



département de HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE

VILLENEUVE-LES-BOULOC

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



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREMIERE REVISION

ALLEGEE

NOTICE EXPLICATIVE



SOMMAIRE

1	RAPPEL DE LA PROCEDURE :	4
2	L'OBJET DE LA REVISION ALLEE.....	6
3	DIAGNOSTIC ET ANALYSE	8
3.1	SITUATION ET PRESENTATION DU PROJET	8
3.1.1	Localisation du projet.....	8
3.1.2	Présentation du projet	10
3.2	ETAT INITIAL DU SITE ET DE SES ABORDS	12
3.2.1	Milieu physique	12
3.2.2	Milieu biologique	15
3.2.3	Trame verte et bleue	23
3.2.4	Qualité paysagère du site	25
3.2.5	Activité agricole	27
3.2.6	Risques naturels	27
3.2.7	Réseaux.....	28
3.3	ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	29
3.3.1	Impacts sur le réseau hydrographique	29
3.3.2	Impacts sur le relief/érosion de sols	29
3.3.3	Impacts sur le bâti de la ferme	29
3.3.4	Impacts sur la biodiversité	29
3.3.5	Impacts sur l'agriculture	30
3.3.6	Impacts sur le paysage	30
3.3.7	Impacts portant sur les nuisances sonores	31
3.3.8	Impacts portant sur la sécurité routière.....	31

3.4	MESURES ERC RETENUES	31
3.4.1	Mesures d'évitement	31
3.4.2	Mesures de réduction	32
3.4.3	Mesures compensatoires	32
3.4.4	Impacts résiduels après mesures ERC	33
3.5	CONSEQUENCES DU PROJET SUR LE PLU	34
3.5.1	Conséquences concernant le plan de zonage	34
3.5.2	Conséquences concernant le règlement écrit	35
3.5.3	Conséquences concernant les OAP	39
3.5.4	Justifications au titre de l'article R151-2 du code de l'urbanisme	43

1 RAPPEL DE LA PROCEDURE :

♦ L'article L153.31 du code de l'urbanisme

I.- Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

[...]

♦ L'article L153.32 du code de l'urbanisme

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

♦ L'article L153.33 du code de l'urbanisme

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

♦ L'article L153.34 du code de l'urbanisme

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

♦ L'article L153.35 du code de l'urbanisme

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

2 L'OBJET DE LA REVISION ALLEE

La commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC a décidé d'entreprendre une première révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme dont la révision a été approuvée le 19 juillet 2019. Cette modification fait suite à une 1^{ère} modification (approuvée le 07 septembre 2021), et à une 2^{ème} modification (approuvée le 01/04/2025).

La procédure de la première révision allégée du PLU de VILLENEUVE-LES-BOULOC concerne :

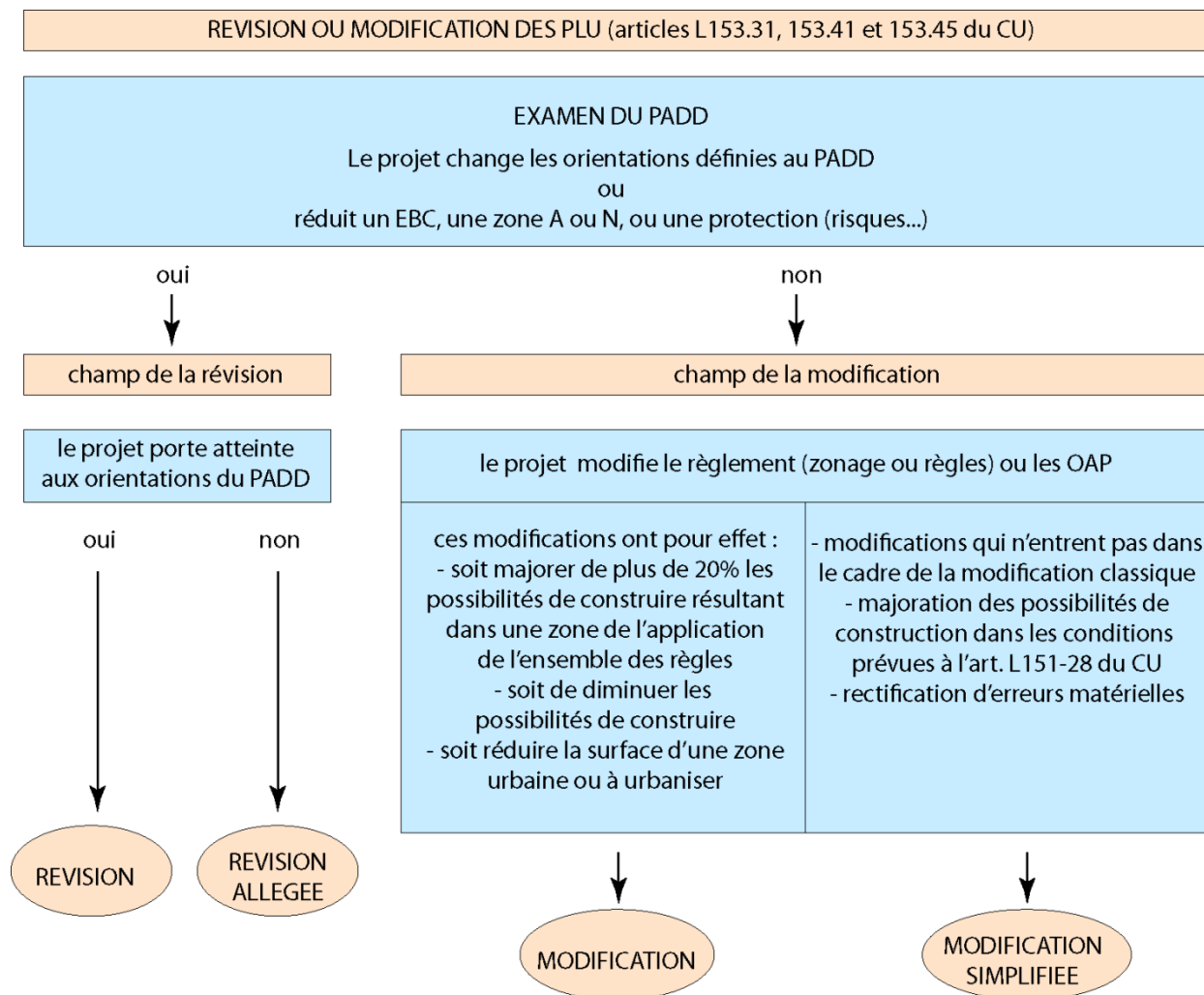
→ Le projet d'aménagement et de rénovation de la ferme de Villefranche pour l'accueil d'événements festifs ou de séminaires avec création d'une aire de stationnement.

Les changements proposés dans le cadre de la première modification portent sur :

- Le règlement (partie graphique),
- Le règlement (partie écrite),
- Les OAP.

Le reste du dossier PLU est inchangé.

L'ordonnance n°2012-11 du 5/01/2012 entrée en vigueur le 1/01/2013 a modifié les procédures administratives des PLU selon le tableau ci-dessous :



- ✓ Le projet porté par la Commune ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD,
- ✓ Le projet réduit une zone agricole (création de parking),
- ✓ Le projet est susceptible de réduire une protection en matière de paysage (abords du château de Villefranche, monument historique inscrit),

En conséquence, le projet ne relève ni de la procédure de modification, ni de la révision générale.

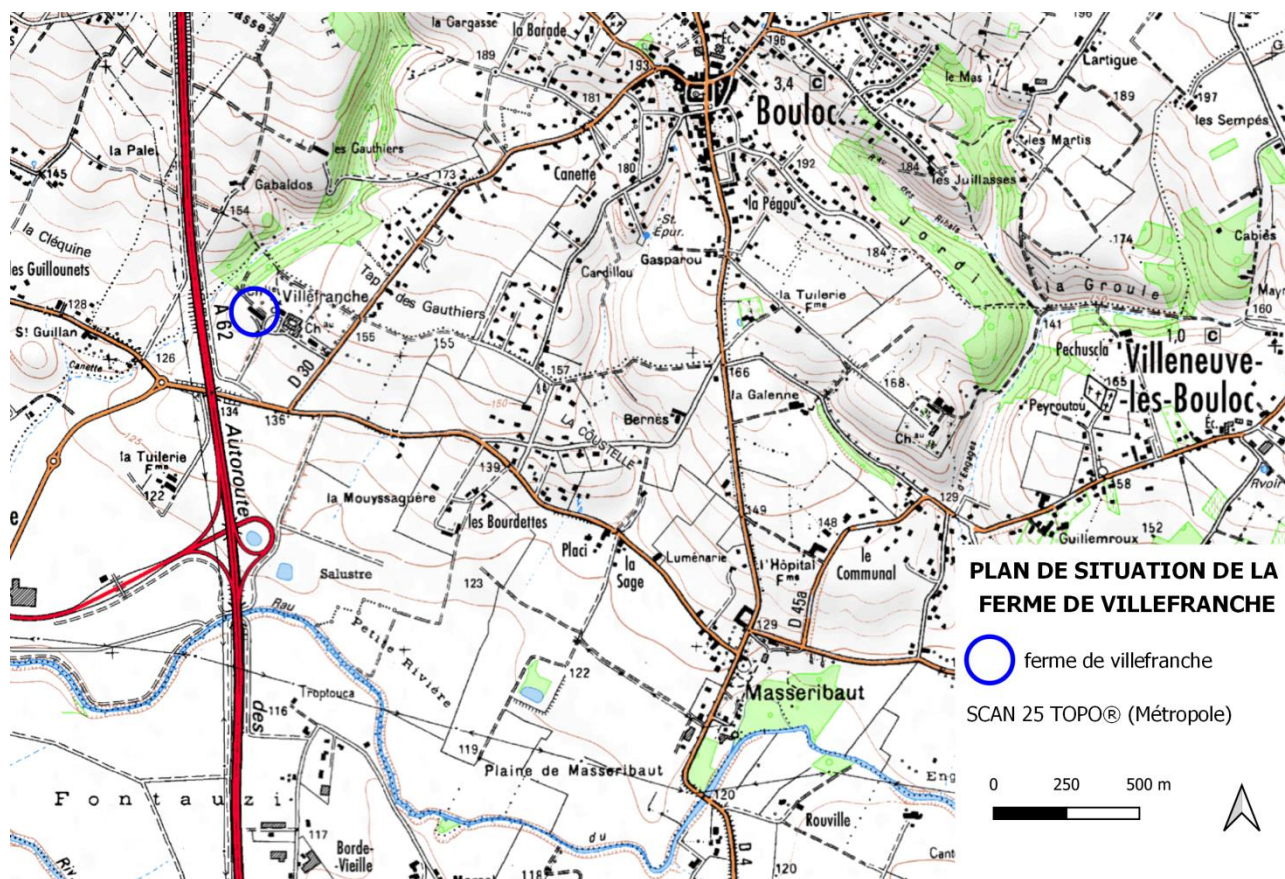
Il ressort de cette analyse que le projet communal relève d'une procédure de révision allégée.

