



Villemur-sur-Tarn

# Commune de Villemur-sur-Tarn

Département de la Haute-Garonne (31)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Procédure antérieure :

Procédure actuelle :

Élaboration prescrite le 18 mai 2009

PLU arrêté le 18 juin 2012

Soumis à enquête publique le 12 novembre 2012

PLU approuvé le

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# Sommaire

## **I - Le PADD, une pièce majeure du PLU**

- ⇒ Un document prospectif à portée stratégique
- ⇒ Pierre angulaire du PLU
- ⇒ Au service du développement durable

## **II – Le fondement du projet de la commune**

## **III – Les orientations stratégiques**

1. Affirmer le statut et la fonction de centralité urbaine structurante de Villemur à l'échelle de son bassin de vie élargi, et au-delà
2. Reconquérir le centre ancien de part et d'autre du Tarn
3. Développer le quartier de Magnanac
4. Renforcer l'attractivité résidentielle et urbaine de la commune
5. Assurer la préservation d'un cadre de vie de qualité en valorisant les paysages et les milieux

**Un document prospectif à visée stratégique, instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000**

**Au service du développement durable**

**Un contenu complété par la loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2)**

## I - Le PADD, une pièce majeure du PLU

Pierre angulaire du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime les axes fondamentaux de l'aménagement et de l'urbanisme pour l'ensemble de la commune à l'horizon de 10 à 15 ans. Il guide par ailleurs l'élaboration des règles d'urbanisme écrites et graphiques (plans de zonage et règlement) qui constituent la traduction réglementaire du projet. Il fixe enfin la limite entre les procédures de modification et de révision : toute évolution ultérieure du PLU qui serait de nature à remettre en cause tout ou partie des orientations générales du PADD entraînerait une révision de l'ensemble du document d'urbanisme.

Dès lors, au-delà du changement de terminologie opéré par la loi SRU entre POS et PLU, c'est un complet changement de nature qui a eu lieu dans l'exercice de la planification urbaine.

De fait, le PLU est d'abord un projet de territoire qui se traduit ensuite par un ensemble de règles d'urbanisme, pour lesquelles les orientations du PADD fixent le cadre de cohérence à long terme pour les différentes actions et opérations, publiques et privées.

Déterminé à partir des conclusions issues du diagnostic ainsi que la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supra-communales, le PADD est l'expression d'un projet global, définit pour l'ensemble du territoire communal, et dans le respect des **grands principes fondamentaux issus de la loi SRU, précisés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme**, qui vise à assurer :

1°/ l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;

2°/ la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3°/ une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

**Les lois Grenelle** (loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite Grenelle 1, votée le 23 juillet 2009 et la loi portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2, votée le 12 juillet 2010) **viennent élargir et préciser le contenu du PLU et du PADD.**

A compter du 13 janvier 2011, le PADD devra viser à prendre en compte des objectifs complémentaires ou renforcés en termes de protection des espaces, de préservation et remise en état des continuités écologiques, de politique d'équipement, d'habitat, de transports et déplacements, de développement des communications numérique, d'équipement commercial et de développement économique et de loisirs.

## II - Le fondement du projet de la commune

Expression d'une vision politique et stratégique de l'évolution du territoire communal à long terme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Villemur-sur-Tarn **définit un projet de territoire** visant à assurer à la commune un développement maîtrisé dans le temps et dans l'espace, dans le respect de l'environnement, du paysage et de ses caractéristiques identitaires locales. En conséquence, le PADD **représente le cadre de référence des différentes actions souhaitées** par la collectivité, dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat, de l'environnement, du développement économique et de l'aménagement.

**Des objectifs à atteindre en réponse aux besoins mis en évidence dans le diagnostic**

Les enjeux et besoins mis en exergue à l'issue du diagnostic conduisent la commune à exprimer les objectifs suivants :

- **un développement économique, résidentiel et commercial à assurer**, permettant à Villemur de confirmer son rôle et son statut de pôle d'équilibre par rapport à son bassin de vie élargi, à l'interface des agglomérations de Toulouse et Montauban ;
- **le renforcement concomitant de son poids commercial et d'une offre en équipements publics structurants (à vocation communale ou intercommunale)**, visant à affirmer son poids économique et urbain à l'échelle du nord toulousain ;
- **des actions fortes et de long terme en faveur de la reconquête urbaine et patrimoniale du centre ville historique** (réhabilitation du patrimoine ancien, remise sur le marché des logements les plus vétustes, requalification de l'espace public, renforcement de l'animation culturelle et commerciale, politique de stationnement, ...) ;
- **d'anciens bâtiments industriels emblématiques de l'histoire et de l'architecture de Villemur, à reconquérir ou réhabiliter**, dans la perspective d'une attractivité résidentielle et urbaine renouvelée (ancienne usine Brusson notamment) ;
- **des espaces naturels à forte valeur environnementale** (vallée du Tarn, zones humides, pelouses à orchidées, etc.) **ou paysagère** (collines cultivées et boisées) **à protéger pour assurer leur pérennité voire leur valorisation touristique.**
- **des infrastructures routières (RD 630 et 29) à aménager** (requalification et traitement des espaces publics, notamment piétons) **et des itinéraires de déplacements doux interquartier à créer ou à compléter.**

**5 orientations stratégiques générales et thématiques, qui définissent une politique de long terme**

Dans le respect des orientations stratégiques fixées par l'Interscot et le SCOT nord toulousain en cours d'élaboration, **le PADD établit cinq orientations stratégiques**. Chacune d'entre elles s'appuie sur les principaux enjeux et besoins mis en évidence dans le diagnostic et détermine en conséquence, les fondements du projet à développer dans les années à venir.

