

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



P.L.U.

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Couffouleux

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Mise en compatibilité
du P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma
05 34 27 62 28
paysages-urba.fr

2

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	4
ORIENTATIONS	6

PREAMBULE

L'élaboration du PLU de Couffouleux (révision du POS) intervient à un moment clé de l'histoire urbaine de la commune et de l'évolution de la législation en matière d'urbanisme.

Couffouleux s'est développé principalement ces 40 dernières années selon un tissu urbain qui a laissé une place prépondérante à l'habitat individuel sous forme de lotissements pavillonnaires ou non. Les différents secteurs du centre bourg sont peu hiérarchisés et présentent une densité faible. Les disponibilités foncières sont encore nombreuses mais les prochains aménagements se révéleront cruciaux pour ne pas hypothéquer la fonctionnalité future de la commune.

Le Grenelle II renforce le cadre législatif amorcé au début des années 2000 (loi SRU). La politique environnementale visant une réduction de la consommation d'énergie et la préservation et l'encouragement de la biodiversité a pour conséquence pour les opérations urbaines une réduction de leur consommation d'espace (notamment de terres agricoles), une plus grande compacité, le développement des circulations douces...

Au croisement de ces deux paramètres, le projet de Couffouleux se fixe pour objectif de mettre en place la transition d'une commune périurbaine, peu organisée, peu hiérarchisée, à un statut de « petite ville », au sein d'un pôle urbain développé sur les deux rives du Tarn, avec un centre attractif et compact s'appuyant d'une part, sur une très bonne desserte autoroutière, d'autre part, sur une gare mettant la commune à environ une trentaine de minutes d'une des métropoles les plus dynamiques de France.

Aussi, le centre bourg devient un espace présentant un intérêt majeur pour l'avenir de la commune. Il fait donc l'objet d'une réflexion prioritaire par rapport au reste du territoire. Cependant cette réflexion n'est pas menée sans occulter les espaces agricoles et naturels de la commune. Ces espaces constituent des composantes identitaires, économiques et paysagères qui sont conservées et valorisées dans le projet communal exposé dans le présent document.

La durée de validité d'un PLU est estimée à environ une dizaine d'années. Celui de Couffouleux, en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale, aura vocation à fonctionner jusqu'en 2020 avec un impératif de bilan tous les 3 ans.

La réflexion présentée dans ce document relève cependant d'une vision de l'avenir qui orientera son développement bien au-delà de cette date.

Pour mémoire, il est rappelé que le contenu du projet d'aménagement et de développement durables est fixé par le Code de l'Urbanisme. Ainsi, l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme précise que :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

ORIENTATIONS

1. CONFORTER UNE POSITION D'ENTITE URBAINE AU SEIN D'UN MEME POLE URBAIN INTERCOMMUNAL

Après avoir joué le rôle de première périphérie et de gare de Rabastens, Couffouleux, avec son cœur urbanisé, peut se considérer comme un espace fonctionnant comme une polarité au sein d'un même bassin de vie. En cohérence avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, il s'agit donc d'assurer une certaine centralité du bourg pour tendre vers une ville de proximité permettant notamment de limiter les déplacements vers l'extérieur, mais aussi d'offrir un cadre de vie attrayant et répondant aux attentes de la population.

Le renforcement de cette centralité doit se traduire par :

- 1 - un traitement qualitatif des entrées de ville ou des entrées dans le territoire**
- 2 – l'accueil d'équipements structurants**

1 - un traitement qualitatif des entrées de ville ou des entrées dans le territoire

- Entre l'échangeur autoroutier et Rabastens, la commune de Couffouleux souffre d'un déficit d'image, réduite à une fonction de transit. Sa gare est présentée comme la gare de Rabastens. Des projets urbains marquants positionnés sur des secteurs stratégiques devront l'identifier plus clairement et plus positivement.

A terme, la gare et ses abords seront travaillés comme une des véritables entrées de ville de Couffouleux et une vitrine pour la commune.

