

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	2
VUE D'ENSEMBLE.....	3
OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE	4
1. LA TEDIERE (AUB).....	5
1.1 Etat initial du site	5
1.2 Superficie approchée	6
1.3 Les principes d'aménagement	6
2. LA PICARDE (AUA, UB & UAA).....	8
2.1 Etat initial du site	8
2.2 Superficie approchée	10
2.3 Les principes d'aménagement	11
3. PELIS (AUB).....	14
3.1 Etat initial du site	14
3.2 Superficie approchée	14
3.3 Les principes d'aménagement	14
4. ZONE AU0	17
4.1 Etat initial du site	17
4.2 Superficie approchée	17
4.3 Les principes d'aménagement	17
GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER.....	19
SYNTHESE	22

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dites OAP) sont une pièce obligatoire du dossier de PLU.

Leur contenu est encadré par l'article L151-6 et suivants du code de l'urbanisme :

"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles...."

Par ailleurs, les OAP doivent également être articulées avec le rapport de présentation et le règlement du PLU.

L152-1 du code de l'urbanisme :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.. »

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

La municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme de COMBEROUGER plusieurs orientations d'aménagement portant sur le bourg et ses franges. Il s'agit de secteurs que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent pour l'ensemble des sites identifiés. Les orientations d'aménagements portent sur des secteurs établis au sein ou en continuité de la partie actuellement urbanisée.

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser la bonne intégration des constructions dans le cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du centre-bourg et de ses marges. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants tout en proposant une déclinaison des densités afin de satisfaire aux besoins d'une population variée.
- Créer des secteurs mixtes tant au niveau des formes bâties (habitat individuel, mitoyenneté des constructions) que de la population accueillie.
- Veiller à aménager des espaces à caractère public
- Optimiser les modes de déplacement doux : liaisons piétonnes et cyclistes
- Favoriser un panel élargi quant aux modes d'habiter proposés

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes de création de voirie, la déclinaison des densités bâties, le maintien des éléments paysagers de qualité.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs étudiés a vocation à densifier la trame urbaine et à créer davantage d'urbanité au niveau du village.

Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

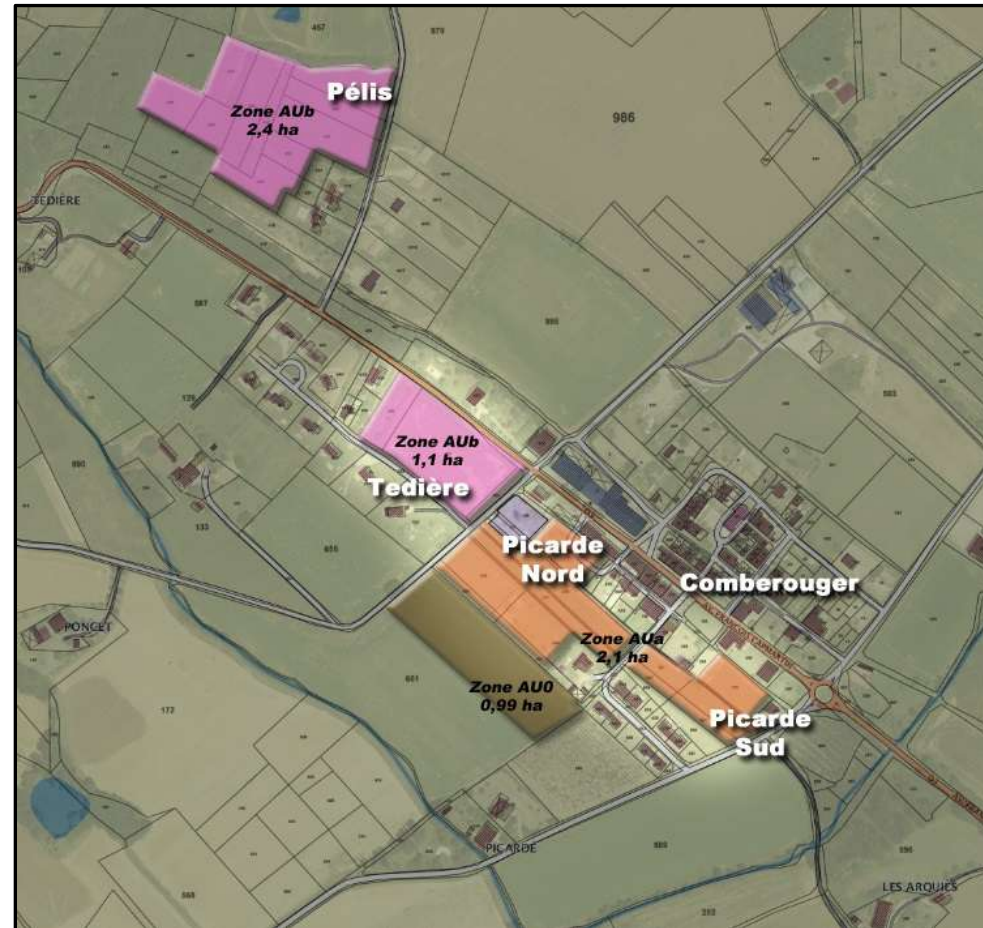
Vue d'ensemble

Les zones à urbaniser (AU et AU0 confondues) sur lesquelles portent les orientations d'aménagement et de programmation couvrent une superficie d'environ **6,5 ha dont 5 ha concernant spécifiquement les zones à bâtir***. L'ensemble de ces zones s'inscrit au sein ou bien en continuité de l'enveloppe bâtie du centre-bourg, à proximité des équipements structurants et dans la continuité des programmations d'ores et déjà réalisées (la Tédière, lotissement le Barrounet, Pelis).

L'identification des zones AU vise à urbaniser en priorité les franges Ouest de la RD 3 et du noyau villageois en investissant les secteurs non qualifiés cela afin de recentrer l'urbanisation autour du village.

Ces sites se distinguent par leur sensibilité paysagère et leurs forts enjeux en termes de perception (entrée de bourg, marge voie à grande circulation, ouverture paysagère sur le clocher de l'église etc.). L'organisation du bâti, les densités recherchées, les formes urbaines, l'aménagement d'espaces publics, les verdissements, devront être finement travaillés afin de concevoir une extension urbaine adaptée au site paysager (frange agricole) et au patrimoine urbain de Comberouger (bastide). Le respect des enjeux en termes de cohérence urbaine et paysagère, dépendra en ce sens fortement de la nature de l'urbanisation : déclinaison des densités, principe de desserte efficient tenant compte de la multiplicité des modes de déplacement, accompagnement végétal en entrée de village.

** Déduction faite de la frange verte en appui de la RD 3 et de 20% de la superficie pour l'aménagement des VRD*



Objectif démographique

Nombre d'habitants actuel

La population communale est estimée, au 1^{er} janvier 2010*, à 293habitants.

