

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
COURBEPINE



3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le 22 juin 2018

Approuvé le 20 juin 2019

Cachet de la Mairie



Signature

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	0
PREAMBULE	2
LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP.....	3
1. OAP N°1 « ZONE AU1 ET AU2 CENTRE-BOURG »	4
1.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
1.2 ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENT	5
1.3 TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL.....	6
2. OAP N°2 « EST DU CENTRE-BOURG- RUE DE LA MARQUISE DE PRIE ».....	7
1.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
1.2 ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENT	8
1.3 TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL.....	8
3. OAP N°3 « LE MESNIL »	9
3.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
2.2 ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENT	10
2.3 TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL.....	10

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) comme en dispose les articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine ;
- Lutter contre l'insalubrité ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Assurer le développement de la commune ;
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Couvrant un ou plusieurs secteurs du territoire, les orientations édictées sont appliquées en complémentarité avec le règlement. Les opérations d'urbanisme et les constructions à venir devront être compatibles avec les présentes orientations, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. L'ensemble de ces orientations doit également être établie dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En cohérence avec le PADD du PLU, la commune de Courbépine a défini des orientations d'aménagement et de programmation sur un secteur à enjeux destinés à accueillir le développement urbain futur. Ainsi, ces orientations mettront en avant :

- les principes d'aménagement (vocation, densité...),
- les conditions d'accès et de desserte,
- le traitement paysager et environnementale,
- les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements. Les modes de représentation utilisés sont schématiques. **Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.** En effet, le document s'impose aux autorisations d'urbanisme dans une relation de compatibilité.

L'objectif global de ces orientations est de privilégier l'aménagement des différentes zones en respectant plusieurs principes :

- Renforcer la centralité du centre-bourg
- Maîtriser et intégrer le développement urbain des hameaux
- Intégrer des formes urbaines variées et adaptées aux spécificités de la commune et qui permettent de répondre aux besoins de la population
- Traiter les différentes circulations, en particulier l'optimisation des cheminements doux permettant de faire le lien entre les équipements et bâtis existants
- Prendre en compte la qualité environnementale, les éléments marquants du paysage qui caractérisent la commune.

LOCALISATION DU SECTEUR D'OAP



Les principes d'aménagement généraux à retenir

Leur mise en œuvre se fait dans le cadre de projet d'ensemble qui seront à réaliser en une ou plusieurs tranches sur une assiette foncière d'au moins 1 hectare pour la zone AU1. Les secteurs retenus concernant le centre-bourg doivent permettre de finaliser sa forme urbaine et de traiter les transitions avec l'espace agricole environnant.

Vocation et programme de construction

Les secteurs soumis à OAP sont tournés vers l'habitat. Le programme de construction défini aux OAP devra être respecté.

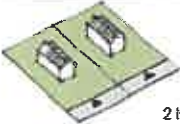
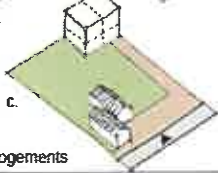
Densité minimum

Dans le cadre d'une opération d'habitat, une densité minimum est indiquée dans chaque OAP. Il s'agit d'une densité prévisionnelle minimum attendue. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

Typologie de l'habitat

Les différentes opérations doivent s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant dans le centre-bourg en encourageant une certaine mixité au niveau des formes : un habitat individuel et groupé (type maison de ville).

Exemples

FORMES URBAINES		
TYPLOGIE \ DENSITÉ	Diffus	Groupé
Habitat individuel : 1 habitation = 1 parcelle = 1 accès	 2 logements	 2 logements
Habitat semi-collectif : a. bâtis et jardins individuels + accès collectif b. bâtis individuels + accès et jardins collectifs c. bâtis individuels + collectifs d. etc		 2 logements   6 logements

Les voies de desserte

Elles doivent favoriser la mixité d'usages et donner la priorité aux piétons. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

1. OAP n°1 «Zone AU1 et AU2 centre-bourg »

Il s'agit d'une parcelle de 34 167 m² située au sud-est du centre-bourg et dans la continuité de ses principales zones bâties. Sa localisation à proximité immédiate d'axes de dessertes du centre-bourg (RD 40) et des principaux équipements en fait une parcelle stratégique pour développer une offre de logement complémentaire et diversifiée et conforter la structure urbaine.

