Réalisé par :

G2C Territoires
Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26, Chemin de Fondeyre
31 200 TOULOUSE
Tél. : 05 61 73 70 50
Fax : 05 61 73 70 59
Courriel : toulouse@altereo.fr

En collaboration avec :

Jacques SEGUI
Ingénieur paysagiste ITHP
2 Rue Maréchal Joffre
24100 BERGERAC
Tél. : 05.53.57.13.84
Fax : 05.53.57.13.85
Courriel : jsegui@wanadoo.fr

ETUDE URBAINE

DIAGNOSTIC

COMMUNE DE LAFRANÇAISE

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE (82)

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

1.1 Un Plan de Référence pour la commune de Lafrançaise
1.2 Le contexte du Plan de Référence
1.3 Un projet concerté

DIAGNOSTIC PARTAGÉ

1 CONTEXTE TERRITORIALE ET DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

1.1 Situation géographique
1.2 Portraits socio-économiques de Lafrançaise
1.2.1 Une commune multipolarisée mais attractive au niveau communautaire
1.2.2 Une croissance démographique stable portée par l'arrivée de nouvelles populations
1.2.3 Un parc de logements en lien avec l'évolution des ménages
1.3 Lafrançaise en 2025
1.3.1 Grands enjeux : le maintien du rayonnement communal, l'accompagnement de l'adaptation du parc de logements et la mise en place d'une stratégie foncière adaptée
1.3.2 Calcul du point mort : quelle prévision pour les logements vacants en 2025 ?
1.3.3 Scénarii de développement

2 DIAGNOSTIC URBAIN

2.1 Un centre bourg riche de son histoire : la forme singulière de la Bastide et son adaptation contemporaine
2.1.1 D'un bourg de tradition agricole et boisé à la Bastide du XIIIème : un site au caractère fort
2.1.2 Un tissu urbain régulier et dense aéré par de nombreux espaces publics
2.1.3 …dont la valeur d'usage pourrait être renforcée
2.2 Une armature viaire à deux vitesses
2.2.1 Le réseau viaire communal : un lien structurant avec les deux polarités urbaines de Castelsarrasin-Moissac et de Montauban
2.2.2 Le réseau viaire en centre-bourg : un accès difficile pour les véhicules et les piétons
2.2.3 Les éléments générateurs de mobilité : des motifs d'attraction nombreux
2.2.4 Mobilité alternative à la voiture individuelle : cheminements piétons, transport en commun et covoiturage

3 DIAGNOSTIC PAYSAGER

3.1 Les paysages communaux
3.1.1 Relief et entités paysagères
3.1.2 Représentations historiques
3.1.3 Eléments d'architecture : une architecture homogène
3.1.4 Matériaux : des constructions fondées à partir des sols et des terres locales
3.1.5 Eléments architecturaux des espaces publics
3.2 Paysages urbains
3.2.1 Analyse des paysages urbains
3.2.2 Des ouvertures visuelles entre ville et campagne
3.3 Première carte de représentation paysagère à l'échelle du bourg

4 DEFINITION DES ENJEUX

4.1 Les moteurs de l'attractivité
4.2 Points faibles et enjeux
4.3 Les enjeux à l'échelle du bourg
4.4 Les enjeux à l'échelle du centre bourg

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

AVANT-PROPOS

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.1 Un Plan de Référence pour la commune de Lafrançaise

La commune de Lafrançaise souhaite développer une étude urbaine sur son territoire afin d'imaginer la commune et son centre bourg à l'horizon 10-15 ans. Par ailleurs, cette étude urbaine permettra de définir les perspectives d'évolution d'un futur document d'urbanisme sur la commune en prenant en compte tous les enjeux du territoire, en accord avec les besoins actuels et futurs de la population et dans le respect des orientations générales prises à l'échelle supra-communale.

Concrètement, la commune de Lafrançaise souhaite développer cette étude urbaine pour :

- **La requalification et la restructuration du bourg, en vue de définir une logique de circulation et de stationnement, de gérer les points dangereux, de sécuriser les cyclistes et piétons…**
- **L'aménagement des espaces publics avec définition de leurs usages et des grands principes d'aménagement**
- **La qualification et/ou programmation de services publics existants (salle polyvalente actuelle, zone artisanale…) et de services publics à créer (salle des fêtes)**

Ce diagnostic prospectif constitue le préalable à l'élaboration pour les 10 ans à venir d'un projet urbain, dit « Plan de Référence ».

1.2 Le contexte du Plan de Référence

L'étude urbaine de la commune de Lafrançaise s'inscrit dans un contexte administratif et législatif déterminant :

- **Contexte administratif**

  Lafrançaise est la commune-centre de la communauté de communes du Sud Quercy de Lafrançaise. A ce titre, elle constitue un pôle d'équipements et de services important pour l'ensemble de ce territoire rural de près de 7 000 habitants. **La fréquentation et les déplacements sur la commune sont intimement liés à cette caractéristique**. Par ailleurs, l'intercommunalité a la compétence en matière d'aménagement de l'espace. A ce titre, elle participe à l'élaboration, à la révision et au suivi du Schéma de Cohérence et d'Organisation Territoriale (SCOT). En mai 2013, le SCOT de l'Agglomération de Montauban a été approuvé, impliquant des orientations pour Lafrançaise.
  L'intercommunalité dispose également des compétences : développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté (dont le développement agricole et touristique), protection et valorisation de l'environnement, politique du logement et aménagement du cadre de vie et des voiries.

© CCSQL

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Contexte législatif

La commune de Lafrançaise souhaite faire de cette étude urbaine une base de réflexion globale et prospective sur le devenir à imaginer pour le bourg et les espaces publics communaux, mais également pour l'élaboration concomitante de son futur Plan Local de l'Urbanisme ayant une échéance de 10-15ans.

Dans cette optique, il est important de considérer cette étude en prenant en considération les grands objectifs actuels en matière d'aménagement du territoire et notamment en considérant les documents cadres suivants :

- **La Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain :** Cette Loi cadre en matière d'urbanisme a été votée el 13 Décembre 2000 et vise à actualiser le cadre juridique en matière d'aménagement du territoire et à intégrer les notions liées au développement durable. Ce texte précise notamment des objectifs nouveaux en matière de diversification de l'habitat, de la qualité des logements, de la mixité sociale et des liens à créer entre les orientations d'urbanisme et celles liées aux transports. Par ailleurs la Loi SRU introduit dans l'urbanisme les questions liées à la consommation d'espaces et au phénomène de périurbanisation.
- **La Loi Urbanisme et habitat :** Cette Loi modifie certaines dispositions de la Loi SRU comme le fait de ne plus rendre opposable le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au tiers. Dans le cadre de la présente étude, l'une des dispositions majeures de cette Loi concerne la possibilité pour une commune d'identifier des bâtiments agricoles d'un intérêt architectural avéré en vue de changer leur destination.
- **La Loi portant engagement national pour l'Environnement (Grenelle II) :** La Loi dite Grenelle II a bousculé considérablement la planification territorial puisqu'elle vise à intégrer des objectifs en matière de lutte contre l'étalement urbain, contre le changement climatique, en faveur de l'efficacité énergétique, en faveur de la biodiversité et afin d'anticiper un aménagement opérationnel durable.

➔ Les actions déjà engagées

De 2002 à 2013, trois études de faisabilité du CAUE 82 ont été effectuées sur :

- l'aménagement et la sécurisation des axes majeurs de la bastide : la rue Mary Lafon y compris les rues adjacentes (dont la rue Léon Cladel, la rue Louis Pernon) ainsi que certaines places : Esplanade Gustave Bosq, place de la Hallle…
- la création de liaisons piétonnes sécurisées entre le centre bourg et la vallée des Loisirs
- l'aménagement des liaisons vers un terrain en cours d'acquisition en vue de l'implantation de la future salle des fêtes.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sous la forme d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) a été menée sur les logements saisonniers agricoles en 2012. La mise en place de ce type de dispositif sur le bâti dégradé du centre ancien est en cours de réflexion.

1.3 Un projet concerté

Le projet de réinvestissement des espaces publics de Lafrançaise au sein duquel s'inscrit ce Plan de Référence s'établit dans une logique de partenariat avec les acteurs du comité de pilotage, à savoir le Conseil Général du Tarn et Garonne (thématique voirie), le CAUE 82, la CCSQL et les élus de Lafrançaise. La population locale est également un acteur concerté dans le cadre de ce projet. Ainsi la municipalité a souhaité intégrer la population aux réflexions, sous la forme d'une visite de terrain et de l'animation de réunions publiques.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

DIAGNOSTIC PARTAGÉ

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

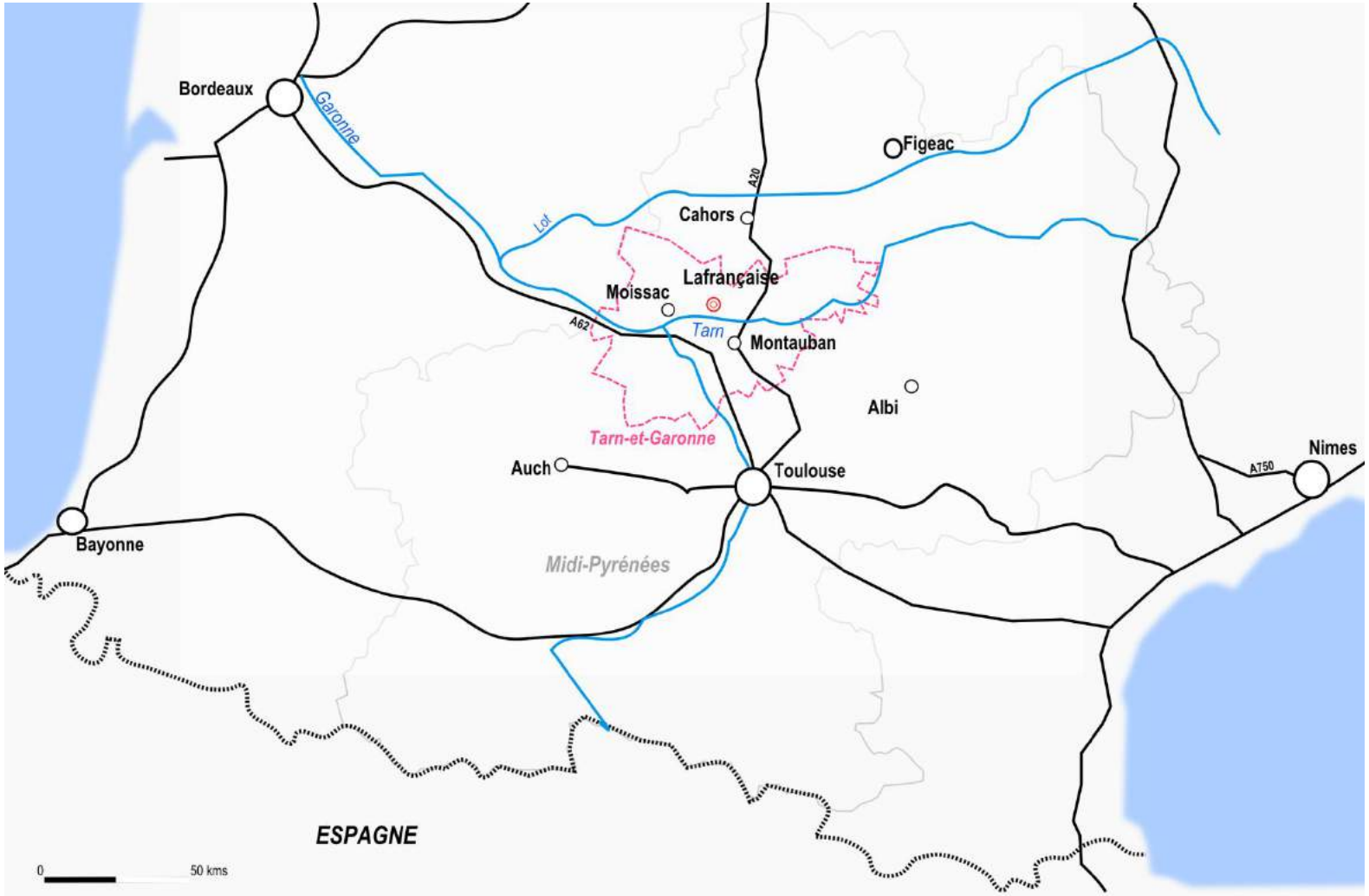
1 CONTEXTE TERRITORIALE ET DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

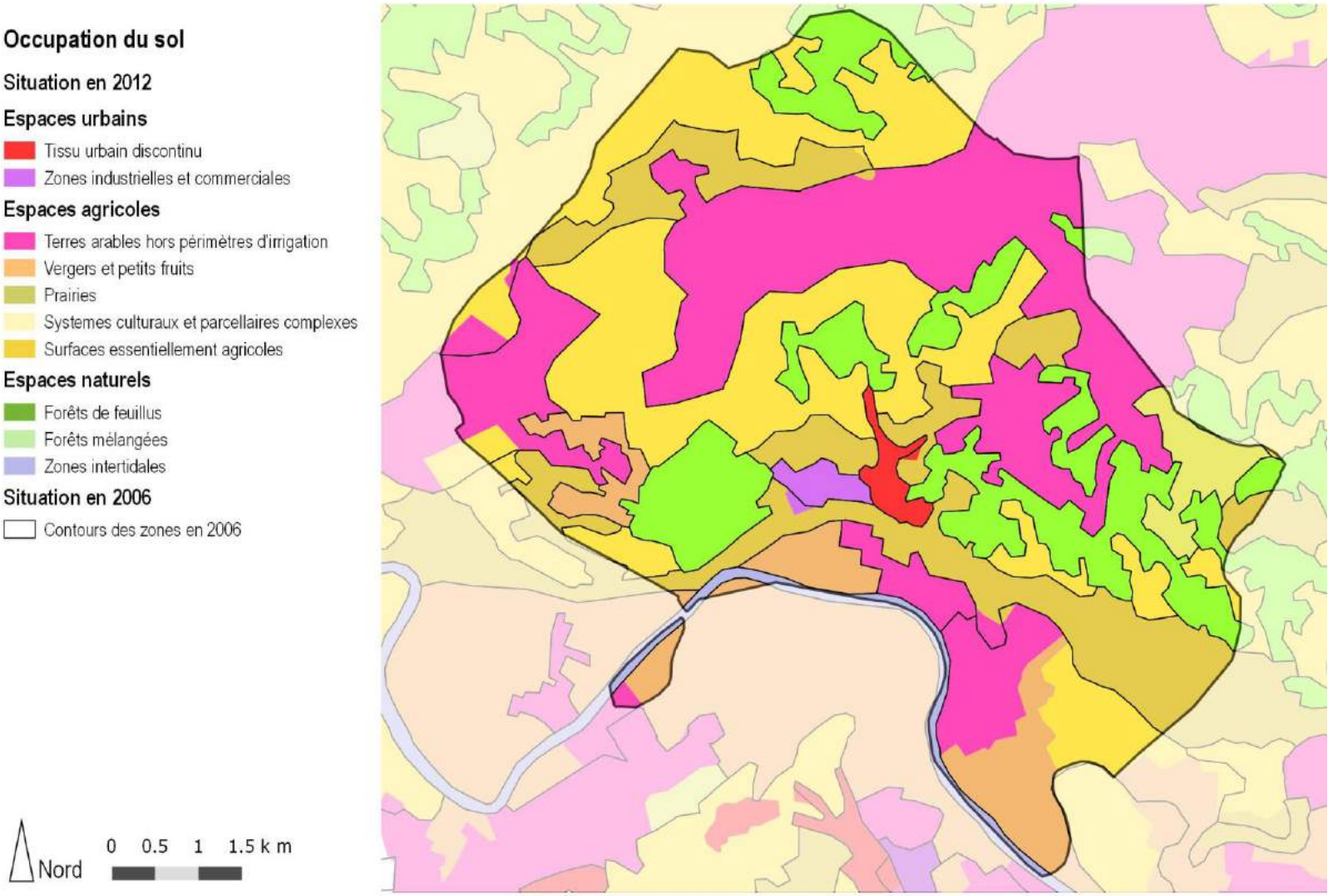
1.1 Situation géographique

Commune de la région Midi-Pyrénées, Lafrançaise se situe au nord du département du Tarn-et-Garonne. Située dans la Vallée de la Garonne, Lafrançaise présente une localisation singulière entre relief et plaine, entre l'éperon calcaire des coteaux du Bas-Quercy (au nord) et la plaine alluviale basse du Tarn (au sud).

Lafrançaise se situe à équidistance entre Moissac et Montauban (15 km). Son armature routière est tournée vers le Sud et ces deux polarités urbaines. La commune ne présente pas de connexion directe à l'Occitane (A20), un passage par Montauban est nécessaire pour la rejoindre.



➔ Lafrançaise : commune agricole et boisée



Source : Corinne Land Cover, 2012

La carte d'occupation des sols ci-contre illustre la forte présence des espaces agraires et boisés sur la commune.

L'évolution de l'occupation des sols entre 2006 et 2012 nous indique l'extension légère de la Zone d'Activités du Rival, de la tache urbaine (avec le développement pavillonnaire des Moulins à Vent) sur les terres agricoles.

Les types de culture ont légèrement évolué. La culture de petits fruits et de vergers a régressé au sud de la commune. Les terres arables hors périmètre d'irrigation se sont développées au détriment des surfaces agricoles.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.2 Portraits socio-économiques de Lafrançaise

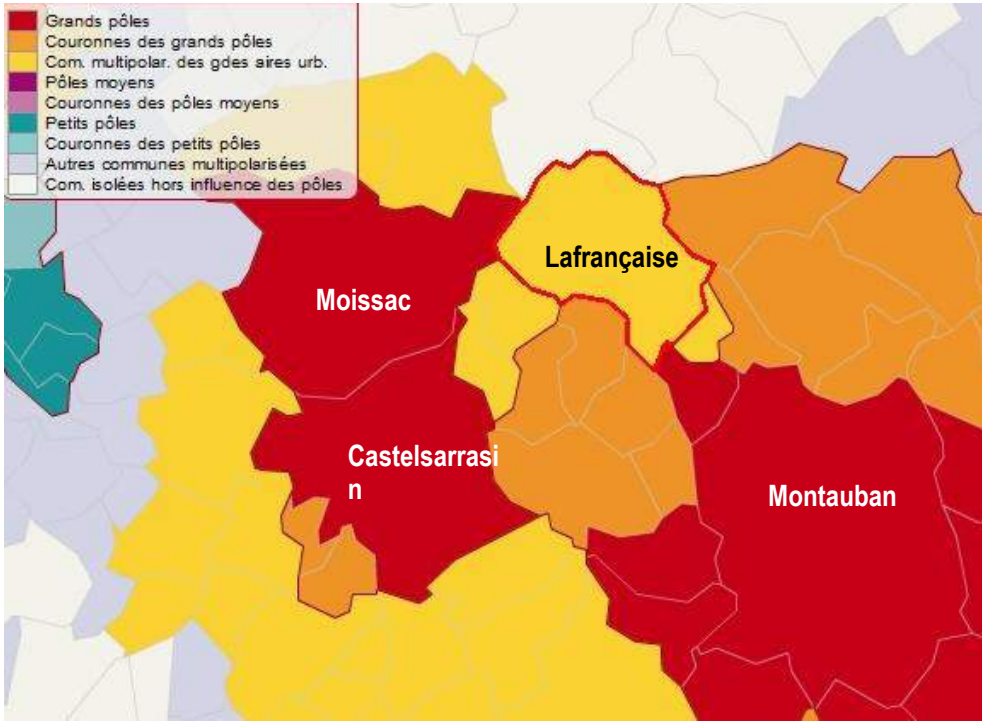
1.2.1 Une commune multipolarisée mais attractive au niveau communautaire

➔ **Lafrançaise : une commune tournée vers les grands pôles de Moissac-Castelsarrasin et Montauban…**

Si l'analyse de l'armature urbaine met clairement en évidence, la polarisation de Lafrançaise vers Moissac et Montauban, la commune constitue également un pôle d'affluence pour les communes voisines. Il apparaît clairement dans l'armature urbaine présentée précédemment que Lafrançaise est fortement liée aux pôles urbains de Moissac et de Montauban. L'INSEE la qualifie en ce sens de « commune multipolarisée », car au moins 40 % de ses actifs travaillent à Moissac-Castelsarrasin ou à Montauban.

