

**PLUi de la communauté de communes de Nozay**

# **OAP sectorielles**

## **Commune de Puceul**

Version pour arrêt

# Sommaire

OAP sectorielles .....	1
Localisation.....	3
Echéancier .....	4
P1 // Entrée nord.....	5
P2 // Route d'Abbaretz .....	9
P3 // L'Oseraye .....	12

# Localisation

Localisation des périmètres d'OAP – Puceul (et zone de l'Oseraye)



# Echéancier

Tableau résumé – Puceul

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité (lgts/ha)	Dont Lgts sociaux	Échéance
P1	Entrée Nord	Habitat	Extension	2,53		2,3	46	20	10	2031*
P2	Route d'Abbaretz	Habitat	Extension	1,2		1,2	26	22	6	Court terme
P3	L'Oseraye	Economie	Extension	66,75		26.34				Court terme + PA
<b>Total</b>				<b>70.48</b>		<b>29.84</b>	<b>72</b>		<b>16</b>	

## ECHEANCES

**Echéance à court terme** : une autorisation d'urbanisme peut être délivrée dès l'approbation du PLUi.

**Echéance à date** : aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précisée dans l'OAP.

**PA ou PC** : Une OAP a été réalisée mais un permis a potentiellement déjà été délivré. (Permis d'aménager ou permis de construire).

### **Opération d'ensemble et secteurs** :

Une opération d'ensemble peut être souhaitée au sein d'un périmètre d'OAP pour répondre notamment aux objectifs de densité et de production sociale. Une opération distincte par secteur ou tranche peut être réalisée si l'OAP découpe la zone en « secteur ». Les programmes associés doivent être respectés à minima mais peuvent être plus denses ou produire plus de social (passer de 20% à 30% par exemple) dans un principe de compatibilité.

## P1 // Entrée nord

### CONTEXTE

Situé au nord du bourg de Puceul, ce secteur d'une surface totale de 2,5 ha vient terminer l'enveloppe urbaine de la commune. Il est longé par la route de Nozay à l'ouest et le milieu agricole à l'est. Un bois borde le secteur au sud.

Des lignes type moyenne tension traversent le site d'est en ouest et sur une plus petite portion, du nord au sud.

Un verger agrémente la partie nord du site, limitrophe à une entité bâtie comprenant des habitations.

Surface totale de l'OAP : 2.53 ha  
Surface opérationnelle : 2.3 ha



*Vue depuis la route de Nozay*



*Vue sur le petit verger au Nord*

## OBJECTIFS

Ce secteur a vocation à renforcer l'offre de logements de la commune, en prévoyant la construction d'environ 46 logements.

Des formes urbaines variées sont attendues afin de proposer de la mixité dans les logements : individuel, individuel groupé, éventuellement petit collectif.

Le verger au nord du site doit être préservé en l'état, ainsi que la parcelle récemment boisée au sud. Ces éléments contribuent à la qualité environnementale et paysagère du site et plus généralement de la commune.

Un traitement paysager est attendu ainsi qu'un recul des constructions en limite de l'espace agricole à l'est. Des jardins ou un espace public pourra faire office d'espace tampon entre la zone urbanisée et le monde agricole.

Des cheminements piétons seront organisés pour desservir le nouveau quartier et rejoindre le bourg. Ils permettront d'accéder au bois, véritable espace public intégré au bourg et aux autres sites d'équipements.

Les accès se feront par l'accès existant au nord du site, il longera le verger.

Les lignes à moyenne tension pourront être déplacées pour éviter de passer au-dessus du futur quartier d'habitat.

