

SOMMAIRE

<i>PREAMBULE</i>	3
I - RAPPEL DES DISPOSITIONS, MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA REVISION DU P.L.U.	4
II – DIAGNOSTIC	6
<i>INTRODUCTION – LAUZERVILLE dans son environnement elargi</i>	6
1. UNE AIRE URBAINE TOULOUSAINNE PARTICULIÈREMENT ATTRACTIVE.....	6
2. UN SECTEUR SUD / SUD-EST ATTRACTIF ET DOTÉ D'IMPORTANTES POTENTIALITÉS.....	9
3. LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE COMMUNAL DE LAUZERVILLE.....	11
II.1 – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	12
<i>1.1 – SITUATION GEOGRAPHIQUE</i>	12
<i>1.2 – ENVIRONNEMENT NATUREL</i>	13
1.2.1 – UN RELIEF CONTRASTE	13
1.2.2 – UN CONTEXTE GEOLOGIQUE SENSIBLE.....	14
1.2.3 – UNE HYDROGRAPHIE ET UNE HYDROLOGIE VULNERABLES.....	17
Outre les écoulements superficiels temporaires, directement dépendant des épisodes pluvieux ruisselants sur un sol imperméable, le réseau hydrographique superficiel de la commune de Lauzerville est marqué par le passage au Nord du territoire communal de la Saune et au Sud, de la Marcaissonne.....	18
Les eaux pluviales sont gérées sur la commune de Lauzerville par un maillage de fossés qui achemine les eaux vers les cours d'eau (Marcaissone et Saune). Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les projets actuels étudient les conséquences d'un développement de l'urbanisation sur le milieu naturel pour ne pas venir encombrer le réseau de fossés existants. C'est ainsi que chaque opération d'urbanisation a prévu l'aménagement d'un bassin de rétention pour stocker en amont les excédents d'eau avant de les restituer aux fossés à débit plus faible.....	19
1.2.4 – UN MILIEU NATUREL ET UNE SENSIBILITE PAYSAGERE A PRESERVER.....	21
1.2.5 – UN CADRE BATI EN PLEIN EXPANSION.....	28
1.2.5.a – Les étapes de la croissance urbaine et la répartition de l'urbanisation.....	28
1.2.5.b – La typologie architecturale.....	31
1.2.5.c – Le patrimoine culturel.....	36
1.2.6 – DES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS DE TRANSPORT ET DEPLACEMENTS INSUFFISANTS.....	39
1.2.7 – DES RESEAUX QUI GUIDENT LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	44
1.2.7.a - Eau potable.....	44
1.2.7.b - Assainissement.....	45
1.2.7.c - Déchets.....	46
1.2.7.d – Télécommunications et réseaux numériques.....	46
II.2 – DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE	48
<i>2.1– DEMOGRAPHIE</i>	48

2.1.1 – EVOLUTION DE LA POPULATION ET DE SES CARACTERISTIQUES.....	48
<i>Naissances.....</i>	<i>49</i>
<i>Décès.....</i>	<i>49</i>
2.1.2 – EVOLUTION DES MENAGES ET DE LEURS CARACTERISTIQUES.....	51
2.2 - HABITAT.....	51
2.2.1 – EVOLUTION DU NOMBRE ET DU TYPE DE LOGEMENTS.....	51
<i>Maisons individuelles.....</i>	<i>52</i>
2.2.2 – EPOQUE D'ACHEVEMENT ET CONFORT DES LOGEMENTS	53
<i>Années.....</i>	<i>53</i>
2.2.3 – DYNAMIQUE DE CONSTRUCTIONS NEUVES	54
2.3 - ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES.....	55
2.3.1 – LA POPULATION ACTIVE.....	55
2.3.2 – LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI.....	55
2.3.3 – LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	57
2.3.3.b - Commerces et petit artisanat.....	60
2.3.3.c - Equipements.....	61
II.3 - CONCLUSION : BILAN DES POTENTIALITES ET DES CONTRAINTES.....	62
III – LES DISPOSITONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET LEURS JUSTIFICATIONS	65
III.1 – LES ENJEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL DE LAUZERVILLE.....	65
III.2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	70
<i>Articles AU 1 et AU 2.....</i>	<i>77</i>
<i>Article AU3.....</i>	<i>77</i>
<i>La zone AU0 n'est pas constructible, c'est pourquoi il n'est pas défini de règles.....</i>	<i>80</i>
III.3 - SUPERFICIE DES ZONES DU P.L.U.....	84
IV – MISE EN ŒUVRE DU P.L.U., INCIDENCES ET CONSEQUENCES DES DISPOSITIONS RETENUES..	86
IV.1 – LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.	86
IV.2 – LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	88
IV.3 – LES CONSEQUENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT.....	92
IV.4 – COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES.....	101
V – LE P.L.U. ET SES EVOLUTION AU REGARD DU P.O.S.....	110
V.1 – RAPPELS.....	110
V.2 – EVOLUTION DES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES.....	110
VI – EVALUATION DU P.L.U. ET INDICATEURS.....	121
ANNEXES.....	122

PREAMBULE

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 exprime dans la continuité de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 sur l'aménagement et le développement durable du territoire dite « Voynet » et la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 sur l'amélioration et la simplification intercommunale dite « Chevènement », une volonté de rénovation du cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace. Les documents d'urbanisme notamment le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) sont modifiés dans leur contenu et leur portée et substitués par des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) dont le souci est alors d'orienter l'aménagement vers le renouvellement urbain. C'est au regard de ces caractéristiques que la loi du 12 juillet 2010, modifiée le 5 janvier 2011 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II apporte des modifications et des compléments pour prendre en compte de façon plus importante le développement durable dans les documents d'urbanisme.

Si le P.L.U. précise toujours le droit des sols, il devient désormais un véritable plan d'urbanisme et l'outil de communication du projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Il expose et justifie les orientations d'urbanisme, les actions envisagées, les règles applicables, et ce sur l'ensemble du territoire communal et sur les secteurs à projets engagés par la commune.

Ces modifications bouleversent le contenu des documents d'urbanisme qui est défini dans les articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I - RAPPEL DES DISPOSITIONS, MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA REVISION DU P.L.U

Le territoire communal de Lauzerville est géré depuis le 25 novembre 1993 (date d'approbation) par un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). Ce document a été modifié à 2 reprises :

- Modification n°1 : 06/09/2001
- Modification n°2 : 19/12/2006

Aujourd'hui, compte tenu du temps passé depuis l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols et des données qui ont fait évoluer le territoire, la commune a décidé, par délibération du 22 mai 2008, la révision totale de son Plan d'Occupation des Sols, qui a été transformé par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Ce document d'urbanisme communal qui doit clairement indiquer les règles générales d'utilisation du sol, (règles qui s'imposent à tous, constituant ainsi un facteur de sécurité juridique pour la commune comme pour l'utilisateur), **a pour objectifs** de déterminer les conditions permettant d'une part :

- d'organiser et maîtriser le renouvellement urbain, le développement urbain de la commune, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- de sauvegarder et mettre en valeur son patrimoine urbain, archéologique et historique,
- de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques,
- d'utiliser de façon économe les espaces naturels et d'assurer la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières,
- de préserver et remettre en état les continuités écologiques,
- d'accompagner les activités agricoles,
- d'assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales ainsi que la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, de performances énergétiques, des communications électroniques, des déplacements et des moyens de transports collectifs,
- de réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- de maîtriser les énergies et d'améliorer les performances énergétiques.

Par ailleurs, le PLU devra :

- fournir un cadre de référence pour un développement durable de la commune et que ce dernier soit en cohérence avec les documents intercommunautaires tels que le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération toulousaine, la charte d'aménagement du SICOVAL ainsi qu'avec les objectifs du P.L.H. (Programme Local de l'Habitat) mis en place sur le SICOVAL,
- intégrer les résultats du Schéma Directeur d'Assainissement
- intégrer le PDU (Plan de Déplacement Urbain).

Cette élaboration permet d'engager une véritable réflexion sur le bourg, les écarts et l'évolution territoriale de la commune en considérant les études réalisées antérieurement pour inscrire Lauzerville dans la dynamique de la communauté d'agglomération du SICOVAL qui regroupe 36 communes et à laquelle elle adhère.

En préalable, un diagnostic environnemental, paysager, architectural et socio-économique de la commune a été réalisé afin de mettre en évidence un certain nombre de contraintes et de préoccupations que le Plan Local d'Urbanisme devra intégrer dans les options d'aménagement.

II – DIAGNOSTIC

Le contenu du diagnostic est défini par l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme « les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, de l'environnement, d'équilibre social, de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ».

INTRODUCTION – LAUZERVILLE DANS SON ENVIRONNEMENT ELARGI

Au dernier recensement de la population (R.G.P. 2006), l'agglomération (ou pôle urbain)^① compte 850.876 habitants (72 communes) et l'aire urbaine 1.102.807 habitants (342 communes), ce qui la place en 5^{ème} position au plan national. C'est également l'une des plus dynamiques des aires urbaines françaises avec un taux de croissance annuel de 2 % depuis 1999.

Accroissement démographique de l'aire urbaine de Toulouse :

Population sans doubles comptes						
	2006	1999	1990	1982	1975	1968
Ville-centre	437.715	390.301	358.688	347.995	373.796	370.796
Banlieue	413.164	370.806	298.253	240.229	186.369	111.197
Unité Urbaine	850.876	761.107	656.941	588.224	560.165	481.993
Couronne Périurbaine	252.011	203.807	184.211	149.216	127.047	114.602
Aire Urbaine	1.102.887	964.914	841.152	737.448	687.212	596.595

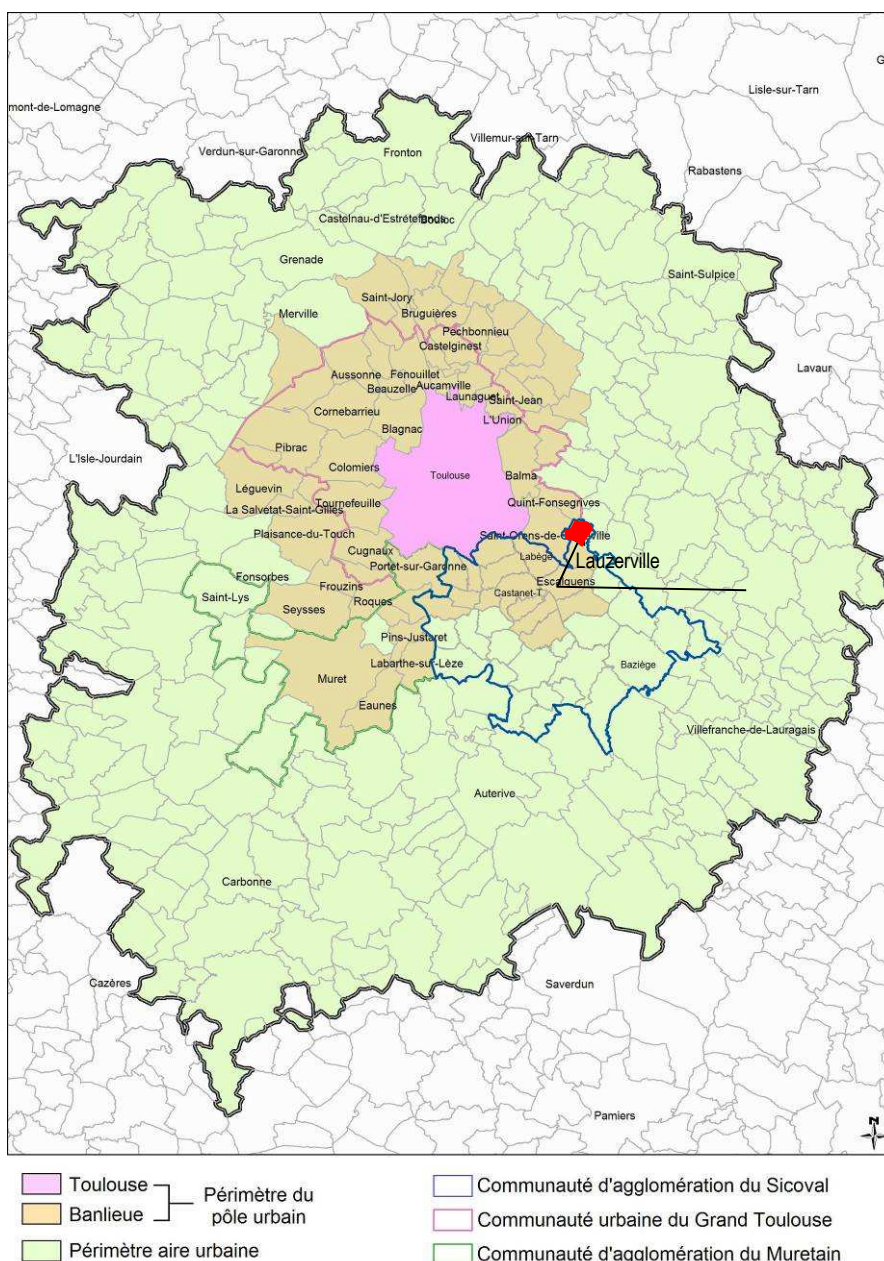
L'accroissement de la population de l'aire métropolitaine est caractérisé par un étalement urbain de plus en plus marqué géographiquement. En effet, bien que la ville centre gagne autant de population que sa banlieue (*respectivement +47 414 habitants et +42 358 habitants*), l'accroissement de la couronne périurbaine présente des proportions plus importantes (*23,65 % de croissance entre 1999 et 2006*). Le principal facteur de croissance de l'aire urbaine demeure son attractivité : le solde migratoire (+1,3 % de nouveaux habitants chaque année sur la période 1999 – 2006 selon l'INSEE) contribue majoritairement à cette croissance.

Cette croissance démographique s'accompagne corrélativement d'une progression du parc de logements qui a crû de 153 %, dans l'aire urbaine entre 1968 et 2006 (316 654 logements supplémentaires).

Aujourd'hui, on constate une diminution de la densité avec l'éloignement des communes par rapport à la ville-centre et aux principaux axes routiers. L'urbanisation des communes périurbaines se développe quasi exclusivement avec des maisons individuelles.

Ainsi 80 % des communes de l'aire urbaine sont composées à plus de 95 % par des maisons individuelles ; il s'agit essentiellement des communes situées en couronne périurbaine. En effet, le parc de logements de la couronne périurbaine est constitué de 89% de maisons individuelles, 9,63 % d'appartements et de 0,81 % d'autres types de logements.

L'aire urbaine est marquée par la faiblesse du parc social public essentiellement concentré sur Toulouse et sa proche périphérie.



Lauzerville dans l'aire urbaine

En 2006, l'aire urbaine compte 504 757 emplois localisés à 55 % dans la ville-centre et à 89 % dans le pôle urbain. La tendance de développement des emplois en périphérie se concrétise, puisque la ville centre concentrait 60 % des emplois de l'aire urbaine en 1999 et presque 65 % en 1990.

Emplois					
	2006	1999	1990	1982	1975
Ville Centre	278.077	234.612	225.100	198.676	188.365
Banlieue	173.516	124.492	89.328	60.072	45.120
Unité Urbaine	451.593	359.104	314.428	258.748	233.485
Couronne périurbaine	53.164	41.371	35.185	33.084	30.860
Aire Urbaine	504.757	400.475	349.613	291.832	264.345

Evolution annuelle				
	1999 → 2006	1990 → 1999	1982 → 1990	1975 → 1982
Ville Centre	2,64 %	0,46 %	1,66 %	0,78 %
Banlieue	5,62 %	4,37	6,08 %	4,73 %
Unité Urbaine	3,67 %	1,57 %	2,69 %	1,54 %
Couronne Périurbaine	4,07 %	1,95 %	0,79 %	1,03 %
Aire Urbaine	3,72 %	1,61 %	2,47 %	1,48

* Actifs ayant un emploi au lieu de travail

Source : Insee, recensements de la population

La répartition des activités fait apparaître quatre pôles majeurs :

- au Nord-Ouest : l'aéronautique, avec principalement l'Aérospatiale,
- au Sud-Ouest : l'électronique et la robotique,
- au Sud-Est : le pôle scientifique, spatial, et la biotechnologie
- au Sud : la chimie et la pharmacie.

2. Un secteur Sud / Sud-Est attractif et doté d'importantes potentialités

Ce secteur connaît depuis environ vingt cinq ans un fort développement urbain.

Le fondement de cette dynamique réside dans la formation d'un tissu d'activités scientifiques et technologiques relativement important, largement impulsé par une politique interventionniste de l'Etat dans les années 1950. De plus, Toulouse a bénéficié dans les années 1960 de la décentralisation de centres de formation de haut niveau et de centres de recherche nationaux.

On peut citer notamment des équipements publics d'agglomération :

le Complexe Scientifique de Rangueil-Lespinet regroupe l'Université Paul Sabatier, de nombreuses grandes écoles et autres établissements universitaires (Ecole Nationale Supérieure d'Ingénieurs de Construction Aéronautique, Ecole Nationale de l'Aviation Civile, Ecole Nationale Supérieure Nationale de l'Aéronautique et de l'Espace, Ecole Nationale Supérieure de Chimie, IUT, etc...), des centres de recherche (Centre d'Etudes et de Recherches de Toulouse-Office National d'Etudes et de Recherches Aérospatiales, Centre National d'Etudes Spatiales, Météorologie Nationale, Air Inter, Air France, Direction Nationale de la Navigation Aérienne,...), Le Centre Hospitalier Universitaire, l'Institut National de Recherche Agricole et divers autres établissements renforcent ce pôle très attractif.

Ce potentiel a participé à attirer de nombreuses entreprises françaises et étrangères, liées à l'Université et à la recherche dans des domaines tels que le spatial, les biotechnologies, l'électronique et la robotique.

Cette richesse industrielle est principalement localisée dans les zones d'activités de Montaudran, du Palays (Toulouse), de Labège-Innopole, de l'Agrobiopole et du Parc Technologique du Canal (Sicoval).

Le secteur Sud / Sud-Est est également maillé d'un réseau d'infrastructures de transport important qui participe à ce développement industriel et résidentiel : La RD813 Toulouse-Narbonne, La RN 20 Toulouse – Espagne, la voie ferrée empruntant la vallée de l'Hers, celle empruntant la vallée de la Garonne et reliant Toulouse à Carcassonne et Foix, l'autoroute A 61 assurant la liaison Narbonne-Bordeaux et qui relie l'A 66 en direction de Foix et de l'Espagne via le tunnel du Puymorens, l'A66 reliant Toulouse à Barcelone et Carcassonne.



3. Les spécificités du territoire communal de Lauzerville

La commune de Lauzerville se situe, dans le canton de Lanta, en première couronne de l'agglomération toulousaine, aux portes de Toulouse avec qui elle entretient des liens étroits de dépendance.

D'une superficie de 344 hectares, et comptant 1103 habitants en 2007¹, Lauzerville s'est installée sur une ligne de crête de part et d'autre de la RD54, de manière à dominer la plaine de la Marcaissonne (au Sud) comme celle de la Saune (au Nord).

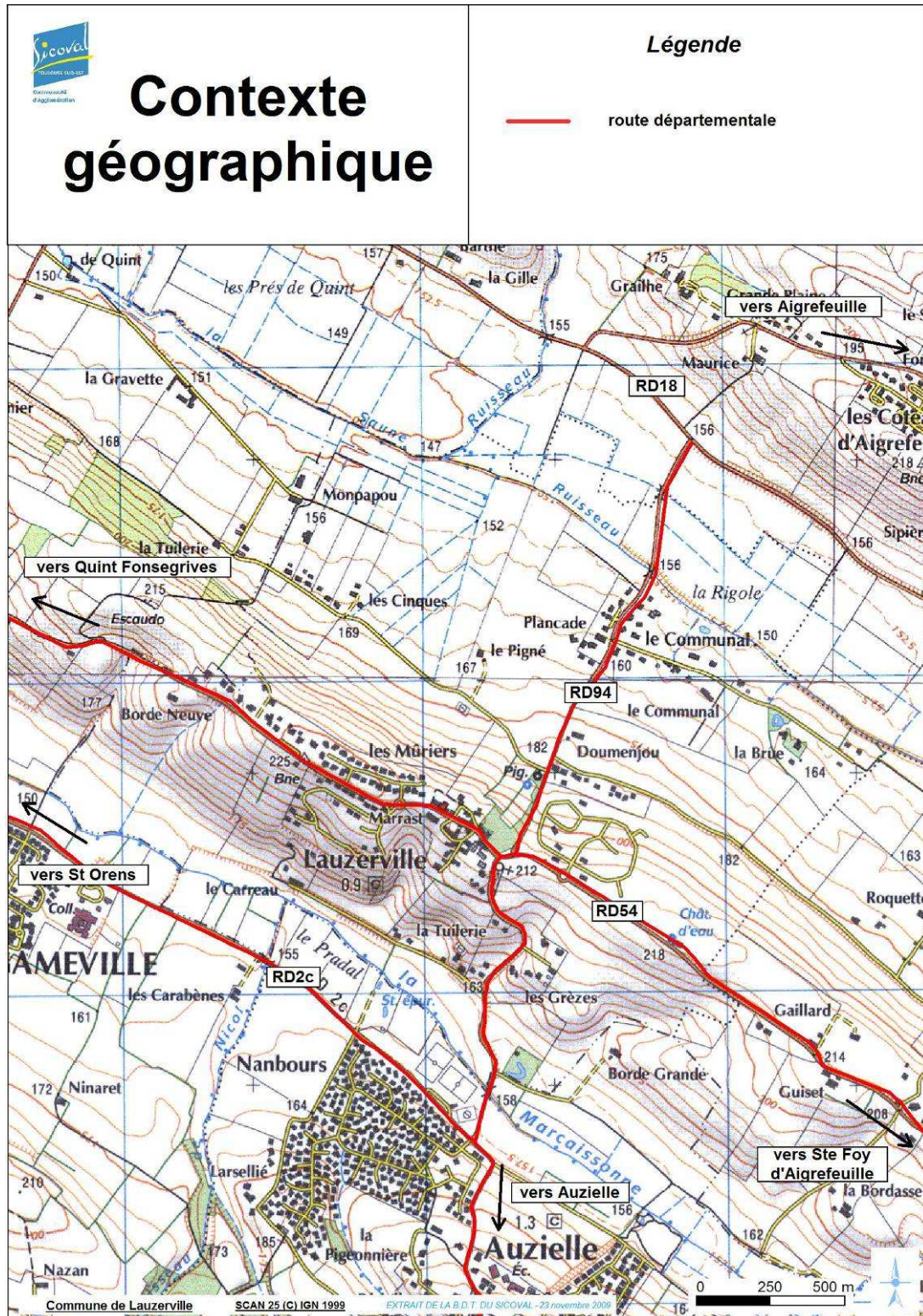
Jusqu'à ce jour, Lauzerville a su préserver son cadre de vie rural, mais face à l'influence et au développement de l'agglomération toulousaine qui grignote progressivement la campagne environnante et se trace de nouvelles frontières sur des terres agricoles, tout ce qui fait la spécificité du territoire communal de Lauzerville pourrait être mis en péril et avoir des conséquences irrévocables sur son développement si l'évolution urbaine du territoire n'est pas anticipée.

Pour se perpétuer durablement et s'assurer un développement raisonné, Lauzerville s'engage ainsi dans une réflexion dont l'objectif sera de planifier et d'organiser l'aménagement de son espace urbain tout en assurant la préservation de son espace naturel.

¹ population totale du recensement de 2007 selon l'INSEE.

II.1 – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 – SITUATION GEOGRAPHIQUE



1.2 – ENVIRONNEMENT NATUREL

1.2.1 – UN RELIEF CONTRASTE

Description :

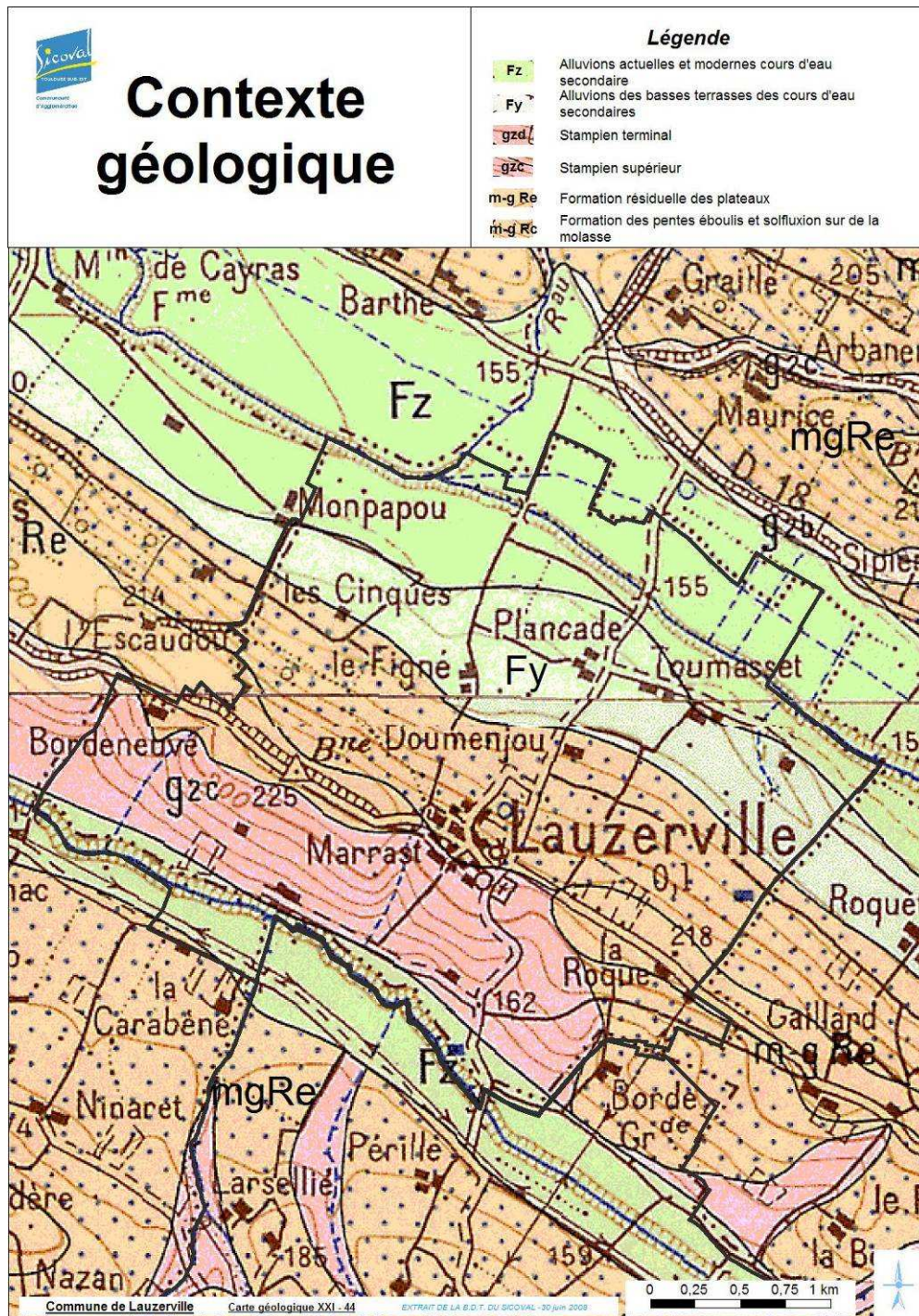
Le territoire communal de Lauzerville est marqué par un ensemble de collines molassiques entaillé par les ruisselés permanents ou temporaires qui traversent la commune.

Son altitude varie entre 150 m. et 225 m., avec un point culminant relevé sur la ligne de crête à l'entrée Ouest du village, et un point bas relevé à l'extrémité Sud/Ouest de la commune à proximité de la Marcaissonne.

Contraintes et dispositions:

Cette topographie très contrastée, présentant parfois des terrains très pentus, est parfois contraignante ce qui peut limiter les possibilités d'extensions urbaines.

1.2.2 – UN CONTEXTE GEOLOGIQUE SENSIBLE



Description :

D'après la carte géologique du BRGM au 1/50 000^e, feuille de Villefranche de Lauragais, la commune de Lauzerville se caractérise essentiellement par un substratum de nature sédimentaire se présentant sous la forme de marnes et molasses d'âge stampien, le plus souvent cachées sous des formations alluviales, solifluées ou résiduelles et se distinguant sur deux entités géologiques distinctes : les

formations sédimentaires marno-calcaires formant les reliefs et les alluvions récentes et anciennes des différents cours d'eau traversant la commune.

- Les terrains sédimentaires des reliefs

Hormis sur la ligne de crête qui accueille le village ancien, les formations molassiques se caractérisent par des matériaux très hétérogènes et mal ordonnés : blocs de marnes, petites lentilles de graviers, calcaires,... , soumettant les terrains à des risques d'instabilité.

Le coteau Sud dominant la Marcaissonne est quant à lui tout aussi hétérogène avec tantôt des formations sableuses, tantôt calcaires voire argileuses.

Ces formations géologiques confèrent aux terrains un caractère imperméable pouvant générer ponctuellement de petites instabilités sur les versants liés notamment aux phénomènes de retraits – gonflement des sols.

- Les formations alluviales

Les alluvions correspondent aux dépôts des cours d'eau. Ils présentent des éléments assez homogènes constitués de galets, graviers, sables et limons soit, des formations très perméables.

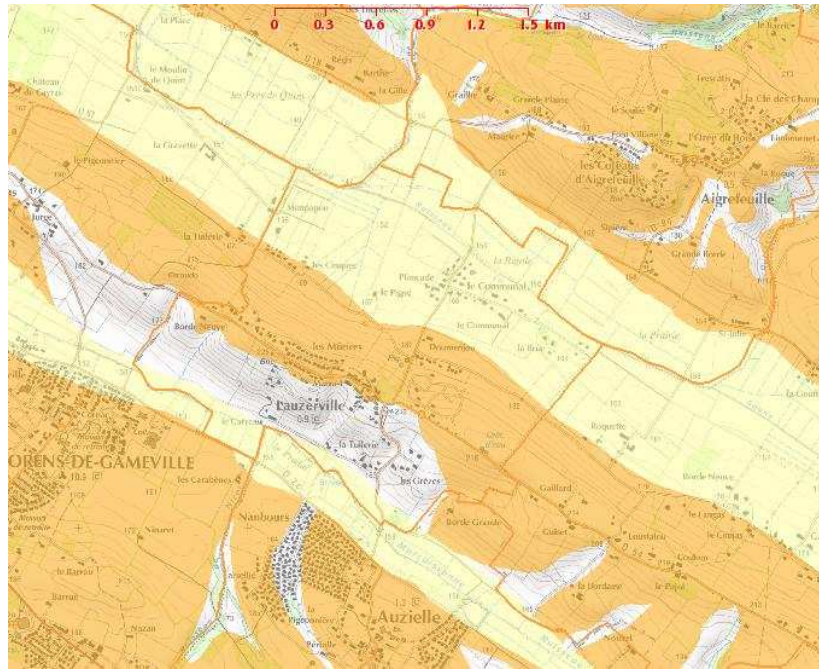
De part et d'autre de la Marcaissonne comme de la Saune, ces formations sont relativement stables d'un point de vue géotechnique, mais leur situation topographique provoque un mauvais drainage responsable d'une hydromorphie parfois très accusée.