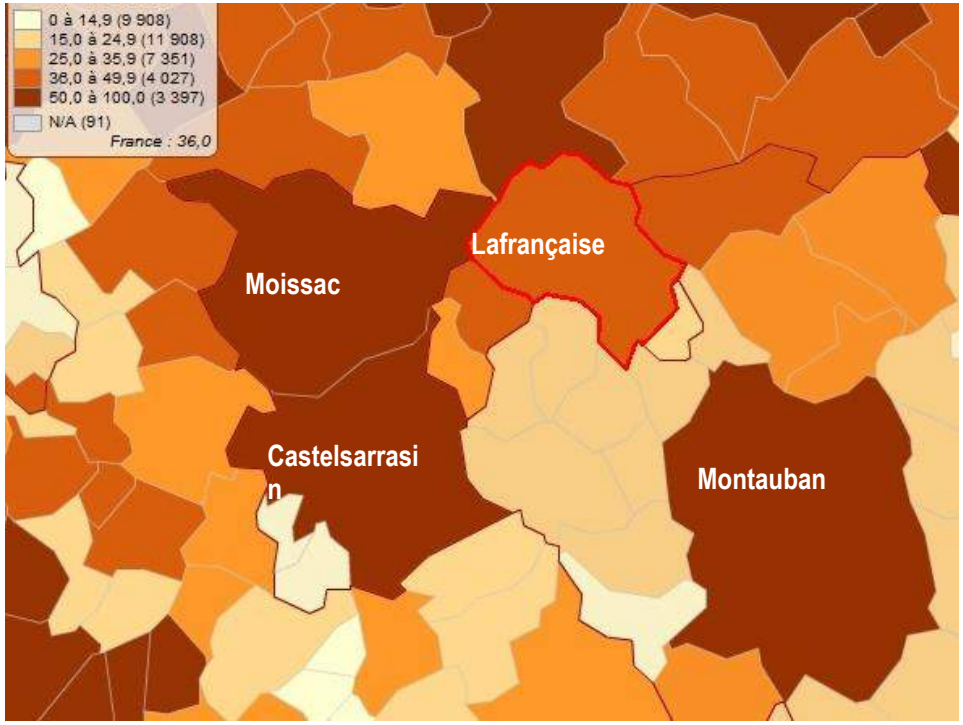
Typologie des aires urbaines

© Géoclip 2015. Source : INSEE, RP2009



Part de la population active travaillant et résidant sur la même commune

© Géoclip 2015. Source : INSEE, RP2009

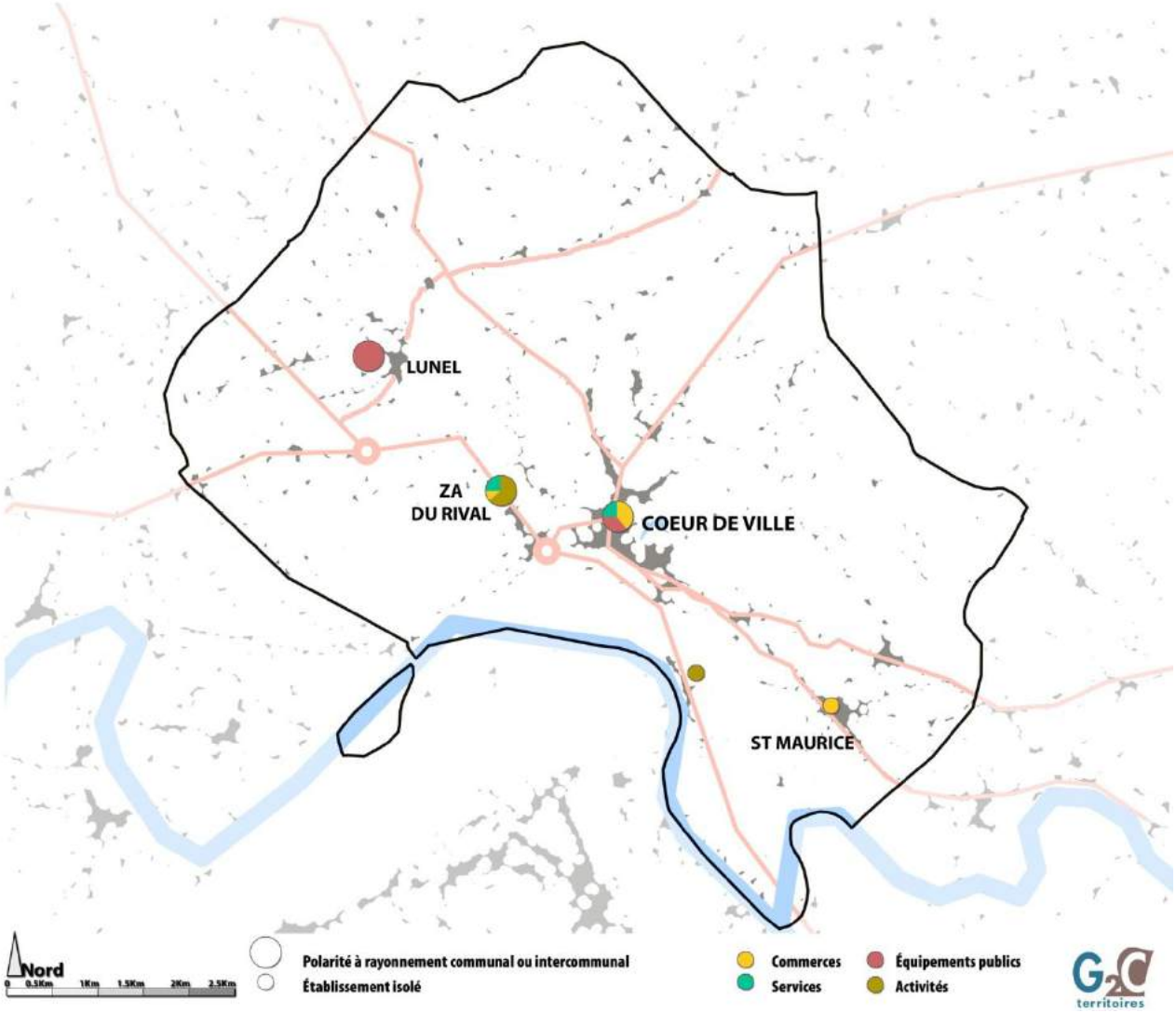


Ces données indiquent qu'une part non négligeable de Lafrançaisains travaillant hors de la commune ; l'offre en logements et en mobilité est à adapter en conséquence.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ …mais jouissant également de ses propres polarités commerciales et de services…

Lafrançaise attire également. Son offre en services, en équipements publics, son bassin d'emploi créent une dynamique d'attraction des petites communes avoisinantes, que son statut de chef-lieu d'intercommunalité sanctifie. Le ratio équilibré entre actif et emploi sur son territoire (36% des actifs travaillent sur Lafrançaise en 2012) et un niveau satisfaisant d'équipements structurent une économie présentielle unique à l'échelle du territoire Nord de l'Agglomération de Montauban. En effet, l'arrière-pays du Coteau du Bas-Quercy est formé de communes isolées sans influence marqué des grands pôles urbains et d'emplois.



Cette offre commerciale et servicielle est focalisée sur le centre-bourg. Cette concentration participe au caractère vivant du village avec un double linéaire commercial diversifié en centre-ville et des polarités d'équipements publics à rayonnement intercommunal (collège A. Perbosc et équipement sportif dans la Basse-Ville, la Base de Loisirs et le Centre Aéré, le Centre Culturel Intercommunal avec l'école de musique, la médiathèque et le centre social). Trois développements extérieurs sont également à souligner : le groupe scolaire J. Baylet sur Lunel, deux commerces sur Saint-Maurice, et quelques commerces et services dans la ZA du Riva. Cette offre par l'attraction qu'elle crée sur le territoire avoisinant constitue un véritable atout pour la commune. Ainsi maintenir cette polarité et stimuler son attractivité sont des enjeux essentiels.

Nota : cette cartographie n'a pas vocation de donner des informations quantitatives mais de déceler les centralités de la commune et d'évaluer le rayonnement des établissements existants sur le territoire communal.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ ...fédérant un noyau associatif dynamique

Lafrançaise fédère de nombreuses associations dans les domaines du sport, du loisir, de l'action sociale et du patrimoine. En lien avec le complexe multisports, les associations sportives sont très présentes et représentent plusieurs activités : judo, foot, tennis, handball et vélo. En matière de loisirs, les activités représentées sont la pêche, la chasse, les jeux de boules ainsi que les animations plus généralistes portées par le club des ainés ruraux. Des comités de fêtes sur les hameaux de Saint-Maurice et Lunel animent les noyaux villageois en périphérie du bourg. Parmi les associations intervenant sur le champ de l'action sociale, on compte La Croix Rouge et les Restos du Cœur. Enfin, des associations de protection du patrimoine locale s'intéressent notamment à la préservation de l'Eglise Saint-Georges et de la Chapelle Notre Dame de Lapeyrouse.

La Chapelle de Lapeyrouse : vecteur d'identité locale

L'église Saint-Georges : vecteur d'identité locale

Le clocher de l'église est classé. L'édifice en péril fait l'objet d'un projet de renfort de ces contreforts.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.2.2 Une croissance démographique stable portée par l'arrivée de nouvelles populations

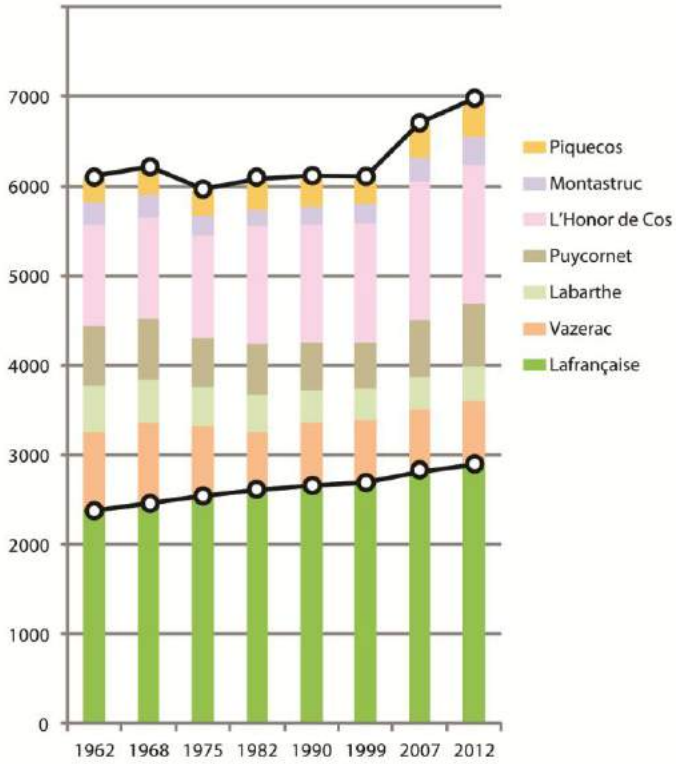
➔ **Une croissance démographique stable à l'échelle communale dans un contexte intercommunal plus oscillant**

Lafrançaise connaît une croissance démographique stable depuis les années 1960 avec un taux de croissance annuel moyen de 0,29% sur la période 1960-2012. Ainsi la commune est passée de 2385 à 2870 habitants.

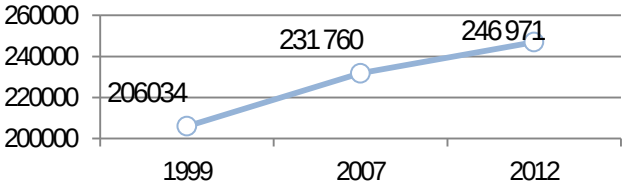
Cette stabilité démographique est singulière dans le territoire du Sud Quercy. En effet, les autres communes de l'intercommunalité ont subi un déclin démographique entre les années 1960 et 1970 (voire 1980 pour Labarthe et Vazerac). Cette dynamique ne s'est renversée qu'à la fin des années 1990, comme l'indique le graphique ci-contre (+873 habitants entre 1999 et 2012). **Ainsi sur la période 1999-2012, le taux d'évolution annuel est de 1,03% à l'échelle intercommunale et de 0,5% à l'échelle communale (0,62% sur la période 1999-2015).**

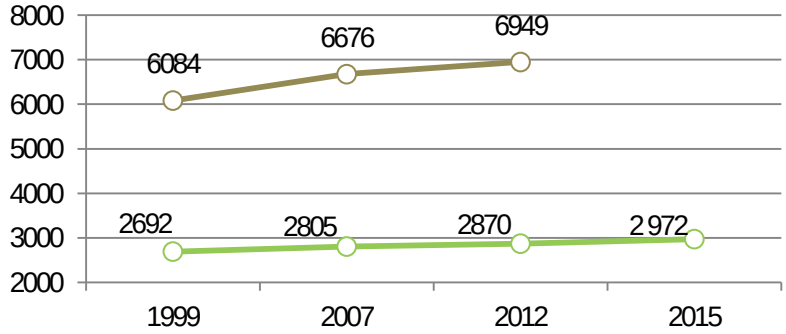
Soutenant le maintien des commerces, équipements et services communaux, cette dynamique positive sur Lafrançaise doit être encouragée.

Évolution de la population communale et intercommunale entre 1962 et 2012



Évolution récente et taux de croissance annuel moyen de la population communale, intercommunale et départementale





Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Des arrivées sur le territoire mais un renouvellement de la population timide

Depuis 2007, la croissance démographique positive de Lafrançaise est uniquement due à l'arrivée de nouvelles populations sur son territoire, et non aux naissances puisque le solde naturel (nombre de naissances par rapport aux décès) est négatif.

Sur l'intercommunalité, l'augmentation de la part des plus de 60 ans est significative. Ce vieillissement de la population est encore plus significatif sur Lafrançaise avec une part des plus de 75 ans qui passe de 10,6% en 2007 à. 12,4% en 2012.

Par ailleurs, la part des moins de 15 ans et des 30-45 ans a diminué sur l'intercommunalité et la commune, traduisant une perte d'attractivité des jeunes ménages avec enfant. Cela pose à terme un véritable problème de renouvellement de la population.

L'évolution de la composition des ménages soutient également cette observation. Entre 2007 et 2012, la part des ménages avec enfant a diminué. Les couples avec enfant sont moins nombreux tandis que les familles monoparentales sont plus nombreuses (13% des ménages en 2012 contre 10,6% en 2007).

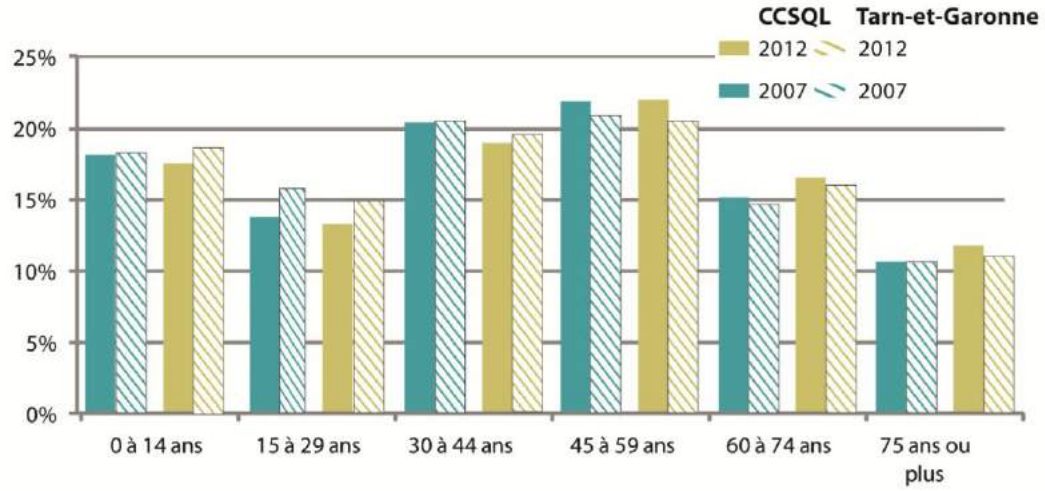
Évolution de la population de Lafrançaise, soldes migratoire et naturel

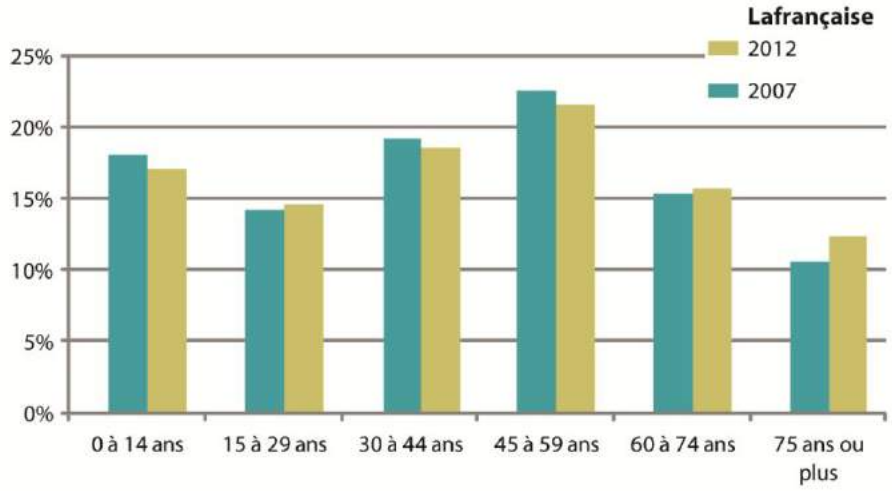
	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population	+0,5 %	+0,5 %
due au solde naturel	+0,1 %	-0,2 %
due au solde migratoire	+0,4 %	+0,6 %

Évolution de la composition des ménages entre 2007 et 2012 à Lafrançaise

	2007	2012
Ménages d'une personne	27,1 %	27,1 %
Ménages sans famille	71,2 %	72
Ménages avec famille(s)	1,7 %	0,8 %
Dont couple sans enfant	*30,5 %*	*30,5 %*
Dont couple avec enfant	*30,1 %*	*28,4 %*
Dont famille monoparentale	*10,6 %*	*13 %*

Évolution de la composition par tranches d'âge de la population du département, de la CC Sud Quercy de Lafrançaise et de Lafrançaise





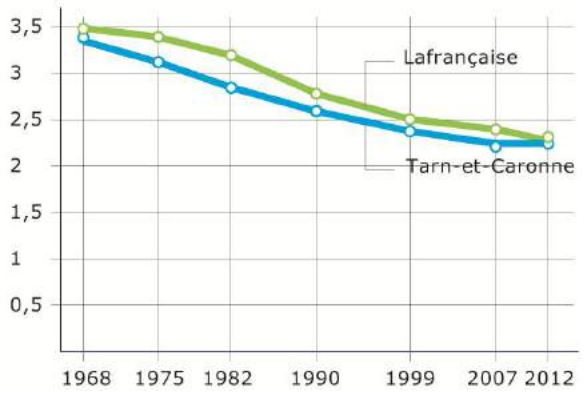
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Des tailles de ménages en baisse et une part de personnes vivant seules en hausse

Depuis les années 1960, la tendance, à l'échelle communale, comme à l'échelle nationale, est à la diminution de la taille des ménages, avec une moyenne de 2,3 personnes par logement sur Lafrançaise.

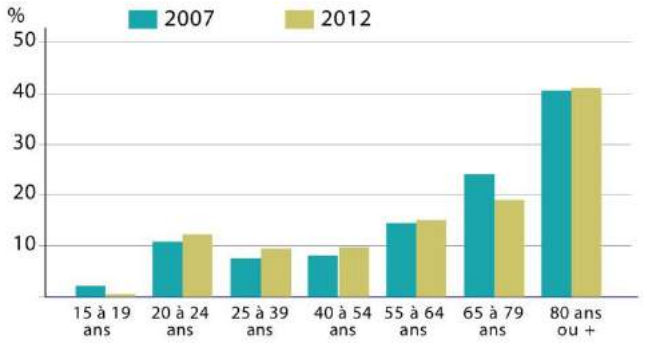
Parallèlement, la part de personnes vivant seules augmente légèrement. Ce phénomène ne touche pas spécifiquement les personnes âgées comme cela est habituellement le cas pour les territoires vieillissants, mais les personnes entre 20 et 55 ans. Cela conforte l'observation précédente sur l'augmentation de la part des familles monoparentales sur le territoire et plus largement sur le desserrement des ménages.

Évolution de la taille des ménages à Lafrançaise



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales

Évolution des personnes vivant seuls à Lafrançaise



Sources : Insee, RP2007 et RP 2012 exploitations principales

Légèrement plus importants qu'à l'échelle départementale, les revenus des Lafrançaisains se situent dans la moyenne nationale. La moitié des ménages sont imposés.

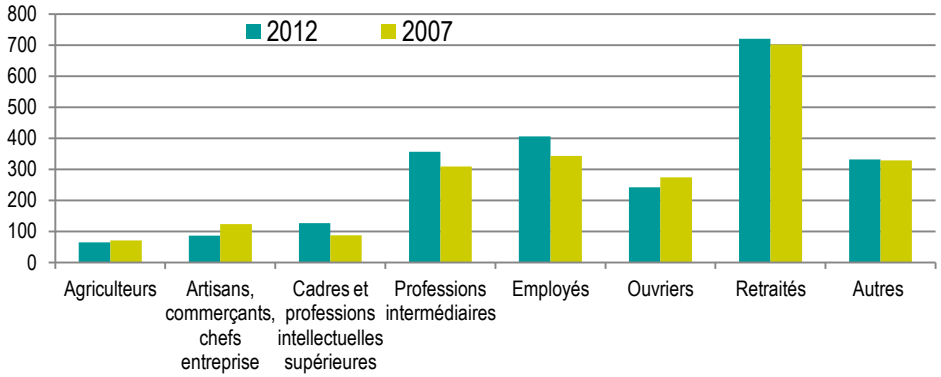
Cela implique des enjeux spécifiques sur l'adaptation de l'habitat aux besoins de ces ménages : logements de petite et moyenne taille à proximité des équipements scolaires avec un budget contraint.

Ménages fiscaux de Lafrançaise et du Tar et Garonne en 2012

	Lafrançaise	Tarn-et-Garonne
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	18 824 €	18 399 €
Part des ménages fiscaux imposés	52 %	55,2 %

Les professions intermédiaires, les employés et les retraités : principaux profils sociaux-professionnels

Avec un taux d'actifs à 56.9% (2012), Lafrançaise compte de nombreux retraités (30,8% des personnes de plus de 15 ans). Les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers représentent plus de 40 ans de la population. Les cadres et les professions intellectuelles sont de plus en plus nombreux (+25% en 5 ans) bien que leur part reste faible (5.4%). Les agriculteurs exploitants sont de moins en moins nombreux (de 71 à 65 entre 2007 et 2012). Enfin, la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise a également baissé de manière significative (de 123 personnes à 86).



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.2.3 Un parc de logements en lien avec l'évolution des ménages

➔ Une dynamique de promotion immobilière plus vive que l'évolution démographique

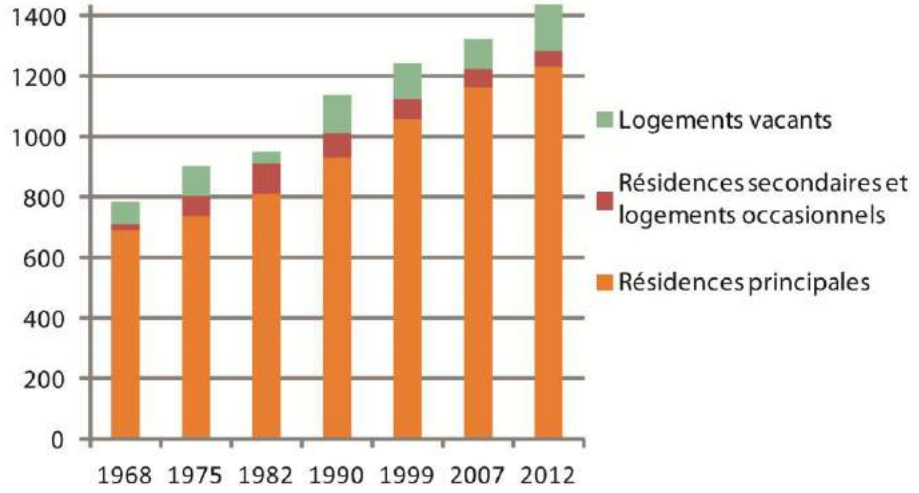
Il apparaît clairement que l'évolution du parc immobilier n'a pas suivi la courbe démographique, mais a été plus vive. Ce phénomène présente plusieurs causes :

- La réduction de la taille des ménages (dit desserrement des ménages) implique pour une population équivalente un besoin de logements plus important ;
- L'augmentation démographique liée uniquement à l'arrivée de nouvelles populations (et non au solde naturel) présente les mêmes conséquences sur le besoin de logements ;
- Les opérations de promotion immobilière ou de particuliers ont privilégié la construction de logements neufs plutôt que la réhabilitation/rénovation du parc ancien.

Sur ce dernier point, il convient d'ailleurs d'observer que le taux de vacance est relativement important (11%, soit 154 logements).

Il apparaît que la stratégie de réinvestissement des espaces publics de la commune doit participer au renversement de cette tendance et donc soutenir le réinvestissement du parc immobilier vacant.

