



Réalisé par :

Altereo

Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26, Chemin de Fondevre

31 200 TOULOUSE

Tél. : 05 61 73 70 50

Fax : 05 61 73 70 59

Courriel : toulouse@altereo.fr



COMMUNE DE LAFRANÇAISE

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE (82)

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



éveilleurs d'intelligences environnementales®

www.altereo.fr



SOMMAIRE

OAP	3
1.1 Avant-propos	4
1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : Aspects généraux	5
1.2.1 Les secteurs d'OAP définis	5



OAP





1.1 Avant-propos

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-6

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 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
- 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
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.



1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : Aspects généraux

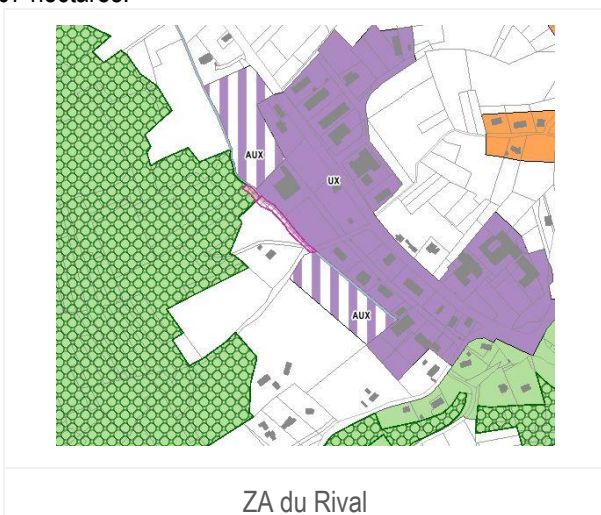
1.2.1 Les secteurs d'OAP définis

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Lafrançaise concernent **5 secteurs**.

Ces schémas d'aménagement cherchent à garantir à la fois la qualité des aménagements réalisés dans le cadre du développement urbain, mais également la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de l'environnement communal, dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagère des futurs quartiers.

Quatre OAP concernent des zones dédiées au développement résidentiel, classées AU au plan de zonage. Au total, les zones du règlement concernées par un développement résidentiel représentent 11 hectares et incluent voiries, réseaux et espaces publics.

Une OAP « Zone d'Activité du Rival » est prescrite sur la zone AUX, sur une superficie de 3.07 hectares.



Route de Molières



Route de Lapeyrouse



Lunel 1



Lunel 2



L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP est soumise pour partie à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, et au respect des présentes orientations d'aménagement et de programmation définies.





OAP - ROUTE DE MOLIERES

IDENTIFICATION DE L'OAP

Zone concernée	AU
Superficie	6.37 hectares
Vocation	Résidentielle

Le secteur ouvert à l'urbanisation route de Molières se trouve dans le prolongement de l'urbanisation linéaire au Nord du vieux bourg et couvre une surface de 6.37 hectares, soit une superficie légèrement supérieure à celui-ci. Ce nouveau quartier est conçu en lien étroit avec le bourg existant en termes de continuité urbaine et de faciliter d'accès. Le projet s'inspire de la structure urbaine de la bastide tant pour l'implantation du bâti que pour la place des espaces publics.

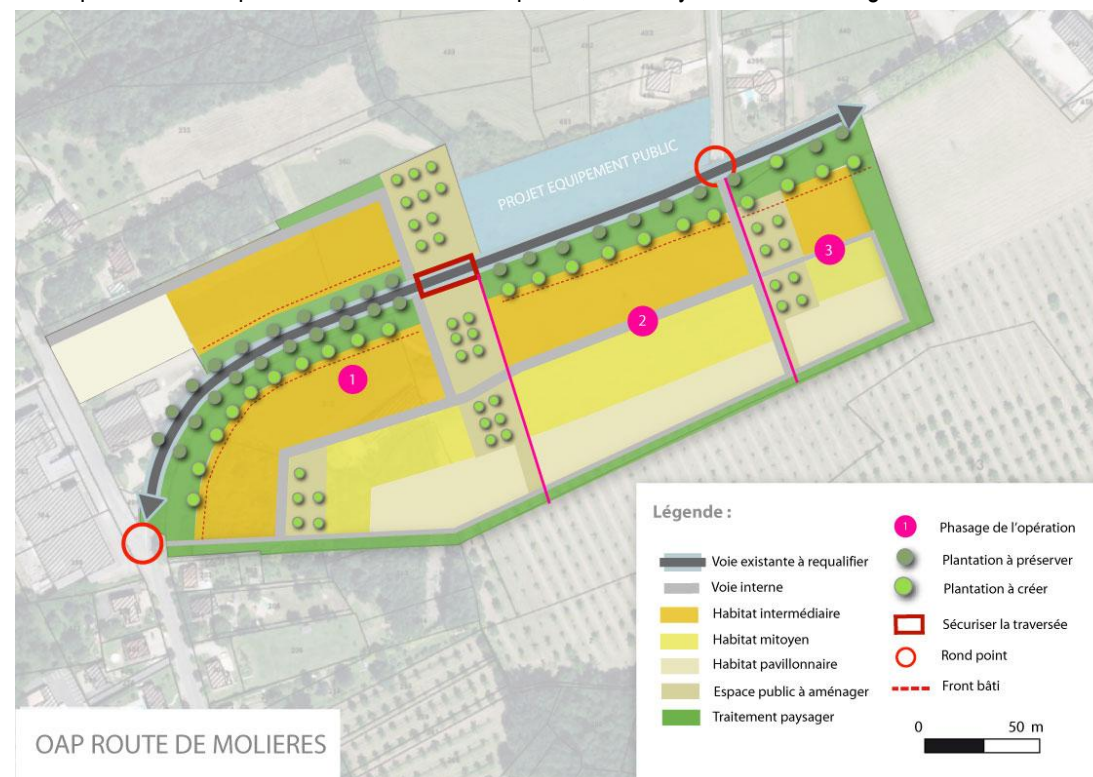
Le long de la route de Molières, un front bâti en R+1 ou R+2 se dresse avec un jeu de volumes diversifiés mis à distance de la voie par une bande non constructible composée de deux rangées de platanes.

