

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CORBARIEU

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	26 mai 2009
DEBAT SUR LE PADD	14 janvier 2013
ARRET DU PLU	17 juin 2013
ENQUETE PUBLIQUE	Du 25 novembre 2013 au 7 janvier 2014
APPROBATION DU PLU	

INTRODUCTION	2
AXE1 FAVORISER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MODERE EN ADEQUATION AVEC LES EQUIPEMENTS.....	4
1.1 Promouvoir un développement démographique cohérent avec les équipements de la commune.....	5
1.2 Prévoir un calibrage des équipements publics en relation avec la prospective de croissance retenue	6
1.3 Permettre un renforcement de l'offre de service privée et concomitamment de l'activité	6
AXE 2 RENFORCER LA POLARITE ET L'IDENTITE DU BOURG	7
2.1 Renforcer la polarité du bourg	8
2.2 Respecter la forme urbaine existante	9
2.3 Marquer les entrées de ville tout en ménageant les percées visuelles.....	9
AXE 3 CIRCONSCRIRE L'URBANISATION LINEAIRE DES COTEAUX DANS SES LIMITES.....	11
3.1 Maintenir dans leurs limites les zones déjà urbanisées développées sur un modèle linéaire.....	12
3.2 Mais mettre à profit les investissements réseaux déjà réalisés	12
3.3 Anticiper le devenir des espaces interstitiels des coteaux	12
3.4 Prévoir l'urbanisation dans le temps des parcelles de taille moyenne par une réglementation adaptée	12
AXE 4 FACILITER LES DEPLACEMENTS SELON UN PRINCIPE PRIVILEGIANT LE MULTIMODAL	14
4.1 Renforcer les maillages inter-quartiers	15
4.2 Promouvoir les liaisons de circulation douce à l'intérieur même des futures zones aménagées	15
4.3 Organiser et sécuriser l'accessibilité des axes et secteurs les plus fréquentés	15
AXE 5 PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE.....	17
5.1 Préserver la qualité des espaces naturels	18
5.2 Tenir compte du Plan de Prévention du Risque inondation et des autres contraintes dans les projets d'urbanisation future	19
5.3 Marquer et gérer des limites nettes entre urbanisation et espaces agricoles	19
5.4 Gérer le bâti existant en zone agricole	19

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 durable, 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 Corbarieu s'inscrit dans une dynamique de croissance démographique, particulièrement soutenue depuis 1999, avec une progression annuelle moyenne de 2,6%. Le Conseil Municipal souhaite **favoriser l'accueil de nouveaux habitants en se conformant aux objectifs de développement fixés** en la matière **par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Programme Local d'Habitat (PLH)**, cela afin de pérenniser et dynamiser les équipements et services en place sur le territoire.

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 et du réseau d'assainissement**, centrée prioritairement sur le bourg, tout en parachevant l'urbanisation le long des lignes de crêtes par la qualification des dents creuses.
- Il prévoit le renforcement des logiques urbaines par **le maintien et la mise à niveau des équipements publics, le développement des services** (commerces), en vue de répondre aux besoins de nouveaux habitants.
- Consciente que le rapprochement des habitants aux services et aux équipements ne peut s'opérer que par la mise en place d'un maillage viaire performant, la municipalité souhaite poursuivre les efforts entrepris dans l'articulation des principaux lieux de vie en favorisant **l'aménagement de liaisons douces entre en direction du bourg** et des équipements.
- 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 (Natura 2000 et ZNIEFF)** 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 PPRI impactant le territoire communal.

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

AXE 1 2 3 4 5

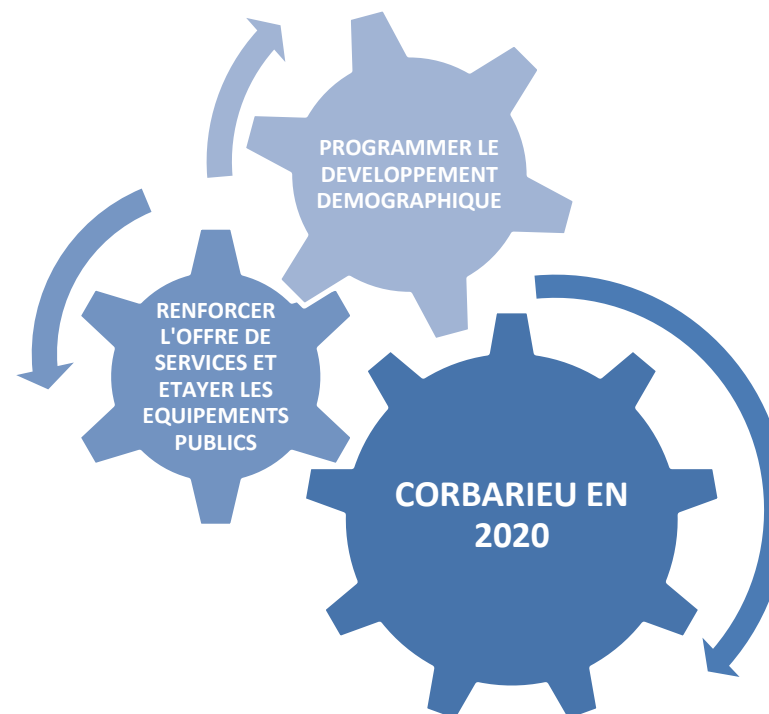
FAVORISER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MODERE EN ADEQUATION AVEC LES EQUIPEMENTS

OBJECTIF

L'accueil de nouvelles populations doit permettre à la commune de répondre à la demande mais également d'assurer la pérennité de ses équipements (écoles, station d'épuration, cimetière, etc.). L'ajustement de la capacité des équipements publics sera nécessaire afin de répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée.