Les orientations suivantes sont développées dans les pages ci-après :

- 1<sup>ère</sup> orientation : l'affirmation du statut et de la fonction de centralité urbaine structurante de Villemur à l'échelle de son bassin de vie ;
- 2<sup>ème</sup> orientation : la reconquête du centre ancien de part et d'autre du Tarn,
- 3<sup>ème</sup> orientation : le développement du quartier de Magnanac,
- 4<sup>ème</sup> orientation : le renforcement de l'attractivité résidentielle et urbaine de la commune,
- 5<sup>ème</sup> orientation : la préservation d'un cadre de vie de qualité, en valorisant les paysages et les milieux.

**Des orientations d'aménagement spatialisées, établies sur les secteurs spécifiques de projet**

Un document distinct et complémentaire aux orientations générales du PADD présentera par ailleurs les orientations d'aménagement et de programmation qui auront été établies sur les secteurs définis comme stratégiques pour la commune.

Les orientations d'aménagement préciseront, en cohérence avec le PADD, les conditions d'aménagement et les formes du développement souhaité pour chaque secteur identifié ; chaque orientation s'inscrivant dans un projet global et une réflexion d'ensemble.

## III – Les orientations stratégiques

Les orientations du PADD s'articulent autour de 3 grandes options politiques qui traduisent une volonté politique forte : faire de Villemur une ville à la campagne, à travers :

**1/ l'affirmation de Villemur en tant que pôle d'équilibre à l'échelle de son bassin de vie**, à travers la recherche de plusieurs objectifs complémentaires :

- **le renforcement de son poids économique et résidentiel**,
- **le développement d'une armature commerciale équilibrée et diversifiée**, répondant à la fois aux besoins de proximité et aux enjeux du bassin de vie ;
- **le renforcement de l'offre en équipements structurants** en matière scolaire, sportive, culturelle, de loisirs, ...

**2/ la qualité de son développement**, se traduisant par :

- **une exigence de qualité urbaine** dans les programmes et opérations futurs,
- **la poursuite des efforts de diversification du parc de logements**, de sorte à répondre à la diversité des parcours de mobilité résidentielle sur la commune : diversification de la taille des logements et du statut d'occupation (locatif social et privé, accession sociale, intermédiaire et libre, accessions dans l'ancien et le neuf) ;
- **une organisation urbaine articulée autour de la structuration et l'affirmation de la notion de quartiers** (le centre ancien, le quartier de Magnanac, les hameaux de Sayrac et du Terme), conjuguant renouvellement et développement de l'urbanisation ;
- **une politique patrimoniale ambitieuse**, permettant la reconquête, notamment résidentielle, du centre ancien.

**3/ l'équilibre entre préservation et développement**, avec l'ambition d'agir sur :

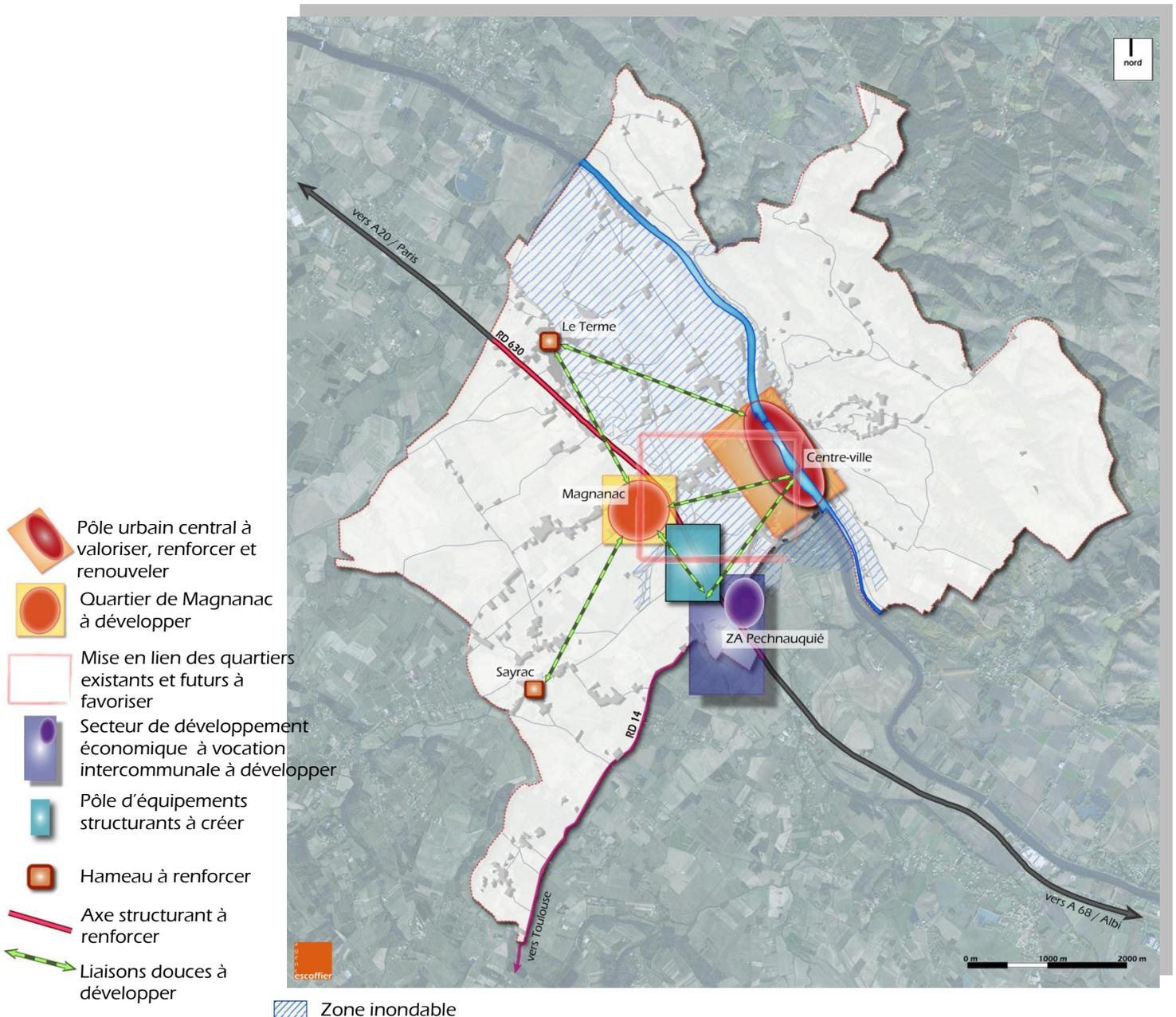
- **la définition de capacités d'accueil adaptées aux besoins, tant résidentiels qu'économiques**, en cohérence avec les objectifs du SCOT ;
- **la maîtrise de l'étalement de l'urbanisation** : politique foncière, optimisation des coûts (réseaux, transports publics, services urbains, ...) ;
- **la valorisation des espaces naturels et du grand paysage**,
- **la protection et la valorisation des ressources locales**,
- **la prévention des risques naturels et technologiques**.

