département de HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE

VILLENEUVE-LES-BOULOC

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREMIERE REVISION ALLEGEE

3.2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

RÉALISÉ PAR : bureau d'études ADRET Environnement
18 rue Jeanne d'Arc 81 200 Mazamet TÉL : 06 45 80 79 70
E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr

Concertation du 19/05/2026

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS : LES SCHÉMAS DE PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE ZONES.....3

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa ET DU SECTEUR NL DE " LARTIGATE" 6

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa DE " LAMBRIE".....10

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa, AUb, AUc DE " EGLISE-PECHUSCLA-CASSENAT" 12

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUc DE "PEYROUTOU".....15

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUc DES CARTOUNADES.....17

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR Af DE LABOURDETTE 20

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES SECTEURS Al ET Ncol DE LA FERME DE VILLEFRANCHE 23

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE RÉHABILITATION DU C.E.T DE FLAMANS (SECTEURS Nf/Nfp).....28

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES LIAISONS DOUCES ENTRE LE BOURG ET LA ZAC EUROCENTRE 31

ANNEXE : PROFILS-TYPE DES VOIES PRIMAIRES 33

AVANT-PROPOS : LES SCHÉMAS DE PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE ZONES

Conformément à l'article L151.6 du code de l'urbanisme, 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. En l'absence de SCOT, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment (article L151.6 du code de l'urbanisme) :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° 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.

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

Dans ce cadre, chacune de ces zones a fait l'objet d'un schéma d'organisation et de désenclavement de zone.

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

→ la voirie primaire de la zone,

→ les espaces verts d'accompagnement (coulées vertes, placettes, plantations d'alignements…)

→ le type de tissu urbain souhaité (habitat en bande, habitat pavillonnaire, immeubles collectifs, tissu d'activités artisanales, industrielles, commerciales)…

→ la densité de l'habitat (calculée sur la base de l'emprise foncière totale) et l'importance des logements locatifs sociaux.

Les zones d'urbanisation future étudiées concernent Les zones d'urbanisation future étudiées concernent :

Les zones d'urbanisation future étudiées concernent :

- la zone AU située à «Lartigate»
- la zone AU située à « Lambrie »
- la zone AU située à « Eglise – Pechuscla - Cassenat »
- la zone AU située à « Peyroutou»
- la zone AU située au lieu-dit « Cartounades»

Le secteur Af, correspondant à la mise aux normes d'une entreprise industrielle implantée en zone agricole, fait aussi l'objet d'une orientation d'aménagement.

De plus, un schéma de principe a été réalisé au niveau de l'ancien centre d'enfouissement technique en vue de sa réhabilitation (zone Nfp).

En outre, une orientation d'aménagement thématique est prévue au niveau des liaisons douces reliant le centre-bourg à la ZAC Eurocentre.

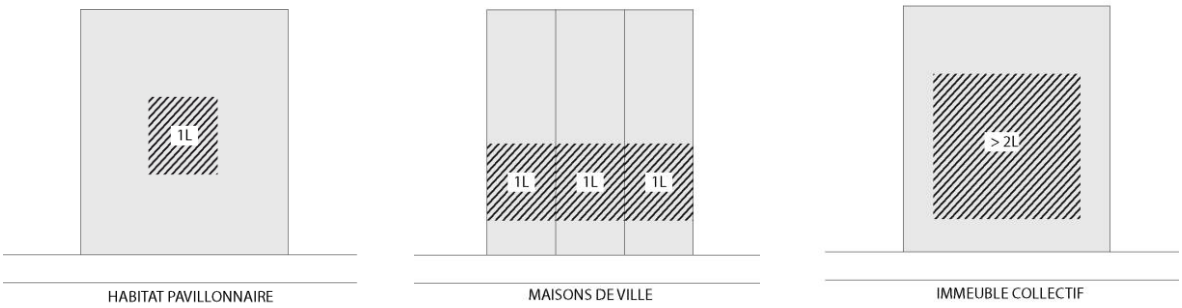
La zone AU se décompose en plusieurs secteurs opérationnels intitulés AUa à AUc, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue selon le phasage suivant :

- ✓ L'urbanisation des zones AU de Lartigate, de la tranche Pechuscla centre sud et de Lambrie pourra être réalisée dès l'approbation du PLU (tranche 1),
- ✓ L'urbanisation des autres zones AU est définie selon le calendrier suivant :

ZONE AU	PHASAGE	CALENDRIER	SECTEUR OPERATIONNEL	SUPERFICIE	DENSITE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LLS
Zone AU Lartigate	1	à partir de l'approbation du PLU	AUa	1,9	20	38	(1)
Zone AU Pechuscla centre-sud	1			0,9	15	13	2
Zone AU Lambrie	1			2,3	15	34	6
Zone AU Pechuscla centre-nord	2	2025/2027	AUb	2,0	22	44	9
Zone AU Pechuscla Cassenat	3	>2027	AUc	1,8	17	30	6
Zone AU Pechuscla Eglise	3	>2027		1,8	13	23	5
Zone AU Peyroutou	3	>2027		0,9	15	13	2
Zone AU Cartounades	3	>2027		1,0	15	15	3
TOTAL ZONES AU				**12,6**	**16,7**	**210**	**33**
(1) : Résidence seniors de 15 L, dont une partie au moins s'apparente à des LLS							

3 types de logements sont identifiés dans les OAP :

- **Maison de ville** : type de maison qui présente une façade sur rue, et une autre façade sur cour ou sur jardin, et qui partage un ou plusieurs murs mitoyens avec les maisons voisines,
- **Immeuble collectif** : bâtiment incluant au moins 2 logements, comprenant 2 parties : les parties communes et les parties privatives,
- **Habitat pavillonnaire** : construction individuelle caractérisée par un recul par rapport à la voirie, un jardin à l'avant du bâtiment, la présence d'un terrain à l'arrière et l'absence de contraintes de mitoyenneté.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa ET DU SECTEUR NL DE " LARTIGATE"

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

✓ Zone à urbaniser qui sera desservie par réseau collectif d'assainissement.

✓ L'urbanisation pourra être réalisée dès l'approbation du PLU. La commune a la maîtrise foncière d'une grande partie de la zone en sorte que l'ouverture à l'urbanisation pourra être effectuée au fur et à mesure de l'avancement des projets, dès l'approbation du PLU.

✓ Voirie primaire reliant la RD 45a en 2 accès distincts au nord de la zone, et débouchant sur la rue de Lartigate au sud-ouest de la zone.

✓ La voirie primaire aura une largeur d'emprise de 9m, selon le profil-type « D » figurant en annexe du présent document.

✓ Deux accès obligatoires de la voie primaire ont été définis :

- Accès obligatoire au droit de la place de l'ancienne Forge, avec création d'un plateau traversant sur la RD45a,
- Accès obligatoire au droit de la rue de Lartigate.

✓ La vocation de la zone est résidentielle, avec une partie consacrée à une résidence seniors.

✓ La densité de l'habitat demandée est de 20L/Ha pour le résidentiel classique, soit un total d'environ 38L. La résidence seniors accueillera environ 15 L.

✓ La mixité de l'habitat est assurée par :

- 8L minimum en immeuble collectif,
- 11L minimum en maisons de ville,
- Le reste (4L) pourra être de type pavillonnaire.

✓ La mixité sociale est assurée par la résidence seniors.

✓ La mixité de fonction est assurée au niveau des ou de l'immeuble collectif dont une partie sera consacrée à des commerces ou des services de proximité, avec parking minute.

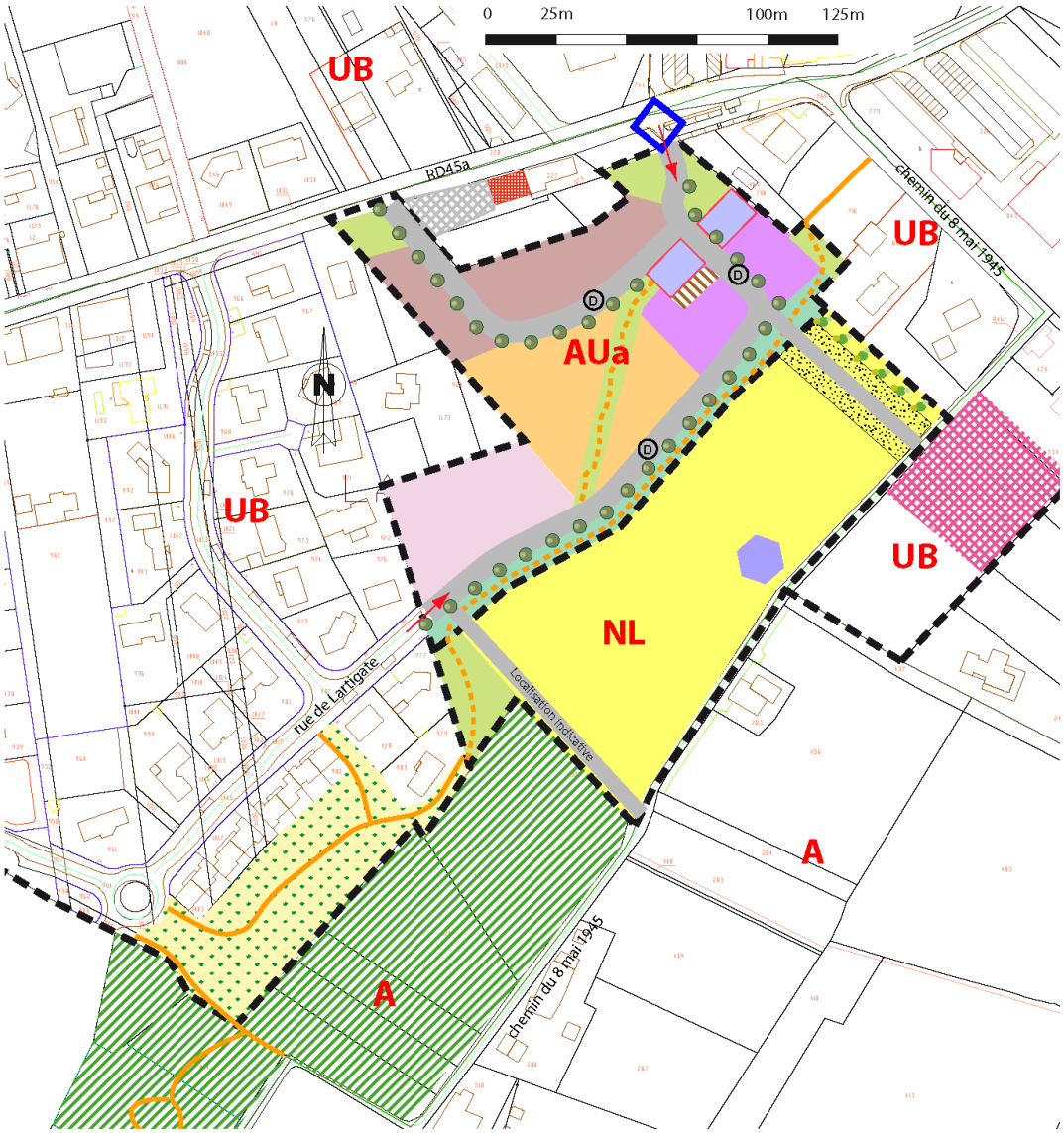
✓ Une place double (séparée par la voirie) sera créée au droit des ou de l'immeuble collectif, permettant de conforter la centralité des commerces de proximité.

