



COMMUNE DE PAULHAGUET



Révision générale

PLU

Plan Local d'Urbanisme

5

ORIENTATION

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



PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 18/02/2021

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 25/01/2023

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 24/11/2023

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	2
1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF	2
1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES	4
1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP	5
2. OAP « LACHAUD »	7
3. OAP « COUDERT »	10
4. OAP « RIBEYRETTE »	13
5. OAP « SENOUIRE »	16

1. PREAMBULE

1.1. Contexte réglementaire – rappel législatif

NB : modifié par la Loi « Climat et résilience » du 22 août 2021

■ Article L.151-6 du CU

« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

■ Articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- « Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »
- « Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

■ Article L.151-7 du CU

Au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (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.

En zone de montagne, ces orientations définissent également la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. » [...]

■ Article R.151-6

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. »

■ Article R.151-7

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.* »

■ Article R.151-8

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :*

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

■ Article R.151-8-1

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables à une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « *créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-7-2 comportent au moins :*

- 1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;*
- 2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;*
- 3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone. »*

1.2. Le contenu et la forme des OAP sectorielles

En complémentarité du règlement, les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de mise en œuvre du PADD. Pour éviter les modifications successives du PLU, **les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces projets**. Les OAP permettent la mise en œuvre d'un urbanisme de projet partagé entre l'aménagement du porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité.

■ Des OAP à caractère opposable (rapport de compatibilité)

Plus concrètement, les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser ouvertes (zones 1AU). 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.

■ L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Au titre de l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant**.

En lien avec les orientations du PADD, la commune a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles classés en U ou AU au règlement graphique.

- Les zones U : Elles sont directement urbanisables.
- Les zones 1AU « ouvertes » : elles sont urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées.
- Les zones 2AU fermées : leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification du PLU dont la procédure intégrera alors la réalisation d'une OAP.

■ Le volet rédactionnel et le schéma d'aménagement

Plus concrètement, chaque OAP comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

- **Le volet rédactionnel** comprend plusieurs parties : le contexte territorial illustré de photographies, les principes de déplacements, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques si nécessaire.
- **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 urbain et paysager 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.

1.3. Les secteurs comportant une OAP

Dans le cas présent, la commune de Paulhaguet compte 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **Le secteur « Lachaud » localisé au Nord du bourg (chemin de Lachaud) est classé en 1AUc au PLU.** Il s'agit d'une zone à urbaniser 1AU dite « ouverte », elle sera urbanisable dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. L'OAP en précise les principes d'aménagement attendus ; et entre autres, une densité minimale de logement sur ces emprises foncières.
- **Le secteur du « Coudert » localisé au Sud-Ouest du bourg (rue du Coudert) est classé en Uc au PLU.** Il s'agit d'un vaste interstice où les principes d'aménagement attendus mettent l'accent sur une densité foncière plus efficiente tout en veillant à établir des connexions avec le centre-bourg.
- **Le secteur « Ribeyrette » localisé dans le Sud-Ouest du bourg (rue de la Ribeyrette) est classé en Uc au PLU.** Il s'agit d'une vaste propriété foncière où sera recherchée une densité foncière plus efficiente.
- **Le secteur « Senouire » localisé au Sud-Ouest du bourg (rue de la Senouire) est classé en 1AU au PLU.** Il s'agit d'une zone à urbaniser 1AU dite « ouverte » qui sera urbanisable dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. Il correspond à une extension urbaine du bourg qu'il convient de maîtriser en termes de densité foncière.

2. OAP « LACHAUD »

■ Contexte et enjeux

Le secteur de l'OAP « Lachaud » se situe au Nord du bourg dans le prolongement des extensions pavillonnaires du secteur des « Rivaux ». **En continuité du tissu urbain existant, cette zone d'extension urbaine s'étend sur une superficie de 1,6 ha.** Le secteur est desservi par le chemin de Lachaud et est situé en proximité immédiate avec le collège et le bourg de Paulhaguet.

Actuellement, le site concerné a une vocation agricole avec une dominante de prairies. On note la présence de haies champêtres au cœur de l'emprise foncière délimitant le parcellaire, et une frange végétale qui constitue une bande tampon avec la zone urbaine.

