



CORNEBARRIEU PLAN-GUIDE

PRÉSENTATION PUBLIQUE 15/11/22



Qu'est-ce qu'un Plan Guide communal ?

Qu'est-ce qu'un Plan Guide communal ?

Accusé de réception en préfecture
031-213101504-20221214-DEL-2022-12-93-DE
Date de télétransmission : 19/12/2022
Date de réception préfecture : 19/12/2022

Objectifs généraux

→ Anticiper et accompagner l'évolution du territoire communal selon une vision prospective à moyen/long terme

Il doit permettre :

- le **partage d'une vision** d'avenir de la ville de Cornebarrieu
- l'**accompagnement cohérent de l'urbanisation** du territoire communal
- l'**anticipation et la priorisation des secteurs de mutation urbaine à venir**

Il n'a pas de portée réglementaire mais alimente les travaux de la commune pour l'élaboration du PLUi-H.



Qu'est-ce qu'un Plan Guide communal ?

Accusé de réception en préfecture
031-213101504-20221214-DEL-2022-12-93-DE
Date de télétransmission : 19/12/2022
Date de réception préfecture : 19/12/2022

Un travail en deux temps

Temps 1

Élaboration du diagnostic ciblé



Propose une approche globale et transversale du territoire dans ses composantes urbaines, paysagères et environnementales.

Temps 2

Élaboration du Plan-Guide



Définit les conditions d'évolution de la commune, identifie les territoires d'accueil sur la commune et les priorise dans une vision à moyen/long terme.

Pourquoi maintenant ?

Pourquoi maintenant ?

Un contexte national et métropolitain qui évolue

- La nécessité de lutter contre le changement climatique, les émissions de gaz à effet de serre et la préservation de la biodiversité.
- L'artificialisation des sols, conséquence directe de l'extension urbaine, est aujourd'hui une des causes premières du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité.
- Définition : routes, bâtiments, parkings, aires de jeux, surfaces bâties... Tout sol transformé par une opération d'aménagement, imperméabilisé partiellement ou totalement, est artificialisé.

**L'artificialisation des sols a augmenté de 70 % depuis 1981...
...la population n'a pourtant augmenté que de 19 %.**

source : France Stratégies

Depuis la fin des années 2000, plus de 28 000 ha sont soustraits chaque année aux espaces naturels, agricoles et forestiers.

**source : CEREMA, Portail de l'artificialisation des sols, 2009-2018*

Pourquoi maintenant ?

Les effets de l'artificialisation des sols

- L'artificialisation des sols a des répercussions directes sur la qualité de vie des citoyens mais aussi sur l'environnement.
- La réduction des surfaces liées aux espaces naturels, agricoles et forestiers est préjudiciable à la biodiversité, au climat et à la vie terrestre en général.
- L'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 pour réduire la consommation d'espace et lutter contre l'artificialisation des sols.



Destruction des sols, des paysages et de la biodiversité animale et végétale



Augmentation des températures et réchauffement climatique global



Pollution des sols, de l'eau, de l'air et sonore



Amplification des risques d'inondations et atteinte à l'infiltration des eaux sur place.



Réduction de la capacité des terres agricoles à nous nourrir

Pourquoi maintenant ?

La loi Climat et Résilience (24.08.21)

- La loi Climat et Résilience : la traduction législative de l'objectif ZAN mais pas uniquement. Elle ancre la notion d'écologie dans l'ensemble des domaines (produire, travailler, se déplacer, se loger, consommer...)



Une société neutre
en carbone, + résiliente, +
juste, + solidaire



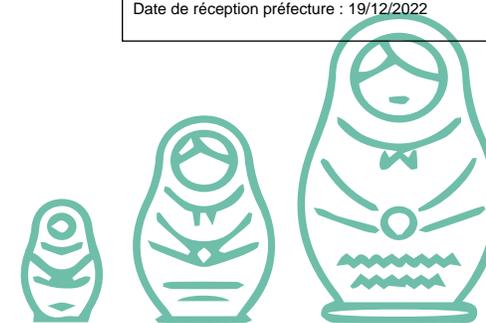
Des changements qui s'annoncent pour de nombreux domaines :

- Consommer
- Produire et travailler
- Se déplacer
- **Se loger**
- Se nourrir
- Renforcer la protection judiciaire de l'environnement

Pourquoi maintenant ?

Accusé de réception en préfecture
031-213101504-20221214-DEL-2022-12-93-DE
Date de télétransmission : 19/12/2022
Date de réception préfecture : 19/12/2022

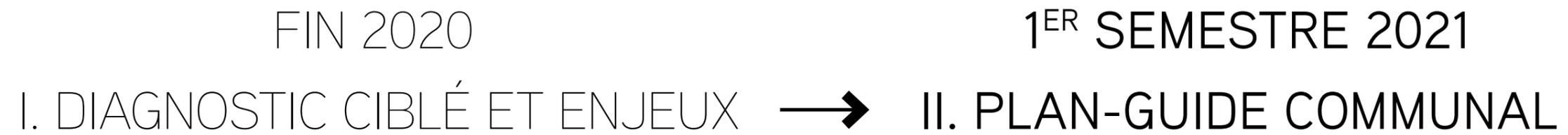
Une opportunité de rejeter les dés pour demain



- La nécessité de **promouvoir le renouvellement urbain sur l'existant** et stopper les dynamiques d'extension urbaine.
- Les documents réglementaires qui s'adaptent : le PLUIH métropolitain en cours de réflexion pour répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience.
- Le Plan-Guide, une réflexion qui tombe à point, pour clarifier les objectifs de renouvellement urbain à l'échelle communale et alimenter le PLUIH en cours.



CALENDRIER



Présentation publique de restitution du Plan-Guide

SOMMAIRE

I. DIAGNOSTIC CIBLÉ ET ENJEUX

1. MORPHOLOGIE ET CONTEXTE MÉTROPOLITAIN
 2. NIVEAU DE SERVICES ET CAPACITÉ D'ACCUEIL
 3. DYNAMIQUE DE L'ACCUEIL RÉSIDENTIEL
- DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX

II. PLAN-GUIDE

1. TEMPÉRER L'ACCUEIL RÉSIDENTIEL
2. ACCUEILLIR AU DELÀ DES MONGES



I. DIAGNOSTIC CIBLÉ ET ENJEUX

1. MORPHOLOGIE ET CONTEXTE MÉTROPOLITAIN



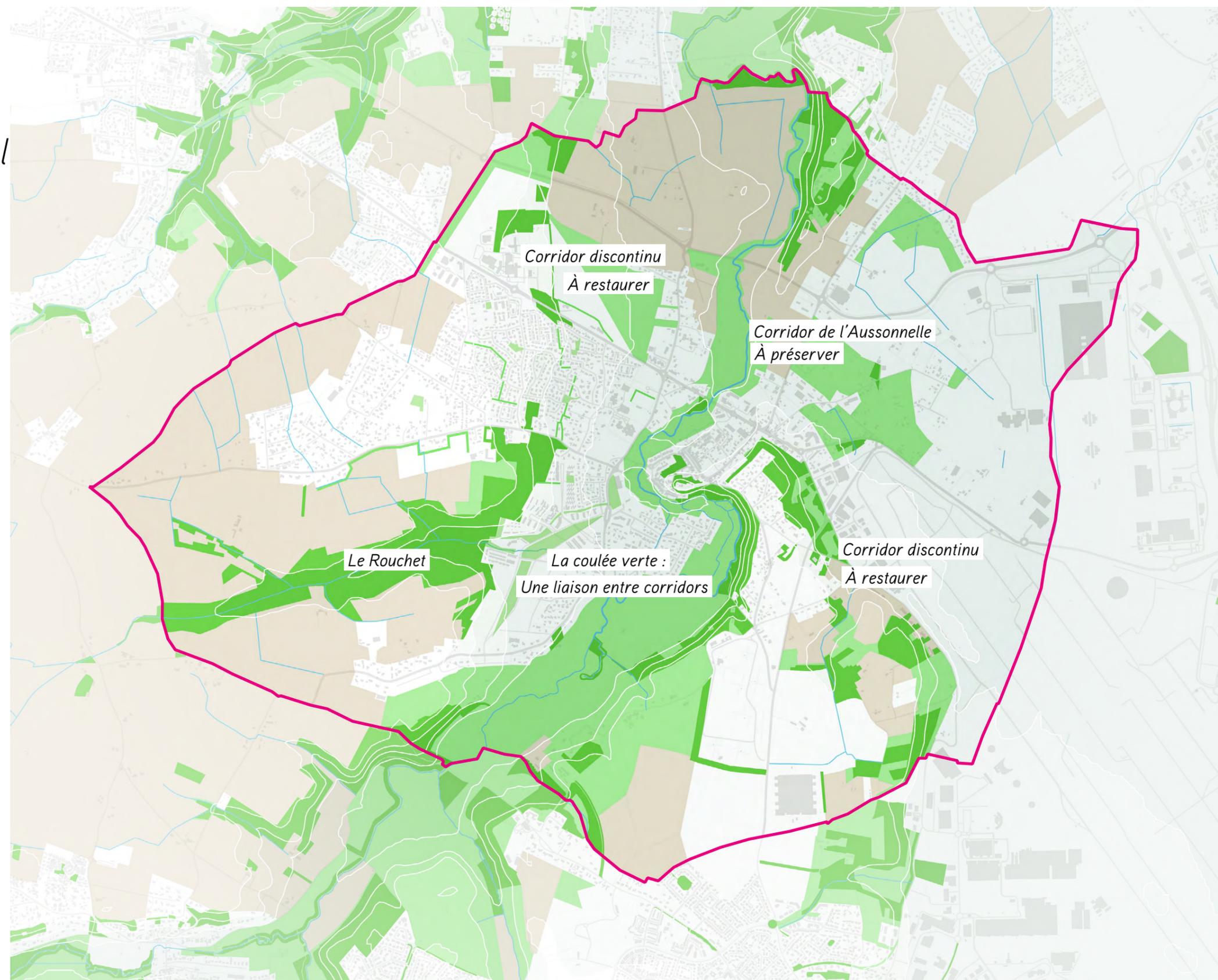
TRAME PAYSAGÈRE

Un cadre environnemental de grande qualité, à la convergence de plusieurs corridors écologiques

La trame verte et bleue est :