✓ Un espace vert linéaire de type noue sera réalisé en bordure de la voie primaire, en limite sud de la zone. Les autres espaces verts sont donnés à titre indicatif dans l'OAP.

✓ Principe d'un cheminement piéton traversant la zone, et reliant la liaison douce existante au sud-ouest de la zone, jusqu'à la liaison douce accédant au chemin du 8 mai 1945 en face de la Mairie.

✓ Au sud-est de la zone AUa, les terrains sont classés en zone naturelle à vocation de loisirs (NL) ; un terrain de jeux y est déjà construit ; la vocation de loisirs de cette zone sera confortée. 2 voiries traversantes seront réalisées pour relier le chemin du 8 mai 1945 à la voie primaire de la zone AUa. Il est également prévu en partie nord de la zone NL un parking mutualisé servant à la fois à la zone de loisirs et à la future salle des fêtes, qui sera prochainement construite en zone UB au droit de la limite nord-est de la zone NL. Le parking mutualisé sera intégré par la plantation d'une haie paysagère marquant l'aménagement paysager du front bâti.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa ET DU SECTEUR NL DE LARTIGATE



Limite de zone
Zone de loisirs à conforter
Maisons de Ville
Habitat pavillonnaire
Immeuble collectif Commerces/services/habitat
Résidence seniors
Projet de salle des fêtes (hors zone AU)
Bois existant
Liaison douce existante
Espace vert à créer
Noue paysagère à créer
Alignement d'arbres de haut-jet à créer
Aménagement paysager du front bâti
Place à créer
espace vert existant
terrain de jeux existant
Transformation en cabinet médical et parking afférent (zone UB)
Voie à créer (D) (confer annexe)
Plateau traversant à créer
Accès obligatoire
Liaison douce à créer dans la zone
Parking mutualisé à créer (zone NL)
Parking minute commerces/services

TRANCHE 1

Surface à urbaniser : 1.93 Ha - Densité demandée : 20 L/Ha - Nombre de logements : environ 38 L, dont :

ZONE AUa (hors résidence seniors) :
Nombre minimum de logements de type maisons de ville demandé : 11 logements
Nombre minimum de logements dans l'immeuble collectif demandé : 8 logements

Résidence seniors : environ 15 logements

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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa DE " LAMBRIE"

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

✓ Zone à urbaniser qui sera desservie par réseau collectif d'assainissement.

✓ L'urbanisation sera réalisée en tranche 1 (dès approbation du PLU). L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une opération d'aménagement d'ensemble intéressant au minimum 80% de la surface de la tranche.

✓ Voirie primaire principale (profil « A ») se greffant sur le chemin de Lambrie, et traversant la zone selon un axe grossièrement ouest-est, jusqu'en limite est de la zone, pour une poursuite ultérieure de la voie primaire jusqu'à la rue de Lartigate. Une autre voie (profil « B ») permettra de relier la voie primaire « A » à la partie nord-est de la zone, avec une branche qui se poursuivra jusqu'en limite est de la zone. Enfin, une 3ème voie en sens unique (profil « C ») sera créée afin de desservir le reste de la zone.

✓ La voirie primaire principale aura une largeur d'emprise de 10.8m, selon le profil-type « A » figurant en annexe du présent document. La voie « B » aura une largeur d'emprise de 8.8m selon le profil-type « B » figurant en annexe ; la voie « C » aura une largeur d'emprise de 6.6m selon le profil-type « C » figurant en annexe.

✓ La vocation de la zone est résidentielle, avec une densité de l'habitat demandée de 15L/Ha, soit environ 34L.

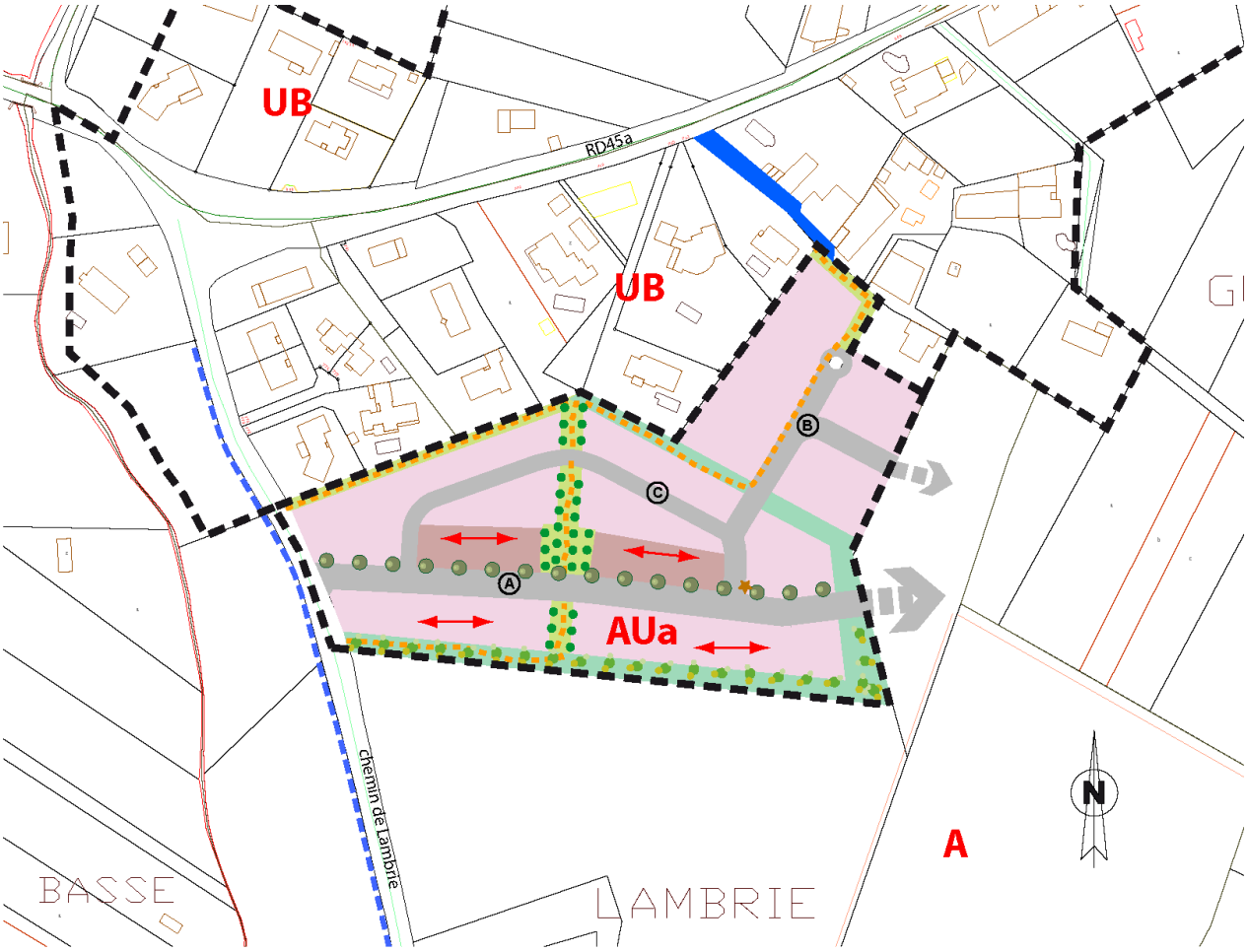
✓ La mixité de l'habitat est assurée par :

- 10L minimum en maisons de ville,
- Le reste (24L) pourra être de type pavillonnaire.

✓ Le nombre minimum de logements locatifs sociaux est de 6LLS, soit 20% du parc total de logements de la zone.

✓ Un espace vert central traversant la zone selon un axe nord-sud sera réalisé. Un espace vert linéaire de type noue sera réalisé au sud, à l'est et au centre de la zone dans l'objectif de recueillir le pluvial existant issu de la zone UB (centre de la zone AUa), ainsi que le pluvial de la zone elle-même. En limite sud la plantation d'une haie paysagère permettra l'intégration paysagère du front bâti.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa LAMBRIE



Limite de zone

0 25m 100m 125m

Maisons de Ville

Habitat pavillonnaire

Aire de présentation des ordures ménagères localisation impérative

Sens général du faitage

Espace vert à créer

Noue paysagère à créer

Aménagement paysager du front bâti

Alignement d'arbres de haut-jet à créer

Autre alignement d'arbres de haut-jet à créer

Voie à créer (voir profils type en annexe)

Voie Ⓐ

Voie Ⓑ

Voie Ⓒ (sens unique)

Poursuite ultérieure de la voie

Liaison douce à créer dans la zone

Chemin existant à aménager pour trafic local et liaison douce (emplacement réservé)

Elargissement du chemin de Lambrie (emplacement réservé)

ZONE AUa : TRANCHE 1

Surface à urbaniser : 2.3 Ha - Densité demandée : 15 L/Ha - Nombre de logements : environ 34 L, dont :
Nombre minimum de logements de type maisons de ville demandé : 10 L
Nombre minimum de logements locatifs sociaux demandés : 6 LLS (20% du parc)

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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa, AUb, AUc DE " EGLISE-PECHUSCLA-CASSENAT"

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

✓ Zone desservie par réseau collectif d'assainissement.