En matière de zonage ; le site est classé en zone 1AUc « *Zone destinée à être urbanisée à court terme pour accueillir de l'habitat* ». On note également la présence des réseaux à proximité du site (Chemin de Lachaud).



Vue sur le site à proximité du bourg et sur la frange végétale depuis le Sud



Vue sur l'OAP en direction du bourg (Sud-Ouest) et sur la frange végétale



Vue sur l'OAP en direction du Nord-Est et sur la frange végétale située au centre du secteur

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un espace à vocation d'habitat qui s'intègre à la zone résidentielle attenante.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- **Prévoir la création d'environ 15 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 820 m² par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 16 300m²

Surface aménageable : environ 12 300 m²
(Dédution de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics et stationnement).

Destination de la zone : habitat individuel

Capacité théorique : environ 15 logements

Densité : ≈ 12 logt/ha soit 820 m² par logt

■ Principes de déplacements

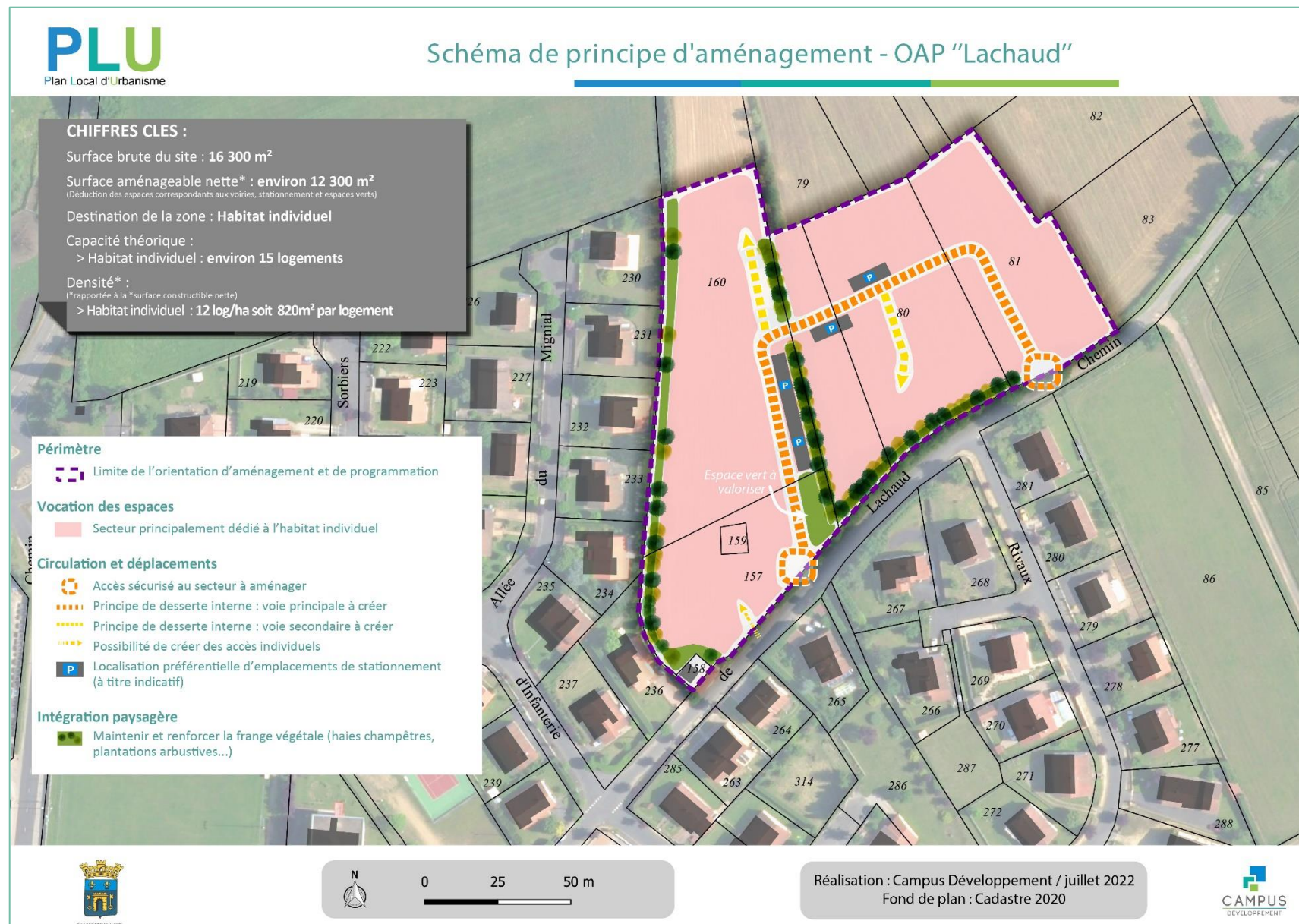
- **Créer une voie de desserte interne principale en forme de boucle** permettant de desservir l'ensemble du site, depuis le chemin de Lachaud (bas) jusqu'au chemin de Lachaud (haut). Deux accès sécurisés au niveau du chemin de Lachaud sont à prévoir.
- **Aménager ponctuellement des voies secondaires** permettant de desservir les terrains situés en fond de parcelle.
- **Autoriser des accès individuels directs** pour les parcelles accessibles depuis le chemin de Lachaud Bas.
- **Répartir et mutualiser le stationnement par la mise en place de poches de stationnement**, le long de la voie de desserte interne, afin d'éviter le stationnement anarchique ;

