

Comblanchien

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1b. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) APRES MODIFICATION

Dossier d'approbation – 23 février 2023

Vu pour être annexé à notre délibération du 23 février 2023 LE MAIRE,	PLU approuvé le : 17.03.2014 Modification simplifiée n°1 approuvée le : 11.05.2017 Révision allégée n°1 approuvée le : 18.01.2021 Modification n°1 approuvée le : 23.02.2023	
--	---	--

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et précisés par les lois Urbanisme et Habitat (UH) et Grenelle II.

Le présent document a pour but de présenter les orientations d'aménagement qui ont été retenues par le Conseil Municipal de COMBLANCHIEN à l'issue des réflexions menées lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ce document constitue la "ligne de conduite" pour l'urbanisation à venir de la commune. Les projets doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Ce document présente les principes forts définis pour le développement de zones urbaines sensibles (U) et de la zone à urbaniser (AU), notamment pour le tracé et le raccord des voies futures.

Les secteurs concernés par ces Orientations d'Aménagement sont identifiés sur les plans de zonage :

- par un périmètre en tireté blanc et un numéro (OAP + n°) pour les secteurs de la zone urbaine ;
- ou correspond au périmètre de la zone à urbaniser (zone AU).

SOMMAIRE

I. Orientations d'aménagement en zone urbaine (U)	3
II. Orientations d'aménagement en zone à urbaniser (AU)	8
III. Espaces publics de stationnement	10

I. Orientations d'aménagement en zone urbaine (U)

a) Secteur OAP1, au lieu-dit « Au Village»

Le site concerne une ancienne ferme vacante et son parcellaire (4 051 m²). Ce secteur constitue un espace stratégique pour le développement de l'habitat du fait de sa situation en centre-bourg. A ce titre, il fait l'objet d'une servitude d'urbanisme numérotée « SM1 », instituée au titre de l'article L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'une structure d'hébergement destinée aux seniors et personnes à mobilité réduite (cf. Pièce 4.d du dossier de PLU).








Principes généraux d'aménagement

L'opération d'aménagement devra envisager une densité minimum de 20 logements par hectare (hors voirie et espaces publics) et répondre aux exigences suivantes :

- 1- Promouvoir une forme et une densité similaire à celle du centre ancien dans lequel s'inscrit le projet. L'ancienne ferme réhabilitée pourra céder la place à une résidence collective. Sur les espaces libres, pour davantage de cohérence et pour renforcer les valeurs urbaines des rues Ferruccio Borillio et des Platières, le bâti devra se positionner au plus près de la voie pour composer avec les pignons un front bâti sur rue dans la logique des typologies d'implantation existantes et répondre à un programme de logements jumelés ou groupés.
- 2- Conserver autant que possible les arbres en bon état ainsi que les murets en pierre situés en fond de parcelle sur la limite séparative et sur la Grande Rue.
- 3- Créer au minimum une liaison piétonne permettant une meilleure desserte du site entre les rues Ferruccio Borillio et des Platières.
- 4- Enfin, il conviendra de doter l'ensemble :
 - de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la rue principale devra être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant.
 - ainsi que d'une aire de stationnements collective conforme aux principes énoncés au Chapitre III. de ce document.



-  Arbres
-  Liaison à créer
-  Secteur habitat collectif
-  Secteur habitat groupé
-  Mur à conserver

Le schéma présenté ci-dessous ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur.



b) Secteur OAP2, au lieu-dit « Ez Ruisseaux »

Site d'une ancienne usine désaffectée, cet espace libre de la zone urbaine offre un potentiel constructible de plus de 5 500 m². Il bénéficie de la proximité immédiate du centre-bourg et des équipements publics (Mairie, groupe scolaire, salle des fêtes).