3 DIAGNOSTIC ET ANALYSE

3.1 SITUATION ET PRESENTATION DU PROJET

3.1.1 Localisation du projet

Le site du projet est situé à l'extrémité ouest de la commune de Villeneuve-les-Bouloc, à proximité du château de Villefranche :



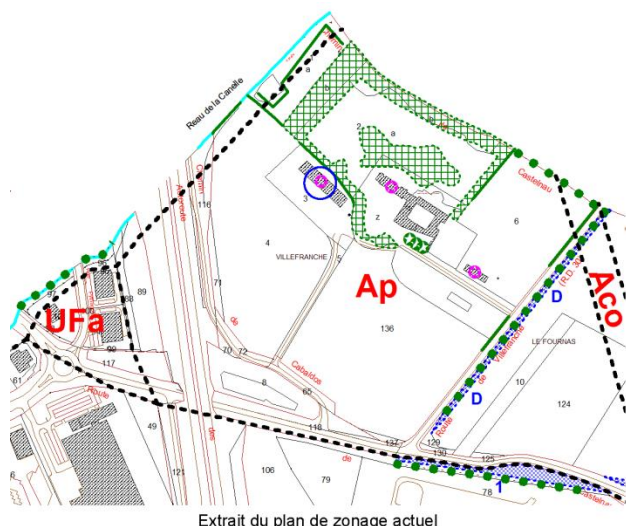
Le site est constitué de 3 parcelles cadastrées :

- × AA3 (7213m²), correspondant au bâti de la ferme et de son jardin d'accompagnement,
- × AA4 (31492m²), correspondant à une parcelle agricole attenante au sud de la ferme,
- × AA5 (1655m²), correspondant à l'emprise de son chemin d'accès.

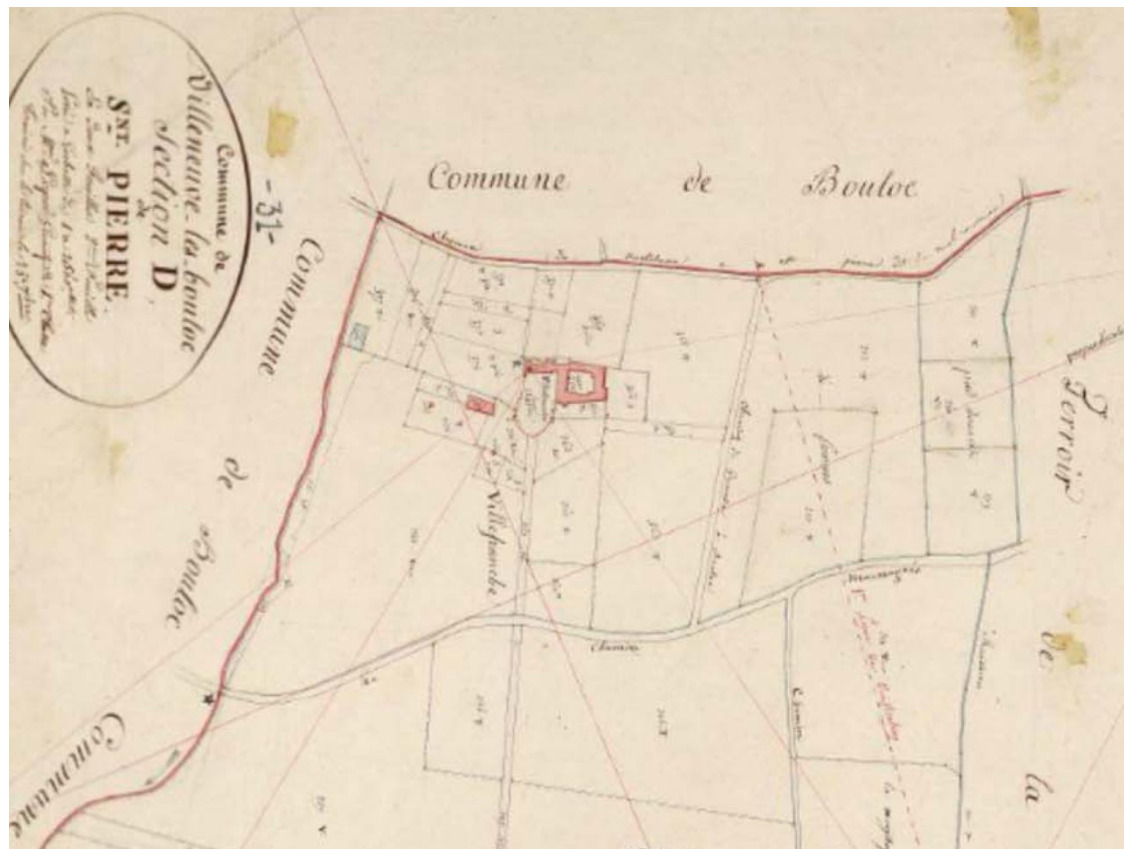
La ferme de Villefranche est un long bâtiment (71 mètres) d'orientation ouest-nord ouest/est-sud est, actuellement composé de 2 parties :

- × Un logement en partie est (environ 20% de l'emprise au sol totale de la ferme),
- × Un hangar agricole désaffecté dans la majeure partie est (80%).

Le site est inclus dans la zone agricole, dans le secteur Ap, correspondant au château de Villefranche, à son parc, et au secteur agricole protégé en raison de sa sensibilité paysagère liée à la proximité du château. La ferme est identifiée, tout comme le château, en tant qu'élément de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.



La ferme était déjà construite au début du XIXème siècle, comme le montre l'extrait du plan cadastral napoléonien de 1818 (source : archives départementales de la Haute-Garonne) :

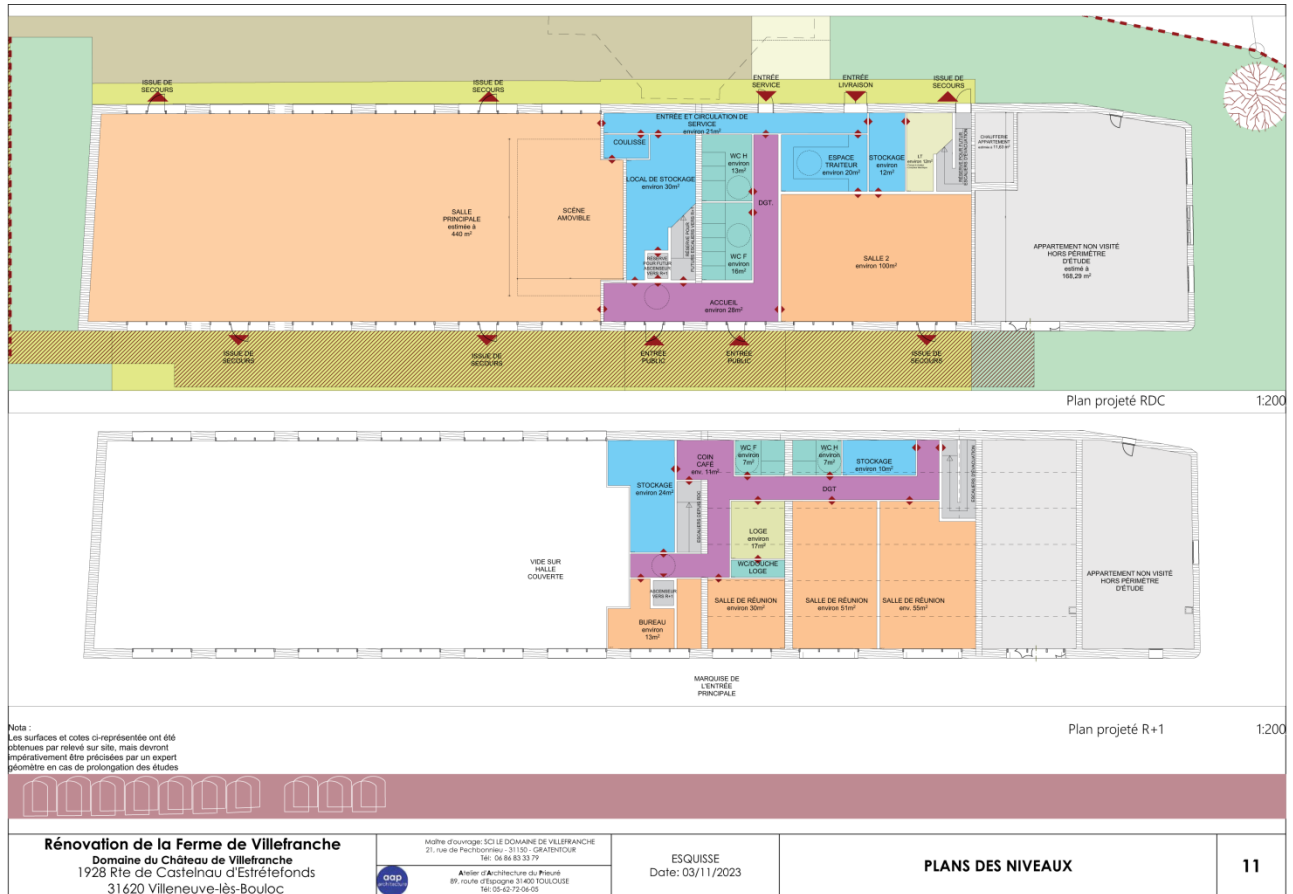


3.1.2 Présentation du projet

Le porteur de projet (SCI Domaine de Villefranche) a rédigé une notice de présentation (figurant en annexe du dossier) portant sur la rénovation et la réhabilitation de la ferme de Villefranche. Nous en reproduisons ci-après une synthèse à titre indicatif (les surfaces des 2 salles polyvalentes, l'aspect extérieur du bâtiment peuvent en effet évoluer en fonction des échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France) :

- Le projet réside dans la mise en place d'une structure qui permettra d'organiser des événements professionnels ou particuliers au sein d'un cadre exceptionnel alliant authenticité de la bâtisse et modernité :
 - ✓ Pour les particuliers : célébration de tous types d'événements familiaux (mariages, baptême, anniversaire, etc...),
 - ✓ Pour les professionnels : organisation de *road show* et de salons en bénéficiant de dispositifs techniques ; séminaire d'équipe, *Team Building*, convention de groupe ; événements festifs pour les entreprises,
 - ✓ Pour les associations : spectacles de fin d'année ; manifestations de proximité.
- Le projet comprend :
 - ✓ Une grande salle modulable de 440m² en aménagement libre pour les repas, diners, expositions, concerts, spectacles...,
 - ✓ Une salle plus petite de 100m² en aménagement libre pour les repas, les événements familiaux,
 - ✓ Une salle de réunion à l'étage.
- Le projet s'appuie sur le caractère patrimonial du bâti ; il consistera essentiellement, en restant dans l'enveloppe initiale, à :
 - ✓ fermer les grandes arches par des ensembles menuisés afin de créer un immense volume libre, visuellement ouvert vers l'extérieur,
 - ✓ reconstituer les ouvertures qui ont été comblées sur la façade Sud,
 - ✓ conserver les matériaux nobles (toiture, charpente, briques ...) en remplaçant à l'identique les parties détériorées,
 - ✓ la mise aux normes sanitaires, thermiques, d'accessibilité, de sécurité générale et environnementale pour la création d'un ERP
- Le projet est conçu en prenant en compte la dimension agricole et paysagère du site :
 - ✓ L'accès à la ferme ainsi que le parking (une centaine de places de stationnement) longeront la parcelle agricole en limite nord-ouest, afin de limiter au plus la consommation d'espaces agricole et pour une intégration optimale dans le site
 - ✓ Accès et parking seront perméables.
- Le projet participe au développement économique et social du territoire.