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir la frange végétale** (haies champêtres, plantations arbustives...), notamment au centre et Sud du site et la renforcer au niveau Ouest du site afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et limiter les covisibilités ;
- **Prévoir un aménagement paysager** (espace vert) entre la voirie interne et la frange végétale situées à l'entrée basse du site.



Vue sur le bourg depuis le site (direction Sud-Ouest), frange végétale à renforcer pour limiter les covisibilités



3. OAP « COUDERT »

■ Contexte et enjeux

Le secteur de l'OAP « Coudert » se situe au Sud du bourg à proximité immédiate du bourg historique et des extensions pavillonnaires de la « Garde ». Cette zone apparaît en continuité du tissu urbain et à proximité immédiate de 2 autres secteurs OAP (« Senouire » et « Ribeyrette »), cette zone en « dent creuse » s'étend sur 7 800m². Le secteur est desservi par la rue de la Ribeyrette au Sud et la rue du Coudert au Nord.

En termes d'occupation du sol, le site concerné a pour sa majeure partie une vocation agricole (pâturages), sans véritable valeur agronomique. On y retrouve également quelques arbres fruitiers.

En matière de zonage ; le site est classé en zone Uc « *Zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie du centre-bourg* ». Le site est directement urbanisable puisqu'il est desservi par les réseaux localisés à proximité, rue du Couderc.



Vue sur le site depuis le Sud-Ouest



Vue sur le site depuis le Sud-Est en direction du bourg



Vue sur le site depuis le Nord-Ouest en direction du Sud et de l'Ouest

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un espace à vocation d'habitat qui s'intègre à la zone résidentielle attenante.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels et/ou groupés en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- **Prévoir la création d'environ 8 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 13 logements par hectare (soit 800 m² par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 7 800 m²

Surface aménageable : environ 6 500 m²
(Dédution de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics et stationnement).

