

**Département
Du Tarn et Garonne**

**Commune de
NEGREPELISSE**

4° REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

4° REVISION :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :
16/04/2013

Arrêtée le :

26/06/2012

Approuvée le :

16/04/2013

Exécutoire le :

P.O.S valant P.L.U approuvé le 27/06/1997

1^{ère} révision approuvée le 03/12/1990

2^{ème} révision approuvée le 13/12/2001

3^{ème} révision approuvée le 13/12/2005

4^{ème} révision approuvée le 16/04/2013

Atelier Sol et Cite

Gérard FRESQUET-Brigitte FRAUCIEL
Urbanistes OPQU- Architectes dplg
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

2



Commune de Nègrepelisse *Révision du* *Plan Local d'Urbanisme*

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables
P.A.D.D.



Le PADD de NEGREPELISSE

Axe 1 : Valoriser les espaces naturels et le grand paysage :

- Renforcer la trame verte et bleue,
- Affirmer le paysage agricole de la commune comme valeur économique et paysagère,

Axe 2 : Marquer les limites du développement urbain en appui et en respect des éléments paysagers structurants :

- Définir une limite maximum à l'urbanisation émergente en s'appuyant sur les éléments forts du paysage,
- Définir le « caractère » des hameaux et leurs règles d'urbanisme et d'architecture,
- Affirmer la « vocation » des hameaux,

Axe 3 : Mettre en réseau les hameaux, le centre et les équipements publics :

- Mettre en réseau les espaces publics de liaison sur les axes structurants,
- Relier toutes les fonctions de la ville,

Axe 4 : Renforcer l'activité économique autour des 2 pôles principaux : le centre et la zone des Ports :

- Renforcer l'attractivité commerciale du centre,
- Conforter et structurer la zone d'activités des Ports.

Finalité à horizon 2025



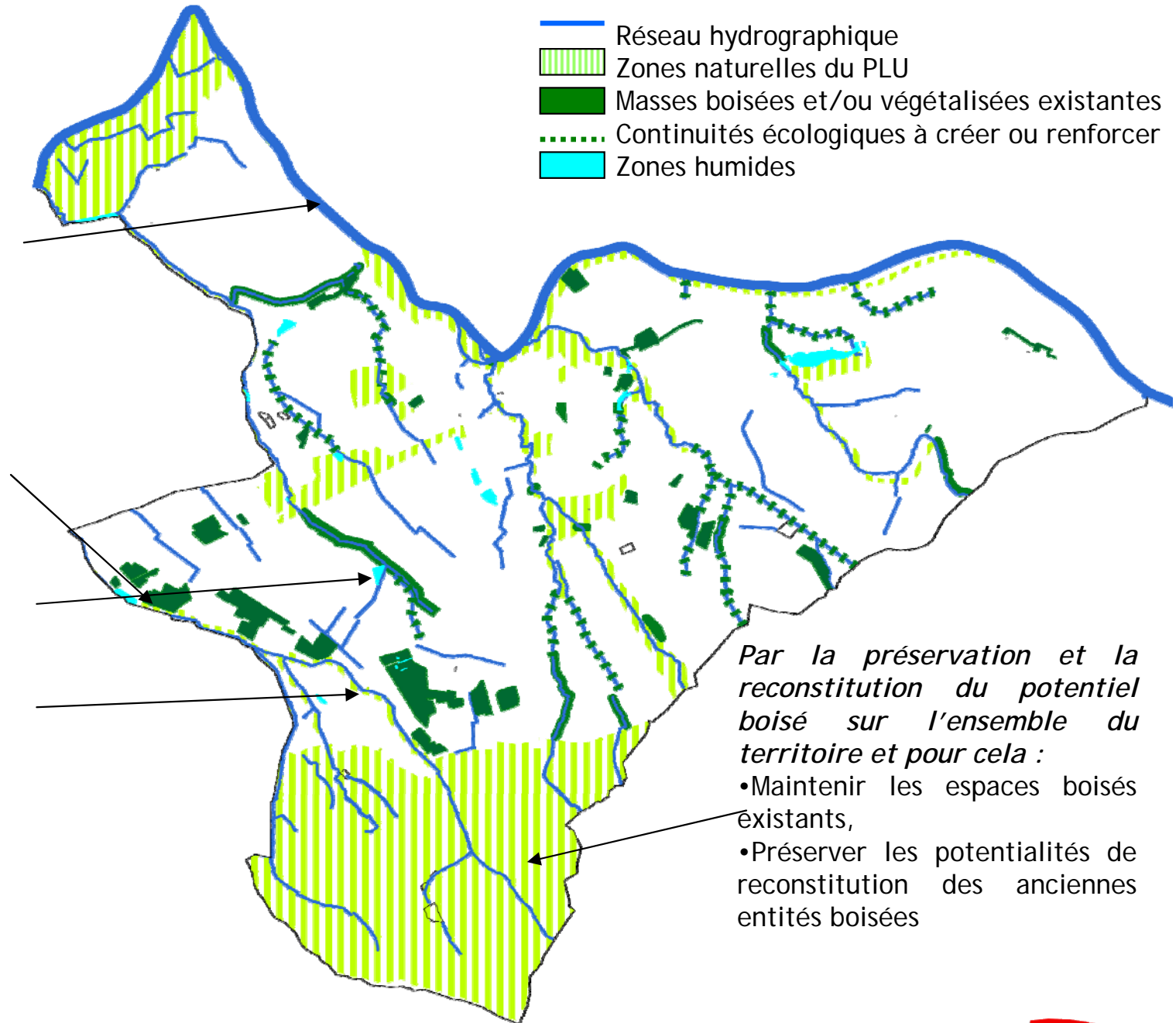
Axe 1 : Valoriser les espaces naturels et le grand paysage