## ORIENTATION N°1 Affirmer le statut et la fonction de centralité urbaine structurante de Villemur à l'échelle de son bassin de vie, et au-delà

### ENJEUX

- Tirer parti de la position géographique de Villemur au sein de plusieurs territoires d'influence, à l'interface des agglomérations de Toulouse et de Montauban, pour développer une politique active en matière d'accueil d'entreprises nouvelles, de renforcement de l'offre commerciale et en équipements publics structurants, tout en créant les conditions d'une reconquête urbaine du centre ancien.
- Tirer profit du passage sur la commune de la D 630 reliant les autoroutes A 68 et A 62 (Paris / Albi) pour en faire un axe de développement structurant
- Renforcer le poids démographique de Villemur au sein de l'espace métropolitain et densifier l'offre en habitat
- Assurer à long terme un développement équilibré de la commune par le renouvellement urbain du centre ancien, un développement maîtrisé de l'urbanisation dans le quartier de Magnanac et le renforcement des hameaux de Sayrac et du Terme.

CARTE N°1 : RENFORCEMENT DES FONCTIONS DE CENTRALITE URBAINE



**OBJECTIFS &  
MOYENS**

⇒ **Engager une politique volontariste de rénovation urbaine dans le centre historique**, dont les qualités architecturales et patrimoniales doivent contribuer à restaurer son attractivité résidentielle, culturelle et commerciale, et ce, à l'échelle de l'ensemble du bassin de vie de Villemur.

⇒ **Hiérarchiser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement urbain** (essentiellement le développement du quartier de Magnanac et le renforcement mesuré des hameaux de Sayrac et du Terme ; renforcement qui se fera de manière proportionnée à la taille de chaque hameau et à leur capacité d'accueil dicté notamment par les réseaux d'assainissement).

⇒ **Adapter et développer l'offre en équipements publics structurants et de proximité**, en favorisant les synergies au sein des quartiers :

- créer un pôle d'équipements publics nouveau autour de la RD 630, en lien avec le renforcement du quartier de Magnanac (déplacement du collège Albert Camus et nouvelle crèche) ;
- assurer le maintien des polarités intermédiaires dans le centre ancien en encourageant le regroupement des équipements scolaires sur les sites en mutation (relocalisation des écoles maternelles et primaires, respectivement sur le site Michelet et du collège Albert Camus) ;
- favoriser la rénovation et l'implantation d'équipements structurants sportifs et de loisirs à vocation intercommunale, qui renforce l'attractivité de Villemur et assure une offre nouvelle de qualité pour tous ses habitants (complexe sportif autour du futur collège, espace Bernadou, ...) ;
- multiplier les lieux permettant de diversifier l'offre culturelle sur la commune, source de dynamiques urbaines (équipements socioculturels de quartier à créer ou renforcer, animations culturelles à soutenir ou développer en lien avec les commerces du centre ville notamment, création d'une salle de spectacle à Brusson, etc.)

⇒ **Renforcer l'attractivité commerciale de Villemur en accueillant des enseignes diversifiées et de rayonnement intercommunal :**

- favoriser l'implantation et le développement de nouveaux services et commerces de proximité dans le centre ancien, afin de compléter l'offre existante et renforcer son animation et son attractivité résidentielle ;
- relocaliser le pôle commercial (situé actuellement en zone inondable) le long de la RD 630 afin d'assurer son développement et sa pérennité ;
- favoriser, en lien avec la GMS alimentaire et l'émergence d'un nouveau quartier d'habitat à Magnanac, l'organisation d'un pôle commercial de rayonnement intercommunal, permettant l'accueil d'enseignes nouvelles et diverses (non concurrentes avec le commerce de centre-ville) de moyenne voire haute gamme ;
- agir sur l'intégration paysagère et la sécurisation de la RD 630 (en particulier entre Magnanac et le site de Pechnauquié), en cohérence avec l'implantation des équipements publics futurs et de nouvelles opérations résidentielles ;
- améliorer la qualité des entrées de ville qui deviendront structurantes à terme (entrées nord et ouest de Magnanac, sur les RD 630 et RD 29, et en lien avec le développement de la zone de Pechnauquié, sur les RD 14 et RD 630 sud) ; ces actions seront à développer progressivement dans le temps et concomitamment aux nouveaux projets à réaliser.

