

DREMIL-LAFAGE



2^{ème} RÉVISION

**Approbation du P.L.U.
par D.C.M. du 06/02/2006**

Plan Local d'Urbanisme

2

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE**

PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Approbation le..... : 06.02.2006

1^{ère} révision le..... : 25.10.1991

Modifié le..... : 22.05.2002



Commune de Drémil-Lafage

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)



Février 2006

Sommaire

Préambule	3
Les grands enjeux pour Drémil-Lafage	5
Les orientations générales d'aménagement	9
1 - Affirmer la centralité en limitant le développement urbain au noyau central de la commune	9
2 - Proposer une diversification de l'offre en logements ..	12
3 - Développer l'activité économique de la commune et pérenniser l'activité commerciale	13
4 - Organiser et sécuriser les déplacements tous modes au sein de la commune	15
5 - Valoriser le cadre de vie, facteur d'attractivité et d'identité pour la commune	17
6 - Protéger l'espace agricole et naturel de la commune .	21

Préambule

- Drémil-Lafage est une commune de 2 545 habitants (recensement 2005) couvrant 1249 hectares, située en 2ème couronne de l'agglomération toulousaine.
- Elle dispose d'un environnement de qualité composé d'espaces naturels et agricoles (à dominante céréalière) couvrant plus de 1000 hectares, qui confère à la commune un fort caractère rural.
- L'espace urbain est éclaté en quatre entités distinctes :
 - les deux hameaux de Montauriol et de Lafage,
 - Drémil centre,
 - une zone d'activités desservie par la RN 126.
- Le cœur du village n'est pas un noyau historique car il a été créé récemment, mais constitue cependant un espace de centralité bien identifiable.
- Drémil-Lafage a connu un fort développement de son parc de logements dans les années 75-99. Il est exclusivement composé d'habitat individuel.