Pour mener à bien son projet, la SCI Domaine de Villefranche en a confié l'esquisse à l'Atelier d'Architecture du Prieuré dont nous reproduisons ci-après à titre indicatif le plan d'aménagement pressenti (l'esquisse complète figure en pièce annexe au dossier) :



3.2 ETAT INITIAL DU SITE ET DE SES ABORDS

3.2.1 Milieu physique

♦ Qualité architecturale de la ferme :

La majeure partie du bâti correspond à un hangar ouvert de grande hauteur (R+1), composé de 7 arches en briques foraines ; les arches sont cintrées, avec clef de voute en pierre. La charpente en bois est de très belle facture ; la couverture est en tuiles canal. La partie Est du bâti est composée de 3 arches qui ont été fermées en briques foraines, avec à son extrémité un mur pignon, également en briques foraines, constituant un logement, et entre le logement et le hangar ouvert, un local technique.

En façade nord, on retrouve les mêmes arches en partie ouest, et un mur en briques foraines doté d'ouvertures rectangulaires.

L'ensemble offre une très grande patrimonialité.



Hangar ouvert, façade sud



Partie fermée (local technique + logement) - façade nord



Logement (non concerné par le projet) - façade Est



Intérieur du hangar, vers l'ouest



Charpente



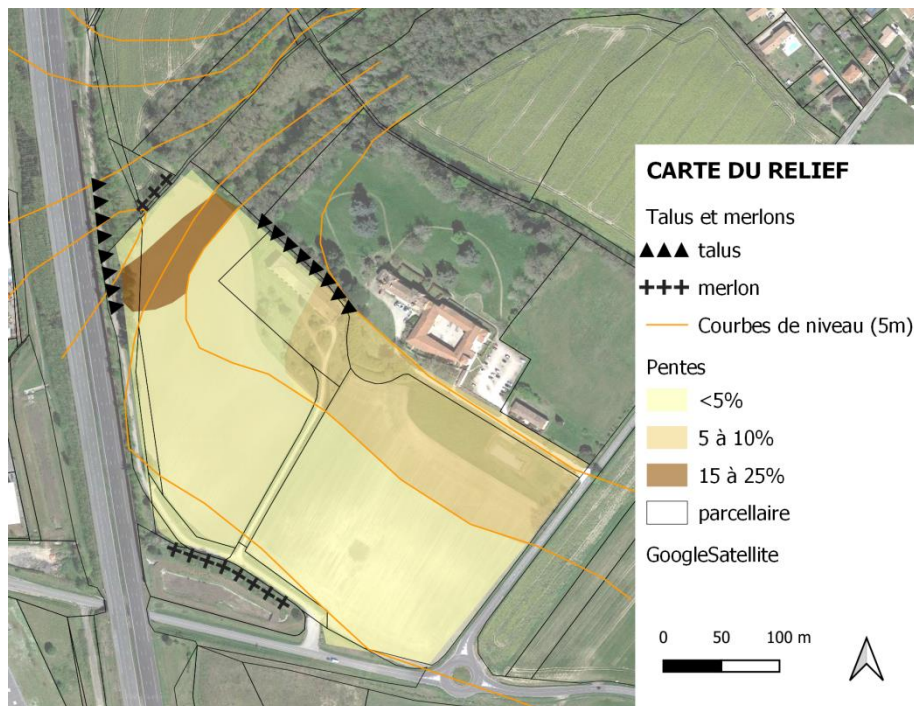
Intérieur du hangar, vers l'Est

♦ Voirie :

L'accès actuel se fait à partir de la RD45, par un chemin goudronné (chemin de Cabaldos), puis par un chemin de terre carrossable accédant à la ferme (parcelle AA5). Le chemin de Cabaldos longe l'autoroute A62, dont elle est séparée par un mur anti-bruit de grande hauteur.

◆ Relief :

La ferme a été implantée à 145m d'altitude. Le ruisseau de la Canelle est à 132m d'altitude. La pente est modérée (12%), avec cependant la présence d'un ressaut à pente forte, comprise entre 15 et 25% entre la Canelle et la ferme, parallèlement au cours d'eau.



◆ Hydrographie :

Le ruisseau de la Canelle est localisé en bordure de la parcelle AA4 ; il s'agit d'un ruisseau temporaire de 4 à 5m de largeur pour une profondeur voisine de 2.0 à 2.5m au droit de la parcelle AA4 ; en partie amont, au droit du parc du château, le ruisseau présente une section plus modeste (largeur : 2.0m ; profondeur : 0.4m) ; le ruisseau était à sec au moment de notre visite (13 octobre 2023), avec présence de quelques flaques d'eau.

Le chemin de Cabaldos est bordé par un fossé de dimensions variables.

Le chemin d'accès à la ferme est bordé par 2 fossés de petite section (1.0m de large pour 0.3m de profondeur).

A noter la présence d'une grande mare à l'amont du site, au nord, au droit du parc du château.

mur anti-bruit de l'A62

parcelle AA4



ch de Cabaldos

Chemin de Cabaldos



Ruisseau de la Canelle au droit de la parcelle AA4



Ruisseau de la Canelle au droit du parc du château



Mare à sec en automne dans le parc du château

3.2.2 Milieu biologique

◆ Remarque préliminaire :

Un habitat (naturel ou semi naturel) au sens naturaliste du terme désigne un milieu homogène, défini par le même cortège de végétation.

Le catalogue Corine Biotopes (CB) est un référentiel hiérarchisé européen qui propose une classification des habitats naturels et semi-naturels présents sur le sol européen.

Nous avons hiérarchisé les habitats du site et de ses abords en fonction de leurs enjeux en terme de biodiversité :

- × Habitats à enjeux très faibles : Ces habitats, généralement anthropisés, c'est-à-dire créés, façonnés, favorisés directement ou indirectement par l'activité humaine, ne présentent pas d'intérêt environnemental significatif (habitats banaux, très simplifiés),
- × Habitats à enjeux faibles : ce sont des habitats très communs dans la Région,
- × Habitats à enjeux assez faibles : habitats communs dans la Région,
- × Habitats à enjeux modérés : habitats présentant un intérêt environnemental marqué du fait de leur relative rareté dans la Région,

- × Habitats à enjeux forts : habitats d'intérêt communautaire au sens de la Directive 91/43CEE, qui sont soit (i) en danger de disparition dans leur aire de répartition naturelle, ou (ii) ont une aire de répartition naturelle réduite par suite de leur régression ou en raison de leur aire intrinsèquement restreinte, ou (iii) constituent des exemples remarquables de caractéristiques propres à l'une ou à plusieurs des sept régions biogéographiques [présentes sur le territoire.

♦ Habitats surfaciques :

La parcelle AA3, dans laquelle est implantée la ferme, constitue un jardin d'accompagnement du bâti (code Corine Biotope 85.3), agrémenté d'arbres d'enjeu environnemental assez faible à modéré (tilleuls, cèdres de l'Atlas, sapins de Douglas, pins noirs, eucalyptus, albizia, robiniers, cerisiers) et d'arbustes à faible enjeu environnemental (lilas, sumac de Virginie, laurier rose, sureaux noirs, troène, cotoneaster).

Dans la parcelle AA4, une bande enherbée s'apparentant à un pré-jachère (CB38.2 x 87.1) assure la jonction entre la ferme et le ruisseau de la Canelle ; mais l'essentiel de la surface de la parcelle correspond à une terre labourée (CB82.1) vouée à la céréaliculture ou aux cultures d'oléoprotéagineux selon l'assolement : l'enjeu environnemental en est très faible.

Aux abords nord du site, le bois et le parc du château sont composés, depuis le ruisseau jusqu'à la RD30 de :

- × un parc (CB85.1) s'apparentant à un bois en raison d'un manque d'entretien (jeunes frênes, aubépines...), sur faible pente, à base de très beaux alignements de platanes, de quelques tilleuls et d'une grande mare : enjeu modéré,
- × une bande étroite colonisée par la ronce, avec présence d'ailanthe (CB31.831) ; enjeu faible,
- × une chênaie thermophile mûre (CB41.71) sur pentes fortes, à base de chênes pubescents remarquables, micocouliers, érables plane, robiniers, fragon... : enjeu environnemental modéré,
- × un parc bien entretenu (CB85.1) sur faibles pentes à base d'une prairie de fauche (CB85.12) semée d'arbres remarquables (calocèdres, cèdres de l'Atlas, pins parasols... ; CB 85.11) : enjeu environnemental modéré.

♦ Habitats linéaires :

Le réseau de haies et d'alignements du site et de ses abords est constitué par :

- × la ripisylve de la Canelle : en assez bon état, elle est composée d'aulne glutineux, saule blanc, peuplier noir, avec un ourlet à base de sureau yèble, grande prêle, laîche à épis pendants : l'enjeu environnemental est fort,
- × une haie remarquable au droit de la ferme (classée en espace boisé classé) sur talus la séparant du parc du château : cette haie très structurante et large est à base de chêne pubescent, accompagné de plusieurs espèces plantées : micocoulier, robinier, platane, chêne vert, murier à papier,
- × une haie dense, large et haute, très structurante, colonisant un grand talus bordant le chemin de Cabaldos, en limite de la terre cultivée de la parcelle AA4. A base de peuplier noir, chêne, orme champêtre, érable plane, cyprès communs, elle présente un enjeu modéré,
- × une haie basse faunistique sur merlon séparant la parcelle AA4 des dépendances de l'A62 (et notamment d'un bassin de rétention) : cette haie plantée (arbre à perruques, érable

plane, peuplier noir, cornouiller, prunellier...) joue un rôle faunistique et paysager (enjeu assez faible),

- × quelques plantations de haies ornementales aux abords du château (fusain du Japon, laurine, etc..) de très faible enjeu environnemental,
- × un alignement de peupliers noirs (faible enjeu environnemental) en bordure du mur anti bruit de l'A62.

◆ Habitats ponctuels :

Dans le site, les arbres isolés sont uniquement présents dans le jardin d'accompagnement de la ferme (voir habitats surfaciques). Le parc du château est ponctué d'arbres remarquables (voir habitats surfaciques). L'enjeu des arbres remarquables est fort (habitats d'espèces chiroptères, oiseaux forestiers ; insectes saproxyliques).