### Programme :

**Programme attendu** : 46 logements (à minima)

**Part sociale** : 20 % minimum, soit environ 10 locatifs sociaux

**Diversité** : Tout type de logement, entre collectif, intermédiaire et individuel.

**Mixité** : Habitat

Typologie	Habitat		
Diversité	Logements collectifs, individuels ou individuels groupés, intermédiaires		
Surface réelle opérationnelle	2.3 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	46	Densité (log/ha)	20 log/ha
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	10	Part sociale minimale souhaitée	20%
Echéance	2031	Opération d'ensemble souhaitée	oui

## SCHEMA DE PRINCIPE



### Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

### Vocation(s)

- Habitat diversifié**  
 Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**  
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- 2** Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

### Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

### Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

### Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

## ORIENTATIONS DETAILLEES

1

► Les vergers au Nord et au Sud du site devront être préservés. Pour le verger au Nord, une barrière paysagère végétale sera conservée et éventuellement renforcée à l'est pour préserver l'intimité des habitations existantes. Des cheminements et/ou accès mutualisés devront être réfléchis.

Le verger au Sud pourra faire l'objet d'une intégration dans l'opération et être accessible comme un espace vert intégré.

2

► Des lignes type moyenne tension traversent le site d'OAP d'est en ouest et du nord au sud sur la partie ouest. Les poteaux pourront être déplacés pour éviter une traversée globale du site et ainsi ne pas survoler le futur quartier d'habitat.

3

► Un cheminement piéton existant passe au travers du bois, longe le city stade pour retomber face à l'école Saint-Joseph. Il sera prolongé par le nord, au sein du site habité. Il devra organiser une desserte globale dans le quartier pour rejoindre le hameau d'habitations au Nord.

4

► Les accès devront être réfléchis pour ne pas accentuer la dangerosité des entrées-sorties sur la route de Nozay. L'accès au Nord pourra être privilégié dans un premier temps avant d'être doublé par un ou plusieurs accès sur la route de Nozay. Les accès individuels seront interdits pour préserver la sécurité et la mutualisation des voies de desserte.

## P2 // Route d'Abbaretz

### CONTEXTE

Situé à l'entrée est du bourg, ce secteur est encadré de part et d'autre par la route d'Abbaretz au sud et la rue du Bois au nord. Cette parcelle agricole est bordée de haies arborées. A l'ouest du secteur, se trouve une aire de stationnement publique ainsi qu'un arrêt de bus. Le terrain se situe également à proximité immédiate du bois et des équipements de la commune (local jeune, city stade...).

Surface totale de l'OAP : 1,2 ha  
Surface opérationnelle : environ 1,2 ha

### OBJECTIFS

L'objectif est d'assurer un aménagement qualitatif du site en entrée de ville, en structurant l'implantation des bâtiments et la perception du site depuis la route d'Abbaretz notamment.

Les sujets arborées cernant l'ensemble du terrain sont à préserver, notamment les arbres de haute tige et leurs houppiers.

La desserte doit être assurée depuis la rue du Bois uniquement et par le biais d'accès mutualisés. Pas d'accès individuels depuis les voies, la desserte doit être organisée à l'intérieur du futur quartier résidentiel.

Les cheminements piétons doivent permettre de raccorder au petit bois et autres espaces publics et équipements.

### Programme :

**Programme attendu** : 26 logements (à minima)

**Part sociale** : 20 % minimum, soit 6 locatifs sociaux.

**Diversité** : Tout type de logement, entre intermédiaire et individuel.

**Mixité** : Habitat

Typologie	Habitat		
Diversité	Logements collectifs, individuels ou individuels groupés, intermédiaires		
Surface réelle opérationnelle	1.2 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	26	Densité (log/ha)	20 log/ha
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	6	Part sociale minimale souhaitée	20%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	oui

## SCHEMA DE PRINCIPE



### Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

### Vocation(s)

- Habitat diversifié**  
 Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**  
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- 2** Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

### Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

### Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

### Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

## ORIENTATIONS DETAILLEES

1

► Le site étant à proximité immédiate du bois de Puceul, l'aménagement devra se faire en cohérence avec les projets de liaisons douces autour du bourg afin de connecter les différentes entités du bourg.

L'accès carrossable au site se fera par la rue du bois, à proximité du parking municipal.

2

► Afin de favoriser la fluidité de la circulation au sein du site, un bouclage est souhaité et une sortie pourra s'affecter au nord du site, en sens unique, sur la rue du bois.

Les accès individuels sur la rue du Bois, tout comme sur la route d'Abbaretz, ne sont pas autorisés.

