

COMMUNE DE PUY-GUILLAUME



Modification n°1 du PLU de Puy-Guillaume

4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Modification n°1 du PLU de Puy-Guillaume, approuvée le 9 Janvier 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 9 Janvier 2025

Réf : 49515

SOMMAIRE

Préambule	3
La mobilisation de l'outil de l'OAP sur le territoire	3
Les secteurs OAP	3
Rappel règlementaire	4
Prescriptions générales.....	5
La voirie, stationnement et cheminements doux	6
Composition urbaine	9
Formes urbaines	12
Composition paysagère	14
L'environnement comme principe de conception	17
OAP 1 : SECTEUR LA TUILE	20
OAP 2 : SECTEUR ZOLA	25
OAP 3 : SECTEUR ZONE D'ACTIVITES	29
OAP 4 : SECTEUR CENTRE BOURG	33
OAP 5 : SECTEUR LES CITES.....	37

Préambule

La mobilisation de l'outil de l'OAP sur le territoire

La commune de Puy Guillaume vise la mise en œuvre de son PADD par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers, dont l'opérationnalité est prioritaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des précisions sur le PADD et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage largement dans une démarche d'urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

Les secteurs OAP

Le potentiel urbanisable de la commune se localise en grande partie à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée existante. Il s'agit pour la commune de composer en majorité avec des dents creuses et les possibilités de renouvellement urbain en particulier afin de répondre à la production de logements neufs. Cependant ces zones sont insuffisantes. C'est pourquoi deux secteurs d'extension seront ouverts pour étendre une zone d'habitat et une zone d'activité.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- OAP 1 / secteur La Tuile : localisé à l'est du bourg, le projet vise à organiser la densification d'un îlot urbanisé
- OAP 2 / secteur Zola : situé au sud du bourg, il est destiné à accueillir des nouveaux logements en extension urbaine
- OAP 3 / zone d'activités : localisé en continuité de la zone d'activités existante, le projet a pour objet une extension de la zone à destination d'activités
- OAP 4 / secteur centre-bourg : correspond au cœur de bourg de la commune, l'objectif est d'organiser la restructuration du tissu urbain et l'amélioration des espaces publics

- OAP 5/ secteur Les Cités : localisé sur une ancienne friche industrielle au sud de la commune, le projet vise à réaliser une opération de renouvellement urbain

Rappel réglementaire

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

« Les orientations d'aménagement et de programmation 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. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLU).

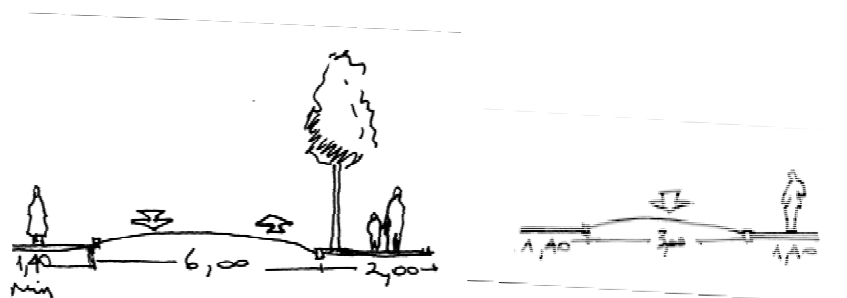
Prescriptions générales

Les éléments décrits ci-dessous sont des préconisations à prendre en compte lors de la réalisation des aménagements prévus dans les secteurs d'OAP.

La voirie, stationnement et cheminements doux

Les nouvelles voies prévues dans les aménagements des secteurs en OAP sont définies comme des voies de desserte.

La voie de desserte a pour principe de compléter la trame viaire communale. Elle fait partie du réseau de voies secondaires. Cette voie peut constituer la voie principale du projet ou desservir une partie de l'opération. L'emprise dédiée à la voie doit être adaptée à la fréquentation du secteur. Suivant le principe de circulation proposé, elle pourra être à double sens ou sens unique. Dans tous les cas, un cheminement piéton sera aménagé pour garantir la continuité piétonne au sein du secteur. La voie et le cheminement piéton s'accompagneront de végétation, sous différentes formes, garantissant certaines qualités d'ambiance.



Voie à double sens

Voie à sens unique

La voie de desserte pourra prendre également la forme d'une voie partagée. Ce profil est adapté pour une vie de quartier résidentiel, il met l'accent sur la qualité de vie. Les différents modes de déplacement sont traités de manière simultanée en privilégiant l'animation piétonne, tout en répondant à la demande de stationnement et en participant au renforcement de la présence de la nature en ville.



Exemple de cheminement doux associé aux voies



Exemple de voie de desserte paysagère



Exemple de rue partagée

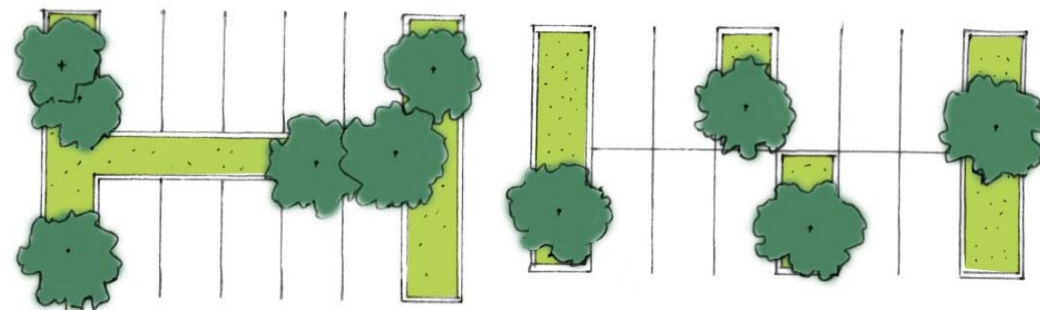
LES AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements devront être intégrés dans l'emprise de l'opération. Le principe de stationnement mutualisé est favorisé pour toute opération et particulièrement dans le cadre d'opération mixte (habitat, commerces/équipement public). Le principe développé est l'organisation des stationnements par poches directement connectées aux voies de desserte et reliées aux habitations par des venelles. Chaque poche ou espace de stationnement sera végétalisé en privilégiant les compositions multi strates. Un accompagnement paysager sera également nécessaire le long des parcours piétons afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives.

Les aires de stationnement doivent pouvoir s'intégrer de manière harmonieuse avec le maillage d'espaces publics et communs. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante et qu'ils soient accompagnés d'aménagements paysagers. Ils seront végétalisés et arborés et développeront plusieurs strates végétales. Les arbres seront implantés sur des surfaces de pleine terre, végétalisées, confortables (2m minimum).



Principes de végétalisation des stationnements



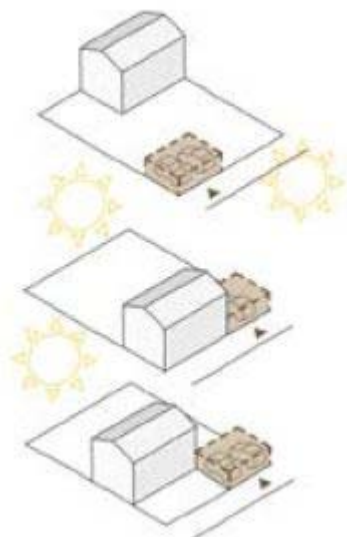
L'usage de matériaux perméables sera privilégié. Les matériaux devront être compatibles avec l'usage et la fréquentation.