1 - Renforcer la trame verte et bleue

Par la valorisation de l'eau comme élément majeur d'un système écologique et paysager à protéger et pour cela :

- Conforter la vocation naturelle de l'Aveyron en assurant l'entretien des berges,
- Affirmer la vocation naturelle et paysagère de certains ruisseaux tels : Longues Aygues, Vayssède, la Brive et le Caberlat en réservant des largeurs suffisantes pour la préservation des corridors écologiques et la possibilité de création de cheminements le long de ces ruisseaux,
- Sauvegarder les zones humides recensées,
- Préserver une zone à vocation naturelle importante, le long du ruisseau de Longues Aygues, dans sa partie traversant l'urbanisation, pour sauvegarder à long terme les possibilités de liaisons douces et d'aménagement paysager sur cet axe structurant.
- Mettre en place une politique de protection des trames vertes et bleues volontariste.



Par la préservation et la reconstitution du potentiel boisé sur l'ensemble du territoire et pour cela :

- Maintenir les espaces boisés existants,
- Préserver les potentialités de reconstitution des anciennes entités boisées

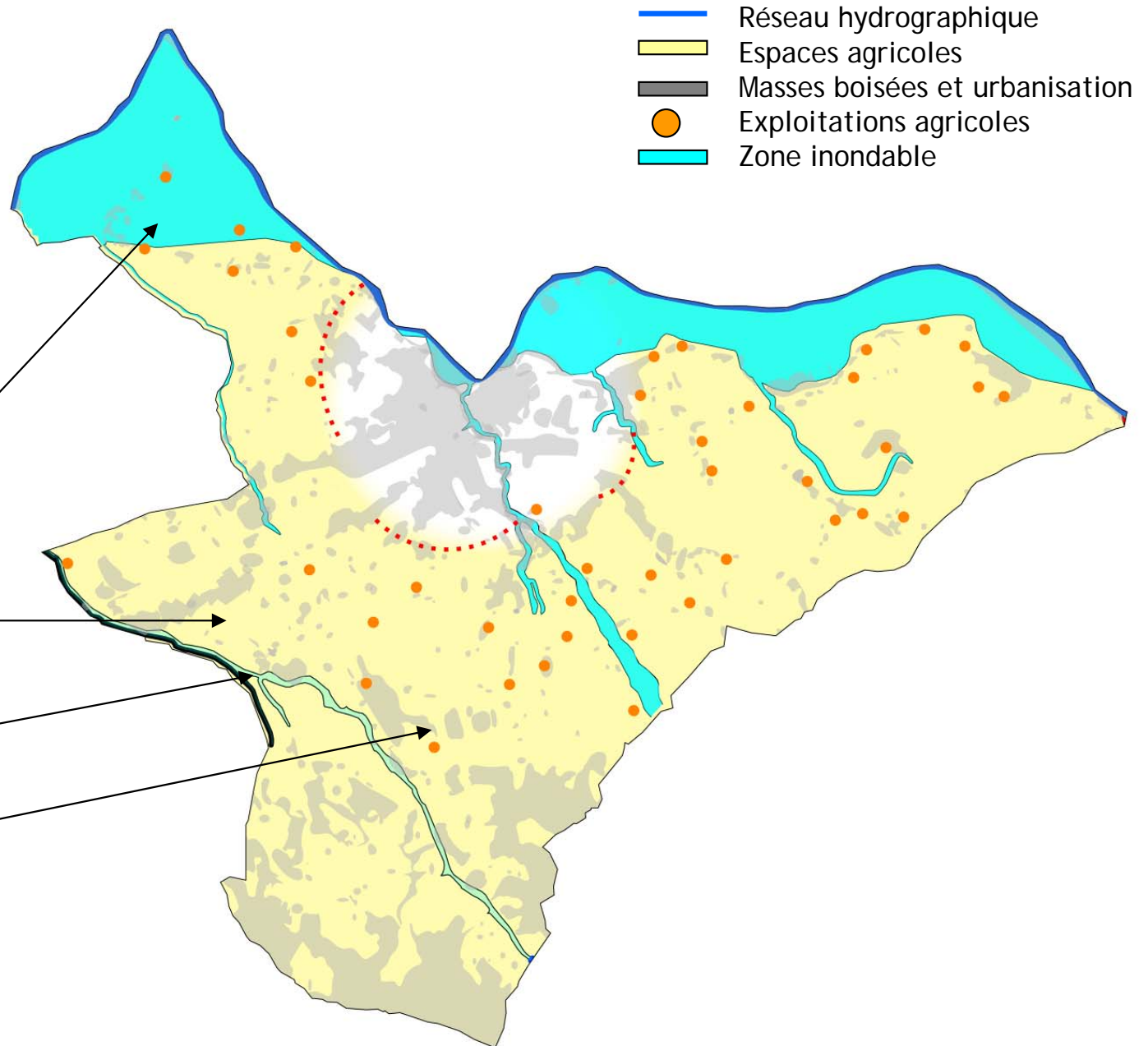


2 - Affirmer le paysage agricole de la commune comme valeur économique et paysagère

L'agriculture pérennise le paysage, et par conséquent l'identité communale. Elle s'appuie sur le socle naturel et assure une complémentarité avec les continuités écologiques (trames vertes et bleues).