Évolution du parc de logements à Lafrançaise depuis 1968

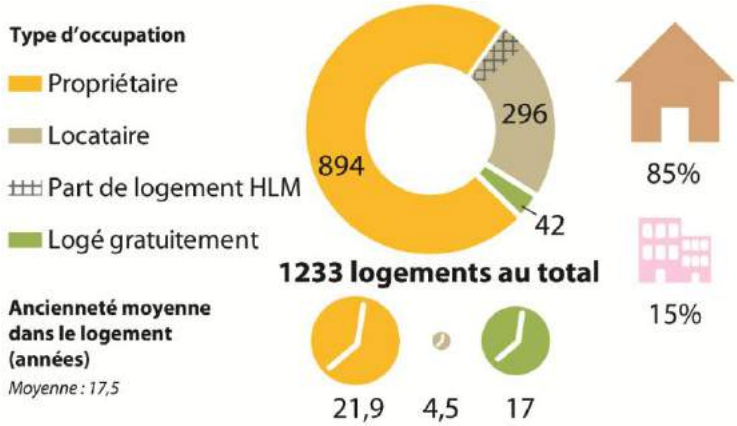


Source : Insee, RP2012 exploitations principales

➔ Un parc de logements largement marqué par la maison individuelle et un faible taux de rotation dans les logements

Le parc immobilier de Lafrançaise est largement marqué par une situation de propriétaires (72,5%) et par la maison individuelle (1222 maisons contre 212 appartements). Les habitants occupent leur logement depuis une durée moyenne de 17 ans, une durée plus longue encore pour les propriétaires (22 ans). Les locataires présentent naturellement des durées d'occupation comparativement plus courtes (4,5 ans). Le parc locatif social représente une faible part (3,3%).

Type d'occupation et durée d'occupation moyen dans les logements à Lafrançaise

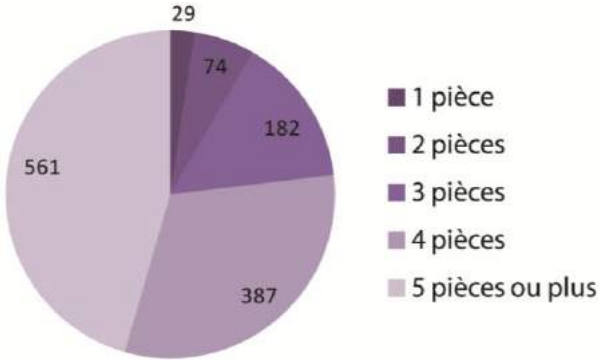


Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Ce parc de logements est essentiellement constitué de logements de grande taille (les logements de plus de 4 pièces représentent 77%).

Ainsi la lutte contre la vacance, l'adaptation du parc immobilier à la demande en petits logements et l'augmentation de la part du locatif (notamment social) sont des enjeux majeurs qu'il faudra intégrer dans la stratégie urbaine portée par le PLU.

Pourcentage par nombre de pièces à Lafrançaise



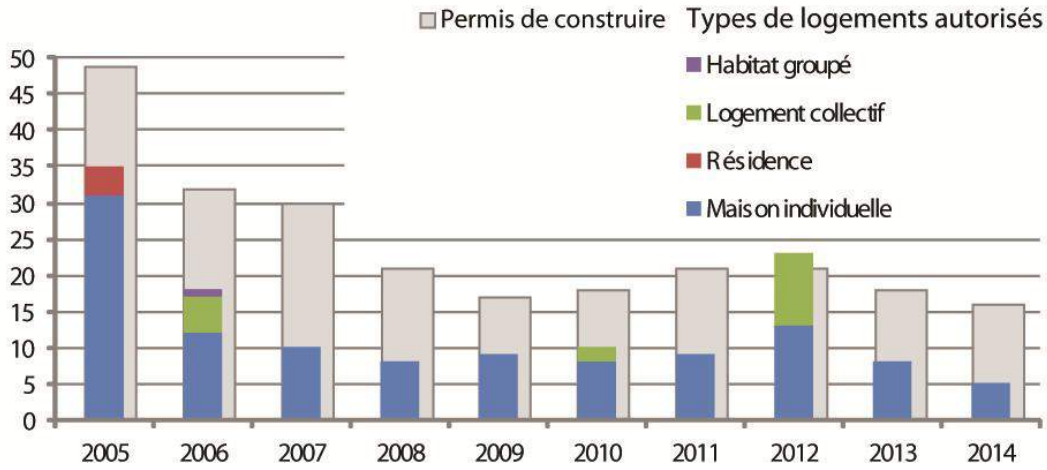
Sources : Insee, RP2012 exploitations principales

D'après les statistiques Sit@del, entre 2005 et 2014, la commune a enregistrée 243 demandes de permis de construire, soit une moyenne de 27 par an.

Suivant les dynamiques d'une majorité de territoires et en lien avec la crise économique de 2007, le rythme de construction est ralenti, passant de 49 permis de construire en 2005 à 16 en 2014.

Par ailleurs, la place de la maison individuelle est prépondérante dans la dynamique de construction ; plus de 80% des constructions autorisées sont des maisons. Néanmoins, un léger mouvement de diversification du parc est à noter sous l'influence de projets ponctuels de résidence et d'habitat collectif (en 2006,2010 et 2012).

Rythme de construction et typologies de logements autorisés depuis 10 ans



Source : Données Sitadel, 2015

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3 Lafrançaise en 2025

Esquissant les enjeux défendus plus globalement par le PLU, l'étude urbaine doit intégrer dans ces perspectives les évolutions pressenties du parc de logements. Car son projet vise au delà du réaménagement des espaces publics, à un réinvestissement global du centre bourg (développement économique, attractivité résidentielle, identité locale…)

1.3.1 Grands enjeux : le maintien du rayonnement communal, l'accompagnement de l'adaptation du parc de logements et la mise en place d'une stratégie foncière adaptée

➔ **Le maintien du rayonnement communal**

Le plan de références doit permettre à Lafrançaise de se développer en :

- Conservant les attraits liés à son environnement local (naturel, paysager, culturel),
- Prenant en compte la bonne connexion qu'a la commune avec le reste du territoire (réseau viaire dense) : véritable atout et frein à son développement (fuseaux des réseaux de communication, poids lourds…),
- Confortant Lafrançaise comme pôle majeur pour l'Intercommunalité,
- Confortant les activités et le taux d'équipements, de services et de commerces présents sur le territoire communal.

➔ **L'accompagnement de l'adaptation du parc de logements**

Le Plan de Référence doit permettre à Lafrançaise de répondre à des enjeux forts :

- Au vieillissement avéré de la population : donc à un parc de logements, à des équipements et à un fonctionnement urbain à adapter,
- A un vieillissement du parc de logements ainsi qu'à une hausse criante de la vacance : à un réinvestissement de la trame urbaine actuelle,
- A une nécessité de renouer avec un solde naturel positif : en continuant l'accueil de jeunes ménages et en s'adaptant à une taille de ménages en baisse,
- A un maintien du locatif sur la commune.

➔ **La mise en place d'une stratégie foncière adaptée**

La Plan de Référence est une opportunité pour la commune d'orienter son développement en :

- Ouvrant à l'urbanisation des secteurs disponibles à court et moyen termes et notamment en rééquilibrant la trame urbaine,
- Comparant les possibilités d'ouverture à l'urbanisation face au réinvestissement du patrimoine bâti existant,
- Mettant en place des opérations visant à rendre attractif l'acquisition et la mise en location (partenariat public/privé, mise en œuvre des OPAH).

Notons finalement que le Plan de Référence s'inscrit dans un cadre législatif visant à renforcer la mixité des fonctions et la mixité sociale ainsi que dans une logique permettant la modération de consommation d'espaces d'une manière générale sur le territoire communal.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3.2 Calcul du point mort : quelle prévision pour les logements vacants en 2025 ?

➔ **Le renouvellement du parc de logements à Lafrançaise entre 2012 et 2025**

Explication du mécanisme: Parallèlement aux nouvelles constructions, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux…). Le renouvellement est alors négatif et la commune perd des logements. Il est positif lorsque les logements sont divisés en plusieurs ou que des locaux d'activités sont transformés en logements.

Application sur Lafrançaise : Si la vacance stagne en proportion du parc, elle augmente en nombres de logements. Le nombre de résidences principales augmentent également. La dynamique de reprise de ce tissu urbain vacant ne semble donc pas s'engager. **Nous considérerons ici que le renouvellement sur la commune a été nul ou très faible ces dernières années. Au regard du taux de vacance observé et du rythme de la construction à Lafrançaise, nous considérerons que ce phénomène continuera.**

➔ **Une légère diminution de la taille des ménages en 2025**

Explication du mécanisme: La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Elle s'explique par divers facteurs tels que la progression des divorces et séparations, l'augmentation du nombre de personnes célibataires et de familles monoparentales, le vieillissement de la population, la décohabitation des jeunes… Le desserrement des ménages implique la création de nouveaux logements pour accueillir le même nombre d'habitants.

Application sur Lafrançaise : Sur la commune, le taux d'occupation des logements est en baisse constante depuis 1968 et a atteint 2,3 personnes par ménage en 2012. Au vu de l'évolution démographique communale, on peut penser que la taille des ménages pourrait atteindre 2,2 personnes par logement d'ici à 2025.

2870 (population des résidences principales en 2012) / 2,2 = 1305 résidences principales

1305 – 1233 (nombre de résidences principales en 2012) = 72

La légère diminution de la taille des ménages d'ici à 2025 engendrerait une nécessité de construire 72 logements sur la commune.

➔ **Un maintien des résidences secondaires en 2025**

Explication du mécanisme : Le nombre de résidences secondaires peut varier et doit être pris en compte dans la production de logements en 2025.

Application sur Lafrançaise : Le nombre de résidences secondaires n'est pas élevé puisqu'il ne représentait en 2012 que 4 % du parc de logement total et a tendance à diminuer. Au vu des prévisions de développement démographique de la commune et de la tendance à la diminution des résidences secondaires depuis les années 1980, nous considérerons qu'aucune résidence secondaire supplémentaire n'apparaitra d'ici 2025.

➔ **Plusieurs hypothèses en ce qui concerne la part de logements vacants en 2025**

Explication du mécanisme : Les logements vacants concernent les logements inoccupés, proposés à la vente, à la location, en attente d'occupation, conservés pour un usage futur, gardés sans affectation précise ou encore les logements vétustes... L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants…). Un taux d'environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements. Plus le taux de vacance augmente et plus la commune doit construire de logements.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Application sur Lafrançaise : La commune a atteint un taux de vacance de 11% en 2012 avec un total de 154 logements vacants. Afin d'assurer une bonne rotation du parc de logements, il conviendrait de diminuer cette part de logements vacants. Les différents calculs de besoin en logements pour différents taux de vacance sont fondés sur l'hypothèse qu'aucune opération de renouvellement spontanée ou de résidences secondaires ne se réaliseront et que le desserrement des ménagements se fera à hauteur de 2 personnes par ménage.

Hypothèse 1 : Maintien des logements vacants à 11%

(1) 1440 (parc de logements en 2012) + 0 (renouvellement) + 72 (desserrement) + 0 (résidences secondaires)

= 1512 logements de résidences principales sans logements vacants en 2025 pour maintenir la population actuelle.

(2) 1512 x 11% = 166 logements vacants en 2025

(3) 166 - 154 (logements vacants en 2012) = 12 logements vacants

A Lafrançaise, 12 nouveaux logements seront nécessaires pour conserver la vacance au taux observé en 2012 sur la commune.

Hypothèse 2 : Baisse des logements vacants à 9%

(1) (Pas de modification des premiers paramètres) Parc de 1512 logements de résidences principales en 2025 si maintien de la population.

(2) 1512 x 9% = 136 logements vacants en 2025

(3) 136 - 154 (logements vacants en 2012) = - 18 logements vacants

A Lafrançaise, 18 logements vacants devront être réinjectés (rénovés) dans le parc de logements pour porter le taux de vacance sur la commune à 9%.

Hypothèse 3 : Baisse des logements vacants à 6% (taux idéal)

(1) (Pas de modification des premiers paramètres) Parc de 1512 logements de résidences principales en 2025 si maintien de la population.

(2) 1512 x 6% = 91 logements vacants en 2025

(2) 91 - 154 (logements vacants en 2012) = - 63 logements vacants

A Lafrançaise, 63 logements vacants devront être réinjectés dans le parc de logements pour atteindre un taux de vacance permettant une bonne rotation du parc (6%).

Synthèse des besoins en logements à l'horizon 2025 pour maintenir la population actuelle

	Besoins en logements		
Paramètres	**Hypothèse 1 (11% de vacance)**	**Hypothèse 2 (9% de vacance)**	**Hypothèse 3 (6% de vacance)**
Renouvellement	0	0	0
Desserrement	+ 72	+ 72	+ 72
Résidences secondaires	0	0	0
Vacance	+ 12	- 18	- 63
TOTAL	**84**	**54**	**8**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3.3 Scénarii de développement

Dans l'hypothèse du développement du Plan de Référence à l'horizon 2025 (suivant ainsi la temporalité du SCoT) et selon les trois hypothèses de vacance développées précédemment, nous pouvons imaginer deux scénarios de développement fondés soit sur le maintien de la croissance démographique, soit le maintien du rythme de construction.

Scénario 1 : maintien de la croissance démographique observée depuis 1999

Dans le cadre de ce scénario, la commune continue sur sa dynamique démographique de +0,5% par an et poursuit son mouvement de desserrement des ménages (2,2 personnes par ménage à horizon 2025).

	Scénario 1		
	Hypothèse 1 : Vacance à 11%	Hypothèse 2 : Vacance à 9%	Hypothèse 3 : Vacance à 6%
Objectif	**Maintenir la croissance démographique observée depuis 1999 (+0,5 % / an)**		
Nombre d'habitants en 2012	2870 habitants		
Nombre de logements en 2012	1440 logements		
Logements nécessaires en 2025 pour maintenir la population	84 logements	54 logements	8 logements
Population envisageable en 2025 avec un taux de croissance de 0,5%	**3060 habitants (+ 190 habitants)**		
Besoin en logement induit	86 logements		
Création de logements effective	**170 logements (13 logts./an)**	**140 logements (11 logts./an)**	**94 logements (7 logts./an)**
Besoin foncier (12 logts./ha)	**14 hectares**	**12 hectares**	**8 hectares**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Scénario 2 :

Ce second scénario s'appuie sur l'hypothèse du maintien du rythme de logements observé sur la dernière décennie : une construction de 14 logements / an (soit un taux de croissance annuel moyen de 1,2%).

	Scénario 2		
	Hypothèse 1 : Vacance à 11%	Hypothèse 2 : Vacance à 9%	Hypothèse 3 : Vacance à 6%
Objectif	**Maintenir le rythme de la production immobilière observée depuis 1999 (+ 1,20% / an)**		
Nombre d'habitants en 2012	2870 habitants		
Nombre de logements en 2012	1440 logements		
Logements nécessaires en 2025 pour maintenir la population	84 logements	54 logements	8 logements
Constructions nouvelles en 2025 si taux de croissance du parc à 1,20%	242 logements		
Population envisageable en 2025	**3400 habitants (+ 530 habitants)**		
Création de logements effective	**326 logements (25 logts./an)**	**140 logements (23 logts./an)**	**94 logements (19 logts./an)**
Besoin foncier (12 logts./ha)	**27 hectares**	**25 hectares**	**21 hectares**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Scénario 3 :

Ce troisième scénario s'appuie sur les indicateurs énoncés par le SCOT de l'Agglomération de Montauban. Dans ce dernier, Lafrançaise est identifié « pôle secondaire » avec trois autres communes (Saint-Etienne-de-Tulmont, Labastide-Saint-Pierre et Montech). Sur la période 2007-2025, une évolution du parc de logements de +34% par rapport à 2007 (soit 3190 logements) est envisagée. Le poids démographique de Lafrançaise comptant pour 18% au sein de ce groupement de pôles secondaires, sa participation à l'effort de production est estimée à 564 logements sur la période 2007-2025. La production entre 2007 et 2012 ayant été de 118 logements, 446 logements sont attendus pour répondre à l'effort de production estimé dans le SCOT pour 2025.

Indicateurs du SCOT de l'Agglomération de Montauban

INDICATEURS	Typologie	Logements 2007	Logements 2025	Variation 2007 - 2025		Moyenne de construction de logements/an
	Pôle urbain	29 700	39 600	9 900	+ 25 %	660
	4 Pôles secondaires	6 115	9 305	3 190	+34 %	213
	6 Pôles charnières	4 450	7 075	2 625	+37 %	175
	22 Bourgs & Villages	7 830	10 270	2 440	+23 %	163
	Total	**48 095**	**66 250**	**18 155**	**+ 27 %**	**1 210**

Source : DOG – SCOT de l'Agglomération de Montauban

	Scénario 3		
	Hypothèse 1 : Vacance à 11%	Hypothèse 2 : Vacance à 9%	Hypothèse 3 : Vacance à 6%
Objectif	**Soutenir la production de logements à l'échelle du SCOT et de son réseau de pôles secondaires**		
Nombre d'habitants en 2012	2870 habitants		
Nombre de logements en 2012	1440 logements		
Logements nécessaires en 2025 pour maintenir la population	84 logements	54 logements	8 logements
Constructions nouvelles en 2025 si objectif du SCOT	446 logements		
Population envisageable en 2025	**3850 habitants (+ 980 habitants)**		
Création de logements effective	**530 logements (41 logts./an)**	**500 logements (38 logts./an)**	**454 logements (35 logts./an)**
Besoin foncier (12 logts./ha)	**44 hectares**	**42 hectares**	**38 hectares**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2 DIAGNOSTIC URBAIN

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.1 Un centre bourg riche de son histoire : la forme singulière de la Bastide et son adaptation contemporaine

2.1.1 D'un bourg de tradition agricole et boisé à la Bastide du XIIIème : un site au caractère fort

Carte de l'état-major (1820-1866)

Marquée par un environnement boisé et agricole, la bastide de Lafrançaise est créée au XIIIème. Deux formes urbaines se côtoient : la bastide dense et l'urbanisation diffuse en lien avec les domaines agricoles.

Le bois qui se développe plus particulièrement sur la zone du coteau de Lafrançaise est morcelé. L'agriculture est caractérisée par l'arboriculture sur le coteau associée à des parcelles de vignes notamment au nord du territoire communal.

Le long des départementales 20 et 40, le bourg et la bastide se sont développés linéairement suivant la crête.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

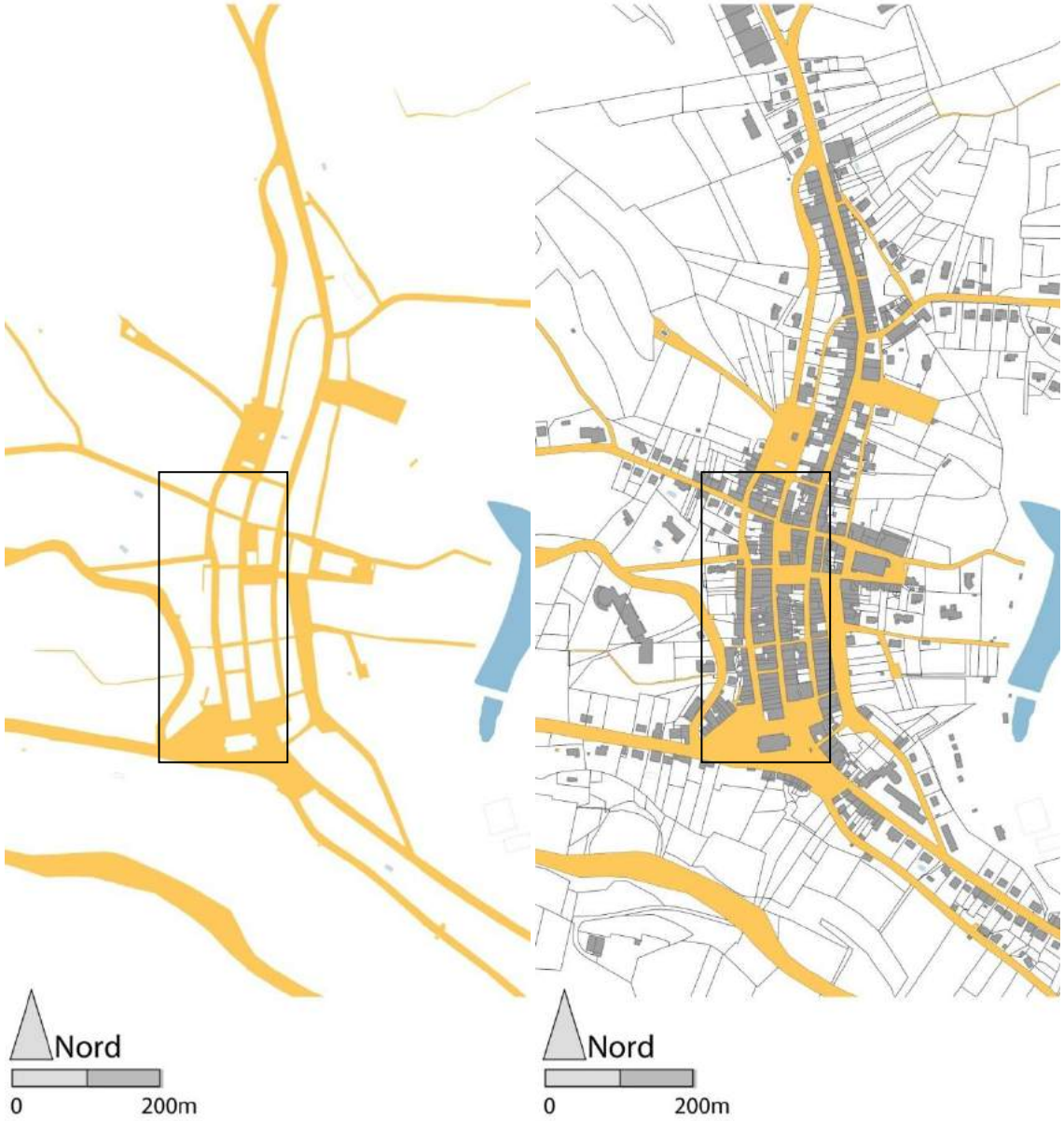
2.1.2 Un tissu urbain régulier et dense aéré par de nombreux espaces publics

➔ Un tracé orthogonal régulié

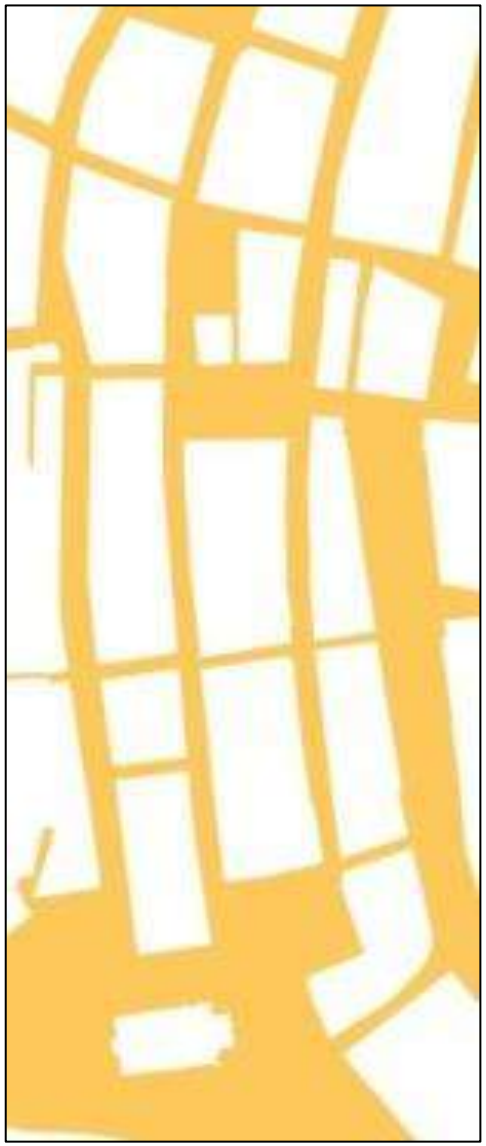
Suivant un tracé orthogonal, le bâti s'organise linéairement suivant un axe principal Nord/Sud, arrêté au Sud par la falaise surplombant la vallée du Tarn et délimité à l'Est à l'Ouest par d'autres vallées moins profondes. La trame viaire du bourg s'organise autour :[2]

- des rues longitudinales (rue Mary-Lafon, rue Louis-Pernon, rue Léon-Cladel, rue du Levant qui devient l'esplanade G. Bosc) ;
- des rues traversières reliant perpendiculairement ces 4 axes.