Exemple de matériaux perméables pour espaces de stationnement



Dès que possible, le stationnement en sous-terrain sera privilégié dans le cadre d'opérations d'envergure en centre-bourg notamment.

Lorsque des garages sont créés, ils devront être conçus de manière à constituer, par leur lien direct avec la rue, un élément d'animation et de composition de celle-ci. En implantant un garage en limite de parcelle, son impact visuel est diminué.



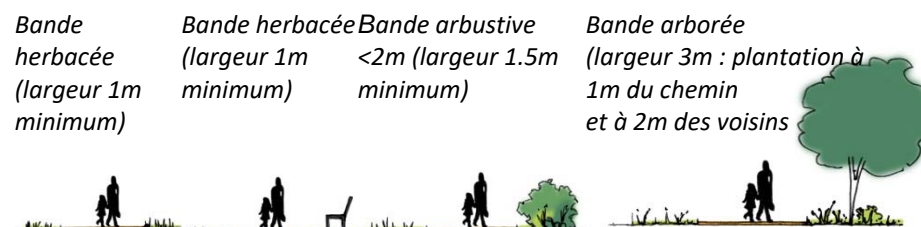
LES CHEMINEMENTS DOUX

Afin de promouvoir les déplacements piétons et cyclistes, il s'agira de favoriser l'aménagement des parcours continus, espaces exclusivement réservés aux modes doux qui devront être clairement identifiés dans la trame urbaine. Ces espaces nécessitent d'être ouverts au public afin de participer à la trame douce du village.

Ces liaisons douces à créer doivent être dimensionnées suffisamment pour leur usage à venir. Les cheminements doux peuvent être soit des liaisons douces qui participent au maillage du village (il sera privilégié une largeur de 3 m hors aménagement paysager), soit des continuités douces correspondant à un gabarit de type trottoir (1.50 m minimum hors aménagement paysager).

Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation. Différents types d'aménagement sont possibles pour identifier ces espaces et les rendre plus agréables aux usagers grâce à des accompagnements paysagers (arbres isolés, arbres en bouquet, arbustes, etc.) et/ou à l'utilisation du mobilier urbain. En cas de traversée par une voie véhiculée, des dispositifs de sécurité seront nécessaires.

Exemple de stationnements perméables et accompagnés de végétation sur le territoire



Cheminements doux le long des voies



Illustrations : principes de traitement paysager



Béton désactivé



Bois



Stabilisé

Composition urbaine

UNE OPTIMISATION DU FONCIER GARANTISSANT L'ÉVOLUTIVITÉ

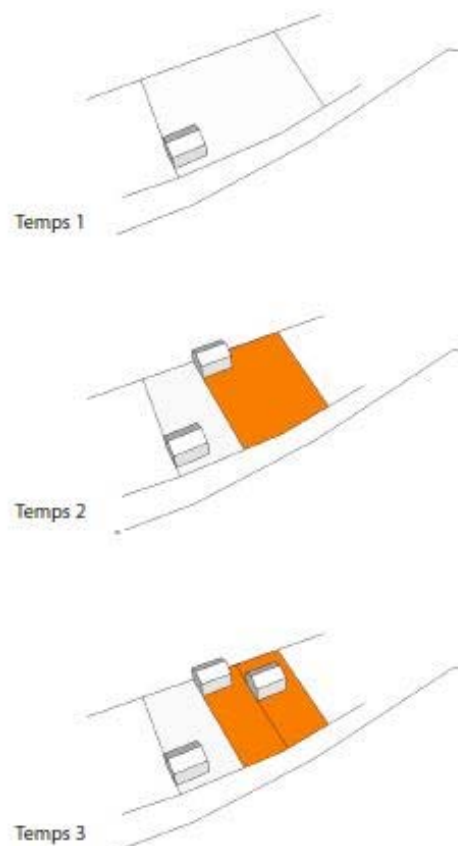
L'implantation doit permettre une optimisation et une économie de l'espace. Bien réfléchie, elle peut :

- Contribuer à améliorer les performances énergétiques et lumineuses des logements.
- Économiser l'espace tout en dispensant des zones d'intimité dans la parcelle.
- Éviter la banalisation des paysages.
- Améliorer la qualité de vie des habitants et l'évolution de leurs besoins.

Pour prendre en compte en permanence l'évolutivité de la parcelle, l'implantation du bâti doit permettre d'optimiser l'espace potentiel à bâtir. Le bâti devra être favorisé en limite parcellaire. En cas d'impossibilité, il est important de penser le recul par sa fonction présente ou future (stationnement, terrasse, jardin de devant, passage pour desservir l'arrière de la parcelle ...).

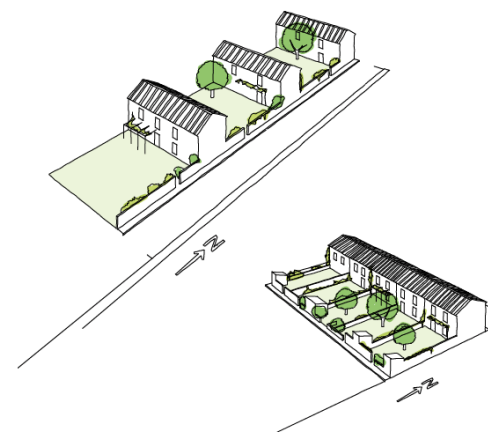
En suivant les limites parcellaires, voire en s'implantant en limite, on évite de créer des espaces inutilisables. Enfin, l'implantation doit tenir compte des constructions voisines qui peuvent masquer le soleil ou, à l'inverse, auxquelles on peut faire de l'ombre. On s'assurera de ne pas nuire au confort des lieux de vie avoisinants qu'ils soient bâtis ou extérieurs.

Afin d'inciter la réflexion sur l'évolution de la parcelle, des « objectifs » de densité sont proposés pour chaque secteur à enjeux. Plus qu'une règle, il s'agit de proposer une base de réflexion, tout en restant au cas par cas flexible et cohérent avec l'évolution globale du secteur. Il s'agit d'une incitation à rationaliser le foncier.



L'ORIENTATION CLIMATIQUE COMME PRINCIPE D'IMPLANTATION

L'analyse des formes urbaines traditionnelles permet de mettre en évidence l'orientation générale de la façade principale de l'habitation au sud ou au sud-est. Cette forme d'implantation procède d'une recherche de l'ensoleillement optimum pour le logement. Le bâtiment s'ouvre au sud, sud-est afin de bénéficier d'un maximum d'apports solaires passifs en hiver. Quant à la façade nord, elle comporte peu d'ouvertures pour limiter les déperditions de chaleur en hiver. La compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.



L'implantation en fonction de l'orientation solaire est moins systématique au cœur des bourgs où les voies et les places commandent l'implantation des bâtiments qui se mettent en scène par rapport à l'espace public.

L'orientation au sud est privilégiée. Les bâtiments sont alors calés sur la lisière au nord, sur la rue, laissant la façade solaire s'ouvrir sur les jardins. Ce choix délibéré permet d'optimiser les parcelles, en offrant un maximum d'espace extérieur.