**Données municipales*

Objectif démographique poursuivi

Le conseil municipal de COMBEROUGER a défini dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) une augmentation maîtrisée de la population communale en adéquation avec les possibilités offertes en termes d'équipements et de capacités réseaux. Le rythme annuel de croissance est fixé à 2,5% avec un **objectif démographique de 390 habitants à l'horizon 2023.**

Rythme de constructibilité envisagé

En considérant un nombre moyen de 2,6personnes par ménage*, et en fonction du rythme démographique retenu et du gain de population envisagé (+100 habitants), le conseil municipal souhaite porter le rythme de construction à un maximum de **4 permis par an** soit, pour les dix prochaines années un maximum de 40 permis.

**Moyenne nationale de 2,3 personnes par ménage et de 2,6 personnes par ménage sur la commune*

1. OAP n°1 : LaTédière (AUb)

1.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

La zone AUb se localise au croisement de la route départementale 3 et de la voie communale n°11 des Ounclets, dans la continuité des extensions pavillonnaires réalisées de manière déconnectées au Nord-Ouest du village.

Le site est enchâssé entre trois voies et est situé en entrée de village. Il identifie des terres valorisées par l'activité agricole et présente une légère déclivité.



- Forme bâtie à proximité

Les constructions présentes en marge de la zone AUb se réfèrent à des constructions pavillonnaires implantées sur des parcelles oscillant entre 1250 et 2500 m². La bâtisse implantée à l'angle de la voie communale n°11 des Ounclets et du chemin desservant les constructions récentes à la Tédière est positionnée sur un parcellaire confortable d'une superficie de 4000 m².

- Accessibilité / Equipement VRD

Elle est rendue possible à partir de la voie communale menant au cimetière et depuis la voie desservant le lotissement à la Tédière.



Voie communale n°11 dites des Ounclets desservant le cimetière et jouxtant la zone AU au Sud



Voie de desserte en impasse et interne au lotissement de la Tédière

Le secteur est desservi par le réseau de collecte des eaux usées et est compris dans le zonage d'assainissement collectif.

Le réseau AEP est propice à l'urbanisation à brève échéance du secteur étudié ; il est dimensionné comme il suit :

- en linéaire de l'impasse desservant les constructions pavillonnaires de la Tédière et en linéaire de la RD n°3 : tube pvc 75 mm
- le long de la voie communale n°11 dite des Ounclets sur une distance d'environ 120 mètres: tube pvc 75 mm.

Le site est relié par les réseaux électriques de la manière suivante :

- Basse-tension souterrain en linéaire de l'impasse desservant le lotissement la Tédière
- Haute-tension souterrain le long de la voie communale n°11 dite des Ounclets
- Basse-tension aérien le long de la RD 3 et de la voie communale n°11 dite des Ounclets

La borne incendie la plus proche se situe au cœur du lotissement la Tédière en fin d'impasse à environ 100 m de distance à vol d'oiseau.

La borne implantée au sein du village est située à environ 350 m.

1.2 Superficie approchée



Limite de la zone AUB matérialisée en rouge
La zone AU recouvre les parcelles n°120, n°682 et n°683.

Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
120	0	20	05
682	0	81	38
683	0	07	09

TOTAL : 1 ha 08a 52 ca
Dont surface à bâtir* : 0 ha 73 a 52 ca

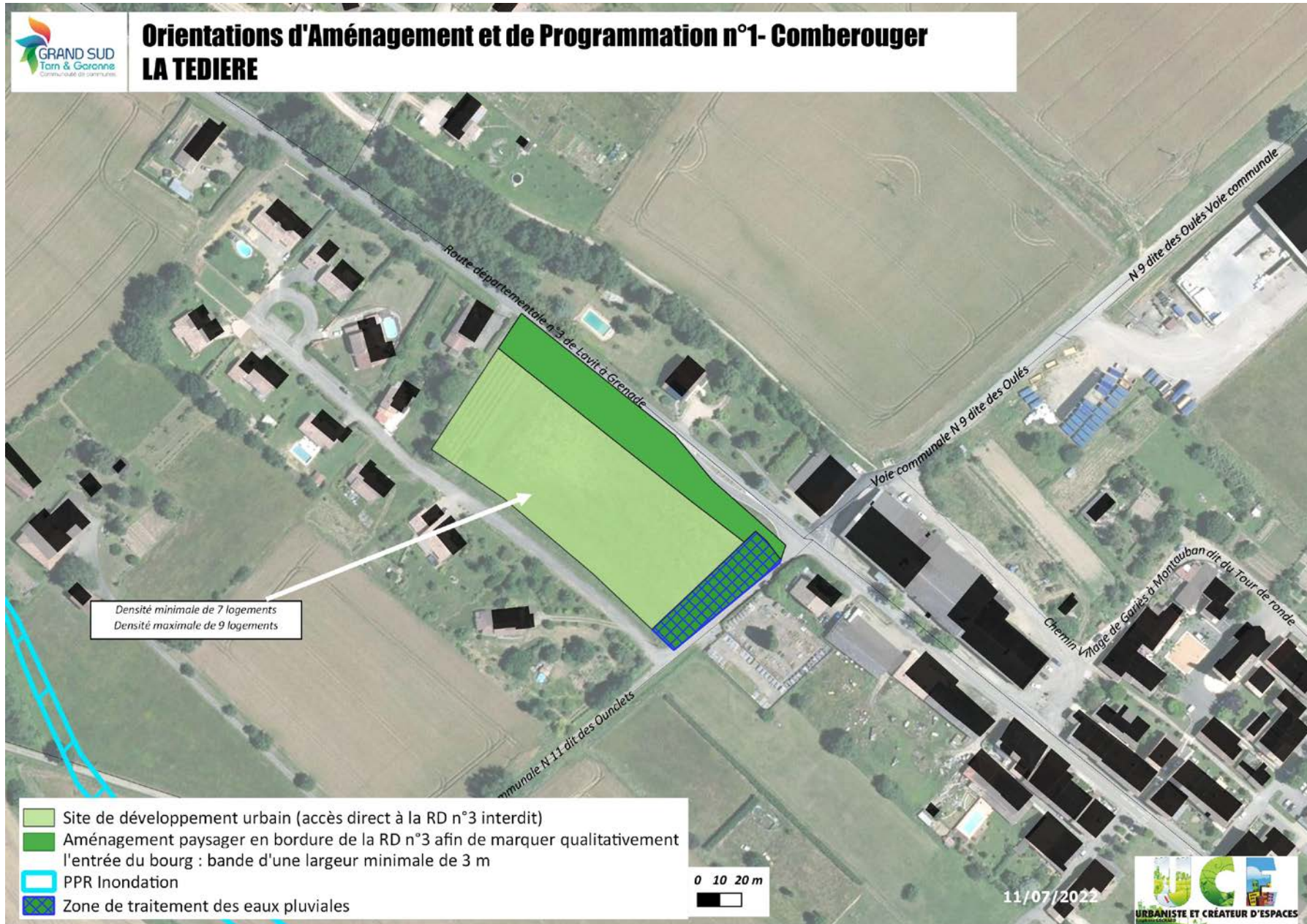
*Dédution de 20% de la superficie globale pour la création de voie de desserte de l'espace vert en bordure de la RD n°3 et le bassin de rétention.

