

Département de la Vienne (86) Commune de COULOMBIERS

Prescription	27/10/2014
Arrêt de Projet	28/06/2019
Approbation	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Grand Poitiers Communauté urbaine pour approbation en date du .

La Présidente, Mme Florence JARDIN



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce III. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Bureau d'études PARCOURS

Maîtres d'œuvres / Urbanisme . Infrastructures . Paysage . Environnement
27 rue de l'Abreuvoir . 79 500 MELLE . Tel : 05.49.27.05.12 . Fax : 05.49.27.05.29
Mail : contact@parcours-ingenierie.fr . Internet : www.parcours-ingenierie.fr

LES ATTENDUS JURIDIQUES SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L.141-16 [du Code de l'Urbanisme] et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-17 [du Code de l'Urbanisme].

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

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, favoriser la densification 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 [du Code de l'Urbanisme].

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.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À COULOMBIERS

Le Plan Local d'Urbanisme de Coulombiers comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- l'une au titre de l'article L.151-7-1° du Code de l'Urbanisme qui vise, conformément à ce qui est exprimé au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, à renforcer la mixité fonctionnelle et sociale en centre-bourg de Coulombiers à travers l'organisation des commerces de proximité ;
- L'autre au titre de l'article L.151-7-4° du Code de l'Urbanisme, qui concerne l'aménagement d'un secteur à urbaniser à court terme à vocation d'habitat « 1AUh ».

L'objectif de ces orientations d'aménagement et de programmation est de parvenir à la bonne intégration urbaine et paysagère de ces espaces bâtis aux lieux dans lesquels ils s'inscrivent.

OAP 1. ESPACE DE CENTRALITÉ DU BOURG DE COULOMBIERS

■ CONTEXTE ET ENJEUX

L'enjeu de cette orientation d'aménagement et de programmation est de renforcer la centralité constatée du Bourg de Coulombiers.

De part et d'autre de la RD 611, de nombreux services et commerces sont dès à présent implantés. C'est le fait de l'Histoire et du lien toujours étroit entre axes de circulation et implantation des activités. C'est aussi le fruit de décisions des équipes municipales successives, conscientes de l'importance de la centralité dans la notion de « vivre-ensemble », qui ont favorisé le développement d'un bourg dense regroupant l'ensemble des équipements.

■ ORIENTATIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET D'ACTIVITÉS DE SERVICE

Les présentes orientations ne s'appliquent pas aux activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, qui recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente ou de prestation de services et, accessoirement, la présentation de biens, les constructions artisanales du secteur de la construction et de l'industrie, les activités de vente en ligne avec entreposage sans point de retrait.

La préservation et le renforcement de l'espace central de Coulombiers, défini au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, signifient concrètement que les commerces, services et activités artisanales sont prioritairement implantés dans la centralité du Bourg, délimitée ci-après. Il conviendra d'éviter la création de commerces de proximité ou de fréquence d'achats quotidiens en dehors de cette centralité.

Pour les activités moins importantes en ce qu'elles répondent à des logiques d'implantation différentes notamment, celles-ci peuvent ponctuellement être implantées hors centralité : les pharmacies et halles de marché, les stations de distribution de carburants, les concessionnaires automobiles et de camping-cars, les garages (activité commerciale incluant une activité de réparation susceptible de générer des nuisances), les concessionnaires de motocycles et de motoculture, les espaces de vente accolés à une activité de production destinés à la commercialisation de produits issus de cette activité (type « showroom », magasin d'usine...) dès lors que l'activité de vente n'est pas l'activité principale, les activités de diversification de l'activité agricole (vente directe sur le site d'exploitation).

Les commerces, services et activités artisanales implantées en dehors de cet espace de centralité à la date d'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme doivent pouvoir se développer *in situ* par extension mesurée, et ce afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, l'adaptation et la modernisation des équipements commerciaux, artisanaux ou de services existants.

.

