



Habitat & Développement 12
Carrefour de l'Agriculture
12 026 Rodez Cedex 9
Tel. 05 65 73 65 76

PREFECTURE DE L'AVEYRON

COMMUNE DE

COLOMBIES

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

VISA

Date :

Le Maire,

Modifications – Révisions simplifiées – Mises à jour

INTERVENANTS

P.A.D.D

3

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
I FAIRE VIVRE LA COMMUNE	5
1. OBJECTIF MAJEUR : RETROUVER UNE STABILITE DEMOGRAPHIQUE ET INVERSER LA TENDANCE DES DERNIERES ANNEES (CHUTE IMPORTANTE CES DERNIERES DECENNIES DE LA DEMOGRAPHIE DUE AU FORT TAUX NEGATIF DU SOLDE NATUREL)	5
2. PROTEGER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	6
II PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ET LES RICHESSES DU TERRITOIRE.....	7
1 PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE	7
2 PERMETTRE LA VALORISATION DES RESSOURCES NATURELLES	7
3 SAUVEGARDER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES.....	7
4. INTEGRER LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE	7
III DEBAT AU SEIN DU CONSEIL MUNICIPAL	13

PREAMBULE

Rappel réglementaire

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Colombiès a décidé de réviser son plan d'occupation des sols (POS) et de le transformer en plan local d'urbanisme (PLU). Cette procédure est l'occasion pour les élus, leurs techniciens et leurs partenaires institutionnels, comme les habitants de la commune, de se pencher sur les problématiques rencontrées à Colombiès et sur les atouts et opportunités à saisir pour leur cité. Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours d'un projet de territoire qui mêle réalisme et volonté de développement en proposant des aménagements à court, moyen et long terme.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) alors que son contenu est explicité à l'article R.123-3.

La PADD de Colombiès précise donc le respect des principes formalisés aux articles L.110 et L.121.1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune afin de :

- trouver notamment un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée d'un côté, et la préservation des espaces et des paysages naturels et agricoles de l'autre,
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, avec une réelle quantification des besoins présents et futurs,
- garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine et la gestion voire la réduction des nuisances et des risques.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de territoire de la commune de Colombiès.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts du territoire afin de conforter la position de Colombiès dans l'armature urbaine départementale tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement sur le moyen et long terme dans un espace sensible, contraint dans l'espace.

Le Projet

A partir du diagnostic qui identifie les enjeux, la commune a mis en place un projet d'ensemble dans une logique de développement durable.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Colombiès consiste à préserver l'image du territoire d'une part, à travers le paysage, l'écologie, l'agriculture, le patrimoine et à dynamiser l'usage du territoire d'autre part, à travers la vitalité du bourg, l'accueil d'une population diversifiée, la mixité des fonctions et des usages et l'amélioration du niveau d'équipement.

- **La commune de Colombiès a ainsi opté pour un projet de développement raisonné, associant préservation du territoire et vitalité de la commune.**
- **Les orientations générales du PADD s'articulent autour de deux axes :**

FAIRE VIVRE LA COMMUNE

Axe 1. Retrouver une stabilité démographique et inverser la tendance des dernières années

Axe 2. Protéger et développer les activités du territoire communal

PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ET LES RICHESSES DU TERRITOIRE

