

ANNEXE 6

- la nature future de l'occupation de la zone,
- les typologies privilégiées en fonction du positionnement du secteur dans la ville,
- le potentiel de la zone.

En synthèse des orientations d'aménagement et de programmation, un bilan des potentiels des zones AU est esquissé.

Les zones 1AU à urbaniser à court et moyen termes et ouvertes à l'urbanisation dès que le PLU sera approuvé, représentent un potentiel d'environ 340 logements avec des densités de 15 à 20 logements à l'hectare.

Les zones 2AU à urbaniser à long terme et fermées dans le PLU, représentent un potentiel d'environ 410 logements avec des densités de 15 à 20 logements à l'hectare.

Ces potentiels sont foisonnés en tenant compte de 20% rétention foncière.

Ces orientations d'aménagement et de programmation retranscrivent les principaux objectifs du PADD (finalité 2025), à savoir :

- **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 : ouvrir 60 ha à l'urbanisation, soit 48 ha effectifs (20% rétention) (98 ha PLU en vigueur),**
- **Imposer le seuil de 20 % de logements sociaux dans les opérations d'ensemble.**

Jean-Claude DUPUIS dossier n°E12000222/31

Le règlement ne fixe pas de COS, la densité se régulant par les articles 5, 9, et 10.

11. LA ZONE A URBANISER 1AU

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, en continuité de l'urbanisation existante. Sa vocation est essentiellement d'habitat pour la majorité des secteurs.

Elle comprend plusieurs secteurs à vocation habitat :

- les secteurs 1AU ;, La Clotte, Pièce Grande, Route de St Etienne.
- les secteurs 1 AU a : La Coujoune, Pradals, Rasal.

et un secteur à vocation d'activités :

- Les secteurs 1AU x : de Nafine et des Ports.

Ils sont tous raccordés à l'assainissement collectif pour créer une densité urbaine. Les schémas d'aménagement joints aux orientations d'aménagement, permettent d'assurer une cohérence et une continuité des tissus urbains.

La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone 1 AU à :

Pour les secteurs à vocation d'habitat :

- o Affirmer pour une meilleure organisation de l'entité urbaine, les secteurs préférentiels de développement de l'habitat,
- o Les mettre en cohérence avec les zones urbanisées existantes,
- o Organiser et structurer des quartiers, avec des centralités de quartiers, liens sociaux et de convivialité,
- o Créer des liens entre quartiers, par la réalisation de cheminements piétonniers et cyclables de liaison, et le prolongement des voiries existantes.

Pour les secteurs à vocation d'activités :

- o Pérenniser la zone d'activités et maintenir ses possibilités d'extension, dans les secteurs 1 AU x, en lien direct avec la zone UX existante, afin d'éviter à terme, l'éparpillement des activités.

ANNEXE 7

l'urbanisation de ces zones nécessitera en préalable une modification du Plan Local d'Urbanisme ou la réalisation d'une zone d'aménagement concerté.

La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone 2 AU, à :

- Préserver pour l'avenir des secteurs d'urbanisation judicieux,
- Envisager dès aujourd'hui, dans le PADD, les liaisons entre les zones existantes ou à court terme et ces secteurs,
- Préserver les connections futures des cheminements piétonniers et cyclables de liaison,
- Prévoir dans la réflexion générale, l'avenir du développement communal à long terme, et ne pas hypothéquer les secteurs en cohérence avec les zones bâties existantes et les zones 1 AU.

Le règlement autorise uniquement, l'évolution des constructions existantes et les ouvrages techniques publics dans cette zone. Le coefficient d'occupation des sols pour toutes autres constructions est égal à zéro.

13. LA ZONE A AGRICOLE A

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale. Les zones agricoles accueillent les constructions liées à cette activité.

Elle comprend le secteur Ah qui correspond au pastillage du bâti existant non agricole situé en zone agricole, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.

La zone est concernée par les sites archéologiques. Les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux, en respect de la loi du 27 septembre 1941.

