », il est prévu la création d'une piste cyclable.

→ Les constructions devront respecter une bande non aedificandi de 20m par rapport à la voie communale n°11.

→ Les autres mesures d'accompagnement paysager consistent à :

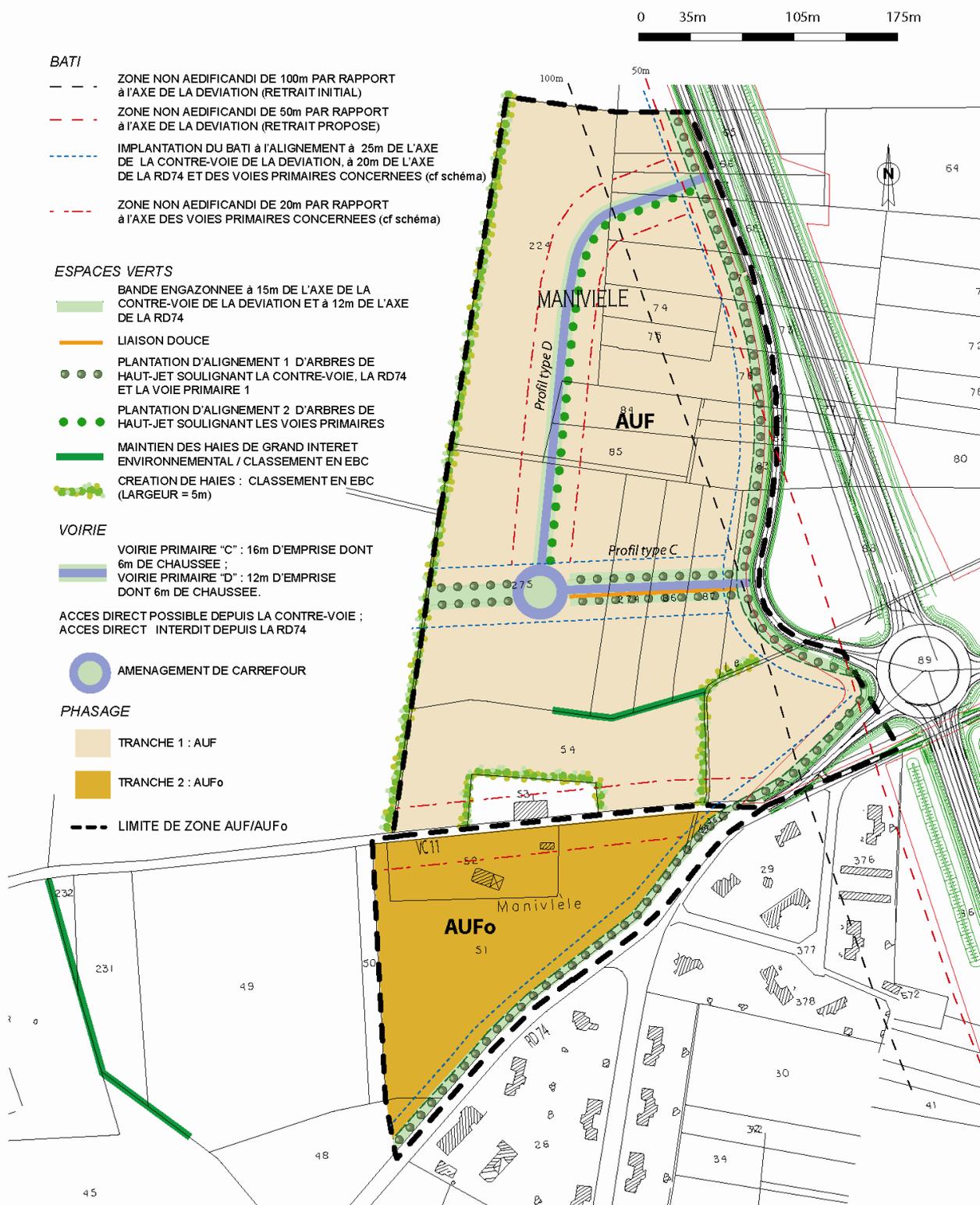
- Créer un espace vert engazonné dont la largeur sera de 15m par rapport à l'axe de la contre-voie, et de 12m de l'axe de la RD74 ; cet espace vert sera planté par un alignement d'arbres de haut-jet fléchés et non couronnés, les mêmes que ceux de la voie primaire 1
- Créer un espace vert linéaire de 16m de largeur dans le prolongement de la voie primaire « C », jusqu'à l'extrémité ouest de la zone AUF (pour une éventuelle extension dans un futur éloigné)
- Préserver deux haies existantes de grand intérêt environnemental en les classant en espace boisé classé (EBC)
- Planter une haie en bordure du ruisseau de Mondouly (ripisylve), et une haie en limite ouest de la zone d'activités ; ces haies seront classées en EBC (largeur minimale : 5m)

