



Août 2021

PLU

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil municipal du 28/10/2005

MODIFICATIONS, REVISIONS...

- Révision simplifiée n°1 du 22/01/2007
- Révision simplifiée n°2 du 21/01/2008
- Révision simplifiée n°3 du 20/08/2009
- Révision simplifiée n°4 du 15/12/2010
- Révision simplifiée n°5 du 28/11/2011
- Révision allégée n°6 du 04/04/2018
- Modification simplifiée n°1 du

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTE DE PRESENTATION

Campus Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr



SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION.....	3
1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	3
1.2.1. LE CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION (ART. L.153-36 A L.153-48 DU CODE DE L'URBANISME)	3
1.2.2. TABLEAU SYNOPTIQUE DE LA DEMARCHE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....	4
2. MODIFICATIONS APORTEES A L'OAP D'ORZILHAC	5
2.1. CONTEXTE ET DESCRIPTION DU PROJET	5
2.2. MODIFICATIONS APORTEES A L'OAP	6
3. MODIFICATIONS APORTEES A L'OAP DE LA CHABANNE	8
3.1. CONTEXTE ET DESCRIPTION DU PROJET	8
3.2. MODIFICATIONS APORTEES A L'OAP	9

1. PREAMBULE

1.1. Contexte de la modification

Située à proximité de la ville du Puy en Velay, **Coubon est une commune à forte vocation résidentielle qui accueille aujourd'hui 3248 habitants** ; selon l'armature territoriale du SCoT du Pays du Velay, Coubon est considérée comme une commune du cœur urbain.

La commune de Coubon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 octobre 2005, qui a fait l'objet de plusieurs procédures de révisions simplifiées (n°1 à 5) entre 2007 et 2011 et d'une révision allégée n°6 en 2018 pour permettre des évolutions de zonage et une mise à jour des emplacements réservés.

Aujourd'hui, la commune souhaite permettre la réalisation d'importants projets d'aménagement à vocation d'habitat sur les secteurs d'Orzilhac et de la Chabanne ; pour ce faire, il s'avère nécessaire de réajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces secteurs.

Dans ce cadre, **la commune de Coubon a engagé, par arrêté en date du 16 Août 2021, une procédure de modification simplifiée n°1 de son PLU visant à adapter la programmation en matière d'habitat des OAP d'Orzilhac et de la Chabanne (zone AU1).**

A noter que seule la pièce « OAP » du PLU est modifiée.