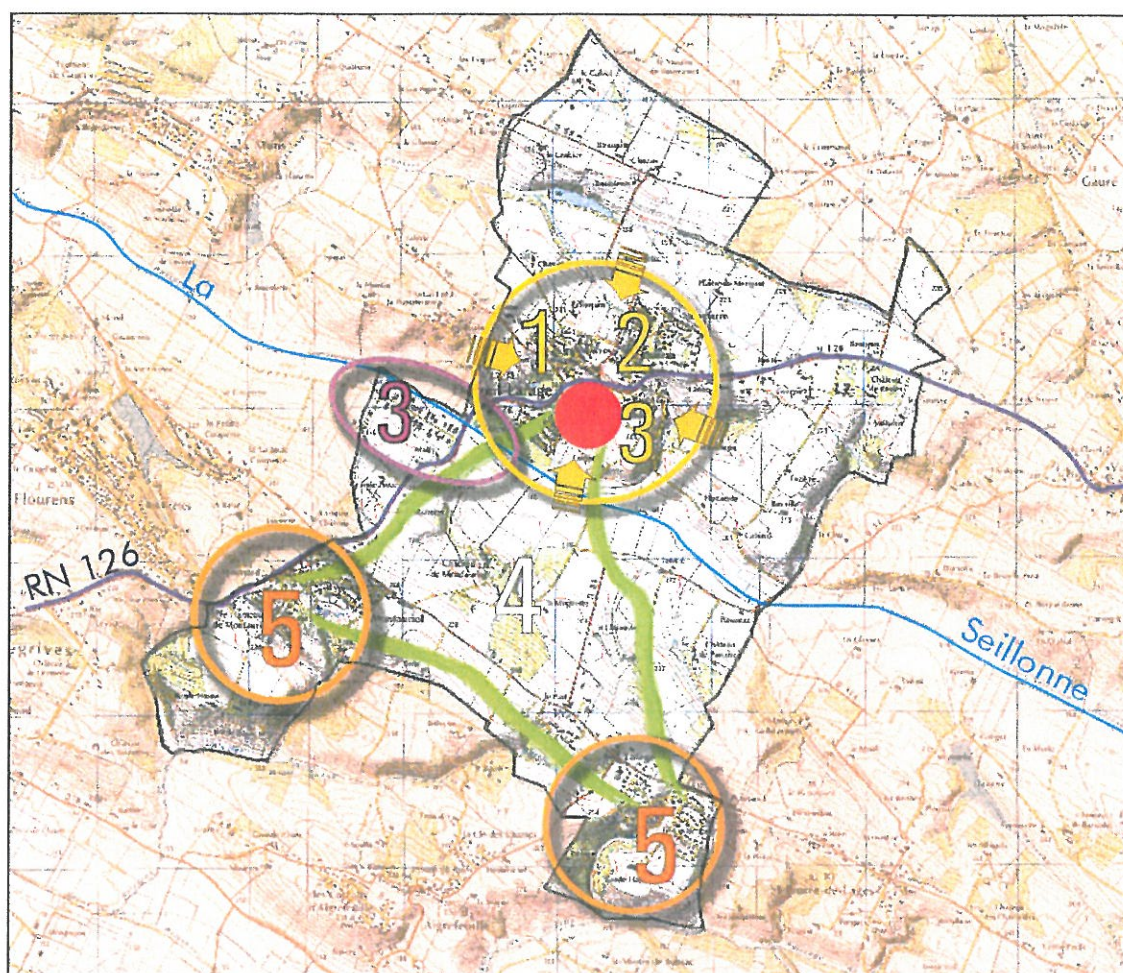
Les grands enjeux pour Drémil-Lafage

Les enseignements du diagnostic – Rappel :

- Les enseignements issus du diagnostic stratégique ont permis de mettre en lumière plusieurs enjeux. La révision du PLU s'inscrit dans un contexte communal, supra-communal et législatif comportant d'importants enjeux pour le développement de Drémil-Lafage. Ce contexte donne aujourd'hui, plus encore qu'hier, l'opportunité à la commune d'affirmer les projets d'aménagement sur lesquels elle a mené une réflexion, et d'associer ses habitants à son développement.
- Le niveau de développement urbain particulier en entités urbaines distinctes atteint par Drémil-Lafage se traduit par des perspectives d'extensions urbaines limitées et bien identifiées et par des différences d'attractivité entre les secteurs récemment urbanisés.
- L'offre de service est concentrée dans le noyau de Drémil, mais son accessibilité est rendue difficile en raison de l'éloignement des 4 entités urbaines et en raison du manque de sécurité pour les déplacements en modes doux.
- L'espace public est très marqué par la place accordée à l'automobile, le réseau communal ne s'appuyant que sur des routes nationales et départementales sans trottoirs. Seule la place de l'Eglise apparaît comme espace public majeur.
- L'identité de la commune est marquée par la présence d'une immense zone agricole (80 % du territoire communal) et d'un relief important (collines du Lauragais). Elle présente une grande diversité de la flore et de la faune. Cependant, une zone d'activités dans la vallée de la Seillonne laisse une image peu valorisante à la commune.

Le diagnostic a mis en lumière des grands enjeux à relever pour Drémil-Lafage pour les quinze prochaines années :

- **Poursuivre l'affirmation de la centralité en recentrant le développement**
 - Développer le secteur du plateau et le secteur situé à proximité du noyau ancien.
 - Renforcer l'offre de services.
 - Développer des espaces publics porteurs de lien social.
 - Proposer une diversité d'habitations par une programmation variée .
- **Limitier l'étalement et l'éclatement urbain**
 - Circonscrire l'urbanisation sur les deux quartiers existants au Sud (Lafage et Montauriol).
 - Ne pas favoriser les secteurs d'extension urbaine à l'écart du centre.
- **Maintenir un potentiel de développement économique**
 - Permettre l'extension de la zone d'activités sur plus de 10 hectares vers le Sud.
 - Valoriser la zone d'activités existantes (sécuriser l'accès, en protégeant le secteur habitat par un projet paysager).
 - Anticiper le développement futur de la ZA (sur un plan qualitatif et quantitatif, en matière de vocation).
 - Pérenniser l'activité commerciale du centre.
- **Maintenir la composante agricole et naturelle de la commune**
 - Maintenir l'activité agricole sur la commune.
 - Développer les activités para-agricoles (gîtes, maisons d'hôtes, ...).
 - Préserver les espaces naturels et créer des chemins.
- **Valoriser le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain**
 - Articuler les différents secteurs d'urbanisation par un réseau de liaisons douces, continu et complet.
 - Valoriser les berges de la Seillonne.
 - Relier de manière significative le centre et ses quartiers excentrés (s'affranchir de la coupure de la RN 126 et de la RD 1).
 - Mettre en place un partenariat avec le Conseil Général pour la réalisation de liaisons douces et le franchissement de la RD 1.



- 1 - Affirmer la centralité en limitant le développement urbain au noyau central de la commune**
- 2 - Proposer une diversification de l'offre en logements**
- 3 - Développer l'activité économique de la commune et pérenniser l'activité commerciale**
- 4 - Organiser et sécuriser les déplacements tous modes au sein de la commune**
- 5 - Valoriser le cadre de vie, facteur d'attractivité et d'identité pour la commune**
- 6 - Protéger l'espace agricole et naturel de la commune**

Les orientations générales d'aménagement

Orientation 1 : Affirmer la centralité en limitant le développement urbain au noyau central de la commune

Les équipements, services et commerces sont principalement localisés au centre du village de Drémil. Ils offrent à ce secteur une mixité de fonctions qui lui assure un certain dynamisme urbain. Éloignés du centre et ne possédant aucun équipement, les quartiers de Montauriol, Lafage et la zone d'activités assurent une fonction exclusivement résidentielle et économique.