ESPACES DIVERSIFIES MULTIFONCTIONNELS (ESPACE PAYSAGER, AIRES DE JEUX, DE LIAISON)

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, la création d'espaces de vie collectifs est importante afin de favoriser la vie de quartier. Ces espaces peuvent prendre des formes diverses : aire de jeux pour enfants, espace de détente en appui d'un mail piéton, jardins partagés, placette, etc. Ces espaces seront aménagés soit au cœur des secteurs, en accroche avec un quartier existant, en continuité d'un espace existant, sur un espace déjà collectif, mais peu qualitatif... Il sera évité la réalisation d'espaces communs sur des espaces résiduels, ceux-ci ne seront pas utilisés. Le dimensionnement de ces espaces doit être adapté à l'usage qui lui est destiné.



Afin que les ensembles de constructions nouvelles constituent de véritables quartiers qui participent pleinement à la vie du village, il est important de créer des liaisons entre les espaces publics existants et de favoriser les espaces communs de qualité aux abords des constructions. La poursuite ou la création de ce maillage permettra de soutenir l'appropriation collective des espaces extérieure et favoriser la vie de quartier.

LES AMBIANCES

La composition volumétrique doit permettre de donner du rythme pour une bonne insertion dans le tissu urbain. Pour les typologies d'habitat groupé, superposé, le rythme donné par les façades en alternant le plein (bâti) et le vide (jardin, espace commun) est une manière de construire une silhouette d'un morceau de village. Pour la typologie habitat collectif, il sera favorisé une volumétrie non monolithique. Pour cela, différents dispositifs peuvent être mis en œuvre : variation des hauteurs avec un dernier étage en retrait, retrait sur une partie de la façade par exemple.

Dans le cas d'une opération groupée, le traitement différencié des façades est privilégié. L'utilisation de couleurs et matériaux variés devra être cohérente avec la volumétrie générale. Les dispositifs tels que casquette, brise-soleil, balcons, permettent d'animer la façade.

Forme urbaine

La réussite d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat est la résultante d'une bonne intégration avec le tissu urbain avoisinant, autant le maillage de déplacements (viaires et doux), que les formes urbaines, jouent un rôle décisif dans cette intégration. La densité des constructions présentes sur le secteur suppose la réalisation de formes urbaines cohérentes avec l'entourage.

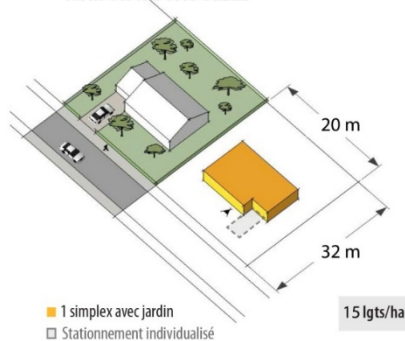
EXEMPLE DE DENSITÉ FAIBLE

L'habitat individuel isolé

L'habitat individuel isolé correspond à la typologie « maison » avec jardin dont l'implantation est libre sur la parcelle. Il sera évité l'implantation au centre de la parcelle.

TISSUS URBAINS DISCONTINUS ET DENSITÉS

"MAISON INDIVIDUELLE"



Parcelle : 650 m²

Surface bâtie au sol :
130 m²

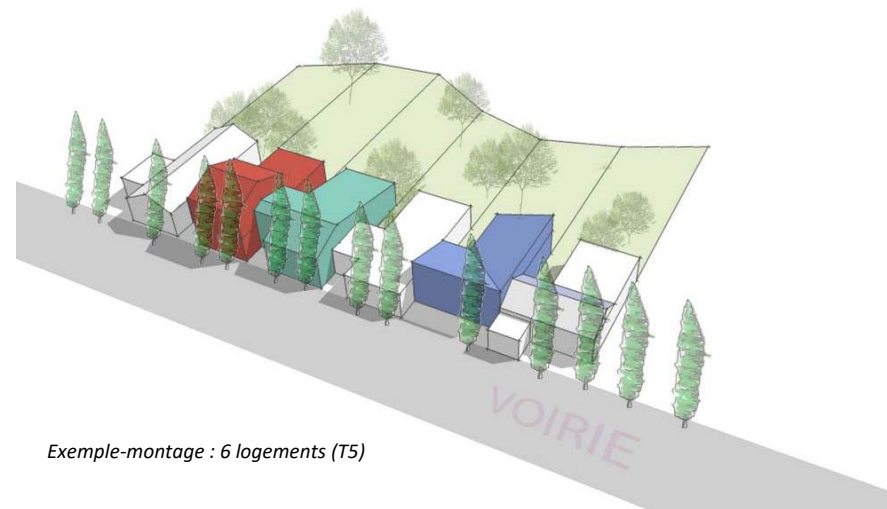
CES : 20%

Schéma extrait du PLU de Marseille Provence Métropole, dimensions retravaillées pour la Bièvre Est

Exemples de maisons individuelles



Pavillon récent, Cournon-d'Auvergne



Exemple-montage : 6 logements (T5)

EXEMPLE DE DENSITÉ MOYENNE

L'habitat individuel groupé

L'habitat individuel groupé regroupe deux notions : l'habitat individuel continu correspondant aux ensembles de maisons de ville en bande mitoyenne et quasiment continue par rapport à l'espace public et l'habitat individuel discontinu définissant des maisons implantées plus librement. Les implantations en limite de propriété et les mitoyennetés partielles seront privilégiées dans le but d'économiser du foncier et d'anticiper les mutations futures.



Parcelle : 450m²
Surface bâtie au sol : 110 m²
CES : 24%



Parcelle : 385 m²
Surface bâtie au sol : 90 m²
CES : 24%

Schéma extrait du PLU de Marseille Provence Métropole, dimensions retravaillées pour la Bièvre Est

EXEMPLE DE DENSITÉ ÉLEVÉE

L'habitat de type superposé

La mise en œuvre de logements de type maisons superposées permet une densité plus importante tout en conservant les fonctions liées aux maisons individuelles. Le principe est la superposition de ces fonctions : entrée individualisée, espace extérieur par logement, intimité préservée, etc. Cette typologie permet également de varier la taille des logements.

Cette forme doit s'inscrire dans une ambiance de quartier, et de ce fait, être accompagnée d'aménagements d'espaces communs et /ou publics. C'est l'occasion de proposer des constructions contemporaines qui s'inspire des habitudes d'habiter.

Exemples de maisons individuelles groupées en bande



Brioude



Petiville, Seine-Maritime



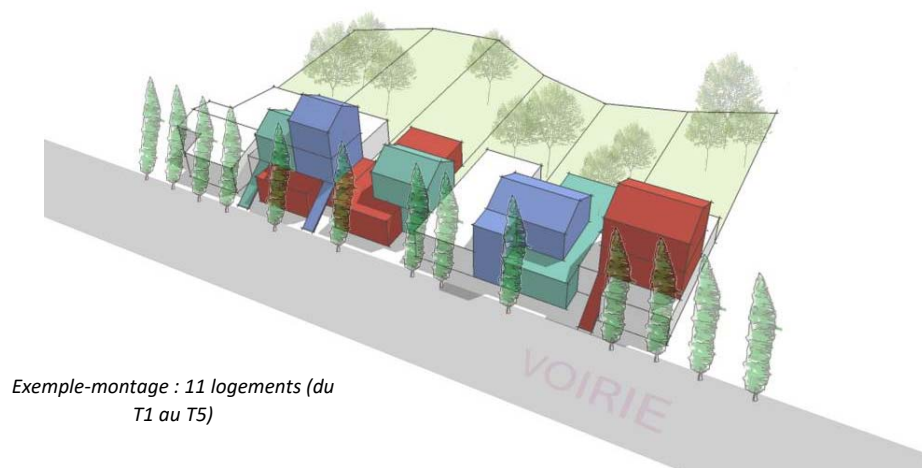
Exemples d'habitats superposés



La Ruche, Bègles



Résidence l'Écrin, Montélier



Exemple-montage : 11 logements (du T1 au T5)

Composition paysagère

L'INSCRIPTION DANS LE CONTEXTE PAYSAGER

Les caractéristiques du site telles que la topographie, le parcours de l'eau, la présence de végétation ou de motifs paysagers, les vues permises... sont autant d'éléments à considérer pour concevoir l'opération afin d'inscrire l'opération dans son contexte et de maintenir les qualités intrinsèques du site.

