

Département du Calvados

Commune de COULOMBS

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT **PIECE C**

Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 29 juin 2012



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14520
PORT EN BESSIN

Préambule

Contexte réglementaire :

Conformément à l'article L123-1 et suivants du code de l'urbanisme, le P.L.U. comporte: « ...des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics....

A la différence des orientations générales figurant dans le P.A.D.D., ces orientations d'aménagement par quartier ou secteur sont opposables aux tiers : conformément à l'article L123-5 du code de l'urbanisme, « ...les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture d'installations classées doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques. »

Ces orientations définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser conformément à l'Article R 123-6 du code de l'urbanisme : « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. »

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune a souhaité fixer des principes d'urbanisation sur les quartiers ou secteurs, amenés à connaître des développements urbains importants, afin de maîtriser l'évolution de ces zones et d'assurer un aménagement global et cohérent. La commune souhaite ainsi marquer sa volonté de maîtriser au mieux les extensions urbaines dans l'espace, à travers des schémas d'aménagement traduisant les préoccupations de la commune en matière d'environnement, de paysage, de déplacements doux et de formes urbaines.

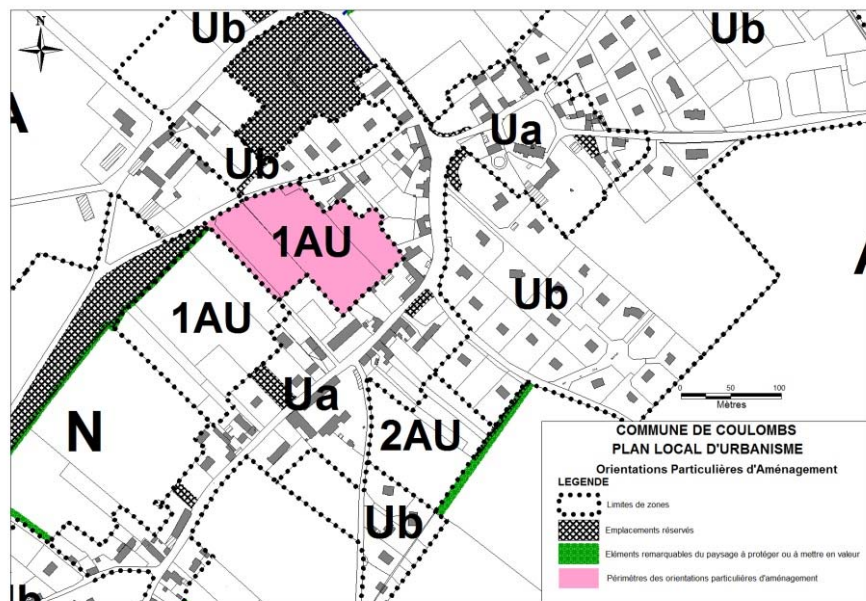
Les orientations particulières d'aménagement sont ainsi établies pour les futurs secteurs d'extensions urbaines : les zones 1AU.

Orientations Particulières d'Aménagement

ORIENTATION N°1 :

La zone à urbaniser, au Nord-Est du chemin de Calais: ZONE 1AU

Contexte et localisation



Surface totale : 1,36 ha

Surface constructible : 1,09 ha environ

Réceptivité théorique : 11 lots

Le secteur est situé au cœur du bourg de COULOMBS: il est délimité au Nord-Est et au Sud-Est, par le tissu urbain ancien, au Sud-Ouest, par le chemin de Calais et les équipements sportifs et de loisirs, et, au Nord, par le chemin du Val.

En constituant, aujourd'hui, une dent creuse au sein du noyau villageois, cette zone a pour vocation d'accueillir le prolongement de l'urbanisation à proximité des équipements et services communaux.

Le secteur a pour vocation dominante d'accueillir de l'habitat.

Insertion paysagère

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité : une lisière paysagère isolera visuellement le nouveau secteur résidentiel des habitations existantes, au Nord-Est et au Sud-Est. Elle sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres d'essences régionales.

Principe viaire

La desserte de la zone s'appuiera en partie sur la trame viaire existante (chemin de Calais et chemin du Val), mais une nouvelle voie sera nécessaire pour assurer la desserte interne du secteur. Un bouclage routier (voirie mixte : véhicules et piétons/cycles) sera réalisé entre le chemin du Val et le projet de parking, situé derrière la mairie.

Des cheminements pour piétons et/ou cycles irrigueront largement la zone, en particulier en direction du groupe scolaire, au Nord, et des équipements et services publics au Sud.

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais quelques places extérieures peuvent être prévues en complément pour les visiteurs.