1.1. Aujourd'hui, une des orientations majeures de Drémil est de renforcer l'offre commerciale et de services :

- En développant le commerce de proximité pour favoriser l'attractivité du village.
- En réalisant un équipement culturel pour accueillir les associations, les manifestations à proximité du pôle de services existant et en profitant du vaste espace public potentiel que constitue la place du village.
- En réutilisant les locaux de l'école primaire et la salle des fêtes pour effectuer des opérations tiroirs.
- En réorganisant et développant les équipements publics à proximité du complexe sportif et scolaire pour une meilleure synergie.
- En déterminant les territoires d'extension future situés au Nord et au Sud du cœur du village pour limiter l'étalement urbain (pas de construction à plus d'un rayon d'un kilomètre environ du centre).

1.2 Une autre orientation majeure est de développer les espaces publics porteurs de lien social :

- En renforçant la vocation de la place de l'Église comme espace public, comme lieu d'échanges et facteur de lien social en synergie avec le projet de centre-village (création de places de stationnement, traitement en plateau piétonnier et plantations, ...)

- En améliorant les liaisons depuis le centre vers les quartiers limitrophes (sécuriser la traversée de la RN 126 et vers la route de Mons).
- En créant des liaisons douces (piétons / cycles) pour relier les trois hameaux de la commune en utilisant ou en proposant des chemins ruraux.

1.3. Et enfin de proposer une diversité des fonctions urbaines :

La consommation de l'espace entre 1975 et 2000 est marquée par l'extension urbaine sous forme d'habitat pavillonnaire dispersé sur la commune et par la création d'une zone d'activités et artisanale dans la vallée de la Seillonne.

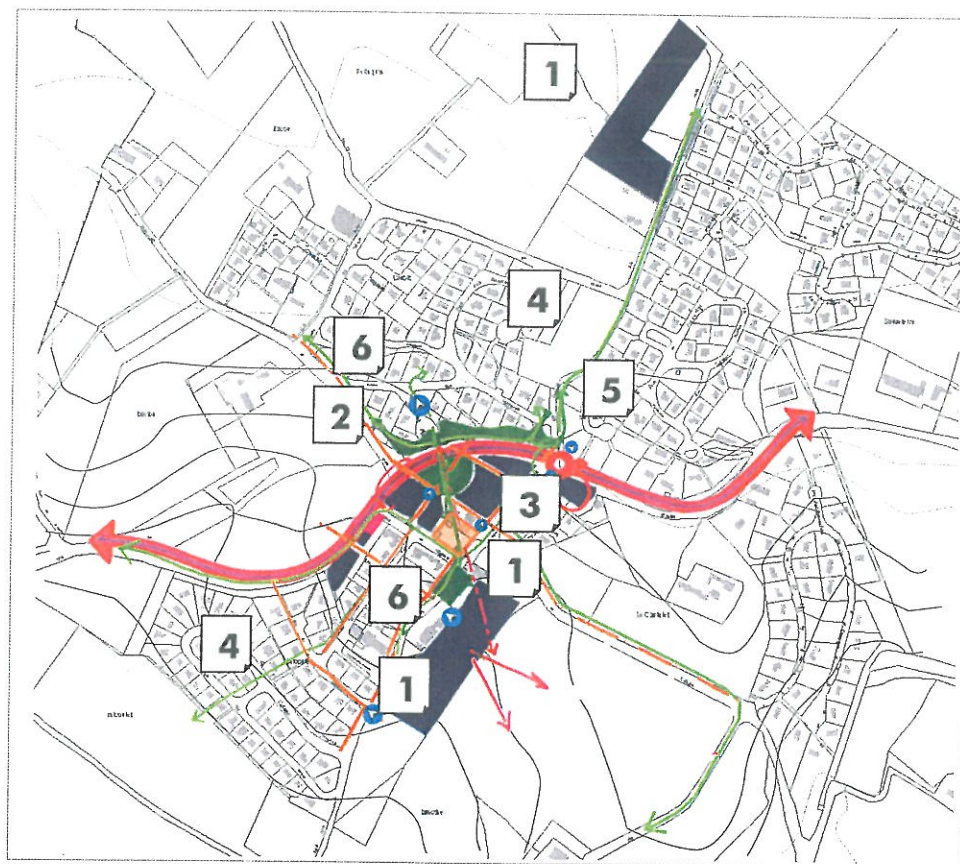
De par cette spécialisation de l'espace, il n'y a pas de secteur présentant une véritable diversité des formes et des fonctions urbaines.

