



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
**CHATEAUNEUF
DE GALAURE**
(26330)

**2b. Orientations d'Aménagement
et de Programmation (OAP)**

Modification n°1

*Vu pour rester annexé à la délibération du Conseil Municipal du 13 octobre 2025
Le Maire, Monsieur BRUN*

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur certains secteurs de la commune.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation. La loi du 24 mars 2014 (loi ALUR) a ensuite complété leur contenu.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

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. [...] »

Article L.151-7 du code de l'urbanisme :

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 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.

[...] »

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

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

A- Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs à vocation principale d'habitat

Ces orientations d'aménagement concernent principalement les zones à urbaniser, mais aussi certains secteurs des zones urbaines. Leur objectif est de favoriser une urbanisation future, respectueuse des orientations générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment :

- Poursuivre la diversification de l'offre de logements ;
- Conforter l'urbanisation des pôles urbains (le Bourg-St Bonnet-les Doyats) ;
- Diminuer la consommation d'espace pour l'habitat.

Pour cela, les présentes orientations d'aménagement définissent les principes d'aménagement des secteurs concernés en termes :

- de desserte (véhicules, piétons et cycles),
- de formes urbaines (habitat individuel, groupé, intermédiaire ou collectif),
- de gabarit (R+1 ou R+2...) et d'implantation des constructions,
- de traitement des clôtures et abords et de végétalisation,
-

1. SECTEUR DE SAINT-BONNET

1.1. Description générale :

Comme le prévoit le PADD, le développement urbain de St-Bonnet est contenu à des espaces agricoles enclavés ou en continuité immédiate du cœur du village, de manière à structurer le centre et empiéter le moins possible sur les ilots agricoles les plus intéressants.

St Bonnet : situation des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement :

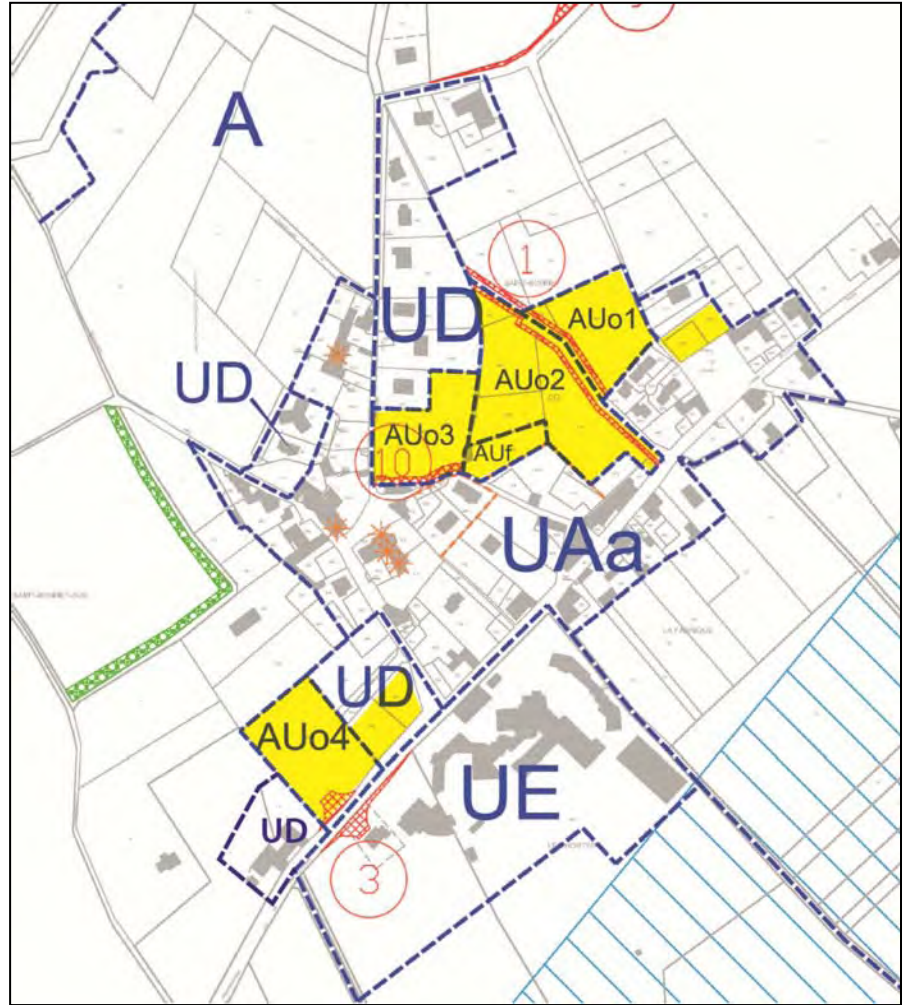


Enjeux :

- Structurer l'urbanisation du cœur de village en tenant compte des contraintes techniques (fossés eaux pluviales, desserte,...) et du caractère urbain du site (cône de vues, murs en pierre, cheminements piétons...).
- Proposer un habitat diversifié, en retrouvant des densités de cœur de village dans les espaces les plus proches du centre.
- Favoriser une bonne insertion paysagère et urbaine des futurs aménagements et constructions.

Vocation : Les zones concernées ont une vocation mixte d'habitat et de services.

Rappel du zonage des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement :



1.2. Orientations d'aménagement :

Rappels préliminaires :

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser AUo : L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) existe au droit des différentes zones AUo concernées.

Chacune des zones à urbaniser AUo devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone (sous forme de lotissement, d'AFU¹ ou de permis groupé, notamment), à l'exception du secteur AUo3.

