

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE COMBEROUGER

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Pièce 2

UrbaDoc

Chef de projet : Tony PERRONE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr

PRESCRIPTION DU PLU	22 mars 2013
DEBAT SUR LE PADD	28 mai 2013
ARRET DU PLU	10 septembre 2013
ENQUETE PUBLIQUE	Du 20 décembre 2013 au 23 janvier 2014
APPROBATION DU PLU	

INTRODUCTION.....	2
ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL	3
AXE 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MAITRISE, RAISONNE ET CONFORME AU CADRE DE VIE DU TERRITOIRE	3
AXE 2 : PLANIFIER, HIERARCHISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	6
AXE 3 : COMBEROUGER, TERRITOIRE AGRICOLE ET NATUREL.....	10

INTRODUCTION

Elaboré à partir du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les orientations générales d'aménagement choisies par le Conseil Municipal.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durables, conformément aux principes des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU.2000), Urbanisme et Habitat (UH.2003) et Engagement National pour l'Environnement (ENE. 2010).

Il répond ainsi à trois objectifs fondamentaux que sont :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL

Le projet communal a été élaboré sur la base des atouts et faiblesses mis en évidence par le diagnostic réalisé sur le territoire communal.

La commune de **Comberouger** s'inscrit dans une dynamique de croissance démographique positive depuis 1975, et particulièrement marquée depuis 1999, avec une progression annuelle moyenne, lors de la dernière période intercensitaire (1999-2009), de 2,9%. En 2010, la population communale est estimée à 293 habitants.

Le Conseil Municipal souhaite **poursuivre l'accueil de nouveaux habitants** mais selon un rythme similaire à celui observé sur la dernière période intercensitaire, cela afin de pérenniser et dynamiser les équipements et services en place sur le territoire sans provoquer d'à-coup de population trop rapide. Le rythme démographique poursuivi d'ici à l'horizon 2023 par la municipalité se situe à 2,5% de croissance annuelle.

Le projet communal a pour objectif de **maîtriser le développement de l'urbanisation dans les conditions suivantes** :

- Le projet communal vise à organiser l'urbanisation en **continuité de l'existant**, centrée sur le noyau villageois de Comberouger et tenant compte des limites structurelles et naturelles (zone inondable, foncier agricole, infrastructures routières, activités existantes).
- Il prévoit le renforcement des logiques urbaines afin de **pérenniser l'école et de rentabiliser les investissements réseaux de la station d'épuration**.
- Par ailleurs, parce que l'agriculture constitue un trait caractéristique de l'identité communale, le projet se fixe comme objectif de **maintenir et permettre le développement de l'activité agricole**, en valorisant les terres agricoles, en évitant le mitage de l'espace et en gérant la réciprocité habitat / activité agricole.
- Enfin, la municipalité souhaite porter une attention particulière sur les **espaces à fort enjeu écologique (ZNIEFF de type 1 « Ruisseau de la Tessonne, Bois et Lac », ZNIEFF de type 1 « Forêt royale des Grands Selves »)** mais également sur **les espaces naturels ordinaires** qui sont un atout pour la commune. Le projet d'urbanisation prend donc en compte le maintien des trames bleues et vertes, le risque d'inondation relatif au Lambon.

Les actions envisagées pour atteindre ces objectifs sont présentées ci-après.