3

► Afin de structurer l'entrée de bourg depuis la route d'Abbaretz, un soin particulier devra être apporté au sud-est du secteur, en privilégiant un dégagement et une végétalisation de zones les plus proches de la route. L'implantation des bâtiments devra être réfléchi au regard de la perception que cela générera de puis la route d'Abbaretz.

4

► Afin de préserver la végétation arborée existante au sud du site, l'implantation des bâtiments devra se faire en recul de la haie existante. Les houpriers devront être préservés.

5

► Une haie ou un espace naturel travaillé sera créé entre la future zone urbanisée et les espaces habités et récemment construits. Des plantations pourront se faire tout du long des limites avec les espaces résidentiels existants.

## P3 // L'Oseraye

### CONTEXTE

Situé à l'ouest de la commune de Puceul, la zone de l'Oseraye est le secteur principal de développement économique industriel, logistique et artisanal du territoire. Il se positionne sur la RN137, tout près d'un échangeur entre Puceul et La Grigonnais.

La partie Sud est la plus ancienne, complètement aménagée et accueillant différentes entreprises en tout genre. Les possibilités de densification sont restreintes et de vastes espaces de gestion des eaux pluviales et de paysages sont à maintenir.

La partie Nord est une ancienne prairie fauchée en cours d'aménagement. La quasi-totalité des lots sont commercialisés ou en cours et les premiers bâtiments sont en cours de construction.

La zone de l'Oseraye est entourée d'espaces agricoles ou naturels, notamment de zones humides et de quelques parcelles cultivées et bocagères.

L'entrée du site accueille la plus importante zone multimodale du territoire (covoiturage, transport en commun en lignes régulières, vélo...). Cette entrée peut être requalifiée et optimisée.

Surface totale de l'OAP : 66,75 ha  
Surface opérationnelle : environ 26.34 ha



*Vue sur le nord du secteur*



*Vue depuis l'entrée sud du secteur*



*Vue depuis le sud-est sur l'aire de covoiturage*



Vue sur site depuis l'aire de covoiturage, sur les haies bordants la RN137

## OBJECTIFS

L'objectif principal est d'encadrer l'intensification de cette zone et de garantir un bon développement en respectant les activités en place, le fonctionnement, et les abords.

Il faudra assurer un aménagement qualitatif et fonctionnel de l'entrée du site en recomposant les espaces dédiés aux transports et à une forme de multimodalité plus diversifiée. Cet espace Sud pourra aussi accueillir des services complémentaires ou de la restauration à condition qu'elle soit dédiée à la zone et son fonctionnement afin de ne pas concurrencer les centralités proches.

La préservation des sujets arborés cernant l'ensemble de la zone d'activités est nécessaire pour conserver une bonne intégration paysagère. Il est également nécessaire de préserver les espaces naturels dédiés à la gestion des eaux pluviales au centre de la zone.

La densification de la zone doit être encadrée pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

### Programme :

4 secteurs sont identifiés dans l'OAP : pour chacun, un zoom est réalisé pour des préconisations plus précises sur ces espaces stratégiques de la zone.