- Restructurer l'entrée de ville, par la RD12, de façon qualifiante pour éviter notamment l'implantation de locaux d'activités ou les autoriser ponctuellement en leur imposant un règlement strict. Les entrées de ville jouent un rôle prépondérant dans l'identification de la commune, afin de préserver l'identité « rurale » liée au bourg il est donc nécessaire de prescrire des caractéristiques architecturales strictes permettant à la population actuelle de continuer à s'identifier au bourg mais favorisant également l'arrivée de nouvelles populations à la recherche d'un cadre de vie offrant les services d'une ville de proximité. De plus, des entrées de ville bien identifiables permettent de définir clairement la limite entre espace urbanisé et zones agricoles ou naturelles, ce qui permet de limiter plus efficacement le phénomène de l'étalement urbain.

- Les abords de l'A68, entrée dans le territoire et vitrine de Couffouleux.

Sans être une entrée de ville, les abords de l'autoroute et plus particulièrement la perception de la zone d'activité des Massiés, représentent des espaces sensibles. Aussi, le traitement qualitatif de ces espaces se justifie pleinement afin de définir des règles strictes pour répondre aux enjeux notamment de covisibilité et de lisibilité.

2 – l'accueil d'équipements structurants **2.1. à l'échelle communale**

Au-delà des effets positifs induits par l'accueil d'équipements structurants, l'objectif est de limiter l'effet de « ville dortoir » et préserver une véritable vie de village au cœur du centre

bourg par la mise en place des conditions nécessaires à celle-ci : commerces de proximité, déplacements doux, espaces publics de qualité et densification.

L'accueil de ces équipements structurants se doit d'être fait au travers d'un portage foncier suffisant et permettant d'assurer des marges de manœuvre dans le temps de façon à adapter le plus efficacement possible ces équipements aux besoins de la population du territoire.

2.2. à l'échelle intercommunale

Couffouleux a vocation à accueillir des équipements participant au fonctionnement des deux hémisphères de ce pôle urbain.

Le territoire, par son positionnement au cœur d'un bassin de vie et à proximité des axes de déplacement majeurs, constitue un site d'accueil privilégié d'équipements structurants à l'échelle du bassin de vie ou de l'ouest Tarnais.

2. STRUCTURER UN CENTRE URBAIN FEDERATEUR ET VECTEUR D'ATTRACTIVITE POUR LA COMMUNE

En cohérence avec la première orientation, la structuration d'un centre urbain fédérateur et vecteur d'attractivité pour la commune devient une impérieuse nécessité. Cette composante du projet communal se décline par des actions. Ces actions, toutes étroitement liées et sans hiérarchie particulière, sont présentées ci-après :

- 1 Structurer les nouveaux quartiers par des opérations d'ensemble et réhabiliter certains quartiers existants**
- 2 Créer un véritable cœur de centre urbain**
- 3 L'évolution et la refonte de la trame viaire**
- 4 Mettre en avant d'une offre urbaine diversifiée avec des objectifs de consommation de l'espace en adéquation avec les équilibres structurels de la commune**
- 5 Limiter les possibilités de réaliser des opérations urbaines dans des espaces contraints**
- 6 Mettre en place une politique de maîtrise foncière**
- 7 Mettre en œuvre un réseau numérique de communication**
- 8 Accompagner une politique volontariste en matière de développement économique**

1 - Structurer les nouveaux quartiers par des opérations d'ensemble et réhabiliter certains quartiers existants

Les nouveaux quartiers et les quartiers existants destinés à être réhabilités feront l'objet d'opérations d'ensemble qui seront structurées à partir d'un maillage d'espaces publics qualifiants et connectés efficacement au reste de l'armature viaire de la commune.

Il s'agit donc d'intégrer chaque aménagement de quartier à une vision d'ensemble inscrite dans un temps long, c'est-à-dire dans une organisation spatiale permettant de créer une urbanité réelle et progressive à phaser dans le temps. Cette urbanité doit se traduire par une densité rendue acceptable, voire désirable par la qualité des espaces publics, des respirations urbaines et par une trame viaire adaptée.

2 – Créer un véritable cœur de centre urbain.

La répartition spatiale actuelle des équipements publics (Mairie, écoles) et la récente opération des Moussoulars ont mis en exergue un véritable cœur de centre urbain. Aussi, dans la perspective de créer un centre urbain fédérateur et attractif, la structuration de ce cœur, notamment par un traitement qualitatif des espaces publics et une requalification éventuelle de certains ensembles bâtis, constitue l'une des priorités du projet communal.