Une volonté existe de maîtriser le développement urbain et de proposer une diversité de l'habitat dans les secteurs d'extension future à proximité du cœur de village, et aussi de revaloriser la zone d'activités mono-fonctionnelle par l'implantation de bureaux, de services.

Trois actions sont proposées :

- Créer des logements collectifs (à hauteur limitée à R + 1 / R + 2 maximum), des programmes d'habitat groupé et individuel dans le cadre de petites opérations d'urbanisme pour répondre aux besoins exprimés par les habitants de la commune et pour accueillir une nouvelle population.
- Favoriser un équilibre habitat / emploi sur la commune.
- Maintenir la diversité d'occupation de la zone d'activités et, dans le cadre de son extension sur 10 hectares, protéger le secteur d'habitat diffus existant le long de la RN 126 par un écran paysager.

**Affirmer la centralité en limitant le développement urbain
au noyau central**



 Secteurs à projets communaux

- 1 - Proposer une diversité d'habitat par une programmation variée dans les secteurs à projet**
- 2 - Développer le commerce de proximité et les espaces publics**
- 3 - Affirmer la composition amorcée en créant un plan de type bastide**
- 4 - Sécuriser et multiplier les liaisons douces**
- 5 - Profiter de la création du giratoire pour créer une greffe du noyau villageois**
- 6 - Dégager les vues et les perspectives à l'occasion du projet**

Orientation 2 : Proposer une diversification de l'offre en logements

Le parc d'habitat existant ne permet pas aujourd'hui une diversification de l'offre en logements. Il est composé essentiellement d'habitat individuel, en accession à la propriété (84 %) avec une prédominance de grands logements.

La part du logement collectif y est faible, une vingtaine de logements sont recensés sur la commune. Il n'y a pas de logement social sur la commune.

2.1. Ainsi, une orientation apparaît comme primordiale pour la commune, à savoir de diversifier l'offre d'habitat sur l'ensemble de la commune :

- En terme de formes urbaines (villas traditionnelles, habitat collectif R + 1/R + 2 maximum), en alignement sur l'espace public.
- De dominantes d'occupations (proposer du logement locatif en particulier du type T2, T3 et T4).
- De typologie et de qualité du bâti (garder « l'esprit du lieu »,...) par le maintien des règles de pente de toiture, de colorations, ...

2.2. En maîtrisant l'éclatement urbain sur le territoire communal :

- Ne pas mobiliser d'autres disponibilités foncières que celles identifiées dans le précédent POS, zones II et III NA, voire les réduire à court terme.
- Privilégier l'extension urbaine en continuité avec le bâti existant, du plus dense au centre vers le moins dense en périphérie.
- Maîtriser l'accroissement démographique pour atteindre une population de 3 000 habitants environ à l'horizon 2007 (2 500 environ en 2005) et 200 habitants supplémentaires dans le cadre de ce PLU.
- Transformer et réduire les zones NB en N et protéger les zones agricoles et naturelles.

2.3. Et en constituant de nouvelles réserves foncières :

- Par la création d'un emplacement réservé sur le chemin de Lafage à proximité des équipements du centre pour l'implantation d'une crèche, d'une maison de retraite ou de logements sociaux.

Orientation 3 : Développer l'activité économique de la commune et pérenniser l'activité commerciale

Le dynamisme économique de la commune repose sur la zone artisanale et industrielle qui accueille une vingtaine d'entreprises du secteur secondaire et tertiaire.

Elle est située à l'écart du tissu urbain, à l'image peu valorisante et à l'accès difficile et dangereux par une simple tourne-à-gauche sur la RN 126 au niveau de la Seillonne. La présence d'entreprises à risques et bruyantes génère des difficultés de cohabitation entre les activités et l'habitat diffus existant.

Le secteur commercial occupe une place importante dans l'activité économique de la commune de Drémil-Lafage. Il est considéré comme le poumon économique du cœur de ville, même s'il reste fragile et dépendant d'une aire de chalandise locale.

3.1. Une orientation importante est également d'anticiper le développement de la zone d'activités :

- En permettant son extension sur plus de 10 hectares vers le Sud, en prolongement immédiat de la zone d'activités (emprise de la zone IIINA inscrite au POS actuel).
- En sécurisant l'accès existant de la zone d'activités par un aménagement de la RN 126.
- En créant un nouvel accès par un giratoire depuis la RN 126, dans le secteur dit « Matis ».
- En permettant l'installation d'activités diversifiées de qualité, de bureaux, de services, permettant une revalorisation de l'image de la zone d'activités.
- En créant un maillage orthogonal intégrant la voie de desserte existante.