AXE 1 2 3

AXE 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MAITRISE, RAISONNE ET CONFORME AU CADRE DE VIE DU TERRITOIRE

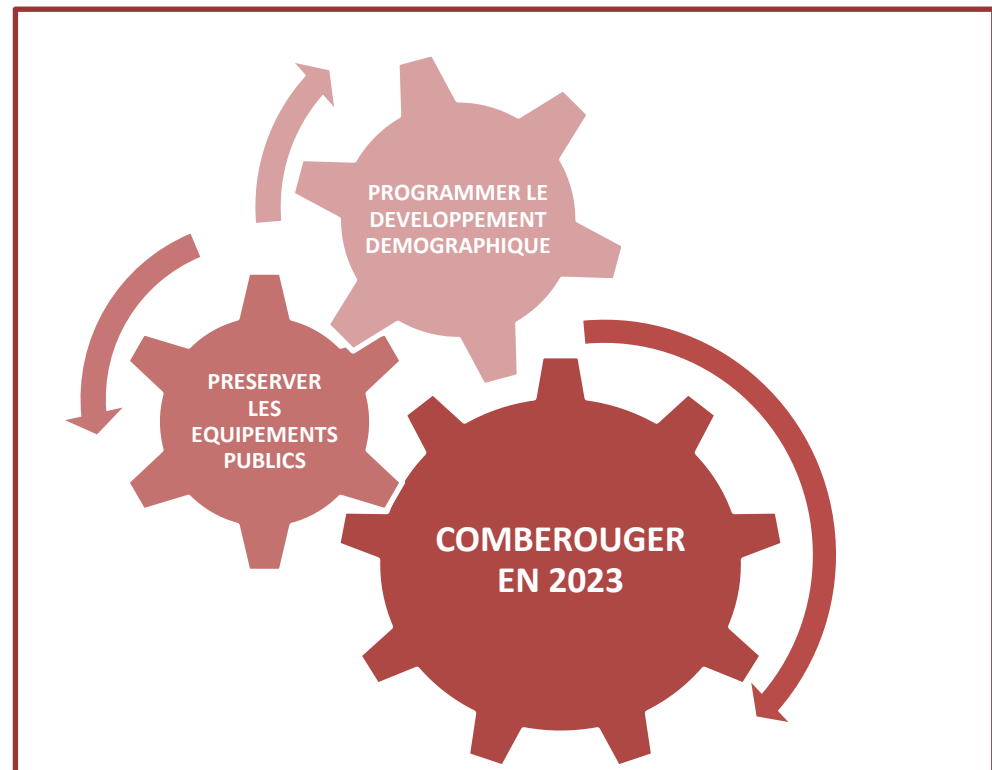
OBJECTIF

L'accueil de nouvelles populations ne doit pas compromettre la faculté de la commune à répondre aux diverses demandes de ses administrés en matière d'éducation, d'approvisionnement, de culture, de sport et d'assainissement mais doit permettre au contraire d'assurer la pérennité de ses équipements et en particulier de l'école. La diversification des équipements et services tout comme l'ajustement de leurs capacités sont à prévoir afin de répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée.

ENJEUX

Il convient de mettre en parallèle évolution démographique, offre foncière, équipements et services afin de prévoir un développement urbain cohérent et maîtrisé, mais également respectueux de l'identité communale.

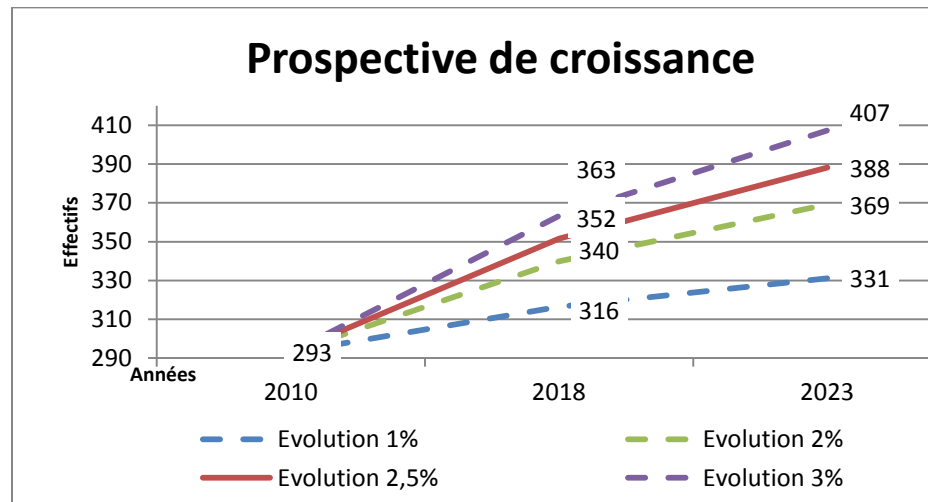
En outre, l'inscription de nouvelles populations permettra de pérenniser l'école et de rentabiliser les investissements engagés dans les réseaux et notamment de la nouvelle station d'épuration



1-1 390 HABITANTS A L'HORIZON 2023

Dans le but de programmer une évolution de croissance respectueuse de l'identité communale et de l'image villageoise qui en résulte tout en conciliant un renouvellement de la population nécessaire au développement du territoire, le conseil municipal de COMBEROUGER a envisagé une évolution démographique modérée et maîtrisée.

- ❖ **Programmer une évolution démographique maîtrisée et conforme aux objectifs de la commune de façon à anticiper le développement urbain :** La commune devrait atteindre 390 habitants à l'horizon 2023, soit une augmentation annuelle de 2,5%.
- ❖ **Echelonner dans le temps le développement démographique afin de gérer les besoins en réseaux et équipements publics :** La nouvelle station d'épuration possède une capacité nominale de 350 EH



La courbe quant au rythme démographique retenu par le conseil municipal est celle représentée en rouge: d'ici l'horizon 2023, il est souhaité la poursuite d'une augmentation maîtrisée de la population communale, avoisinant au maximum 390 habitants.