Contraintes et dispositions :

Le secteur est très sensible d'un point de vue géologique parce que les sols du territoire présentent des perméabilités très variables fonction de la teneur en argile des sols. Associée à une pente parfois importante, les terrains sont donc soumis à des risques naturels tels que:

- des glissements de terrains pouvant se manifester sous la forme de coulées de boue et de solifluxion,
- des phénomènes de retrait-gonflement des sols, qui sous l'effet de l'évaporation provoquent une rétraction de l'argile pouvant induire des désordres dans les structures des constructions.

La prise en compte de ces phénomènes est prépondérante et, pour éviter ces problèmes plus ou moins importants d'instabilité du sol, il est recommandé de réaliser des travaux spécifiques (drainage, vide sanitaires, fondations plus ou moins profondes ou plus ou moins larges...) lors de l'élaboration d'un bâtiment quel qu'il soit.



Carte des aléas – Retrait et gonflement des sols

-  Argiles
-  Aléa fort
-  Aléa moyen
-  Aléa faible
-  Aléa à priori nul
-  Argiles non réalisé

Cependant des nappes souterraines limitées s'écoulent dans ces formations grâce à l'existence de lentilles sableuses ou graveleuses plus ou moins développées et interconnectées. Mais ces dernières ont une extension limitée et généralement de faible débit, ce qui leur vaut de se tarir assez fréquemment l'été.

1.2.3.b - Les eaux superficielles

Outre les écoulements superficiels temporaires, directement dépendant des épisodes pluvieux ruisselants sur un sol imperméable, le réseau hydrographique superficiel de la commune de Lauzerville est marqué par le passage au Nord du territoire communal de la Saune et au Sud, de la Marcaissonne.

La Marcaissonne :

Ce cours d'eau s'écoule au Sud de la commune, d'Ouest en Est et prend sa source sur la commune de Beauville (canton de Caraman) pour se jeter dans l'Hers-Mort, en aval de Montaudran, après un cours de 26 kilomètres.

La Marcaissonne est soumise à une augmentation des volumes d'eau en période de fortes pluies se traduisant par des débordements qui sont recensés sur la CIZI (cartographie Informatrice des Zones Inondables) ainsi que par l'étude menée par le bureau d'études Sogreah pour le compte du Sicoval.

Ces phénomènes sont liés à un ensablement du fond du lit. Pour résoudre cette principale problématique, de nombreux aménagements du lit majeur ont été réalisés au cours des années 1990 sur la commune de Saint-Orens. Aujourd'hui, un projet de protection contre les inondations à l'aval immédiat de la commune de Lauzerville est en cours d'élaboration. Il concerne le collège et les habitations situées le long de la rue de Labouilhe sur la commune de Saint-Orens.

La qualité des eaux de la Marcaissonne n'est pas recensée à ce jour par l'agence de l'eau Adour-Garonne. En l'absence de données, son objectif de qualité doit être « bonne », ce qu'il est probablement dans la mesure où, à Lauzerville, La Marcaissonne est en amont de son cours. Cependant en période d'étiage, son débit est faible, ce qui le rend relativement vulnérable aux pollutions et notamment celles dues aux produits de traitement agricoles.

La Saune :

La Saune descend des collines élevées et rocheuses qui sillonnent le canton de Revel pour se jeter dans l'Hers en aval du confluent de la Marcaissonne, après un cours de 31 kilomètres.

La Saune est soumise à une augmentation des volumes d'eau en période de fortes pluies se traduisant par des débordements qui sont recensés par la cartographie informative (CIZI).

Pour ce qui concerne la qualité de ses eaux, aucune donnée n'est recensée par l'Agence de l'eau Adour-Garonne. En l'absence de données, ces eaux doivent atteindre un objectif de qualité « bonne ». Une vigilance doit s'opérer en période d'étiage où le débit du cours d'eau est faible ce qui le rend vulnérable aux pollutions.

1.2.3.c - Les eaux pluviales

Les eaux pluviales sont gérées sur la commune de Lauzerville par un maillage de fossés qui achemine les eaux vers les cours d'eau (Marcaissonne et Saune). Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les projets actuels étudient les conséquences d'un développement de l'urbanisation sur le milieu naturel pour ne pas venir encombrer le réseau de fossés existants. C'est ainsi que chaque opération d'urbanisation a prévu l'aménagement d'un bassin de rétention pour stocker en amont les excédents d'eau avant de les restituer aux fossés à débit plus faible.

Contraintes et dispositions:

Les eaux superficielles de la commune représentent des contraintes fortes puisqu'elles reposent sur des terrains imperméables, sensibles à toute pollution. D'autre part, elles sont soumises à des modifications importantes de leurs débits, notamment en période de fortes pluies.

Trois risques méritent une attention particulière :

- Le risque d'inondations et la gestion des eaux de ruissellement

Le secteur est très sensible du point de vue hydrologique puisque La Marcaissonne et La Saune sont soumis à des risques de crues, qui ont été recensés et inscrites sur la cartographie informative (CIZI). Cette carte établie en 2000 et mise à jour en 2006 sert désormais de base de référence pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Nota : Le PPRI de la Macaissonne et de la Saune a été prescrit par arrêté préfectoral du 22 décembre 2011, mais il n'est pas encore approuvé ni arrêté. Après son approbation, il vaudra servitude d'utilité publique et s'imposera au P.L.U.

Les secteurs inondables devront faire l'objet d'une attention particulière et devront être protégés de toute nouvelle urbanisation pour protéger la population et éviter l'imperméabilisation des sols qui amplifie les champs d'expansion des crues.

D'autre part, il serait souhaitable pour ne pas aggraver les effets du ruissellement, dû à la densification des espaces urbains, d'assurer une gestion des eaux pluviales dès la source, car la commune n'a pas de schéma communal pluvial à ce jour.

Il est souhaitable de :

- Préserver et valoriser des zones naturelles aptes à l'infiltration des eaux,
- Compenser les effets du ruissellement par des techniques dites « compensatoires ou alternatives », qui permettent de stocker les excédents d'eau par un dispositif de type : noue, bassin de rétention, tranchées drainantes, citerne,... ou puits d'infiltration, (sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales), et de les restituer à débit plus faible vers un exutoire (collecteur, fossé, cours d'eau,...).
La mise en place de telles techniques pourra être exigée lors de la réalisation de tout projet (construction, opération d'aménagement d'ensemble,...).
- D'entretenir régulièrement les fossés et les cours d'eau vers lesquels sont dirigés et rejetés les eaux de ruissellement de l'ensemble du territoire.

- **Le risque de rupture de barrage**

Il subsiste un risque de rupture de barrage et de retenues d'eau existante dans le département de l'Aude. Il s'agit du barrage de la Ganguise. Cependant, ce risque reste réduit.

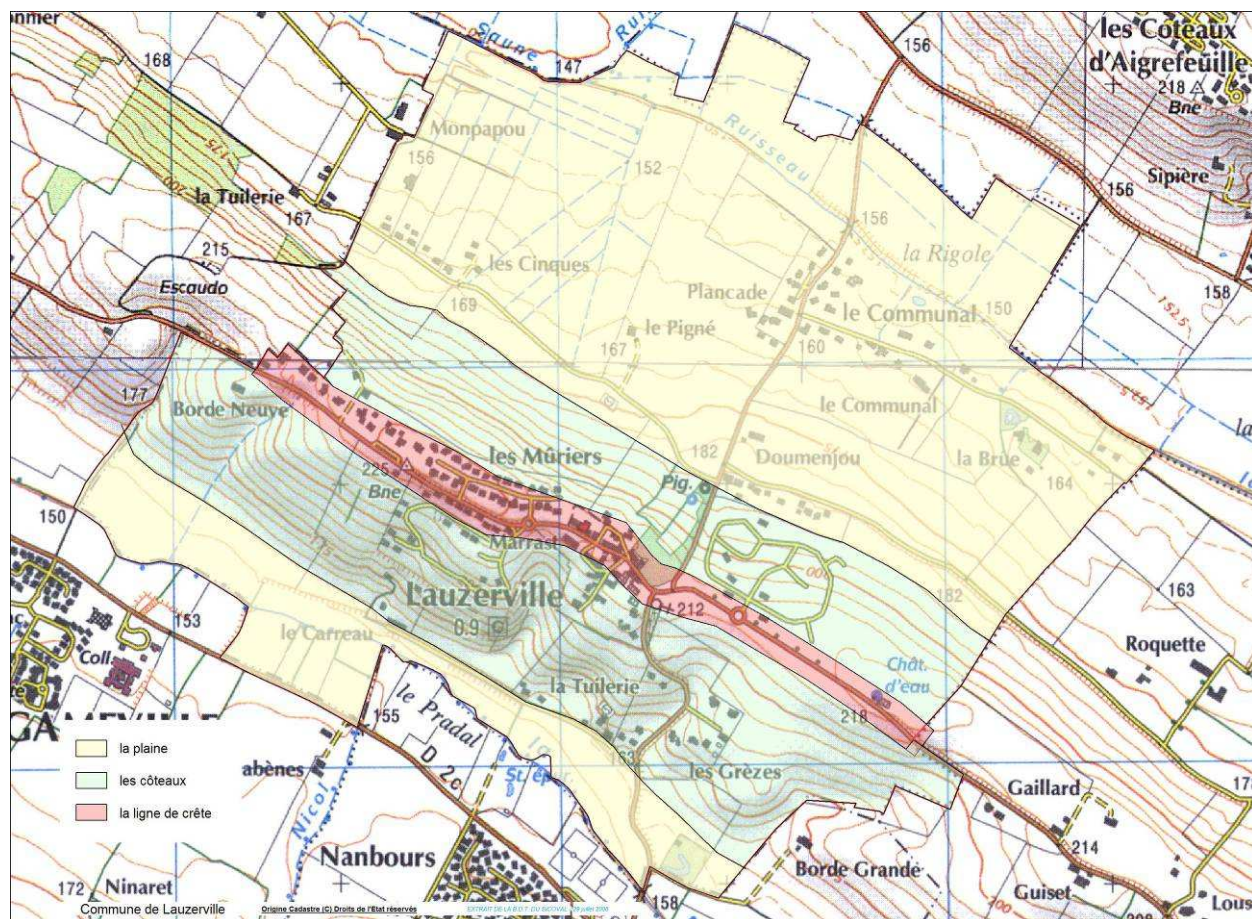
- **Le risque de pollution des eaux souterraines et des cours d'eau**

A priori, seul le risque de pollution diffuse est susceptible d'affecter les eaux souterraines et les cours d'eau. Cette pollution est essentiellement due aux eaux de ruissellement, dont l'origine est la diffusion d'engrais et de produits de traitements agricoles.

Ainsi, une attention particulière doit être portée à tous les rejets d'effluents en rivière tant agricole que domestique.

Pour s'assurer d'une bonne gestion des eaux usées et de la bonne qualité des rejets dans le milieu naturel, un schéma d'assainissement a été réalisé par le Bureau d'Etude SIEE en 2007. Celui-ci est en cours de validation par la commune et devrait être approuvé conjointement au P.L.U.

1.2.4 –UN MILIEU NATUREL ET UNE SENSIBILITE PAYSAGERE A PRESERVER



Lauzerville s'organise autour de trois unités paysagères perceptibles à partir des points culminants et belvédères. Par leur qualité et leur variété, ces paysages constituent une richesse pour la commune, et contribuent à la qualité du cadre de vie et à son attrait.

On distingue :

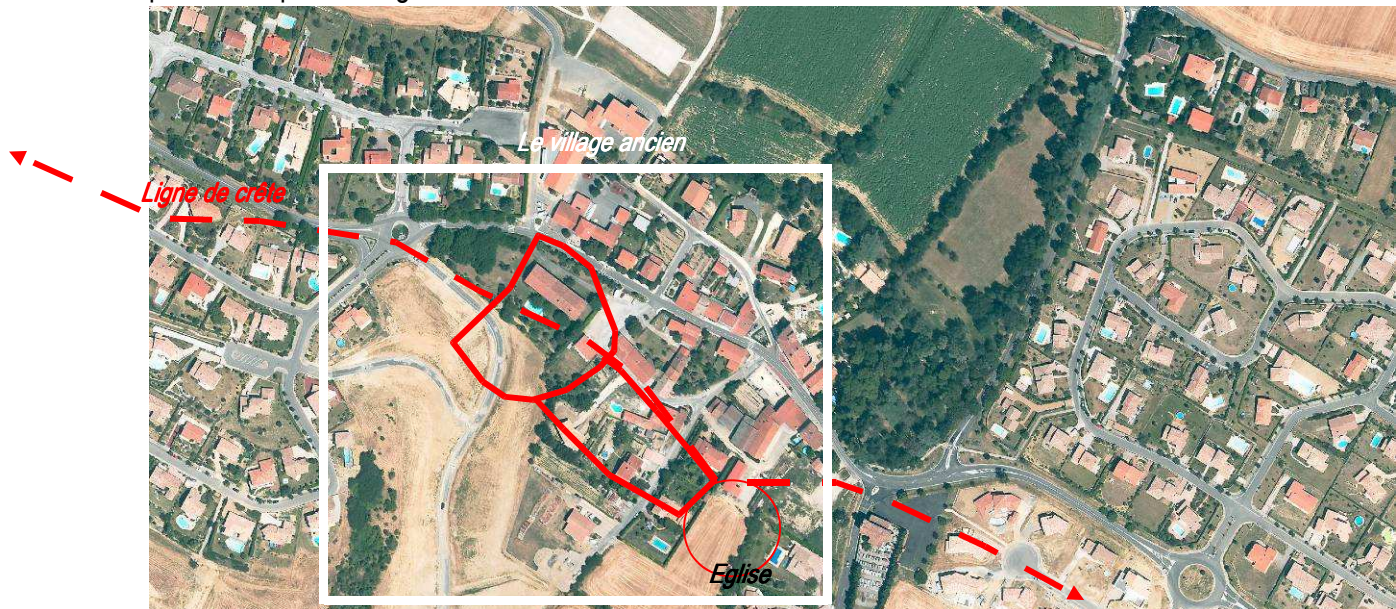
- En poste avancé: **le village originel de Lauzerville** qui s'étire sur la ligne de crête.
- En second plan, un **paysage collinaire** occupé tantôt par des cultures à dominante céréalières tantôt par de l'urbanisation.
- En contre-bas, un **paysage de plaine**, qui se déploie au Nord et au Sud du territoire communal d'Est en Ouest, en une large bande cultivée.

- **Le village originel de Lauzerville :**

Situé le long de la RD54, le village originel de Lauzerville épouse parfaitement la ligne de crête pour dominer le paysage environnant.



Cette urbanisation linéaire constitue une entité paysagère à part entière bien identifiée au point de départ de l'église.





- **Les coteaux :**

De part et d'autre de la ligne de crête qui supporte le village originel de Lauzerville, le paysage s'incline formant des versants, encore dominés par une activité agricole de type céréalière et offre de larges échappées visuelles sur le paysage environnant.

Ce bourlet collinaire semble changer de vocation pour progressivement remplacer les étendues agricoles par une urbanisation qui se déploie sous la forme de lotissements dominés par de l'habitat pavillonnaire. Cette urbanisation naissante dégringole ainsi les pentes du versant Sud pour déborder largement de l'ancienne bourgade et tracer de nouvelles frontières dont un impact visuel très net perturbe la vision que l'on a du paysage.



Terrassement volumineux qui augmente l'impact de la construction dans l'environnement. Attention aux enrochements !

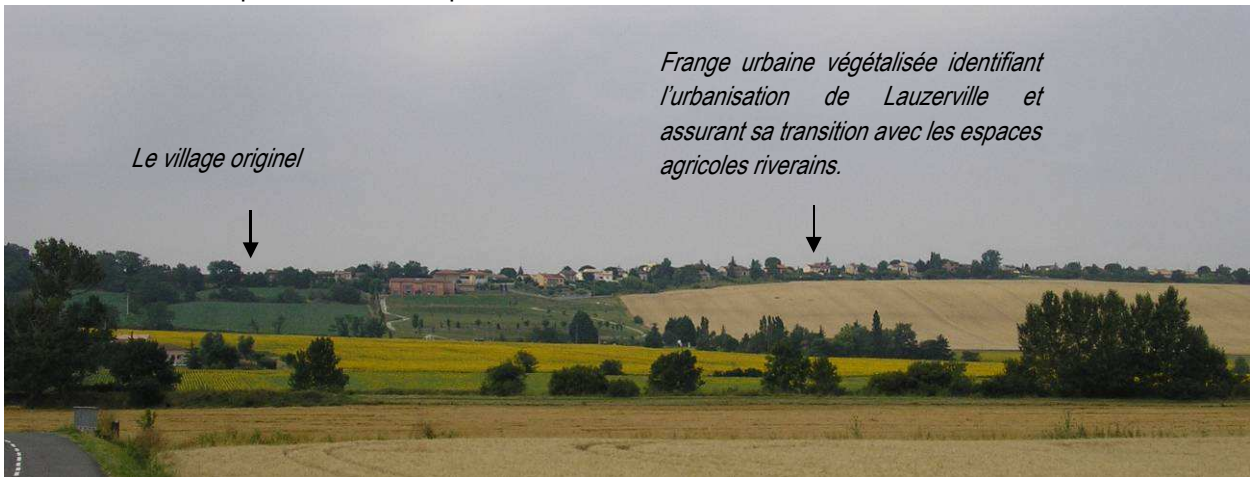
Lorsque les plantations sont absentes, les nouveaux quartiers se détachent du village ancien et apparaissent comme des éléments étrangers, surtout lorsque les constructions ne respectent pas la topographie du terrain.



Ici, les franges urbaines végétalisées assurent en douceur la transition avec les espaces naturelles et agricoles.

Ces perspectives visuelles sur l'urbanisation de Lauzerville sont à préserver.

Le versant Sud est quant à lui encore préservé.



Le village originel

Frange urbaine végétalisée identifiant l'urbanisation de Lauzerville et assurant sa transition avec les espaces agricoles riverains.

Versant Sud- Une perspective visuelle à préserver.

- **La plaine de la Marcaisonne et de la Saune :**

Ce paysage s'étire de façon rectiligne et plane pour offrir des perspectives visuelles sur les coteaux voisins et sur des paysages dont la vocation est dominée par l'agriculture (cultures céréalières).



Paysage agricole ouvert

Hormis une activité agricole bien identifiée, cette unité paysagère est marquée par plusieurs éléments :

- La subsistance d'un ancien bocage, qui tend cependant à disparaître aujourd'hui au profit des grandes cultures ouvertes. Ce maillage bocager revêt un caractère de points de repères visuels dans ce secteur où le regard porte loin. Il est primordial de maintenir ces éléments végétaux témoins du passé pour l'intérêt écologique et agronomique (effet brise vent, lutte contre l'érosion, capacité de drainage, production de petites baies pour la faune sauvage,...) qu'ils assurent mais aussi pour l'animation qu'ils génèrent dans ce paysage où les vues portent loin. Il est aussi à noter que la commune est traversée en limite Est par une liaison de la trame verte et bleue inscrite dans le SCOT de la Grande agglomération laquelle devra être maintenue en espaces naturel ou/et agricole afin de permettre les migrations de la faune sauvage locale.



Ripisylve de la Marcaisonne.



Haies bocagères éparses.

- Les ripisylves des cours d'eau : La Saune et la Marcaisonne qui constituent les trames vertes du territoire communale autour desquelles se développent des écosystèmes propices au développement d'une faune et d'une flore locale. Elles constituent les continuités écologiques du territoire communal et sont inscrites au SCOT de la grande agglomération.
- Une urbanisation qui se déploie au gré des opportunités foncières créant sur des terrains qui autrefois été dédiés à une activité agricole, de nouveaux quartiers sans lien avec l'urbanisation du village et dont l'impact visuel se dessinant de façon très net dans le paysage accentue l'effet de mitage.



Urbanisation se développant dans la plaine, accentuant l'effet de mitage.

Contraintes et dispositions :

Le territoire communal de Lauzerville présente des espaces d'intérêts naturels qui méritent une attention particulière :

Les coteaux, parce qu'ils offrent de larges perspectives visuelles s'ouvrant tantôt sur des cultures animées de haies éparses, tantôt sur de l'urbanisation.

Leur occupation par une urbanisation doit être très bien maîtrisée en raison des pentes parfois très importantes. Une faute d'intégration au terrain peut impacter fortement le paysage et mettre en péril tout ce qui fait sa spécificité.

Les haies bocagères, parce qu'elles animent les coteaux et la plaine, et accompagnent l'urbanisation de Lauzerville pour une meilleure intégration des masses bâties dans le paysage. En franges urbaines, elles assurent naturellement la transition entre les zones agricoles et naturelles et les zones bâties qui dans le contexte paysager de Lauzerville ont un impact important.

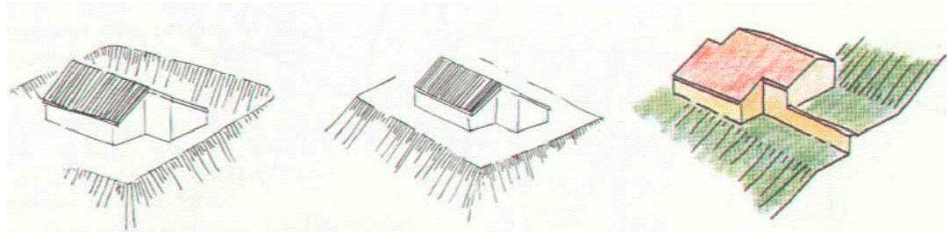
La plaine, parce qu'elle offre de larges vues ouvertes, ce qui la rend sensible aux opérations d'aménagement verticales et au mitage. Cependant, ce secteur présente des facilités en matière d'aménagement et d'urbanisation puisqu'il est plat.

Ces trois éléments du paysage sont également propice au développement d'une flore et d'une faune locale permettant de maintenir sur la commune une biodiversité. L'existence de cette biodiversité a été développée dans l'étude relative aux incidences Natura 2000 jointe en annexe du présent rapport et devront être identifiées dans le règlement graphique du P.L.U. par la mise en place de continuités écologiques et laisisons entre la trame verte et bleue.

Pour poursuivre le développement de Lauzerville de façon cohérente, toute opération d'aménagement devra dans l'avenir :

- Etre accompagnée de masses végétales de manière à rééquilibrer les masses bâties et minimiser l'impact de l'urbanisation dans l'environnement dans la mesure où ces dernières assurent un rôle d'écran. Il n'y a pas de forêts soumises au régime forestier à Lauzerville, cependant, les divers boisements et haies existantes devront être préservés.

- Respecter le site en s'appuyant sur les versants et en respectant les courbes de niveaux pour limiter les terrassements occasionnant des impacts irréparables sur le paysage.



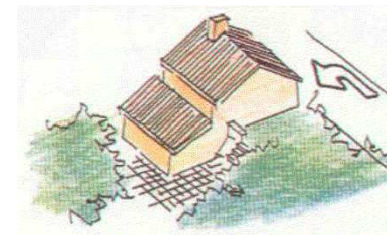
Adaptation non souhaitable

Adaptation souhaitable



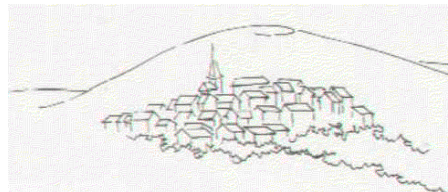
Habitat isolé du jardin du jardin

Habitat proche du jardin

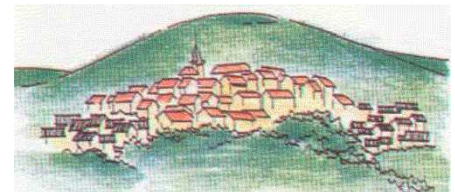


Bonne logique d'implantation

- S'urbaniser de manière regroupée, afin d'éviter et stopper la dispersion ainsi que la surconsommation d'espaces agricoles riches et nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales.



Bourg originel regroupé sur lui-même



Extension du bourg respectant la silhouette générale du village

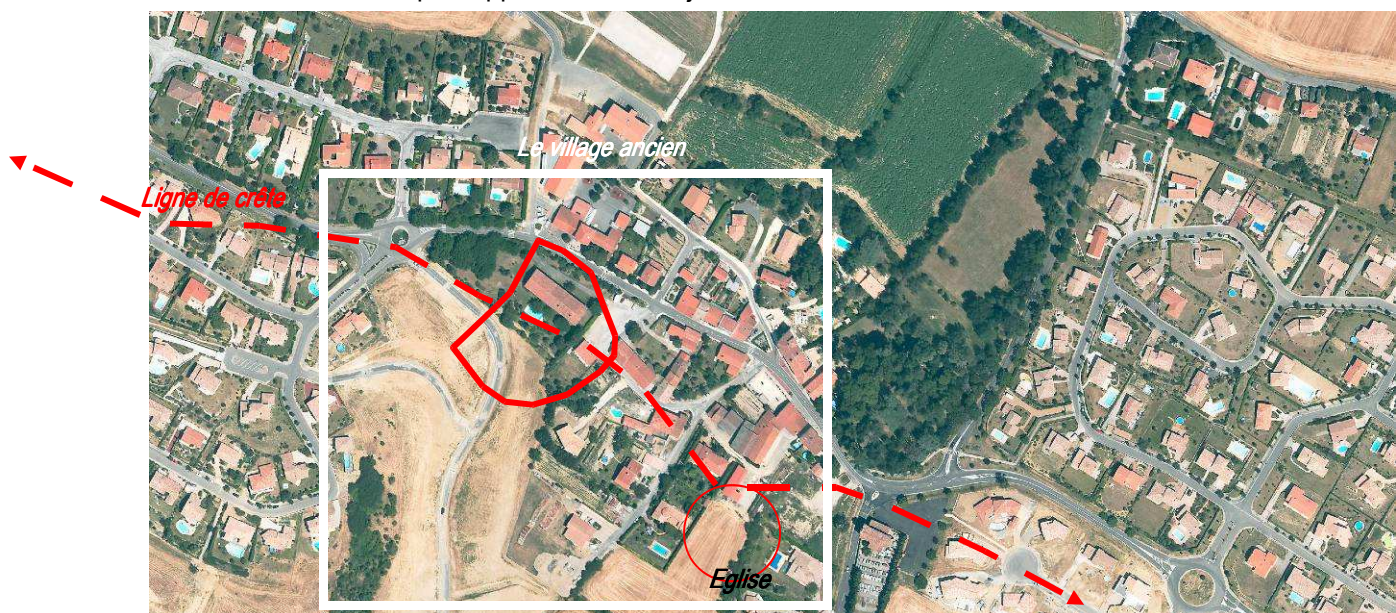
- Préserver les zones humides dans les fonds de versants, car elles ont un rôle hydraulique de « tampon », ralentissant les inondations. Un rôle de filtre des matières polluantes. Un rôle de réservoir biologique.

1.2.5 – UN CADRE BATI EN PLEIN EXPANSION

1.2.5.a – Les étapes de la croissance urbaine et la répartition de l'urbanisation

L'urbanisation originelle de Lauzerville s'est développée de façon spontanée à partir de son église qui domine le paysage environnant : une position de défense idéale, pour ensuite s'étirer le long de la ligne de crête et dessiner une rue.

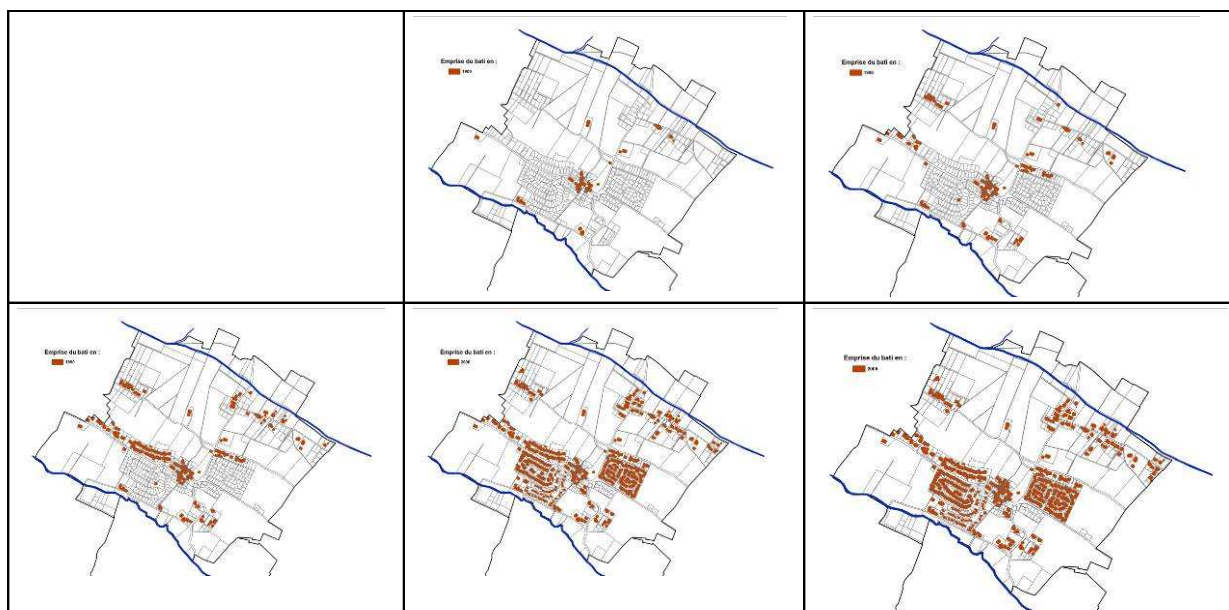
Dans le cœur du village, le bâti le plus ancien est implanté sur des parcelles étroites et peu profondes, de manière continue, à l'alignement de la rue et la plupart du temps en mitoyenneté. Cette implantation constitue ainsi une barrière visuelle par rapport à la vie sur jardin.



D'autre part, les constructions étaient la plus part du temps implantées :

- en position dominante vis à vis de l'environnement paysager,
- en soulane pour bénéficier d'un bon ensoleillement,
- à des endroits où la pente s'adoucisait pour former des petits replats et parallèlement aux courbes de niveaux pour limiter les mouvements de terres.

C'est autour de cette organisation ancienne que se développe le village de Lauzerville avec une dynamique de constructions en pleine croissance depuis les années 1990, prenant souvent la forme de lotissements pavillonnaires (production de parcelles en série) : une forme urbaine ne présentant aucune relation (visuelle et formelle) avec le village préexistant.



Carte évolution de l'urbanisation à Lauzerville de 1900 à 2005

Dans la plaine de la Saune, une nouvelle urbanisation se développe le long des chemins ruraux existants signe d'une urbanisation au coup par coup ce qui surconsomme les terres agricoles et donne l'impression que la commune subit une urbanisation diluée caractéristique du « mitage ».