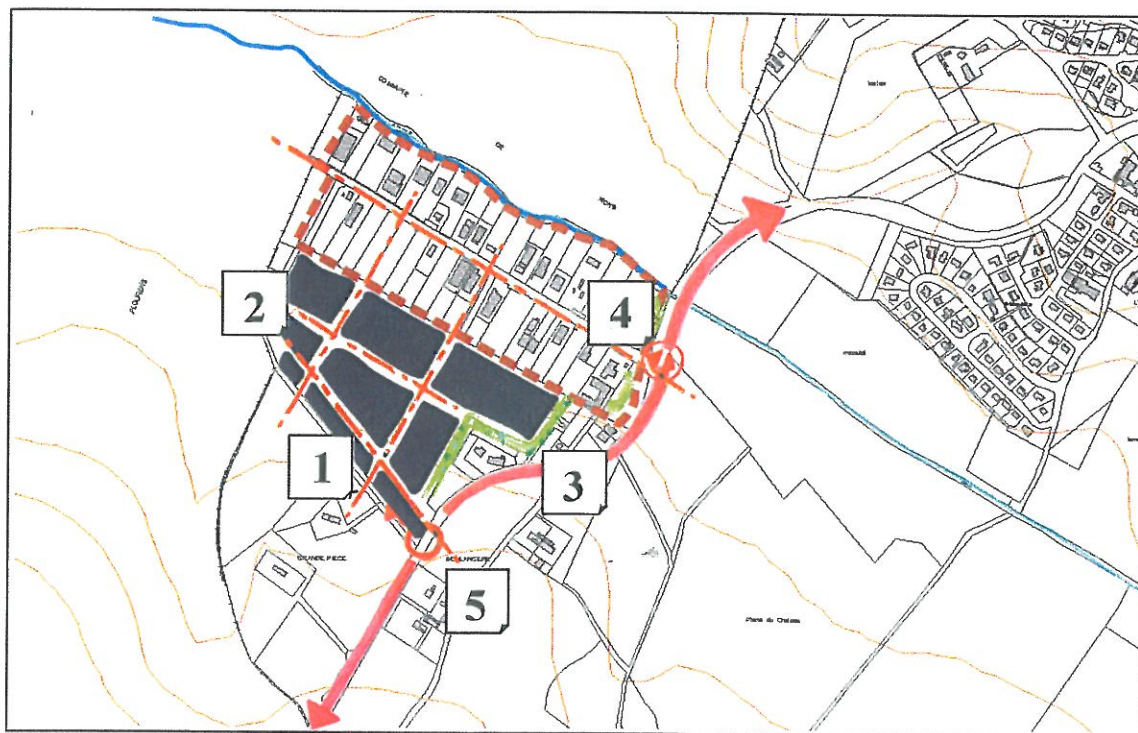
3.2. Et également de pérenniser l'activité commerciale et de services du centre du village :

- En favorisant la synergie entre commerces de proximité, équipements publics, services et espaces publics.

3.3. Et enfin de réorganiser les équipements scolaires et sportifs sur le plateau :

- En renforçant le pôle sportif et scolaire sur le plateau en lien avec le centre du village (maintien de l'emplacement réservé n° 41 prévu pour extension du complexe sportif).

Développer l'activité économique par l'extension de la zone d'activités



 Secteurs à projets

- 1 - Permettre l'installation d'activités diversifiées et de qualité, de bureaux et de services**
- 2 - Requalifier la zone d'activités à l'occasion de l'extension vers le Sud par une composition forte**
- 3 - Protéger le secteur d'habitat diffus par un écran végétal**
- 4 - Mailler, multiplier les liaisons tous modes**
- 5 - Créer un nouvel accès par un giratoire depuis la RN 126 et sécuriser l'accès existant**

Orientation 4 : Organiser et sécuriser les déplacements tous modes au sein de la commune

La commune possède une bonne couverture géographique par les transports (lignes de bus 56 et 77A et Transport à la Demande (TAD) mais une offre modeste en terme de fréquence).

Trois coupures physiques sont recensées sur la commune :

- la RN 126 crée un effet de coupure avec le centre du village de Drémil
- la RD 1 supporte un important trafic qui rend son franchissement difficile
- la vallée de la Seillonne

L'absence de continuités et de liaisons douces accentue l'isolement des quatre différents hameaux.

4.1. En conséquence, une orientation fondamentale est d'améliorer la desserte viaire et TC sur la commune :

- Par la modification depuis le 22 décembre 2003 du tracé de la ligne de bus en heures de pointe (ligne 35) vers le terminus de Gramont (métro ligne A) et le terminus de la ligne 16 (Cité de l'Hers) et création d'un transport à la demande (TAD) en heures creuses.