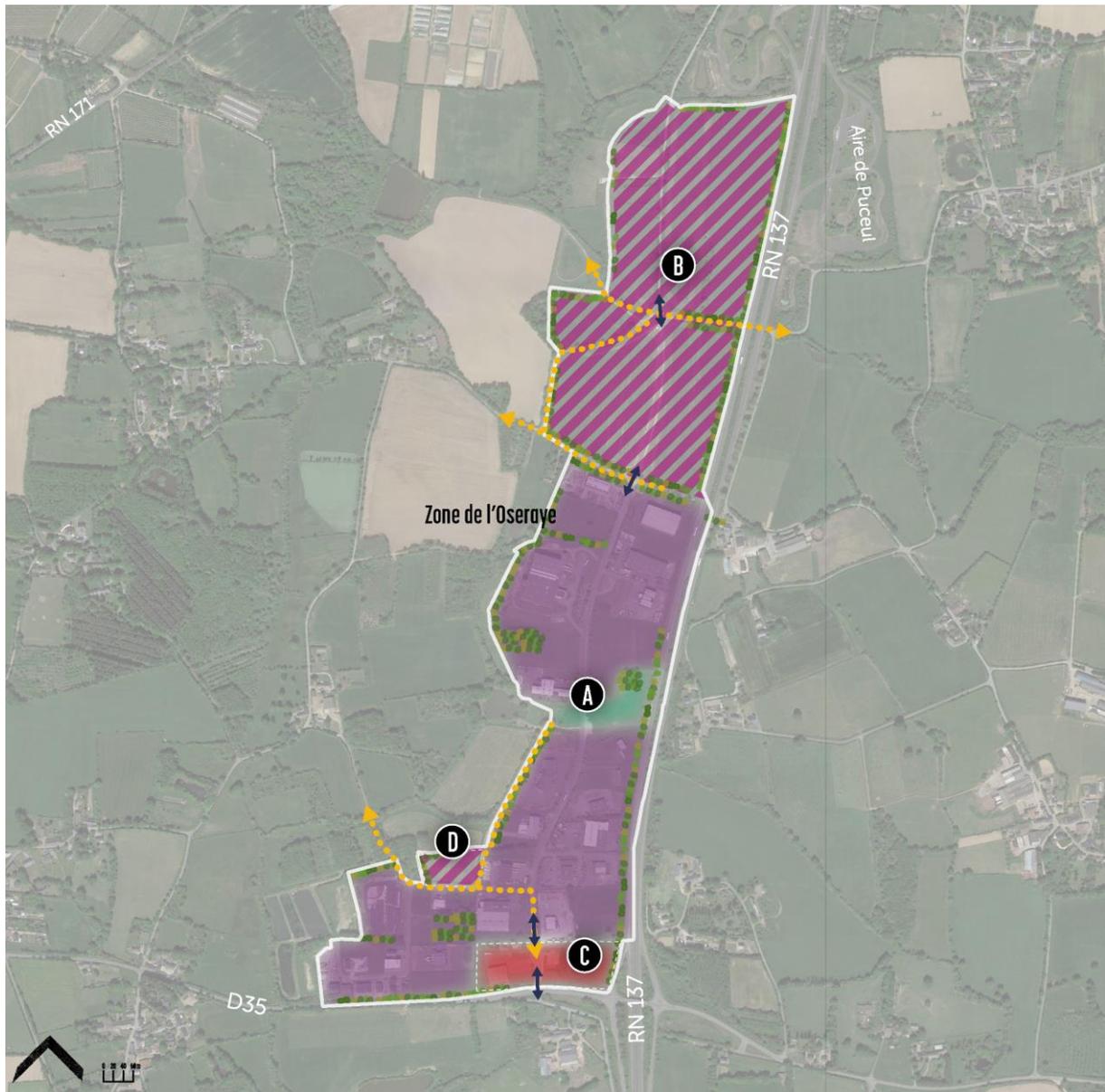
**Programme attendu** : industrie, artisanat, entrepôts et logistique

**Diversité** : /

**Mixité** : à encadrer : industrie et activités compatibles

Typologie	Economie		
Diversité	-		
Surface réelle opérationnelle	26.34 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	-	Part sociale minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	non

## SCHEMA DE PRINCIPE



### Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

### Vocation(s)

- Economie**
-  Secteur à vocation économique
-  Secteur de développement de l'urbanisation à vocation économique
- Mixité**
-  Sous-secteur à vocation mixte et notamment restauration et équipements
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

### Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

### Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis
-  Zoom au sein d'une OAP sectorielle et précisions

### Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

## ORIENTATIONS DETAILLEES

**A**

► **L'espace A** est destiné à l'accueil d'activités artisanales, d'industrie, d'entrepôts et de logistique. L'implantation doit être adaptée à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel s'inscrit le projet.

Des traversées piétonnes seront renforcées sur les chemins bocagers existants dont les haies seront préservées.

L'intensification de la zone est permise tout en respectant les espaces de respiration et de gestion des eaux pluviales ou encore des milieux sensibles.

