

COMMUNE DE LA BUISSE

MODIFICATION N° 1 DU PLU

Document après
modification

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal
en date du :

Cachet de la Mairie et signature :

3

Orientations d'aménagement et
de programmation

Dossier d'approbation

Sommaire

PREAMBULE2

CENTRE BOURG : CONSTITUTION D'UNE TRAME VERTE3

CHANTABOT6

RUE DES ECOLES.....12

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION20

Préambule

Définition des orientations d'aménagement et de programmation :

▪ Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme - Extrait :

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

▪ Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme - Extrait :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Dans le cas de LA BUISSE, ces orientations concernent :

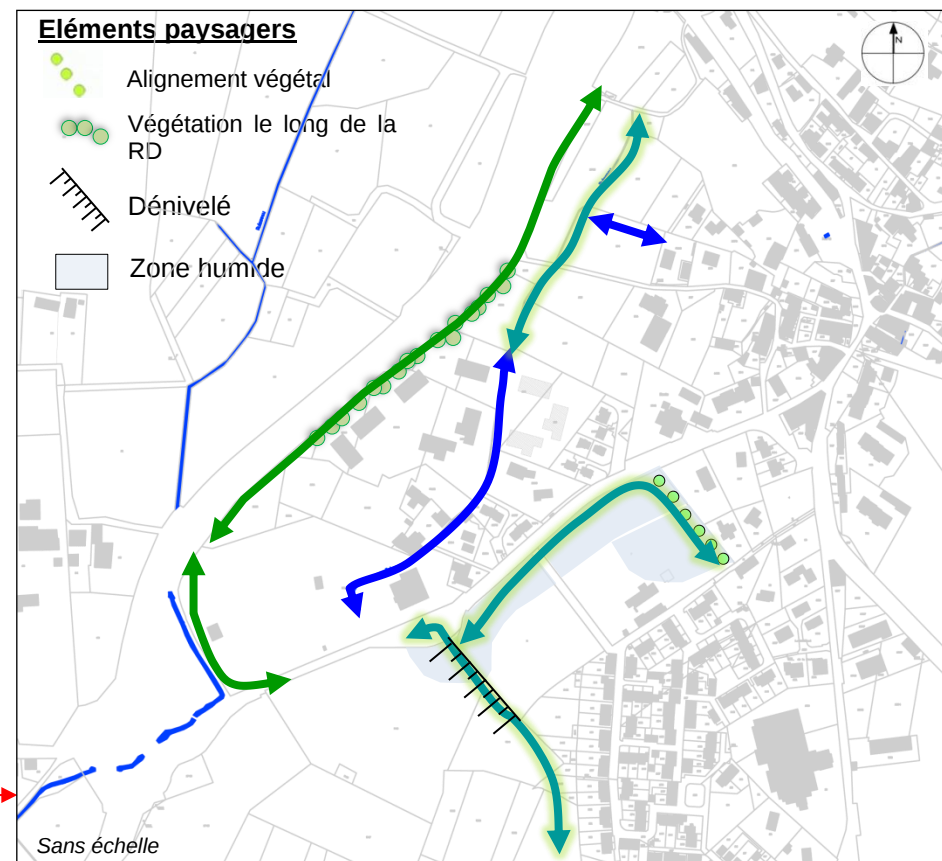
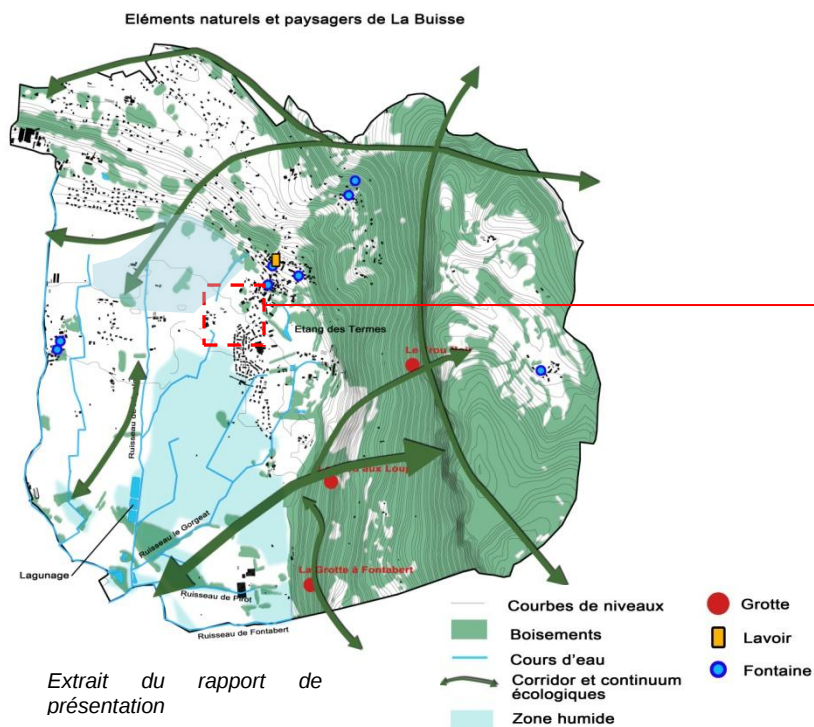
- **Le Centre Bourg** avec la constitution d'une trame verte,
- **Chantabot**, création d'un quartier d'habitat,
- **La rue des Ecoles**, création d'un quartier d'habitat.

CENTRE BOURG : CONSTITUTION D'UNE TRAME VERTE

LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT :

En termes de paysage :

- **Constituer une trame verte et bleue** qui cherchera à tirer parti des caractéristiques et des atouts du site existant (zone humide, alignement de vergers, ...) pour développer, d'une part, un maillage complet d'espaces végétalisés et, d'autre part, un réseau de collecte et de drainage pertinent des eaux pluviales ;
- **Intégrer ces trames au projet de développement urbain** sur les secteurs de « Chantabot » et de la « rue des Ecoles » ;
- **Utiliser la trame verte existante et la renforcer** pour maintenir la qualité de l'entrée de ville sur la RD121 ;
- **Préserver le cadre paysager** le long de la Rue des Ecoles.



- ↔ Trame bleue
 ↔ Trame verte à maintenir et renforcer
 ↔ Trame liée au caractère de la zone humide
 — Cours d'eau

L'orientation d'aménagement se traduit par :



Affirmer le caractère agricole et végétal le long de la route départementale.