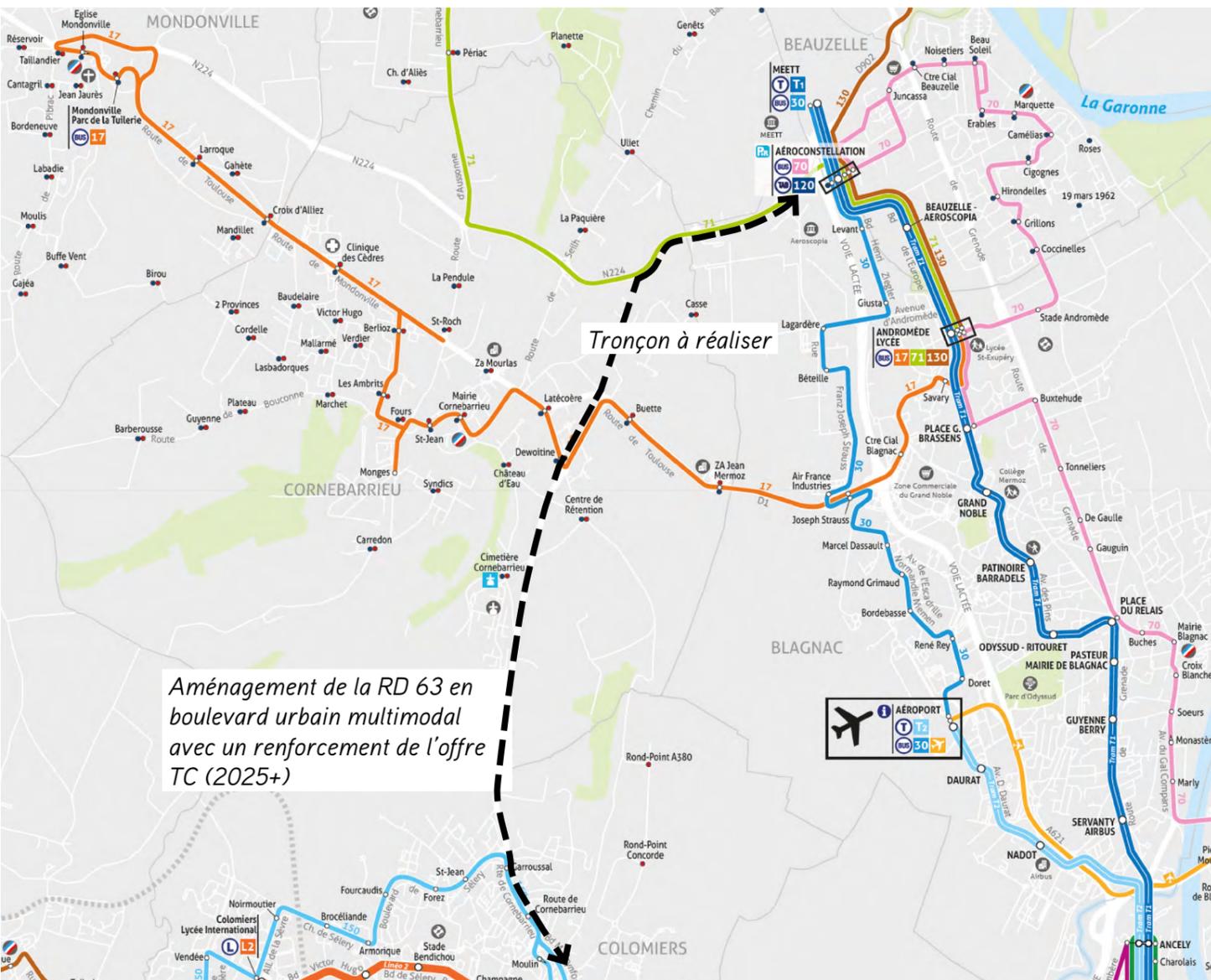
- un écrin pour le centre-ville,
- une structure pour la ZAC Monges,
- diffuse mais persistante sur les secteurs pavillonnaires.

- Zone Agricole
- Zone Naturelle Stricte
- Espace Boisé Classé et Espaces Verts Protégés



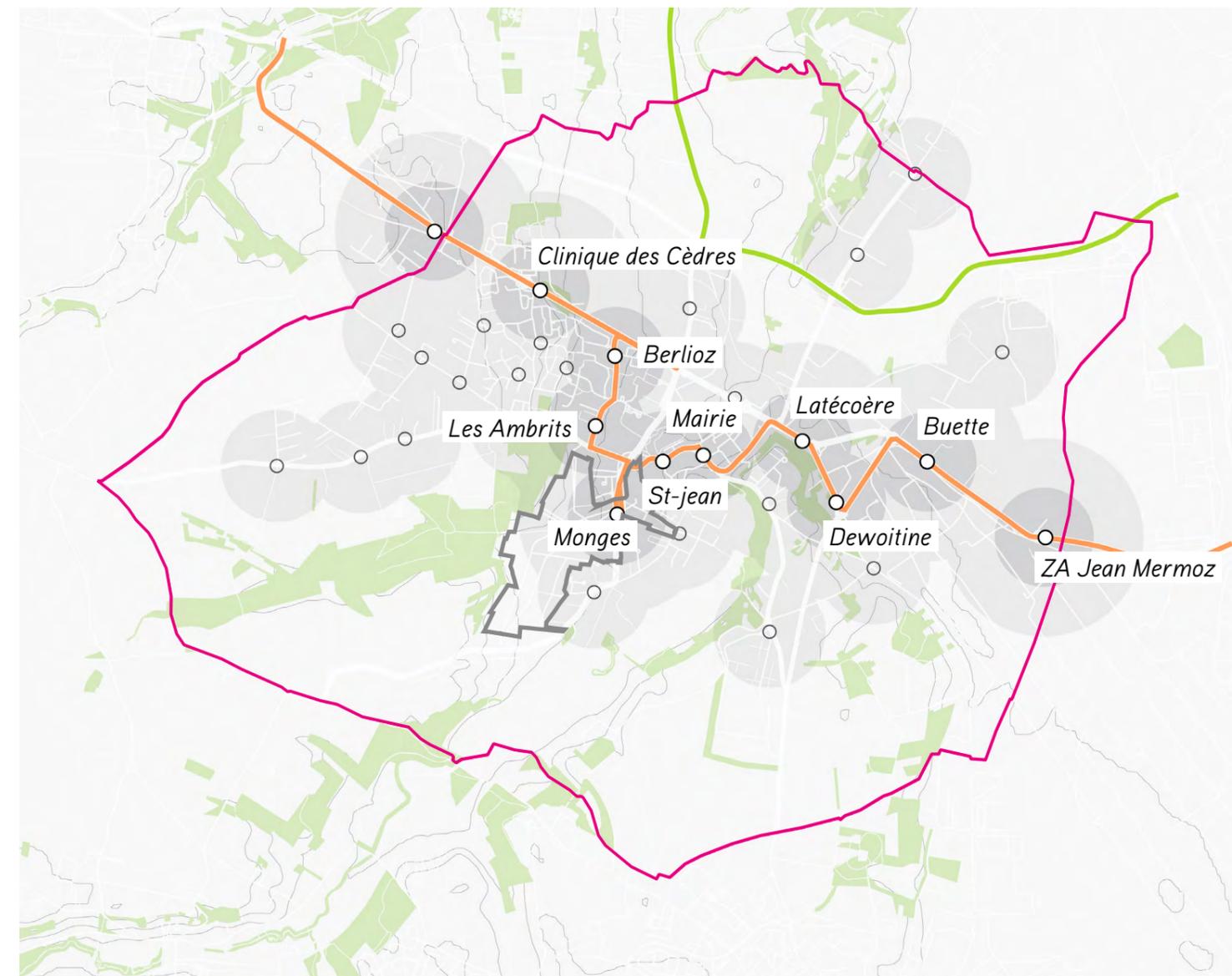
ACCESSIBILITÉ : DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Une desserte a minima mais l'opportunité d'un lien performant



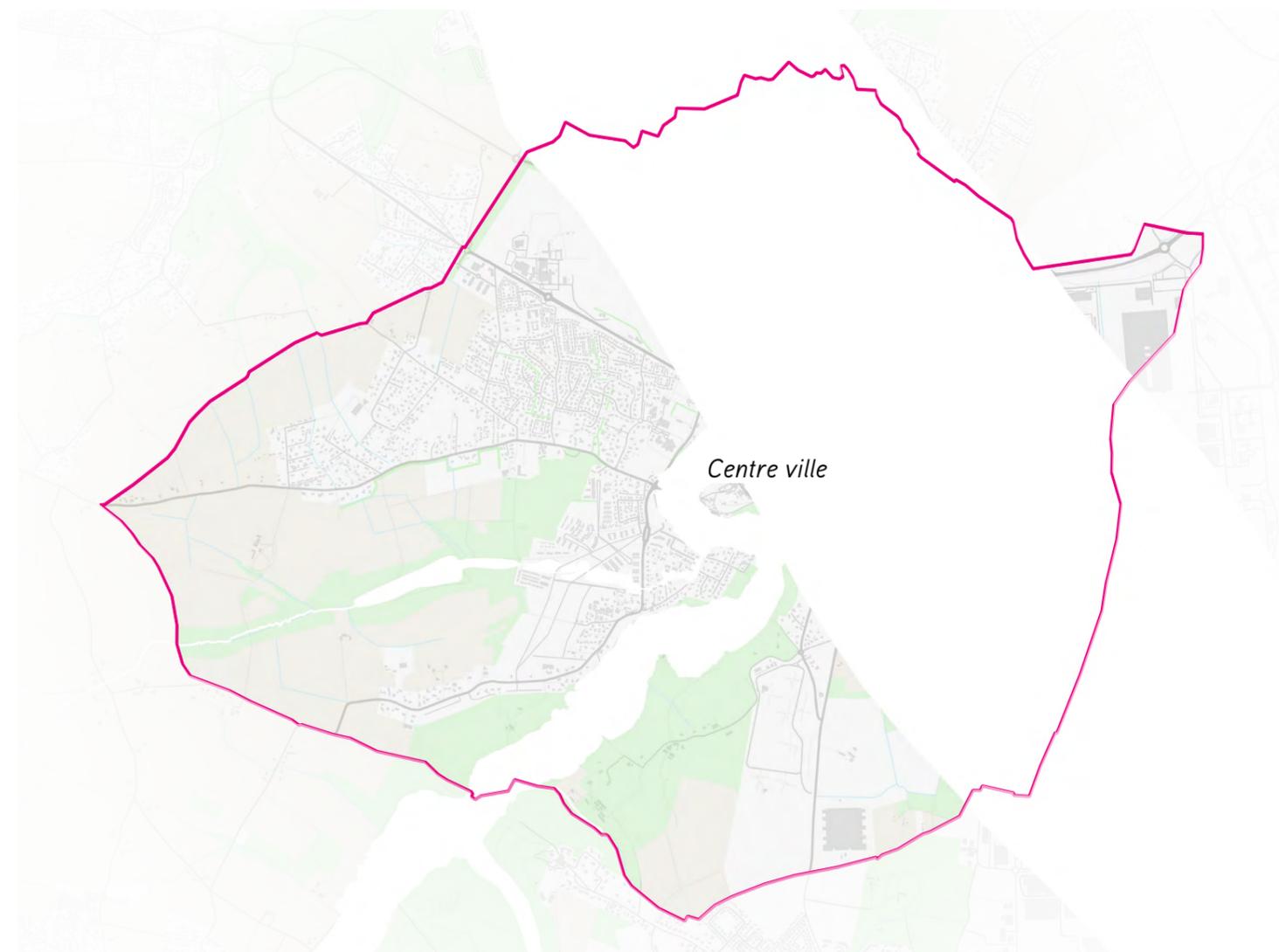
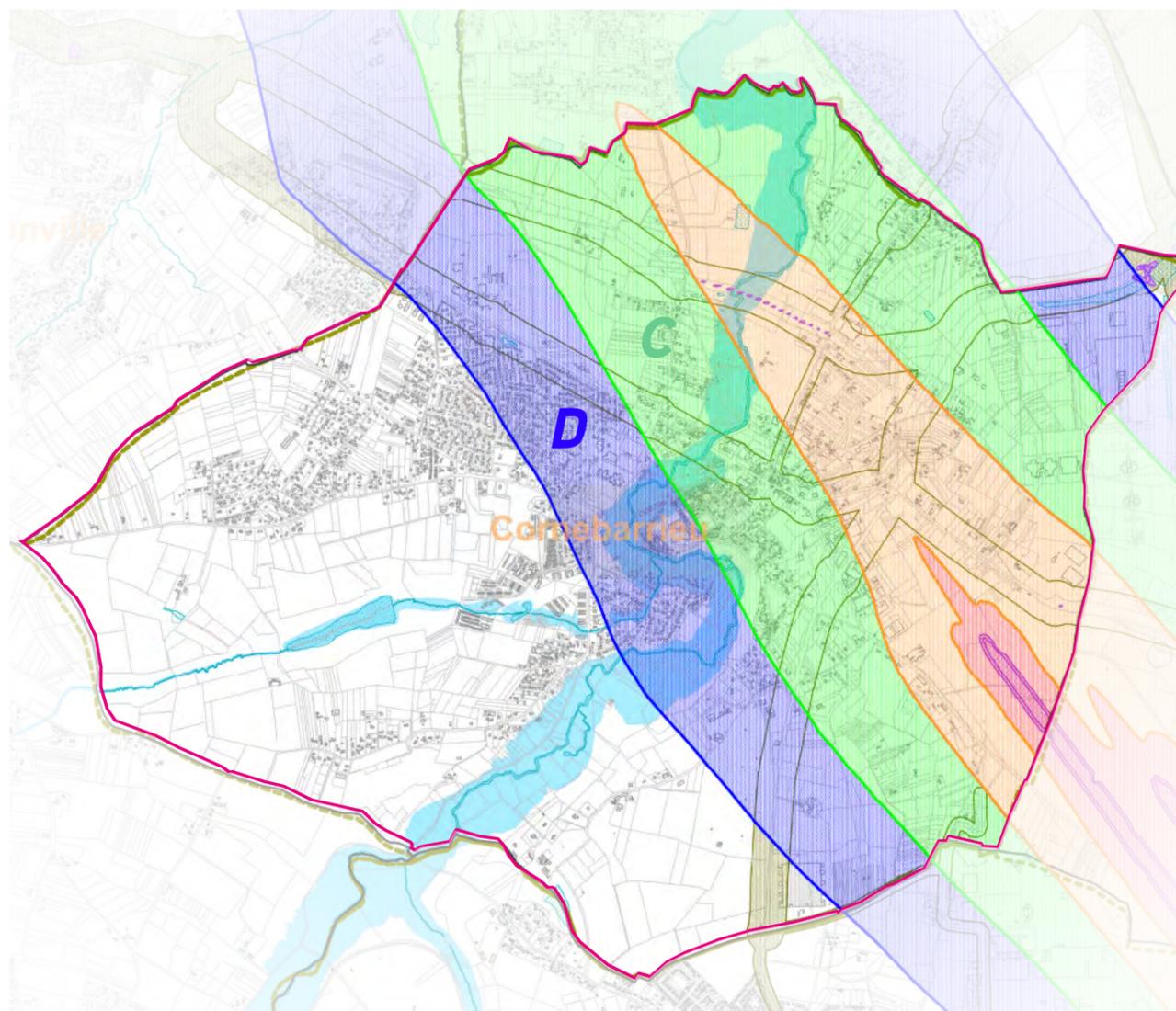
Réseau de transport Public