Les constructions dans cette zone prendront en compte l'arrêté concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne pour la RD 115, le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant le Risque Inondation de l'Aveyron et les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles du Tarn-et-Garonne.

Jean-Claude DUPUIS dossier n° E12000222/31

De plus, en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune de Nègrepelisse.

La volonté communale, au travers du PADD et du PLU vise pour la zone A, à :

- Sauvegarder au maximum les espaces économiques liés à l'agriculture,
- Maîtriser les interfaces entre zone agricole et zone urbanisée,
- Eviter l'augmentation du mitage de cette zone patrimoniale.

La définition de cette zone permet d'assurer aux activités qui s'y exercent les moyens de leur pérennité en matière foncière et économique (éviter le mitage de l'espace agricole et pérenniser le paysage).

Seules les constructions ou installations directement liées à l'activité agricole seront admises (art. 1 et 2). Par contre, les constructions existantes non liées à la zone agricole sont pastillées pour pouvoir évoluer. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, sont donc autorisés à condition de ne pas dépasser 50 % de l'existant, et dans la limite de 200m² de surface de plancher. Leurs annexes sont également autorisées.

Pour éviter que le patrimoine bâti ancien disparaisse, le changement de destination est autorisé à condition que ce soit pour des habitations, ou en activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art, gîtes...), et sous condition que les parcelles soient déjà desservies par les réseaux.

L'assainissement sera autonome et conforme soit à la carte d'aptitude des sols, soit à la réglementation départementale (Art. A 4 et 5).

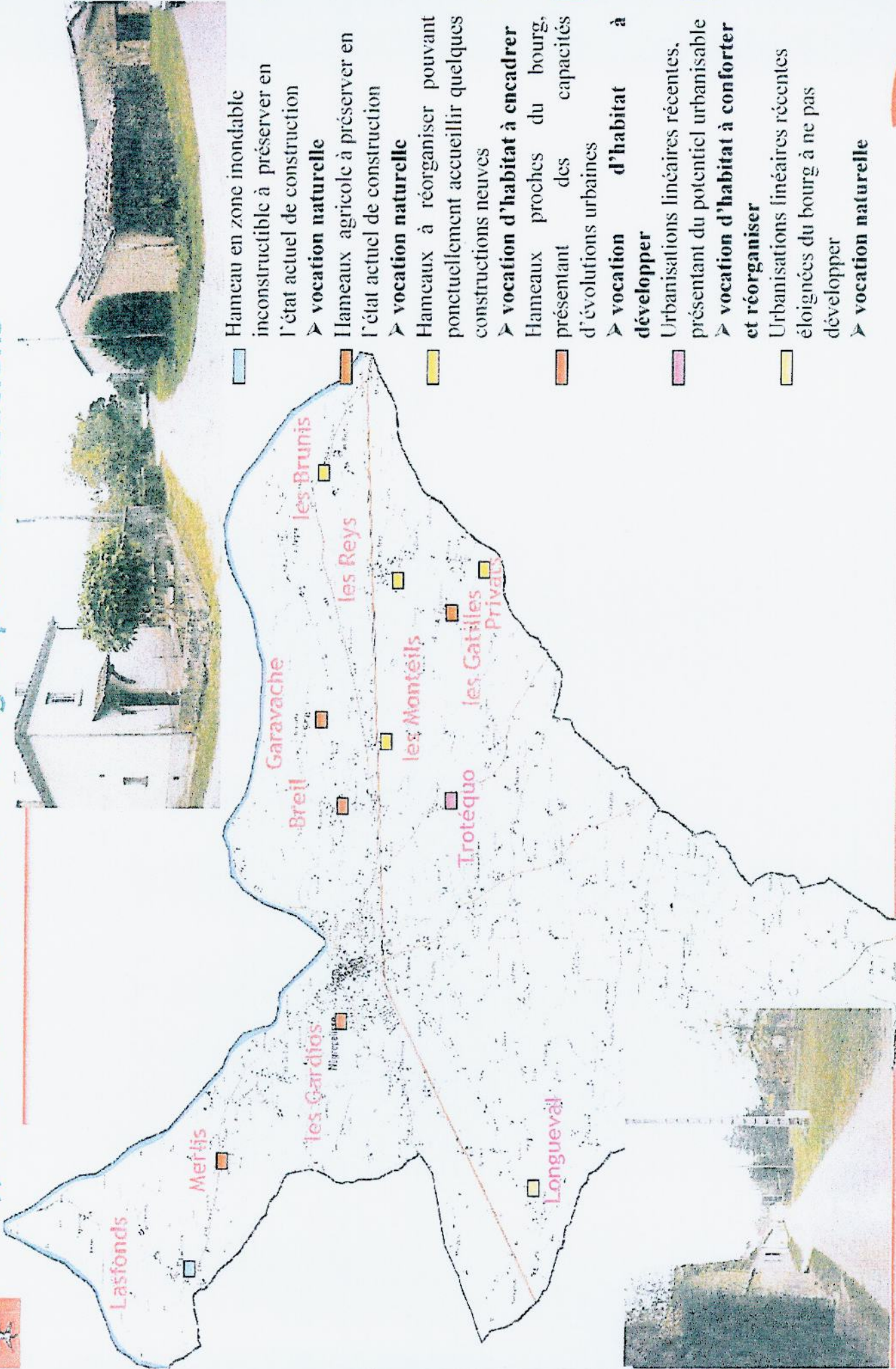
Toutes les constructions seront implantées à 100 mètres de l'axe de la RD 115 et 25 mètres par rapport aux autres voies (Art. 6). Cette volonté communale affiche une orientation forte en matière de sécurité et de paysage.