Axe 3. Mieux définir la protection des vues, des paysages et éviter le mitage

Axe 4. Protéger l'espace agricole

Axe 5. Sauvegarder les vues et les paysages

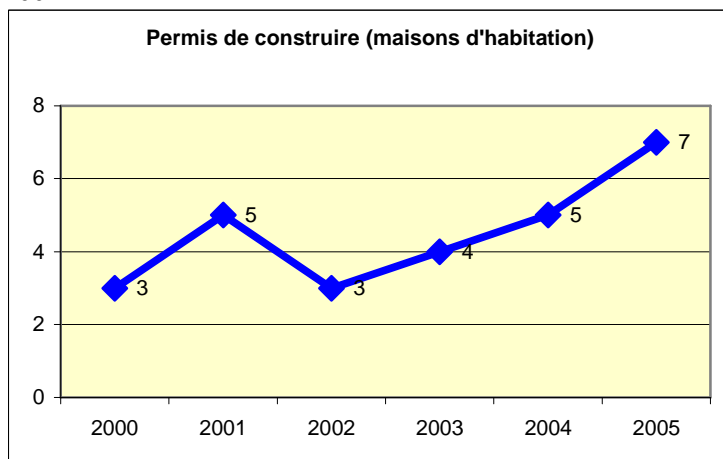
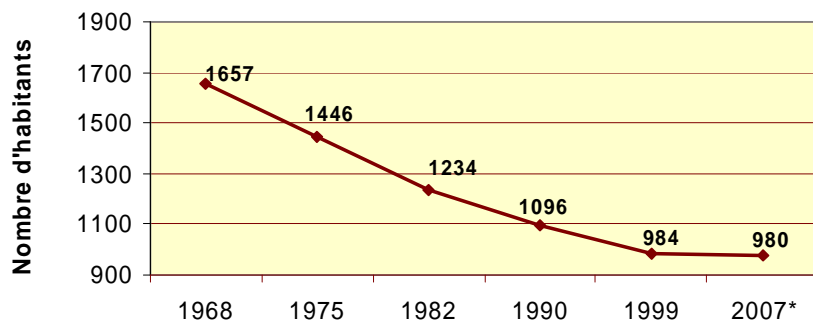
Axe 6. Intégrer et prévenir les risques d'inondation

I Faire vivre la commune

1. Objectif majeur : retrouver une stabilité démographique et inverser la tendance des dernières années (chute importante ces dernières décennies de la démographie due au fort taux négatif du solde naturel)

Il faut compter environ 7 logements neufs par an sur 10 ans (avec une surface de 1200m² et un coefficient 2 de rétention foncière : il faut 17 ha de terrains disponible).

Evolution de la population (1968 - 2007*)



⇒ ORIENTATIONS :

- ✓ *Poursuivre une politique forte d'accueil de population et de mise en place de logements locatifs qui permettent une rotation de la population sur le territoire ainsi qu'aux opérations communales d'aménagement (lotissements), afin d'assurer la mixité sociale*
 - *principalement sur le bourg de Colombières*
 - *au sein des autres hameaux en fonction de l'activité agricole et du schéma d'assainissement.*
- ✓ *Réflexion sur la vacance et le patrimoine ancien : valorisation pour créer du locatif à l'année*
 - *environ 17 maisons vacantes recensées*
 - *recensement des granges qui peuvent changer de destination au cœur des hameaux : env.85*
 - *Favoriser la réhabilitation et le changement de destination du patrimoine dans le respect de l'activité agricole et dans un souci d'économie des finances publiques.*

2. Protéger et développer les activités du territoire communal

Le développement de l'urbanisation et les perspectives d'évolution doivent s'accompagner de la maîtrise de l'urbanisation, c'est-à-dire par une extension cohérente des zones urbanisables, en accord avec les équipements et le souhait de la commune.

⇒ORIENTATIONS :

- ✓ *Réflexion sur l'accueil des artisans, en partenariat avec la communauté de communes du pays baraquevillois (laisser possibilité de réalisation d'activités non nuisantes compatibles avec l'habitation)*
- ✓ *Réflexion sur le développement de l'activité touristique de la commune avec le projets de retenue d'eau, d'équipements de loisirs, de garderie et de camping pour personnes handicapées*
- ✓ *Favoriser les projets touristiques qui mettent en valeur le territoire communal et répondent aux objectifs de préservation de l'environnement.*

II Protéger et mettre en valeur les paysages et les richesses du territoire

1 Protection de l'activité agricole

L'activité agricole est encore très présente sur la commune, même si elle a connu un fort déclin.

La volonté politique affichée est de protéger cette activité agricole.