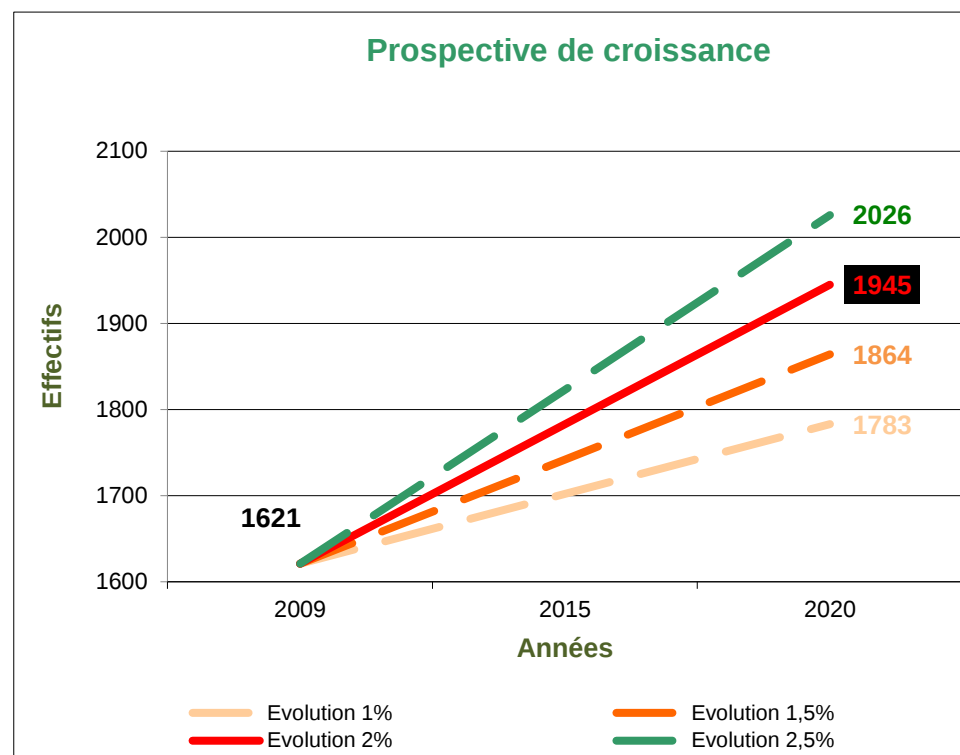
Ainsi, en programmant une offre de services publics et privées proportionnelle à l'évolution démographique, la commune deviendra un lieu de vie, une ville.

Dans un souci de développement durable du territoire communal, il convient de programmer une évolution de croissance respectueuse de l'offre en matière de services et d'équipements, mais également respectueuse de l'identité rurale du village appelé à devenir une ville.



1.1 Promouvoir un développement démographique cohérent avec les équipements de la commune

- ❖ **Assurer le renouvellement nécessaire de la population** sans pour autant provoquer de hausse brusque de la demande en matière d'équipements et de services : tenir compte des opérations groupées déjà entamées au Nord et au Sud du bourg.
- ❖ Dans cette optique, **proposer une offre de construction permettant un étalement du développement dans le temps** au travers de la définition de zones immédiatement constructibles et de zones dont l'ouverture sera programmée à plus longue échéance.



Le graphique ci-contre propose une simulation de croissance établie à partir des **différents rythmes évolutifs passés** de la commune ; la courbe orange illustrant le rythme de croissance annuel lors de la dernière période intercensitaire.

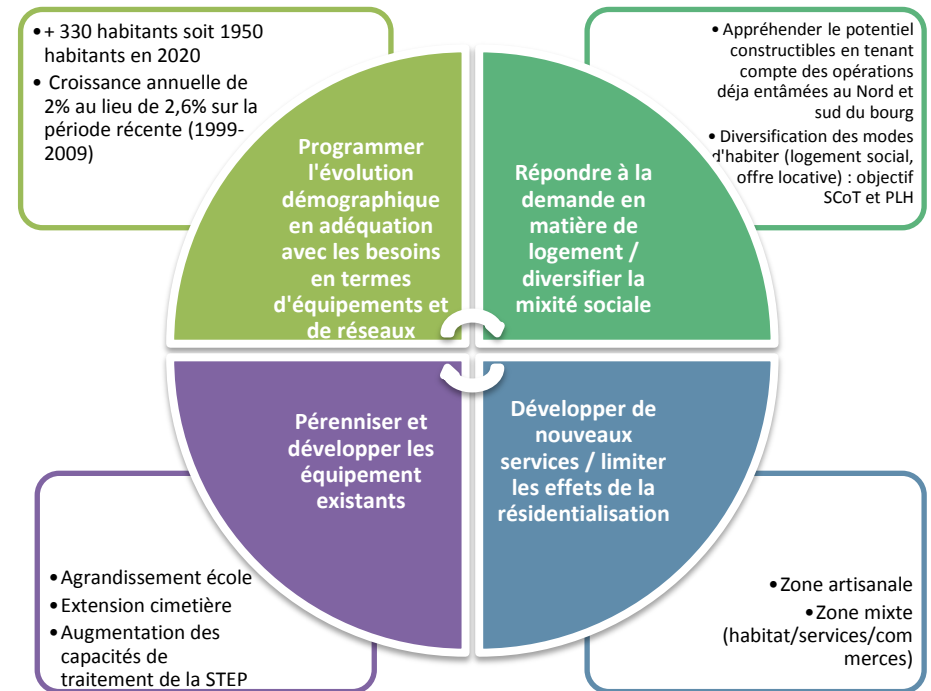
Le rythme de croissance retenu est représenté par la courbe dessinée en pointillés de couleur rouge avec un seuil de population de près de 1950 habitants à l'horizon 2020.