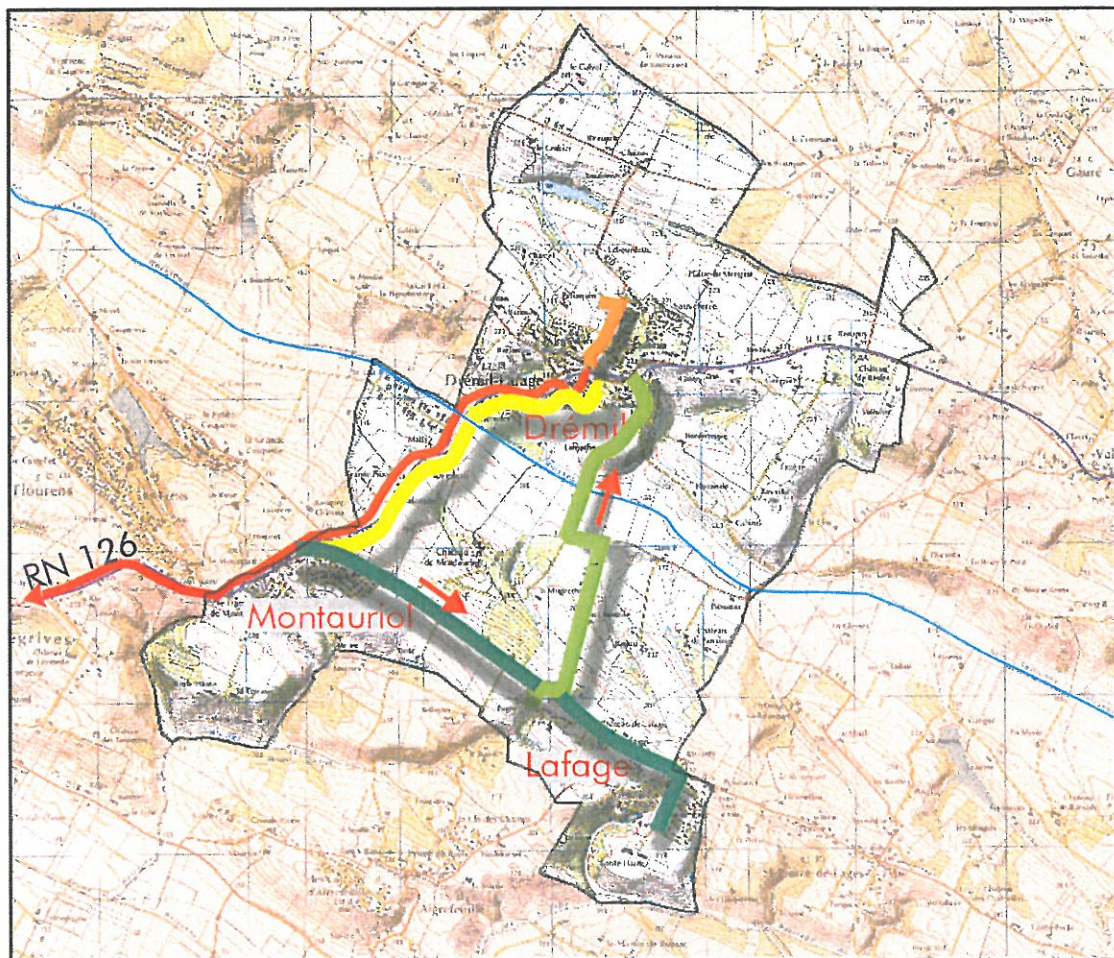
4.2. En développant les liaisons douces, pour rapprocher les trois hameaux qui constituent la commune :

- En reliant le centre aux quartiers limitrophes par la création d'un réseau communal de liaisons piétons/cycles (10 kilomètres environ).
- En s'affranchissant de la coupure RN 126 et RD 1.

Les principes sont les suivants :

- . Créer une liaison sécurisée des RD 66 et 94 (relier Drémil et Lafage)
- . Créer une liaison sécurisée le long de la RD 1 (relier Lafage et Montauriol)
- . Créer un giratoire au carrefour RD 1/RD 94 au niveau de Lafage permettant de sécuriser le franchissement par les piétons et le ralentissement des véhicules.
- . Créer une liaison sécurisée le long de la RN 126 (relier Montauriol à Drémil et la zone d'activités)
- . Créer ou renforcer les liaisons entre plateau sportif et scolaire au Nord et Drémil centre, par le tissu pavillonnaire et le passage souterrain existant.

Les principales liaisons entre les quatre entités urbaines



- Ligne 35 et TAD
- Liaison douce (RD 94) entre Drémil et Lafage
- Liaison douce (RD 1) entre Lafage et Montauriol
- Liaison douce (RN 126) entre Montauriol / zone d'activités et Drémil
- Liaison douce sur le plateau

Orientation 5 : Valoriser le cadre de vie, facteur d'attractivité et d'identité pour la commune

A l'exception de la place de l'Église aménagée récemment, Drémil-Lafage ne possède pas de véritable espace public favorisant le développement du lien social.