Localisation de la centralité du Bourg de Coulombiers, secteur privilégié d'implantation de commerces et services de proximité



Source : SIG Parcours, données IGN BD Ortho50 – Échelle : 1/5 000

OAP 2. « LE GRAND CHAMP »

SECTEUR À URBANISER À COURT TERME À VOCATION D'HABITAT « 1AUh »

■ CONTEXTE ET ENJEUX

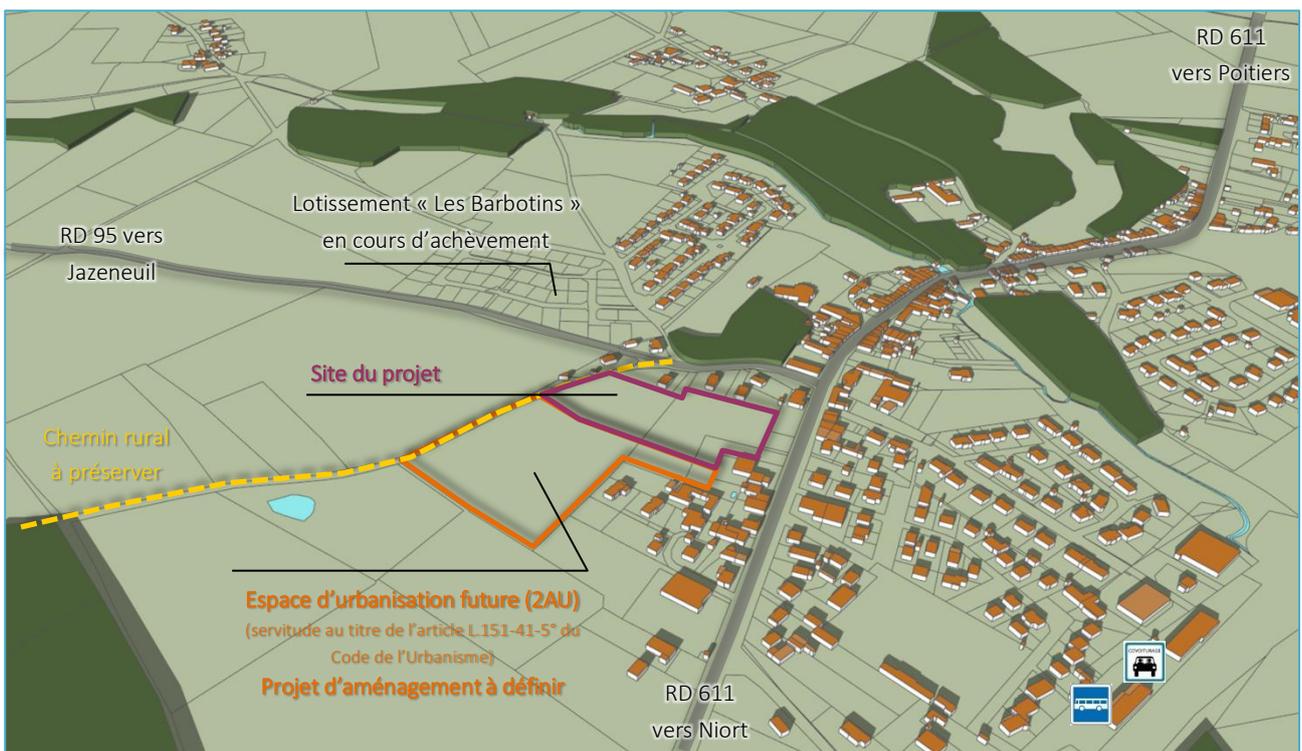
Présentation du site

Le site concerné porte, pour partie, sur le lieu-dit « Le Grand Champ » et, pour autre partie, sur le lieu-dit « La Grande Chaintre », de part et d'autre d'un chemin rural.

Il se situe à proximité immédiate d'espaces urbanisés, au Nord et à l'Est, aux abords de la RD 611 et du site des « Barbotins », lotissement en cours d'achèvement.

