PLU

VILLEFRANCHE DE LAURAGAIS

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

du 17 mars 2016 approuvant le projet d'élaboration

du Plan Local d'Urbanisme

CITADIA

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 3

IMAGES DE REFERENCE ILLUSTRANT LA NOTION D'HABITAT INTERMEDIAIRE 6

2. SECTEUR DU CENTRE-VILLE – ALLEE DES ROSES 8

2.1 ATOUTS ET CONTRAINTES DU SITE 8
2.2 LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 9
2.3 LE PROGRAMME 9
2.4 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 10

3. SECTEUR « CAMPAGNAC, PETIT-JEAN ET VENTE FARINE » 14

3.1 ATOUTS ET CONTRAINTES DU SITE 14
3.2 LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 16
3.3 LE PROGRAMME 16
3.4 LE PROGRAMME 16
3.5 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT 16
3.6 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 17

4. SECTEUR « LA PLAINE DE VILLEFRANCHE » 22

4.1 ATOUTS ET CONTRAINTES DU SITE 22
4.2 LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 24
4.3 LE PROGRAMME 24
4.4 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 25

5. SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE 31

Nota : Les références aux articles du Code de l'Urbanisme sont celles en vigueur avant l'ordonnance du 23 septembre 2015. Il est important de préciser que le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la recodification du Livre I du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a modifié en profondeur l'organisation du Code de l'Urbanisme. Les références aux articles du Code de l'Urbanisme ont ainsi évolué.

1. PREAMBULE

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

- Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

NOTA

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes sont en partie axées sur le développement d'un habitat intermédiaire, qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

Il convient d'en donner une définition de ce type d'habitat tel qu'il est envisagé dans le cadre du PLU de la commune de Villefranche-de-Lauragais.

Habitat intermédiaire : ***logements agrégés soit horizontalement, soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, terrasses) si possible égal au quart de la surface du logement et pouvant être considéré commun un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie. Ce type d'habitat doit être de 3 étages maximum, dont à minima deux logements superposés.***

De plus, sur la commune de Villefranche-de-Lauragais la notion d'habitat intermédiaire doit se coupler avec une qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.

Par ailleurs, cet habitat devra prendre en compte à la fois le contexte topographique dans lequel il s'implante et les effets de vents dominants connus dans le secteur du Lauragais. L'objectif étant de composer un ensemble architectural de qualité. En aucun cas, les constructions standardisées même accolées ou groupées, ne peuvent être considérées comme de l'habitat intermédiaire.

Enfin, à Villefranche-de-Lauragais, les modes de constructions devront se calquer sur les formes d'habitat du Lauragais que sont les bordes ou bien encore les métairies du Lauragais.

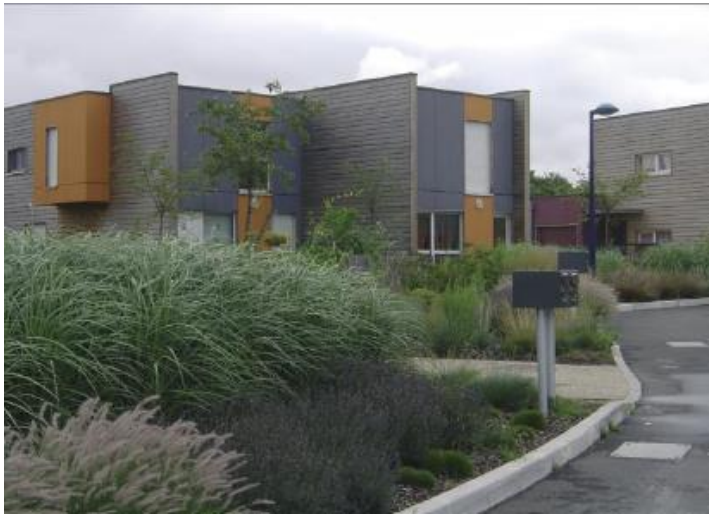
Les photos pages suivantes illustrent cette notion d'habitat intermédiaire.

Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à prendre en comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins partagés,… Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.

La municipalité de Villefranche-de-Lauragais a fait le choix dans son projet urbain à l'horizon 2025 de phaser l'ouverture des futures zones de développement de manière à mieux maitriser le développement urbain dans le temps et l'espace, mais aussi la question du financement des réseaux. Il est important de préciser que ce carnet d'OAP comporte un certain nombre d'orientations à la fois pour les zones ouvertes à court terme (zones AU) et celles qui sont actuellement fermées à l'urbanisation (zones AU0), dans l'attente d'une révision ou d'une modification du présent PLU.

Le règlement de la zone AU se répercutera sur les zones AU0 au moment de leur urbanisation, c'est la raison pour laquelle il est précisé un certain nombre de règles pour ces zones AU0.

IMAGES DE REFERENCE ILLUSTRANT LA NOTION D'HABITAT INTERMEDIAIRE



2. Secteur du centre-ville – Allée des Roses

2.1 ATOUTS ET CONTRAINTES DU SITE

Le site est localisé en cœur de ville, Allée des Roses et bénéficie d'une situation attractive à proximité immédiate des équipements publics (scolaires, culturels, scolaires, etc.), des services et des commerces. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un quartier à dominante résidentielle. Le site est aujourd'hui en situation de friche, une servitude de passage localisée en son milieu permet la desserte des terrains cultivés situés à l'arrière de la future zone d'aménagement.

Le site est situé proximité des principales voies de communication, notamment la RD813 et l'échangeur de l'A61 et permet donc une bonne desserte et accessibilité du site depuis ces axes. Le terrain présente une topographie plane et facilitera ainsi l'aménagement de ce secteur.

Le site est bordé à l'Ouest par une zone résidentielle pavillonnaire et à l'Est par un programme d'habitat intermédiaire réalisé par l'Opérateur France Lot, propriétaire également du futur secteur de développement.

Au nord, le site est bordé par le ruisseau de Barelles et profite d'un écrin paysager qui participe à la qualité urbaine du secteur. Le site est également implanté à proximité immédiate du complexe sportif de la commune de Villefranche-de-Lauragais.

2.2 LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement urbain devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements doux entre les quartiers pavillonnaires et le pôle d'équipements publics « Jeunesse et Culture » qui le bordent. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées en milieu de parcelle et les densités faibles sont proscrites.

Principes obligatoires :

L'opération de logements prévue sur ce site devra respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 35 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi, un habitat de type petit collectif et/ou un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur la majorité de l'espace de la zone AUb1. Les espaces verts extérieurs collectifs devront être aussi aménagés, entretenus et être attractifs.

2.3 LE PROGRAMME

Le programme de construction devra mettre en œuvre une mixité de l'offre en logements produits.

2.4 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **Organisation globale du site accès et desserte (Principes obligatoires Cf. OAP).**

Le site est divisé en deux parties, la première au nord est classée en secteur à urbaniser au plan graphique et à vocation à devenir un secteur d'habitat dense. Le secteur situé à l'arrière est classé quant à lui en zone UBa et correspond aux arrières de jardins privés et cultivés des maisons de ville situées Avenue Waldeck Rousseau. Le terrain en question est concerné par une trame spécifique au titre de l'article L123-1-5 V. 5° du Code de l'Urbanisme qui permet de localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Ces terrains participent à maintenir et protéger les corridors écologiques en zone urbaines et participent à la protection de la biodiversité.

La partie Nord aménagera un accès depuis l'Allée de Roses sur la base de la servitude de passage existante à ce jour. La nouvelle voie de desserte résidentielle se terminera en impasse remplissant les conditions de sécurité et de défense incendie.

L'aménagement de la zone devra aussi intégrer des espaces collectifs de proximité qui favorisent le lien social. Ces espaces collectifs ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures. Des espaces dédiés au stationnement devront être prévus lors de l'aménagement du secteur.

- **Accessibilité (Principes obligatoires)**

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- **Implantation des constructions (Principes obligatoires)**

Les nouvelles constructions s'implanteront dans le sens général des faîtages à proximité. Les constructions seront implantées de manière à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront agrégées horizontalement ou verticalement.

Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- **La hauteur des constructions (Principes obligatoires)**

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra toutefois éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Pour cela, une gradation des hauteurs du bâti est conseillée.

<u>Confort thermique des constructions (recommandations)</u> :

Une végétalisation des pieds de façades sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaire (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal

- **Le stationnement (Principes obligatoires)**

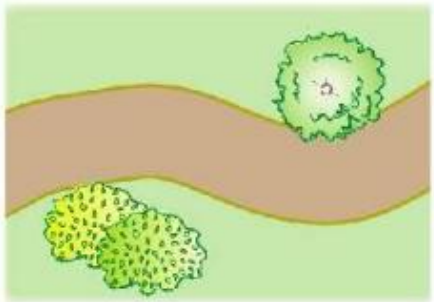
Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction.