Les orientations retenues par la commune sont :

- S'appuyer sur le risque inondation (inconstructibilité) pour mieux préserver la zone agricole de vergers.
- Préserver de l'urbanisation diffuse, hors des hameaux, la zone agricole d'un seul tenant,
- Ponctuer les étendues agricoles en identifiant les écrans végétaux,
- Préserver un périmètre de protection autour des sièges d'exploitation.



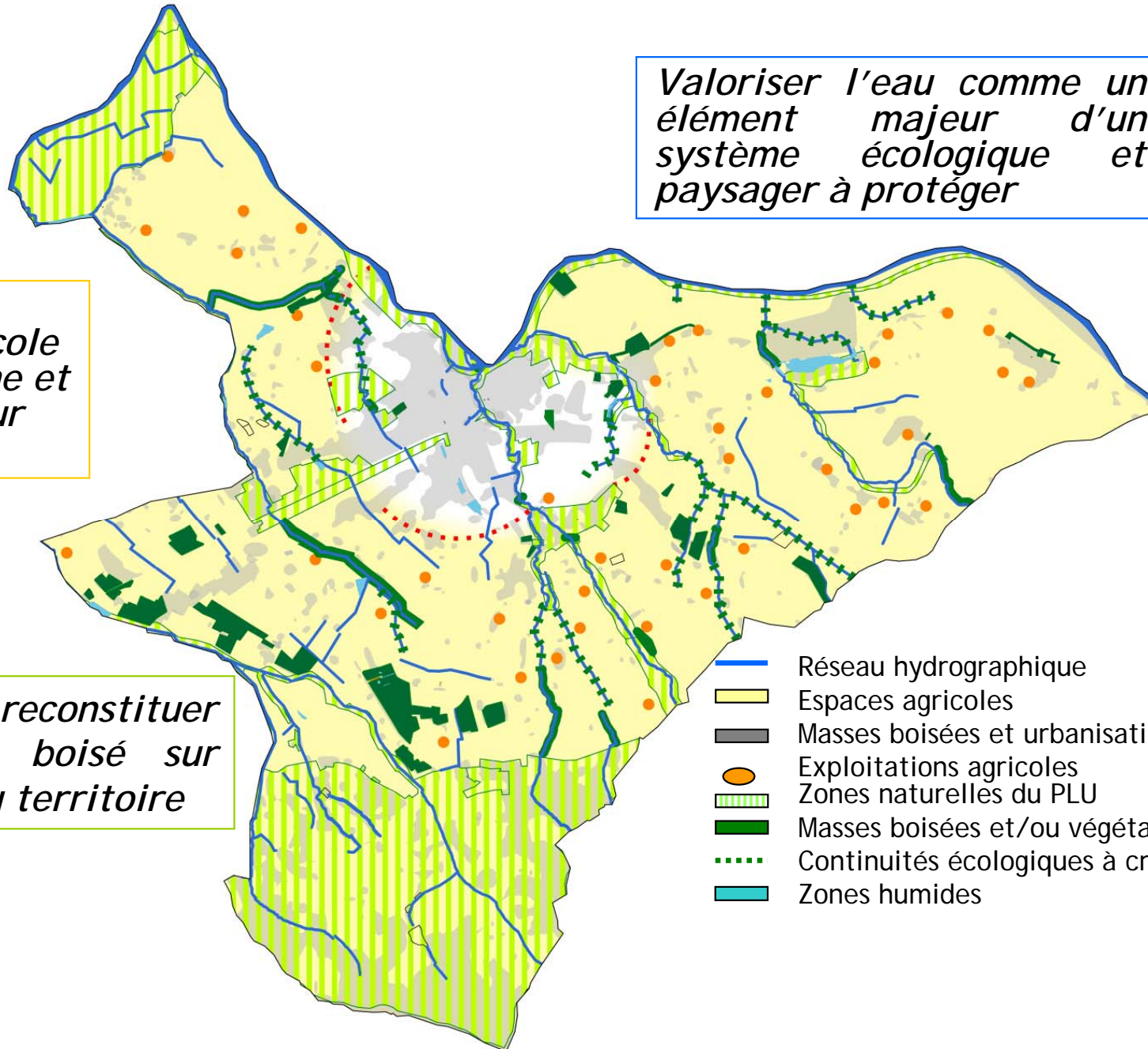


Synthèse de l'axe 1 : Valoriser les espaces naturels et le grand paysage

Valoriser l'eau comme un élément majeur d'un système écologique et paysager à protéger

Affirmer le paysage agricole de la commune et sa forte valeur économique

Préserver et reconstituer le potentiel boisé sur l'ensemble du territoire



- Réseau hydrographique
- Espaces agricoles
- Masses boisées et urbanisation
- Exploitations agricoles
- ▨ Zones naturelles du PLU
- Masses boisées et/ou végétalisées existantes
- - - Continuités écologiques à créer ou renforcer
- ▨ Zones humides



*Axe 2 : Marquer les limites du
développement urbain en appui et en
respect des éléments paysagers
structurants*

