

COMMUNE DE PUSIGNAN

DÉPARTEMENT DU RHÔNE

*Projet de modification N°6
Plan Local d'Urbanisme*

***Orientations d'Aménagement
et de Programmation [OAP]***

Juin 2024



LES SECTEURS

Secteur 2 : habitat, et voie douce

Etat des lieux

Accessibilité

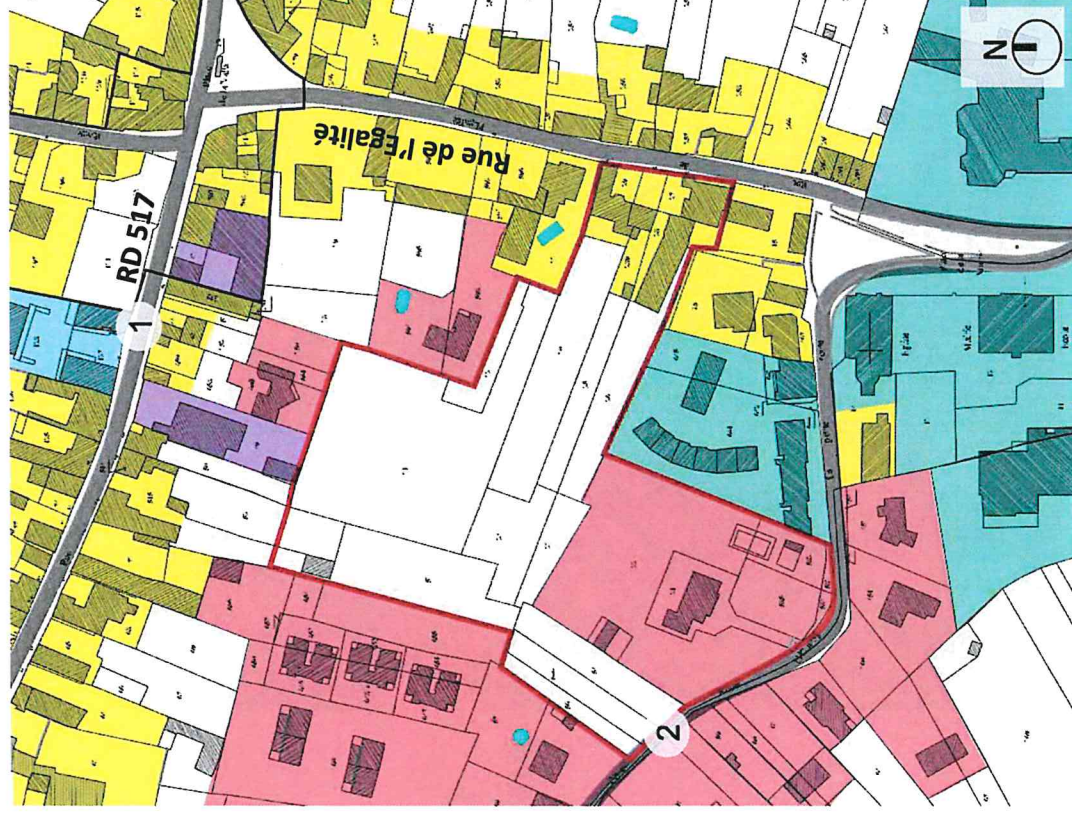
- Secteur bordé par la voie principale (RD 517) et la rue de l'Egalité
- Secteur enclavé
- Réseau piéton et cycle déficient.

Bâti

- Bâti traditionnel le long des voies structurantes (réseau primaire et secondaire).
- Bâti récent le long de la Petite Route et en fond de jardin du tissu ancien.

Environnement

- Risque faible de glissement de terrain (constructibilité non soumise à dispositions particulières vis-à-vis des mouvements de terrain)
- Espace de respiration au sein des secteurs urbains denses.
- Zone D du PEB (isolation phonique obligatoire).