1.2 Prévoir un calibrage des équipements publics en relation avec la prospective de croissance retenue

- ❖ **Anticiper l'extension de l'école** qui a atteint sa capacité maximale d'accueil
- ❖ **Engager la restructuration de la station d'épuration et revoir le schéma d'assainissement** de manière à anticiper les besoins futurs
- ❖ **Réserver les emplacements dont la localisation ne peut pas être modifiée**
 - pour l'extension de la station d'épuration.
 - pour l'extension du cimetière.
- ❖ **Se réserver la possibilité d'utiliser le droit de préemption urbain** pour les futurs aménagements et équipements
 - pour favoriser le développement du ludo-sportif
 - pour l'implantation des ateliers municipaux
 - pour la création de la future salle des fêtes

1.3 Permettre un renforcement de l'offre de service privée et concomitamment de l'activité

- ❖ **Soutenir l'implantation d'une zone mixte à l'entrée nord du bourg**
 - Promouvoir la multiplicité des usages (commerce/habitat) ;
 - Promouvoir le développement du logement social.
- ❖ **Encourager l'implantation d'une zone artisanale au Nord du bourg** en lien avec la communauté de communes



AXE 1 2 3 4 5

RENFORCER LA POLARITE ET L'IDENTITE DU BOURG

OBJECTIF

Il convient de conforter la polarité du bourg en favorisant l'aménagement des secteurs sur ses abords immédiats et dans le respect de l'urbanisation existante.

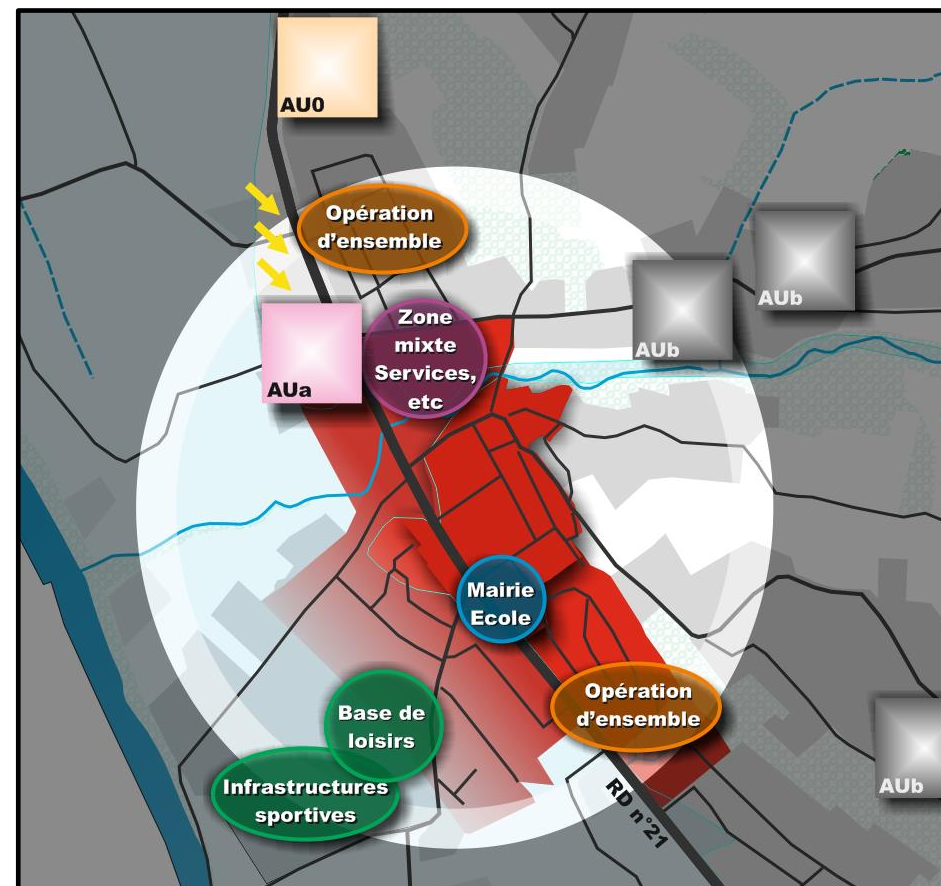
Un règlement approprié déterminera les implantations et les gabarits des constructions à venir. Au-delà de la dimension de préservation patrimoniale, la commune souhaite renforcer la mixité sociale et celle des usages, tout en affirmant la forme du noyau villageois.

Ainsi, par la promotion d'un bourg centre renforcée dans son rôle de pôle d'habitat et de service, aménagé dans le respect de l'existant, relié par un maillage efficace et multimodal, la croissance communale se déroulera dans le respect de l'identité villageoise.

2.1 Renforcer la polarité du bourg

Il convient de renforcer la polarité du bourg en favorisant l'aménagement des ses abords immédiats. Dans un souci de mixité sociale et de mixité des usages de la ville (habitat/commerces/équipements), ces secteurs devront également accueillir des opérations plus denses, afin de répondre aux différentes demandes.

- ❖ **Renforcer la mixité sociale** en accord avec les préconisations du PLH
 - Promouvoir la création de logements sociaux et proposer une offre diversifiée en matière d'habitat, notamment au sein de la future zone commerciale.
- ❖ **Permettre une diversification des usages** : habitat / commerces / équipements.
- ❖ **Inciter à la mise en place d'une forme urbaine relativement dense sur les abords du centre-bourg** en :
 - Préconisant un habitat plus dense qui rompt avec l'habitat plus aéré de la zone de coteaux.
 - Préservant les échappées visuelles sur le bourg.
- ❖ **Conforter les activités de commerce et de service existantes**, en leur permettant de se développer au sein des zones urbanisées ou urbanisables.



CONFORTER LE POIDS DU BOURG



Assurer la diversification des fonctions urbaines

Habitat - services - emplois - loisirs - culture



Urbaniser au sein et en continuité des zones bâties

Rentabiliser les investissements réseaux
Qualifier les espaces interstitiels sur les zones de coteau
Tenir compte des données du PPRI Bassin du Tarn
Préserver les visibilitées

2.2 Respecter la forme urbaine existante

Un règlement approprié déterminera les implantations et les gabarits des constructions à venir sur le bourg et ses abords en accord avec les constructions déjà présentes afin de conférer au village une forme unitaire et homogène.

