



# COMMUNE DE PUY-GUILLAUME



## Modification n°1 du PLU de Puy-Guillaume

### 4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (EXTRAIT)

Plan Local d'Urbanisme de Puy-Guillaume approuvé le 4 Mars 2021

**Modification n°1 du PLU de Puy-Guillaume, menée par la commune de Puy-Guillaume**

Délibération autorisant le Maire à prescrire la procédure de modification du PLU de Puy-Guillaume en date du 15 Septembre 2022

Délibérations modificatives en date du 8 Avril 2023 et du 16 Novembre 2023

Réf : 49515



## SOMMAIRE

OAP 1 : SECTEUR LA TUILE .....	4
OAP 3 : SECTEUR ZONE D'ACTIVITÉS .....	10

# **PRÉSENTATION DES SECTEURS DES OAP**

## OAP 1 : SECTEUR LA TUILE

### LOCALISATION ET OCCUPATION

Le site est localisé au l'est du centre-bourg, accessible à pieds. Sa limite ouest est marquée par la voie ferrée. Il est borné à l'est par la rue des Moulins et au sud par la rue Docteur Eugène Phélip. Il s'agit d'un secteur de projet en densification.

Le site s'étend sur une superficie de 4,8 ha, la surface aménageable est de 1,3 ha.

Le contexte direct environnant est principalement de l'habitat. Le secteur de la Tuile est séparé de la zone industrielle par la rue Docteur Eugène Phélip. Les parcelles urbanisables en densification sont localisées essentiellement au cœur du périmètre OAP. Les parcelles sont soit urbanisées à dominante résidentielle soit occupées par des jardins. Le site surplombe les voies cernant l'îlot. Le cœur du site est relativement plat.

Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif, le réseau d'adduction en eau potable, le réseau électrique et numérique.



Localisation du secteur OAP

## TRAITS PARTICULIERS ET POTENTIEL DU SITE

Il s'agit d'un îlot urbanisé au coup par coup qui s'organise avec de multiples impasses. Il en résulte un manque d'organisation qui a conduit à avoir un cœur d'îlot peu dense et difficilement accessible.

Le site dispose donc d'un fort potentiel de densification qui nécessite une organisation d'ensemble de la desserte viaire en particulier.

Les impasses existantes pourront être optimisées et devront au maximum être prolongées. L'amélioration de la desserte en voirie pourra impulser une mutation de certaines parcelles et une requalification de l'ensemble de l'îlot.

Il s'agira ici de mettre en œuvre une orientation d'aménagement qui favorisera la densification de cet îlot.



Vue depuis l'impasse d'accès



Vue depuis l'impasse d'accès



Occupation de certaines parcelles



Les jardins présents sur le site

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant environ 31 logements. Un espace public sera aménagé au centre.

Une partie de l'opération est concernée par une servitude de mixité sociale.

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

La partie au sud du site est accessible par la rue du Dr Eugène Phelip, qui (RD 114) ; l'est du site est desservi par la rue des Moulins ; le nord est desservi par la rue Duchassein.

L'impasse existante sud-nord sera prolongée afin de créer une voie de bouclage avec la rue des Moulins. ~~La voie en impasse sud-ouest sera prolongée pour réaliser un bouclage afin d'améliorer le maillage viaire existant.~~

L'accès aux parcelles sera réalisé essentiellement par **la ou** les voies de desserte internes.

Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante. ~~L'organisation des stationnements s'effectue de manière différenciée suivant les opérations. Pour l'opération d'habitat dense (habitat superposé), les stationnements seront réalisés par poche ou intégrés à la construction sous la forme de garage. Une poche de stationnement pourra également être aménagée en bordure d'espace public. Pour les typologies d'habitat groupé et individuel, les stationnements seront intégrés dans la parcelle.~~

De manière générale, les stationnements de surface seront autant que possible aménagés avec des matériaux perméables et végétalisés (à minima avec une trame arbustive d'essences locales).