1.3 Les principes d'aménagement

Plusieurs enjeux en termes d'intégration des constructions au sein de la zone AUB dictent les principes d'aménagement :

- Le positionnement de la zone AUB en continuité du lotissement de la Tédière relève de la consommation d'un îlot agricole. Cette îlot peut être desservi et optimisé par la rue du Lotissement.
- L'aménagement d'un espace tampon en bordure de la RD 3 marquera qualitativement l'entrée sur le bourg

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Secteur moins excentré du centre villageois que celui du lotissement de la Tédière et permettant de proposer des densités plus affirmées que les réalisations adjacentes</p> <p>Densité minimale de 10 logements à l'hectare. Nombre total de constructions envisagées : 7 à 9 logements correspondant à des lots de 800 à 1000 m² environ.</p>	<p>Création d'une voie de desserte interne à la zone AUB greffée sur la voie riveraine du lotissement de la Tédière et de la voie communale n°11 ; Cette voie aura une largeur minimale de 5 m ; à titre indicatif, L = 150 m</p> <p>Dans le prolongement de la voie riveraine desservant le lotissement de la Tédière, prévoir un maillage viaire en direction de la zone AU de la Picarde au Sud. L'accès direct à la RD n°3 est interdit. Les accès à la rue du lotissement pourront être regroupés par 2.</p>	<p>Aménagement paysager sur une profondeur minimale de 3 mètres en bordure de la RD 3 pour marquer qualitativement l'entrée sur le bourg de Comberouger (art. 13). L'aménagement de cette bande paysagère permet de distancer les logements de la RD et assure un confort tant esthétique qu'acoustique.</p> <p>Implantation du bâti en accroche ou à l'alignement ou au moins 3 m de l'alignement de la voie ; l'implantation autorisée à l'alignement permet de penser des programmations inspirées d'une forme urbaine villageoise.</p>



2. OAP n°2 La Picarde (AUa, UB et UAa)

2.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

La zone AUa identifie un espace essentiellement enherbé, non inscrit dans le référentiel parcellaire graphique (RPG). Cet espace se situe dans la continuité du lotissement existant au Nord et jouxte aussi le lotissement du Barrounet composé d'habitations à loyers modérés au Sud.

Le site est circonscrit sur sa partie Sud par le risque d'inondation du ruisseau du Lambon (zone rouge du PPRi du bassin Garonne Amont). L'aménagement du lotissement du Barrounet a pris en compte ce risque puisqu'une bande enherbée a été préservée entre les premières habitations et jusqu'en limite du périmètre de la zone rouge du PPRi. L'aménagement de la zone AUa reproduira ce principe d'aménagement, propice aux déplacements en mode doux.



Zone AU vue depuis la voie communale n°11



Zone AU vue depuis la route départementale n°77

La zone UA est occupée de bâtiments en friche à l'entrée Nord du bourg, le long de la RD n°3. Cette entrée de ville est à requalifier.



Ancienne station essence/garage



Hangar attaché à une habitation

- Forme bâtie à proximité

La forme bâtie à proximité de la zone AUa est mixte avec d'une part la présence d'habitations mitoyennes par le garage (lots compris entre 350 et 450 m²) dans le lotissement le Barrounet installé au Nord de la RD 77. D'autre part, les abords du site sont aussi déterminés par des constructions qui se ayant des caractéristiques architecturales et un agencement par rapport à l'espace public répondant à une organisation traditionnelle.

Certains de ces bâtiments s'inspirent de l'architecture vernaculaire par l'utilisation de matériaux traditionnels de construction.



Forme bâtie dans le lotissement le Barrounet (HLM)

- Accessibilité / Equipement VRD

Le site est circonscrit sur sa partie Nord par la voie communale n°11 dite des Ounclets qui mène au cimetière. Pour autant cet axe de faible gabarit ne constitue pas un axe privilégié quant à la desserte de la zone AU ; celle-ci est permise par le prolongement de la voie desservant le lotissement la Tédière au Nord et rejoignant la voie interne au lotissement le Barrounet au Sud afin de conforter le maillage viaire entre les zones urbaines.

Pour autant, une seconde voie transversale à l'axe menant à la Mairie et au lotissement le Barrounet devra être créée. Cette voie viendra se raccrocher au chemin rural dit des Argues au Sud depuis la RD 77. Les voies à créer seront parallèles à la RD 3 à l'Est et viendront rappeler les extensions en damier.

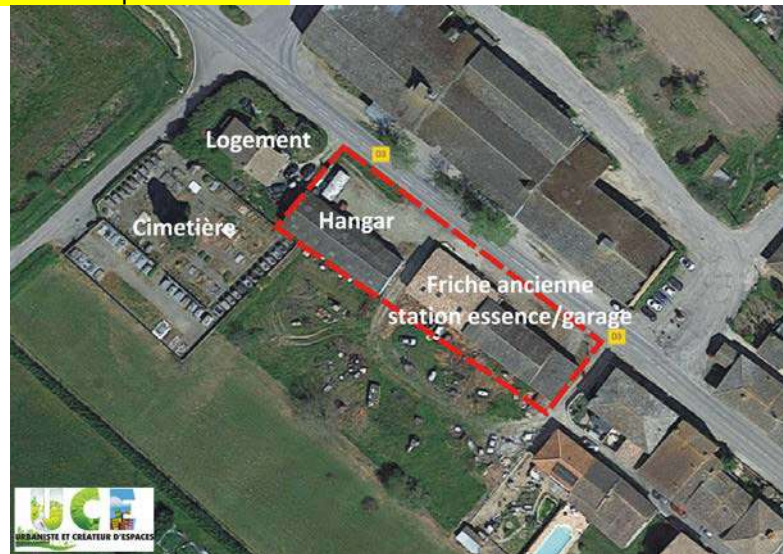


Voie communale n°11 dite des Ounclets desservant la zone AU sur sa partie Nord



Axe desservant le lotissement le Barrounet et jouxtant la Mairie jusqu'à la RD 3

L'unité foncière de la zone UA (pouvant faire l'objet de rénovation urbaine) est desservie par la RD n°3.



Le secteur est desservi par le réseau de collecte des eaux usées et est compris dans le zonage d'assainissement collectif.

