

Plan Local d'Urbanisme

Commune de PUIMICHEL

Alpes de Haute-Provence

Modification simplifiée n°2 du PLU

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
4. Règlement et documents graphiques
5. Annexes

PLU initial

Approuvé le : 1^{er} Juillet 2013

Modification simplifiée n°1

Approuvée par délibération du conseil municipal du : 27 Février 2020

Modification simplifiée n°2

Approuvée par délibération du conseil municipal du : 27 mai 2025

Modification simplifiée
n° 2 réalisée par :

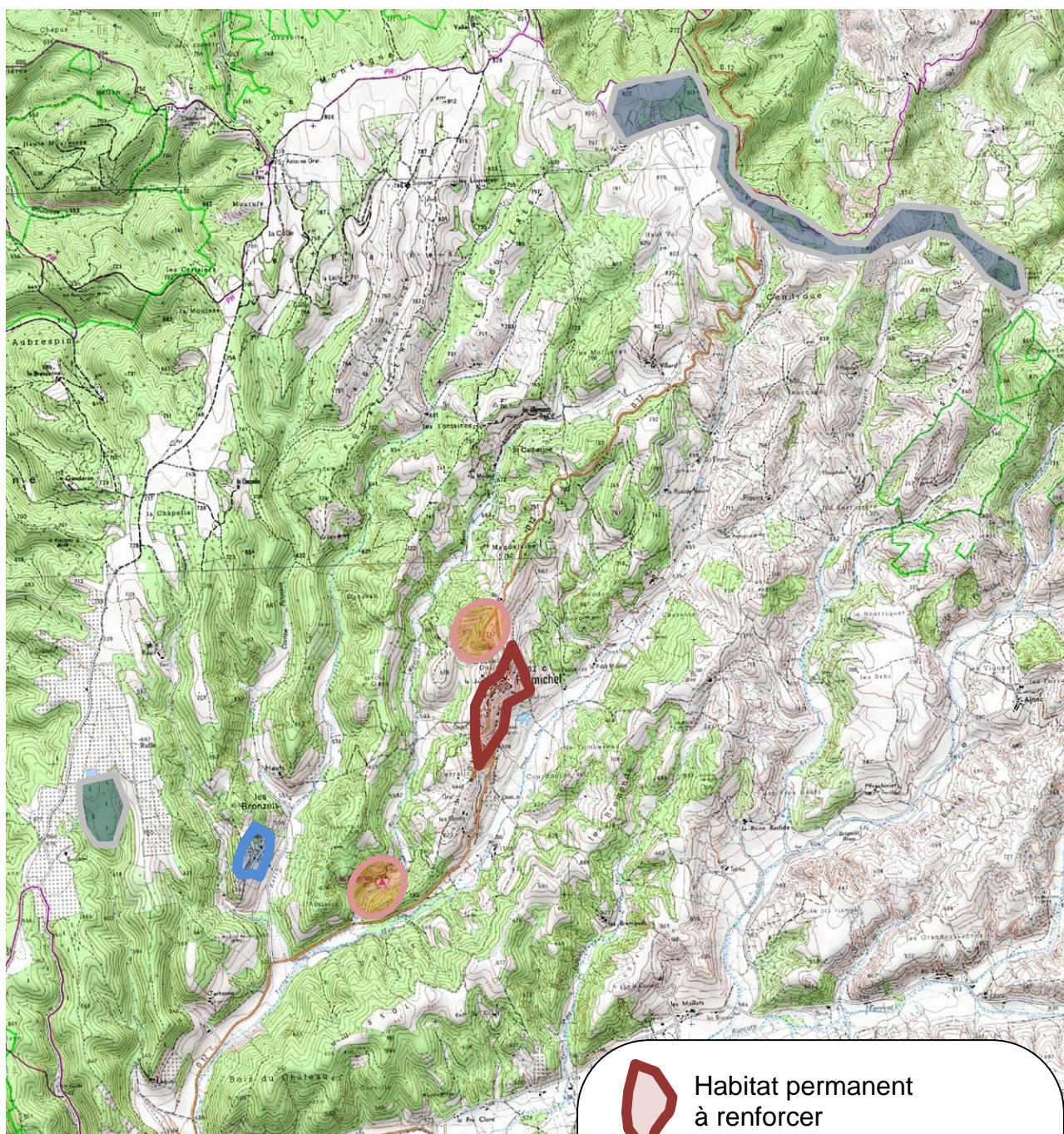
altereo
eau et territoires durables







SOMMAIRE

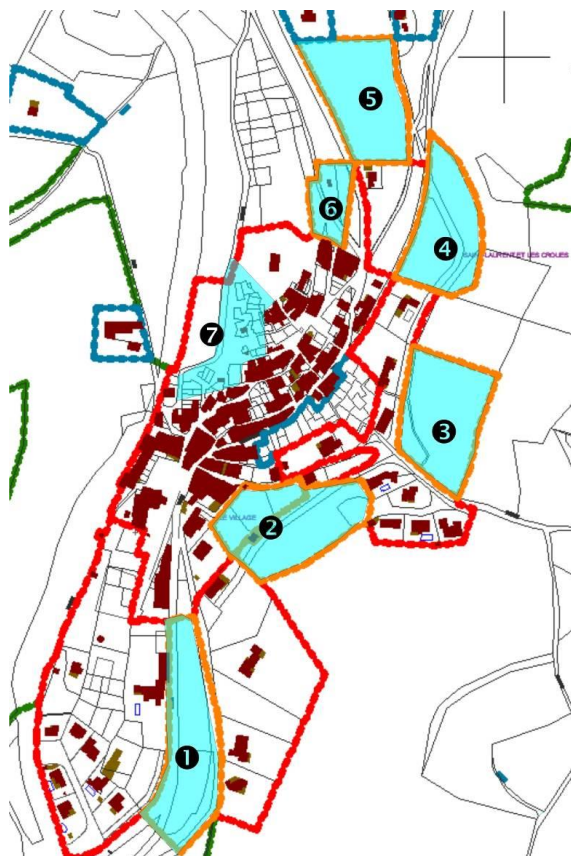
Repères des grandes orientations.....	3
Orientations d'aménagement des abords du village	4
Synthèse des orientations dans le PLU	5
Orientations d'aménagement : extraits de l'étude Cordoleani	6

Repères des grandes orientations



-  Habitat permanent à renforcer
-  Habitat permanent à compléter
-  Tourisme, à conforter
-  Energies renouvelables à développer

Orientations d'aménagement des abords du village



Les abords du village (et le secteur de l'Alifant – abandonné à l'issue du travail) ont fait l'objet d'un diagnostic paysager, architectural et urbain et de propositions d'orientations d'aménagement dans le cadre d'un travail confié à l'Atelier Cordoléani.

L'ensemble de ce document figure dans le Cdrom annexé.

Différents secteurs ont été étudiés : ils figurent sur le plan joint avec le n° correspondant.

Les orientations proposées ont été globalement retenues, avec quelques ajustements dans le cadre de l'avancement du travail du PLU.

Sont donc présentées, secteur par secteur, les orientations proposées dans cette étude.

Cette présentation est précédée de la synthèse des orientations retenues dans le PLU.

Secteurs d'étude et zonage du PLU

N°secteur d'étude	Zonage du PLU et n° du plan	Localisation	Surface (ha)
1	1AU 1	Les Ferrayes	0,77
2	1AU 2	Village - Sous le village - Nord	0,24
2	1AU 2bis	Village - Sous le village - Sud	0,52
3	1AU 3	St Laurent et les Croues - Sud	0,69
4	1AU 4	St Laurent et les Croues	0,59
5	1AU 5	St Laurent et les Croues - Nord	0,69
6	1AU 6	Village - Sous St Elzéard	0,21
7	dans Ua	Village	

Synthèse des orientations dans le PLU

Avertissement

Les orientations d'aménagement proposées dans les pages suivantes (étude de l'Atelier Cordoléani) donnent une approche et un "esprit" de l'aménagement qui doit être respecté.