Cependant, l'aménagement de cette parcelle doit prendre en compte deux éléments essentiels :

- Une accessibilité limitée qui doit s'appuyer sur une route communale et une départementale ;
- La présence d'un paysage agricole et d'axes de ruissellement sur sa limite sud.

Par ailleurs, afin de maîtriser le rythme de l'ouverture à l'urbanisation, seule une partie est classée en zone urbanisable à court ou moyen terme AU1 sur près de 2ha tandis que l'autre secteur est classé à long terme AU2 et devra faire l'objet d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme. Dans un objectif de cohérence d'aménagement, le secteur AU2 est intégré dans certaines orientations en particulier concernant les continuités du traitement des déplacements et des paysages.



1.1 Principes d'aménagement

Vocation/densité

Le secteur AU1 présentera une vocation principalement résidentielle, voué à l'accueil de nouveaux logements. Il devra se développer avec une densité minimum de 10 à 12 logements par hectare soit potentiellement 20 à 24 logements.

Parmi ces nouveaux logements, et afin de participer à l'objectif de diversification de l'offre de logement, au moins 10 % seront des logements locatifs.

La forme urbaine et les typologies bâties seront variées et s'orienteront plutôt vers un habitat individuel au sud et un habitat mixte individuel /groupé en limite nord afin d'avoir une densité plus marquée vers la zone bâtie existante.

L'implantation du bâti devra respecter une cohérence d'ensemble au niveau de l'orientation des façades.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Afin de respecter les objectifs et le rythme de 4 logements/an, cette zone devra être urbanisée avec au moins deux tranches tous les 5 ans.

1.2 Accessibilité et déplacement

Organisation viaire

La zone sera desservie par une voie d'accès principale et centrale organisée avec un accès entrant depuis l'impasse des Acacias et un accès sortant sur la route de Malharquier (RD40). Une voirie secondaire viendra compléter la desserte interne de la zone.

La nouvelle voie intégrera des dispositifs permettant les mobilités douces et le traitement des eaux pluviales. Un maillage de cheminements doux complémentaires devra être réalisé au sein de la zone de manière à créer des liaisons transversales au sein du tissu urbain et à relier les équipements existants à proximité.

A terme, l'aménagement de la zone doit prévoir la possibilité de créer une voirie permettant de faire un lien en cas d'urbanisation à long terme du sud de la zone.

Stationnement :

Le stationnement devra être organisé afin de minimiser au maximum son impact sur le paysage. Il faudra éventuellement un lieu de stationnement collectif en accompagnement de la réalisation d'espaces communs