Le réseau AEP est propice à l'urbanisation à brève échéance du secteur étudié ; il est dimensionné comme il suit :

- Le long de la voie communale n°11 dite des Ounclets sur une distance d'environ 120 mètres : conduite pvc 75 mm
- En linéaire de la voie transversale à la RD 3 et jouxtant la Mairie, voie interne au lotissement le Barrounet : conduite pvc 63 mm.

La zone AUa est correctement défendue contre le risque incendie de par la présence d'une borne incendie au sein du village localisé à environ 100 mètres du site étudié. Une deuxième borne interne au lotissement la Tédière est présente à environ 300 mètres du secteur.

La gestion des eaux pluviales :

Des ouvrages à ciel ouvert sont envisagés dans l'OAP sur les terrains communaux (zone UB) aux abords du quartier Barrounet. Ces terrains sont longés au Nord par un fossé. A l'échelle de l'OAP Picarde, une gestion des eaux pluviales est obligatoire. Un PUP pourrait être mis en place pour financer cet équipement.

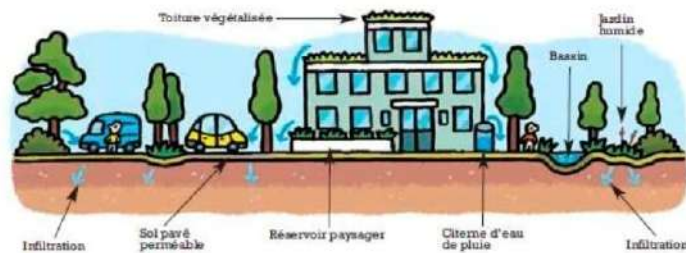


Un ouvrage de rétention des eaux devra être dimensionné pour une pluie d'occurrence vingtennale (zone résidentielle).

La gestion des eaux pluviales devra respecter plusieurs principes :

- Cet espace devra être en priorité aménagé par des noues paysagères de rétention et / ou d'infiltration. En dehors des périodes de pluie, ces noues pourraient devenir le support d'espaces paysagers, de jeux pour enfants, de promenade... Les bassins de rétention de type ouvrage de génie civil (avec géo membrane, clôtures par panneaux en maille rigide....) seront à éviter.
- Infiltration partielle ou totale des eaux possible selon perméabilité des sols et niveau de la nappe;
- Rejet d'un débit régulé inférieur ou égal au ruissellement pluvial naturel sur site avant aménagement ;
- Création d'un réseau de collecte capable de conduire les eaux d'un événement vingtennale, création d'une surverse à l'exutoire permettant l'évacuation d'un événement pluvieux d'occurrence centennal ou gestion sur site de l'événement ;
- Ecoulement gravitaire à privilégier pour le réseau de collecte et le rejet vers l'exutoire ;
- Rejet des canalisations de débit de fuite et de surverse vers fossé pluvial ou infiltration vers le sous-sol.

Exemple de gestion des eaux par combinaison de techniques alternatives



La combinaison de techniques alternatives permet de réduire les coûts et la taille de chaque élément de rétention

Source : guide pratique Aménagement et eaux pluviales sur le territoire du Grand Lyon. Grand Lyon.

2.2 Superficie approchée



Limite de la zone AUa matérialisée en rouge
Limite de la zone rouge du PPRi matérialisée par une transparence de rouge

Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
176	0	03	74
177	0	21	43
178	0	03	44
181 (une partie)	0	15	72
196	0	21	22
434	0	27	37
435 (une partie)	0	23	22
436	0	08	04
437 (une partie)	0	06	19
441	0	0	73
442	0	0	69
443	0	01	46
444	0	1	00

475	0	04	01
476	0	35	11
519	0	16	09
521	0	11	37
561	0	8	39
563	0	06	35
677	0	02	96

TOTAL : 2 ha 07a90 ca
Dont surface à bâtir* : 1 ha 66 a 32 ca

**Dédution de 20% de la superficie globale pour la création de voie de desserte*

2.3 Les principes d'aménagement

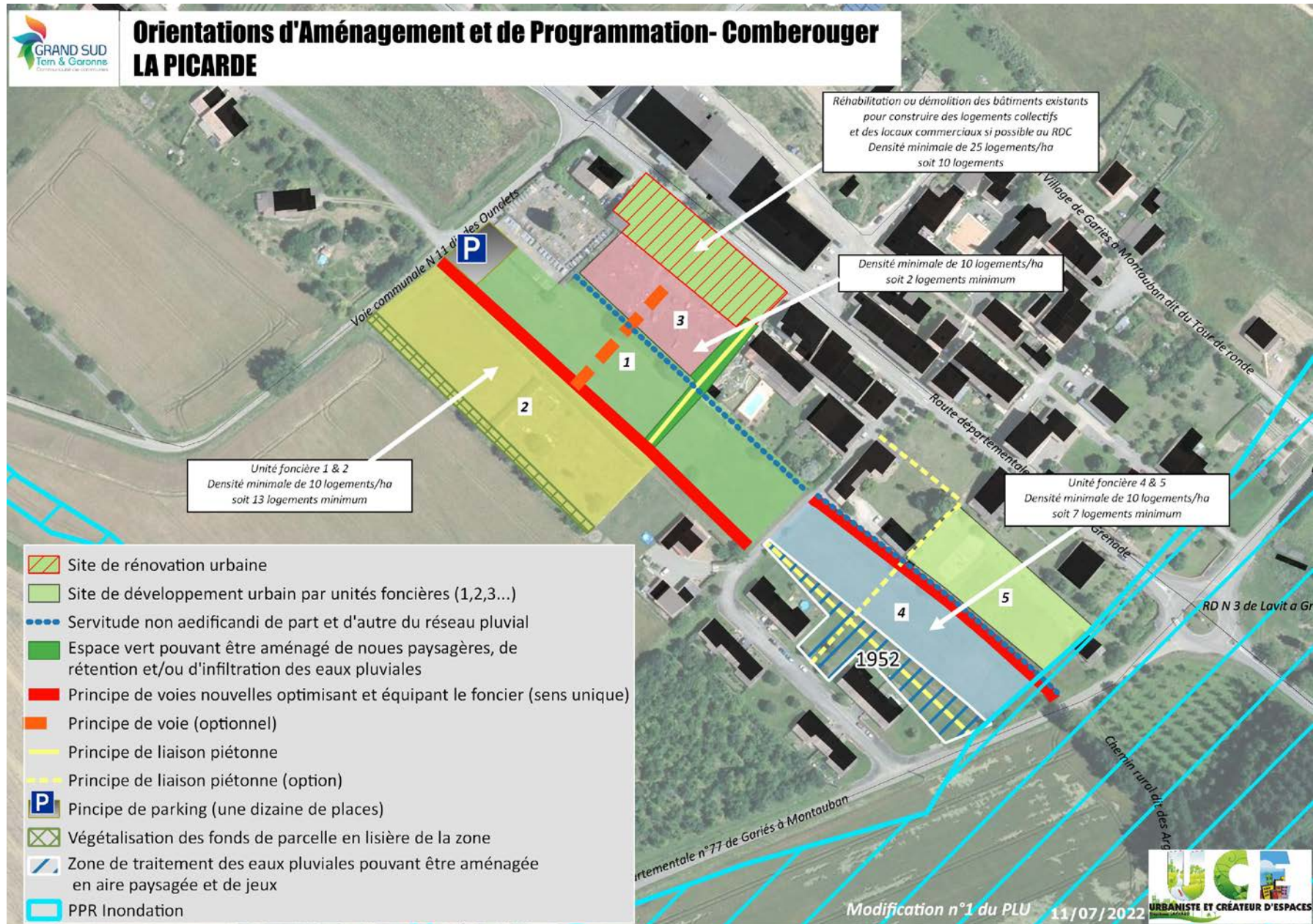
Les intentions d'aménagement sont dictées par les enjeux suivants :