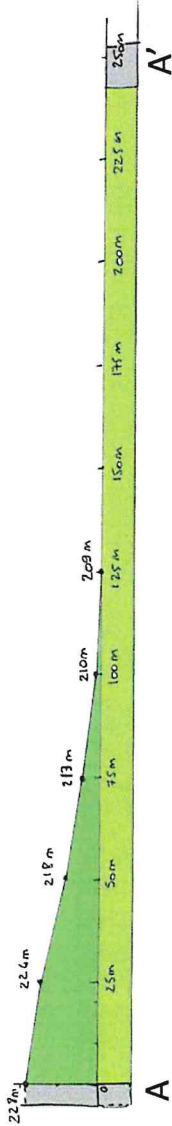
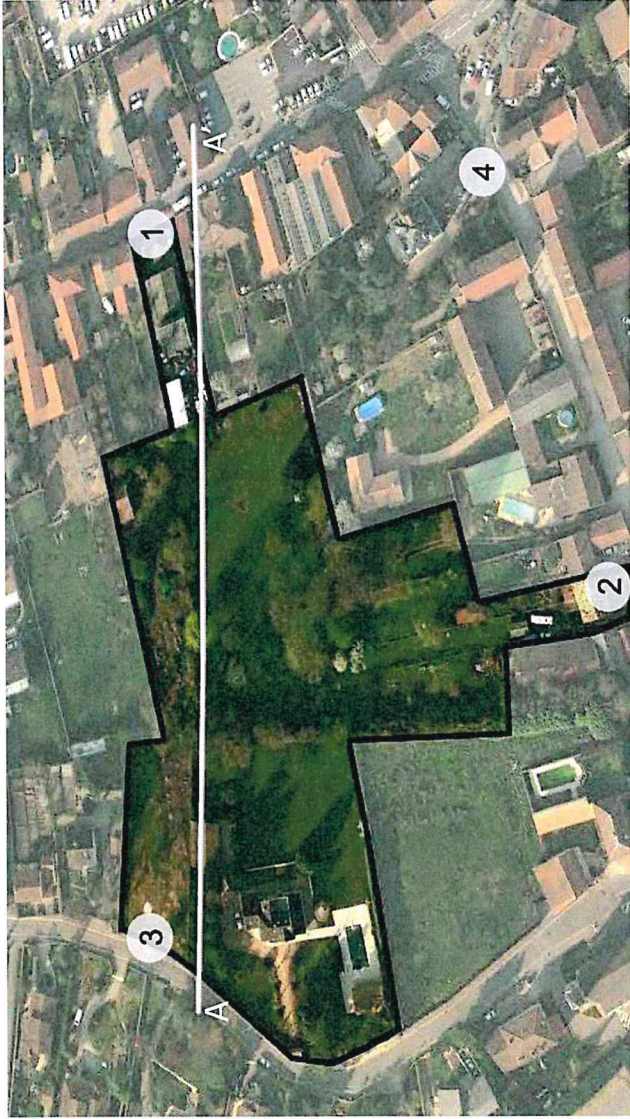


- Tissu ancien (R+1, R+2)
- Tissu récent (R+1)
- Tissu récent (collectif R+1, R+2)
- Activités économiques
- Pôle d'équipement
- Voirie existante
- Périmètre OAP - secteur 1



LES SECTEURS

Secteur 2 : habitat, et voie douce



Etat des lieux

Paysage

- Forte présence du végétal à travers les jardins privés, les boisements et la haie.
- Relief (talus)



Objectifs

Créer de nouveaux logements diversifiés et relier les centralités communales:

- ✓ Densifier le cœur d'îlot par un panachage du bâti.
- ✓ Désenclaver le secteur pour le rendre accessible aux piétons et vélos.
- ✓ Préserver le caractère paysager des jardins.

Secteur 2 : habitat, et voie douce

Orientations d'aménagement

Vocation

- Secteur d'habitat mixte et de liaison verte (cycle et piéton) entre les centralités majeures de la commune.

Parti d'aménagement

- Réalisation de petits collectifs, intermédiaires et individuels.
- Préservation des masses arborées présentes sur le secteur et confortement de l'ambiance de parc et jardin.
- Traitement des franges et limites (haie composée d'essence locales (strate arborée et/ou arbustive avec un minimum de 4 essences).

Forme urbaine

- Z1 : Collectif en R+2+Comble ou attique
- Z2: Individuel en R+1 maximum
- Z3: Intermédiaire et individuel dense en R+2+ comble ou R+1+attique

Desserte viaire, accessibilité

- Aménagement d'une promenade verte reliant la nouvelle place de la Bascule (via la RD 517) au pôle d'équipement de la mairie, assurant une continuité piétonne et cycle entre les pôles structurants de la commune.
- Création d'une voie principale en sens unique (Sud/Nord) de type venelle pour limiter le trafic.

Stationnement

- Poches de stationnement mutualisées pour les résidents et visiteurs.

Orientations d'aménagement

Environnement

- Gestion du ruissellement en lien avec le relief.
- Accompagner les cheminements doux d'une trame herbacée et/ou arborée.
- Privilégier les essences locales.
- Perméabilité des clôtures.
- Privilégier les revêtements poreux, limitant le ruissellement.
- Orientation N/S du bâti autant que possible.
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet (rétention/infiltration)
- Mise en place de locaux pour le tri des déchets et garantir le passage et les manœuvres des engins de collecte.