→ L'aspect extérieur du bâti devra être soigné : l'homogénéité du bâti devra être la règle. La toiture sera en toit terrasse. Les façades ainsi que les toits seront en bardage métallique de couleur grise. Les clôtures seront réalisées par une maille métallique soudée de couleur verte ; les murs bahuts seront interdits.

→ Les dépôts de matériaux seront masqués par des haies

→ Les bassins de rétention seront paysagés : engazonnement, pentes douces, plantations paysagères des abords...

→ Prise en compte des prescriptions du PPR dans la zone à risques (aléas faibles)



ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUF/ AUfo DE MANVIELE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU PROJET DE BASE DE LOISIRS DU LAC DES PRAIRIES

► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

→ Le projet de base de loisirs du lac des prairies, mis en œuvre par la CCBA, est consécutif à l'arrêt définitif de l'extraction de granulats dans le secteur.

→ Les 2 plans d'eau issus de l'extraction auront les vocations suivantes :

- le grand plan d'eau de la rive gauche du Rieutort sera consacré en partie nord aux activités de canotage et canoë-kayak avec aménagement d'une base nautique, et en partie sud en réserve naturelle avec aménagement de postes d'observation de l'avifaune,

- le petit plan d'eau de la rive gauche du Rieutort sera consacré aux activités de loisirs et de détente non motorisées (aviron, barque, initiation à la voile et au canoë-kayak...).

→ L'accès au pôle de loisirs se fera par :

- un accès principal à partir de la RD74 à l'ouest de la Cité Radio, et doté d'un parking,

- un accès secondaire à partir de l'extrémité sud de la Cité Radio.

→ Les plans d'eau seront bordés par un chemin de ronde à l'exception de la partie sud du grand plan d'eau, dont l'accès sera interdit ou très limité (réglementé) afin de préserver la zone de quiétude de l'avifaune.

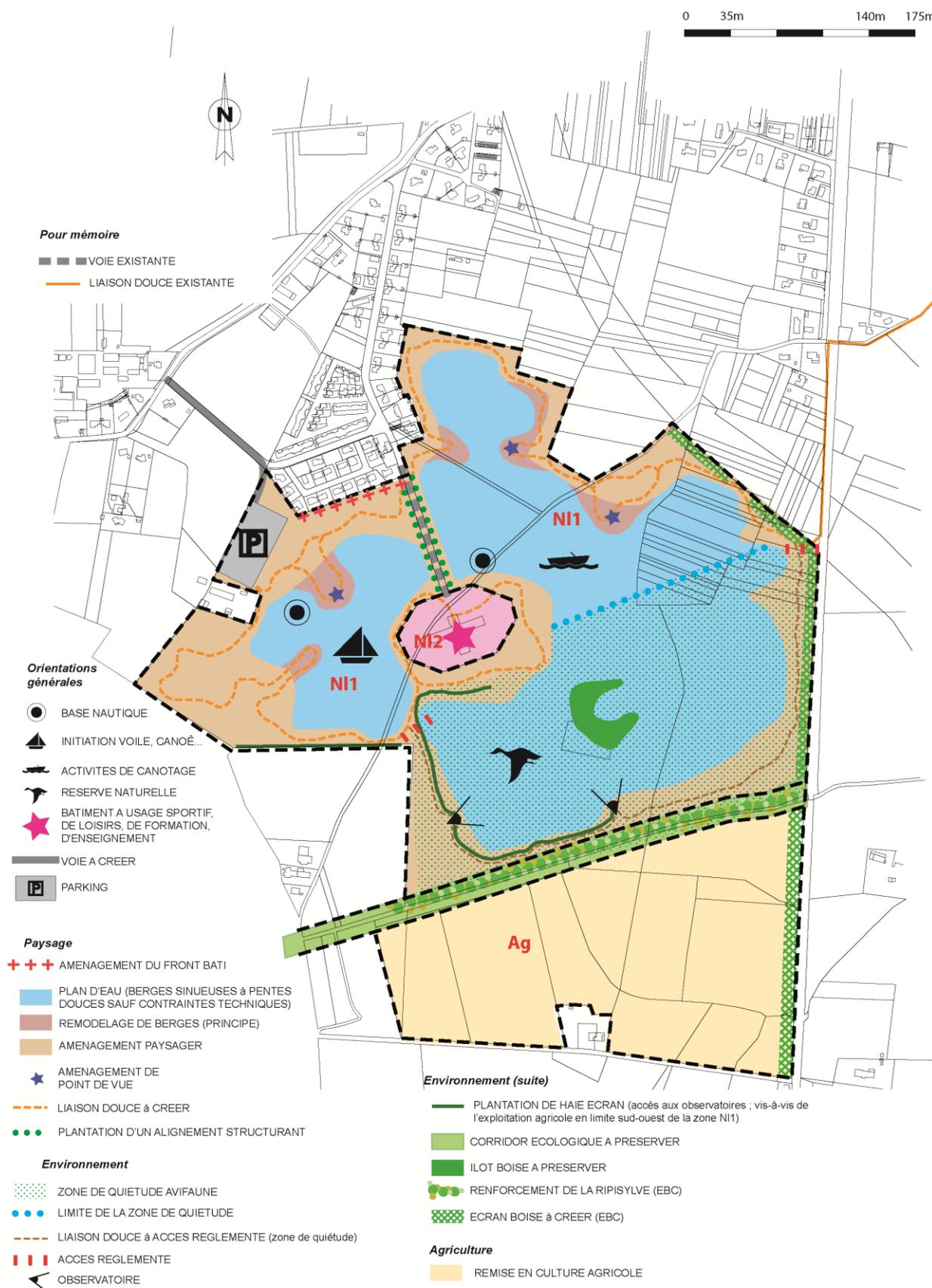
→ L'ancien grand bâtiment industriel (classé en NI2) localisé entre les 2 plans d'eau aura, dans ce contexte de base de loisirs, un usage sportif, de loisirs, de formation et d'enseignement.