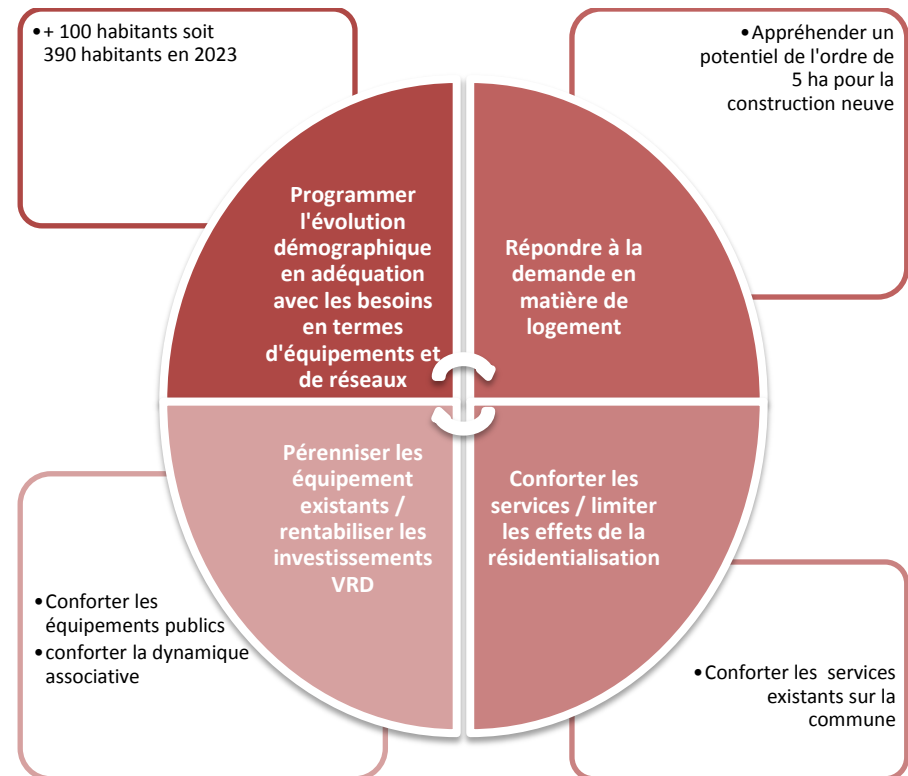
1-2 LIBERER PRES DE 5 HA A L'URBANISATION

Pour répondre aux besoins de développement de la commune, le conseil municipal envisage de libérer du foncier nécessaire à l'accueil de nouvelles populations. La commune dispose de 8 logements vacants en 2009 pouvant constituer un levier intéressant en termes de diversification des modes d'habiter lors d'une remise sur le marché immobilier.

- ❖ **Libérer suffisamment de foncier à la construction neuve** afin de répondre favorablement à l'accueil de nouvelles populations : environ 100 habitants supplémentaires :
 - **Fixer un rythme de construction sensiblement équivalent à celui observé sur la période antérieure (2002-2012), soit une moyenne annuelle de 4 permis**, correspondant à la production de 40 logements en dix ans, à l'horizon 2023.
- ❖ **Préconiser une forme urbaine conforme aux réalités du territoire** en privilégiant le maintien des caractéristiques paysagères et rurales du territoire : moyenne de 8 à 10 logements à l'hectare (lot de 1000 m² à 1250 m²), soit 4,5 ha pour 40 logements (surfaces à bâtir auxquelles est ajouté 20% pour l'aménagement des VRD)
- ❖ **Anticiper les effets de la rétention foncière** en surestimant légèrement les besoins en termes de foncier (+10 à +15% des besoins réels) : **5 ha nécessaires à minima** pour satisfaire aux objectifs du projet démographique

1-3 MAINTENIR ET CONFORTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS NECESSAIRES AUX HABITANTS ET A L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

- ❖ **Faire vivre les équipements communaux** en veillant à accueillir une population suffisante en corrélation avec le maintien et le développement des équipements existants :
 - Garantir le fonctionnement du groupe scolaire
 - Favoriser l'accueil de nouvelles populations permettant la rentabilisation des investissements réseaux : STEP projetée d'une capacité de traitement de 350 EH
 - **Favoriser le développement des communications numériques** propices au télétravail qui permet de limiter les déplacements et le recours à l'automobile : réduction des gaz à effet de serre (GES)

