



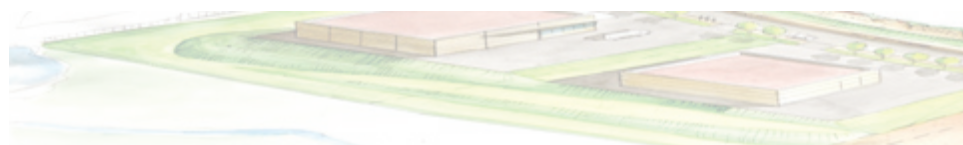
 Département de la Loire
 **Commune de BUSSIÈRES**

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)

PIÈCE N°3: PIÈCES GRAPHIQUES
**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
 ET DE PROGRAMMATION**



Bureau d'études OXYRIA
 Le Plat Coupy
 42270 FOURNEAUX



 P.L.U arrêté le : 21 Avril 2017
 P.L.U approuvé le :


+ **PROPOSITION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P)**

Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) ou le règlement et les annexes.

Définies par les articles R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme, les O.A.P. comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et se déclinent réglementairement sous trois formes depuis Janvier 2016 :

•R.151-6 du Code de l'Urbanisme // O.A.P. SECTORIELLES

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

•R.151-8 du Code de l'Urbanisme // O.A.P. SECTORIELLES D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

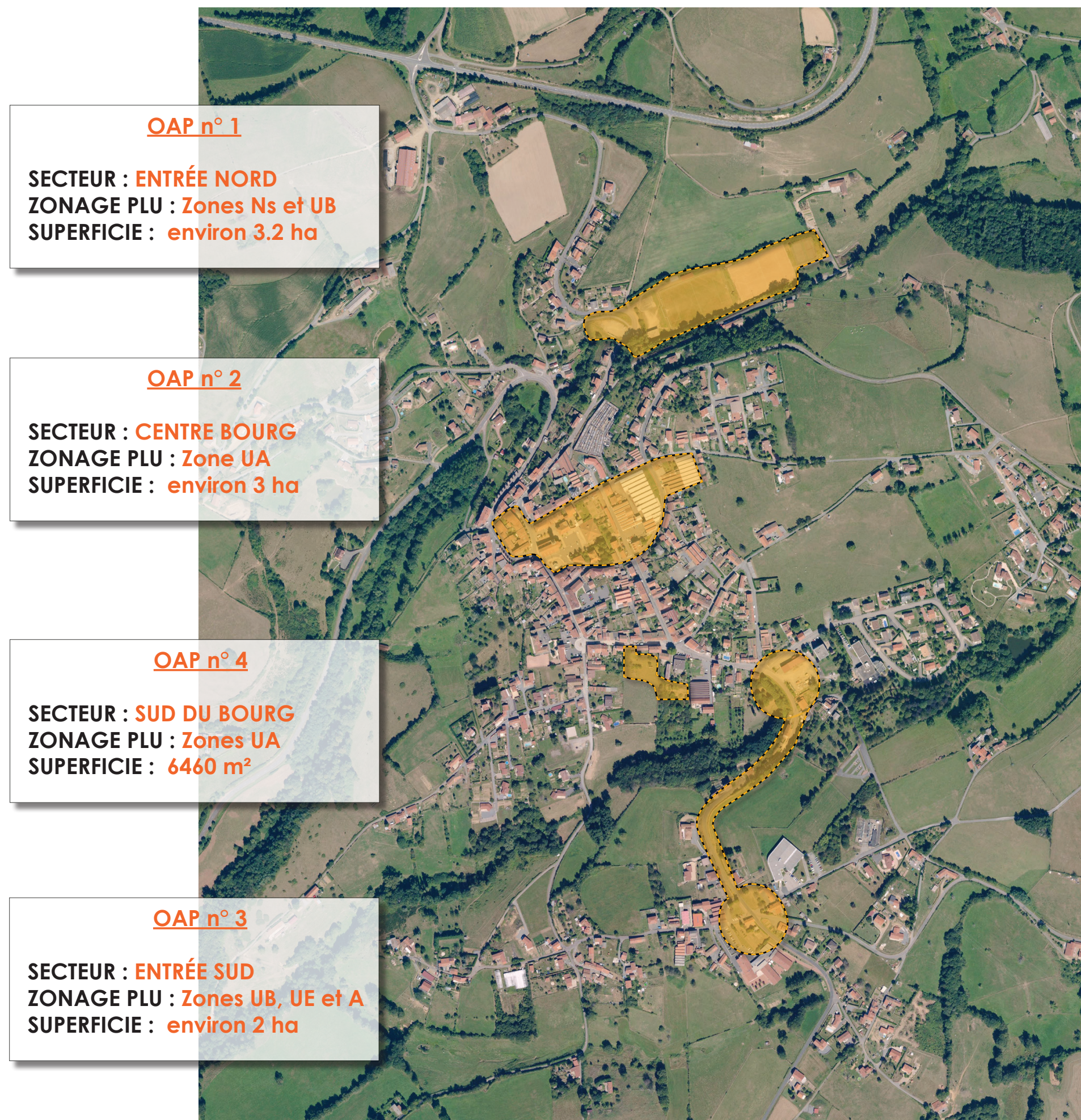
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