TRAME VÉGÉTALE ET NATURELLE

La végétation en place sera préservée autant que possible. Elle participera ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération et assurera son insertion dans le site. En s'appuyant sur les arbres existants ou en s'inscrivant dans une trame de haies existantes, le projet dévoilera une structure végétale déjà bien constituée et lisible dès sa livraison. Le projet tirera parti de la végétation existante : voirie en appui sur une haie arborée, espace commun organisé autour d'un arbre... La préservation des arbres nécessite une mise à distance des bâtiments égale à la dimension du houppier de l'arbre (le houppier est la partie de l'arbre constituée du feuillage et de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc).

La plantation de végétation s'inscrira en prolongement de l'existant sur site ou à proximité, et utilisera les motifs paysagers en présence (haie champêtre arborée, haie champêtre arbustive parfois taillée, arbres isolés, alignement d'arbres...). La création de haies devra être diversifiée : multi-

espèces, multi-strates. Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique de Puy Guillaume.

La végétation participe largement au confort des habitants. Les arbres à feuillage caduc sont des alliés indispensables pour le confort. Ils protègent de la chaleur l'été et laissent passer les rayons du soleil en hiver.



TOPOGRAPHIE

Pour que le projet s'insère dans son contexte paysager, on veillera à implanter le projet dans le sens de la topographie existante. L'implantation du bâti et des voies suivront tant que possible les courbes de niveau.

PERCEPTIONS

Les ouvertures visuelles sur le grand paysage ou les vues vers des éléments bâtis patrimoniaux (église, patrimoine bâti, front bâti ancien...) seront maintenues autant que possible et mises en scène à travers le maintien

d'espaces ouverts (recul du bâti pour maintenir un axe de perception), l'aménagement de circulations douces ou de lieux communs dégagant la vue...

LA STRUCTURATION PAYSAGÈRE DU SECTEUR

L'aménagement paysager du secteur ne doit pas se résumer à l'aménagement des espaces résiduels. La qualité paysagère de l'opération passe par sa composition et sa structuration paysagère. Le projet d'ensemble s'appuiera sur les structures paysagères existantes (végétation, présence d'eau, patrimoine bâti...) ou développera une structuration du site via la végétalisation des voies d'accès, des circulations douces, des stationnements, des espaces communs ou publics (lieux de rencontre, de détente...), afin de composer les qualités d'ambiances du secteur.

Le maillage des espaces publics ou communs peut constituer une trame paysagère structurante qui contribue autant à servir des enjeux environnementaux (continuité de la trame verte et bleue), qu'à développer des lieux attractifs pour le cheminement quotidien, la détente ou le loisir.

Les éléments techniques, tels que les ouvrages d'assainissement, s'ils sont nécessaires, peuvent être intégrés aux aménagements paysagers et participer ainsi à la structuration paysagère de l'opération. Ils privilégieront des solutions douces intégrées au projet paysager et développant la biodiversité.

FRANGES AVEC UN AUTRE ESPACE BÂTI

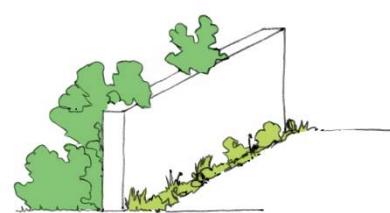
Il importe d'inscrire la nouvelle opération en lien avec les espaces bâtis limitrophes. Ce lien passe par la continuité du réseau viaire et des circulations douces, mais également par le ménagement d'une transition qui peut prendre ou cumuler plusieurs formes : gradation des gabarits bâtis, création de lieux communs qui peut également profiter aux quartiers limitrophes en termes d'images comme d'usages, implantation de jardins en continuité...

LE TRAITEMENT DES LIMITES PRIVÉES/PUBLIQUES

Le dialogue entre espaces publics ou communs et bâtis se joue pour beaucoup à travers les limites, telles que les murets, les clôtures, le végétal, qui viennent définir l'espace, le qualifier et structurer le cadre de vie. Les limites offrent des repères pour l'usager, du confort pour l'habitant et une nécessaire préservation de la sphère privative.

Les limites de type mur ou mur bahut seront accompagnées de végétation, en pied de mur côté espace public et/ou de végétation arbustive ou grimpante côté espace privé, qui participe à la perception depuis la rue. Cette végétalisation, très présente dans les centres anciens ou hameaux, contribue au caractère rural des lieux.

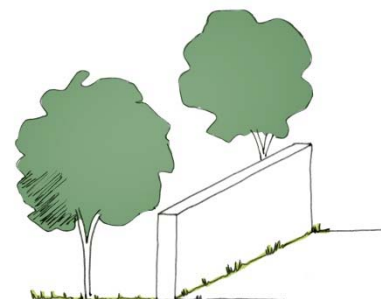
Végétation en accompagnement des murs et murs bahuts



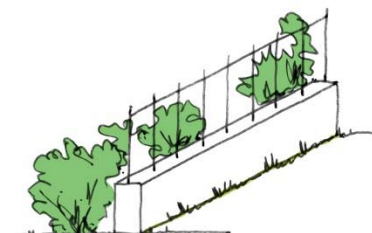
Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté privé



Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté privé



Plantation d'arbres côté privé, au plus proche de la rue



Plantation arbustive et grimpante côté privé perceptible à travers la grille

L'environnement comme principe de conception

CONSTRUCTIONS ÉCONOMES D'ÉNERGIE FOSSILE

L'une des principales causes de déperdition thermique d'une construction est la relation entre le différentiel de température entre l'intérieur et l'extérieur. À volume équivalent, les déperditions seront d'autant plus élevées que l'enveloppe du bâtiment sera importante. De ce fait, la compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.

Type «plein-pied»

Surface chauffée totale = 200 m²

Surface de l'enveloppe = 100 % (référence)

Compacité volumique = 0,8



Type «4 façades» (R+1)

Surface chauffée totale = 200 m²

Surface de l'enveloppe = 65%

Compacité volumique = 1,24



Type «mitoyen» (R+1)

Surface chauffée totale = 200 m²

Surface de l'enveloppe = 50%

Compacité volumique = 1,6



SCHEMA source : www.econet.ulg.ac.be «urbanisme durable»

ANTICIPER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion de l'assainissement pluvial est un enjeu fort dans les projets. Il est important de limiter les eaux de ruissellement des parcelles privatives vers les espaces communs. Pour cela, il est préconisé d'aménager des espaces de pleine terre sur chaque parcelle. L'utilisation de matériaux perméables pour l'aménagement des espaces livres au sein du secteur est également favorisée. Des dispositifs d'infiltrations autres que les espaces de pleine terre peuvent être mis en place de type noue, revêtement perméable pour espaces piétons par exemple.

