

contact@octeha.fr
www.octeha.fr

31 Avenue de la Gineste
12000 RODEZ
Tél.: 05 65 73 65 76

Plan Local d'Urbanisme

Approuvée le
25 février 2010

VISA

Date : 08 juillet 2024

La Présidente,
Karine CLEMENT



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COLOMBIÈS

Modification de droit commun n°1

- Approbation - Modifications - Révisions -

Modification simplifiée n°1 approuvée le 07 mai 2014
Modification de droit commun n°1 approuvée le 04 juillet 2024

Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.2

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent généralement avec les règles issues du règlement sur ces mêmes quartiers ou secteurs.

OAP et règlement doivent ainsi être utilisés de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

Lors de l'élaboration du PLU de Colombiès, il n'était pas obligatoire d'encadrer le développement des secteurs à urbaniser avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

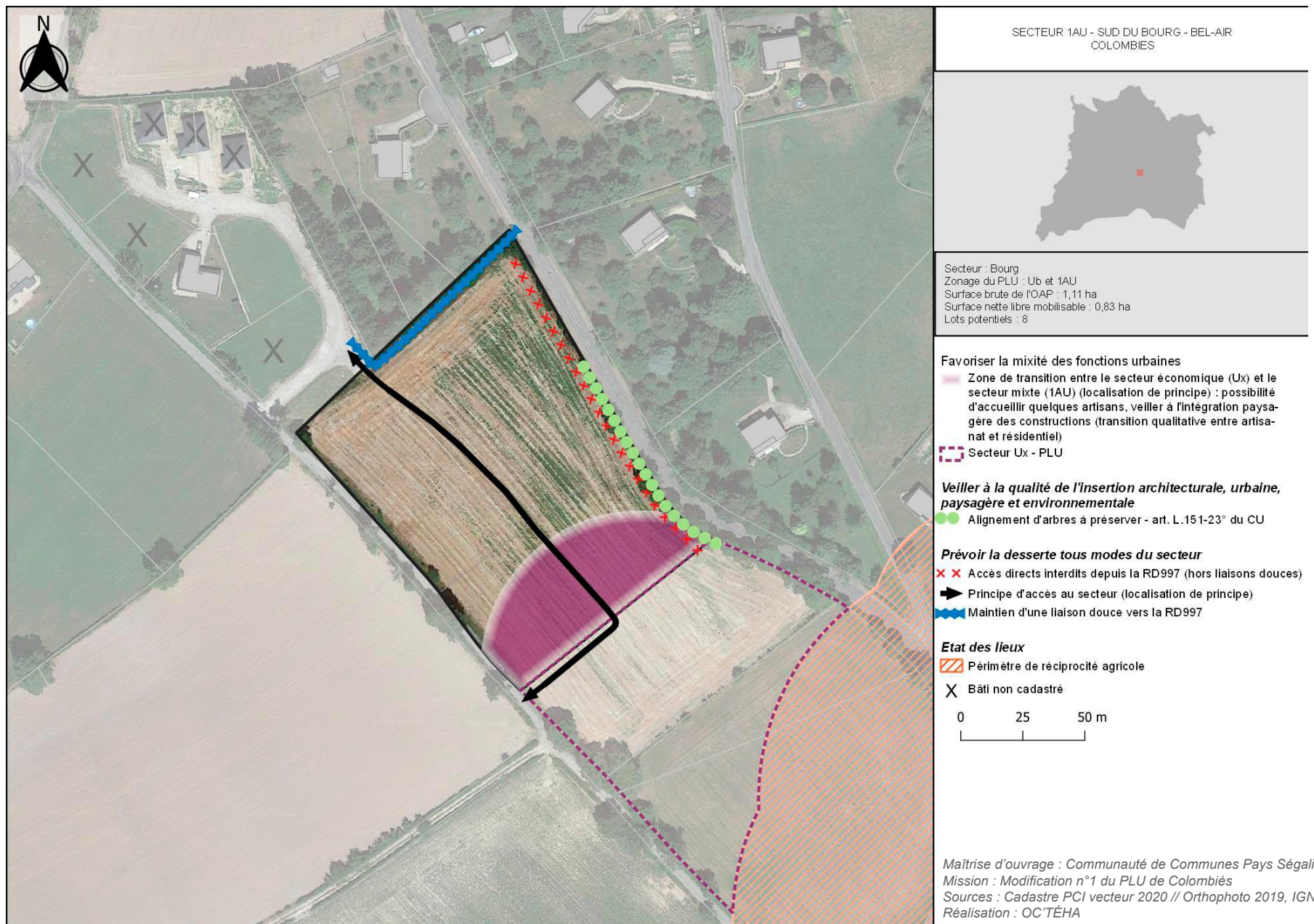
Or la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite «Grenelle II») a rendu obligatoire la rédaction d'OAP. Ainsi, depuis cette date, le contenu obligatoire du PLU est : « *un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes* » (art. L. 151-2 du Code de l'urbanisme).

L'article R151-20 du Code de l'urbanisme, précise, quant à lui : « *Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au*

fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

Or la présente modification de droit commun n°1 a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU du PLU (classement en 1AU). Ainsi, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le secteur 1AU ainsi ouvert à l'urbanisation doit faire l'objet d'une OAP.