3 - L'évolution et la refonte de la trame viaire

Une adaptation de l'armature viaire à ce nouveau projet urbain en le développant et le hiérarchisant pour éviter, dans la mesure du possible, l'utilisation des axes principaux actuels.

Les voies actuelles doivent être adaptées et un réseau complémentaire doit permettre de mailler l'ensemble des tissus urbanisés ou à urbaniser. La commune de Couffouleux est traversée par un axe routier ayant une double fonction de transit (RD 12) depuis l'autoroute et en direction de Rabastens, mais aussi de desserte locale. A défaut de pouvoir impacter

significativement ce flux de transit, il s'agit surtout d'en limiter les effets négatifs en proposant des alternatives d'axes de déplacement internes au bourg. Dans une moindre perspective et en fonction des opportunités foncières, il convient d'envisager par un séquençage plus important des formes urbaines (au travers de règles différentes de volumétrie ou d'implantations des bâtiments) de casser l'importante linéarité de l'axe de transit.

-Tirer parti de cette requalification de la trame viaire pour qualifier de nouveaux quartiers, notamment à l'ouest de la RD12, selon des formes urbaines cohérentes et complémentaires avec la colonne vertébrale structurante précitée.

4 - Mettre en avant une offre urbaine diversifiée avec des objectifs de consommation de l'espace en adéquation avec les équilibres structurels de la commune

Le projet communal ne se limite pas à une simple définition de terrains à bâtir. Ainsi, l'attractivité de Couffouleux se fera sur un ensemble de paramètres qualitatifs liés non seulement au coût et à la disponibilité de terrains pour l'habitat et l'activité mais aussi en engageant une réflexion urbaine globalement qualifiante sur l'ensemble de son territoire espaces publics, transports, aménagements

...

Son image de ville à la campagne, verte, donnant sur le Tarn mais aussi à proximité de Toulouse lui donne des atouts pour fabriquer un cadre de vie attractif.

Le développement de la commune s'est essentiellement traduit, ces dernières années par l'apparition de formes urbaines standardisées correspondantes à des logements individuels libres de type lotissement. L'objectif est donc de pouvoir proposer des typologies de logements diversifiées pour répondre au mieux aux différentes étapes des parcours résidentiels de chacun, permettant ainsi, au-delà des enjeux liés à la densification, de promouvoir une certaine mixité sociale et générationnelle.

Dans ce sens, la commune doit se saisir d'un triple enjeu :

- dans les extensions urbaines, proposer des alternatives au lotissement classique où l'habitat individuel ne sera plus systématiquement implanté au centre de la parcelle,
- Favoriser des formes urbaines plus compactes avec une implantation du bâti à l'alignement ou en limites séparatives pour laisser la possibilité d'une densification des parcelles à moyen ou long terme.
- intégrer dans chaque opération urbaine, d'une taille suffisante, un pourcentage minimum de production de logements sociaux.

De plus, la mise en œuvre de cette offre urbaine diversifiée doit se faire avec un souci constant de gestion économe de l'espace et donc d'une consommation mesurée des espaces non bâtis par le développement de l'urbanisation. Ainsi, en cohérence avec les documents supracommunaux que sont le Schéma de Cohérence Territoriale, mais aussi le Programme Local de l'Habitat, la municipalité se fixe un seuil de développement démographique à l'échéance 2020. Sans être un objectif quantitatif de développement, le seuil retenu correspond aux hypothèses hautes mises en avant dans le Programme Local de l'Habitat, soit 2800 habitants. Cet accroissement démographique maximal devrait permettre de ne pas remettre en cause les équilibres structurels de la commune. Cette volonté d'accueil de nouveaux habitants implique le classement en zone constructible de 25 ha (en tenant compte de la rétention foncière présente sur le territoire communal, mais aussi des impératifs fixés par les objectifs du SCOT) ¹.