1.2. Contexte réglementaire

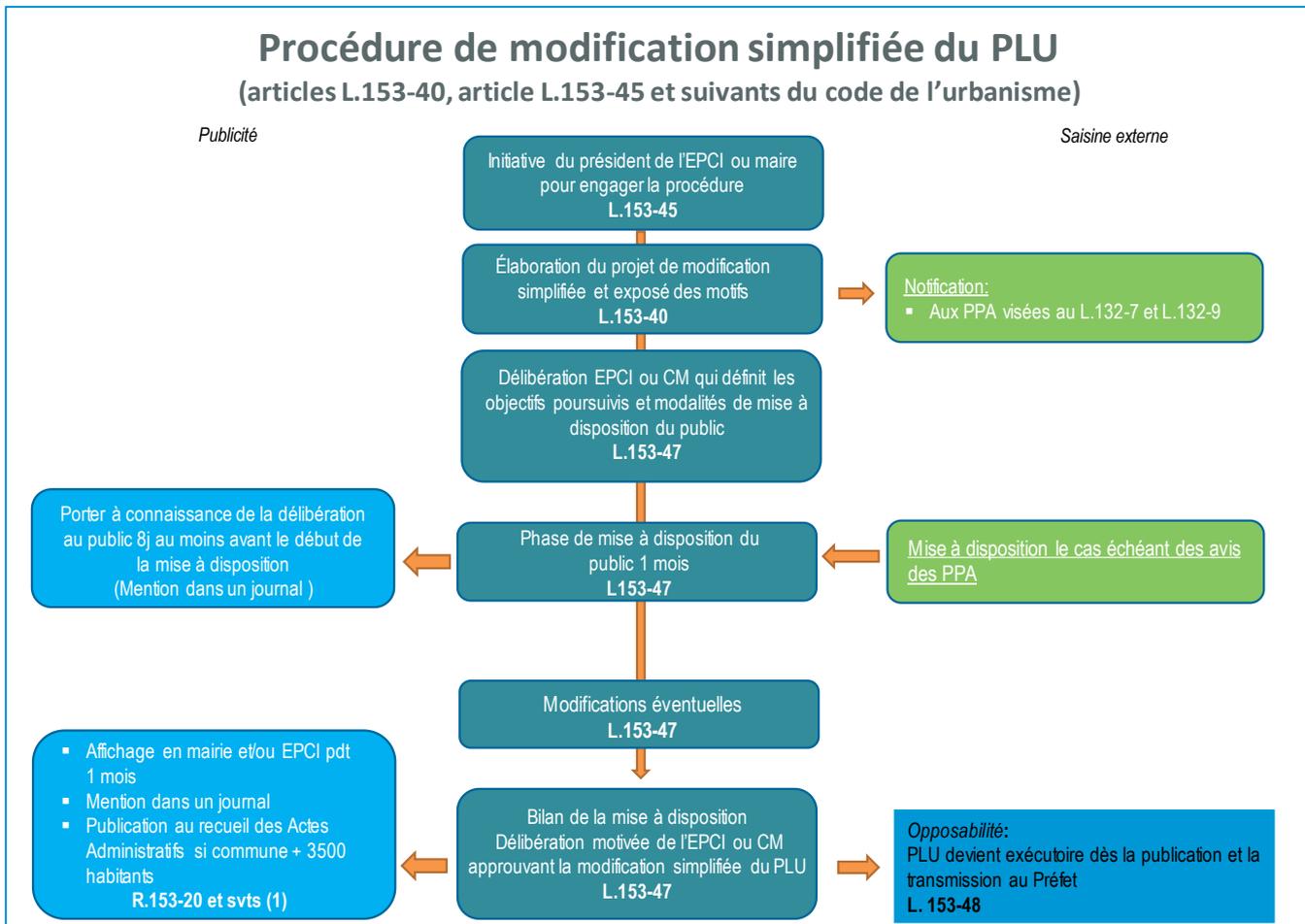
1.2.1. Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme)

Pour rappel, le projet peut être adopté selon **une procédure simplifiée** (article L.153-45 du C.U.) dans les cas suivants :

- Modifications autres que (article L.153-41 du C.U.) :
 - Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - Diminution des possibilités de construire
 - Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Majorations des possibilités de construire prévues à l'article L. 151-28 du C.U. :
 - Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
 - Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
 - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
 - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.
- Rectification d'une erreur matérielle

Considérant que le projet de modification du PLU de la commune de Coubon n'aura pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Le projet peut donc être adopté selon une procédure simplifiée.

1.2.2. Tableau synoptique de la démarche de modification simplifiée du PLU



2. MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP D'ORZILHAC

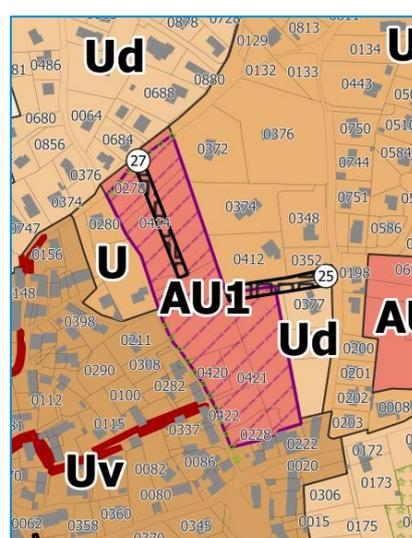
2.1. Contexte et description du projet

■ Localisation spatiale et contexte urbanistique

Le village d'Orzilhac est localisé au Nord-Est de la commune, il est desservi par la D 535 qui relie Arsac au Puy en Velay. Le terrain d'assiette du projet se situe au sein de l'enveloppe urbaine du village, entre la route de Peyrard, la rue de Lachaud et la rue de Blonde. **Il s'étend sur une superficie d'environ 2,1 ha.**

En matière d'urbanisme, le site d'Orzilhac est intégralement classé en zone AU1 au sein du PLU de Coubon. Il s'agit d'un **secteur à urbaniser à court ou moyen terme à dominante d'habitat**, qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Deux emplacements réservés (ER) figurent également au règlement graphique du PLU sur le secteur : les ER n°25 et n°27 destinés à de la voirie de desserte.