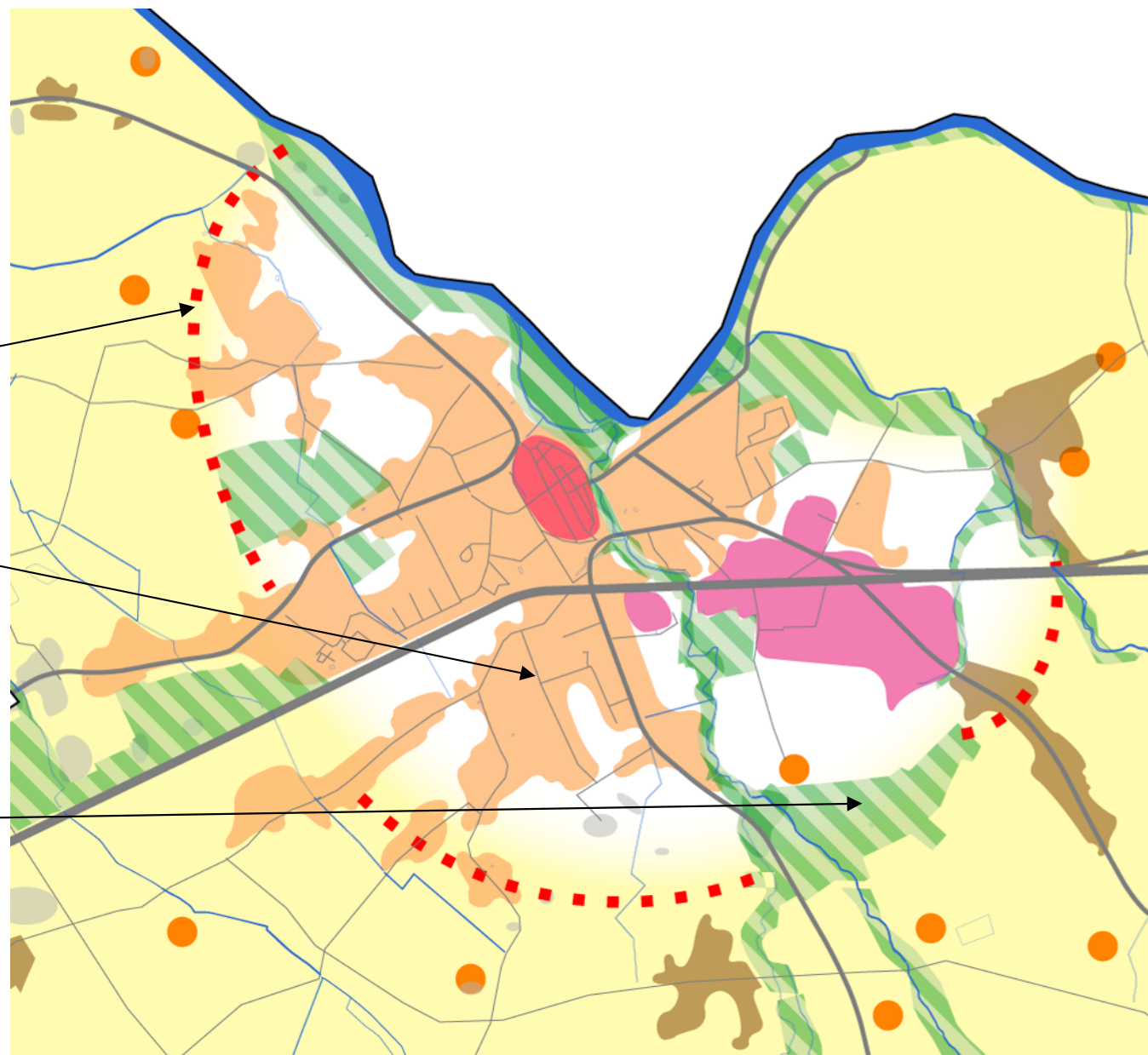


1 - Définir une limite maximum à l'urbanisation émergente en s'appuyant sur les éléments forts du paysage

Le centre-bourg est logé au cœur d'éléments paysagers majeurs tant en termes agricoles que naturels. Ces éléments marquants doivent être pris en compte comme limites et « écrins » à l'urbanisation et doivent être renforcés.

Pour cela il est nécessaire de :

- conforter et densifier l'urbanisation vers l'ouest en fixant comme limite le hameau des Gardios entre urbanisation et agriculture,
- Poursuivre la densification du secteur de St Gilles au sud sans étendre l'urbanisation dans les espaces agricoles,
- S'appuyer sur le front végétalisé Est du château de Longues Aygues au ruisseau de Cabrelat comme écrin du développement urbain du bourg,
- Réglementer les plantations de fonds de parcelles pour mieux générer un effet bocager valorisant les terres agricoles alentours, et marquant une limite « lissée » avec l'urbanisation.





2 - Définir le « caractère » des hameaux et leurs règles d'urbanisme et d'architecture

La définition du « hameau » :

- Un nombre modeste de bâtiments : la majorité des hameaux ne possède pas plus de 15 à 20 maisons environ.
- La notion de concentration : les habitations suivaient un principe d'économie du territoire et de desserte : le bâti est donc concentré et les terres agricoles ou boisées entourent ce noyau urbain.
- Un espace public central : placette, espace planté... et parfois, une convergence de voies.
- Le bâti est composé de petits bâtiments indépendants groupés : habitat, grange, fournil, pigeonnier qui donnent cette image de hameau.
- Une intégration paysagère marquée : masses boisées en écrin végétal, haies d'essences locales en limite de parcelle, murets ...

