

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA DRÔME
Commune de COMBOVIN



Pièce n°
3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION	ARRET	APPROBATION
du Plan d'Occupation des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du : 10 décembre 2015	du document par délibération du Conseil Municipal du : 23 mai 2019 LE MAIRE	du document par délibération du Conseil Municipal du : 13 février 2020 LE MAIRE

Réalisation :
KAX conseil en urbanisme – 28, rue François Arago, 13005 Marseille
Alpicité – 14 rue Caffé, 05200 Embrun
Monteco – 90 chemin du réservoir, 04206 Allos

Préambule.....	3
OAP n°1 Secteur de l’école	6
OAP n°2 Sectorielle « Les Rollands »	12

PRÉAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 intègre les Orientations d'Aménagement au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du P.A.D.D. Elles se voient renforcer par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le code de l'urbanisme définit l'objet et la portée des OAP :

Article L151-6

« 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 et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Article R151-6

« 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. »

Article R151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

OAP N°1 SECTEUR DE L'ÉCOLE

1. Contexte

L'OAP concerne un secteur de Combovin situé en entrée de village en venant de Chabeuil ou Châteaudouble, en continuité directe avec le cœur du village.

Cette proximité avec les réseaux, les équipements et services confère un caractère stratégique au site dans l'optique d'une réorganisation des espaces publics et d'un développement de l'habitat et des services de la commune.

Le secteur englobe une partie des équipements de la commune, comme l'école actuelle et la salle communale. La construction d'une nouvelle école, la requalification des espaces publics, ainsi que la mutation de l'ancienne école en mairie sont des projets à prendre en compte dans la composition de l'OAP.

Le secteur concerné par l'OAP comporte plusieurs espaces, dont :

- L'école actuelle qui devient la nouvelle mairie ;
- Le site de la future école, ses abords et de sa desserte ;
- La salle des fêtes ;
- L'église, son ancien cimetière et son parc ;
- Des jardins privés offrant une respiration pour les logements bâtis de manière continue le long de la grande rue et de la rue du 22 juin 1944 ;
- Des espaces libres de constructions qui offrent plusieurs possibilités : espaces paysagers ou espaces pouvant accueillir des logements ou des équipements.

Ces espaces libres constituent des « dent-creuses » et offrent une opportunité d'aménagement répondant à l'évolution démographique attendue, dans le respect de la limitation de la consommation d'espace. Ce développement doit cependant se faire dans le respect de la qualité de vie du village.

L'urbanisation du secteur doit répondre à plusieurs objectifs :

- L'intégration de la nouvelle école ;
- L'amélioration des espaces publics, notamment par l'aménagement d'un espace public piéton apaisé englobant la salle des fêtes, la future mairie et le parvis de l'église ;
- La mise en valeur des abords de l'église tout en créant son accessibilité ;
- L'organisation d'espaces de stationnement répondant aux besoins de l'école et du village ;
- La réalisation de logements ;
- La préservation des espaces qui participent au cadre paysager du secteur, notamment les espaces végétalisés ;
- L'amélioration de l'aire de retournement du transport scolaire.

Vue aérienne du site (2016)



2. Principes d'aménagement et de programmation

Le site est divisé en secteurs pour lesquels sont définis des objectifs de construction et/ou d'aménagement à respecter :

Secteur 1

Le secteur 1 comprend l'espace public voué à être requalifié pour en améliorer les usages et prendre en compte la construction de la nouvelle école.

Les principes de cette requalification, qui seront précisés au cours d'études ultérieures, sont les suivants :

- Aménagement d'un espace public dédié principalement au piéton, connectant les différents bâtiments publics et permettant tout de même par endroit la circulation de véhicules à titre spécifique ;
- Aménagement des parvis et des abords de la salle communale, de l'église et de la future mairie ;
- Aménagement d'espaces de stationnement ;
- Réorganisation de la circulation pour les transports en commun.

Secteur 2

Le secteur 2 comprend les espaces dédiés à la construction de la nouvelle école et à l'aménagement de ses abords.

Secteur 3

Le secteur 3 comprend des espaces non bâtis et végétalisés qui sont à renforcer dans leur vocation d'espaces paysagers non bâtis. Sur ce secteur, seuls les aménagements paysagers sont autorisés.

Pour les espaces les plus proches de l'église, les aménagements devront contribuer à la mise en valeur de ce bâtiment.