- **Les liaisons douces (Principes obligatoires)**

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma d'aménagement. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1,50 mètre dégagée de tout obstacle. Un profil de celui-ci présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

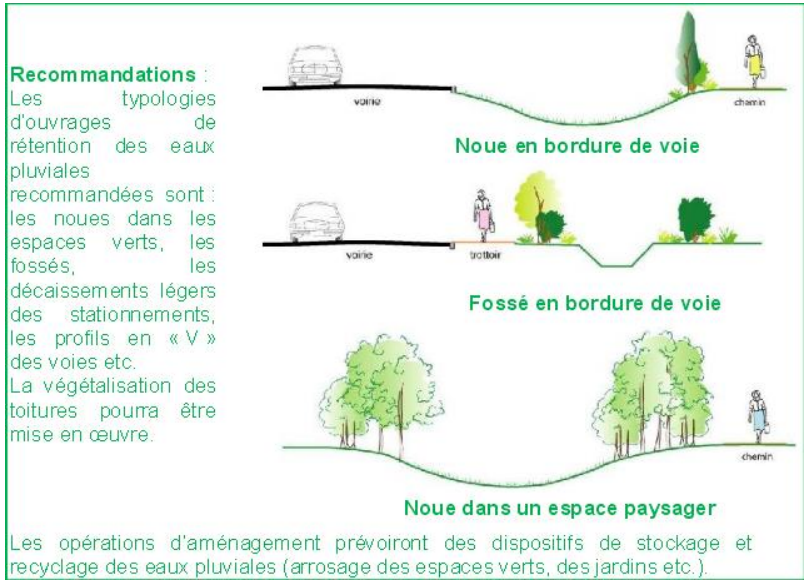
Chemin intégré dans un espace vert



- **La gestion des eaux pluviales (recommandations)**

L'opération devra être neutre au regard du ruissèlement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs et des stationnements ainsi que de la voie résidentielle seront revêtus de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnement, voiries, etc.) devra participer au stockage temporaire des eaux pluviales. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mise en œuvre.



- **Maintien de la structure paysagère (Principes obligatoires)**

Les haies et alignements végétaux identifiés dans l'OAP devront être préservées et intégrées à l'aménagement.

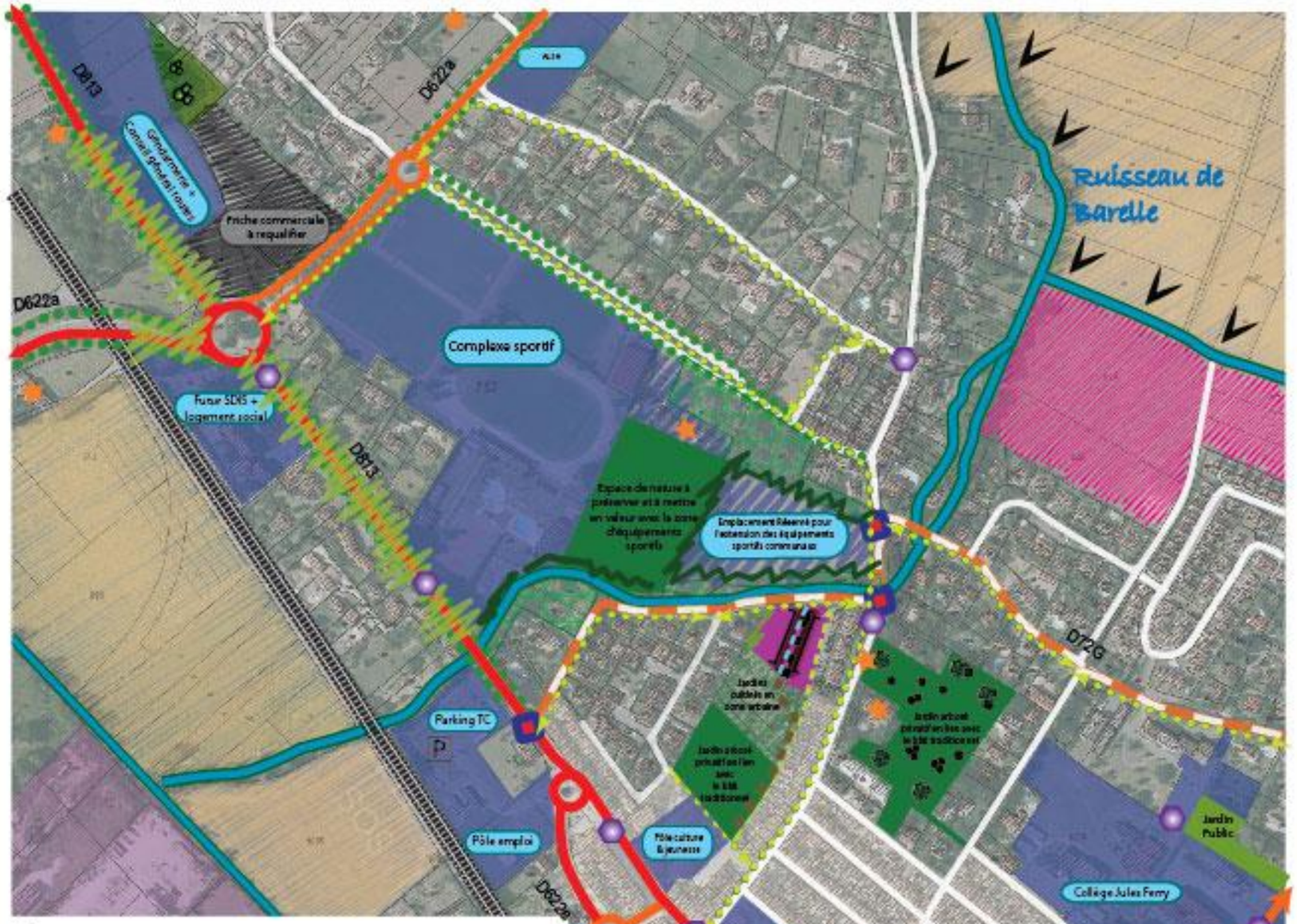
- **Dimensionnement et traitement des voies internes (Principes obligatoires)**

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter des gabarits de chaussée surdimensionnés par rapport à l'opération envisagée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Profil de voirie à titre indicatif

Secteur Centre-Ville (Allée des Roses)

Orientation d'aménagement et de programmation



Zoom

Légende

Principes d'occupation de l'espace

- **Habitat : îlot de logement dense**
  > 35 logements / ha, R+2 max
  Formes majoritaires : petit collectif / collectif / habitat intermédiaire
- Opérations immobilières en cours d'aménagement
- Equipements publics et / ou collectifs
- Emplacement réservé pour l'extension des équipements sportifs de la commune
- Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.
- Préserver les éléments du patrimoine bâti (L123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme / Loi "Paysage")
- Espaces à vocation d'activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles)
- Friche commerciale correspondant à l'ancien Super U situé en entrée de ville Est. Un pôle "équipements publics et collectifs" est envisagé par la Mairie à moyen terme (maîtrise foncière communale)

Les futurs aménagements devront impérativement prendre en compte la présence des canalisations EP et EU, mais également les besoins d'extension et/ou de renforcement de ces réseaux. Ainsi, les projets pourront être adaptés.

Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
- Principe d'entrée de ville à préserver et à valoriser
- Espace vert / espace public existant à préserver et à valoriser
- Espace de nature existant à préserver et à valoriser
- Jardins partagés existants à maintenir et à conforter
- Haie / lisière existante à préserver
- Haie / lisière à créer
- Réseau hydrographique
- Définir des limites claires entre l'espace urbain et l'espace agricole
- Ouverture visuelle

Gérer les eaux pluviales : (principe donné à titre indicatif dans l'attente des conclusions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en cours d'élaboration)

- Aménagement "noue paysagère"

Principes d'accès et de desserte

- Voirie de desserte principale existante
- Voirie de desserte secondaire existante
- Voirie de desserte tertiaire existante
- Voirie de desserte inter-quartier existante
- Voirie de desserte résidentielle à créer *(à titre indicatif)*
- Carrefour à aménager et/ou à sécuriser
- Principe de liaison douce existante à valoriser
- Prolongement potentiel du réseaux doux
- Ligne ferroviaire (Toulouse / Narbonne)
- Arrêt de bus *(Transports scolaires et réseau interurbain)*
- Servitude de passage à maintenir

Eléments de programmation

Ilots d'habitat très dense : (densité brute attendue > à 35 logements/ha)
Surface totale de la zone : 4 458 m²
Nombre de logements attendus sur la zone : 20 à 24 unités

Dispositions en faveur de la mixité sociale dans les nouvelles opérations urbaines :
Cf. Article 2 du règlement d'urbanisme des la zone AU

Conformément aux orientations du SCoT du Pays Lauragais (à titre indicatif) :
Part du parc de logement collectif : tendre vers 10 %
Part du parc de logement locatif : tendre vers 10 à 30% de l'opération

Option d'aménagement

L'ouverture des zones AU est phasée dans le temps et dans l'espace. Les zones sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU, toutefois, un phasage est proposé afin d'assurer la réalisation complète de ces dernières à plus ou moins long terme. Les réseaux seront portés par les propriétaires ou par des lotisseurs et devront être ainsi dimensionnés pour permettre l'aménagement des phases suivantes.