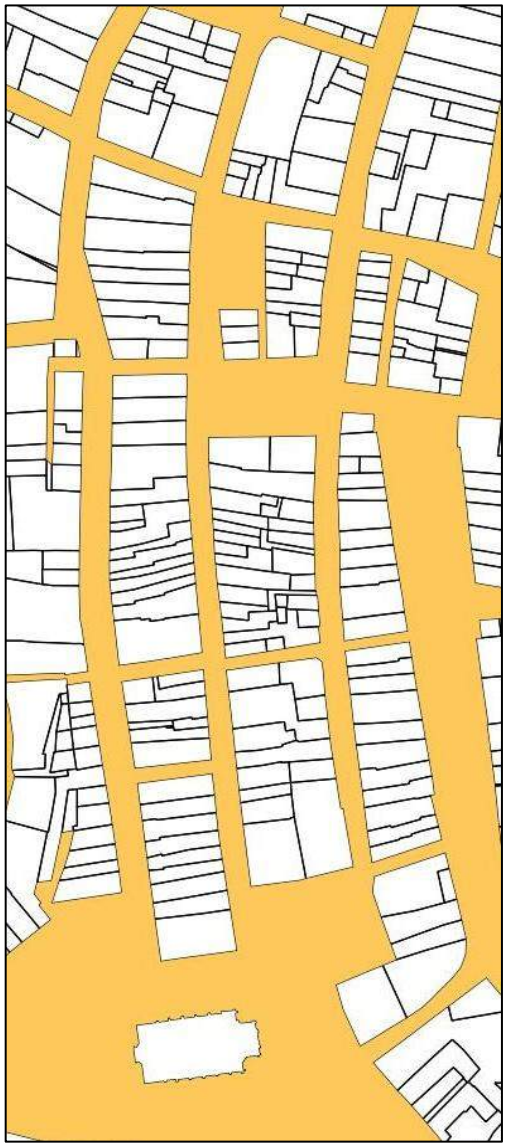
Vides et pleins : trame viaire, espaces publics et tissu urbain de Lafrançaise



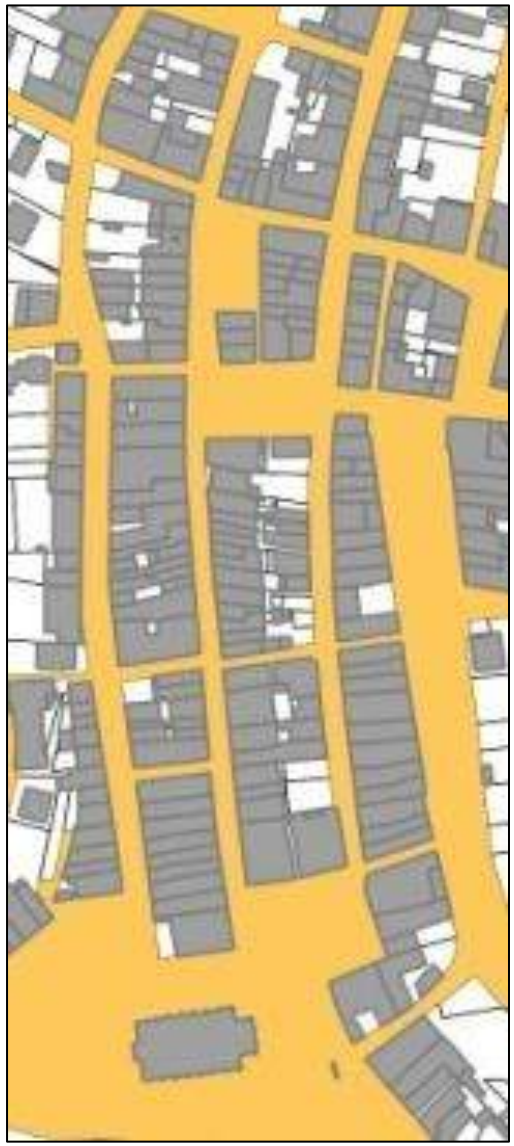
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Vides et pleins



Parcellaires



Parcellaires et bâti

➔ **Une forme urbaine dense et ancienne…**

Caractéristique des bastides, le tissu urbain est dense et implanté en crête; le parcellaire

Façade avant et arrière d'immeuble sur l'ilot Lafon/ Bosc : des traitements bien distinctes

Des terrasses non entretenues : reflet d'une dégradation globale du bâti

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

rectangulaire est en bande étroite sur rue. Les ilots centraux de la Bastide (compris entre les rues L. Pernon et Mary-Lafon) présentent deux rangées de parcelles, tandis que les ilots latéraux n'en présentent qu'une. Sur ces îlots latéraux, le bati présente donc un front avant (vitrine des commerces, façades ouvragées…) et un arrière moins valorisé composé de garages, d'équipements techniques et de balcons. Sur les rues Lafon, Pernon et Cladel, les façades sont largement composées de balcons ou de terrasses ou balconnets. Si leur état d'entretien sur la rue Lafon en fait un atout esthétique, sur les autres rues, cette caractère perd de son attrait.

Façade avant : vitrine et traitement des façades en briques

rue Cladel

Cette densité du bâti ne dégage que peu d'espaces de vides entre cœurs d'îlot minéraux et rares jardins. Enfin, l'ordonnancement à la trame viaire de la Bastide impose une implantation du bâti suivant l'axe Ouest/Est.

Arrière d'immeuble: garages et climatiseur en façade

De rares jardins se dégageant des îlots minéraux

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Si une homogénéité des formes architecturales se dégage en termes de volumétrie et de composition des façades (habitat en R+1 ou R+2 type immeubles ou « maison de ville » avec un rez-de-chaussée commerçant), le traitement des façades présente néanmoins des variations : briques apparentes en terre cuite, enduits en crépips, encadrement en briques, arcades en rez-de-chausssée, balcon filant en fonte…Le traitement contemporain de ces façades et plus largement la rénovation de ce bâti ancien accentue cette irrégularité du tissu.

Si la commune a bénéficié en 1982 du programme « Bastides et Villages de Caractère » initié par la Région Midi-Pyrnées (réaménagement de la rue Louis Pernon et de la place de la Promenade) et en 1992 d'une « Opération Façades », le patrimoine bâti du bourg présente globalement un problème de dégradation :

- soit par manque d'entretien ;
- soit par vacance résidentielle et commerciale;
- soit par des réhabilitations trop radicales (agrandissement des fenêtres, création de garages…).

La vacance résidentielle touche particulièrement la rue Cladel, et dans une moindre mesure des immeubles des rues Pernon et Lafon, parfois en lien avec la vacance des rez-de-chaussées commerciaux avec lesquels ils sont loués ou vendus. La vacance commerciale touche la rue Pernon, et dans une moindre mesure la rue Lafon.

La problématique de la vacance est très importante car elle concourre à un cercle vicieux de dévalorisation globale : des rez-de-chaussées commercants, de l'attractivité résidentielle et de l'attractivité symbolique du bourg.

Le patrimoine bâti remarquable autour de la Place de la Promenade

Façades avec brique apparente et balcon filan en fonte

Ornement des ouvertures avec briques en terre cuite et balcons non filant en fonte

La vacance résidentielle : une problématique au cœur d'un cercle vicieux de dévalorisation du centre-bourg

Place de la République

Rue Cladel

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

La mise en place d'une Opération Programmé d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permettrait d'éclairer l'état de ce bâti et sa situation foncière afin d'établir des modes opérationnelles de remise sur le marché immobilier.

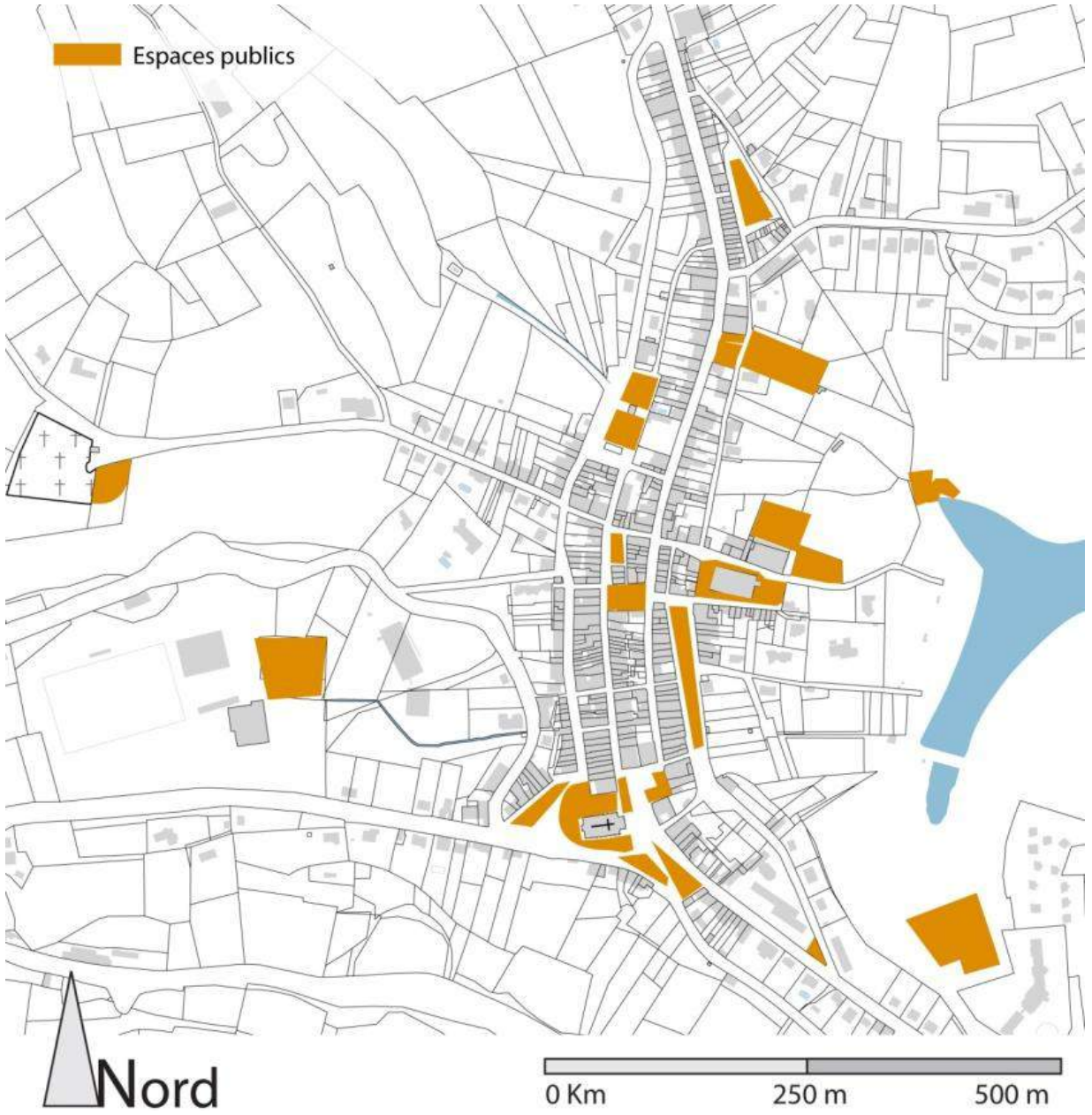
Globalement, l'adaptation de ce bâti ancien aux enjeux contemporains constitue une **problématique complexe entre enjeu de préservation des qualités architecturales du tissu et réponses aux besoins de confort des ménages dans un budget contraint**.

➔ **…aérée par des places…**

Ce tissu urbain est aéré par de nombreux espaces publics comme l'indique la carte des espaces publics ci-contre.

Au sein de cet inventaire des espaces publics sont comptabilisés les espaces de stationnement, les squares et les places.

Espaces publics au sein du bourg de Lafrançaise



2.1.3 …dont la valeur d'usage pourrait être renforcée

➔ Des places aux usages plus ou moins définis

Comme évoqué précédemment, le centre bourg jouit d'un réseau de places/placettes important au regard de la taille de la commune. Ce réseau présente une certaine variété d'aménagement jouant tantôt le rôle d'un promontoire sur le grand paysage (place de l'église), placette dans la trame urbaine avec un fort caractère social (place de la Promenade), square avec aménagement de jeux pour enfants et adolescents (place Rémi Cornet et skate park).

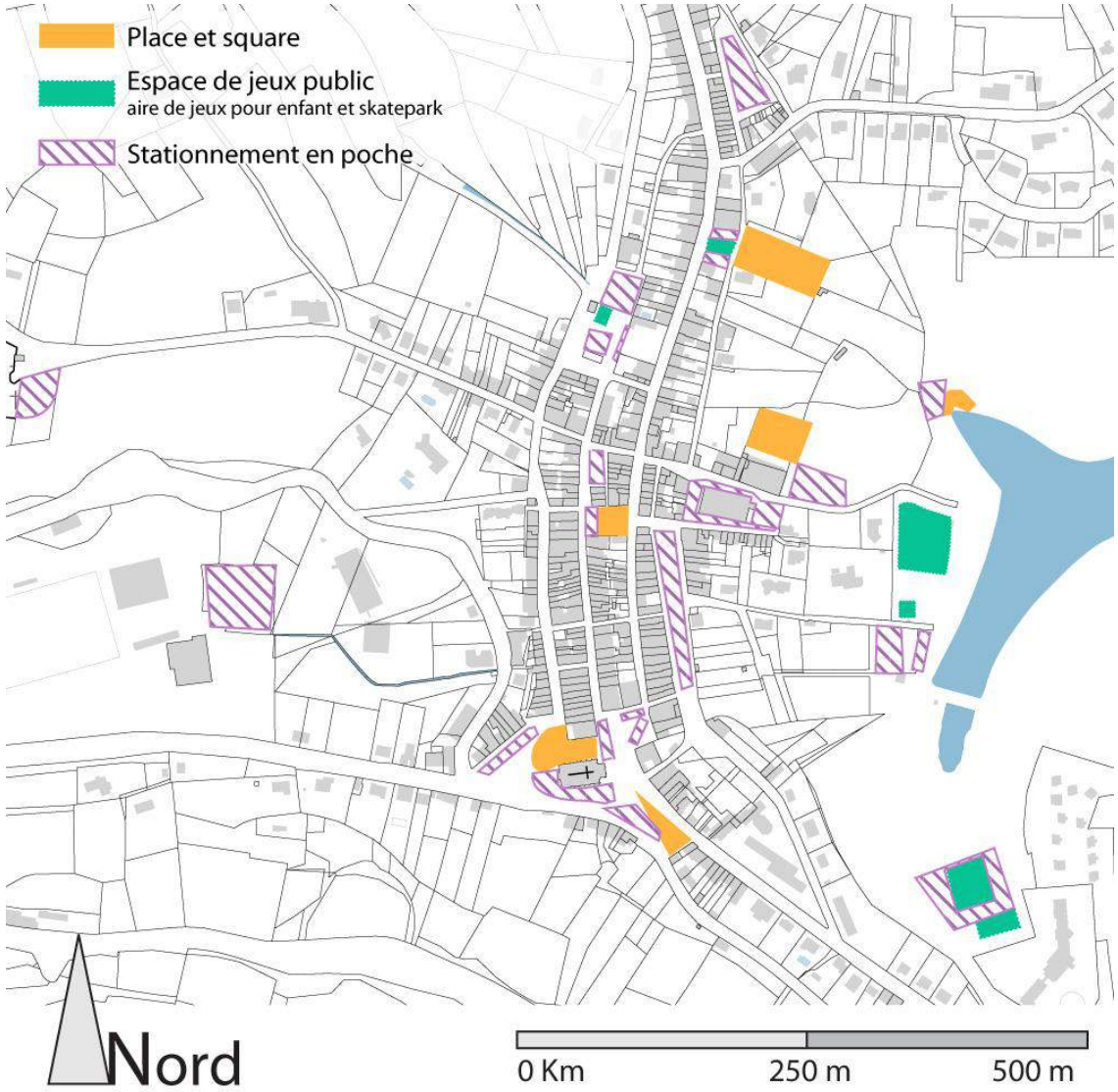
Ces espaces publics accueillent des profils d'usagers bien définis :

- La Place R. Cornet : les parents et les jeunes enfants fréquentant l'école Sainte Marie ;
- Le skatepark : les adolescents ;
- Aires de jeux à proximité du lac : usages saisonniers associés à l'activité de la Base de Loisirs ;
- La Place de l'Eglise : suivant les moments de la journée et de l'année, elle est le lieu de jeux de boules pour les retraités, ou lieu d'attente du car ou de rencontres pour les jeunes du collège ;
- Le jardin partagé intercommunal « Lou Cantarel » a vocation à accueillir au delà du public scolaire, bien qu'à l'heure actuelle il soit son principal public.

La place de la Promenade constitue le réel lieu de rencontres du bourg. Elle présente une plus grande variété de profils d'usagers. Elle accueille différents temps fort de la vie du bourg : le marché hebdomadaire du mercredi et les cinémas estivaux en extérieur.

Enfin, les espaces adjacents l'église sont nombreux et morcelés par la trame viaire : espace de promontoire et de stationnement aux abords directs, observatoire sur la vallée au niveau de la place longeant l'avenue de Saint Maurice et espaces de promenade et de stationnement en contrebas de l'église.

Usages de l'espace public dans le centre de Lafrançaise



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Lieu d'animation commerciale, culturelle et sociale : la Place de la Promenade, cœur de la ville

Pendant le marché : stands de ventes et point de rencontres

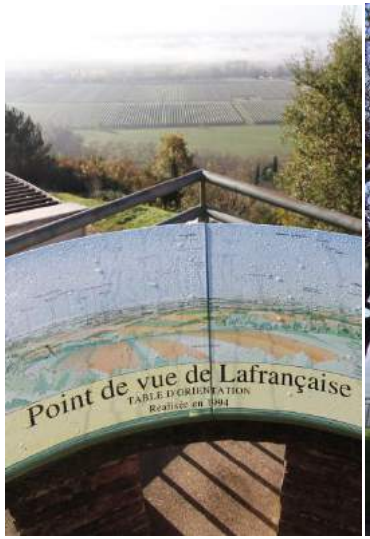
« Jeux de ballons interdits », des pratiques sous contrôle

Lieu de rencontres sous les arbres de la Place de l'Eglise ? Une attente du bus entre le calvaire et les voitures

L'escalier de l'église, un objet monumental à valoriser

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Des espaces publics morcelés autour de l'église



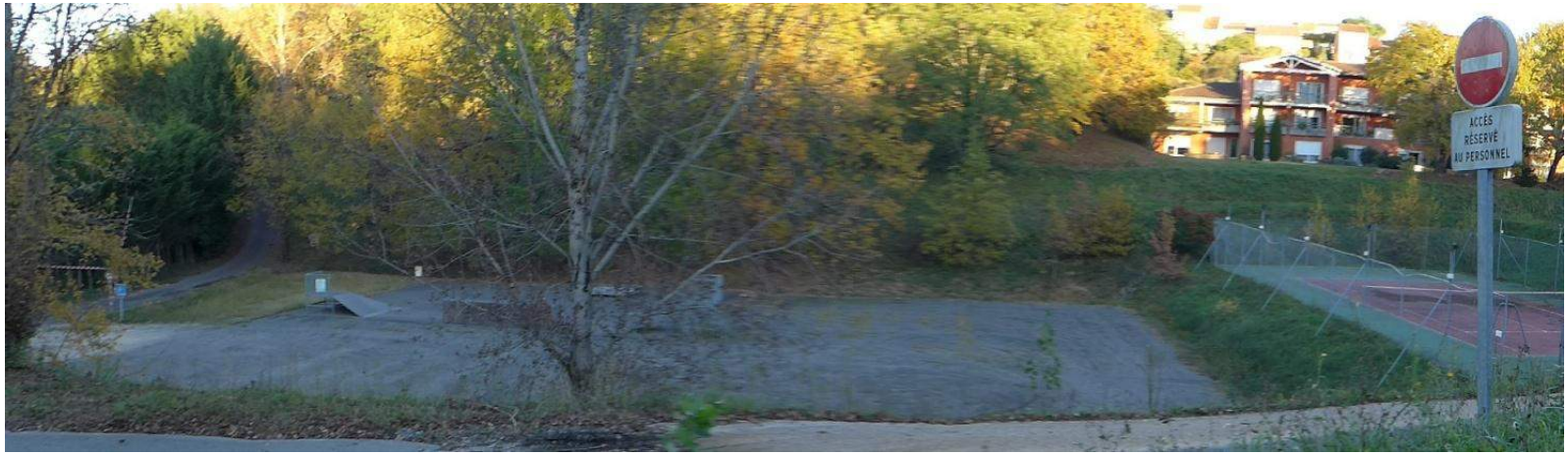
Au gauche : la Place Midi-Pyrénées, un aménagement peu approprié en contrebas de l'église, fortement marqué par le stationnement dédié du garage

Au centre et à droite : La place de l'avenue Saint Maurice, un espace de point de vue souligné par une signalétique de qualité sur le paysage

Espace d'apprentissage pour les scolaires et de rencontre pour les jardiniers urbains : le jardin partagé intercommunal « Lou Cantarel »

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Le skate park : entre stationnement, cours de tennis et l'EHPAD & le parcours de jeux d'équilibre sous les bois en contrebas de la Médiathèque



Aire de jeux pour enfants récente sur la place Cornet et plus vieillissant sur la place du Quercy et à proximité du Lac :

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Une faible mise en réseau des espaces publics

Malgré l'importance du réseau d'espaces publics du bourg, cette composante n'est que faiblement vécue comme un atout pour les habitants et n'est qu'insuffisamment le support d'une plus-value du cadre de vie, comme l'illustrent leur faible appropriation par les habitants, la faiblesse des mobilités piétonnes en centre-bourg et la faible mise en valeur « marketing » de ce patrimoine comme un atout touristique ou un vecteur d'attractivité résidentielle.