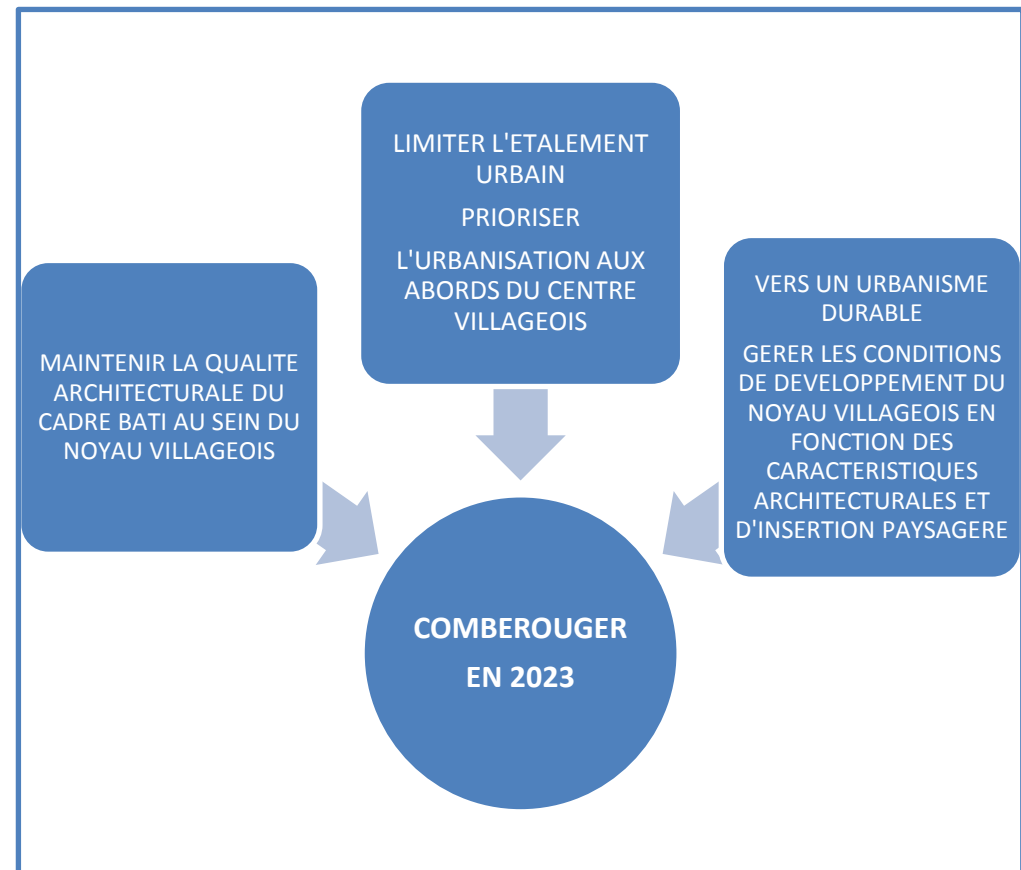


AXE 1 2 3**AXE 2 : PLANIFIER, HIERARCHISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN****OBJECTIF**

Afin de développer l'urbanisation de façon cohérente dans le temps et dans l'espace, il convient d'envisager une planification du développement urbain sur le territoire communal en tenant compte de l'existant. L'économie et la valorisation des ressources foncières sont l'un des enjeux majeurs en termes de développement urbain raisonné, et ce d'autant plus que le territoire communal est contraint par ses composantes naturelles (risque inondation du Lambon). Le projet communal en termes d'urbanisation s'articulera autour du renforcement du noyau villageois en programmant son extension sur ses pourtours immédiats et en veillant à l'intégration des nouvelles constructions dans le cadre bâti et paysager (OAP).

ENJEUX

Il convient de développer la commune tout en préservant son identité (forme urbaine traditionnelle de bastide et front bâti dans le centre ancien), ses composantes structurelles (réseaux existants) et ses composantes naturelles. Seul un urbanisme favorisant les secteurs desservis par l'assainissement collectif permettra de valoriser la ressource foncière en limitant le « grignotage agricole », ainsi que la privatisation des espaces naturels.