•R.151-7 du Code de l'Urbanisme // O.A.P. PATRIMONIALES

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

En lien avec les objectifs fixés par le P.A.D.D., la commune de Bussières a décidé de mettre en place 4 orientations d'aménagement et de programmation. Ces dernières ont pour but la mise en œuvre du projet communal.

+ LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



La commune de Bussières met en place quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des secteurs qui ont été identifiés comme stratégiques.

Ces quatre secteurs se situent sur le centre-bourg et se répartissent de la manière suivante :

- **OAP n° 1 : le secteur « entrée Nord »**, dont le zonage du P.L.U. est à la fois de la zone Ns sur la partie du stade de football et des anciens terrains de tennis, et de la zone UB sur la Place Jean Bouin.

Ce secteur représente une superficie de environ 3.4 ha et à vocation à s'ouvrir, à se connecter vers le centre du bourg de Bussières.

- **OAP n° 2 : le secteur « centre bourg »**, dont le zonage du P.L.U est de la zone UA.

Ce secteur représente une superficie de environ 3 ha et à vocation à poursuivre les aménagements entamés sur le centre bourg (sécurisation des piétons, requalification de certains secteurs,...).

- **OAP n°3 : le secteur « entrée Sud »**, dont le zonage du P.L.U. est réparti entre de la zone UB, UE et A.

Ce secteur représente une superficie de 2 ha et à vocation à poursuivre l'aménagement du carrefour Sud (Rue Antoine Dupuy) en direction de l'entrée Sud de Bussières (Monceau/Liange), en connectant ces deux espaces par des cheminements piétons.

- **OAP n°4 : le secteur « Sud du bourg »**, dont le zonage du P.L.U. est la zone UA. Ce secteur mesure 6460 m² et a vocation à accueillir 4 logements de type intermédiaires (type T2-T3-T4). L'objectif est ainsi d'épaissir et densifier le bourg, tout en proposant une offre de logement diversifié sur la commune.



La mise en place d'aménagement et le développement de ces quatre secteurs stratégiques sur la commune de Bussières n'impactent pas pour autant les aspects et les objectifs environnementaux que le P.A.D.D. a fixé, notamment à travers son « Axe n°3: promouvoir un développement respectueux de l'environnement, des ressources naturelles et de l'identité communale ».

