

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

Date : 27/02/2024

TOME III

Orientation d'aménagement
et de programmation

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
PUIMOISSON

Sommaire

1. CONTEXTUALISATION.....	3
1.1. Caractéristique des parcelles identifiées et organisation générale de la commune.....	3
1.2. Occupation du sol et zonage	4
2. PROGRAMMATION	11
2.1.1. Composante urbaine	12
2.1.2. Aménagement paysager	12
2.1.3. Déplacements et accès	12
2.1.4. Recommandations propres à chaque secteur d'aménagement.....	14

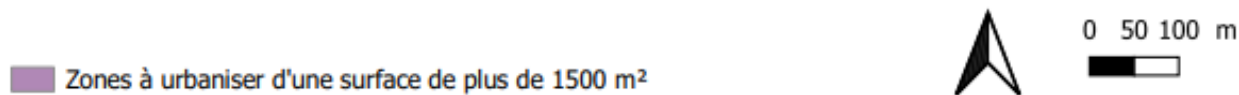
Plan local d'urbanisme de Puimisson	
Nom du fichier	Tome III – Orientation d'Aménagement et de Programmation
Version	Approbation – 27 février 2024
Rédacteur	SIG
Vérificateur	BEP
Approbateur	BEP

1. Contextualisation

1.1. Caractéristique des parcelles identifiées et organisation générale de la commune

L'identification des zones à urbaniser de plus de 1500 m² a été réalisée à partir du potentiel foncier (cf. Rapport de présentation - Justifications des choix)

Ainsi, 17 parcelles ou divisions parcellaires sont concernées.



Les parcelles concernées par l'OAP densification se trouvent en zone UB ou UC du Plan Local d'Urbanisme.



1.2. Occupation du sol et zonage

Vue aérienne

Occupation du sol et zonage du PLU



Le site n°1, d'une superficie de 1914 m², est identifié comme une possible division parcellaire au sein du PLU. Il se situe à proximité du centre-bourg de Puimoisson.

Ce site n'est pas cultivé, seuls quelques oliviers sont visibles. Il est classé en zone UB dans le PLU.



Le site n°2, d'une superficie de 3204 m², constitue une dent creuse entre le centre-bourg de Puimoisson et ses premières extensions.

Le site n'est aujourd'hui pas cultivé. Seul l'accès à ce site paraît compliqué, la parcelle étant éloigné des voiries communales.

Ce site est classé en zone UB du PLU.



Le site n°3, d'une superficie de 3686 m² constituait une dent creuse. La partie nord de la parcelle a été construite récemment, seule la partie au sud reste en potentiel de densification.

Le site n'est pas cultivé. Il est classé en zone UB dans le PLU.



Le site n°4, d'une superficie de 1894 m², constitue une dent creuse au sein des extensions du centre-bourg de Puimoisson.

Le site n'est pas cultivé. Il est classé en zone UB dans le PLU.



Le site n°5, d'une superficie de 3421 m², est une potentielle division parcellaire. Il est situé dans les premières extensions du centre-bourg de Puimoisson.

Ce site est aujourd'hui entièrement composé d'oliviers. La parcelle est classé en zone UB dans le PLU.



Le site n°6, d'une superficie de 1862m², est une potentielle division parcellaire (même parcelle que le site n°5). Il est situé dans les premières extensions du centre-bourg de Puimoisson. Ce site est, comme le site n°5, entièrement composé d'oliviers. Il est classé en zone UB dans le PLU.





Le site n°7, d'une superficie de 1780 m², est situé à l'est du centre-bourg de Puimoisson. Le site est en partie cultivé, on note la présence d'oliviers en partie basse. Cette parcelle est classé en zone 2Aub dans le PLU.



Le site n°8, d'une superficie de 2790 m², est situé à l'est du centre-bourg de Puimoisson. La parcelle est accolée à la récente maison de retraite « L'épi bleu ». Le site n'est pas cultivé. La parcelle est classée en zone 2Aub dans le PLU.