- Tranche A (2014/2017)
- Tranche B (2018/2021)
- Tranche C (2022/2025)

Total nombre de logements attendus dans la zone AUef :
- Tranche A (2014/2017) : 20 à 24 logements

Février 2016

CITADIA

3. Secteur « Campagnac, Petit-Jean et Vente Farine »

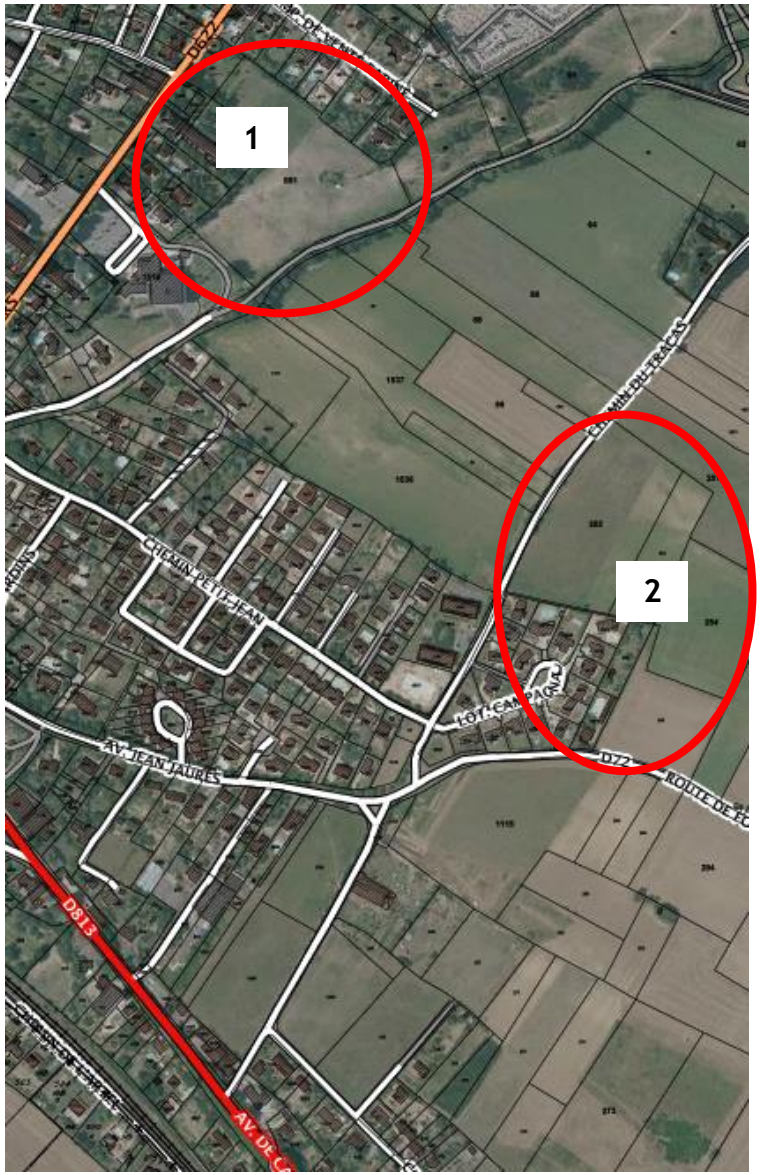
3.1 ATOUTS ET CONTRAINTES DU SITE

L'OAP du secteur du futur lycée de Villefranche-de-Lauragais concerne deux sites liés les uns aux autres. Ils sont situés sur la frange Est du centre-ville et présentent de nombreux éléments communs, une importante déclivité des terrains (topographie et relief), une proximité géographique avec les équipements publics structurants et notamment les équipements scolaires de la commune (collège, école maternelle et primaire, lycée), un réseau de liaisons douces déjà existant mais à conforter pour améliorer les déplacements inter-quartiers et inter-équipements.

Il est à noter que la commune a fait le choix dans le parti d'aménagement retenu, de phaser dans le temps et l'espace l'ouverture des futures zones de développement urbain en 3 temps forts, soit de 2014 à 2017, de 2018 à 2012 et de 2022 à 2025. Le développement urbain sur ce secteur stratégique de Villefranche est reporté dans le temps, notamment sur les deux dernières périodes pour assurer une cohérence entre la mise en service complète du futur lycée et l'aménagement des zones limitrophes. Aussi, dans un souci d'assurer la présence des équipements et réseaux nécessaires à l'aménagement de ces zones, la municipalité a fait le choix de reporter l'urbanisation de ce secteur. Ainsi, les deux zones présentées ci-dessous ont été classées en zones AU0, soit fermées à l'urbanisation et pourront être ouvertes à la seule condition d'une révision ou d'une modification du PLU. La commune souhaite maintenir les OAP de manière à préciser les réflexions engagées sur ces secteurs.

1- Le premier site concerne la zone AU0 située Route de Revel entre l'école maternelle et les quartiers d'habitat résidentiels. Cette zone est caractérisée par un relief plat qui progresse peu à peu vers une pente relativement importante en direction du Sud de la zone. Elle est marquée sur sa partie terminale par un vallon qui correspond au ruisseau du Cordet. Ce cours d'eau devra être préservé dans l'aménagement de la zone.

2- Le deuxième site correspond à la zone AU0 positionnée sur les terrains situés face au futur lycée d'enseignement général et professionnel. Le relief est relativement marqué et présente des pentes qui se dessinent en direction du sud. Ce secteur bénéficie d'une situation stratégique, à proximité des principaux équipements scolaires et petite enfance. Le terrain offre des vues lointaines remarquables sur la chaîne des Pyrénées qui devront être préservées lors de l'aménagement du site. Le site est situé à l'interface entre ville et campagne.


1
2
CHEMIN PETIT JEAN
AV. JEAN JAURES
D813

3.2 LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement urbain devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements doux entre les quartiers pavillonnaires et les principaux pôles d'équipements publics et notamment les équipements scolaires de la commune. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées en milieu de parcelle et les densités faibles sont proscrites.

Principes obligatoires :

L'opération de logements prévue sur ces trois sites devra respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites à vocation d'habitat et les zones d'équipements limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 35 logements à l'hectare sur la zone AU0 (Chemin du Tracas). Par ailleurs, le secteur classé en AU0 (Route de Revel) devra également favoriser des formes urbaines denses. Les densités attendues sur ces deux sites devront être comprises entre 20 et 30 logements à l'hectare, conformément aux prescriptions du SCoT du Pays Lauragais. Ces densités intègrent les espaces collectifs et les voiries (densité brute). Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture et qui faciliteront les mobilités douces piétons / cycles.

Ainsi, un habitat de type petit collectif et/ou habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur la majorité des espaces destinés à l'urbanisation. Les espaces verts extérieurs collectifs devront être aussi aménagés, entretenus et être attractifs.

3.3 LE PROGRAMME

Le programme de construction devra mettre en œuvre une mixité de l'offre en logements produits.

3.6 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **Organisation globale du site accès et desserte interne (Principes obligatoires - Cf. OAP).**

Le parti d'aménagement retenu pour les 3 secteurs de développement résidentiel est le suivant :

- Promouvoir le développement de "La Bastide Verte" ville durable de proximité ;
- Reprendre l'organisation de la Bastide historique de Villefranche-de-Lauragais mais selon une « trame verte » qui valorise la place d'un végétal dans l'espace urbanisé ;
- Accompagnement végétal des voiries à l'image des principaux axes de communication du Lauragais : trottoirs plantés, noues paysagères, plantations arbres le long des principales voies,...
- A l'arrière des îlots/parcelles : jardins, privatifs, cheminements doux, venelles,...
- Pour les logements collectif, mitoyens ou bien encore les logements intermédiaires : principe d'alignement sur rue, ou léger recul par rapport à la voie ;
- Favoriser une implantation Est/Ouest des nouvelles constructions pour s'adapter à la pente et aux contraintes liées aux vents dominants ;
- Favoriser l'aménagement d'espaces publics de qualité qui participent à renforcer le lien social ;
- Encourager le développement de quelques commerces et services à proximité du lycée sans pour autant faire concurrence avec la principale zone commerciale de Villefranche-de-Lauragais, le centre-ville.

Ces principes devront être impérativement respectés lors de l'aménagement urbain. Ces secteurs représentent un enjeu stratégique fort en matière de développement urbain, des formes urbaines envisagées.

- **Accessibilité (Principes obligatoires)**

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- **Implantation des constructions (Principes obligatoires)**

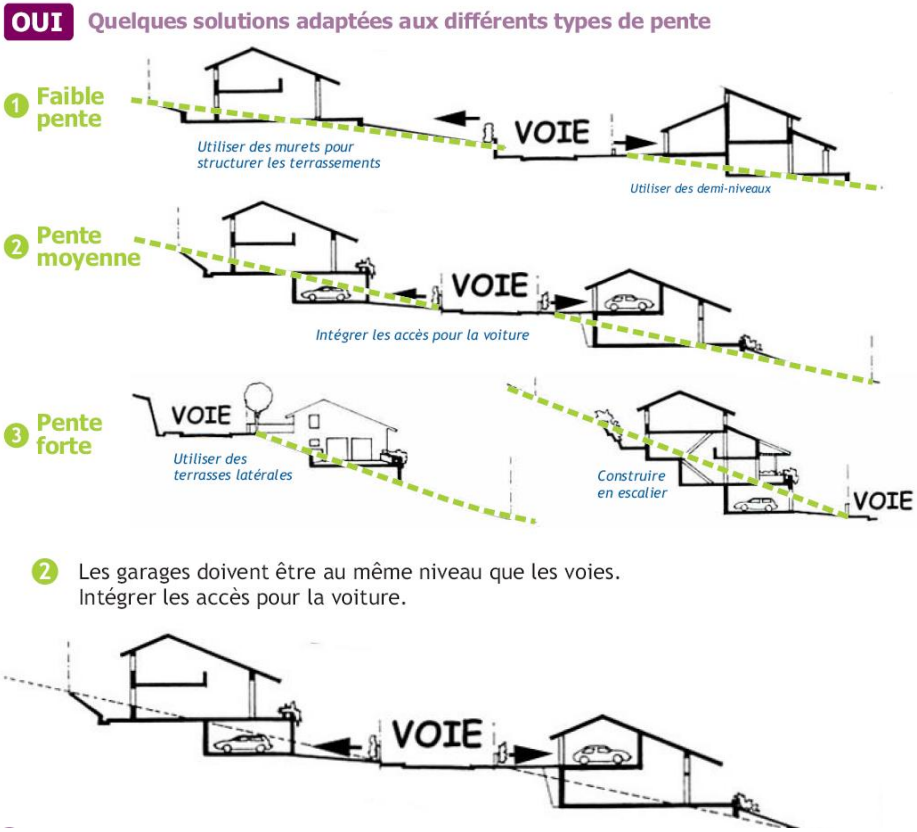
Les nouvelles constructions s'implanteront dans le sens général des faîtages à proximité, soit Est/Ouest pour pallier les effets des vents dominants. Les constructions seront également implantées de manière à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions en habitat intermédiaire seront agrégées horizontalement ou verticalement.

Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les sites présentent des secteurs de pente importante, les aménagements et les constructions devront s'adapter à la pente. Ainsi, les enrochements sont interdits, les talus seront limités. Ils devront être plantés et présenter une pente douce.

Les constructions devront suivre le plus possible les courbes de niveaux. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.



- **La hauteur des constructions (Principes obligatoires)**

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra toutefois éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Pour cela, une gradation des hauteurs du bâti est exigée.

<u>Confort thermique des constructions (recommandations) :</u>

Une végétalisation des pieds de façades sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaire (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal

- **Le stationnement (Principes obligatoires)**

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction ou en sous-sol.

- **Les liaisons douces (Principes obligatoires)**

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma d'aménagement. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1,50 mètre dégagée de tout obstacle. Un profil de celui-ci présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

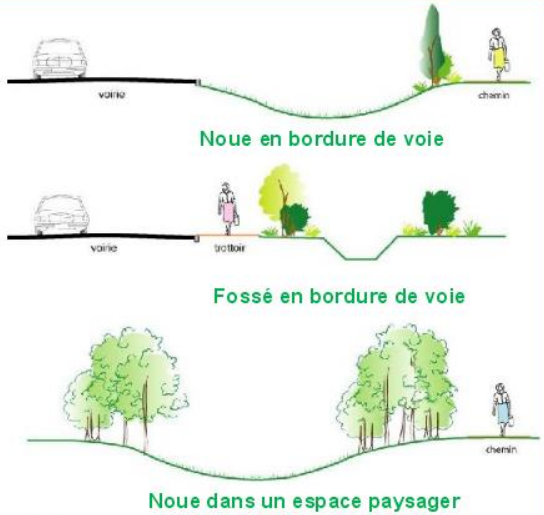
L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

- **La gestion des eaux pluviales (recommandations)**

L'opération devra être neutre au regard du ruissèlement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs et des stationnements ainsi que de la voie résidentielle seront revêtus de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnement, voiries, etc.) devra participer au stockage temporaire des eaux pluviales. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mise en œuvre.

Recommandations : Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.
La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).

- **Maintien de la structure paysagère (Principes obligatoires)**

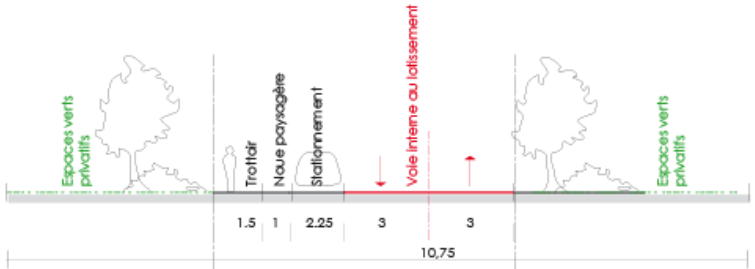
Les haies et alignements végétaux identifiés dans l'OAP devront être préservées et intégrées à l'aménagement. Les franges entre l'espace urbanisés et l'espace à dominante agricole devront faire l'objet d'une attention particulière lors de l'aménagement des zones. Dans cet objectif de maintenir un lien étroit entre ville et campagne, des ouvertures visuelles pourront être créées.

- **Dimensionnement et traitement des voies internes (Principes obligatoires)**

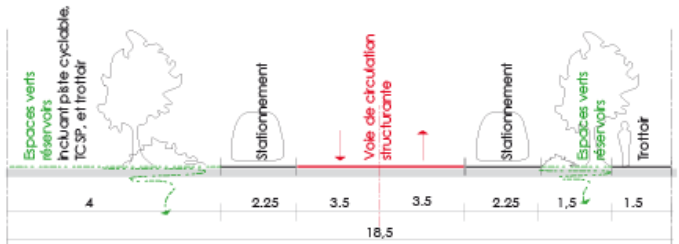
Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter des gabarits de chaussée surdimensionnés par rapport à l'opération envisagée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Deux types de voiries sont attendus sur ces secteurs de développement urbain stratégique: des voies de desserte résidentielle aux gabarits raisonnables qui ne présentent pas de gênes pour la circulation des véhicules légers et des véhicules de secours et enfin, des voies de circulation structurante (fonction urbaine dans son ensemble) qui ont vocation quant à elles à continuer le maillage urbain de la commune de Villefranche-de-Lauragais.

Recommandations :



COUPE SUR LES VOIES DU LOTISSEMENT

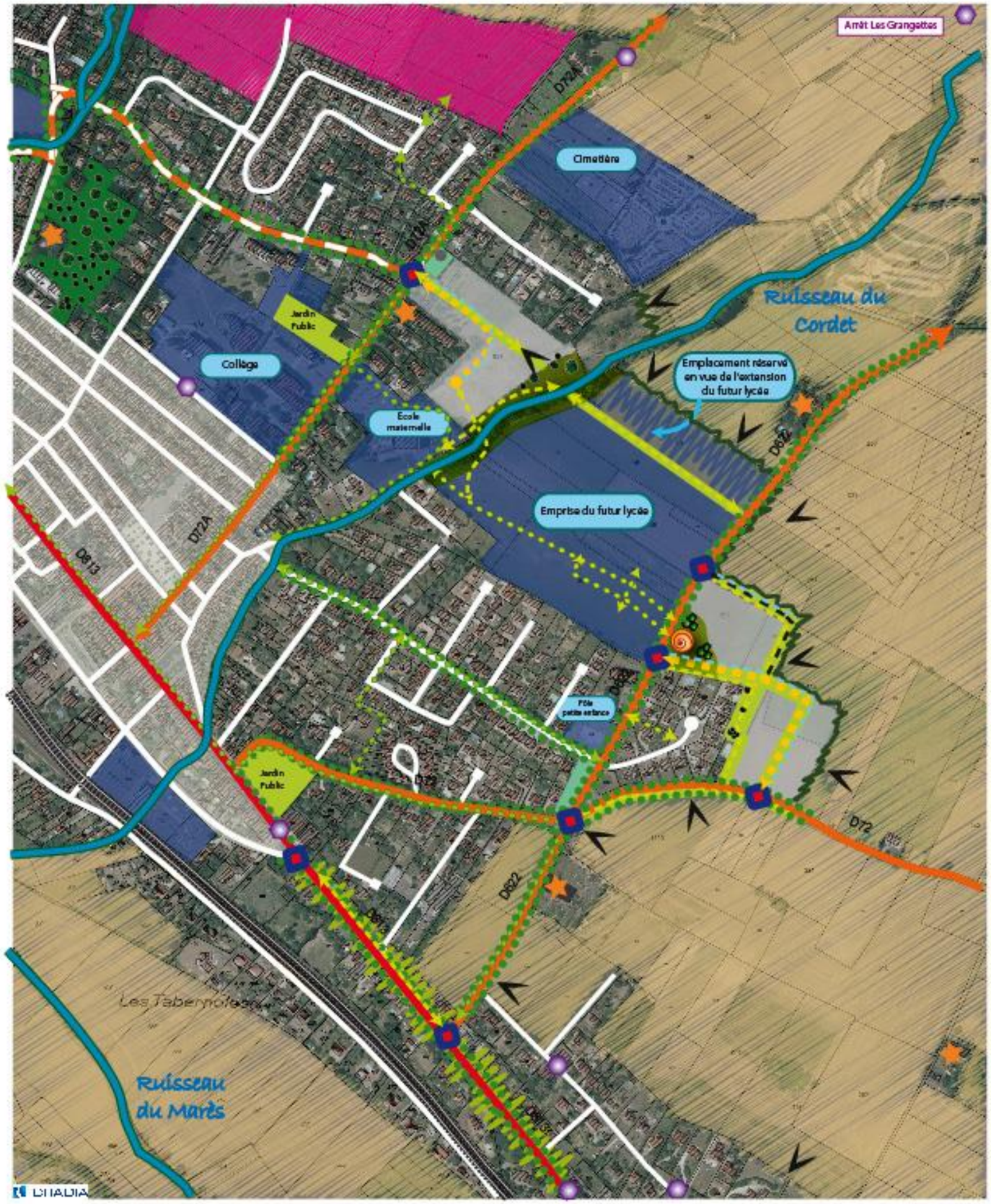


COUPE SUR LES VOIES STRUCTURANTES

Profils de voirie à titre indicatif

Orientation d'aménagement et de programmation

Secteur "Campagnac - Petit Jean - Vente-Farine"



Principes d'occupation de l'espace

Légende

- Zone naturelle non équipée et destinée à une urbanisation future organisée. Elle est fermée à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du PLU
- Opérations immobilières en cours d'aménagement
- Equipements publics et / ou collectifs
- Emplacement réservé pour l'extension du lycée
- Préserver les éléments du patrimoine bâti (L123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme / Loi "Paysage")
- Pôle de commerces de proximité et services en lien avec l'équipement structurant
- Propriétés communales (surfaces réservées en vue de l'aménagement du carrefour entre le chemin du Tracas et la RD 72 lié à l'arrivée du futur lycée et l'extension parking du collège)

Les futurs aménagements devront impérativement prendre en compte la présence des canalisations EP et EU, mais également les besoins d'extension et/ou de renforcement de ces réseaux. Ainsi, les projets pourront être adaptés.

Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
- Principe d'entrée de ville à préserver et à valoriser
- Espace vert / espace public existant à protéger et à valoriser
- Jardin privatif arboré ayant un caractère remarquable à protéger et valoriser
- Haie / lisière à créer
- Haie / lisière existante à préserver
- Réseau hydrographique
- Réservoir d'eau à préserver
- Définir des limites claires entre l'espace urbain et l'espace agricole
- Ouverture visuelle

Gérer les eaux pluviales : (principes donnés à titre indicatif dans l'attente des conclusions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en cours d'élaboration)

- Aménagement "noue paysagère"

Principes d'accès et de desserte

- Voirie de desserte principale structurante existante
- Voirie de desserte secondaire existante
- Voirie de desserte tertiaire existante
- Voirie de desserte inter-quartier existante
- Voirie de desserte structurante à créer *(à titre indicatif)*
- Voirie de desserte résidentielle à créer *(à titre indicatif)*
- Principe de liaison douce existante à valoriser
- Prolongement potentiel du réseaux doux
- Ligne ferroviaire (Toulouse / Narbonne)
- Arrêt de bus *(Transports scolaires et réseau interurbain)*
- Carrefour à aménager et/ou à sécuriser

Eléments de programmation

Ilots d'habitat dense : (densité brute attendue de 20 à 30 log/ha)

Surface totale de la zone AU0 (chemin du Tracas) : 33 698 m²
Nombre de logements attendus : environ 80 unités

Surface totale de la zone AU0 (Route de Revel) : 24 423 m²
Nombre de logements attendus : environ 60 unités

Dispositions en faveur de la mixité sociale dans les nouvelles opérations urbaines au moment de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 :

Cf. Article 2 du règlement d'urbanisme de la zone AU

Conformément au SCoT du Pays Lauragais (à titre indicatif) :
Part du parc de logement collectif : tendre vers 10 %
Part du parc de logement locatif : tendre vers 10 à 30% de l'opération

Option d'aménagement

L'ouverture des zones AU est phasée dans le temps et dans l'espace. Les zones sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU, toutefois, un phasage est proposé afin d'assurer la réalisation complète de ces dernières à plus ou moins long terme. Les réseaux seront portés par les propriétaires ou par des lotisseurs et devront être ainsi dimensionnés pour permettre l'aménagement des phases suivantes.

- Tranche A (2014/2017)
- Tranche B (2018/2021)
- Tranche C (2022/2025)

Total nombre de logements attendus dans les zones à urbaniser :
- Tranche A (2014/2017) : 0 unités
- Tranche B (2018/2021) : 140 unités
- Tranche C (2022/2025) : 0 unités

Février 2016

4. Secteur « La plaine de Villefranche »

L'OAP réalisée sur le secteur de la Plaine de Villefranche-de-Lauragais est situé à l'Ouest du centre-ville de la commune et concerne quatre principaux sites de développement urbain. Ils présentent de nombreux éléments communs, une faible déclivité des terrains à l'exception de la zone située le plus au nord, une proximité géographique avec les équipements publics structurants et notamment les équipements sportifs et publics de la commune (complexe sportif, structure d'Accueil et de Loisirs Sans Hébergement de la Communauté de Communes, gendarmerie, DVI, etc.), un réseau de liaisons douces déjà existant mais à conforter pour améliorer les déplacements inter-quartiers et inter-équipements.

1- Le premier site concerne la zone AUb1 qui a été matérialisée au plan graphique à l'ouest de l'ALSH de Cap Lauragais. Elle est située le long du Chemin de Pamios, notamment à proximité de la principale entrée de ville de Villefranche-de-Lauragais (rond-point Route de Toulouse). La zone est insérée au sein d'un tissu urbain de type pavillonnaire et dense. Cette zone est caractérisée par un relief plat. Les accès aux sites devront être réalisés depuis le chemin de Pamios, la rue des Tournesols et le chemin du Chalet. Les voies principales de desserte résidentielles devront mailler l'ensemble du site de manière à permettre une connexion entre elles. Les chemins existants seront maintenus et renforcés par de nouveaux chemins selon le principe de l'OAP sur ce secteur. Les parcours dédiés aux modes doux devront s'intégrer dans des espaces collectifs aménagés.

4.1 ATOUTS ET CONTRAINTES DU SITE

2- Le deuxième site correspond à la zone AU0 située à l'est du chemin de Salazar. La zone est actuellement fermée à l'urbanisation du fait de sa situation enclavée et du phénomène de rétention foncière connue sur la zone. L'ouverture de ce secteur est conditionné à une modification ou une révision du PLU. Le site offre un potentiel intéressant pour développer une opération à vocation résidentielle dans un environnement préservé. Il présente plusieurs boisements en bosquets ou en alignements de haies. Ces éléments arborés constituent une qualité paysagère à maintenir dans les aménagements futurs de la zone (Cf. OAP). Une voie structurante devra à terme permettre de desservir la zone et le secteur UBb situé plus à l'Ouest. A cela s'ajoute un réseau secondaire de voiries résidentielles qui desservira l'intérieur de la zone AU0. L'objectif est de privilégier l'aménagement d'un accès principal sur la RD813 (partie agglomérée) et de limiter la fréquentation du chemin de Salazar qui présente à ce jour, un gabarit insuffisant pour accueillir une augmentation du trafic automobile.

3- La zone AUc2 quant à elle, est insérée dans un tissu urbain pavillonnaire plus « lâche ». Elle a vocation à accueillir un habitat de type individuel, tout en recherchant une légère densification par rapport à l'existant. Le traitement des abords de la zone devra veiller à être qualitatif et végétalisé au maximum. Les voies de desserte de cette zone se termineront en impasse à l'image des lotissements limitrophes et des formes urbaines étudiées sur ce secteur. Ont été étudiés les possibilités de raccordement des nouvelles voiries au réseau viaire existant, sans succès.

4- Enfin, le dernier site correspond à la zone AUb1 et AUa1 (îlot central) située sur le secteur de la « Plaine de Villefranche » en contrebas du château de Lavelanet et en continuité du lotissement « Le Clos du Lauragais » qui a été finalisé au cours de l'année 2013. Le lotissement est entièrement bâti et se fini sur sa partie Ouest par une voie qui permet d'envisager un prolongement de l'urbanisation sur la Plaine de Villefranche. Le site présente un relief relativement pentu qui s'oriente en direction du Sud. La superficie est importante, c'est pourquoi il est prévu un phasage en deux temps. La desserte de la zone s'appuiera sur la voie nouvelle du lotissement « Le clos du Lauragais » où tous les réseaux sont présents. Ces zones sont situées à l'interface entre ville/campagne, ainsi le traitement des abords des zones devra veiller à être qualitatif et végétalisé au maximum.

4.2 LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement urbain devra assurer un lien urbain, et une continuité dans les déplacements doux entre les quartiers pavillonnaires et les principaux pôles d'équipements publics et notamment les équipements scolaires et sportifs de la commune. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées en milieu de parcelle faibles sont proscrites.

Principes obligatoires :

L'opération de logements prévue sur ces différents sites devra respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites à vocation d'habitat et les zones d'équipements limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 35 logements à l'hectare sur la zone AUa1. Par ailleurs, les secteurs classés en AUb devront également favoriser des formes urbaines denses. Les densités attendues sur ces sites devront être comprises entre 20 et 30 logements à l'hectare, conformément aux prescriptions du SCoT du Pays Lauragais. Enfin, les zones classées en AUc devront prévoir une densité plus faible, mais toutefois comprise entre 10 et 16 logements à l'hectare. Ces densités intègrent les espaces collectifs et les voiries (densité brute). Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture et qui faciliteront les mobilités douces piétons / cycles.

Ainsi, un habitat de type petit collectif et/ou habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur la majorité des espaces destinés à l'urbanisation. Les espaces verts extérieurs collectifs devront être aussi aménagés, entretenus et être attractifs.

