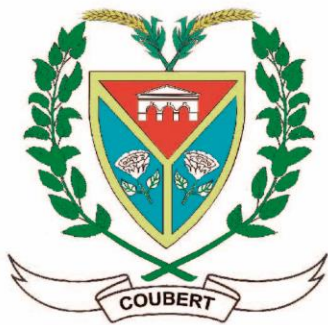




COMMUNE DE COUBERT

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

**Pièce 4 : Orientations d'Aménagement
et de Programmation**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Document arrêté le : 25 juin 2019

Document approuvé le :

PREAMBULE

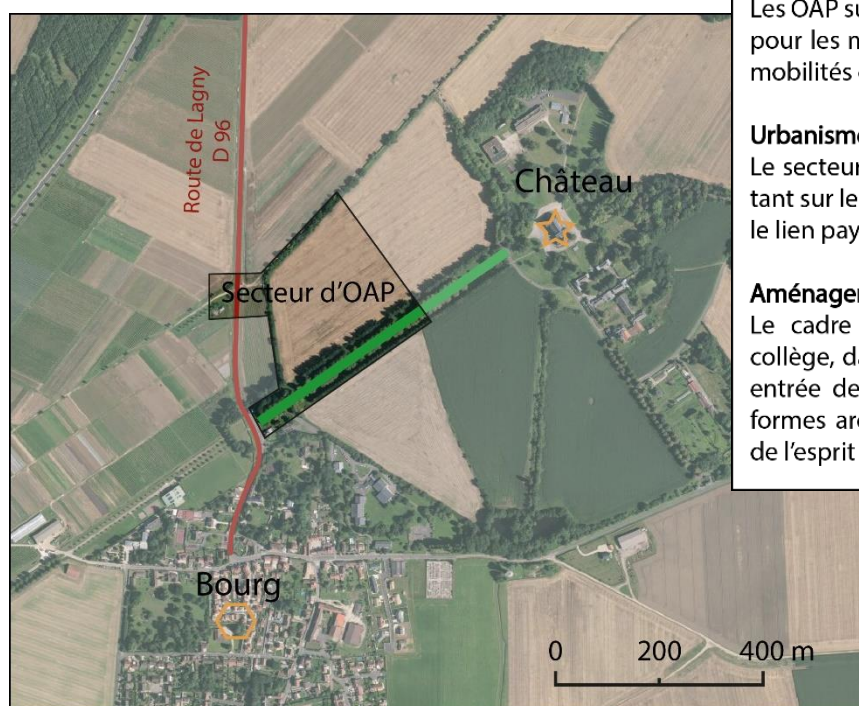
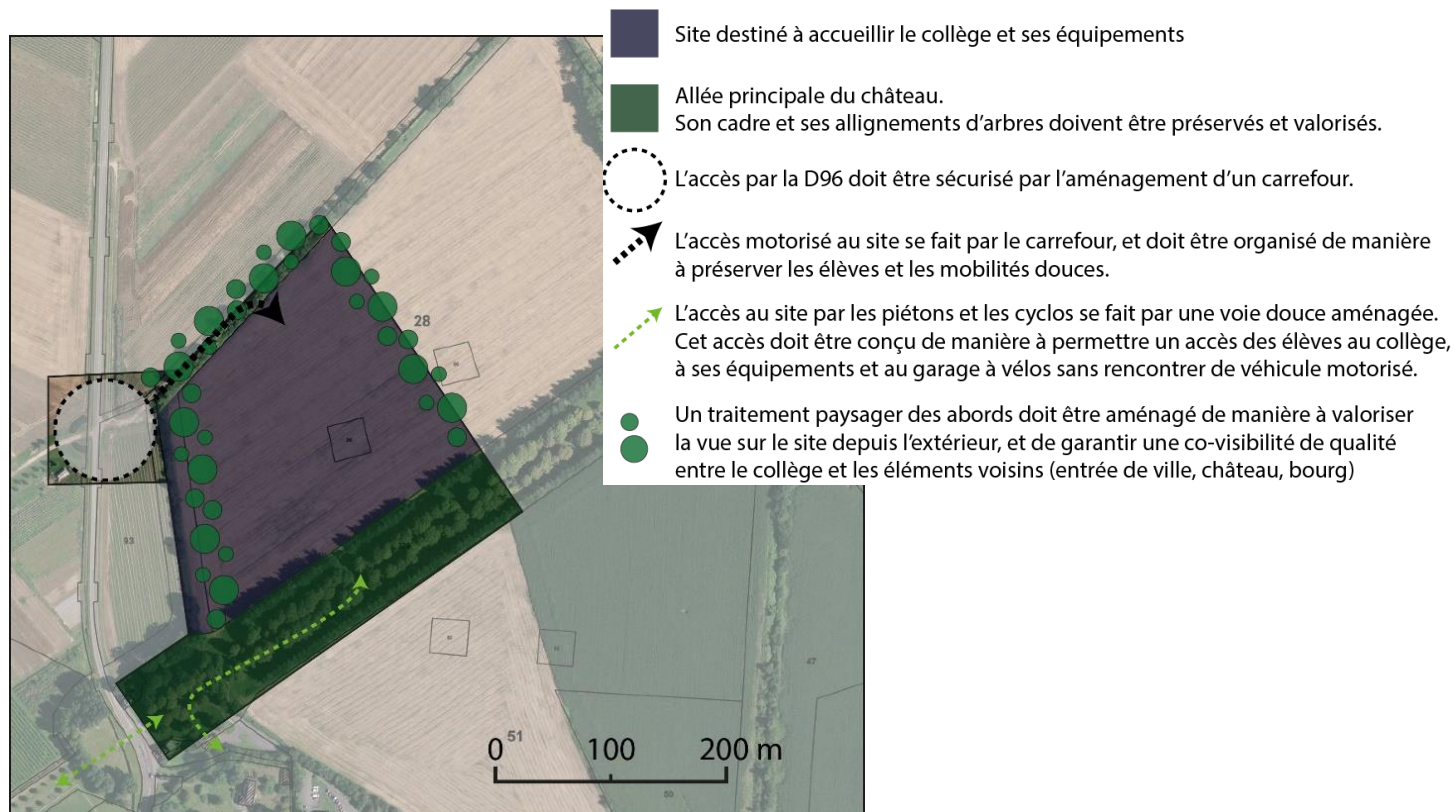
L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme dispose que le plan local d'urbanisme comprend, entre autres, des orientations d'aménagement et de programmation.