Destination de la zone : habitat individuel

Capacité théorique : environ 8 logements

Densité : ≈ 13 logt/ha soit 800 m² par logt

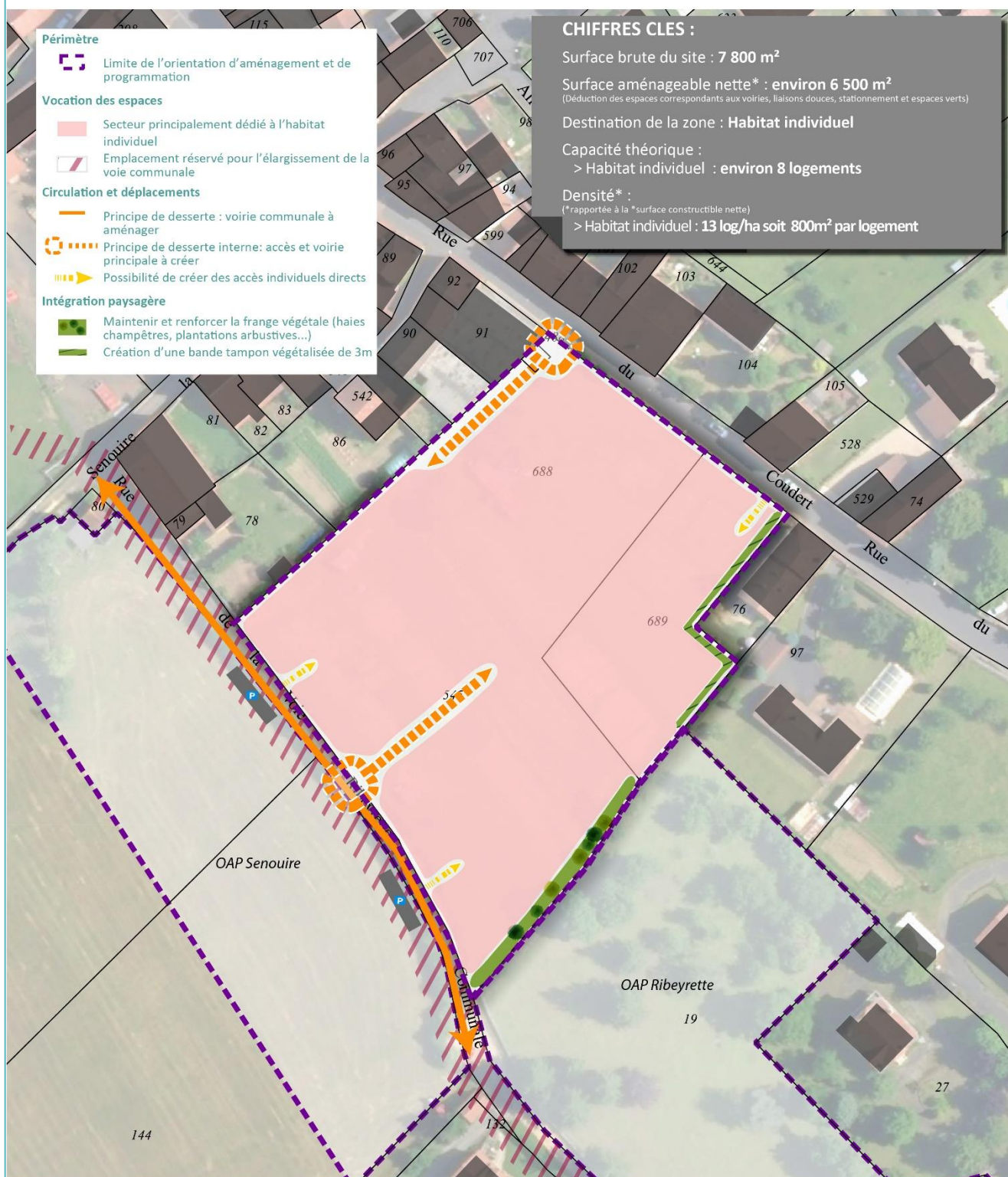
■ Principes de déplacements

- **Aménager et élargir la voie communale (Rue de la Ribeyrette)** qui dessert les trois secteurs OAP attenants ; un Emplacement Réservé est matérialisé au règlement graphique à cet effet.
- **Créer de voies internes**, permettant pour la première de relier la zone à la rue de Coudert et pour la seconde à la rue de la Ribeyrette. Ces voies permettront de relier les lots n'ayant pas d'accès individuel.
- **Permettre la possibilité de création d'accès individuels depuis la rue de la Ribeyrette et la rue de Coudert**, tout en veillant à préserver autant que possible le mur en pierre longeant la rue du Couderc.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir et renforcer la frange végétale** (haies champêtres, plantations arbustives...), au Sud du site afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et limiter les covisibilités ;
- **Créer une bande tampon végétalisée de 3 m** au Nord-Est du site pour limiter les covisibilités avec les habitations situées en contre-bas.
- **Maîtriser la gestion des eaux pluviales en favorisant une rétention des eaux pluviales sur le site.**

Schéma de principe d'aménagement - OAP "Coudert"