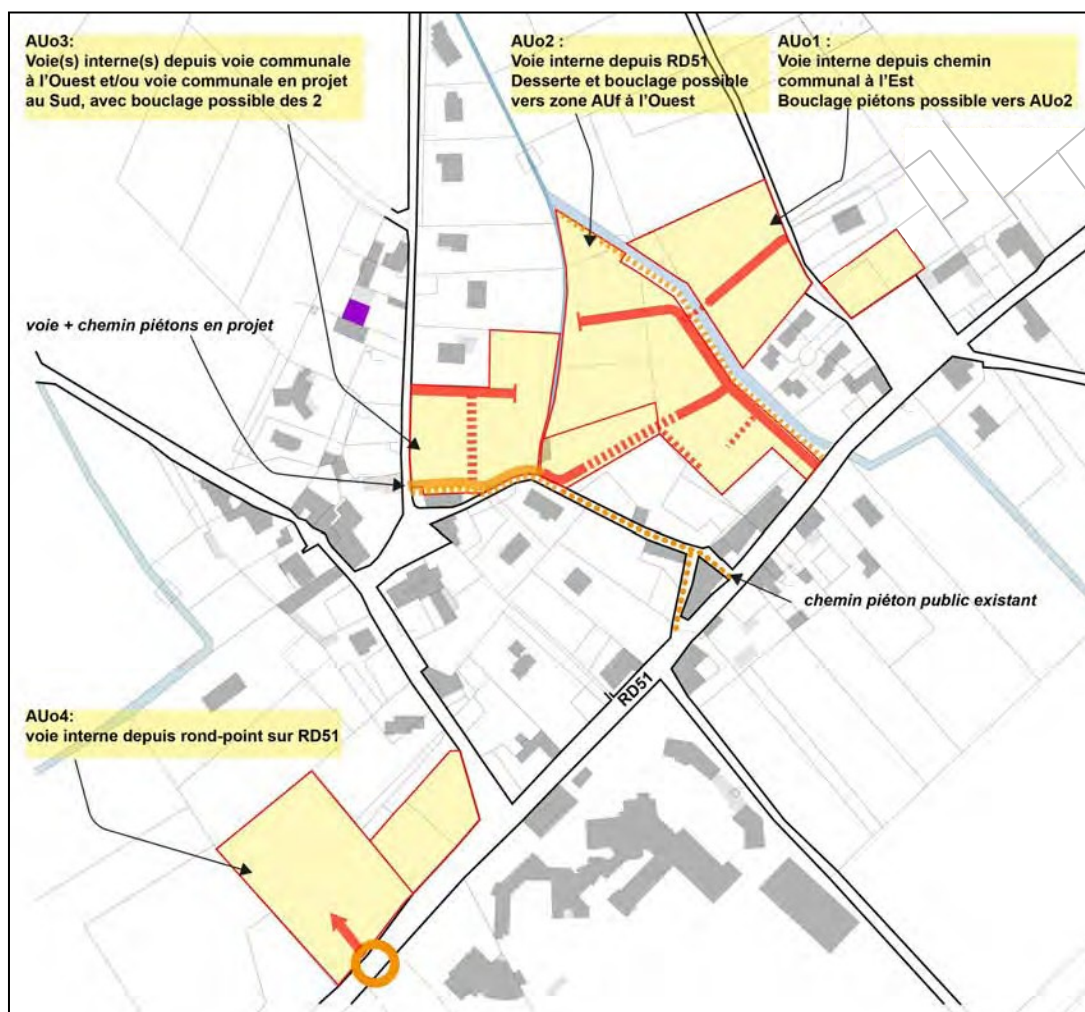
Zone AUf : cette zone AU enclavée, est « fermée », n'étant aujourd'hui pas desservie par les réseaux. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation, soit après la programmation par la commune de la réalisation d'une nouvelle voie de desserte, qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°10, soit dans le cas où la future voie de desserte de la zone AUo2 le permettrait ;

¹ AFU : Association foncière urbaine

1.2.1. Orientations - Accès, voiries et déplacements :

St Bonnet :
Schéma
des
orientations
en matière
de desserte

Le tracé des dessertes internes à réaliser par les futurs aménageurs est indicatif.



AUo1 : la zone devra être desservie par une voie interne à partir de la voie communale à l'Est ; les accès directs des constructions sur la voie communale ne seront pas admis.

AUo2 : la desserte interne devra être réalisée par le futur aménageur à partir de la RD51 (accès existant) ; Cette desserte pourra être prolongée jusqu'à la zone AUf afin de la desservir, voire de boucler les dessertes des zones AUo2 et AUo3 ;

Nota : un emplacement est réservé pour la commune le long du fossé à l'Est de la zone, afin d'en permettre l'entretien. Cet espace pourra également être utilisé comme cheminement piétonnier, en parallèle à la voie de desserte principale à réaliser par le futur aménageur ;

AUo3 : la desserte interne de la zone devra être réalisée :

- soit à partir de la voie communale existante à l'Ouest,
- soit à partir de la voie communale qui est en projet au sud (emplacement réservé n°10),
- soit à partir des deux, avec bouclage possible ;

AUo4 : la desserte interne de la zone devra être réalisée à partir du rond-point en cours de réalisation sur la RD51.

