

DÉPARTEMENT DE CÔTE-D'OR

COMMUNE DE COMBERTAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

02 – PADD

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Pour en faciliter la compréhension, ce document ne peut être reproduit partiellement

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Conformément à l'article R 123-3 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit le projet communal pour les années à venir sur l'ensemble de son territoire.

Le P.A.D.D constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme. Les orientations d'aménagements et le règlement du P.L.U., qui ont une valeur juridique, doivent être cohérents avec le P.A.D.D.

Le P.L.U. devra faire l'objet d'une révision si le P.A.D.D. est remis en cause (par exemple, transformation d'une zone naturelle en zone à urbaniser).

Le présent document constitue le P.A.D.D.

RAPPEL DES OBJECTIFS

Lors du Conseil municipal du 27 juin 2008, Le Maire présente l'**intérêt et l'opportunité** de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme :

- ➔ une certaine pression foncière s'exerce sur la commune qui en l'état actuelle ne présente plus une capacité d'accueil suffisante ;
- ➔ des secteurs d'extension devront être recherchés pour permettre son développement tant dans le domaine de l'habitat que dans celui des activités économiques ;
- ➔ divers projets communaux en matière d'équipements publics doivent pouvoir être réalisés ;
- ➔ par ailleurs, une politique d'acquisition foncière sera à mettre en place pour pouvoir mettre en œuvre ces projets.
- ➔ Il est par conséquent nécessaire d'envisager une définition de l'affectation des sols et une réorganisation générale de l'espace communal ... »

Durant le travail d'élaboration, les **objectifs** sont **précisés**.

« Face au constat de la pression foncière et de l'incapacité où est la commune d'accueillir à court terme de nouveaux habitants ayant des enfants en âge primaire ou moins (école pleine et pesant trop dans le budget communal) », les objectifs édictés sont :

- ➔ la limitation pendant une période à définir des nouvelles constructions ;
- ➔ la définition des secteurs d'extension propices au développement communal à plus long terme.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE COMMUNAL

De manière générale, le projet vise à :

- obtenir une éventuelle croissance plus raisonnable à l'échelle des dynamiques locales afin de ne pas déséquilibrer les fonctionnements et les usages ;
- obtenir une diversification nécessaire des types d'habitats (habitat social, locatif, adapté aux personnes âgées) pour apporter une offre aux besoins, tenter de rétablir le budget communal, et économiser la consommation d'énergie et de foncier ;
- maîtriser la forme urbaine pour éviter la poursuite de sa désagrégation et proposer un nouveau dessin urbain.

LES ORIENTATIONS DU PROJET

Limitier, à court terme, la construction de nouveaux logements

- définir les parties actuellement urbanisées au strict existant
- évaluer le potentiel constructible pour anticiper au mieux le fonctionnement de l'école

Préparer l'urbanisation à long terme

- acquérir des réserves foncières pour le développement urbain et la mise en place ou la restructuration d'équipements publics
- se doter d'outils de maîtrise de la forme urbaine
- projeter la création de nouveaux espaces urbains en lien avec ceux existants
- interdire l'urbanisation linéaire, le « mitage », une densité d'habitat trop faible.
- dimensionner les futurs espaces d'urbanisation selon les objectifs municipaux, en cohérence avec les objectifs et projets de la Communauté d'Agglomération, de la structure de Pays et, le cas échéant, avec des documents d'ordre supérieur (S.C.O.T., P.L.H., P.D.U., etc.).
- prolonger les études existantes (projet urbain, aménagement urbain et restructuration des bâtiments communaux) par des compléments et faisabilités par projet
- se préserver des risques naturels et technologiques