Terre labourée (tournesol) ; parcelle AA4



Bande enherbée (jonction ferme-ruisseau de la Canelle)



Jardin d'accompagnement de la ferme



Parc du château de Villefranche



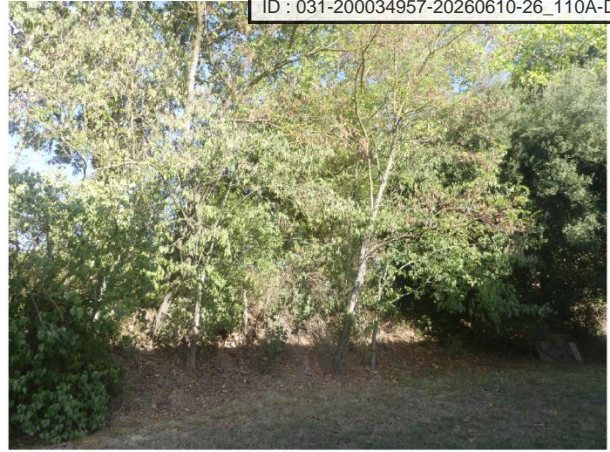
Parc +/- en friche en bordure de la Canelle



Bois mûre sur fortes pentes



Ripisylve de la Canelle



Belle haie sur talus au droit de la ferme










belle haie sur talus bordant le chemin de Cabaldos



Alignement de peuplier noir inséré entre le mur anti-bruit et le chemin de Cabaldos

CARTE DES HABITATS DE VILLEFRANCHE




Habitats surfaciques

-  bois mûre de chênaie thermophile CB47.71
-  roncier CB31.831
-  pré jachère CB38.2 x 87.1
-  jachère CB82.1 x 87.1
-  terre labourée CB82.1
-  mort terrain CB87.2
-  sols et jardins CB85.3 x 86
-  grand parc CB85.1
-  bassin de rétention CB89.24
-  mare temporaire CB22.5

Habitats linéaires

-  Haie remarquable
-  haie très structurante
-  haie basse faunistique
-  alignement remarquable
-  alignement paysager
-  autre alignement
-  haie ornementale
-  ripisylve en assez bon état

Habitats ponctuels

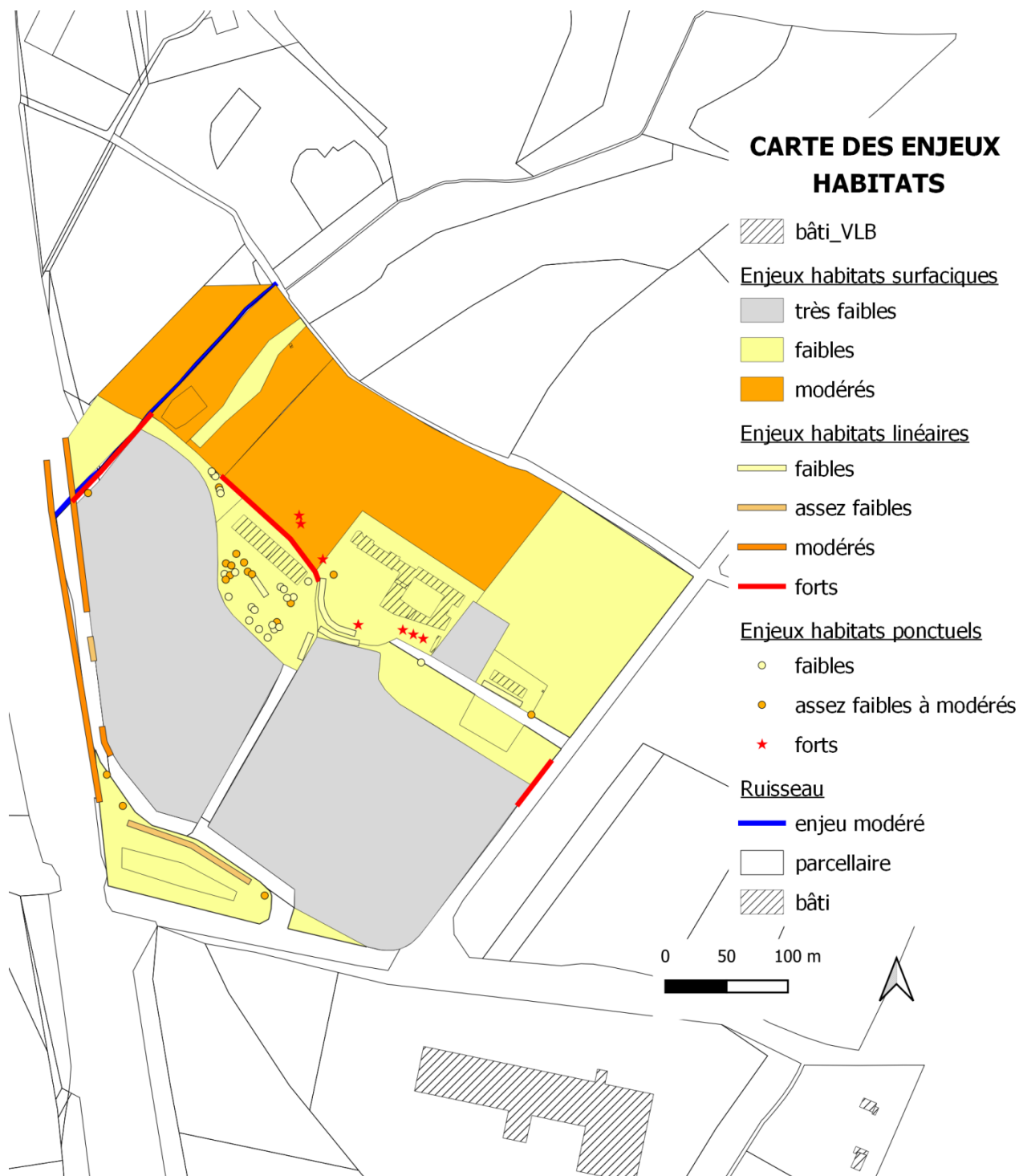
-  arbre remarquable
-  arbre patrimonial
-  autre arbre ou arbuste

 parcellaire

 bâti

0 50 100 m



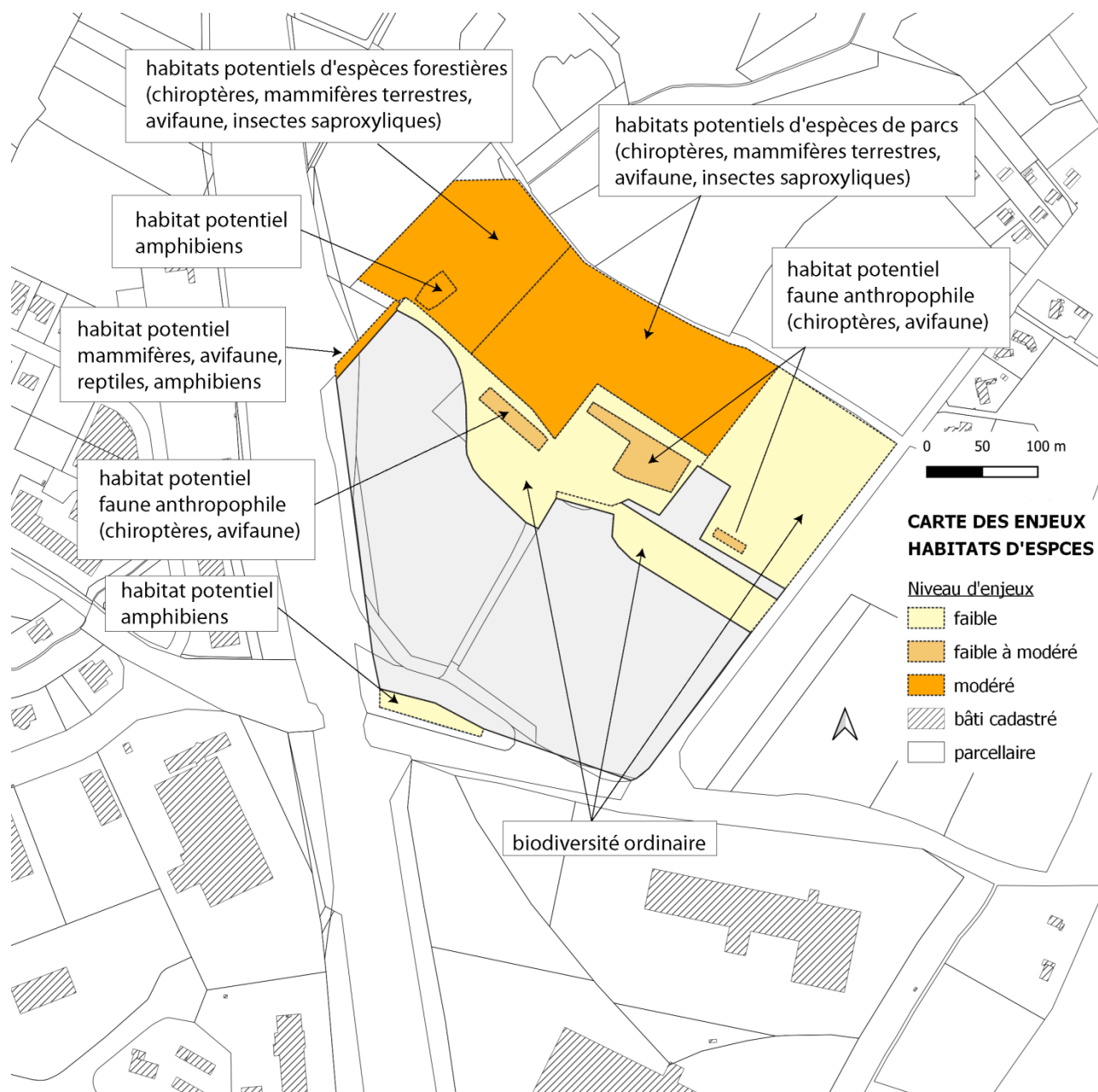


♦ Habitats d'espèces :

L'inventaire exhaustif de la faune et de la flore n'a pas été réalisé dans le cadre de cette étude, mais les enjeux en termes d'habitats d'espèces peuvent être d'ores et déjà dressés :

- Parc du château de Villefranche avec comme principales espèces potentielles : insectes saproxyliques, avifaune forestière, chiroptères, mammifères terrestres) : enjeux modérés,

- Bois mûre attenante au parc du château, avec comme principales espèces potentielles (insectes saproxyliques, avifaune forestière, chiroptères, mammifères terrestres) : enjeux modérés,
- Mare forestière et bassin de rétention de l'A62 : habitats potentiels d'amphibiens : enjeux modérés pour la mare ; enjeux faibles pour le bassin,
- Ruisseau de la Canelle et ses abords, avec comme principales espèces potentielles : mammifères, avifaune, reptiles, amphibiens : enjeux modérés,
- Bâti traditionnel, dont le château et la ferme de Villefranche, avec comme principales espèces potentielles : avifaune, chiroptères : enjeux faibles à modérés,
- Prés et jardins d'accompagnement dans lesquels peut s'exprimer la biodiversité ordinaire.