❖ **Préserver l'image du centre-bourg**

- Respecter l'implantation en accroche à la voirie (forme urbaine compacte).
- Privilégier la mitoyenneté (forme urbaine dense)
- Utiliser des volumétries simples
- Limiter l'étagement à R+1
- Préconiser des projets présentant un aspect extérieur en adéquation avec l'existant.

2.3 Marquer les entrées de ville tout en ménageant les percées visuelles

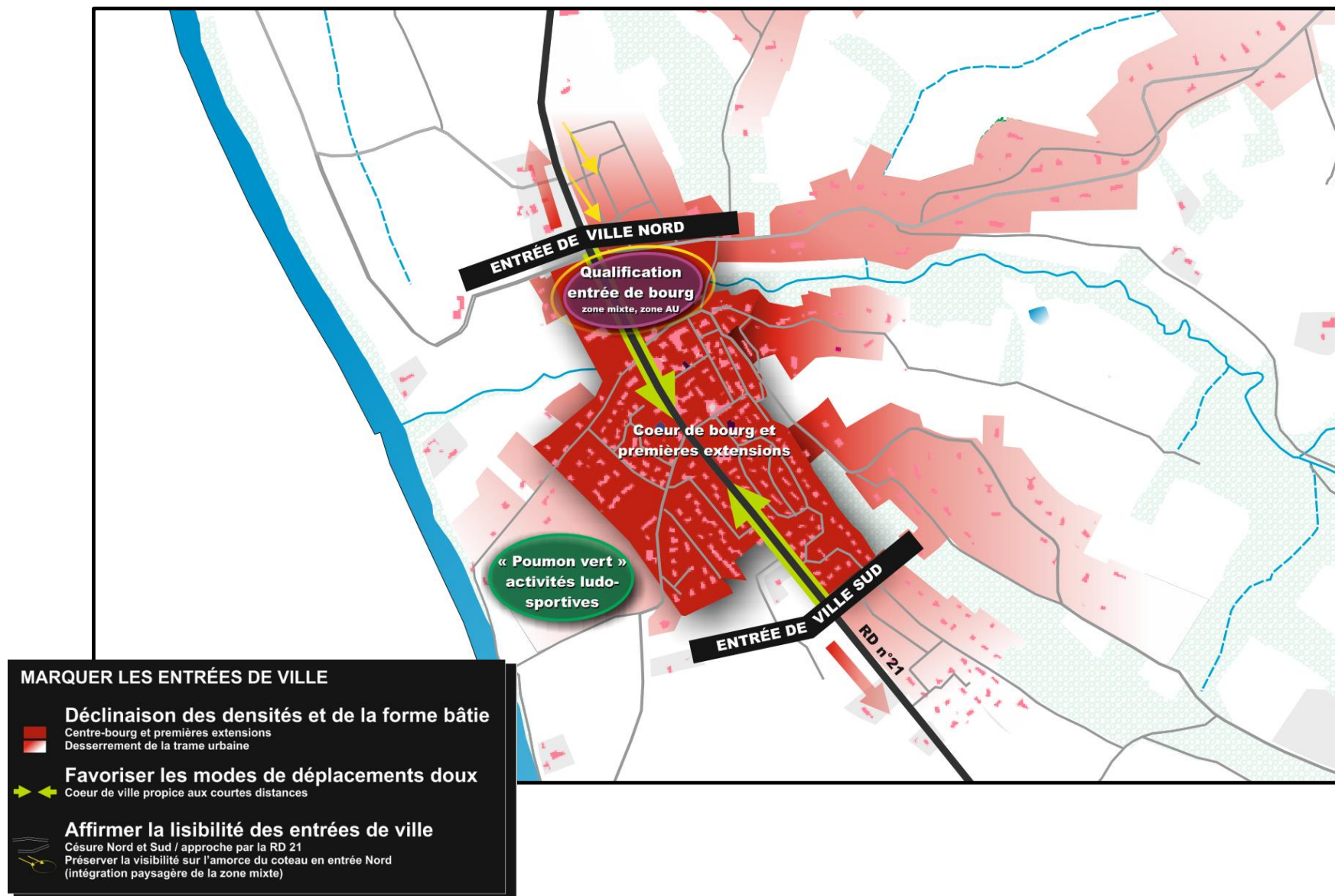
Le conseil municipal souhaite que l'aménagement des abords du bourg ne vienne pas fermer les cônes de visibilité sur le contrefort du coteau et permette de marquer plus nettement les entrées de ville.

❖ **Reproduire le modèle d'aménagement de l'entrée Sud au Nord** en permettant :

- Des cheminements piétonniers,
- Des espaces de végétation,
- La conservation des percées visuelles marquantes.

❖ **Respecter la forme urbaine compacte sur les abords du bourg** afin de fixer clairement les entrées de village.

❖ **Aménager les abords du village inconstructibles** du fait du risque inondation pour éviter la fermeture des paysages



AXE 1 2 3 4 5

CIRCONSCRIRE L'URBANISATION LINEAIRE DES COTEAUX DANS SES LIMITES

OBJECTIF

L'urbanisation s'est opérée ces dernières années de façon linéaire le long des routes qui longent les coteaux.

Cet état de fait emmène peu à peu une privatisation des paysages et est en plus très peu économe tant en ce qui concerne la consommation de foncier que la gestion et le développement des réseaux.

Il convient désormais d'économiser et de valoriser les ressources foncières restantes.

Ainsi, il conviendra de rompre avec le principe d'urbanisation linéaire en maintenant dans leurs limites les zones actuellement urbanisées et en introduisant des principes de gestion économe de l'espace pour la gestion des dents creuses ou des espaces interstitiels.

3.1 Maintenir dans leurs limites les zones déjà urbanisées développées sur un modèle linéaire

Il convient de promouvoir une densification des espaces interstitiels des coteaux soit par des orientations d'aménagement pour les plus grandes dents creuses, soit par des règles d'implantations précises permettant une gestion de la parcelle dans le temps.