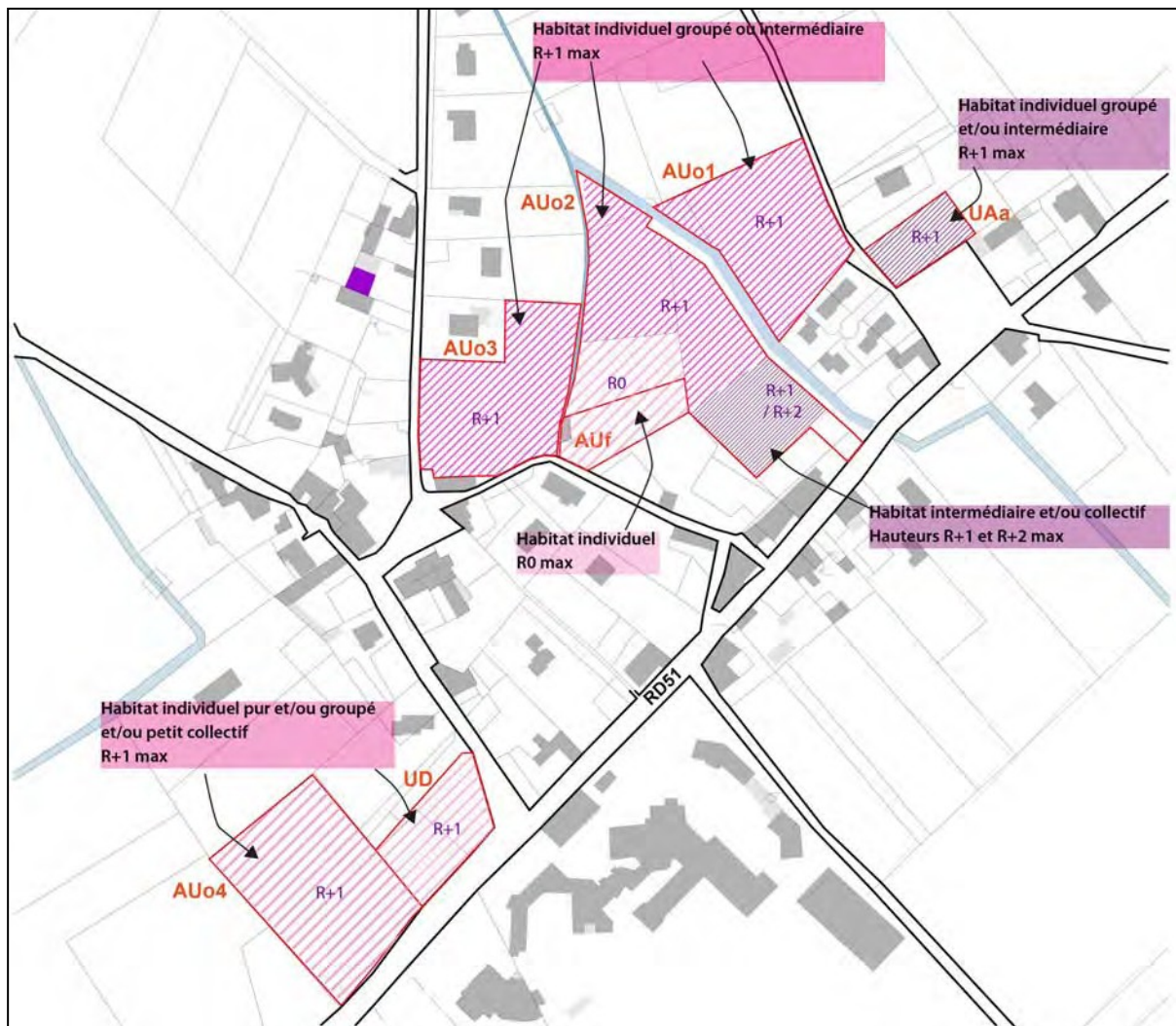
1.2.1. Orientations - Espaces communs :

Les espaces communs des futures opérations d'aménagement - voirie, place, stationnement, trottoir, cheminement piétons-cycles, espaces verts, espaces de gestion des eaux pluviales - doivent être traités de manière simple et qualitative. Des arbres d'ombrage devront être prévus et d'une manière générale ces espaces devront être végétalisés le plus possible. L'emploi de matériaux perméables sera également privilégié.

1.2.2. Orientations - Formes urbaines et typologie d'habitat :

Des formes urbaines et des implantations en harmonie avec la morphologie du village et permettant de conserver des perspectives vers les bâtiments remarquables (église, maison à tourelle) devront être proposées. Pour le secteur au nord de la place de l'ancienne école, il s'agira de « fermer » de manière qualitative cet espace public, ouvert au Sud sur la RD 51.

Formes urbaines dominantes à prévoir dans chaque secteur et hauteurs maximales :



Logements attendus : une cinquantaine de logements au total (2,5 ha au total).

AUo1 (4000 m²) : au moins 8 logements dont 4 à 6 groupés et/ou intermédiaires.

AUo2 (7700 m²) : au moins 22 logements dont 14 collectifs et 6 groupés et/ou intermédiaires.