L'article 7 met en place des distances par rapport aux limites séparatives pour les constructions (la demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres) et également des distances par rapport à la crête des berges : 20 m de part et d'autre du ruisseau de la « Brive », afin de préserver le cadre agricole ainsi que les ruisseaux et leur ripisylve (Art. 7).

Dans le secteur Ah, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière sera au minimum de 20 mètres, afin de mettre de la distance entre les différentes occupations éventuelles des bâtis et éviter tout problème de coactivité.



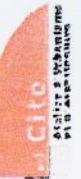
3 - Affirmer la « vocation » des groupes d'habitations



ANNEXE



- 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**



ANNEXE 9a

La hauteur des constructions à vocation d'habitat est fixé à 7 mètres sous sablière, pour rester dans le même épannelage que les zones urbanisées et une hauteur de 10 m sous sablière comme en zone agricole est autorisée pour les extensions de bâtis agricoles (art. 10).

L'article 11 incite à une intégration qualitative des constructions au travers de règles spécifiques, plus particulièrement pour les secteurs Nh. Les maisons de gardes-barrières sont singularisées car elles font parties du patrimoine communal.

Les articles 12 et 13 « stationnement et plantations », sont identiques à la zone A, l'ensemble des deux zones formant le grand paysage.

Pour le secteur Nc de la gravière, il est notifié que les sites en fin d'exploitation feront l'objet d'aménagement de merlons de protection pour les terrains situés en vis-à-vis de secteurs habités pour minimiser l'impact sonore. L'intégration de ces sites dans le contexte paysager local est également assurée par des travaux d'engazonnement, et par la plantation d'arbres et de haies d'essences locales mélangées.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé (Art. N 14).

L'ensemble des règles des différentes zones composant le document graphique de Négrepelisse vise à créer une harmonisation et une intégration des constructions dans le grand paysage, et à gérer le développement durable de la commune.