✓ La zone AU sera réalisée en plusieurs tranches selon le calendrier suivant:

- Tranche 1 : Pechuscla centre-sud,
- Tranche 2 : Pechuscla centre-nord : en 2025/2027,
- Tranche 3 : partie est (Cassenat) : au-delà de 2027,
- Tranche 3 : partie ouest (Eglise) : au-delà de 2027.

Chaque tranche sera réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble intéressant la totalité de la tranche, à l'exception de la tranche Pechuscla centre-sud dans laquelle l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une opération d'aménagement d'ensemble intéressant au minimum 80% de la surface de la tranche.

✓ Voirie primaire reliant la RD 45a en 4 accès existants : en limite ouest au niveau de l'église (à partir du parking), aux abords du groupe scolaire (à partir de la place de la Forge), en limite est (accès à définir), ainsi qu'entre l'accès/église et l'accès/école.

✓ 3 accès obligatoires ont été définis ; seul l'accès à la RD45a à l'ouest de la zone n'est pas fixés.

✓ Voirie primaire principale (profil « A ») irriguant l'intégralité de la zone AU selon un axe grossièrement parallèle à la RD45a. La voie « E » reliant la place de la Forge à la voie primaire « A » sera dotée d'une sur-largeur afin de marquer la centralité de ce secteur.

✓ La voirie primaire principale aura une largeur d'emprise de 10.8m, selon le profil-type « A » figurant en annexe du présent document. La voie « E » aura une largeur d'emprise de 16m selon le profil-type « E » figurant en annexe.

✓ La vocation de la zone est résidentielle, avec une densité de l'habitat demandée de 16 à 17L/Ha, soit environ 110L pour l'ensemble de la zone. L'objectif est de densifier la partie centrale de la zone. Ainsi, la densité sera de :

- 22L/Ha pour la partie Pechuscla centre-nord,
- 17L/Ha pour la partie est (Cassenat),
- 15L/Ha pour la partie Pechuscla centre-sud,

- 13L/Ha pour la partie ouest (Eglise).

✓ La mixité de l'habitat est assurée par un minimum de :

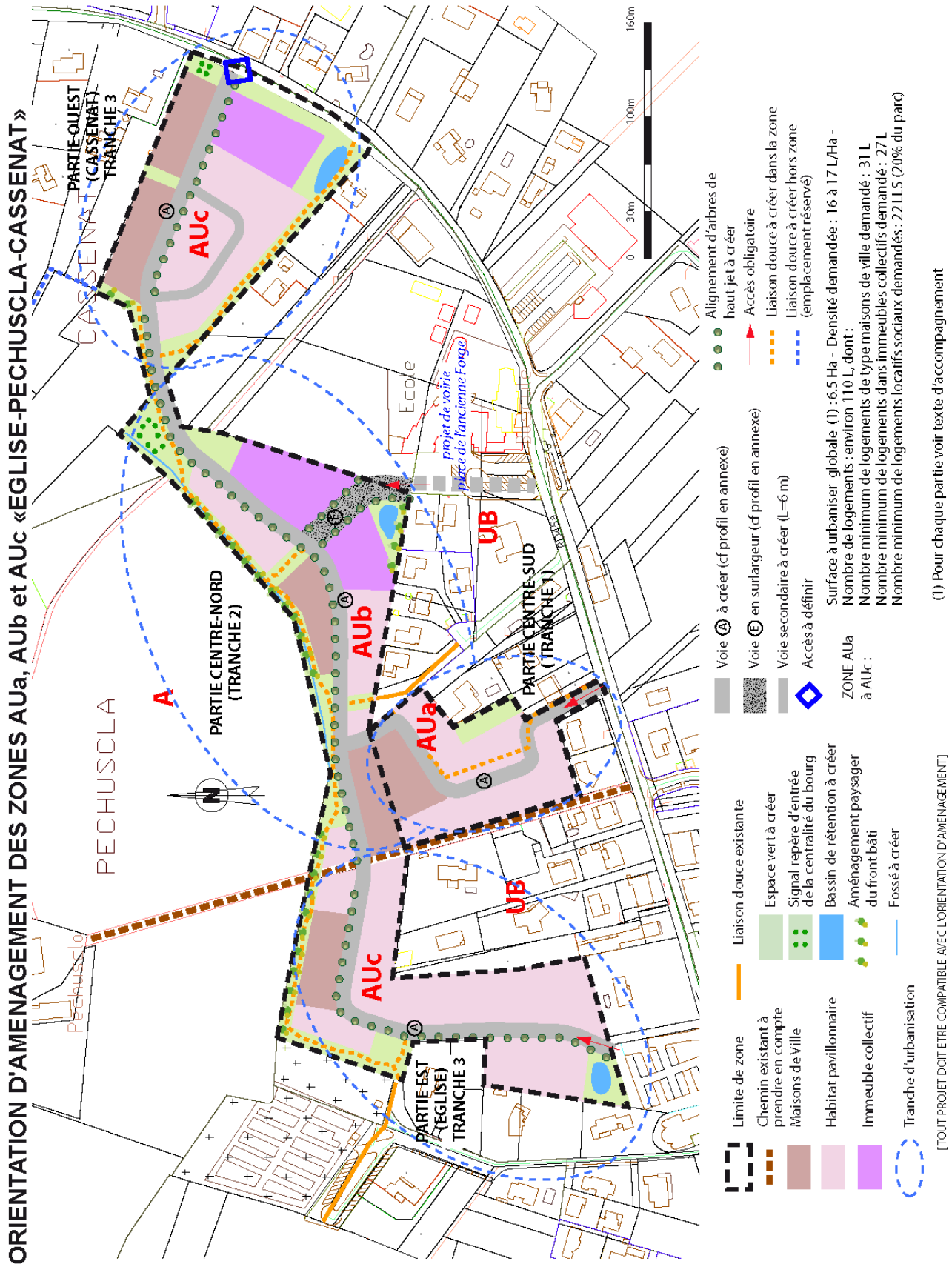
- 9L en maisons de ville et 18L en immeuble collectif pour la partie Pechuscla centre-nord,
- 6L en maisons de ville pour la partie Pechuscla centre-sud,
- 9L en maisons de ville et 9L en immeuble collectif pour la partie est (Cassenat),
- 7L en maisons de ville pour la partie ouest (Eglise).

✓ Le nombre de logements locatifs sociaux est de 20% du parc total de logements de chaque tranche de la zone, soit un total de 22 LLS minimum pour la zone AU. Par ailleurs, il est précisé que :

- dans la zone de Pechuscla centre nord (AUb) : sur les 18 L prévus en immeuble collectif, 5 devront être des LLS en T2,
- dans la zone de Pechuscla Cassenat (AUc) : sur les 9 L prévus en immeuble collectif, 3 devront être des LLS en T2

✓ Un espace vert sera réalisé en limite nord de la zone AU, et sera doté d'un fossé de ceinture et d'une haie paysagère permettant l'intégration paysagère du front bâti. Dans chaque tranche à urbaniser, il sera créé un espace vert en partie basse, avec un bassin de rétention paysager. De plus, en limite est de la zone, il sera créé un signal paysager repère (arbres de haut-jet) permettant de marquer l'entrée de la centralité du bourg.

✓ Une liaison douce longera l'extrémité nord de la zone, depuis le cimetière à l'ouest, jusqu'à la RD45a au droit de la tranche 4, à l'est. En partie centrale, une liaison douce se greffera également sur une liaison douce existante au sud.


ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES ZONES AUa, AUb et AUc «EGLISE-PECHUSCLA-CASSENAT»
PECHUSCLA
CASSENAT
PARTIE OUEST (CASSENAT) TRANCHE 3
PARTIE CENTRE-NORD (TRANCHE 2)
PARTIE CENTRE-SUD (TRANCHE 1)
PARTIE EST (EGLISE) TRANCHE 3
A
AUc
AUb
AUa
UB
Ecole
projet de voirie
place de l'ancienne Forge
N
0
30m
100m
160m
Limite de zone
Chemin existant à prendre en compte
Maisons de Ville
Habitat pavillonnaire
Immeuble collectif
Tranche d'urbanisation
Liaison douce existante
Espace vert à créer
Signal repère d'entrée de la centralité du bourg
Bassin de rétention à créer
Aménagement paysager du front bâti
Fossé à créer
Voie Ⓐ à créer (cf profil en annexe)
Voie Ⓔ en surlargeur (cf profil en annexe)
Voie secondaire à créer (L=6 m)
Accès à définir
Alignement d'arbres de haut-jet à créer
Accès obligatoire
Liaison douce à créer dans la zone
Liaison douce à créer hors zone (emplacement réservé)
ZONE AUa à AUc :
Surface à urbaniser globale (1) : 6.5 Ha - Densité demandée : 16 à 17 L/Ha -
Nombre de logements : environ 110 L, dont :
Nombre minimum de logements de type maisons de ville demandé : 31 L
Nombre minimum de logements dans immeubles collectifs demandé : 27 L
Nombre minimum de logements locatifs sociaux demandés : 22 LLS (20% du parc)
(1) Pour chaque partie voir texte d'accompagnement
[TOUT PROJET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUc DE "PEYROUTOU"

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

✓ Zone à urbaniser qui sera desservie par réseau collectif d'assainissement.

✓ L'urbanisation sera réalisée en tranche 3 sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble intéressant la totalité de la zone ; la zone AUc ne pourra être ouverte qu'au-delà de 2027.

✓ Voirie primaire principale (profil « F ») reliant la rue des Cartounades à l'impasse de Peyroutou. Ces 2 accès sont obligatoires.