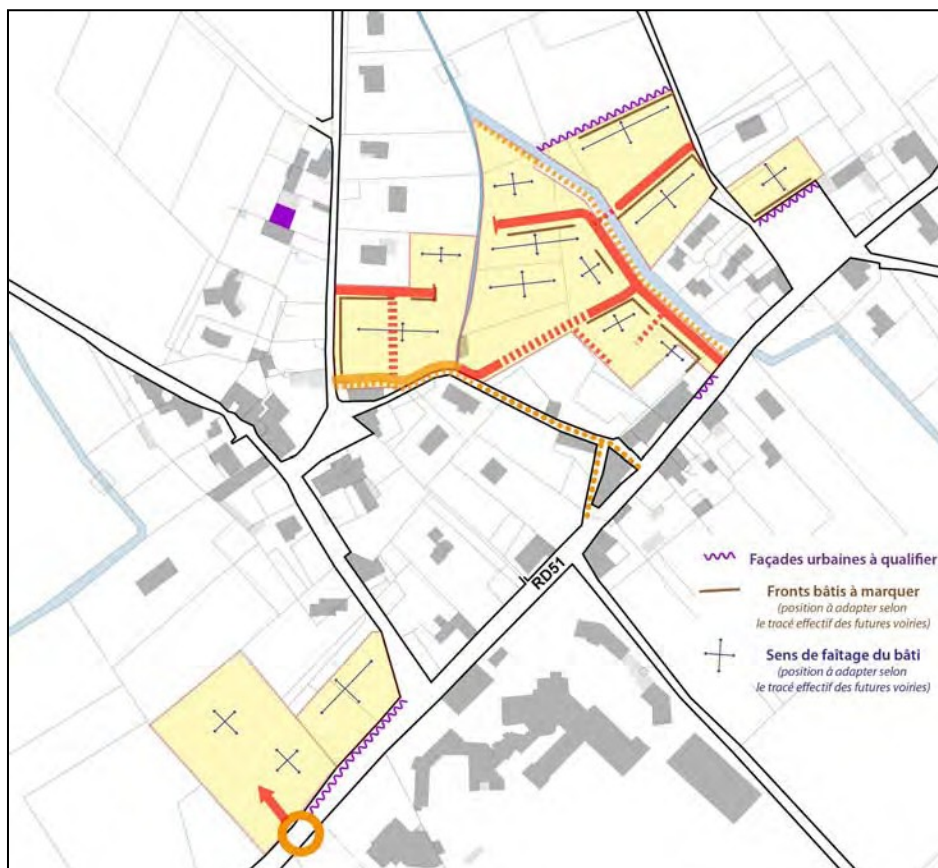
AUo3 (3300 m²) : au moins 5 logements groupés et/ou intermédiaires.

AUo4 (5500 m²) : au moins 8 logements dont 4 petits collectifs ou intermédiaires.

AUf (1400 m²) : au moins 2 logements.


Zone UAa (1100 m²) : au moins 2 logements (groupés ou intermédiaires).

Zone UD (2000m²) : au moins 2 logements.


Implantation des bâtiments :

> Les futures façades urbaines « sensibles » seront à traiter de manière qualitative (symbolisées par  sur le schéma). Il s'agit des limites des zones à urbaniser situées :

- le long de la RD 51 à l'entrée Sud-Ouest du village,
- sur la place de l'ancienne école,
- et en limite nord de la zone AUo1.

Pour les façades « sensibles » correspondant également à des « fronts bâtis » à marquer (symbolisés par ) : les différents éléments bâtis devront être implantés à la même distance par rapport à la limite de la zone, à l'exception de décrochés limités. Ce « front bâti » pourra être composé des façades des constructions principales ou annexes et des murets ou murs de clôtures.

Pour les autres façades « sensibles », les clôtures devront être traitées de manière qualitative et homogène.

> Les fronts bâtis à marquer (symbolisés par ) correspondent à des façades le long de voies existantes ou futures : le long de ces voies, les différents éléments bâtis (façades principales ou annexes, pignons, murs ou murets, clôtures,...) doivent tous être implantés de manière organisée, soit à l'alignement, soit avec un retrait réduit et identique par rapport à la voie, seuls des décrochés ponctuels (pour les entrées ou accès garages par exemple) seront admis.

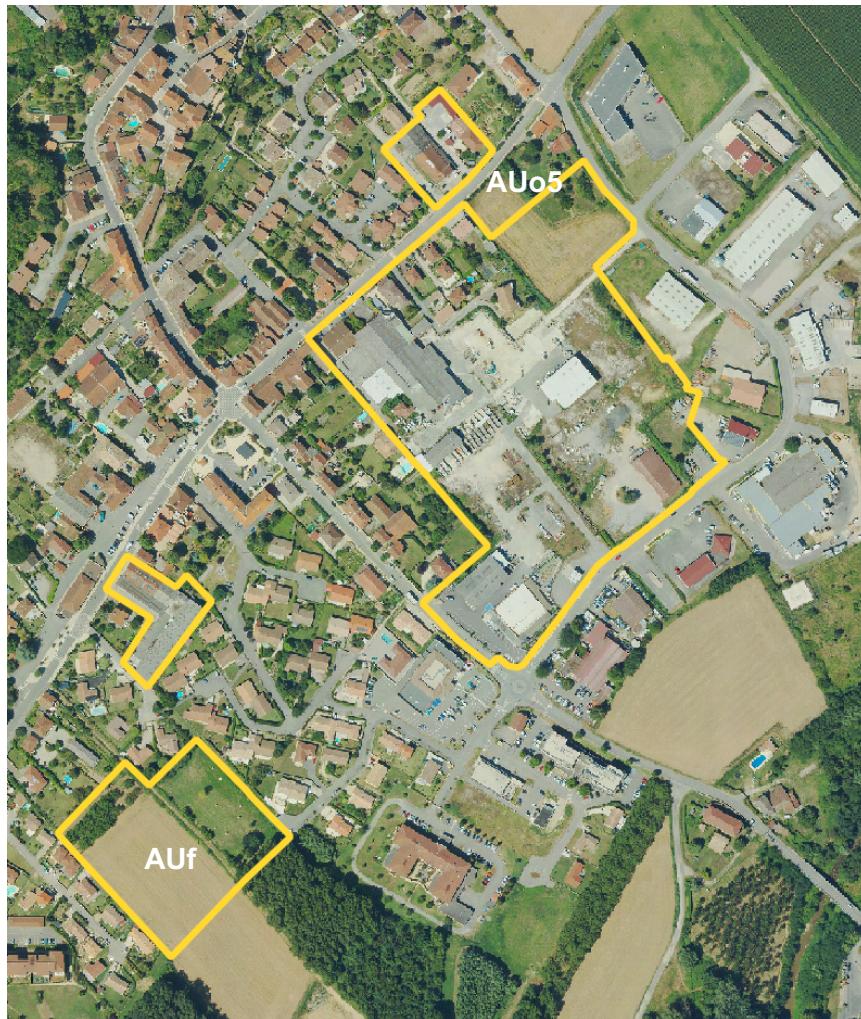
> Les constructions devront respecter les sens de faitage préconisés sur le schéma de principe et être implantés au nord des îlots réservés à la construction (de manière à dégager les jardins au sud) ;

> Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples (rectangles), juxtaposés à angle droit.

2. LE BOURG ET LA ZA DES AIRS

2.1. Description générale :

L'urbanisation future est localisée en continuité immédiate du tissu urbain existant, le long de la RD 51 au Nord-Est, et entre des secteurs en cours d'urbanisation au Sud-Ouest (zone AUf) ; En outre, un ancien tènement industriel offre des possibilités de renouvellement urbain au cœur du bourg.



Enjeux :

- OAP multisites ZA des Airs : assurer la qualité de l'entrée Est de la commune, intégrer la zone d'activités, permettre des opérations de renouvellement urbain
- Zone AUf : préparer le développement d'une urbanisation bien connectée aux équipements et services du village, notamment pour les piétons, permettant de poursuivre les objectifs de diversification de l'habitat ;

Vocation : Ces zones ont une vocation d'habitat, de services et commerces.

2.2. Orientations d'aménagement et de programmation ZA des Airs :

Définition du secteur et présentation de l'OAP

L'OAP ZA des Airs a pour objectif de répondre à l'enjeu d'intégration de la zone d'activité dans son contexte proche: En lien direct avec un tissu résidentiel, à proximité du centre-ville bas (salle polyvalente) et dans le prolongement d'une zone commerciale active au sein de la commune (Gamm Vert,...).



La ZA des Airs, aujourd'hui vaste et peu dense, soulève des questions d'intégration suivant différents thèmes:

- Mobilité: faible place laissée aux modes doux et du peu de confort des infrastructures de desserte (absence de végétation,...) isole la zone d'activité des parcours de la ville.
- Programmation: Un foncier imposant au coeur du tissu communal mais peu dense. L'OAP vise à poser les jalons qui permettront d'anticiper le développement de cette zone en identifiant les potentiels de création de nouveaux lots et les aménagements urbains qui leur seront associés (nouvelle voirie de desserte notamment).
- Paysage: L'OAP vient préciser certaines règles d'implantation, de traitement des franges, d'intégration de la trame verte et de traitement architectural.

Connexions modes doux

L'objectif de cet OAP est d'assurer une porosité du site avec le reste de la commune en prolongeant le réseau de cheminement existant au sein de la ZA des Airs.


Les cheminements localisés ici présenteront une largeur minimum de 2,5m.





-  Cheminements privés avec droit de passage horaire (traversée de coeur de lots d'habitat)
-  Cheminement publics.

Programmation

Cette OAP traduit un découpage foncier en lots permettant de valoriser l'assiette que représente la ZA des Airs, intégrant les porteurs actuels et les projets en réflexions sur le secteur et anticipant le potentiel de développement de la ZA.




Ce découpage foncier reste une proposition et le projet final pourra être différent pour s'adapter à ux besoins des entreprises souhaitant s'implanter.

-  Limite des lots

-  A destination d'entreprises ou industries
-  Services, tertiaire ou artisanat
-  Activités existantes conservées
-  A destination d'opérations de logements




Paysage

La volonté de créer des espaces à échelle de l'homme et non des machines, a mené à un travail sur les reculs et sur l'accompagnement végétal des bâtiments. Afin d'assurer une perception de la zone d'activités depuis les espaces publics qualitative pour l'homme on observe les règles d'implantation suivantes:

-  Recul à 4m de l'espace public - Cadrer les espaces et donner un caractère urbain au paysage
-  Accompagnement végétal des circulations par les espaces privés - recul des constructions de 4m minimum
-  Désimperméabilisation et végétalisation de stationnements

Fonctionnement

Au regard de l'implantation de nouveaux programmes, l'OAP préfigure les nouvelles infrastructures de desserte, les rénovations nécessaires et les différents accès.

-  Nouvelle voirie de desserte
-  Rénovation de la voirie existante
-  Accès aux lots

Densité

L'OAP cible les fonciers sur lesquels une réflexion de densification est menée, notamment en termes de nombre de stationnements par logements et hauteur des constructions.

- * Logements en R+2 : avec une SDP inférieure ou égale à 60% de la sdp du R+1 (travail d'un recul sur l'espace public attendu).

L'OAP a également pour objectif d'encourager certaines pratiques et ambitions en terme de forme et traitement des bâtiments, c'est pourquoi en annexe des références d'aménagement sont fournies pour permettre aux acteurs de projet de se projeter.