15. SUPERFICIE DES ZONES

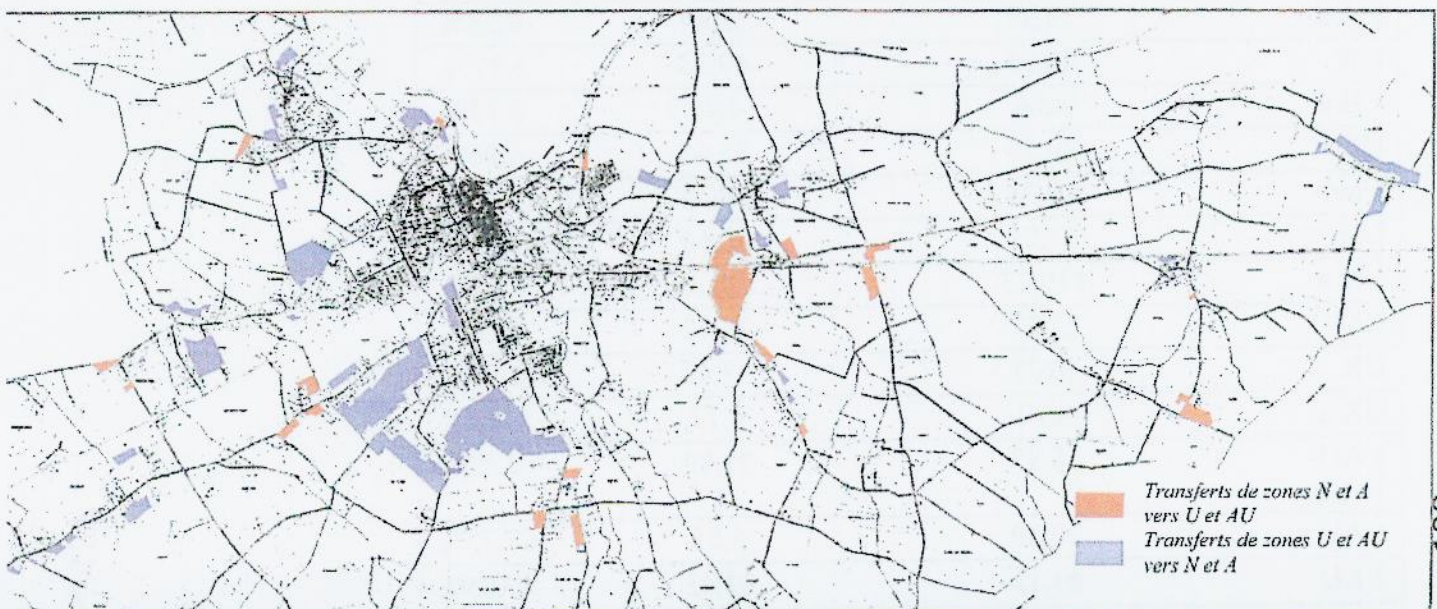
	PLU 5ème révision simplifiée	PLU REVISE	évolution
UA	13,18	15,27	15,86%
UA a	35,37	32,44	-8,28%
UB	46,33	49,28	6,37%
UB c	4,66	4,42	-5,15%
UC	40,25	37,45	-6,96%
Uca	30,93	38,74	25,25%
UD	17,21	36,60	112,67%
UD a	119,27	128,50	7,74%
UE	27,77	28,72	3,42%
UX	30,21	37,43	23,90%
UX a	8,70	6,73	-22,64%
1 AU- 1AUa	58,93	21,89	-62,85%
1 AU x	20,30	6,55	-67,73%
2 AU	63,12	33,42	-47,05%

A	2851,28	2829,46	-0,77%
Ah	0,00	131,90	
N	1134,92	1225,00	7,94%
N a => Nh	98,73	28,67	-70,96%
N b	164,90	161,10	-2,30%
N c	50,47	45,98	-8,90%
N d	9,62	9,42	-2,08%
N h	37,40	0,00	
Nl	58,45	0,00	
Ns	0,00	13,03	
TOTAL	4922	4922	

Au total les zones U couvrent 415 ha, contre 373 dans le PLU précédent. Cette progression tient principalement au fait que des espaces anciennement à urbaniser et classés en zone AU dans le document en vigueur ont été aménagés et sont donc transférées en zone U. Cette mutation est valable pour les zones à vocation d'habitat, mais également pour les espaces d'activités. Hormis ces transferts, les évolutions des zones urbaines sont mesurées.