- ❖ **Maintenir dans leurs limites existantes, les zones urbanisées selon le linéaire des routes sur la zone de coteau.**
 - Préserver les fenêtres paysagères,
 - Prendre en compte la topographie,
 - Respecter les limites naturelles (boisements, haies, etc.),qui ensemble, empêchent l'urbanisation en profondeur.

3.2 Mais mettre à profit les investissements réseaux déjà réalisés

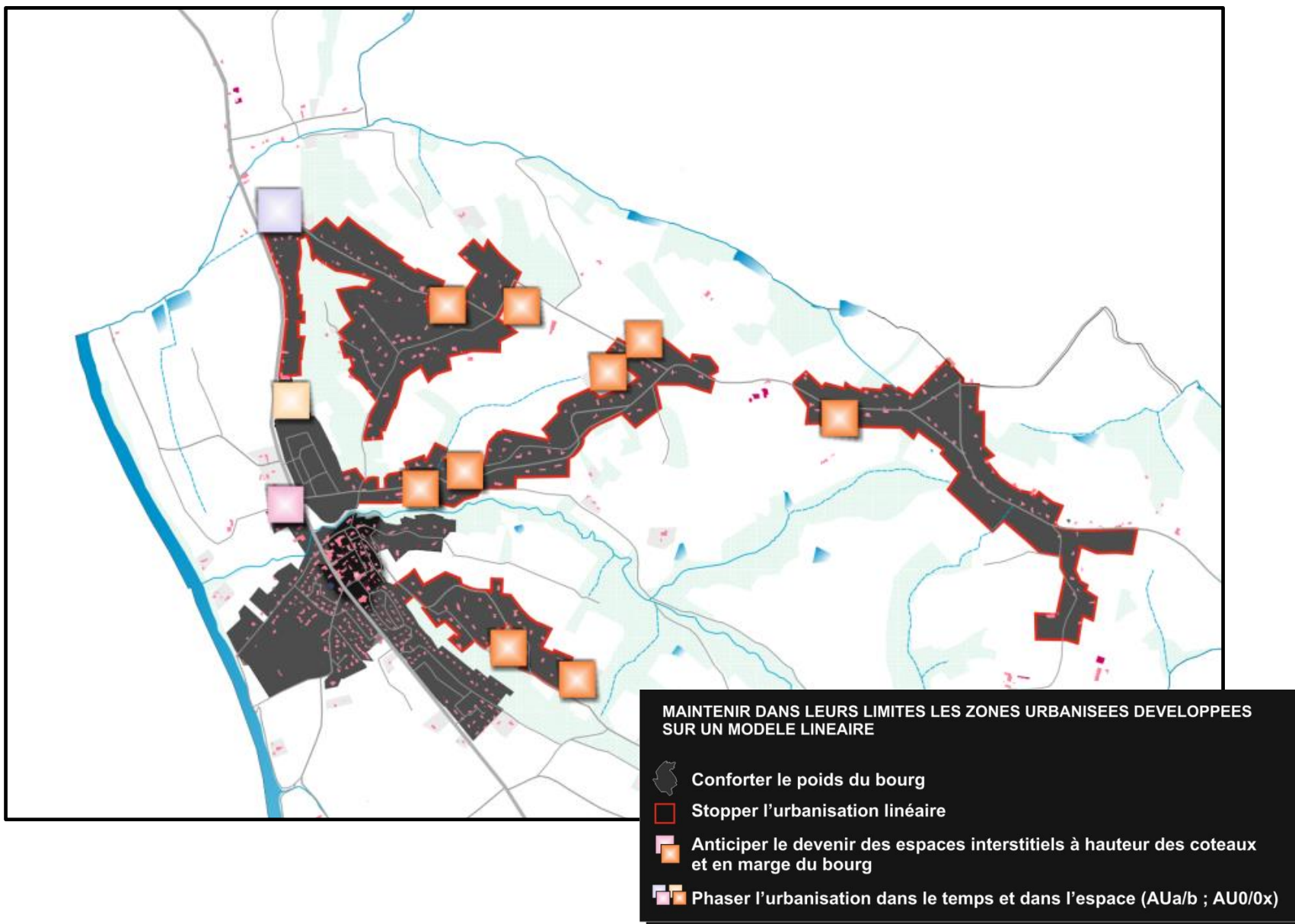
- ❖ **Rentabiliser les secteurs frappés par une PVR** en permettant l'aménagement des parcelles directement concernées.

3.3 Anticiper le devenir des espaces interstitiels des coteaux

- ❖ **Exploiter les espaces interstitiels des coteaux** afin de restreindre l'emprise de l'urbanisation sur l'espace naturel et agricole.
- ❖ **Organiser l'aménagement des grandes dents creuses** situées à l'intérieur des parties actuellement urbanisées sur le modèle linéaire.
- ❖ **Gérer les problématiques liées à l'accessibilité des grandes parcelles** en limitant le nombre d'accès à partir des axes les plus densément fréquentés (route de Fau, etc.).
- ❖ **Veiller à la réalisation d'une trame de desserte cohérente** et conforme aux besoins de chaque secteur.

3.4 Prévoir l'urbanisation dans le temps des parcelles de taille moyenne par une réglementation adaptée

- ❖ **Anticiper la densification urbaine dans le temps** en réglementant l'implantation des constructions sur les parcelles : proches des voies de desserte et des limites séparatives.
- ❖ **Rompre avec les aménagements en impasse** en permettant le désenclavement des zones déjà fermées par la mise en place de liaisons douces ou par le réaménagement d'anciens chemins ruraux