Au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, une zone de développement assez vaste était définie au Sud-Ouest du site. Une partie conséquente de celle-ci n'a pas été reprise, compte-tenu des besoins estimés à 10 ans.

Vue axonométrique du site dans son environnement depuis le Sud



Principaux enjeux à prendre en compte

▪ Les déplacements

Depuis la RD 95, le site est desservi par un chemin rural. Le débouché sur la RD 95 fait face à celui en place pour la desserte du lotissement « Les Barbotins ». La question de la sécurité routière sera ainsi traitée de façon coordonnée et économe.

Les cheminements doux, notamment piétonniers, doivent faire partie du programme vers les équipements socio-culturels et ludiques, au Nord, les commerces et services, à l'Est, et vers l'espace rural, au Sud. Une approche spécifique devra être réalisée sur ce point.

▪ L'habitat

C'est essentiellement un habitat pavillonnaire qui est envisagé sur ce site. Toutefois, des secteurs d'habitat plus dense (habitat groupé en mitoyenneté et/ou à étage) devront émerger, notamment aux abords des espaces publics afin de permettre une bonne densité urbaine et la mixité des usages (locatif, locatif social...).

▪ L'habitat économe en énergie

Le principe exposé ci-dessus d'une certaine densité urbaine et d'une mixité des usages (locatif, locatif social...) permettra, au niveau du programme, de faire émerger un bâti économe (en mitoyenneté, à étage...). Le règlement du secteur « 1AUh » permettra la mise en œuvre de capteurs solaires, dans le respect de l'écriture architecturale exprimée.

▪ Le paysage et la gestion des eaux

La gestion de l'écoulement des eaux de ruissellement doit être considérée de façon globale, à l'échelle du bassin versant : espaces agricoles en amont et espaces urbains en aval, sur un axe de talweg.

Pour le site lui-même, un espace de gestion des eaux conséquent doit être prévu afin de réguler les écoulements, en cohérence avec l'aménagement envisagé (étanchéification des surfaces, accélération des écoulements...). Cet espace de gestion des eaux devra être un espace paysagé, à la disposition des habitants du quartier, à la fois lieux de rencontre et de jeux, soignés sur le plan de la qualité visuelle.

Le lien fonctionnel et visuel avec les espaces agricoles proches doit être également travaillé sur le plan paysager. En limite Nord-Ouest, la limite du chemin rural doit être respectée pour bien isoler les espaces bâtis du parcellaire agricole situé plus au Nord-Ouest. Elle constituera une limite nette pour ne pas contraindre l'activité agricole. Les haies qui bordent le chemin rural devront être préservées et intégrées au parti d'aménagement en étant, si possible, maintenues sur foncier public. Plus un boisement est pérenne, plus sa richesse biologique est forte (enjeu de l'érosion des espèces, en lien avec les vieux arbres).