✓ *Les élus souhaitent protéger les espaces agricoles par la définition d'une zone agricole dont la défense sera assurée par une réglementation adaptée qui n'autorise que les occupations du sol liées et nécessaires aux exploitations agricole.*

✓ *Permettre uniquement un zonage spécifique sur les maisons isolées habitées. Les vieilles granges isolées ou maisons vacantes impactant fortement l'activité agricole demeureront en zone A. (problème de l'épandage)
Les hameaux à vocation agricole seront préservés de l'arrivée de nouveaux tiers.*

2 Permettre la valorisation des ressources naturelles

✓ *Permettre la valorisation des ressources naturelles dans certains secteurs (carrières) : le territoire de Colombiès comporte des zones préjugées favorables à l'extraction de roches massives : les orientations du schéma départemental des carrières (AP 11.07.01) préconise (non opposable au PLU) l'inscription de ces zones dans un zonage qui prévoit cet usage du sol.*

3 Sauvegarder et mettre en valeur les paysages

Les espaces agricoles et naturels méritent d'être protégés contre le mitage ou l'urbanisation diffuse.

Les extensions d'urbanisation devront se faire en continuité avec l'urbanisation afin de conforter la centralité des hameaux.

Les espaces agricoles et naturels pourront être protégés dans des sites présentant les valeurs paysagères les plus fortes afin de préserver les vues et les paysages.

✓ *Protéger les paysages du mitage, sauvegarder les vues.*

✓ *Conserver en zone N les zones de vallées, les zones humides, les zones boisées, les secteurs ZNIEFF et Natura 2000, la vue sur le site de Belcastel...*

✓ *Mettre en valeur le territoire : entretien des sentiers de randonnée (PDIPR), programme cœur de village ...*

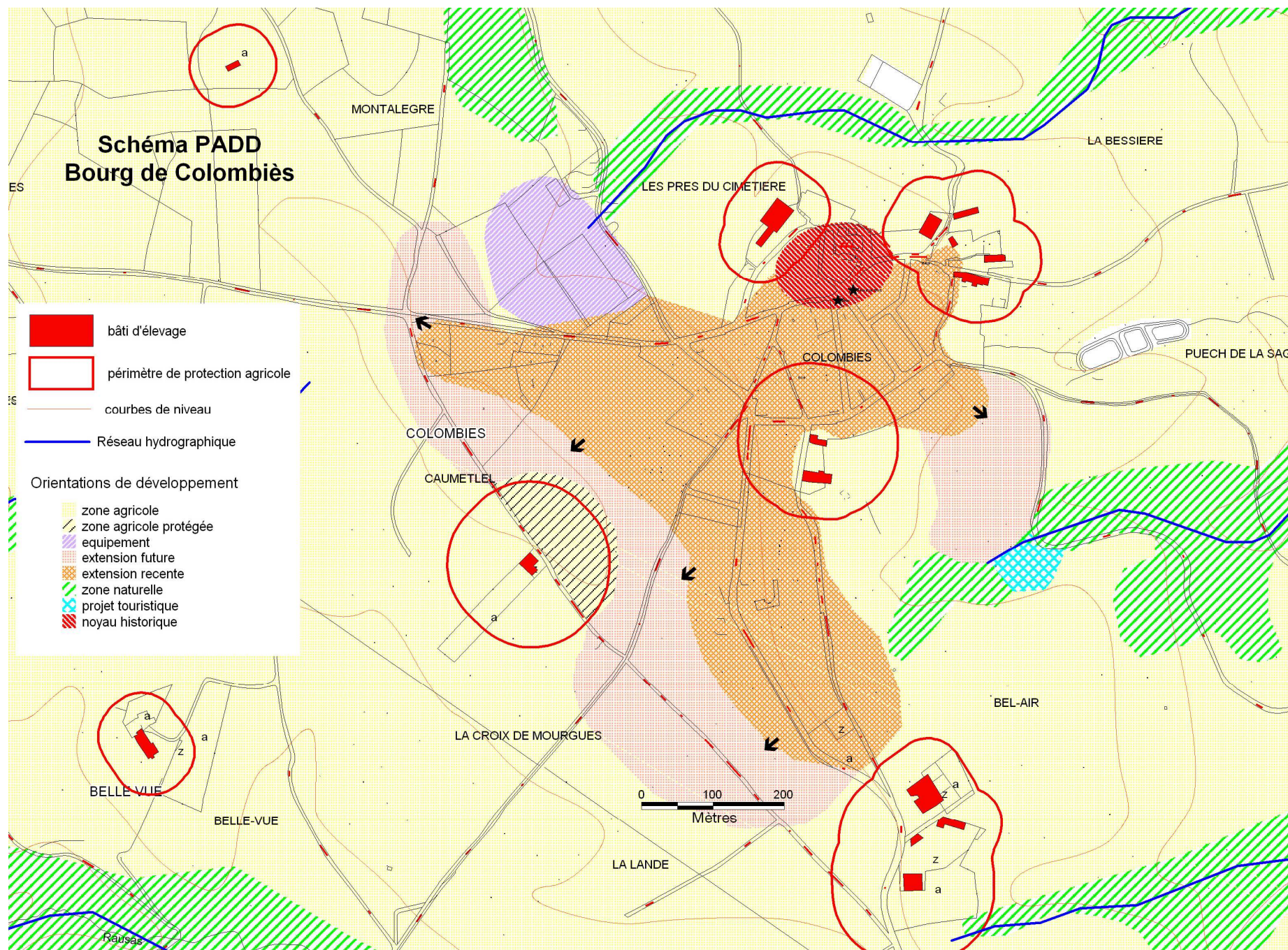
4. Intégrer les contraintes du territoire