2-1 VALORISER ET PRESERVER L'IMAGE DU NOYAU VILLAGEOIS

- ❖ **Protéger le patrimoine bâti existant et la qualité architecturale du paysage urbain**
 - Prévoir une réglementation adaptée aux divers secteurs d'urbanisation : colorimétrie, matériau, alignement, volumétrie, étagement
 - Promouvoir un urbanisme contextualisé vis-à-vis de l'existant, cela afin de limiter les effets de ruptures et dissonances architecturales
- ❖ **Encadrer la réhabilitation et la mutation du bâti ancien au sein de la bastide**

2-2 AMENAGER LE BOURG DE COMBEROUGER SELON SES LIMITES NATURELLES ET STRUCTURELLES

- ❖ **Prévenir les risques et les nuisances par une mise en adéquation des droits à construire avec les servitudes identifiées**
 - Tenir compte de la zone inondable inhérente au Lambon dans la définition des projets d'aménagement (PPRi bassin Garonne Amont approuvé le 06/11/2000)
 - Concilier une urbanisation en continuité du bourg et tenant compte du risque de transport de matières dangereuses (RD 3, RD 77) et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- ❖ **Urbaniser prioritairement le bourg de Comberouger sur les secteurs qui répondent à une logique d'urbanisation immédiate**
 - Urbaniser dans la continuité de l'existant, dans le respect du cadre bâti et paysager du bourg de Comberouger
 - Rapprocher la population des services et des équipements structurants
 - Densifier les secteurs desservis par les réseaux et programmer leur développement : mettre à profit les investissements réseaux

récemment réalisés – STEP – pour déterminer les secteurs d'urbanisation

- Renforcer la polarité et la logique urbaine

- ❖ **Qualifier de manière prioritaire les dents creuses** situées sur le flanc Ouest de la RD 3 et entre la Mairie et le lotissement du Barrounet

2-3 URBANISER LES ABORDS DU VILLAGE EN LIEN AVEC LE DEPLACEMENT DES BATIMENTS D'ACTIVITE

- ❖ **Permettre le rapprochement des zones d'activités**
 - Déplacer les bâtiments d'activités le long de la RD 3 vers le silo à grain sur le cadran Nord-Est du bourg afin d'organiser l'activité économique.
 - Requalifier et restructurer le secteur le long de la RD 3 afin d'aménager une zone d'habitat en entrée de village

2-4 AMENAGER LES SECTEURS A URBANISER DANS UNE LOGIQUE D'ENSEMBLE

- ❖ **Veiller à la réalisation d'une trame de desserte cohérente et conforme aux besoins de chaque secteur**
 - Porter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les emprises foncières les plus importantes afin d'organiser les principes généraux d'accessibilité et de desserte
 - Hiérarchiser les voiries en fonction de leur vocation (desserte locale, cheminement doux)
- ❖ **Renforcer le maillage viaire en reliant les programmations les unes aux autres**
 - Créer une voie de desserte depuis la voie communale n°11 et dans le prolongement de l'impasse desservant le lotissement la Tédière
 - Aménager deux voies encadrant l'axe qui dessert le lotissement le Barrounet