L'utilisation du bassin d'infiltration paysager pour le stockage des eaux pluviales à l'échelle d'une opération permet un double usage et optimise le foncier.

CONFORT ÉNERGÉTIQUE

Le confort énergétique est un principe fort à appliquer dans les projets urbains. L'optimisation de la consommation énergétique des bâtiments représente un enjeu fort. La conception bioclimatique des bâtiments est recommandée d'avoir : une bonne inertie, une isolation efficace, une ventilation naturelle, une protection solaire adaptée au bâti, des matériaux avec un bon confort thermique. L'usage des énergies renouvelables est incité notamment le solaire.

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 définie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme : réalisation d'un programme de logements comportant au moins 20% de logements aidés.

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.

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.

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/ou groupé et le cœur de projet sera destiné à accueillir de l'habitat plus dense : habitat collectif et/ou intermédiaire.

L'ensemble des constructions auront une hauteur maximale en R+1.

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

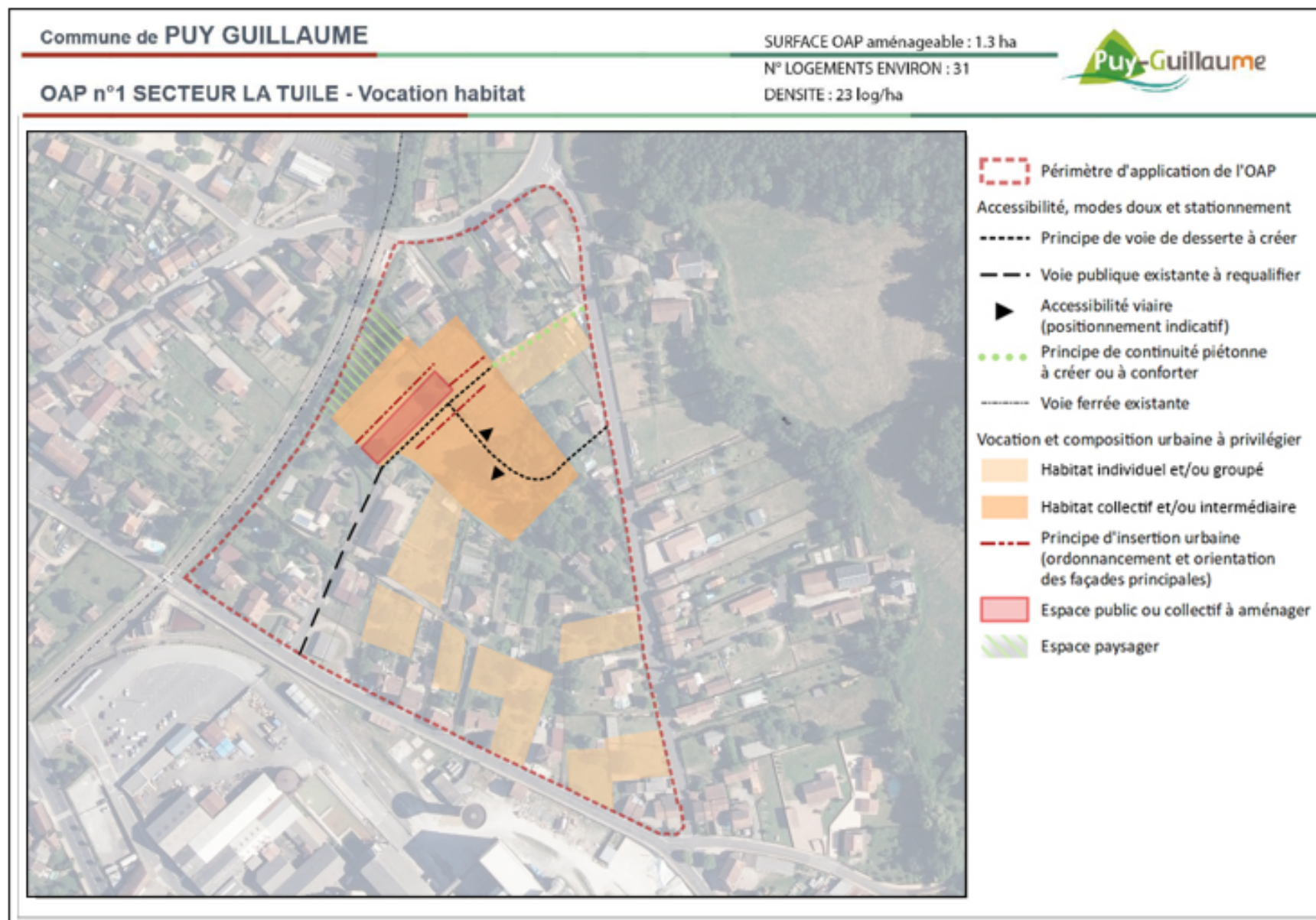
Un espace public ou collectif pourra être implanté au cœur du secteur en interface avec la voie de bouclage et le secteur d'habitat dense. Cet espace a vocation à être un espace de rencontre pour le quartier.

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).





OAP 2 : SECTEUR ZOLA

LOCALISATION ET OCCUPATION

Le site est localisé au sud-ouest du centre-bourg, en situation d'entrée de ville. Il est à 300 m environ du bourg en continuité du tissu existant. Le site constitue une extension de l'urbanisation.

Le secteur d'OAP est borné par la voie ferrée à l'est et par la rue Zola à l'est. Il s'étend sur une superficie de 2,35 ha.

Le contexte environnant est marqué par de l'habitat individuel sous forme de lotissement au nord et d'un bâti ancien au sud. Le site est actuellement occupé par de la prairie et de la friche. Le cœur de l'îlot 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

Le secteur d'OAP constitue une greffe urbaine entre un tissu résidentiel récent et une bâtisse ancienne. Il s'agit de finaliser l'urbanisation de l'entrée de ville sud.

Le secteur se compose de parcelles libres occupées par de la végétation. Le site est interface directe avec la voie ferrée sur sa limite est. Facilement accessible depuis la rue Zola, ce site dispose d'un positionnement géographique stratégique. La végétation en place pourrait servir de support pour les futurs aménagements paysagers notamment sur le traitement des limites.

Le cœur de l'îlot est actuellement inaccessible par le réseau viaire existant. Les impasses existantes qui desservent les zones résidentielles voisines pourront être optimisées et devront au maximum être prolongées afin de desservir le secteur.

Il s'agira ici de mettre en œuvre une orientation d'aménagement qui favorisera l'extension



Vue du site depuis le bout de la rue des Anciens
Laminoirs



Vue du site depuis la rue Émile Zola



Vue du site depuis le bout de la rue des Anciens
Laminoirs



Vue du site depuis le croisement de la rue Emile
Zola et de l'impasse

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant environ 15 logements en zone 1AU.

L'opération est concernée par une servitude de mixité sociale.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible depuis la rue Zola. La voie bordant le site au sud sera aménagée en partie pour permettre la desserte interne du secteur. Le carrefour sera requalifié pour être adapté au futur flux de circulation notamment en termes de giration, de sécurisation. Le site sera également desservi par la voie existante du lotissement au nord.