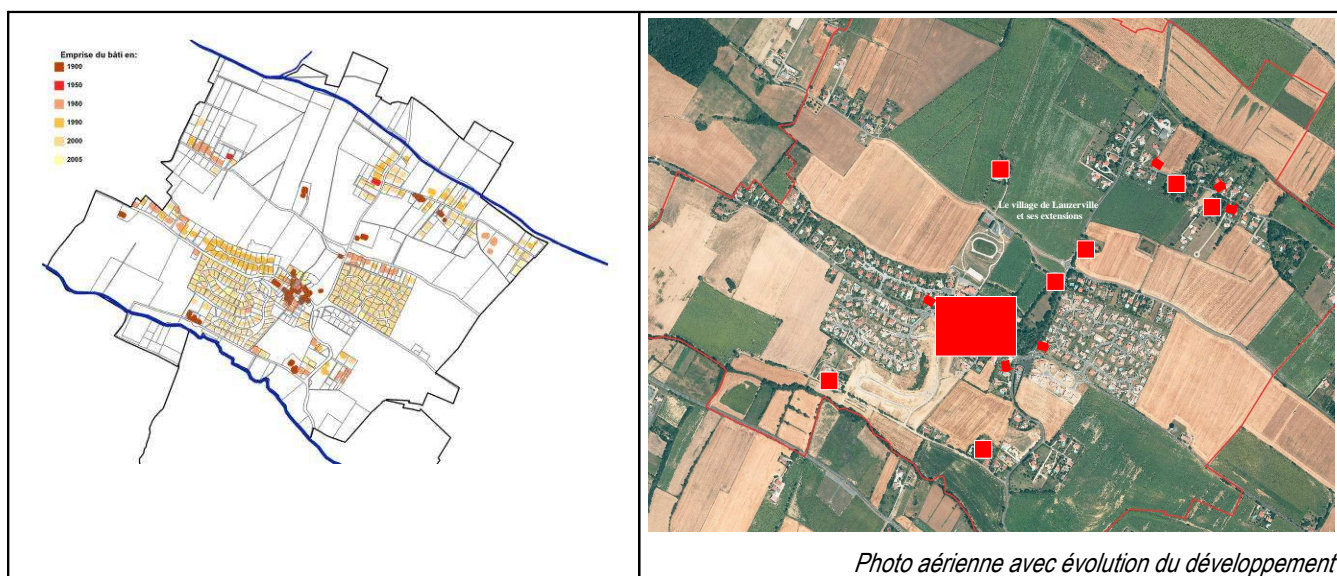


Photo aérienne avec évolution du développement

Lauzerville – une organisation spatiale qui s'est étalée

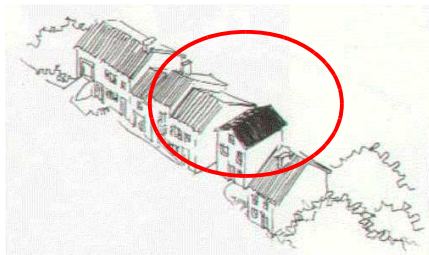
Dans un souci de composition et de continuité urbaine, le développement urbain devra être maîtrisé. Il est ainsi aujourd'hui préférable de mettre en place des liaisons entre les différents quartiers existants plutôt que de poursuivre le développement sur des terrains agricoles homogènes et cohérents mitoyens du village.

Par ailleurs tout aménagement et/ou construction appelle une prudence et une réflexion pour ne pas rompre le charme et l'harmonie du village ancien qui est parvenue jusqu'à nous après avoir traversé

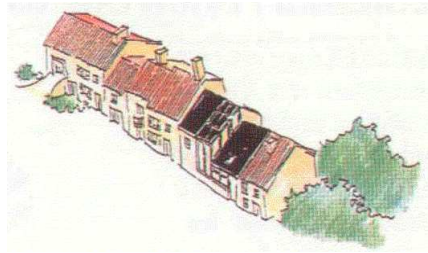
des siècles de contraintes et de générations humaines. En effet, aujourd'hui, les transformations humaines ont apporté sur le territoire communal des bienfaits mais aussi des mal façons qu'il est important de prendre en compte. Les nouvelles constructions devront suivre les recommandations suivantes :

- *dans le village ancien, les constructions devront respecter la continuité du dessin de la rue. Une implantation à l'alignement de l'emprise publique devra être reconduite.*
- *dans les extensions périphériques, cet alignement pourra être matérialisé par des éléments de liaison construits (mur maçonné faisant office de clôture) ou végétaux (haies arbustives) suffisamment hauts pour être présents dans le paysage urbain.*

Dans le cas, où le bâtiment assure la continuité bâtie sur rue, il devra respecter les « lignes forces » du paysage bâti existant ainsi que le rythme de la rue pour ne pas créer de dissonance avec son environnement.



Triste erreur



Proposition respectueuse du site



A la périphérie du centre ancien, tout mode d'implantation est possible, dès lors que la continuité bâtie sur rue est assurée. Cependant, il n'est pas avantageux d'implanter la construction au milieu de la parcelle qui réduit l'espace jardin. Il est ainsi souhaitable de rechercher le mode d'implantation qui dégage le maximum d'espace pour profiter d'une conception paysagère harmonieuse.

- *Les constructions devront s'assurer d'une bonne orientation en recherchant :*

- *L'exposition Nord/Sud, en privilégiant les pièces de vie au Sud et les annexes, accès et distribution au Nord.*
- *La protection vis à vis des vents dominants.*

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il conviendra de veiller à l'orientation des bâtiments tout en s'assurant qu'ils ne se portent pas mutuellement ombrage.

1.2.5.b – La typologie architecturale

Une observation attentive de l'habitat vernaculaire des siècles passés nous enseigne le savoir et le savoir-faire urbain traditionnel.

Ainsi, le territoire porte la trace architecturale et paysagère de nombreuses époques constructives et de nombreux styles architecturaux qui se sont succédés depuis le Moyen-âge, avec parfois des formes bâties qui s'opposent radicalement tel qu'entre le pavillon « moderne » avec ses implantations indépendantes et, les constructions vernaculaires rurales des siècles passés.

Parmi les constructions présentes sur le territoire communal de Lauzerville, on distingue :

Le bâti traditionnel (architecture villageoise, maisons de maître, fermes isolées) :

Etroitement liés à l'activité agricole, il est facile de le décrire puisque l'unité de l'architecture réside dans les matériaux mis en œuvre, la composition générale des façades et dans leur volumétrie.

En milieu rural, les constructions traditionnelles se composent d'une maison rectangulaire construite la plupart du temps sur 1 ou 2 niveaux et prolongée par d'importantes annexes.



En milieu urbain, la construction est implantée sur un parcellaire étroit et profond, la plupart du temps à l'alignement des voies, de limite séparative à limite séparative et s'ouvre à l'arrière sur un jardin.



La particularité de ces constructions réside dans le choix des matériaux utilisés.
Les matériaux utilisés pour l'ossature des constructions sont souvent laissés apparents, il s'agit :

- les briques en terre cuite.
- de galets qui étaient extraits du sous-sol.
dont leur association dans certains cas constitue un décor.



- Le bois utilisé pour les encadrements des ouvertures et les menuiseries. Il est peint dans des couleurs diverses mais on remarque une préférence pour les couleurs pasteltes tels que le bleu/gris.



Les toitures sont réalisées en tuiles de terre cuite courbes avec une pente faible de l'ordre de 30 à 35%, Leurs couleurs sont issues des tons rouges plus ou moins soutenus.



Ces constructions anciennes ont réussi à traverser les siècles et témoignent d'une qualité constructive restituant le caractère du lieu.

Parfois, du végétal est accroché aux façades. Faisant corps avec le bâtiment, il offre ainsi un bel exemple d'animation et de mise en valeur de l'espace bâti sans pour autant encombrer l'espace public.



Le bâti contemporain :

Située à la périphérie du bourg ancien ou en diffus, le pavillon individuel constitue la forme d'habitat la plus répandue désormais sur la commune.

Implanté en retrait des voies de desserte, le modèle de pavillon construit à Lauzerville peut être vu dans n'importe quelle autre région française et traduit plus une époque ou une mode que l'identité de la commune, bien qu'il respecte vaguement des principes architecturaux identitaires du Lauragais : tuiles de terre cuite courbes et de couleur rouge, toitures à deux pans, enduits s'assimilant aux tonalités de la terre,...



Cependant, une vigilance s'impose pour ne pas autoriser des options architecturales regrettables qui pourraient défigurer le paysage Lauzervillois, comme par exemple cela est figuré sur les illustrations qui suivent.



Manque d'intégration au terrain naturel engendrant des terrassements volumineux qui augmentent l'impact d'une construction dans l'environnement, même si la construction elle-même a pris soin de respecter la topographie du terrain.



Sur un terrain en pente, il est préférable s'asseoir la construction sur le terrain en respectant les pentes et il est recommandé d'éviter de construire en hauteur.



Cette construction en bois est l'illustration de tous ce qu'il ne faut pas reproduire : façade en bois, implantation à contre pente, ouvertures positionnée au bon vouloir du constructeur sans recherche d'une harmonie en façade,...

1.2.5.c – Le patrimoine culturel

Lauzerville dispose d'un patrimoine remarquable qui se présente sous différentes formes.

1- Des bâtiments typiques, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale.

Si l'on retient comme critère de datation la période d'avant 1914, il s'agit principalement de fermes, de maisons rurales ou de maisons de village.

Ces constructions se distinguent par des caractéristiques communes d'implantation, de volumétrie, de proportions, de structures, de formes de baies, de matériaux et de teintes.

(cf . paragraphie relatif au bâti traditionnel)

Si ces valeurs ne constituent pas des « monuments » au sens habituel du terme, elles présentent cependant plusieurs niveaux d'intérêt :

- historique, en constituant un témoignage de ce qu'a été, à une époque donnée, l'architecture « ordinaire » locale,
- éthologique et culturel, en conservant une trace physique des modes de vie et d'habitat,
- esthétiques, par leurs qualités « plastiques » (volumétrie et insertion dans le site),

- touristique, en constituant un objet de visite, une curiosité locale renforçant l'attrait des sites et préservant une part de l'identité de Lauzerville.

2 – Une architecture utilitaire pour la communauté ou religieuse



Ce patrimoine constitue un témoignage de ce qu'a été, à une époque donnée, l'architecture locale « ordinaire » mais qui n'est pas protégé au titre des monuments historiques. Il s'agit de croix, abreuvoir, ouvrage d'art,...

3 – Des sites protégés et des monuments historiques protégés au titre des Monuments Historiques :

La commune de Lauzerville n'a aucun site protégé.

En revanche des sites archéologiques ont été recensés, signe d'un passé riche d'histoire, sur les secteurs de « Clinques », « Domenjou », « le télégraphe » et après le village au voisinage de la RD94.

Contraintes et dispositions:

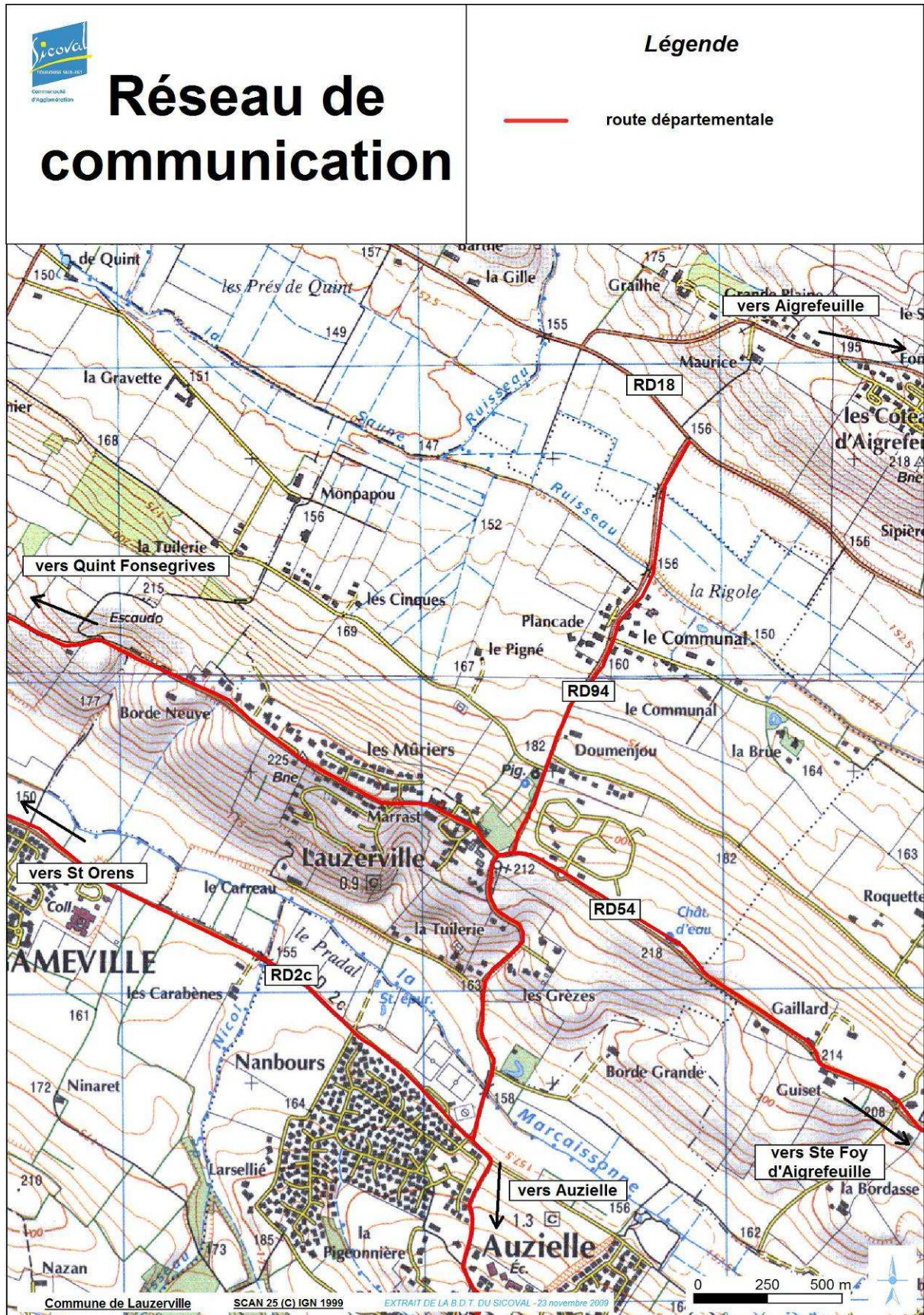
L'architecte des Bâtiments de France n'a pas de regard sur les permis de construire dans la mesure où aucun édifice n'est classé ou inscrit sur la commune, cependant dans l'éventualité de repérage de sites encore méconnus, le service régional de l'Archéologie (DRAC) devra être associé aux divers projets pour avis afin de déterminer les éventuelles contraintes conformément à la réglementation en vigueur.

Pour ce faire, l'aménageur devra prendre contact avec l'administration concernée : la Direction régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et lui soumettre l'intégralité des dossiers conformément aux dispositions de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi 2003-707 du 1^{er} août 2003 et du décret 2002-89 du 16 janvier 2002. La prise en charge financière des fouilles préventives incombera au maître d'ouvrage.

Par ailleurs, afin de pérenniser et valoriser les formes urbaines et les particularités du village, des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères devront être données au travers le P.L.U. (tonalités des façades, réglementation des clôtures, implantations des constructions,...) pour ne pas rompre le charme et l'harmonie du village qui sont parvenus jusqu'à nous après avoir traversé des siècles de contraintes et de générations humaines.

Car même si les constructions récentes tentent de respecter certains traits de l'architecture locale et identitaire du village (pente de toits, revêtement de toit, couleur des menuiseries,...), elles se développent très rapidement. Si des règles constructives ne sont pas appliquées, les sites pittoresques pourraient souffrir d'une conception bradée (implantation anarchique des constructions, styles mélangés et de matériaux inadaptés) qui contribuera à une perte d'identité du village.

1.2.6 – DES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS DE TRANSPORT ET DEPLACEMENTS INSUFFISANTS



Description :

1- Le transport routier :

La commune de Lauzerville est traversée par deux axes principaux de communication qui catalysent un trafic domicile-travail-lieu de consommation pour l'essentiel dont nous supposons une augmentation du trafic, car nous ne disposons pas de données de trafics sur la commune.

- La RD54 orientée Est/Ouest traverse l'ensemble du territoire communal. Axe majeur et structurant de la commune, il est très fréquenté.
- La RD94 vient se connecter sur la RD2c au niveau de l'entrée sur la zone urbaine du village d'Auzielle. Elle constitue un axe d'échanges transversal liant Lauzerville à la RD2c.

Le reste de la commune est irrigué par des voies communales propre à la desserte des quartiers résidentiels.

Les voies qui desservent la commune de Lauzerville sont peu aménagées pour garantir la sécurité des usagers et présentent un aspect purement routier qui incite à la prise de vitesse excepté dans le cœur du village où une zone 30 a été mise en place.

Il en résulte la présence d'accidents.

Un examen de l'accidentologie a recensé sur le territoire communal, sur la période 2003 - 2007, 2 accidents corporels de la circulation. Ils sont survenus hors agglomération et hors intersection ; l'un sur une voie communale, l'autre sur la RD94. le bilan s'est élevé à 2 blessés graves.

En ce qui concerne les déplacements, les échanges des habitants de Lauzerville se font principalement avec la RD54 qui permet de rejoindre Toulouse pour des raisons professionnelles mais aussi pour l'influence que génère ce pôle en matière de commerces, services, sport et santé.

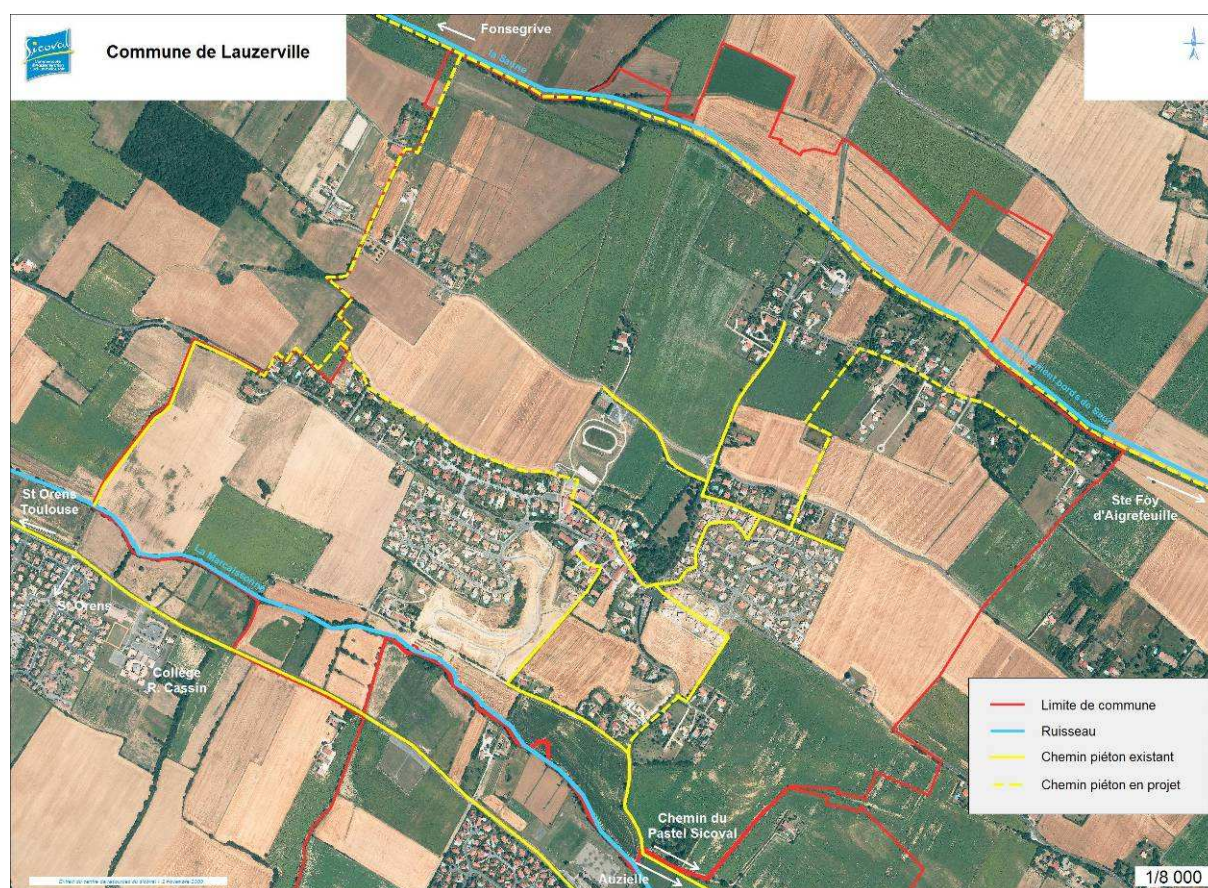
En effet selon les données de l'INSEE de 1999, 92,3% des actifs ayant un emploi utilisent leur voiture particulière pour se rendre à leur travail, contre seulement 2 personnes, soit 0,5% qui se déplacent en transports en commun, 6 personnes soit 1,5% se déplacent en deux roues et 5 personnes, soit 1,2% se déplacent à pied.

Cette mobilité s'accroît puisque les actifs de Lauzerville ayant un emploi ne travaillent pas pour l'essentiel à Lauzerville, et la part d'actifs travaillant sur la commune même est en régression, soit une perte de -11,8% entre le recensement de 1990 et celui de 1999.

<i>Modes de transport (données INSEE 1999)</i>		
Actifs ayant un emploi	Nombre	Part (%)
Ensemble	405	100 %
Pas de transport	9	2,2 %
Marche à pied	5	1,2 %
Un seul mode de transport	382	94,3 %
- deux roues	6	1,5 %
- voiture particulière	374	92,3 %
- transports en commun	2	0,5 %
Plusieurs modes de transport	9	2,2 %

2 – Les parcours piétonniers et cycles existants et en projet :

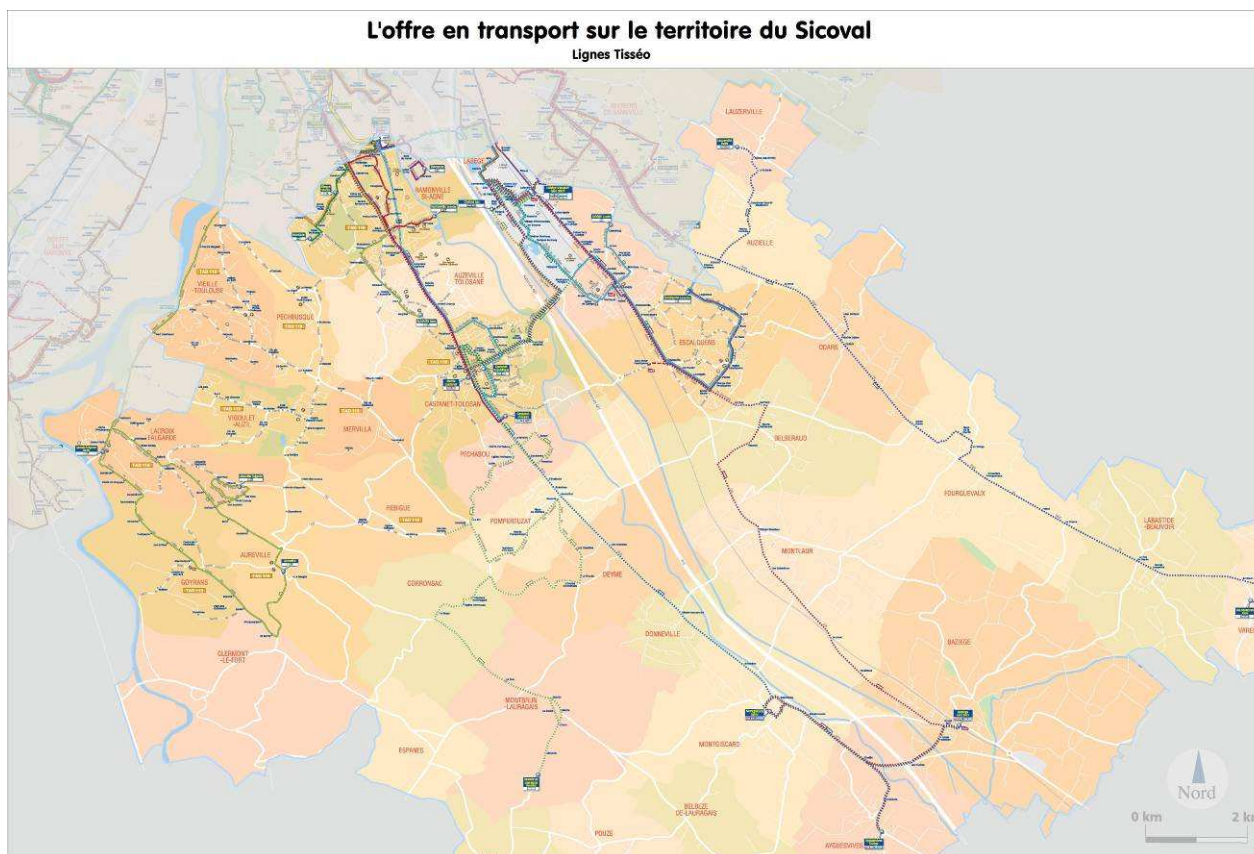
Lauzerville bénéficie d'un réseau de chemins aménagés pour l'agrément de la promenade qui traverse le coteau Sud, longe la Marcaissonne pour rejoindre la RD2c.

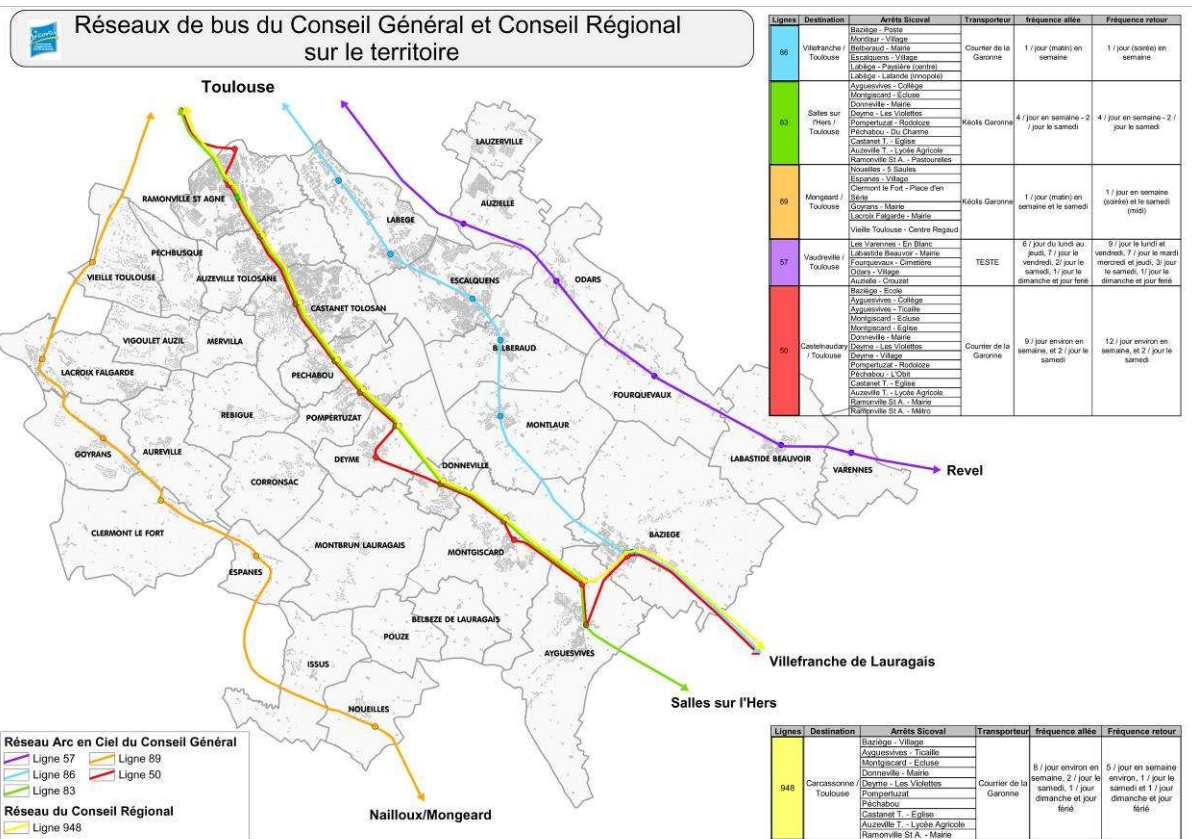


3 – Le transport en autocar :

Le Département, organisateur du transport scolaire, a mis en place un réseau de transports par autocars vers Saint-Orens, Toulouse, Auzeville (lycées - collège), afin de permettre aux étudiants de rejoindre leurs établissements scolaires.

Tisséo-SMTC a mis en place un service de navette à la demande pour compléter la desserte. Cette navette dessert : La gare de Labège et la ligne Saint-Orens/Les Varennes via la RD 2.





Contraintes et dispositions :

La commune de Lauzerville est desservie par un réseau de voirie de petit gabarit. Face à un trafic routier qui s'est amplifié durant les dernières décennies en raison du développement urbain de la commune, mais aussi des communes voisines, la commune de Lauzerville a engagé des travaux pour améliorer la sécurité dans la traversée de son village. Des aménagements ont été réalisés (zone 30 et valorisation paysagère de la traversée du village) pour restituer les valeurs urbaines fondamentales que sont l'usage et la convivialité dans la vie du village.

Dans une volonté de sécuriser les déplacements (piétons, cycles et automobiles) au sein de la commune, le Plan Local d'Urbanisme s'assurera que pour du long terme des aménagements seront possibles. Ce dernier devra également intégrer les orientations développées dans le PDU de l'agglomération de Toulouse en révision, dans lequel la commune sera intégrée.

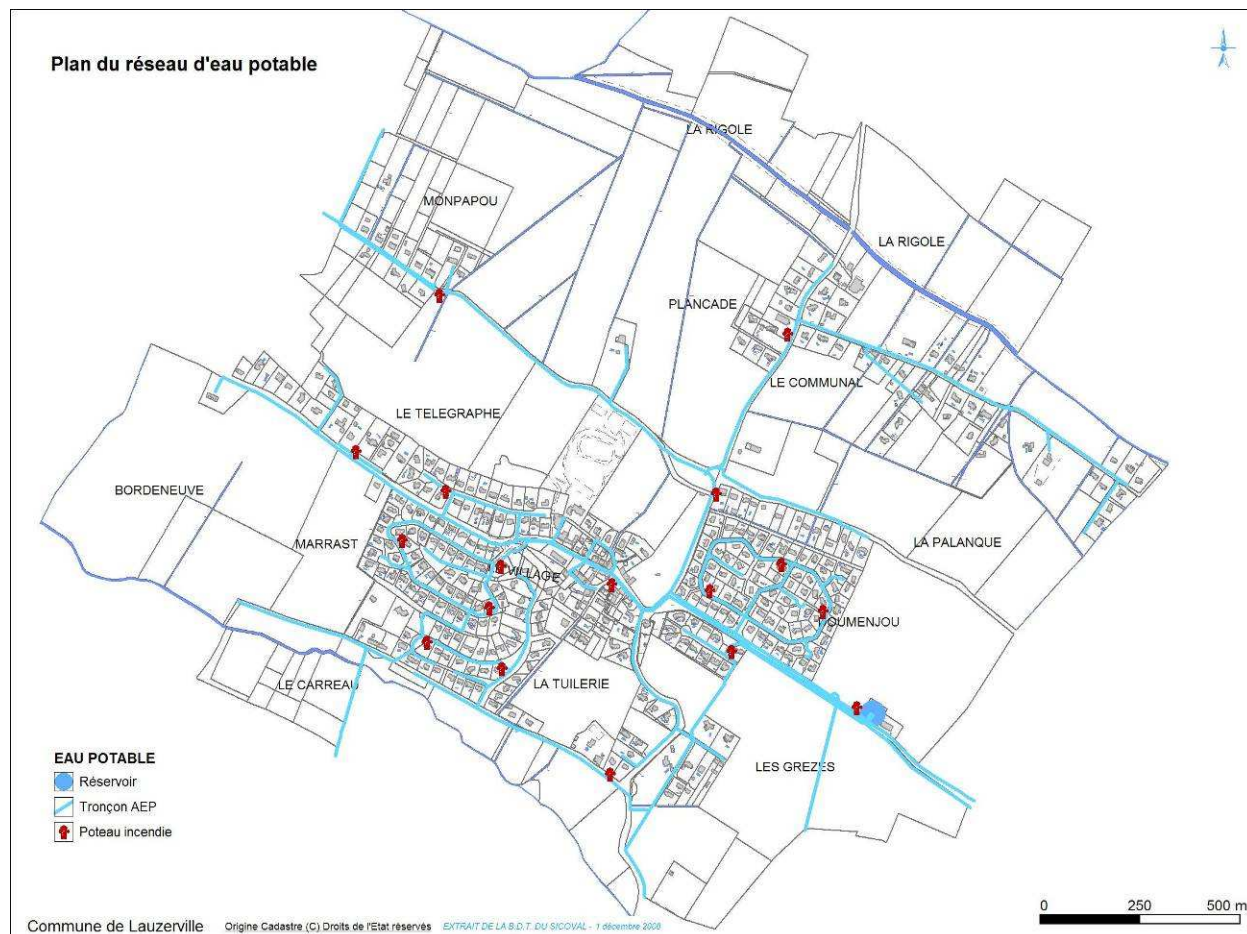
Pour réduire le trafic routier dans la commune, des navettes de transport en commun sont mises à disposition des Lauzervillois, il est toutefois constaté que cette offre est peu utilisée par les résidents qui préfèrent se déplacer avec leur véhicule particulier.