© Tisséo



Desserte par la ligne 17 et le TAD

CONTRAINTES



*Plan d'Exposition au Bruit et
PPRI**

**Annulé par le tribunal administratif de
Toulouse le 18 janvier 2019, aucun PPRI
n'est applicable à ce jour sur la commune*

*Cornebarrieu sans zone inondable et zones
A,B et C du PEB (quasi inconstructibilité de
logement)*

2. NIVEAU DE SERVICES ET CAPACITÉ D'ACCUEIL



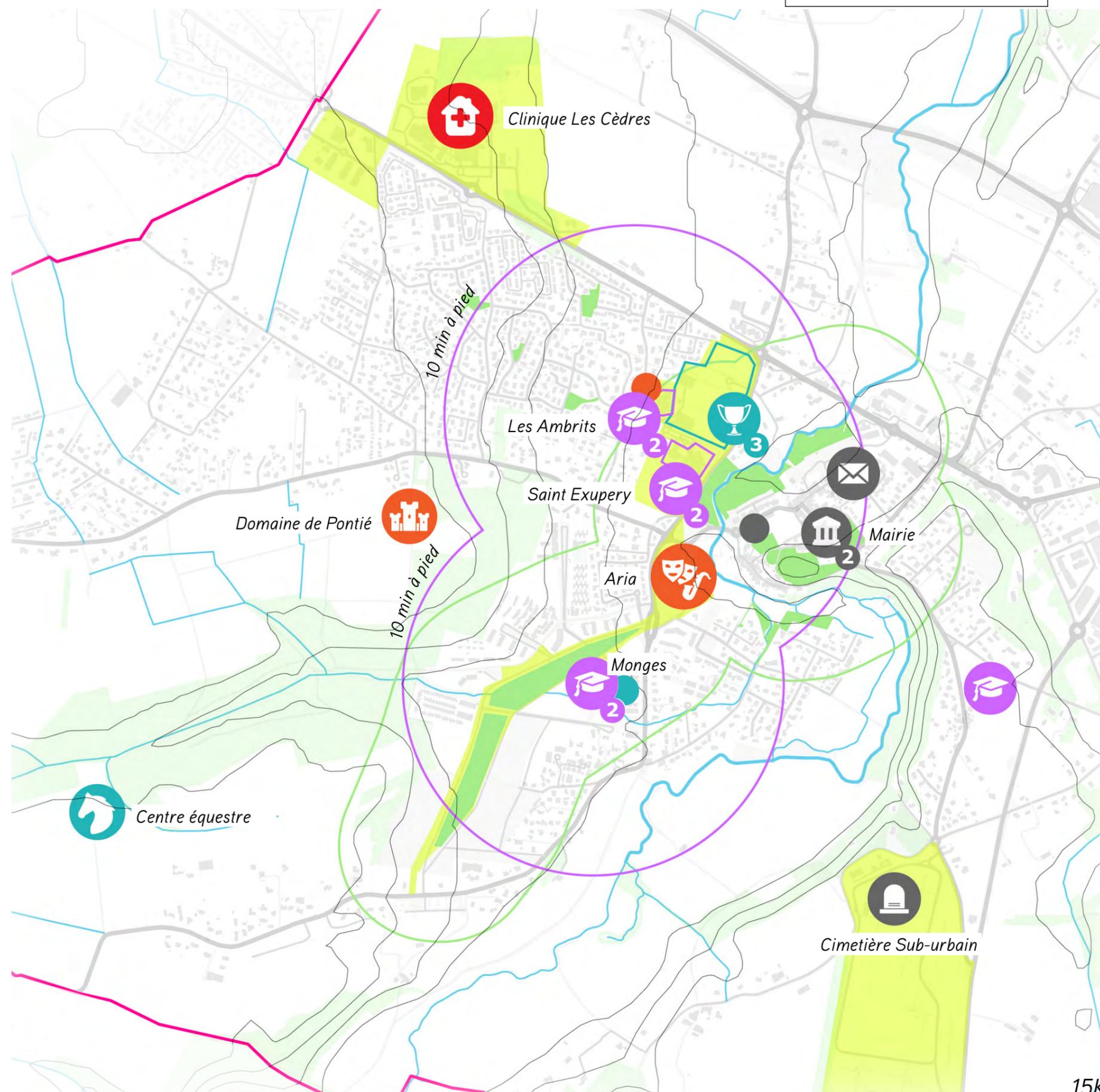
ÉQUIPEMENTS

Une véritable centralité

Les équipements du quotidien se concentrent autour du centre ville historique.

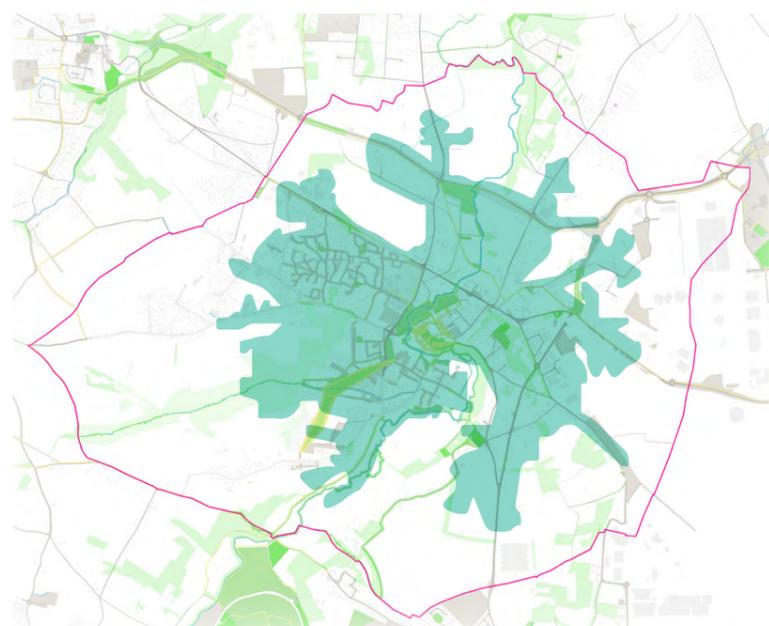
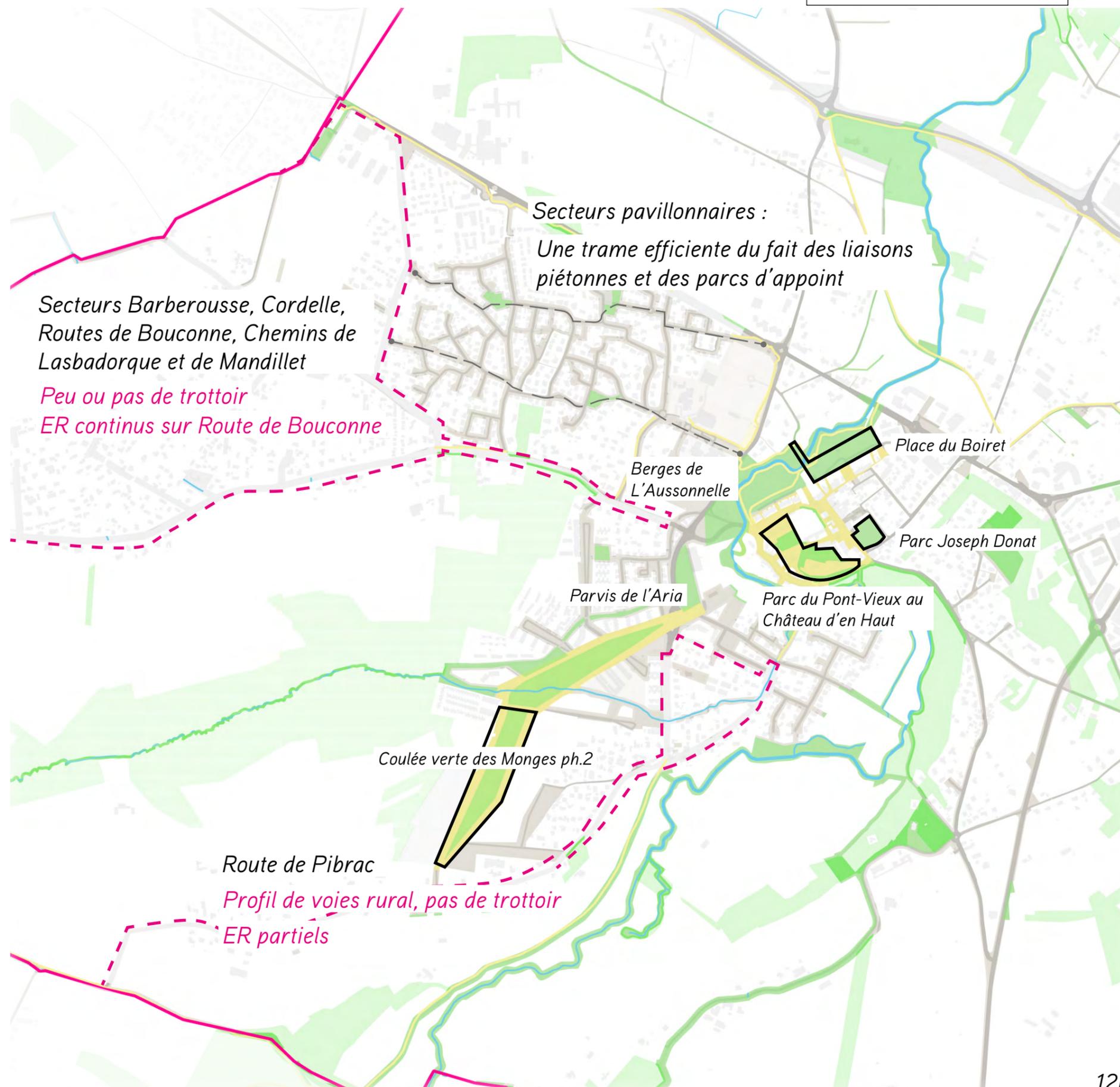
Grand équipement, l'Aria apparaît comme un lien, en espace et en fonction, entre centre ville et extension des Monges.