Localisation et contexte réglementaire du site d'Orzilhac

■ Contexte du projet

Sous l'influence directe du Puy-en-Velay, la commune de Coubon est soumise à une attractivité résidentielle importante : 69 permis de construire¹ ont été accordés pour la création de logements entre 2013 et mi-2021, soit une dizaine de permis par an, dont 9 uniquement sur les 6 premiers mois de 2021. Par ailleurs, **le PLH définit un objectif de production de 19 logements par an sur Coubon.** La réalisation de projets d'aménagement à vocation d'habitat doit permettre d'atteindre cet objectif.

Le projet du secteur d'Orzilhac vise ainsi l'aménagement d'un secteur à vocation d'habitat, au cœur du village d'Orzilhac, **qui doit accueillir une vingtaine de logements individuels purs ou groupés et une dizaine de logements collectifs à vocation sociale**, portée par un bailleur social. Ce projet vient combler une « dent creuse » importante du village et ainsi contribuer à densifier le tissu urbain existant.

Aujourd'hui, quelques aménagements ont débuté sur le secteur, notamment la réalisation d'une partie de la voie de l'enclos, reliant la rue de Lachaud et la rue de Blonde (au niveau de l'ER n°25, cf contexte urbanistique). Les réseaux secs et humides ont également été réalisés en partie ; l'ensemble du secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

¹ Source : base de données Sitadel2

2.2. Modifications apportées à l'OAP

L'adaptation de l'OAP du secteur AU1 d'Orzilnac se traduit par la modification de la programmation en matière d'habitat et par conséquent du schéma de principe d'aménagement.

Ces modifications ne bouleversent pas la philosophie de l'OAP en vigueur et n'impactent pas non plus le parti pris général d'aménagement à savoir :

- Permettre de développer un quartier en adéquation avec les préoccupations actuelles en matière de densité, de préoccupation environnementale, de déplacement et de mode d'habiter.
- Servir à désenclaver le centre d'Orzilnac en créant une voie pénétrante et en élargissant la voie existante.
- Concevoir un quartier novateur qui combine modes de liaisons douces (espaces partagés...), voiries structurantes, diversité de type de logement.

■ Adaptation de la programmation en matière d'habitat

Les modifications apportées à l'OAP portent uniquement sur la programmation en matière de logements et notamment la distinction entre les secteurs dédiés à de l'habitat individuel ou groupé et le secteur dédié à de l'habitat collectif.

- Initialement, il était prévu que le secteur Nord-Ouest de l'OAP soit dédié uniquement à des maisons groupées ; **in fine la vocation de ce secteur est modifiée afin de permettre également la réalisation de maisons individuelles.**
- Le secteur situé à l'Est de la voie pénétrante n'évolue pas avec notamment la conservation d'un espace dédié à du petit collectif ; **la vocation du secteur dédié aux maisons individuelles est quant à elle élargie aux maisons groupées.**

Plus globalement, **le volume de logements à produire sur le secteur soumis à OAP reste similaire avec une capacité théorique comprise entre 26 et 32 logements** (contre 31 logements prévus initialement) soit une densité moyenne de 14 à 17 logements à l'hectare (entre 600 et 700 m² par logement).

Cet ajustement répond principalement à une demande de construction de maisons individuelles sur des terrains à maîtrise foncière privée pour la majorité.

■ Autres modifications mineures

En lien avec la programmation en matière d'habitat, le bassin de rétention des eaux pluviales, prévu initialement sur le secteur Nord-Ouest du site, a été supprimé. Une réflexion plus globale sur la gestion des eaux pluviales doit être engagée par la commune à court terme pour traiter cette problématique à l'échelle du village d'Orzilnac.