Appuyer le cours d'eau existant et compléter son accompagnement végétal (Trame verte) dans le cadre du développement du quartier de Chantabot.

Préserver (ou recomposer) l'alignement participant à la trame verte et l'associer à une vocation de déplacement, d'agrément.

Composer le végétal dans une trame forte de l'espace public : maintien de la zone humide et de ses caractéristiques.

A terme, utiliser la topographie comme un atout : composante paysagère, gestion des eaux pluviales.

CHANTABOT

SITUATION URBAINE ET CONTEXTE



Superficie de la zone : **2,30 ha**

Zone à vocation d'habitat de **formes intermédiaires et individuelles**

Perspectives : jusqu'à **30 logements**

CONTEXTE

- Site localisé en entrée de ville, vue depuis la RD121,
- Site qui s'inscrit dans un secteur au développement récent sous forme de lotissements et de logements collectifs,
- Site localisé à proximité :
 - des équipements scolaires, sportifs et culturels,
 - des commerces et services.

ENJEUX

- Organiser le développement du secteur en lien avec la perspective de l'entrée de ville depuis la RD121.
- Réorganiser les déplacements modes doux, et plus largement l'accès au quartier, en lien avec la salle socio-éducative à proximité.
- Favoriser la mise en œuvre de la mixité sociale.
- Prolonger et préserver la trame verte.

L'orientation d'aménagement et de programmation, détaillée dans les pages suivantes, compose :

- 1- la trame verte,
- 2- l'orientation et la composition urbaine,
- 3- les voies et accès.

1 - La trame verte

- Préserver la trame verte et la renforcer en lien avec la présence de la zone humide et du ruisseau



Zone humide : mettre en place des mesures de compensation liées à la disparition de la zone humide



Trame verte à préserver dans un premier temps en zonage agricole puis à renforcer



Continuité verte autour du ruisseau et fossés
Renforcement de l'accompagnement végétal

- Prolonger la trame verte au sein du quartier



Prolongement de la trame verte au travers des clôtures végétales composées d'essences mixtes



2 - L'orientation et la composition urbaine



- Organisation en terrasses du centre bourg
- Avec des façades de bâtiments (pas de pignons aveugles)
- Une silhouette du centre bourg cohérente,
- Une qualité de l'entrée de ville qui se lit à l'échelle du grand paysage.

- Prolonger la structure bâtie liée à l'implantation des constructions du centre bourg sur le nouveau quartier, en respectant les lignes de faîtage.
- Garantir une inscription dans le grand paysage en harmonisant les hauteurs avec celles existantes afin de maintenir la perspective sur le centre bourg.
- Organiser l'implantation au regard des nuisances sonores.



3 - Voie et accès : organiser la desserte

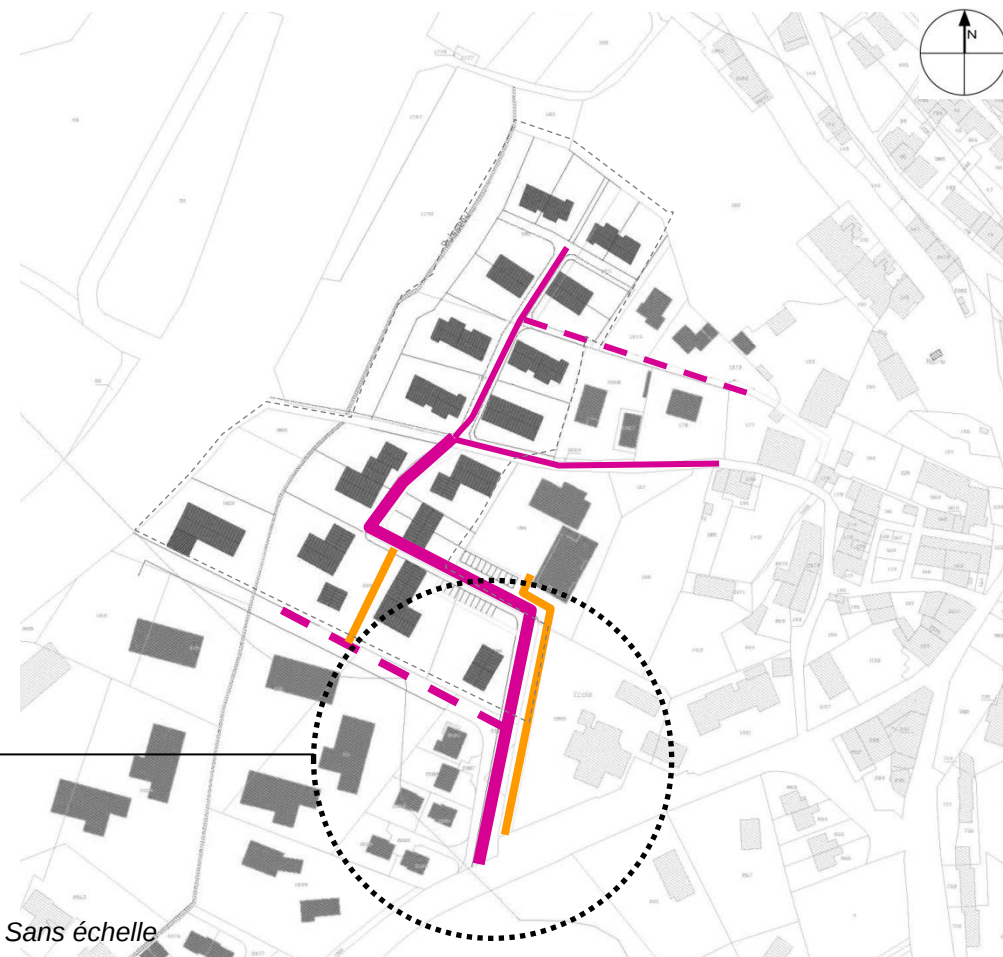
Voiries à créer

-  Voirie principale alimentant le quartier
-  Voirie secondaire destinée à l'usage principal des riverains
-  Voirie privée
-  Cheminement modes doux

- Préserver les rues du centre bourg, notamment la rue de Chantabot, d'une circulation importante.

Réorganisation des accès :

- Mutualisation de l'accès à La Marelle, à Chantabot et à la salle socio-éducative ;
- Transformation de la voie actuelle de desserte de la salle socio-éducative en voie modes doux.