OAP - Secteur 1AU - Sud du bourg - Bel-Air



1- CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- » Situé au Sud du bourg de Colombiès, à l'interface entre un secteur de développement résidentiel (lotissement en cours de commercialisation au Nord-Ouest) et un secteur à vocation économique au Sud-Est (secteur Ux en cours d'urbanisation - permis de construire récent),
- » La topographie du secteur est relativement plane,
- » Il est longé au Nord par la route départementale n°997 et au Sud par la route de la Croix des Mourgues,
- » Il correspond à une prairie, bordée, au Nord, par un alignement d'arbres. Celui-ci présente un double intérêt : il constitue un écran paysager entre le secteur à aménager et la route départementale d'une part et il participe à la continuité des corridors écologiques d'autre part.



Site vu depuis la route de la Croix des Mourgues

2 - ENJEUX

- » S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment en termes d'intégration paysagère,
- » Valoriser le potentiel disponible sur cet espace stratégique à l'échelle communale en y permettant l'implantation d'activités artisanales compatibles avec le voisinage des lieux habités. Il s'agit ainsi de créer ici un espace de transition mixte entre zone à vocation résidentielle (lotissement) et secteur économique (Ux),
- » Veiller à l'intégration paysagère des constructions artisanales,
- » Protéger les éléments paysagers identifiés sur le site,
- » Assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le secteur de projet et le centre ancien du bourg, tout en tenant compte de sa proximité avec la RD997.



Site vu depuis la RD997

3 - PROGRAMMATION

Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte - à la condition que les activités accueillies soient compatibles avec le voisinage des lieux habités
Nombre de lots minimum à produire	Minimum de 8 lots
Densité minimale moyenne	1000 m ² / lot
Mixité sociale	Non réglementé

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Favoriser la mixité des fonctions urbaines

- » cf. tableau « Programmation de l'OAP.
- » La zone a une vocation mixte, principalement résidentielle. Autrement dit, elle peut accueillir des constructions à vocation artisanale, notamment en limite Est, à condition que celles-ci soient compatibles avec le voisinage des lieux habités.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Il conviendra également de prêter attention à l'intégration des dispositifs de réduction de la consommation d'énergie dans le logement.

- » L'aménagement du secteur devra permettre la modération de la consommation de l'espace, tout en veillant à l'harmonie avec le bâti existant. De façon générale, le futur projet devra être conçu en cohérence avec leur site d'implantation et les tissus avoisinants.
- » L'alignement d'arbres situé au Nord du site devra être préservé dans la mesure où il permettra de limiter les covisibilités entre le site à aménager et la route départementale d'une part et où il favorisera le maintien des continuités écologiques et l'insertion paysagère d'autre part. La préservation de cette trame paysagère et écologique existante est donc recommandée pour diverses raisons :
 - Son rôle biologique et écologique, en tant que corridor (systèmes d'échanges pour la faune et la flore, un rôle de refuge, d'alimentation, de reproduction ou de nidification)
 - Son rôle environnemental : lutte contre l'érosion des sols, infiltration des eaux de ruissellement, protection contre le vent, bois de chauffage, etc
 - Son rôle paysager, en tant qu'élément caractéristique du paysage du territoire, facilitant l'intégration des constructions dans

le site.

Cet élément est préservé au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, selon les prescriptions définies dans le règlement écrit. En cas de préservation impossible (ex : sécurité, visibilité, etc.), une compensation devra être prévue.

- » L'aménagement du secteur devra veiller à assurer une transition qualitative entre les constructions à vocation artisanale, y compris celles situées à l'Est (en secteur Ux), et celles à vocation résidentielle à venir.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

De manière générale, le principe de réseau de voiries projeté prolonge et renforce le maillage existant. **Les tracés définis ci-dessus sont des schémas de principe** ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés; **leur localisation définitive devant être affinée suite aux conclusions d'études précises** (ex: levés topographiques, etc.). Les futurs aménagements devront assurer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Les principes retenus sont les suivants:

- » Une voie de bouclage devra être mise en place afin de desservir le site à aménager. Celle-ci reliera la voie laissée en attente dans le lotissement en cours de commercialisation au Nord-Ouest et la route de la Croix des Mourgues (en passant par le secteur Ux).
- » Cette voie de bouclage aura une vocation mixte dans la mesure où elle permettra de desservir, à la fois, les constructions résidentielles et les constructions artisanales.
- » Cette voie de bouclage pourra être accompagnée de voies de desserte permettant de desservir les lots créés sur le site à aménager.
- » Une liaison douce devra permettre de connecter le site à amé-

nager, ainsi que le lotissement en cours de commercialisation, avec la route départementale n°997, et plus largement le reste du bourg (aire de jeux, city stade, etc.). Cette liaison douce s'inscrira dans la continuité des aménagements qui seront réalisés sur cet axe départemental.

Prévoir des aménagements et/ou équipements collectifs et/ou publics adaptés:

Point de collecte des déchets

Un ou plusieurs points de collecte devront être prévus : leur situation sera au plus proche du réseau principal de circulation et sera adaptée aux engins de collecte et prévue de façon à éviter leur manoeuvre. Selon la situation du secteur et ses capacités d'accueil, un point de collecte existant pourra être mis à profit.

Eclairage public (ou collectif)

Sera prévu un système d'éclairage faible consommation, et dont l'aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain des zones résidentielles situées à proximité.

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit à l'article 12 du règlement du PLU, des stationnements collectifs pourront être prévus en concordance avec les besoins de l'opération (y compris pour le stationnement des vélos).