Le site n°9 se compose d'un terrain communal d'une superficie de 3366 m². Ce secteur se situe au Sud du centre-ville. Il est actuellement constitué d'un chemin de terre.



Le site n°10, d'une superficie de 1821 m², est situé en contrebas du centre-bourg de Puimisson.

Ce site n'est pas cultivé. Il est classé en zone UC dans le PLU.



Le site n°11, d'une superficie de 2959 m², est un terrain nu situé en entrée de ville Ouest de la commune de Puimisson. Cette parcelle n'est pas cultivée. Elle est classée en zone UC dans le PLU.



Le site n°12, d'une superficie de 2464 m², est une potentielle division parcellaire, située au sud du centre-bourg de Puimisson.

Ce site est en partie cultivé (olivier). Il est classé en zone UC dans le PLU.



Le site n°13, d'une superficie de 1919 m², est une potentielle division parcellaire, située au sud du centre-bourg de Puimisson.

Ce site n'est pas cultivé. Il est situé en zone UC dans le PLU.



Le site n°14, d'une superficie de 1887 m², est situé au sud du centre-bourg de la commune de Puimisson.

Le site n'est actuellement pas cultivé. Il se situe en zone UC dans le PLU.



Le site n°15, d'une superficie de 2189 m², est situé en entrée de ville ouest de la commune de Puimisson.

Le site n'est actuellement pas cultivé. Il se situe en zone UB du PLU.





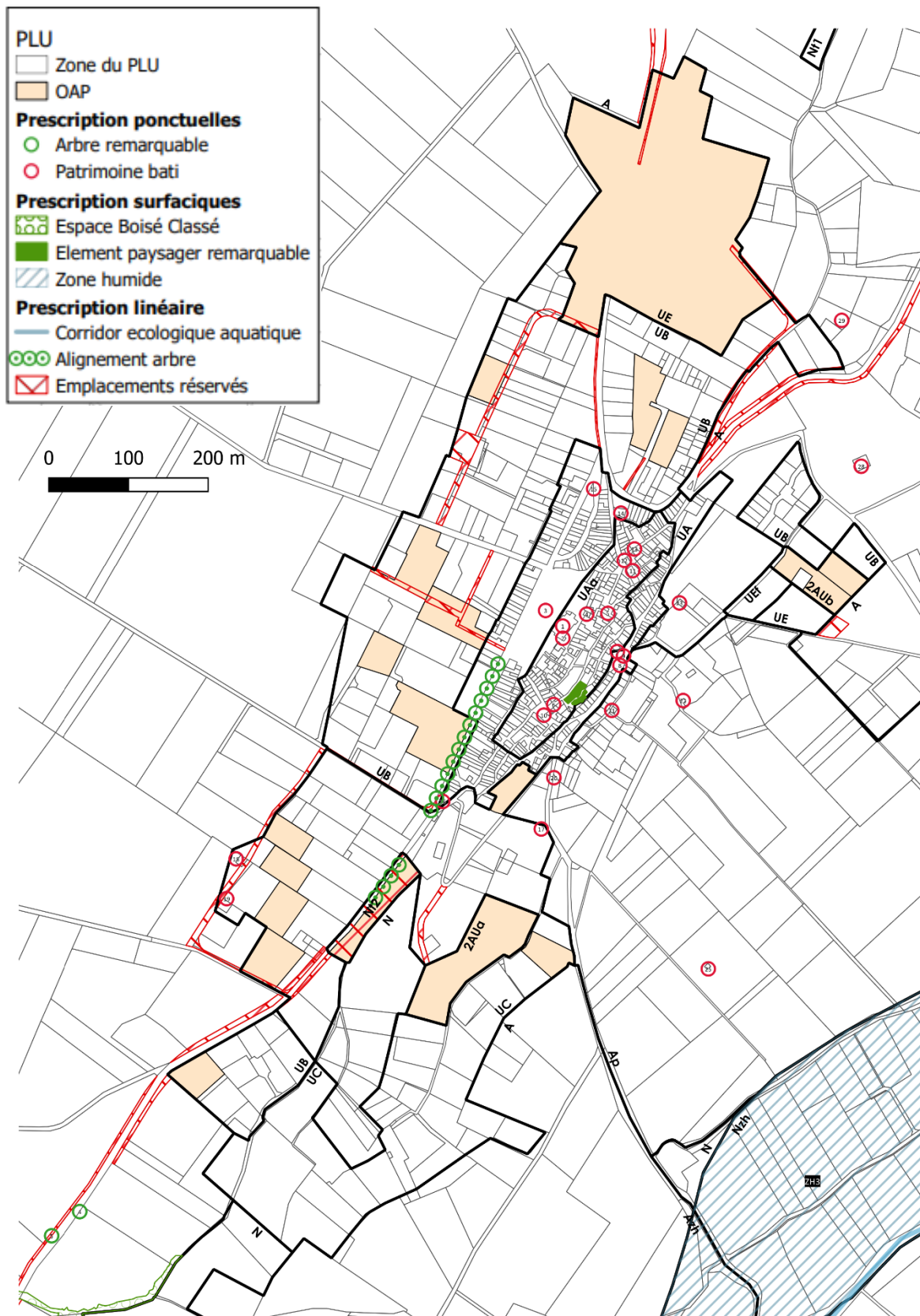
Le site n°16, d'une superficie de 2057 m², est situé en contrebas du centre-bourg de Puimisson. Le site n'est pas cultivé. Il est classé en zone UC dans le PLU.