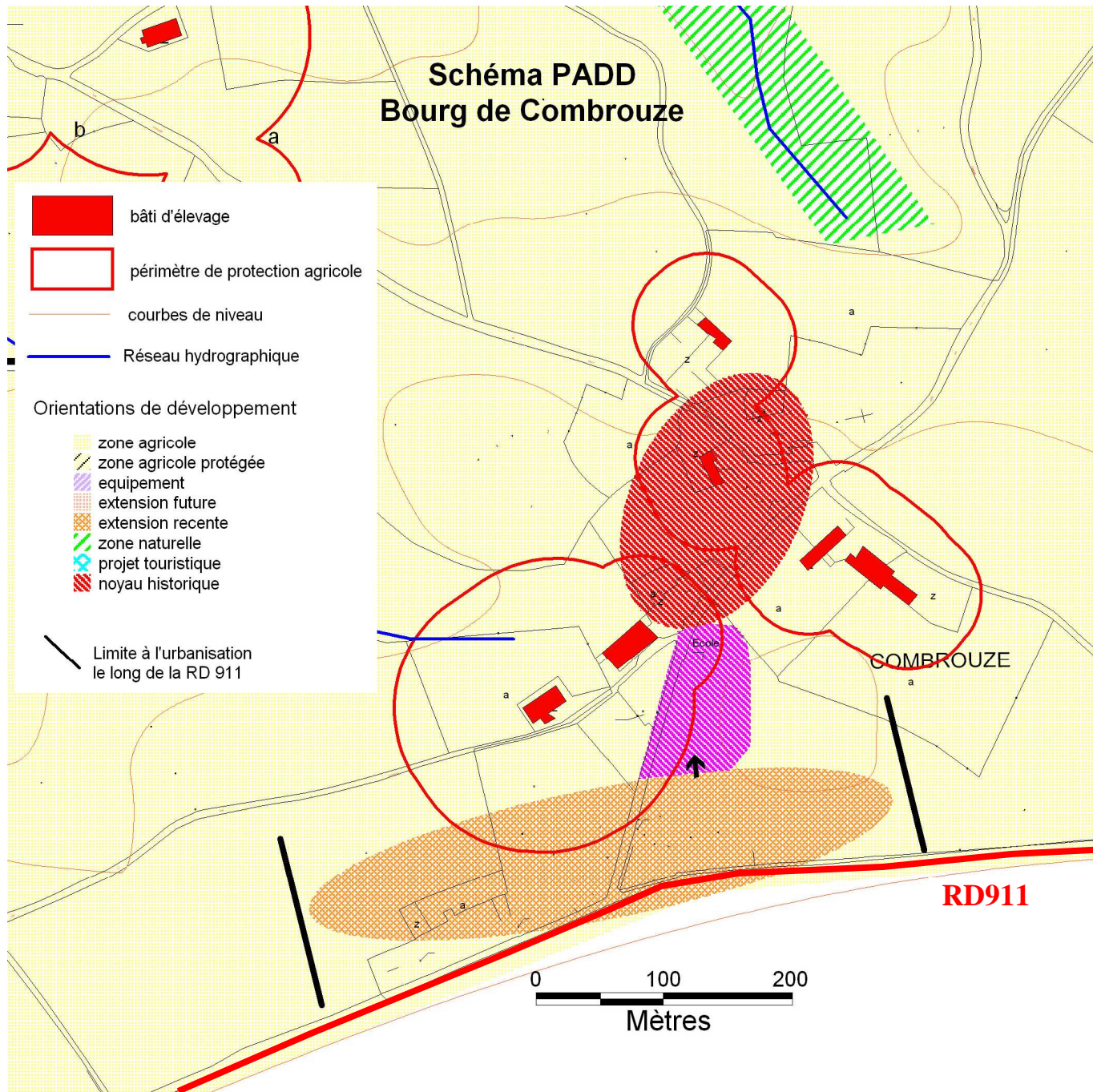
La commune de Colombiès est soumise à l'aléa inondation. Le développement raisonné de la commune passe par la nécessaire prise en compte de ce risque.