5 – Limiter les possibilités de réaliser des opérations urbaines dans des espaces contraints

En adéquation avec les capacités de la commune et pour ne pas remettre en cause des sites présentant un intérêt stratégique sur le long terme, il est opportun de limiter les

¹ Voir en annexe, un extrait du rapport de présentation

opérations urbaines sur des territoires qui auront à être aménagés à plus long terme, lorsque des voies et/ou ouvrages auront permis leur désenclavement ou lorsque leur développement viendra conforter l'urbanisation progressive du bourg et répondre aux besoins du Couffouleux d'après-demain et notamment pour :

- les abords du Tarn dans le respect des qualités environnementales du site,
- le quartier de la gare du fait de l'importance croissante de cette station à une trentaine de minutes de Toulouse. Cependant un agrandissement du parking de la gare sera à prévoir afin de faciliter son usage : il s'agit ici de promouvoir et de renforcer la liaison ferroviaire Couffouleux/Toulouse dans le but de proposer une alternative fonctionnelle et réaliste à l'usage de la voiture et de renforcer le positionnement de la commune aux portes de l'agglomération toulousaine.
- d'autres quartiers ou espaces en périphérie de la zone urbaine actuelle.

6 – Mettre en place une politique de maîtrise foncière

La structuration d'un centre urbain fédérateur sera facilitée par une maîtrise foncière, cela d'autant plus que les disponibilités de foncier non bâti existent mais sont limitées. Aussi, la mise en place d'une politique de maîtrise foncière au service de la collectivité s'avère un impératif préalable, politique pouvant se traduire par le biais :

- de l'acquisition de terrains

Les réserves foncières de la commune de Couffouleux sont limitées et hypothèquent les possibilités de grands projets.

C'est pourquoi, la collectivité envisage la mise en place d'outils comme les emplacements réservés, le droit de préemption ou encore la Zone d'Aménagement Différé, dans la perspective de faciliter la réalisation d'opérations urbaines, mais aussi de créer des réserves foncières et faciliter par la même occasion la mise en œuvre des actions prioritaires définies dans le cadre du PLH.

- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sans recourir à l'achat de terrains et à un rôle de Maître d'Ouvrage, la collectivité décrit ses intentions sur les zones à urbaniser dans le cadre des OAP du PLU sous forme de prescriptions, ce qui lui permet de contrôler indirectement les futures opérations d'aménagement.

7 – Mettre en œuvre d'un réseau numérique de communication

La définition d'un cadre de vie attractif implique de prendre en compte des besoins en devenir de la population. Aussi, le développement du réseau numérique sur l'ensemble du centre bourg est une priorité pour la collectivité.

Pour répondre aux attentes légitimes de la population actuelle et à venir, le centre bourg se doit d'être couvert par un réseau numérique de qualité permettant l'accès aux services qui y sont liés. Au-delà du confort de vie auquel contribue cet élément, le développement de cette technologie s'inscrit bien dans une dimension de développement durable, permettant ainsi le développement d'activités économiques ou facilitant l'accès à certains services avec pour conséquence une réduction des déplacements et donc des émissions de Gaz à Effet de Serre.

8 – Accompagner une politique volontariste en matière de développement économique

Ainsi, il convient :

- de faciliter le développement d'un tissu économique et commercial local tourné vers les services
- Le ratio actuel nombre d'habitants / nombre d'emplois est de 3,3, ce qui apparente Couffouleux à une commune essentiellement résidentielle ; son nouveau statut avec un centre structuré doit lui permettre d'accueillir des emplois en rapport avec sa population.

- De profiter d'opportunités foncières, pour étudier avec les partenaires les plus adéquats, le déplacement éventuel d'activités économiques, pour restructurer et régénérer le tissu urbain actuel.
- Garantir la qualité paysagère de l'intégration des espaces commerciaux par le respect de l'identité architecturale du bourg, mais aussi assurer l'accessibilité des espaces commerciaux au travers de zones de stationnement limitées mais qualifiantes et au travers de l'intégration de ces espaces dans le réseau de cheminements doux.

En complément avec les activités économiques présentes au sein de la zone urbaine, il convient de ne pas occulter les évolutions possibles des deux pôles économiques de la commune (Les Massiés et la Bouyayo). Aussi, en cohérence avec les actions et choix prioritaires définies par la communauté de communes, il convient de ne pas obérer l'avenir et de laisser possible une éventuelle extension de ces espaces dévolus exclusivement aux entreprises.

Enfin, le développement économique de la commune se traduit par une impérieuse préservation du potentiel agricole présent à Couffouleux.