La commune souhaiterait toutefois que le transport en commun s'améliore avec un cadencement du transport à la demande plus régulier.

1.2.7 – DES RESEAUX QUI GUIDENT LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Description :

1.2.7.a - Eau potable



Depuis le début Janvier 2005, la communauté d'agglomération du SICOVAL dont le siège est basé à Labège assure la gestion en eau potable de Lauzerville en coopération avec le Syndicat Intercommunal des eaux de la Montagne Noire (S.I.E.M.N.) dont le siège est basé à Caraman.

La commune est alimentée en eau potable par un barrage dit « Les Cammazes » créant une retenue destinée entre autre à l'alimentation en eau potable d'un vaste territoire dont Lauzerville fait partie.

L'eau brute est d'abord traitée et stérilisée à l'ozone à l'usine de « Picotalen » sur la commune de Sorèze dans le Tarn, puis acheminée par un réseau de canalisations formant depuis l'usine une rocade triangulaire dont les côtés réunissent « Picotalen, Saint-Félix de Lauragais et Puylaurens ». Ce réseau de répartition est en service depuis 1959.

L'eau est ensuite transportée gravitairement auprès de réservoirs de différentes capacités. La commune de Lauzerville dispose d'un réservoir surélevé qui présente une capacité de 800 m³. Il se situe sur la RD54.

chemin de Monpapou, chemin de la Saune et impasse de la Tuilerie) assurant ainsi la gestion des eaux usées de 90% du territoire.

Le reste de la commune, soit une trentaine d'habitations a recourt à un mode d'assainissement non collectif. Pour assurer une bonne gestion de ces eaux usées, la commune a réalisé en 2006, un schéma communal d'assainissement dont les conclusions sont en cours de validation.

1.2.7.c - Déchets

Depuis le 1^{er} janvier 2001, la communauté d'agglomération du SICOVAL assure la collecte, l'élimination et la valorisation des déchets ménagers et des déchets assimilés.

Les déchets ménagers sont collectés en porte à porte dans des conteneurs fournis par le Sicoval, une fois par semaine par des camions bennes.

Ces déchets ménagers sont ensuite acheminés au centre de transfert de l'Union puis évacués vers l'unité de valorisation énergétique située à Bessière via un quai de transfert.

Les déchets verts sont valorisés en compost dans les plate-formes de compostage relevant de Decoset en apport volontaire.

Les objets encombrants sont collectés au porte à porte une fois par an selon un calendrier à consulter, ou amenés volontairement à la déchetterie de Labège qui les fera ensuite, suivre les filières de Decoset ou les enfouira en Centre Technique d'Enfouissement.

(Pour plus de détail se reporter aux annexes sanitaires).

1.2.7.d – Télécommunications et réseaux numériques

Couverture Internet :

La commune est desservie par la technologie ADSL. Cette desserte se fait depuis un central téléphonique situé sur la commune de Saint-Orens-de-Gameville pouvant desservir 7 000 lignes et dégroupé par deux opérateurs, et depuis un autre central situé sur la commune de Sainte-Foy-d'Aigrefeuille pouvant desservir 1 500 lignes et non dégroupé. Ces différents nœuds de raccordement concernent respectivement 6 et 7 communes.

La commune est également desservie par deux fournisseurs d'accès proposant la technologie Wimax (alternative aux zones blanches de l'ADSL et à Internet par satellite).

Couverture téléphonie mobile :

Absence de données.

Couverture TNT :

Depuis le 8 novembre 2011, la région Midi-Pyrénées est couverte par le réseau TNT. La commune de Lauzerville est normalement desservie par l'émetteur de Toulouse-Lafillaire ou par l'émetteur de Carcassonne-Pic de Nore.

Contraintes et dispositions:

Les réseaux sont à prendre en compte dans le choix de l'implantation éventuelle de nouvelles zones urbanisables.

Les servitudes de passage de canalisation devront également être prises en compte.

La capacité de la **station d'épuration** devra être considérée dans le choix du projet d'Aménagement (par rapport à l'estimation prospective de la population future).

Dans les secteurs non desservis par un assainissement collectif, il n'est pas recommandé de développer l'urbanisation.

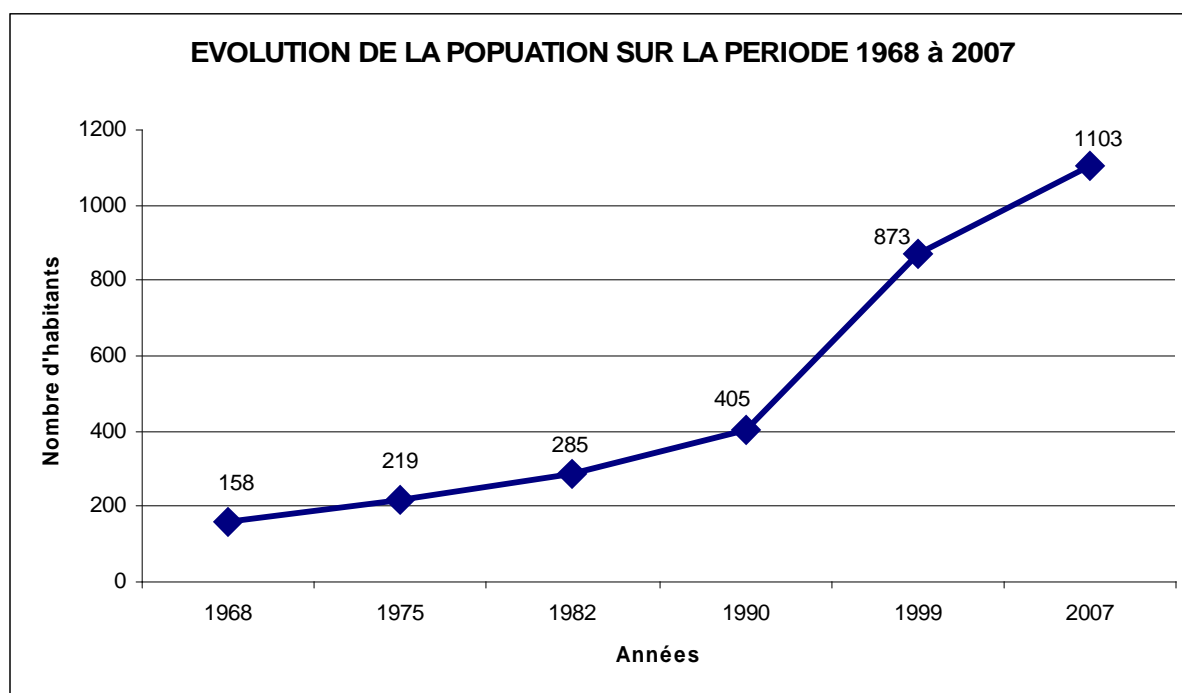
II.2 – DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

NB : toutes les données sont issues du Recensement Général de la Population (RGP) de l'INSEE de 1999 complétées des données du recensement complémentaire de 2007.

2.1– DEMOGRAPHIE

2.1.1 – EVOLUTION DE LA POPULATION ET DE SES CARACTERISTIQUES

Lauzerville a enregistré depuis 39 ans une croissance soutenue et régulière avec un apport de 945 habitants supplémentaires depuis 1968. Lauzerville compte en 2007, 1103 habitants, et cette croissance se poursuit.



Ce gain démographique résulte à la fois d'un solde naturel positif (c'est à dire que le nombre de naissances est supérieur au nombre de décès) et à un solde migratoire vigoureux demarrant avant 1975 et qui s'est poursuivi par la suite. Le cadre de vie que propose la commune, ainsi que la proximité de l'agglomération toulousaine explique ce phénomène.

<i>Les composantes de l'évolution démographique</i>			
	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	12	26	54
Décès	9	15	30
Solde naturel	3	11	24
Solde apparent/migratoire	63	109	444
Variation de la population	66	120	468

<i>Evolution de la population de Lauzerville</i>						
Année	Commune		Canton		Département	
1975	219	<i>30.14%</i> <i>42.10%</i> <i>115.55%</i> <i>26.34%</i>	3206	<i>9.89 %</i>	-	<i>+ 12.30 %</i> <i>+ 13 %</i>
1982	285		3523	<i>29.04 %</i>	824 501	
1990	405		4546	<i>43.79 %</i>	925.962	
1999	873		6 673		1.046.338	
2007	1103		/		/	

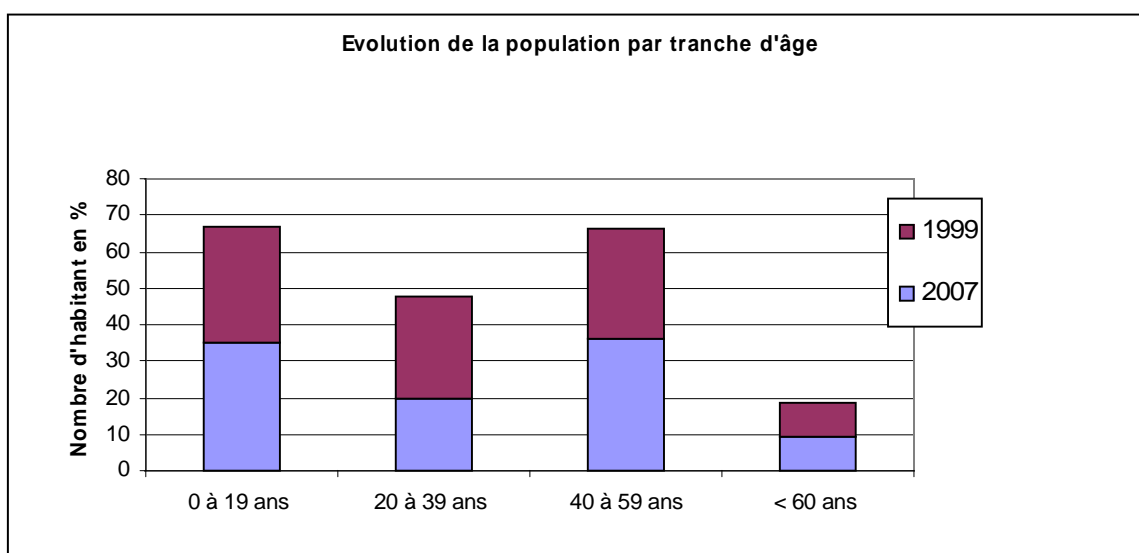
Entre 1990 et 1999, une forte augmentation de la population a été constatée, depuis la croissance se poursuit mais de façon moins importante.

Cependant la densité de la commune est très importante (252 habitants au Km2 recensés en 1999) par rapport à celle relevée sur le canton de Lanta auquel Lauzerville se rattache qui s'élève à 62 habitants au Km2.

Cette densité est à mettre en relation avec la taille de la commune qui est relativement réduite. Lauzerville est la plus petite commune du canton et désormais une des plus peuplée après Lanta et Sainte-Foy d'Aigfeuille.

Répartition de la population masculine par tranches d'âges								
Tranche d'âge	- de 19 ans		De 20 à 39 ans		De 40 à 59 ans		60 et +	
Nombre de personnes en 2007	-	37%	-	17.5%	-	36%	-	9.5%
Nombre de personnes en 1999	142	32.3%	120	27.3%	138	31.4%	40	9%

Répartition de la population féminine par tranches d'âges								
Tranche d'âge	- de 19 ans		De 20 à 39 ans		De 40 à 59 ans		60 et +	
Nombre de personnes en 2007	-	32%	-	21.5%	-	37%	-	9.5%
Nombre de personnes en 1999	138	31.9%	128	29.6%	128	29.6%	39	8.9%



Les classes d'âges les plus représentées sur la commune de Lauzerville sont celle des moins de 19 ans et celles des 40-59 ans. Leur part est d'ailleurs en progression.

Les données présentées ci-avant montrent que la population de Lauzerville est à ce jour relativement jeune, mais elle n'échappe pas à une tendance au vieillissement qui posera à terme la question du renouvellement de la population, si le vieillissement n'est pas anticipé dans la réflexion. En effet, les 40-59 ans vont vite basculer dans la tranche d'âges des + de 60 ans et la part des jeunes de moins de 19 ans risque de quitter le foyer parental et vraisemblablement la commune.

Le renouvellement de la population ou le maintien des jeunes sur le territoire doit dès à présent être anticipé.

2.1.2 – EVOLUTION DES MENAGES ET DE LEURS CARACTERISTIQUES

Composition des ménages		
Année	1999	2007
Nombre de ménages	274	350
Taille moyenne des ménages	3.2	3.2

Tout comme la population, le nombre des ménages est en augmentation. Cette donnée est essentielle pour la commune parce qu'elle détermine ce qu'on appelle « les besoins démographiques » et justifie ainsi les besoins que peut avoir la commune en matière d'habitat.

La taille des ménages se maintient à Lauzerville : 3.2 personnes en moyenne correspondant à une population de famille avec 1 ou 2 enfants. La part des ménages composés d'une seule personne ne représente que 7.4 % en 2007.

2.2 - HABITAT

2.2.1 – EVOLUTION DU NOMBRE ET DU TYPE DE LOGEMENTS

356 logements sont recensés en 2007 sur la commune de Lauzerville et les données quantitatives brutes font apparaître une augmentation de leur nombre, soit 80 logements de plus durant la dernière décennie, ce qui représente une augmentation d'environ 29%.

<i>Evolution du nombre des logements entre 1999 et 2007</i>				
	1999		2007	
	VA ²	%	VA	%
Nombre de résidences principales	274	99,27%	350	98,31%
Nombre de résidences secondaires ou occasionnelles	0	0,00 %	0	0,00 %
Nombre de logements inoccupés	2	0,73 %	6	1,69 %
Total	276	100 %	356	100 %
<i>Evolution 1999 - 2007</i>	<i>+80 logements (+28,98 %)</i>			

² Valeur Absolue

Les logements sont constitués à plus de 98 % de résidences principales. Aucune résidence secondaire n'est recensée en 2007 sur la commune. Quant au parc vacant, il est quasi inexistant sur la commune avec ces 6 logements, il ne représente que 1,69% de l'ensemble des logements de la commune alors que sur le département, il représente 7 %, mais on note toutefois, qu'il est en hausse par rapport au recensement de 1999. Ce faible taux montre que Lauzerville reste une commune relativement attractive.

<i>Evolution des résidences principales entre 1999 et 2007</i>		
Années	Maisons individuelles en %	Appartement en %
1999	98,2	1,5
2007	97,7	2,3

La commune accueille un parc de logements encore peu diversifié, constitué pour l'essentiel de maisons individuelles, soit 97,7 % du parc des résidences principales. Les logements collectifs ne représentent que 2,3 % du parc en revanche, il est en augmentation par rapport au recensement de 1999.

Lauzerville est donc assimilée à une commune péri-urbaine dans laquelle le pavillonnaire domine.

Ces logements sont soit en accession à la propriété, soit en location.

<i>Statut d'occupation des résidences principales en 2007 en %</i>		
Années	Propriétaire	Locataire
1999	94,5	4
2007	95,4	4

La majeure partie des habitants de la commune est propriétaire de son logement, soit 95,4 % des résidences principales. Le marché du locatif est en revanche peu représentatif à Lauzerville.

Nous comptons cependant en 2007, 1 logement social avec une prévision de 14 et 4 PSLA.

Pour garantir une mixité sociale, favoriser l'installation de tous les types de ménages et permettre le renouvellement de la population, base de la dynamique démographique d'une commune, Lauzerville doit se lancer dans une diversification de son parc de logements et développer une offre locative.

2.2.2 – EPOQUE D'ACHEVEMENT ET CONFORT DES LOGEMENTS

<i>Epoque d'achèvement des logements en 1999</i>				
Années	Avant 1949	49 - 74	75 - 89	90 ou après
1999	25	32	60	157
%	9,12	11,68	21,90	57,3

Nous ne disposons pas de données pour l'année 2007, mais si on se base sur les données du recensement de 1999, le parc de logement est un parc jeune qui s'est principalement développé après 1990.

Selon les données communales (voir tableau page suivante), cette tendance se poursuit sur la période 1999-2007.

Les **installations sanitaires** et les moyens de chauffages sont également des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements.

La plupart des résidences principales possèdent un bon niveau de confort sanitaire. Seules 0,36 % des habitations n'ont pas de douche ou de baignoire. Cependant 44,5% des habitations ont deux salles d'eau et 86,49% disposent d'un chauffage central, ce qui atteste d'un bon niveau de confort.

<i>Confort des résidences principales et 1999</i>								
Années	ni baignoire, ni douche		Avec chauffage central		Sans chauffage central		Avec deux salles d'eau	
1999	1	0,36%	237	86,49 %	37	13,50 %	122	44,52%

2.2.3 – DYNAMIQUE DE CONSTRUCTIONS NEUVES

Le tableau ci-après recense l'évolution du nombre de permis de construire autorisés ces huit dernières années :

<i>Evolution annuelle du rythme de constructions neuves</i>										
Année	99	00	01	02	03	04	05	06	07	Total
Maison individuelle	6	1	0	10	6	24	19	24	11	101
EXTENSION MAISON / ANNEXE	16	9	3	3	10	10	8	20	15	94
Rénovation Réhabilitation										
Construction et extension à usage d'activité										
Construction et extension à usage agricole										
Equipement collectif				1 Ecole maternelle						1
Total	22	10	3	14	16	34	27	44	26	196

Source : Mairie de Lauzerville, registre des permis de construire

Le rythme de construction enregistré sur la période 1999/2007 dépasse les 12 logements par an, pour une consommation foncière de l'ordre de 1500 m²/log.

Parallèlement à ce développement, une école maternelle a été créée.

La dynamique de construction est assez importante à Lauzerville toutefois, la consommation foncière par logement avec ces 1500 m² reste très importante, bien qu'elle se réduise.

Depuis 1900, Lauzerville a consommé 70,5 hectares de terrains, soit 20,5% de son territoire communal.

Consommation foncière bâtie en m² de 1900 à 2010								
Année	1900	1950	1970	1980	1990	2000	2010	Total
Vigoulet-Auzil	79 599	3 585	12 487	78 332	125 012	241 245	165 275	705 535

Pour limiter la consommation foncière et éviter une surconsommation des espaces agricoles, une nouvelle conception urbaine va devoir être définie pour pérenniser la dynamique démographique de la commune dont l'objectif sera de permettre une réduction de la consommation foncière, car il faut noter que le territoire communal de Lauzerville est très petit et le foncier peut vite se raréfier si des dispositions ne sont pas prises.

Contraintes et dispositions:

L'évolution démographique qu'a connu Lauzerville ces dernières années pose la question de l'adéquation entre l'offre et la demande de logements sur une commune où l'habitat reste très spécialisé et orienté vers l'accueil de familles. La tendance d'évolution constatée laisse entrevoir le profil des futures populations ou le type de logements qui pourraient être nécessaires pour les années à venir. Les besoins de logements de petites tailles, de logements en locations ou sociaux, la gestion d'un parc composé de grands logements, les ménages composés de une ou deux personnes, constituent autant de réponses qu'il faudra apporter pour un équilibre entre l'offre et la demande en logements.

Ainsi, afin de garantir la vitalité du village, la préservation du patrimoine local et le maintien de la dynamique de village, une intervention communale ou publique doit être engagée pour proposer une offre de logements plus diversifiée.

L'élaboration du PLU est l'occasion de repenser cette offre foncière, dans une logique économe, afin :

- de rentabiliser et poursuivre l'organisation des espaces pouvant accueillir des constructions,
- de veiller à la préservation des terres agricoles riches,
- et de garantir l'adéquation entre l'offre et la demande.

2.3 - ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES

2.3.1 – LA POPULATION ACTIVE

<i>Evolution de la population active par sexe entre 1999 et 2007</i>				
Années	Hommes	Femmes	TOTAL	Pourcentage de la population
1999	242	202	444	50,86
2007			564	51,13

Parmi les 1103 habitants de la commune recensés en 2007, 564 personnes sont actives. Ces actifs représentent au total 51,13 % de la population de la commune.

2.3.2 – LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI

Années	H	F	Total	Nombre de chômeurs	
				Valeur absolue	% population

1999	234	171	405	38	4,35 %
2007			536	26	2,36 %

La part des chômeurs est en baisse sur la commune.

Parmi les personnes qui ont un emploi, la quasi-totalité (88,64%) a une situation de salarié.

<i>Population active ayant un emploi par statu en 1999</i>				
	Salariés	Non salariés		
		Indépendants	Employeurs	Aides familiaux
1999	359	20	25	1

<i>Catégories socio-professionnelles des actifs de la commune en 1999</i>							
	Agriculteurs	Artisans Commerçants Chefs d'entreprises	Cadre Profession intellectuelle supérieure	Profession intermédiaire	Employés	Ouvriers	Total
1999	8	48	112	112	120	60	460
%	1,74	10,43	24,35	24,35	26,08	13,05	100%

Les catégories socio-professionnelles ont tendance à se spécialiser sur des catégories supérieures.

Cette évolution de la structure socio-professionnelle peut être mise en corrélation avec la rareté des terrains à bâtir et à l'inflation du prix du foncier.

Cette situation engendre des phénomènes de mobilité et des déplacements importants, qui s'amplifient dans la mesure où le nombre d'actifs travaillants et résidants à Lauzerville diminue d'année en année. (évolution sur la période 1990/1999 : -11,8%)

En 1999, seulement 7,4% des actifs travaillent et résident à Lauzerville, contre 92,6% des actifs qui travaillent en dehors de la commune.

2.3.3 – LES ACTIVITES ECONOMIQUES

L'activité économique de la commune de Lauzerville se caractérise par :

- de l'activité agricole, peu représentée mais néanmoins symbolique de la commune.
- une petite activité commerciale, artisanale et industrielle.

2.3.3.a – l'agriculture (RGA 2000)

Sur le territoire du Sicoval, la plupart des exploitations agricoles produisent des céréales avec le blé dur comme espèce dominante ce qui se confirme à Lauzerville.

Cependant, à Lauzerville, l'activité agricole est en recul net, avec une SAU (Surface Agricole Utilisée par les exploitants) de 110 hectares en 2000 alors qu'elle était encore en 1979 de 483 hectares.

Toutefois à Lauzerville, 219 hectares sont recensés comme étant destinés à une activité agricole, ce qui représente 63,3% du territoire communal, qui marque le paysage lauzervillois et lui confère une identité.

Mais le nombre d'exploitations est en diminution depuis 1979. En 2000, on compte 4 exploitations sur la commune de Lauzerville. Aujourd'hui, d'après la commune, il n'y en aurait plus qu'un seul.

On est forcé de constater que la population agricole ne se renouvelle pas et que le déclin est principalement du aux départ en retraite sans que les exploitations trouvent reprenneur.

D'autre part, face à une pression foncière, des extensions urbaines qui s'éparpillent sur des zones agricoles l'activité agricole est fragilisée.

<i>Evolution de la population agricole entre 1979 et 2000</i>					
Ages des chefs d'exploitation	Effectif			Evolution 1979 / 2000	
	1979	1988	2000	VA	%
Moins de 40 ans	-	-	0	-	-
40 à moins de 55 ans	-	-	-	-	-
55 ans et +	4	5	-	-	-
TOTAL	9	9	6	-3	-33,33

La pérennité des activités agricoles est donc en danger dans la mesure où en 2000, 6 chefs d'exploitation exerçaient encore leur activité sur la commune et qu'aujourd'hui, il n'y en a plus qu'un seul. Si aucun renouvellement par des jeunes agriculteurs ne s'effectue, l'activité agricole à Lauzerville peut disparaître.

<i>Evolution de la Superficie Agricole Utilisée de 1979 à 2000</i>					
				Evolution 1979 / 2000	
	1979	1988	2000	VA	%
Superficie agricole utilisée	483	391	110	373	77,22
Terres labourables	474	390	110	364	76,79
Dont céréales	407	211	58	349	85,75
Superficie fourragère principale	-	-	0	-	-
Dont superficie toujours en herbe	-	-	0	-	-
Cultures industrielles	63	131	52	11	17,46
Légumes secs et protéagineux	-	49	0	-	-
Maraîchage et fleurs	0	0	0	0	0
Vignes	1	0	0	1	100
Cultures permanentes entretenues	0	0	0	0	0
Jachères	0	0	0	0	0

L'activité agricole, en 2000 se caractérise des terres labourables destinées principalement à de la production de céréales pour 100 % de la SAU totale. L'assolement de base se répartit de la façon suivante :

- 52% de céréales,
- 48% de cultures industrielles.

La grande culture est donc la pratique la plus développée sur la commune. Cependant cette production est en nette régression, - 373 hectares entre 1979 et 2000.

Quant à la production animale, elle n'est représentée sur Lauzerville que par la présence d'élevage de volailles mais de façon éparse (voir tableau présenté ci-après).

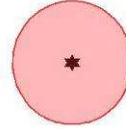
<i>Evolution de l'effectif du cheptel de 1979 à 2000</i>					
				Evolution 1979 / 2000	
Cheptel	1979	1988	2000	VA	%
Bovins	0	0	0	-	-
Dont vaches	0	0	0	-	-
Volailles	676	305	12	664	98
Vaches nourrices	0	0	0	-	-
Ovins	0	0	0	-	-
Porcins	-	-	0	-	-
Lapines mères	-	-	0	-	-
Poules	298	125	12	286	96

Localisation des exploitations agricoles et de leurs périmètres de réciprocity

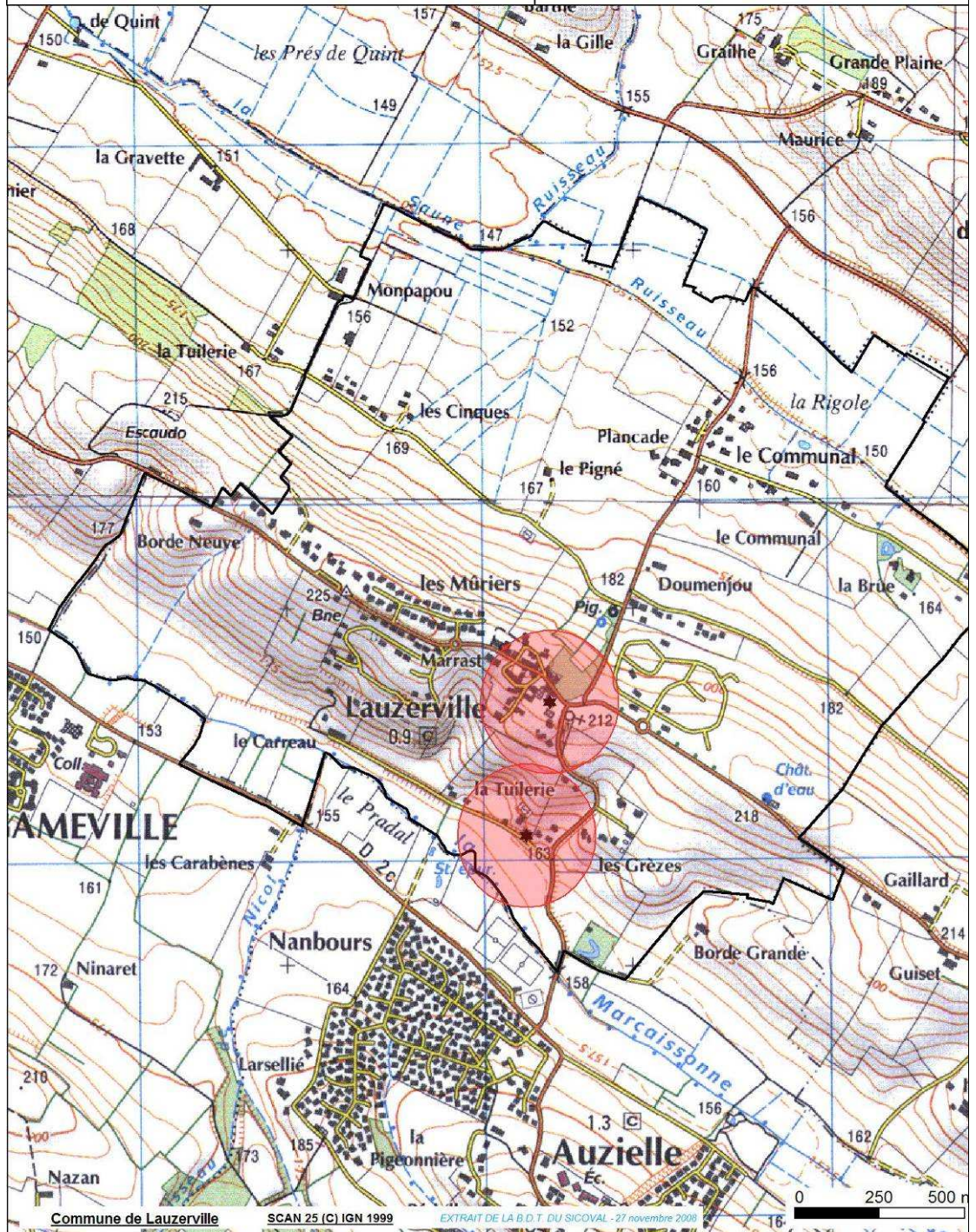


Localisation des exploitations agricoles

Légende



Périmètre de précaution = 200 m



Source : commune

Contraintes et dispositions

Les données agricoles témoignent d'un déclin de l'activité et ne sont pas rassurantes quant à l'avenir de l'agriculture à Lauzerville à long terme. Cependant une activité existe et doit pouvoir se pérenniser parce qu'elle est garante des paysages qui assurent la qualité du cadre de vie recherchée par ses habitants actuels et futurs.

La dynamique agricole ne se fera qu'à travers l'installation de jeunes agriculteurs et vers la diversification des activités.

Pour préserver cette activité et dans le souci de développer sur la commune de bonnes relations de voisinage dans la mesure où l'activité agricole peut générer des nuisances peu compatibles avec la vie résidentielle, l'urbanisation autre que celle liée aux exploitations agricoles ne devra pas se développer à proximité immédiate d'un siège d'exploitation. Ainsi,

- les élevages de moins de 40 vaches adultes dépendant du **RSD (Règlement Sanitaire Départemental)** devront être implantés à au moins de 50 m de toute habitation.
- les élevages de 40 vaches adultes et plus, soumis au **régime des installations classées au titre de la protection de l'environnement** devront respecter une distance minimum de 100 m de toute habitation occupée par des tiers (loi n°76-663 du 19 juillet 1976, rubrique 2101 relative aux établissements d'élevage bovin).