Morphologie urbaine

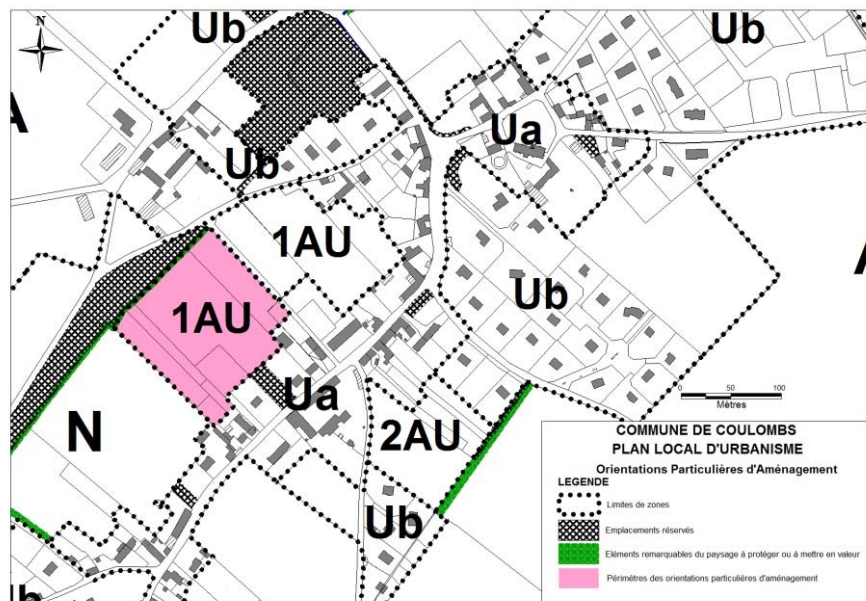
La vocation de ce secteur est essentiellement dédiée à l'habitat. Le long du chemin de Calais, un front bâti semi-continu devra être créé: il s'agira d'un habitat groupé ou en bande, parallèle à la voie. Une plus grande liberté sera admise à l'intérieur de la zone en termes d'implantation des constructions.

Orientations Particulières d'Aménagement

ORIENTATION N°2 :

La zone à urbaniser, au Sud-Ouest du chemin de Calais : ZONE 1AU

Contexte et localisation



Surface totale : 1, 78 ha

Surface constructible : 1,4 ha environ

Réceptivité théorique : 14 lots

Le secteur est situé au cœur du bourg de COULOMBS: il est délimité au Nord-Est par le chemin de Calais, au Sud-Est, par les habitations bordant la rue des Marronniers, et au Nord-Ouest par le vallon de la Gronde.

Tout comme la zone 1AU précédente, le secteur est situé à proximité du noyau villageois, et parallèlement à la rue principale : l'urbanisation du secteur permettra de donner de l'épaisseur au bourg, le long d'une nouvelle voie : forme et fonctionnement du village sont ainsi respectés.

Le secteur a pour vocation dominante d'accueillir de l'habitat.

Insertion paysagère

Le site à urbaniser vient se greffer sur le tissu villageois existant et offrira une nouvelle frange urbaine qu'il convient d'aménager de façon qualitative, pour poursuivre l'intégration efficace du bourg au sein du vallon.

Ainsi, une bande paysagère veillera à une bonne intégration des constructions nouvelles, en couronnement Ouest et Nord-Ouest du secteur.

Elle sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres d'essences régionales.

Principe viaire

La desserte de la zone s'organisera à partir du réseau viaire existant, au Sud-Est, depuis la rue des marronniers : cet accès sur la RD sera aménagé et sécurisé.

L'autre accès, au Nord-Est du secteur, se fera depuis le chemin de Calais: ils permettront des interrelations entre les quartiers. Le rattachement futur à la zone 2AU sera également assuré vers le Sud-Ouest.

La desserte interne, à usage mixte (autos vélo, piétons), sera à usage local et donc apaisé.

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais quelques places extérieures peuvent être prévues en complément pour les visiteurs

Morphologie urbaine

La vocation de ce secteur est essentiellement dédiée à l'habitat. Le long du chemin de Calais, un front bâti semi-continu devra être créé: il s'agira d'un habitat groupé ou en bande, parallèle à la voie. Une plus grande liberté sera admise à l'intérieur de la zone en termes d'implantation des constructions.