En termes d'accessibilité, l'OAP préconise la recherche d'une desserte optimale des futures parcelles par la mise en place d'une voirie sans impasse, via un système de bouclage se connectant à l'existant. Le schéma de principe préconise la réalisation de deux carrefours giratoires aux deux extrémités de la route de Molières. Enfin, la sécurisation de la traversée piétonne de la route de Molières par l'intermédiaire d'un plateau traversant est prévue dans l'aménagement.

Le schéma de principe prévoit également la création de nombreux espaces publics de type esplanade arborée, lieux de rencontre et d'échanges pour les habitants. Aussi, les rangées de platanes le long de la route de Molières invitent aux promenades et assure une continuité piétonne avec le centre historique. Ce plan d'aménagement assure également l'intégration du futur équipement public au Nord-Est du secteur par l'aménagement d'espaces publics. Enfin, un traitement paysager aux extrémités du site garantira l'insertion paysagère des nouvelles constructions et assurera la transition avec l'espace agricole.

Parallèlement, l'OAP poursuit un objectif de proposer plusieurs formes d'habitat sur le secteur, au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la route de Molières. Une graduation de la densité bâtie s'opère : un habitat dense en crête de type intermédiaire de part et d'autre de la route de Molières, un habitat moins dense de type mitoyen et pavillonnaire par la suite. L'OAP prévoit un objectif d'environ 53 logements en suivant une densité d'environ 12 log/ha.

Par ailleurs, le projet est marqué par une ouverture à l'urbanisation limitée dans l'espace et contrainte dans le temps qui s'effectuera en trois phases successives. A noter que l'ouverture des seconde et troisième tranches ne pourra s'effectuer qu'une fois le taux de remplissage de la précédente tranche atteint.