1.3 Traitement paysager et environnemental

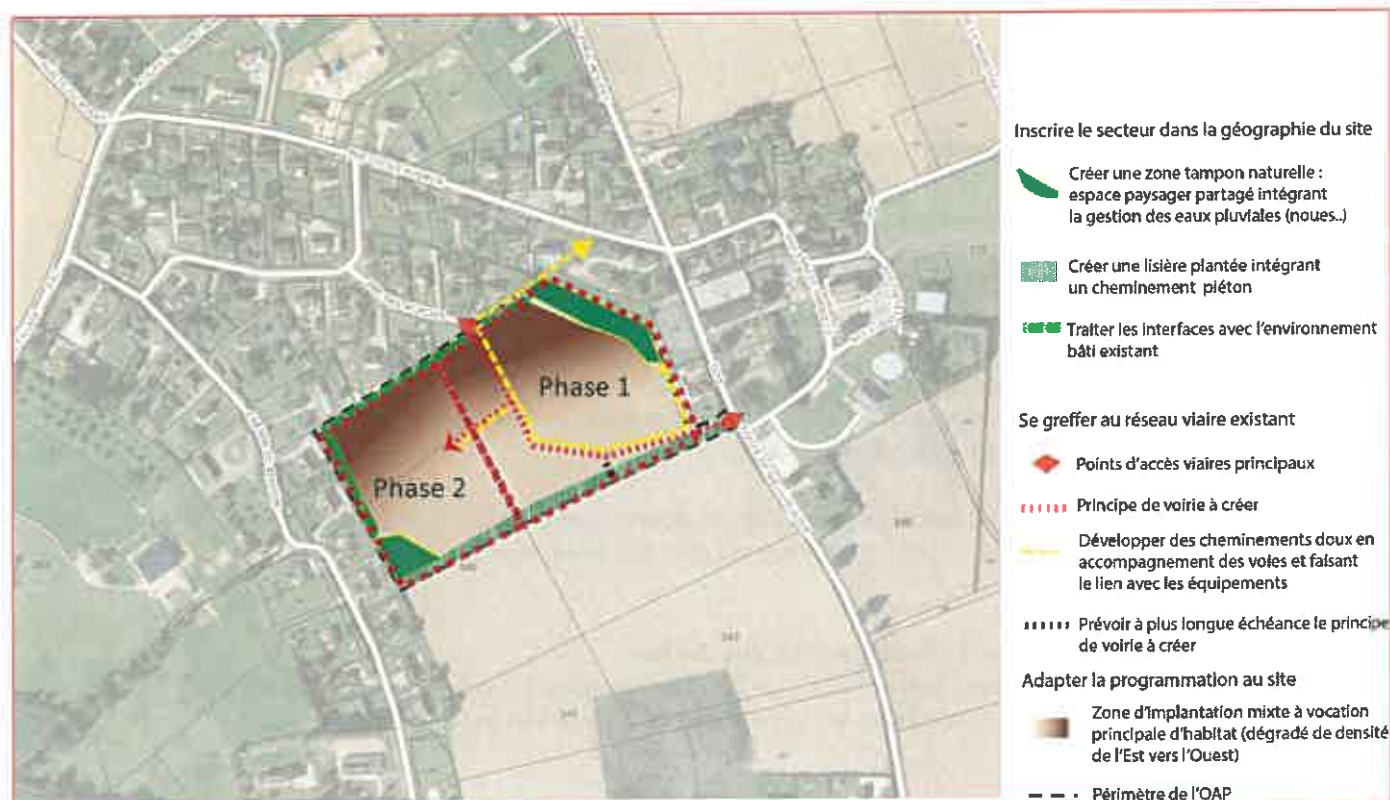
Les espaces de cheminements, des stationnements ainsi que les voies devront être végétalisés (espaces plantés).

Filtre végétal ou lisière plantée de type haie bocagère assurant une transition avec l'environnement bâti.

Une lisière plantée de type haie bocagère intégrant des cheminements doux en limite de l'espace cultivé.

Au moins deux espaces paysagers partagés assurant une transition entre les espaces bâtis et les futures constructions :

- pouvant être privé ou public
- pouvant accueillir des fonctions récréatives (espaces de jeux, verger partagé...)
- permettant d'infiltrer une partie des eaux de pluie et de gérer un surplus occasionnel par un système de bassin de rétention paysager accessible ou noue paysagère.



2. OAP n°2 «Est du centre-bourg- rue de la Marquise de Prie »

Il s'agit d'une parcelle de 6 178m² située à l'est du centre-bourg et dans la continuité de ses principales zones bâties. Sa localisation à proximité immédiate d'axes de dessertes du centre-bourg (RD 42) et des principaux équipements en fait une parcelle stratégique pour développer une offre de logement complémentaire et diversifiée et conforter la structure urbaine.

Cependant, l'aménagement de cette parcelle doit prendre en compte deux éléments essentiels :

- Une accessibilité qui s'appuie sur une route départementale et qui représente une entrée du centre-bourg ;
- La présence d'un environnement résidentiel et agricole.



1.1 Principes d'aménagement

Vocation/densité

Ce secteur présentera une vocation principalement résidentielle, voué à l'accueil de nouveaux logements. Il devra se développer avec une densité minimum de 10-12 logements par hectare soit potentiellement 6-7 logements en prenant en considération les aménagements nécessaires au fonctionnement de la zone.

Parmi ces nouveaux logements, et afin de participer à l'objectif de diversification de l'offre de logement, au moins 1 logement sera locatif.

La forme urbaine et les typologies bâties seront adaptées et devront respecter une cohérence d'ensemble au niveau de l'orientation des façades. L'implantation du bâti devra prendre appui sur la voie créée.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Ce secteur pourra être urbanisé en une seule fois mais devra préalablement réaliser la lisière plantée le long de la plaine agricole afin de mieux intégrer le bâti par rapport à l'entrée du bourg.