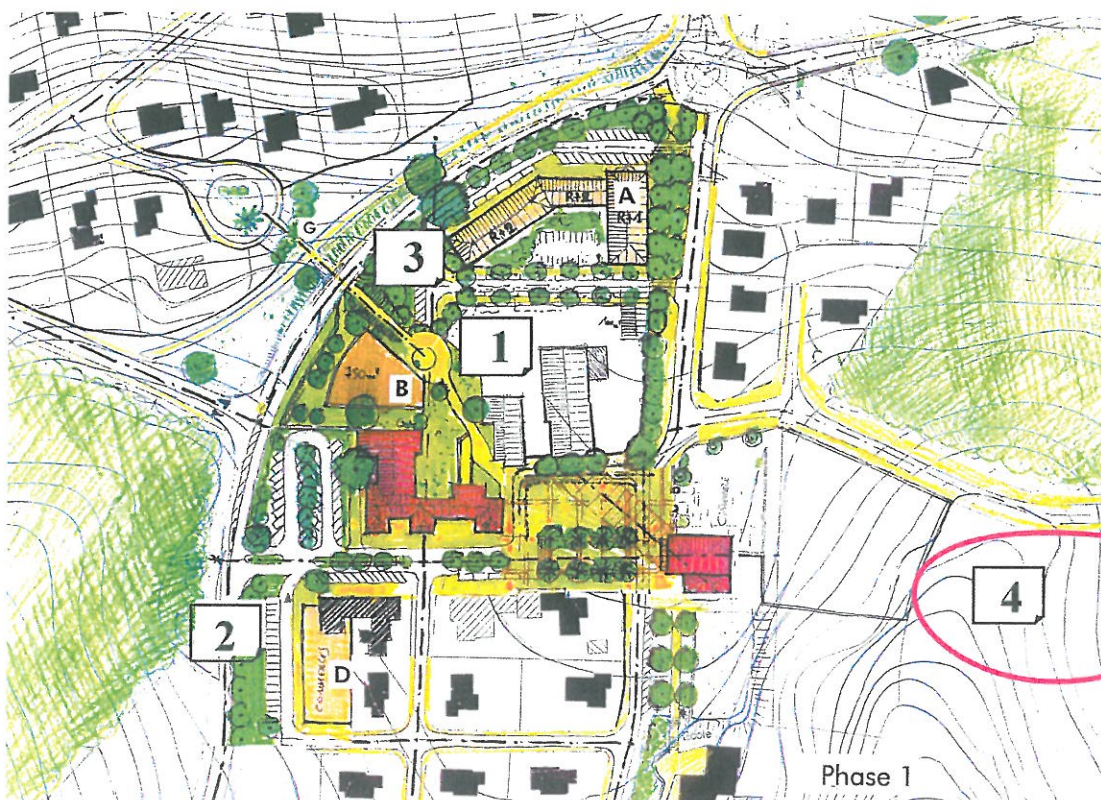
Le maillage piétons-cycles est très peu développé, discontinu, et soumis à quelques effets de coupure (R 126, RD 1 et vallée de la Seillonne). En conséquence, les liaisons douces sont quasi-inexistantes sur le territoire communal.

L'un des premiers objectifs est ici de renforcer la vocation de l'espace public central et du maillage de liaisons douces.