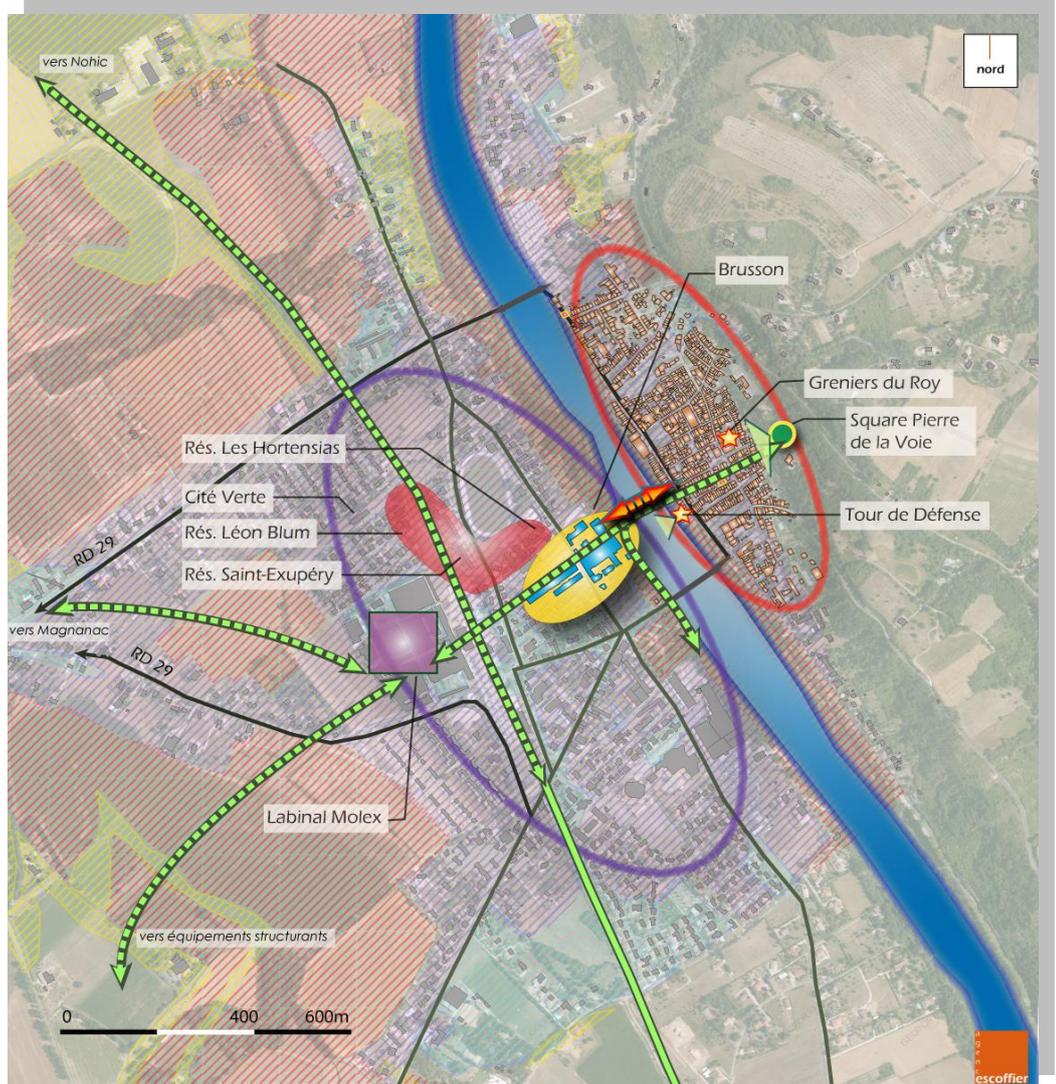
⇒ **Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et activités sur la commune et développer notamment le secteur tertiaire, les services et l'artisanat**, en assurant les conditions de la poursuite du développement de la zone d'activités intercommunale de Pechnauquié (définie comme zone d'intérêt régional située aux portes de Villemur sur la commune de Villematier).

## ORIENTATION N°2 Reconquérir le centre ancien de part et d'autre du Tarn

### ENJEUX

- Créer les conditions d'une reconquête urbaine du centre historique, en favorisant les actions nécessaires à la réhabilitation de l'habitat ancien et du patrimoine architectural emblématique, à la valorisation des principaux espaces publics et au renforcement de l'attractivité commerciale, culturelle et touristique.
- Restaurer les continuités urbaines entre les deux rives du Tarn.
- Favoriser les actions de renouvellement urbain tant dans le centre historique qu'au sein des ensembles d'habitat collectifs plus récents en rive gauche.
- Développer des itinéraires de circulations douces et des continuités vertes depuis et vers les quartiers limitrophes.

CARTE N°2 : RECONQUERIR LE CENTRE ANCIEN



- Secteur de valorisation patrimoniale (bâti ancien, espaces publics)
- Patrimoine bâti prestigieux
- Point de vue remarquable à sauvegarder durablement depuis le square Pierre de la Voie
- Passerelle piétonne à réaliser
- Secteur de renouvellement urbain
- Réhabilitation urbaine des anciennes friches industrielles Brusson
- Tissu d'habitat collectif à restructurer et revaloriser

Reconquête du site Molex / Labinal

Liaisons douces à créer entre les quartiers

Voie verte existante

- Zone de PPRI risque fort ou interdiction
- Zone de PPRI risque fort en zone urbanisée
- Zone de PPRI contrainte faible en zone urbanisée
- Zone de PPRI contrainte faible hors zone urbanisée

