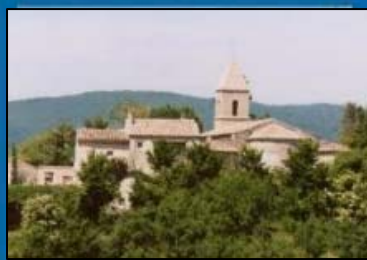




Commune de
LA COUCOURDE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 28 janvier 2011



2b- Orientations d'Aménagement



10 Rue Condorcet - 26100 Romans-sur-Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Internet : www.beaur.fr

5.08.112

janv.
2011

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
-----------------------	----------

ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	3
--	----------

1. ENTREE EST DE LA COMMUNE : AUa1-Les Chainas et AUa2-Fontchaud	3
2. SECTEUR GRAND PUAS : ZONES AUa 3 et AUa4.....	7
3. ROUTE DU CIMETIERE : ZONE AUa 5 :	10



PREAMBULE

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat précise dans son article 12 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« peuvent, en outre, comporter 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 oeuvre, 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. »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune et notamment pour les zones à urbaniser constructibles.

Elles doivent être respectées dans leur principe plus qu'à la lettre. Il s'agit de donner un cadre à l'organisation urbaine.

Tous travaux ou constructions **doivent être compatibles**, lorsqu'elles existent, **avec ces orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques**.



ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

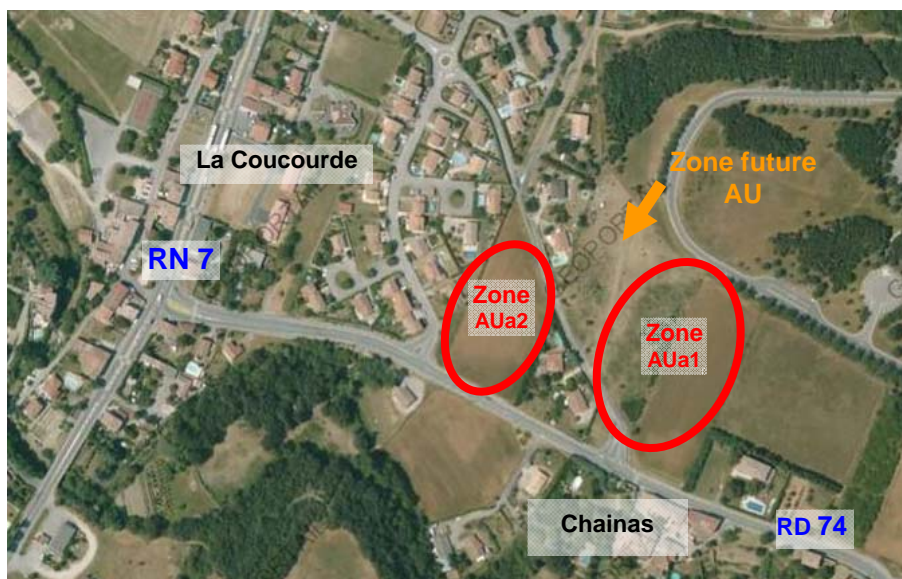
Le développement de l'urbanisation est prévu sur cinq zones à urbaniser sous conditions, situées en continuité du centre de la Coucourde.