La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et la loi SRU du 13/12/2000 ont entériné ce principe de réciprocité qui d'autre part, a été inscrit au Code Rural (article L 111-3).

Le zonage du P.L.U. devra donc tenir compte en premier lieu de l'existence des bâtiments agricoles relevés sur la carte ci-dessus dans le souci d'éviter tout conflit de voisinage.

Par ailleurs, les parcelles de **bonne valeur agronomique** devront être préservées pour cette activité.

2.3.3.b - Commerces et petit artisanat

La commune dispose de quelques activités économiques assurant une petite animation dans le village.

Le commerce est ainsi présent, au travers un établissement:

- 1 épicerie de dépannage

L'artisanat et l'industrie :

- 2 maçons
- 1 peintre
- 1 « laser chape »
- 1 « tout pour l'essuyage »
- 1 « Bed & breakfast » (chambres d'hôtes)

Professions libérales :

- 1 cabinet dentaire
- 1 masseur-kinésithérapeute
- 1 manucure

2.3.3.c - Equipements

La commune bénéficie d'un niveau d'équipements publics à son échelle.

Des équipements administratifs et divers :

- 1 mairie
- 1 église
- 1 cimetière

Des équipements liés à l'enseignement :

La commune dispose :

- d'une école maternelle
 - 50 élèves répartis sur 2 classes
- d'une école primaire
 - 100 élèves répartis sur 4 classes

Des équipements sportifs / de loisirs / culturel :

La commune est équipée d'un plateau sportif, qui comprend :

- 1 terrain de foot
- 1 terrain de tennis
- 1 terrain de basket
- 1 salle de gym/danse
- 1 boulodrome
- 1 roller park

Elle comprend également :

- 1 salle polyvalente.

Contraintes et dispositions :

En matière d'équipements, la commune dispose d'un appareil satisfaisant à son échelle qui assure la dynamique du village. En revanche, elle dispose de très peu de commerces de première nécessité, qui la rend ainsi dépendante de communes voisines.

II.3 - CONCLUSION : BILAN DES POTENTIALITES ET DES CONTRAINTES

Ce diagnostic a donc mis en évidence un certain nombre d'atouts et de contraintes que l'on se devra de prendre en compte dans les options d'aménagement de la commune.

	Points forts	Points faibles	Besoins
Situation géographique	<p>Une Position historique stratégique dominant la plaine de la Marcaissonne et celle de la Saune.</p> <p>Une position géographique aux portes de Toulouse qui exerce une grande influence sur les habitants de la commune.</p> <p>Une desserte aisée assurée à partir de la RD4.</p> <p>L'appartenance culturelle au Lauragais.</p>	<p>Une desserte assurée globalement par des voies de petits gabarits qui parfois supporte un trafic de transit important.</p> <p>Des liaisons entre les quartiers insuffisantes qui isolent certains quartiers.</p>	<p>Promouvoir une typologie de voies plus urbaines en entrée de ville ainsi que sur les différentes voies qui desservent les zones bâties dans la continuité de ce qui a été réalisé dans le cœur du village</p> <p>Assurer des liaisons entre les divers quartiers : liaisons « douces » notamment. (vélo-piéton)</p>
Environnement et cadre de vie	<p>Une position en belvédère offrant de belles vues sur les coteaux agricoles environnants et sur les plaines de la Marcaissonne et la Saune.</p> <p>Un centre bourg pittoresque et calme, bien regroupé sur lui-même.</p> <p>Un environnement hydrologique riche (zones humides, ...) permettant de conserver une flore et une faune diversifiées, et de maintenir une ambiance naturelle.</p> <p>Des ripisylves et des trames bocagères qui animent le paysage.</p> <p>Les cônes de vues sur le paysage agricole sont à préserver, parce qu'ils magnifient la perception du village.</p>	<p>L'existence de zones humides voire inondable le long des cours d'eau.</p> <p>Des risques géologiques.</p> <p>Des limites entre urbanisation et zones agricoles parfois très marquées qui perturbent le paysage.</p> <p>Une urbanisation qui s'est étalée sous la forme de lotissement d'habitat individuel qui dégrade le paysage.</p> <p>Des limites entre l'urbanisation et les zones agricoles devenant de plus en plus floue du fait du développement de l'urbanisation en diffus.</p> <p>Des « dents creuses » dans le développement urbain qui nuisent à l'aspect esthétique du village.</p>	<p>Eviter l'urbanisation des secteurs potentiellement soumis aux risques d'inondations, par mesure de précaution.</p> <p>Préserver les vues sur le paysage de nature car ce dernier constitue une richesse pour la commune, contribuant à la qualité de son cadre de vie et à son attrait.</p> <p>Préserver les espaces boisés et les haies bocagères existantes. Les exploiter pour traiter les franges urbaines et ainsi définir des limites nettes entre zones urbanisées et zones agricoles.</p> <p>Valoriser les espaces publics et les voies reliant les quartiers entre eux, afin de fédérer les quartiers et la population.</p> <p>S'efforcer de reconstituer une transition entre le village</p>

			<p>ancien et les extensions récentes dont l'architecture tend à rompre le charme et l'harmonie du village.</p> <p>Eviter l'urbanisation risquant de nuire aux cônes de vue.</p> <p>Assurer la connexion des quartiers aménagés en marge du village avec celui-ci.</p>
Patrimoine et tourisme	<p>Un village de tradition agro-pastoral qui garde des traces de son passé.</p> <p>Une architecture locale traditionnelle de qualité, utilisant la brique de façon dominante.</p> <p>Un petit patrimoine peut important mais préservé.</p> <p>Un réseau de chemins de randonnée bien identifié et réhabilité en partie.</p> <p>Une zone de loisir.</p>	<p>Un bâti ancien de qualité qui n'est pas toujours valorisé.</p> <p>De nombreuses opérations de constructions standardisées, qui ont multiplié les apports architecturaux extérieurs, jusqu'à amoindrir les matériaux et formes locales.</p> <p>Des clôtures disparates sans unité architecturale et ne permettant pas d'assurer la continuité bâtie sur rue.</p>	<p>Choisir un « axe de conduite architecturale » fixe (pouvant mêler plusieurs styles), permettant d'éviter la surmultiplication des styles et d'améliorer la lisibilité paysagère.</p> <p>Poursuivre la mise en valeur des chemins ruraux au bénéfice de la promenade.</p>
Logements	<p>Une politique de logements volontariste, pour développer une offre de logements diversifiés. Projet de 14 logements sociaux et 4 PSLA.</p> <p>Une typologie architecturale de bâti qui se diversifie, avec un confort de qualité.</p> <p>Des zones d'extensions urbaines aménagées à proximité du centre du village participant à la dynamique du village.</p> <p>Une offre de terrains à bâtir générant un rythme de constructions important.</p>	<p>Un parc de logements essentiellement tourné sur de l'individuel, qui consomme beaucoup d'espace.</p>	<p>Comme dans de nombreuses communes, il est nécessaire de libérer des terrains pour permettre la construction, mais les projets ne doivent pas être démesurés. L'espace doit être rationalisé, par des opérations plus denses, et en limitant la taille des parcelles, surtout à Lauzerville où le territoire communal est très petit.</p> <p>Organiser l'offre en terrains constructibles, pour rentabiliser l'espace et économiser les terres agricoles.</p> <p>Limiter l'étalement urbain.</p> <p>Développer une politique de logements locatifs et sociaux.</p> <p>Les terrains à urbaniser doivent permettre l'accueil de logements de type locatifs pour diversifier de l'offre en logement.</p>
Démographie	<p>Une population qui se renouvelle</p>	<p>Une population jeune aujourd'hui mais</p>	<p>La commune souhaite</p>

	régulièrement.	qui va vieillir. Des déplacements domicile-travail qui augmentent.	maintenir sa population et accueillir de nouveaux habitants. Ces nouveaux habitants installés de préférence dans le centre du village auront un rôle moteur pour le développement de la dynamique du village.
Economie et équipements	La présence d'une école maternelle et d'une école primaire. La présence d'un bon niveau d'équipements sportifs.	Une activité agricole en nette perte de vitesse. Une faible offre en commerces de proximité obligeant les échanges avec l'agglomération toulousaine proche.	Poursuivre le développement d'équipements en faveur de la population. Accompagner les activités agricoles, pour préserver l'activité sur la commune et ainsi garantir une qualité paysagère et un cadre de vie qualitatif sur la commune.

En conclusion la commune souhaite mettre en place un P.L.U. pour maîtriser le développement de son urbanisation et permettre de conserver à long terme des marges d'adaptation. Elle souhaite fixer une programmation rigoureuse à 10 ans et orienter l'évolution à plus longue échéance (20 ans), sans effet bloquant sur les réponses à apporter aux besoins nouveaux qui pourraient apparaître à cette échéance. Ce PLU, sur les 10 ans de son objectif a donc l'ambition de permettre à la commune d'assurer une évolution démographique compatible avec l'utilisation de ses équipements, de poursuivre une dynamique au village tout en garantissant la préservation de son cadre de vie et la qualité de ses paysages.

III – LES DISPOSITIIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET LEURS JUSTIFICATIONS

III.1 – LES ENJEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL DE LAUZERVILLE

Quinze ans après sa création, le P.O.S. de Lauzerville n'est plus en mesure de remplir son rôle de planification du développement communal, en raison :

- de l'obsolescence des données socio-économiques sur lesquelles il se base,
- des évolutions urbaines et foncières survenues depuis l'élaboration initiale,
- du manque de foncier constructible,
- du programme Local de l'Habitat mis en place sur le territoire du Sicoval (2010-2015), auquel la commune adhère et se doit d'apporter une contribution pour garantir la production des 1000 logements préconisés sur le territoire chaque année,
- de sa proximité avec Toulouse qui, conjuguée à un cadre de vie agréable, fait de Lauzerville, une commune très convoitée.

En effet, depuis 1993, la quasi-totalité des espaces destinés à la construction ont été lotis. La population est ainsi passée de 405 habitants en 1990 à 1103 habitants en 2007, et l'urbanisation atteint désormais en plusieurs points ses limites en raison de la petite taille du territoire communal (344 hectares).

Le P.O.S. en vigueur ne comprend plus que 2 zones de réserves foncières fermées à l'urbanisation.

Il est donc désormais indispensable pour Lauzerville de définir de nouveaux objectifs tout en se souciant de respecter un équilibre entre d'une part, le renouvellement urbain dans l'esprit de promouvoir la diversité et la mixité sociale et d'autre part assurer le développement durable, notamment en préservant les espaces agricoles et les cônes de vues privilégiés sur le paysage communal.

La prescription de révision pour transformer le POS de Lauzerville en PLU a donc été lancée afin d'actualiser les perspectives d'évolution et de développement d'ensemble de la commune au regard des enjeux propres au contexte local mais aussi en cohérence avec les grandes orientations définies au niveau supra communal (Plan Local de l'Habitat du SICOVAL, Schéma Directeur d'Assainissement, Plan de Déplacement Urbain, Schéma de Cohérence Territoriale, SCoT ...).

Au vu de la proximité de la ville de Toulouse et de son étalement urbain ces deux dernières décennies, la commune de Lauzerville et son cadre de vie sont devenus très convoités.

Les grands enjeux de cette révision reposent donc sur :

- L'accueil de nouveaux habitants pour développer un dynamisme démographique dans les années à venir,
- La préservation de l'identité villageoise et de son ambiance, facteur de lien social,
- L'amélioration de l'offre de proximité à destination des habitants,
- La préservation de la cohésion sociale et la mixité existante,
- La protection du paysage et des espaces naturels et agricoles pour garantir un cadre de vie agréable aux habitants.
- La réduction de la consommation foncière pour une utilisation économe des terres.

Pour répondre aux enjeux communaux et supra-communaux, le PADD du PLU de Lauzerville définit quatre grandes orientations qui fixent les projets pour les 15 années à venir dans une perspective de population de l'ordre de 2000 habitants en 2025 (soit un apport d'environ 50 habitants / an représentant une croissance de 4 % par an).

C'est au travers celui-ci ainsi que de ses orientations d'aménagement et de programmation, que le processus de développement est énoncé et réfléchi pour assurer l'équilibre entre la protection du patrimoine, la protection de la qualité paysagère ainsi que la maîtrise de la pression foncière.

Les objectifs principaux sont donc les suivants :

- **Promouvoir un développement urbain maîtrisé garant du cadre de vie :**

Les élus de la commune de Lauzerville souhaitent accueillir environ 2000 habitants à l'horizon 2025 pour permettre de maintenir une dynamique de village et une utilisation optimisée de ses équipements dont notamment l'école. Ce développement démographique doit être envisagé progressivement. Lauzerville souhaiterait accueillir en moyenne 50 nouveaux habitants par an.

En lien étroit avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat du Sicoval, le P.L.U. de Lauzerville doit donc permettre la production d'au moins 289 logements, de façon progressive (17 logements/an en moyenne). Avec une moyenne de 2,8 personnes recensées par foyer, la commune pourra atteindre l'objectif qu'elle s'est fixée.

Pour estimer la quantité de foncier dont Lauzerville aurait besoin, des hypothèses de développement sont réalisées en s'attachant à réduire la consommation foncière au profit des espaces naturels et agricoles.

C'est pourquoi, les projections qui suivent ont été réalisées dans une logique de mixité sociale et de mixité des fonctions, incitant la mise en place de nouvelles formes urbaines, plus denses que ce qui a été développé sur la commune durant la dernière décennie. En revanche, elles restent cohérentes avec les recommandations du Schéma de Cohérence Territoriale (10 à 15 logements/Ha en moyenne en zone agglomérée du village).

Les hypothèses de développement et de consommation foncière sont donc réalisées sur les bases suivantes : **une consommation foncière d'environ 1000 m² par logement individuel en moyenne avec une production de logements en collectif ou individuel sur des parcelles de petites tailles d'une superficie moyenne de 250 m².** Ces hypothèses permettent de réduire d'environ 50% la consommation foncière recensée à ce jour.

Hypothèses de consommation foncière logements	Hypothèse basse 17 logements /an avec 40% de log. Ind. sur 1000 m ² et 60% de log. collectifs (conso./log = 250 m ²)	Hypothèse moyenne 17 logements/an, avec 50% de log. Ind. sur 1000 m ² et 50% de log. coll. sur 250 m ²	Hypothèse haute 17 logements/an, avec 60% de log. Ind. sur 1000 m ² et 40% de log. coll. sur 250 m ²
Court et moyen termes (2015)	7,45 hectares /136 logements (54+82)	8,5 hectares/136 logements (68+68)	9,55 hectares / 136 logements (82+54)
Long terme (2025)	15,85 hectares/289 logements (115+174)	18,02 hectares / 289 logements (144 + 145)	20,27 hectares /289 logements (174+115)
Nombre d'habitants maximal projeté par la commune pour 2025	809	809	809

Les principales zones de développement urbain devront être localisées dans le périmètre villageois, en rattachement aux zones déjà urbanisées du village, pour qu'à moyen ou long terme le noyau villageois forme un ensemble urbain cohérent. En complément de cette offre, le P.L.U. doit autoriser un développement très limité de l'urbanisation sur le hameau du Communal de manière à permettre un remplissage des espaces non bâtis compris dans l'ensemble urbain du hameau.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs va ainsi répondre aux volontés de développement que s'est fixée la commune de Lauzerville : 2000 habitants environ pour l'horizon 2025 tout en assurant la présence d'une population variée, active et disposant en proximité de services correspondants à ses besoins.

- **Développer les équipements publics pour répondre aux besoins de la population actuelle et future :**

Le cœur de village de Lauzerville est bien identifié mais il demande à être restructuré pour garantir une vie animée et conviviale du village. Il convient alors de permettre sur le cœur ancien du village, une densification de l'urbanisation et d'avoir une réflexion pour préserver des espaces publics à destination des habitants : place publique, parking, commerces et services de proximité.

En effet, avec le développement démographique, les besoins des habitants de Lauzerville vont augmenter et la réalisation d'activités commerciales et des services de proximité va devenir indispensable. Il conviendra de les positionner en des lieux stratégiques pour garantir leur bonne fonctionnalité et leur viabilité dans le temps.

- **Renforcer la cohérence du village par des actions d'aménagement de l'espace pour assurer une meilleure gestion des déplacements :**

La commune souhaite améliorer les conditions de déplacements sur l'ensemble du territoire communal, renforcer la sécurité des déplacements et faciliter l'accès aux équipements publics :

- en développant les modes de déplacements doux, notamment entre les quartiers Nord et les quartiers Sud,
- en aménageant la traversée du village et ses entrées pour sécuriser les accès existants et adapter la voie dans sa partie urbaine aux usages du village.

- **Protéger l'environnement et valoriser l'environnement et le cadre de vie :**

La priorité est de maintenir les entités paysagères existantes et les éléments constitutifs du paysage qui forment l'identité et la qualité de Lauzerville : les masses boisées, les haies, les arbres isolés, les coteaux, la plaine. D'autres actions sont à mener pour :

- Maitriser l'expansion urbaine en fixant ses limites de manière à limiter les impacts sur l'environnement, le paysage et les espaces agricoles.
- Identifier les risques naturels, notamment les zones inondables, les secteurs instables,... pour protéger efficacement la population.
- Préserver et mettre en valeur les éléments identitaires de l'architecture locale ancienne, notamment dans les couleurs, matériaux, volumes,... et surtout en évitant d'introduire des architectures étrangères à la région.

Les enjeux se déclinent de la façon suivante :

1 – En matière de développement économique

- Permettre l'accueil d'activités commerciales et de services de proximité indispensables aux besoins de la population actuelle et future, au cœur même du bourg pour renforcer son attractivité, la qualité de vie de la commune, et pour réduire les déplacements des habitants. Des modes doux de déplacement devront être aménagés entre les lieux d'accueil des futurs services aux habitants et les quartiers résidentiels.
- Favoriser dans l'ensemble des quartiers la possibilité de coupler les fonctions activités, services ou artisanats et habitats en relation notamment avec les nouvelles formes d'emplois (auto entrepreneur).
- Améliorer les conditions d'exploitation agricole en développant des zones agricoles compactes, non mitées par la présence d'habitat éparse.

2 – En matière d'aménagement de l'espace

- Maîtriser l'étalement urbain en fixant un périmètre urbain dans la continuité immédiate de l'urbanisation existante du village.

- Equilibrer le développement urbain entre les zones Nord et les zones Sud, de manière à conserver la centralité du village telle qu'elle est aujourd'hui, et développer une dynamique via la mise en place de connexions entre les quartiers actuels et futurs.
- Réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels en favorisant un mouvement de compacité dans le développement urbain du hameau du Communal en remplissant les « dents creuses ».

3- En matière d'environnement

Les priorités sont :

- de maintenir les entités paysagères qui forment l'identité de Lauzerville : la plaine de la Saune et la plaine de la Marcaissonne, les coteaux, les espaces boisés, les haies et les bosquets et de promouvoir une politique de développement urbain préservant la qualité du cadre de vie si chère aux habitants de Lauzerville.
- de protéger les milieux sensibles et les espaces boisés pour maintenir les richesses écologiques végétales et animales.
- de maîtriser l'expansion urbaine en fixant ses limites.
- de prendre en compte les différents types de risques répertoriés : inondation, ruissellement.
- de préserver les cours d'eau d'éventuelles pollutions.
- de valoriser le patrimoine historique bâti ancien de la commune.

4 – En matière d'équilibre social et générationnel

- Poursuivre l'aménagement urbain en développant l'habitat, dans un objectif d'équilibre social et générationnel. Résorber la vacance des logements et favoriser l'exploitation et la réhabilitation des bâtiments anciens.
- Suivre les politiques supra communales concernant l'habitat : SCOT et PLH.
- Offrir une qualité de vie à chacun des habitants.

5- En matière de transport et d'équipements

- Sécuriser la traversée du village et les entrées en mettant en œuvre des aménagements pour réduire la vitesse sans interrompre le flux.
- Adapter le réseau de voiries communales à l'évolution du trafic, aux nouveaux modes de transport (doux) et à la présence de services et commerces de proximité.
- Prévoir le développement et l'extension nécessaire des réseaux (eaux potable et assainissement) en collaboration avec la communauté d'agglomération du SICOVAL

Dans la continuité de ce que prévoyait le POS, le PLU de Lauzerville reprend l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation à court terme initialement définies et établit un corps de règles pour garantir la maîtrise de la constructibilité.

Les zones définies sur le territoire communal de Lauzerville sont :

- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- les zones agricoles et
- les zones naturelles et forestières.

2.1 – LES ZONES URBAINES ou U

Caractère général de la zone U :

Ce sont des zones déjà urbanisées dans lesquelles les capacités des équipements publics (voiries et réseaux) existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les critères pris en considération pour l'établissement du zonage sont :

- la vocation attribuée aux espaces, qui se traduit par des occupations et usages du sol autorisés, soumis à conditions ou interdits.
- La forme urbaine existante ou recherchée, qui peut aboutir à des règles distinctes selon la zone ou le secteur.

Sur cette base, il est distingué sur le territoire communal deux types de zone urbaine, **la zone UA qui comprend le sous-secteur UAa et la zone UB avec trois sous-secteurs : UBa et UBb et UBc :**

On compte **5,37 hectares de zone UA** dont 1,78 de zone UAa et **96,49 hectares de zones UB** dont 6,87 hectares de zone UBa, 23,70 hectares de zone UBb et 2,16 hectares de zone UBc.

Les secteurs inclus dans ces zones sont :

- Le centre ancien.
- L'agglomération villageoise, présentant sur l'ensemble de son périmètre une homogénéité urbaine caractérisée par des habitations individuelles, récentes ou plus anciennes, bâties sur des parcelles privatives.
- Les hameaux de Monpapou et du Communal
- Le secteur des Grèzes dont le foncier constituant une « dent creuse » dans le tissu urbain, appartient à la commune.

Des nuances sont apportées dans la définition des règles applicables des zones Urbaines.

- **La zone UA** correspond au village ancien situé sur la ligne de crête entre l'église et l'école dont l'urbanisation présente des valeurs patrimoniales et architecturales témoignant de l'histoire et présentant une homogénéité des typologies architecturales et urbaines qu'il est souhaitable de préserver. Dans ces espaces denses et déjà urbanisés, il est souhaitable de permettre l'aménagement et la transformation des bâtiments sans modifier le caractère et l'identité des lieux. Les limites de la zone UA sont approximativement celles de la zone UA du P.O.S. Cette zone comprend un **sous secteur UAa** qui occupe la partie centrale du cœur de village. Les limites de ce secteur correspondent à la place de la république et ses abords sur lesquelles un projet de renouvellement urbain est envisagé conformément à l'orientation d'aménagement jointe au dossier.
- **La zone UB** identifie l'ensemble des extensions récentes du village dont l'image urbaine est dominée par des constructions de type pavillonnaire. L'urbanisation y est aérée. Les constructions sont pour la plupart implantées en retrait des voies de desserte. A la différence du secteur UA, la densité de cette zone est moyenne à peu dense selon la présence ou pas du réseau d'assainissement. Les limites de cette zone sont approximativement celles des zones UB, NB, INA, INAa, INAc et INAd du P.O.S.

Explications des articles du règlement :

L'objectif des règles applicables à ces zones est de promouvoir la mixité des fonctions, tout en préservant la qualité des paysages.

Articles 1 et 2 :

Ces deux articles précisent les occupations et utilisations interdites et celles autorisées sous conditions avec pour principal objectif de préserver le caractère urbain des lieux et la qualité des paysages tout en permettant une mixité des fonctions ainsi qu'une mixité sociale.

Pour ce dernier point, une servitude de mixité sociale est mise en place sur tous les secteurs U avec cependant des proportions différentes.

Article 3

Il est appliqué les dispositions demandées par le Conseil Général gestionnaire des routes départementales pour prendre en compte les critères de sécurité. Après identification des parcelles bordant les routes départementales, il est confirmé que cette règle ne fait pas obstacle aux projets éventuels de nouvelles constructions en façade de voie dans la mesure où les accès existent déjà.

Il est d'autre part, pris en compte les contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et des cheminements en mode doux.

Article 4 et 5

Pour ce qui concerne l'assainissement, le règlement précise les dispositions à mettre en œuvre par secteur et ce, en conformité avec le schéma communal d'assainissement. Les règles sont donc

différentes lorsque l'on doit recourir à un assainissement individuel et lorsque qu'un raccordement au réseau collectif d'assainissement est rendu obligatoire. Le règlement prend également en compte la gestion des eaux pluviales.

En matière de superficie, le règlement applique la doctrine départementale en matière de superficie nécessaire pour l'assainissement non collectif.

Articles 6, 7, 10, 11

Pour améliorer l'aspect extérieur des constructions et dans un souci d'harmonisation architecturale, le règlement propose un certain nombre de règles pour structurer le développement urbain du village selon les secteurs.

Sont reprises les caractéristiques architecturales typiques des constructions locales identifiées dans le diagnostic.

Le corps de règles concernant l'aspect extérieur s'attache à ne pas faire obstacle à la production d'énergies renouvelables, à l'usage de matériaux renouvelables ou aux possibilités de gestion des eaux pluviales, il intègre les dispositions du Grenelle II de l'environnement.

Des règles sur les hauteurs sont fixées afin de conserver une harmonie avec le bâti existant, compte tenu de la localisation des principales parcelles à urbaniser.

Article 12

Pour organiser le stationnement et éviter toute dégradation paysagère liée à un stationnement anarchique, l'article 12 du règlement impose un nombre de places de stationnement en fonction du type d'occupation du sol. Les choix ont été définis afin de répondre au plus juste aux besoins des divers types de construction sans excès, en veillant à ne pas sur-dimensionner les zones de parkings imperméables (à relier à l'article 13).

Article 13

Dans l'objectif de protéger les espaces verts existants et d'intégrer l'urbanisation dans un cadre naturel, garant de cadre de vie, des exigences sont émises pour incorporer dans les programmes d'urbanisation un ration d'espaces verts.

Article 14

Pour gérer la densité et répondre aux exigences techniques imposées par l'assainissement individuel, le coefficient d'occupation des sols est différent selon le secteur et sous-secteur.

Le coefficient retenu pour la zone UA du PLU est de 0,5 afin de permettre la réalisation d'extensions pour les constructions existantes qui pour la plupart sont édifiées sur de très petits terrains. Un coefficient de 1 est attribué au sous-secteur UAa, pour encourager les constructions en étages.

Le coefficient retenu pour la zone UB du P.L.U. est de 0,4 pour permettre une densification des espaces et permettre l'accueil d'une densité d'au moins 15 logements par hectare. Il est en revanche de 0,25 lorsque le secteur ne bénéficie pas du réseau collectif d'assainissement (sous-secteur UBa) et qu'il est souhaitable de limiter les rejets dans le milieu naturel, il est de 0,3 lorsque le secteur dispose d'un réseau d'alimentation en eau potable de faible capacité (sous-secteur UBb) et de 0,5 lorsque la commune souhaite encourager la production de logements sociaux.

2.2 – LES ZONES A URBANISER ou AU

Caractère général de la zone AU :

Ces zones à caractère naturel sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour recevoir les extensions urbaines de Lauzerville avec deux objectifs :

1 – Permettre un développement urbain dans la périphérie immédiate du village pour :

- Offrir de nouveaux espaces pour le développement de l'habitat dans un environnement attractif.
- Optimiser l'insertion des nouvelles opérations dans l'environnement du secteur, conformément à sa fonction et à sa localisation.
- Préserver les points de vue et les perspectives.
- Créer des voies structurantes assurant l'interface entre les quartiers et pouvant intégrer des modes de déplacement doux.
- Concilier développement urbain et préservation des qualités paysagères de la commune.
- Favoriser la multiplicité des fonctions urbaines
- Favoriser la mixité sociale dans l'habitat (ratio de logements sociaux)
- Prévenir les risques naturels (inondation, coulées de boues..)
- Fixer par des schémas d'aménagement, l'organisation urbaine des secteurs et anticiper leur évolution.
- Insérer le développement urbain dans un environnement de qualité : préservation des sites existants et des éléments végétaux présentant un intérêt écologique et/ou paysager.

2 - Satisfaire des besoins en matière de services et de commerces de proximité :

- Faciliter l'accueil de services et commerces de proximité pour le bon développement du village
- Permettre une mixité fonctionnelle entre commerce, services et équipements collectifs
- Garantir sa bonne insertion dans un environnement de qualité : préservation des sites existants présentant un intérêt écologique et/ou paysager.

Pour satisfaire le développement urbain de Lauzerville, deux types de zones sont identifiées. Les zones AU permettant un développement urbain à court et moyen termes et les zones AU0 réservées pour le développement de la commune à long terme.

On compte ainsi, **2,45 hectares**, de zones AU et **13,19 hectares** de zone AU0.

La définition des règles applicables aux zones à urbaniser sont les suivantes :

- **les zones AU :**

Ces zones sont localisées dans le prolongement des zones urbanisées sur des terrains d'occupation qui étaient classés dans le P.O.S. en zone IINA.

Ces zones disposent à leur périphérie immédiate, de voiries, de réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'urbanisation de ces zones est projetée à court et moyen termes. Le P.L.U. de Lauzerville compte près de **2,45 hectares** de zone AU à vocation principale d'habitat.

Pour optimiser le foncier et pour garantir une cohérence organisationnelle, ces zones devront s'urbaniser dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble respectant les schémas d'organisation présentés dans la rubrique « orientations d'aménagement et de programmation » du P.L.U.

La vocation principale de ces zones AU est d'accueillir des constructions à usage d'habitation dans la continuité des zones UA et UB. Cette vocation principale n'exclut pas l'admission de constructions à usages d'activités économiques (commerces, bureaux,...) et d'équipements collectifs, dans la mesure où ceux-ci sont compatibles avec une certaine qualité du cadre de vie, qu'ils contribuent à fournir de meilleurs services aux habitants, et qu'ils n'affectent pas la vocation résidentielle dominante (recherche de calme, sécurité et environnement agréable).

Tout comme certains secteurs de la zone urbaines, ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation pour garantir à la commune un minimum de règles dans l'aménagement de ces quartiers et assurer la mise en place d'une mixité sociale conformément aux objectifs du P.L.H.

D'autre part, dans cette volonté de rechercher l'harmonie et la continuité de ces secteurs de développement avec les zones déjà urbanisées, il a été décidé d'appliquer des règles quasi similaires sur les secteurs UB et AU.

- **les zones AU0 :**

Ces zones sont localisées dans le prolongement des zones urbanisées, sur des terrains classés dans le P.O.S. en INA ou NC.

Elles ne disposent pas à leur périphérie immédiate de réseaux de capacité suffisante pour accueillir immédiatement des constructions. Elles sont alors définies pour l'immédiat à Coefficient d'Occupation des Sols nul, pour constituer dans un premier temps des réserves foncières pour une urbanisation à longue échéance (au-delà de 10 ans). Elles s'inscrivent cependant dans le projet global d'aménagement de la commune pour répondre aux besoins futurs tant en terme de structuration urbaine du village qu'en terme d'équipements publics de centralité et de services aux habitants. Elles

ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du P.L.U. Aucune règle n'est donc définie dans cette zone.