Restructurer le tissu urbain

- ouvrir de nouveaux cheminements piétons à l'intérieur des espaces construits et vers l'extérieur du bourg
- aménager les espaces publics existants (par ex : transformer les routes en rues)
- créer des espaces publics à vocation d'accueil : place, jeux, parc
- désenclaver les terrains agricoles et d'urbanisation
- ouvrir les espaces publics sur les ruisseaux
- reconstruire des transitions bâti/non bâti
- favoriser la réhabilitation/restructuration de logements existants
- protéger ou reconstituer les paysages
- prolonger les études existantes (projet urbain, aménagement urbain et restructuration des bâtiments communaux) par des compléments et faisabilités par projet

Permettre le maintien et le développement des activités

- favoriser l'accueil des entreprises
- préserver et améliorer les conditions de fonctionnement de l'activité agricole
- préserver l'intégration de l'usine de traitement des eaux usées
- préserver le sol en tant que ressource limitée (agricole, forestière, en eau, etc.)

DOCTRINE GÉNÉRALE

Ces principaux objectifs s'inscrivent dans une doctrine plus générale (principe d'équilibre, de mixité et de respect de l'environnement) qui, pour la commune, se décline comme suit :

Tendre vers la mixité sociale :

- favoriser la création de logements aidés et intermédiaires
- favoriser la mixité des types de construction (individuel libre, groupé, collectif)

Mieux maîtriser les évolutions démographiques,

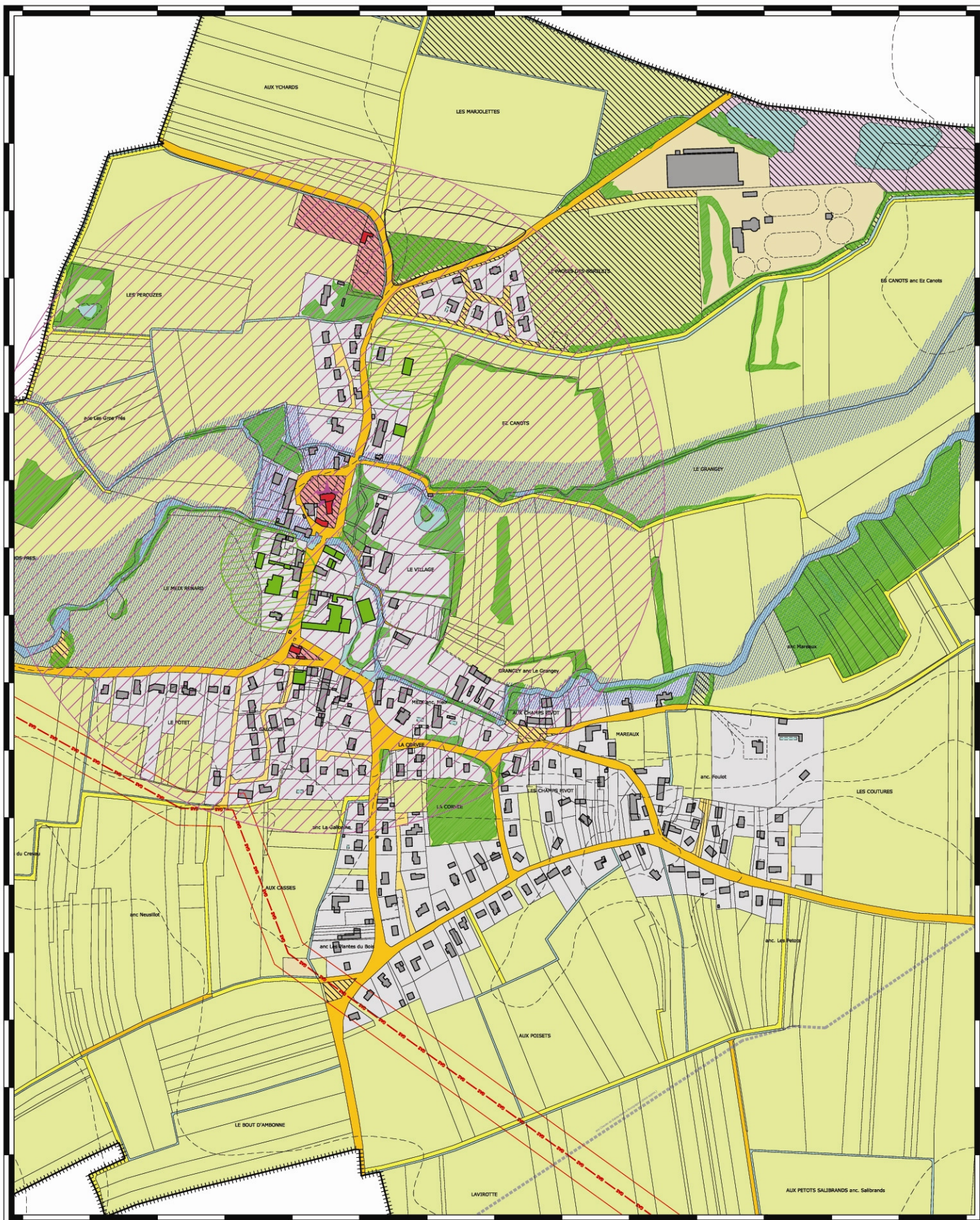
- faire correspondre objectifs et dimensionnements
- permettre toute urbanisation nouvelle de manière progressive

Favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile et en limiter la nécessité :

- limiter les distances à parcourir entre l'habitat, les équipements et les lieux de travail
- aménager l'espace public pour un meilleur partage des usages
- créer des cheminements spécifiques, notamment des pistes cyclables vers l'extérieur

Préserver le patrimoine bâti, valoriser le cadre de vie et les paysages :

- protéger le patrimoine remarquable de la commune
- réhabiliter/restructurer le bâti existant non adapté
- encourager un urbanisme relativement dense et un bâti de qualité architecturale, urbaine et environnementale
- protéger de toute urbanisation significative les espaces humides et de prairie notamment autour des ruisseaux
- protéger les boisements significatifs
- reconstituer les limites et l'articulation entre les espaces construits et les espaces naturels/agricoles



Commune de COMBERTAULT (Côte-d'Or)

Plan Local d'Urbanisme

LE BOURG : état existant

Ech. : 1/7500°

2009-2010

Nord



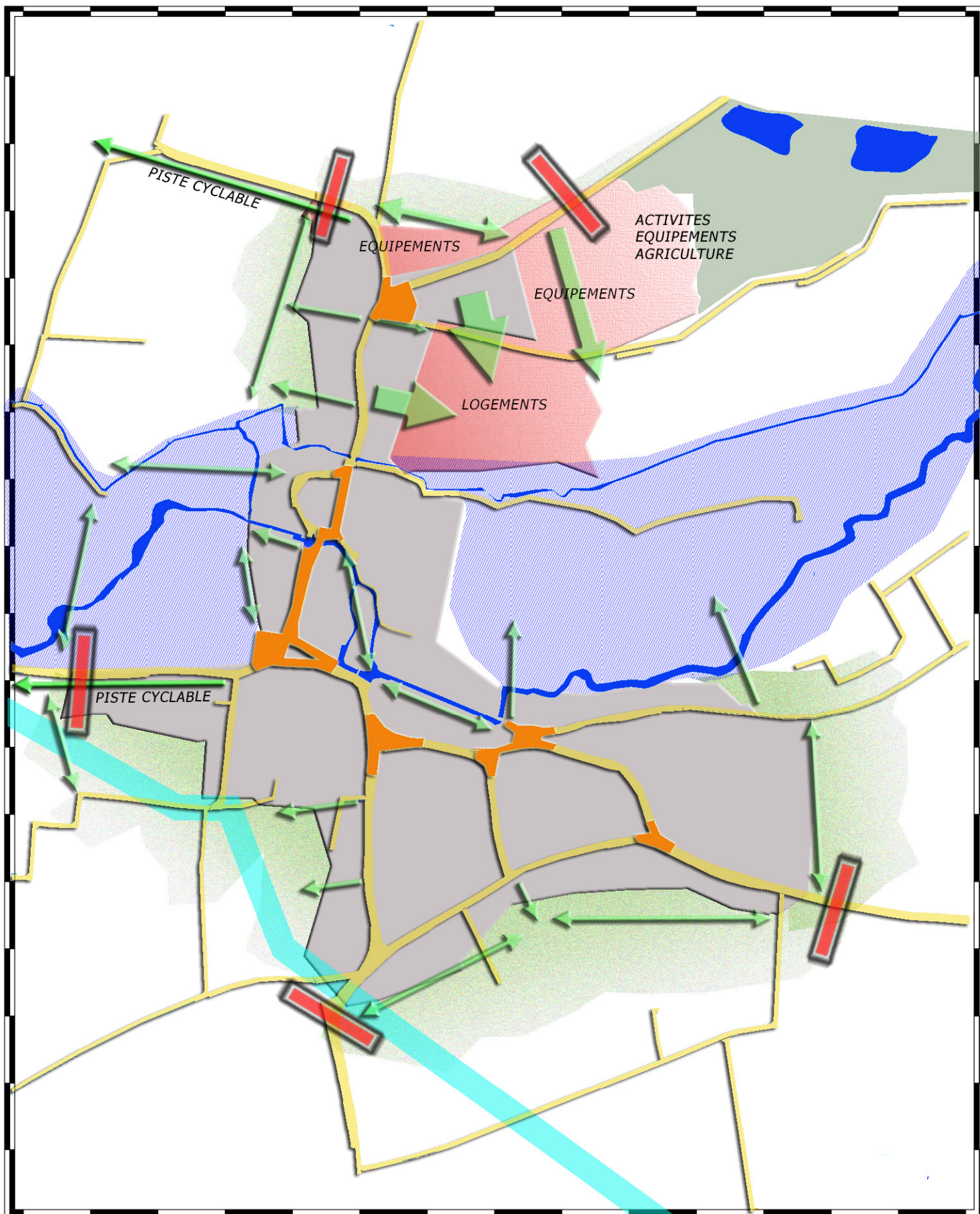
0 50 200

D. BORGEBELLO