- Conforter la place du piéton dans les modalités de déplacement en direction du centre-bourg et des principaux équipements
- Tenir compte des données du PPRi Bassin Garonne Amont qui jouxte la zone AUa sur la partie Sud (le long de la RD 77).
- Prendre en considération la sécurisation des accès quant aux choix en matière de dessertes à retenir : étroitesse du chemin du Barrounet
- Tenir compte des logiques foncières suivant les aspirations des propriétaires à vendre rapidement ou non leur terrain : l'urbanisation devra être réalisée selon une opération concernant l'ensemble du secteur ou en respectant la programmation inscrite en fonction du découpage de la zone en **5 unités foncières**.

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
--------------------	----------------------	-----------------------

<p>Densité minimale de 10 logements à l'hectare correspondant à des lots d'une superficie moyenne de 800 à 1000 m², une fois les superficies déduites pour la réalisation des VRD</p> <p>Nombre total de constructions envisagées à minima :</p> <p>Unité foncière 1 : 7 logements minimum - 8 logements max.</p> <p>Unité foncière 2 : 6 logements minimum- 7 logements max.</p> <p>Unité foncière 3 : 2 logements minimum- 3 logements max.</p> <p>Unité foncière 4 & 5 : 7 logements minimum- 9 logements max.</p> <p>Total : 22 logements-27 logements max.</p> <p>Lot A : 5 logements Lot B : 5 logements Lot C : 7 logements</p> <p>Total : 17 logements</p>	<p>Unité foncière 1 & 2 : Création d'une voie nouvelle positionnée comme indiquée sur le schéma de l'OA.P. Cette voie à sens unique devra présenter une emprise de 5 m minimum.</p> <p>Cette voie aura un traitement d'espace partagé avec les piétons et pourra accueillir du stationnement longitudinal et des plantations.</p> <p>Cette voie devra être continue entre la VC n°11 et le chemin du Barrounet. Toutefois, dans le cas où l'aménagement des 2 unités foncières n'était pas concomitant, et que la continuité de la voie s'en verrait impossible. Il sera admis temporairement la mise en double sens et l'aménagement provisoire d'une aire de retournement dans l'attente du prolongement de la voie.</p> <p>Un parking paysagé et perméable devra être réalisé aux abords du cimetière.</p> <p>Unité foncière 3 & 1 : En option, une voie pourrait être créée entre la future voie et l'unité foncière 3. Celle-ci pourrait également desservir le site de rénovation urbaine.</p> <p>A minima, la création d'un cheminement piéton devra relier la voie nouvelle à la RD3.</p> <p>Unité foncière 4 & 5 : Création d'une voie de desserte interne à sens unique traversant l'ensemble de la zone. Cette voie à sens unique devra présenter une emprise de 5 m minimum.</p> <p>Cette voie aura un traitement d'espace partagé avec les piétons et pourra accueillir du stationnement longitudinal et des plantations.</p>	<p>Unité foncière 2 : Est préconisé : la végétalisation des fonds de parcelle en lisière de la zone AU0 maintenue agricole en attente de son ouverture à l'urbanisation. Ces plantations réduiront l'impact des points de vue proches et lointains sur le village côté ouest.</p> <p>Unité foncière 3 & 1 : Le cheminement piéton reliant la voie nouvelle à la RD3 sera planté et pourra être traité comme un dispositif de rétention pluviale.</p> <p>Unité foncière 4 & 5 : Est préconisé : le maintien d'une frange enherbée propice au cheminement doux le long de la RD 77 afin de tenir compte des limites de la zone rouge du PPRi.</p> <p>Toutes les unités foncières : La forme urbaine : le nouveau quartier résidentiel doit proposer des règles d'urbanisme "faisant rue". - Les bâtiments devront avoir un recul minimum à 3 m de l'emprise de la future voie. - Les implantations mitoyennes des futurs logements sont autorisées.</p> <p>Hors unité foncière : L'implantation de noues paysagères, de rétention</p>
--	---	--

	<p>Un cheminement piéton reliant l'espace de rétention pluviale au site de la mairie/salle des fêtes est en option.</p> <p>Unité foncière 1, 3, 4 & 5. Une servitude non aedificandi a été définie sur le réseau pluvial communal. Celui-ci pourra rester accessible (non clôturé et accueillant un cheminement piéton).</p>	<p>et / ou d'infiltration, à proximité du lotissement Barronet est à envisager. En dehors des périodes de pluie, ces noues deviennent le support à de la valorisation paysagère, à des jeux d'enfant, à des promenades... Tout bassin de rétention de type ouvrage de génie civil (avec géo membrane, clôtures par panneaux en maille rigide) est à proscrire.</p>
--	--	---



3. OAP n°3 Pélis (AUb)

3.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le site se développe au Nord du village et à l'Ouest des habitations récentes qui se sont implantées en ligne de crête. La zone AU recouvre des surfaces enherbées non référencées dans le RGP de 2010. La zone est délimitée à l'Ouest par la ceinture boisée du Bois de Boutevielle et la voie communale n°10 dite de Béguès bordée par un fossé. Le site présente une légère déclivité d'orientation Ouest-Est.

- Forme bâtie à proximité

Elle est mixte regroupant des constructions pavillonnaires récentes implantées sur des lots confortables entre 2500 et 3000 m² ainsi que des habitations plus traditionnelles représentatives du bâti diffus recensé sur le territoire communal.

- Accessibilité / Equipement VRD

L'accès à la zone est rendu possible depuis la voie communale n°10 dite de Béguès.

Le réseau de collecte des eaux usées longe la voie communale n°10 et le secteur est compris dans le zonage d'assainissement collectif futur.