Cet état de fait prend sa cause dans :

- Une mobilité automobile facilitée par un stationnement peu contraignant en centre-bourg :
- Une mobilité piétonne peu confortable sur les artères principales (voir profil de rue) et des parcours discontinus entre les différents pôles de stationnement et d'équipements. Cette discontinuité des cheminements est accentuée par la prépondérance du stationnement automobile sur les espaces publics, notamment sur rue. Le cheminement entre le stationnement de la médiathèque, dont les capactés sont intéressantes, et la Place de la Promenade est un bon exemple de cette situation. Le stationnement anarchique autour de la Place de la Halle rend difficile le cheminement, donnant un sentiment d'éloignement au centre-bourg.
- Un relief complexifiant les liaisons entre la Vallée des Loisirs et le centre-bourg

Un parcours piéton complexe

entre le marché et la halle : trottoirs inadaptés et stationnement sauvage lors du marché (photo : à gauche, rue Mary Lafon et à droite, abords de la Halle)

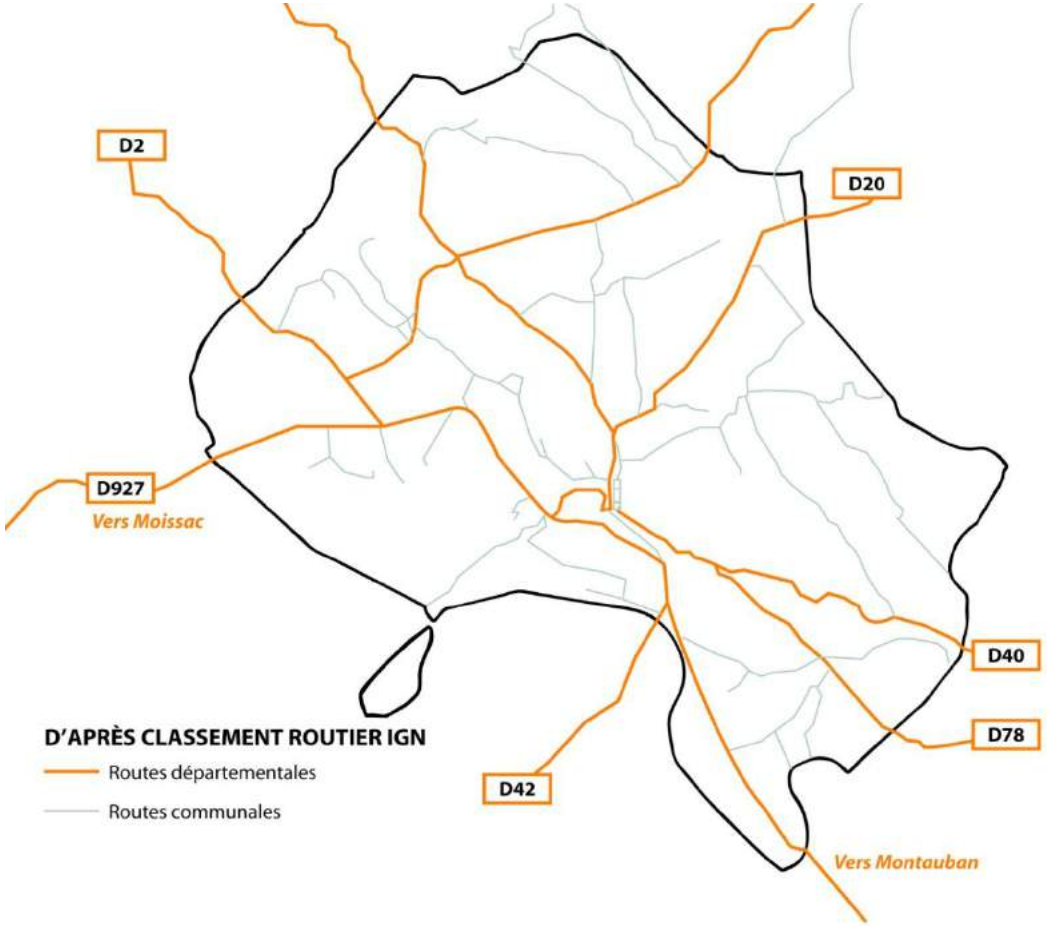
entre le centre-bourg et la Vallée des Loisirs : relief abrupt et absence d'aménagement pour ménager une pente douce (photo : à gauche, rue Cantarel et à droite, chemin vers le Lac depuis la place de la Halle)

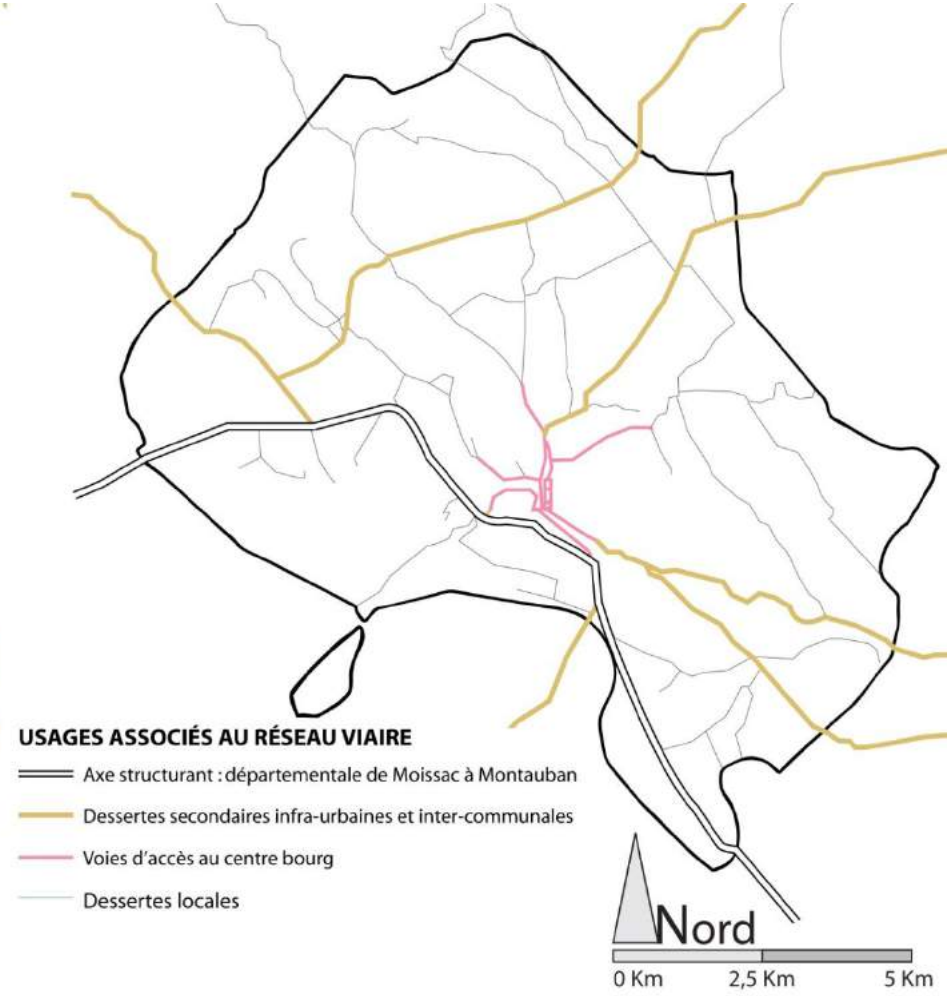
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.2 Une armature viaire à deux vitesses

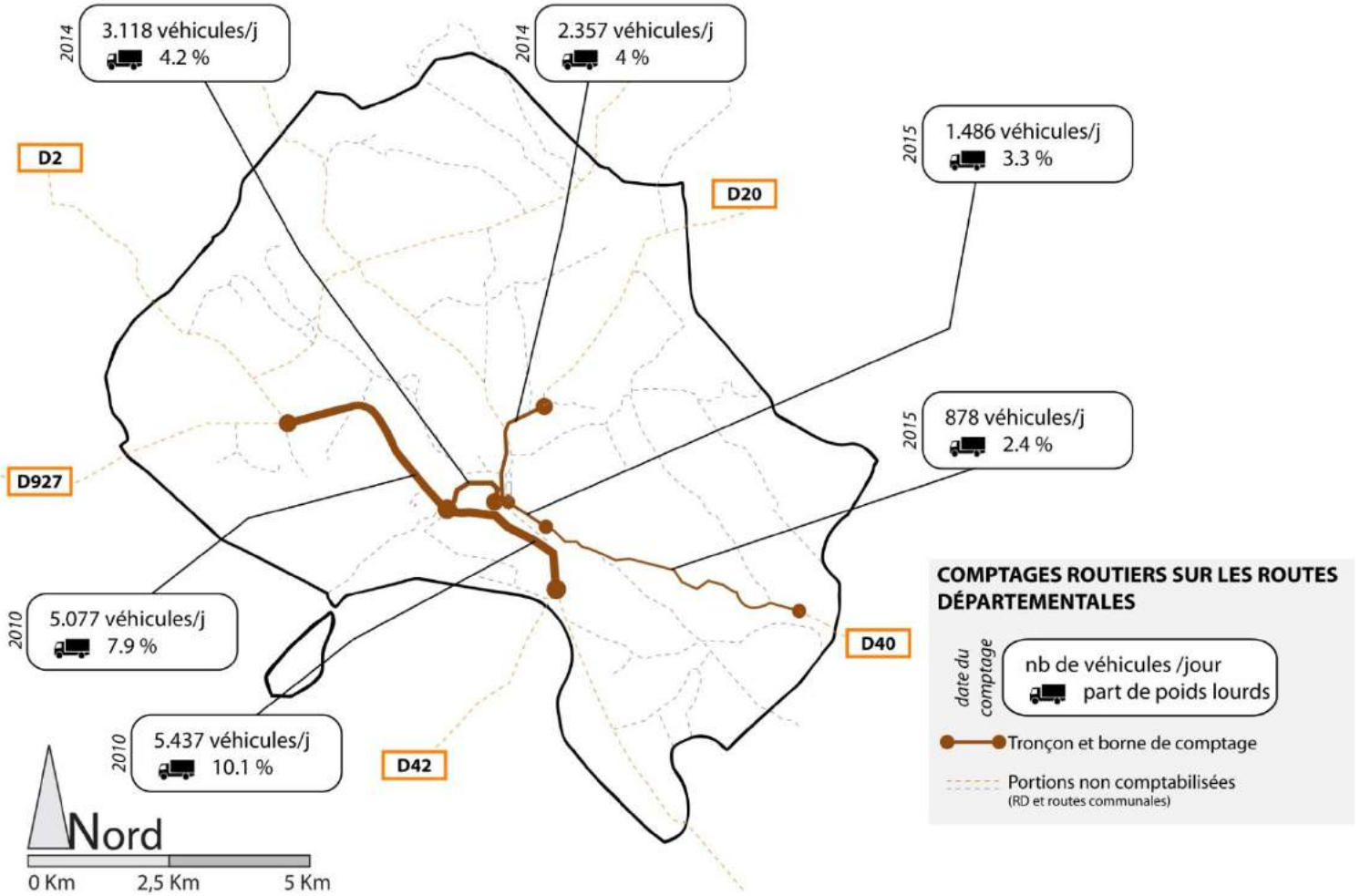
2.2.1 Le réseau viaire communal : un lien structurant avec les deux polarités urbaines de Castelsarrasin-Moissac et de Montauban

Lafrançaise dispose d'un réseau viaire important qui lui permet d'être connectée aux grandes polarités urbaines que sont Castelsarrasin-Moissac et Montauban via la départementale D927. Cet axe est structurant pour le territoire en raison de sa forte fréquentation aussi bien pour les mobilités domicile-travail que celles du transport de marchandises. Les autres départementales permettent de rejoindre les communes de l'intercommunalité : Puycornet, Montastruc, l'Honor de Cos.





Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Les comptages routiers effectués par le Conseil Départemental conforte et pondère la hiérarchie de la trame viaire précédemment présentée.

La RD 927 s'affirme bien comme un axe structurant avec une fréquentation de plus de 5 000 véhicules jours en 2010. La part de poids lourds est importante. Le tronçon entre la ZA et le carrefour Montauban-Meauzac est l'axe le plus fréquenté par les poids lourds.

Si un trafic poids lourds est enregistré sur les trois voies d'accès au centre bourg, sa part (autour de 4%) fait relativiser son importance, notamment dans l'aménagement de ces voies et du carrefour de la République.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.2.2 Le réseau viaire en centre-bourg : un accès difficile pour les véhicules et les piétons

➔ **Accès au centre bourg : un traitement des entrées de ville à adapter**

Les entrées sur Lafrançaise sont nombreuses :

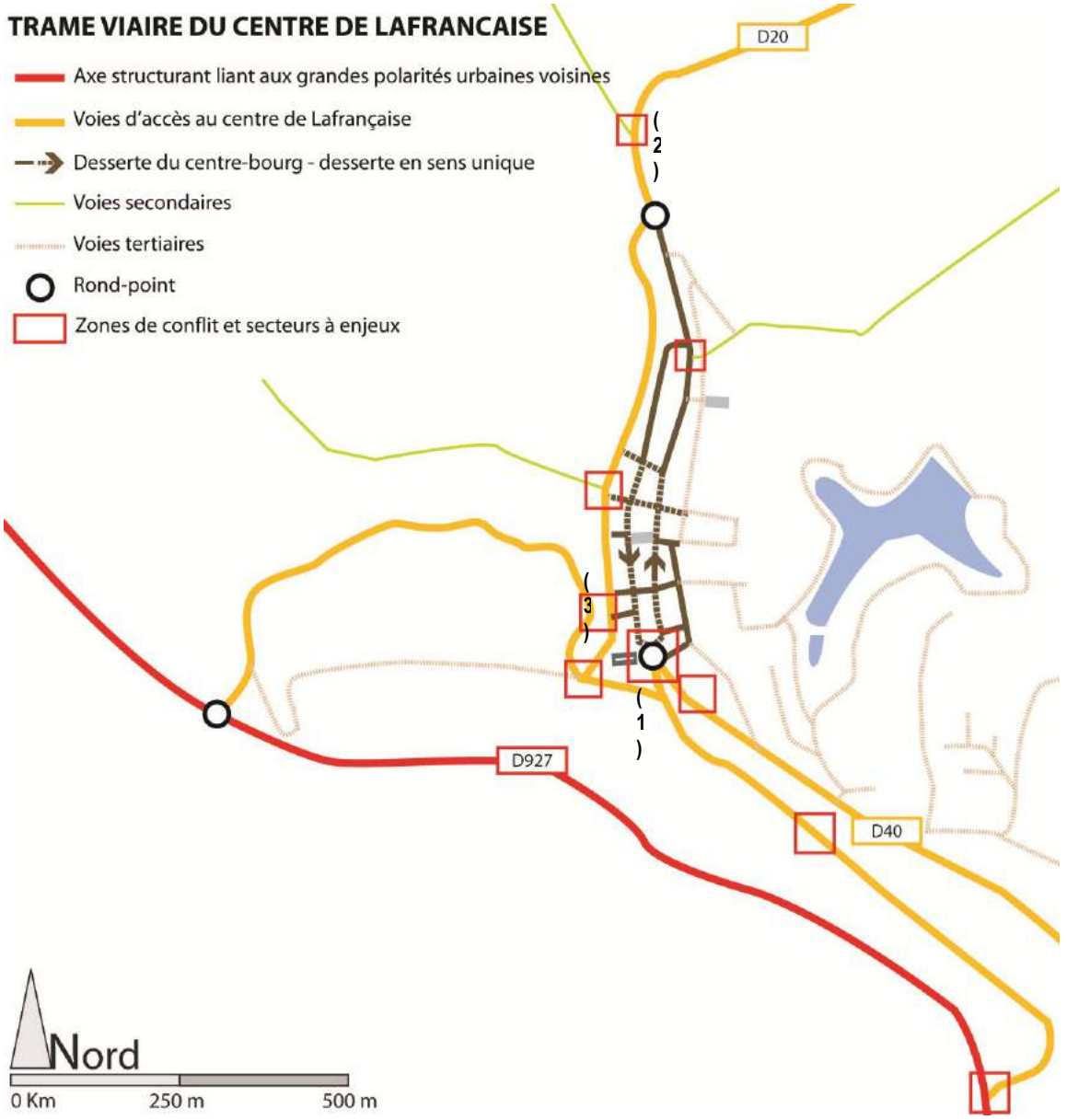
- par l'Ouest et par le Sud, la RD927 distribue deux accès sur le centre de Lafrançaise, un accès via un rond point et un accès via une route communale donnant directement sur la Place de République;
- par le Nord par la route de Molières, avec un profil de voirie très rural (pas de trottoir, bas-côté traité par noue) ;
- par l'Est, un accès par une route communale permet d'accéder directement au rond-point de la Place de la République.

La RD20 joue le rôle de voie de contournement du centre-bourg pour rejoindre le sud du territoire et la départementale 927 depuis le nord du territoire.

(1) Un carrefour routier impactant le caractère patrimonial de cette entrée de ville

(2) Un croisement dangereux, une visibilité à ménager

(3) Conflit piétons/voitures sur la route d'Aquitaine



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

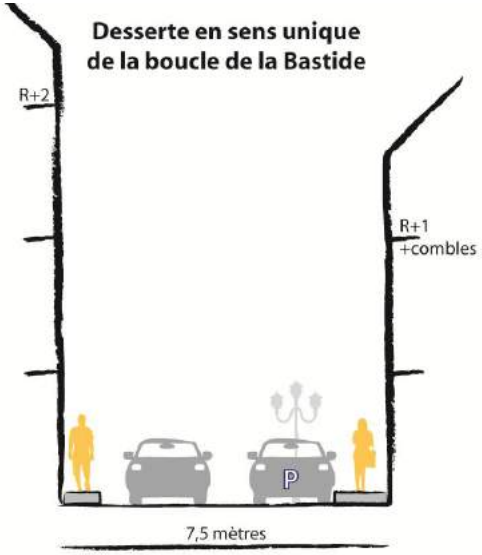
➔ Plan de circulation et profil de rue de la desserte en centre-bourg

L'aménagement actuel en sens unique de plusieurs rues du centre bourg présente plusieurs raisons :

- l'héritage de la forme de la Bastide et ses profils de rue plutôt réduit
- l'aménagement d'un stationnement sur rue pour les rues Mary Lafon et Louis Pernon
- la réponse aux besoins de la vie quotidienne (logistique, défense incendie…).

La distribution des usages sur les deux artères centrales que sont les rues Lafon et Pernon favorise le stationnement pour accéder aux commerces, tandis que les cheminements piétons composent avec l'espace restant. Cet espace ne permet pas des flux piétons importants (deux personnes ne peuvent se croiser) et ne permet un accès sécurisé et confortable des personnes à mobilité réduite.

Profil de rue de la desserte en sens unique



La rue Louis Pernon

La largeur de circulation piétonne varie au gré des aménagements végétaux et du stationnement.

La rue Mary-Lafon

Un aménagement peu lisible et peu attractif pour le piéton à l'entrée de la Place de la Promenade

➔ Le stationnement en centre-bourg :

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

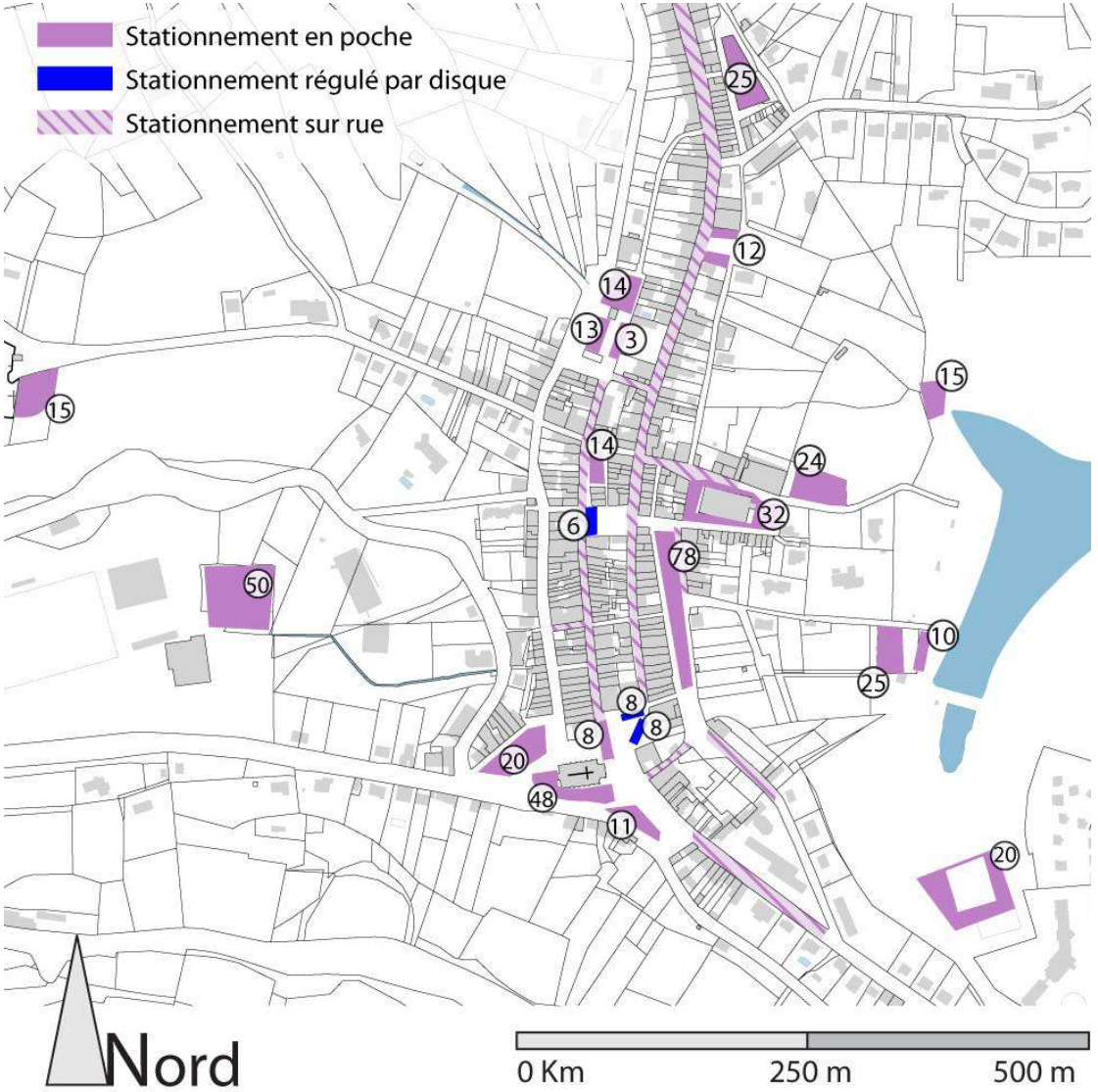
Les capacités de stationnement dans le centre de Lafrançaise s'élèvent à 459 places. Ces espaces répondent à différentes demandes : stationnement résidentiel, stationnement lié aux équipements publics, stationnement lié aux commerces, stationnement lié aux zones d'emploi. L'absence de politique restrictive sur le temps de stationnement (disque par exemple si ce n'est autour de la mairie) induit une logique de stationnement simple pour l'usager : au plus proche de son lieu de destination sans contrainte de temps.