■ Adaptation du schéma de principe d'aménagement

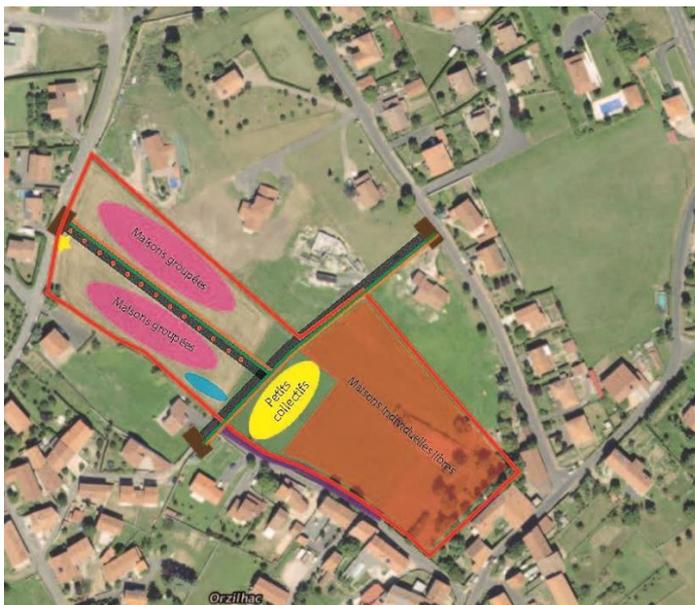


Schéma de l'OAP d'Orzilhac avant la modification simplifiée n°1

- Emprise de la zone
- Interface à enjeux entrée et sortie de la zone (piétons/véhicules)
- Principe de voiries
- Elargissement de la voirie actuelle
- Mode de liaison douce
- Espace vert contre planté intégrant une noue d'écrêtement primaire
- ★ Collecte des déchets et tri sélectif
- Rétention eaux pluviales
- Emplacement réservé

PLU
Plan Local d'Urbanisme

Schéma de principe d'aménagement - OAP Orzilhac

CHIFFRES CLES :

Surface brute du site : 21 300 m²

Surface constructible nette* : environ 18 000 m²
(*réduction de 16% de la surface du reste de la zone correspondant aux voiries, espaces publics...)

Destination de la zone : Habitat individuel pur ou groupé / petit collectif

Capacité théorique : 26 à 32 logements

Densité* : 14 à 17 lgts/ha soit 600 à 700 m² par logement
(*rapportée à la surface constructible nette)

PERIMETRE

■ Limite de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES

■ Secteur dédié à de l'habitat individuel pur ou groupé

■ Secteur dédié à de l'habitat intermédiaire ou du petit collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

■ Accès sécurisé à aménager (interface piéton-voiture)

■ Principe de desserte interne : voies principale à créer

■ Elargissement de la voirie actuelle rue de Blondé

■ Cheminement piéton à créer et à raccorder à la rue de Blondé, rue de Lachaud et à la route de Peyrard

Réalisation : Campus Développement / Août 2021
Fond de plan : Cadastre

Schéma de l'OAP d'Orzilhac après la modification simplifiée n°1

3. MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP DE LA CHABANNE

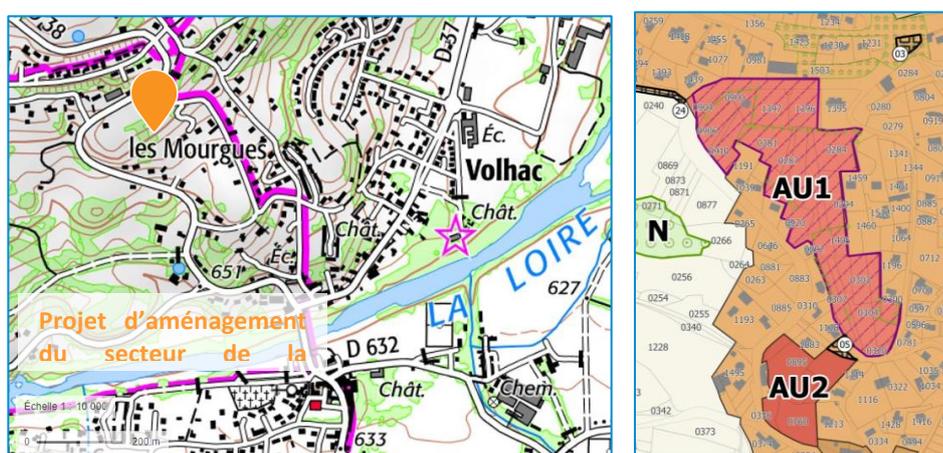
3.1. Contexte et description du projet

■ Localisation spatiale et contexte urbanistique

Le site de la Chabanne est localisé dans l'enveloppe urbaine du bourg de Coubon, au lieu-dit « Les Mourgues », à proximité du bourg ancien, sur la berge Nord de la Loire. **Le terrain d'assiette du projet se situe au sein du tissu urbain, entre la route de la Gare et la rue de la Chabanne. Il s'étend sur une superficie d'environ 3,8 ha.**