Ainsi les zones 1AU diminuent sensiblement pour passer de 79.23 ha à 28.44 ha, cette évolution prend en compte l'aménagement de certaines d'entre elles, et traduit également la volonté de la commune de limiter son développement. Ce volontarisme communal s'est renforcé concernant les zones 2AU, dont une large partie a été restituée aux espaces naturels et agricoles. Au total les zones AU diminuent de 47 %, soit 33 ha.

Dans ce cadre, le développement communal en termes d'habitat et d'activités pour les prochaines années est envisagé dans une enveloppe de 477 ha, diminuée de 39 ha par rapport au PLU précédent, superficie restituée aux espaces naturels et agricoles.



ANNEXE 96

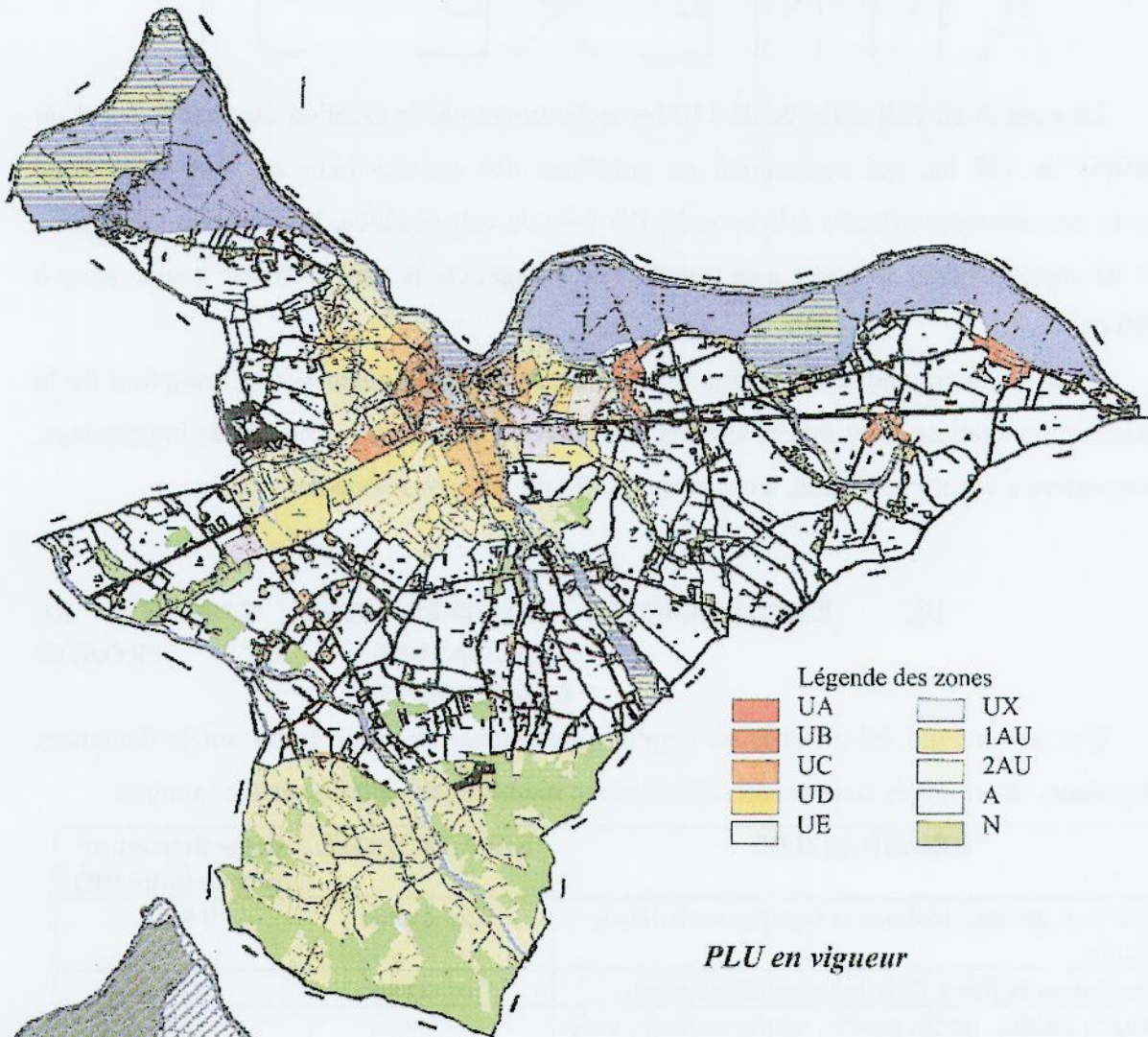
La zone A se voit majorée de 110 ha, notamment par la création du secteur Ah d'une superficie de 132 ha, qui correspond au pastillage des espaces bâtis au sein de la zone agricole, précédemment affectés à la zone N. Par voie de conséquence, la zone N est diminuée de 71 ha correspondant en partie à ce transfert du mitage, car la zone N stricte gagne quant à elle 90 ha.