SYNTHESE DE L'ORIENTATION :**EN TERMES DE STRUCTURATION URBAINE**

- Organiser le développement du secteur de manière à prolonger la structure bâtie du centre bourg,
- N'autoriser sur le site que des volumétries de construction ne dépassant pas R+1+c afin de tenir compte du contexte topographique, de son positionnement urbain et ainsi garantir l'insertion du projet à l'échelle du bourg,
- Disposer globalement les constructions en alignement le long des voies afin de constituer une rue et en respectant les lignes de faîtage,
- Préserver la qualité de l'entrée de ville.

EN TERMES DE PROGRAMME

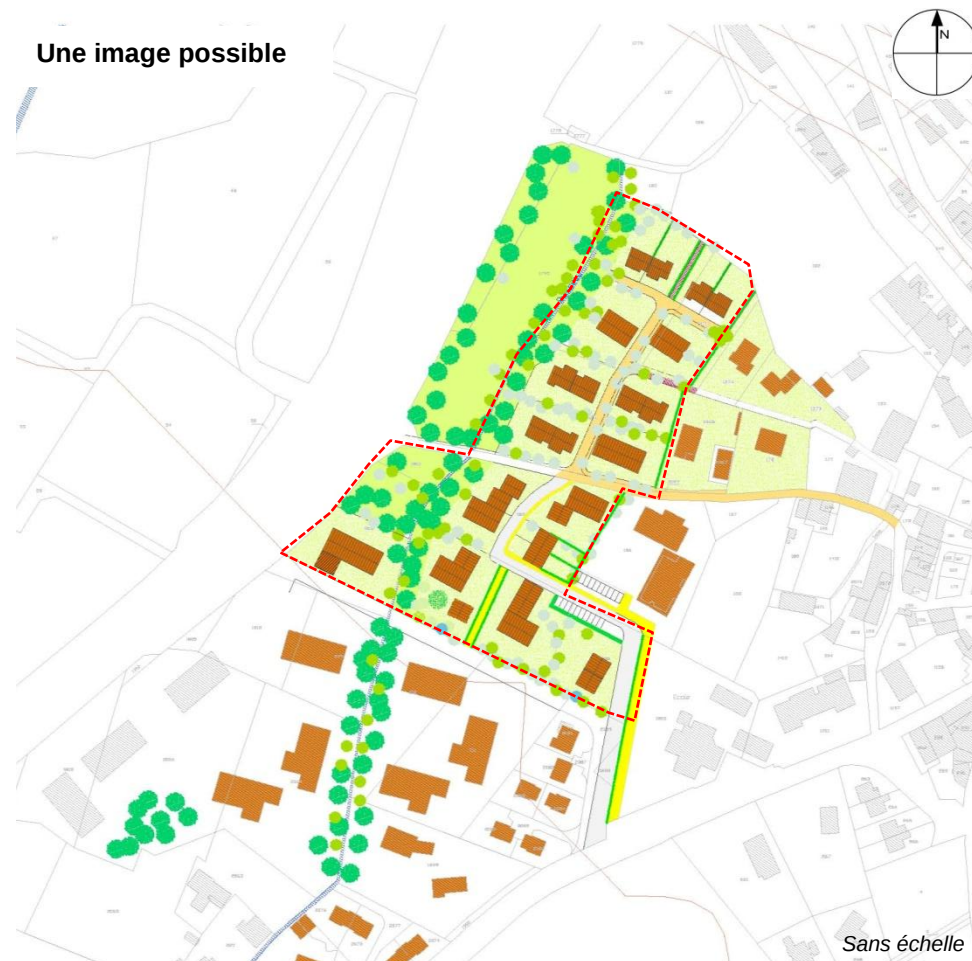
- Permettre la réalisation d'environ 30 logements de formes intermédiaires et/ou individuelles sur le site,
- Favoriser la mixité sociale : la Commune a délimité une servitude au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme pour la mixité sociale. L'opération devra mettre en œuvre 25% de logements sociaux minimum.
- Favoriser une transition "douce" entre le tissu pavillonnaire existant et les futures constructions.

EN TERMES DE PAYSAGE

- Préserver et renforcer la trame verte existante notamment autour du ruisseau,
- Prolonger la trame verte dans le quartier.

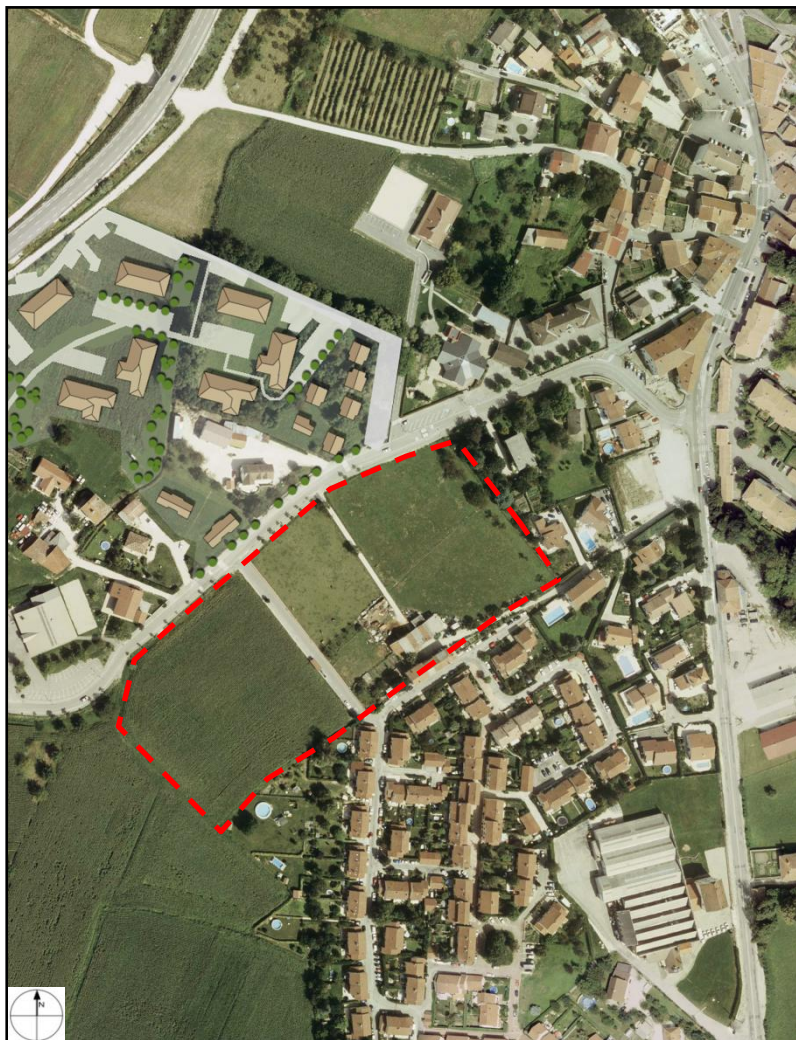
EN TERMES DE VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS

- Créer un accès modes doux sécurisé à la salle socio-éducative,
- Préserver les rues du centre bourg d'un trafic important en réorganisant les accès au quartier.