Ce stationnement libre permet le stationnement de « voitures ventouses » (stationnement sur une longue durée de voitures inutilisées). Il soutient également des réflexes d'une mobilité tout-voiture, plutôt que d'une mobilité piétonne. Enfin, l'inconfort et le manque de mise en valeur des cheminements piétons depuis certains stationnements périphériques n'incitent pas à recourrir à ces espaces.

Le stationnement autour de la place de la Halle

Le stationnement de l'esplanade Bosc

Les capacités de stationnement en poche dans le centre de Lafrançaise



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

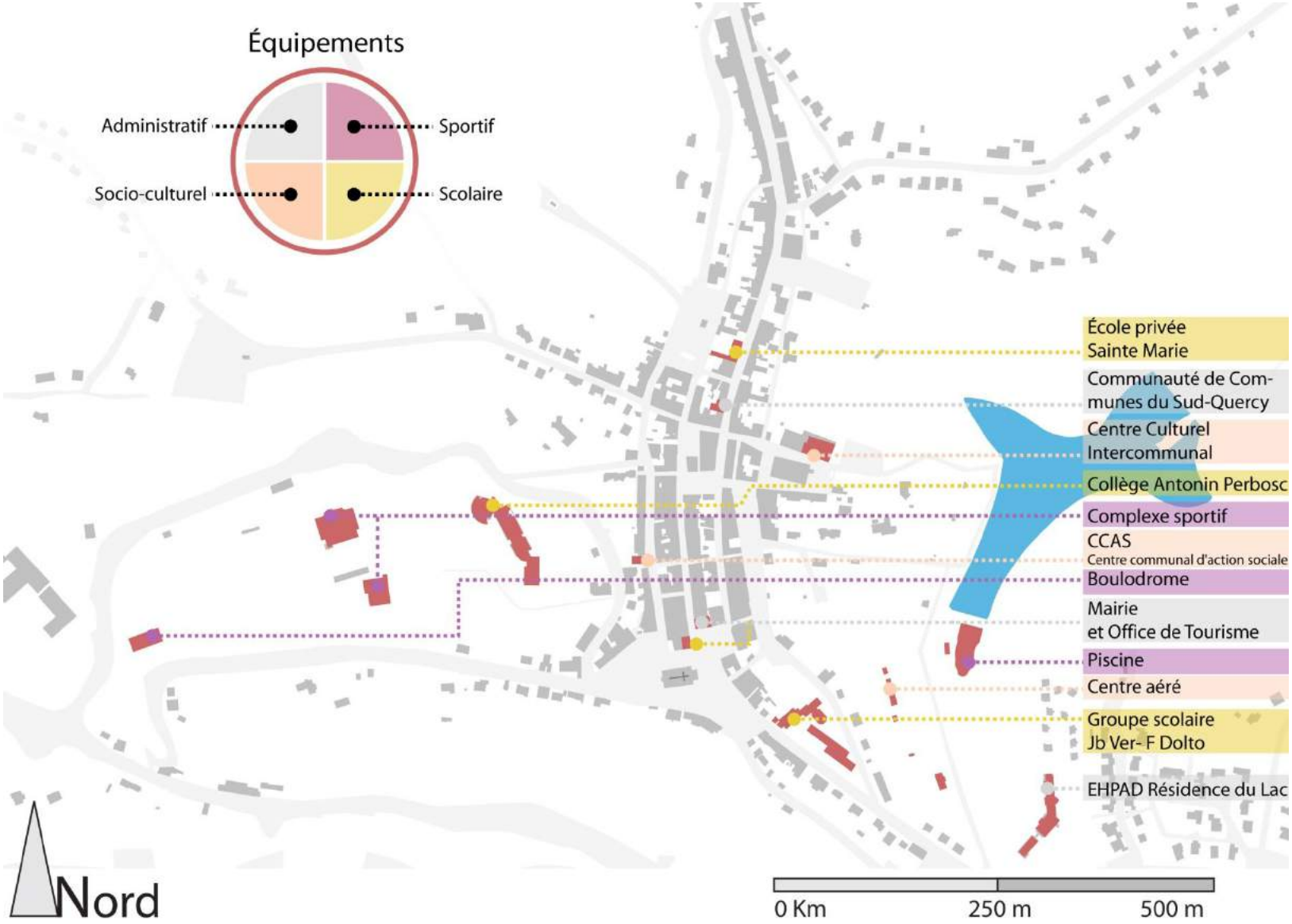
2.2.3 Les éléments générateurs de mobilité : des motifs d'attraction nombreux

➔ **Polarités du bourg : commerces, services, équipements publics et stationnement**

Les activités marchandes qui s'établissent dans le centre bourg sont distinguées entre commerces et services. Les services regroupent les activités de services à la personne (ambulance, salon de toilettage, coiffeur, auto-école).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Une dotation en équipements collectifs significative



Le réseau d'équipements publics et collectifs est important.

Il regroupe plusieurs fonctions :

administrative avec la Mairie et le siège de l'intercommunalité ;

touristique et loisirs avec la piscine de la Vallée de Loisirs et l'Office de Tourisme, le centre aérée;

sportive avec le complexe et le boulodrome ;

scolaire avec les écoles primaires et maternelles et le collège,

d'**habitat adapté** avec l'EHPAD.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.2.4 Mobilité alternative à la voiture individuelle : cheminements piétons, transport en commun et covoiturage

➔ **Les cheminements doux**

Aires de mobilité piétonne à l'échelle du centre-bourg et des polarités avoisinantes

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Implanté en crête, le centre-bourg présente un plateau facilitant les mobilités piétonnes. Ainsi l'ensemble du centre-bourg, de l'église à la place du Quercy, se parcoure en 4 minutes, une durée largement acceptable.

Par ailleurs, la Vallée des Loisirs est le seul espace péricentral accessible depuis le bourg avec un temps de trajet raisonnable (5 minutes depuis le grill bar ou la piscine), mais avec des conditions de confort complexe liées au relief. Le groupe scolaire présente une situation ambivalente. Le temps de parcours depuis le centre (11 minutes) est long mais supportable pour des jeunes. Néanmoins ce parcours présente un problème de sécurisation de la traversée de la D20-avenue d'Aquitaine.

Certaines polarités péricentrales s'avèrent inaccessibles depuis le centre-bourg : le lotissement des Hauts du Lac à 7 minutes et la ZA du Rival à 15 minutes.

Traversée de la D20-avenue d'Aquitaine entre le groupe scolaire et le centre bourg

➔ Les transports scolaires

Le Conseil Départemental du Tarn-et-Garonne assure un service de transport scolaire sur le territoire. Plusieurs lignes desservent Lafrançaise. Elles assurent la desserte de plusieurs destinations majeures :

- Sur le territoire de Lafrançaise :
  - le Collège Antonin Perbosc depuis les territoires limitrophes (appartenant en majorité à la Communauté de Communes) ou depuis les hameaux de Lafrançaise ;
  - l'Ecole Primaire Jean Baylet à Lunel
  - l'Ecole Primaire Jean Baptiste Ver et l'Ecole Maternelle Françoise Dolto, route de Saint-Maurice
- Hors du territoire de Lafrançaise :
  - le Collège François Mitterrand à Moissac (par le nord du territoire), qui prend son départ à Croix Blanche ;
  - l'Etablissement Saint Roch (collège et lycée professionnel) à Durfort-Lacapellette, qui prend son départ Place de la République.

➔ Le covoiturage

Le covoiturage est une pratique peu répandue sur le territoire, bien que des aires de covoiturage aient été aménagées par la Communauté de Communes, à proximité du complexe sportif et au pied de la Côte Saint-Georges notamment.

*A gauche : aire de covoiturage en bas de la Côte Saint*Georges A droite : aire de covoiturage à proximité du complexe sportif / Stade Boutal*

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3 DIAGNOSTIC PAYSAGER

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.1 Les paysages communaux

3.1.1 Relief et entités paysagères

Des entités paysagères sont fortement initiées par le dessin du relief, ses mouvements entre plaine de Garonne et coteaux, ses variations et sont confortées par les étapes successives d'urbanisation.
Ainsi, la ville s'est peu à peu installée sur ces reliefs, s'est mise en scène sur la crête, tournée vers les grandes ouvertures paysagères.

➔ **L'entité 1 : La grande ouverture paysagère vers le Sud depuis le pont sur le Tarn met en évidence le village**

➔ **L'entité 2 : Une ouverture vers l'Ouest, utilisée comme l'entrée principale du village** met en évidence le village

➔ **L'entité 3 : A l'Est, des paysages intimistes et plus naturels**

➔ **L'entité 4 : Au Nord des effets de découvertes sur les reliefs**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ L'entité 1 : façade, mise en scène et points de vues vers le Sud

Description :

Cette première partie de la ville montre une superposition de « l'acte de construire » avec la morphologie locale.

La ville a été construite sur un relief, conçue de façon linéaire sur une crête, mais aussi mis en scène, sur la grande vallée de la Garonne, dominant ainsi le Tarn.

Elle a par cette position stratégique, imposer une première vocation militaire.

Véritable bastide, elle forme ainsi un point d'appel dominant et perceptible.

Eléments de paysage :

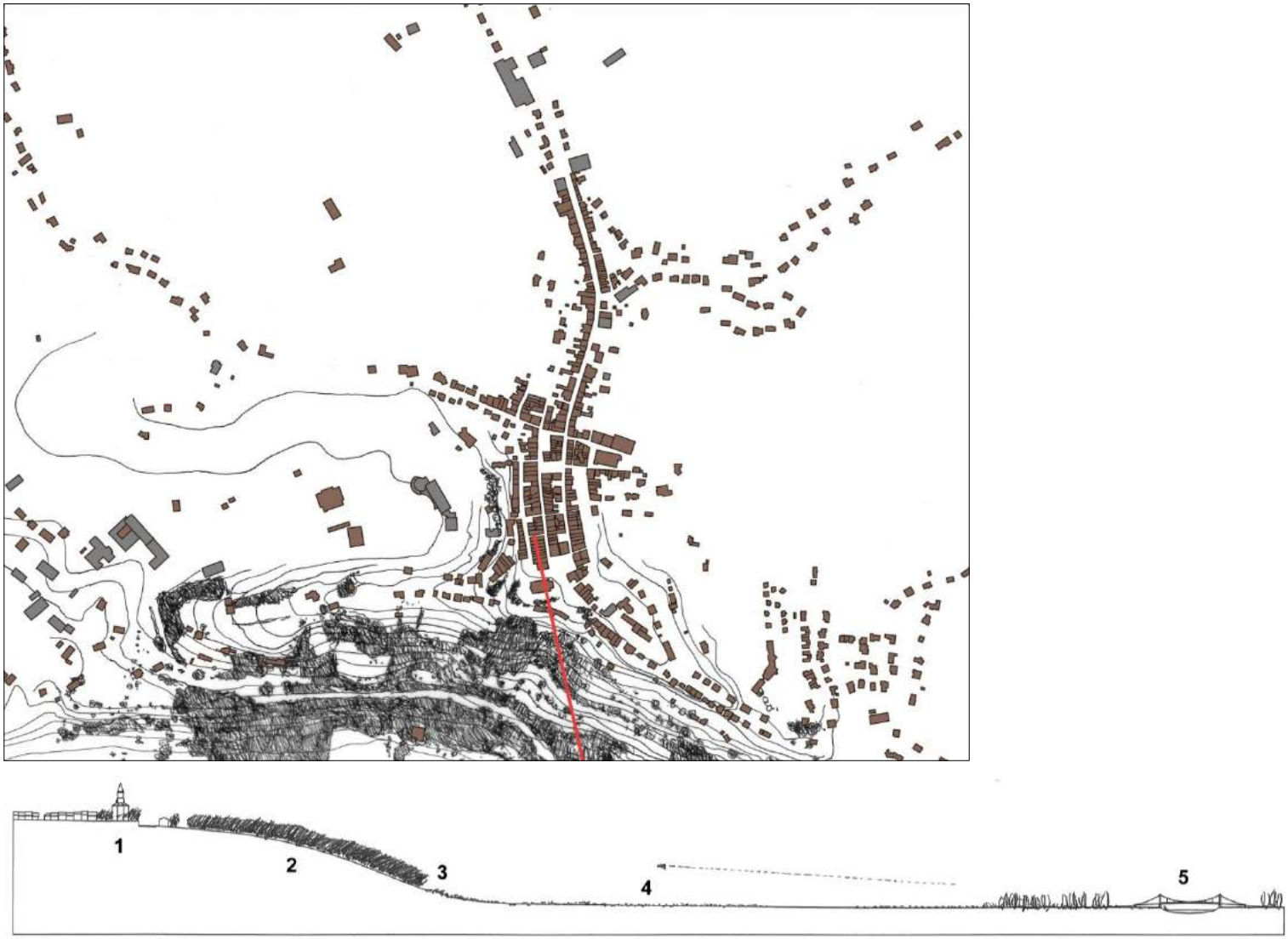
1 – La façade

2 – Le coteau

3 – La route en balcon

4 – La plaine cultivée

5 – Le Tarn et le pont du Saula



*Premières représentations de **l'entité 1** – Eléments de carte et coupe morphologique*

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ L'entité 2 : l'ouverture vers l'Ouest, l'entrée de ville

Description :

Cette partie de la ville est tournée vers Moissac. Lafrançaise s'est construite sur la crête à partir de l'ancienne route de Bordeaux (actuelle avenue du Stade Gouge Boutal).

Carte de Cassini XVIIIe siècle

L'entrée actuelle avenue d'Aquitaine est un axe qui a été conçu à partir du relief en limite de cette entité 2.

Carte d'Etat Major XIXe siècle

Véritable talweg, cette entité constitue aujourd'hui une partie du paysage qui amène progressivement le visiteur de la vallée vers la façade de la ville.

Eléments de paysage :

1 – L'Avenue d'Aquitaine

2 – La plaine de jeux

3 – L'ancienne route de Bordeaux

4 – Le coteau

*Premières représentations de **l'entité 2** – Eléments de carte et coupe morphologique*

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ L'entité 3 : les paysages de la nature à l'Est du bourg

Description :

Le bourg, développé sur la hauteur, domine les grands paysages de la vallée au Sud et à l'Ouest, mais aussi ouvre quelques fenêtres vers des parties de paysages plus intimistes.

Le relief, ici, creusé par des talwegs successifs, est constitué de pentes souvent boisées et la présence des plans d'eau qui ont été aménagés, forment des ambiances ombragées, ludiques, dans lesquelles la nature tient une place importante

Eléments de paysage :

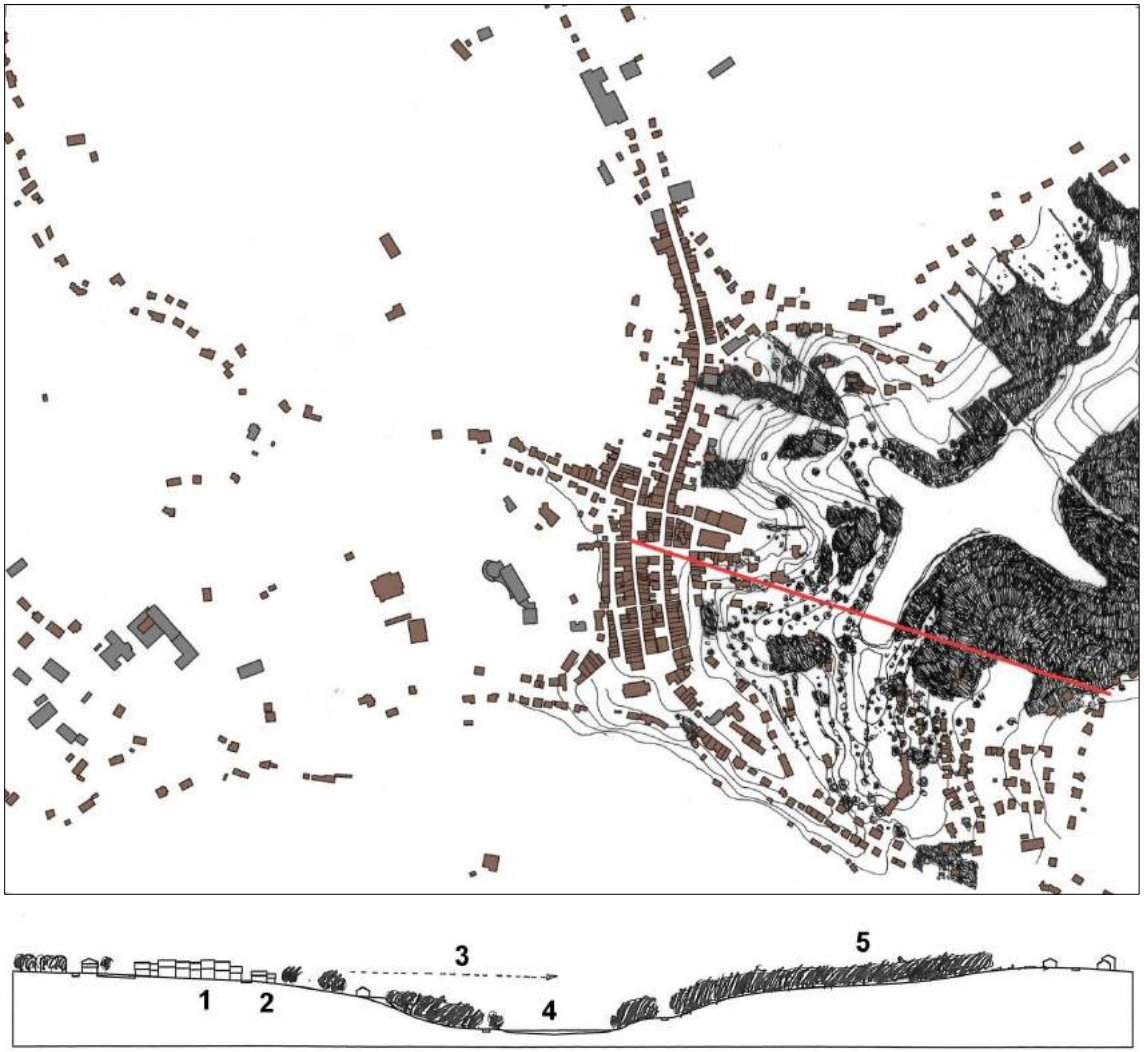
1 – Le village

2 – La rue en balcon

3 – La pente boisée

4 – L'étang et les promenades

5 – la forêt



*Premières représentations de **l'entité 3** – Eléments de carte et coupe morphologique*

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ L'entité 4 : des ouvertures vers les reliefs au Nord

Description :

La ville posée au Sud sur l'effet de promontoire, guidée par le relief linéaire de la crête, se développe naturellement vers le Nord. L'entrée Nord s'ouvre ainsi vers des paysages de coteaux avec des routes aux caractéristiques rurales. Cette morphologie permet un ensemble de plusieurs vues latérales depuis la partie Nord vers la campagne.

Plusieurs motifs peuvent être relevés, dont les plus marquants sont la vue vers l'Eglise de Lapeyrouse, l'effet de parc sur le vallon du ruisseau de Tuquettes.

Eléments de paysage :

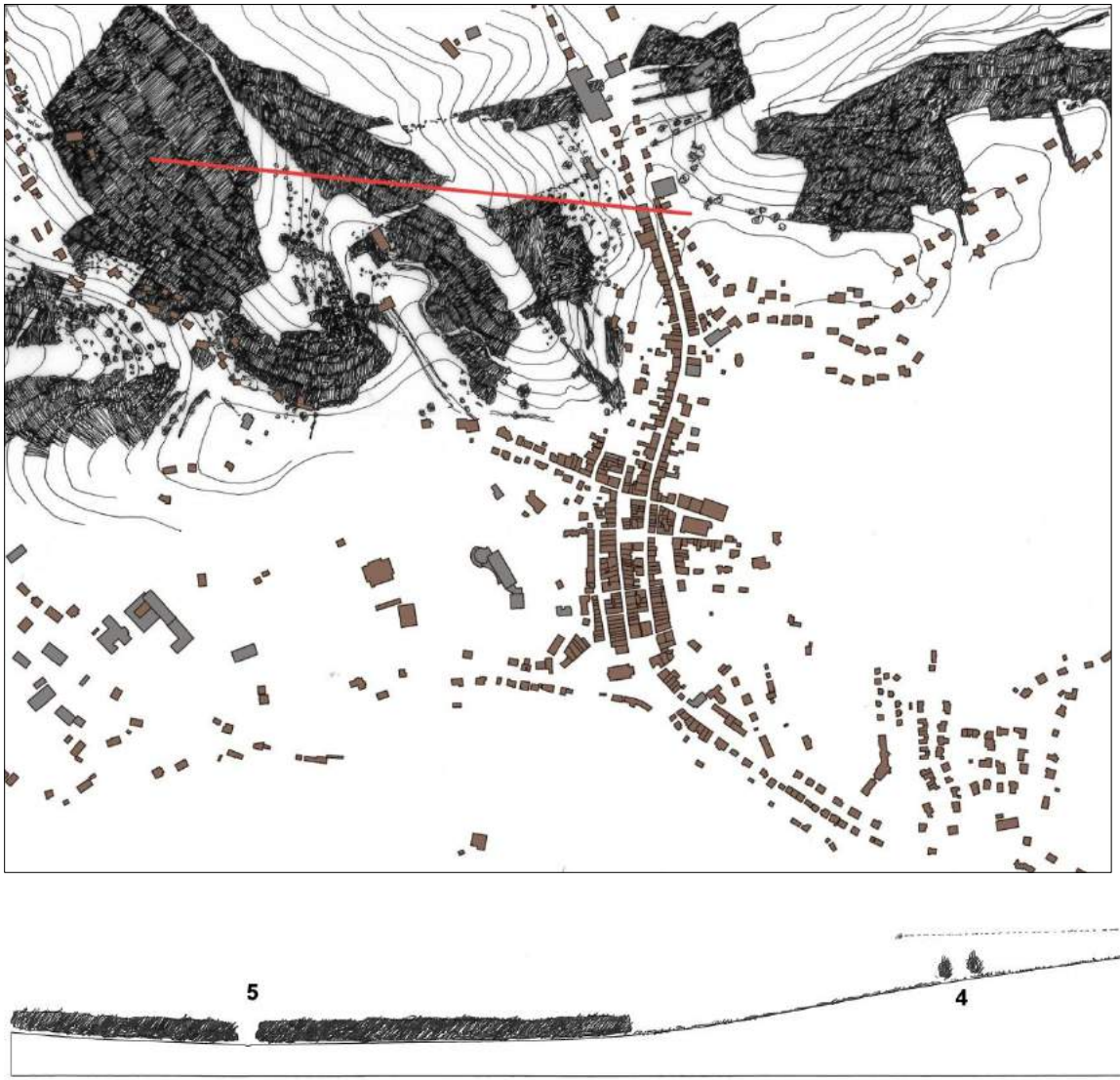
1 – Le bourg et le rues Nord/Sud

2 – L'entrée Nord

3 – la rue en balcon

4 – La pente ou « effet de parc »

5 – Le vallon de Tuquettes



*Premières représentations de **l'entité 4** – Eléments de carte et coupe morphologique*

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.1.2 Représentations historiques

Une constante urbanisation en lanières.