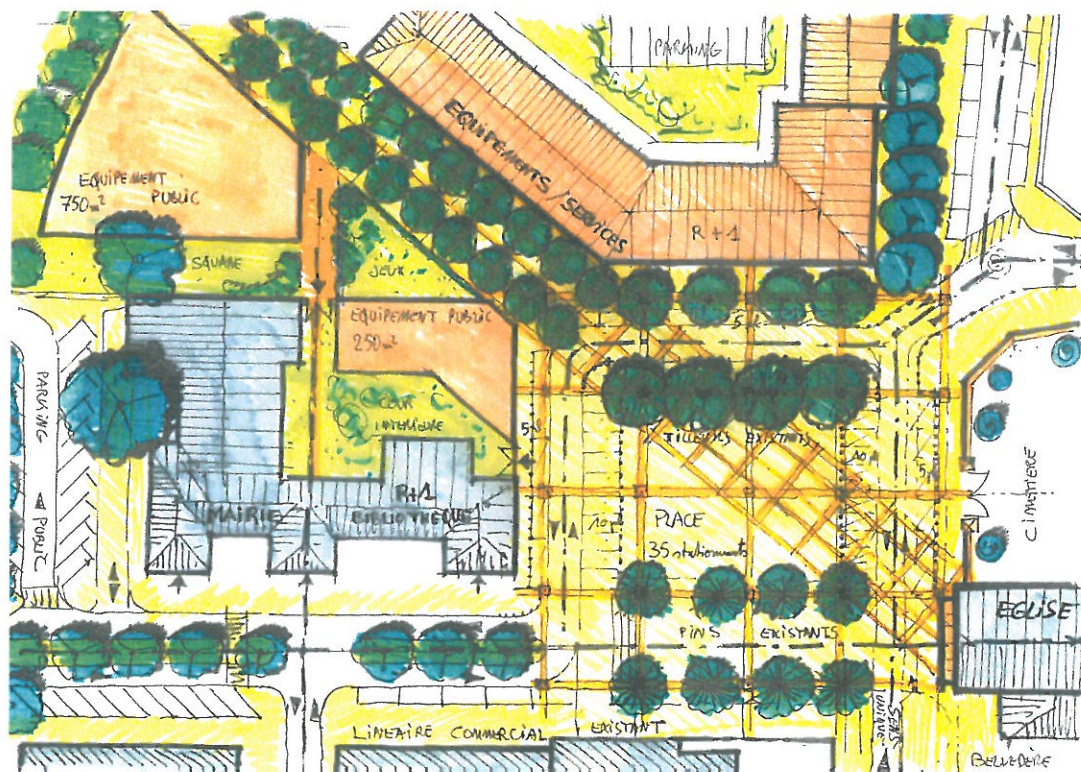
5.1. Achèvement de la restructuration de l'espace central de la commune :

- En renforçant la vocation de la place de l'Église comme espace public et comme lieu d'échanges par une programmation d'événements marquants (fêtes, manifestations, ...).
- En favorisant la synergie entre les équipements administratifs, culturels, culturels et commerciaux autour d'une place centrale traitée en plateau piéton avec une capacité complémentaire en places de stationnement.

**Court terme : renforcement du noyau villageois
le long de la RN 126 et réutilisation des locaux de l'école primaire
(illustration)**



**Moyen terme : réorganiser les équipements culturels, administratifs, cultuels et commerciaux autour de la place centrale
(illustration)**



5.2. Une orientation majeure pour garder l'originalité de la commune est de valoriser les berges de la Seillonne :

Des espaces naturels diversifiés existent sur la commune offrant une identité rurale et verte :

- des espaces agricoles ouverts, quelques haies encore présentes, des boisements de chênes sur les zones pentues,
- de nombreux ruisseaux et leurs ripisylves, support de biodiversité et de continuités écologiques.

Un patrimoine architectural riche et de qualité est présent, mais délaissé par les mesures de protection.

Dans le cadre du présent PLU, l'objectif sera en conséquence :

- Renforcer les liaisons vertes pour relier les quatre entités urbaines de part et d'autre de la Seillonne.
- valoriser les berges de la Seillonne, notamment par l'entretien et la délimitation par des haies.

5.3. De maintenir le caractère rural et valoriser le patrimoine :

- En protégeant et valorisant le patrimoine bâti.
Le territoire communal est constellé. De nombreuses maisons bourgeoises, de petits châteaux, de deux églises et d'un presbytère, d'anciens abreuvoirs, d'une meule à pastel, de statues en fronton d'habitation et de nombreux corps de ferme, ...
Ces éléments seront identifiés sur le plan de zonage (étoiles) afin d'être protégés.

5.4. De prendre en compte les risques et les nuisances sonores

- En améliorant le réseau d'assainissement (chaque entité urbaine possède son propre système d'assainissement).
- En résolvant la question de l'inondabilité de la vallée de la Seillonne.
- En maîtrisant l'implantation des entreprises classées ou potentiellement dangereuses.
- Et en prenant en compte la zone de nuisances de la RN 126.

Orientation 6 : Protéger l'espace agricole et naturel de la commune

Près de 80 % de la surface de la commune étant occupée par l'agriculture, la commune possède une forte identité rurale et verte aux portes de l'agglomération toulousaine, accueillant un bâti de caractère et de nombreuses fermes dans un relief très vallonné.

6.1. Il s'agit donc de développer les activités para-agricoles :

- En diversifiant l'activité agricole et en favorisant le développement du tourisme vert, notamment par la réalisation de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes.

6.2. Également de préserver l'activité agricole de la commune et ses grands espaces cultivés :

- En identifiant les exploitations pérennes et en conservant le foncier de bonne qualité (zone A).
- En favorisant l'installation de jeunes agriculteurs pour maintenir l'activité agricole sur la commune.
- En protégeant les boisements existants et en favorisant la création de nouvelles plantations.