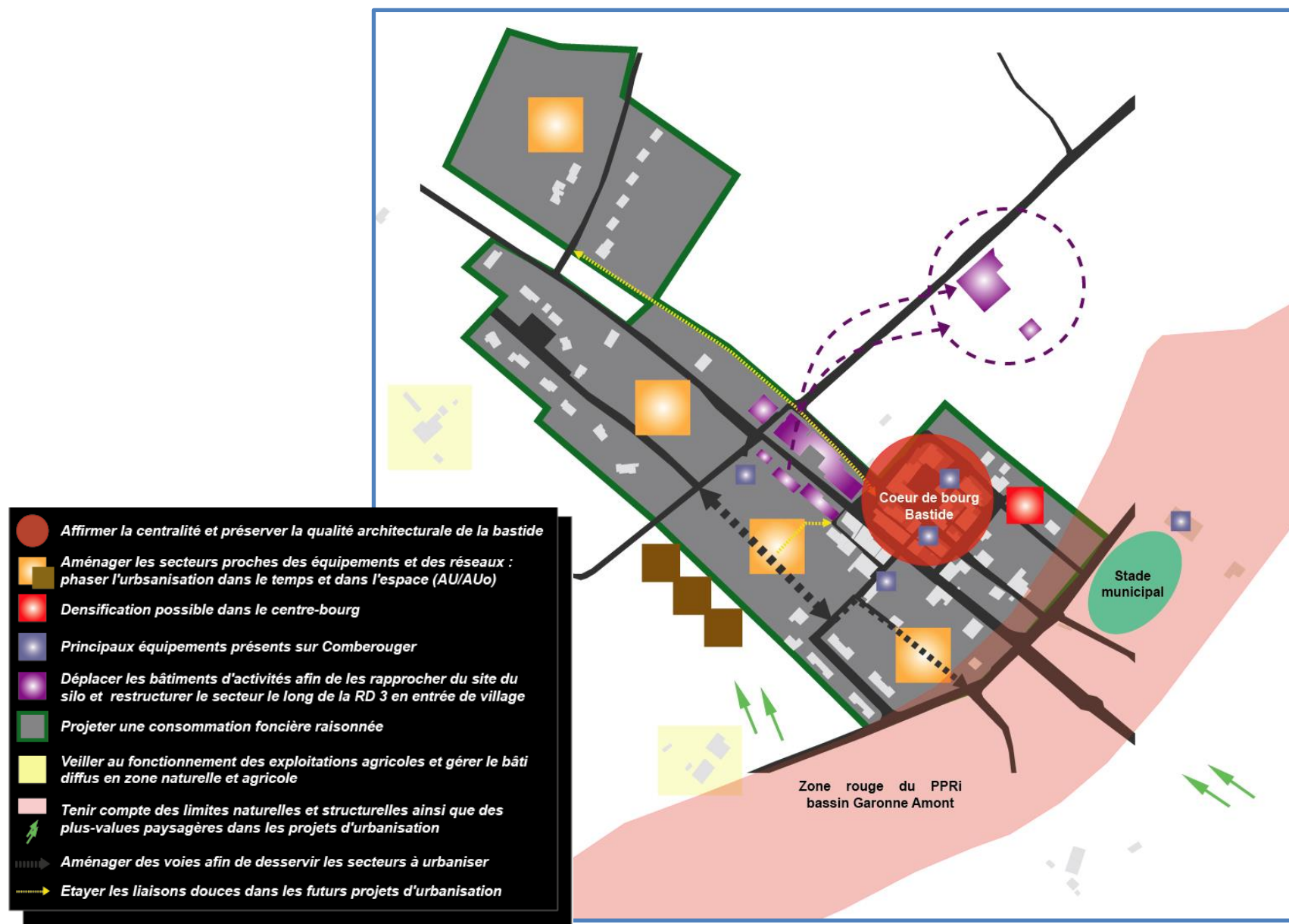
- ❖ **Intégrer la problématique du stationnement en lien avec le cimetière et son extension dans l'aménagement des zones à urbaniser**
- ❖ **Renforcer les liaisons douces**
 - Favoriser l'approche multimodale de la circulation vers le centre-bourg et les équipements structurants
 - Etayer les liaisons douces dans les futurs projets d'urbanisation : relier les terrains sur la partie haute du village au centre-bourg depuis la bande réservée à l'assainissement.

2-5 MAINTENIR DANS LEURS LIMITES LES ESPACES DE DENSITE PLUS FAIBLE

- ❖ **Inventorier le bâti diffus en zone agricole et naturelle** pour lui permettre d'évoluer (extensions et annexes d'habitation, mutabilité, évolution des activités existantes, etc.).

2-5 VERS UN URBANISME DURABLE

- ❖ **Projeter une consommation foncière raisonnée**
 - Urbaniser le noyau villageois de Comberouger dans une logique de pôle villageois en apportant un soin particulier à la cohérence de la trame urbaine : desserte, intégration au cadre bâti environnant,
 - Développer des formes urbaines moins consommatrices d'espace (logements mitoyens, superficie parcellaire moyenne comprise entre 1000 m² et 1250 m²).
- ❖ **Marquer des limites franches entre les zones urbaines et les espaces dévolus à l'agriculture.**
 - Conforter l'urbanisation sur les secteurs engendrant un moindre impact sur les îlots agricoles en priorisant le comblement des dents creuses et l'urbanisation des abords du noyau villageois : maintien de l'urbanisation dans les limites de la partie actuellement urbanisée (PAU)