En complément de la voie principale, au moins une continuité piétonne sera aménagée pour un bouclage nord vers la rue des Moulins afin d'avoir un accès facilité au collège notamment.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Les formes urbaines projetées sont différenciées sur le secteur afin de prendre en compte les capacités en densification et le contexte urbain environnant. **Ainsi de manière privilégiée**, les franges du secteur seront occupées par de l'habitat type individuel et le cœur de projet sera destiné à accueillir de l'habitat plus dense : ~~habitat type superposé en interface avec la voie ferrée afin de créer un front de rue et de l'habitat groupé sur la partie ouest. L'ensemble des constructions auront une hauteur maximale en R+1.~~

~~Afin de créer un front de rue sur la voie de bouclage nord-sud, les constructions seront implantées en alignement de cette voie ou de l'espace public, tel qu'indiqué sur le schéma.~~

**Le long de la voie de bouclage nord-sud, l'implantation des constructions pourra favoriser la création d'un front de rue.**

Un espace public **ou collectif pourra être** ~~sera~~ implanté au cœur du secteur en interface avec la voie de bouclage et le secteur d'habitat dense. Cet espace **public** a vocation à être un espace de rencontre pour le quartier. ~~Il constitue également un espace tampon entre la voie et l'habitat.~~

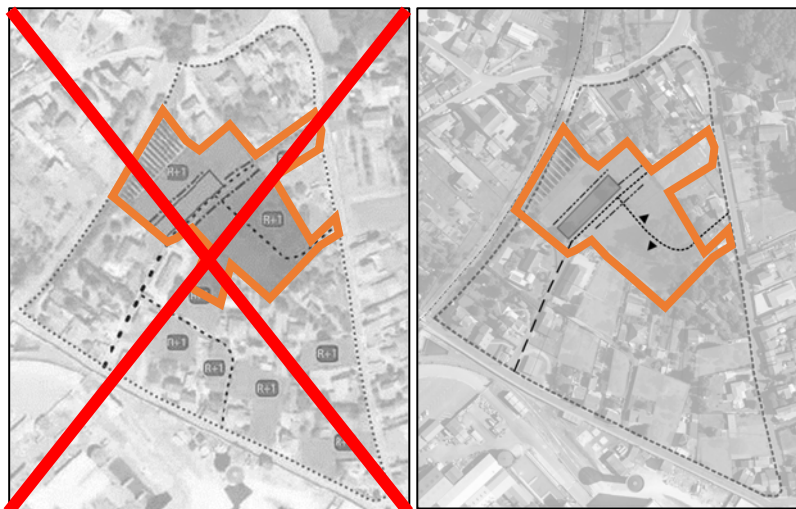


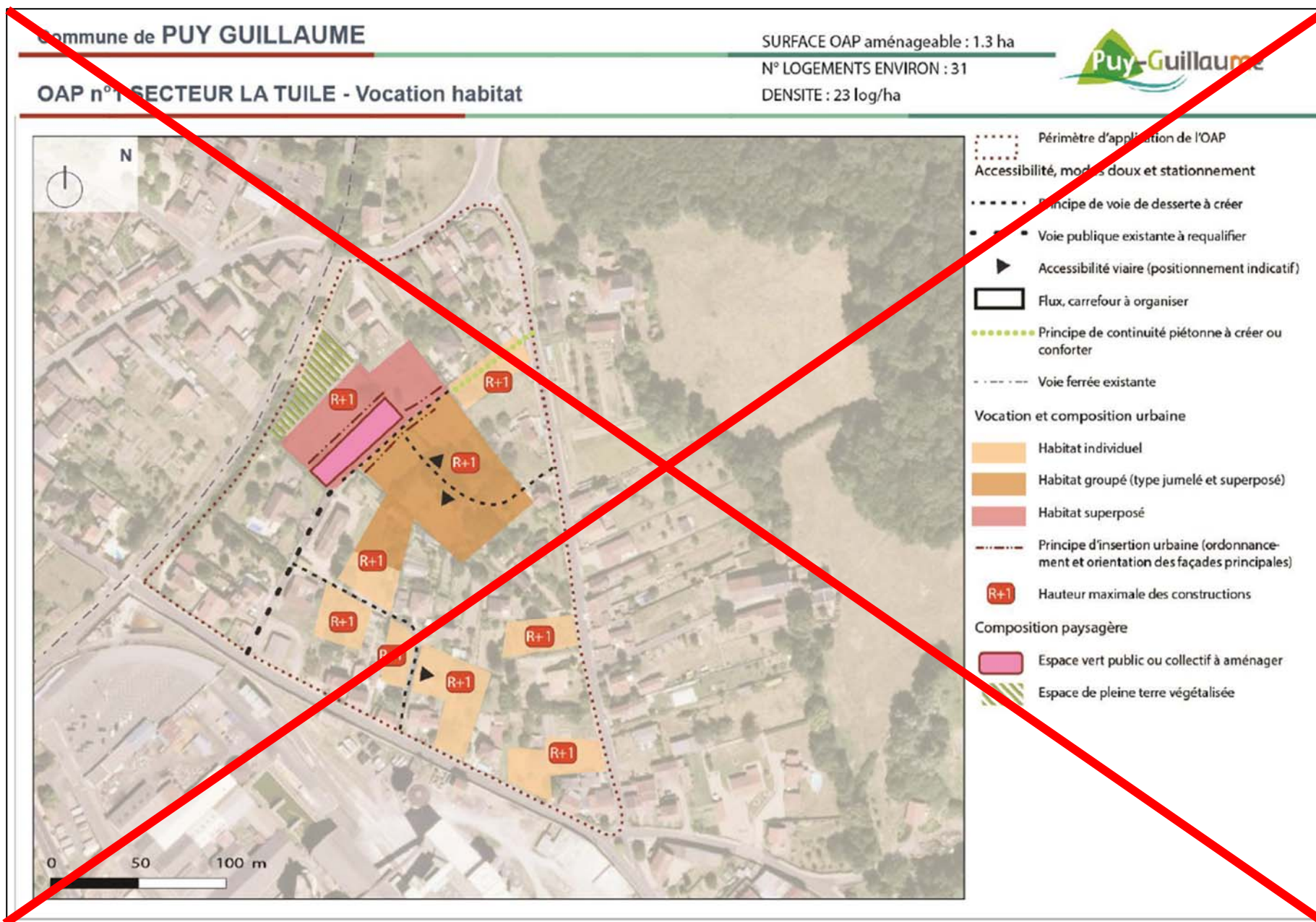
Un espace de jardins sera aménagé en interface avec la voie ferrée. Ces jardins pourront être privés ou collectifs. La réalisation d'un écran végétal dense en bordure de voie ferrée sera privilégiée sur une largeur de 3 m.

Un espace paysager sera aménagé en interface avec la voie ferrée. Il pourra prendre la forme de jardins et/ou de terrains d'agrément. La réalisation d'un écran végétal dense en bordure de voie ferrée sera privilégiée.

### Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

Le secteur central de l'OAP sera soumis à une opération d'aménagement d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence du projet (voir périmètre ci-dessous).