Secteur 4

Le secteur 4 est réservé à l'aménagement d'un espace de stationnement public d'environ 40 places. Une voie de desserte du parking reliera la RD154 au secteur 5.

L'espace de stationnement sera végétalisé et les revêtements utilisés devront éviter l'imperméabilisation des sols.

Le mur de pierre existant en limite avec la RD154 est à préserver autant que possible.

Un espace végétalisé tampon en limite nord avec les parcelles bâties est à créer pour faciliter l'insertion paysagère de l'espace de stationnement.

Secteur 5

Le secteur 5 est dédié à l'accueil de deux logements sous forme d'habitat intermédiaire et d'un logement sous forme d'habitat individuel, dans le respect des définitions suivantes :

- Habitat individuel : bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Il est prolongé par un espace extérieur privatif.
- Habitat intermédiaire : bâtiment regroupant plusieurs logements individuels ayant chacun une entrée particulière et un espace privé extérieur. Cet habitat s'organise autour d'une mitoyenneté horizontale sous forme de logements accolés, c'est-à-dire des logements « individuels » liés par une ou plusieurs façades.

L'urbanisation du secteur 5 doit ainsi permettre d'atteindre une densité bâtie de 20 logts/ha au minimum.

La desserte des logements est à assurer en lien avec l'aménagement de l'espace de stationnement du secteur 4.

Un espace tampon végétal est à créer en limite nord avec les logements existants.

Continuités piétonnes à créer et renforcer

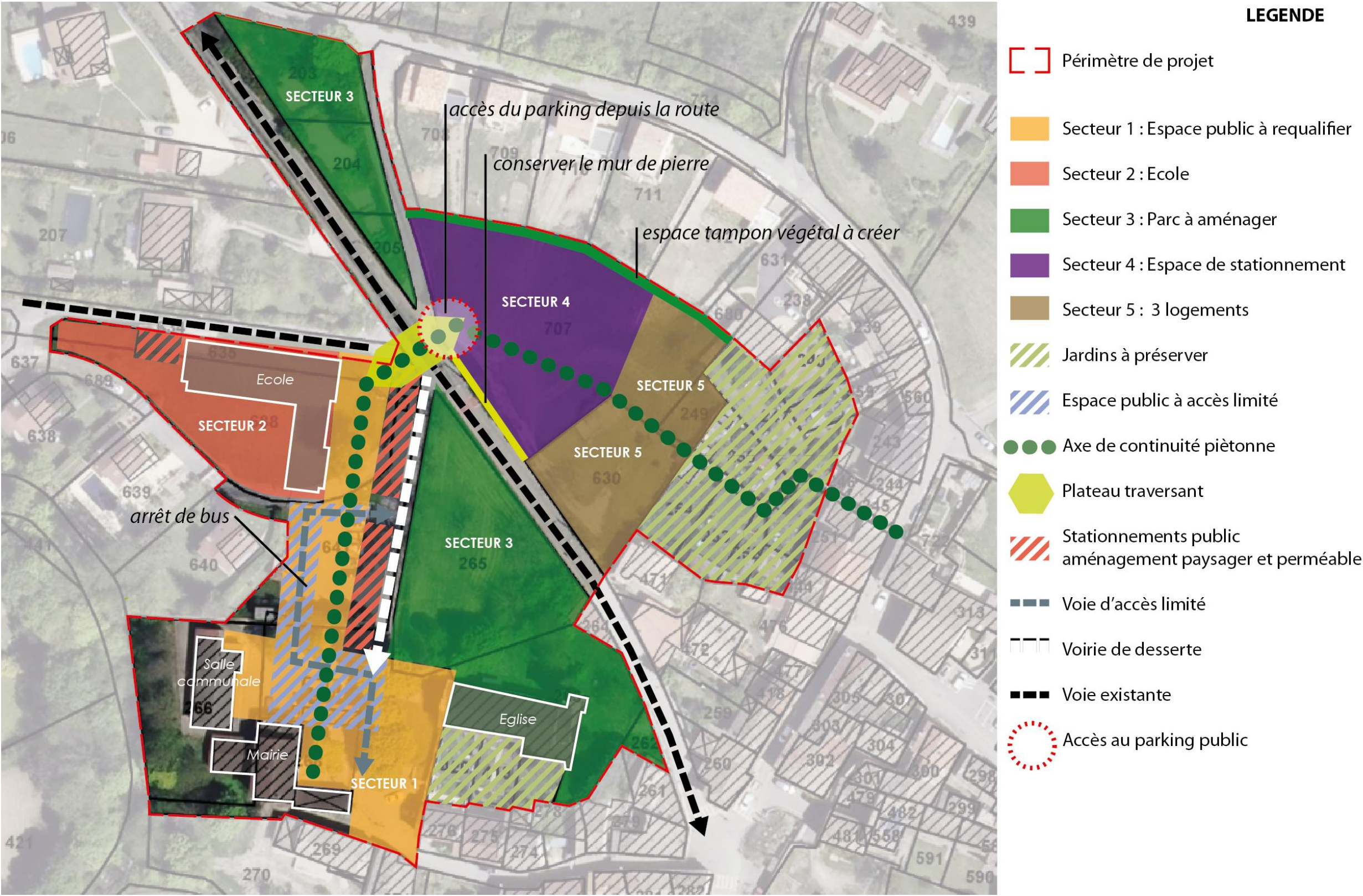
Les déplacements piétons sont à organiser de manière cohérente avec la requalification de l'espace public (secteur 1), la construction de la nouvelle école (secteur 2), l'aménagement d'espaces végétalisés (secteur 3) et la constitution d'un espace de stationnement devant répondre aux besoins des habitants (secteur 4).