Le P.L.U. de Lauzerville comprend 3 secteurs AU0 :

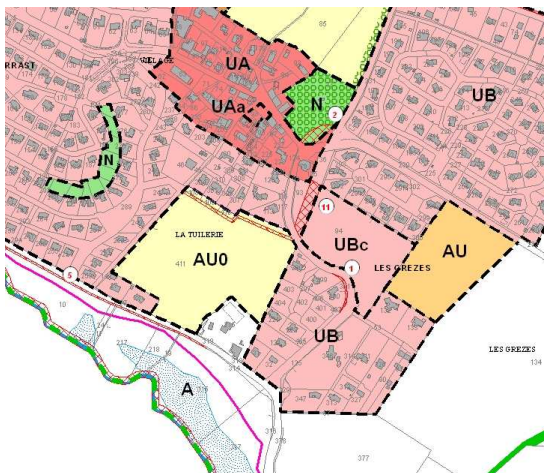
- Pigné
- Les hauts de Plancade
- La Tuilerie

pour un potentiel foncier de 13,19 hectares.

Présentation détaillée des zones AU et AU0.

La zone AU des Grèzes:

Zonage du P.L.U.

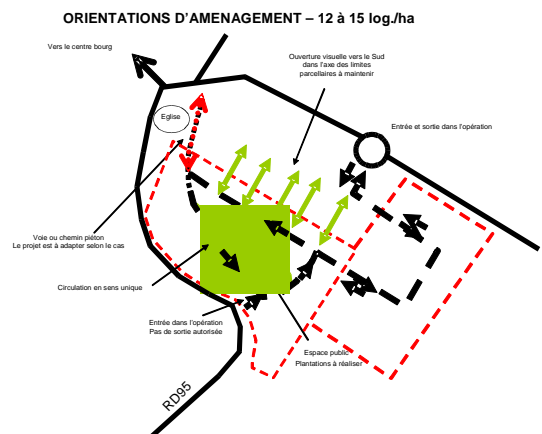


Le secteur des Grèzes se situe en continuité directe de l'urbanisation du village. Il comprend les terrains classés en zone UBc et AU pour lesquels une orientation d'aménagement et de programmation est définie.

D'une superficie de 2,45 hectares, il est destiné à accueillir des programmes de logements dans une logique de mixité urbaine et sociale. 20% minimum des logements projetés sur ce foncier devront être des logements locatifs sociaux et environ 25% des logements en accession à prix abordables conformément aux objectifs du P.L.H. intercommunal.

Il s'agit du prochain secteur qui devrait s'urbaniser sur la commune.

Orientation d'aménagement



Les propositions d'aménagement définies pour le développement de ce secteur doivent s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant. Les objectifs recherchés sont de préserver le cadre de vie des habitants riverains tout en s'assurant des liaisons et connexions avec les quartiers périphériques.

La densité projetée de l'habitat (12 à 15 logements par hectares) devra en revanche s'inscrire en douceur dans le paysage pour ne pas venir se heurter à l'image urbaine existante, mais au contraire venir l'absorber.

Explication des règles applicables aux zones AU :

ARTICLES AU 1 ET AU 2

Ces zones doivent s'inscrire dans des opérations d'aménagement d'ensemble : opérations qui visent à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs (y compris le stationnement) pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé. Il peut s'agir d'un lotissement, d'un groupe d'habitation, d'une ZAC....

Pour s'inscrire dans les orientations du Programme Local de l'Habitat et pour garantir la mixité sociale recherchée pour ce secteur, il est précisé que 20 % du nombre de logements créés devra être des logements locatifs sociaux et 25%, de l'accession sociale. Il n'est en revanche pas précisé la taille ni le type de logement social pour permettre de la souplesse dans la répartition des types de logements sur l'ensemble des projets.

ARTICLE AU3

Pour garantir la réalisation de voies de gabarit suffisant pour assurer une desserte aisée de l'urbanisation à venir, il est fixé une largeur minimale de plateforme.

Articles AU6, AU7, AU10, AU11

Dans un souci d'harmonisation architecturale, le règlement propose un certain nombre de règles pour structurer le développement urbain du village.

Le corps de règles concernant l'aspect extérieur s'attache à ne pas faire obstacle à la production d'énergies renouvelables, à l'usage de matériaux renouvelables ou aux possibilités de gestion des eaux pluviales, il anticipe l'application des dispositions du Grenelle II de l'environnement.

Des règles sur les hauteurs sont fixées afin de conserver une harmonie avec le bâti existant, compte tenu de la localisation des principales parcelles à urbaniser.

Article AU12

Pour organiser le stationnement et éviter toute dégradation paysagère liée à un stationnement anarchique, l'article 12 du règlement impose un nombre de place de stationnement en fonction du type d'occupation du sol.

Article AU14

Le C.O.S. est fixé à 0,4 pour permettre la densité requise de 10 à 15 logements par hectare.

Les zones AU0 :

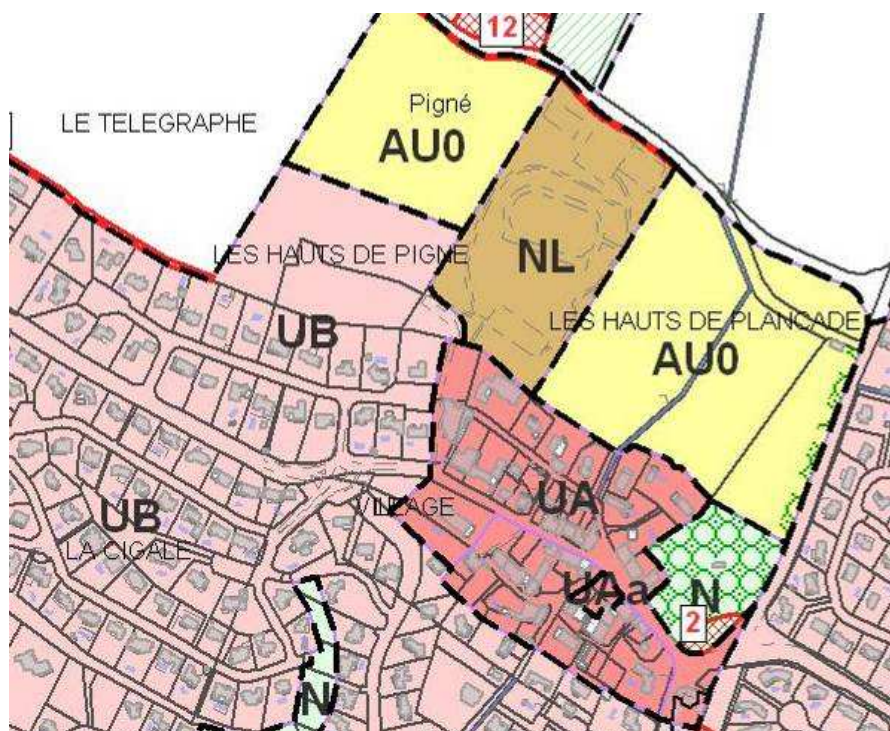
Ces zones sont localisées dans le prolongement des zones urbanisées ou de zones à urbaniser, sur des terrains d'occupation agricole, anciennement classées NC ou IINA au POS.

Elles sont classées ainsi, pour garantir à la commune un phasage et surtout une maîtrise de son développement urbain. Leur objectif, par leur positionnement et leur taille, est de procurer à la commune une réserve foncière suffisante pour répondre aux besoins futurs (urbanisation prévue au-delà de 10 ans) de la population tant en terme d'habitat, qu'en terme de services ou d'équipements publics qu'il est important de les situer en proximité du cœur villageois.

Les choix opérés garantissent une forme urbaine cohérente et homogène : un village bien regroupé sur lui-même. Cette structure permettra de maintenir la dynamique existante du village, de limiter les coûts des services et équipements publics à mettre en œuvre, de ne pas endommager la qualité du paysage environnant, tout en étant le moyen d'affirmer l'assise du village sur le territoire communal.

La zone AU0 de Pigné:

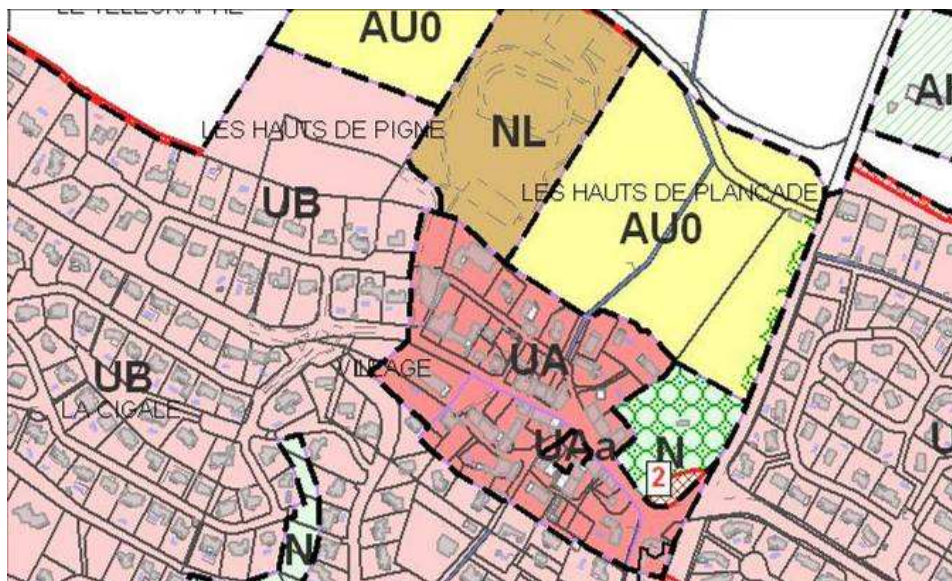
Zonage du P.L.U.



Le secteur de Pigné se situe en continuité directe de l'urbanisation du village et bénéficie de la proximité de l'école et des équipements de sport et de loisirs de la commune. Il s'agit d'une emprise foncière communale de 2,88 hectares destinée à accueillir des programmes de logements dans une logique de mixité urbaine et sociale conformément aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat. Le foncier de ce secteur est maîtrisé par la commune de Lauzerville qui envisagera son aménagement en lien avec la zone UB riveraine sur laquelle un lotissement est en cours de réalisation. Cette zone ne s'ouvrira pas à l'urbanisation avant 10 ans.

Le secteur des hauts de Plancade :

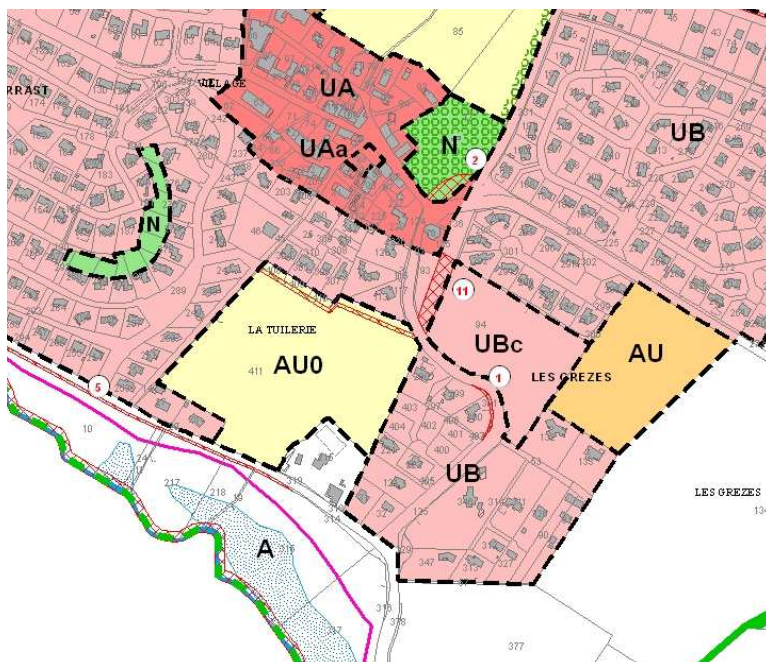
Zonage du P.L.U.



Ce secteur des hauts de Plancade constitue une assiette foncière d'environ 5,49 située en contre bas du bourg, à proximité immédiate des espaces de sport et de loisirs. Il permettra d'assurer le développement du village à long terme. Cette zone ne s'ouvrira pas à l'urbanisation avant 10 ans.

Le secteur de la Tuilerie :

Zonage du P.L.U.



Ce secteur constitue une enclave agricole de 4,82 hectares, comprise dans le tissu urbain actuel du village.

Il est identifié pour permettre le développement urbain de Lauzerville à long terme et ainsi permettre d'achever le tissu urbain du Lauzerville.

Cette zone est programmée pour un développement urbain à long terme, soit plus de 10 ans.

Explication des règles applicables aux zones AU0 :

La zone AU0 n'est pas constructible, c'est pourquoi il n'est pas défini de règles.

2.3 – LES ZONES AGRICOLES :

Caractère général de la zone A :

Cette zone est à protéger en raison notamment du potentiel agronomique (particulièrement important dans les zones des plaines de la Marcaissone et de la Saune), biologique ou économique des terres. Elle est destinée essentiellement à l'activité agricole sous toutes ses formes, mais principalement aujourd'hui pour la culture céréalière.

Bien que l'activité soit en déclin sur la commune de Lauzerville et que son avenir semble peu rassurant, l'activité existe et doit perdurer car elle est garante de l'identité des paysages et du cadre de vie des lauzervillois.

La zone A vise donc à maintenir les terres agricoles libres de toute construction nouvelle autre que celles liées à l'activité agricole ou issues d'une évolution normale de l'existant. Pour les bâtiments agricoles et les quelques occupations et utilisations du sol admises dans le secteur, le règlement définit des règles dans le but de favoriser une bonne intégration architecturale et paysagère des bâtiments dans l'environnement naturel.

Cette zone couvre **219,99 hectares** du territoire communal, soit près de 64% du territoire communal.

La superficie utile communale en moyenne (en 2000) était de 219 hectares avec seulement 110 hectares utilisés par les exploitants agricoles.

Le zonage du P.L.U. permet le maintien de l'activité agricole sur son territoire. Cette activité occupe pour l'essentiel, les terrains vierges de toute construction.

Dans ce secteur dominé par l'agriculture, il existe des constructions qui ont perdu tout lien avec l'activité agricole. Ces constructions doivent cependant pouvoir évoluer normalement. Il est donc créé un sous-secteur Ah pour les identifier. Ce secteur permet d'autoriser le changement de destination des bâtiments dans le but de mettre en valeur ces constructions qui pour la plupart sont un témoignage de l'architecture traditionnelle lauragaise.

Explication des règles applicables :

Le règlement de la zone Agricole interdit toute occupation et utilisation du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et à l'évolution des bâtiments existants. Il autorise les logements des agriculteurs.

Pour ce qui concerne les constructions existantes localisées dans les sous-secteurs Ah, le règlement autorise les agrandissements, les changements d'affectation, les rénovations, la construction d'annexes, mais avec des conditions particulières. Ces dernières sont définies dans l'article 2 du règlement de la zone. La densité n'a pas été réglementée car ces sites ne peuvent faire l'objet que d'extensions mesurées. Le zonage ne classe sous la nomination Ah, susceptible de recevoir des constructions qu'un périmètre restreint autour des bâtiments existants (parcelle ou partie de parcelle).

Ces règles ont pour finalité d'éviter toute dégradation paysagère, en outre elles permettent d'éviter le mitage paysager, contradictoire avec les objectifs de préservation du caractère agricole de la zone.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations aucune nouvelle construction ne sera autorisée.

Nota :

Dans ces secteurs, la superficie de l'unité foncière, requise est fixée à 2000 m², parce que les constructions ne sont pas raccordées au réseau collectif d'assainissement. Dans l'éventualité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, il ne sera plus requis de minimum foncier.

La superficie de 2000 m² est requise pour l'ensemble de l'unité foncière d'implantation de la construction. Le zonage du secteur Ah, détermine la localisation des constructions autorisées, étant entendu qu'il s'agit exclusivement, hors annexes nouvelles, d'évolution de constructions déjà existantes.

Pour limiter l'impact des constructions dans le paysage, et notamment leur visibilité depuis les voies de circulation, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques a été réglementée. Dans cette même optique, la hauteur des constructions diffère en fonction de la destination du bâtiment. Une hauteur maximale de 8 m. est admise pour les constructions à usage agricole pour répondre aux besoins de l'activité, cette hauteur est réduite à 6 m. pour les autres constructions.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, des règles sont énoncées pour assurer la continuité de l'identité des bâtiments actuels sans faire obstacle aux dispositifs de production d'énergie renouvelable ou à l'usage de matériaux renouvelables.

2.4 – LES ZONES NATURELLES :

Caractère général de la zone N :

Cette zone est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle couvre une surface totale de 6,51 hectares et comprend un sous-secteur Nj de 1,74 hectare pour permettre l'installation de jardins familiaux ainsi qu'un sous-secteur NI de 3,12 hectares pour identifier les espaces de sport et de loisirs

La zone naturelle représente au total un peu moins de 2% du territoire communal.

L'objectif de ces zones est de garantir la conservation des paysages et de l'environnement. Elles correspondent :

- aux boisements conséquents remarquables,
- aux espaces de sport et de loisirs communaux,
- à un talus important situé dans le lotissement de la Cigale.

Explication des règles applicables :

Pour préserver le caractère de cette zone, aucune construction n'y est autorisée, sauf du petit mobilier urbain.

En revanche des installations spécifiques sont autorisées dans les sous-secteurs NI et Nj pour parer aux activités de ces secteurs.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les constructions doivent respecter les règles de sécurité vis à vis d'éventuelles crues.

2.5 – LES BOISEMENTS ET HAIES CLASSES

La commune de Lauzerville ne compte que très peu de surfaces boisées. En revanche, il existe dans le centre du village un magnifique parc avec plusieurs arbres remarquables que la commune souhaite préserver et qui a été inscrit en boisement classé.

2.6 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont notifiés sur le document graphique. Une liste expliquant leur objet est jointe au document global.

Au total, 14 emplacements réservés ont été créés pour mener à bien des projets communaux et des volontés publiques. Globalement, ils sont proposés de manière :

- à assurer une meilleure desserte des zones bâties ou à bâtir de la commune,
- à faciliter l'entretien des berges des cours d'eau,
- à améliorer la sécurité des accès sur les voies publiques,
- à anticiper les besoins en équipements publics.

2.7 – LES SERVITUDES DE MIXITE DANS L'HABITAT

Pour garantir une mixité sociale sur le village et permettre la traduction des objectifs du programme Local de l'Habitat communautaire, le règlement affirme l'application de l'article L123.1.16 du code de l'urbanisme sur les zones urbaines et à urbaniser du village et instaure l'obligation de produire un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et environ 25% d'accession à prix abordables tel que défini dans le P.L.H. dans tout programme de logements générant plus 500 m² surface de plancher dans les zones Urbaines étendu à 50% pour la production de logements locatifs sociaux et avec en revanche, 20% de logements en accession à prix abordables, dans le secteur UBc. Dans les zones à urbaniser, ce sont les opérations d'aménagement d'ensemble qui sont soumises à cette règle de mixité sociale.

III.3 - SUPERFICIE DES ZONES DU P.L.U

1 - LES ZONES URBAINES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectare
UA	Le bourg	3,59
UAa		1,78
UB	Les extensions du bourg	61,87
UBa	Le hameau de Monpapou	6,87
UBa	Le hameau de Bordeneuve	1,89
UBb	Le hameau du communal	23,70
UBc	Le secteur des Grèzes	2,16
TOTAL		101,86

2 - LES ZONES A URBANISER

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectare
AU	Les Grèzes	2,45
Sous total		2,45
AU0	Pigné	2,88
AU0	Les hauts de Plancade	5,49
AU0	La Tuilerie	4,82
Sous total		13,19
TOTAL		15,64

3 - LES ZONES AGRICOLES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectare
A		217,81
Ah		2,18
Total A		219,99

4 - LES ZONES NATURELLES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectare
Nj		1,74
NL		3,12
N		1,65
Total N		6,51

IV – MISE EN ŒUVRE DU P.L.U., INCIDENCES ET CONSEQUENCES DES DISPOSITIONS RETENUES

IV.1 – LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme est l'instrument d'urbanisme prévisionnel et réglementaire qui fixe les règles générales et les structures d'utilisations des sols. Il consiste à planifier le développement de la commune de Lauzerville à l'horizon 2025, à anticiper les évolutions au-delà de 2025 et à diriger les initiatives publiques ou privées.

La mise en œuvre du projet dépend de la volonté communale, de sa politique d'aménagement, de la mise sur le marché foncier de terrains adéquats et d'une gestion rationnelle des espaces urbanisables.

1 – Les acquisitions foncières :

Afin de réaliser des réserves foncières en vue d'un aménagement ultérieur, la collectivité dispose de divers moyens pour mener à bien l'aménagement urbain de son territoire. Elle dispose notamment de la possibilité d'instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur tout ou partie des zones « U » et « AU » du P.L.U.

Dans ces périmètres, toute aliénation est subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire en mairie, comportant obligatoirement le prix et les conditions de l'aliénation projetée.

Le silence pendant deux mois de la commune à compter de la déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

En outre, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer à la commune l'acquisition de ce bien en indiquant le prix qu'il demande. La commune doit alors se prononcer dans un délai de deux mois. En cas de suite favorable donnée sur le principe de l'offre mais à défaut d'accord amiable sur le prix, celui-ci est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Pour ce qui concerne la commune de Lauzerville, les futures zones de développement urbain à court et moyen termes sont pour la plupart maîtrisées par la commune.

En revanche, pour ce qui concerne le développement à long terme, le recours à ce type d'outil pourra être envisagé pour rendre disponible les terrains concernés.

2 – Le développement urbain de la commune :

Pour maîtriser le développement urbain de son territoire, la collectivité a délimité dans son P.L.U, les zones constructibles et réservé des espaces pour l'urbanisation future, en veillant à s'inscrire dans les orientations du SCOT. Les zones identifiées pour accueillir un développement urbain sont pixélisées par le SCOT de la grande agglomération.

D'autre part, la commune a souhaité développer une politique de gestion économe des sols en limitant l'expansion urbaine consommatrice d'espaces naturels et agricoles et s'engage dans une densification des espaces urbains pour atteindre 12 à 15 logements par hectares au lieu des 6 à 7 logements développés jusqu'à ce jour.

Les secteurs non bâtis susceptibles de muter pour accueillir des opérations d'aménagements d'ensemble sont situés dans la continuité des zones urbaines pour ne pas compromettre la silhouette du village. Le P.L.U. dégage ainsi près de 5 hectares (compris zone UBc et AU) pour un développement urbain à court et moyen termes et près de 13 hectares (zones AU0) pour du long terme, ce qui lui permet de s'inscrire dans les hypothèses de développement évoquées pages 87 et d'anticiper sur le développement de la commune.

Pour maîtriser l'urbanisation des secteurs de développement des orientations d'aménagements sont proposés et opposables dans la rubrique « orientations d'aménagements et de programmation ».

Sur un plan opérationnel, la réalisation du développement urbain projeté pourra se faire selon trois cadres administratifs issus de la réglementation urbanistique : le simple permis de construire, le lotissement et la Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concertée).

Le premier cadre concerne les constructions isolées qui se réalisent au gré des opportunités foncières alors que le lotissement et la ZAC sont des opérations d'aménagement de terrains à urbaniser du ressort du cadre réglementaire des zones « U » et « AU » du P.L.U. pouvant être mis en place sur l'initiative de la commune ou de l'intercommunalité, ou bien sur l'initiative de propriétaires privés.

IV.2 – LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

2.1 – LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN

Durant les dernières décennies, la commune de Lauzerville a connu une augmentation régulière de sa population alimentée par plusieurs programmes d'urbanisation à vocation d'habitat. Cette croissance, les élus de Lauzerville souhaite la poursuivre tout en recherchant l'équilibre entre les générations afin de permettre l'accueil de jeunes ménages avec enfants et le maintien des personnes plus âgées sur la commune.

Pour garantir le renouvellement démographique de la commune et envisager assez largement son développement, les objectifs de développement de Lauzerville ont été mis en corrélation avec :

- l'évolution de la structure familiale : en effet, hier les foyers abritaient plusieurs générations, aujourd'hui, la famille est éclatée en plusieurs foyers et le nombre de personnes par foyer recensé en 2007 est de 3,2 en moyenne. Ce chiffre bien qu'il se soit maintenu sur la commune de Lauzerville est en baisse sur l'ensemble du SICOVAL.
- l'évolution de la demande en matière d'habitat reste orientée sur de l'habitat individuel avec jardin privatif attendant même si la demande est orientée vers des terrains de taille plus petite.
- la pression foncière exercée par la proximité de l'agglomération de Toulouse,
- le rythme de peuplement constaté aujourd'hui sur la commune.

Les dispositions retenues dans le P.L.U. et fixées dans le PADD sont :

- D'accueillir environ 2000 habitants pour l'horizon 2025 tout en s'inscrivant dans les orientations du SCOT approuvé qui fixe **2,5 pixels** (soit 22,5 hectares) la surface consommable pour le développement urbain de Lauzerville jusqu'en 2030. En revanche, seule la moitié des pixels peut être consommée d'ici 2020.
- De répondre aux objectifs du P.L.H. intercommunal qui est de tendre vers la production de 17 logements par an en moyenne.

Par son zonage, le P.L.U. identifie des secteurs pour accueillir le développement urbain projeté.

Il estime à **4 hectares** environ le potentiel constructible en zone urbaine (compris le secteur des grèzes (UBc) et le cœur de village) et à **2,45 hectares**, les possibilités offertes par la zone à urbaniser des grèzes pour lesquelles des orientations d'aménagements sont proposées dans la rubrique « orientations d'aménagements et de programmation ».

On compte ainsi **environ 6,5 hectares** de zones potentiellement constructibles à court et moyen termes pour une vocation dominante d'habitat, traduit dans le SCOT par **0,7 pixel**.

Ce foncier destiné principalement à la construction de logements permettra d'accueillir de nouveaux habitants et assurera le renouvellement démographique de la commune.

Le choix de la délimitation des zones et de leur composition ont été établis **sur la base des hypothèses de développement** menées préalablement à la définition du plan de zonage (voir page 87) ainsi que sur les valeurs de densité affectées par le SCOT, aux territoires de développement mesuré auquel appartient Lauzerville, **soit 10 à 15 logements par hectare**.

Il est ainsi estimé **65 à 97 logements** à court terme.

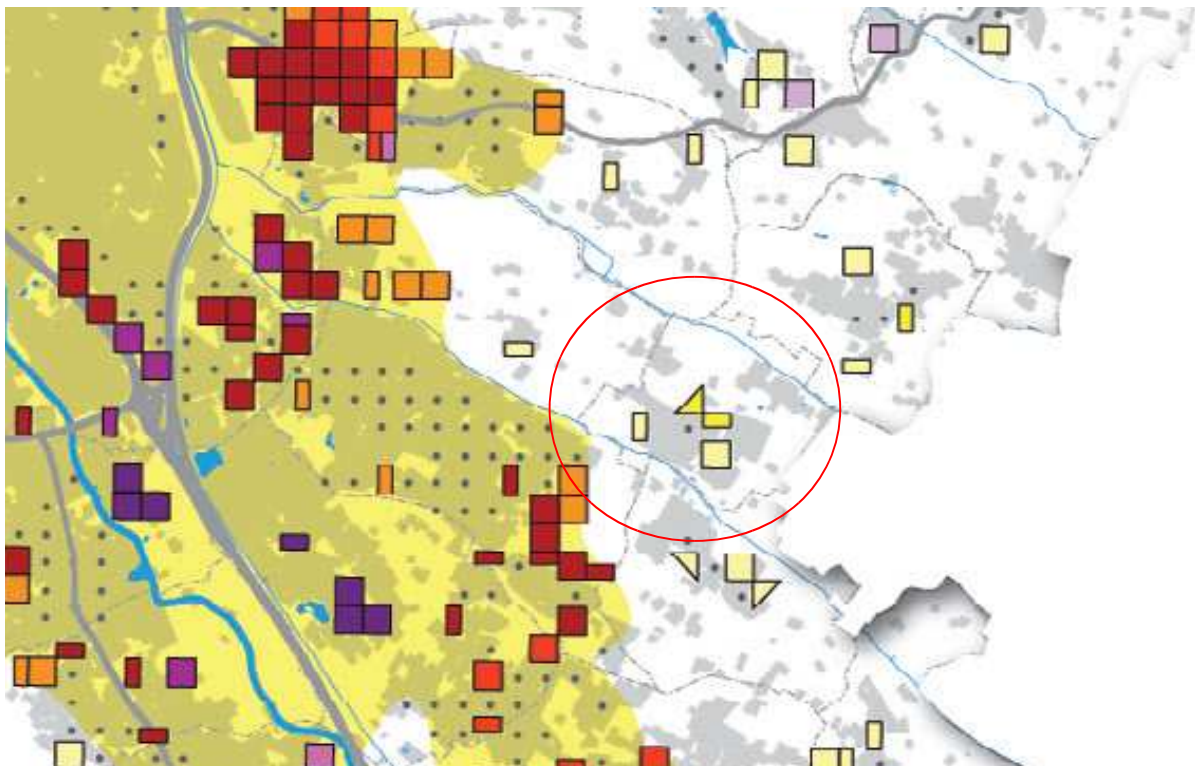
Pour du plus long terme, les réflexions préalables ont identifié des réserves foncières au travers les zones AU0. Ces zones représentent **13,19 hectares**. Elles vont permettre à la commune de répondre aux objectifs de développement qu'elle s'est fixée : 2000 habitants pour 2025 et anticipent l'hypothèse où la croissance serait supérieure à ce qui est projeté dans le P.L.U.

Pour 2025, on estime alors la production d'environ **130 à 197 logements supplémentaires** pour satisfaire les objectifs de développement démographique de la commune.

Il pourrait être alors mobilisé moins d'1 pixel (9 hectares) pour du court et moyen terme et 1,5 pixel pour du long terme (13,5 hectares) puisé sur la zone AU0.

Dans ces conditions, le P.L.U. répond aux objectifs de production de logements fixés par le P.L.H. intercommunal et s'inscrit dans les options définies par le SCOT puisqu'à court et moyen termes, il sera consommé moins de 50% des pixels affectés au territoire communal.

Localisation des pixels :



2.2 – LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

2.2.1 – Les équipements scolaires :

La commune dispose de 6 classes ouvertes.

- 2 classes de maternelles avec 50 élèves
- 4 classes de primaire avec 100 élèves.

Selon le ministère de l'Education Nationale, les normes de nombre d'élèves par classe en moyenne sur un groupe scolaire entier sont de 30 élèves en maternelle et de 27 élèves en élémentaire. A partir de ces bases, on obtient les capacités maximales en effectifs de l'établissement de la commune.

A Lauzerville, il est possible d'accueillir au maximum 60 élèves en maternelle et 162 élèves en primaire, ce qui amène la capacité maximale des effectifs scolaires à 222 élèves.

Pour mettre cet effectif scolaire en corrélation avec les capacités d'accueil en logement, nous nous appuyons sur les données de l'inspection académique qui évaluent sur le secteur de Lauzerville pour le premier degré 0,2 élève par logement en moyenne.

La commune souhaite dans un objectif de conservation d'une marge de sécurité retenir un taux supérieur d'environ 0,3.

Comme le P.L.U. permet d'accueillir un maximum de 294 logements susceptible d'alimenter les effectifs de l'école.

Le P.L.U. suppose un apport d'enfants pour l'école de 59 élèves pour le taux de 0,2 et de 88 pour un taux de 0,3 pour les années à venir. Associé aux effectifs actuels, la structure est donc suffisante. Une extension du groupe scolaire n'est pas nécessaire.