✓ La voirie primaire principale aura une largeur d'emprise de 9.3m, selon le profil-type « F » figurant en annexe du présent document.

✓ La vocation de la zone est résidentielle, avec une densité de l'habitat demandée de 15L/Ha, soit environ 13L.

✓ La mixité de l'habitat est assurée par :

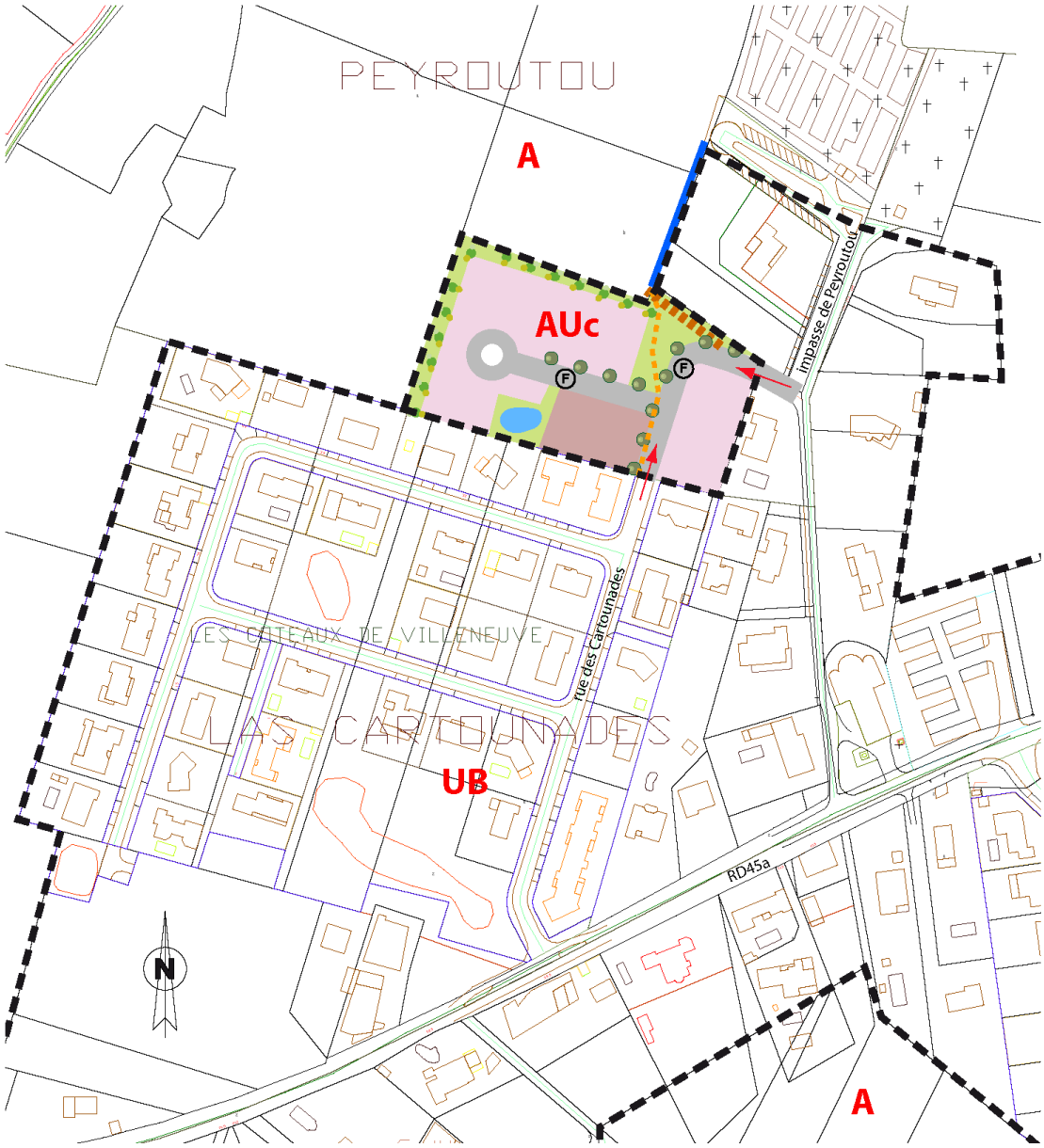
- 4L au minimum en maisons de ville,
- Le reste (9L) pourra être de type pavillonnaire.

✓ Le nombre minimum de logements locatifs sociaux est de 2LLS, soit 20% du parc total de logements de la zone.

✓ Un espace vert sera réalisé en partie centrale. Un autre espace vert avec bassin de rétention paysager sera réalisé au point bas de la zone. Par ailleurs, en limite ouest et nord-ouest de la zone, un espace vert linéaire sera réservé à la plantation d'une haie paysagère permettant l'intégration paysagère du front bâti.

✓ Un chemin de terre de 4.0m de large sera créé au nord de la zone afin d'assurer le désenclavement des terrains agricoles au nord et à l'ouest de la zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUc «PEYROUTOU»



Limite de zone

0 25m 100m 125m

Maisons de Ville

Habitat pavillonnaire

Chemin à créer (L=4m) pour désenclaver les terrains agricoles

Espace vert à créer

Bassin de rétention à créer

Aménagement paysager du front bâti

Liaison douce à créer hors zone (emplacement réservé)

Voie à créer (confer profil type en annexe)

Accès obligatoire

Alignement d'arbres de haut-jet à créer

Liaison douce à créer dans la zone

ZONE AUc :
TRANCHE 3

Surface à urbaniser : 0.9 Ha - Densité demandée : 15 L/Ha - Nombre de logements : environ13 L, dont :
Nombre minimum de logements de type maisons de ville demandé : 4 L
Nombre minimum de logements locatifs sociaux demandés : 2 LLS (20% du parc)

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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUc DES CARTOUNADES

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

✓ Zone desservie par le réseau collectif d'assainissement

✓ L'urbanisation sera réalisée en tranche 3 sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble intéressant la totalité de la zone ; la zone AUc ne pourra être ouverte qu'au-delà de 2027.

✓ La zone sera désenclavée à partir de rue des Cartounades, au nord de la zone AUc : cet accès unique est obligatoire. La voirie primaire rejoindra la RD45A au sud.

✓ La voirie primaire principale aura une largeur d'emprise de 10.8 m, selon le profil-type « A » figurant en annexe du présent document.

✓ La vocation de la zone est résidentielle, avec une densité de l'habitat demandée de 15L/Ha, soit 15L environ.

✓ La mixité de l'habitat est assurée par :

- il est exigé 40% minimum de maisons de ville par rapport au parc total de logements de la zone (soit au minimum 6 L)
- Le reste (9L) pourra être de type pavillonnaire.

✓ Le nombre minimum de logements locatifs sociaux est de 3LLS, soit 20% du parc total de logements de la zone.

✓ Les maisons en bande seront implantées à l'alignement de la voie primaire.

✓ 2 espaces verts seront obligatoirement localisés dans la zone, et seront agrémentés d'alignements d'arbres de haut-jets :

- un espace vert sous forme de coulée verte faisant tampon entre la zone et la RD45A,

- un espace vert positionné en limite ouest de la zone, au contact de la zone naturelle.

✓ Une liaison douce permettra de relier la coulée verte le long de la RD45A d'une part et à la rue des Cartounades au nord d'autre part.

✓ Il est prévu en limite ouest de la zone AUc un fossé à créer qui fait l'objet d'un emplacement réservé.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUc des CARTOUNADES

Limite de zone
Maisons de Ville
Habitat pavillonnaire
Bâti en alignement sur rue
Espace vert à créer
Mail d'arbres de haut-jet
Bassin paysager existant
Voirie primaire (A) (confer profil type en annexe)
Accès unique obligatoire
Liaison douce à créer dans la zone
Fossé à créer (emplacement réservé)
Carrefour à sécuriser

ZONE AUc : Surface à urbaniser : 1.0 Ha - Densité demandée : 15 L/Ha - Nombre de logements : 15 L environ, dont :
TRANCHE 3 Nombre minimum de logements de type maisons de ville demandé : 6 L
Nombre de logements locatifs sociaux demandés : 3 LLS (20% du parc)

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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR Af DE LABOURDETTE

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

✓ Le secteur Af correspond au STECAL de l'activité industrielle située au lieu-dit « La Bourdette ».

✓ Après approbation du PLU, une seule construction est autorisée, dont l'emprise au sol est fixée à 600m² maximum.

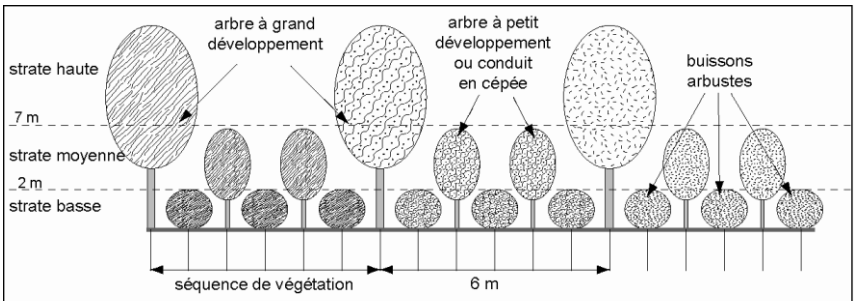
✓ Le bâti devra s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant.

✓ Afin d'obtenir une intégration optimale, notamment vis-à-vis des riverains du quartier Saint-Pierre, 2 espaces boisés classés devront être réalisés au moment de la création du bâtiment :

- Un espace boisé classé sous forme d'une haie champêtre en limite nord du secteur,
- Un espace boisé classé sous forme d'un alignement d'arbres de haut-jet en bordure de la voie d'accès perpendiculaire à la RD45.