Commune de PUY GUILLAUME

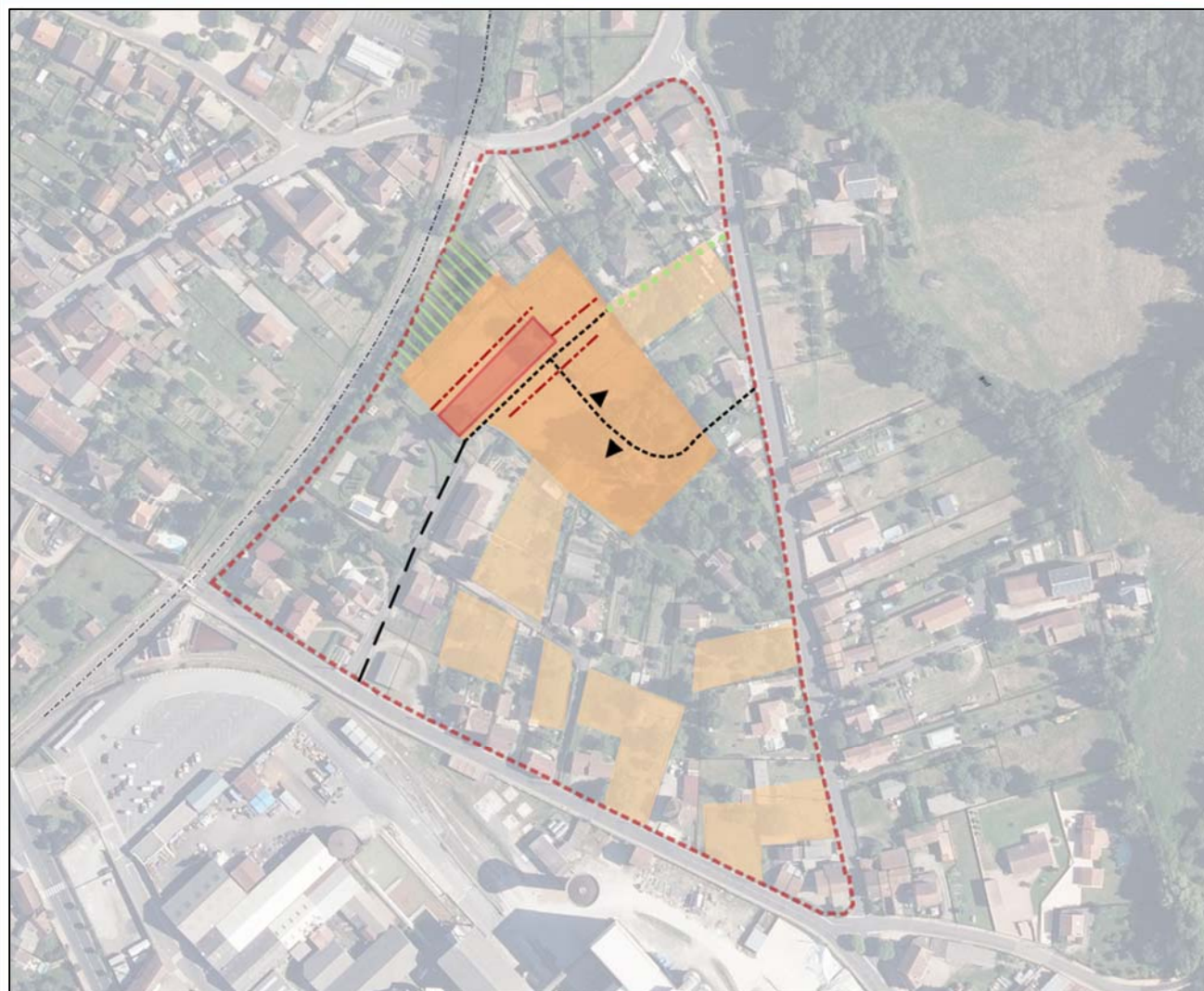
SURFACE OAP aménageable : 1.3 ha












N° LOGEMENTS ENVIRON : 31

DENSITE : 23 log/ha



OAP n°1 SECTEUR LA TUILE - Vocation habitat



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement
-  Principe de voie de desserte à créer
-  Voie publique existante à requalifier
-  Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
-  Principe de continuité piétonne à créer ou à conforter
-  Voie ferrée existante
- Vocation et composition urbaine à privilégier
-  Habitat individuel
-  Habitat dense
-  Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
-  Espace public ou collectif à aménager
-  Espace paysager

## OAP 3 : SECTEUR ZONE D'ACTIVITÉS

### LOCALISATION ET OCCUPATION

Le site est localisé au sud-est du centre-bourg, en situation d'entrée de ville. Le secteur est bordé par la D343 au sud et la D906 à l'est, la rue d'Arche au nord et est. Il est situé en continuité de la zone d'activités existante et s'étend sur une superficie de 8,6 ha.