AXE 1 2 3 4 5

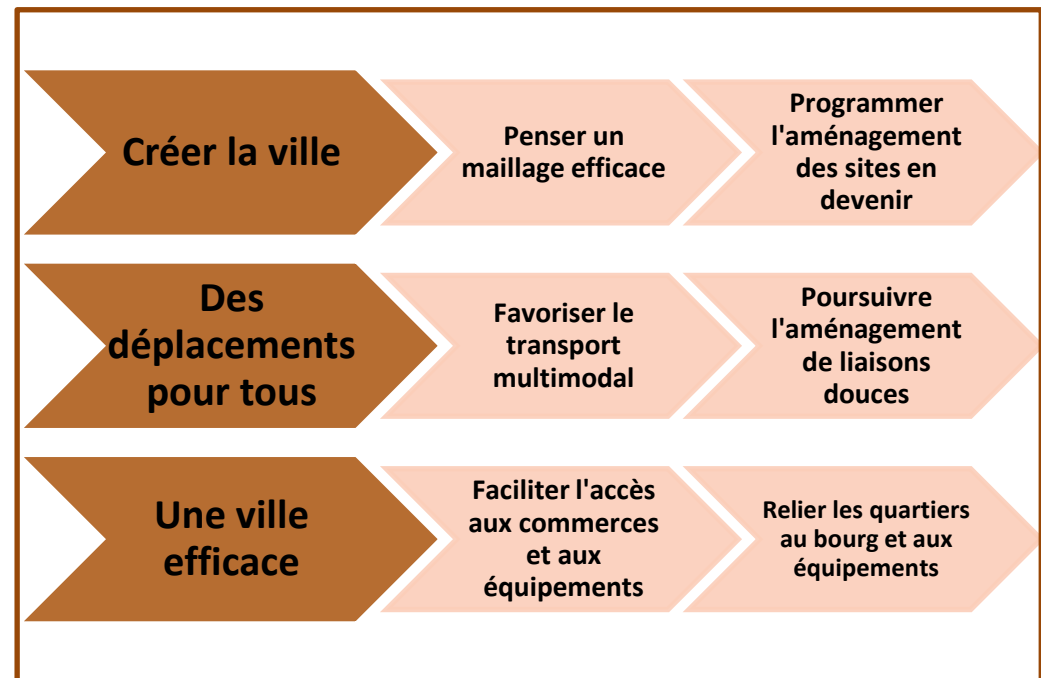
FACILITER LES DEPLACEMENTS SELON UN PRINCIPE PRIVILEGIANT LE MULTIMODAL

OBJECTIF

Il s'agit de rapprocher les différents pôles de vie en réduisant les coupures dans le tissu urbain qui nuisent aux échanges et relations. Ainsi la commune veillera à faciliter l'accessibilité des habitants au centre-bourg, aux principaux pôles d'équipements et de services, ainsi qu'aux espaces naturels et de détente.

ENJEUX

Les enjeux en termes de maillage permettent d'imaginer un noyau villageois accessible pour tous, où les pôles de vie sont reliés entre eux, où les accès et stationnements aux équipements structurants sont efficaces. Le renforcement des liaisons douces entre les principaux pôles de vie permettra de créer un maillage viaire performant.



4.1 Renforcer les maillages inter-quartiers

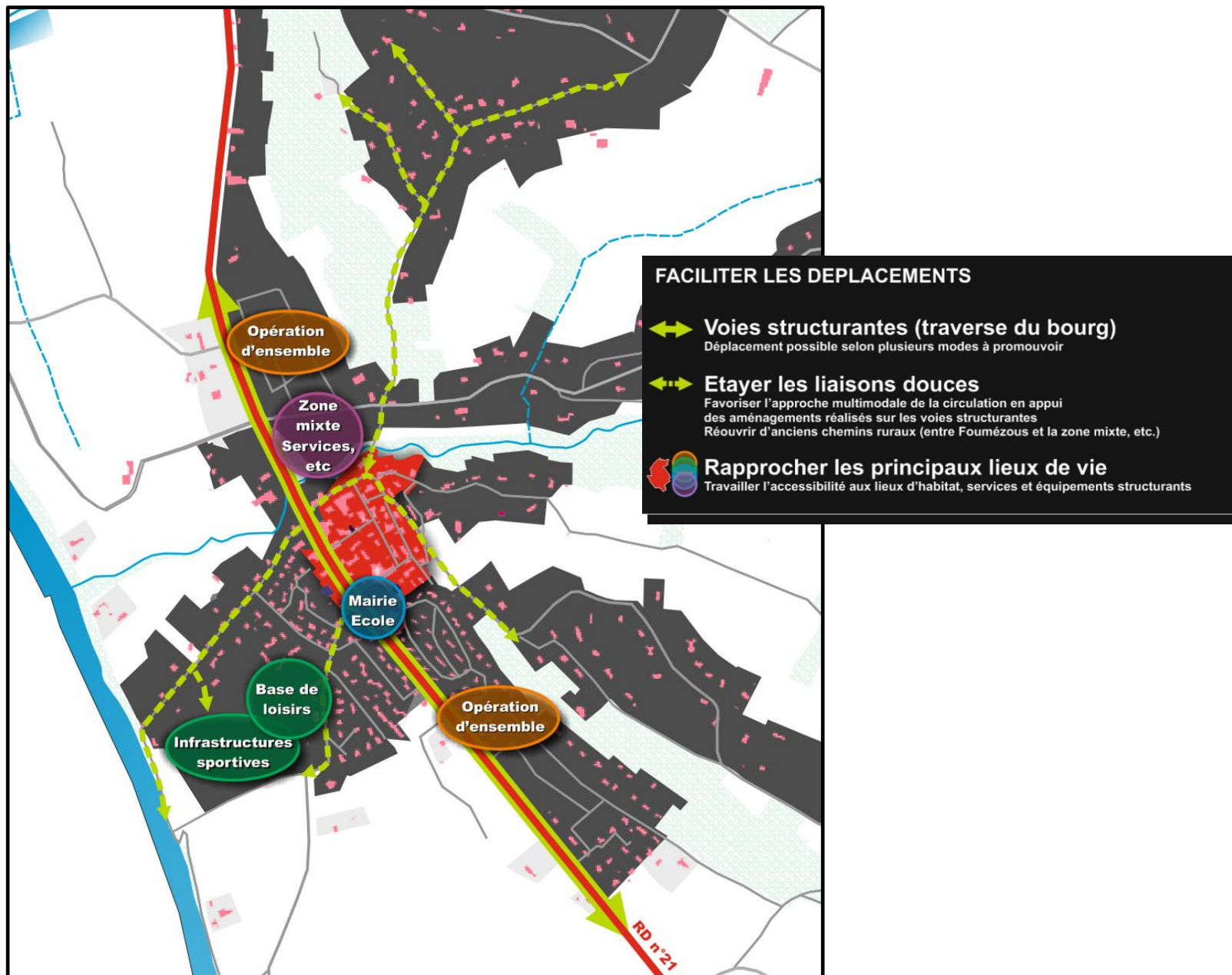
- ❖ **Renforcer les liaisons entre les divers pôles de vie** : le centre-bourg et ses abords (écoles, services de proximité, équipements sportifs) et les secteurs pavillonnaires existants ou à venir.
 - Par la réouverture d'anciens chemins ruraux (notamment entre Fomézous et la future zone commerciale),
 - Par la création de cheminements piétonniers.
- ❖ **Travailler l'accessibilité en mode doux des sites en devenir** (zone en cours d'aménagement au Nord de la future zone commerciale), cela afin de les rendre traversant et perméable au plus grand nombre et de limiter la longueur des déplacements entre commerces, services, équipements collectifs et habitat.
- ❖ Rompre avec l'urbanisation en impasse pour **favoriser l'interconnexion des quartiers et lotissements**.