AXE 1 2 3

AXE 3 : COMBEROUGER, TERRITOIRE AGRICOLE ET NATUREL

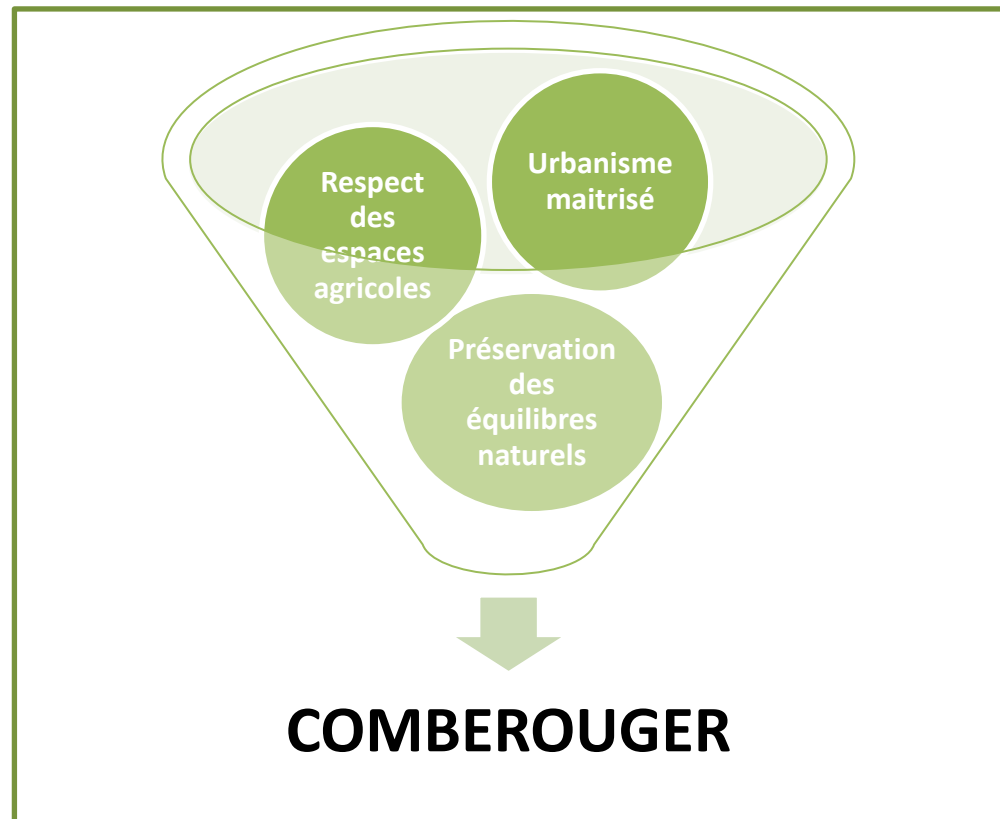
OBJECTIF

Nature et agriculture sont deux éléments représentatifs de l'identité et de l'attractivité de la commune. Ils participent à la qualité du cadre de vie. La pression urbaine se faisant essentiellement sur ces espaces, il est nécessaire d'en assurer la pérennité.

La protection et la valorisation de l'environnement sur la commune passent par la prise en considération de grandes thématiques que sont : la biodiversité, la gestion de l'eau, les questions d'énergie et de gestion des déplacements. Chacune de ces thématiques s'inscrit dans une logique de gestion économe et durable de l'espace. De plus elles ont une retranscription territoriale qui impactent fortement le paysage.