architecte DPLG et urbaniste - bdd@online.fr

- ACTIVITES AGRICOLES/FRICHES
- ACTIVITES DIVERSES EXTERIEUR
- CARRIERE
- LOGEMENT (MAJORITAIRE)
- EQUIPEMENT
- DOMAINE PUBLIC
- AIRE OUVERTE AU PUBLIC
- CHEMIN AGRICOLE (A.F.)

- BATI
- BATI AGRICOLE
- BATI EQUIPEMENT
- CHEMIN PRIVE
- CHEMIN DISPARU
- LIEU DIT
- ANCIEN LIEU DIT
- PROP. FONCIERES COMMUNALES

- LIMITES COMMUNALES
- ISOPLETTE DE HAUTEUR
- EAU
- BOISEMENTS
- MONUMENT HISTORIQUE
- CANALISATION DE GAZ
- PERIMETRE DE RECIPROCITE
- RISQUE INONDATION (REPORT APPROX.)



Commune de COMBERTAULT (Côte-d'Or)

Plan Local d'Urbanisme

Ech. : 1/7500°

2009-2010

Nord

0 50 200



D. BORGABELLO
architecte DPLG et urbaniste - bdd@online.fr

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

ESPACES URBANISES A DENSIFIER

URBANISATION PROGRESSIVE POSSIBLE

AMENAGEMENT DES ACCES AU BOURG

AMENAGEMENT DE LIAISONS ET CHEMINEMENTS

AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

RECONSTITUTION DES LISIERES

MEILLEURE ACCESSIBILITE DES COURS D'EAU

PROTECTION / RESEAU GAZ

PROTECTION / ESPACES INONDABLES OU HUMIDES