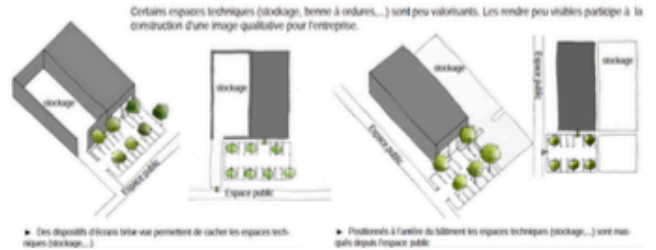
Les thèmes qui devront être réfléchis collectivement, si le contexte d'élaboration du projet le permet, sont les suivants:

- Verticalisation des fonctions au sein des bâtiments d'activité.
- Mutualisation des espaces de stationnement, de stockage et des locaux sociaux ou des locaux communs entre les différents lots.
- Qualité environnementale des bâtiments et des aménagements.



Qualité architecturale

Dispositifs d'intégration des espaces de stockage extérieurs si réglementairement interdits dans le volume de construction principal.



Limiter le nombre de traitements différents, vers la simplicité et la qualité architecturale



Façades translucides



Effet miroir *interdit*



Façades bois



Façades béton



Façades métalliques



Exemples de compositions mixtes



Façades métal-bois



Façades béton-bois



Façades béton-bois-métal en lien avec les fonctions

Place du végétal et traitement des limites

Aménager les espaces libres des lots



Exemple de prairie de fauche

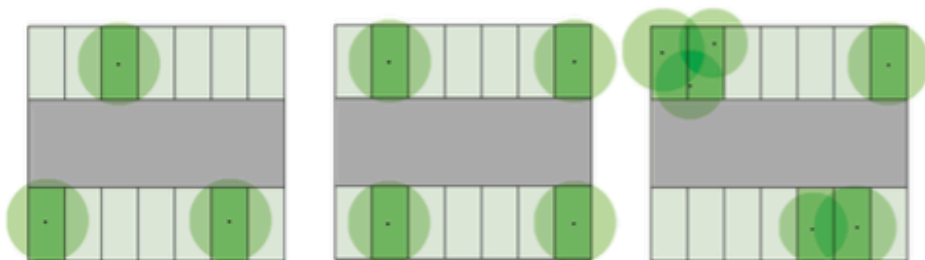


Exemple bassin d'infiltration végétalisé



Exemple de haie bocagère haute

Traitement paysager des stationnements



Exemple d'aire de stationnement végétalisée



Exemple de parking végétalisé en façade avant

Traitement paysager des limites



Exemple de végétalisation en façade de lot



Exemple de végétalisation en limite de lot



Exemple de végétalisation en façade avant

Place du végétal et traitement des limites

Aménager les espaces libres des lots



Exemple de prairie de fauche

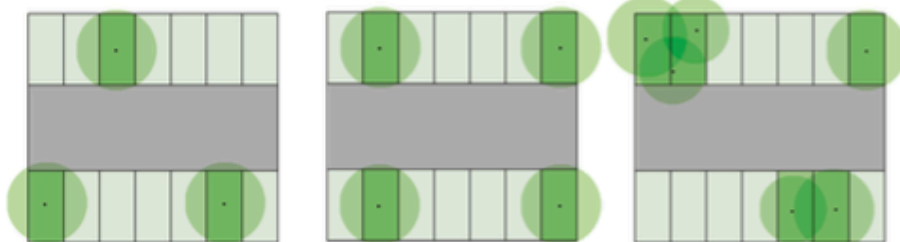


Exemple bassin d'infiltration végétalisé



Exemple de haie bocagère haute

Traitement paysager des stationnements



Exemple d'aire de stationnement végétalisée



Exemple de parking végétalisé en façade avant

Traitement paysager des limites



Exemple de végétalisation en façade de lot



Exemple de végétalisation en limite de lot



Exemple de végétalisation en façade avant

3. Orientation d'aménagement et de programmation – zone AUo5

3.1. Description générale :

L'urbanisation future est localisée en continuité immédiate du tissu urbain existant, le long de la RD 51 au Nord-Est (zone AUo5)



Enjeux :

- secteur d'entrée Est du bourg, sur la rue principale (RD51). Maintien de la qualité urbaine de cette entrée de ville.

Vocation : Cette zone a une vocation d'habitat, de services et commerces.

3.2. Orientations d'aménagement zone AUo5 :

Rappel préliminaire :

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser AUo5 : L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) sont présents au droit de la zone.

La zone à urbaniser AUo5 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone (sous forme de lotissement, d'AFU (Association Foncière Urbaine) ou de permis groupé notamment).

3.2.1. Orientations - Accès, voiries et déplacements :

Schéma des orientations en matière de desserte



AUo5 : la desserte de la zone devra être assurée par une desserte interne à partir de la voie communale à l'Est (rue des Airs) ; Cette desserte sera située au sud de la zone et accompagnée de végétation côté sud, permettant de marquer la séparation avec la zone d'activités.

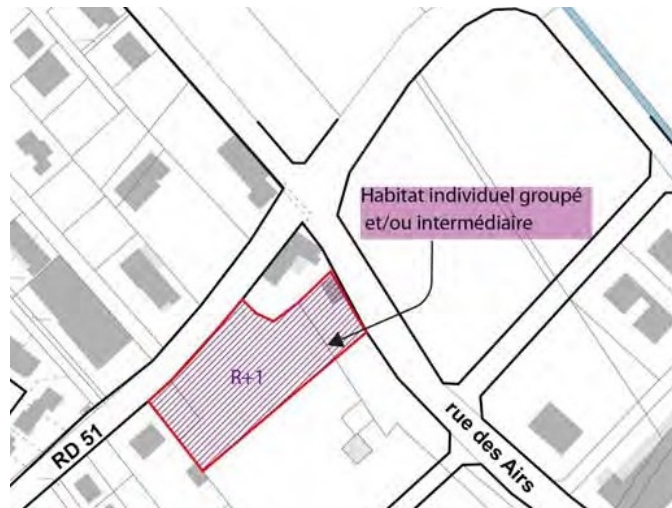
3.2.2. Orientations - Espaces communs :

Les espaces communs des futures opérations d'aménagement : voirie, stationnement, trottoir, cheminement piétons-cycles, espaces verts, espaces de gestion des eaux pluviales, doivent être traités de manière simple et qualitative. Des arbres d'ombrage devront être prévus et d'une manière générale ces espaces devront être végétalisés le plus possible. L'emploi de matériaux perméables sera également privilégié.

