



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 .....

**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION  
(OAP)**

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](mailto:urbanisme@campus63.fr)



## SOMMAIRE

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. PREAMBULE .....</b>                  | <b>3</b> |
| 1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....          | 3        |
| 1.1. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP ..... | 4        |
| <b>2. OAP D'ORZILHAC .....</b>             | <b>6</b> |
| <b>3. OAP « LA CHABANNE » .....</b>        | <b>9</b> |

## 1. PREAMBULE

### 1.1. Contexte réglementaire

#### ■ Rappel législatif

Conformément à l'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 et les déplacements [...]».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le règlement graphique prévu à l'article R.151-10.

Au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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.
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition

#### ■ Des OAP à caractère opposable

**Les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes.** Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet ⇒ **rapport de compatibilité.**

**Ces orientations**, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation ...), **viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés.** Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique.

## ■ Le contenu des OAP

Chaque OAP comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

- Le volet rédactionnel expose les grands principes d'aménagement au sein de l'OAP, la vocation des espaces ainsi que les principes de déplacements et d'intégration paysagère.
- Le schéma d'aménagement complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. Leurs implantations sur le schéma ne sont qu'indicatives et destinées à illustrer des principes de desserte, d'organisation ou d'aménagement de la zone concernée. Des adaptations pourront donc être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

## 1.2. Les secteurs comportant une OAP

Dans le cadre de son PLU, la commune de Coubon a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles en identifiant des zones à urbaniser AU1 au règlement graphique. Elles seront urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. Les OAP en précisent les principes d'aménagement attendus, et entre autres, une densité minimale de logement sur ces emprises foncières.

Dans le cas présent, la commune de Coubon compte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat (secteurs classés AU1) :

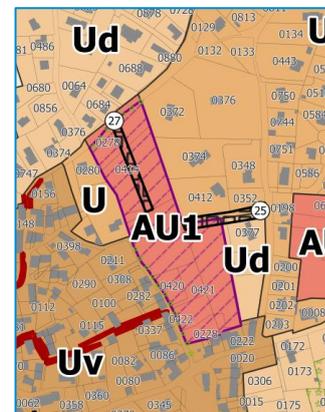
- Une OAP ancienne, avec des principes d'aménagement « extrêmement sommaires » :
  - Une OAP sur le secteur de « Le Chier », au Nord du bourg de Coubon, entre les lieux dits « les Esclos » et « les Mourguettes » ;
- Deux OAP récentes, qui ont fait l'objet de la modification simplifiée n°1 :
  - Une OAP sur le secteur « Orzilhac » au Nord-Est de la commune, au sein du village éponyme ;
  - Une OAP sur le secteur « La Chabanne » 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.



## 2. OAP D'ORZILHAC

### ■ Contexte et enjeux

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. 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**. 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 interne au secteur.



Localisation et contexte réglementaire du site d'Orzilhac

Le secteur **s'étend sur une superficie d'environ 2,1 ha**. Il est aujourd'hui occupé majoritairement par des parcelles en herbe (prairies de pâturage, terrains en friche ou parcs et jardins) au sein de l'enveloppe urbaine du village, entre la route de Peyrard, la rue de Lachaud et la rue de Blonde. Au sein du secteur d'étude, les terrains présentent une pente générale orientée d'Est en Ouest, avec de nombreux micro-reliefs (talus, dépressions...).



Secteur d'Orzilhac (Source : Rapport de présentation de la révision allégée n°6 du PLU)

Le secteur est ainsi enclavé dans des espaces urbanisés, avec :

- Au Nord et à l'Est, des habitations plutôt récentes, type « pavillonnaire », avec une faible densité d'implantation ;
- Au Sud et à l'Ouest, le cœur plus ancien du village, présentant une implantation du bâti plus dense. Les limites Ouest et Sud du terrain d'étude sont également bordées d'un mur d'enceinte en pierre.

## ■ Vocation des espaces

**Le projet du secteur d'Orzilhac vise ainsi l'aménagement d'un secteur à vocation d'habitat**, au cœur du village d'Orzilhac. **Ce projet vient combler une « dent creuse » importante du village et ainsi contribuer à densifier le tissu urbain existant.** Il s'agit d'aménager un espace résidentiel qui :

- 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.
- Contribue à désenclaver le centre d'Orzilhac en créant une voie pénétrante et en élargissant la voie existante.
- Conçoit un quartier novateur qui combine modes de liaisons douces (espaces partagés...), voiries structurantes et diversité de type de logement.