Le site n°17 est une potentielle division parcellaire sur une superficie d'environ 1 ha. Ce site se situe en contrebas du centre de Puimisson. Il est classé en zone 2AUa dans le PLU.



La carte ci-dessus met en contexte les parcelles concernées par les OAP au sein du Plan Local d'Urbanisme et notamment des prescriptions disposées dans ce dernier.



2. Programmation

OAP 1 : Densité

Point méthodologique : OAP thématique densité

Pourquoi une OAP sur la densité ?

La densification urbaine est un enjeu du développement durable des communes. Depuis la loi ALUR de 2014, le Plan Local d'Urbanisme doit obligatoirement analyser le potentiel de densification des centres villes.

Le SCoT de la DLVA a souhaité appuyer cette démarche de densification. Dans le Document d'Objectif et d'Orientation (du SCoT de la DLVA), il est précisé dans la prescription 32 :

« Prescriptions de principe des densifications et des extensions urbaines : Les documents d'urbanisme locaux élaborent sur les espaces à urbaniser (densification et extension) d'un seul tenant de plus de 1 500 m², un projet d'ensemble, paysager et urbain, afin de faciliter l'évolutivité du tissu urbain, son intensification et la qualité de son insertion dans le tissu existant. »

Méthodologie de travail

- ▶ **Etape 1** : Repérage des parcelles nues ou des divisions parcellaires d'une superficie de plus de 1500 m² à partir de l'étude du potentiel de densification (cf. Rapport de présentation – Justifications).
- ▶ **Etape 2** : Analyse sur le terrain des parcelles identifiées.
- ▶ **Etape 3** : Analyse cartographique et mise en contexte de ces parcelles afin d'élaborer un projet paysager et urbain à l'échelle de la commune de Puimoisson.
- ▶ **Etape 4** : Traduction de ce projet en une Orientation d'Aménagement et de Programmation

2.1.1. Composante urbaine

L'objectif de cette OAP est de densifier le centre-bourg de Puimoisson. L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la parcelle en zone UB et 30% de la parcelle en zone UC.

Certaines parcelles de cet OAP sont classées en zone 2AU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à la réalisation d'accès suffisant pour desservir les parcelles et à une procédure de modification/révision du PLU.