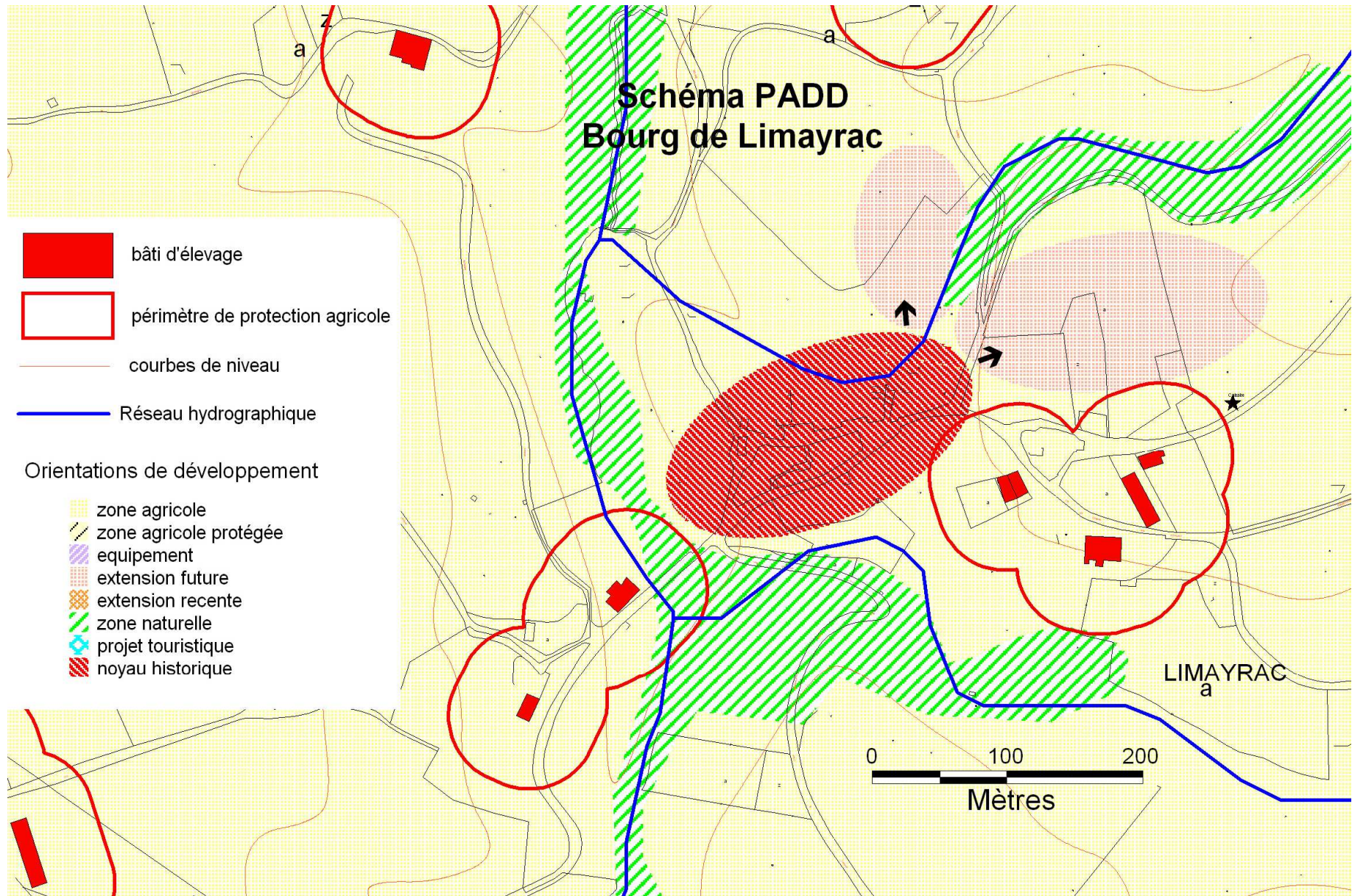
✓ *Prendre en compte les risques d'inondation*

