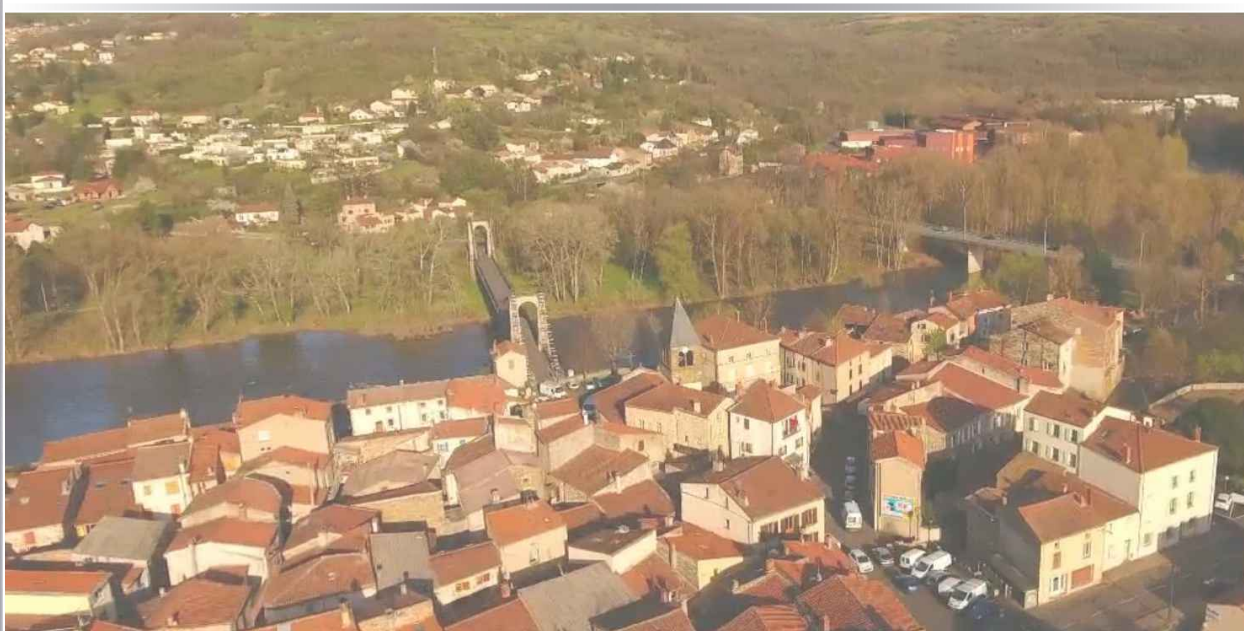


PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan local d'urbanisme :

Mise en révision du Plan d'Occupation des Sols en date du 27 novembre 2014.

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme en date du 11 avril 2019.

Approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 18 février 2020.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 18 février 2020

Révisions et modifications :

-
-

Référence : 42111



Bureau d'études REALITES

34, Rue Georges Plasse

42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06

E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

Envoyé en préfecture le 25/02/2020

Reçu en préfecture le 25/02/2020

Affiché le



ID : 063-200070407-20200225-DEL_2020_01_03-DE

PREAMBULE

1- RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP 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. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

A COUDES, Les Orientation d'Aménagement et de Programmation définies sont « sectorisées », elles visent à organiser un développement urbain raisonné, en fixant des objectifs de création de logements autres qu'individuels, en réponse aux objectifs du PADD. Elles ont été déterminées sur les secteurs suivants :

- Les Châteaux
- Chemin du Gazon
- Lebarry
- Les Plats
- Chemin des Graves
- La Gazelle
- La Ronzière

TABLE DES MATIERES

Préambule	2
1. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.....	4
2. Zone UGd Les Châteaux.....	5
3. Zone UG chemin du gazon	7
4. Zone 1AU Lebarry	8
5. Zone 1AU Les Plats	10
6. Zone 1AU Chemin des Graves	11
7. Zone 1AU La Gazelle.....	14
8. Zone AU La Ronzière.....	16
9. Lexique.....	19

1. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Secteurs	Condition d'ouverture
Zones U	Ouverture immédiate à l'urbanisation
Zone 1AU Les Plats	Ouverture au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux
Zone 1AU Chemin des Graves	Ouverture immédiate à l'urbanisation, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
Zone 1AU Lebary	Ouverture immédiate à l'urbanisation, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
Zone 1AU La Gazelle	Ouverture immédiate à l'urbanisation, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
Zone AU La Ronzière	Zone à urbaniser non opérationnelle, qui pourra être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU une fois l'opération sur le secteur de la Gazelle réalisée à 75 %, c'est à-dire que 75% des logements prévus sur la zone 1AU La Gazelle ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée.
Zone AU Lebary	Zone à urbaniser non opérationnelle, qui pourra être ouverte à l'urbanisation à partir de 2028, par une procédure de modification du PLU

2. ZONE UGD LES CHAZEAX

Descriptif :

- Secteur situé en entrée de bourg, au carrefour entre la route de Clermont et la rue des Chazeaux
- Zone U au PLU,
- Superficie : 0,32 ha.

La zone est concernée par le périmètre de l'amendement Dupont du fait de la proximité de l'autoroute. Une étude de dérogation a été réalisée et figure en annexe du rapport de présentation.



Enjeux:

- Prévoir une opération qualitative en entrée de bourg Nord,
- Conforter le développement dans la continuité du centre bourg,
- Répondre aux objectifs de diversification du parc de logements, sur des terrains ne présentant pas d'enjeu agricole.

Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture immédiate à l'urbanisation,
- Le périmètre est concerné par un emplacement réservé dédié à la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux (se reporter à la pièce n°4d du dossier de PLU).

Composition urbaine :

- Secteur à vocation principalement résidentielle :
 - o Densité moyenne* recherchée : 15 logements à l'hectare minimum (correspond à environ 5 logements),
 - o Sous forme groupée*, en bande*, ou mitoyenne.

Desserte et déplacements :

- Les accès par la route de Clermont sont interdits,
- Un accès desservant l'ensemble des constructions doit être privilégié, depuis la rue des Chazeaux, prenant la forme d'une contre-allée par exemple.

Paysage et insertion de l'opération :

- L'implantation du bâti se réalisera côté Sud. L'implantation des constructions doit permettre de créer un effet rue autour du carrefour et le long de la rue des Chazeaux. Néanmoins, des différences de volumes et d'implantations permettront de ne pas créer un effet « bloc unique », mais favoriser les « décrochés » entre les constructions.
- Le jardin sera privilégié sur la partie Nord. Les espaces libres, non bâtis, et de jardins, doivent être maintenus en espace perméable favorisant la transition entre l'espace urbain et l'espace naturel et boisé, au Nord du secteur.

**Se reporter à l'annexe du présent document portant sur le lexique.*



Schéma illustratif fourni à titre indicatif

3. ZONE UG CHEMIN DU GAZON

Descriptif :

- Secteur situé en périphérie de l'urbanisation, au Nord du bourg de Coudes
- Zone U au PLU,
- Superficie : 0,1 ha.

Enjeux:

- Répondre aux objectifs de diversification du parc de logements, sur des terrains ne présentant pas d'enjeu agricole,
- Conforter le développement dans la continuité du centre bourg.

Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture immédiate à l'urbanisation
- Le périmètre est concerné par un emplacement réservé dédié à la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux ou logements sociaux (se reporter à la pièce n°4d du dossier de PLU).

Composition urbaine :

- Secteur à vocation principalement résidentielle :
 - o Densité moyenne* recherchée : 25 logements à l'hectare minimum (correspond à environ 3 logements)
 - o Sous forme groupée* ou en bande*.

Paysage et insertion de l'opération :

- L'implantation des constructions doit permettre de créer une opération qualitative, insérée au sein d'un espace plutôt naturel. Pour cela, la volumétrie et la hauteur des constructions devront permettre une bonne insertion de l'opération, tenant compte du cadre naturel et de la topographie,
- Le secteur présentant un certain impact paysager, une attention particulière doit être prise en compte concernant l'aspect des constructions : les matériaux, couleurs, volumes de constructions doivent être choisis pour favoriser une implantation « discrète » de l'opération.



**Se reporter à l'annexe du présent document portant sur le lexique.*

4. ZONE 1AU LEBARY

Descriptif :

- Secteur situé au cœur du bourg, le long de l'A75,
- Zones 1AU et N au PLU,
- Superficie : 0,2 ha.

La zone est concernée par le périmètre de l'amendement Dupont du fait de la proximité de l'autoroute. Une étude de dérogation a été réalisée et figure en annexe du rapport de présentation.