3. REDEFINIR LES MODES DE DEPLACEMENTS A L'INTERIEUR DE LA COMMUNE

En cohérence avec les orientations générales précitées, la municipalité se fixe des priorités pour essayer de limiter l'usage de la voiture et faciliter les modes de déplacement doux. Ces priorités comprennent :

- 1 – Créer une armature urbaine au nord-est de la RD122**
- 2 – Compléter qualitativement le réseau viaire existant**
- 3 – Faciliter l'usage du parking de la gare**
- 4 – Créer de liaisons douces**
- 5 – Mettre en accord le réseau viaire et l'organisation des flux avec le contexte intercommunal**

1 - Créer une « armature urbaine » structurante au nord-est de la RD 12 (côté Moussoulars), formée :

- de voies automobiles mais surtout d'une liaison douce continue
- d'espaces publics qualifiants depuis les bords du Tarn jusqu'au quartier des Moussoulars et au-delà
- d'un espace vert plus ou moins continu
- de polarités existantes jalonnant cet axe : gare, centre mairie / école, **pôle scolaire constitué de l'école des Moussoulars et du collège** ,... et de nouvelles polarités à créer

2 - Compléter qualitativement le réseau viaire existant afin d'assurer un maillage étroit des différents secteurs de la commune et offrir des alternatives aux axes principaux. Pour ce faire, il s'agira de développer un ou des axes parallèles à l'axe principal dans le but d'offrir une alternative aux déplacements internes au bourg. Aussi, la réalisation d'axes transversaux (nord-est/sud-ouest) de voies automobiles et de cheminements doux notamment entre le centre mairie, le quartier des Moussoulars et le secteur des équipements sportifs (et leur extension) du Paradis répond à cette priorité.

Ces axes transversaux pourront également s'appuyer sur le « chemin d'eau », fossé mère présent au cœur de la zone agglomérée, mais aussi être intégrés à toutes les opérations de développement de l'urbanisation

Il s'agit également ici de proposer des alternatives de déplacement à l'axe principal de la RD 12 qui soient sécurisées, adaptées à chaque type d'usager et intégrées efficacement dans l'organisation spatiale du bourg.

3 - Faciliter l'usage du parking de la gare en le rendant plus accessible, notamment en termes d'inter-modalité en lien avec les modes de déplacement doux.

4 - Créer des liaisons douces confortables, alternatives réalistes à l'usage de l'automobile. Au-delà de l'activité de loisir, il s'agit ici de créer un véritable maillage de la commune permettant les liaisons entre les différents pôles identifiés en s'appuyant sur les cheminements existants, mais également en intégrant cette dimension dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement.

Les différents pôles identifiés étant :

- le centre, la gare, le Tarn
- la zone d'activités au sud
- Rabastens au nord
- Saint Pierre de Bracou à l'est
- la « petite Suisse » également à l'est
- le stade du Paradis
- **le pôle scolaire constitué de l'école des Moussoulars et du collège**

En complément des pôles précités, plusieurs trames peuvent servir de supports à ces liaisons douces :

- la trame verte et bleue, en particulier le chemin d'eau
- le *véloroute* de la vallée du Tarn
- les circuits à vélo classés

5 - Mettre en accord le réseau viaire et l'organisation des flux avec le contexte intercommunal

La réflexion sur ce thème appelle donc des réponses globales aux échelles communale et intercommunale. Ici, une réflexion prospective devra être amorcée concernant la gestion des flux intercommunaux en provenance et en direction de Rabastens, cette réflexion devra s'articuler autour de deux facteurs

- l'évolution et l'adaptation de la trame viaire du bourg de Couffouleux,
- la mise en place de commerces de proximités et d'équipements en centre bourg permettant de limiter les déplacements réguliers entre les deux bourgs.

Enfin dans ce contexte intercommunal, la réalisation d'une passerelle entre Rabastens et Couffouleux, réservée pour les déplacements doux, reste une nécessité à plus ou moins longue échéance.

4. PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET LES ESPACES AGRICOLES - METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE

Les espaces naturels et agricoles restent deux composantes majeures du territoire de Couffouleux. Ainsi, la municipalité retient les principes suivants pour les préserver et les valoriser :

- 1 - Protéger les espaces naturels soumis à une pression foncière présente ou future**
- 2 - Préserver les espaces agricoles**
- 3 - Mettre en réseau les différents éléments paysagers et environnementaux au travers d'une Trame Verte et Bleue**
- 4 - Valoriser les espaces naturels en zone urbaine en tant qu'éléments qualitatifs du cadre de vie.**
- 5 - Tirer les conséquences des servitudes d'utilité publique liées aux risques naturels et imposées sur le territoire communal.**

1 - Protéger les espaces naturels soumis à une pression foncière présente ou future, le but étant de permettre une conservation des différents réservoirs biologiques ; et de conserver et favoriser les capacités de déplacements des différentes espèces animales ou végétales qui y sont liées. La conservation des espaces naturels recouvre également une dimension de qualité de cadre de vie.

En effet, ces espaces constituent des zones de loisirs potentielles pour les habitants de la commune, offrant des possibilités de découverte de la faune et de la flore locale notamment au travers de l'aménagement de voie de cheminements doux au cœur de ces espaces.

2 - Préserver les espaces agricoles, mettre en cohérence le zonage agricole avec les secteurs urbanisés **et les projets d'équipements structurants**, notamment par la définition de prescriptions appropriées pour les espaces aux limites des fronts urbains.

3 - Mettre en réseau les différents éléments paysagers et environnementaux au travers d'une Trame Verte et Bleue

Les corridors écologiques entre les espaces bâtis devront donc être identifiés et préservés dans cette perspective.

Une démarche qualitative sera engagée lors de la mise en place de nouvelles plantations, notamment des haies, afin qu'elles correspondent à des essences locales.

L'instauration d'une véritable trame verte et bleue nécessite également de :

- Impulser le développement des haies en réseaux pour permettre une conservation et une production de la biodiversité locale,
- Orienter le choix des essences des différentes espèces végétales plantées pour une gestion raisonnée
- Conserver des ripisylves et des fonctions environnementales qu'elles assurent,
- Limiter de l'imperméabilisation des sols dans un objectif de protection des espaces agricoles et naturels et des fonctions de régulation des eaux de ruissellement,

- Permettre l'apparition d'un quartier novateur en termes de gestion de la biodiversité pour contribuer à la production de biodiversité locale et au rayonnement du territoire,

La méthode, concernant la mise en place de la trame verte, est de dissocier les axes majeurs (comme les bords du Tarn) des axes secondaires. Ce classement permet ainsi de fixer des priorités dans la mise en place de mesures de conservation ou de remise en l'état des différents réservoirs et corridors écologiques. Ainsi, il sera possible d'établir un phasage dans le traitement des différentes zones à enjeux identifiées.

Comme composante de la trame verte et bleue, le « chemin d'eau », fossé mère traversant la commune, pourra jouer un rôle important à plusieurs niveaux mais devra pour cela être intégré au futur centre comme:

- connexion entre les quartiers
- liaison notamment du centre avec le quartier du Paradis et ses équipements sportifs
- support qualifiant d'urbanisation, tout en respectant les prescriptions liées à l'inondabilité de ses rives et la nécessaire préservation des espaces présentant un intérêt environnemental.

4- Valoriser les espaces naturels en zone urbaine en tant qu'éléments qualitatifs du cadre de vie.

En zone urbaine, les espaces naturels n'ont pas vocation à être sanctuarisés. Compte tenu de leurs apports pour la qualité du cadre de vie de la commune, ils auront à être préservés, et amplifiés par la végétalisation des espaces publics. En effet, ces espaces permettent la production et la conservation d'une biodiversité urbaine au travers de la mise en place de réseau de plantations ou de haies assurant un lien entre eux. De plus, ces espaces naturels, au travers d'une bonne gestion, correspondent à des respirations urbaines nécessaires à l'acceptation d'une plus forte densité du centre bourg.

5- Tirer les conséquences des servitudes d'utilité publique liées aux risques naturels et imposées sur le territoire communal.

La commune est exposée à plusieurs risques ; inondation, retrait et gonflement des argiles, effondrement des berges. Les espaces concernés par les risques d'inondation et d'effondrement des berges, espaces naturels en grande partie, doivent être préservés d'un développement de l'urbanisation et cela pour des raisons légitimes de sécurité publique.

En ce qui concerne les zones inondables, le Plan de Prévention des Risques est en cours de d'élaboration ; le principe de précaution prévaut et doit conduire à un zonage adapté (zone AUO à l'intérieur de la zone agglomérée).