 Liaison à créer

Principes généraux d'aménagement

L'opération d'aménagement devra envisager une densité minimum de 25 logements par hectare (hors voirie et espaces publics) et répondre aux exigences suivantes :

- 1- une liaison en bouclage à créer depuis la Rue Nouvelle, pour assurer une bonne desserte du site, sur la rue Joseph Blanc ;
- 2- les arbres et bosquets en bon état à maintenir autant que possible et à intégrer au projet d'aménagement ;
- 3- et il conviendra de doter l'ensemble :
 - de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un, ou plusieurs, emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la rue devra être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant ;
 - ainsi que d'une aire de stationnements collective conforme aux principes énoncés au Chapitre III. de ce document.

Le schéma présenté ci-dessous ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur.



c) Secteur OAP3, au lieu-dit « Aux Champs de Pré »

Cet espace libre de la zone urbaine se situe entre plusieurs propriétés privées hermétiques, dont la résidence collective « La Pierre Blanche ». Il est actuellement desservi par une unique liaison piétonne reliant l'impasse André Lefils à un petit espace public paysager du quartier voisin de « Le Bief ».

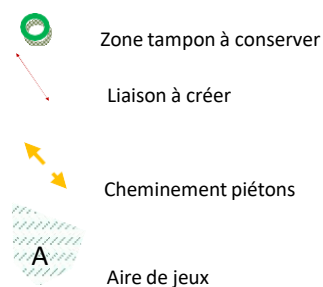
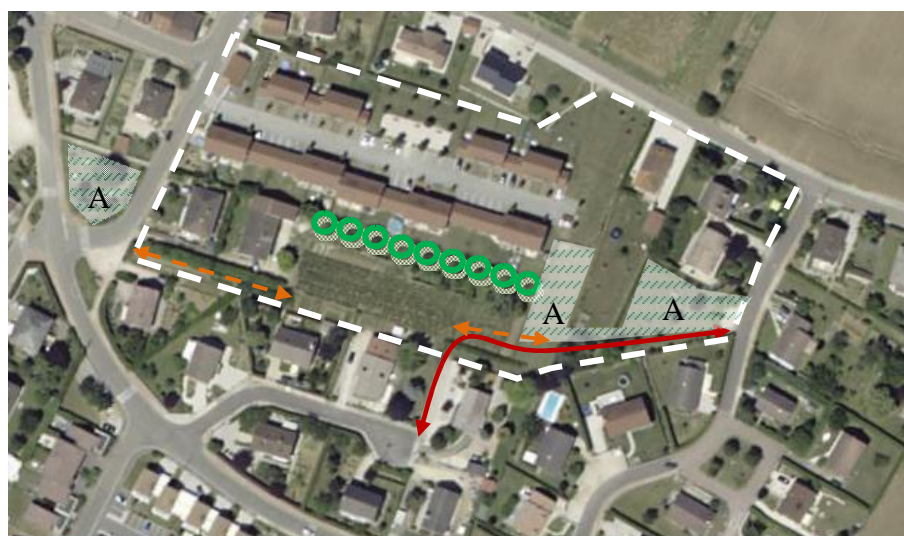
Avec une surface disponible d'environ 3 000 m², ce secteur mérite d'être remodelé et densifié ; une amélioration des liaisons peut y participer.



Principes généraux d'aménagement

L'opération d'aménagement devra envisager une densité minimum de 25 logements par hectare (hors voirie et espaces publics) et répondre aux exigences suivantes :

- 1- une liaison à créer pour assurer la desserte du site entre l'impasse André Lefils et la rue Adrien Simmonot ;
- 2- le maintien d'une zone tampon verte (arbres) sous forme de terrain d'aisance entre les constructions à venir et la copropriété voisine ;
- 3- et des liaisons piétonnes à envisager vers le centre-bourg et les aires de jeux périphériques.



Dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement d'habitat groupé ou en bande, de la réalisation d'un bâtiment collectif ou de résidence collective, il conviendra de doter l'ensemble :

- de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la rue devra être envisagé avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant.
- ainsi que d'une aire de stationnements collective conforme aux principes énoncés au Chapitre III. de ce document.

Le schéma présenté ci-dessous ne constitue pas un plan de masse, mais une illustration des principes d'aménagement à envisager sur ce secteur.