OAP - ROUTE DE LAPEYROUSE

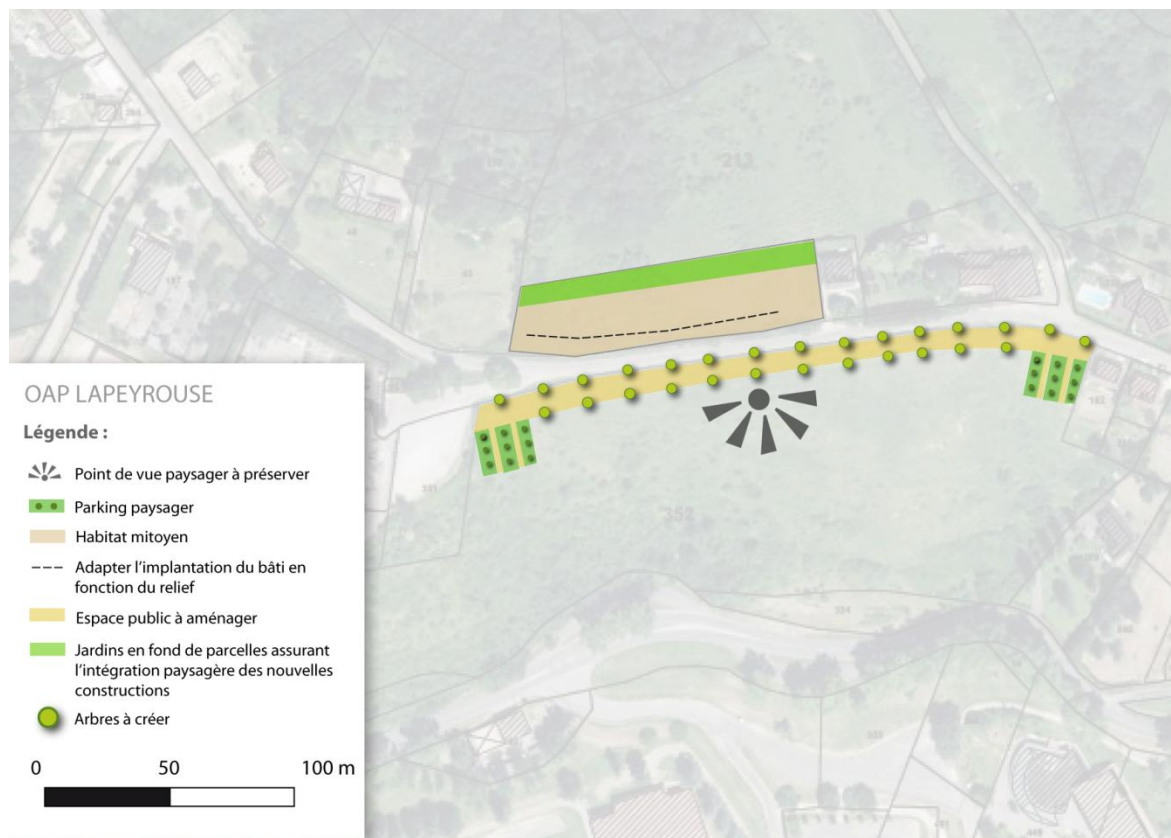
IDENTIFICATION DE L'OAP

Zone concernée	AU
Superficie	0.46 hectares
Vocation	Résidentielle

Le site de la route de Lapeyrouse est situé à l'Ouest du bourg de Lafrançaise. La portion de route concernée par le projet d'OAP offre un panorama sur le bourg mais aussi sur toute la plaine agricole de la vallée du Tarn. Dès lors, il serait dommageable de le condamner par la présence de constructions nouvelles au Sud.

Si la rive Sud n'est pas intégrée au projet d'OAP, elle fera toutefois l'objet d'un emplacement réservé au plan de zonage. Le projet sur la rive Sud sera de mettre en scène un balcon entre la rue de l'Egalité et le cimetière par une promenade publique type grand mail structurant avec aux deux extrémités la création de deux parkings paysagers, l'un pour le cimetière, l'autre destiné aux riverains de la rue de l'Egalité. La volonté d'amorcer une continuité piétonne entre le cimetière et les lotissements linéaires concourt à engager une vraie réflexion sur la rive Sud de cette portion de la route de Lapeyrouse comme un espace public planté, accueillant une promenade et du stationnement. On privilégiera un parking végétalisé en termes de places de stationnement.

Le secteur d'OAP préconise un habitat de type mitoyen au Nord de la Route de Lapeyrouse. La construction d'environ 8 logements s'accompagne par l'aménagement d'une continuité piétonne qui pourra se poursuivre sur tout le quartier linéaire de la route de Lapeyrouse.