1. ENTREE EST DE LA COMMUNE : AUa1-Les Chainas et AUa2-Fontchaud

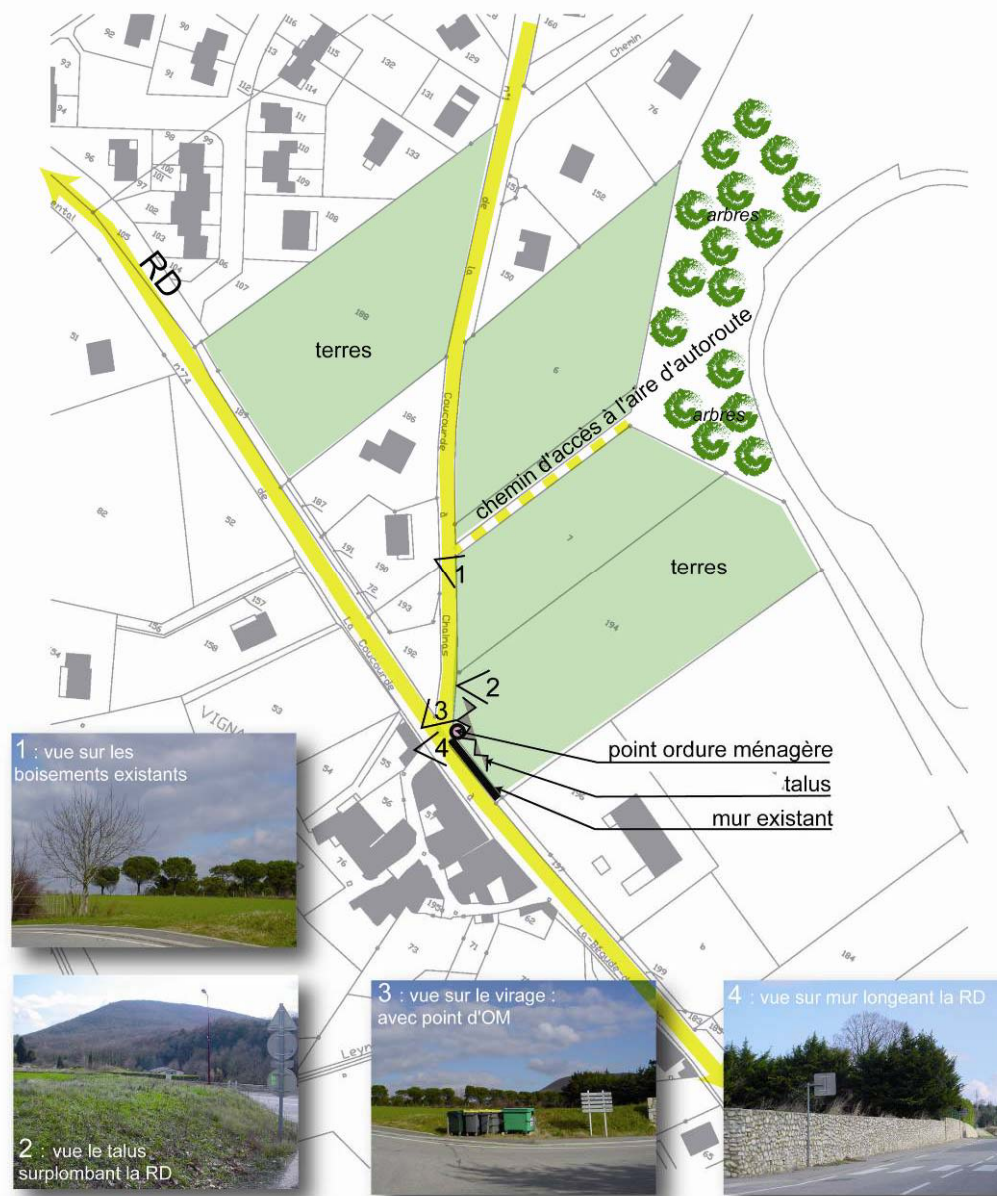
Description générale :

Situées de part et d'autre d'une voie communale :

- la zone AUa1 correspond à une extension de l'urbanisation, à l'est de la zone urbaine,
- la zone AUa2 correspond à une zone NAa du POS, au cœur de la zone urbanisée.