En revanche, en fonction des aléas, le risque d'effondrement des berges n'empêche pas toute construction : les projets de bâtiments seront soumis à des contraintes constructives définies par l'arrêté préfectoral du PPR.

5. LIMITER L'URBANISATION DES SECTEURS PERIPHERIQUES ET RURAUX

Alors que le projet de Couffouleux se fixe pour objectif de mettre en place la transition d'une commune périurbaine, peu organisée, peu hiérarchisée, à un statut de « petite ville », le territoire communal reste ponctué de plusieurs hameaux ou espaces bâtis à la périphérie du bourg actuel.

Aussi, la création d'une offre urbaine diversifiée et le resserrement prioritaire du développement de l'urbanisation dans le bourg ou dans sa contiguïté immédiate implique une urbanisation plus limitée des secteurs périphériques et ruraux. Car l'augmentation de la population trouvera sa limite dans les capacités d'accueil et de fonctionnement des équipements de la commune.

Cette limitation de l'urbanisation ne doit pas se faire au détriment d'une qualité du cadre de vie. Il convient donc de transformer en hameaux, les espaces bâtis périphériques caractérisés par une simple juxtaposition de constructions. Cette transformation implique notamment de créer des espaces publics qualifiant, mais aussi d'améliorer la lisibilité des franges bâties de ces ensembles.

De plus, pour des raisons de réduction de l'impact environnemental des nouvelles opérations et de renforcement du centre urbain, le développement des secteurs périphériques et ruraux sera proscrit. Ces territoires ne doivent pas pouvoir être en concurrence avec la zone agglomérée et ses abords immédiats.

En effet, au-delà du respect de l'équilibre du territoire, la limitation du développement des secteurs périphériques ruraux a pour vocation la conservation des espaces agricoles, reliés à des enjeux paysagers, économiques et identitaires ; et des espaces naturels, reliés à des enjeux paysagers, de protection de la biodiversité, et de loisirs.

ANNEXE - EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION SUR LA JUSTIFICATION DES 25 HA (Chapitre 6 de la partie sur les « choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables et les incidences sur l'environnement »)

Suivant les aptitudes techniques, urbanistiques et environnementales et le développement démographique souhaité par la Municipalité, les hypothèses démographiques du paragraphe précédent peuvent être traduites vers une estimation des besoins prévisionnels de la commune, en matière de terrains constructibles :

Selon les enjeux et perspectives mis en avant dans le SCOT et le PLH, il convient d'envisager la production d'environ 350 logements. Sur ces 350 logements, 110 sont ou seront produits dans le cadre de l'opération des Moussoulars.

Sur les 240 logements résiduels, 25 seront à produire dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (conformément aux dispositions mises en avant dans le PLH). Finalement le territoire de Couffouleux aurait à produire environ 215 logements.

D'après le SCOT, la taille moyenne des parcelles doit être de 750 m² (la surface consacrée à la voirie et aux espaces publics peut être estimée à 250m² par parcelle). Dans une perspective de territorialisation des objectifs du SCOT et compte tenu du contexte relativement urbain de Couffouleux par rapport à d'autres communes du territoire du SCOT, il semble raisonnable d'envisager des logements sur des parcelles plus petites, avec ainsi 10 à 20% de logements collectifs ou semi-collectifs (soit des superficies moyennes de 200m²/logement).

Compte tenu des éléments précités et en raison de la rétention foncière observée sur le territoire du SCOT, le total des zones constructibles vierges à envisager dans le cadre du document d'urbanisme peut être estimé à environ 25 ha (dont une partie conséquente au travers d'opérations d'ensemble devant satisfaire une production minimale de logements sociaux).

La taille moyenne des parcelles reprise dans les OAP est de 750 m² En rapport avec le SCOT, cette taille de parcelle marque une rupture avec les dimensions des parcelles observées jusqu'à l'opération des Moussoulars.

Au sein de l'histoire urbaine de Couffouleux, il s'agit d'un premier jalon amenant à densifier la zone agglomérée. Les éléments de cadrage des OAP n'empêchent pas que des opérations d'ensemble plus denses puissent voir le jour du fait d'une Maitrise d'Ouvrage publique ou privée.

A plus long terme, la constitution d'un centre de vie pourvu en commerces et services pourra justifier de densités à prescrire plus fortes.