Le nombre de logement potentiel est d'environ 30 logements sur une surface totale de 4,8 hectares.

Les habitations devront respecter les typologies architecturales des habitations alentours et s'élèveront à une hauteur maximale de R+1.

Une implantation bioclimatique des constructions sera à privilégier. Une attention toute particulière sera portée à l'**orientation du bâtiment** (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), aux adaptations du **terrain** (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, ...) et à la **construction** (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, isolation...).

En terme de densité, il convient de respecter les principes d'une densité « décroissante » du cœur de bourg vers la périphérie. Une densité minimale de 15 logements/ha est souhaitée.

Il est interdit de construire un logement en position central d'une parcelle, qui empêcherait par la suite une densification ultérieure.

Afin de diversifier les typologies de logements sur la commune de Puimoisson, des logements de petites tailles pourront être proposés.

2.1.2. Aménagement paysager

Au regard de la topographie et la silhouette de la commune de Puimoisson, les constructions devront s'implanter en suivant les courbes de niveaux. Les transformations de terrain devront être minimisées. Il s'agit d'éviter les talus artificiels et tous autres travaux pouvant dénaturer les sites.

Les haies existantes devront être maintenues. Des franges paysagères devront être créées. Il est important, notamment en entrée de ville de conserver et de créer une trame arborée.

Les cônes de vue, notamment celui depuis le centre-bourg haut de Puimoisson, devront être préservés.

En zone UB : au minimum 45 % de la parcelle sera traitée en pleine terre.

En zone UC : au minimum 65 % de la parcelle sera traitée en pleine terre.

La zone 2AU n'étant pas ouverte à l'urbanisation, elle n'est pas encore règlementée.

2.1.3. Déplacements et accès

D'une manière générale, les accès se feront au droit des routes existantes, exceptés des départementales.

Dans le cas d'une division parcellaire, l'accès à la parcelle devra être pensé lors de la division de celle-ci. La loi reconnaît au propriétaire d'un terrain enclavé un droit de passage sur une propriété voisine. Aussi, le droit de passage est automatique pour l'accès à une propriété enclavée.

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter soit :

- avec un recul minimum de 3m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.
- à l'alignement des constructions voisines existantes.
- En retrait de 10 m par rapport à l'axe de la RD953.

Il est exigé pour l'aménagement du stationnement :

- 1 place de stationnement pour les logements inférieurs à 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements au-delà de 50 m² de surface de plancher.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 3 logements : 2 places/logement et 1 place de stationnement visiteur tous les 3 logements.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique Densité

Composante urbaine

- foncier mobilisable à court terme en densification
- foncier mobilisable à court terme en extension
- 1 périmètre de projet
- 6 foncier mobilisable à long terme zone 2AU
- 3 secteur avec équipements communaux en projet