Le réseau AEP est propice à l'urbanisation à brève échéance du secteur étudié ; il est dimensionné comme il suit :

- Le long de la voie communale n°10 dite de Béguès : tube pvc 63/65 mm

Le site est relié par les réseaux électriques le long de la voie communale n°10 : basse-tension aérien torsadé, basse tension souterrain et haute tension souterrain.

La borne incendie la plus proche se situe au lieu-dit Pelis à environ 130 m de distance à vol d'oiseau.

La borne implantée au sein du lotissement la Tédière est située à environ 200 m.

3.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
442	0	38	92
443	0	20	33
444	0	31	77
445	0	29	53
446	0	14	38
447	0	21	64
448	0	16	42
454	0	22	02
833	0	24	20
862	0	24	19

TOTAL : 2ha 38a00 ca
Dont surface à bâtir : 1 ha 90a 00 ca

**Dédution de 20% pour la création de voie de desserte*

3.3 Les principes d'aménagement

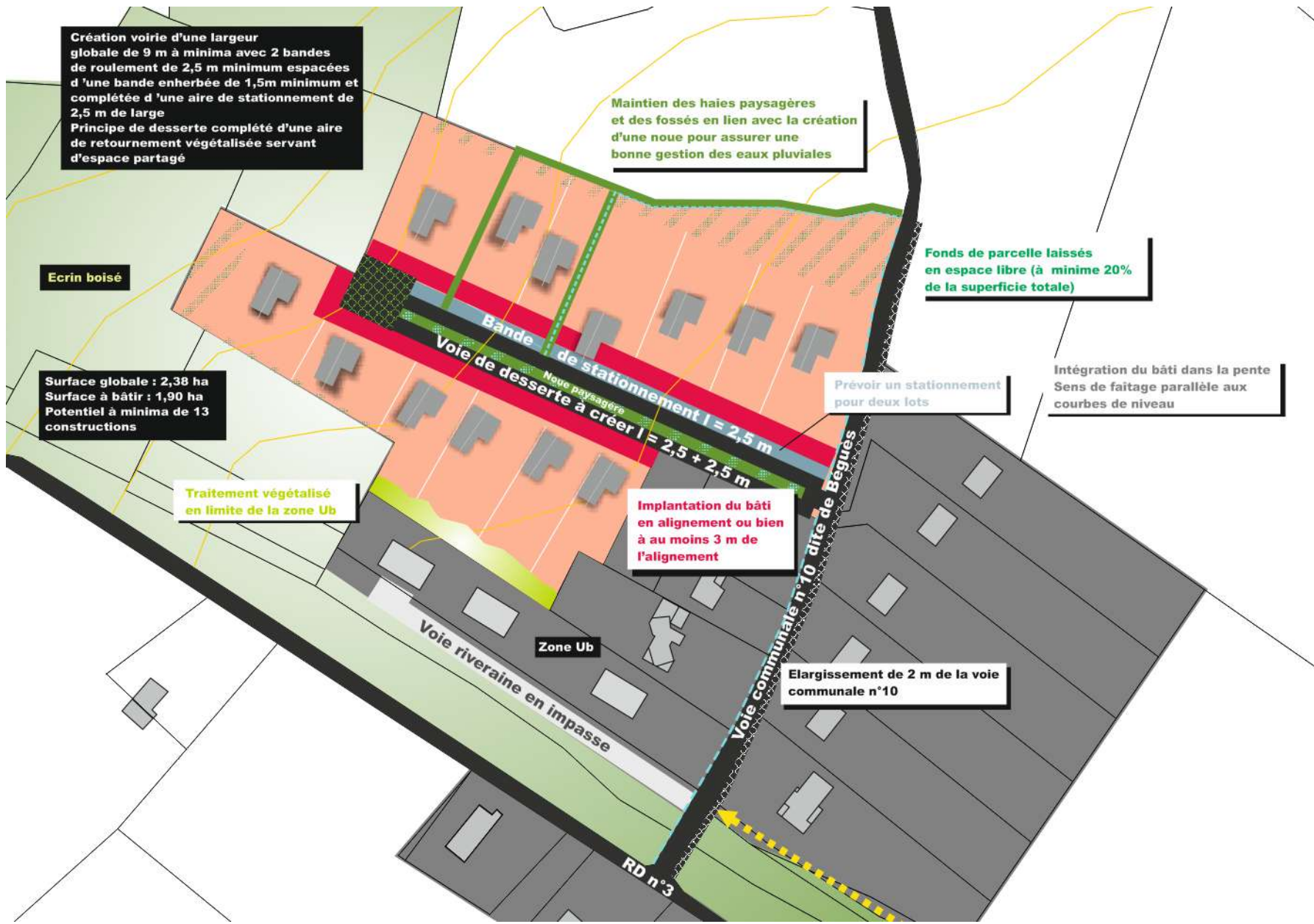
Les intentions d'aménagement sont dictées par les enjeux suivants :

- Prendre en considération dans l'aménagement paysager la ceinture boisée du Bois de Boutevielle et la haie qui délimite le secteur.
- Prévoir l'aménagement d'un espace partagé en lien avec le cadre naturel et boisé
- Relier le secteur au cheminement doux qui desservira le village depuis les constructions récentes en ligne de crête

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
Secteur excentré du centre villageois	Création d'une voie de desserte interne sous	Traitement végétalisé en marge Sud de la zone

<p>permettant de proposer diverses densités afin de favoriser une offre foncière diversifiée.</p> <p>Densité minimale de 7 logements à l'hectare. Nombre total de constructions envisagées : 12 à 14 logements correspondant en moyenne à des lots de 1250 à 1500 m² environ.</p>	<p>forme de bouclage : largeur minimale de 9 décomposée comme suit : 2 bandes de roulement de 2,5 m séparée d'une bande enherbée traitée sous forme de noue paysagère d'une largeur minimale de 1,5 m et bordée sur un côté d'une bande de stationnement de 2,5 m de large.</p> <p>Voirie prenant appuisur la voie communale n°10 dite de Béguès :</p> <p>Principe de desserte complété d'une aire de retournement végétalisée servant d'espace partagé</p>	<p>AU, au contact de la zone Ub afin de limiter les vis-à-vis : bande d'une largeur minimale de 3 m</p> <p>Maintien de l'ensemble des motifs paysagers structurants (haies) et du réseau de fossé existant connecté à la noue.</p> <p>Préservation du fossé le long de la voie communale n°10.</p> <p>Implantation du bâti selon un sens de faitage parallèle aux courbes de niveau</p>
--	---	---

Le découpage parcellaire et l'implantation du bâti sont donnés à titre indicatif



4. OAP n°4 Zone AU0

4.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le site se développe en frange Ouest du village de Comberouger et de la zone AUa « Picarde Sud » dont l'urbanisation permettra de mieux structurer les abords du bourg en rattrapant notamment le lotissement du Barrounet.