Il ne s'agit pas pour autant de plans de masse qui seraient à suivre à la lettre ni au mètre près.

Ainsi, certaines délimitations retenues au PLU sont un peu différentes de celles prévues initialement, par exemple dans le secteur 2 et dans le secteur 3.

Conditions d'urbanisation

Pour toutes les zones à urbaniser (1AU), l'ouverture à l'urbanisation est soumise à double condition préalable :

1. renforcement de la ressource en eau communale
2. réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné.

♦ De plus, chaque opération doit comporter le nombre de logements suivant :

N°		Localisation	Minimum	Maximum
1	1AU	Les Ferrayes	7	9
2	1AU	Village - Sous le village - Nord	5	6
2bis	1AU	Village - Sous le village - Sud	7	9
3	1AU	St Laurent et les Croues - Sud	7	9
4	1AU	St Laurent et les Croues	10	16
5	1AU	St Laurent et les Croues - Nord	4	5
6	1AU	Village – Sous St Elzéard	4	5

Particularités

A noter les points particuliers suivants :

- dans le secteur 1AU1 (Les Ferrayes), une étude géotechnique (G12 ou G2) est nécessaire pour valider tout projet, du fait de l'instabilité potentielle des terrains
- dans le secteur 1AU4 (St Laurent et Les Croues), deux variantes sont proposées. Par défaut, un emplacement réservé a été créé sur le chemin existant. Dans le cadre du projet définitif, il pourra être abandonné en cas d'accord pour créer une voie publique légèrement décalée.
- dans le secteur 1AU5 (St Laurent et Les Croues - Nord), l'urbanisation en partie haute du terrain est confirmée par une emprise maximum des constructions figurant sur les documents graphiques.

Enfin, le secteur d'étude n°7 au Nord-Ouest du village, ne faisant pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble vu sa morphologie, est maintenu dans le zonage Ua du centre ancien. Les orientations définies ci-après s'y appliquent également.

Orientations d'aménagement : extraits de l'étude Cordoleani

« Etude des possibilités d'extension du village de Puimichel – principes d'insertion paysagère »

NB : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs d'étude :

- 1AU2bis (Sous le village - Sud) sont modifiées partiellement concernant l'implantation des constructions.
- 1AU3, (Saint Laurent et les Croues Sud), versant Sud-Est des abords du village, variante 2 sont modifiées partiellement concernant la forme urbaine préconisée et l'implantation des constructions.

Ci-après, les modifications apportées à l'étude paysagère et orientations d'aménagement de l'atelier Cordoléani :

- Zone 1AU2bis – Sous le village Sud (7 à 9 logements) – Orientations d'aménagement, textes descriptifs pages 85 & 105 et simulation graphique d'aménagement de la zone, page 101.
- Zone 1AU3 – Saint Laurent et les Croues Sud (7 à 9 logements) – Orientations d'aménagement Variante 2, textes descriptifs pages 89 & 105 et simulation graphique d'aménagement de la zone, page 101.

Les niveaux de contraintes et les préconisations

- La pente générale, les talus induisent des contraintes de tenue des sols (cf. le PPRN) qu'une étude géotechnique préalable doit préciser pour évaluer la faisabilité de l'urbanisation et pour définir les prescriptions techniques à imposer aux projets de construction.

- La contrainte de pente et de dénivelé, dans le contexte géotechnique de Puimichel, rend peu crédible le prolongement du secteur bâti vers le lotissement des Ferrayes avec le raccordement de sa voie de desserte vers l'ouest pour desservir la nouvelle urbanisation. Le talweg arboré à franchir nécessite des travaux de terrassement importants de même que le tracé de la voie sur la pente sud.

Ces travaux auraient un impact paysager notable.

Il vaut mieux privilégier l'implantation du bâti en partie haute du secteur, sur le replat en haut de pente et sur la plate-forme aux abords du chemin des Ferrayes.

Cela permet ainsi de préserver le parcellaire agricole en n'empiétant que sur une largeur réduite (une trentaine de m) sur la seule partie haute du terrain.