- Dans le sens Nord/Sud
  Depuis l'effet de belvédère, sur laquelle la place et les bâtiments emblématiques de la ville sont construits (église, mairie, école) jusque vers le Nord.

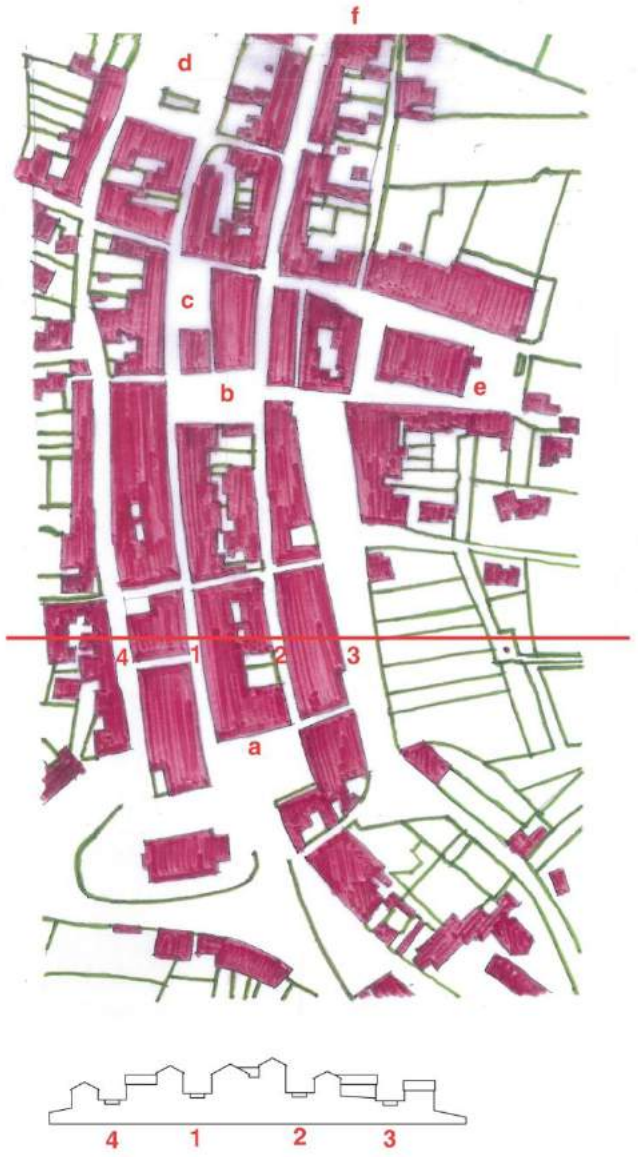
- Dans le sens Ouest ou Est
  A partir de la crête, vers les pentes, l'urbanisation a progressivement épaissi le bourg. Les habitations se sont construites sur les pentes, sur la base des anciens jardins.

Au XIXe siècle

Le plan 1814, fait ressortir 2 rue longitudinales et 3 places.

Au XXe siècle

Le plan fait ressortir 4 rues longitudinales et 6 places



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Une véritable mise en scène est recherchée par l'organisation successive du bâti sur le relief.

L'entité 1 est celle du **regard vers la vallée** et du positionnement sur le promontoire ou « le plateau » de l'église, de sa terrasse et de la mairie.

L'entité 2 est celle de **l'entrée de ville** ou l'avenue d'Aquitaine. Elle permet une découverte progressive de la ville

Les deux rues initiales rue L.Pernon et rue M.Lafon, sont dessinées dans le sens Nord/Sud et permettent des perspectives vers l'église

Le regard vers la ville

L'entrée de ville – avenue d'Aquitaine (route de Moissac ou route de Montauban)

Rue Louis. Pernon

Rue Mary Lafon

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.1.3 Eléments d'architecture : une architecture homogène

Façades une variation entre les maisons historiques.....

.....et les habitations au style plus rural

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.1.4 Matériaux : des constructions fondées à partir des sols et des terres locales

De la pierre aux diverses utilisations de l'argile : terre cuite, briques et enduits
Le bois reste d'un usage anecdotique
Des constructions contemporaines conçues à partir de matériaux « ressemblants » : effets de briques, bétons colorés et nuancier local

Des matériaux naturels anciens (la terre cuite, le bois, ...) et des éléments d'architecture contemporaine

Variation d'usage de la brique

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.1.5 Eléments architecturaux des espaces publics

Les diverses formes d'utilisation de la brique se retrouvent sous une forme ennoblie, briques et balustres, pour mettre en valeur les jardins

La réalisation des sols reste minimaliste entre stabilisé et bétons de cailloux

Les éléments de jardin

Les éléments de sols (du stabilisé au béton,...)

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.2 Paysages urbains

3.2.1 Analyse des paysages urbains

Ou une morphologie urbaine répartie en 4 séquences

La morphologie linéaire du bâti, se répartissant sur la crête, dessine des paysages urbains unis mais se succédant avec des formes urbaines, des points d'intérêts, une histoire et des usages différents.

La séquence 1 : le bourg et sa façade :

C'est le lieu des « monuments » de la ville (église, mairie,…) souligné et « mis en scène » par les murs et belvédères

C'est le paysage de premier plan

La séquence 2 : la composition originelle

C'est une séquence de transition. Très urbaine, dense, par ses constructions et simplement aérée par le tracé des rues

C'est le paysage des rues

La séquence 3 : le bourg et une restructuration transversale

C'est un ensemble de fragments d'espaces ouverts, places, parkings, promontoires et rues transversales, qui s'est fortement recomposé à partir d'un plan initial.

C'est un paysage restructuré

La séquence 4 : le Nord du bourg

Des accroches vers les paysages extérieurs et la campagne proche.

C'est le paysage à dominante rurale

La séquence 5 : le faubourg

Essentiellement paysage de rue, sur lequel l'espace public est très réduit

C'est un paysage de transition entre l'entrée Nord et le bourg

Représentation des 5 Séquences à l'échelle du bourg

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Séquence 1 : la façade de la ville

Place de la République

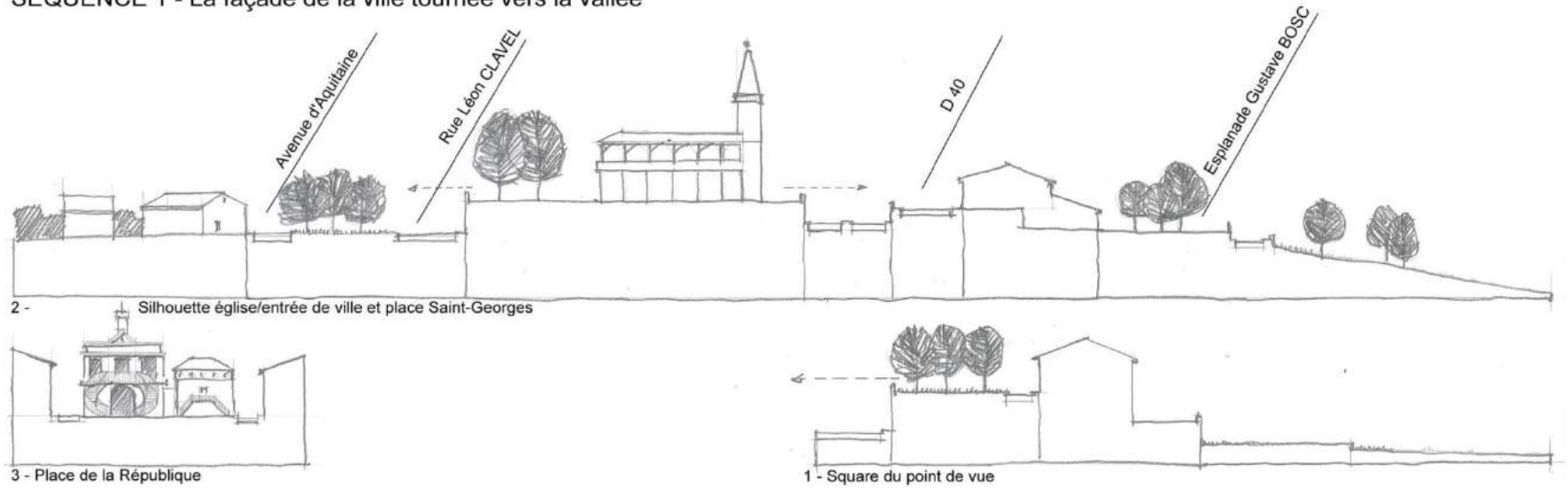
Silhouette église/entrée de ville

Le point de vue

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Séquence 1 : localisation et morphologie des espaces publics

SEQUENCE 1 - La façade de la ville tournée vers la vallée



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Séquence 2 : Le paysage des rues

Rue Léon Cladel

Rue Louis Pernon

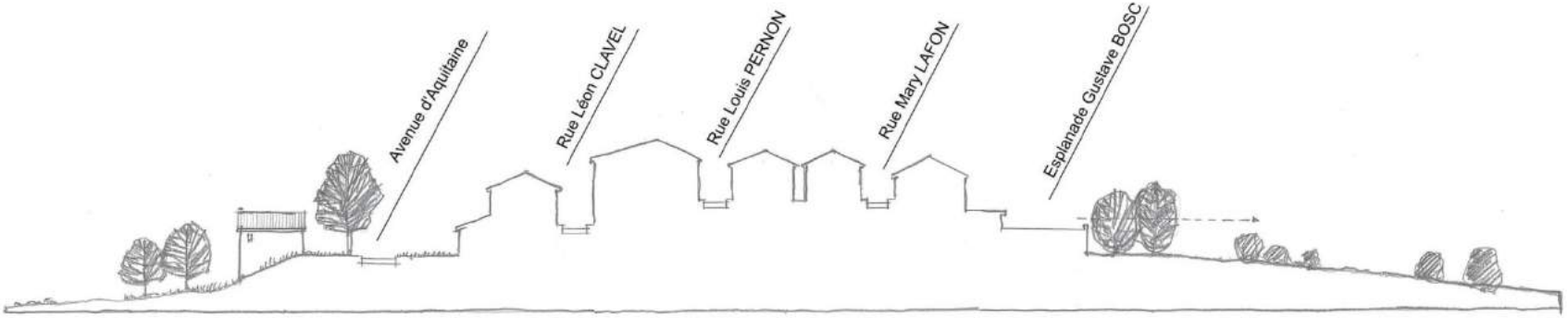
Rue Mary Lafon

Esplanade Gustave Bosc

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Séquence 2 : localisation et morphologie des espaces publics

Séquence 2 : Le centre historique - Les 3 rues centrales et les rues périphériques



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Séquence 3 : La restructuration transversale et les places urbaines

Place du Centre

Rue du Levant

Place de la Promenade

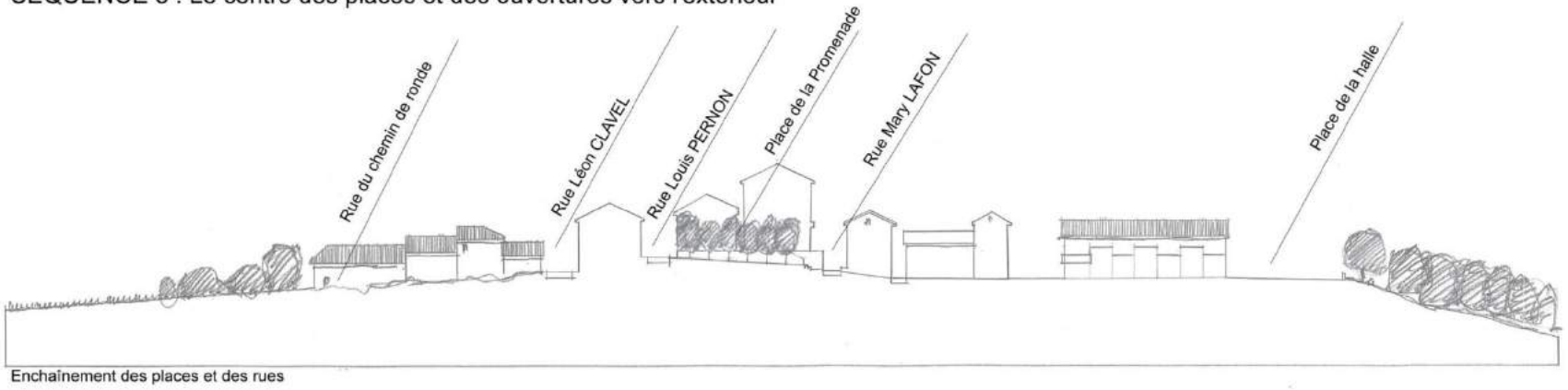
Rue Mary Lafon

Place de la Halle et rue de la Halle

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Séquence 3 : localisation et morphologie des espaces publics

SEQUENCE 3 : Le centre des places et des ouvertures vers l'extérieur



Enchaînement des places et des rues

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Séquence 4 : Le Nord du bourg, places et jardins ruralisants

Place du Quercy

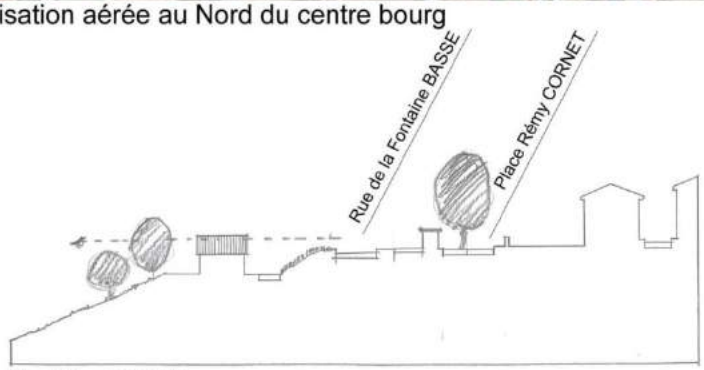
Place Rémi Cornet et poids publics

Rue de la Fontaine Basse

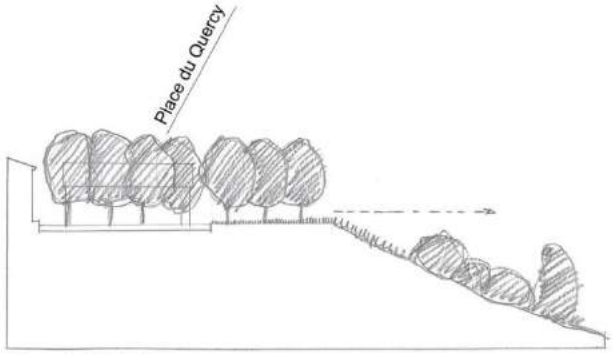
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Séquence 4 : localisation et morphologie des espaces publics

SEQUENCE 4 : Une urbanisation aérée au Nord du centre bourg



Place Rémy CORNET



Place du QUERCY

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Séquence 5 : le faubourg au Nord

Façades arrière de maisons n'ayant pas de jardins

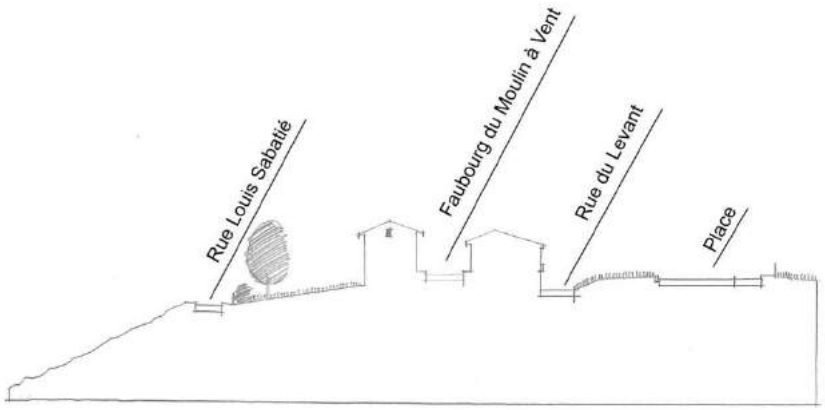
Place récemment aménagée en parkings

Rue Faubourg du Moulin à vent

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Séquence 5 : localisation et morphologie des espaces publics

SEQUENCE 5 : Le faubourg au Nord



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.2.2 Des ouvertures visuelles entre ville et campagne

Les points de vue vers l'Est à partir de la rue du Levant ou le village et les paysages intimistes et naturels

Vue panoramique depuis l'école de musique

Vue masquée à partir de la place du Quercy

Vue vers la base de loisirs

Ouvertures visuelles vers l'Est à partir de la rue du Levant

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les points de vue vers l'Ouest et le Nord à partir de la rue Louis Sabatié et de la rue de la Fontaine

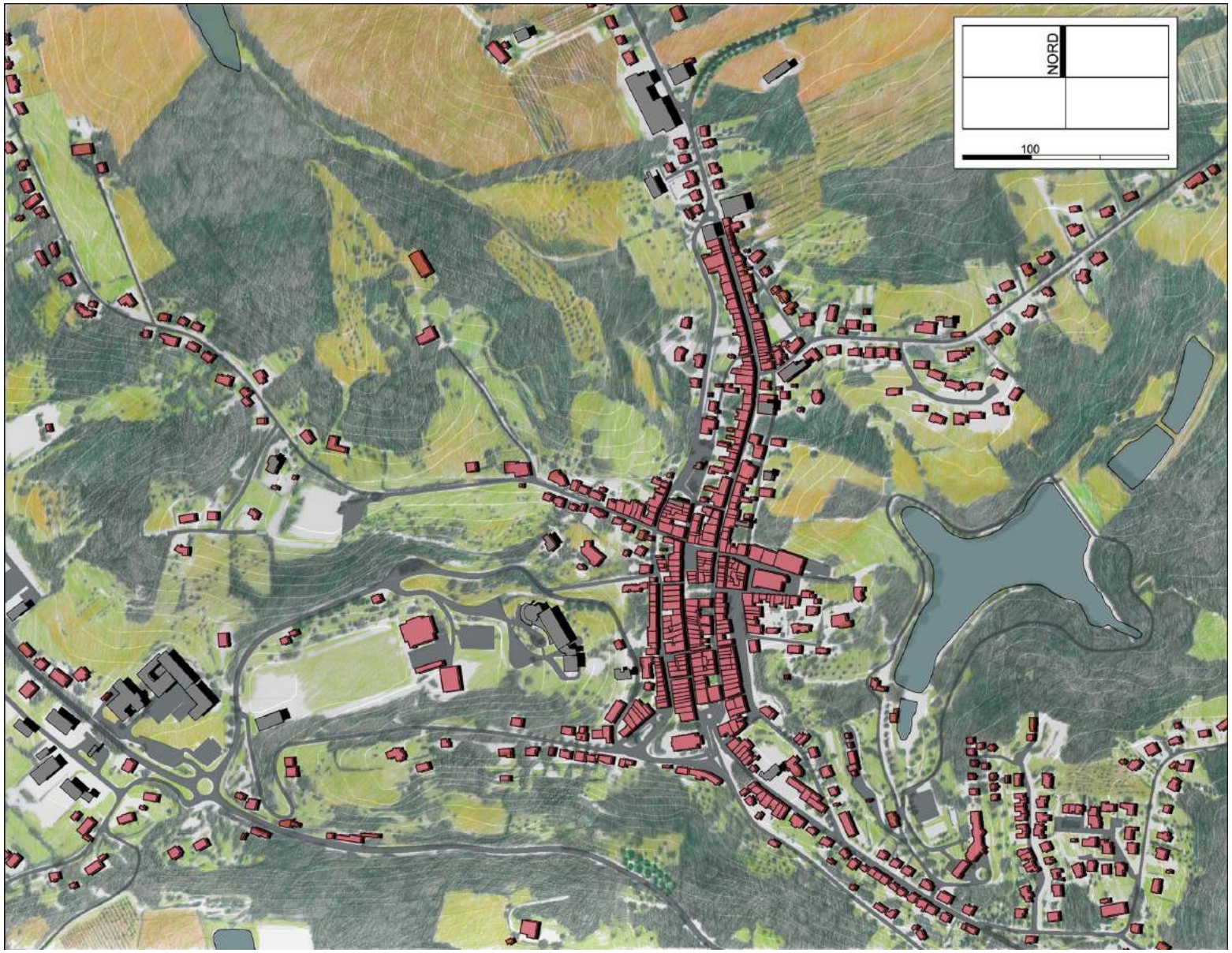
Effet de parc vers le vallon du ruisseau du Tuquettes

Ouverture possible à l'Est depuis la place Rémi Cornet

Vues de l'église de la LAPEYROUSE

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.3 Première carte de représentation paysagère à l'échelle du bourg



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4 DEFINITION DES ENJEUX

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.1 Les moteurs de l'attractivité

➔ Une centralité confortée par une offre diversifiée de commerces, de services à la personne et d'équipements publics intercommunaux

L'offre commerciale est relativement importante et diversifiée sur le centre-bourg. La dynamique commerciale entretient un lien étroit avec l'offre de services à la personne (notamment sur le secteur médical). Cette dynamique vertueuse dépasse le simple cadre économique et constitue un facteur d'attractivité résidentielle non négligeable (l'image d'une ville à vivre), bien que cet aspect soit à renforcer. De plus, l'implantation d'équipements socioculturels et scolaires en centre-bourg inscrit Lafrançaise au cœur d'une zone de chalandise locale et intercommunale et attire une population jeune sur le territoire, à qui il convient de donner des espaces récréatifs et de rencontres.