4.2 Promouvoir les liaisons de circulation douce à l'intérieur même des futures zones aménagées

- ❖ **Penser des zones de circulation douce** à l'intérieur même des futures zones à aménager.
- ❖ **Créer davantage d'urbanité** en déclinant dans les programmations nouvelles un vocabulaire de rue, d'îlots bâtis et d'espaces publics.

4.3 Organiser et sécuriser l'accessibilité des axes et secteurs les plus fréquentés

- ❖ **Matérialiser et réserver les emplacements nécessaires à la sécurisation des accès** : élargissement de voirie, aménagement de carrefour, etc.
- ❖ **Anticiper les accès sur la future zone mixte**
- ❖ **Travailler la sécurisation des déplacements dans le centre bourg** en menant une réflexion sur les moyens de conforter la place du piéton.

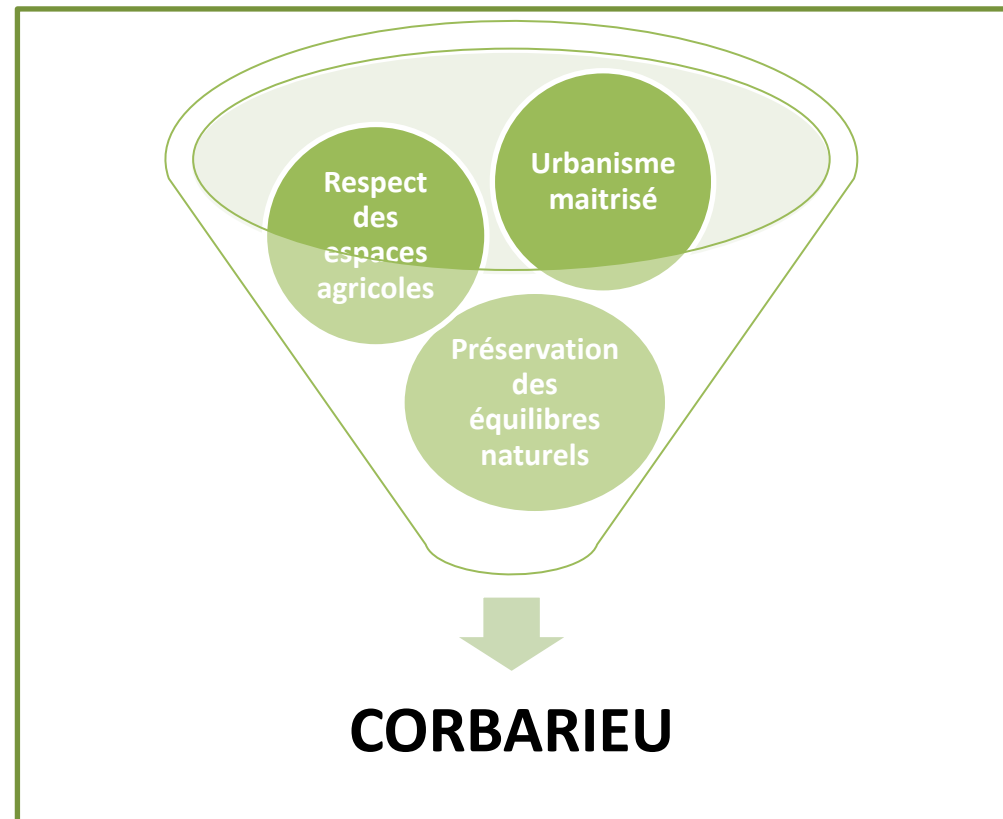


AXE 1 2 3 4 5

PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE

OBJECTIF

Nature et agriculture sont deux éléments constitutifs du caractère de Corbarieu qui 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 et la qualité. 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. **Ainsi le PLU apportera des réponses concrètes quant à la préservation des espaces naturels et agricoles et anticipera le devenir du bâti qui y est implanté.**