- Scolaire
- Sport / loisir
- Culture / loisir
- Services / administration
- Parc public
- Zone UIC



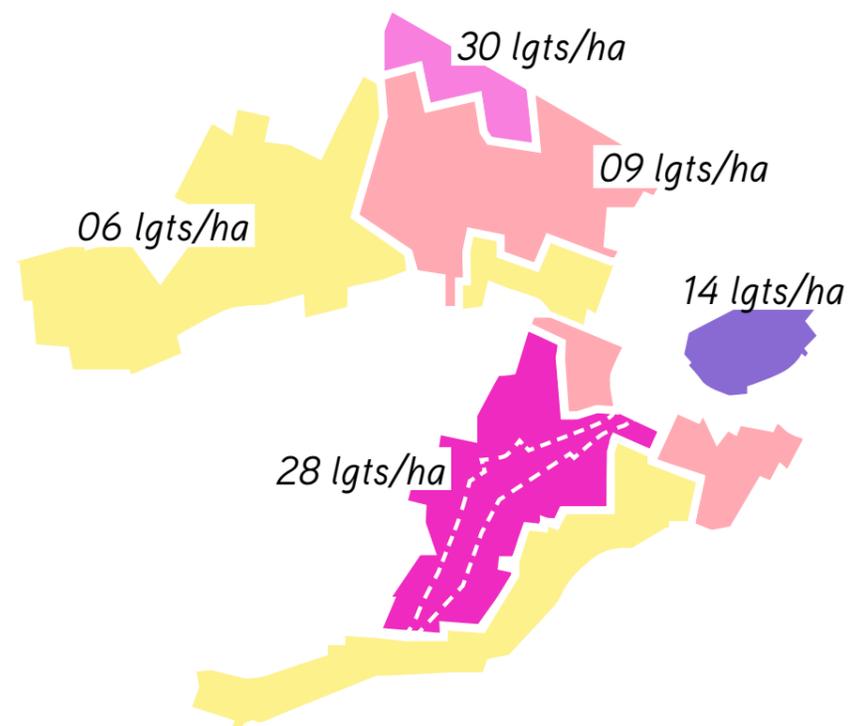
ESPACES PUBLICS

*Aménité du centre,
carence des hameaux*



30 minutes à pied depuis le centre-ville

FORMES URBAINES



TYPOLOGIE

-  Noyau urbain historique
-  Hab. ind. grande parcelle
-  Hab. ind. petite parcelle
-  Hab. ind. lotissement
-  Hab. ind. groupé
-  Habitat collectif



*Front bâti de centre ville
Paysage public et privé
Espaces publics de qualité*



*Principe de lanières hérité
de la trame agricole, mitage
Paysage privé, riche
Espaces publics minimes*



*Lotissements des années 80-90
Paysage privé
Espaces publics inégaux*



*Résidences fermées des années
2000
Paysage privé
Espaces collectifs dédiés au
stationnement*



*Aménagement de SEM
Paysage public, riche
Espaces publics de qualité
Lgt social > 30%
Stationnement souterrain*

3. DYNAMIQUE DE L'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

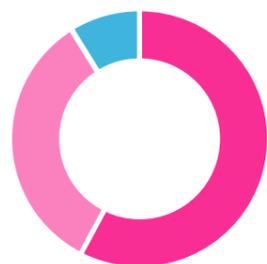


PRODUCTION DE LOGEMENTS

Une production encadrée

Quel accueil au delà de la ZAC Monges ?

Part selon type de logements commencés de 2014 à 2018

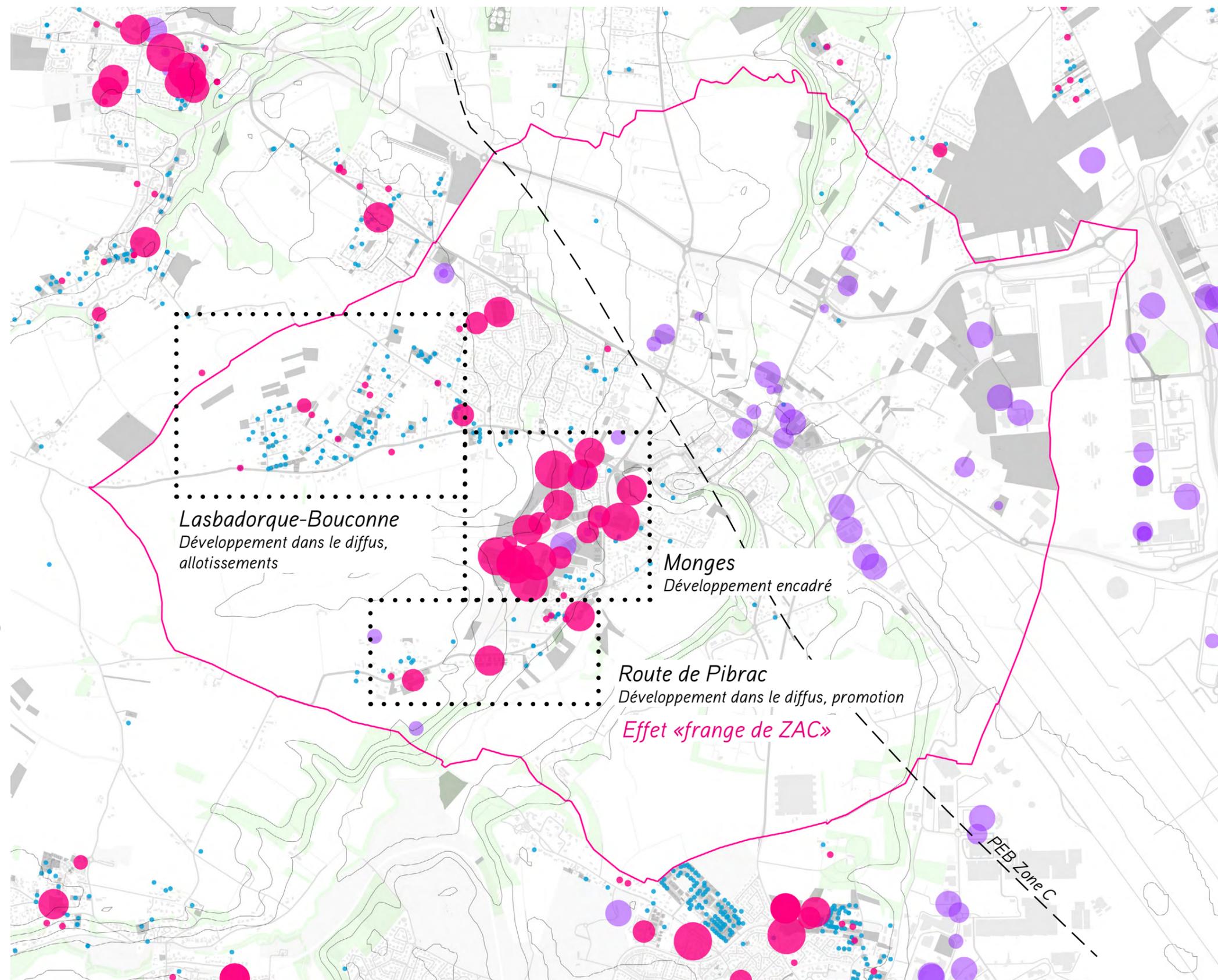


- Collectif
- Individuel groupé
- Individuel pur

LOGEMENT NEUF AUTORISÉ (2010-19)

- +1
- +2 à + 10
- +10 à + 20
- +20 à + 40
- +40 à + 80

- Vente de terrain nu (2010-2019)
- Extension urbaine
- Création de surface, activité



TYPOLOGIE DES MUTATIONS DANS LE DIFFUS

Après l'extension, l'émergence d'un
«renouvellement urbain» ?