Composantes paysagères

- plantation à conserver ou à créer
- jardins et espaces verts à préserver

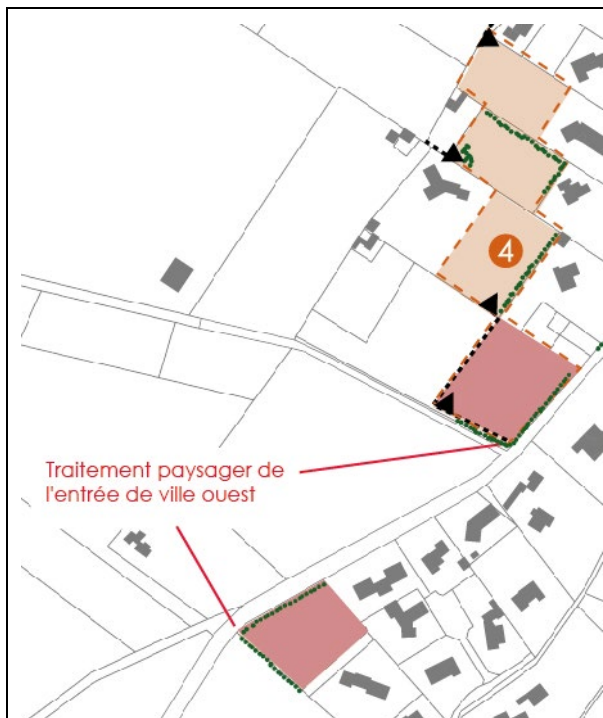
Accès et desserte

- principe d'accès à la parcelle
- voie à réaménager ou à créer
- voie piétonne à créer



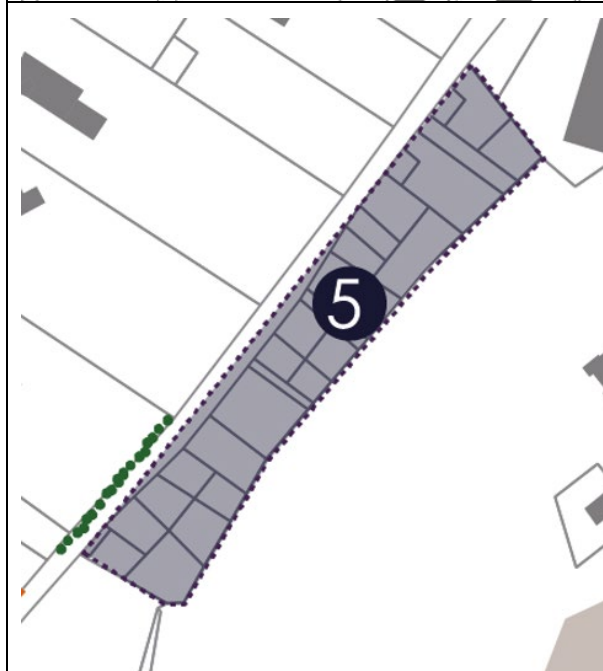
2.1.4. Recommandations propres à chaque secteur d'aménagement

	Limiter le vis-à-vis avec les parcelles attenantes Les logements seront mitoyens sur cette parcelle.
	Les parcelles sont regroupées dans la réflexion d'aménagement d'ensemble L'accès aux parcelles est réalisé depuis le nord, par la création d'une voie traversante.
	Ce secteur est une zone dédiée à la réalisation d'équipements communaux (city-stade, espace de stationnement...)



Il convient de mutualiser au mieux les accès pour ces parcelles. Les accès portent sur des emplacements réservés intégrés au sein du PLU.

Pour les deux parcelles en entrée de ville (et en extension), un traitement paysager est demandé.



Ce secteur est dédié à la réalisation d'équipements communaux (espace de stationnement).

	Ce secteur est classé en zone 2AUa. L'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'accès suffisant pour desservir la parcelle. Après son ouverture à l'urbanisation ce secteur pourra accueillir 10 logements.
	Ce secteur est classé en zone 2AUb. L'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'accès suffisant pour desservir les parcelles. Après son ouverture à l'urbanisation ce secteur pourra accueillir entre 2 et 3 logements.
	Ce secteur est dédié à de la densification sur sa partie la plus au sud, avec la réalisation de 2 à 3 logements. La partie nord du secteur permettra de conserver les jardins et les espaces verts existants.

OAP 2 : Zone d'activités multifonctionnelles

Projet - Orientation d'Aménagement et de Programmation Zone d'activités

A. Principes d'insertion paysagère

 Aménagement paysager au nord de la zone

B. Principes de maillage

 Aménagement de la voie d'accès existante

C. Principes de composantes urbaines

 Recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 953

 Zone d'implantation des activités économiques, artisanales, industrielles, bureaux, commerces entrepôt

 Activités existantes (activités industrielle, bureaux, entrepôts, terres de labour) à conserver

Sources : Altereo, d'après le cadastre DGFiP, fond Bing ©