Une image possible

RUE DES ECOLES

SITUATION URBAINE ET CONTEXTE



CONTEXTE

- Site qui s'inscrit dans un secteur au développement récent sous forme de lotissements et de logements collectifs,
- Site localisé à proximité :
 - des équipements scolaires, sportifs et culturels,
 - du centre du bourg,
 - des services et commerces.

ENJEUX

- Densifier ce secteur,
- Intégrer l'urbanisation à son environnement comme transition entre la zone pavillonnaire et la zone d'habitat collectif,
- Prendre en compte les caractéristiques environnementales du site, avec la présence d'une zone humide,
- Affirmer le caractère urbain.

Superficie de la zone : **2,7 ha**

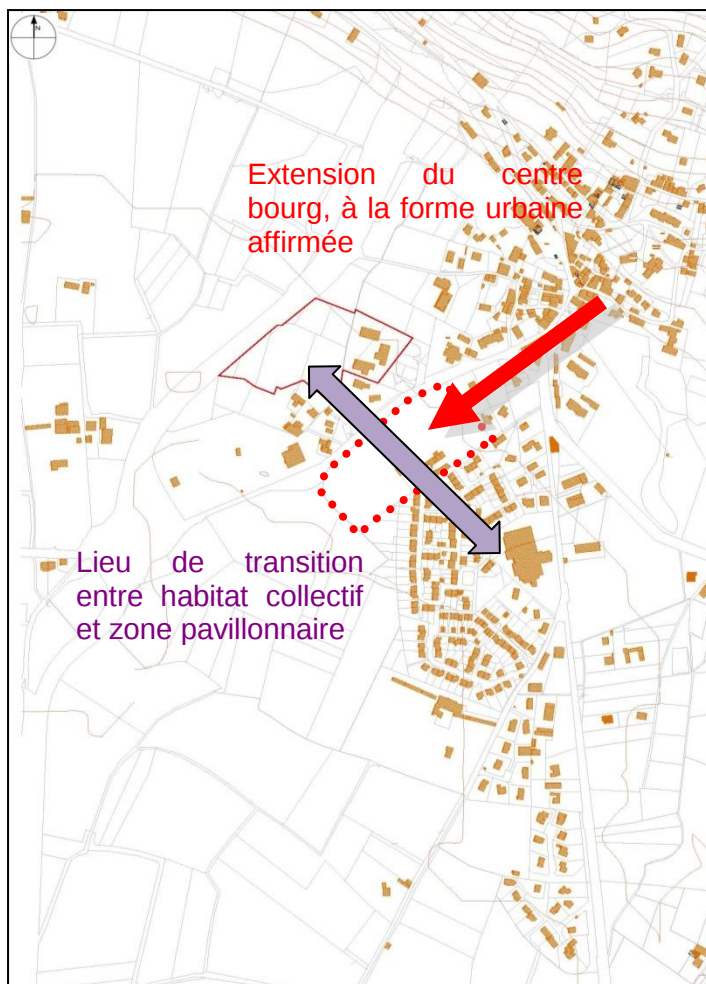
Zone à vocation d'habitat de formes intermédiaires et petits collectifs

Perspectives **environ 60 logements**

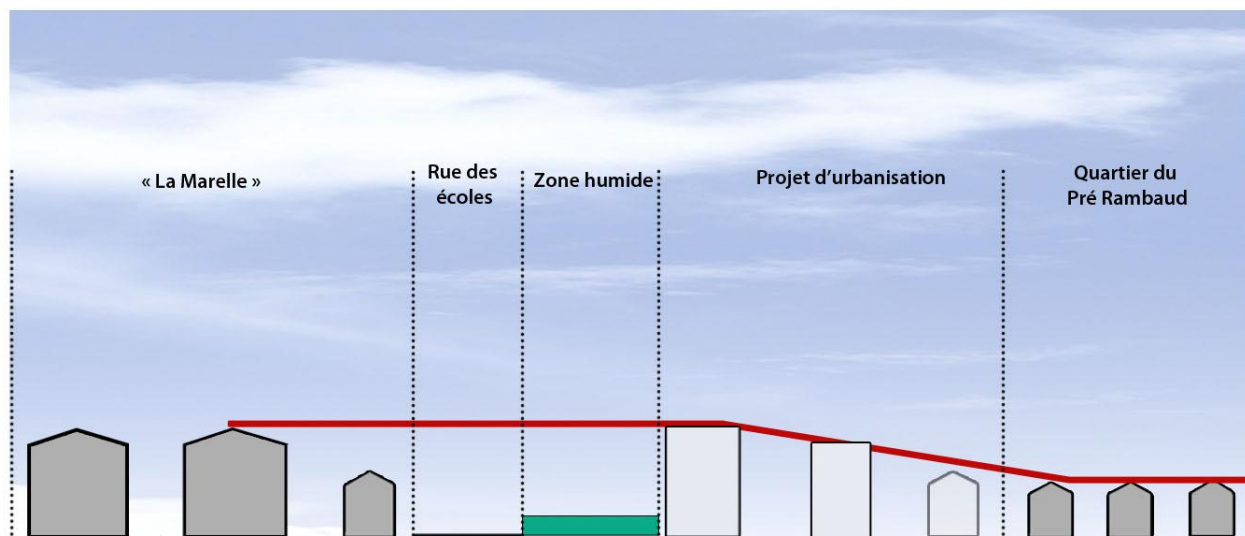
L'orientation d'aménagement et de programmation, détaillée dans les pages suivantes, compose :

- 1- la transition typologique,
- 2- a- le paysage et la structure bâtie - coté rue des Ecoles,
b- le paysage et la structure bâtie - coté Pré Rambaud,
- 3- la zone humide,
- 4- les voies et accès.