Enjeux:

- Organiser l'urbanisation résidentielle de ce secteur de manière à assurer une desserte cohérente.
- Prendre en compte la présence de l'A75 au Nord-Est de la zone, en vue de limiter les nuisances.



Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture immédiate à l'urbanisation, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*

Composition urbaine :

- Secteur à vocation principalement résidentielle :
 - o Densité moyenne* recherchée : 30 logements à l'hectare minimum (correspond à environ 6 logements)
 - o Sous forme individuelle* et/ou groupée*/en bande*

Desserte et déplacements :

- Accès par le haut de la parcelle n°588 (impliquant la démolition d'un bâtiment annexe). Cet accès devra prévoir un prolongement, à plus long terme, avec la zone AU non opérationnelle, afin de prévoir un éventuel bouclage sur la route départementale.
- Une liaison piétonne sera créée et permettra de rejoindre la rue des Châteaux à l'avenue Jean-Jaurès. Dans le périmètre de l'OAP, cette liaison piétonne sera réalisée le long de la voie de desserte

Paysage et insertion de l'opération :

- L'implantation du bâti sera implanté côté Ouest de l'opération. Toutefois, un retrait par rapport à la limite séparative Ouest sera maintenu
- En partie Nord-Est de l'opération, l'implantation d'arbres de hautes tiges permettra d'éviter d'éventuelles nuisances visuelles du fait de la proximité de l'autoroute.

**Se reporter à l'annexe du présent document portant sur le lexique.*

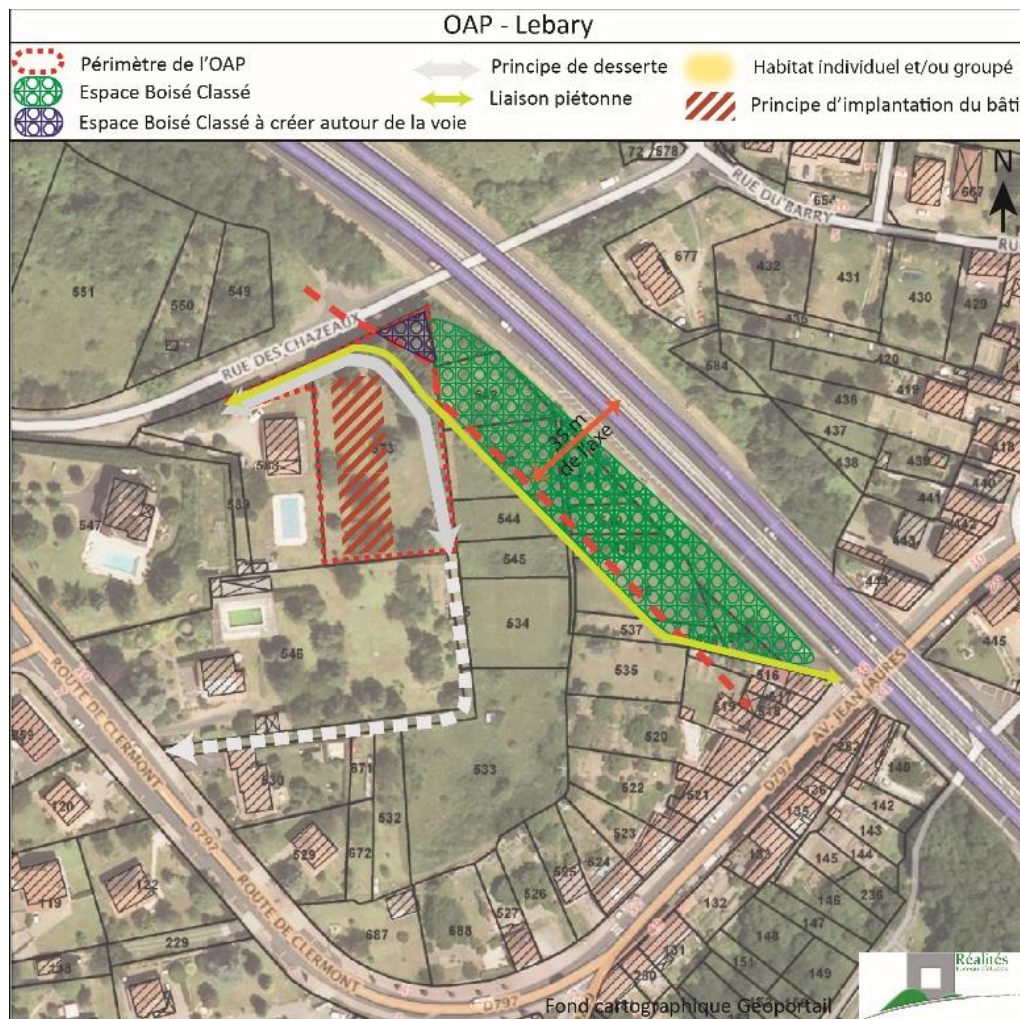


Schéma illustratif fourni à titre indicatif

5. ZONE 1AU LES PLATS

Descriptif :