Programme et échéance

Nombre de logement et densité: estimation

- Une soixantaine de logements dont:
 - Environ 50 en collectifs et intermédiaires
 - Une dizaine en intermédiaire et individuel.

Servitude particulière

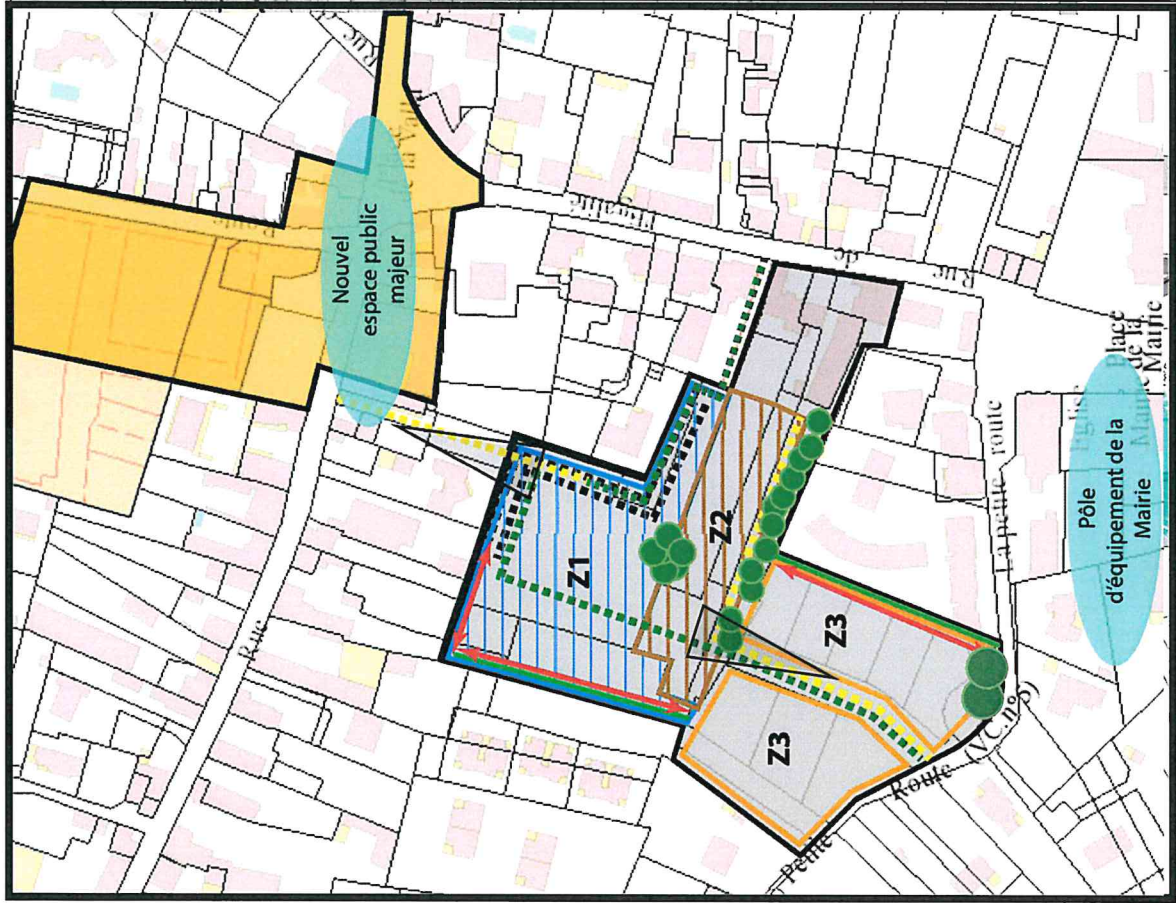
- Secteur couvert par une servitude de mixité sociale : il sera exigé pour toute opération de construction comportant au minimum 500 m² de surface de plancher de consacrer 20% de logements locatifs aidés. La collectivité pourra exiger un maximum de 25% de logements locatifs aidés.

Échéance















- moyen terme

LES SECTEURS

Secteur 2 : habitat, et voie douce



Légende

	Périmètre de l'OAP
	Habitat individuel, intermédiaire, et collectif
	Masses arborées existantes / parcs et jardins (Cf. Règlement : article L.123 -1-5 III 2 ° du CU)
	Traiter les limites
	Bâti : recul minimum 10 m par rapport à la limite de propriété
	Bâti : recul minimum h/2 (limites de propriété)
	Voie de desserte existante
	Voie de desserte à créer
	Hypothèse de liaison
	Voie piétonne et cycle à créer
	RD 517 à requalifier
	Espace public requalifié + création d'une place
	Centralité communales
	Préservation de cônes de vue