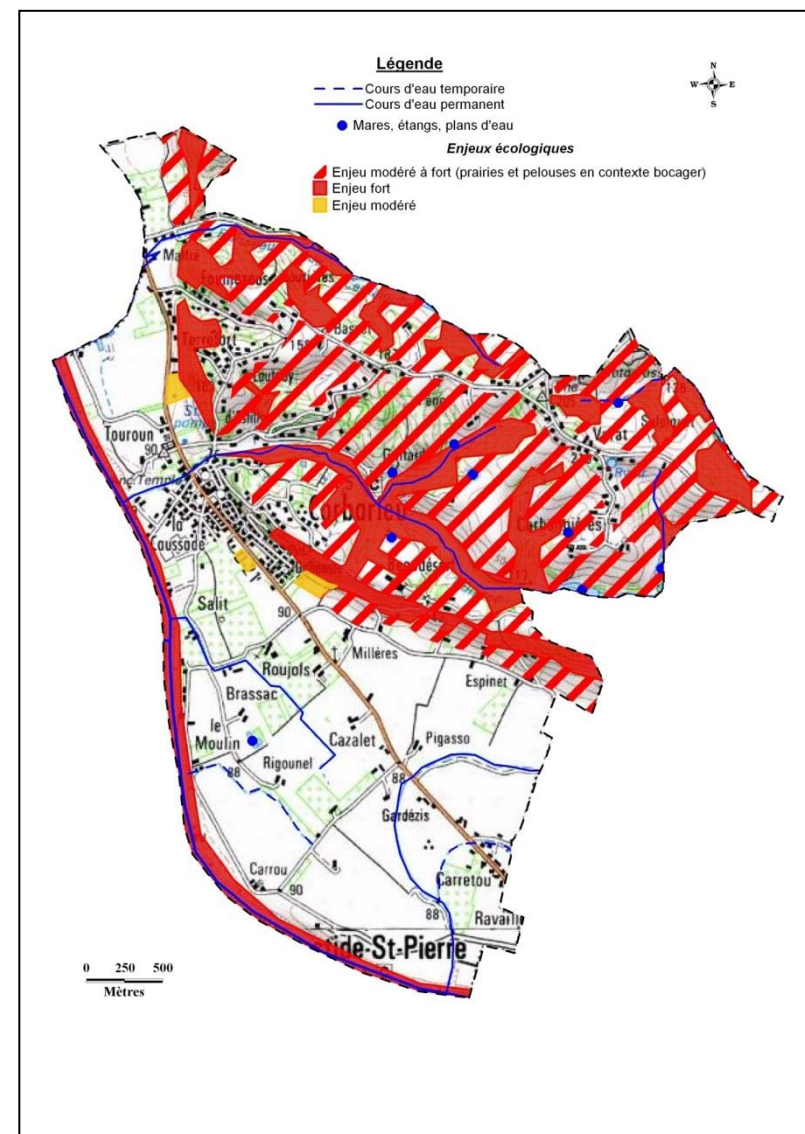


5.1 Préserver la qualité des espaces naturels

Afin de garantir l'attractivité de la commune, il apparaît nécessaire en complément du développement projeté, de contribuer à l'amélioration d'un cadre de vie de qualité et au maintien des paysages remarquables représentatifs de la commune et de la vallée du Tarn plus généralement.

Analysée comme une contrainte naturelle, retenue comme un enjeu fondamental de la richesse paysagère de la commune, la rivière du Tarn exige des protections à la mesure de son intérêt. Ces protections se justifient pour la préservation des paysages et des sites naturels, et l'amélioration de la qualité de l'eau et des écosystèmes qui accompagnent ces milieux.

- ❖ **Accompagner l'urbanisation sans compromettre l'identité et le cadre de vie** en encourageant les aménagements paysagers dans les opérations de développement d'ensemble, cela afin de garantir une meilleure intégration du bâti dans le paysage et un respect des zones naturelles environnantes.
- ❖ **Préserver les espaces naturels sensibles**, recensés comme présentant un enjeu fort au niveau écologique :
 - Natura 2000 « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou ».
 - ZNIEFF de type 1 « Basse vallée du Tarn »
 - ZNIEFF de type 1 « Bois de Reyniès »
- ❖ **Valoriser le paysage lié au Tarn** en l'ouvrant plus largement à la promenade et aux loisirs
- ❖ **Recréer des continuités biologiques** (réseau de haies, connexion trames vertes et bleues)
- ❖ **Valoriser l'élément eau** dont l'enjeu est important en matière de fréquentation locale, d'image communale mais aussi en termes d'écologie aquatique
 - Echelle du grand paysage : le Tarn et sa vallée
 - Secteurs d'avantage localisés : importance urbaine et paysagère du ruisseau de Guitardo aux abords du centre-bourg
- ❖ **Favoriser le développement des communications numériques** propices au télétravail qui permet de limiter les déplacements et le recours à l'automobile : orientation participant à la réduction des gaz à effet de serre (GES) et favorable à un développement économe et durable soucieux de la préservation des qualités environnementales



5.2 Tenir compte du Plan de Prévention du Risque inondation et des autres contraintes dans les projets d'urbanisation future

- ❖ **Prendre en considération le PPR inondation** sur le bassin du Tarn dans les projets d'urbanisation.
- ❖ **Prendre en considération les PPRn mouvements de terrain** par « tassement différentiels » et « glissements de terrain » dans les projets d'urbanisation.
- ❖ **Tenir compte des servitudes impactant le territoire communal**
- ❖ **Tenir compte du risque de Transport de Matières Dangereuses sur la RD 21**

5.3 Marquer et gérer des limites nettes entre urbanisation et espaces agricoles

La protection d'une agriculture pérenne, 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, celui d'une campagne aux portes de l'agglomération.

- ❖ **Permettre à l'agriculture de se maintenir et de se développer sur le territoire communal**, cela en évitant toute promiscuité entre urbanisation et exploitation
- ❖ **Préserver les terres dont la qualité des sols présente un attrait important pour l'agriculture**
- ❖ **Accompagner les espaces de transition entre zone urbaine et rurale** par la mise en place de trame verte et de frange végétale minimisant l'impact du bâti en limite du parcellaire agricole.

5.4 Gérer le bâti existant en zone agricole

- ❖ **Permettre la diversification des activités agricoles** : agrotourisme, etc.
- ❖ **Inventorier le bâti diffus** en zone naturelle et agricole pour lui permettre d'évoluer (extensions et annexes à l'habitation existante)
- ❖ **Examiner l'évolution du bâti diffus** de qualité ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture : permettre les changements de destination