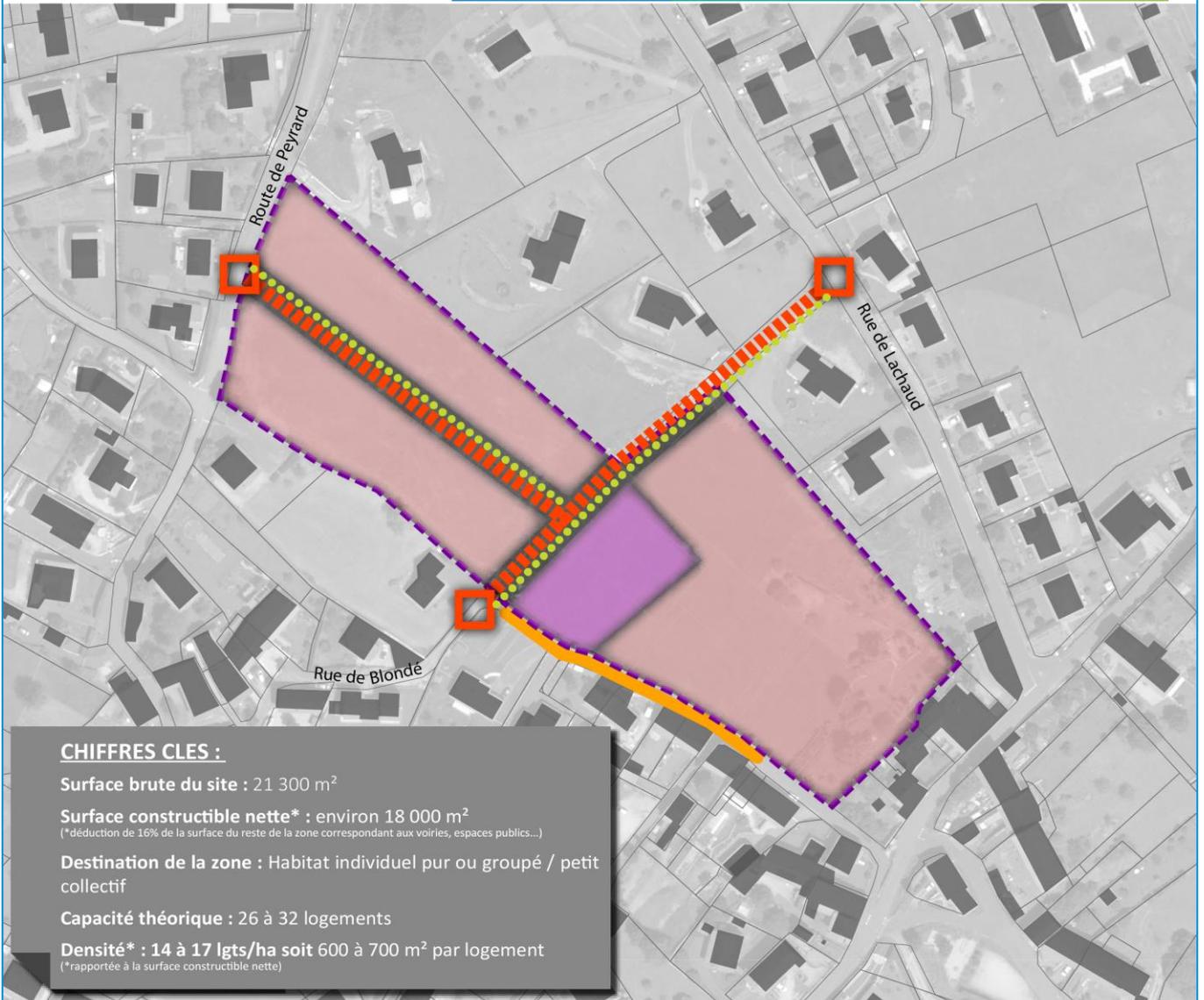
L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

Le parti d'aménagement du secteur reposera sur les principes suivants :

- Permettre le développement d'un quartier d'habitat incluant une diversité de typologies, tout en assurant une cohérence avec les typologies bâties contiguës (pavillonnaire et habitat plus ancien) :
  - Dans la partie centrale, privilégier la **création de petits collectifs** ;
  - Au Nord-Ouest et Sud-Est du secteur, privilégier la **création d'habitat individuel pur ou groupé**.
- Tendre vers une production d'environ **26 à 32 logements** avec une **densité comprise entre 14 et 17 logements par hectare (soit 600 à 700 m<sup>2</sup> en moyenne par logement)** ;