Les orientations pour l'aménagement

- **Le potentiel d'urbanisation : une opération d'habitat groupé en "maisons de village" composant un linéaire bâti continu ou semi-continu, implanté sur le rebord du replat.**

- L'architecture s'encastre dans le replat et sur le haut du terrain :
 - en R à l'amont, pour ne pas occulter les vues et l'ensoleillement des constructions situées au nord du chemin des Ferrayes,
 - et en R+1 à l'aval.

- Au sud, les jardins attenants à l'habitat sont aménagés en terrasses autour des constructions sur le haut de la pente. Les murs de soutènement correspondants vont constituer l'assise basse des îlots bâtis, lien avec le paysage agricole et face au panorama, donc avec une forte perception visuelle. Ils seront traités à parement de pierres.

- Les constructions peuvent être implantées autour d'une placette donnant sur le chemin des Ferrayes.

- A l'est, le talweg arboré est préservé.

- Le lotissement des Ferrayes peut être désenclavé par une liaison piétonne de l'aire de retournement du lotissement vers la placette du nouveau quartier.

Ce cheminement enjambe le talweg et se poursuit en calade.

L'aire de retournement du lotissement gagnerait à être valorisée par un traitement paysager lui donnant l'aspect d'une place : plantations arborescentes, traitement des limites et des sols ...

Le secteur 2 - nord : le pied du village

Les niveaux de contraintes et les préconisations

Les secteurs délaissés en friche et les "dents creuses" entre les îlots bâtis situés en périphérie immédiate du village peuvent être affectés à l'habitat.

Ces secteurs sont en replat ou de pente légère ce qui réduit les contraintes géotechniques.

Dans ce contexte, la partie située au nord du chemin des Ferrayes et au sud de la rue des Ouess présente un potentiel intéressant.

Les orientations pour l'aménagement

- **Il est possible de construire un linéaire de maisons de village en partie basse des jardins** dans les parcelles en friche qui se situent le long du chemin des Ferrayes jusqu'au débouché de la rue des Ouess, en particulier entre le pigeonnier et la bâtisse à l'abandon qui est adossée à cette rue.

- **Ces deux constructions seront restaurées et intégrées au projet d'habitat.**

- **L'architecture en R+1** permet de restituer l'ambiance des linéaires bâtis des rues du village.

Un petit jardin pourrait être prévu en façade sud, le long du chemin. Un soin particulier devra alors être apporté au traitement des limites, murs de clôtures et entrées (cf cahier de recommandations).

- A la traversée du nouveau quartier, le chemin des Ferrayes se prête particulièrement bien à un aménagement en mail arboré qui le mettrait en valeur et affirmerait sa fonction "urbaine".

Orientations d'aménagement

• **Variante 1 : un secteur jugé comme non prioritaire en tant que zone à urbanisé au regard de ses contraintes et de ses enjeux paysagers, par rapport aux potentialités des autres secteurs proposés.**

Au niveau paysager, le secteur est trop déconnecté du village pour être favorable à un prolongement de l'urbanisation. Les contraintes géotechniques pénalisent le secteur. On se trouve dans la même configuration que pour le lotissement des Ferrayes avec un risque d'impact paysager notable.

• **Variante 2 : un contexte foncier favorable, une urbanisation mesurée compte tenue des enjeux du site**

Une opportunité foncière se présente à la commune sur ce parcellaire. Une variante constructible peut être esquissée en intégrant la prise en compte des contraintes paysagères et géotechniques.

- Le site présente une pente forte en partie haute et un replat vers le sud.

L'implantation du bâti devra donc se faire en priorité sur le replat.

- Le tracé d'une voie de desserte se raccordant directement au chemin des Ferrayes est peu souhaitable car le dénivelé important et la pente forte impliqueraient des travaux de terrassement et de soutènement importants et coûteux, soumis aux contraintes géotechniques ; un tracé hors d'échelle par rapport à l'importance du projet. Ce tracé comporterait par ailleurs un fort risque d'impact paysager.