2.2.2 – Les équipements d'infrastructure :

Ce sont essentiellement les capacités de desserte des réseaux d'assainissement et d'absorption de la station d'épuration ainsi que les capacités du réseau d'alimentation en eau potable qui sont déterminantes pour garantir le développement urbain de la commune avec souplesse.

Le réseau d'assainissement :

Le réseau collectif d'assainissement est raccordé à **l'unité de traitement de Ginestous qui présente encore des capacités sans extension de réseau**. L'ensemble du territoire communal est raccordé sauf le hameau de Monpapou.

Le réseau d'alimentation en eau potable :

Selon le syndicat de l'eau (SIEMN), **le réseau actuel est en mesure d'assurer la desserte en eau potable de l'ensemble de la commune ainsi que des extensions projetées**. En revanche, le développement urbain du hameau du communal devra être limité pour garantir une pression convenable.

Le réseau de voirie :

Pour anticiper le développement de Lauzerville, le P.L.U. inscrit un certain nombre d'emplacements réservés pour améliorer et sécuriser les dessertes existantes.

Toutefois, il faudra veiller à maîtriser et encadrer le développement dans le temps, en l'échelonnant afin que la municipalité ait suffisamment de temps pour anticiper les éventuels besoins des nouvelles populations.

2.3 – LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE TRANSPORT

La loi SRU, le Grenelle de l'Environnement et in fine le SCOT font de la réduction et de l'économie des déplacements une composante essentielle des politiques de développement urbain et de gestion environnementale. **Cette question de transport collectif et de l'économie des déplacements a été intégrée dans la conception du P.L.U.** Elle est un des éléments pris en compte par la commune de Lauzerville, dans ses choix d'urbanisation (site et nature) et pour identifier les aménagements nécessaires au développement de leur utilisation.

Cette réflexion a pris en compte les données suivantes :

- la position de Lauzerville définie par le SCOT en zone à développement mesuré en raison de l'absence de transport collectif en quantité suffisante, la prise en compte du plan de déplacement urbain, ainsi que les projets du Sicoval en matière de déplacements.
- la présence d'un seul type de transport collectif : les bus à la demande, irréguliers qui ne répondent que très partiellement à la demande, complétés par le transport scolaire départemental.

Le développement des transports collectifs :

La ligne de transport bus qui dessert Lauzerville est assurée sous la forme d'un transport à la demande. A ce jour, il n'est pas prévu que Lauzerville soit desservi par un autre mode de transport collectif. Les élus souhaitent cependant qu'à l'occasion des futures révisions du plan de déplacements, une desserte de la commune soit envisagée de façon plus régulière.

L'objectif est d'offrir aux Lauzervillois des conditions d'accès facilités à l'agglomération toulousaine.

Le développement des déplacements en mode doux :

La commune souhaite s'inscrire dans une démarche de développement durable visant à sécuriser les déplacements de ses habitants au sein même du village. Des réflexions ont été engagées pour tranquilliser les quartiers. Des emplacements réservés ont d'ailleurs été inscrits dans le P.L.U. pour permettre l'élargissement de certaines voies ainsi que pour aménager des chemins pédestres.

Sécuriser les déplacements routiers :

La commune souhaite poursuivre son action en faveur de la sécurité routière, c'est pourquoi, elle a réglementé les marges de recul des constructions vis à vis des voies et emprises publiques ou privées sur les parties périphériques au centre ancien pour garantir une bonne visibilité des espaces urbains par les automobilistes, ainsi un certain nombre d'emplacements réservés pour envisager l'aménagement de carrefour ou élargissement des voies. D'autre part, le règlement va à l'encontre du développement de nouveaux accès sur les voies départementales dans les secteurs périphériques au cœur du village. Seuls les accès existants sont maintenus.

2.4 – LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Lauzerville présente une très grande faiblesse en matière d'activités économiques et par conséquent d'emplois endogènes. Depuis longtemps se manifeste un besoin des habitants de disposer au sein du village de quelques commerces et services de proximité, nécessaires à leur confort de vie. Le choix politique de la commune, exprimé au travers du PADD a été de répondre à cette demande déjà présente et aux demandes qui ne manqueront pas d'émerger de la part des habitants à venir dans la commune.

Le PLU prévoit alors une possibilité de développement économique dans les options d'urbanisation de la commune. Il ne s'agit pas, compte tenu des caractéristiques de Lauzerville et de sa localisation, d'accueillir tout type d'activité, mais de faciliter l'installation de services et/ou commerces de proximité.

Conformément aux objectifs communaux formalisés dans le P.A.D.D, le règlement du P.L.U. permet donc d'admettre sur la commune toute forme d'activités compatibles avec un voisinage résidentiel, afin de maintenir une polyvalence dans les emplois et offrir des services de proximité à la population. **Il est d'ailleurs évoqué l'installation d'un commerce dans l'orientation d'aménagement projetée sur le secteur centre.**

IV.3 – LES CONSEQUENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions retenues permettent d'envisager le développement démographique de la commune et répondent aux besoins identifiés en proposant une extension de la zone urbaine autour des pôles urbains existants. En parallèle de ces zones urbaines, des secteurs naturels et agricoles ont été définis pour protéger les biodiversités communales. Il est donc nécessaire de mesurer l'impact des propositions de développement urbain sur cet environnement naturel et d'exposer les mesures compensatoires mises en place pour pallier les éventuels désagréments du parti pris.

3.1 LA PROTECTION DU PATRIMOINE HISTORIQUE :

La commune ne fait l'objet d'aucune protection au titre des monuments historiques, en revanche elle accueille un certain nombre de bâtiments qui transcrivent une ambiance et suscite une image de marque valorisante et authentique, forgeant l'identité du territoire.

Pour ne pas rompre le charme et l'harmonie qui nous sont parvenus après avoir traversé des siècles de contraintes et de générations humaines, les constructions nouvelles doivent respecter l'organisation générale du site.

- **Les constructions doivent s'adapter au terrain** en veillant à rechercher l'implantation qui requiert un minimum de terrassement, en adaptant les programmes de construction à la pente du terrain. Le règlement définit un certain nombre de règles pour s'assurer le bon respect du paysage.
- **Dans le cœur du village, l'alignement traditionnel doit être conservé.** Le règlement prévoit un certain nombre de règles pour poursuivre l'image urbaine des siècles passés, sans venir la transformer.
- **L'implantation des constructions doit optimiser l'espace disponible**, pour réduire la consommation foncière par rapport à ce qui a été constaté ces dernières années.
- **Le parc arboré privé situé au cœur du village est classé en zone N** (naturelle) pour garantir sa conservation et **les arbres remarquables de ce parc sont classés** pour maintenir leur existence et leur qualité. Ces classements garantissent la préservation de ce parc.

Ces mesures vont permettre d'affirmer l'identité de la commune et d'accroître la lisibilité du territoire tout en assurant la connexion des bâtiments récents avec les bâtiments plus ou moins anciens.

Pour ce qui concerne les nombreux sites archéologiques inventoriés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), le P.L.U. les touche pour partie bien que certains soient maintenus en zone agricole. Toutefois, compte tenu de leurs nombres importants, au titre du décret concernant l'archéologie préventive, la DRAC devra, préalablement à tout projet d'aménagement d'ensemble être consultée.

Les mesures compensatoires mises en place pour garantir la préservation des sites d'intérêt patrimonial sont définies dans le règlement du P.L.U. par la mise en œuvre d'un certain nombre de recommandations architecturales issues pour la plupart des caractéristiques de l'architecture locale (toitures, matériaux, tonalité, implantations, volumes,...), dans un but unique : conserver une qualité paysagère et une qualité architecturale des constructions, base de la qualité du cadre de vie de Lauzerville et de son identité.

3.2 LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES :

L'agriculture demeure une composante et une activité économique qu'il convient de préserver et soutenir.

Sa préservation recouvre plusieurs types d'enjeux :

- Socio-culturel : car le maintien d'une catégorie socioprofessionnelle et d'une activité qui fait l'histoire du « pays » pérennise la qualité du cadre de vie.
- Economique : il s'agit aussi de maintenir des emplois, même s'ils sont désormais peu nombreux.
- Ecologique : l'agriculture est garante de l'ouverture des paysages, du maintien des milieux, où une faune et une flore spécifiques ont trouvé leur niche écologique.

Dans l'optique de protéger et valoriser ce patrimoine, un diagnostic « agricole » dressant un état des lieux de l'activité agricole a été réalisé par la chambre de l'agriculture. Il est développé et actualisé dans le diagnostic du présent rapport.

Hormis les zones urbanisables nécessaires au développement urbain de la commune et à l'accueil de nouvelles populations, la grande majorité des terres agricoles est préservée, ainsi que l'exploitation encore en activité.

Le P.L.U. protège cette activité en classant en zone A (agricole) plus de 64% du territoire communal.

Les mesures compensatoires mises en place pour préserver les conditions d'exercices des exploitants agricoles sont définies :

- dans le zonage du P.L.U.

- 20,5% du territoire communal de Lauzerville a été consommé pour le développement urbain et la consommation foncière recensée sur la dernière décennie est estimée à 1500 m²/logements. La commune s'est fixée l'objectif de réduire la consommation foncière et de limiter le mitage urbain à ce qui existe pour ne permettre un développement urbain que sur les noyaux existants. Au-delà des secteurs urbanisés, de larges espaces agricoles et naturels sont ainsi préservés pour une exploitation des terres facilitée.
- Le périmètre agricole est suffisamment large pour garantir la pérennité de l'activité agricole. En effet, il est préservé plus de 220 hectares pour l'agriculture, ce qui correspond largement aux besoins de cette activité sur la commune. La superficie agricole utile communale en moyenne (en 2000) était de 219 hectares avec seulement 110 hectares pour les exploitants agricoles. Nous sommes désormais bien au-delà.

- dans le règlement du P.L.U.

- Seuls les bâtiments à usage d'activités agricoles ou à usage d'habitations strictement liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes sont autorisés dans le secteur Agricole. Pour ce qui concerne les bâtiments qui ont perdu leur usage agricole, situé dans les secteurs agricoles, il est en revanche permis des

évolutions minimales : les extensions, les aménagements et les annexes nouvelles des bâtiments (secteur Ah).

- Pour minimiser les nuisances générées par les activités agricoles, il est fait référence à la règle de « réciprocité » : les exploitations agricoles doivent être éloignées des zones urbaines à usage non agricole et réciproquement. Pour ce qui concerne les bâtiments d'élevage, les distances définies dans le règlement sanitaire Départemental doivent être respectées entre les bâtiments d'élevage non classés et les bâtiments habités ou habituellement occupés par des tiers. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, la loi SRU et le code rural ont entériné le principe de réciprocité : il est désormais interdit par un tiers de construire à moins de 50 mètres d'un bâtiment d'élevage soumis au RDS et à moins de 100 mètres d'une installation classées.

3.3 L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER :

L'environnement naturel et paysager Lauzervillois présente des atouts qu'il est souhaitable de préserver et valoriser. Le P.L.U. s'inscrit dans cet objectif pour maintenir auprès de sa population une bonne qualité de vie.

D'autre part, il s'inscrit dans la mise en œuvre de la couronne verte identifiée dans le SCOT de la grande agglomération puisqu'il maintient les espaces compris dans cette couronne en zone agricole. Il identifie également sur le plan de zonage, les continuités écologiques situées le long des cours d'eau de la Saune et de la Marcaisonne ainsi que la liaison verte et bleue assurant le lien entre les deux continuités écologiques.

1 – Les espaces boisés :

Le paysage de Lauzerville présente peu d'espaces boisés. En revanche, il existe sur le cœur même du village, un ensemble boisé constitué d'arbres remarquables dont l'intérêt patrimonial n'est pas négligeable parce qu'il marque le territoire et participe à la définition de l'identité de la commune.

P.L.U offre la possibilité de classer comme espaces boisés, les bois, les forêts, les parcs, les haies, ...à protéger qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. La commune de Lauzerville a décidé d'appliquer cette mesure sur cet ensemble d'arbres remarquables.

2 – Les richesses paysagères :

Lauzerville présente des richesses naturelles, paysagères et environnementales remarquables identifiées dans le diagnostic qu'il est primordial de conserver pour assurer une qualité du cadre de vie tant recherchée par ses habitants : les coteaux agricoles et les plaines de la Marcaisonne et de la Saune.

Le zonage, dans son découpage fonctionnel par secteur préserve cette richesse. En effet, le P.L.U. propose :

- une urbanisation regroupée autour du village, en encourageant sa densification pour éviter une surconsommation d'espaces agricoles riches et nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole.
- le classement des zones humides et des zones inondables, en zone naturelle.
- L'identification de la trame verte et bleue et des continuités écologiques.
- Le maintien de la couronne verte inscrite au SCOT de la grande agglomération en espace agricole.
- La protection d'éléments végétaux témoignages de l'histoire et valorisant le paysage, par la mise en place de boisements classés.

En accompagnement un certain nombre de mesures sont prescrites dans le règlement du P.L.U. et les orientations d'aménagement comme suit :

- Les opérations d'aménagement urbain doivent être accompagnées de masses végétales de manière à rééquilibrer les masses bâties et minimiser l'impact que pourrait avoir l'urbanisation dans l'environnement, dans la mesure où ces dernières assurent un rôle d'écran. Les haies et boisements existants doivent être préservés.
- Les constructions à venir doivent respecter les lignes directrices du paysage et notamment la topographie pour limiter les terrassements pouvant occasionner des impacts irréparables sur le paysage.
- Les clôtures sont réglementées. Dans le village, elles permettront de restructurer l'espace. Dans les hameaux, elles devront se fondre à l'environnement naturel.
- Dans les zones de corridors écologiques les constructions seront interdites.

3 – L'environnement :

Dans un souci de développement durable, la commune de Lauzerville a souhaité mettre en œuvre des actions pour réduire le gaspillage, limiter les pollutions, économiser et préserver les ressources, comme la biodiversité

Le P.L.U. s'inscrit dans cette démarche au travers les thématiques suivantes largement développées dans le diagnostic.

- **Les incidences et mesures pour préserver la topographie, les sols et les sous-sols :**

Le développement de l'urbanisation, qu'il soit destiné aux loisirs, à l'habitat, aux équipements ou aux activités économiques peut induire des modifications de la topographie du sol et du sous-sol.

Pour préserver le site, le P.L.U. a défini des règles pour limiter les déblais et remblais dont la mise en œuvre peut avoir des impacts non négligeables sur le paysage et l'environnement, s'ils ne sont pas maîtrisés. Il est ainsi prescrit pour tout programme de construction, de rechercher l'implantation qui requiert un minimum de terrassement et d'adapter le programme à la pente du terrain.

Par ailleurs, le P.L.U. encourage la réalisation d'études géotechniques pour confirmer les premières approches géologiques et identifier d'éventuelles zones d'instabilité.

- **Les incidences et mesures sur l'eau :**

Le P.L.U. a apporté des réponses aux problématiques de l'eau suivantes :

- **La consommation d'eau :**

L'eau destinée à la consommation est acheminée depuis le barrage des Cammazes par un réseau de canalisations jusqu'au réservoir de Lauzerville dont la capacité est en mesure de répondre aux besoins projetés dans le P.L.U. D'autre part, le P.L.U. a intégré les aspects problématiques liés aux petits diamètres des canalisations de distributions situées dans le secteur du Communal en limitant les possibilités de développement urbain sur ce secteur. **Les extensions urbaines projetées dans le P.L.U. sont donc en cohérence avec les conditions de distribution d'eau potable sur le territoire.**

- **La préservation des ressources :**

L'eau présente sur le territoire de Lauzerville n'est pas destinée à la consommation humaine, puisqu'aucun captage ou périmètre de captage en eau potable n'existe sur la commune. En revanche, il convient de gérer la qualité de l'eau des cours d'eau et des nappes souterraines qui constituent cependant des réserves d'eau douce. Ces réserves alimentées par le ruissellement des eaux de pluie peuvent être soumises à des risques de pollution.

Comme présentée dans la partie ci-après, **le P.L.U. veille à ce que les écoulements soient bien maîtrisés dans le cas où le territoire est soumis à un accroissement de l'imperméabilisation des sols.**

- **La gestion de la pollution des eaux de surfaces et des eaux souterraines :**

Ce sont essentiellement des pollutions diffuses d'origine agricole ou domestique qui peuvent affecter les eaux souterraines et les cours d'eau. **Le P.L.U. s'est attaché à garantir une bonne gestion des eaux usées :**

- **en garantissant une maîtrise des écoulements de surface dès la source.**

Le P.L.U. préconise dans son règlement la mise en place de techniques dites « alternatives ou compensatoires » qui stockent les excédents d'eau d'une parcelle, dans un dispositif de rétention (noue, bassin, citernes,...) pour ensuite les restituer au milieu naturel à débit plus faible pour prévenir des risques éventuels de débordements en cas de fortes pluies, dans le cas où il est recensé une absence ou insuffisance de réseaux. Le P.L.U. affiche également un emplacement réservé pour créer un bassin de régulation au Nord du secteur de Pigné pour stocker les eaux du coteau avant qu'elles soient restituées au milieu naturel. D'autre part pour filtrer les pollutions éventuelles des cours d'eau, des bandes vertes sont projetées le long des cours d'eau et notifiées sur le plan de zonage du P.L.U. par des emplacements réservés.

- **en limitant les secteurs d'assainissement individuel aux secteurs existants** pour ne pas multiplier les rejets dans le milieu naturel

- **en acheminant les eaux usées des secteurs d'urbanisation vers la station d'épuration existante de Ginestous**, dont la capacité de traitement est suffisante pour absorber les effluents envisagés.

Le développement projeté par le P.L.U. n'aura que peu d'effets sur l'eau.

- Les incidences et mesures sur la biodiversité et les milieux naturels:

Le territoire communal de Lauzerville est occupé par une série de coteaux tantôt agricoles tantôt urbanisés et par les plaines agricoles de la Marcaissonne et de la Saune qui constituent des milieux naturels propice à la présence de faune sauvage, garant d'une biodiversité importante tant sur le plan végétal qu'animal. En revanche, aucune zone naturelle d'intérêt connu (ZNIEFF, sites inscrits, sites classés, zone Natura 2000, ZICO,...) n'est recensée à proximité.

Il est cependant souhaitable de préserver et valoriser les biodiversités existantes identifiées dans le diagnostic. Le P.L.U. a choisi alors d'identifier les corridors écologiques situés aux abords de la Marcaissonne et de la Saune, en identifiant des emplacements réservés pour créer des bandes enherbées de part et d'autre des rives de ces cours d'eau pour faciliter l'entretien de la ripisylve, assurer une continuité dans les migrations de la faune sauvage et assurer une bonne gestion des rives, du fond et des eaux de ruissellement. D'autre part, le développement urbain projeté dans le P.L.U. reste regroupé autour de l'urbanisation existante pour maintenir de vastes espaces naturels et agricoles d'intérêt écologique à sa périphérie, lesquels seront susceptibles d'accueillir un nombre important d'espèces animales : oiseaux dont faisans, bécasses grives, rapaces diurnes et nocturnes, oiseaux migrateurs dont cailles, palombes, huppées..; de mammifères dont sangliers, chevreuil, renards, blaireaux, lièvres et tous types de rongeurs. Les différents milieux naturels sont alors reliés entre eux et permettent ainsi la migration et la dispersion des espèces. Ils répondent aussi à la couronne verte inscrite au SCOT, par leur classement en zone agricole dans le document règlementaire.

Les incidences du P.L.U. sur la biodiversité comme sur le milieu naturel sont très faibles car le P.L.U. a veillé à mettre en place des mesures préventives, prescriptives et réductrices pour préserver les écosystèmes et permettre leur développement.

- Les incidences et mesures sur les déchets:

La gestion et le traitement des déchets (ordures ménagères, encombrants, déchets verts, boues de la station d'épuration,...) de la commune de Lauzerville sont assurées par la communauté d'agglomération du SICOVAL qui a transféré ses compétences en matière de déchets au syndicat mixte DECOSSET dont les principales compétences comprennent : la réalisation et l'exploitation des déchetteries, des quais de transfert, des installations de traitement, ainsi que la définition des modes de collectes sélectives, la prise en charge des produits et de leur écoulement, qui sont largement développés dans son annexe « déchets ». **Ces services sont en constante évolution pour anticiper les augmentations de production de déchets sur l'ensemble du territoire intercommunal et de nombreuses campagnes de sensibilisation à destination de la population sont régulièrement mises en place.**

Les conséquences sur l'augmentation de la production de déchets sont dans ce sens négligeables pour la commune de Lauzerville.

- Les incidences et mesures sur le bruit :

La commune de Lauzerville est située dans un environnement semi rural dont le bruit est issu essentiellement de la circulation routière sur l'ensemble des voies communales et départementales et aléatoirement par le trafic aérien bien que la commune de Lauzerville ne soit pas située dans des couloirs aériens.

L'accroissement de population va potentiellement engendrer une augmentation de la circulation, donc des nuisances sonores. Pour en limiter les effets, le P.L.U. a projeté des actions qui concourront à limiter les nuisances sonores à travers la maîtrise des déplacements et la maîtrise de la voiture dans le village.

Il s'agit :

- de favoriser l'accueil de commerces et services de proximité au cœur même du village et de mettre en œuvre une mixité des fonctions urbaines.
- de renforcer les liaisons inter-quartiers piétonnes et cycles en lien avec le bourg.

- Les incidences et mesures sur la qualité de l'air :

La commune de Lauzerville est concernée principalement par les pollutions liées au trafic endogène que supporte son réseau de voirie.

Outre, les aménagements mis en œuvre pour limiter l'utilisation de transports bruyants et donc réduire les émissions de gaz à effet de serre, comme décrit dans le paragraphe précédent, les nouvelles réglementations en matière de construction vont vers un développement de l'habitat basse consommation d'énergie puisque désormais les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans la réglementation thermique 2012 qui impose une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kWh/m²/an, soit trois fois moins que ce qui était imposé par la réglementation thermique 2005.

Si le P.L.U. peut supposer une dégradation de la qualité de l'air, ses effets ne seront que minimes, d'autant plus que la commune est exposée aux vents dont les effets seront de diluer les pollutions endogènes.

- Les incidences et mesures sur les risques naturels et technologiques :

L'ensemble des risques et nuisances potentielles a été précisé dans le diagnostic. Il s'agit du risque d'inondation et des éventuels risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait et gonflement des argiles.

Pour ce qui est des risques technologiques, Lauzerville n'est pas concerné par des installations classées pour la protection de l'environnement.

La gestion du risque d'inondation est assurée au travers la cartographie informative des zones inondables que la commune a intégré dans le PLU. Aucune nouvelle zone d'urbanisation n'a été ouverte en zone inondable par le PLU.

D'autre part pour ne pas augmenter le champ d'expansion des crues, le P.L.U. a appréhendé cette problématique en imposant dans le règlement des réflexions sur la gestion de l'eau dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Pour ce qui concerne le développement urbain du secteur Nord-Ouest du village, le P.L.U. a identifié un emplacement réservé à destination d'un bassin de rétention pour gérer le ruissellement des eaux de pluie de la zone urbanisée du coteau de Pigné dont l'urbanisation projetée est maîtrisée par la commune.

Pour gérer les problématiques plus ou moins importantes d'instabilité du sol, le P.L.U. recommande l'élaboration d'étude de sols préalable à toute construction. Il règlemente aussi les mouvements de terrains en déblais et remblais.

- Les incidences et mesures sur Natura 2000 :

Afin de prévenir les impacts dommageables que pourraient engendrer les projets de développement urbain sur le réseau écologiques européen Natura 2000, une évaluation des incidences Natura 2000 est requise. Cette étude (pièce réglementaire du P.L.U.) est annexée au rapport de présentation.

IV.4 – COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES

Les articles L110 et L121.1 du Code de l'Urbanisme ont présidé à la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Lauzerville. Ce dernier respecte donc l'esprit et les principes fondamentaux des lois SRU (Solidarité et renouvellement urbain) et UH (Urbanisme et Habitat) ainsi que le Grenelle de l'environnement.

1 – Il garantit « sans discrimination, aux populations résidentes actuelles et futures des conditions d'habitat, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources » et assure « la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitations suffisantes » parce qu'il :

- délimite des zones constructibles (U et AU) suffisamment importantes et diversifiées pour offrir un choix varié à la population aussi bien en terme de localisation qu'en terme de surface.
- favorise la mixité sociale en imposant dans son règlement la production de logements locatifs sociaux.
- intègre les problématiques de desserte par les réseaux, pour ne rendre constructibles que les terrains raccordés ou raccordables aisément.

2 – Il « gère le sol de façon économe, assure la protection des milieux naturels et des paysages », et promeut « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ».

Dans une optique de développement durable, le P.L.U. **préserve plus de 64% de son territoire communal de toute urbanisation** (zones A) et préserve ainsi les secteurs les plus sensibles marqués par des éléments paysagers et patrimoniaux. Le développement urbain ne porte ainsi pas atteinte au développement de l'agriculture, ni à l'environnement, le juste équilibre ayant été trouvé.

Le P.L.U. envisage un développement urbain en continuité des zones urbaines en lien directe avec le village, de façon rationnelle pour limiter l'étalement urbain tout en préservant la qualité architecturale locale à travers son règlement.

Il favorise les échanges entre les quartiers, en développant des modes de déplacements alternatifs à l'automobile : des cheminements piétons/cycles qui sont identifiés dans le P.A.D.D. Ils sont aussi transcrits dans les orientations d'aménagement des secteurs en devenir.

3 – Il « assure la sécurité et la salubrité publiques » :

- en intégrant les infrastructures existantes (réseaux, voiries) dans les options d'aménagement ainsi que dans la définition du zonage.

- en intégrant les problématiques de constructions en zones inondables dans le règlement. Celui-ci se réfère à la cartographie informative des zones inondables.

4 – Il prend en compte les questions de sécurité routière :

- dans le règlement, les articles 3 de chaque zone définissent les conditions de dessertes et d'accès. L'article 6 définit les marges de recul vis à vis des voies.
- en définissant des emplacements réservés pour corriger certains carrefours et pour assurer une meilleure desserte des quartiers.

1 – La loi paysage :

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Ceux-ci ont été identifiés dans le diagnostic et des mesures ont été apportées pour préserver ce patrimoine lesquelles sont développées page 85 à 88.

2 – La loi relative à la prévention des risques majeurs :

Lauzeville est soumis à des risques naturels d'inondations identifiés par la CIZI affinée que le P.L.U. cartographie dans son plan de zonage et préserve de toute urbanisation par un classement des terrains en zone agricole inondable non constructible. Le champ d'expansion des crues est ainsi préservé sans modification effective.

Dans les secteurs déjà construits, s'ils sont soumis à des risques d'inondations, les constructions sont réglementées par la doctrine départementale de prise en compte des risques naturels jointe dans la pièce « informations utiles ».

3 – La loi sur l'eau du 3 janvier 1992

Article 1 : « L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.

L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements, ainsi que des droits antérieurement établis »

Article 2 : Les dispositions de la présente ici ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Cette gestion équilibrée vise à assurer :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;
- la protection contre la pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de mer dans la limite des eaux territoriales ;

- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource : de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
- de santé, de salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
- de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques, ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

La reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau implique une protection accrue de la ressource : le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique.

Dans cette optique, le P.L.U. intègre les préconisations définies dans le schéma communal d'assainissement dont l'objet principal est d'assurer la bonne gestion des eaux usées pour préserver le milieu naturel ainsi que la qualité des eaux s'écoulant dans les cours d'eau.

D'autre part, pour respecter cette loi, il est rappelé dans le règlement que les projets d'urbanisation doivent intégrer la problématique de l'eau dans leur conception pour ce qui concerne l'augmentation de la surface imperméabilisée et dans l'éventualité d'apparition de zones humides, en mettant en place des ouvrages régulant le débit de fuite lors des périodes de fortes pluies.

Il préconise également la mise en place de techniques dites « alternatives ou compensatoires » de stockage des eaux de pluie pour ensuite les restituer au milieu naturel à débit plus faible.

Les projets envisagés sur l'ensemble des zones U et AU devront se soumettre aux dispositions de la loi du 3 janvier 92.

4 – La loi sur les déchets

La commune respecte les filières de recyclage et d'enfouissement. Celles-ci sont présentées dans l'annexe sanitaire « déchets ».

5 – La loi sur le bruit du 31 décembre 1992

Cette loi vise, par un ensemble de mesures législatives et réglementaires à traiter les effets du bruit sur la vie quotidienne des riverains. Elle est complétée par un décret n°95.21 du 9 janvier 1995 ainsi que par un arrêté interministériel d'application du 30 mai 1996.

Les effets du bruit sont identifiés sur la commune principalement sur les voies de desserte et des mesures sont mises place comme développé page 97.

6 - Les projets d'intérêts généraux

Il n'existe pas de projets d'intérêt général sur la commune.

7 - Les servitudes d'utilité publique

Les dispositions du P.L.U. ne compromettent aucune des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal de Lauzerville. Celles-ci peuvent être consultées dans le dossier du P.L.U.

8 - Le schéma de cohérence territoriale

Pour appréhender les problématiques et les spécificités de l'aire toulousaine, à l'initiative de Monsieur le Préfet, une structure de réflexion informelle s'est regroupée sous l'appellation « conférence de l'aire urbaine » et a proposé un document cadre : une charte inter-SCOT pour une cohérence territoriale de l'aire urbaine toulousaine. Ce document validé en mars 2005 a été transmis par le bureau de la conférence à l'ensemble des collectivités.

Par arrêté préfectoral, Lauzerville a été incluse dans le périmètre du SCOT central qui a été approuvé le 16 mars 2012.

Le P.L.U. de Lauzerville doit prendre en compte ses orientations générales afin d'être cohérent avec ce document supra-communal.

Le P.L.U. de Lauzerville respecte alors les 4 axes définis par la charte inter-SCOT :

- Axe 1 : Assurer l'autonomie des territoires dans la complémentarité : Il s'agit de favoriser la constitution du bassin de vie périurbain que constitue le village de Lauzerville en assurant le développement urbain sur son pôle de vie, sans générer un étalement de l'urbanisation sur le territoire communal et un développement du mitage.
- Axe 2 : Intégrer les habitants et garantir l'accès à la ville pour tous : L'objectif est d'offrir au bassin de vie de Lauzerville, un niveau d'équipements satisfaisant, mais aussi une diversité de l'habitat pour permettre du logement pour tous (jeunes ménages avec ou sans enfants, personnes âgées, demandeurs d'emplois, personnes à revenus modestes,...), ce que s'est attaché à faire le P.L.U. en permettant notamment la réalisation de nouvelles formes urbaines et la production de logements sociaux.
- Axe 3 : Organiser les échanges dans l'aire urbaine et avec les autres territoires : Il s'agit de garantir l'accès à la ville pour tous au moyen d'un réseau multimodal adapté. Lauzerville est desservie par quelques navettes (bus) pour rejoindre Toulouse, cependant, c'est l'usage de la voiture qui est le plus utilisé et grâce à son réseau viaire, Lauzerville n'est qu'à un dix minutes de la ville intense.
- Axe 4 : Valoriser les espaces naturels et agricoles, gérer de manière économe les ressources (sol, air, eau, déchets,...) et prévenir les risques majeurs : Prendre en compte les paysages agricoles ou naturels est une des priorités du P.L.U. de Lauzerville parce que le paysage est le support du cadre de vie. Le P.L.U. s'est donc attaché à œuvrer sur une limitation de l'expansion urbaine en ne permettant un développement urbain qu'en continuité des zones bâties du village.