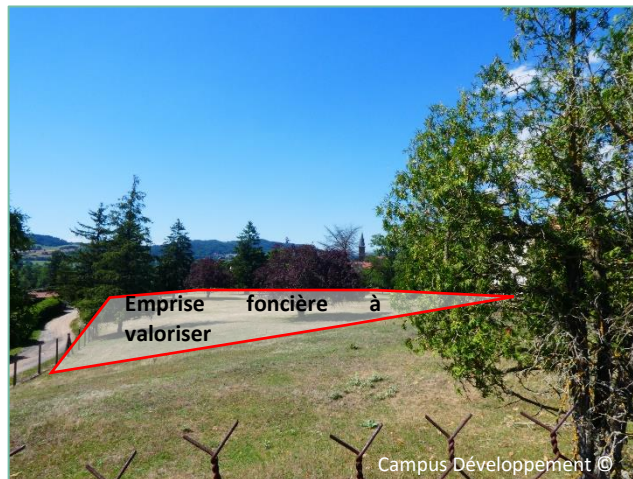
4. OAP « RIBEYRETTE »

■ Contexte et enjeux

Le secteur de l'OAP « Ribeyrette » se situe au Sud du bourg à proximité immédiate du bourg historique et des extensions pavillonnaires en direction de la Garde. Située en continuité du tissu urbain et dans le prolongement de l'OAP « Coudert », elle s'étend sur 7 600m². Le secteur est desservi par la rue de la Ribeyrette au Sud.

Le site correspond à une vaste propriété privée marquée par la présence de plusieurs boisements mixtes ponctuels et d'un espace en pente difficilement aménageable.

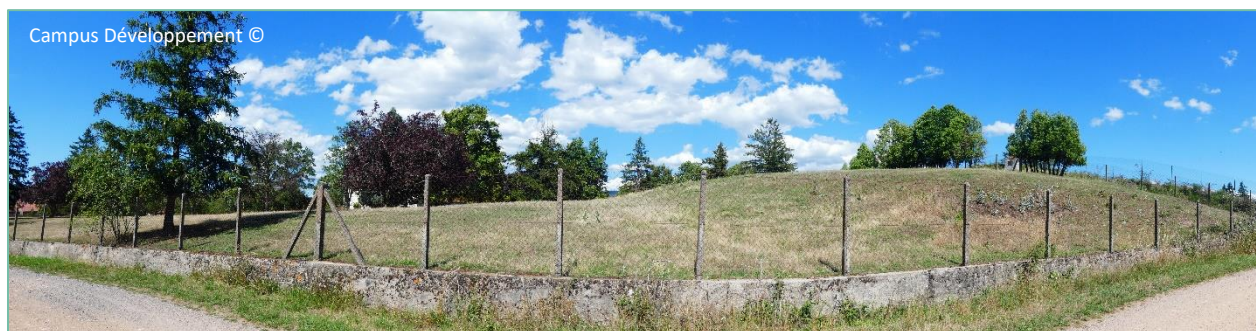
En matière de zonage ; le site est classé en zone Uc « Zone urbaine résidentielle correspondant aux extensions en périphérie du centre-bourg ».



Vue sur le site depuis l'Ouest



Vue sur le site depuis le Sud (Rue de la Ribeyrette)



Secteur en pente et arbres de haute tige depuis le Sud (Rue de la Ribeyrette)

■ Programmation urbaine

Sur ce site, on recherche avant tout à favoriser une densification « *douce* » d'une vaste « dent creuse » privée, tout en tenant compte des problématiques de pente et de la présence de plusieurs boisements à préserver.

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

- Privilégier les formes d'habitats individuels purs en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu, tout en contribuant à une densification « *douce* » du secteur.
- **Prévoir la création de 3 à 4 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 10 logements par hectare (soit 1 000 m² par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 7 600 m²

Surface aménageable : environ 4 000 m²
(Dédution de la surface des espaces verts, boisements et pente).