4.3 LE PROGRAMME

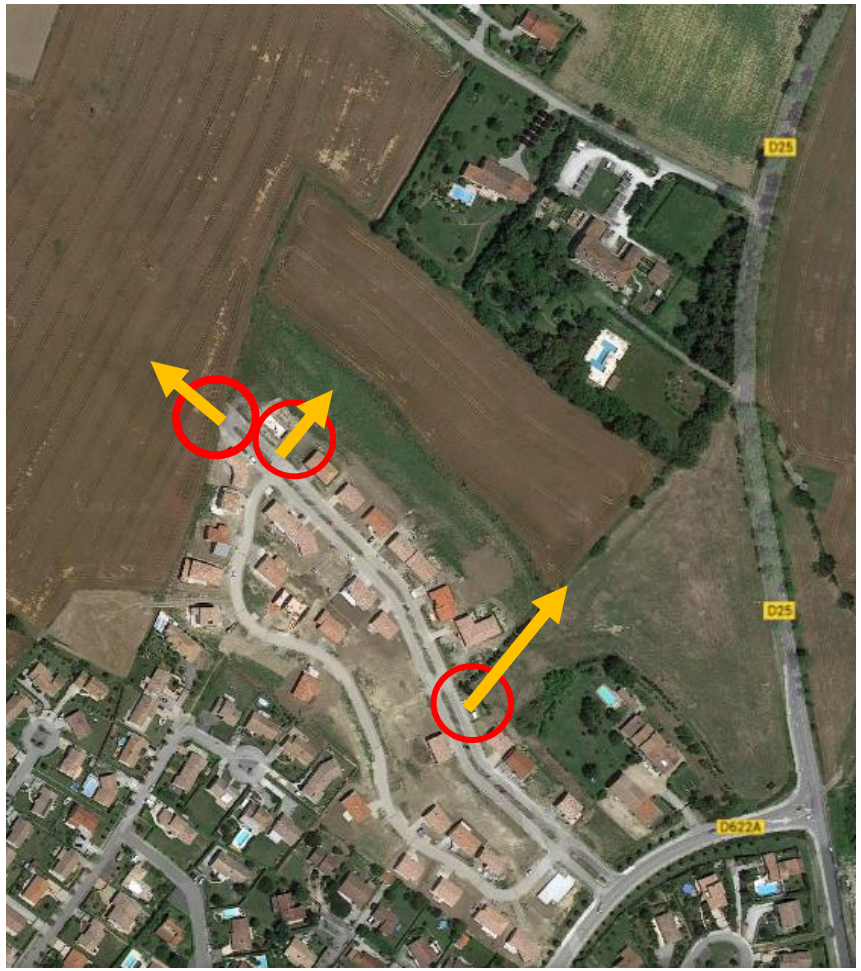
Le programme de construction devra mettre en œuvre une mixité de l'offre en logements produits.

4.4 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **Organisation globale du site accès et desserte interne (Principes obligatoires - Cf. OAP).**

Le site est divisé en plusieurs secteurs constructibles :

- **Chemin de Pamios :** Les accès aux sites devront être réalisés depuis le chemin de Pamios (nouvel accès à créer), la rue des Tournesols (nouvel accès à créer) et le chemin du Chalet (accès déjà existant, mais à conforter).
- **Chemin de Salazar :** l'accès aux zones UBb, AUc et AU0 se fera dans un premier temps par le chemin de Salazar. Un emplacement réservé a été matérialisé au plan graphique afin d'élargir le point d'entrée de ce chemin ayant un accès direct sur la RD813. Un autre emplacement réservé a été inscrit au plan graphique, pour créer une nouvelle voie de circulation qui permettra à terme de desservir ces secteurs. L'objectif de la municipalité est bien de réduire autant que possible le nombre d'accès sur la RD 813 dans les parties agglomérées. Cette nouvelle voie a vocation à devenir structurante pour la desserte du quartier de Salazar.
- **Plaine de Villefranche :** La première phase de l'opération d'aménagement s'appuiera sur la voirie des lotissements du Clos du Lauragais et Les Balcons du Lauragais. Des accès ont été maintenus lors de l'aménagement des lotissements limitrophes. La voie nouvelle à créer se terminera en impasse sur la partie Sud de manière à ne pas reporter tout le trafic sur le Chemin de Salazar.



- **Accessibilité (Principes obligatoires)**

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- **Implantation des constructions (Principes obligatoires)**

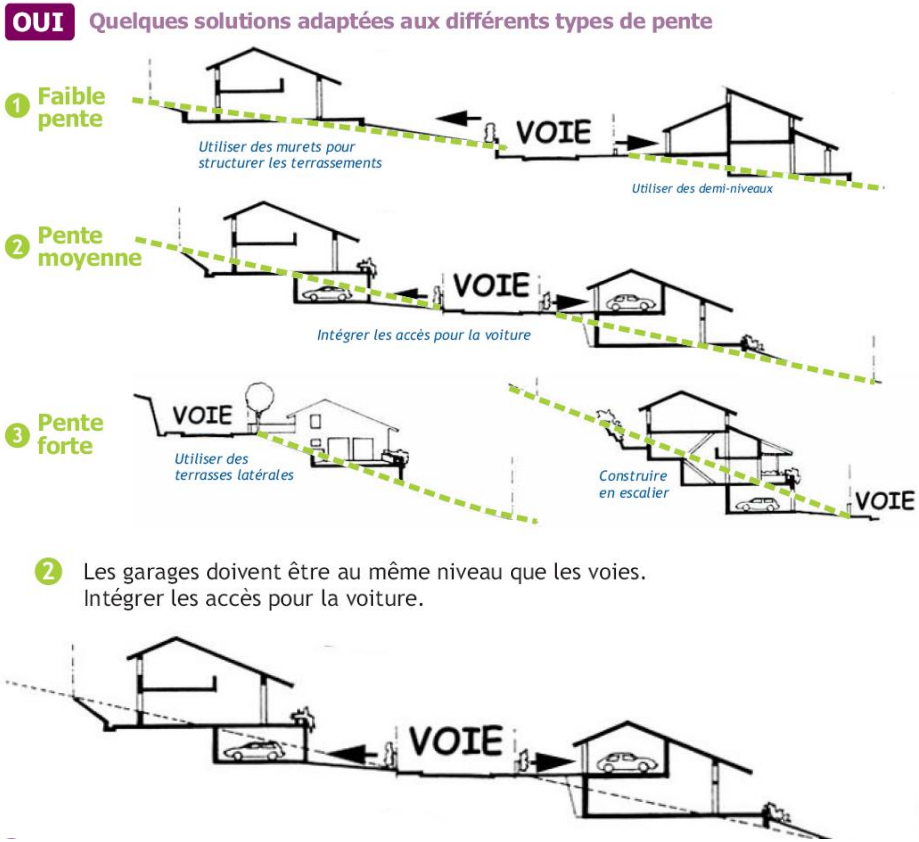
Les nouvelles constructions s'implanteront dans le sens général des faîtages à proximité, soit Est/Ouest pour pallier les effets des vents dominants (dans la mesure du possible). Les constructions seront également implantées de manière à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions en habitat intermédiaire seront agrégées horizontalement ou verticalement.

Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les sites présentent des secteurs de pente, les aménagements et les constructions devront s'adapter à la topographie. Ainsi, les enrochements sont interdits, les talus seront limités. Ils devront être plantés et présenter une pente douce.

Les constructions devront suivre le plus possible les courbes de niveaux. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.



- **La hauteur des constructions (Principes obligatoires)**

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra toutefois éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Pour cela, une gradation des hauteurs du bâti est exigée.

Confort thermique des constructions (recommandations) :

Une végétalisation des pieds de façades sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaire (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

- **Le stationnement (Principes obligatoires)**

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction ou en sous-sol.

- **Les liaisons douces (Principes obligatoires)**

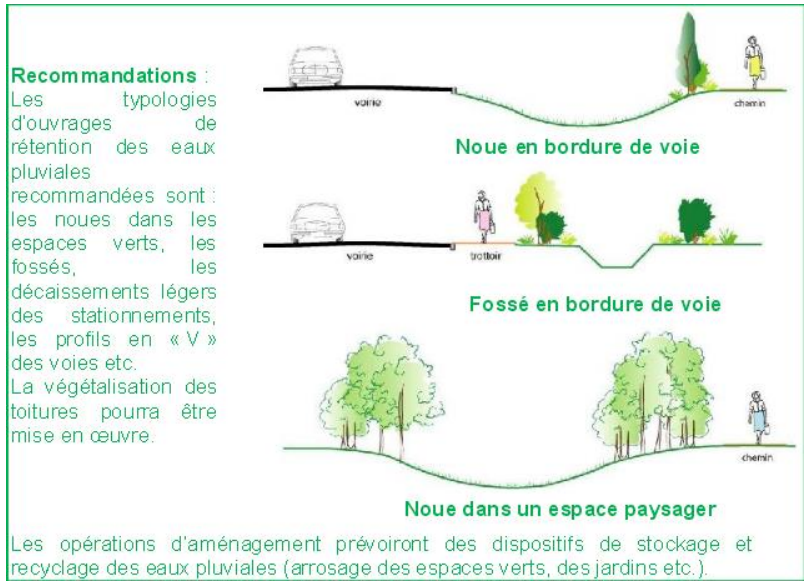
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma d'aménagement. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1,50 mètre dégagée de tout obstacle. Un profil de celui-ci présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

- **La gestion des eaux pluviales (recommandations)**

L'opération devra être neutre au regard du ruissèlement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues paysagères, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs et des stationnements ainsi que de la voie résidentielle seront revêtus de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnement, voiries, etc.) devra participer au stockage temporaire des eaux pluviales. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mise en œuvre.