En matière d'urbanisme, le site de la Chabanne est intégralement classé en zone AU1 au sein du PLU de Coubon. Il s'agit d'un **secteur à urbaniser à court ou moyen terme à dominante d'habitat**, qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Deux emplacements réservés (ER) figurent également au règlement graphique du PLU sur le secteur : les ER n°5 et n°24 destinés à de la voirie de desserte.



Localisation et contexte réglementaire du site de la Chabanne

■ Contexte du projet

Sous l'influence directe du Puy-en-Velay, la commune de Coubon est soumise à une attractivité résidentielle importante : 69 permis de construire² ont été accordés pour la création de logements entre 2013 et mi-2021, soit une dizaine de permis par an, dont 9 uniquement sur les 6 premiers mois de 2021. Par ailleurs, **le PLH définit un objectif de production de 19 logements par an sur Coubon**. La réalisation de projets d'aménagement à vocation d'habitat doit permettre d'atteindre cet objectif.

Le projet du secteur de la Chabanne vise ainsi l'aménagement d'un secteur à vocation d'habitat à proximité du bourg de Coubon, en prenant en compte les problématiques environnementales, de déplacements et de diversité des types de logements. Cet aménagement doit aussi permettre une densification du tissu urbain existant.

Le projet d'aménagement du secteur de la Chabanne est porté par l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) constituée par les différents propriétaires fonciers. Il consiste en l'aménagement d'un lotissement d'une quarantaine de lots dédiés à des maisons individuelles ou groupées ; une parcelle propriété de la mairie (Nord-Ouest du secteur) est réservé à la réalisation de 4 à 6 de logements collectifs ou intermédiaires à vocation sociale.

Il convient de noter que l'ensemble des réseaux ont été réalisés, notamment le raccordement au réseau d'assainissement collectif. Le bassin de rétention des eaux pluviales, prévu initialement au sein du secteur d'OAP, a été réalisé sur une parcelle en contrebas du secteur (parcelle AD 760).

² Source : base de données Sitadel2

3.2. Modifications apportées à l'OAP

L'adaptation de l'OAP du secteur AU1 de la Chabanne se traduit par la modification de la programmation en matière d'habitat et par conséquent du schéma de principe d'aménagement.

Ces modifications ne bouleversent pas la philosophie de l'OAP en vigueur et elles n'impactent pas non plus le parti pris général d'aménagement à savoir :

- Développer un quartier en adéquation avec les préoccupations actuelles en matière de densité, de préoccupation environnementale, de déplacement et de manière d'habiter ;
- Concevoir un quartier qui combine mode de liaisons douces, espaces partagés, voiries structurantes et diversité du type de logement ;

■ Adaptation de la programmation en matière d'habitat

Les modifications apportées à l'OAP portent uniquement sur la programmation en matière de logements et notamment le volume de logements à produire et la distinction entre les secteurs dédiés à de l'habitat individuel ou groupé et le secteur dédié à de l'habitat collectif.