- L'implantation du bâti devra s'écarter du talus du chemin des Ferrayes, à l'ouest.

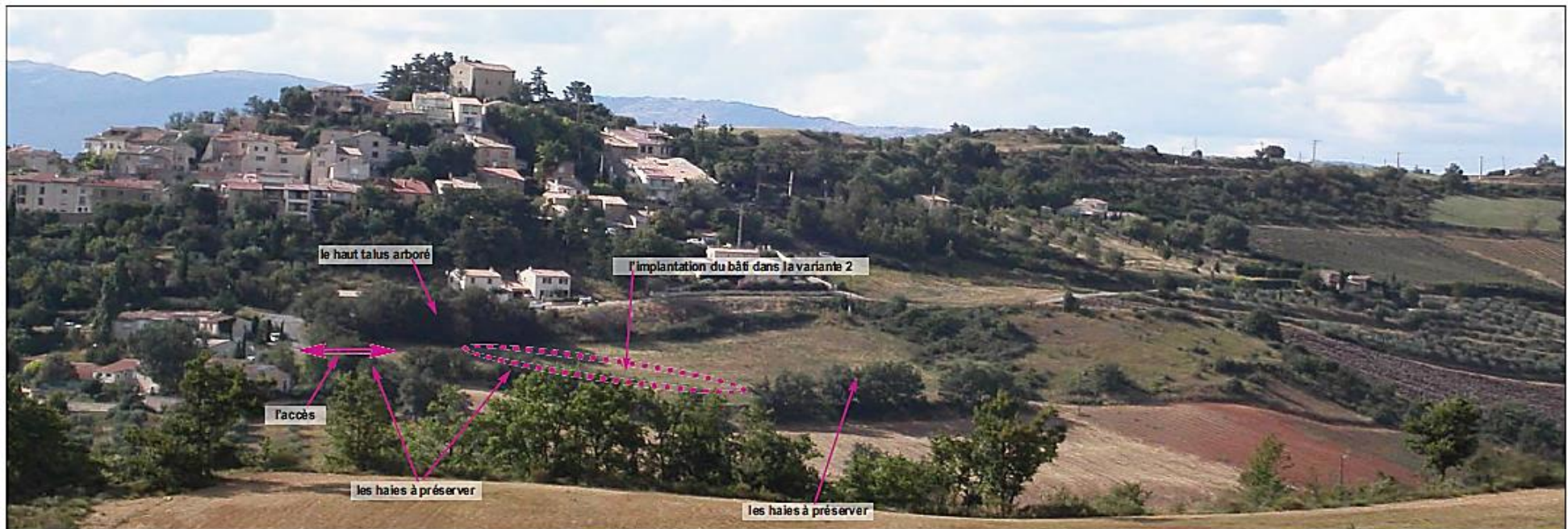
- Le terrain est encadré au sud et à l'est par de belles formations arborescentes composant une haie libre et continue de feuillus, élément remarquable du paysage agricole de Puimichel. Ces bandes arborées doivent être préservées, entretenues sinon confortées. L'implantation du bâti doit s'écarter de ces arbres qui devront être gérés à long terme, ce qui peut imposer de les inscrire dans les espaces communs de l'opération ou en tant qu'espace public.