1 - La transition typologique



- Traiter la zone à urbaniser comme un espace de transition au sein de l'espace bâti et de continuité des formes urbaines,
- Organiser le bâti avec une hauteur décroissante, respectueuse de l'environnement bâti.



Un projet intégré dans son environnement bâti

2a - Le paysage et la structuration bâtie - côté rue des Ecoles

▪ Réduire l'impact sur la zone humide

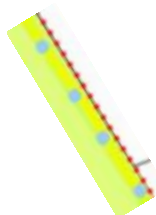


Préserver la zone humide le long de la rue des Ecoles et au Nord-Est du tènement.



Le bâti est en recul : préserver de tout développement urbain la trame bleue composée de la zone humide le long de la rue.

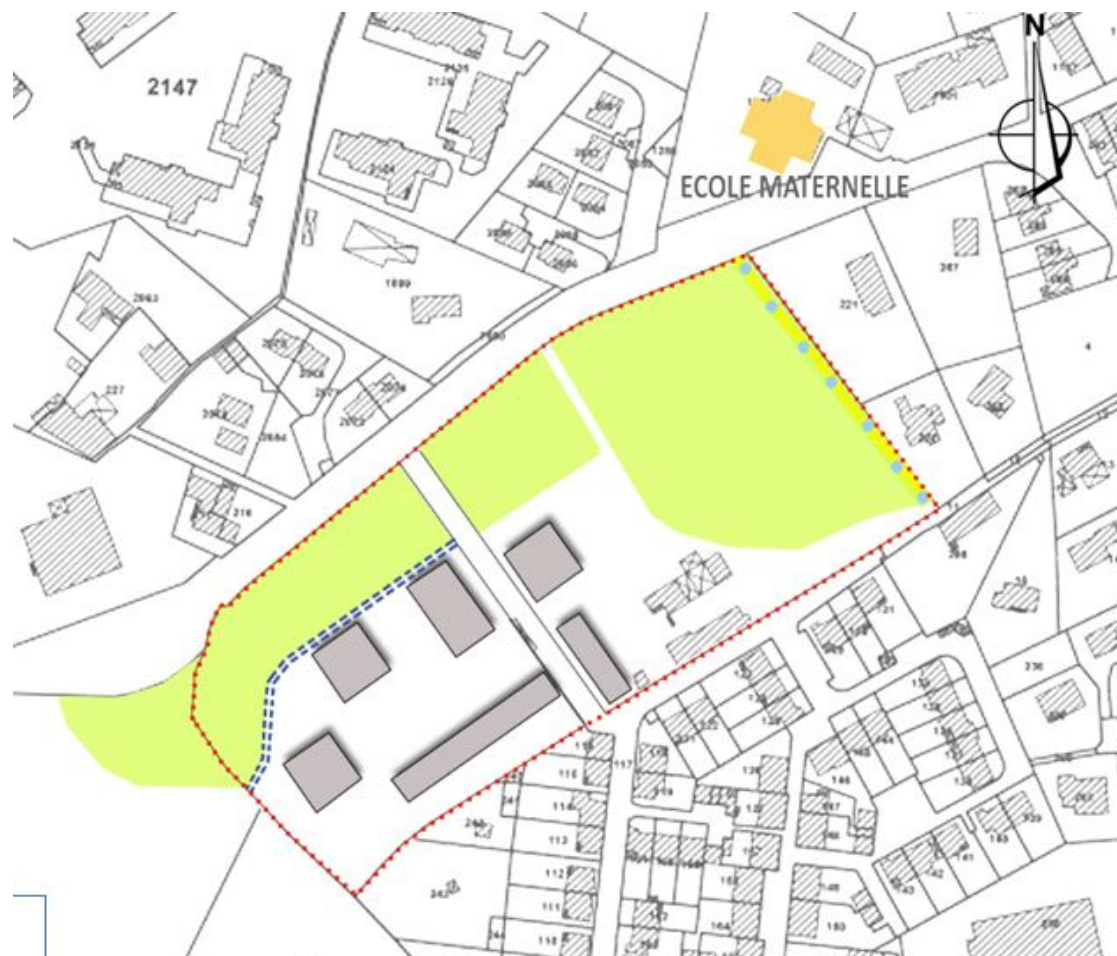
▪ S'appuyer sur la structure paysagère existante



Préserver ou recomposer l'alignement nord-est dans une réflexion de cheminement, d'agrément.