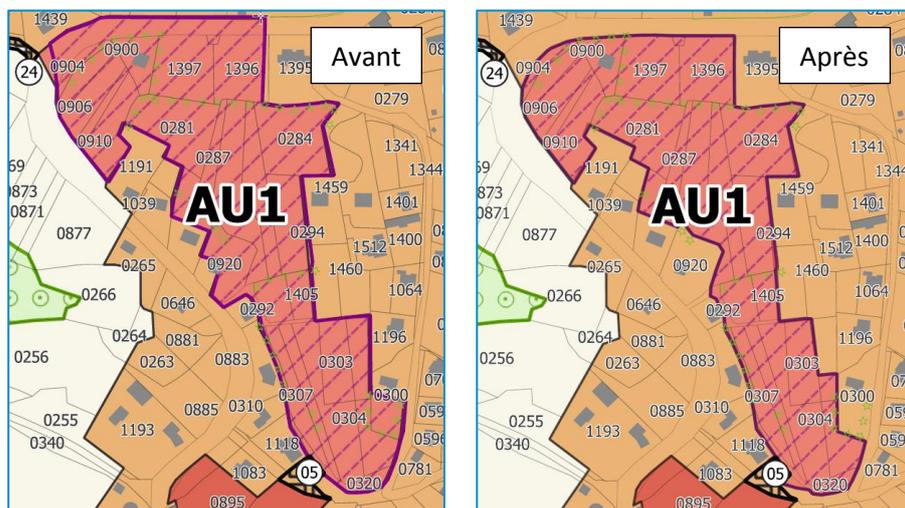
- Initialement, le projet prévoyait environ 57 logements (dont 20% de logements sociaux) soit 24 logements individuels, 11 logements groupés et 22 logements collectifs. **In fine, le nouveau projet souhaite tendre vers une production d'environ 40 et 46 logements** (soit une densité de 700 à 800 m² par logement) **dont 90% d'habitat individuel pur ou groupé et 10% d'habitat intermédiaire ou petit collectif à vocation sociale.**
- **La programmation de logements sociaux a été revue à la baisse dans la mesure où l'ensemble du foncier est à maîtrise foncière privée ;** seul un lot situé au Nord-Ouest du secteur et appartenant à la commune a été conservé afin d'accueillir du logement social. En contrepartie, **afin de renforcer son offre de logement social, la commune envisage à moyen terme de cibler en priorité les opérations de logements social en cœur de bourg en valorisant le bâti existant (opérations de réhabilitation et ou de démolition/reconstruction).**

L'adaptation de l'OAP s'inscrit dans un contexte de forte demande de construction de maisons individuelles sur des terrains à maîtrise foncière privée ; elle doit permettre également une meilleure prise en compte de la topographie générale du site. Toutefois, les modifications apportées à l'OAP ne modifient pas l'objectif général de mixité de typologie du bâti, en prévoyant la création de 40 à 46 logements mêlant petit collectif ou habitat intermédiaire et habitat individuel pur ou groupé sur le même secteur.

■ Autres modifications mineures

En lien avec l'aménagement du secteur, le bassin de rétention des eaux pluviales, prévu initialement au sein du secteur d'OAP, a été supprimé, celui-ci ayant été réalisé sur une parcelle voisine en contrebas du secteur (parcelle AD 760).

Enfin, il convient de noter qu'une modification marginale a été apportée au règlement graphique afin que le périmètre de l'OAP corresponde exactement au secteur AU1 de la zone.



■ Adaptation du schéma de principe



- Emprise de la zone
- Inter face à enjeux entrée et sortie de la zone (piétons/véhicules)
- Principe de voiries
- Raquette de retournement
- Mode de liaison douce
- Espace vert contre planté intégrant une noue d'écrêtement primaire
- ★ Collecte des déchets et tri sélectif
- Rétention eaux pluviales
- Préservation de la végétation existante, ou création d'un espace vert

Schéma de l'OAP de la Chabanne avant la modification simplifiée

Schéma de principe d'aménagement - OAP La Chabanne

CHIFFRES CLES :

Surface brute du site : 38 300 m²

Surface constructible nette* : environ 32 000 m²
(* déduction de 18% de la surface du reste de la zone correspondant aux voiries, espaces publics...)

Destination de la zone : Habitat individuel pur ou groupé / habitat intermédiaire ou petit collectif

Capacité théorique : 40 à 46 logements

Densité* : 13 à 14 logts/ha soit 700 à 800 m² par logement
(* rapportée à la surface constructible nette)

PERIMETRE

□ Limite de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES

□ Secteur dédié à de l'habitat individuel pur ou groupé

□ Secteur dédié à de l'habitat intermédiaire ou du petit collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

□ Accès sécurisé à aménager (interface piéton-voiture)

□ Principe de desserte interne : voies principale à créer

● Aire de retournement

●●●● Cheminement piéton à créer et à raccorder à la rue de la Chabanne et à la route de la Gare

Réalisation : Campus Développement / Août 2021
Fond de plan : Cadastre

Schéma de l'OAP de la Chabanne après la modification simplifiée n°1