Ainsi ce document d'urbanisme a porté un effort conséquent sur la limitation de la consommation spatiale, notamment agricole et naturelle, et a restitué des entités importantes, anciennement à vocation urbaine, à ces espaces afin de les préserver pour le futur.

16. EMBLEMES RESERVES POUR GARANTIR LA REALISATION DE PROJETS COMMUNAUX










Des terrains ont été affichés en emplacements réservés, pour porter sur le document d'urbanisme, les volontés communales. Ils sont en majorité, au bénéfice de la commune.

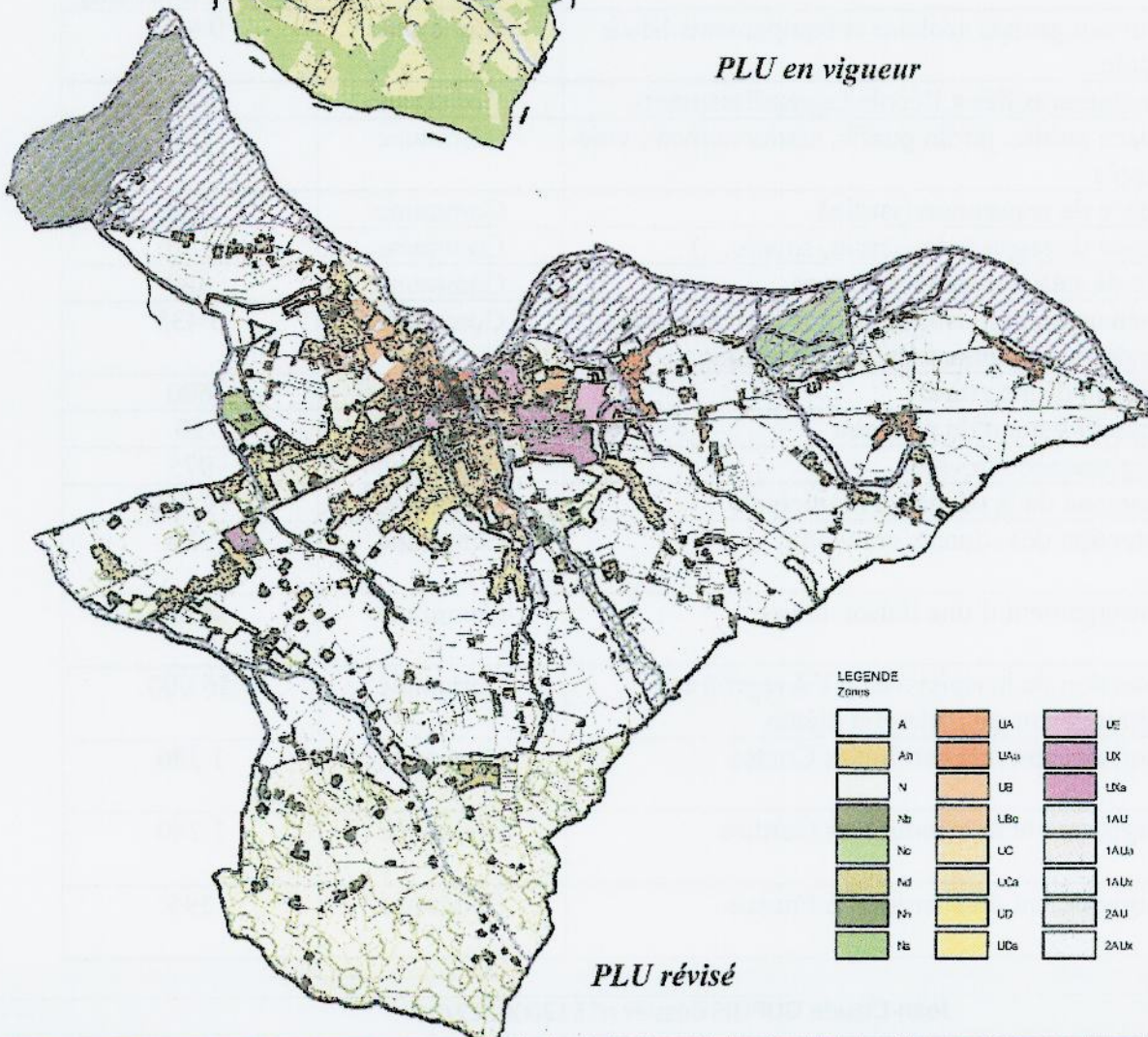
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	Superficie en m ² (à titre indicatif)
1	Nouveau groupe scolaire et équipements liés à l'école	Commune	9 995
2	Equipements liés à l'école (agrandissement)	Commune	3 260
3	Espace public: jardin public, stationnement, voie d'accès	Commune	150
4	Espace de respiration (jardin)	Commune	700
5	Espace de respiration (jardin, square...)	Commune	170
6	Parc de stationnement paysager	Commune	860
7	Aménagement liaison (piétons ou/et voitures), aire de stationnement et de pique nique	Commune	5 435
8	Création d'une voirie	Commune	600
9	Agrandissement du giratoire	commune	20
10	Elargissement de voie	Commune	975
11	Extension de la décharge municipale	Commune	19 710
12	Protection des sources et lavoirs	Commune	520
13	Aménagement d'une liaison douce	Commune	690
14	Protection de la ripisylve de l'Aveyron et aménagement d'un chemin piéton	Commune	56 600