La desserte interne du secteur sera réalisée par un maillage viaire qui s'appuie sur les amorces des voies existantes. Une voie de desserte en impasse complète la trame viaire pour desservir les habitations. La voie en impasse sera équipée d'une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour une giration aisée des véhicules. Cette aire de retournement n'aura pas vocation à accueillir des stationnements résiduels. Dans le cadre de l'ouverture future de la zone 2AU, une liaison viaire sera réalisée depuis l'opération.

Des cheminements piétons seront aménagés en accompagnement des voiries afin de permettre un maillage doux complet pour lier les différentes entités et les espaces collectifs.

Le stationnement sera géré à la parcelle. Le stationnement mutualisé est encouragé notamment pour les formes urbaines groupées.

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. Les habitations voisines supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne. L'opération accueillera des formes urbaines mixtes : habitat individuel et groupé. La structure urbaine recherchée est celle d'une rue en notament en façade de la rue Zola, les constructions auront une orientation en alignement de celle-ci. Pour le reste des habitations, l'orientation de la façade principale privilégiée est indiquée dans le schéma ci-après.

La hauteur maximale des constructions sera en R+1 sur l'ensemble du secteur.

La végétation en place sur les limites sera maintenue autant que possible afin de créer un écran végétal dense.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

Le secteur d'OAP est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble par secteur de zonage c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence du projet.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur (2,35 ha) est scindée en 2 temps :

- Le nord-ouest du secteur (0,8 ha) étant classé en 1AU .
- L'est et sud-ouest du secteur (1,55 ha) est classé en 2AU et son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une révision du PLU

Commune de PUY GUILLAUME

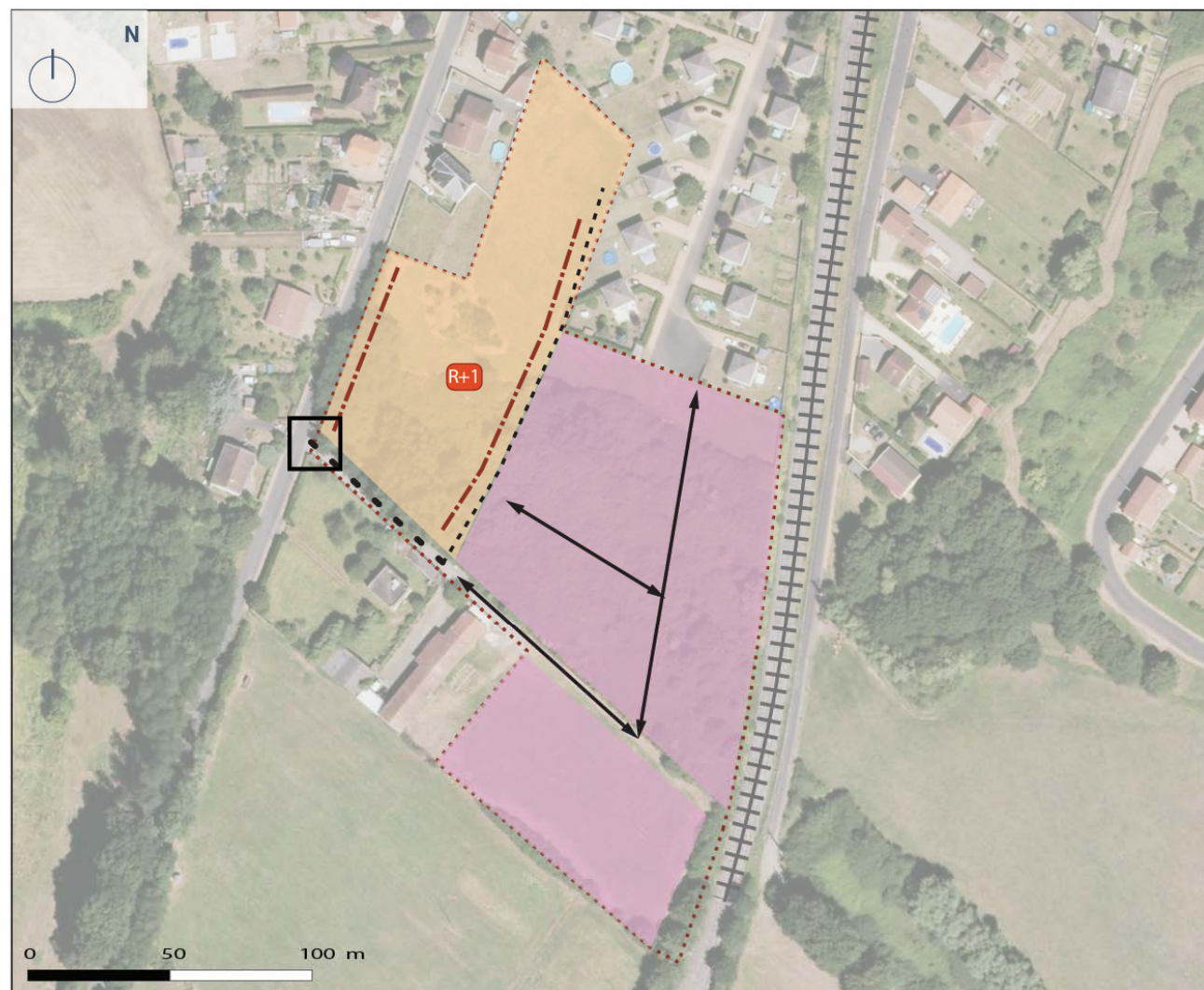
SURFACE BRUTE : 2.35 ha dont 0.8 en 1AU

N° LOGEMENTS ENVIRON : 15 en 1AU

DENSITE brute en 1AU : 18 log/ha



OAP n°2 SECTEUR ZOLA Extension- 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
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de liaison viaire à long terme
- Voie ferrée
- Vocation et composition urbaine
- Habitat mixte (habitat individuel et groupé)
- Zone d'habitat soumise à condition d'ouverture (zone 2AU)
- Principe d'insertion urbaine (ordonnement et orientation des façades principales)
- R+1 Hauteur maximale des constructions

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 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 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.

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.

Commune de PUY-GUILLAUME



SURFACE BRUTE : 8.6 ha

OAP n°3 SECTEUR Zone d'activités - Vocation économique



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité

Flux, carrefour à organiser

Vocation et composition urbaine à privilégier

Zone dédiée à l'accueil d'activités

Principe d'insertion urbaine
(ordonnancement et orientation
des façades principales)

Composition paysagère

Bande paysagère à créer

Zone humide à préserver

Élément paysager existant à conserver

OAP 4 : SECTEUR CENTRE BOURG

LOCALISATION ET OCCUPATION

Le site constitue le cœur du bourg de Puy Guillaume. Il s'étend sur une superficie aménageable de 21,3 ha.

Le secteur comprend des équipements publics tels que l'école, la mairie. Il intègre les rues commerçantes et s'étend sur les quartiers résidentiels.