- Secteur situé au Sud-Ouest du centre bourg,
- Zone 1AU au PLU,
- Superficie : 0,4 ha,

Enjeux:

- Organiser l'urbanisation résidentielle de ce secteur,
- Densifier un cœur d'îlot vide et désenclaver les arrières de parcelles, en tenant compte de la topographie.

Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Ouverture au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

Composition urbaine :

Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant.

- Formes urbaines peu denses, adaptées à la pente, habitat individuel ou individuel groupé.
- La densité moyenne* minimale recherchée est de 15 logements à l'hectare (environ 5 logements), compte-tenu de la topographie et des difficultés d'accès aux arrières de parcelle.
- Alignement des constructions principales (hors annexes) le long de la rue des Plats : respecter au minimum un recul similaire aux autres constructions situées sur les tènements limitrophes.

Déplacement et stationnement :

- Il s'agira d'éviter autant que possible la multiplication des accès sur la route de Champeix et la rue des Plats : les accès seront regroupés et mutualisés le plus possible.



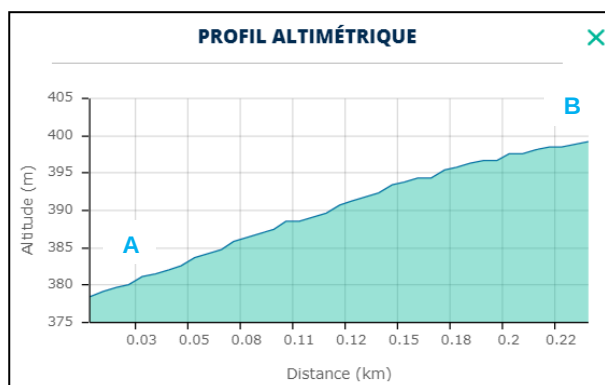
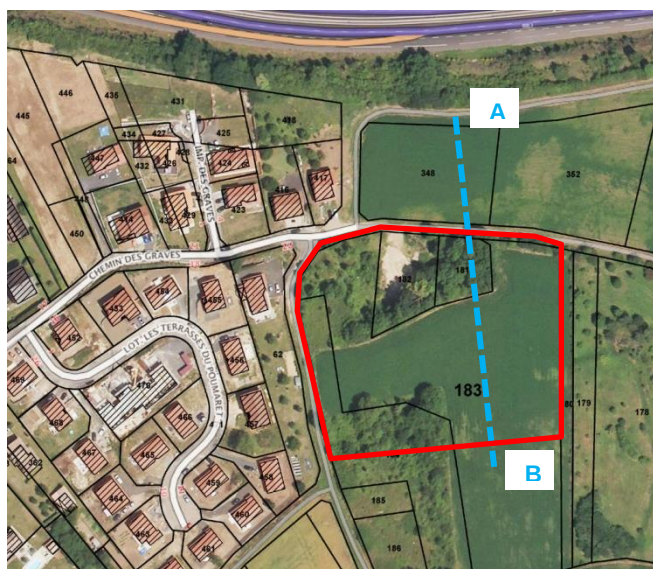
Schéma illustratif fourni à titre indicatif

*Se reporter à l'annexe du présent document portant sur le lexique.

6. ZONE 1AU CHEMIN DES GRAVES

A. Descriptif :

- Secteur situé au Sud-Est du bourg, le long de l'A75
- Zone 1AU au PLU
- Superficie : 1,2 ha
- Pente orientée Nord
- Présence d'arbres sur une partie du site



Source : Géoportail

B. Enjeux :

- Permettre le développement sur le quartier organisé autour de Poumaret
- Organiser le développement en limitant l'impact paysager des constructions,
- Imposer une réalisation en deux phases, afin de privilégier l'urbanisation en continuité des terrasses de Poumaret dans un premier temps.



C. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone immédiatement ouverte à l'urbanisation
- Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant être réalisée en plusieurs tranches

La zone est concernée par le périmètre de l'amendement Dupont du fait de la proximité de l'autoroute. Une étude de dérogation a été réalisée et figure en annexe du rapport de présentation.

Composition urbaine :

Secteur à vocation principalement résidentielle :

- Réalisation d'un habitat collectif* ou intermédiaire* en R+2 maximum en partie basse
- Réalisation d'un habitat individuel* et/ou individuel groupé*, avec une hauteur en plain-pied, sur la partie haute (extrémité Sud de la zone)
- La réalisation de l'habitat individuel sera limitée à 20% de l'ensemble des logements prévus au sein de l'opération.
- L'ensemble de l'opération tendra vers une densité moyenne* minimum de l'ordre de 30 logements à l'hectare, soit un minimum de 27 logements.
- Au titre de l'article L151-15° du CU, 33% minimum du programme de logements de l'ensemble de l'opération sera dédié à la réalisation de logements sociaux ou logements locatifs sociaux.

Desserte et déplacements :

- Création d'une voie permettant le bouclage avec les deux voies existantes, limitrophes, au Nord et à l'Ouest du tènement. Cette voie devra être accompagnée d'une liaison piétonne.
- La création d'impasses est interdite. Un accès au reste du tènement aujourd'hui agricole, au Sud de l'opération, doit être conservé : l'opération devra pour cela prévoir les conditions de desserte et d'accès pour le passage d'engins agricoles.
- Prendre en compte l'emplacement réservé afin d'agrandir la voie routière sur la partie Est de l'opération

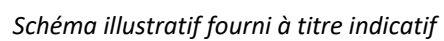
Stationnement :

- Des espaces de stationnement seront prévus de manière à répondre au besoin de l'opération, à raison d'au moins 2 places par logement minimum (qui pourront être localisées à l'intérieur ou à l'extérieur des lots).
- Le stationnement extérieur des véhicules sera réalisé sur des espaces perméables

Intégration paysagère et espaces verts :

- Création d'un espace vert commun au centre de l'opération, en appui sur la trame arborée existante, représentant au moins 10% du tènement de l'opération.
- Réalisation des constructions de plain-pied sur la partie la plus haute, en veillant à l'intégration de cette partie de l'opération, notamment en matière de visibilité depuis l'Autoroute,
- Réalisation d'une bande tampon d'au moins 3 m de large composée de plantations d'essences locales et variées sera maintenue au Sud de la zone, en limite avec la zone agricole, afin de créer un espace de transition entre l'urbanisation et l'espace agricole.

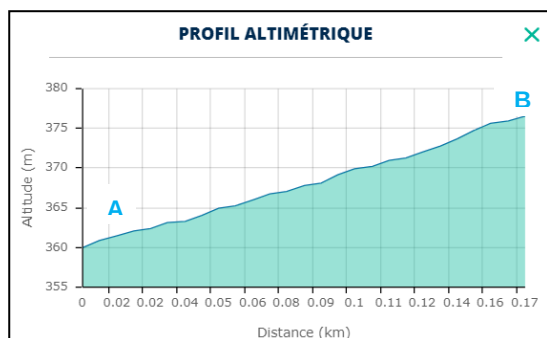
**Se reporter à l'annexe du présent document portant sur le lexique.*