## ■ Principes de déplacements

- Créer deux voies internes principales assurant une desserte cohérente de la zone :
  - Une **voie transversale Nord-Est/Sud-Est** reliant la Rue de Lachaud et la rue de Blonde ;
  - Une **voie intersectant ce nouvel axe** et reliant la route de Peyrard.
- Mettre en place des **cheminements piétonniers** en accompagnement de la voirie principale.
- **Elargir la voie actuelle de la rue de Blonde.**



**CHIFFRES CLES :**

Surface brute du site : 21 300 m<sup>2</sup>

Surface constructible nette\* : environ 18 000 m<sup>2</sup>  
(\* déduction 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 m<sup>2</sup> 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



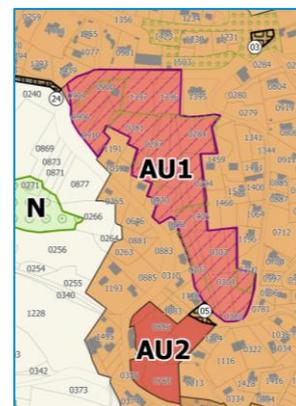
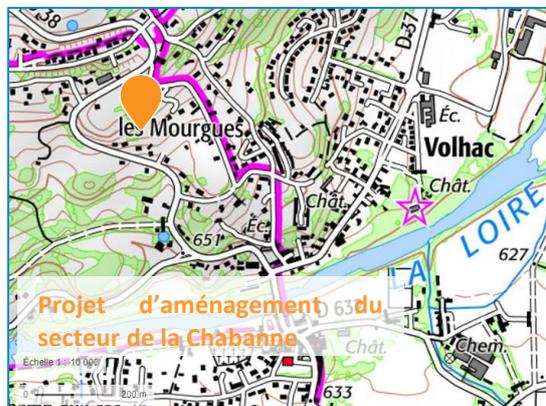
Réalisation : Campus Développement / Août 2021  
Fond de plan : Cadastre



### 3. OAP « LA CHABANNE »

#### ■ Contexte et enjeux

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. 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. D'après le règlement graphique du PLU, deux emplacements réservés (ER) doivent permettre une desserte optimisée du secteur : les ER n°5 et n°24 destinés à de la voirie.



Localisation et contexte réglementaire du site de la Chabanne

**Le secteur s'étend sur une superficie d'environ 3,8 ha.** Le terrain d'assiette du projet se situe au sein du tissu urbain du bourg de Coubon, entre la route de la Gare et la rue de la Chabanne.

L'emprise foncière se localise au sein du tissu urbain, avec des constructions pavillonnaires implantées tout autour du secteur OAP. A noter que la route de la gare marque une séparation physique avec le secteur agricole plus à l'Ouest de la zone.

Le site de La Chabanne est aujourd'hui principalement occupé par des **terres agricoles** (pâturage ou cultures) et des **terrains en friche**. Ces terrains présentent une **pente générale orientée Sud- Est**, en direction de la vallée de la Loire. On peut noter la présence de deux plateaux, l'un sur la partie Nord du site, l'autre sur la partie Sud, avec une pente plus importante sur la partie centrale.



Secteur de la Chabanne (Source : Rapport de présentation de la révision allégée n°6 du PLU)

## ■ Vocation des espaces

Le site de la Chabanne est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace résidentiel qui :

- 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.
- Concevoir un quartier novateur qui combine modes de liaisons douces (espaces partagés...), voiries structurantes, diversité de type de logement.