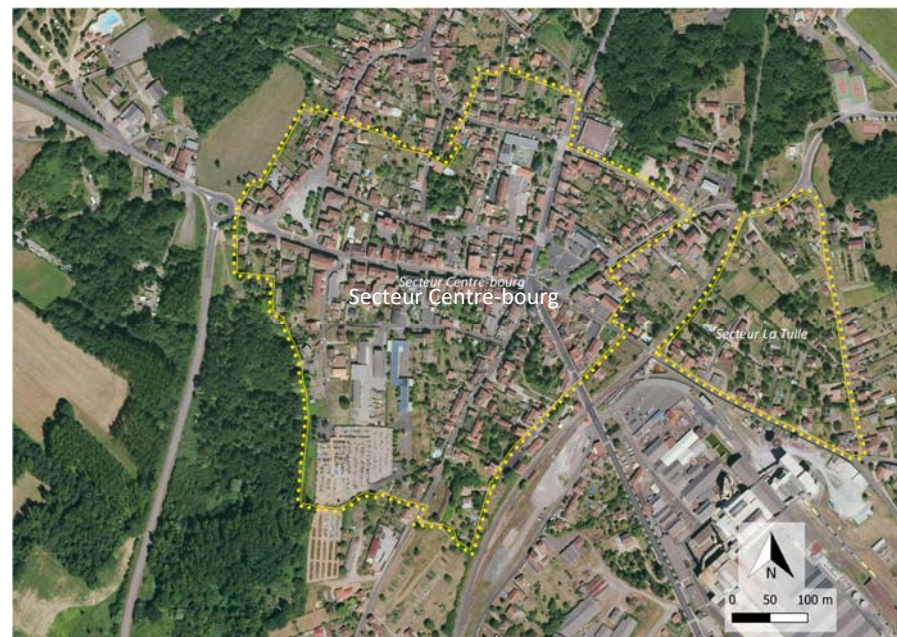
L'ensemble du secteur objet de l'orientation est desservi par le réseau d'assainissement collectif, le réseau d'adduction en eau potable, le réseau électrique et numérique.

TRAITS PARTICULIERS ET POTENTIEL DU SITE

Le cœur du bourg présente une bonne articulation entre des axes commerçants et des espaces publics. Cependant on assiste à un phénomène de transformation des commerces par des habitations. La morphologie et la vie de la rue en sont impactées.

La programmation de l'aménagement du cœur de bourg doit permettre de réaffirmer la vitalité du centre bourg et le maintien des commerces.

Les îlots offrent une bonne proportion de pleins - vides globalement. Quelques-uns offrent un potentiel de mutation ou de densification.



Localisation du secteur OAP

L'articulation et le maillage des espaces publics doit être lui aussi réaffirmé afin de mieux identifier chaque fonction. Il apparaît que les principaux lieux de lien social ne présentent pas les espaces de "parvis" (école, lieu de culte, mairie).

Les liens piétonniers entre les équipements ont besoin d'être repensés en lien direct avec des espaces publics ponctuant ces parcours.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

L'opération permettra la restructuration du centre-bourg : espaces publics, desserte, équipements publics, résorption de la vacance, maintien des commerces, dans un objectif de revitalisation.

Au nord du cimetière, un îlot à vocation économique sera transformé en un pôle d'équipement central.

L'aménagement d'espaces publics et de l'entrée de ville permettra la revalorisation du secteur.

L'opération visera à protéger le linéaire commercial autour de la place de la mairie et dans les rues Joseph Claussat, du Dr Eugène Phelip et l'avenue Édouard Vaillant. Les locaux commerciaux en rez-de-chaussée, en particulier, ne devront pas muter vers une occupation résidentielle.

Il s'agit également d'affirmer le centre comme cœur social de la commune en améliorant la qualité du support où se déroulent les interactions humaines: les espaces publics.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est traversé par la RD63 du nord-est au sud-ouest ainsi que par la RD906 du sud-est au nord-ouest. Pour desservir le nouveau pôle central d'équipement et améliorer la circulation interne à l'îlot, une nouvelle voie de desserte avec trois issues sera créée en bordure nord du cimetière. La nouvelle voie de desserte devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

À proximité des équipements publics, les espaces publics seront réaménagés afin d'améliorer l'attractivité du centre. Ils comprendront du mobilier urbain et des aménagements destinés à encourager la flânerie (bancs, poubelles, jeux pour enfants, massifs floraux, etc.).

Le stationnement sera limité dans ces espaces (envisager une redirection vers l'extérieur du centre) et/ou temporellement (pendant la journée, le week-end).

Pour accompagner l'opération de valorisation des espaces publics centraux, et pour relier le nouveau pôle d'équipement à l'école maternelle, un réseau de liaisons douces sera aménagé et/ou conforté. À cette fin et dans la mesure du possible, les trottoirs seront réaménagés, des bandes cyclables seront créées et des dispositifs de ralentissement des automobiles seront envisagés. Le stationnement ne devra pas gêner l'usage des modes doux. La liaison douce rejoindra la nouvelle voie de desserte du pôle d'équipement.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

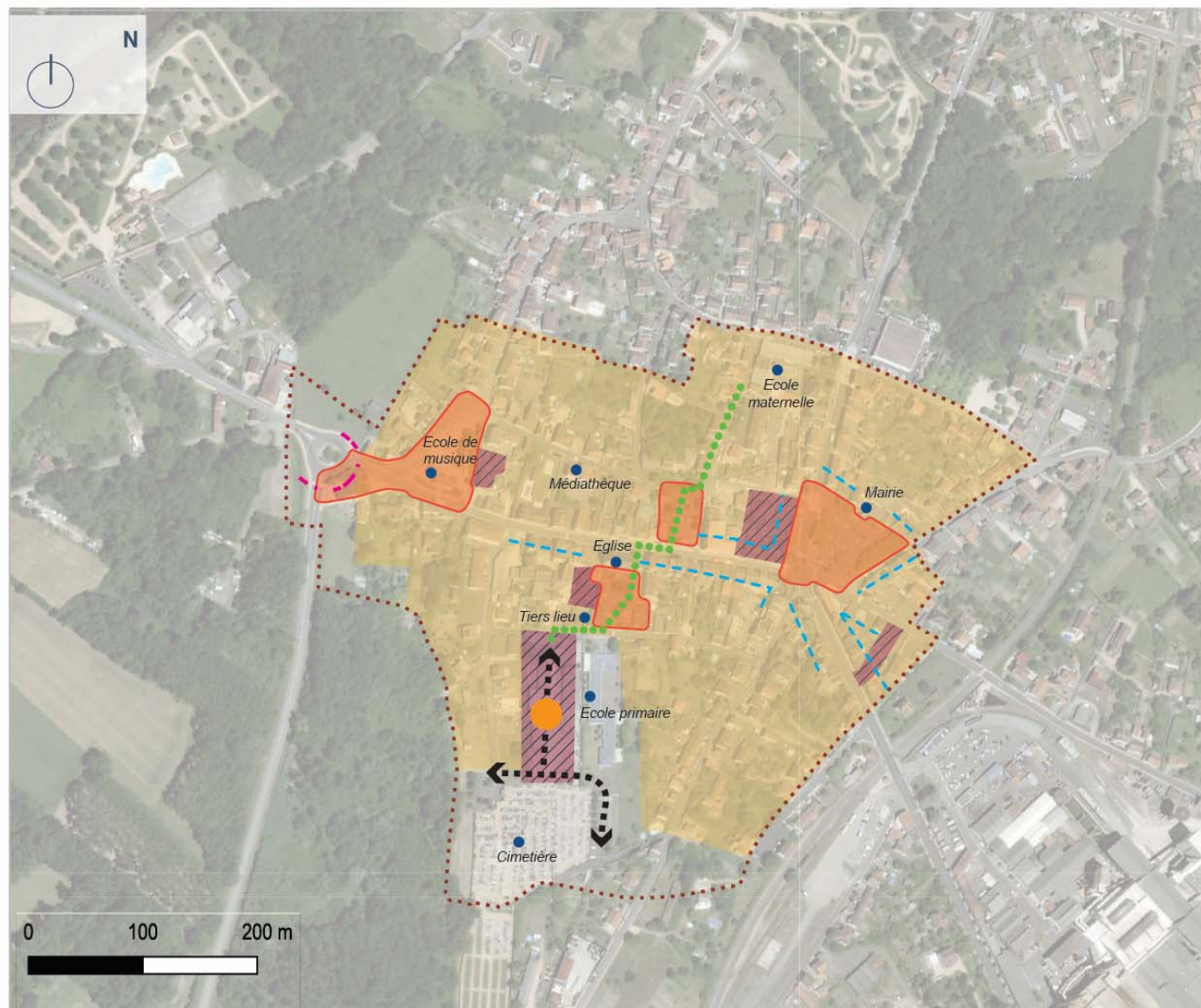
L'entrée de ville sera valorisée grâce à un traitement paysager spécifique. Elle pourra être intégrée un sein d'un grand espace public végétalisé, dessiné autour de l'école de musique. Les arbres et autres éléments paysagers existants seront maintenus autant que possible.