OAP - LUNEL 1

IDENTIFICATION DE L'OAP

Zone concernée	AU
Superficie	1.76 hectares
Vocation	Résidentielle

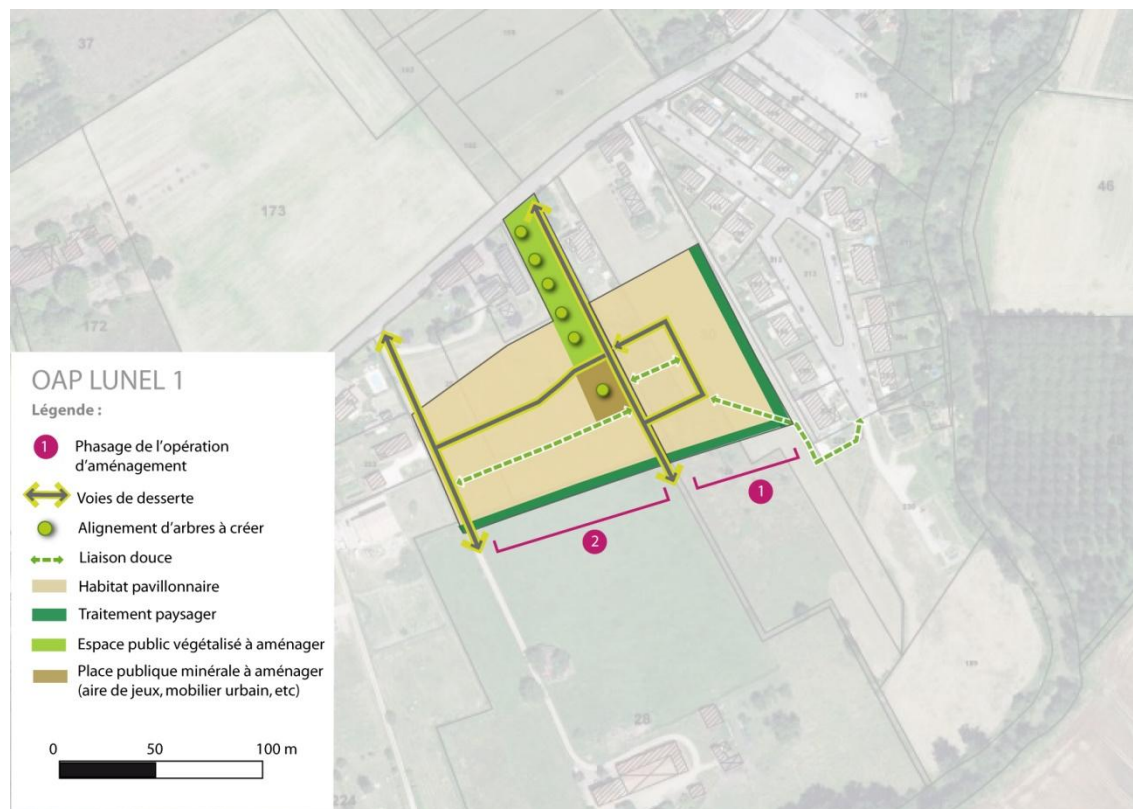
Composé de parcelles d'une superficie d'environ 800 m², le site accueille principalement un habitat de type pavillonnaire, en continuité avec l'aménagement existant du secteur de Lunel. L'accès aux parcelles se fera principalement par une desserte interne, via un système de bouclage se connectant à l'existant. Au Sud du site, le schéma de principe réserve une possibilité d'extension de la voie en cas de développement futur.

La desserte est complétée par des aménagements aux abords de la voirie permettant l'aménagement d'un système de cheminements doux, afin d'assurer une continuité piétonne entre les secteurs d'aménagement.

Par ailleurs, un traitement paysager en limite Sud et Est garantira l'insertion paysagère des nouvelles constructions et une transition avec l'espace agricole.

Ce schéma de principe prévoit la création d'un espace public au centre du site à aménager, lieu de rencontre et d'échanges pour les habitants, dédié au développement d'activités ludiques. Cette espace s'accompagne d'une promenade arborée assurant la liaison entre le secteur d'aménagement et le futur projet de salle des fêtes au Nord du site, et permet d'inciter au développement des mobilités douces dans le hameau de Lunel.

L'OAP prévoit la création d'environ 17 logements en suivant une densité d'environ 10 log/ha.





OAP - LUNEL 2

IDENTIFICATION DE L'OAP

Zone concernée	AU
Superficie	2.09 hectares
Vocation	Résidentielle

Le site pour l'extension du hameau de Lunel est un terrain de 2.09 ha qui se situe au Nord du bourg à proximité de l'église et de son cimetière. Le terrain est entouré par une route étroite. Dans sa partie Nord un fort talus sépare la route du terrain.

L'aménagement du site repose sur un espace vert central, composé d'alignement d'arbres, offrant la possibilité d'accès aux parcelles pour les véhicules. Cet espace ouvert invite à la déambulation, aux activités ludiques et aux promenades, et permet d'accueillir des événements festifs (brocante, loto, concours de pétanque, etc.) Sa qualité apporte une plus value aux terrains qui le bordent. Cet aménagement est une occasion de créer de nouvelles continuités et surtout de créer un espace public pour les habitants de cette extension urbaine mais aussi pour les autres habitants grâce à l'implantation d'un parc de stationnement végétalisé.

L'OAP prévoit le développement de formes urbaines différenciées, du plus dense à proximité du centre du hameau avec un habitat de type mitoyen jusqu'à un habitat pavillonnaire au Nord, privilégiant des parcelles de superficies différentes.

L'OAP prévoit la création d'environ 20 logements en suivant une densité d'environ 10 log/ha.





OAP - ZA RIVAL

IDENTIFICATION DE L'OAP

Zone concernée	AUX
Superficie	3.07 hectares
Vocation	Economique

Classée en zone AUX au plan de zonage, l'OAP de la ZA du Rival est un secteur de développement à vocation économique, d'une superficie d'environ 3.07 hectares.

L'OAP est relativement simple en termes de principes d'aménagement afin de faciliter l'implantation des activités. L'objectif principal est d'assurer une bonne accessibilité du site. Afin de favoriser l'intégration de la future zone d'activités économique, l'OAP prévoit l'aménagement d'espaces de traitement paysager.