Orientation d'aménagement : état des lieux
- pour les zones AUa1 et AUa2



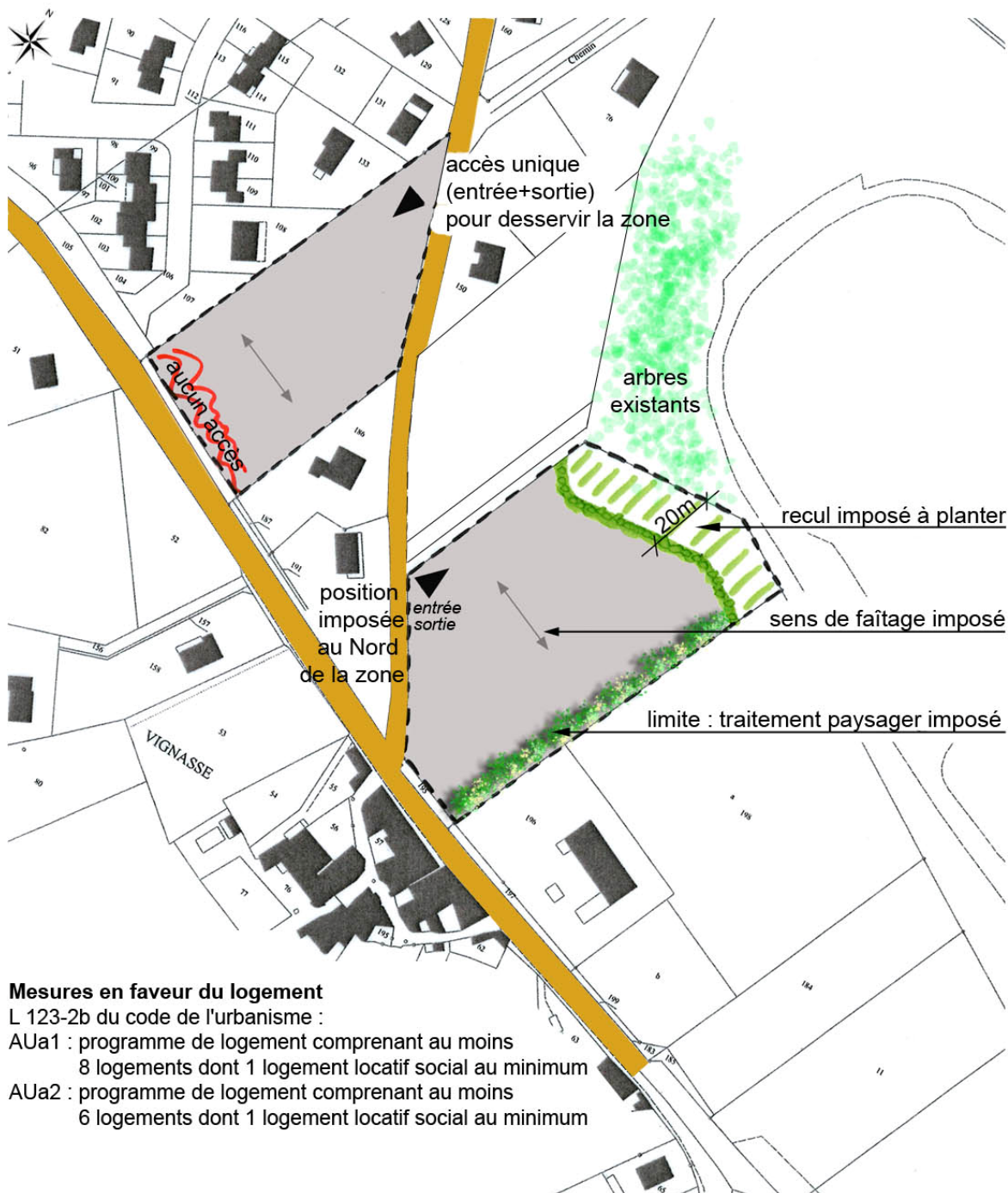
Enjeux :

- proposer un habitat de type individuel en optimisant l'utilisation de l'espace par le biais d'opérations d'aménagement,
- pour la zone AUa1 :
 - tenir compte de la proximité de l'accès à la RD depuis le chemin communal
 - organiser l'implantation du bâti et le traitement paysager afin de limiter l'impact visuel en entrée de ville
- pour la zone AUa2 : permettre l'urbanisation de cet espace situé au cœur des extensions récentes.



Commune de LA COUCOURDE Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement - pour les zones AUa1 et AUa2



Orientations d'aménagement :

Zone AUa1 : Les Chainas

- l'accès sera unique sur la voie communale. Sa position est imposée au nord de la zone. Il s'agit de sécuriser la desserte de la zone par rapport à la RD. Aucun accès sur la RD ne sera autorisé ;
- le sens de faîtage est imposé afin d'organiser le bâti ;
- un recul inconstructible de 20 m de l'aire de repos de l'A7 devra être planté afin d'assurer une transition avec cet équipement autoroutier ;
- la partie Est de la zone devra faire l'objet d'un traitement paysager, les clôtures devront obligatoirement être végétalisées sous forme de haie mixte (pas de mur). Il s'agit d'assurer une transition entre la zone naturelle et la zone urbaine.