**OBJECTIFS & MOYENS**

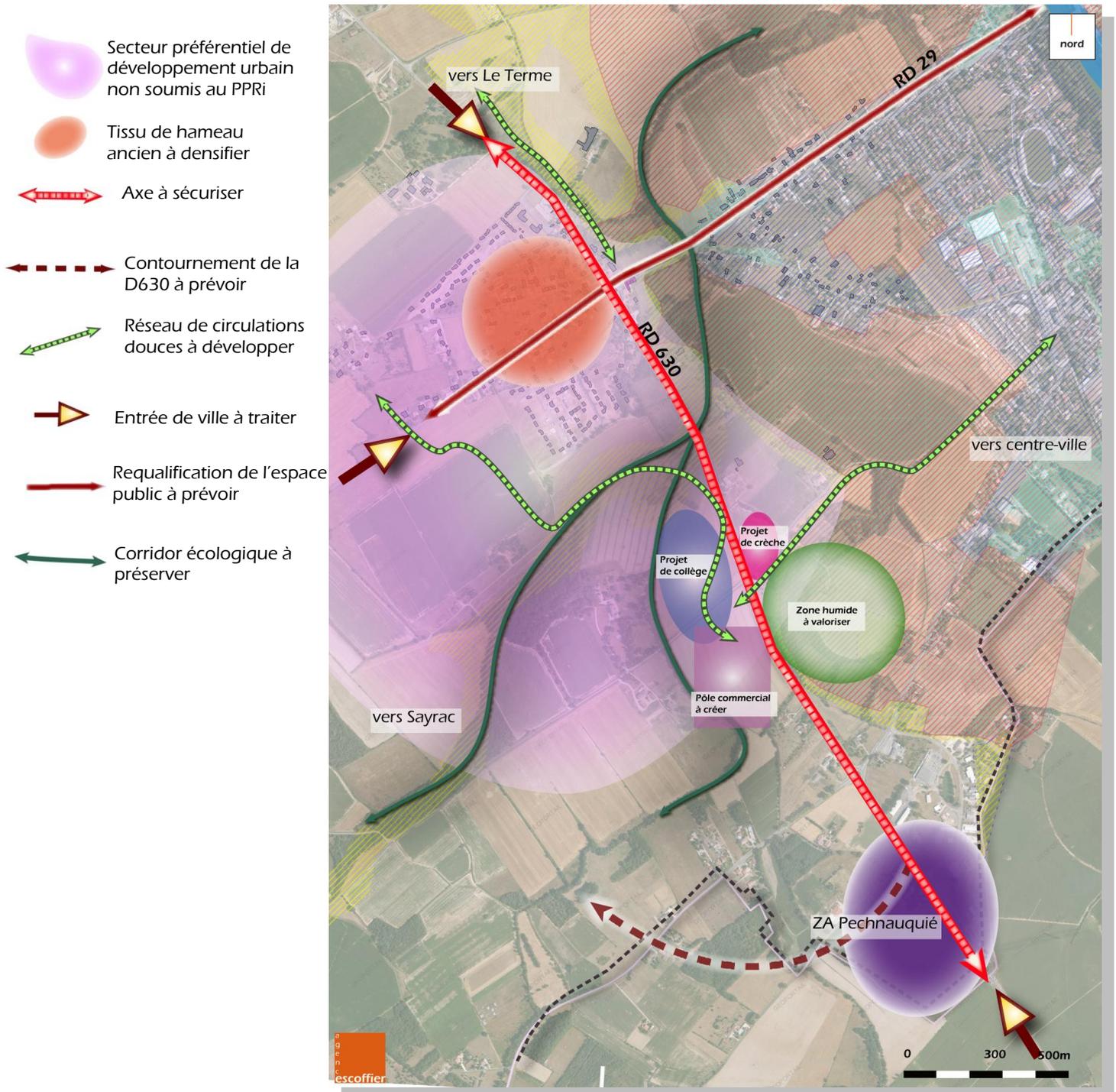
- **Développer la mixité urbaine dans le centre historique** (habitat, commerces, services, équipements) et renforcer ses fonctions de centralité urbaine.
- **Préserver les éléments emblématiques du patrimoine d'intérêt local** (patrimoine industriel, architecture médiévale, monuments historiques).
- **Engager ou accompagner la mise en place de politiques partenariales et/ou définir des outils réglementaires adaptés à la réhabilitation du bâti ancien**, dans le respect de la morphologie et des gabarits existants :
  - ravalement des façades, mise aux normes ou transformation des bâtiments, poursuite de l'OPAH notamment ;
  - poursuite de la politique de requalification de certains espaces publics structurants (quai Scipion de Joyeuse, place Saint-Jean, parking de Bifranc, place de la Résistance, place du Souvenir, etc.), en lien avec l'amélioration de l'offre de stationnement ;
  - mise en place du droit de préemption sur les fonds de commerces et baux commerciaux, mobilisation du dispositif d'Opérations de Modernisation des Pôles Commerciaux et Artisanaux (OMPCA) pour lutter contre la vacance commerciale et soutenir le développement de l'activité commerciale, ...
- **Engager des actions en faveur de l'amélioration du stationnement et de l'accessibilité au centre historique** :
  - des sites seront recherchés pour la création de parc(s) de stationnement permettant d'augmenter la capacité de stationnement à proximité immédiate du cœur de ville (politique de réservation foncière et/ou mobilisation de poches de stationnement disponibles le long des axes) ;
  - des actions de requalification des principaux axes convergeant vers le centre (avenues Kennedy et Général Leclerc (D29 et D14), avenue Franklin Roosevelt, chemin du Roussel) seront programmées dans le temps pour permettre un meilleur partage de la voirie et développer l'usage du vélo et de la marche à pied (amélioration de la qualité de l'espace public, sécurisation et maillage des itinéraires de déplacements doux, développement des zones 30, etc.).
- **Renforcer la mise en lien des deux rives du centre ancien** (création d'une passerelle piétonne sur le Tarn entre le centre historique et le site Brusson, aménagement d'équipements et/ou d'espaces publics emblématiques en rive gauche (espace public sur l'ancien site de Labinal, espace culturel sur le site de Brusson, etc.) support à l'organisation de manifestations culturelles pérennes ou temporaires.
- **Favoriser le renouvellement urbain et le recyclage du foncier sur les sites à enjeux en rive gauche** :
  - prévoir une opération exemplaire de rénovation urbaine sur le site de Brusson,
  - renforcer les polarités internes de quartier par le regroupement des équipements scolaires dans les emprises libérées par le collège ;
  - requalifier certains quartiers d'habitat social dégradés (avenue Saint-Exupéry notamment) et développer dans ces secteurs une plus grande mixité urbaine et sociale (diversification du statut d'occupation des logements et apport de services ou d'activités compatibles avec l'habitat au sein des opérations) ; dans cette perspective, des opérations ponctuelles de renouvellement urbain peuvent être réfléchies et programmées dans le temps ;
  - assurer la mutation de la future friche industrielle Labinal / Molex : compte-tenu des contraintes édictées par le PPRI et de sa localisation géographique stratégique au cœur de l'espace communal, la reconversion du site devra permettre la création et l'aménagement d'un vaste espace public de nature en ville.
- **Développer les outils et les partenariats nécessaires à la programmation d'actions de renouvellement urbain** à moyen et long terme :
  - développer une politique foncière, notamment dans le centre ancien, permettant de garantir dans le temps les possibilités d'évolution ou de mutation des secteurs urbains dégradés (droit de préemption urbain, emplacements réservés par mixité sociale, etc.) ;
  - mettre en place les partenariats utiles (commune, CDC, Etat, Département, bailleurs sociaux, propriétaires fonciers, ...) facilitant le portage foncier et l'intervention publique opérationnelle (opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), périmètre de restauration immobilière (PRI), ravalement, mise aux normes, curetage d'ilot, ...).
- **Développer les continuités vertes et douces** (piétons, 2 roues), support aux déplacements de proximité et facteur d'amélioration du cadre de vie des habitants (prolongement de la voie verte jusqu'à Nohic, valorisation des berges du Tarn prioritairement au droit du centre ancien, etc.).