- **Maintien de la structure paysagère (Principes obligatoires)**

Les haies et alignements d'arbres identifiés dans l'OAP devront être préservées et intégrées à l'aménagement urbain. Les franges entre l'espace urbanisés et l'espace à dominante agricole devront faire l'objet d'une attention particulière lors de l'aménagement des zones. Dans cet objectif de maintenir un lien étroit entre ville et campagne, des ouvertures visuelles pourront être créées.

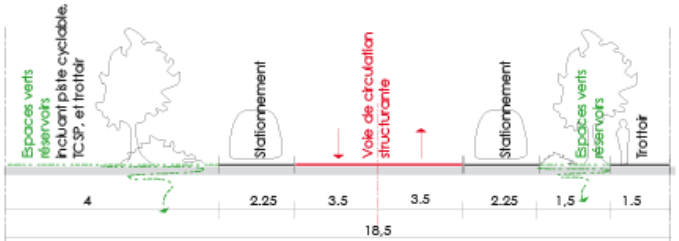
- **Dimensionnement et traitement des voies internes (Principes obligatoires)**

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter des gabarits de chaussée surdimensionnés par rapport à l'opération envisagée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Deux types de voiries sont attendus sur ces secteurs de développement urbain résidentiel : des voies de desserte résidentielle aux gabarits raisonnables qui ne présentent pas de gênes pour la circulation des véhicules légers et des véhicules de secours et enfin, des voies de circulation structurante (fonctionnement urbain dans son ensemble) qui ont vocation quant à elles à continuer le maillage urbain de la commune de Villefranche-de-Lauragais.

Recommandations :

COUPE SUR LES VOIES DU LOTISSEMENT

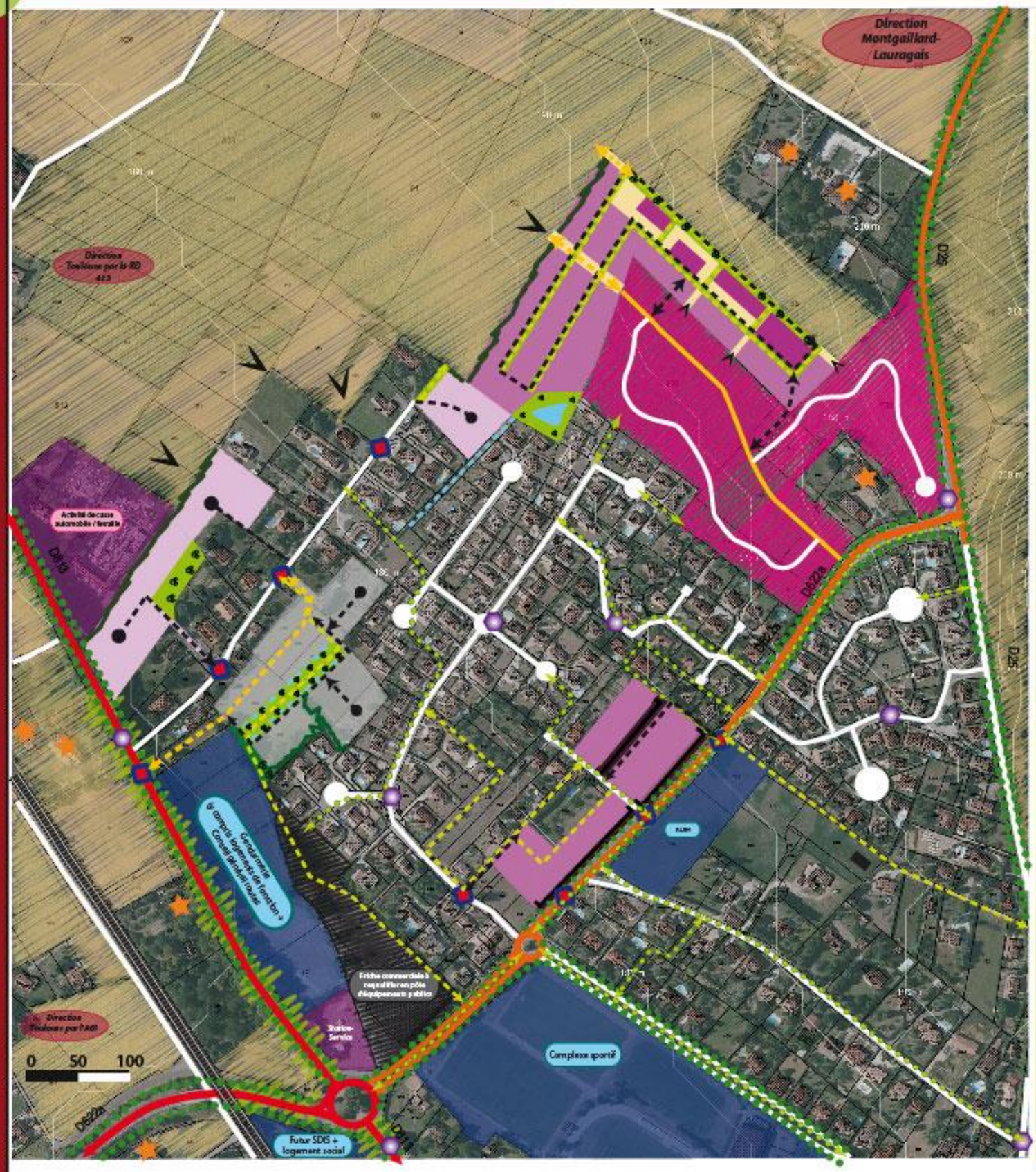


COUPE SUR LES VOIES STRUCTURANTES

Profils de voirie à titre indicatif

Secteur de la Plaine de Villefranche / En Blanc

Orientation d'aménagement et de programmation



Principes d'occupation de l'espace

Légende

- **Habitat : îlot de logement dense**
  > 36 logements / ha, R+1 max
  Formes majoritaires : petit collectif / collectif / habitat intermédiaire
- **Habitat : îlot de logement intermédiaire dense**
  > 20-30 logements / ha, R+1 max
  Formes majoritaires : individuel groupé et en bande / habitat intermédiaire
- **Habitat : îlot de logement individuel relativement dense**
  > 10-16 logements / ha, R+c max
  Formes majoritaires : individuel pavillonaire
- Zone naturelle non équipée et destinée à une urbanisation future organisée. Elle est fermée à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du PLU
- Opérations immobilières en cours d'aménagement
- Equipements publics et / ou collectifs
- Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement.
- Préserver les éléments du patrimoine bâti (L123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme / Loi "Paysage")
- Espaces à vocation d'activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles)
- Friche commerciale correspondant à l'ancien Super U. Un pôle "équipements publics et collectifs" est envisagé par la Mairie à courtimoyen terme (maîtrise foncière communale).

Les futurs aménagements devront impérativement prendre en compte la présence des canalisations EP et EU, mais également les besoins d'extension et/ou de renforcement de ces réseaux. Ainsi, les projets pourront être adaptés.

Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
- Espace de nature existant à préserver et à valoriser
- Principe d'entrée de ville à préserver et à valoriser
- Haie / lisière à créer
- Haie / lisière existante à protéger et valoriser
- Alignements d'arbres le long des principaux axes routiers
- Définir des limites claires entre l'espace urbain et l'espace agricole
- Ouverture visuelle / fenêtres paysagères à préserver et à valoriser

Gérer les eaux pluviales : (principes donnés à titre indicatif dans l'attente des conclusions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales en cours d'élaboration)

- Aménagement "noue paysagère"
- Bassin de rétention des eaux pluviales avec aménagement paysager

Principes d'accès et de desserte

- Voirie de desserte principale existante
- Voirie de desserte secondaire existante
- Voirie de desserte inter-quartier existante
- Voirie de desserte résidentielle structurante
- Voirie de desserte structurante à créer *(à titre indicatif)*
- Voirie de desserte résidentielle à créer *(à titre indicatif)*
- Principe de liaison douce existante à valoriser
- Prolongement potentiel du réseaux doux
- Ligne ferroviaire (Toulouse / Narbonne)
- Arrêt de bus *(Transports scolaires et réseau interurbain)*
- Carrefour à aménager et/ou à sécuriser

Eléments de programmation

Ilots d'habitat très dense : (densité brute attendue > à 36 logts/ha)
Surface totale de la zone : 8 385 m²
Nombre de logements attendus sur la zone : 30 unités

Ilots d'habitat dense : (densité brute attendue 20 à 30 logts/ha)
Surface totale de la zone : 43 153 m²
Nombre de logements attendus sur la zone : environ 107 unités

Ilots d'habitat peu dense : (densité brute attendue 10 à 16 logts/ha)
Surface totale de la zone : 16 507 m²
Nombre de logements attendus sur la zone : environ 16 unités

Zones AU0 :
Surface totale de la zone : 19 912 m²
Nombre de logements attendus sur la zone : environ 24 unités

Dispositions en faveur de la mixité sociale dans les nouvelles opérations urbaines :
Cf. Article 2 du règlement d'urbanisme des la zone AU

Conformément au SCoT du Pays Lauragais (à titre indicatif) :
Part du parc de logement collectif : tendre vers 10 %
Part du parc de logement locatif : tendre vers 10 à 30% de l'opération

Option d'aménagement

L'ouverture des zones AU est phasée dans le temps et dans l'espace. Les zones sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU, toutefois, un phasage est proposé afin d'assurer la réalisation complète de ces dernières à plus ou moins long terme. Les réseaux seront portés par les propriétaires ou par des lotisseurs et devront être ainsi dimensionnés pour permettre l'aménagement des phases suivantes.