Mesure en faveur du logement article L 123-2b° du code de l'urbanisme : le programme de logement devra comprendre un minimum de 8 logements dont au moins un logement doit être affecté à du logement locatif social.

Zone AUa2 : Fontchaud

- l'accès sera unique sur la voie existante. La taille de la zone ne justifiant pas la création de plusieurs accès
- aucun accès n'est autorisé sur la RD74, la zone étant desservie par la voie communale ;
- le sens de faîtage est imposé afin d'organiser le bâti.

Mesure en faveur du logement article L 123-2b° du code de l'urbanisme : le programme de logement devra comprendre un minimum de 6 logements dont au moins un logement doit être affecté à du logement locatif social.



2. SECTEUR GRAND PUAS : ZONES AUa 3 et AUa4

Description générale :

Partie restant à urbaniser d'une vaste zone NAa du POS, dont l'est et le sud sont désormais aménagés et bâtis.



Enjeux :

- Faciliter l'urbanisation de ce secteur composé de nombreuses parcelles
- Organiser la desserte de la zone
- Tenir compte de l'augmentation du flux automobile sur les voies avoisinantes



Commune de LA COUCOURDE Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement - pour les zones AUa3 et AUa4

Mesures en faveur du logement :


L 123-2d du code de l'urbanisme :

Aua3 : programme de logement comprenant au moins

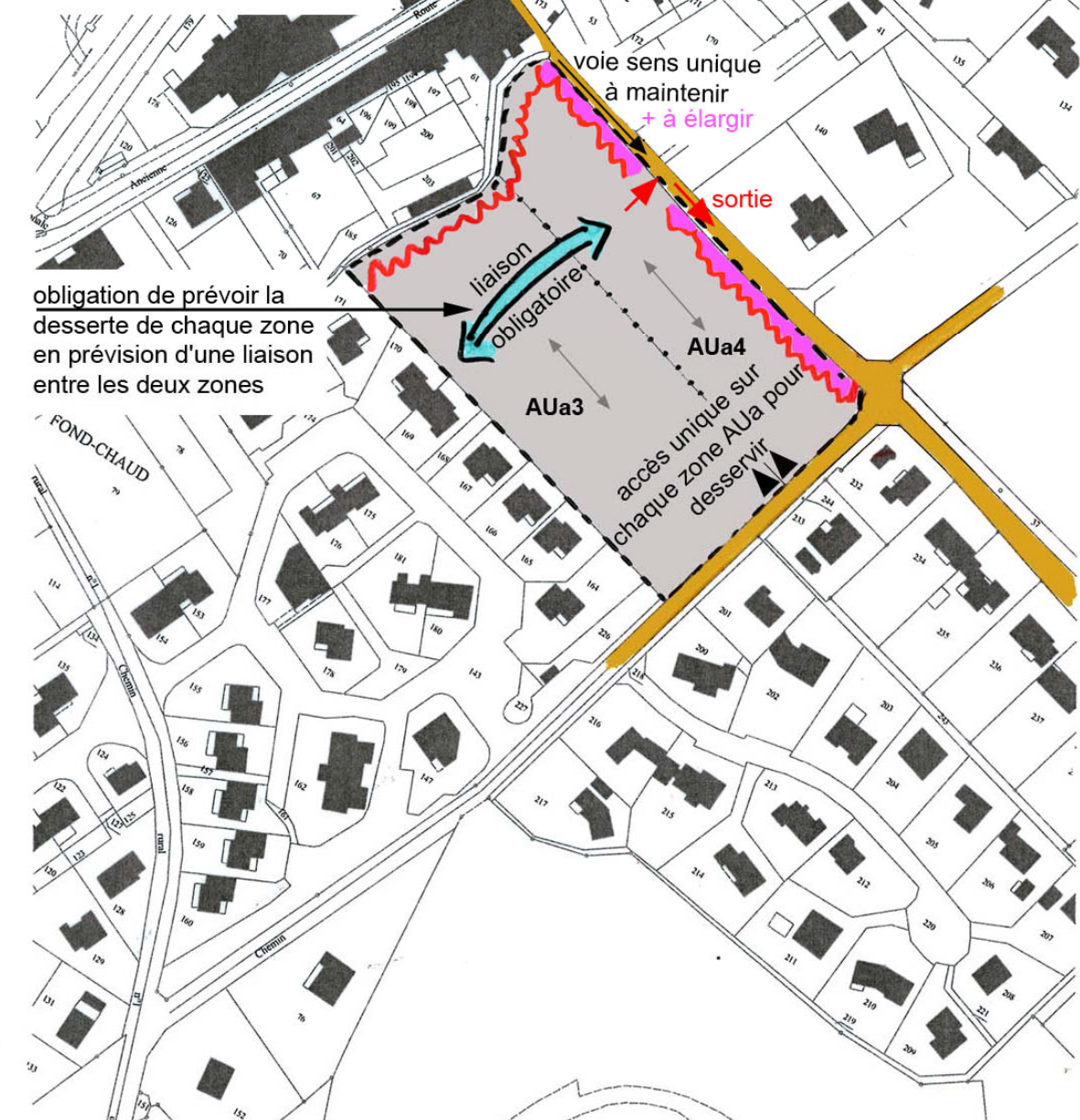
9 logements dont un logement locatif social au minimum