→ Il est prévu la création d'un écran boisé (10m de largeur) entre la base de loisirs et la voie ferrée d'une part, et la RN820 d'autre part ; ces 2 écrans boisés seront classés en espace boisés classés (EBC) ; le ruisseau du Rieutort et ses abords constituent un corridor écologique de la trame verte et bleue ; sa ripisylve sera classé en EBC et son renforcement sera réalisé.

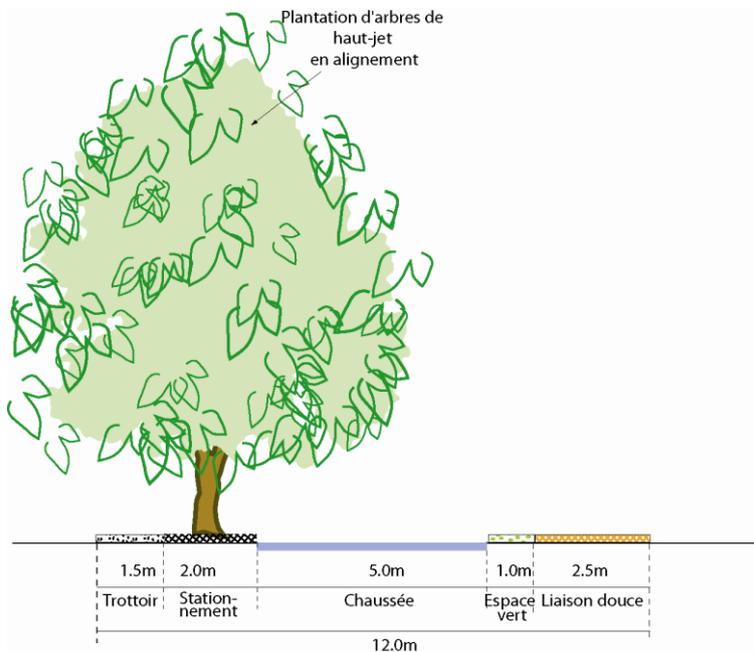
→ Une haie écran paysagère sera plantée en limite sud-ouest de la zone, au droit de l'exploitation agricole.

→ Le secteur situé au sud du Rieutort aura une vocation agricole, après remblayage.