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que «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».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de la révision du PLU de **COUBERT**.

Ces orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.



Mobilités

Les OAP sur ce secteurs visent à garantir un accès sécurisé pour les mobilités motorisés via la D96 (/), et pour les mobilités douces via l'allée du parc du château (/).

Urbanisme et habitat

Le secteur devra être pensé en lien avec le bourg (), tant sur le plan de l'homogénéité architecturale que dans le lien paysager et des accès.

Aménagement, environnement et paysage

Le cadre privilégié de du secteur d'implantation du collège, dans le parc du château de Coubert () et en entrée de ville demande un traitement spécifique des formes architecturales, du choix des aménagements, et de l'esprit général du projet.

I. SECTEUR DU COLLÈGE

A. Localisation du secteur

Le secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la réalisation d'un collège se situe sur une parcelle agricole, à proximité du parc du château de Coubert et du centre-bourg. Il a pour vocation d'accueillir un collège et les équipements, notamment sportifs, qui lui seront rattachés.

A. Orientations d'aménagement et de programmation

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées :

Urbanisme et habitat

Le secteur doit être pensé en lien avec le bourg, tant sur le plan de l'homogénéité architecturale que dans le lien paysager et des accès.

Aménagement, environnement et paysage

Le cadre privilégié du secteur d'implantation du collège, dans le parc du château de Coubert et en entrée de ville, demande un traitement spécifique des formes architecturales, des aménagements et de l'esprit général du projet.

Le cadre de l'allée principale du château et ses alignements d'arbres doit être préservé et valorisé.

Un traitement des abords du site doit être aménagé de manière à valoriser la vue sur le site depuis l'extérieur, et de garantir une co-visibilité de qualité entre le collège et les éléments voisins (entrée de ville, château et bourg).

Mobilité

L'accès au site depuis la RD 96 doit être sécurisé par l'aménagement d'un carrefour. Il doit être organisé de manière à garantir la sécurité des élèves et des personnes ayant recourt aux mobilités douces.

L'accès au site pour les piétons et les cycles se fait par une voie douce aménagée. Cet accès doit être conçu de manière à permettre un accès des élèves au collège, à ses équipements et au garage à vélo sans rencontrer de véhicule motorisé.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur « Corps de Ferme - rue Aristide Briand »

Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

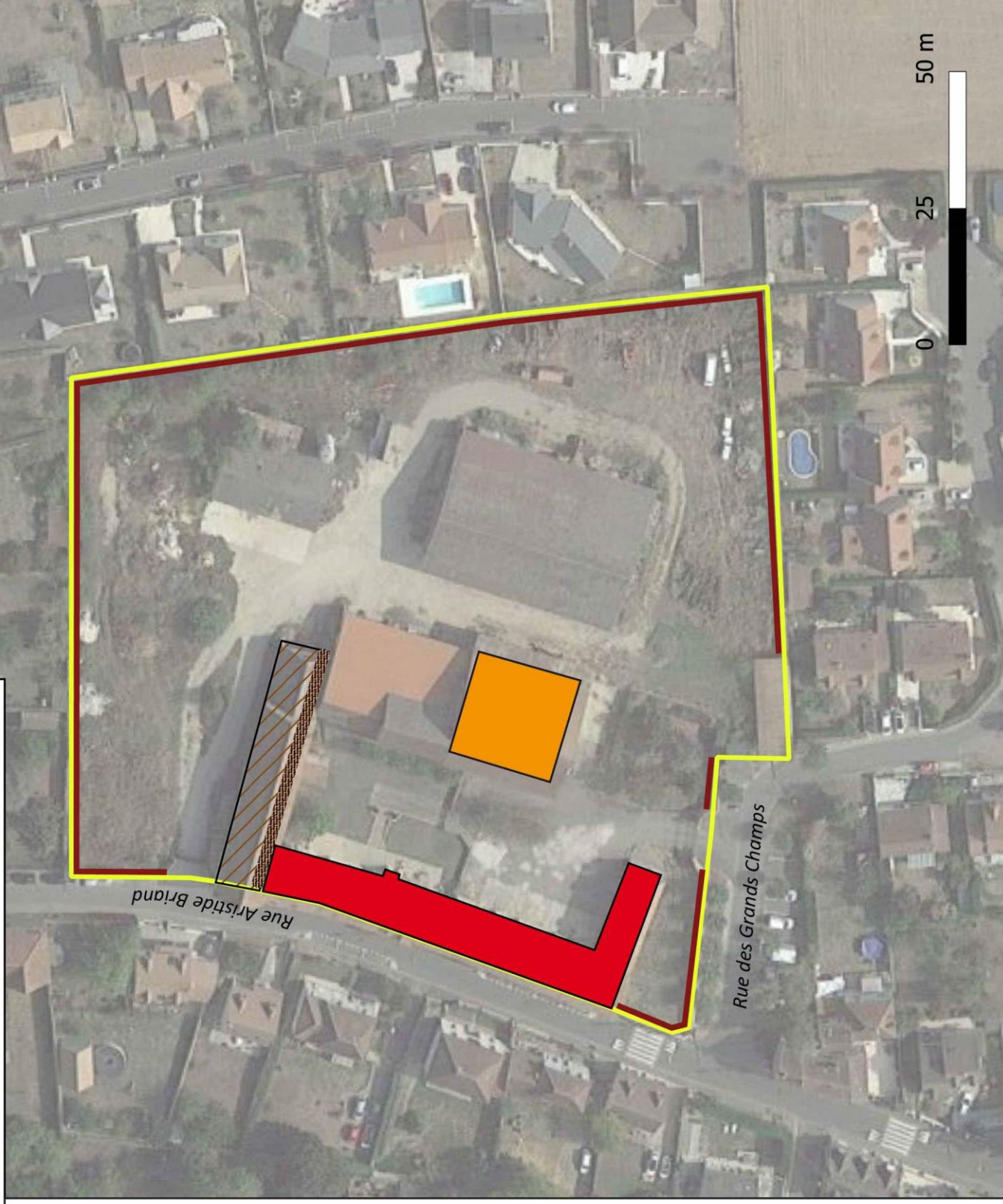
Bâti à reconvertir à vocation d'habitat en préservant son aspect extérieur

Bâti à reconvertir à vocation d'équipement public en préservant son aspect extérieur

Bâti pouvant faire l'objet d'une démolition

En cas de démolition du bâtiment Nord, conserver ou réaliser une façade en pierre apparente pour conserver l'esprit de la cour commune

Préserver le mur en pierre constituant l'enceinte de la ferme



II. SECTEUR « CORPS DE FERME – RUE ARISTIDE BRIAND »

A. Localisation du secteur

Le secteur « Corps de Ferme – Rue Aristide Briand » est situé le long de l'axe structurant communal et se présente comme stratégique pour le développement de l'habitat et des équipements publics. Il s'étend sur une superficie de 1,4 ha.

L'aménagement de ce secteur se fera au fur-et-à-mesure de la réalisation des équipements portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre.

B. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Les bâtiments de l'ancien corps de ferme doivent être reconvertis tout en préservant leur aspect extérieur :

- Le bâtiment identifié par un aplat rouge accueillera à terme de l'habitat,
- Le bâtiment identifié par un aplat orange accueillera à terme un équipement collectif.

Le bâtiment Nord peut faire l'objet d'une démolition. En cas de démolition dudit bâtiment, une façade en pierre apparente, pouvant comporter des ouvertures, doit être conservée ou réalisée pour préserver l'esprit de la cour commune.

En matière de clôture, il s'agira de :

- Préserver la clôture en pierres apparentes existante constituant l'enceinte de la ferme.
- En bordure des autres voies, existantes et futures, la clôture peut être constituée :
 - Soit d'un mur,
 - Soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.
- Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée :
 - Soit d'un mur,
 - Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

C. Programmation

Sur l'ensemble du périmètre défini sur le plan ci-contre, une densité nette¹ moyenne comprise entre 25 et 30 logements/ha doit être respectée soit la réalisation d'environ 28 logements.

En outre, sur le bâtiment identifié par un aplat orange, un équipement public doit être réalisé.

¹ La densité nette est calculée hors équipements d'infrastructure (voies, espaces publics...) et de superstructures (équipements publics,...). Les emprises correspondant à ces équipements doivent être déduites des surfaces retenues pour l'assiette foncière servant à l'évaluation des densités, et sont estimés à 30 % de l'assiette foncière totale du projet.