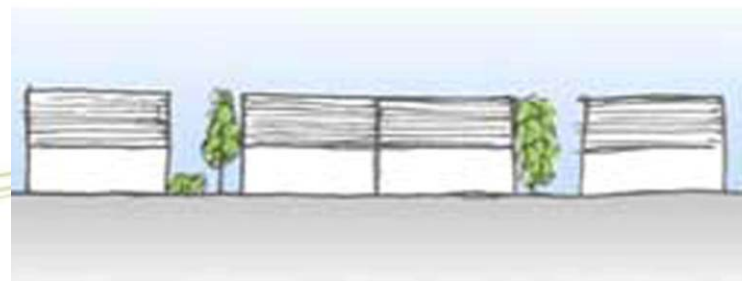
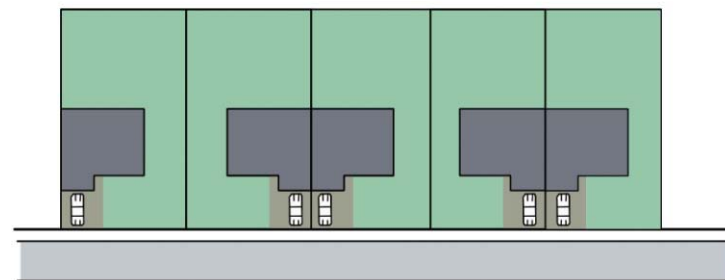
Front bâti semi-continu :

Les orientations d'aménagement n° 1 et 2 font référence à la création d'un front bâti semi-continu, parallèle au chemin de Calais.

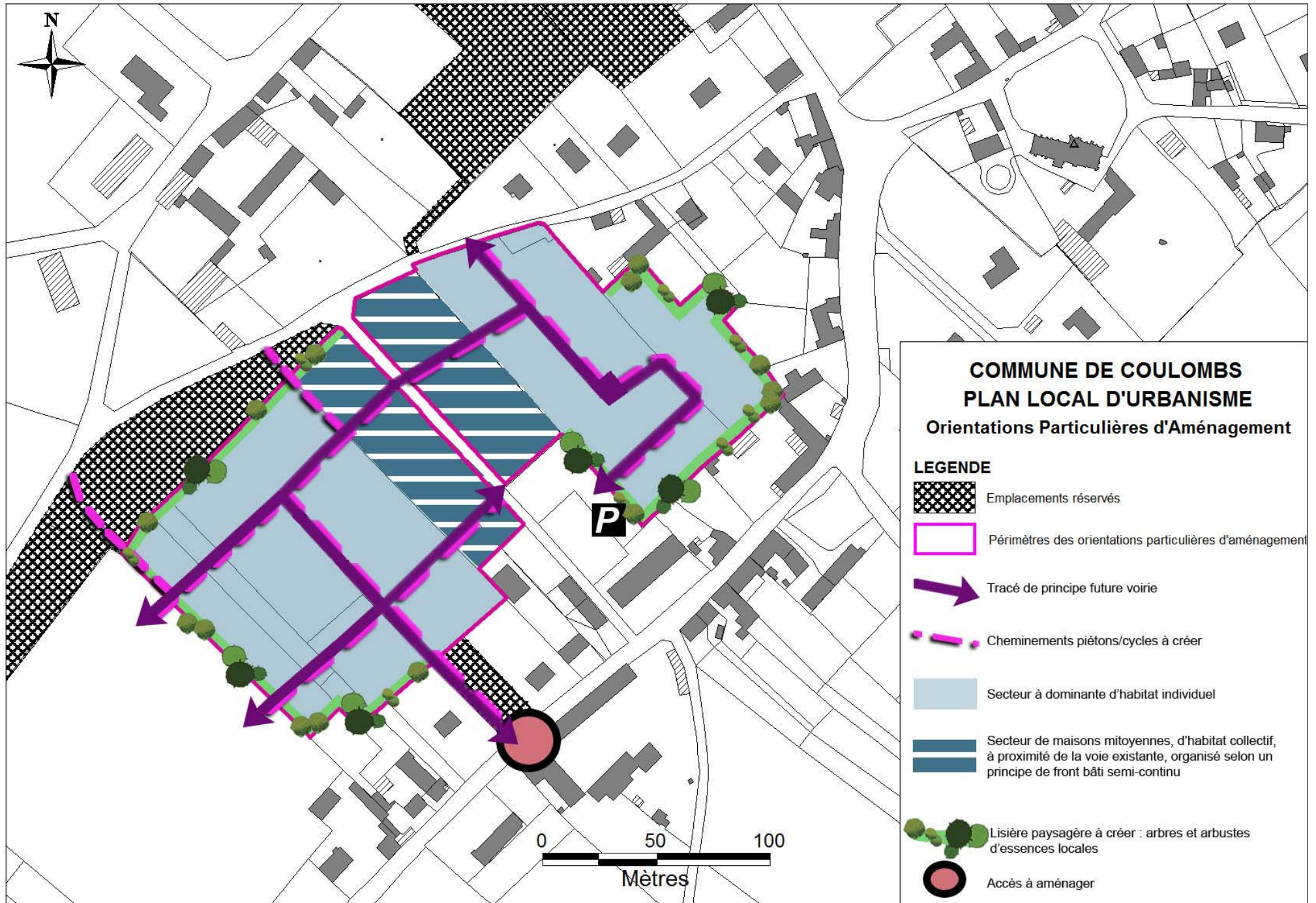
Les schémas, situés ci-contre, permettent d'illustrer cette notion : les constructions seront implantées, de manière parallèle à la voie, et situées sur au moins une des deux limites séparatives. Des cadrages sur les jardins, depuis l'espace public pourront être ainsi créés.