La zone AU0 caractérise une longe de 200 m de large pour une profondeur de 50 m. Elle recouvre des surfaces référencées dans le RGP de 2010 et qui sont dévolues à la culture du tournesol. Un réseau d'irrigation passe sur la partie Nord de la zone AU0.

4.2 Superficie approchée

La zone AU0 recouvre une partie de la parcelle n°261.

TOTAL : 0ha 99 a 21 ca
Dont surface à bâtir : 0 ha 79 a 36 ca

**Dédution de 20% pour la création de voie de desserte*

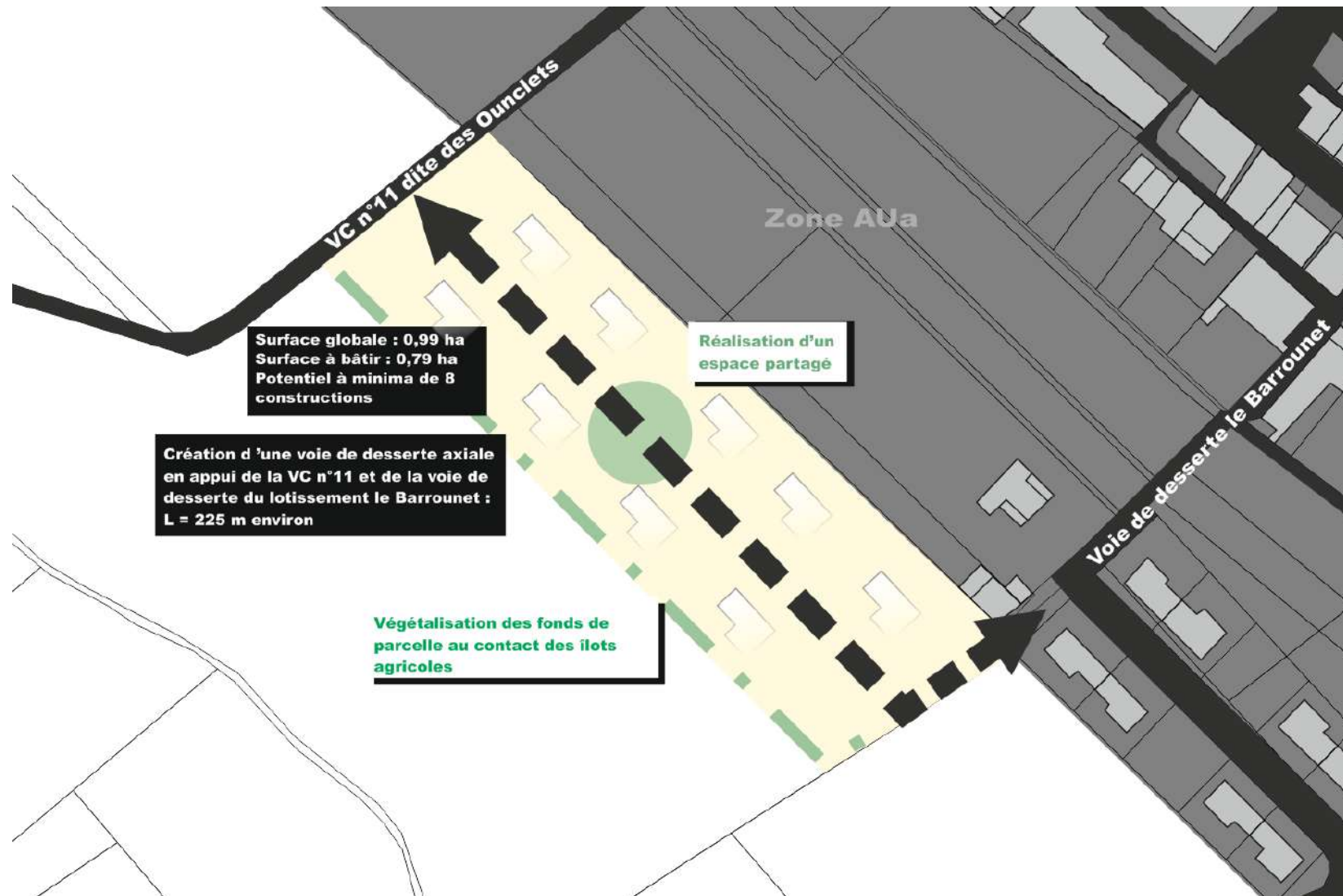
4.3 Les principes d'aménagement

Les intentions d'aménagement sont dictées par les enjeux suivants :

- Poursuivre les logiques de maillage viaire en appui des axes de desserte bordant le site : VC n°11, etc.

- Veiller à produire une forme urbaine suffisamment dense afin de rentabiliser l'entame du foncier agricole.
- Prendre en considération dans le traitement des franges de la zone AU0 de la proximité d'îlots agricole
- Prévoir des espaces propices à générer davantage la cohésion sociale en limitant les effets d'entre-soi, cela à l'échelle de chaque programmation : espace partagé.

L'implantation du bâti est donnée à titre indicatif.



Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser.

▪ Les aires de stationnement

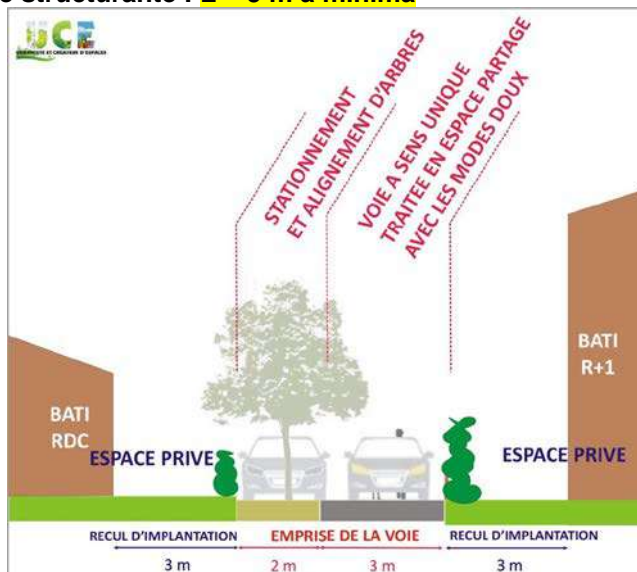
Les zones d'urbanisation envisagées pourraient à long terme accueillir un bon nombre de constructions. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnement. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

▪ La voirie

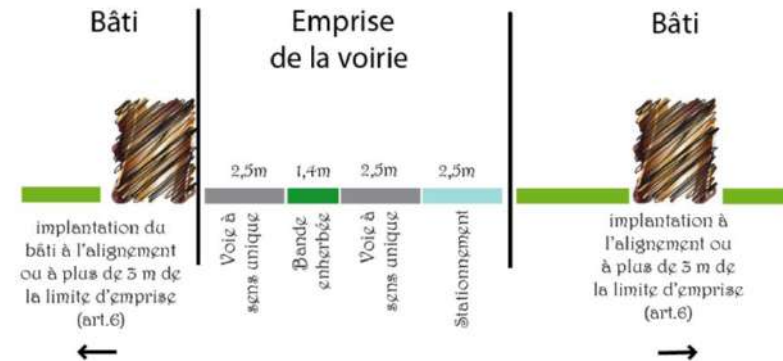
Sont distinguées les voies dites structurantes permettant de connecter les quartiers entre eux et d'assurer des liaisons transversales de l'ensemble des zones à urbaniser, des voies de desserte internes assurant les déplacements à l'échelle des îlots.