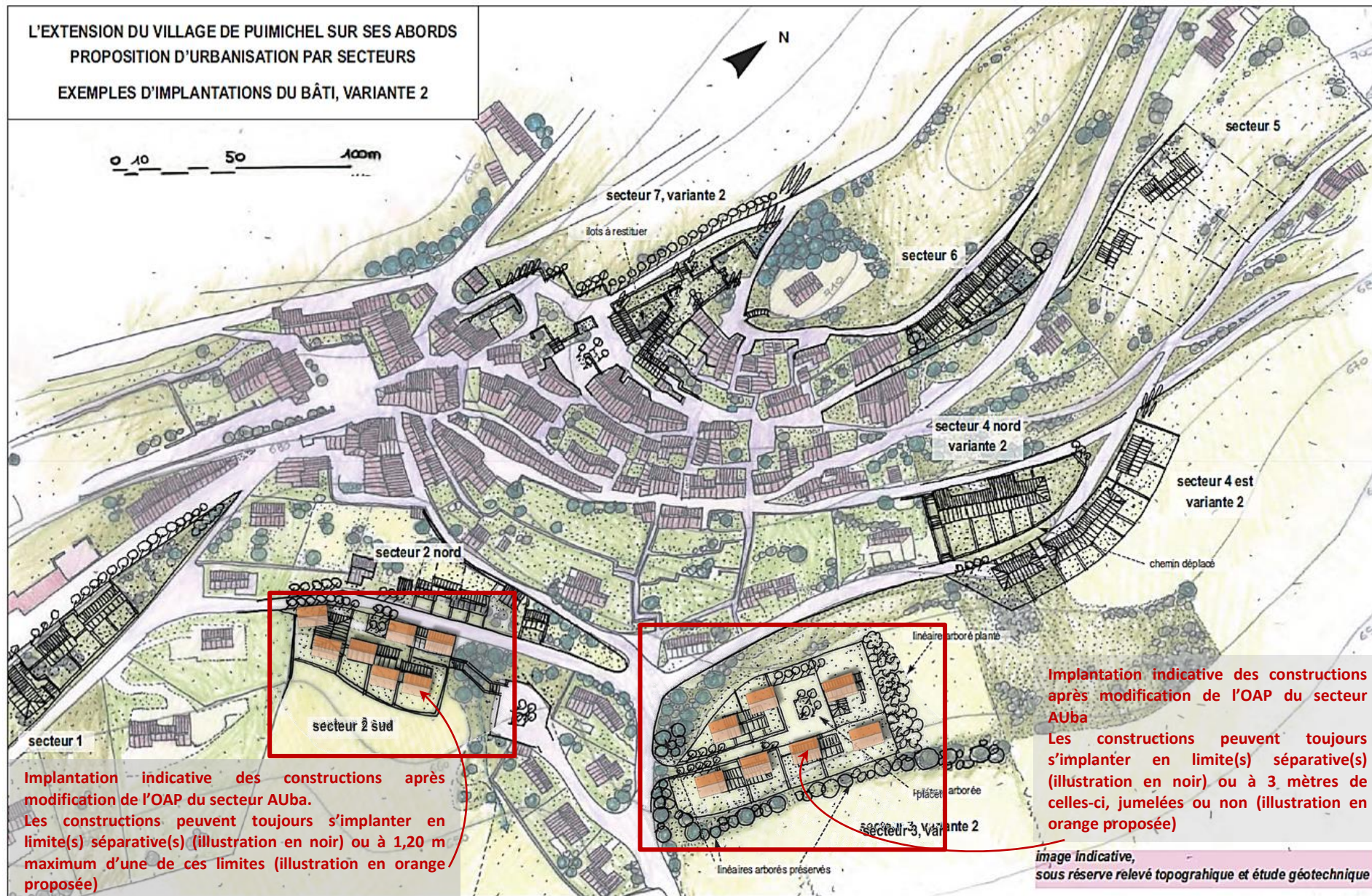
- La variante propose une urbanisation d'habitat individuel discontinu sur la partie sud du terrain.

- Le terrain est déconnecté du cœur du village et situé à proximité du lotissement des Ferrayes.