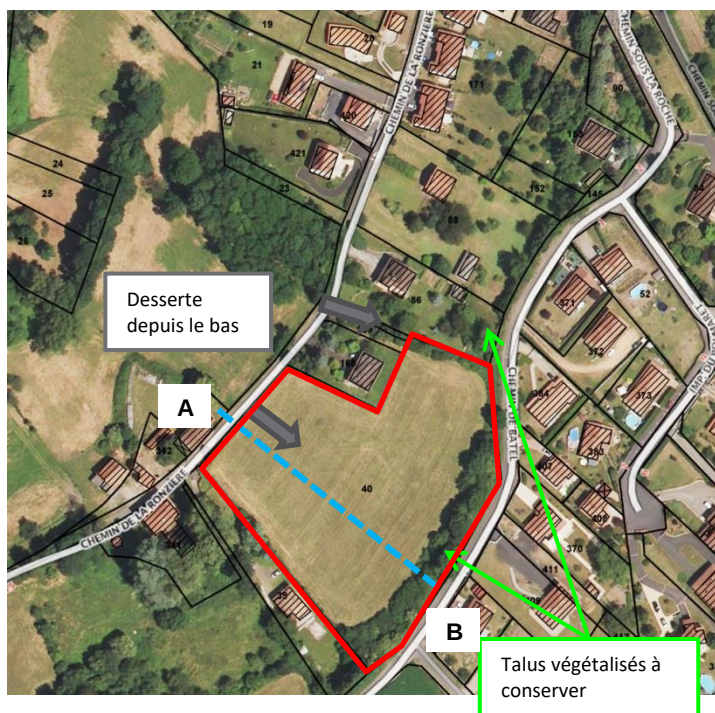
7. ZONE 1AU LA GAZELLE

A. Descriptif :

- Secteur situé au Sud-Ouest du quartier de Poumaret,
- Zone 1AU au PLU,
- Superficie totale : 0.99 ha.
- Pente orientée Nord-Ouest,
- Présence d'arbres sur le talus en limite Est du site
- Desserte à organiser depuis le chemin de la Ronzière



Source : géoportail



B. Enjeux:

- Permettre le développement sur le quartier organisé autour de Poumaret
- Organiser l'urbanisation résidentielle afin de structurer et intensifier le développement de ce quartier,
- Diversifier le parc de logements afin de favoriser le renouvellement de la population et de proposer un parcours résidentiel complet sur la commune



C. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone à urbaniser opérationnelle : Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble* pouvant être réalisée en plusieurs phases.

Composition urbaine :

Secteur à vocation principalement résidentielle :

- Proposer des formes urbaines adaptées à la pente, en privilégiant :
 - o Un habitat sous forme intermédiaire* et/ou petit collectif* et/ou groupé* parallèle à la pente côté Est
 - o Un habitat groupé* et individuel côté Ouest.
- La part dédiée au logement individuel ne pourra pas être supérieure à 33% de l'opération de logements prévue.
- S'orienter vers une densité moyenne* d'au moins 25 logements à l'hectare (environ 20 logements).

Desserte et déplacements:

- Les voies principales de desserte de l'opération ne pourront être réalisées en impasse.
- Pour les voies secondaires de desserte, les impasses sont tolérées si aucune autre solution n'est envisageable pour la réalisation d'une opération de qualité.
- La voie principale de desserte de l'opération permettra un bouclage débouchant sur le chemin de la Ronzière. Sa dimension sera suffisante pour desservir l'ensemble de l'opération projetée.
- Toute desserte routière desservant l'opération depuis le chemin de Batel est interdite.
- Le stationnement extérieur des véhicules sera réalisé sur des espaces perméables ou semi-perméable.

Intégration paysagère et espaces verts :

- Maintien du talus végétalisé existant à l'Est de l'opération.

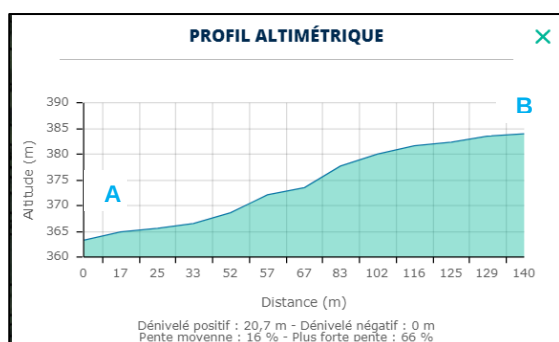
*Se reporter à l'annexe du présent document portant sur le lexique.



8. ZONE AU LA RONZIERE

A. Descriptif :

- Secteur situé au Sud-Est du bourg,
- Zone AU au PLU,
- Superficie totale : 2,25 ha,
- Pente orientée Nord-Ouest,
- Présence d'arbres sur le talus en limite Est du site
- Desserte à organiser depuis le chemin de la Ronzière



B. Enjeux:

- Permettre un développement intégré à la pente, laissant des ouvertures visuelles.
- Envisager le développement tout en prenant en compte des enjeux d'urbanisation à plus long terme (assurer les liaisons avec le secteur de La Gazelle).
- Prévoir le développement de demain en construisant un parc de logement diversifié

C. Principes de composition :

Condition d'ouverture de la zone :

- Zone à urbaniser non opérationnelle, nécessitant une procédure d'évolution du PLU
- Ouverture à l'urbanisation par procédure d'évolution du PLU une fois l'opération sur le secteur de la Gazelle réalisée à 75 %, c'est-à-dire que 75% des logements prévus sur la zone 1AU La Gazelle ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée.