Ne permettre qu'un développement mesuré du hameau pour rester harmonieux (en fonction de l'existant)

Limiter les étirements du hameau le long des voies et favoriser sa densification et des connexions de voies

donner des principes d'aménagement pour sauvegarder voire créer un espace public de proximité et des liaisons douces

Favoriser le changement d'affectation des annexes à l'habitat : granges, etc... qui ont une architecture traditionnelle « cohérente » dans les hameaux

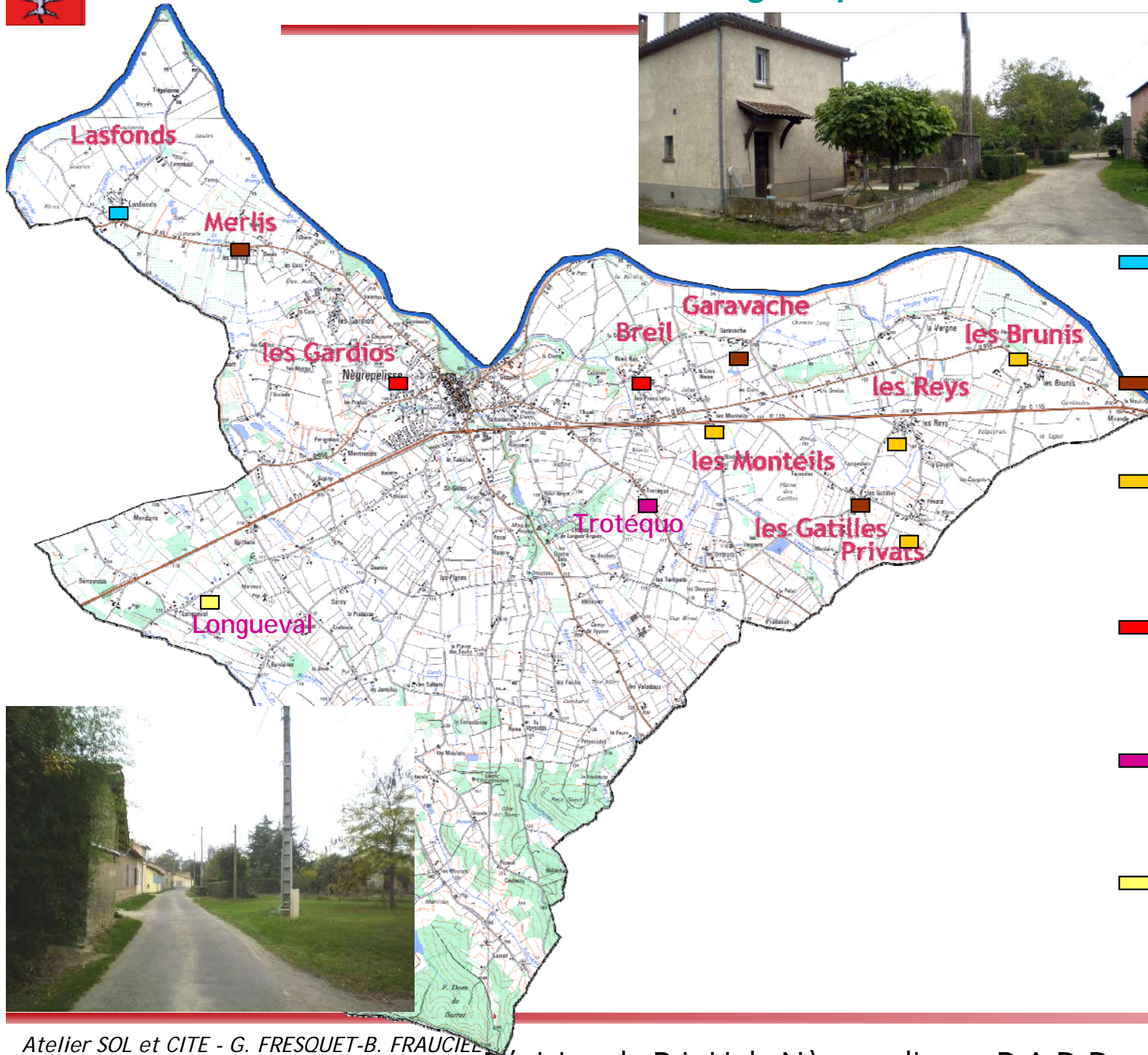
Éviter les effets de covisibilité, et sauvegarder les éléments paysagers qui procurent un effet intimiste ou définir des surfaces où créer des écrans paysagers en limite de hameau, marquer les entrées

La spécificité des hameaux de Nègrepelisse

- Un paysage bocager : haies bocagères ou bois délimitant de vastes terrains agricoles,
- La terre cuite et crue (seule ou mélangée) est très présente dans les constructions,
- Un patrimoine bâti repéré,
- Des volumes simples,
- Des toitures de type méditerranéen souvent en tuile canal rouge,
- Parfois encadrés par des sièges d'exploitation agricole (cohabitation des activités à traiter)
- Un éloignement de certains hameaux peu favorables à leur développement.



3 - Affirmer la « vocation » des groupes d'habitations



- Hameau en zone inondable inconstructible à préserver en l'état actuel de construction
 - **vocation naturelle**
- Hameaux agricole à préserver en l'état actuel de construction
 - **vocation naturelle**
- Hameaux à réorganiser pouvant ponctuellement accueillir quelques constructions neuves
 - **vocation d'habitat à encadrer**
- Hameaux proches du bourg, présentant des capacités d'évolutions urbaines
 - **vocation d'habitat à développer**
- Urbanisations linéaires récentes, présentant du potentiel urbanisable
 - **vocation d'habitat à conforter et réorganiser**
- Urbanisations linéaires récentes éloignées du bourg à ne pas développer
 - **vocation naturelle**