3.2.3. Orientations - Formes urbaines et typologie d'habitat :

En vue de conserver un caractère urbain à la traversée du village, des formes urbaines de type habitat groupé ou intermédiaire (afin d'obtenir un effet « maisons de rue ») en R+1 sont imposées (Des volumes annexes en R0 sont admis). Cette disposition permettra en outre l'implantation de commerces en rez-de-chaussée dans des bâtiments à usage d'habitat.

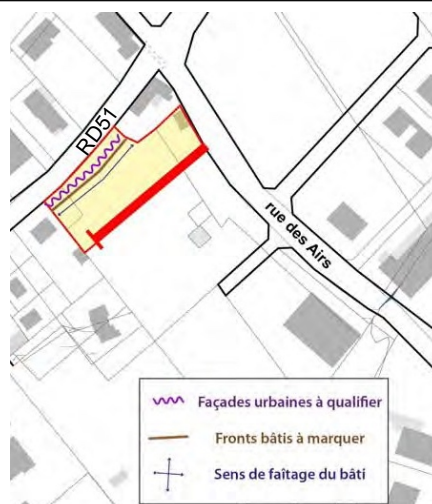
Formes urbaines à prévoir dans chaque secteur et hauteurs :



Logements attendus :

AUo5 (3000 m²) : 7 logements locatifs sociaux groupés ou intermédiaires.

Implantation des bâtiments :



> Les futures façades urbaines le long de la RD 51 seront à traiter de manière qualitative. Il s'agit de façades correspondant à des « fronts bâtis » à marquer de manière urbaine et qualitative : les différents éléments bâtis (façades principales ou annexes, pignons, murs ou murets...) doivent tous être implantés de manière organisée par rapport à la RD51, soit à l'alignement, soit avec un retrait réduit, seuls des décrochés ponctuels seront admis.

> Les constructions devront respecter les sens de faitage préconisés sur le schéma de principe et être implantés au nord des ilots réservés à la construction (de manière à dégager les jardins au sud) ;

Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples (rectangles) juxtaposés à angle droit ;

4. Orientations d'aménagement zone AUf

Rappel préliminaire :

Cette zone AUf est une zone à urbaniser « fermée », tous les réseaux n'étant pas présents en capacité suffisante au droit de la zone. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation après le renforcement et/ou l'extension des réseaux nécessaires ;

Cette zone est donc inconstructible dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation qui nécessitera une révision du PLU. Les principes d'aménagement et d'urbanisation illustrés dans le schéma suivant pourront être précisés dans le cadre de cette modification.

4.1. Orientations : Voiries et accès

> La zone sera desservie à partir de la voie du secteur de Champbonin, située au Nord-Est : toutes les dessertes internes devront se raccorder à cette voie qui constituera le seul accès des véhicules à la zone ;

> Un cheminement piétonnier public est en projet depuis le lotissement Champbonin jusqu'à la RD 51 au niveau des écoles : un emplacement est réservé par la commune à cet effet au sud de la zone Auf.

> La desserte interne du projet devra comporter des cheminements piétons et cycles vers le chemin piétonnier public en projet, ainsi que vers les autres cheminements existants au Nord-Ouest.

4.2. Orientations : Formes urbaines et typologie d'habitat

Des formes urbaines permettant de réaliser au moins 40 logements sur la zone sont attendues : petit collectif alternant R+2/R+1 dans la partie interne de la zone, habitat groupé intermédiaire...en R+1 pour les secteurs en continuité des quartiers pavillonnaires.

La zone devra comporter 15% de logements locatifs sociaux.

Les faîtages principaux des constructions devront respecter les sens de faîtage indiqués sur le schéma illustratif suivant.