**B**

► **L'extension B** est la continuité de la zone vers le Nord pour l'accueil de nouvelles structures et entreprises. Il s'appuie sur un axe routier existant et s'adosse contre la RN137 pour offrir des visibilités sur les paysages ouverts en bord de 4 voies. La plupart des lots sont commercialisés mais l'organisation à terme doit permettre une nouvelle forme d'intensification du secteur.

**C**

► **L'entrée du site C** est stratégique et peut accueillir une forme de mixité avec notamment des équipements, services aux entreprises ou de la restauration dédiée à la zone. L'objectif n'est pas de faire concurrence aux centralités mais bien de proposer une offre complémentaire et qui permettent aux actifs locaux de limiter les déplacements sur les temps de repas ou encore de proposer des espaces de convivialité pour les entreprises.

Tout le site d'entrée-sortie pourra être requalifié pour optimiser les espaces et leur fonctionnement. A l'image des stationnements ou de l'aire de covoiturage, la mutualisation des usages sera travaillée et permettra de mieux organiser la vie de la zone en lui dédiant un espace d'entrée fonctionnel.

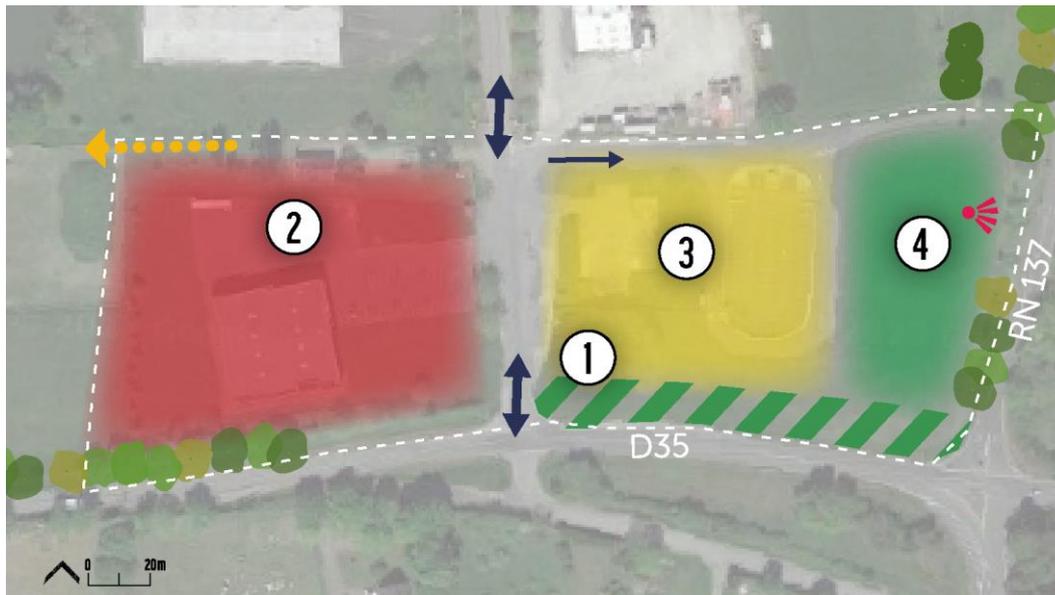
**D**

► **L'extension D** permet de dédier de nouveaux fonciers pour optimiser les voies en place et continuer de développer cette zone d'activités. Son impact reste faible sur les paysages et les espaces agro-naturels même si c'est de la consommation d'espace à vocation économique.

L'aménagement de ce site doit prendre en compte les accès et voies existante ; Il faut garantir un bon fonctionnement avec les espaces environnants.