✓ *Prendre en compte les contraintes topographiques*

Schéma présentant les grandes orientations du PADD







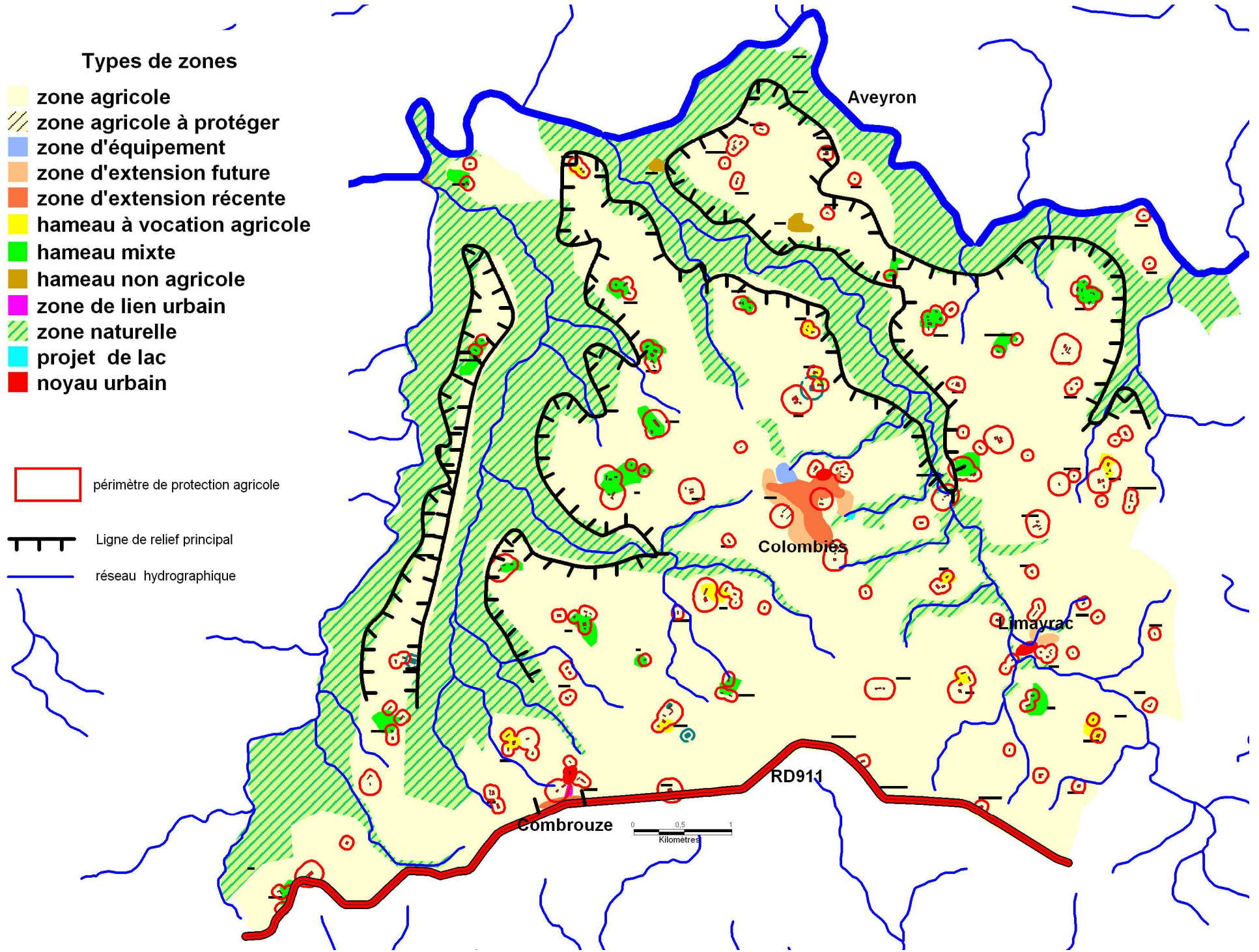
Types de zones

- zone agricole
- zone agricole à protéger
- zone d'équipement
- zone d'extension future
- zone d'extension récente
- hameau à vocation agricole
- hameau mixte
- hameau non agricole
- zone de lien urbain
- zone naturelle
- projet de lac
- noyau urbain

périmètre de protection agricole

Ligne de relief principal

réseau hydrographique



III Débat au sein du conseil municipal

Le projet d'aménagement et de développement durable a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal en date du 4 juillet 2007. Le PADD a été présenté à l'ensemble des élus qui ont ensuite discuté sur les grandes orientations de développement de la commune.

Le débat porte sur la création d'une zone constructible à Talespues. Cela n'est pas envisageable pour l'instant en raison de la présence de bâtiments d'élevage non désaffectés. De plus, la zone agricole située entre la route départementale 285 et le village doit à court et moyen terme demeurer à vocation agricole. Il est nécessaire d'éviter le mitage.

Le sujet s'engage sur la possibilité de transformer les anciens bâtiments d'élevage dans les hameaux et de changer de destination des granges isolées à proximité des réseaux sans contraintes agricole et de valeur architecturale. Ce sont des points positifs pour accueillir de nouvelles populations.

Le débat s'engage encore sur la création d'une zone constructible au carrefour de la voie communale route des martres et de la RD 911 suite à la demande présentée par monsieur BEC est souhaitable pour la possibilité qu'elle présente d'accueillir de nouveaux habitants. En effet, il existe déjà à cet endroit sur la commune de Castanet des maisons et cette dernière a créé une zone constructible au sein de la Carte Communale. La commune de Colombières envisage de permettre l'urbanisation limitée de l'autre côté de la voie. Mais cette proposition doit être étudiée au regard de la loi Montagne et de la dérogation à la règle de recul aux abords de la RD 911 classée à grande circulation (Amendement Dupont).

Ce PADD a fait l'objet d'une réunion publique au mois d'octobre 2007 afin de présenter à la population les orientations prises pour le développement du territoire pour les années à venir.