Leur gabarit respectif est précisé comme suit:

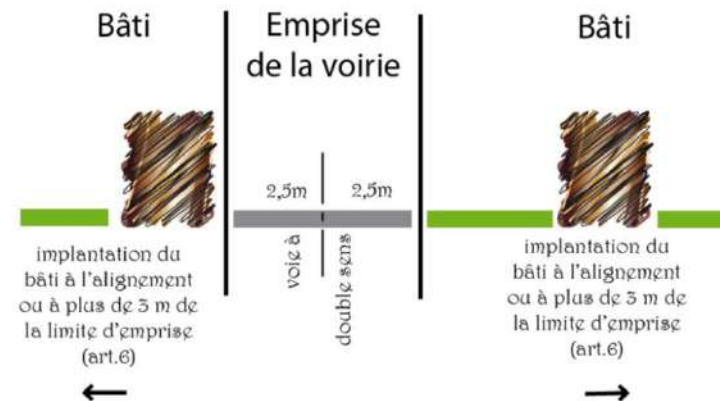
AUa : Voie structurante : L = 5 m à minima



AUb Pélis : Voie structurante : L = 9 m à minima



AUbPélis : Voie de desserte secondaire : L = 5 m à minima



▪ Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés. La pose de fourreaux pour le déploiement de l'ADSL sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

▪ La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

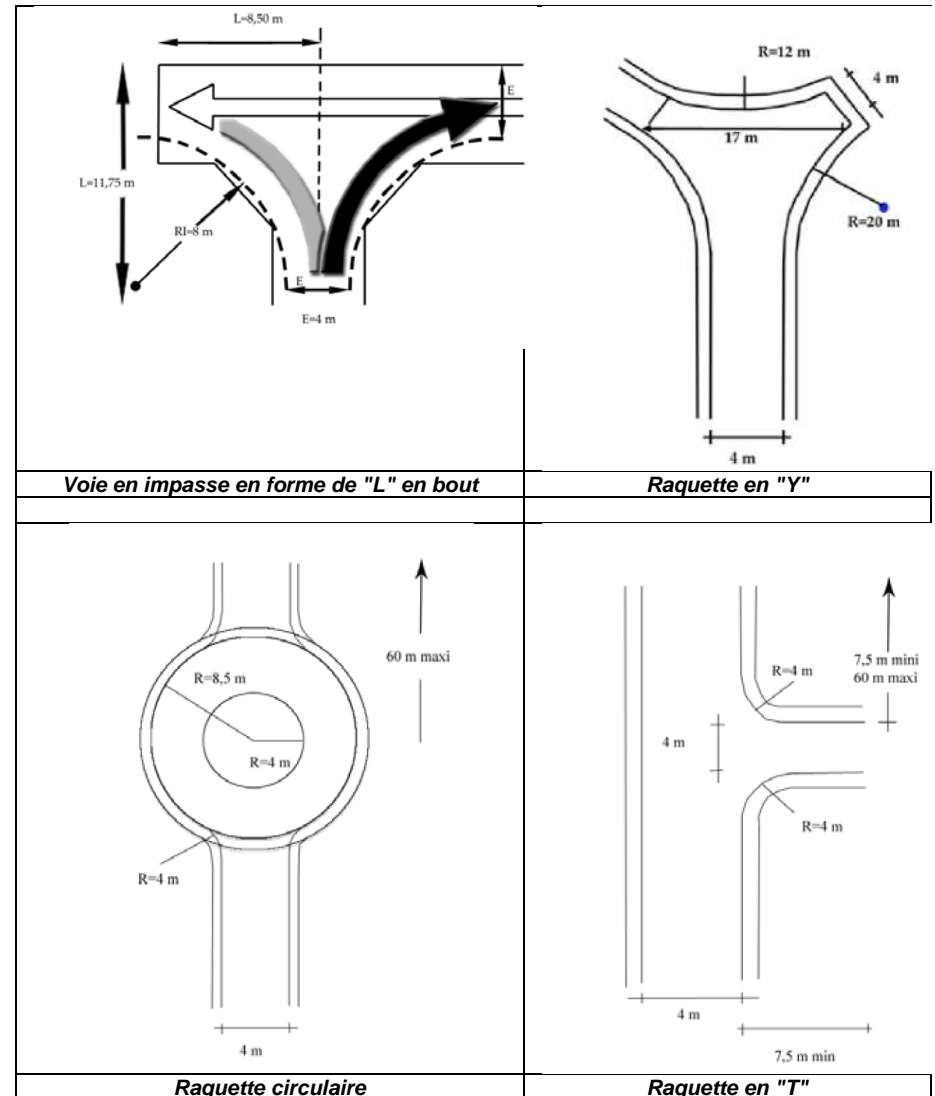
- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

Gabarit des aires de retournement à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :



▪ L'aspect environnemental

Prescriptions :

La réglementation thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.

Recommandations :

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
- Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
- S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie
- Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ...
Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

▪ Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés et de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;

- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- Le busage des fossés dans les zones à urbaniser longeant les voies existantes sera rendu obligatoire

▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

Les structures paysagères du site seront maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement.

(Recommandations)

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

Synthèse

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE	DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
La Tédière (AUb)	1,09 ha	0,74ha	7	18
Picarde (AUa)	2,65 ha	1.93 ha	22	57
Pélis (AUb)	2,38 ha	1,90 ha*	13	34
Zone AU0	0,99 ha	0,79 ha*	8	21
TOTAL	7,11 ha	3,43 ha	50 logts	130 habitants

* 20% de la superficie globale déduite pour l'aménagement des VRD

L'objectif fixé par le conseil municipal en matière de constructibilité est fixé à 4 permis par an. L'urbanisation des zones à urbaniser (AUa et AUb) permet la réalisation de 50 constructions, selon des surfaces parcellaires oscillant le plus souvent entre 800 et 1000 m²

Cette urbanisation permettra à la commune d'enregistrer un gain de population global de l'ordre de 130 habitants (ménage de 2.6 personnes), permettant d'atteindre l'objectif de croissance démographique souhaité par le conseil municipal (+100 habitants à l'horizon 2023).