Axe 3 : Mettre en réseau les hameaux, le centre et les équipements publics

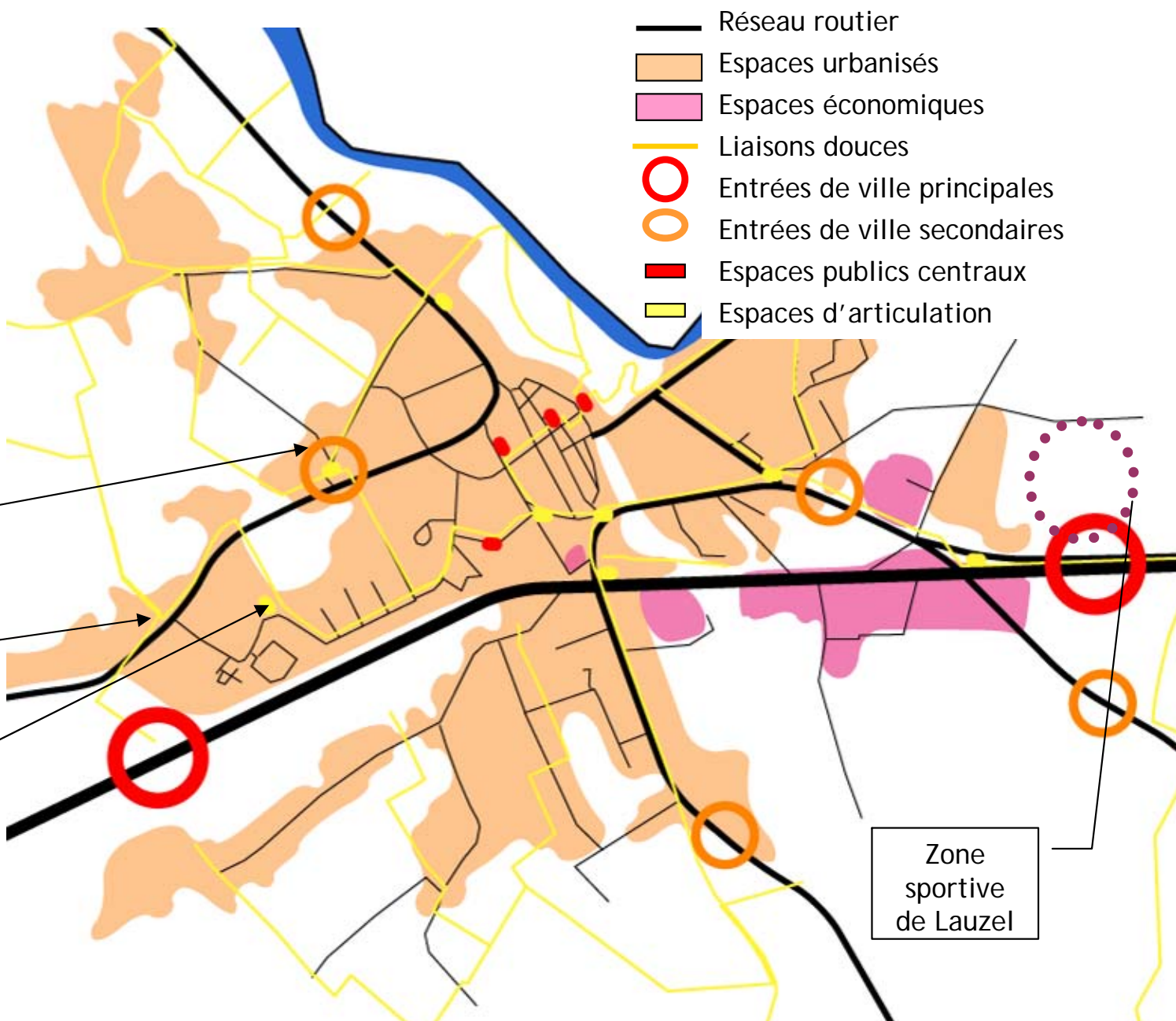


1 - Mettre en réseau les espaces publics de liaison sur les axes structurants

Le développement du centre a favorisé l'émergence de nouveaux espaces, notamment entrées de villes et espaces publics. Ces repères, marqueurs urbains, sont un lien fort entre le centre et ses périphéries. Ces articulations doivent être affirmées pour une meilleure intégration de ces quartiers au noyau urbain.

Pour cela il est nécessaire de :

- Hiérarchiser les entrées de villes par des traitements adaptés,
- intégrer le maillage de circulations douces aux aménagements des axes majeurs,
- Poursuivre le traitement des espaces publics en articulation entre centre et quartiers d'habitats récents,
- Prévoir le traitement des entrées de ville et espaces d'articulation dans les nouveaux projets