*Habitat individuel
groupé et collectif*

Habitat individuel



Dent creuse

Allotissement de terrain nu, lots libres

*Habitat individuel
groupé*



*Allotissement de terrain nu, promotion
immobilière ou programme bailleur*



*Opération d'opportunité
(frange de ZAC)
Principe d'impasse.*



DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX

DIAGNOSTIC

ATOUPS

1. La convergence de corridors écologiques,
2. La présence agricole, le maraîchage,
3. Le dynamisme économique et commercial,
4. Le niveau d'équipement du centre-ville, sa valeur paysagère et patrimoniale, la qualité des espaces publics,
5. Un accueil récent important et encadré par la ZAC,
6. La coexistence de l'authenticité du centre-ville et du caractère contemporain et local des Monges

FAIBLESSES

1. Le Plan d'Exposition au Bruit et le risque inondation qui fige la moitié du territoire,
2. Une desserte en transport en commun a minima,
3. Des secteurs d'accueil récent inadaptés aux piétons et cycles (y compris secteurs AUF),
4. Un relief qui «éloigne» les hameaux du centre,
5. Une frange ville-agriculture peu définie,
6. Une centralité commerciale déplacée sur la RD1

MENACES

1. Une consommation continue des terres agricoles à l'ouest (atténuée par le ZAN),
2. La voiture comme seul mode de déplacement viable,
3. Un accueil résidentiel d'opportunité, dans le diffus, éloigné des polarités et sous-équipé (voirie),
4. Le besoin perpétuel d'un «rattrapage» autour des nouvelles opérations (scolaire, espace public, voirie),
5. Un enjeu foncier complexe (maîtrise, coût)

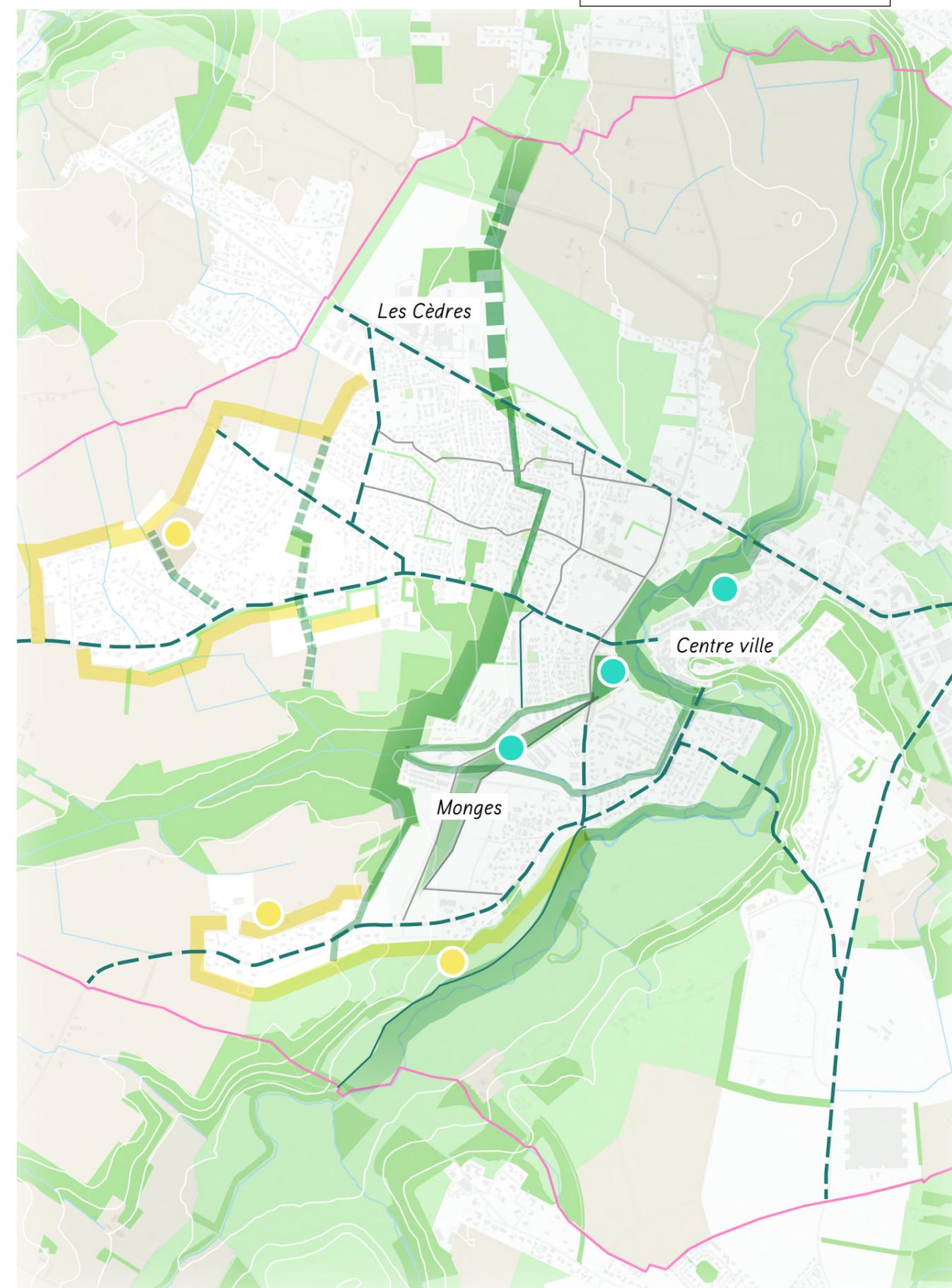
OPPORTUNITÉS

1. Le terme d'une importante étape de développement (ZAC) qui permet d'établir une nouvelle stratégie,
2. Un territoire attractif et un objectif de production de logements à la baisse qui offrent un cadre de négociation des projets en faveur de leur qualité,
3. Le développement à moyen terme de l'infrastructure (3ème ligne, REV) et de l'offre en transport en commun

ENJEUX 1/2

Favoriser un mode de vie périurbain de qualité

-  Valoriser le paysage, ménager l'accès à la nature,
Préservation/restauration des corridors écologiques
-  Continuités paysagères retrouvées
Lisibilité et accessibilité des parcours en berges d'Aussonnelle,
-  Programmer les franges ville-nature et ville-agriculture,
Maintien du maraîchage, jardins familiaux, haies nourricières...
-  Développer de liaisons piétonnes et cycles confortables
 - Pour l'ensemble des secteurs d'accueil (rattrapage pour les hameaux ouest),
 - vers Colomiers pour accompagner les transports en commun structurants
 - vers l'Aéroport (Réseau Express Vélo)
-  Consolider l'intégration des nouveaux arrivants, faire commun, accompagner le mode de vie métropolitain
Des lieux fédérateurs ?



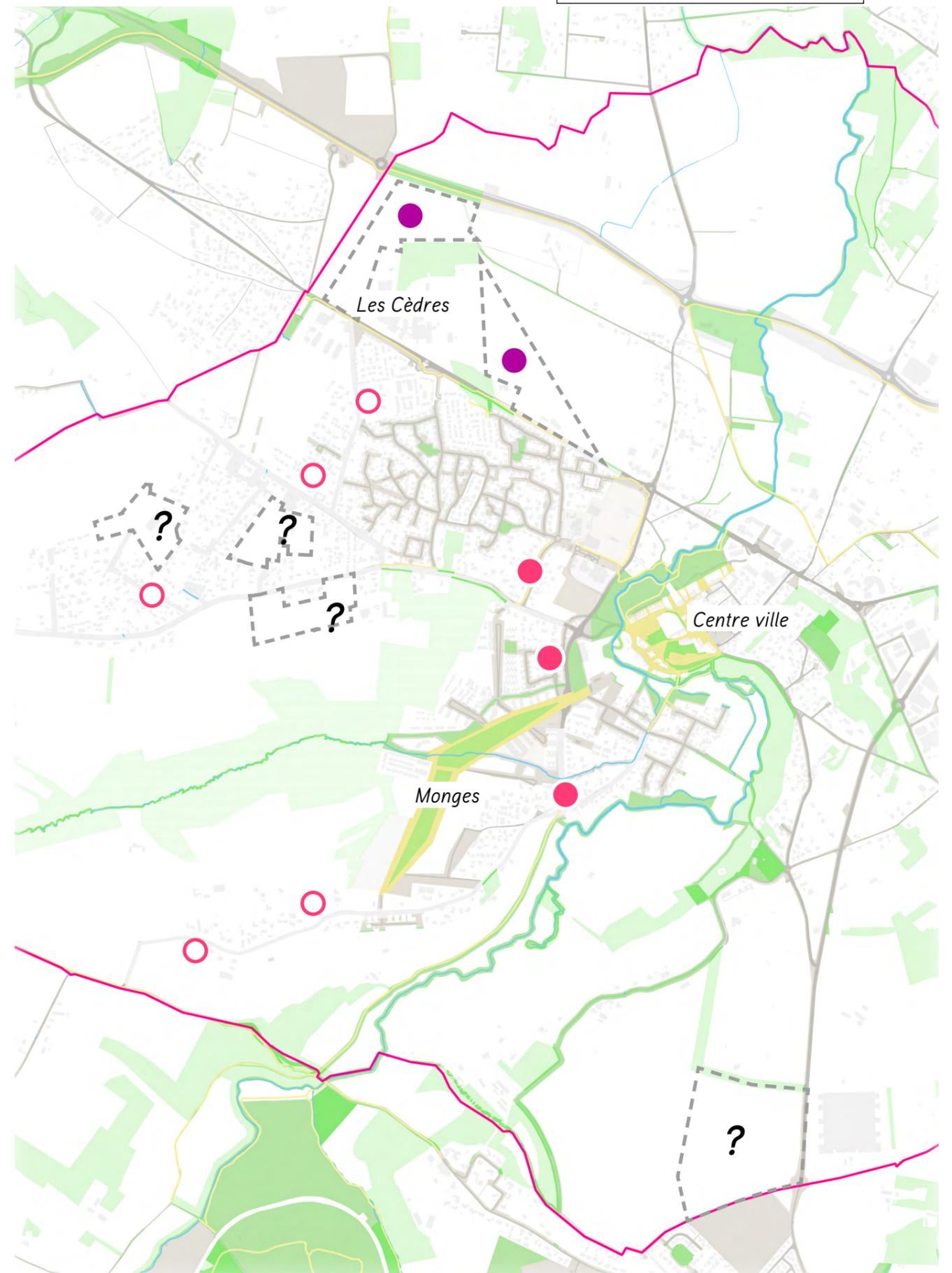
ENJEUX 2/2

Accueillir au delà des Monges

Intégrer les enjeux de la loi climat et résilience

Tempérer l'accueil résidentiel pour «amortir»
l'importante production récente de logement

- Définir la limite de l'extension urbaine et modéré l'accueil sur les secteurs distants des équipements
- ? Remise en question des zones AU ?
- Puis rapprocher l'accueil résidentiel du centre-ville ?
À long terme, une densification des secteurs les mieux équipés ?
Des porteurs de projets dirigés sur des secteurs choisis, au bénéfice de la collectivité (nouveau maillon, épaisseur de l'espace public, etc.)
- Laisser aux futures générations des espaces de choix
Etablir une stratégie foncière
- Un enjeu métropolitain pour la programmation aux abords des Cèdres



Accusé de réception en préfecture
031-213101504-20221214-DEL-2022-12-93-DE
Date de télétransmission : 19/12/2022
Date de réception préfecture : 19/12/2022



II. PLAN-GUIDE *D'ÉVOLUTIONS ET DE MUTATIONS FONCIÈRES*

L'OUTIL 4 VERBES - LEXIQUE *Adapté à la commune*

Phénomènes constatés

Intensification

Hab. individuel



Renouvellement

Hab. Individuel groupé et collectif



Extension urbaine

Hab. Individuel groupé et collectif



Préserver

Évolution mineure du tissu urbain

Accompagner

Évolution douce du tissu urbain

Renouveler

Évolution forte du tissu urbain

Restructurer

Transformation du tissu urbain

Objectif : maintenir la cohésion du tissu ancien sans le figer, conserver les ensembles patrimoniaux

Application : maintien du bâti à valeur patrimoniale, comblement de dents creuses, surélévation, construction en second rideau si compatible avec le cœur d'îlot paysager

Objectif : permettre un accueil modéré en cohérence avec l'ambiance urbaine du quartier et les équilibres présents (typologie, paysage), logique d'intensification

Application : permanence de la structure parcellaire, nouvelle construction adaptée au déjà-là, maintien de la trame paysagère privée

Objectif : favoriser la mutation, selon une ambition d'accueil corrélée au niveau d'équipement du territoire