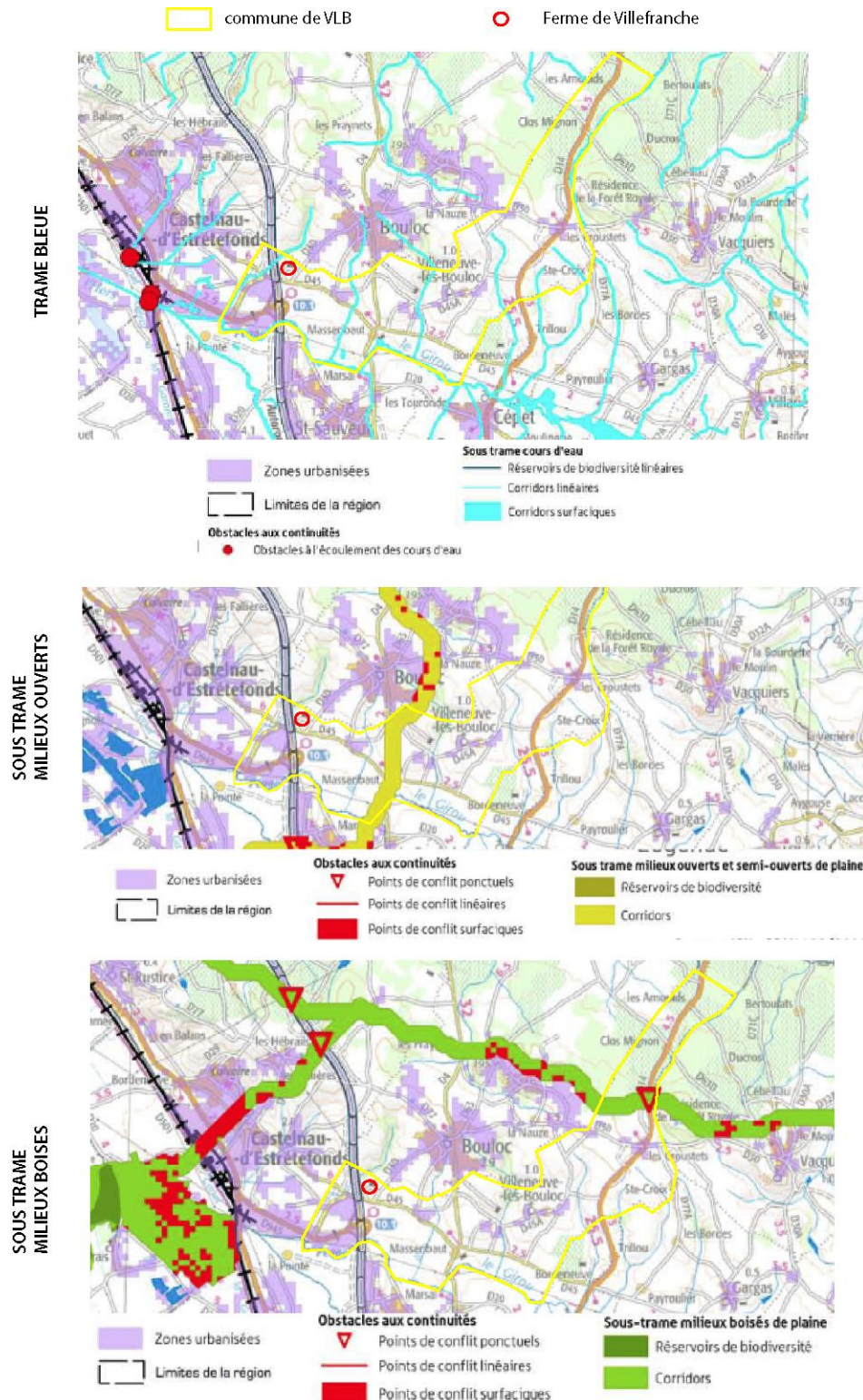


3.2.3 Trame verte et bleue

◆ SRADDET :

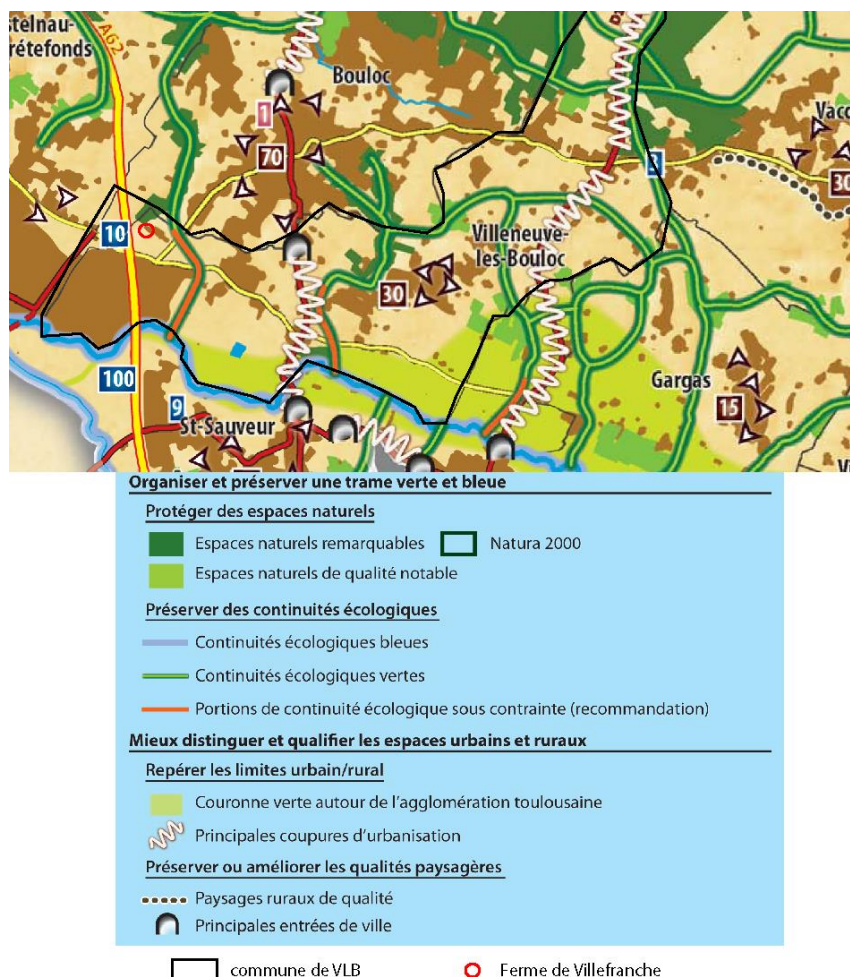
Le site et ses abords ne constituent pas des réservoirs de biodiversité (absence de ZNIEFF et de sites Natura 2000).

Selon le SRADDET, qui reprend le SRCE (schéma régional de cohérence écologique de Midi Pyrénées), un corridor de la trame bleue est identifié (ruisseau de la Canelle) :



♦ Le SCOT du Nord Toulousain en vigueur :

Le SCOT Nord Toulousain approuvé en 2012 note la présence d'un Espace Naturel Remarquable correspondant au massif boisé attenant au parc du château de Villefranche :



CONTINUITES ECOLOGIQUES DE LA TVB (source SCOT N.T.)

♦ Le SCOT du Nord Toulousain en cours de révision :

Le PAS (programme d'aménagement stratégique) du SCOT en révision a été réalisé en juin 2025. Parmi les orientations du PAS, plusieurs concernent le site du projet :

- × Renforcer l'économie circulaire de l'eau,
- × Mettre en oeuvre une gestion durable du grand et du petit cycle de l'eau
- × Préserver les milieux aquatiques et humides et conforter leurs abords,
- × Réduire la pollution lumineuse en questionnant les modalités d'éclairage,
- × Préserver et valoriser la qualité paysagère du territoire, socle du cadre de vie en Nord Toulousain,
- × Organiser le développement urbain dans un objectif de qualité du cadre de vie et de sobriété foncière (objectif zéro artificialisation nette à l'échéance 2050)

◆ En résumé :

On retiendra les faits marquants suivants :

- × Le ruisseau de la Canelle est un corridor écologique identifié par le SRADDET ; à ce titre, il a été classé en zone Nco au PLU (bande de 25m de large à compter du lit),
- × Le parc du château et le massif boisé attenants présentent un enjeu patrimonial modéré ; le PLU a classé en EBC (espaces boisés classés) les habitats les plus remarquables,
- × L'autoroute A62 constitue un effet de coupure majeur.

3.2.4 Qualité paysagère du site

La ferme n'est quasiment pas perçue depuis la RD45 et le chemin de Cabaldos jusqu'au chemin d'accès actuel à la ferme : seul le château est perceptible.

A mesure que l'on progresse vers le nord sur le chemin de Cabaldos, la vue sur la ferme se dégage peu à peu : d'abord peu perçue, en partie masquée par les arbres et arbustes du jardin d'accompagnement, la ferme devient très visible aux abords du ruisseau de la Canelle.

La ferme est également perçue depuis l'A62 en direction de Montauban.

Globalement, le site présente une forte sensibilité paysagère, d'autant plus marquée que le château de Villefranche et son parc sont également très prégnants dans le paysage.

Le château est un monument historique inscrit le 09/04/2005. Il bénéficie à ce titre d'un périmètre de protection (cercle de 500m de rayon) à l'intérieur duquel l'avis de l'architecte des bâtiments de France est nécessaire pour tout projet afférent à l'urbanisme.



Photo 1 : Vue depuis le chemin d'accès à la ferme



Photo 2 : Vue depuis le chemin de Cabaldos



Photo 3 : Vue depuis le chemin de Cabaldos



Photo 4 : Vue depuis le ruisseau de la Canelle



Photo 5 : Château de Villefrance, monument historique inscrit



3.2.5 Activité agricole

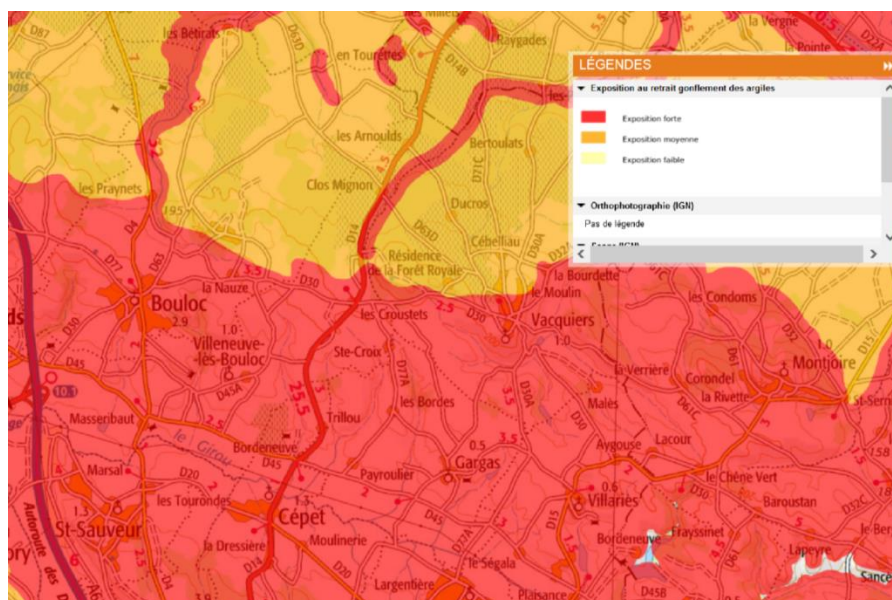
La parcelle AA4 est exploitée et déclarée à la PAC (source Géoportail) :



L'exploitant agricole est fermier de la parcelle AA4, dont le porteur du projet est propriétaire. Contacté par la Mairie, ce céréaliculteur indique cultiver 120 hectares (blé, orge, et cultures industrielles de type colza et tournesol).

3.2.6 Risques naturels

Le site est soumis à une exposition forte au retrait gonflement des argiles (source : Infoterre) :



3.2.7 Réseaux

Réseau AEP : Présent (canalisation de diamètre 110 alimentant également le château de Villefranche). Assainissement autonome. Défense incendie : poteau d'incendie privé à l'entrée du chemin accédant au château depuis la RD30.