1.2 Accessibilité et déplacement

Organisation viaire

La zone sera desservie par une seule voie d'accès principal de type partagée et organisée avec un accès entrant/sortant sur la route de la Marquise de Prie (RD42).

La voie partagée est une zone de rencontre voitures/piétons/cycliste où :

- les piétons sont prioritaires
- la vitesse des véhicules est limitée à 20 km/h
- piétons, cyclistes et voitures circulent sur le même espace.

La nouvelle voie intégrera le traitement des eaux pluviales.

Stationnement :

Le stationnement devra être organisé en fonction de chaque logement afin de minimiser au maximum son impact sur le paysage.

1.3 Traitement paysager et environnemental

Considérant la localisation du site qui représente une des entrées du centre-bourg, il sera nécessaire de réaliser des aménagements paysagers afin de favoriser l'intégration des futures constructions, à savoir au minimum :

- **un filtre végétal ou lisière plantée de type haie bocagère** en limite Ouest assurant une transition avec l'environnement bâti.

- **une lisière plantée d'environ 4 mètres de large** en limite Nord et Est alternant une haie bocagère moyenne et quelques arbres permettant de traiter la transition avec la plaine agricole et de créer une qualité paysagère et environnementale à l'entrée du centre-bourg.



3. OAP n°3 « Le Mesnil »

Il s'agit d'une parcelle de 14 540m² située au sein du hameau du Mesnil dans sa partie ouest, à proximité d'un axe de desserte important (RD 834) et représentant un potentiel urbanisable car intégrée au secteur bâti existant.

Cependant, l'aménagement de cette parcelle doit prendre en compte deux éléments essentiels :

- Une desserte limitée qui doit s'appuyer sur une voie communale de faible gabarit et une départementale peu accessible ;
- La présence d'un environnement résidentiel moins dense et agricole.



3.1 Principes d'aménagement

Vocation/densité

Ce secteur présentera une vocation principalement résidentielle, voué à l'accueil de nouveaux logements. Il devra se développer avec une densité plus modérée du fait de sa configuration au sein d'un hameau au caractère plus rural et de sa desserte qui reste contraignante. La densité actuelle du hameau étant de 7 logements à l'hectare, le secteur accueillera potentiellement 10 logements.

Parmi ces nouveaux logements, et afin de participer à l'objectif de diversification de l'offre de logement, au moins 10% seront des logements locatifs.

La forme urbaine et les typologies bâties seront variées soit un habitat individuel ou un habitat mixte individuel /groupé.

L'implantation du bâti devra respecter une cohérence d'ensemble au niveau de l'orientation des façades.

Echéancier prévisionnel et conditions d'ouverture à l'urbanisation

Cette zone se fera en deux tranches : la 1^{ère} est la parcelle 402 (environ 5760m²) dont l'accès principal se fait par la sente du puits.

La 2^{ème} tranche ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que si les conditions de dessertes sont suffisantes, dans tous les cas pas avant 6 ans après la 1^{ère} tranche et sous réserve que la zone principale AU1 du centre-bourg ne soit pas en cours de réalisation.

2.2 Accessibilité et déplacement**Organisation viaire**

La zone sera desservie dans un premier temps par une voie d'accès principale type voie partagée à double sens depuis la sente des puits et rejoindra à terme le chemin du Mesnil. La voie partagée est une zone de rencontre voitures/piétons/cycliste où :

- les piétons sont prioritaires
- la vitesse des véhicules est limitée à 20 km/h
- piétons, cyclistes et voitures circulent sur le même espace.

La nouvelle voie intégrera le traitement des eaux pluviales.

Stationnement :

Le stationnement devra être organisé afin de minimiser au maximum son impact sur le paysage. Il faudra éventuellement un lieu de stationnement collectif en accompagnement de la réalisation d'espaces communs

2.3 Traitement paysager et environnemental

Les espaces de cheminements, des stationnements ainsi que les voies devront être végétalisés (espaces plantés).

Filtre végétal ou lisière plantée de type haie bocagère assurant une transition avec l'environnement bâti.

Au moins un espace paysager partagé assurant une transition entre les deux tranches de réalisation :

- pouvant être privé ou public
- pouvant accueillir des fonctions récréatives (espaces de jeux, verger partagé...)
- permettant d'infiltrer une partie des eaux de pluie et de gérer un surplus occasionnel par un système de bassin de rétention paysager accessible ou noue paysagère.