Application : regroupement parcellaire, agir sur la forme urbaine selon une réflexion «à la rue» ou «à l'îlot»

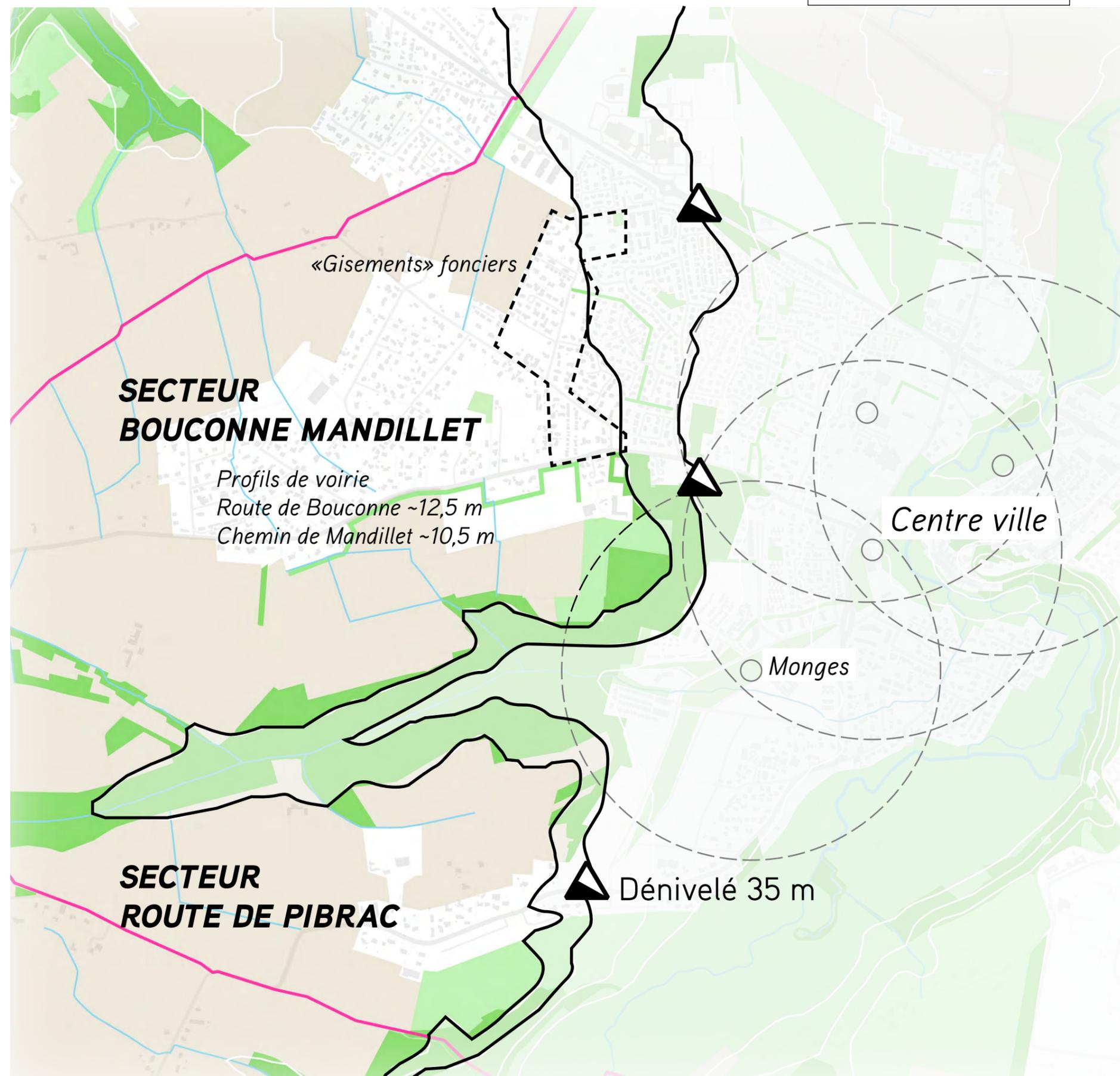
Objectif : Initier et encadrer la transformation du territoire, par l'action conjointe du public et du privé

Application : sur la base d'un changement de vocation, encadrement public, nouveaux tracés, découpages, nouvelles formes urbaines

1. TEMPÉRER L'ACCUEIL RÉSIDENTIEL



Un secteur ouest
dont l'éloignement
du centre-ville et
des équipements est
accentué par le relief



- ▲ Relief important
- Destinations (10min à pied)

DÉFINIR LA LIMITE DE L'EXTENSION URBAINE

Encadrer le mitage par la trame paysagère

Constituer une frange urbaine cohérente, clairement identifiée et programmée

Des principes paysagers déjà là

Route de Bouconne

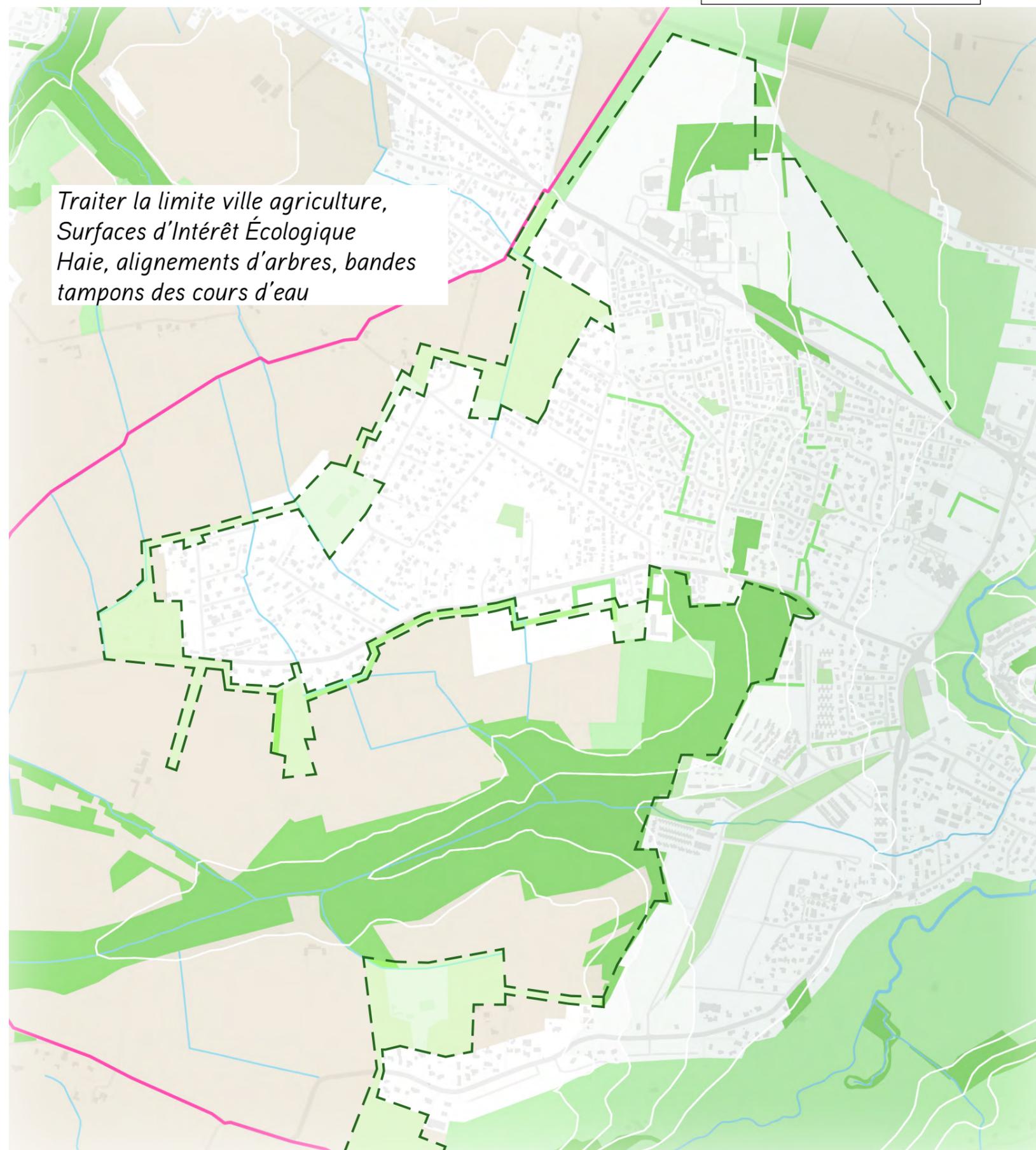
Avant



Après



Chemin de Lasbadorques, arbres et haie bocagère



ACCOMPAGNER

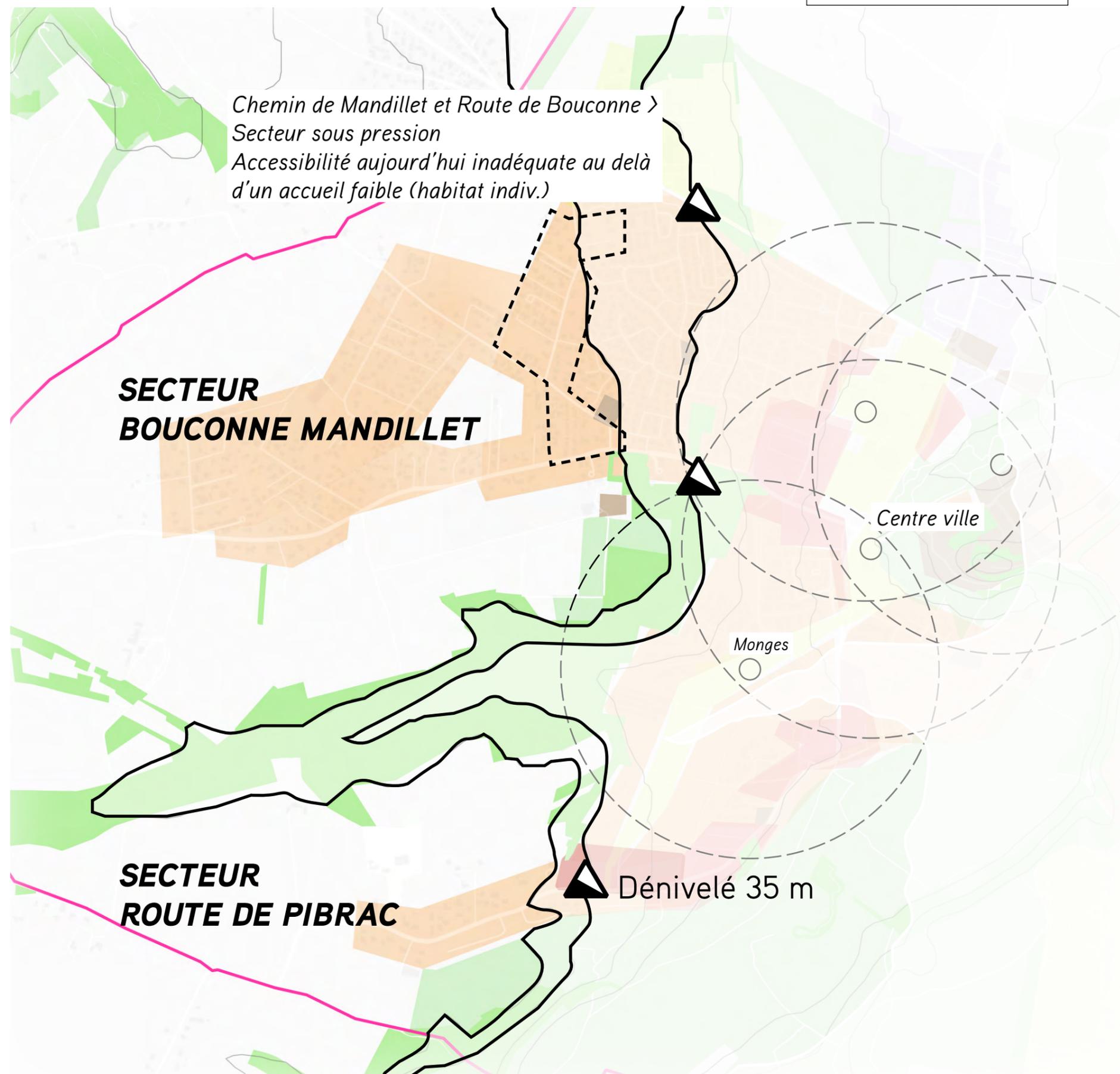
Typologie :

Les opérations de logements individuels groupés ou superposés nécessitent un cadre paysager collectif.