3.3 ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

3.3.1 Impacts sur le réseau hydrographique

Le principal impact réside dans la création d'une nouvelle voirie et la réalisation du parking de 100 places maximum sur une emprise indicative totale de 3300m² (source Atelier d'Architecture du Prieuré).

Chemin et parking seront perméables : le nouveau chemin à créer sera doté d'un revêtement en stabilisé, de même pour les places de stationnement ; ponctuellement, sur de courts tronçons à pentes plus prononcées, le revêtement pourra être en dalle béton.

Un bassin de rétention à créer à proximité du ruisseau de la Canelle, dans le secteur Nco, permettra de recueillir les eaux pluviales du projet, avant rejet dans le cours d'eau. Selon le cabinet PAPYRUS, qui a réalisé l'étude technique, son volume utile est de l'ordre de 83m³. La largeur et la profondeur de ce bassin seront adaptées au dimensionnement du parking et de la voirie ; l'ouvrage hydraulique devra être paysagé, avec des 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.

Il est prévu une station d'épuration autonome pour le traitement des eaux usées, prenant en compte la capacité maximale d'accueil du public, fixée à 300 personnes. Le rejet des eaux traitées est prévu dans le fossé existant longeant le chemin d'accès actuel à la ferme.

→ L'impact sur le réseau hydrographique sera très faible.

3.3.2 Impacts sur le relief/érosion de sols

Les poches de parking entre 2 grappes de stationnement devront intégrer la pente du terrain par un talutage qui ne devra pas excéder une pente maxi de 1 pour 1 ; il sera doté de petits massifs boisés visant une bonne intégration paysagère tout en évitant les risques d'érosion de sols.

→ L'impact sur le relief et l'érosion des sols sera nul.

3.3.3 Impacts sur le bâti de la ferme

Une étude géotechnique devra permettre de définir les mesures à prendre pour que la voirie et les parkings n'induisent pas une fragilité structurelle du hangar.

3.3.4 Impacts sur la biodiversité

♦ Habitats surfaciques/faune/flore :

Les impacts sur les habitats portent sur la perte de 7500 m² d'habitats qui seront supprimés dans le cadre du projet, dont :

- × 6600m² de terres labourées de très faible enjeu environnemental,
- × 900m² de prés-jachères de faible enjeu environnemental

♦ Habitats linéaires et arbres isolés :

Aucun impact sur les haies et alignements ; impact très faible concernant les arbres isolés (avec potentiellement 1 chêne d'assez faible patrimonialité et 2 robiniers de faible patrimonialité, implantés dans la bande enherbée reliant la ferme au ruisseau de la Canelle).

♦ Faune-flore :

Durant la phase chantier, les risques de destruction d'espèces sont possibles. En phase exploitation, le principal impact concernera le dérangement de la faune : nuisances sonores ; éclairage ; les chiroptères sont surtout concernés.

3.3.5 Impacts sur l'agriculture

♦ Au niveau communal :

Le projet entraînera la suppression de 0.66 hectare de terres agricoles de bon potentiel agronomique. A l'échelle de la commune, la diminution de la surface agricole utile induite par le projet est négligeable, celle-ci ayant été estimée à 754ha¹ : la diminution est de l'ordre de 0.09%.

♦ Au niveau de l'exploitation agricole :

Contacté par la Mairie, l'exploitant agricole déclare ne pas se sentir impacté par le projet compte tenu de la surface concernée (0.66 ha, soit 0.55% de la surface de son exploitation), et de son habitude à gérer des terres agricoles en contact avec des zones bâties.

→ L'impact sur l'activité agricole sera faible sans être négligeable.

3.3.6 Impacts sur le paysage

Les impacts portent sur :

- × Le bâti : le projet prévoit la fermeture des arches par des ensembles menuisés ; le corps de ferme ne devrait pas être significativement impacté,
- × La nouvelle voirie ainsi que les parkings sont positionnés à proximité du ruisseau de la Canelle, limitant leur impact paysager sur le site.

L'architecte des bâtiments de France a été étroitement associé à la réflexion portant sur le projet, et notamment sur l'OAP.

→ L'impact sur le paysage sera assez faible.

Nota Bene : L'article 40 de la loi ApER² rend obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs existants au 1^{er} juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de la superficie des parcs. Sont également concernés les nouveaux parkings dont l'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter du 10 mars 2023, avec des délais différents selon le type de gestion et la superficie concernée. Des critères dérogatoires sont présentés :

- l'existence sur site de procédé(s) de production d'énergie renouvelable ;
- l'existence de contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation ;

¹ Confer rapport de présentation du PLU approuvé en 2019

² Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

- l'impossibilité de mettre en œuvre l'obligation dans des conditions économiquement acceptables ;
- la présence d'ombrage par des arbres sur au moins la moitié de la superficie du parking ;
- la suppression ou transformation totale ou partielle d'un parc prévue dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement et pour laquelle une première autorisation est délivrée avant l'expiration de délais précisés

La surface de parking prévue (6386 m²) est supérieure à 1 500 m², mais la forte sensibilité paysagère du site constitue un critère dérogatoire.

3.3.7 Impacts portant sur les nuisances sonores

Le château de Villefranche abrite une trentaine de logements dont les habitants pourraient être impactés par le bruit généré par les activités liées au projet. Le porteur de projet devra réaliser une étude d'impact des nuisances sonores.

La présence d'une haie dense, large et de grande hauteur entre la ferme et le château, classée en EBC, devrait limiter les nuisances sonores.

Par ailleurs, la ferme de Villefranche est incluse dans la bande des 300 m de part et d'autre de l'A62.

3.3.8 Impacts portant sur la sécurité routière

Pour la sécurité des usagers de l'A62, il est exigé qu'aucune source lumineuse du projet ne puisse nuire aux conducteurs empruntant l'autoroute et la RD45 par éblouissement par effet direct, alternant ou stroboscopique. Le projet devra être conforme aux articles 1 et 2 de l'arrêté du 27/12/2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Les services techniques de la Communauté de Communes du Frontonnais précisent que le chemin de Cabaldos est une voie très étroite (environs 3.30 m de large) avec une structure non adaptée à un trafic soutenu même si celui-ci ne l'est qu'à certaines occasions ; l'aménagement du chemin de Cabaldos fera l'objet d'une étude de Plan Urbain Partenarial (PUP).

Au niveau de l'entrée et sortie route de Castelnau (RD45) commune de Bouloc, l'avis du CD31, qui a également été sollicité, précise qu'une interdiction de tourner à gauche en sortie du chemin de Cabaldos sera prescrite.

3.4 MESURES ERC RETENUES

3.4.1 Mesures d'évitement

◆ Concernant l'environnement :

Le projet initial avait un impact significatif sur le corridor écologique du ruisseau de la Canelle classé en Nco (voirie et parking localisés en bordure du cours d'eau). De ce fait, le parking a été relocalisé en dehors de la bande des 25 m du corridor.

L'accès au parking et à la ferme depuis le chemin de Cabaldos a été modifié de façon à éviter d'impacter le talus boisé situé en bordure.

3.4.2 Mesures de réduction

◆ Concernant l'environnement :

Le secteur Nco (reclassé en secteur Ncol au droit du projet pour des considérations urbanistiques) est actuellement labouré jusqu'aux abords du ruisseau de la Canelle. Il fera l'objet d'un réensemencement en prairie permanente. La création d'un bassin de rétention des eaux pluviales du projet est cohérent avec la vocation du corridor écologique dans la mesure où il sera doté de berges en pentes douces, inférieures ou égales à 30%, enherbé, présentera une véritable plus-value en terme de biodiversité pour en faire notamment un habitat pour les amphibiens et ne constituera pas un obstacle à la faune (clôtures interdites). → mesure à intégrer dans le projet

Dans le secteur Ncol, le chantier devra être réalisé en dehors de la période du printemps jusqu'à la fin de l'été. → mesure à intégrer dans le dossier de consultation des entreprises

Une attention particulière sera portée aux plantes exotiques envahissantes. → mesure à intégrer dans le dossier de consultation des entreprises

Afin de réduire les impacts, l'éclairage devra être doté de points lumineux espacés pour éviter un effet de barrière lumineuse, en utilisant des lampes à longueurs d'onde longues (orange ou rouge), 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. → mesure à intégrer dans le projet

◆ Concernant les eaux pluviales :

Si dès l'origine, le projet prévoyait une perméabilité du parking et de la voirie associée en revêtement perméable (sauf exception), il prévoyait également un revêtement en enrobé noir au niveau de la voirie par les poids lourds qui devront acheminer le mobilier, la vaisselle... nécessaires au bon fonctionnement du projet. Après échanges, il a été acté de la remplacer par un revêtement perméable de type stabilisé ou équivalent.

◆ Concernant le relief :

Les pentes localement fortes au droit du futur parking ont amené à modifier le projet. Les massifs boisés paysagers à planter entre les poches de stationnement préviendront les risques d'érosion.

◆ Concernant le paysage :

Le projet initial avait un impact fort sur le paysage, les parkings ayant été positionnés de part et d'autre du chemin d'accès actuel à la ferme. Suite aux échanges avec l'Architecte des bâtiments de France, le parking a été positionné en limite nord-ouest du secteur Al, limitant significativement l'impact paysager. La création de petits massifs boisés entre les poches de stationnement permettra de réduire l'impact paysager du parking, tout comme la création d'une frange paysagère entre la zone du parking et la terre agricole. Cette frange, dépourvue de talutage, d'une profondeur de champ de 10 m minimum au droit des poches de parking et de 5m dans les autres secteurs, sera composée d'une prairie ponctuée de buissons et d'arbustes et assurera la transition avec les massifs boisés.

◆ Concernant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

Le projet a été modifié pour réduire au maximum la consommation en espaces agricoles.

3.4.3 Mesures compensatoires

Il est prévu dans le secteur Ncol :

- × Le renforcement de la ripisylve du ruisseau de la Canelle avec les espèces déjà localement présentes (Aulne glutineux, Frêne commun, Saule blanc, Saule roux, Erable champêtre, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe...) ; linéaire correspondant : 52 m,
- × La plantation d'une haie champêtre sur 2 rangs visant à conforter le corridor écologique en tant que zone de quiétude ; linéaire correspondant : 89 m
- × Un remplacement des sujets morts sur une période de 5 ans minimum suivant la clôture du chantier (incluant les haies, les massifs boisés) → mesure à intégrer dans le dossier de consultation des entreprises.

Dans le secteur AI, 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. → mesure à intégrer dans le projet

3.4.4 Impacts résiduels après mesures ERC

La surface en terre agricole labourée diminue de 0.66 ha pour l'ensemble du projet.

La surface en prairie reste quasiment inchangée, mais elle augmente de 0.13 ha dans le corridor écologique.

Les sols et jardins & aménagements paysagers (petits massifs boisés ; frange paysagère) ont une surface en augmentation de 0.26 ha.

Les haies bénéficient de mesures telles que le renforcement de la ripisylve et la création d'une haie entre le corridor et le parking.