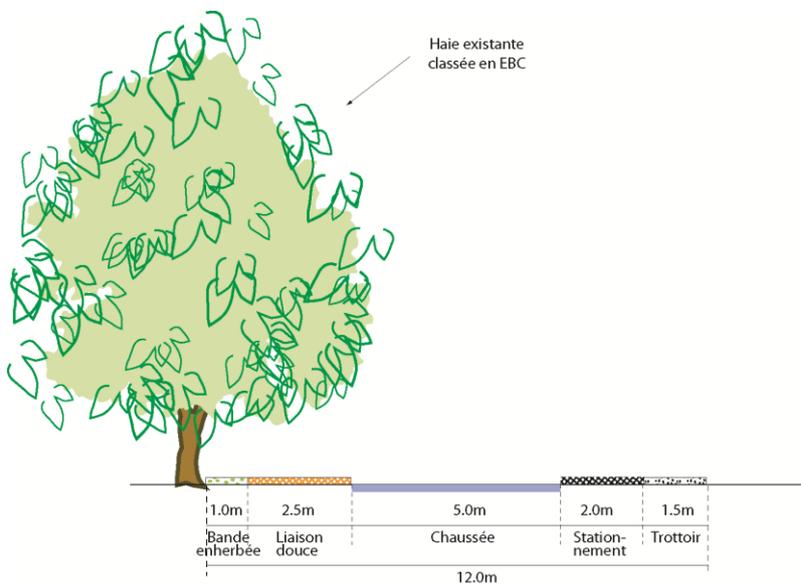
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA BASE DE LOISIRS DU LAC DES PRAIRIES



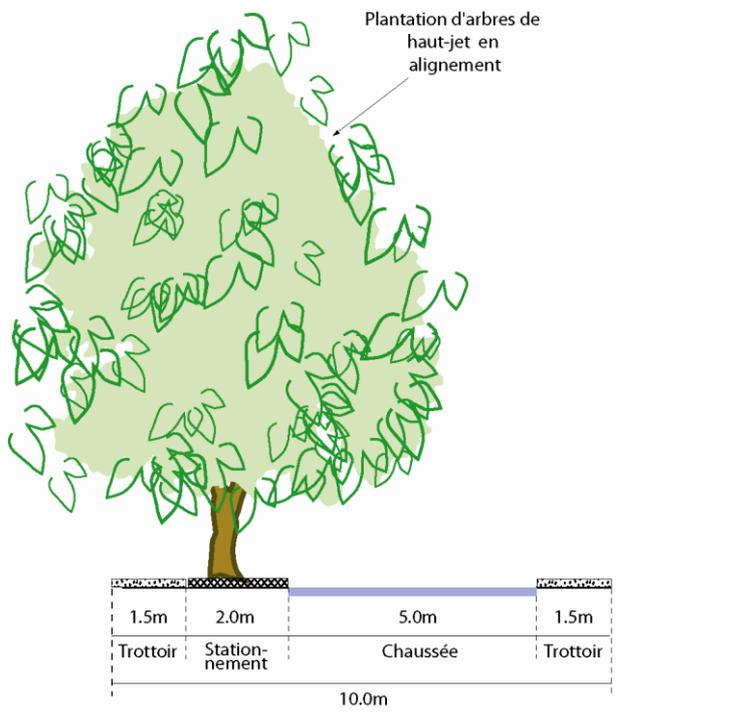
ANNEXE



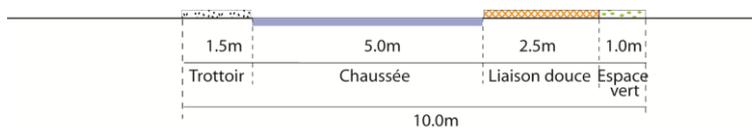
PROFIL-TYPE A DE LA VOIE PRIMAIRE AVEC LIAISON DOUCE



PROFIL-TYPE "A1" DE LA VOIE PRIMAIRE AVEC LIAISON DOUCE

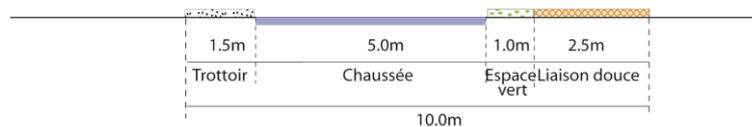


PROFIL-TYPE B DE LA VOIE PRIMAIRE (SANS LIAISON DOUCE)