Aua4 : programme de logement comprenant au moins

7 logements dont un logement locatif social au minimum

 aucun accès

 sens de faitage à maintenir



Orientations d'aménagement des zones AUa3 et 4 au Grand Puas :

→ Organiser les accès : en imposant un accès unique par zone (position indicative),

Dans l'attente de l'aménagement des 2 zones, chaque zone devra organiser son entrée et sa sortie à partir de l'accès unique autorisé pour les 2 zones.

Dans le cas où l'aménagement des zones AUa3 et AUa4 sera réalisé en simultanément, un seul accès pourra être envisagé.

→ Assurer une liaison entre les deux zones AUa : le gabarit de la voirie est fixée à 6,5 m afin d'assurer une continuité entre les deux zones,

→ Une sortie est autorisée pour les deux zones sur le chemin à sens unique situé au nord de la zone,

→ Un sens de faitage est imposé afin d'assurer une insertion dans le tissu urbain existant.

Mesure en faveur du logement article L 123-2b° du code de l'urbanisme :

- Pour la zone AUa3 : le programme de logement devra comprendre un minimum de 9 logements dont au moins un logement doit être affecté à du logement locatif social.

- Pour la zone AUa4 : le programme de logement devra comprendre un minimum de 7 logements dont au moins un logement doit être affecté à du logement locatif social.



3. ROUTE DU CIMETIERE : ZONE AUa 5 :

Description générale :

Ce vaste tènement (2 ha) se situe entre les extensions récentes (à l'ouest) et le stade (à l'est).