Subdivision de la trame parcellaire (lanières), maintien du paysage privé.

▲ Une opération de logements collectifs majoritaires produira une densité non compatible avec les documents de planification et le niveau d'équipement du secteur.

 Accompagner



2. ACCUEILLIR AU DELÀ DES MONGES



Google Earth

RAPPROCHER L'ACCUEIL DU CENTRE VILLE

*Après l'extension d'est en ouest,
une nouvelle dynamique sur un
axe nord-sud en proximité du
centre-ville*

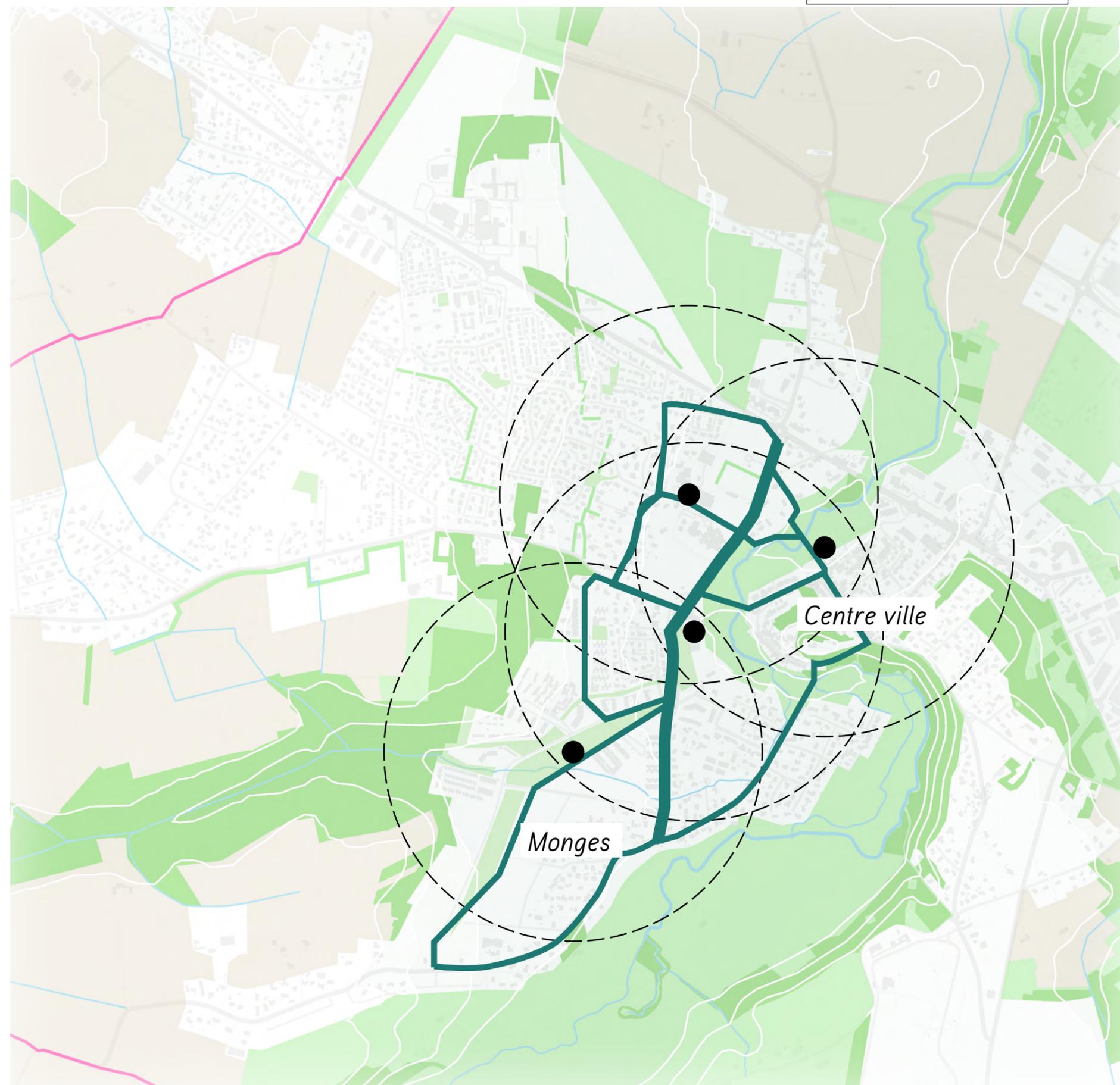
L'accueil résidentiel en voisinage du centre-ville participe à sa consolidation (commerces, services) et bénéficie de son niveau d'équipement.

Il est propice au logement spécifiques (adaptés, seniors), favorise les parcours résidentiels. Il permet de répondre aux objectifs de production de logement social.

● Destinations (10min à pied)



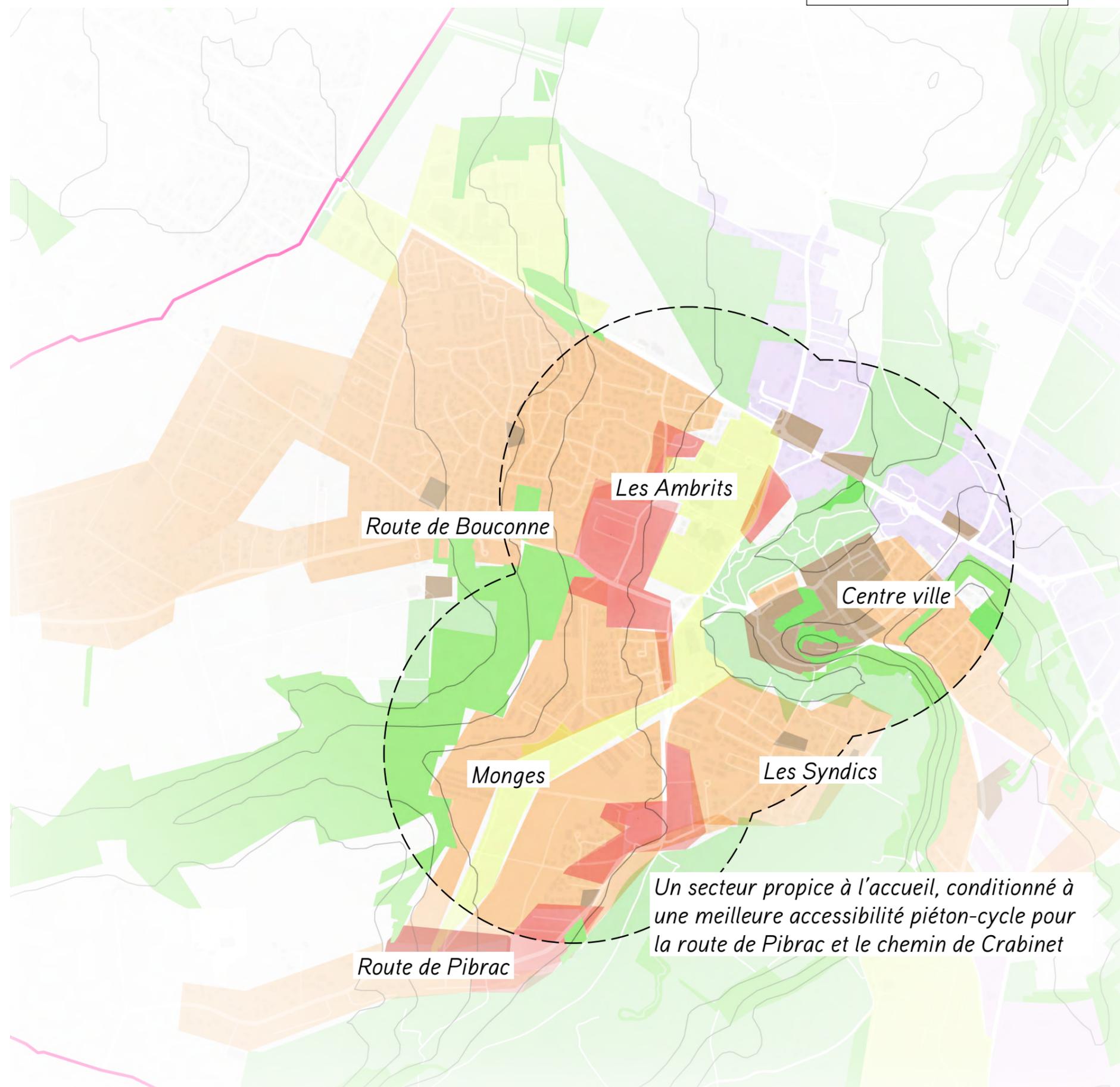
*Ancrage des quartiers au CV,
traversées de l'Aussonnelle
(piétons-cycles)*