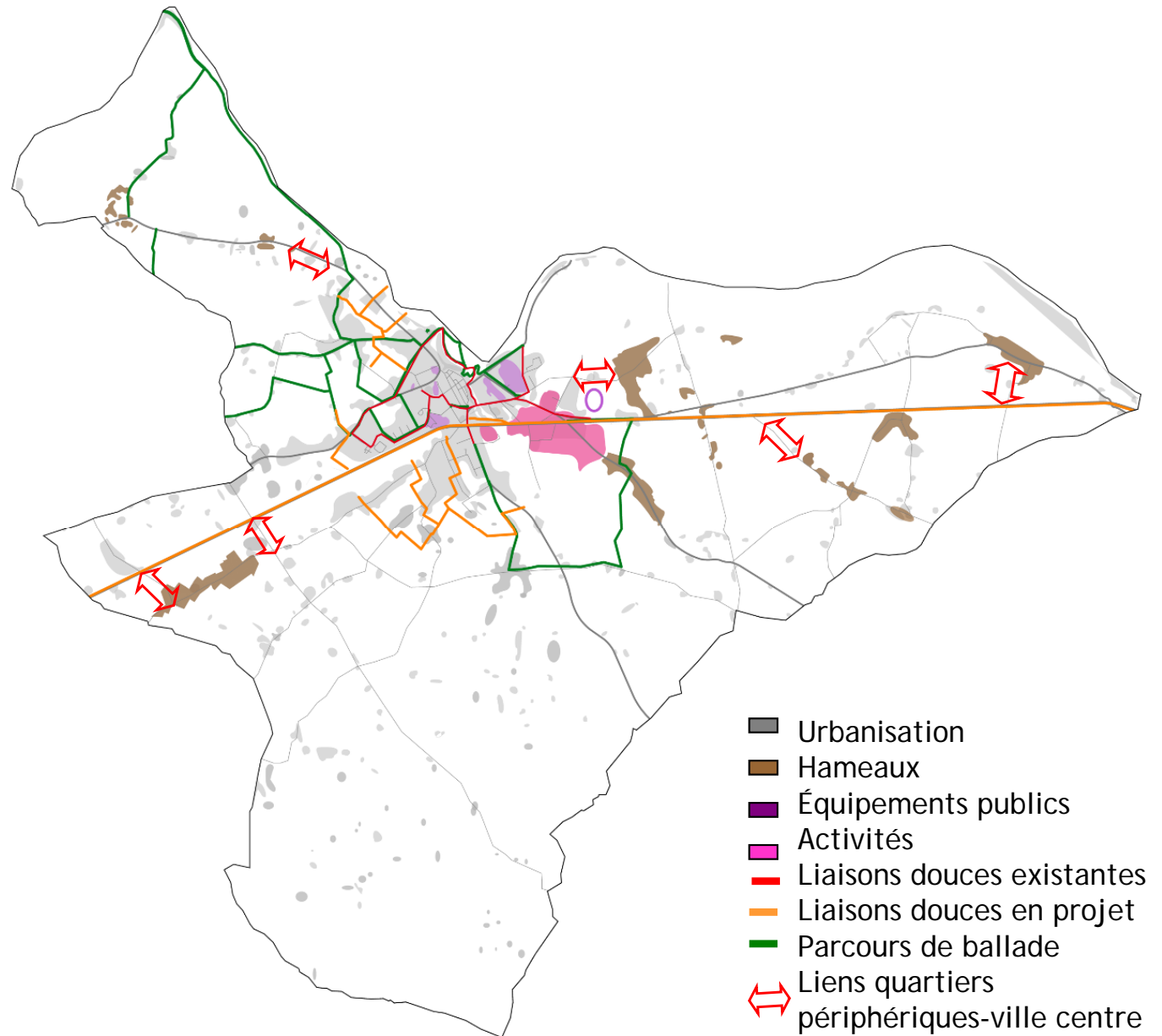


2 - Relier toutes les fonctions de la ville

Le développement urbain a privilégié, d'une part la constitution d'un centre-ville autour de la bastide, et d'autre part la formation de groupes d'habitations éloignés du centre. Aujourd'hui il est indispensable d'établir des liens entre les fonctions exercées dans le cœur de ville et l'urbanisation excentrée.

Pour cela il est nécessaire de :

- poursuivre l'aménagement du maillage de circulations douces initiées dans le centre afin de créer un bouclage complet et réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- S'appuyer sur la future voie piétonne et pédestre en bord de la RD 115, comme colonne vertébrale de la multimobilité (aire de covoiturage, relai TAD, transports en commun, liaisons avec le maillage doux depuis les hameaux, ...)
- Rendre accessible à tous les fonctions de la ville : centre, commerces, activités et équipements publics
- Intégrer le développement des circulations douces dans tous les projets afin de favoriser la continuité entre les quartiers





*Axe 4 : Renforcer l'activité économique
autour des 2 pôles principaux :
le centre et la zone des Ports*



1 - Renforcer l'attractivité commerciale du centre

L'offre commerciale du centre est composée autour de 3 formes : le commerce de détail dans les rues commerçantes du cœur de ville, le regroupement du centre commercial et les supermarchés. Ces formes complémentaires visent à être maintenues et confortées dans le centre, l'attractivité du centre au sens large y participera.

Pour cela il est nécessaire de :

- Améliorer l'habitabilité du centre historique en accompagnant les réhabilitations du bâti (OPAH Midi-Quercy),
- Poursuivre l'aménagement des espaces publics et accompagner le nouveau plan de circulation de la mise en valeur des espaces concernés,
- Favoriser la mixité de fonctions commerce-habitat-services,
- Réunifier les quartiers voisins de la bastide en favorisant une lecture urbaine cohérente à travers une réglementation qualitative des clôtures et plantations dans le PLU,
- Permettre l'extension du pôle commercial en bord de RD 115.