Le secteur s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé : zone d'activités au nord, déchetterie en limite de site, zone bâtie en limite est. Le site est occupé par de la zone cultivée et de la prairie humide en limite est. Le site présente une pente faible dans le sens Ouest / Est.

Le site est contraint par la loi Barnier qui s'applique sur la D343 ce qui implique un recul des constructions de 35 m depuis l'axe de la voie.

Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif, le réseau d'adduction en eau potable, le réseau électrique et numérique.



Localisation du secteur OAP

## TRAITS PARTICULIERS ET POTENTIEL DU SITE

Le secteur se compose de parcelles situées en entrée de ville. Le secteur est directement visible depuis le giratoire sur le D 343 et sur toute la portion entre le giratoire et l'intersection de la D 343 et la rue de l'Arche. Le site se place donc dans une situation de "vitrine" car il appartient premier paysage urbain qui sera perceptible de Puy-Guillaume depuis le sud de la commune.

Les aménagements proposés devront s'orienter vers le principe fort de création d'un paysage d'entrée de ville qui prendra en compte l'impact visuel depuis le D 343 et tiendra compte de la loi Barnier.



Vue depuis la rue de l'Arche



Vue du site depuis le giratoire en entrée de ville



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP a vocation à accueillir une zone d'activités économiques.

### Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

~~Le site est accessible par la D906 et la D343. Le site sera desservi par la rue de l'Arche. Il est prévu de créer une voie de bouclage en double sens. Cette voie débouchera sur la rue de l'Arche.~~

Le site est bordé par la D906, la D343 et la rue de l'Ache. Le site sera desservi par la rue de l'Ache.

Pour organiser la circulation et faciliter l'accès à la zone, deux ~~carrefours~~ **accès maximum** seront aménagés. Ils devront être suffisamment dimensionnés pour recevoir un trafic avec des PL.

~~Ces accès permettront en outre d'assurer le raccordement de la voirie de desserte interne de la zone en cas de découpage en plusieurs lots de la zone.~~

~~L'accès aux lots sera réalisé par la voie de desserte interne.~~ Le stationnement mutualisé sera encouragé. Les stationnements pourront être aménagés à la parcelle. Des places visiteurs en bordure de voie pourront être organisées ponctuellement.

### Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition paysagère et urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans son contexte naturel et urbain.

Afin de prendre en compte la loi Barnier, il sera réalisé une bande végétalisée en bordure de D343 composée d'une végétation multi strates afin de créer un écran visuel pour dissimuler la zone d'activités depuis la route.

Le projet devra intégrer la zone humide existante dans un aménagement végétal dense, contiguë et complémentaire de la bande paysagère. En bordure du carrefour giratoire au sud-est, la bande paysagère sera élargie pour compléter des espaces trop étroits pour être aménagés.

Autant que possible, les arbres et les haies existantes seront conservés afin de préserver les continuités écologiques. Pour respecter la trame paysagère locale, notamment le bocage agricole, de nouveaux arbres seront plantés et des haies vives seront aménagées en limite parcellaire en supplément des éventuelles clôtures fixes.

Afin de veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions, l'ordonnancement des constructions tel qu'indiqué sur le plan sera privilégié afin de créer une organisation urbaine d'entrée de ville et un rythme. Les constructions en bordure de voie seront discontinues pour éviter un grand linéaire de bâti.

Un accompagnement végétal des voies est encouragé, de type arbustif ou arboré.

### Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