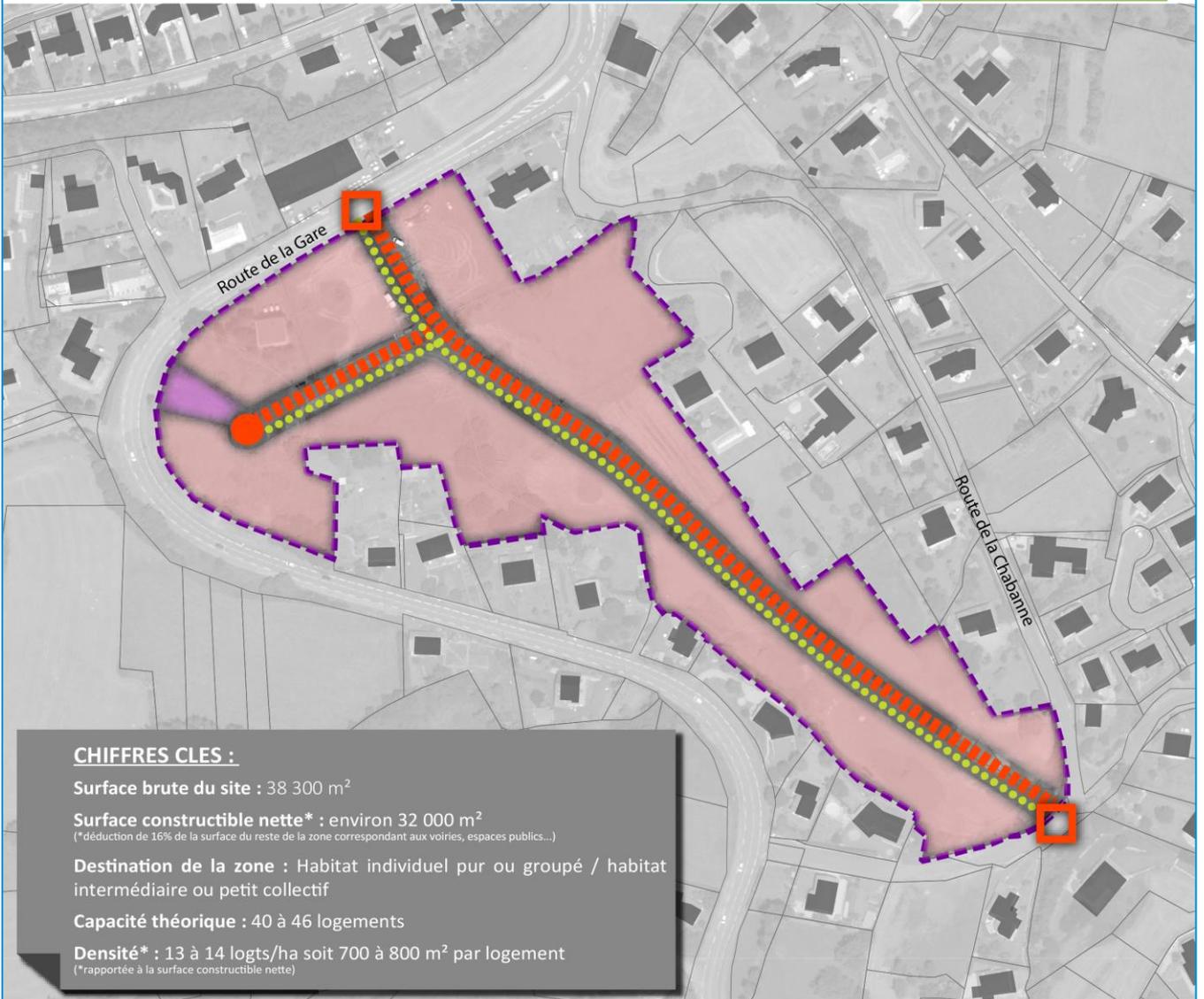
L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

Le parti d'aménagement du secteur reposera sur les principes suivants :

- Permettre le développement d'un quartier d'habitat incluant une mixité de typologies du bâti, tout en assurant une cohérence avec le bâti pavillonnaire contiguës ;
  - Permettre la **création d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs** à l'Ouest du secteur, sur un lot appartenant à la commune ;
  - Privilégier la **création d'habitat individuel pur ou groupé** sur le reste du secteur.
- Tendre vers la production d'environ **40 à 46 logements** avec une **densité comprise entre 13 et 14 logements par hectare (soit 700 à 800 m<sup>2</sup> en moyenne par logement)** ;

## ■ Principes de déplacement

- Créer deux voies assurant une desserte cohérente de la zone :
  - **Une voie transversale Nord-Ouest /Sud- Est** reliant la Route de la gare et la route de la Chabanne ;
  - Une **voie desservant le secteur Nord-Ouest** du site, avec une **aire de retournement** à son extrémité
- Mettre en place des **cheminements piétonniers** en accompagnement de la voirie principale.



**CHIFFRES CLES :**

Surface brute du site : 38 300 m<sup>2</sup>

Surface constructible nette\* : environ 32 000 m<sup>2</sup>  
(\*déduction de 16% 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 m<sup>2</sup> 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



0 50 100 m

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



DOSSIER D'APPROBATION

le Maire, le

le Préfet, le

|       |  |
|-------|--|
| 10 05 | COMMUNE DE COUBON - 43   |
| 3.2   | <b>PLU</b>   |
| 3     | <b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT<br/>détail sur le secteur du Chier</b> |

**Annick JUNG-CHAPEL** architecte-paysagiste et urbaniste  
Sillens - 01300 Massignieu de Rives  
tél 04 79 42 11 97 fax 04 79 42 12 81



limite  
ZONE AU 2

étude paysagère spécifique  
avec proposition d'aménagement  
ayant pour objectif de respecter  
l'effet de coupure paysagée  
entre les Esclos et les Mourguettes