Pour contribuer à cet objectif, le chemin piétonnier existant qui débute de la grande rue doit être prolongé à travers le secteur 5 et le secteur 4 pour rejoindre le secteur d'OAP et ainsi le connecter au cœur historique du village.

Espaces de jardins à préserver

Le schéma de principe ci-après définit des espaces de jardins qui sont à préserver. Seule la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation est autorisée dans ces espaces.

3. Schéma de principe de l'OAP



OAP N°2 SECTORIELLE « LES ROLLANDS »

1. Contexte

Le site dit des Rollands est situé au sud-est du village, le long du chemin de la Montagne.

Il comprend deux ténements :

- Un premier en dent creuse surplombant le chemin de la Montagne ;
- Un second en extension du bâti existant le long d'un chemin communal.

L'urbanisation du site doit répondre au besoin de construction de logements de la commune.

Vue aérienne du site (2016)



2. Principes d'aménagement et de programmation

Le site dit des Rollands est divisé en secteurs pour lesquels sont définis des objectifs de construction et d'aménagement à respecter :

Formes urbaines

Les dénominations des types d'habitats utilisées pour les règles de programmation dans les secteurs sont définies de la façon suivante :

- Habitat individuel : bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Il est prolongé par un espace extérieur privatif.
- Habitat intermédiaire : bâtiment regroupant plusieurs logements individuels ayant chacun une entrée particulière et un espace privé extérieur. Cet habitat s'organise autour d'une mitoyenneté horizontale sous forme de logements accolés, c'est-à-dire des logements « individuels » liés par une ou plusieurs façades.

Secteur 1

Le secteur 1 est dédié à la réalisation de 4 à 5 logements sous forme d'habitat intermédiaire, pour une densité de construction d'environ 18 logts/ha.

Les logements seront réalisés en bande en suivant la topographie et au plus proche de la voie publique.

Le site étant en surplomb par rapport à la route, un accès unique de la parcelle sera réalisé comme indiqué sur le schéma de principe. Les logements seront desservis à partir d'une voie privée reliée au chemin de la Montagne par cet accès unique.

Le schéma de principe en page suivante délimite une zone d'implantation bâtie limitée destinées à créer un espace tampon avec les constructions existantes. Dans cette zone, seuls sont autorisés les aménagements (voirie, espaces de stationnement) et les d'annexes aux bâtiments d'habitation dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

Les places de stationnement à réaliser pour l'ensemble des logements pourront être regroupées dans un parking commun.

Secteur 2

Le secteur 2 est dédié à la réalisation de 3 logements sous forme d'habitat individuel, pour une densité de construction d'environ 18 à 19 logts/ha.

Les logements auront leur accès directement sur le chemin communal.

À noter qu'une servitude de réseau d'eaux usées est présente le long de la parcelle O543 : aucune construction ne pourra être édifiée sur cette servitude.

3. Schéma de principe