La voirie et le parking, inexistantes avant projet, totalisent une surface de 0.35 ha :

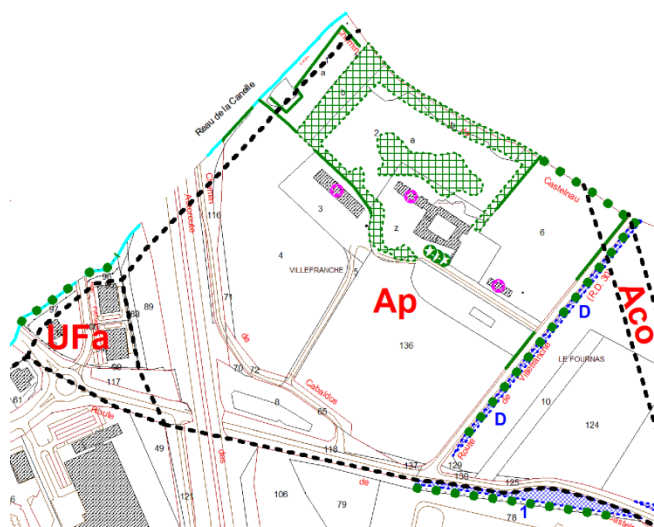
IMPACTS DU PROJET APRES MESURES ERC										
en hectares	terre labourée		Pré		Sols et jardins, aménagements paysagers		Haie		Voirie et parking	
	secteur AI	secteur Ncol	secteur AI	secteur Ncol	secteur AI	secteur Ncol	secteur AI	secteur Ncol	secteur AI	secteur Ncol
	AI	Ncol	AI	Ncol	AI	Ncol	AI	Ncol	AI	Ncol
Surface initiale	0,52	0,14	0,09	0,02	0,30	0	0	0,03	0	0
Surface après projet	0	0	0	0,13	0,56	0	0	0,06	0,35	0
Différentiel	-0,66		0,02		0,26		0,03		0,35	

3.5 CONSEQUENCES DU PROJET SUR LE PLU

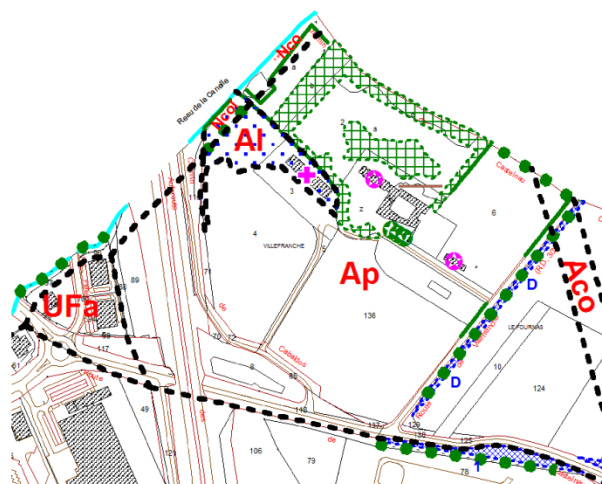
3.5.1 Conséquences concernant le plan de zonage

Les modifications portent sur :

- ❑ La création d'un secteur spécifique AI d'une surface de 0.91 hectare,
- ❑ Le pastillage de la ferme visant à autoriser un changement de destination du bâti,
- ❑ La suppression de la ferme en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (redondant car le projet est soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France³),
- ❑ La création d'un secteur spécifique Ncol visant à permettre la création d'un bassin de rétention paysagé et environnemental,
- ❑ La création d'un espace boisé classé correspondant à la création d'une haie champêtre dans le secteur Ncol,
- ❑ Le tramé indiquant que les secteurs AI et Ncol faisant l'objet de l'OAP :

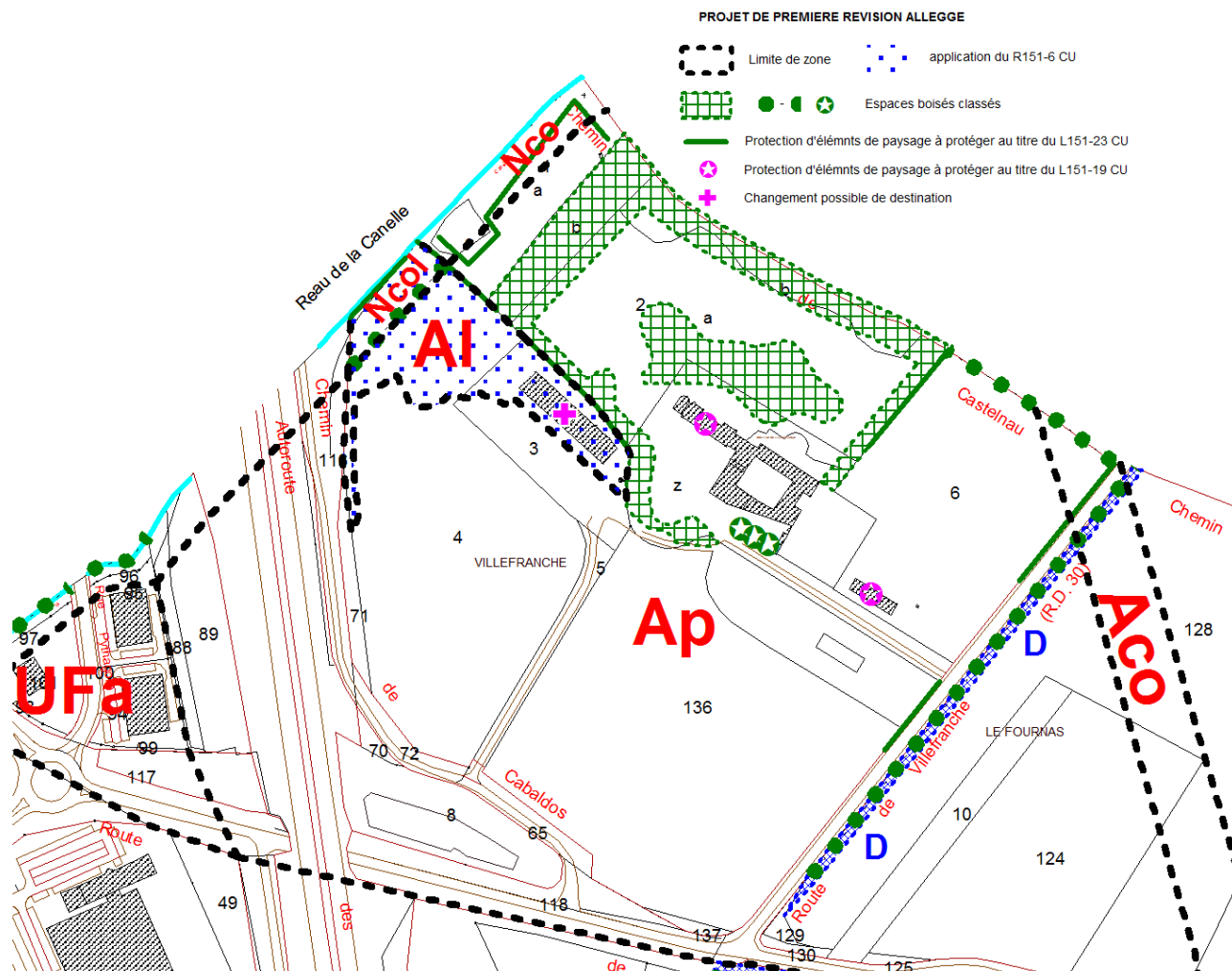


Extrait plan de zonage en vigueur



Extrait plan de zonage : projet de 1ère révision allégée

³ Demandé par l'ABF



3.5.2 Conséquences concernant le règlement écrit

Les modifications (ajouts en rouge) portent sur :

♦ Dispositions générales – article 3 Division du territoire en zones et Zones A et N - Caractère de la zone

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC; la zone A comprend 5 6 secteurs : [il est ajouté] le secteur AI correspondant au projet d'aménagement et de rénovation de la ferme de Villefranche pour l'accueil d'événements festifs ou de séminaires, et le reste de la zone A

la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager ; elle est pourvue de plusieurs secteurs : [il est ajouté] le secteur Nco, visant à rendre possible la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans le secteur Nco

♦ Article A1 – destination des constructions



Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	Sous conditions	
	Hébergement		x
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration	Secteur AI	x
	Commerce de gros		x
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Secteur AI	x
	Hébergement hôtelier et touristique	Sous conditions	x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt	Secteur Af sous conditions	x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

♦ **Article A2 – Interdictions et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités – Occupations et utilisations du sol interdites**

- les affouillements et exhaussements du sol sauf :
 - s'ils sont en lien avec les constructions autorisées, **et, dans le secteur AI avec la réalisation du parking,**
 - s'ils sont strictement liés à l'activité agricole des terrains concernés, que leur hauteur n'excède pas 0.50m et qu'ils ne détruisent pas de zone humide,
 - s'ils sont destinés à la création d'une mare

♦ **Article A2 – Interdictions et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités – Constructions et installations soumises à conditions particulières**

♦ **secteur AI :**

- **la réalisation d'une aire de stationnement n'excédant pas 100 places de stationnement,**

- la transformation du bâti existant (ancienne ferme de Villeneuve) en établissement accueillant des événements festifs ou de séminaires,
- la création d'un local technique annexe,
- les aménagements devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

♦ **Article A4 – Volumétrie et implantation des constructions - emprise au sol**

✓ Secteur A1 : l'emprise au sol des constructions correspond à celle du bâtiment existant ; aucune extension ou annexe n'est autorisée à l'exception d'un local technique inférieur à 30m².

♦ **Article A4 – Volumétrie et implantation des constructions - hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à la limite haute de la sablière ou de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à :

- 7 mètres pour les maisons d'habitation autorisées,
- 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation,
- 3.5 mètres pour les annexes à l'habitation non accolées
- 10 mètres pour le secteur Af
- dans le secteur A1, la hauteur du bâtiment doit rester inchangée à l'exception du local technique dont la hauteur maxi devra être 3.0m

♦ **Article A5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions – Caractéristiques architecturales des autres constructions**

• ANNEXES BATIES :

✓ Cas général : Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les toits terrasse sont autorisés. Les annexes bâties de moins de 15m² ne sont pas assujetties aux règles précédentes.

✓ Secteur A1 : non réglementé

• ENERGIE RENOUVELABLE :

✓ Secteur A1 : non réglementé

♦ **Article A6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

✓ Cas général : non réglementé

✓ Secteur A1 : les places de stationnement devront être perméables ; la voirie de distribution du stationnement sera également perméable à l'exception du traitement

ponctuel de points durs qui pourront être traités en dalles béton ou autre revêtement de résistance similaire

♦ **AMENAGEMENT PAYSAGER :**

✓ Cas général : non réglementé

✓ Secteur A1 : Les aménagements paysagers devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

♦ **Article A7 – Stationnement des véhicules**

✓ Secteur A1 : Il est admis une aire de stationnement de 100 places max

✓ Autres secteurs : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

♦ **Article A9 – Conditions de desserte par la voirie**

♦ **LIAISONS DOUCES :**

✓ Secteur A1 : Un système de liaisons douces devra permettre de relier le parking à la ferme de Villefranche ainsi que stipulé dans l'OAP.