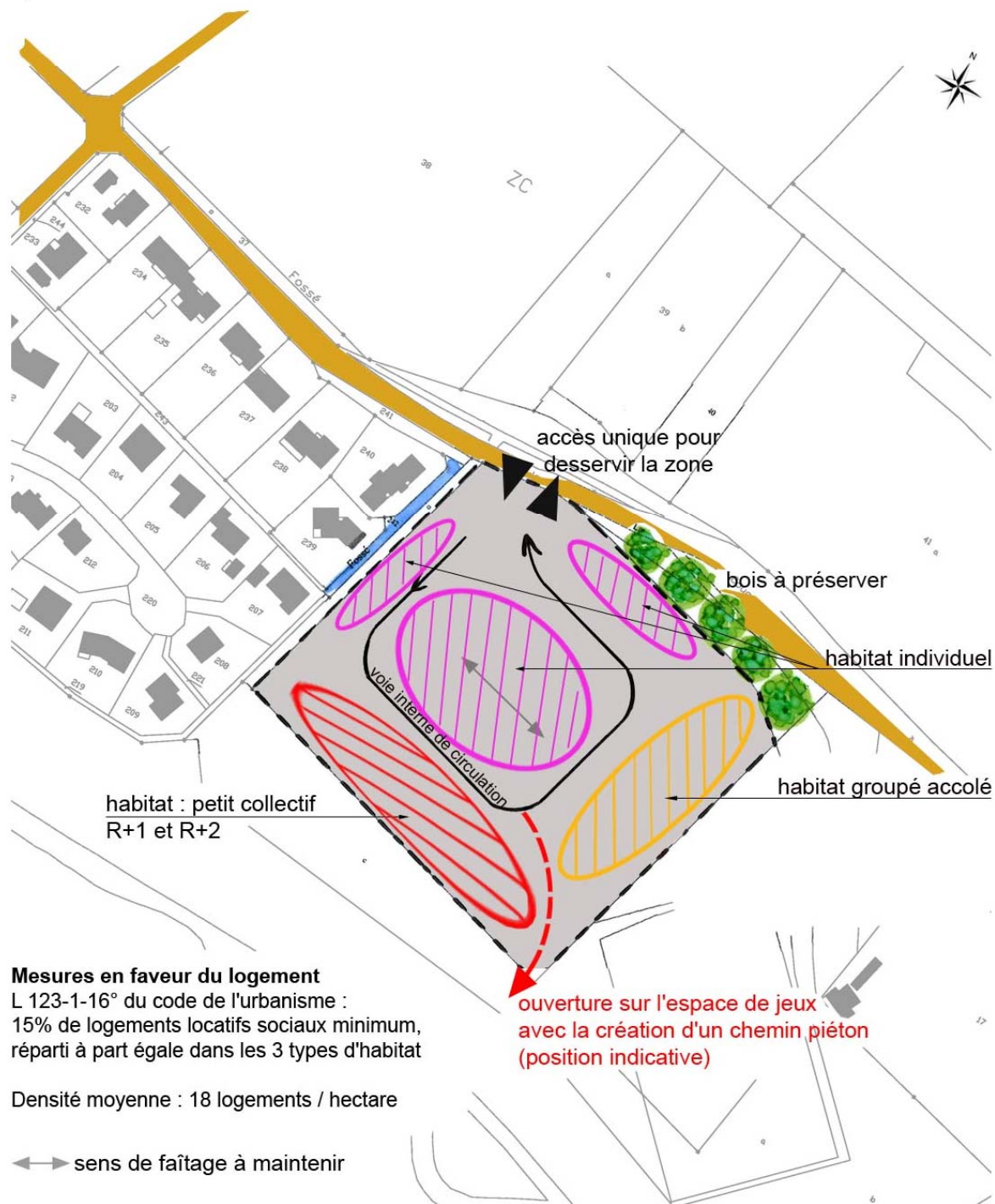


Enjeu :

- Assurer une continuité urbaine avec l'existant ;
- Préserver les espaces boisés situés au nord et au sud de la zone ;
- Permettre une liaison piétonne en direction du stade ;
- Diversifier et densifier l'habitat ;

Commune de LA COUCOURDE
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement - pour la zone AUa5



Orientations d'aménagement zone AUa5 : route du cimetière :

- Organiser la desserte de la zone
 - un seul accès sur le chemin communal ;
 - sens unique de circulation, avec trottoir de part et d'autre,
 - assurer une liaison piétonne entre l'accès et le stade : en prévoyant un débouché du cheminement piéton vers le stade ;
- Privilégier les implantations des bâtiments parallèles ou perpendiculaires à la voie existante pour structurer l'urbanisation en harmonie avec l'existant ;
- Imposer une densité minimum de 18 logements / ha et une diversité du bâti
 - pour la partie sud : l'habitat devra obligatoirement être réalisé en petits collectifs en R+1, R+2
 - pour la partie est : l'habitat devra obligatoirement être réalisé en habitat groupé, accolé
 - pour le reste de la zone : l'habitat devra obligatoirement être réalisé en habitat individuel.

Les logements sociaux devront être répartis à part égale dans les 3 types d'habitat.

Article L 123-1 16° du code de l'urbanisme : le programme de logement devra comprendre 15% minimum de logement locatif social.