15	Elargissement du chemin des Contes	Commune	1 590
16	Elargissement du chemin des Gardios	Commune	1 280
17	Elargissement du chemin des Pradals	Commune	395



PLU en vigueur

























Légende des zones

 UA	 UX
 UB	 1AU
 UC	 2AU
 UD	 A
 UE	 N



PLU révisé

LEGENDE
Zones

 A	 UA	 UE
 Ah	 UAa	 UX
 V	 UB	 UXa
 Nb	 UBa	 1AU
 Nc	 UC	 1AUa
 Nd	 UCa	 1AUb
 Np	 UD	 2AU
 Nq	 UDa	 2AUX

Département
Du Tarn et Garonne

Commune de
NEGREPELISSE



4° REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

- 0 - PARTIE ADMINISTRATIVE
- 1 - RAPPORT DE PRESENTATION
- 2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
- 3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- 4 - PARTIE REGLEMENTAIRE :
 - 4.1 - REGLEMENT : PARTIE ECRITE
 - 4.2 - REGLEMENT : PARTIE GRAPHIQUE
 - 4.3 - EMBLEMES RESERVES
 - 4.4 - ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-7° DU C.U
 - 4.5 - SITES ARCHEOLOGIQUES
- 5 - ANNEXES :
 - 5.1 - ANNEXES SANITAIRES
 - 5.2 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
 - 5.3 - CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES EN TARN ET GARONNE
 - 5.4 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS
 - 5.5 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATIONS
 - 5.6 - CHARTE PAYSAGERE MIDI QUERCY
 - 5.7 - ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE

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