Certains îlots bâtis pourront faire l'objet d'une restructuration pour réaliser des projets de renouvellement urbain avec une densité forte (type habitat intermédiaire ou collectif).

Commune de PUY-GUILLAUME

OAP n°4 SECTEUR CENTRE BOURG - Vocation mixte

SURFACE BRUTE : 21.3 ha



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
- Espace public à valoriser
- Secteur à restructurer
- Logements vacants à réinvestir
- Linéaire commercial à préserver
- Entrée de ville à valoriser
- Equipement existant
- Pôle d'équipement central à créer

OAP 5 : SECTEUR LES CITÉS

LOCALISATION ET OCCUPATION

Le site est localisé au sud du centre-bourg, accessible à pieds. Le secteur s'inscrit dans une zone déjà urbanisée et bâtie. Ce site est un ancien site industriel. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain. Le site est accessible par la D906 à l'est et la rue de Verrerie à l'ouest, la rue de la Résistance au sud.

Le site s'étend sur une superficie de 2,3 ha brute.

Le contexte direct environnant est principalement de l'habitat. Le secteur est adjacent à l'opération d'habitat des Cités. Le site est actuellement occupé par du bâti industriel, une étude de dépollution sera nécessairement réalisée dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

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 ancien site industriel. Le bâti est regroupé sur la partie ouest du secteur. Les constructions à vocation industrielles seront à démolir. Les constructions n'occupent pas une place dominante. Le site est plutôt plat.

Ce secteur dispose d'un fort potentiel de renouvellement urbain qui nécessite une organisation d'ensemble de la desserte viaire pour boucler avec la trame existante et constituer un quartier urbain.

Il s'agira ici de mettre en œuvre une orientation d'aménagement qui favorisera le renouvellement urbain de cet îlot.



Accès actuel depuis la rue de Verrerie



Accès depuis la D906



Occupation du site

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant environ 35 logements.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le secteur sera accessible par deux entrées : au sud par la rue de la Résistance et à l'est par la rue de la Verrerie. Une sortie sera possible à plus long terme au carrefour rue de la Résistance/D906. Le principe général est la création d'un maillage viaire en bouclage sur les amorces des voies existantes.

Les sens de circulation sont schématisés ci-contre.

L'accès aux parcelles sera réalisé par 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. Pour l'opération d'habitat de densité moyenne (habitat groupé), 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 individuel, les stationnements seront intégrés dans la parcelle.

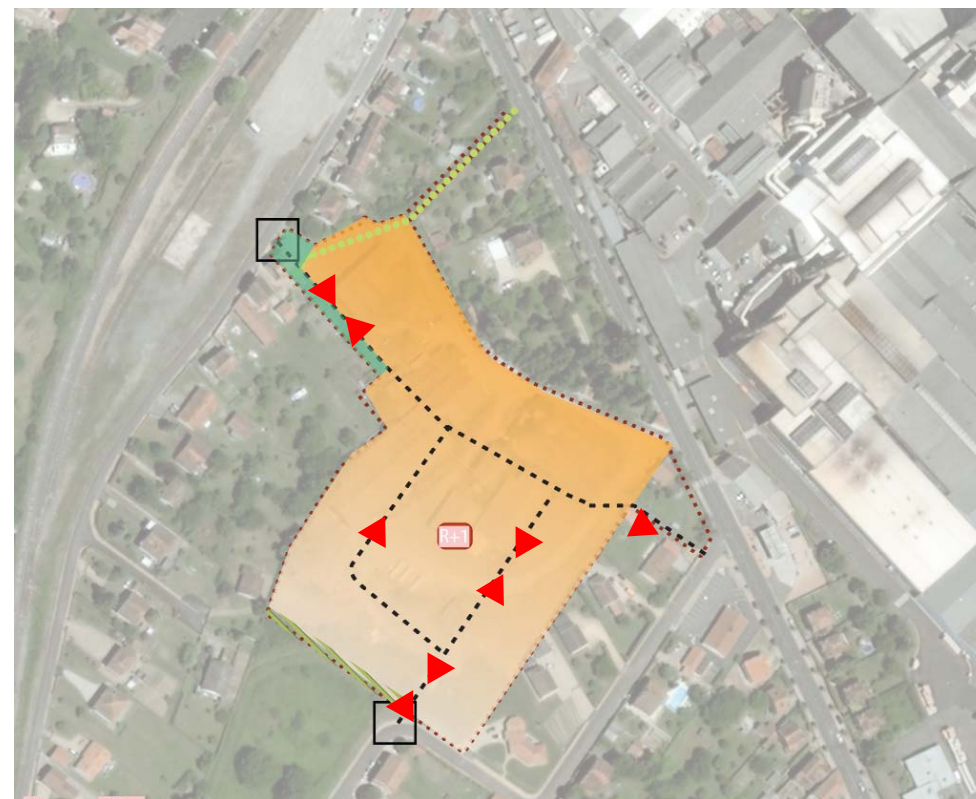


Schéma des circulations

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 vers la D906 afin d'avoir un accès facilité au centre-bourg.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Les formes urbaines projetées prennent en compte le contexte urbain environnant. Le secteur sera occupé par de l'habitat type individuel et la partie nord sera destinée à accueillir de l'habitat plus dense : habitat groupé type maison mitoyenne afin de créer un front de rue. L'ensemble des constructions auront une hauteur maximale en R+1.

Pour structurer l'urbanisation sur la voie de bouclage, les constructions seront implantées en alignement de cette voie, tel qu'indiqué sur le schéma.

Un espace public, une poche de stationnement sera implantée en entrée ouest du secteur. Il constitue un espace tampon entre la voie et l'habitat existant.

En interface avec l'espace vert au sud, une zone tampon sera aménagée de l'ordre de 5 m. Elle sera végétalisée.

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).

L'opération pourra être réalisées en plusieurs tranches de travaux.

Commune de PUY GUILLAUME

VERSION 1

SURFACE BRUTE aménageable : 2.3 ha

N° LOGEMENTS ENVIRON : 35

DENSITE brute : 15 log/ha



OAP n°5 SECTEUR LES CITES - Vocation habitat