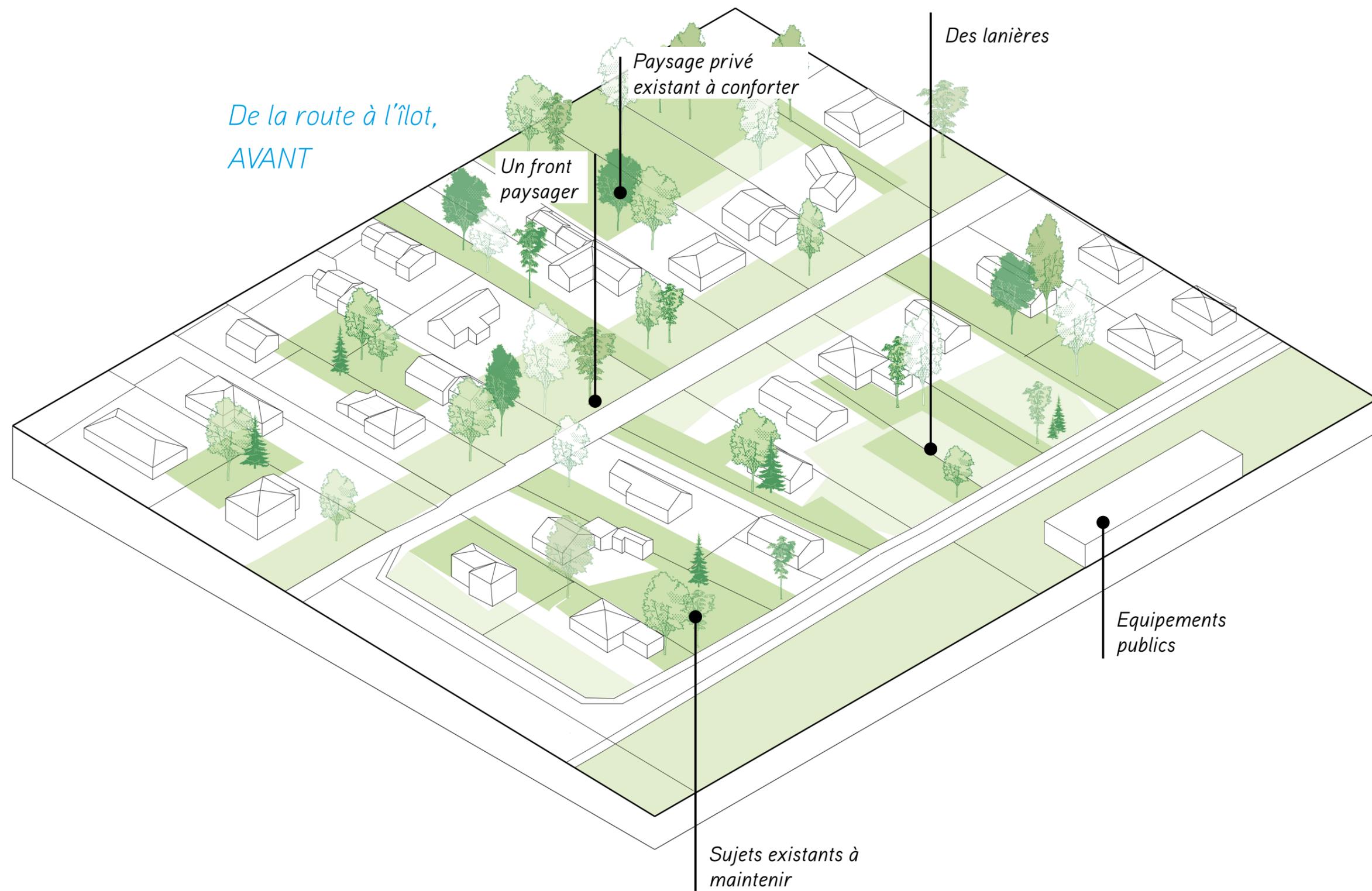


RENOUVELER AU BON ENDROIT

Des porteurs de projets dirigés sur des secteurs choisis, au bénéfice de la collectivité (nouvel espace public, production de logements spécifiques, etc.)

- Renouveler
- Accompagner
- Préserver



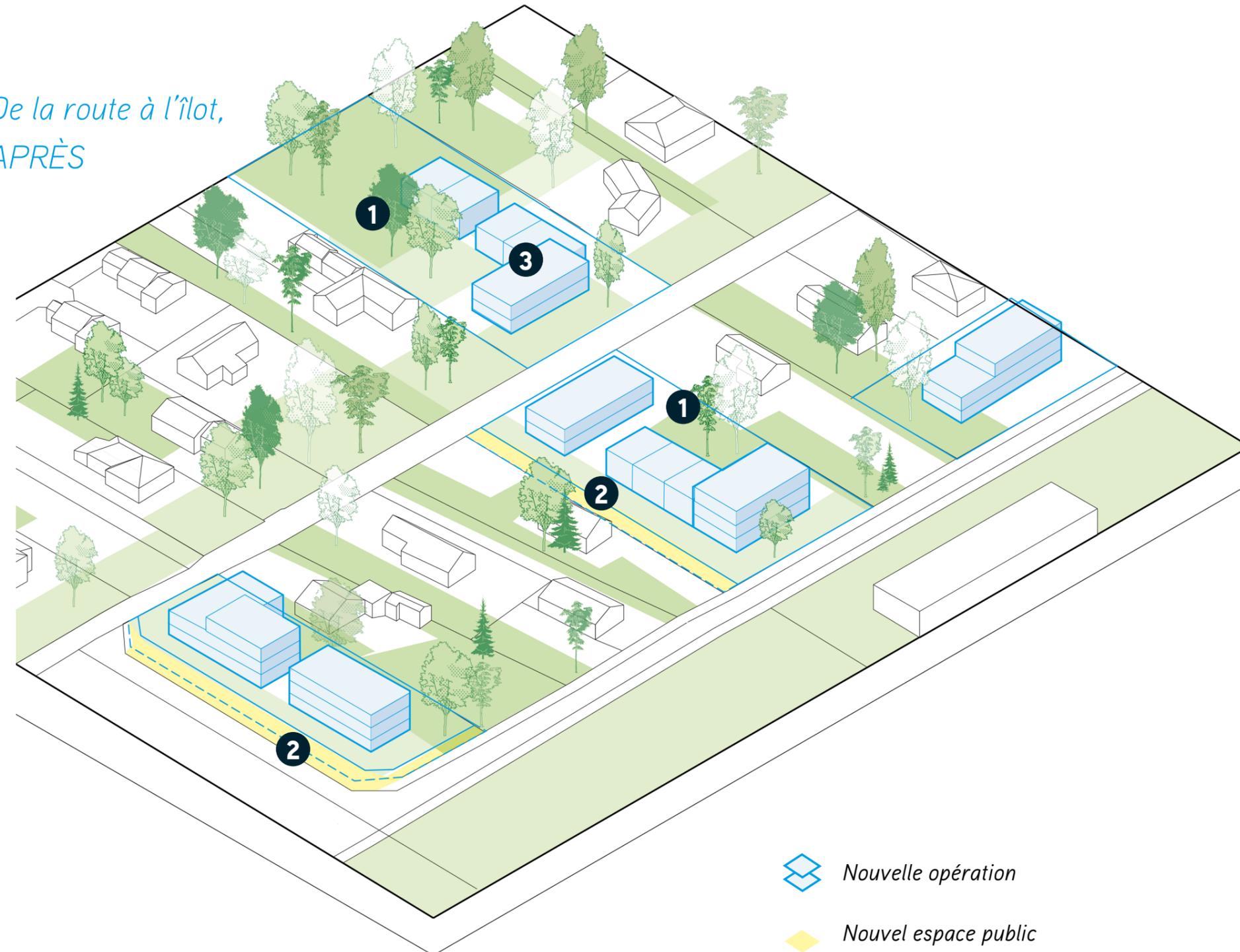


Proposition:

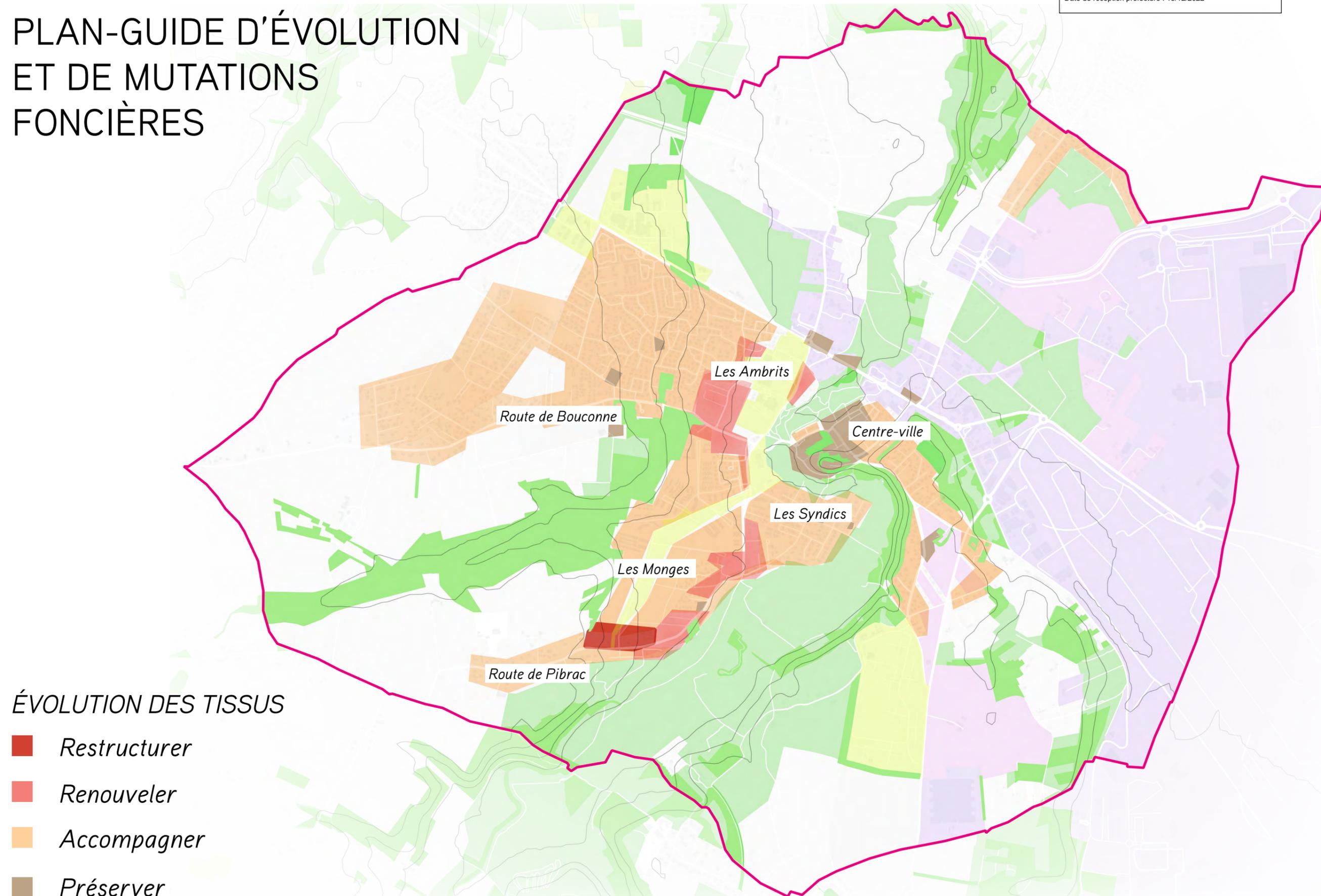
De la route à l'îlot, un renouvellement dessiné par les continuités publiques et paysagères

*De la route à l'îlot,
APRÈS*

- 1** La densité est compatible avec un maintien de la trame arborée, en épaisseur et continuité : le bâti est implanté suivant la localisation des sujets
- 2** Le renouvellement est l'opportunité d'agir sur l'espace public : requalification, maillage
- 3** Le regroupement de parcelles exiguës permet une souplesse d'implantation : mise à distance, orientations, rationalisation du stationnement
La transition formelle avec le voisinage pavillonnaire est traitée par la variété typologique et un épannelage progressif



PLAN-GUIDE D'ÉVOLUTION ET DE MUTATIONS FONCIÈRES



RÉVÉLER LE VISAGE DE L'AUSSONNELLE

Une continuité piétonne le long des berges ?



Merci de votre attention



 Agence d'urbanisme et d'aménagement / Toulouse aire métropolitaine