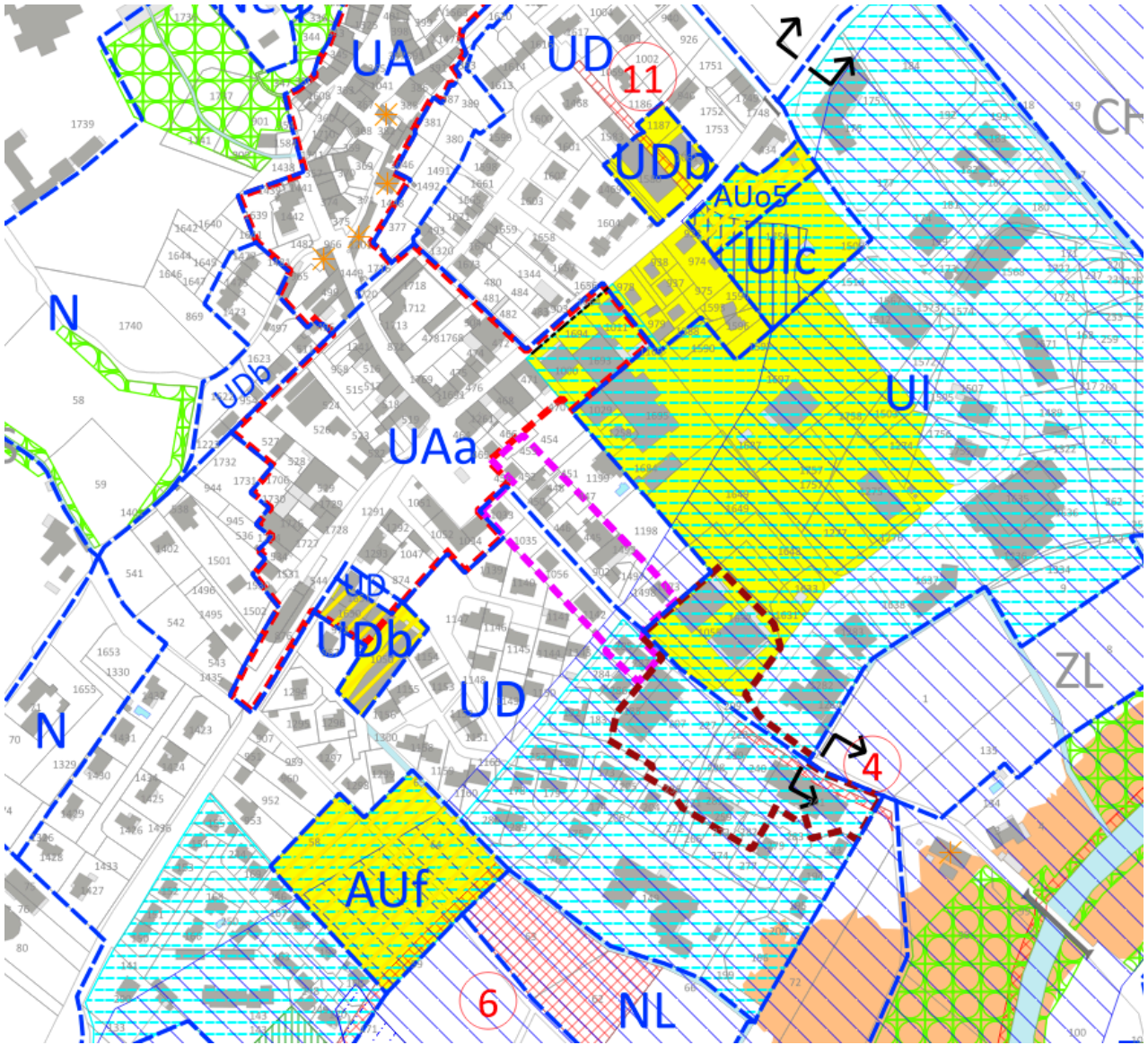
Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples juxtaposés ;

Schéma illustrant les principes d'aménagement et d'urbanisation de la zone Auf :

Schéma des orientations en matière de desserte



**Rappel du zonage
des secteurs
faisant l'objet
d'orientations
d'aménagement :**



B- Orientations d'aménagement Zone UL – extension du camping

Le camping situé au Sud-Ouest du centre bourg est composé :

- d'un secteur où sont implantées des résidences mobiles de loisirs (RML) au Nord-Ouest ;
- d'un secteur boisé réservé à l'accueil des tentes à l'Est ;
- d'un secteur ludique avec piscines, au nord, le long de la RD 51 ;

Dans le cadre du périmètre actuel du camping est en cours d'aménagement la partie Sud-Ouest, avec l'implantation de 35-40 résidences mobiles de loisirs supplémentaires.

Le PLU prévoit en outre des possibilités d'extension de ce camping vers le Sud-Est avec :

- l'extension de la zone UL en vue de l'implantation de nouvelles résidences mobiles de loisirs ;

Orientations d'aménagement :

> L'aménagement de l'extension du camping devra prendre en compte la présence d'une zone humide identifiée sur une partie du site. Aucune construction en dur ne sera prévue sur cette partie (correspondant à l'extension de la zone UL) qui sera réservée à l'accueil de résidences mobiles de loisirs. Ces installations ont en effet peu d'impact sur la zone humide et son fonctionnement.

Par ailleurs, les impacts cumulés sur la zone humide feront l'objet de mesures compensatoires qui seront à étudier plus finement au stade de la demande de permis d'aménager.

Comme mesures compensatoires pourront notamment être envisagées :

- soit la création d'une zone humide ;
- soit la confortation et la renaturation de la coulée verte et bleue (c'est-à-dire de la zone humide identifiée de part et d'autre du fossé) : le fossé géométrique existant pourrait ainsi être retravaillé en le renaturant. Il pourrait par exemple être envisagé : l'aération de la végétation arborée pour permettre aux strates arbustive et herbacée de pousser, l'élargissement des berges et l'abaissement des pentes, en empiétant sur la zone humide à l'est, la diversification des écoulements superficiels : petits plans d'eau, tronçons plus courants par mise en place de petits seuils rustiques (hauteur < 20 cm), la replantation d'espèces hygrophiles sur les berges,

Dans les 2 cas, la réalisation d'un parcours "découverte" pédestre, avec des panneaux explicatifs décrivant la zone humide, présentant son intérêt, ses fonctionnalités..., pourrait accompagner ces mesures compensatoires.

> Afin de réduire les conflits d'usage possible avec l'exploitation agricole des terrains voisins, une bande « tampon » d'environ 4 m de largeur, le long de la future limite entre la zone agricole cultivée et le camping devra être obligatoirement végétalisée avec des essences locales diversifiées arborescentes et arbustives et ne pourra pas accueillir de résidence mobile de loisirs.