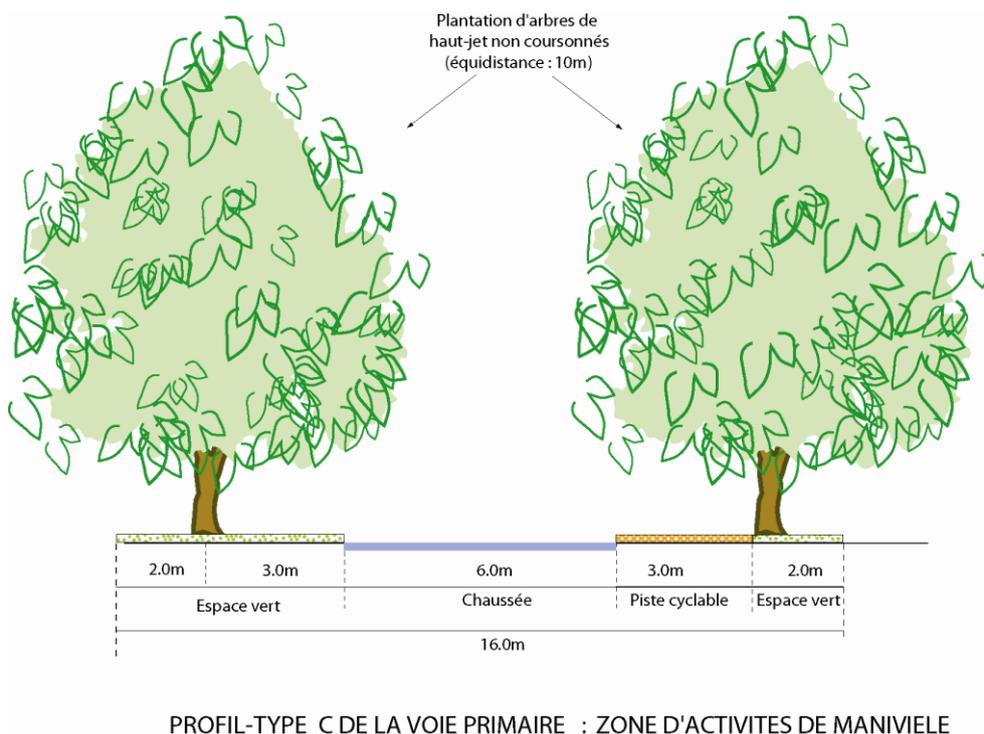


PROFIL-TYPE "B1" DE LA VOIE PRIMAIRE SANS STATIONNEMENT

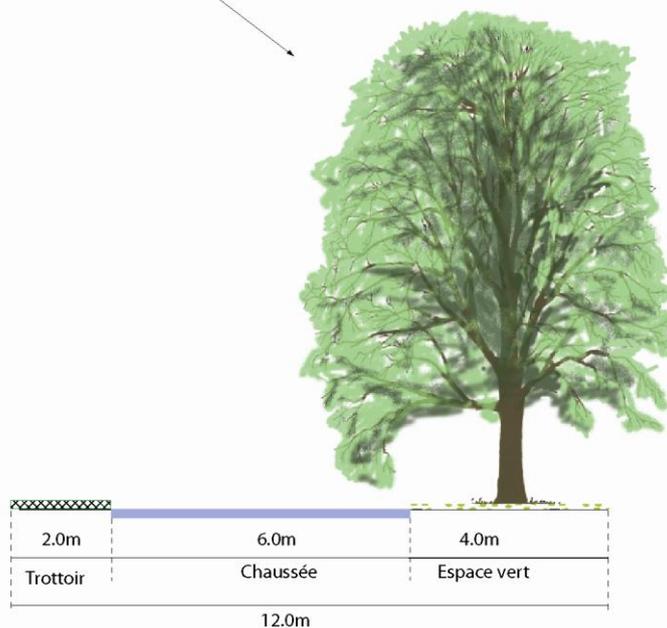
OU



PROFIL-TYPE "B1" DE LA VOIE PRIMAIRE SANS STATIONNEMENT



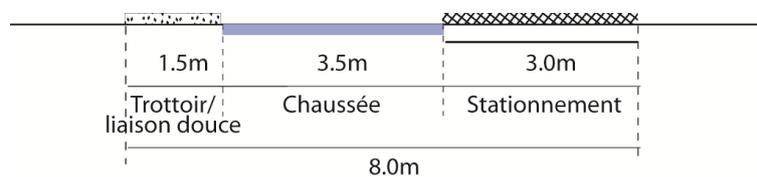
Plantation d'arbres de
 haut-jet
 (équidistance : 10m)



PROFIL-TYPE D DE LA VOIE PRIMAIRE : ZONE D'ACTIVITES DE MANIVIELE



PROFIL-TYPE "E" DE LA VOIE PRIMAIRE (SANS LIAISON DOUCE)



PROFIL-TYPE "F" DE LA VOIE SECONDAIRE