✓ La haie champêtre devra avoir les caractéristiques suivantes :

- Elle sera constituée des 3 strates pour une intégration paysagère optimale: arbres de haut-jet, arbustes et/ou arbres de cépée, buissons selon le schéma suivant :



EXEMPLE DE STRUCTURE D'UNE HAIE HAUTE A TROIS STRATES

- Les essences choisies seront obligatoirement locales ; les espèces suivantes seront utilisées :

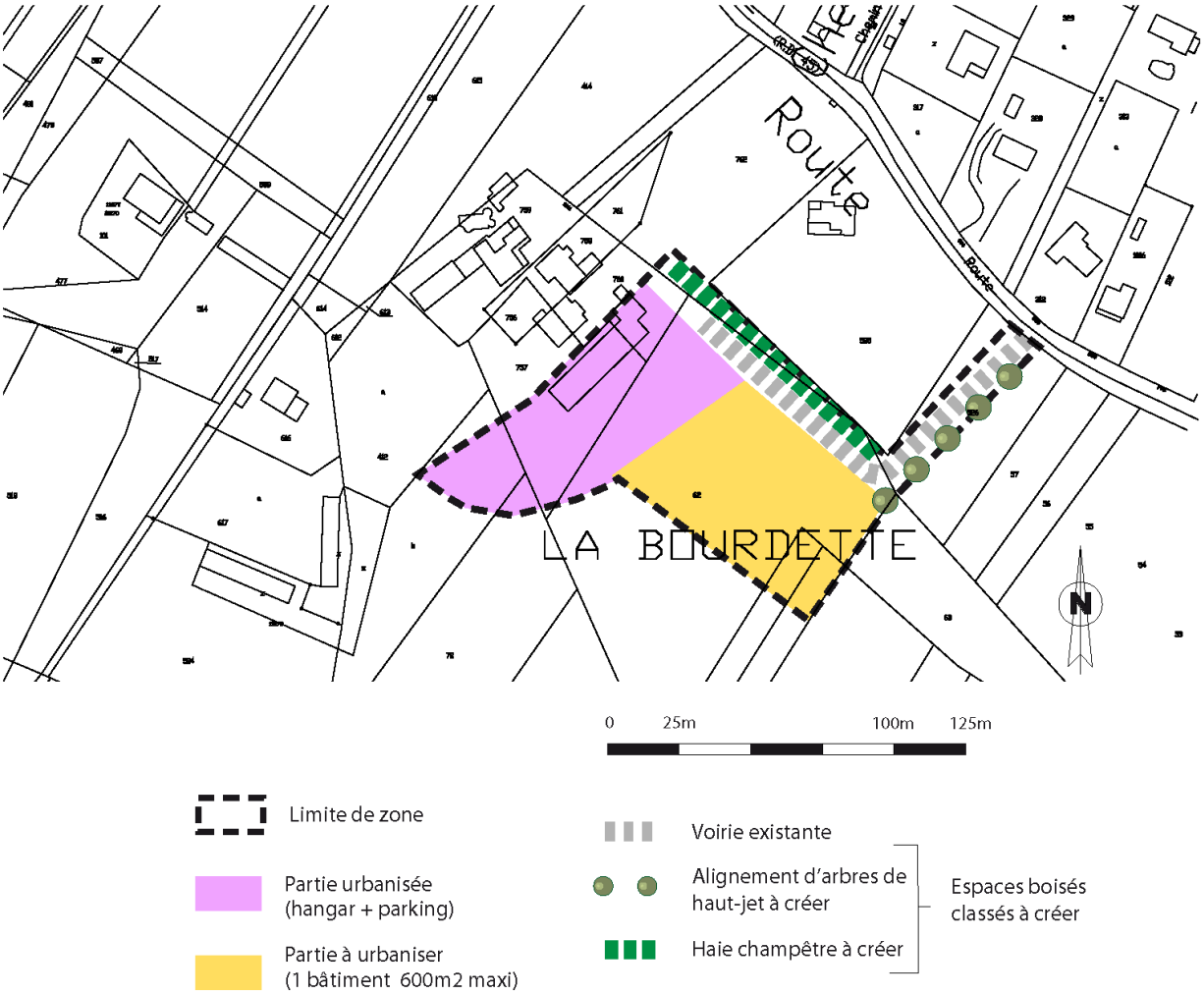
- arbres de haut-jet : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Chêne pédonculé (Quercus robur) ; Frêne commun (Fraxinus excelsior) ; Merisier (Prunus avium)
- arbustes et/ou arbres de cépée : Erable champêtre (Acer campestre) ; Noisetier (Corylus avellana) ; Laurier sauce (Laurus nobilis) ; Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
- buissons : Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea); Viorne tin (Viburnum tinus) ; Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) ; Prunellier (Prunus spinosa) ; Troène (Ligustrum vulgare).

▪ Les plantations seront réalisées sur un rang, dans une bande de 5m de largeur

✓ L'alignement d'arbres de haut-jet devra être constitué de sujets non coursonnés de façon à avoir un grand développement ; ils devront être équidistants de 8 m ; une seule espèce sera plantée pour l'ensemble du linéaire ; l'espèce choisie devra faire partie de la liste suivante : Tilleul à grandes feuilles ; Frêne commun ; Chêne pédonculé ; Platane.

✓ Un remplacement des sujets morts devra être assuré obligatoirement sur une période de 5 ans minimum (pour la haie comme pour l'alignement).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR Af de LABOURDETTE



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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES SECTEURS Al ET Ncol DE LA FERME DE VILLEFRANCHE

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

✓ Le secteur Al correspond au projet d'aménagement et de rénovation de la ferme de Villefranche permettant l'accueil d'évènements festifs ou de séminaires pour une capacité de 300 personnes. Il y est prévu à proximité la construction d'un local technique annexe dédié à une pompe à chaleur et au stockage des ordures ménagères. Une aire de présentation des ordures ménagères sera par ailleurs mise en place en bordure du chemin de Cabaldos, dans le domaine public.

✓ Le projet devra tenir compte de la patrimonialité de ce bâti, ancienne dépendance traditionnelle du XIXème siècle du château de Villefranche ; localisé à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, son aménagement est soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

✓ Le secteur Al ne devra pas empiéter sur le corridor écologique du ruisseau de la Canelle ; pour mémoire, conformément au document graphique du PLU, la limite ouest du secteur Al est distante de 25m du cours d'eau.

✓ L'accès au secteur Al se fera par un chemin de terre carrossable (en stabilisé sauf ponctuellement au niveau du parking sur de courts tronçons à pentes plus prononcées, où le revêtement pourra être en dalle béton ou autre revêtement de résistance similaire) d'une emprise maximale de 5.0m de large se greffant sur le chemin de Cabaldos. L'accès depuis le chemin de Cabaldos sera obligatoirement situé au sud du talus boisé existant pour éviter de l'impacter. Le tronçon longeant la limite nord du secteur Al devra impérativement préserver le talus existant ainsi que l'espace boisé classé qui le colonise.

✓ Le parking, réalisé en stabilisé ou autre revêtement perméable, devra être positionné dans le secteur nord-ouest du site ; il devra tenir compte de la pente du terrain : les terrassements devront être limités au maximum et les éventuels talutages ne devront pas excéder une pente maxi de 1 pour 1. Un soin particulier sera apporté à la gestion du ruissellement, qui visera, outre l'évacuation des eaux pluviales dans le bassin de rétention, la prévention des risques d'érosion (ravinements), l'intégration paysagère et la prise en compte de la biodiversité (noues).

✓ Les poches de parking seront masquées par la création de massifs boisés paysagés accompagnés d'arbustes et de buissons ; les espèces exotiques envahissantes seront interdites (et notamment Robinier, Ailanthe, Cyprès de Leyland, Cotoneaster, Laurine, Thuya, Eleagnos…).

✓ Un système de liaisons douces permettra de relier le parking au hangar ; son tracé devra être étudié en anticipant les comportements des usagers (lignes de désir).

✓ Une frange paysagère devra être insérée entre la zone du parking et la terre agricole ; dépourvue de talutage, elle devra avoir une profondeur de champ de 10 m minimum au droit des poches de parking, et de 5m dans les autres secteurs. Cette frange sera composée d'une prairie ponctuée de buissons et d'arbustes et assurera la transition avec les massifs boisés.

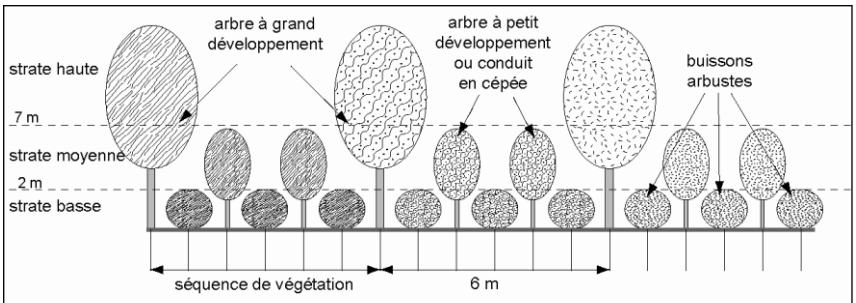
✓ La même prairie ponctuée de buissons et d'arbustes sera conservée au droit de la façade ouest du hangar.

✓ Pour recueillir les eaux de ruissellement du parking, un bassin de rétention paysager localisé dans le corridor du ruisseau de la Canelle, sera mis en œuvre : la largeur et la profondeur de ce bassin seront adaptées au dimensionnement du parking ; l'ouvrage hydraulique devra être muni de berges en pentes douces, inférieures ou égales à 30%, enherbé, et présenter une véritable plus-value en terme de biodiversité pour en faire notamment un habitat pour les amphibiens ; il ne devra pas constituer un obstacle à la faune (clôtures interdites). Pour permettre cet aménagement hydraulique, paysager et environnemental, un secteur spécifique Ncol est créé parallèlement.

✓ La ripisylve du ruisseau de la Canelle sera renforcée avec les espèces déjà localement présentes (Aulne glutineux, Frêne commun, Saule blanc, Saule roux, Erable champêtre, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe…).