Composition urbaine :

Secteur à vocation principalement résidentielle :

- Formes urbaines adaptées à la pente, en privilégiant :
 - Un habitat sur plusieurs étages, adapté à la pente, côté Est, de type intermédiaire*, petit collectif* ou groupé*. Il s'agira de privilégier la réalisation de typologies de logements et de volumes variés afin d'éviter la formation de front urbain trop massif ;
 - Un habitat groupé* et/ou individuel* côté Ouest. L'habitat individuel ne pourra représenter plus de 33% du nombre de logements prévus sur l'ensemble de l'opération.
- La densité moyenne* minimale recherchée est de 20 logements à l'hectare (environ 40-41 logements).
- Sur l'ensemble de la zone :
 - Il s'agira de veiller à l'intégration urbaine de l'opération (l'intégration devra également tenir compte de l'insertion paysagère du bâti)
 - Les bâtiments devront être implantés de manière à conserver des percées visuelles sur le fond de vallée, depuis la partie Est de l'opération
 - L'organisation et l'implantation des bâtiments devront être réalisées de manière à limiter le vis-à-vis entre les différentes typologies de logements

Desserte et déplacements:

- Aménagement d'une véritable voie de desserte, adaptée à la taille de l'opération, prévue sous forme d'un emplacement réservé
- Création d'une voie de bouclage principale qui ne pourra pas être en impasse, de dimension suffisante pour desservir l'ensemble de l'opération, sur le chemin de la Ronzière,
- La voie de desserte principale de la zone sera accompagnée d'un aménagement piéton adapté
- Pour les voies secondaires de desserte interne, les impasses sont tolérées si aucune autre solution n'est envisageable pour la réalisation d'une opération de qualité.
- Le stationnement extérieur des véhicules sera réalisé sur des espaces perméables ou semi-perméable.

Intégration paysagère et espaces verts :

- Maintien du talus végétalisé existant à l'Est de l'opération.
- Conserver une zone tampon entre les habitations existantes et l'opération, sur la partie Nord : cette zone n'accueillera pas de construction principale, mais pourra être dédiée à des jardins, annexes, stationnement,...

**Se reporter à l'annexe du présent document portant sur le lexique.*



Schéma illustratif fourni à titre indicatif

9. LEXIQUE

Densité :

La densité affichée dans le présent document est déterminée en fonction de la surface réelle dédiée aux logements, infrastructures publiques, équipements et espaces communs déduits.

Elle correspond à la densité évoquée par le SCOT du Pays d'Issoire (DOO).

Ainsi, l'enveloppe de logements indiquée dans chaque opération est affichée à titre indicatif, et sera à adaptée en fonction du projet. En effet, l'enveloppe de logements précisée à titre indicatif ne déduit pas les infrastructures, équipements et espaces communs.

Logement collectif/Habitat collectif :

Construction divisée en appartements formant des parties privatives auxquelles sont adjointes des parties communes notamment pour l'accès (hall, escaliers, couloirs), les locaux techniques (chaufferie...), etc. Elle comprend au minimum trois logements et se déploie en général sur plusieurs niveaux.

Logement intermédiaire / Habitat intermédiaire :

Il répond aux critères suivants :

- Un espace privatif extérieur (si possible au moins égale au quart de la superficie en logement)
- Un accès individuel par l'extérieur au logement
- 2 logements superposés minimum (mais faisant moins de 3 étages)
- Des vis-à-vis limités.

Il est fortement recommandé de s'inscrire dans une forme similaire aux opérations de logements intermédiaires déjà présente sur le territoire de Coudes, sur Poumaret.

Exemples :



Logement/ Habitat individuel groupé, mitoyen ou en bande :

Il s'agit de constructions d'habitation construites simultanément, accolées et juxtaposées sur au moins un côté du bâtiment.

Le logement en bande se caractérise par des constructions juxtaposées sur deux côtés de la construction, généralement 2 côtés latéraux.

Exemples :



Logement/Habitat individuel :

Constructions d'habitation non accolé à un autre bâtiment.

Exemples :



Opération d'aménagement d'ensemble :

Cette terminologie figure au code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Source : Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016