## ORIENTATION N°3 Développer le quartier de Magnanac

### ENJEUX

➔ Renforcer et structurer le quartier de Magnanac, en lien avec la réalisation de nouveaux équipements structurants autour de la RD 630, et promouvoir une qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations à programmer (habitat, équipements, services).

CARTE N°3 : DEVELOPPER LE QUARTIER DE MAGNANAC



Secteur préférentiel de développement urbain non soumis au PPRI

Tissu de hameau ancien à densifier

Axe à sécuriser

Contournement de la D630 à prévoir

Réseau de circulations douces à développer

Entrée de ville à traiter

Requalification de l'espace public à prévoir

Corridor écologique à préserver

Zone de PPRI risque fort ou interdiction

Zone de PPRI risque fort en zone urbanisée

Zone de PPRI contrainte faible en zone urbanisée

Zone de PPRI contrainte faible hors zone urbanisée

**OBJECTIFS &  
MOYENS**

- Développer le quartier de Magnanac autour du hameau existant, en recherchant un équilibre des fonctions qui réponde aux aspirations et besoins des habitants et des usagers des futurs équipements :
  - susciter les synergies entre équipements scolaires, sportif et de loisirs (en articulation avec un traitement qualitatif des espaces publics) ;
  - encourager la proximité ou l'intégration de services et locaux tertiaires avec / dans les nouvelles opérations d'habitat ;
  - assurer une bonne articulation entre le fonctionnement du quartier et la fréquentation du centre ville (en termes de circulations douces et d'accessibilité notamment) ;
  - relocaliser le pôle commercial en bordure de D630.
- Densifier le hameau existant notamment par un travail fin sur les possibilités d'utilisation des espaces disponibles à l'intérieur du tissu urbain (mobilisation des parcelles vierges et des « dents creuses ») et améliorer la qualité de l'espace public (place Jeanne d'Arc et voies de desserte internes au quartier).
- Assurer la réservation d'itinéraires dédiés aux liaisons douces entre Magnanac et le centre-ville notamment, soit à partir des voiries existantes quand leur dimensionnement le permet, soit en intégrant les espaces verts existants et à venir dans un réseau maillé.
- Sécuriser la RD 630 dans sa séquence centrale (traitement paysager des abords de la voie notamment).
- Réserver la possibilité à long terme de la réalisation d'une voie de contournement du quartier de Magnanac, permettant le délestage des flux de transit à l'ouest de l'actuelle D 630.
- Traiter les futures entrées sur le quartier (au nord sur la RD 630 et à l'ouest sur la RD 29).
- Requalifier l'avenue Kennedy (D 29) entre Magnanac et le centre ville (plantations d'alignements, matériaux, mobilier urbain, etc.) dans un souci de cohérence d'ensemble et de qualité de traitement de l'espace public selon ses différents usages (routier, piéton, 2 roues).