✓ Dans le secteur Ncol, il sera planté une haie qui confortera le corridor écologique en tant que zone de quiétude. Il s'agira d'une haie champêtre sur 2 rangs, à 2m de la limite avec le secteur Al, qui devra avoir les caractéristiques suivantes :

- Elle sera constituée des 3 strates pour une intégration paysagère optimale: arbres de haut-jet, arbustes et/ou arbres de cépée, buissons selon le schéma suivant :



EXEMPLE DE STRUCTURE D'UNE HAIE HAUTE A TROIS STRATES

- Les essences choisies seront obligatoirement locales ; les espèces suivantes seront utilisées :

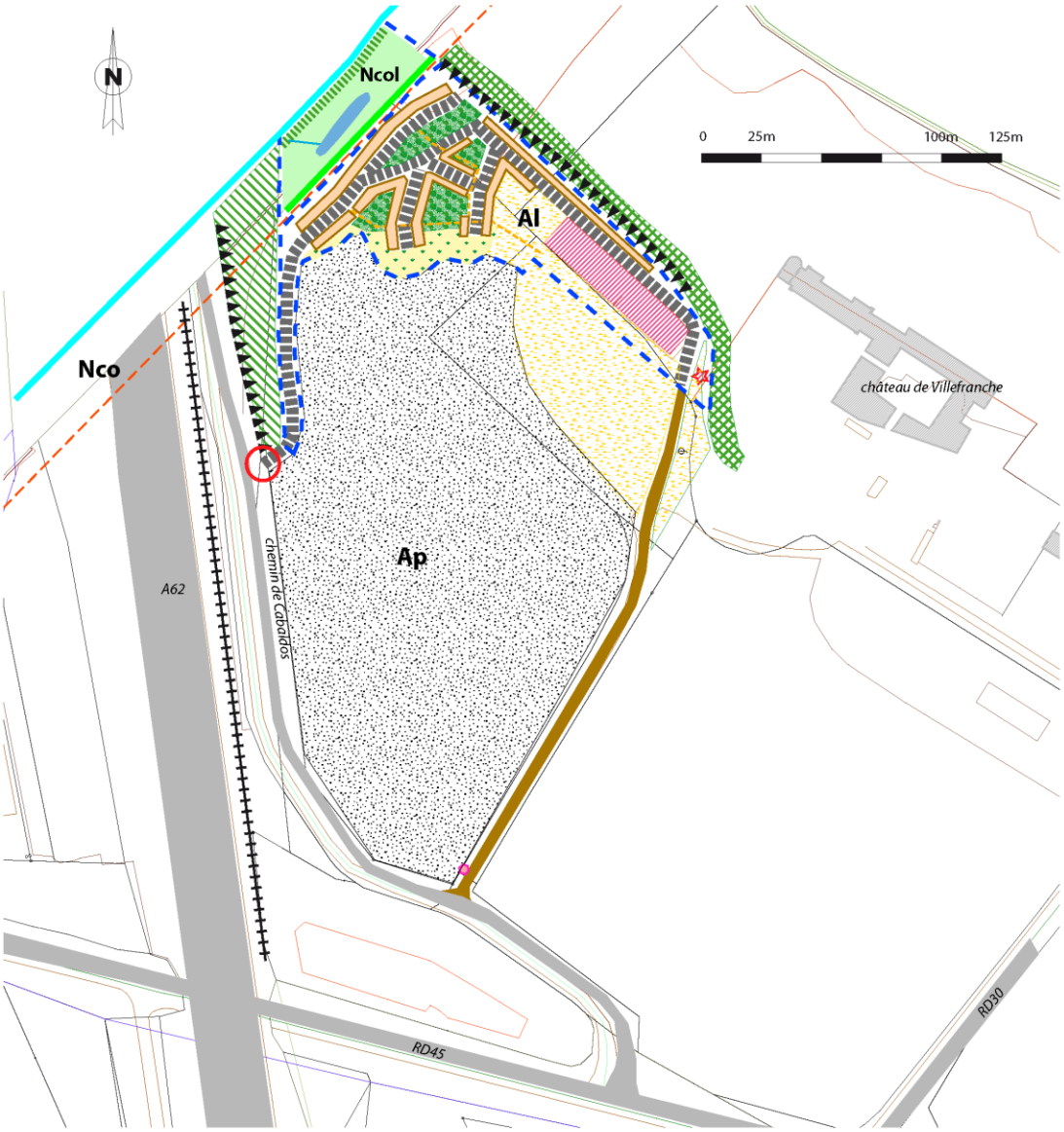
- arbres de haut-jet : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Chêne pédonculé (Quercus robur) ; Frêne commun (Fraxinus excelsior) ; Merisier (Prunus avium)
- arbustes et/ou arbres de cépée : Erable champêtre (Acer campestre) ; Noisetier (Corylus avellana) ; Laurier sauce (Laurus nobilis) ; Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
- buissons : Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea); Viorne tin (Viburnum tinus) ; Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) ; Prunellier (Prunus spinosa) ; Troène (Ligustrum vulgare).

✓ L'éclairage devra être le moins impactant possible, par exemple en le dotant de points lumineux espacés pour éviter un effet de barrière lumineuse, en utilisant des lampes à longueurs d'onde longues (orange ou rouge), en visant une température de couleur inférieure ou égale à 2400K, en choisissant des lampes sodium ou des LED ambrées à spectre étroit, en réduisant la puissance des éclairages ; il sera doté d'un système d'horloge destiné à programmer les durées et l'intensité de l'éclairage en fonction des besoins réels.

✓ La rénovation du bâti devra permettre son utilisation par les chauve-souris pour leur reproduction, l'hibernation ou le transit intersaisons, soit en adaptant le bâtiment (combles), soit en posant des gîtes artificiels en exposition sud, à l'abri des vents dominants, et hors éclairage direct.

✓ Le site ne devra pas être clôturé de façon à maintenir la transparence entre les terrains agricoles et le ruisseau de la Canelle.

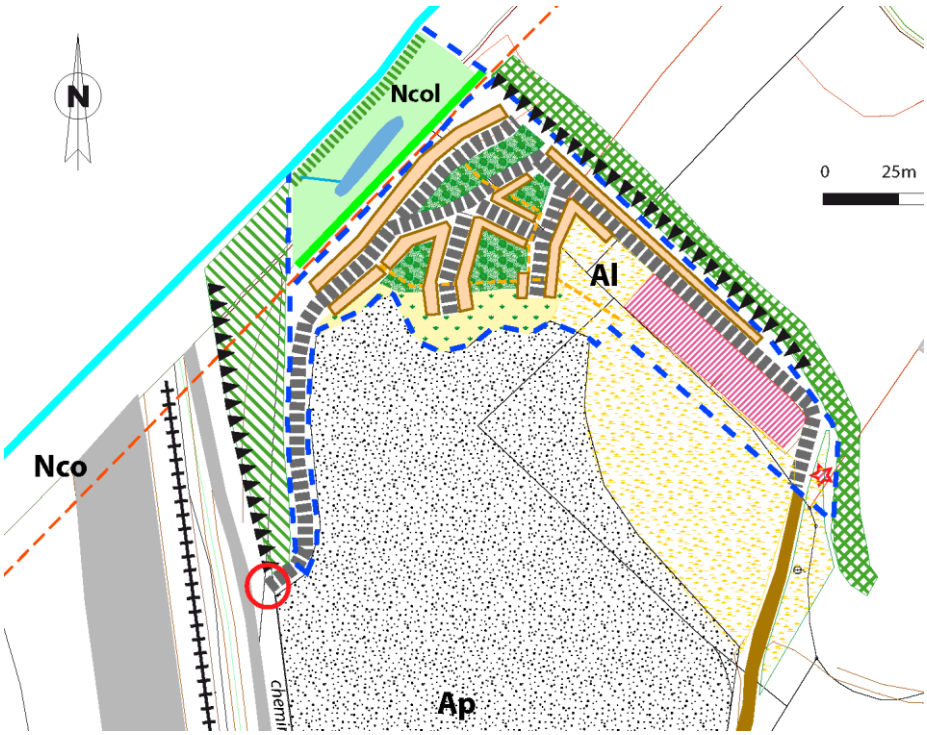
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES SECTEURS Al et Ncol DE LA FERME DE VILLEFRANCHE



existant :

- Voirie goudronnée
- chemin de terre
- Ferme de Villefranche concernée par le projet
- EBC existant
- Autre bois existant
- Jardin existant
- Terrain agricole
- Ruisseau de la Canelle
- Limite du corridor écologique de la Canelle (L=25m)
- Mur anti bruit de l'A62
- Enveloppe des secteurs Al et Ncol
- Voirie à créer (L=5m ; chemin en stabilisé sauf ponctuellement)
- Accès obligatoire au sud du bois
- Parkings perméables à créer (en poches de 5 places maxi)
- Liaison douce à créer
- Local technique à créer
- Aire de présentation des ordures ménagères à créer
- Massif boisé paysagé à créer
- Frange de transition paysagère à créer
- Prairie à constituer dans le secteur Ncol
- Renforcement de la ripisylve
- Haie champêtre à planter
- Bassin de rétention à créer
- Préservation des talus et de l'EBC du parc du château

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



Zoom sur les secteurs Al et Ncol

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE RÉHABILITATION DU C.E.T DE FLAMANS (SECTEURS Nf/Nfp)

✓ Rappel : réhabilitations prévues dans le dossier de mise en conformité de cessation d'activités :

La zone Nf a fait l'objet d'un schéma de principe de réhabilitation dans le respect des risques technologiques.

Le centre d'enfouissement des ordures ménagères (C.E.T.), exploité depuis 1977, a cessé son activité au début des années 2000. Il a fait l'objet d'un dossier de mise en conformité de cessation d'activité dont la réhabilitation repose sur les principaux éléments suivants :

— réhabilitation de la "zone 1" (ancienne zone de stockage des déchets broyés et zone d'encombrants),

— création de bassins à lixiviat en vue d'un traitement dans une station d'épuration (si le volume à traiter le nécessite),

— mise en place d'un réseau de biogaz[1] sur les zones 1 et 2, qui sera brûlé sur place pour une période de 25 ans (échéance 2024),

D'après le dossier de mise en conformité de cessation d'activités, la réhabilitation a consisté dans la mise en place d'une couverture de matériau argileux sur une épaisseur de 1 m, recouverte elle-même par une couche de 0,10 m d'épaisseur de terre végétale ensemencée en mélange graminées/légumineuses. La zone d'emprunt du matériau argileux est située au sud-ouest de la zone, et au contact (extrémité sud) de la parcelle boisée existante.