Destination de la zone : habitat individuel

Capacité théorique : environ 3 ou 4 logements

Densité : ≈ 10 logt/ha soit 1 000 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Aménager et élargir la voie communale (Rue de la Ribeyrette)** qui dessert les trois secteurs OAP attenants ; un Emplacement Réservé est matérialisé au règlement graphique à cet effet.
- **Créer un accès sécurisé à la zone** avec potentiellement la possibilité d'aménager une voirie interne au secteur.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Maintenir et renforcer la frange végétale** (haies champêtres, plantations arbustives...), notamment au niveau Nord-Est du site afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et limiter les covisibilités ;
- **Préserver et valoriser les espaces verts et les boisements** situés dans le secteur en pente et en fond de parcelle afin de limiter les covisibilités.
- **Conserver le couvert végétal au Nord en préservant certains arbres de haute tige au sein de la parcelle** pour préserver la qualité du site.



Vue sur le site et les arbres de haute tige depuis le Sud de la zone



0 15 30 m

Réalisation : Campus Développement / juillet 2022
Fond de plan : Cadastre 2020



5. OAP « SENOUIRE »

■ Contexte et enjeux

Le secteur de l'OAP « Senouire » se situe au Sud du bourg en extension urbaine du bourg, il s'étend sur 5 600 m². Cette zone jouxte deux autres sites soumis à OAP (« Coudert » et « Ribeyrette »). Le secteur est desservi par la rue de la Ribeyrette au Nord et la rue de la Senouire à l'Ouest qui assure la connexion avec le bourg.

En termes d'occupation du sol, le site concerné a une vocation agricole avec une dominante de prairies. Il accueille également quelques arbres au Nord-Ouest et un jardin potager.

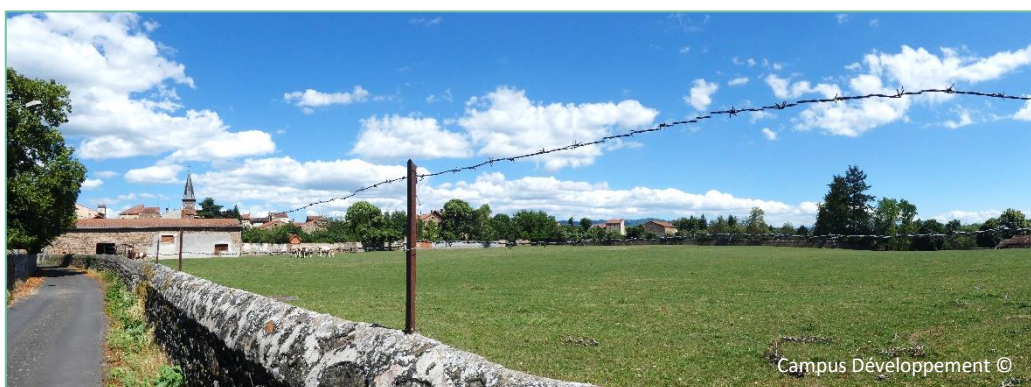
En matière de zonage ; le site est classé en zone 1AUc « *Zone destinée à être urbanisée à court terme pour accueillir de l'habitat* ».



Vue sur le site depuis le Nord



Vue sur le site depuis l'Est



Vue sur le site depuis le Sud

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un espace à vocation d'habitat dans la continuité des extensions pavillonnaires du bourg.

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

- **Privilégier les formes d'habitats individuels purs** en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire à proximité ;
- **Prévoir la création de 6 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 833 m² par logement en moyenne) ;**
- L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 5 600m²

Surface aménageable : environ 5 040 m²

(Dédution de la surface de la zone dédiée aux voiries, espaces publics et stationnement).

Destination de la zone : habitat individuel

Capacité théorique : environ 6 logements

Densité : ≈ 12 logt/ha soit 833 m² par logt

■ Principes de déplacements

- **Aménager et élargir la voie communale (Rue de la Ribeyrette)** qui dessert les trois secteurs OAP attenants ; un Emplacement Réservé est matérialisé au règlement graphique à cet effet.
 - **Profiter de l'aménagement de la voirie pour créer des poches de stationnement le long de la voie.**
- **Prévoir des accès individuels directs** depuis la rue de la Ribeyrette.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain à proximité ;
- **Maintenir et valoriser l'espace vert et préserver les boisements ponctuels**, localisés au Nord-Ouest du site le long de la rue de la Senouire.



Vue sur l'accès au site depuis le Nord



Vue sur l'espace vert et les boisements ponctuels à l'Ouest