- ★ Supermarchés
- Centre commercial
- ⊘ Rues commerçantes
- Zone économique

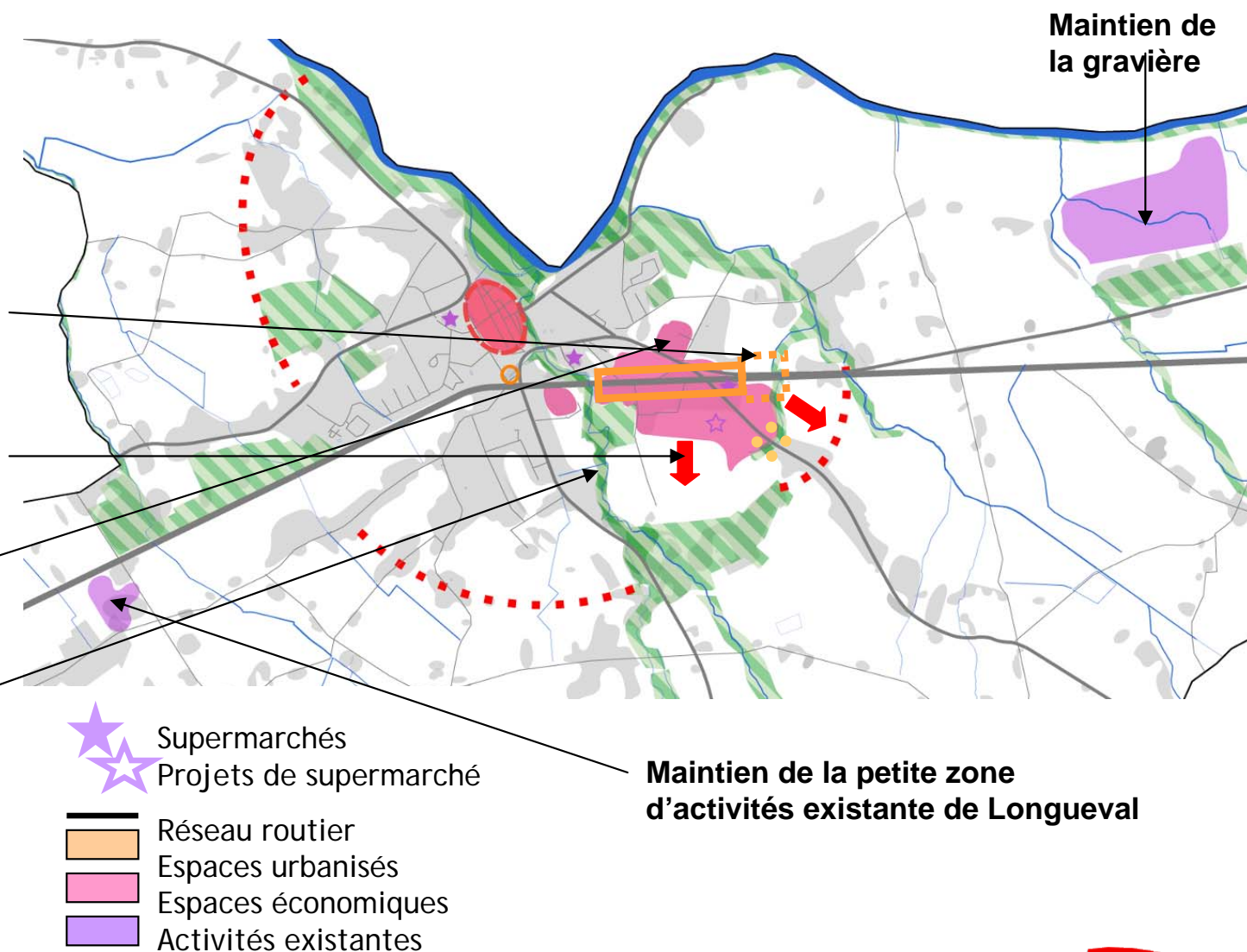


2 - Conforter et structurer la zone d'activités des Ports

La zone des Ports est aujourd'hui un point majeur de l'économie locale. Sa synergie actuelle et la dynamique communale privilégient un développement endogène, son extension permettra d'envisager une requalification globale de la zone afin de l'affirmer en tant que pôle.

Pour cela il est nécessaire de :

- Qualifier l'entrée Est sur la RD115 : entrée de ville,
- Organiser l'entrée de la zone d'activités autour du rond-point.
- Favoriser et structurer l'extension de la zone d'activité au Sud et à l'Est de la RD 115,
- Permettre l'extension des activités existantes au Nord de la RD 115.
- Créer des limites paysagères entre la zone et l'habitat pavillonnaire environnant et affirmer les masses boisées structurantes,
- Intégrer l'ensemble des prescriptions de la charte paysagère dans tous les aménagements,
- Maintenir les activités existantes.





Finalité à horizon 2025

- **Choix d'une croissance soutenue** (inspirée de l'évolution du canton qui a un taux de progression de population annuel de 2.5 %) soit : 7 000 habitants en 2025 (5 052 en 2009), C'est-à-dire avoir une progression annuelle de 2.5 % (3.7 % entre 1999 et 2009),
- **Permettre la construction d'environ 50 logements par an**, (moyenne 100 logements par an commencés entre 2006 et 2010),
- **Produire des formes urbaines plus denses et permettre la densification des zones urbaines (U)**
- **Réserver pour les 13 années à venir le potentiel permettant d'accueillir de nouvelles populations** : 60 ha de zones à urbaniser (1AU et 2AU),
- **Imposer un seuil de logements sociaux supérieur à 20 % dans les opérations d'ensemble**,
- **Poursuivre la mise à niveau des équipements publics, dont les réseaux et l'aménagement numérique.**



Les axes et objectifs du P.A.D.D. : Synthèse

Mettre en réseau les hameaux, le centre et les équipements publics:

- Mettre en réseau les espaces publics de liaison sur les axes structurants,
- Relier toutes les fonctions de la ville,

Valoriser les espaces naturels et le grand paysage :

- Renforcer la trame verte et bleue,
- Affirmer le paysage agricole de la commune comme valeur économique et paysagère,

Renforcer l'activité économique autour des 2 pôles principaux : le centre et la zone des Ports :

- Renforcer l'attractivité commerciale du centre,
- Conforter et structurer la zone d'activités des Ports.

Marquer les limites du développement urbain en appui et en respect des éléments paysagers structurants :

- Définir une limite maximum à l'urbanisation émergente en s'appuyant sur les éléments forts du paysage,
- Définir le « caractère » des hameaux et leurs règles d'urbanisme et d'architecture, affirmer leur « vocation »