Total nombre de logements attendus dans les zones AU :
- Tranche A (2014/2017) : 155 logements
- Tranche B (2018/2021) : 0 unités
- Tranche C (2022/2025) : 24 unités

Février 2016

CITADIA

5. Secteurs à vocation économique

Aujourd'hui, la commune est identifiée comme « pôle d'équilibre et pôle économique structurant » à l'échelle du bassin de vie du canton de Villefranche-de-Lauragais. Sa proximité géographique avec l'agglomération toulousaine, ainsi qu'avec la ville de Castelnaudary située dans le département de l'Aude, engendre par ailleurs, de nombreuses migrations domicile-travail et une attractivité résidentielle et économique certaine.

Aussi, le territoire communal connaît une importante spécialisation dans le secteur tertiaire, qui regroupe l'ensemble des activités relevant du commerce et des services. La commune compte de nombreuses activités économiques présentes sur le territoire (zone d'activités de Borde Blanche Nord et Sud, zone de l'Hers Nord et Sud, zone de Camave I et II, la zone Camave III et enfin sur le centre-ville), qui permettent de maintenir une partie des actifs sur ce dernier. Toutefois, la commune Villefranche de Lauragais est dans une moindre mesure dépendante des bassins d'emplois de Toulouse, Castelnaudary.

Il est important que le PLU permette l'implantation de nouvelles activités économiques sur le territoire communal conformément aux attentes du SCoT du Pays Lauragais, tout en gardant un objectif de cohérence et de complémentarité avec les activités économiques existantes avec les territoires voisins.

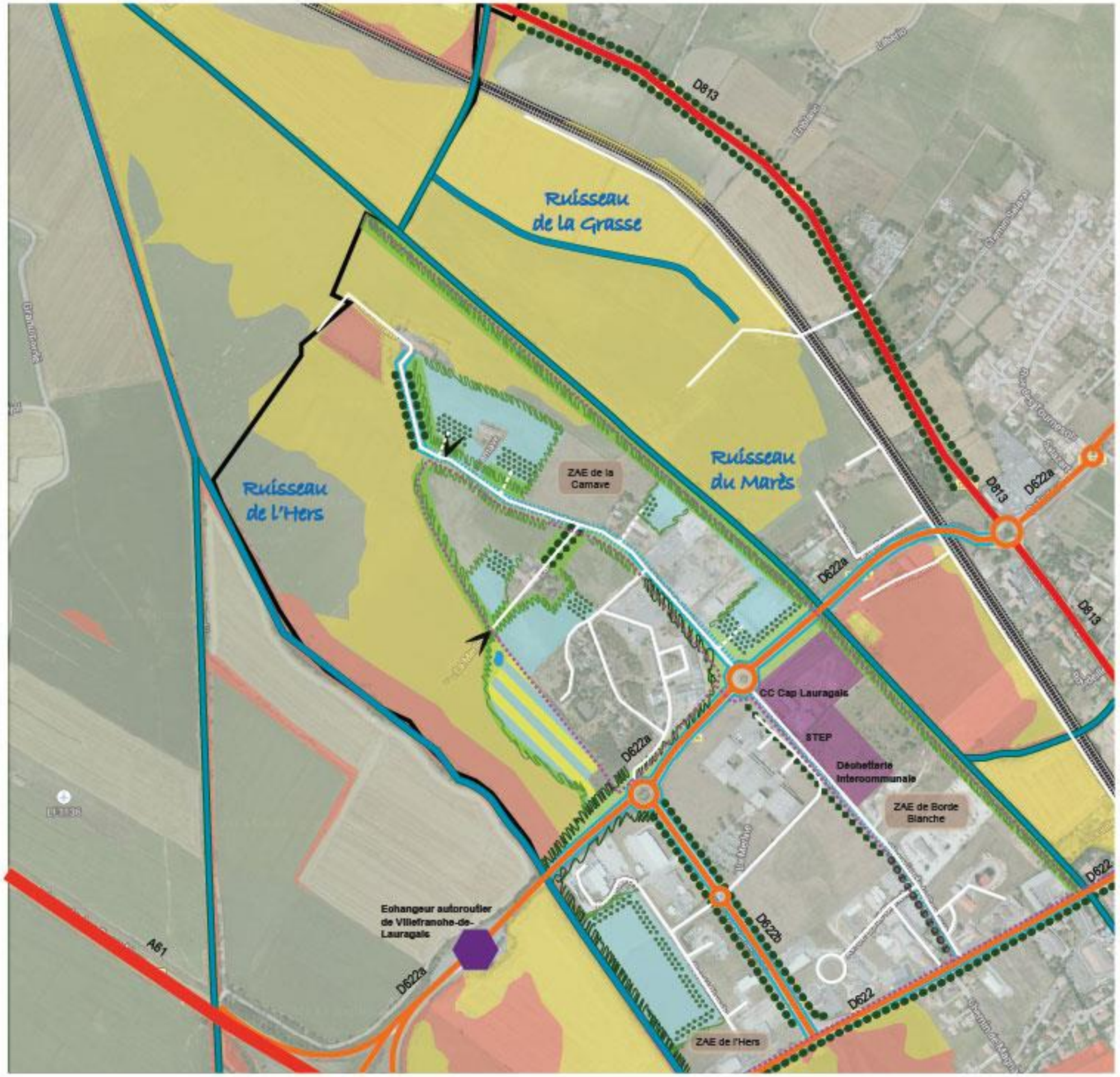
Aussi, il est important de prendre en compte le risque d'inondation connu et avéré sur certains secteurs des zones d'activités économiques du territoire communal. Le PPRi Hers mort « Amont » a été approuvé le 16 juillet 2014 sur les communes d'Avignonet-Lauragais, Beauteville, Gardouch, Montclar-Lauragais, Montesquieu-Lauragais, Montgaillard-Lauragais, Renneville, Saint-Rome, Vieillevigne, Villefranche-de-Lauragais et Villenouvelle. Au regard du risque inondation, le foncier à vocation économique sur la commune est largement contraint. L'OAP présentée en page suivante intègre cette trame risque et les limites de zones (UX, AUx et 2AUx) ont été calées en fonction de cette dernière.

L'OAP propose des principes d'aménagement qualitatif des zones d'activités économiques compatible avec la « Charte de qualité des ZAE en Pays Lauragais » (végétalisation des espaces de stationnement, gestion des franges avec l'espace agricole, valorisation et développement du réseau de liaisons douces, etc.).

La Charte de qualité est un outil d'aide à la décision pour les acteurs économiques du territoire. Elle fixe les actions et engagements qui permettent d'améliorer ou de pérenniser la qualité environnementale des zones d'activités, leur fonctionnement, leur cohérence et leur attractivité sur l'ensemble du Pays Lauragais.

Secteur économique de Villefranche-de-Lauragais / ZAE

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

Principes d'occupation de l'espace

- Espaces constructibles à vocation économique à court et moyen terme (Zone UX et AUx)
- Réserve foncière à vocation économique (zone 2AUx fermée à l'urbanisation sous réserve du renforcement des équipements et de l'aménagement des zones UX et AUx)
- Zones d'équipements publics (Communauté de Communes Cap Lauragais, décharge intercommunale et station d'épuration des eaux usées)
- Limite administrative communale

Les futurs aménagements devront impérativement prendre en compte la présence des canalisations EP et EU, mais également les besoins d'extension et/ou de renforcement de ces réseaux. Ainsi, les projets pourront être adaptés.

Principes paysagers et environnementaux

- Bande de recul depuis les principales RD à valoriser d'un point de vue paysager
- Parking paysager à aménager
- Coulée verte à aménager et/ou protéger pour assurer les transitions paysagères avec les zones limitrophes
- Haie / lisière existante à préserver
- Haie / lisière à créer pour permettre une meilleure insertion paysagère des bâtiment d'activités
- Réseau hydrographique
- Noue paysagère existante
- Alignement d'arbres le long des axes routiers à protéger
- Ouverture visuelle à préserver

Gérer les eaux pluviales (à titre indicatif) :

- Bande de recul depuis les principales RD à valoriser d'un point de vue paysager
- Aménagement "noue paysagère" pour éviter le ruissellement des eaux de surfaces

Principes d'accès et de desserte

- Voirie de desserte principale existante
- Voirie de desserte secondaire existante
- Voirie de desserte tertiaire existante
- Voirie de desserte tertiaire à créer *(à titre indicatif)*
- Principe de liaisons douces existantes à valoriser et/ou à créer
- Ligne ferroviaire (Toulouse / Narbonne)

Elements de programmation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUxa de « La Merline » est conditionnée lorsqu'au moins 50% des permis de construire seront délivrés sur la zone AUxb de la « Camave III ».

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUxb de la « Camave III» est conditionnée lorsqu'au moins 50% des permis de construire seront délivrés sur la zone AUxa de « La Merline ».

CITADIA

Février 2016