✓ schéma de principe de réhabilitation des secteurs Nf/Nfp dans le respect des risques technologiques générés par l'ancien C.E.T. et de l'implantation d'une ferme solaire photovoltaïque

L'enveloppe du projet de ferme photovoltaïque correspond au secteur Nfp.

Les secteurs Nf/Nfp ont fait l'objet d'un schéma de principe de réhabilitation dans le respect des risques technologiques et de l'intérêt environnemental de la zone. Les principales orientations sont les suivantes :

[1] Gaz issu de la fermentation des ordures ménagères.

✓ implantation dans le secteur Nfp d'une ferme solaire photovoltaïque,

✓ la zone d'emprunt sera replantée en essences locales (chêne pédonculé, chêne pubescent, châtaignier, charme…) ; les bordures de la zone d'emprunt devront être préservées et maintenues (présence de la bruyère à balai),

✓ prise en compte du corridor identifié par le SCOT et le SRCE par une plantation de haie en bordure sud du site,

✓ préservation des bois existants dans le site (hors ferme solaire), ainsi que des haies de qualité situées dans le site (hors ferme solaire) et en bordure,

✓ aménagement de la liaison douce existante dans le but de faire un circuit de promenade autour de la zone

✓ <u>la maîtrise foncière à terme du site :</u>

La commune de Villeneuve-les-Bouloc est en cours de négociation avec le SSTOM en vue de la cession gratuite du foncier correspondant à l'enveloppe du C.E.T., dans le but d'assurer la pérennisation de la zone naturelle, et en dédommagement des fortes contraintes subies par la commune dues à la présence de ce site classé. Néanmoins, l'exploitation du site restera à la charge du Syndicat dans le cadre du suivi trentenaire.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE Nf/Nfp DE FLAMANS

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES LIAISONS DOUCES ENTRE LE BOURG ET LA ZAC EUROCENTRE

Objectif : relier le bourg centre à la ZAC Eurocentre par le biais d'une mobilité douce.

✓ Depuis le bourg, une liaison douce a été créée en site propre le long de la RD45a ; seul un petit tronçon est encore en projet (mais programmé).

✓ A l'ouest du ruisseau de la Garenne, une liaison douce sera réalisée le long du chemin de la Gallenne (emplacement réservé n°3) jusqu'au carrefour de la RD4.

✓ A l'ouest de la RD4, la liaison douce est existante et emprunte le chemin de Gasparou, jusqu'au chemin de Saint-Pierre (chemin existant en terre).

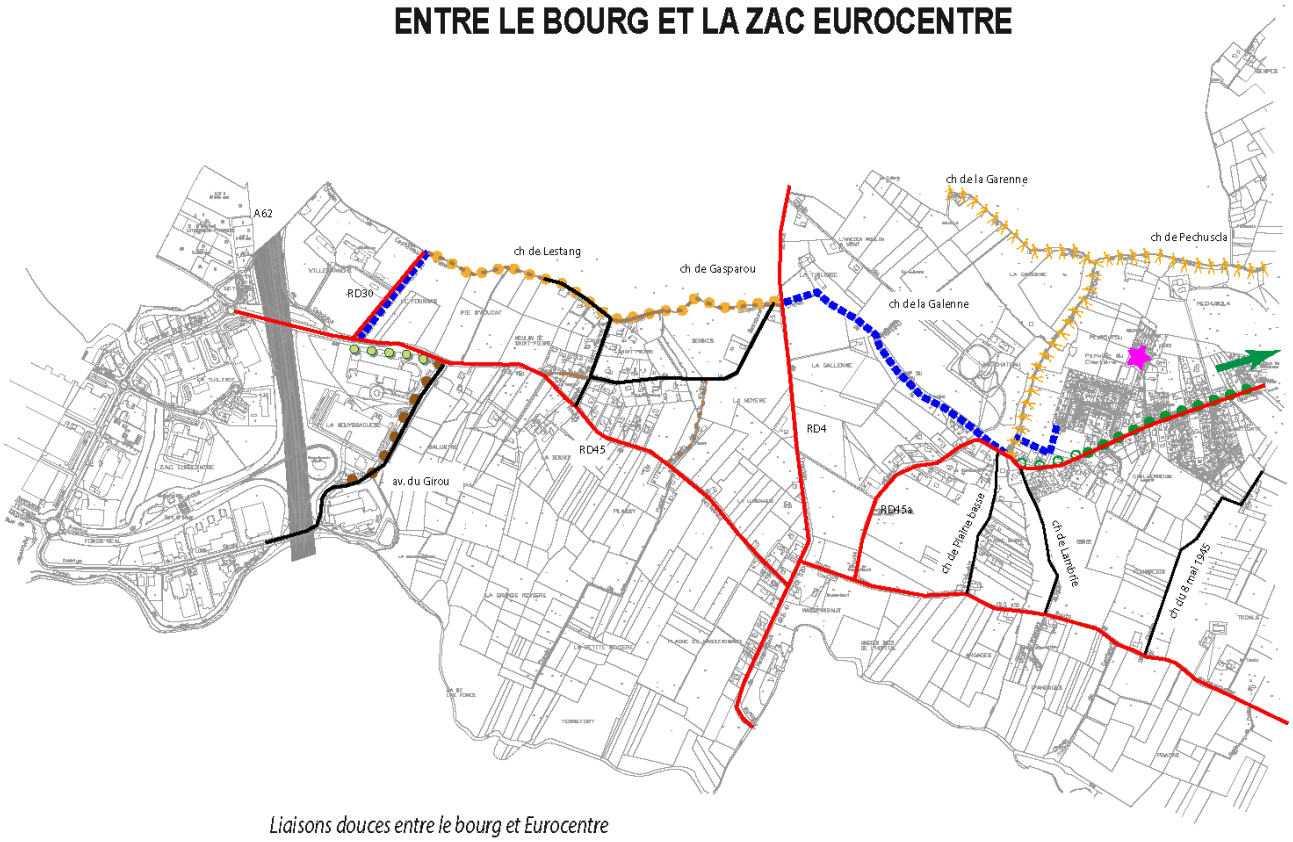
✓ A l'ouest du chemin de Saint-Pierre, la liaison douce est également existante et emprunte le chemin de Lestang, jusqu'à la RD30 (chemin existant goudronné au droit du quartier de Saint Pierre, en terre ensuite).

✓ Une liaison douce sera réalisée le long de la RD30 (emplacement réservé n°D comprenant également un espace boisé classé à créer) jusqu'au carrefour de la RD45.

✓ A partir de là, la liaison douce longera la RD45 sur l'emprise collective située en face des établissements GEFCO.

✓ Elle atteint ainsi la ZAC Eurocentre par l'avenue du Girou.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES LIAISONS DOUCES ENTRE LE BOURG ET LA ZAC EUROCENTRE



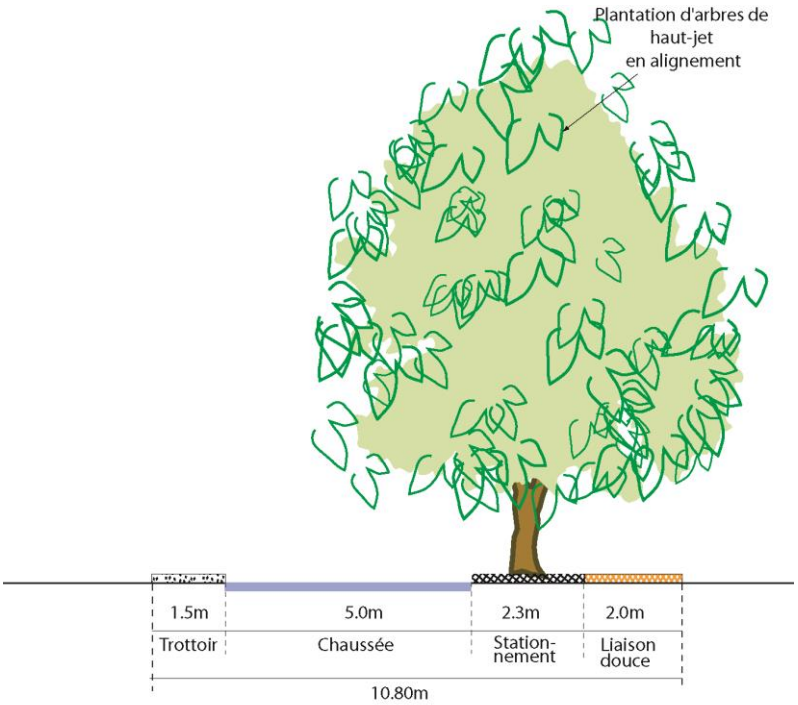
Liaisons douces entre le bourg et Eurocentre

- Liaison douce existante en site propre le long de la RD45a
- Liaison douce en projet en site propre le long de la RD45a
- Liaison douce à créer (emplacement réservé)
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer sur emprise collective ZAC Eurocentre)
- Liaison douce à créer sur l'avenue du Girou