## ORIENTATION N°4 Renforcer l'attractivité résidentielle et urbaine de la commune

### ENJEUX

- Accueillir jusqu'à 2000 nouveaux habitants à l'échéance de 2030, en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT Nord Toulousain, et en développant une politique d'habitat qui allie des objectifs quantitatifs de production et qualitatifs en termes de formes urbaines.
- Poursuivre la diversification des typologies et formes d'habitat, apte à favoriser une mixité spatiale et sociale à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et à faciliter l'accès au logement pour le plus grand nombre, en tenant compte de la diversité des besoins (petits et grands logements, locatif et accession, demande sociale et privée).
- Maîtriser la consommation de l'espace, en cohérence avec les objectifs du SCOT, en privilégiant une certaine densification des tissus, tout en respectant les ambiances urbaines et paysagères des différents quartiers.
- Favoriser les déplacements doux (piétons et vélos) au sein des quartiers et entre les principales polarités communales (le centre ancien, Magnanac, Sayrac, Le Terme).

### OBJECTIFS & MOYENS

- Diversifier les formes urbaines dans les nouvelles opérations à venir, par la définition de nouvelles règles sur la morphologie urbaine. Il s'agira notamment de travailler sur les articulations entre tissus urbains existants et futurs, en respectant la morphologie des différents quartiers (rythme général des façades, continuité ou non des constructions, alignement ou recul sur rue, hauteur du bâti, trame végétale, ...) tout en tenant compte des objectifs de densification déterminées par le SCOT.  
Toute intervention urbaine nouvelle devra dès lors s'inscrire dans une continuité cohérente avec la physionomie des quartiers et non une simple juxtaposition de nouvelles poches bâties. Ceci impliquera :
  - la préservation de l'habitat individuel, en particulier dans les hameaux du Terme et de Sayrac ;
  - le développement d'un urbanisme alliant habitat individuel, groupé et semi-collectif autour du quartier de Magnanac, en travaillant à la bonne articulation entre les différents tissus bâtis et en variant les densités et les types de formes urbaines ;
  - la promotion d'un habitat collectif de qualité, notamment sur les entrées de ville et les axes structurants (RD 630 et 29), suffisamment dimensionnés et correctement pourvus en équipements collectifs.
- Diversifier les typologies d'habitat afin de répondre aux différents besoins :
  - tendre vers un rééquilibrage entre toutes les tailles de logements, afin de faciliter les itinéraires résidentiels sur la commune : favoriser notamment la production d'une offre augmentée en petits et moyens logements (T1 à T3) permettant de maintenir les jeunes adultes et les jeunes ménages sur la commune ;
  - renforcer l'offre spécifique et la présence de services adaptés aux personnes âgées, en lien avec l'évolution de cette catégorie de population (hébergement en résidence, médicalisée ou non, soutien à domicile, ...) ;
  - poursuivre la diversification de l'offre en matière locative (sociale et privée).
- Améliorer la qualité du parc social existant dégradé en rive gauche, par une politique de réhabilitation du parc et des espaces extérieurs attenants (cité verte, cité les Hortensias, résidences Léon Blum et Saint-Exupéry, ...). Des démolitions ponctuelles pourront être également envisagées en tenant compte de plusieurs critères (vieillesse ou obsolescence du bâti, contraintes du PPRI, caractéristiques du peuplement, impact d'une démolition-reconstruction sur la structure urbaine) : cette approche suppose néanmoins un travail de concertation long et important, de programmation voire d'accompagnement social, en lien étroit notamment avec les bailleurs sociaux. La réalisation dans ces secteurs de logements en accession sociale, intermédiaire ou libre contribuerait également à la diversification du parc. Ces actions sont complémentaires aux actions à prévoir dans le centre historique en faveur de la résorption de la vacance et la réhabilitation du parc ancien (social et privé).