▪ Constituer un front urbain

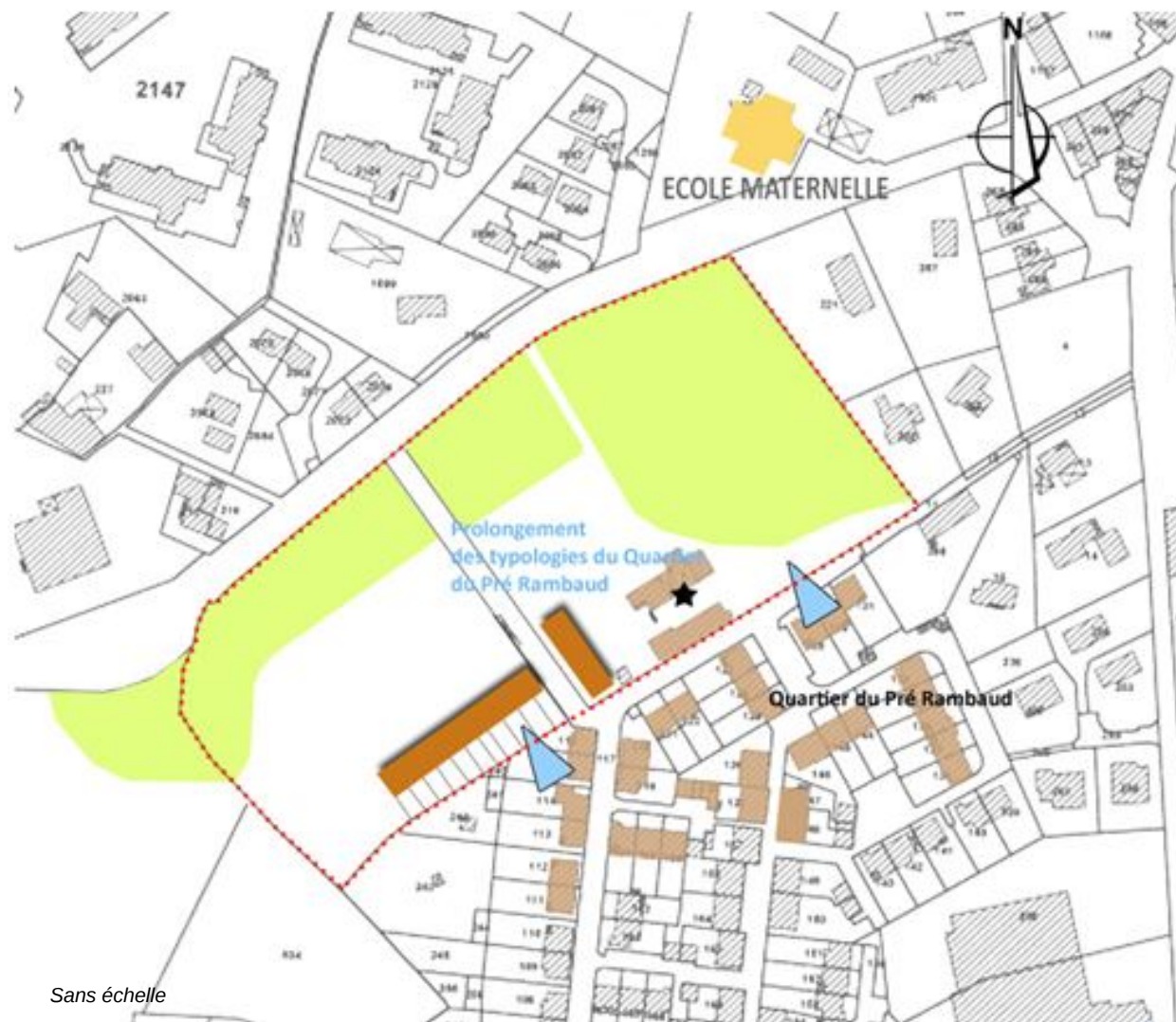
Des hauteurs jusqu'à R+3 pourront être autorisées pour apporter une structuration malgré le recul.



Sans échelle

2b - La typologie côté Pré Rambaud

- Prolonger la forme urbaine du Pré Rambaud par la mise en œuvre de maisons jumelées (en bande) afin d'assurer une continuité et intégration urbaine.
- ★ L'organisation de la zone prévoit le maintien du bâti existant. Dans le cas de sa disparition, les formes bâties mises en œuvre devront s'inscrire dans la continuité citée ci-dessus.



3 - La zone humide

■ Sa préservation

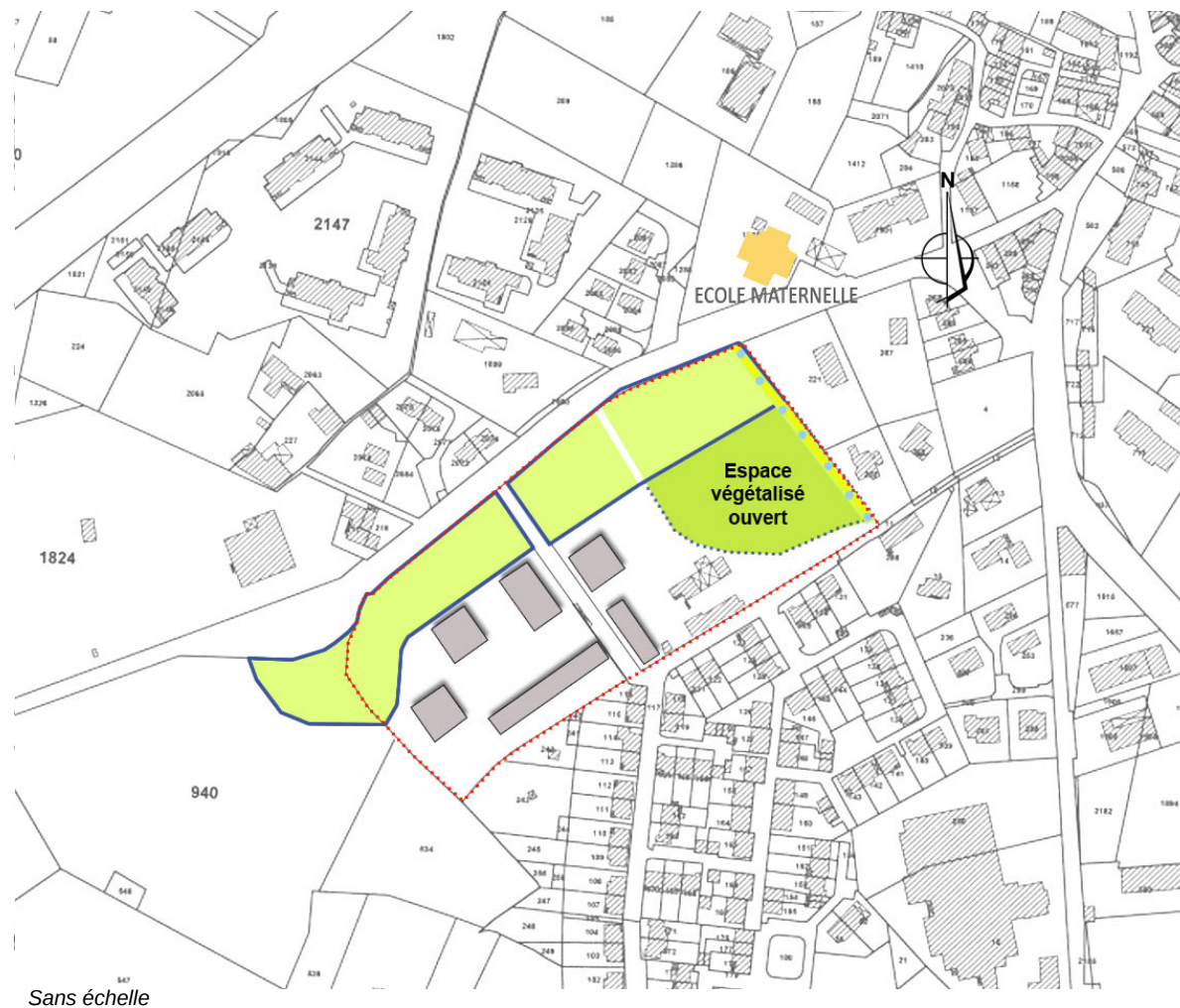
- 1 - au sud-ouest de la rue de l'Isère ; la zone humide se prolonge sur la zone agricole.
- 2 - au nord-est de la rue de l'Isère ; la zone humide est maintenue le long de la rue des Ecoles.