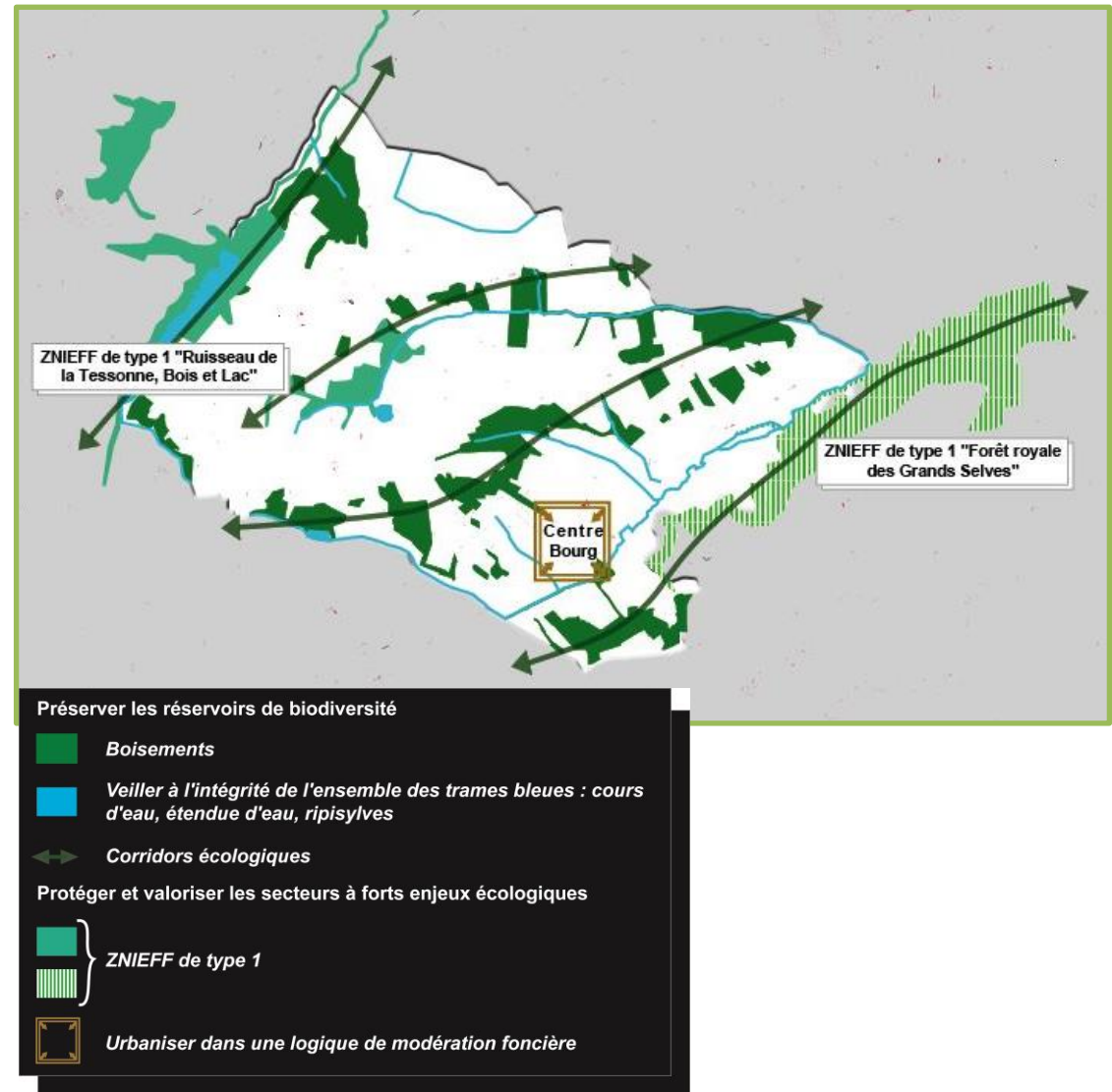
ENJEUX

La protection d'une agriculture durable, outre son inscription dans le tissu économique local, joue également en faveur de l'intérêt général du fait de l'entretien des paysages et de la préservation d'un certain cadre de vie.



3-1 PRÉSERVER L'ESPACE NATUREL ET L'ENVIRONNEMENT

- ❖ **Favoriser le maintien des éléments boisés et des formations arbustives** (ripisylves, haies, fourrés, etc.) jouant le rôle de lieux de refuge pour la faune.
- ❖ **Valoriser l'élément eau** – réseau hydrographique du Lambon et de la Tessonne) – dont l'enjeu est majeur en termes d'écologie : maintien des trames bleues
- ❖ **Protéger les zones de transit de la faune** : corridors écologiques relatifs aux trames vertes et bleues
- ❖ **Protéger les espaces naturels remarquables**, recensés comme présentant un enjeu avéré au niveau écologique :
 - ZNIEFF de type 1 Ruisseau de la Tessonne, Bois et Lac
 - ZNIEFF de type 1 Forêt Royale des Grands Selves
- ❖ **Maintenir les espaces naturels ordinaires** qui participent au faire-valoir paysager de la commune : espaces prairiaux (prairies pâturées et fauchées) relatifs aux complexes agro-pastoraux
- ❖ **Préserver les fenêtres paysagères dans les zones urbanisées**
 - Favoriser une intégration cohérente des nouvelles constructions dans le cadre paysager et bâti environnant tout en préservant les ouvertures paysagères
- ❖ **Favoriser le développement des énergies renouvelables** dont l'usage de certains matériaux ou procédés permettant de faciliter le recours aux énergies renouvelables sous réserve d'en soigner la bonne intégration architecturale.



3-2 GERER LE TERRITOIRE AGRICOLE

- ❖ **Préserver les surfaces liées à l'activité agricole**, vouée principalement à la céréaliculture
- ❖ **Gérer les espaces de transition** entre les zones d'habitat et les zones agricoles.
- ❖ **Veiller au respect des règles de réciprocité**
 - Un bâtiment d'élevage de bovins a été recensé sur le secteur de Maleville : la définition de règle concernant les distances d'éloignement à respecter vis-à-vis du bâtiment d'élevage et des surfaces épandables permettra de garantir le bon fonctionnement de l'exploitation agricole en limitant les conflits d'usage.
- ❖ **Considérer l'évolution du bâti diffus**
 - Etudier les possibilités de changement de destination du bâti diffus de qualité ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture
- ❖ **Favoriser la réhabilitation et l'aménagement des bâtiments anciens**
 - La préservation des entités rurales constitue un enjeu majeur en termes de morphologie urbaine dans le paysage local, cela a fortiori dans un contexte où les constructions récentes n'intègrent pas le plus souvent d'éléments d'architecture vernaculaire pouvant servir de référents identitaires.