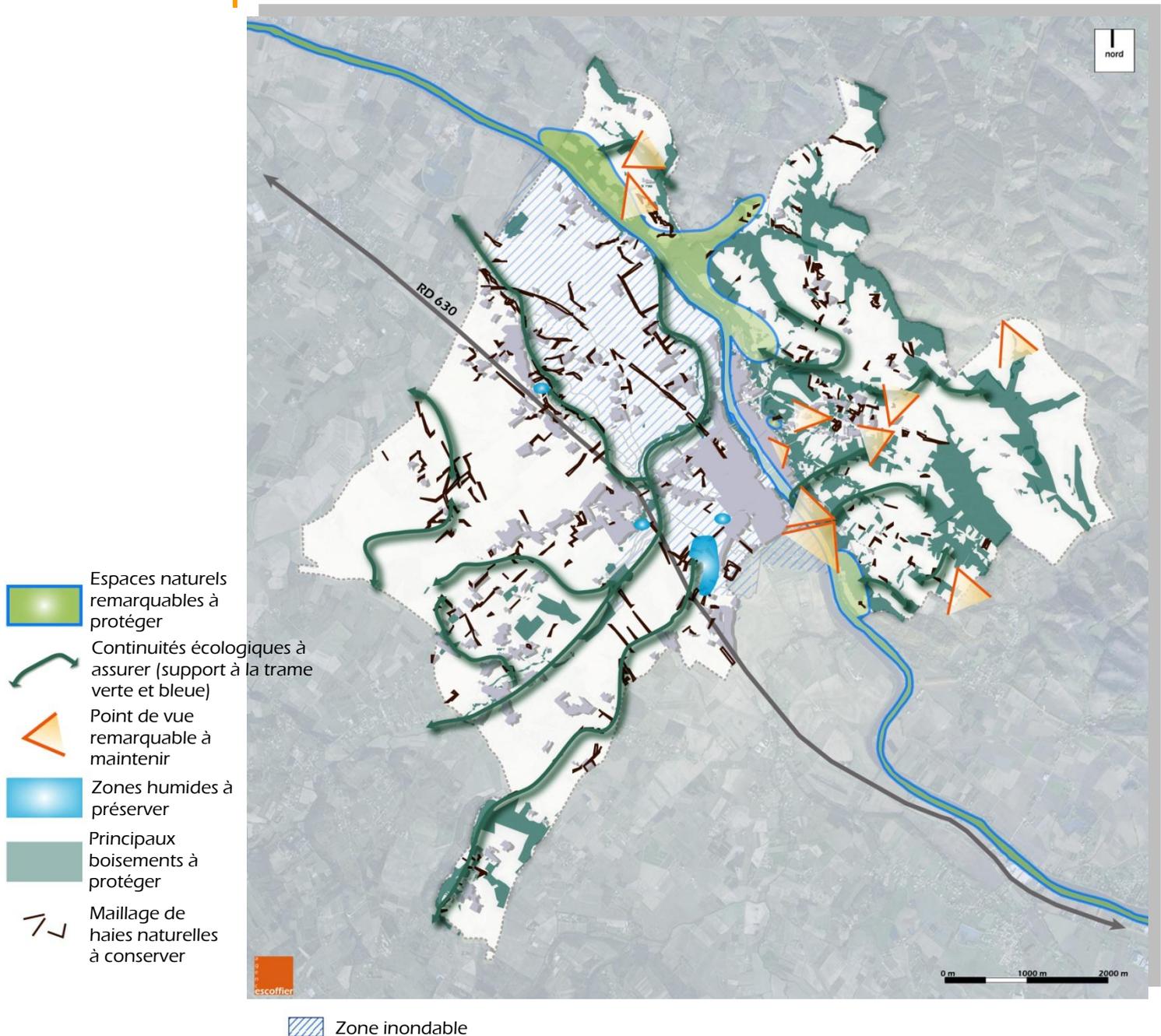
- Prévoir l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage, conformément aux exigences du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- Tendre vers une plus grande mixité urbaine au sein des quartiers existants et à renforcer (habitat, commerces, activités, services et loisirs) et améliorer les équilibres entre logement individuel et logement groupé et collectif.
- Repérer et préserver le patrimoine d'intérêt local sur l'ensemble du territoire communal (patrimoine architectural, naturel ou végétal) au travers de dispositions réglementaires adaptées (au titre de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme).
- Définir un corps de règles dans le PLU visant à une exigence de qualité urbaine et d'intégration paysagère des nouvelles opérations (qu'il s'agisse d'opération d'ensemble ou de constructions individuelles). Dans le cas des nouvelles opérations d'ensemble, l'exigence de qualité portera également sur le traitement des espaces publics ou collectifs internes (places, squares, jardins) ainsi que sur le traitement des limites.
- Compléter le réseau de circulations douces sur l'ensemble du territoire communal et concevoir les aménagements en tant que support à la qualité résidentielle des quartiers.

## ORIENTATION N°5 Assurer la préservation d'un cadre de vie de qualité en valorisant les paysages et les milieux

### ENJEUX

- Sauvegarder les milieux d'intérêt écologique fort (Tarn, coteaux boisés et ripisylves, zones humides, coteaux de pelouses à orchidées, ...).
- Maintenir la diversité des milieux en favorisant le déplacement des espèces, dans une démarche globale et cohérente par rapport aux objectifs de mise en place des trames vertes et bleues (corridors écologiques).
- Préserver et valoriser le patrimoine arboré emblématique.
- Limiter le morcellement des terres agricoles.
- Prendre en compte les risques naturels majeurs.

CARTE N°5 : LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE



**OBJECTIFS &  
MOYENS**

- Prendre en compte les risques naturels (risque inondation, mouvements de terrain sur les coteaux et les berges du Tarn, et aléa retrait-gonflement des argiles) en établissant des zones de protection, et en interdisant toute nouvelle construction.
- Conserver et/ou créer des liaisons naturelles entre les différents milieux, en confortant la trame verte et bleue à l'échelle communale, en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement :
  - protéger et maintenir les espaces naturels en bord de Tarn (en amont et en aval des ponts Suspendu et Eugène Boudy) ;
  - préserver ou restaurer la végétation des bords de cours d'eau (ripisylve), notamment sur le Magnanac, afin de favoriser la biodiversité (rôle de stabilisation des berges et d'épuration des eaux, zones de refuges, d'alimentation et de nichage pour la petite faune) ;
  - préserver la trame végétale existante (haies bocagères notamment) et les continuités entre les grands espaces boisés ;
  - maintenir, dans le cadre des nouveaux projets urbains, une continuité entre les différents milieux (naturels et agricoles), les espaces verts et les cheminements doux.
- Maintenir les grands équilibres agricoles, en limitant l'urbanisation à proximité des exploitations et en évitant l'enclavement ou le morcellement des terres.
- Contenir et limiter l'urbanisation au sein des collines boisées, au nord de la commune, afin de préserver la qualité des paysages et les jeux de covisibilité depuis les différentes lignes de crêtes.
- Préserver et mettre en valeur les fenêtres paysagères offrant les points de vue les plus emblématiques sur la commune par des dispositions réglementaires adaptées (classement en zone naturelle, article L.123.1.7, etc.), notamment les perspectives paysagères depuis le square Pierre de la Voie ou depuis la voie communale n°12 en prolongement de la rue de la côte.
- Préserver durablement le patrimoine arboré le plus emblématique de la commune (alignements et mails de platanes, alignements des grands domaines, arbres isolés, haies, ripisylves,...).
- Améliorer la place de la nature en ville en valorisant la place du végétal dans les espaces publics les plus structurants du centre ancien et des différents quartiers de la commune.
- Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers et nouvelles constructions dans leur contexte naturel, agricole et paysager, au travers de la mise en place de dispositions telles que le respect de la végétation existante, l'utilisation d'essences locales rustiques, ou encore la végétalisation des limites séparatives et des franges urbaines.