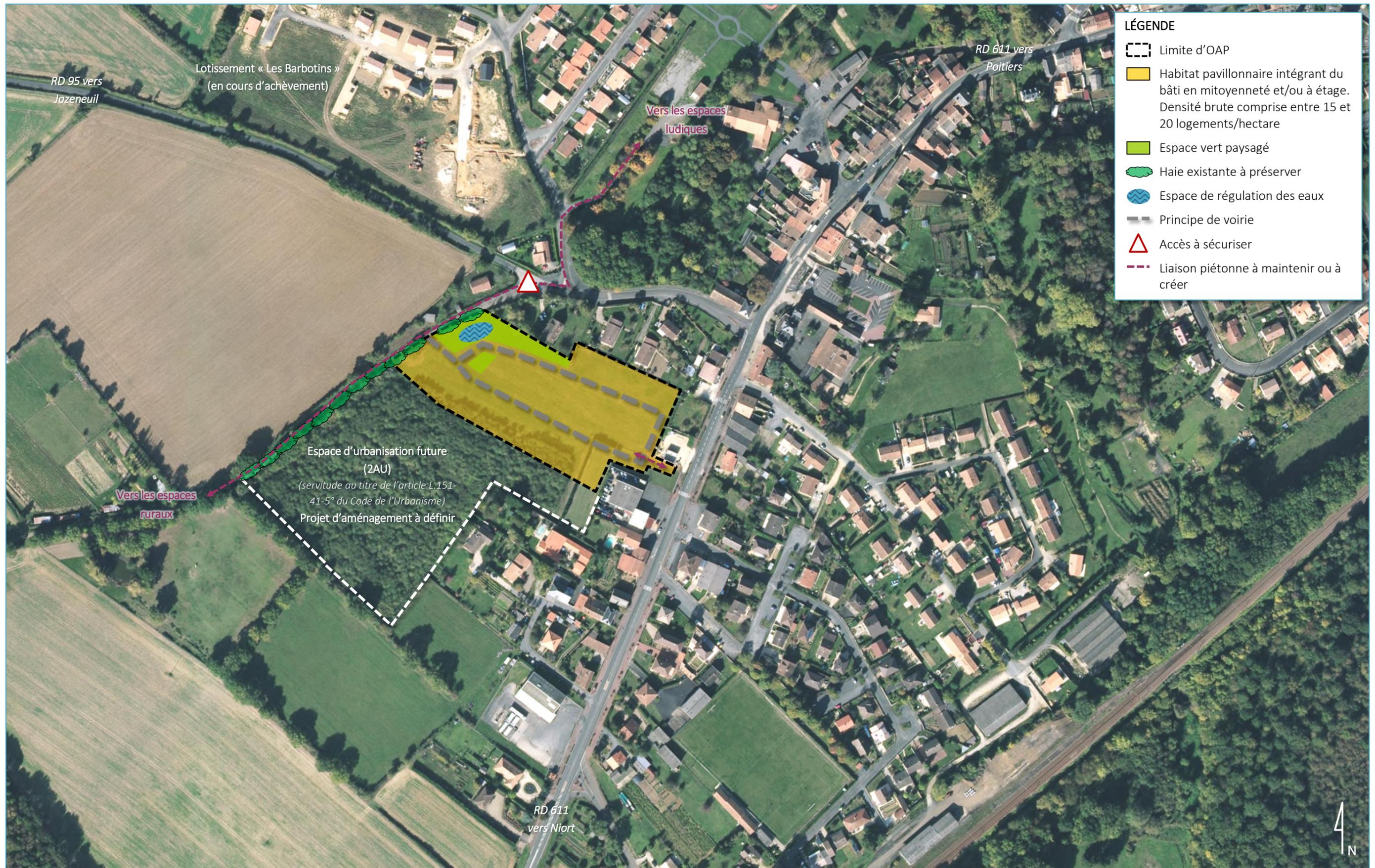
■ PROGRAMMATION

La vocation du site est exclusivement résidentielle.

Compte-tenu de cette situation privilégiée à proximité du Bourg et afin de mettre en application le principe de gestion économe des sols, le nouveau quartier d'habitat devra comporter une densité équivalente à celle des espaces bâtis alentours (lotissement « Les Barbotins », au Nord), tout en assurant le maintien de la qualité du cadre de vie et le renforcement des liaisons douces, existantes et à venir. Le potentiel du site est précisé ci-dessous.

POTENTIEL DU SITE AMÉNAGÉ	
Surface estimée (<i>surface définitive après bornage</i>)	1,61 hectare
Potentiel d'accueil (<i>densité brute comprise entre 15 et 20 logements/hectare</i>)	environ 32 logements
Proportion d'espaces publics	Environ 20%

La programmation privilégiera, autant que faire se peut, une offre d'habitat diversifiée.



Source : SIG Parcours, données IGN Ortho50 – Échelle : 1/2 500