## ZOOM SECTEUR C

C



### Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

### Vocation(s)

- Economie**
- Secteur à vocation économique
- Mixité**
- Sous-secteur à vocation mixte et notamment restauration et équipements et/ou services aux entreprises
- Sous-secteur à vocation d'organisation des transports et déplacements, et de gestion du stationnement et de l'intermodalité

### Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

### Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

### Environnement et paysages

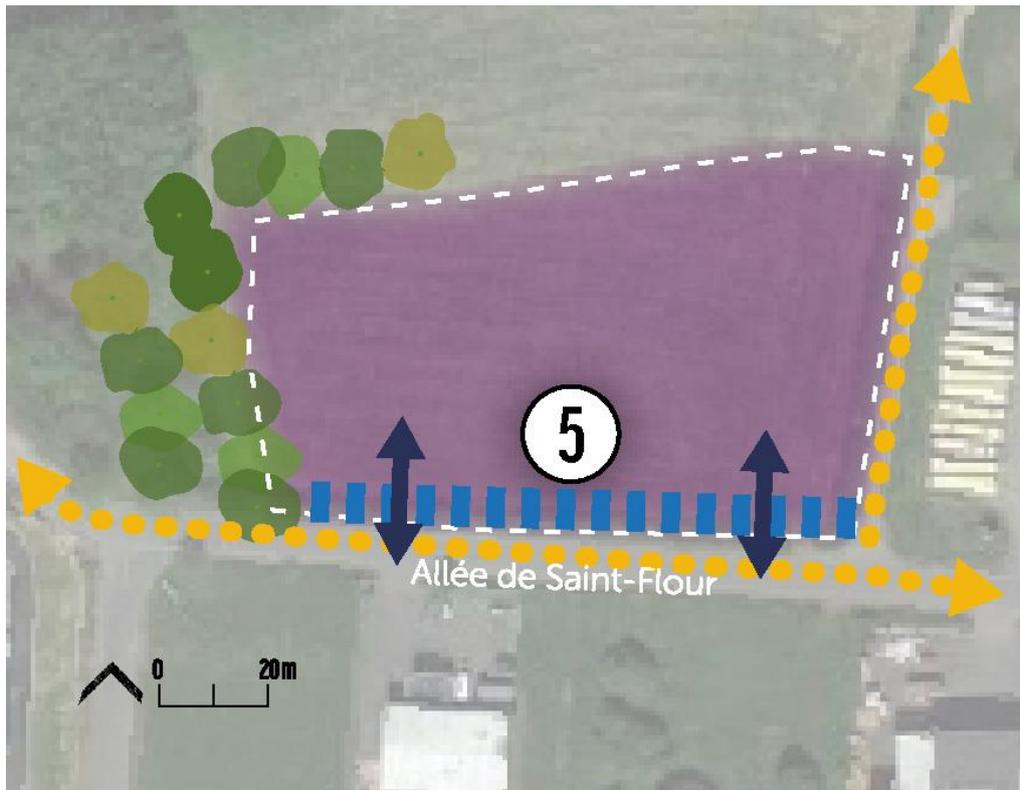
- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

## ORIENTATIONS DETAILLEES

- ▶ L'entrée du site devra être requalifiée pour permettre un accès et des circulations fonctionnelles notamment par le réaménagement d'une aire de retournement pour les poids-lourds et d'une plateforme de pesage.
- ▶ L'ouest du secteur pourra être optimisé par une densification bâtie sur une ou plusieurs de ses franges. La restauration et les équipements/services sont autorisés dans cet espace.
- ▶ L'aire de covoiturage sera conservée et pourra être réaménagée et optimisée.
- ▶ L'est du sous-secteur pourra être planté et/ou aménagé en conservant les caractéristiques et composantes naturelles du secteur et travaillant une lisière de qualité et une valorisation paysagère de l'entrée de zone.

## ZOOM SECTEUR D

D



### Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

### Vocation(s)

- Economie**
- Secteur à vocation économique
- Mixité**
- Sous-secteur à vocation mixte et notamment restauration et équipements et/ou services aux entreprises
- Sous-secteur à vocation d'organisation des transports et déplacements, et de gestion du stationnement et de l'intermodalité

### Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

### Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

### Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

## ORIENTATIONS DETAILLEES

5

► Les accès au site pourront être mutualisés ou individuels. En revanche, les aires de stationnement, de gestion eaux pluviales ou encore de fonctionnement de la zone (réseaux notamment) pourront être organisés de façon mutualisée en partie Sud de la zone et de façon paysagère.

Tous les accès sont à prévoir sur l'allée de Saint-Flour.