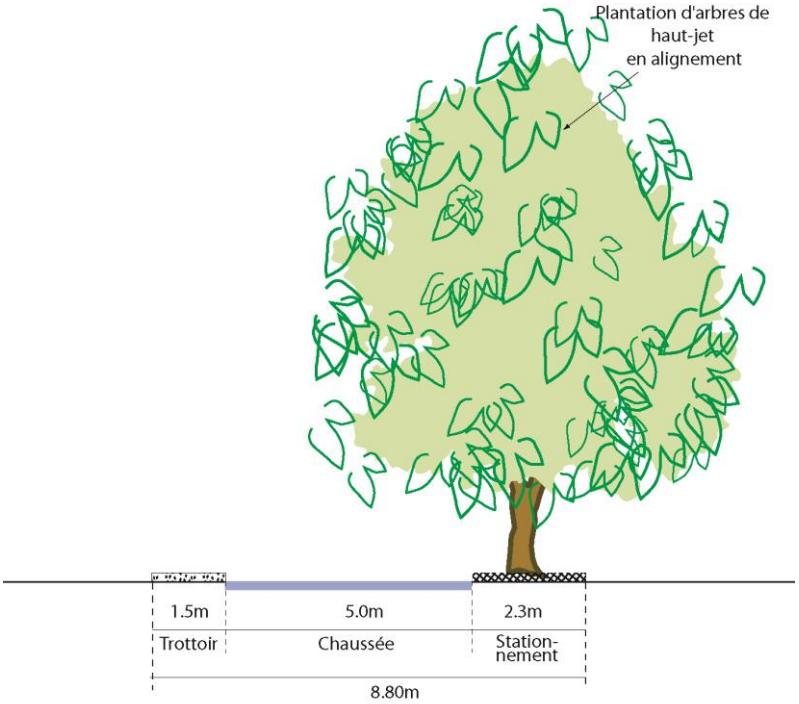
Voirie existante

- A62
- RD
- Voie goudronnée
- Chemin de terre bien marqué
- Chemin de terre peu marqué
- Autre liaison douce existante

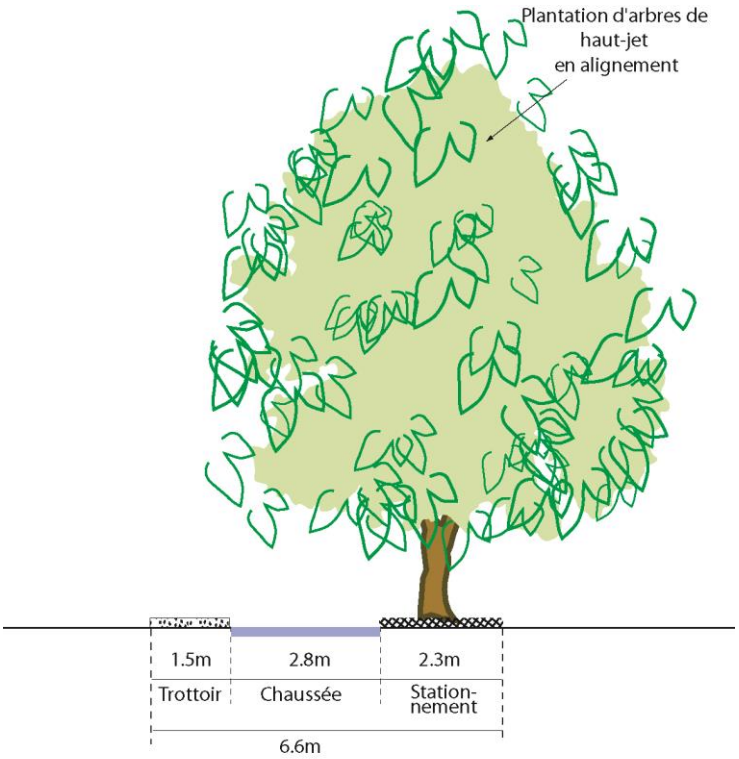
ANNEXE : PROFILS-TYPE DES VOIES PRIMAIRES



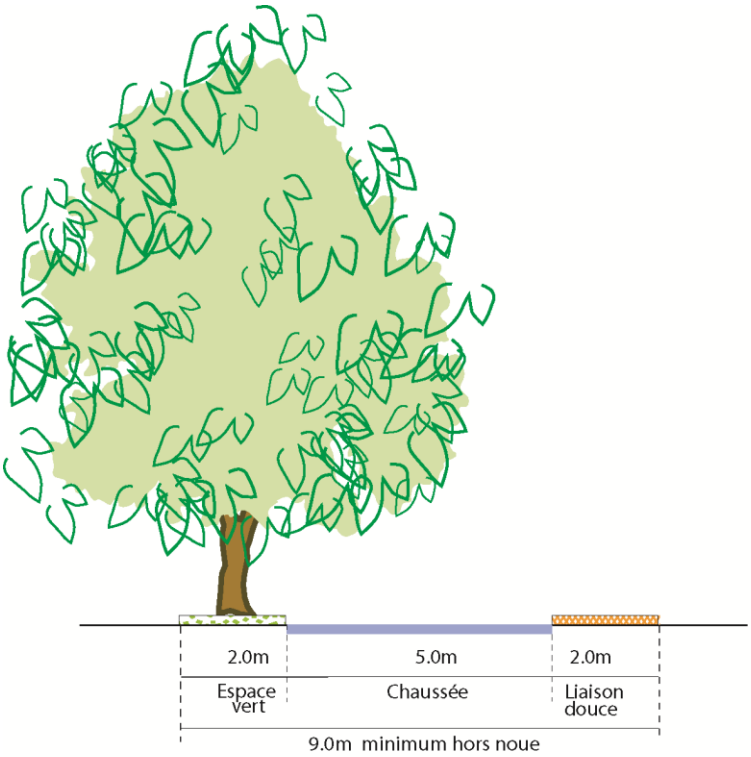
PROFIL-TYPE "A" DE LA VOIE PRIMAIRE AVEC LIAISON DOUCE



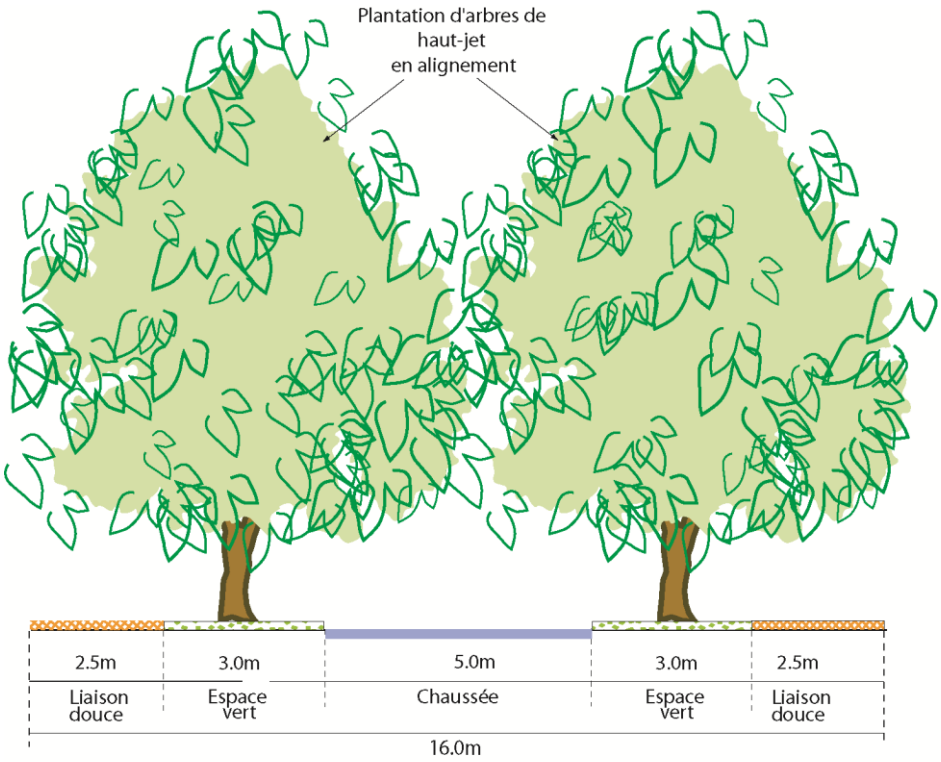
PROFIL-TYPE "B" DE LA VOIE PRIMAIRE



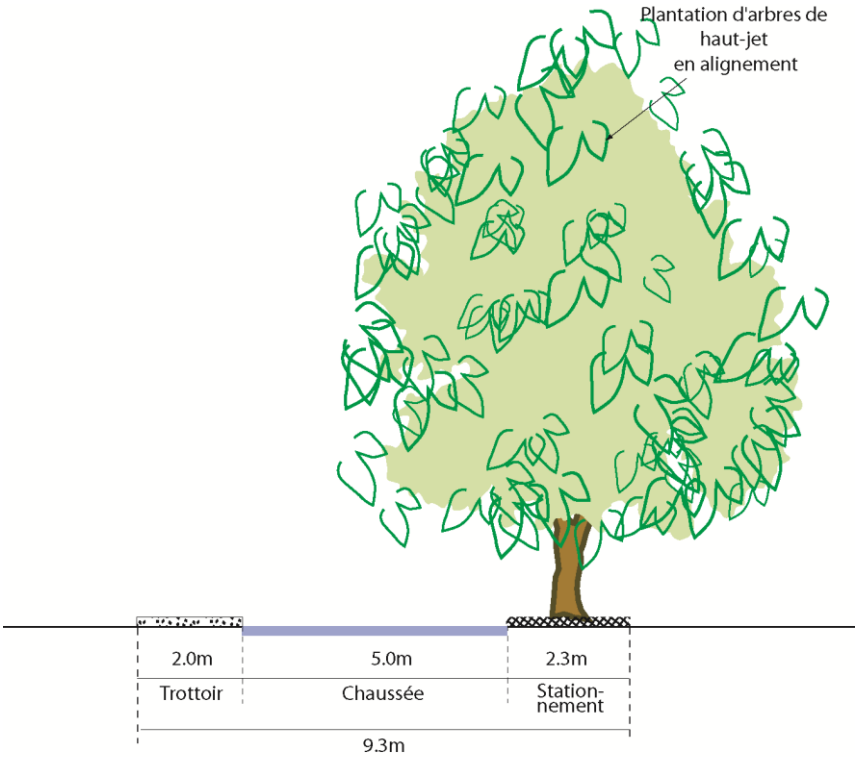
PROFIL-TYPE "C" DE LA VOIE PRIMAIRE SENS UNIQUE



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



PROFIL-TYPE "E" DE LA VOIE PRIMAIRE AVEC SURLARGEUR



PROFIL-TYPE "F" DE LA VOIE PRIMAIRE