➔ Un paysage qualitatif, une ressource identitaire et touristique

Le site et le paysage dont jouit la Bastide de Lafrançaise constitue un atout fort, qui participe à la construction de son identité. La commune attire notamment en période estivale pour sa base de loisirs autour de son lac en fond de vallée.
Mais ce site et ce paysage remarquables sont peu mis en valeur. Des points de vue pourraient être d'avantage affirmés comme des promontoires sur la vallée (place du Quercy, haut de l'esplanade Bosc). Enfin, le centre-bourg offre peu de ressources cognitives (cartes, balisages) pour favoriser un dialogue et des échanges avec son arrière-pays. Le centre-bourg a vocation à devenir un point de départ et à jouer le rôle de table d'orientation vers ce paysage.

➔ Des enjeux à l'échelle du bourg

- Travailler l'authenticité de chaque entité paysagère :
  - Entité 1 : l'effet monumental et façade
  - Entité 2 : l'entrée avenue d'Aquitaine
  - Entité 3 : la proximité des paysages naturels
  - Entité 4 : les paysages ruralisants au Nord
- Identifier par une mise en scène les 4 séquences urbaines avec des formes de représentations paysagères bien identificatrices :
  - Mise en scène de la façade : Séquence 1
  - Traduire par la continuité, la spécificité des 4 rues : Séquence 2
  - Travailler sur une transversalité forte : Séquence 3
  - Des enjeux à l'Est, à l'Ouest et au Nord : Séquence 4
  - Une nécessaire requalification du quartier du faubourg au Nord de Lafrançaise : Séquence 5

Ces 5 séquences mettent ainsi en premier plan le travail de la façade et introduisent des attitudes spécifiques soit sous formes linéaires, soit sous forme transversale sur les autres parties du bourg.

- Spécifier les approches différentes des TROIS entrées de bourg : celles-ci font ressortir des enjeux différents
  - Des enjeux de mise en scène sur l'entée Ouest
  - Des enjeux de mis en sécurité sur l'entrée Est
  - Des enjeux d'urbanisation sur l'entrée Nord

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2 Points faibles et enjeux

➔ Un dynamisme social à mettre en valeur

Le jour du marché, moment de rencontres et d'animation de la rue favorisant l'interconnaissance, le centre socio-culturel intercommunal accueillant les scolaires et les familles du Bas Quercy, le jardin partagé intercommunal, les multiples espaces de jeux pour enfants, signe de l'accueil des familles dans la commune, Lafrançaise semble porter dans son espace public (au sens large) un certain dynamisme social. Or, cette dimension ressort peu dans l'imaginaire local et la réalité quotidienne du bourg. La structuration de l'espace central, longitudinal est peu propice au « temps d'arrêt ». L'espace public ne constitue pas un support favorisant l'appropriation par la population, malgré l'installation de bancs et une multitude de squares. Ces lieux ne semblent pas mobilisés comme support de sociabilité et ne favorisent pas l'interconnaissance avec les nouveaux résidents de la commune. L'interconnaissance sur la rue principale ou sur la place de la promenade lors du marché ne semble concerner que les « anciens » de la commune (ou des « natifs ») et non des nouveaux résidents, ces derniers pratiquent peu la commune.

Travailler sur la qualité de l'espace public et la connexion entre les différents équipements constituent un vecteur de renversement de ce phénomène, puisque sont ménagés des espaces de rencontres. Pour opérer ce renversement, les animations socioculturelles estivales peuvent également participer d'un temps fort propice à la rencontre. Les actions déjà réalisées en ce sens sont à valoriser et à renouveler d'avantage. Enfin, la requalification de la Halle peut être appréhendée en lien avec cet enjeu.

➔ Qualités architecturales de l'habitat existant

La vacance sur le centre bourg vient contredire l'effet d'image positive de la commune et de vitalité supposée. L'habitat du centre bourg laisse penser que le peuplement est vieillissant et que les jeunes familles sont peu présentes (volets clos, dégradation des façades, in-appropriation des terrasses).

Pour attirer une nouvelle population sur le centre-bourg, il convient de s'interroger sur l'offre de logements : développer l'offre locative, répondre aux standards de confort (garage, jardin, lumière, qualité thermique, ergonomie des logements…), développer l'offre abordable et de superficie adaptée à la réduction de la taille des ménages (augmentation du nombre de familles monoparentales, personnes vivant seules).

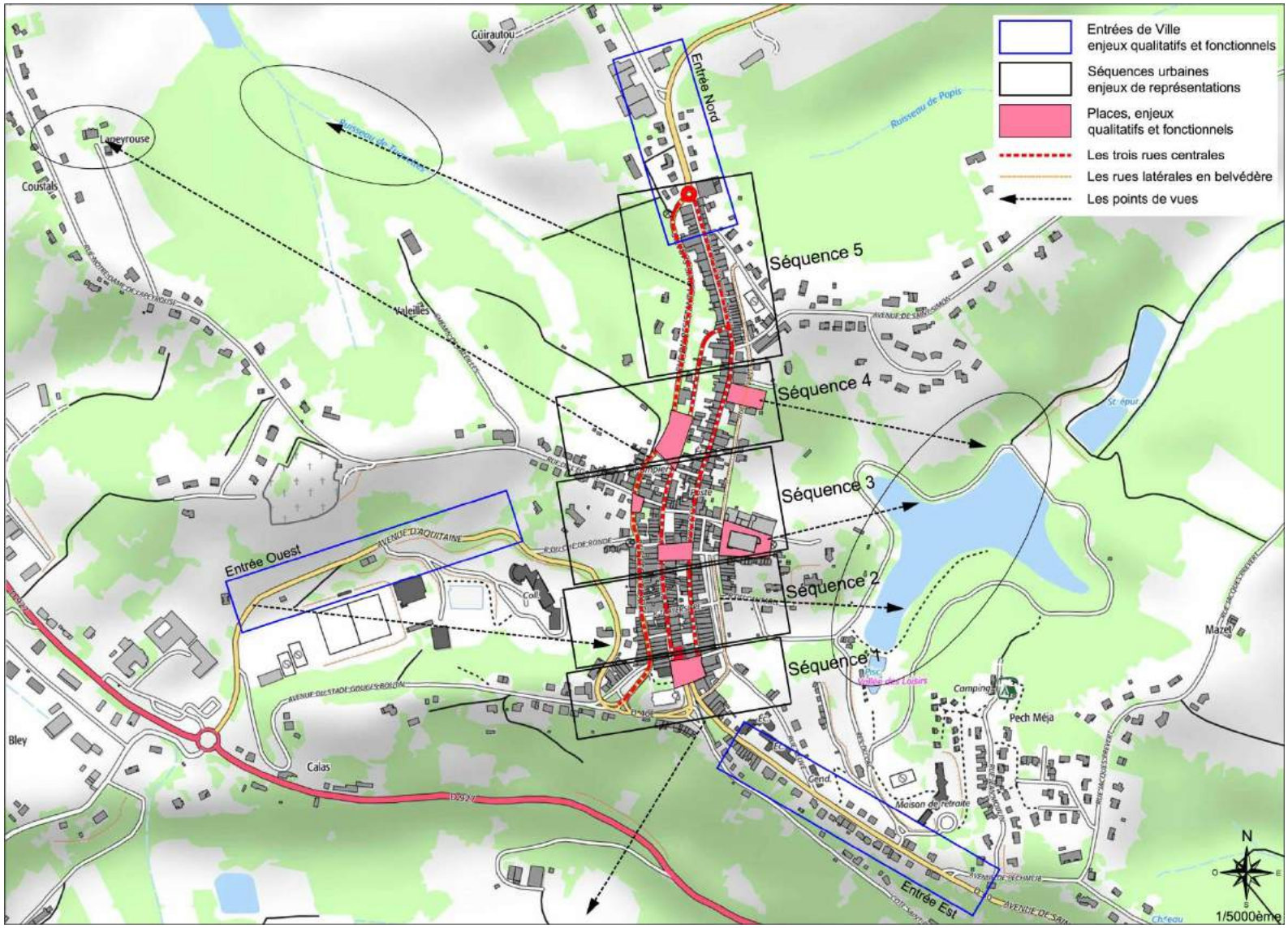
Le plan de référence doit ouvrir de ce point de vue de nouvelles perspectives pour redonner des qualités d'habitabilité et donc d'attractivité à l'habitat du centre-bourg.

➔ Un équilibre à ménager entre mobilités piétonnes et automobiles / reconnecter les différentes parties du bourg entre elles, repenser l'échelle du centre-bourg

Si la polarité multifonctionnelle apparait clairement en plan, foisonnante et localisée dans un périmètre à l'échelle humaine, elle est peu visible dans l'espace public. Morcelé par un stationnement sur rue sauvage ou institutionnel et de nombreux espaces publics dédiés uniquement au stationnement en poche, la rue est largement tournée vers l'automobile, ne laissant que peu d'espaces aux piétons. Se dégagent ainsi des problématiques d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite des axes commerçants notamment (voir profil de rue) et de mise en réseau des différents équipements, services et commerces. Cependant, Lafrançaise dispose de multiples espaces publics et le plan de stationnement présente un fort potentiel d'optimisation. Ce plan doit être envisagé à plus ou moins longue échéance dans une véritable réflexion sur le commerce de centralité et sur l'attractivité communale. Autrement dit, il s'agit aujourd'hui de repenser un aménagement permettant de reconnecter une centralité inscrite dans le flux/le passage (automobile) avec une centralité plus « traditionnelle » basée sur des rythmes lents, la marche, le bucolique. Organiser des effets de « décélération » pour reconnecter les différentes parties de la commune entre elles peut être un levier de ce projet. En ce sens, la topographie, si elle peut être appréhendée comme une contrainte au développement des mobilités douces, constitue également un atout pour ponctuer ces effets de « décélérations » (promontoire, parcours, point de vue, arrêt sur le paysage…).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

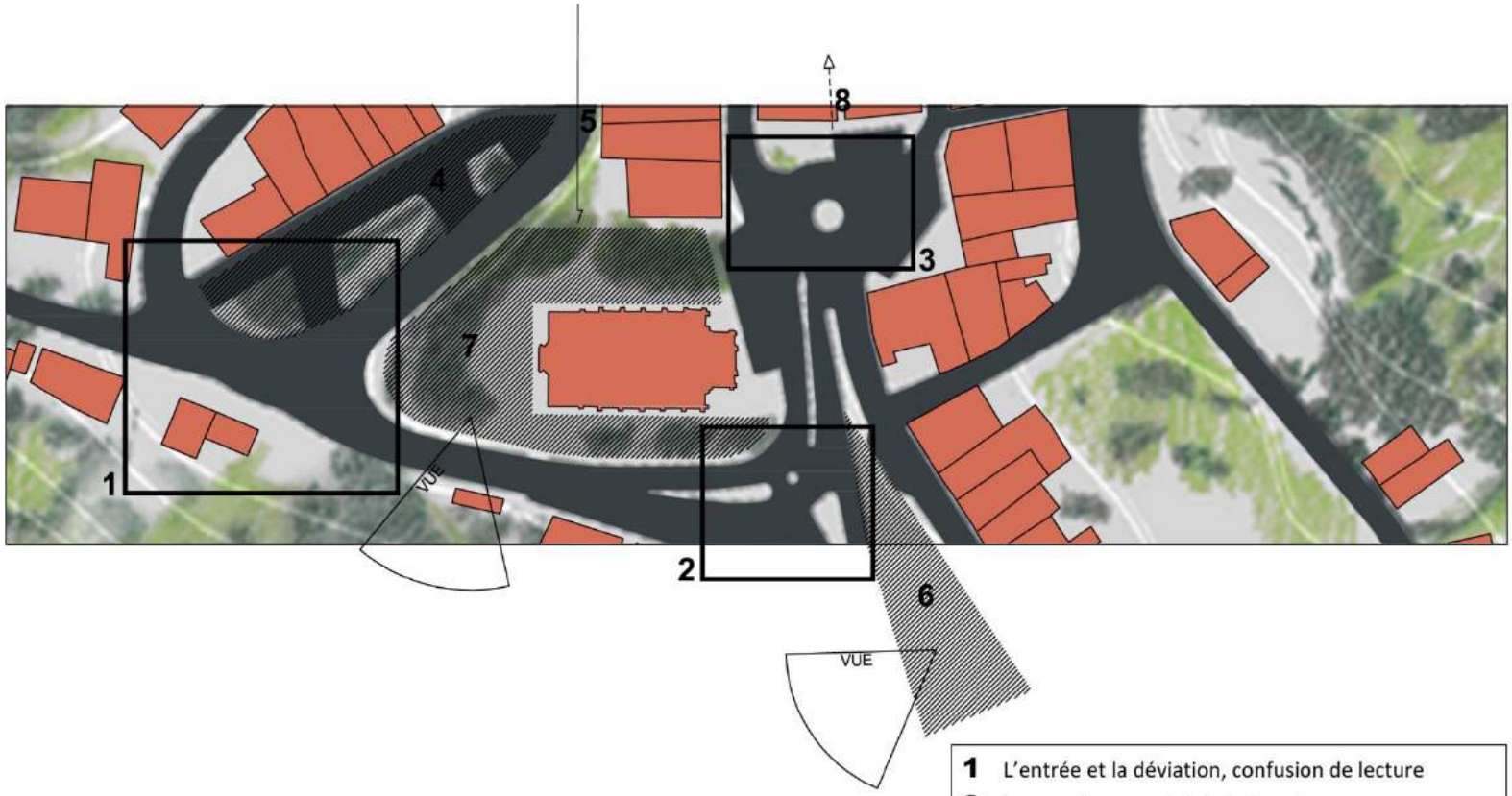
4.3 Les enjeux à l'échelle du bourg



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.4 Les enjeux à l'échelle du centre bourg

➔ Séquence 1 : la façade de la ville



1	L'entrée et la déviation, confusion de lecture
2	Le carrefour au pied de la façade
3	Le carrefour giratoire au lieu d'une place
4	Espace public ou ancien foirail, usage parking
5	Escalier monumental et perspective de la rue Cladel
6	Espace public et belvédère
7	Espace public avec 3 usages : place/jeu de boules/ Parking : un second belvédère
8	Privatisation actuelle du passage

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Séquence 2 : Le paysage des rues

9	Privatisation actuelle du passage et d'un jardin
10	Rue Mary Lafon : sens sortant/stationnement unilatéral/usages piétons - vitrine rue commerçante
11	Rue Louis Pernon : sens rentrant selon perspective église/stationnement unilatéral/usages piétons – Vitrine rue commerçante
12	Rue Léon Cladel : double sens/stationnement unilatéral/faible usage piétons
13	Esplanade Gustave Bosc : double sens/stationnement important/faible usage piétons et relations avec la vallée des loisirs

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Séquence 3 : La restructuration transversale et places urbaines

14 Place de la Promenade : aspect qualitatif

15 Continuité vers place de la Halle

16 Place de la Halle : stationnements, relation avec l'école de musique et avec la vallée des loisirs

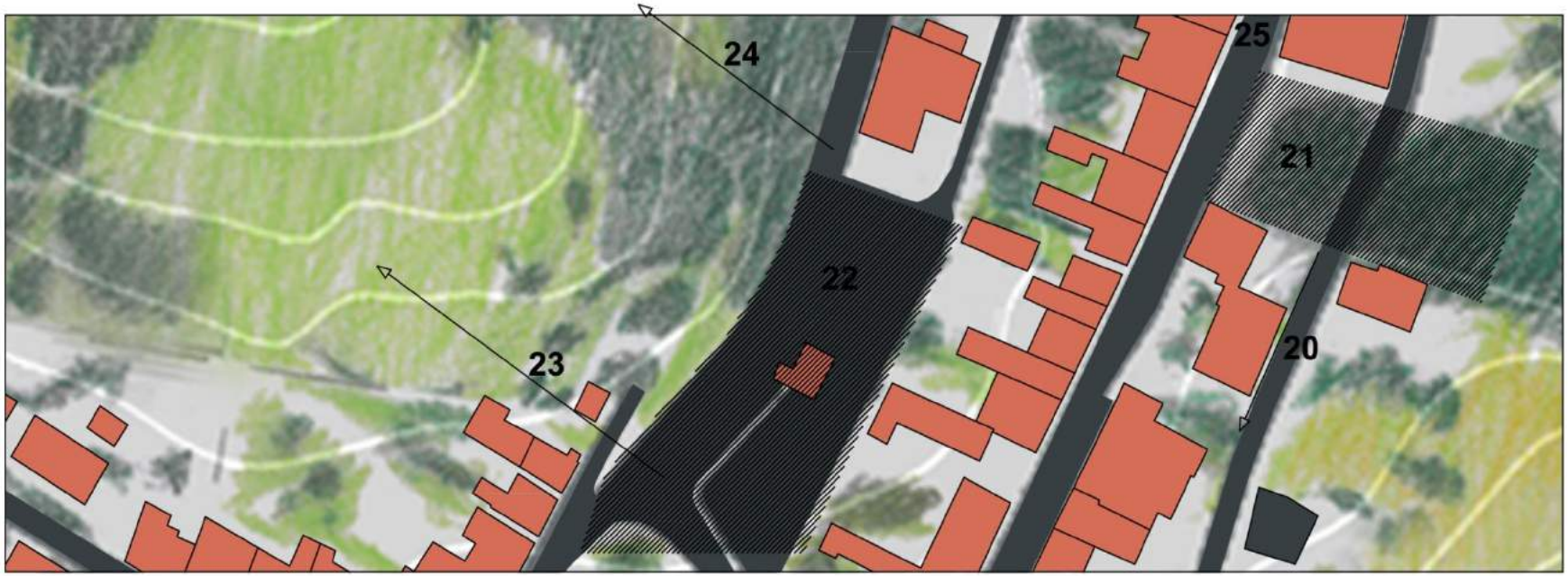
17 Place du centre : usage stationnements

18 Relation vers l'Ouest et vers Lapeyrouse – rues traversantes

19 Relation vers l'entrée Ouest Avenue d'Aquitaine – rues traversantes

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Séquence 4 : Le Nord du bourg, places et jardins ruralisant



20	Rue du Levant, promenade côté Est
21	Place de Quercy : aspect qualitatif
22	Place du Poids Public : stationnements proximité école
23	Vue vers l'Ouest et vers Lapeyrouse
24	Effet de parc et aspect qualitatif de la rue Fontaine Basse
25	Rue Faubourg Moulin à Vent, double sens/stationnements bi-latéral – Aspect non qualitatif

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ Séquence 5 : Enjeux sur le faubourg au Nord de LAFRANCAISE

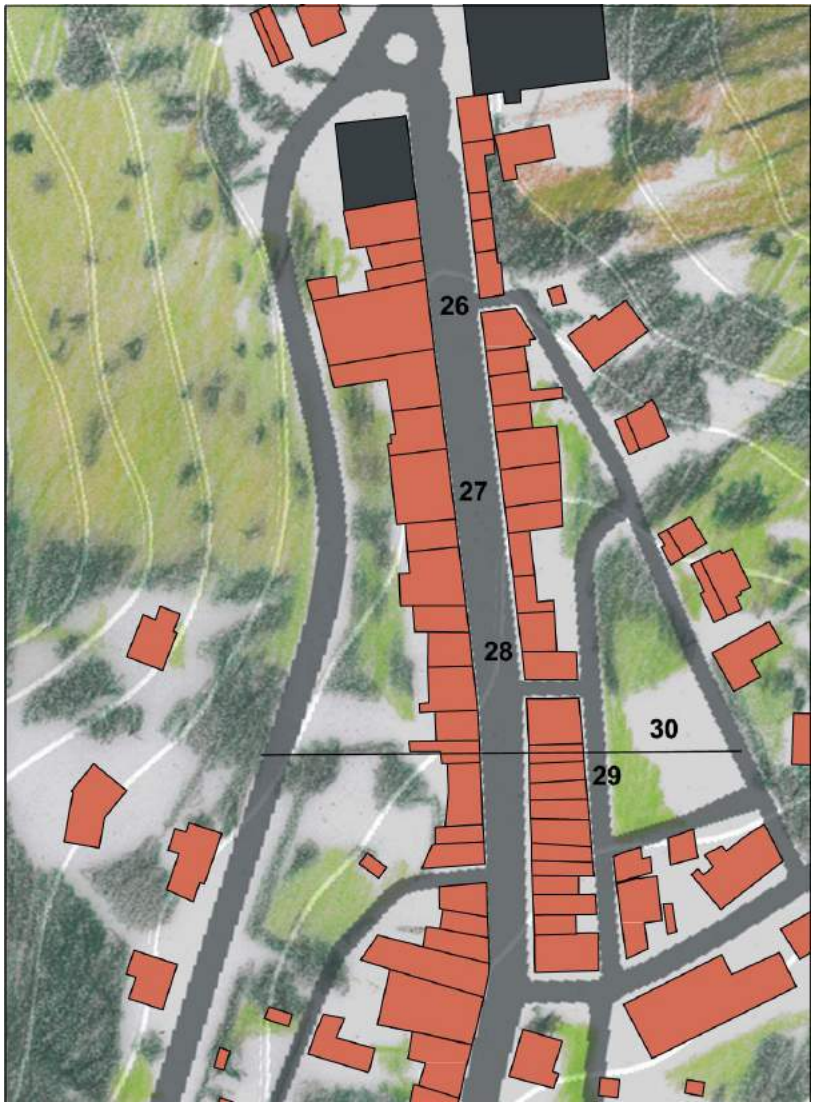
26 Rue Faubourg Moulin à Vent, continuité de l'entrée Nord
Double sens / stationnement bi-latéral

27 Marquer la présence de l'espace public : Aménager les espaces piétons

28 Requalifier les façades en introduisant des jardins ou des plantations en façades

29 Réintroduire des espaces jardin à l'arrière des maisons

30 Agrémenter la place actuellement aménagée en parking



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ L'entrée Nord

Retrouver une continuité de traitement en réintroduisant le mode doux (piétons/cycles).

Aujourd'hui se sont 3 séquences bien trop différenciées et trop hétérogènes dans les aspects paysagers et fonctionnels :

31 une recherche dans la restructuration du végétal sera faite

32 une continuité de l'espace piéton doit être réimprimée sur le site

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ L'avenue d'Aquitaine ou l'entrée principale

C'est l'entité 2, celle de la découverte de la ville au sein d'un effet de talweg, autre effet majeur du relief que celui du promontoire sur la vallée.

C'est l'entrée depuis la vallée

33 Espace en flanc de coteau à préserver

34 Clarifier les usages de la voiture en réduisant les stationnements

35 Marquer et sécuriser les parcours piétons

36 Mettre en scène le patrimoine (fontaine)

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

➔ L'entrée Est ou entrée de Saint Maurice

C'est un véritable axe fonctionnel desservant :

37 Le centre ancien avec la perspective de l'église

38 les équipements publics dont l'école et sa problématique de stationnements

39 la vallée des loisirs. Entrée qui reste assez confidentielle

40 la superposition de l'usage stationnement, entrées privatives et usage piétons sur les trottoirs reste l'un des enjeux à traiter

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009