II. Orientations d'aménagement en zone à urbaniser (AU)

Zone AU au lieu-dit « Le Pontot »

Anciennement classée NA au POS, cette zone se situe au Sud du village, entre la récente opération d'habitat dense réalisée par l'OPH, le terrain multisports et la route de Corgoloin. Elle est composée de parcelles cultivées et d'une petite friche. Le site, représentant une superficie totale de 8 696 m², participe à l'entrée de village depuis Corgoloin. La desserte de la zone est possible depuis la rue des Argillières, qui est actuellement une impasse avec aire de retournement, et la route départementale (route de Corgoloin). La zone est pour partie comprise dans l'empreinte sonore de la voie ferrée.



Cette zone constitue un site d'évolution de l'urbanisation pour le court à moyen terme.

L'aménagement envisagé sur le site doit :

- développer l'habitat de ce quartier, afin de favoriser l'accueil sur la commune de jeunes actifs et/ou de jeunes ménages avec ou en âge d'avoir des enfants ;
- permettre l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat ;
- et participer à l'aménagement de l'entrée Sud du Bourg.

Principes généraux d'aménagement

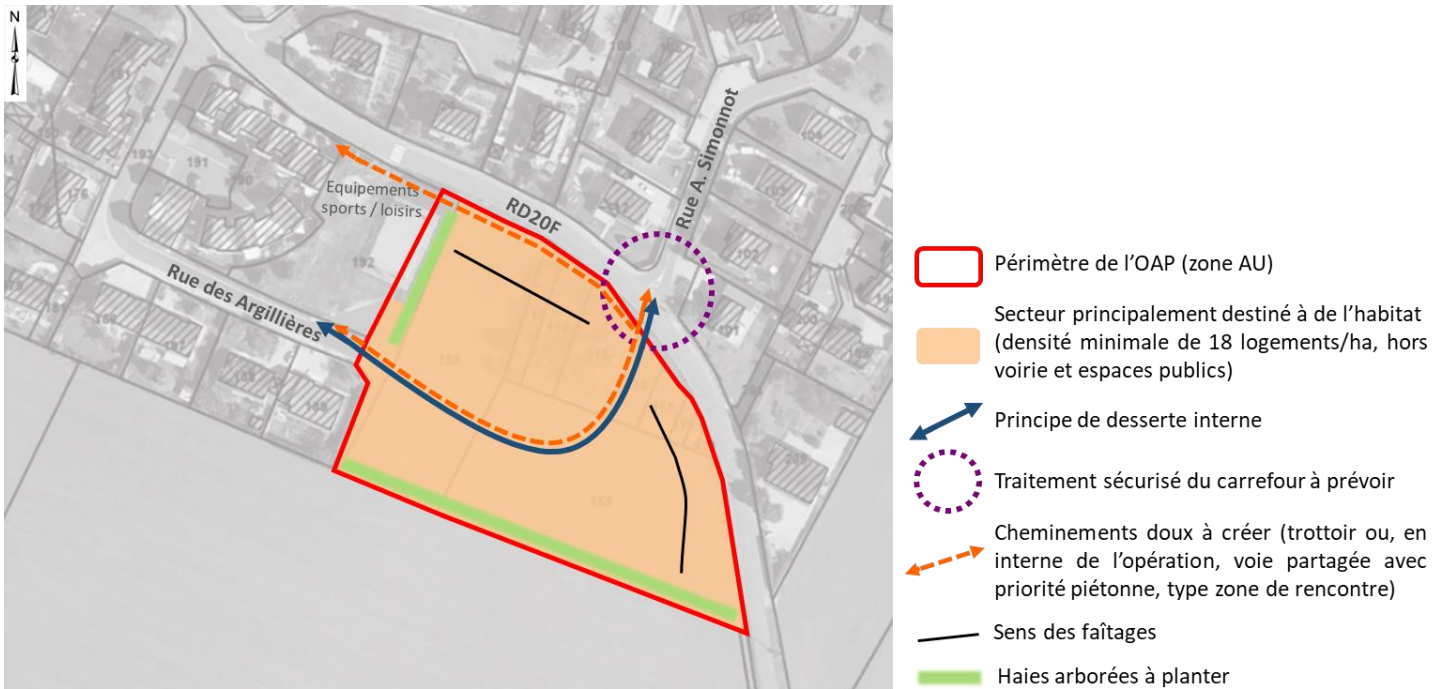
Ce secteur est destiné principalement à la réalisation d'habitat, dans le cadre d'une opération d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches opérationnelles. L'opération d'aménagement devra envisager une densité minimum de 18 logements par hectare (hors voirie et espaces publics). Enfin, l'aménagement devra répondre aux exigences suivantes :