■ Son évolution

- 3 - Une partie de la zone humide est préservée des constructions et accueillera un espace végétalisé ouvert.

■ Un impact maîtrisé

L'impact est maîtrisé avec le maintien de plus de 60% de la zone humide.



4 - Voie et accès : afficher une hiérarchie

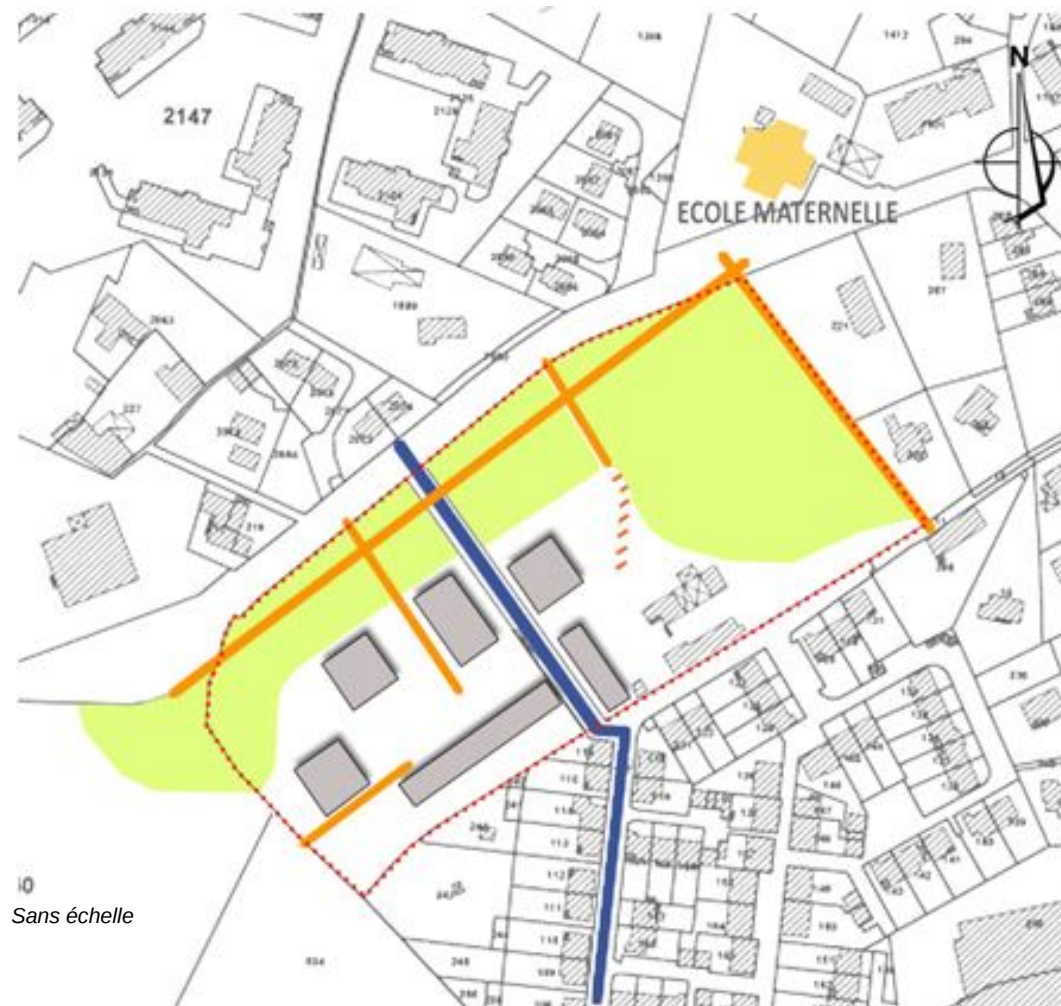
■ Hiérarchiser le réseau :

Le réseau principal s'appuie sur la rue de l'Isère (également accès au quartier du Pré Rambaud) ; Cet axe nécessitera des aménagements complémentaires notamment en faveur des modes doux.

Des typologies de voies différentes devront être proposées comme par exemple des voies mixtes piéton - voiture. Ces voies seront positionnées en cohérence avec les cheminements piétons.

■ Organiser les liaisons douces

Ouvrir le quartier au travers des liaisons modes doux vers la rue des Ecoles et ses équipements, selon la faisabilité et la préservation de la zone humide. Assurer une connexion et une cohérence entre les différents chemins créés.



Sans échelle

SYNTHESE DE L'ORIENTATION

EN TERMES DE STRUCTURATION URBAINE

- Organiser le développement du secteur de manière à prolonger la structure bâtie liée à la typologie des constructions,
- N'autoriser sur le site que des volumétries de construction adaptées au volume bâti existant,