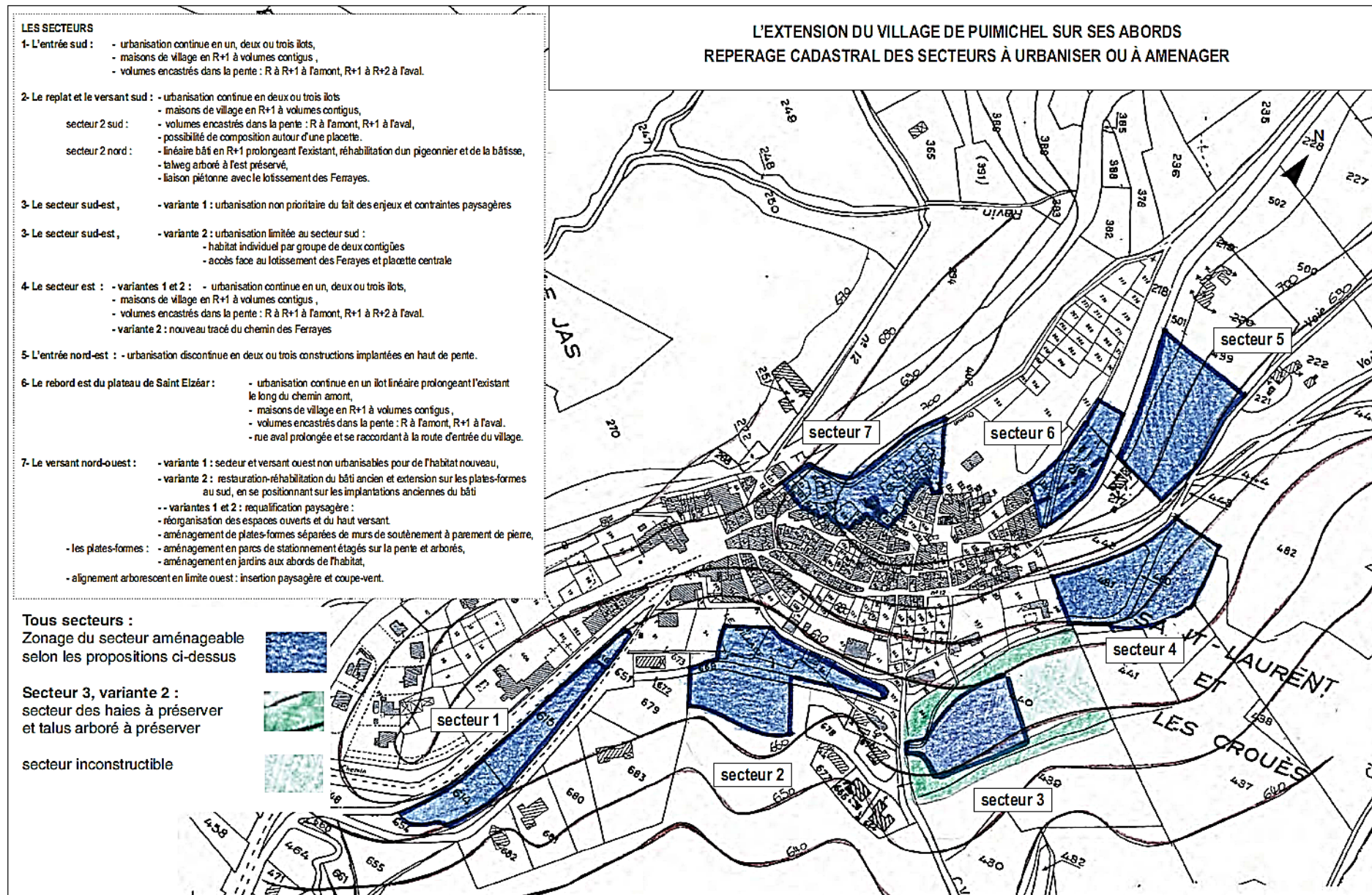
La forme urbaine privilégiera donc l'implantation d'un habitat individuel en unités contiguës ou non, isolées ou regroupées par deux sur une parcellaire organisé autour d'une voie d'accès centrale se terminant en placette arborée.

- La zone constructible se limitera à la partie sud du terrain pour ne pas créer un ensemble bâti trop étendu et hors d'échelle et de manière à limiter le risque d'impact sur le paysage





Extrait du dossier OAP du PLU de 2013 – Etude des possibilités d'extension du village de Puimichel – principes d'insertion paysagère (Cordolèani Paysagistes)



Extrait du dossier OAP du PLU de 2013 – Etude des possibilités d'extension du village de Puimichel – principes d'insertion paysagère (Atelier Cordoleani, Paysagistes)