En regard du DOG arrêté le 9 juillet 2010:

- Maîtriser l'urbanisation :

1) Révéler les territoires naturels et agricoles stratégiques

Le PLU de Lauzerville prévoit une superficie cumulée des zones A supérieure de 220 hectares ce qui permet de maintenir la vocation agricole du territoire.

Sont ainsi protégées les plaines de la Saune et de la Marcaissonne réputées pour leur caractère fertile, et une partie des coteaux.

Les espaces agricoles et naturels permettent en outre de délimiter le développement des espaces destinés à l'urbanisation et d'offrir conformément aux principes fondamentaux de la Charte d'aménagement du Sicoval, au moins 60% de zones naturelles sur le territoire communal.

Sur les secteurs classés Ah identifiant les constructions existantes, le règlement n'autorise que des extensions et des annexes à condition qu'elles soient de taille et de capacité limitée.

En matière de mise en valeur des paysages, le zonage permet la protection des points vues et perspectives visuelles sur les coteaux et les plaines en réglementant l'adaptation des constructions au terrain pour tendre vers une bonne intégration des constructions dans le paysage et limiter leur impact.

2) Révéler les espaces ouverts à travers le maillage

Le PLU de Lauzerville s'attache à accompagner l'urbanisation future de la commune d'espaces verts en imposant un minimum de 30% d'espaces verts sur les parcelles destinées à la construction.

D'autre part, les orientations d'aménagement ont étudiées les possibilités de préserver des ouvertures visuelles sur le paysage environnant.

3) Préserver les ressources

Les secteurs de développement urbains identifiés sur la commune de Lauzerville sont soumis à la Loi sur l'eau. Dans ce cadre, des études préalables devront être réalisées pour définir les dispositifs à mettre en œuvre pour rétablir les débits de fuite tels qu'ils sont avant leur urbanisation.

Pour gérer les eaux pluviales du coteau Nord dont l'aménagement sera communal, le P.L.U. a inscrit un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour réaliser un bassin de rétention en amont de la plaine.

En complément, le règlement n'interdit pas la mise en place de dispositifs individuels de rétention, ni l'utilisation de toitures végétalisées.

Il est d'autre part à signaler que la densité urbaine définie par le SCOT pour le territoire communal de Lauzerville reste relativement faible puisque la commune se situe en territoire de développement mesuré (10 à 15 logements par hectare) et qu'il est, dans le cadre du règlement imposé aux constructeurs de préserver 30% minimum d'espaces verts.

Concernant les capacités en eau potable, la localisation, la configuration et la densité des espaces dédiés à l'urbanisation sont directement liées aux disponibilités actuelles des équipements, en particulier celle du réservoir d'eau potable.

Pour lutter contre le changement climatique et réduire des émissions de gaz à effet de serre, le P.L.U. poursuit la volonté de développer le village autour de son bourg de façon compact pour limiter les trajets de collectes des déchets et de transport en commun (essentiellement transport scolaire) qui sont pour Lauzerville à ce jour, les seuls points sur lesquels il est possible d'agir.

D'autre part, le P.L.U. encourage le développement de commerces et de services de proximité sur des sites stratégiques (le cœur de village) pour offrir à la population des services qu'elle est aujourd'hui obligée d'aller chercher sur d'autres communes. En installant ces activités sur la commune, le P.L.U. concourt à la réduction des déplacements automobiles.

L'urbanisation devra quant à elle s'inscrire dans la nouvelle réglementation thermique (RT2012) afin que toutes les nouvelles constructions présentent en moyenne, une consommation d'énergie primaire inférieure à 50kWh/m²/an contre les 150 kWh/m²/an environ de la réglementation thermique de 2005.

4) Préserver et améliorer la santé publique

Le PLU de Lauzerville prend en compte les risques naturels en localisant les zones d'urbanisation hors des zones inondables identifiées sur la CIZI.

Les zones de développement urbain sont toutes situées en dehors du périmètre inondable pour ne pas permettre en péril les biens et les personnes.

Les projets d'urbanisation sont tous raccordés ou raccordables à la STEP. Les secteurs qui ne bénéficient pas du réseau collectif d'assainissement sont réduits à ce qui existe et ne sont pas étendus.

L'environnement sonore et la collecte des déchets sont également anticipés par le P.L.U. (pages 97).

- Polariser le développement

1) L'accueil des habitants

Le PLU de Lauzerville situe les nouvelles extensions urbaines en continuité des espaces déjà urbanisés sur le seul site des Grèzes dont CCAS maîtrise le foncier pour engager des opérations à vocation d'habitat dans une logique de mixité : conformément aux objectifs fixés par le P.L.H. intercommunal, 50% de logements locatifs sociaux devront être produits et 25% de logements en accession à prix abordables.

En matière de densité : Le PLU, au travers ces orientations d'aménagement répond aux recommandations formulées dans le DOG : 10 à 15 logements à l'hectare.

Pour le développement à long terme, la commune va poursuivre sa politique foncière pour réduire la pression foncière pratiquée sur son territoire. Des outils d'acquisition foncière pourront être alors envisagés.

2) L'accueil de l'activité économique

Le PLU de Lauzerville répond à la prescription d'implantation d'activités nécessaires à la vie du village qui à ce jour ne comporte aucun commerce de proximité.

La zone dédiée aux commerces de proximité et à l'installation des services est le cœur du village qui accueille déjà la mairie et les écoles. La mise en place d'activités de proximité devra être étudiée lorsque la commune s'engagera dans son projet de rénovation urbain du centre du village.

- Relier les territoires

1) Pour un système de déplacement durable

La commune de Lauzerville ne dispose pas d'un réseau de transport en commun performant. A défaut elle s'engage sur une amélioration de son réseau piétonnier pour faciliter les déplacements doux au sein de sa zone urbaine comme alternative à l'utilisation de la voiture.

2) Vers une cohérence urbanisme/transport

Le DOG prescrit l'urbanisation des terrains desservis en transport en commun ou en continuité des bourgs en relation avec la desserte des transports en commun. Comme Lauzerville ne dispose pas d'un réseau de transport collectif performant, c'est l'organisation du développement urbain qui a été privilégiée, en s'attachant à mettre en œuvre une urbanisation bien regroupée autour de son bourg pour réduire les déplacements du ramassage scolaire et ceux liés à la collecte des ordures ménagères.

- Piloter le projet

En matière de cohérence environnementale, le PLU traduit la volonté de la commune de susciter une image de marque valorisante et authentique des projets de développement urbain pour que ceux-ci s'inscrivent sans dissonance dans le paysager communal.

Le site devient alors la matière première du projet de construction et chaque construction doit alors s'adapter au terrain en recherchant l'implantation qui requiert un minimum de terrassements.

De plus, pour que les différents styles architecturaux se fondent dans le paysage, il appartient au P.L.U. de définir des règles pour ne pas mettre en péril l'identité et les composantes architecturales du territoire qui ont su traverser des siècles d'histoire sans bouleversement important, soit : les matériaux, les couleurs, les tonalités, les formes, les volumes et les textures.

En matière de phasage et de consommation foncières, le P.L.U. s'est appuyé sur les hypothèses de développement urbain projetées page 65 et ouvre à l'urbanisation les terrains dont la commune à la maîtrise du foncier. Ces secteurs représentent ensemble un peu moins d'1 pixel sur les 2,5 pixels prévus par le DOG arrêté. Ce développement projeté par la commune permet ainsi de répondre au P.L.H. intercommunal.

9 – Les documents intercommunautaires :

La charte d'aménagement :

La Charte d'Aménagement du Sicoval élaborée par la communauté d'agglomération du Sicoval se fonde sur une démarche collective dont l'objectif principal est de préserver l'image et l'identité du territoire du SICOVAL, dans un souci de régulation de la croissance et de développement équilibré du territoire.

Ainsi, le territoire du SICOVAL a été divisé en trois types de zones :

- 1 – Les espaces actuellement urbanisés, ainsi que les espaces urbanisables pour les communes qui ont un document d'urbanisme dits « zone rouge ».
- 2 – Les espaces définitivement protégés de l'urbanisation, consacrés aux activités agricoles, et aux espaces naturels (boisements, sites remarquables, canal du midi, réseau hydrographique,...) ou aménagés pour les loisirs et les sports, dits « zones vertes ». Ces espaces devront représenter au minimum 60% du territoire.
- 3 – Les espaces non encore attribués dits « zones blanches » auxquels les communes affecteront ultérieurement une destination, décidant de les protéger ou de les ouvrir à l'urbanisation.

Le projet de développement communal est en cohérence avec les principes fondamentaux de la charte qui impose un minimum de 60% des zones vertes sur le territoire du Sicoval.

Le P.L.U. réserve un peu plus de 64% de son territoire communal aux espaces naturels ou agricoles.

Le Programme Local de l'habitat (P.L.H.) :

L'aire urbaine toulousaine accueille chaque année environ 19 000 nouveaux habitants. Cette poussée démographique est visible sur tous les territoires et notamment sur celui du Sicoval. Largement identifié, ce phénomène même s'il reflète l'attractivité de ce territoire, ne va pas sans entraîner de réelles perturbations dont notamment, la hausse des prix du foncier et l'envolée des prix de l'immobilier. La conjugaison de ces phénomènes est un frein à la mixité sociale, car ils excluent du logement une part grandissante de la population : jeunes actifs, primo-accédants,...

Pour faire face à la demande en logements et prendre part à l'accueil des nouveaux habitants, le Sicoval a voté en décembre 2003 un premier P.L.H. qui s'articule autour de trois axes prioritaires :

- la relance d'une dynamique globale de production de logements, l'objectif étant d'atteindre une production annuelle comprise entre 850 et 1 000 logements autorisés par an, (alors que la moyenne était de 500 logements par an jusqu'en 2004),
- la mise en œuvre d'une politique répondant à des besoins diversifiés,
- l'émergence d'une stratégie collective autour de la problématique de l'habitat à l'échelle intercommunale.

Le nouveau P.L.H. approuvé le 6 décembre 2010 reconduit la politique précédente, mais compte désormais 5 nouvelles orientations :

- Produire 1000 logements familiaux par an
- Produire 50% de logements aidés
- Prendre en compte les besoins en logements des publics spécifiques
- Placer l'habitant au cœur de la politique habitat
- Accompagner les communes pour un développement de l'habitat équilibré et solidaire.

Ces orientations se traduisent ensuite aux travers 21 fiches actions.

Pour répondre aux objectifs fixés par le P.L.H., le Sicoval a mis en place des groupes de territorialisation : groupes de communes par secteur, pour lesquels des objectifs de productions de logements ont été affectés afin que la production de logements projetée pour l'ensemble du territoire du Sicoval soit partagée entre les différentes communes qui composent le territoire.

Pour le groupe de territorialisation dont fait partie Lauzerville, il est demandé de produire 85 logements par an dont 17 logements locatifs sociaux, soit environ 17 logements pour Lauzerville.

Le P.L.U. tel qu'il est projeté, permet à Lauzerville de répondre aux objectifs du P.L.H..

D'autre part, il est à noter que l'application du P.L.H. s'inscrit dans une politique urbaine de développement durable impliquant la maîtrise de l'expansion, la qualité de l'habitat et la préservation du cadre de vie et de l'environnement. C'est à cette fin qu'une **Charte Qualité Habitat** a été élaborée. Désormais applicable à toutes les opérations d'urbanisation menées sous maîtrise d'ouvrage du Sicoval, elle comporte trois volets :

- La préservation de l'environnement et du cadre de vie,
- La garantie de l'équité sociale et
- L'assurance de l'équilibre financier des opérations.

V – LE P.L.U. ET SES EVOLUTION AU REGARD DU P.O.S.

V.1 – RAPPELS

Jusqu'à la présente révision du P.O.S. et sa transformation en P.L.U., le territoire communal de Lauzerville était couvert par un P.O.S. approuvé le 25 novembre 1993 et modifié à 2 reprises :

- le 06/09/2001,
- le 19/12/2006.

V.2 – EVOLUTION DES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES

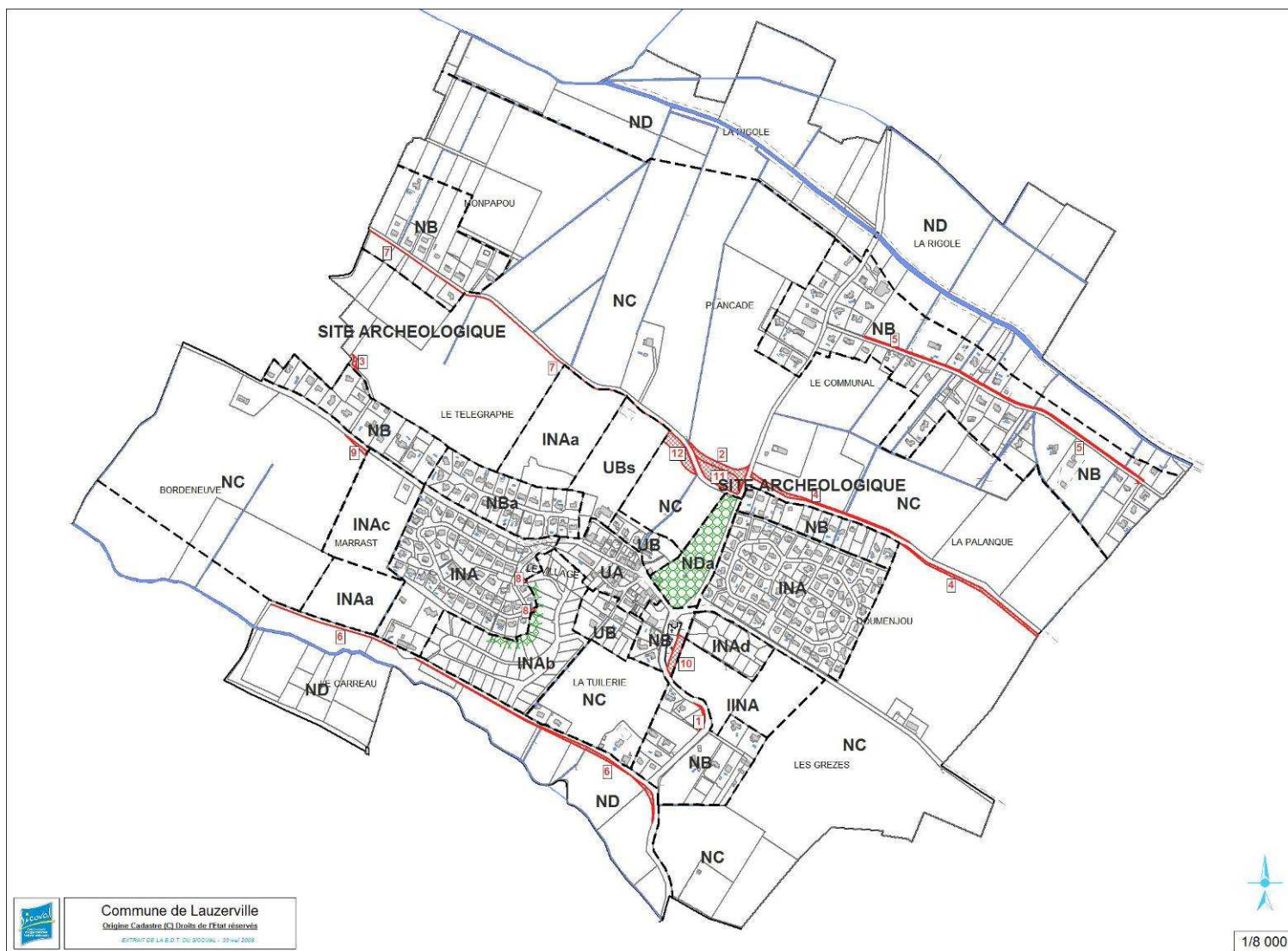
Pour respecter les dispositions issues des lois SRU, UH, Grenelle II, le SCOT de la grande agglomération et plus généralement dans un souci de simplification et de meilleure lisibilité le zonage a été « remis à plat » et l'ensemble du règlement a été modifié et reformulé pour s'inscrire dans des objectifs de développement durable.

Le développement projeté dans le P.L.U. s'inscrit dans la continuité du P.O.S. et reprend l'ensemble des zones d'urbanisation à court terme initialement définies sous la nomination de zones d'urbanisation future.

Pour anticiper les besoins de la commune en terme de développement à long terme, le PLU identifie deux nouvelles zones d'urbanisation future fermées à l'urbanisation, sur des espaces aujourd'hui agricoles et cultivés.

En dehors de ces deux nouvelles zones d'urbanisation future, toutes les zones agricoles du POS sont reconduites dans le PLU et même augmentées de plus de 62 hectares par le déclassement de zones naturelles (N), situées de part et d'autre des cours d'eau de la Saune et la Marcaissonne. Ces terrains sont en effet aujourd'hui déjà cultivés et présentent un très bon potentiel agronomique d'après la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne.

La perte de la superficie des zones naturelles résulte donc de l'augmentation des zones agricoles de part et d'autre de ces deux cours d'eau.



P.O.S. en vigueur

Les évolutions du zonage :

1 - LES ZONES URBAINES

La zone UA du PLU comprend la zone UA, une partie de la zone UB et de la zone UBs du POS, ainsi qu'une partie de zone NB laquelle comprend entre autre l'église du village. Elle correspond à la zone urbanisée la plus ancienne du village.

La zone UB comprend le reste de la zone UB du P.O.S., toutes les zones NB ainsi que toutes les zones INA aujourd'hui construites ainsi qu'une partie de la zone IINA des Grèzes.

Zones P.L.U.	Secteurs	Superficie du PLU en hectare	Evolution PLU/POS en surface	Superficie du P.O.S. en hectare	Zone P.O.S.
UA	Le village originel	4,44		5,37	UA, UB, NB
UAa		0,93			
UB	Extension du village	61,87		61,98	UB, NB, INA, INAc, INAa, INAb, INAd
UBa	Le hameau de Monpapou	6,87		6,87	NB
UBb	Le hameau du Communal	23,88		22,5	NB
UBc	Le hameau de Grèzest	2,16		2,16	IINA
TOTAL		100,15	+ 1,27	98,88	

La définition des zones urbaines du PLU s'appuie sur les zones urbaines développées dans le POS, et en augmente la surface de **1,27 hectares** sans toucher aux zones agricoles ou naturelles.

2 - LES ZONES A URBANISER

Les zones AU du PLU comprennent une partie de la zone INAa de Pigné et une partie de la zone IINA des Grèzes du POS.

Les zones AU0 du P.L.U. sont toutes issues de la zone NC du P.O.S.

Zones P.L.U.	Secteurs	Superficie du PLU en hectare	Evolution PLU/POS en surface	Superficie du P.O.S. en hectare	Zone P.O.S.
AU	Les Grèzes	2,45		2,45	IINA
Sous total		2,45	0	2,45	
AU0	Les Hauts de Placade	5,48		5,48	NC et NDa
AU0	La Tuilerie	4,81		4,81	NC
AU0	Pigné	2,87		2,87	INAa
Sous total		13,16		13,16	
TOTAL		15,61	+ 13,16	15,61	

La définition des zones à urbaniser du PLU s'inscrit dans le prolongement des choix faits par la commune au travers son POS, pour son développement à court et moyen termes. En revanche, la commune anticipe sur ses besoins de développement à long terme, en identifiant 13,16 hectares de terrains pris sur la zone agricole. Cette surface représente moins de 4% du territoire communal.

3 - LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole du P.L.U. reconduit celle du P.O.S. réduite de 17,67 hectares pour le développement des zones AU0.

Zones P.L.U.	Secteurs	Superficie du PLU en hectare	Evolution PLU/POS en surface	Superficie P.O.S. du en hectare	Zone P.O.S.
A		218,16		159,43	NC
Ah		3,57			
Total A		221,73	+ 62,3	159,43	

Bien qu'une perte soit occasionné par la création de zone AU0, la superficie de zone agricole est augmentée de plus de 62 hectares.

4 - LES ZONES NATURELLES

Zones P.L.U.	Secteurs	Superficie du PLU en hectare	Evolution PLU/POS en surface	Superficie P.O.S. du en hectare	Zone P.O.S.
Nj		1,74		-	ND
NL		3,12		3,81	UBs
N		1,65		72,2	ND, NDa, INA
Total N		6,51	-69,5	76,01	

La perte de superficie de zone naturelle résulte de l'augmentation de la zone agricole de part et d'autre des cours d'eau. Bien qu'étant inondable, le secteur ont une vocation agricole, c'est pour cette raison qu'ils ont été classé de la sorte.

5 - BILAN

Le P.L.U. reconduit la politique de développement engagée dans le P.O.S. et prévoit le développement urbain à long terme de la commune. Ce P.L.U. s'inscrit dans les orientations du SCOT et répond aux objectifs du P.L.H. intercommunal.

C'est pourquoi, il est nécessaire d'élargir les zones à destination d'habitat sur les espaces agricoles du P.O.S.

Les évolutions du règlement :

Articles	Les principales évolutions entre le P.O.S. et le P.L.U. et les justifications sur les dispositions générales du document
2	La réforme des autorisations de construire a modifiés les articles du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. intègre les modifications.
3	Le P.L.U. a simplifié la nomination des zones en modifiant et adaptant les noms à leur vocation. Il est ainsi précisé le nom des zones définies dans le P.L.U. et leur vocation de façon précise.
4	L'article précise les conditions d'application des adaptations mineures, notamment pour les immeubles déjà existants.
5	Un article est ajouté pour préciser que les équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones, en précisant les conditions d'application.
6	Un article relatif aux conditions d'installation des installations diverses est ajouté.
7	Un article relatif aux conditions de réalisation des bâtiments ayant connu un sinistre est ajouté.
8	Un article précise que les démolitions conformément à une délibération du CM sont soumises à autorisation.
9	Un article précise que les clôtures conformément à une délibération du CM sont soumises à autorisation.

La partie réglementaire du P.L.U. peut comprendre jusqu'à 16 règles concernant : les occupations et utilisations des sols, les conditions de desserte des terrains, la superficie minimum des terrains constructibles, l'implantation des constructions, leur emprise au sol et leur coefficient d'occupation des sols, leur hauteur, leur aspect extérieur, les aires de stationnement, de jeux, de loisirs, de plantations, les espaces libres et la protection des paysages, coefficient d'occupation des sols, obligation en matière de performances énergétiques et environnementales, obligation imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les finalités des règles définies sont explicitées ci-après :

Pour chaque secteur, préalablement au règlement un paragraphe définit le caractère de la zone et précise si le secteur comprend des sous secteurs.

Il est également fait rappel que les clôtures, les démolitions et les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

Articles du règlement	Les principales évolutions entre le P.O.S. et le P.L.U. et leurs justifications
1 et 2	<p>Le P.L.U. à la différence du P.O.S. interdit les constructions qu'il n'est pas souhaitable de voir de développer dans le secteur et autorise de fait tout ce qui n'est pas interdit.</p> <p>Selon la vocation donnée au secteur, l'article 1 présente clairement les constructions interdites. Pour les constructions autorisées (c'est à dire toutes celles qui ne sont pas interdites), l'article 2 apporte des précisions sur celles qui, bien qu'autorisées doivent répondre à des conditions.</p> <p>Selon le secteur, les conditions concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées pour intégrer les éventuelles nuisances liées aux activités, - les opérations d'habitat pour lesquelles il est imposé selon le secteur la production plus ou moins importante de logements sociaux pour répondre à des objectifs de mixité sociale conformément aux P.L.H., - les constructions à usage artisanal, - les constructions à usages d'activités, - les constructions en zone inondable, - les constructions en zone Naturelle et les constructions en zone agricole. <p>Le P.L.U. reprend les règles définies dans le P.O.S. et les met à jour.</p>
3	<p>Comme dans le P.O.S., le P.L.U. fait la distinction entre la notion de desserte (voierie) et les accès.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La desserte est la voie qui permet d'accéder au terrain d'assiette du projet. - L'accès est le passage qui donne directement sur la voie et par lequel il est possible de pénétrer sur le terrain d'assiette du projet.

	<p>Le P.L.U. apporte des précisions sur les caractéristiques des voies et des accès, en fixant le gabarit minimum des voies à mettre en œuvre pour faciliter et sécuriser les déplacements.</p> <p>Les règles prennent aussi en compte les impératifs liés à la collecte des ordures ménagères et les besoins en infrastructure pour les transports en mode doux qui n'étaient pas intégrés dans le P.O.S.</p>
4	<p>Cet article traite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'alimentation en eau potable et en eau industrielle, - les réseaux d'assainissement, qu'ils soient collectifs ou individuels (eaux usées et eaux pluviales), - les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication. <p>Comme dans le P.O.S., le P.L.U. adapte la règle selon que le secteur est/ou doit être desservi par le réseau collectif d'assainissement ou qu'il ne l'est pas et qu'il ne le sera pas dans l'avenir.</p> <p>Il est en revanche rajouté dans le P.L.U. une règle sur la collecte des déchets pour que les autorisations de construire intègrent les demandes du service « déchets » et ainsi facilite la mise en œuvre de ce service.</p>
5	<p>Depuis la loi SRU (Solidarité renouvellement Urbain), l'instauration d'une superficie minimale de terrain constructible n'est plus possible sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des raisons techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pour lequel la doctrine départementale sur l'assainissement individuel a fixé le minimum foncier pour construire à 2000 m². - pour des raisons paysagères, lesquelles doivent être argumentées et justifiées. <p>Le P.L.U. adapte alors la règle au zonage notamment dans les secteurs qui ne disposent pas d'un assainissement collectif, afin de limiter les rejets dans le milieu naturel.</p> <p>Il supprime la superficie minimale requise pour construire dans les secteurs desservis par un assainissement collectif.</p> <p>Il donne des précisions dans le cas de lotissements ou groupes d'habitations.</p> <p>Aucun minimum foncier n'est requis pour des raisons paysagères.</p>
6	<p>Les règles d'implantation sont fixées par rapport à la voie (publique ou privée) ou à l'emprise publique existante ou projetée.</p> <p>Le règlement module les règles de recul en fonction des zones et du contexte pour préserver l'image des lieux. C'est pourquoi, dans le centre ancien, l'alignement est de rigueur alors que pour les secteurs périphériques, il est demandé un recul par rapport aux voies.</p> <p>Les prescriptions reprennent les règles du P.O.S. pour une continuité urbaine.</p>
7	<p>L'article fixe les marges de recul par rapport aux limites séparatives. Elles seront</p>

	<p>différentes selon le secteur et selon le type de construction, comme notamment pour les piscines.</p> <p>Il est d'autre part apporté des précisions pour l'application de la règle dans les lotissements, groupements d'habitations et terrains divisibles.</p>
8	<p>Le P.O.S. a réglementé l'implantation des constructions entre elles sur un même terrain. Le P.L.U. ne souhaite pas reprendre cette règle pour laisser une certaine liberté de conception aux pétitionnaires.</p>
9	<p>Le P.L.U. ne prévoit aucune emprise au sol contrairement au P.O.S. sur certains secteurs. La densité est maîtrisée par les articles 6, 7, 10 et le C.O.S. pour chaque secteur.</p>
10	<p>Les règles fixées dans cet article ont pour objet gérer la densité mais aussi les problématiques d'ombres portées sur les propriétés voisines.</p> <p>Il est ainsi précisé dans l'article, comment la hauteur doit être calculée et quelle hauteur maximale sera autorisée.</p> <p>Cette hauteur sera d'ailleurs différente et inférieure si la construction est édifiée sur la limite arrière du terrain pour éviter les ombres portées importantes sur un terrain voisin.</p> <p>Il est choisi de réglementer la hauteur au faitage du toit ou sur l'acrotère, c'est à dire au point le plus haut de la construction pour conserver au village sa silhouette.</p> <p>La hauteur des constructions sera supérieure dans le centre du village et dans les secteurs qui pourront accueillir une densification. Elle sera en revanche réduite, dans les hameaux où un minimum foncier est requis pour construire ainsi qu'en zone agricole et naturelle.</p> <p>La hauteur définie dans le P.L.U. correspond aux hauteurs prescrites dans le P.O.S.</p>
11	<p>L'accent est mis sur l'intégration des constructions au contexte dans lequel elles s'insèrent. Cet article insiste également sur la qualité des traitements des façades et sur leur modénature.</p> <p>Les règles sont parfois très détaillées lorsque les dispositions visent à préserver des caractéristiques patrimoniales. D'une façon générale, les règles sont adaptées au contexte du secteur.</p> <p>Plusieurs thèmes sont abordés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les façades et les murs - Les matériaux et les couleurs - Les toitures - Les percements et les menuiseries - Les dispositifs d'énergies renouvelables

	<ul style="list-style-type: none"> - L'intégration au terrain - Le traitement des clôtures <p>L'objectif principal de cet article est de préserver le caractère du village et garantir la bonne intégration des constructions dans l'environnement paysager.</p>
12	L'article précise les normes quantitatives et les modalités de réalisation des places de stationnement selon la destination de la construction ou de l'opération.
13	Il s'agit d'un outil de valorisation paysagère des projets et du village en général. Cet article définit donc un certain nombre de règles sur le traitement des espaces libres et plantations, sur le traitement des aires de stationnement, sur la préservation des espaces boisés classés, dans la continuité des règles fixées par le P.O.S.
14	L'article définit la densité que le secteur peut accepter. Elle est différente selon le contexte : le secteur et donc selon les volontés de développement de la commune et des problématiques techniques liées aux réseaux d'assainissement et à l'alimentation en eau potable de la commune.
15	L'article est nouveau. Il n'est pas règlementé.
16	L'article est nouveau. Il n'est pas règlementé.

VI – EVALUATION DU P.L.U. ET INDICATEURS

L'article R 123-2 du Code de l'urbanisme modifié par décret du 29 février 2012 précise que le rapport de présentation du dossier de P.L.U. doit préciser les indicateurs qui devront être mis en place pour l'évaluation des résultats de l'application du P.L.U. tel que prévu à l'article L123-12-1, soit :

Trois ans au plus tard après la délibération portant approbation du P.L.U., un débat doit être organisé au sein de l'organe délibérant sur les résultats de l'application du P.L.U. au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Ce débat a lieu tous les trois ans dès lors que le P.L.U. n'a pas été mis en révision.

Les indicateurs permettant l'analyse des résultats sont développés ci-après :

La satisfaction des besoins en logements :

La production effective de logements de toute nature sera recensée tous les ans par l'observatoire de l'habitat dont le suivi est assuré par le service « politique du logement » du Sicoval afin de vérifier si les objectifs de production de logements projetés dans le P.L.U. ont bien été suivis.

Cet observatoire de l'habitat permettra aussi de connaître les formes urbaines développées, la densité ainsi que la typologie des logements produits. Il sera aussi possible de vérifier, pour l'ensemble des opérations mises en œuvre, le nombre de logements locatifs sociaux ainsi que le nombre de logements en accession à prix abordables réalisés.

La satisfaction de l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser :

La surface de terrains consommés par de l'urbanisation sera recensée par un observatoire du foncier dont le projet est en cours et sera suivi par le service « Action foncière » du Sicoval. Dans l'attente, un recensement des permis de construire déposés sur la commune sera réalisé grâce à l'outil informatique « cart@DS » qui enregistre toutes les demandes d'autorisation de construire et identifie entre autre, la superficie de terrain consommé et la surface de plancher construite.

Il sera ainsi facile de définir la surface de terrain consommé sur la commune par an et de vérifier où en est l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

ANNEXES