En fonction de l'orientation du terrain, les maisons pourront être implantées plus au fond de la parcelle pour profiter d'un ensoleillement optimal. Dans ce cas, la continuité recherchée sur la rue pourra être assurée par des alignements végétaux (d'essences locales) ou encore des murs et murets.

Il sera préférable, dans la mesure du possible, d'implanter les constructions à proximité de la voirie pour que celles-ci participent pleinement à la définition du paysage urbain.



Orientations Particulières d'Aménagement

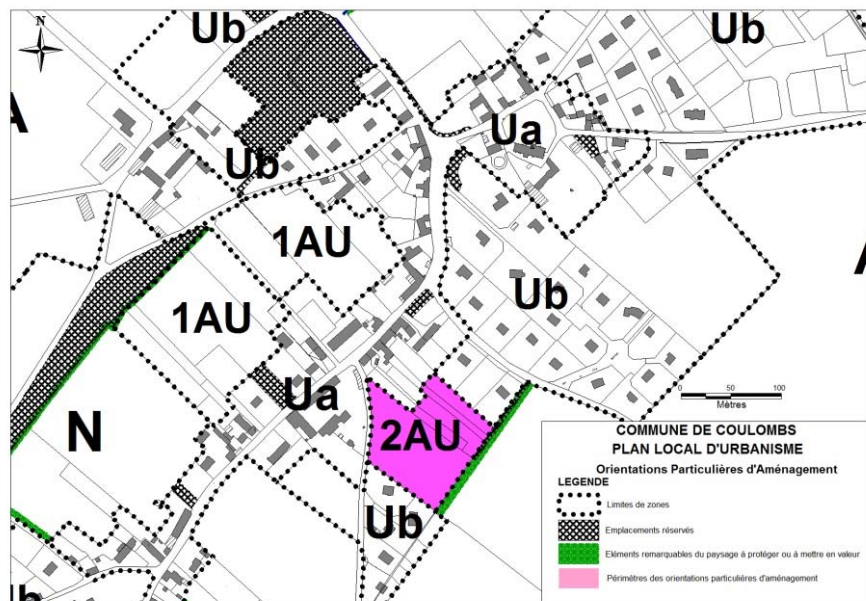


Orientations Particulières d'Aménagement

ORIENTATION N°3 :

La zone à urbaniser, à l'Est du bourg : ZONE 2AU

Contexte et localisation



Surface totale : 1 ha

Surface constructible : 0,8 ha environ

Réceptivité théorique : 8 lots

Le secteur est situé à l'Est du bourg de COULOMBS: il est délimité à l'Ouest par la rue de Sainte Croix Grand Tonne, au Sud et au Nord par la présence d'habitations, et à l'Est par les espaces agricoles ouverts du plateau.

En constituant, aujourd'hui, une dent creuse au sein du noyau villageois, cette zone permet à la commune de proposer un potentiel d'accueil de nouvelles populations : pour le maintien et le renouvellement de la population communale.

Le secteur a pour vocation dominante d'accueillir de l'habitat.

Insertion paysagère

Le site à urbaniser est situé au sein de l'enveloppe bâtie existante. Seule la frange Est du secteur est en contact avec le plateau agricole ouvert : cette nouvelle frange urbaine doit être aménagée de façon qualitative, pour limiter les impacts paysagers des futures constructions.

La haie basse existante devra donc être préservée, et complétée par des plantations arborées pour créer un espace tampon urbain-agricole en façade Est.

Elle sera traitée de façon naturelle : plantations d'arbres d'essences régionales.

Principe viaire

La desserte de la zone s'organisera à partir du réseau viaire existant. A l'Ouest, un accès sera aménagé depuis la voie communale n°2

La desserte interne, à usage mixte (autos vélo, piétons), sera à usage local et donc apaisé.

Au Nord, un cheminement piéton/cycle se fera depuis le chemin du clos de la Motte : un emplacement réservé a été défini de manière à pouvoir réaliser cette liaison douce.

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais quelques places extérieures peuvent être prévues en complément pour les visiteurs

Morphologie urbaine

A l'image des constructions avoisinantes, l'habitat pourra se présenter sous une forme pavillonnaire (habitat isolé, en bande ou maisons jumelées) ou encore sous forme de petits collectifs, avec un caractère végétal affirmé.

Élément de programmation

L'urbanisation de cette zone ne pourra être entreprise qu'à compter de l'année 2020.

Orientations Particulières d'Aménagement