EN TERMES DE PROGRAMME

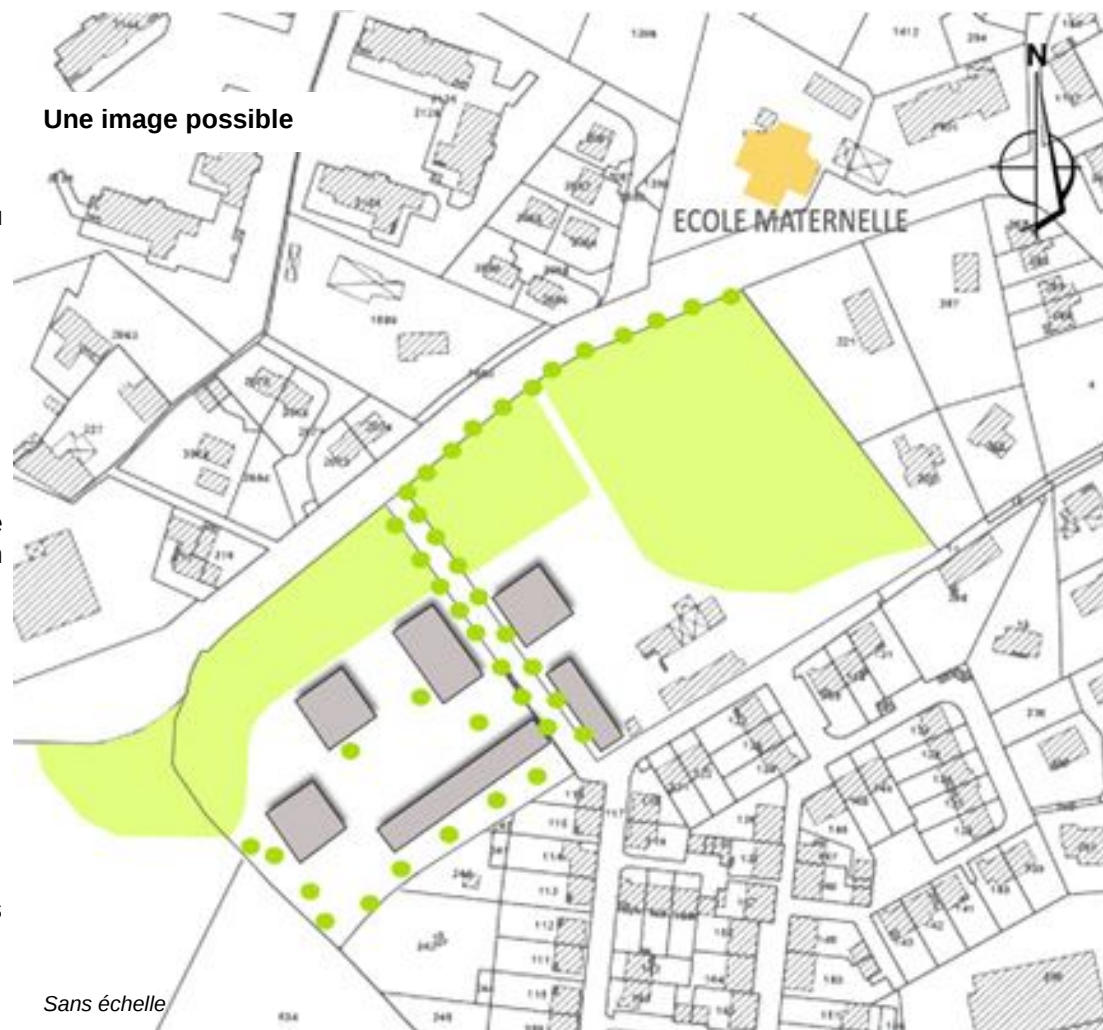
- Permettre jusqu'à environ 60 logements de formes intermédiaires et de petits collectifs sur le site,
- Favoriser la mixité sociale : la Commune a délimité une servitude au titre de l'article L.123-2b° du Code de l'Urbanisme pour la mixité sociale. L'opération devra mettre en œuvre 30% de logements sociaux minimum.

EN TERMES DE PAYSAGE

- Protéger et valoriser la zone humide, faire évoluer la zone humide à l'est du tènement en espace vert végétalisé
- Créer un accompagnement végétal cohérent avec l'histoire du site (vergers, zone humide).

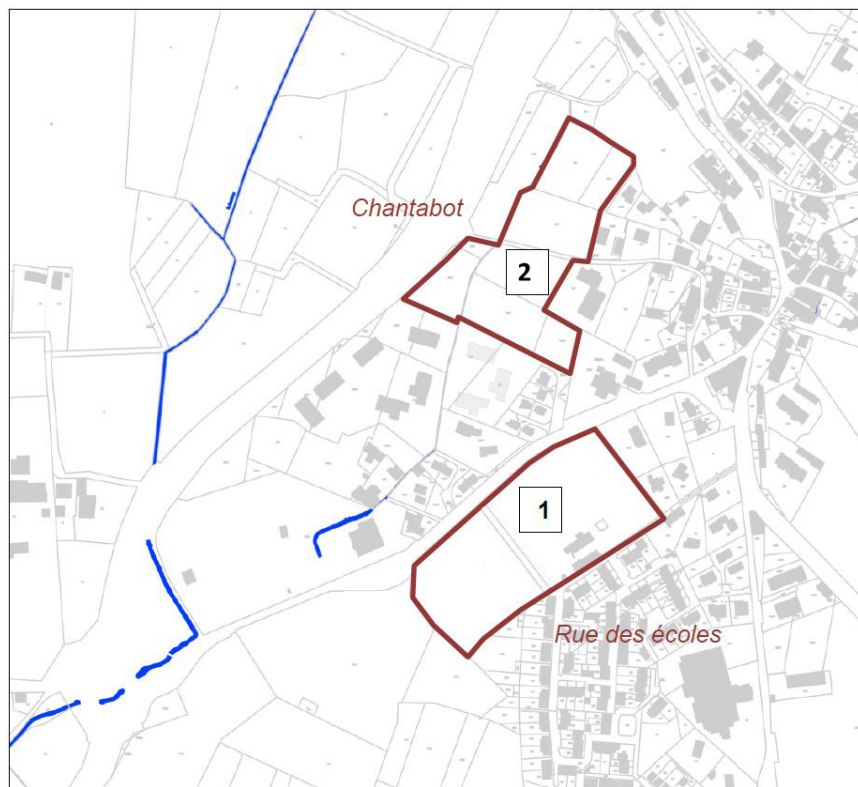
EN TERMES DE VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS

- Etablir une continuité des cheminements piétons entre les futures constructions et les quartiers environnants.



ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Localisation des zones d'urbanisation future



1

D'ici 3 ans, ouverture à l'urbanisation de la partie sud l'OAP de la rue des Ecoles. Possibilité de réaliser cette urbanisation en deux étapes sous réserve des équipements à réaliser pour l'ensemble du tènement :

- extension du réseau d'eau,
- extension du réseau d'assainissement eaux usées,
- identification du mode de gestion des eaux pluviales (noues, bassin, ...)

2

Au delà de 5 ans, ouverture à l'urbanisation de la zone de Chantabot.

Equipements à réaliser :

- § modification des conditions d'accès aux équipements existants,
- § extension du réseau d'eau,
- § extension du réseau d'assainissement eaux usées,
- § identification du mode de gestion des eaux pluviales (noues, bassin, ...),

Il est également nécessaire de mettre en place des mesures de compensation suite à la disparition de la zone humide