✓ Autres secteurs : Sans objet

♦ **Article A10 – Desserte par les réseaux - Eclairage public**

Non réglementé

♦ **Article N2 – Interdictions et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités – Occupations et utilisations du sol interdites**

♦ **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol à l'exception du secteur Ncol,

♦ **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**

♦ **secteur Ncol :**

- Les affouillements à condition qu'ils soient destinés à la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales émanant du secteur limitrophe A1

♦ **Article N6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

♦ **AMENAGEMENT PAYSAGER :**

✓ **Secteur Ncol** : le bassin de rétention devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

✓ **Autres secteurs : Non réglementé**

3.5.3 Conséquences concernant les OAP

Le secteur Al est doté d'une OAP :

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

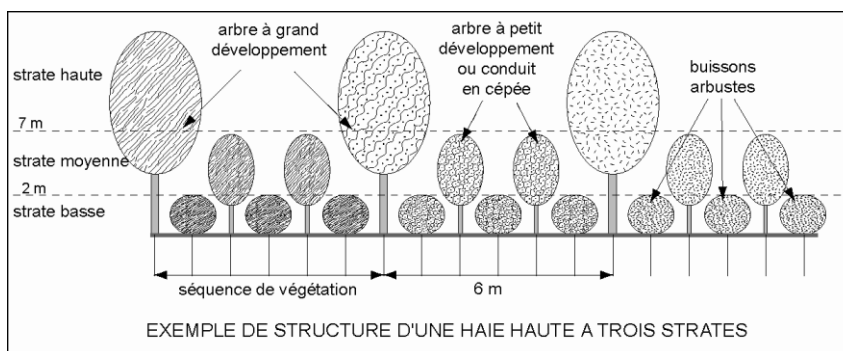
► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

- ✓ Le secteur Al correspond au projet d'aménagement et de rénovation de la ferme de Villefranche permettant l'accueil d'événements 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 XIX^{ème} 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, Ailanthé, Cyprès de Leyland, ~~Cotoneaster~~, ~~Laune~~, 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 :



- 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*)

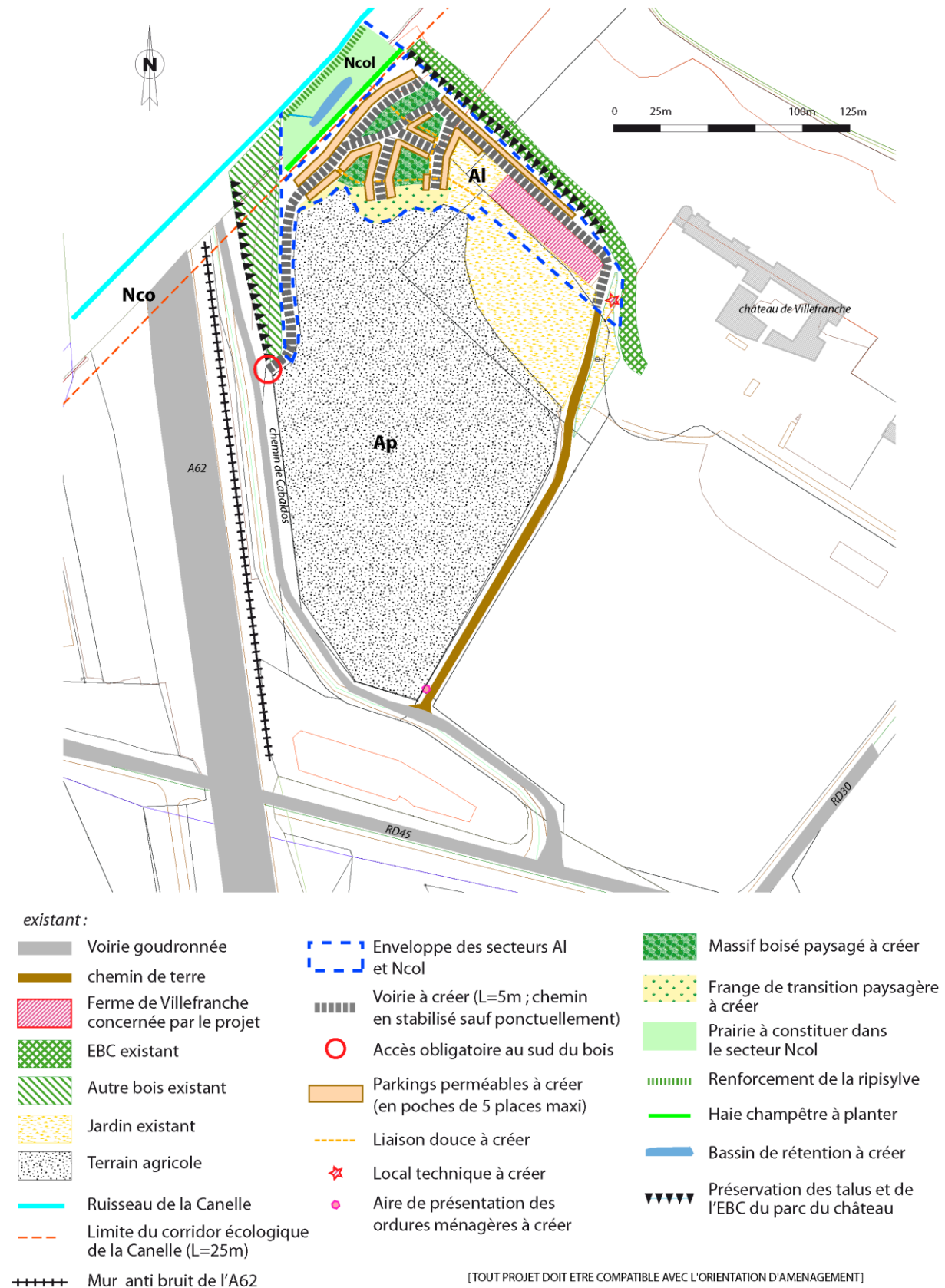
- arbustes et/ou arbres de cépée : Erable champêtre (~~Acer campestre~~) ; Noisetier (*Corylus avellana*) ; Laurier sauce (*Laurus nobilis*) ; Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
- buissons : Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ; Viorne tin (*Viburnum tinus*) ; Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) ; Prunellier (*Prunus spinosa*) ; Troène (*Ligustrum vulgare*).

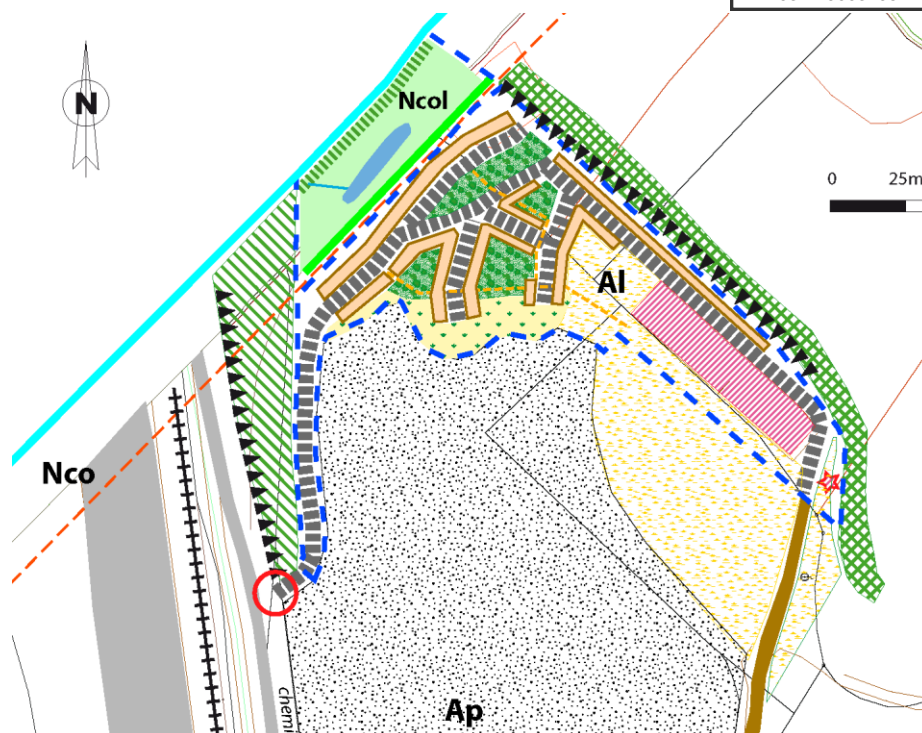
✓ L'éclairage devra être le moins impactant possible, par exemple en le dotant de points lumineux espacés pour éviter un effet de barrière lumineuse, en utilisant des lampes à longueurs d'onde longues (orange ou rouge), en visant une température de couleur inférieure ou égale à 2400K, en choisissant 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 AI et Ncol DE LA FERME DE VILLEFRANCHE





Zoom sur les secteurs AI et Ncol

3.5.4 Justifications au titre de l'article R151-2 du code de l'urbanisme

♦ En ce qui concerne la cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD :

L'OAP de la ferme de Villefranche est compatible avec le PADD, notamment dans la prise en compte des orientations générales suivantes :

Axe 1 Protection du patrimoine naturel et la gestion des risques

- × Protection des principaux bois de la commune, des haies, alignements et arbres isolés remarquables, des ripisylves en bon état, mais aussi des haies ou alignements structurants, ainsi que des mares et des zones humides des milieux ouverts.
- × Prise en compte des corridors écologiques identifiés par le SRCE et par le SCOT ainsi que espaces naturels remarquables identifiés par le SCOT.

→ L'OAP prend en compte la biodiversité du site (évitement du bois longeant le chemin de Cabaldos ; évitement du talus boisé séparant la ferme du parc du château ; renforcement de la ripisylve du ruisseau de la Canelle)

Axe 3 Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager

- × Prise en compte de l'étude paysagère du château de Villefranche (mise en conformité)
- × Préservation et valorisation des autres châteaux, maisons de maître et leur parc d'accompagnement, ainsi que d'anciens corps de ferme traditionnels
- × Mise en valeur de bâtiments d'intérêt patrimonial situés dans le terroir agricole, inhabités et qui ne sont pas susceptibles de compromettre l'activité agricole

→ L'OAP prend en compte la qualité paysagère du site : localisation du parking dans le secteur du site le moins impactant dans le paysage. Intégration paysagère du parking prenant en compte la topographie du site, en créant des massifs boisés paysagers au sein du parking, et en créant une frange de transition paysagère entre le parking et les terrains agricoles.

♦ En ce qui concerne la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD :

Prise en compte de l'axe 1 du PADD : Protection du patrimoine naturel et la gestion des risques :

- × Préservation des milieux naturels et renforcement de la biodiversité du site → traduction réglementaire de l'OAP par le classement de la ripisylve existante en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 CU ; et par le classement en espace boisé classé de la haie champêtre insérée entre le corridor écologique et le parking à créer
- × Gestion des risques / réduction des risques d'érosion des sols → traduction réglementaire de l'OAP par l'obligation de rendre perméables les places de stationnement et la voirie de distribution du stationnement à l'exception du traitement ponctuel de points durs
- × Gestion des eaux de ruissellement tout en respectant et valorisant le rôle et la biodiversité du corridor écologique du ruisseau de la Canelle → traduction réglementaire de l'OAP par la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales du projet paysager et environnemental dans le secteur Ncol

Prise en compte de l'axe 3 du PADD : préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager :

- × Intégration paysagère → traduction réglementaire de l'OAP par l'obligation de limiter la hauteur maxi du bâti de la ferme qui devra rester inchangée par rapport à l'état initial, et de limiter la hauteur des annexes à 3m max