Dimensionnement et traitement des voies internes et connexions

- 1- une jonction est à aménager de l'actuelle voie de desserte en impasse dite rue des Argillières, jusqu'à la route de Corgoloin, en face de la rue Adrien Simonnot. Cette voie permettra une urbanisation bilatérale de la zone et une répartition du trafic automobile de part et d'autre du site.
- 2- un aménagement qualitatif du carrefour avec la rue Adrien Simonnot doit assurer la sécurité des résidents et des usagers de la voie, étant donné la configuration spéciale de cet axe sur ce secteur (courbe).
- 3- des cheminements doux devront être créés le long de la RD (aménagement dédié – trottoir) et en accompagnement de la voie interne (aménagement dédié – trottoir – ou voirie partagée de type zone de rencontre, où les piétons sont prioritaires), en continuité des trottoirs existants le long de l'axe départemental et de la rue des Argillières; ils permettront de relier les équipements de sports et de loisirs, et le centre du village, en toute sécurité.

Caractéristiques du bâti et des abords

- 4- le bâti est à implanter au plus près des voies internes pour préserver les espaces d'aisance sur l'arrière des constructions, mais sur la RD un retrait de 4 m par rapport à la voie des constructions sur la RD permettra d'assurer sécurité et visibilité des usagers sur cette entrée de village ;
- 5- le long de la RD, les faîtages devront suivre la courbure de la route, pour marquer l'entrée de village et favoriser le ralentissement des automobilistes ;
- 6- les constructions nouvelles ayant une fonction d'hébergement implantées en zone d'exposition au bruit (cf. Annexe n°7 du PLU) devront répondre aux prescriptions des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003, relatifs à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

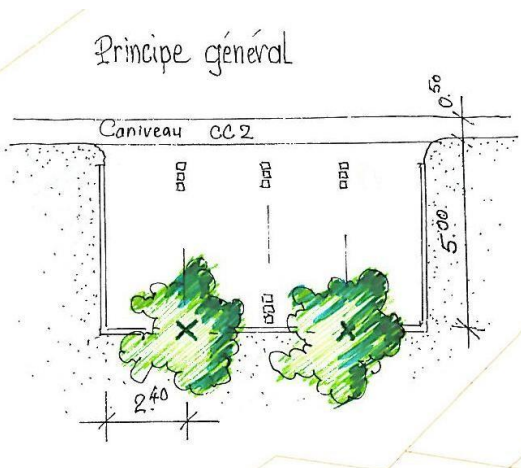


Réalisation BLC – fond de plan Géoportail – sans échelle

III. Espaces publics de stationnement

Dans les zones urbaines (U), de micro-espaces publics paysagers devront être réalisés afin de créer du stationnement visiteurs par quartier. Ces espaces doivent contribuer à définir les espaces publics de COMBLANCHIEN.

Ces aménagements devront être traités de manière fonctionnelle, mais aussi en assurant les qualités d'un paysage urbain avec quelques plantations accompagnant les aménagements (cf. schéma de principe ci-dessous).



Un exemple à suivre (Quartier Le Bief)



Ces placettes devront également permettre les manœuvres dans de bonnes conditions de sécurité, étant en prise directe sur la voirie, voire en partie réalisées sur l'espace public lui-même. Ces petits aménagements pourront également s'opérer de manière linéaire en bordure des voies communales où les espaces disponibles sont limités. Dans ce cas, les stationnements linéaires devront également être traités de manière paysagée et plantée.

Au PLU, les micro-espaces publics de stationnement devront être aménagés selon ces principes dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble des zones urbaines.