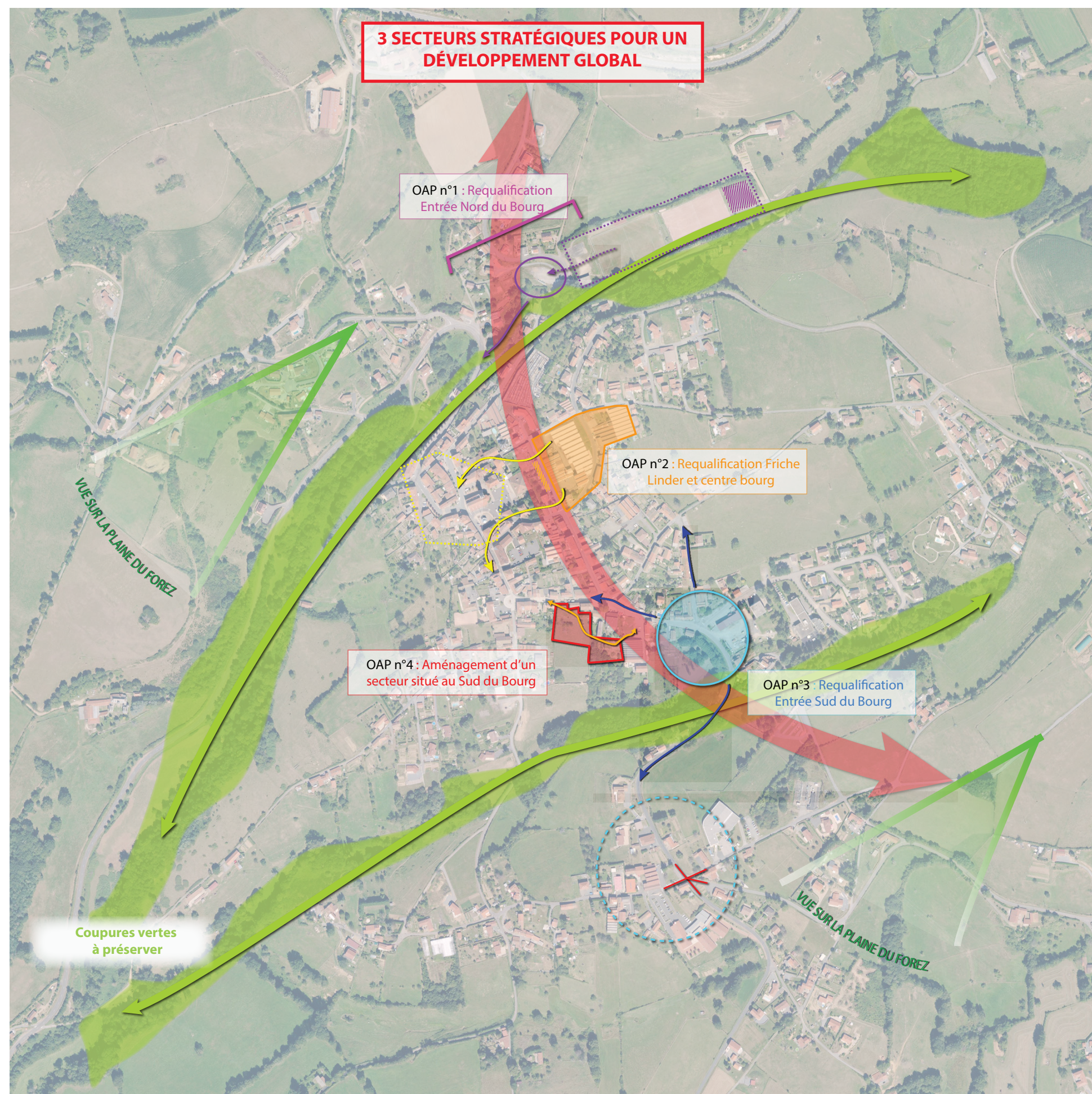
Au contraire, « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage » comme le souligne l'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit donc de préserver les deux grandes coupures vertes identifiées à l'échelle du bourg, en inscrivant des objectifs d'aménagement et de développement dans ces O.A.P. qui protègent les éléments paysagers.

Exemple d'actions favorisant la préservation de l'environnement à travers les trois O.A.P.

- + Préservation des boisements
- + Mise en place de cheminements doux et paysagers
- + Création d'espaces de respiration, de récréation
- + Plantation de végétaux (alignement en entrées de bourg par exemple)
- + Aménagement de stationnements enherbés

+ TROIS ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR UN DÉVELOPPEMENT GLOBAL



Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Bussières.

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Ces trois orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations générales définies au P.A.D.D., à travers ces trois grands axes :

- *Axe n°1: maintenir l'attractivité de la commune de Bussières*
- *Axe n°2: renforcer l'intensité et la qualité de vie du centre-bourg*
- *Axe n°3: promouvoir un développement respectueux de l'environnement, des ressources naturelles et de l'identité communale*

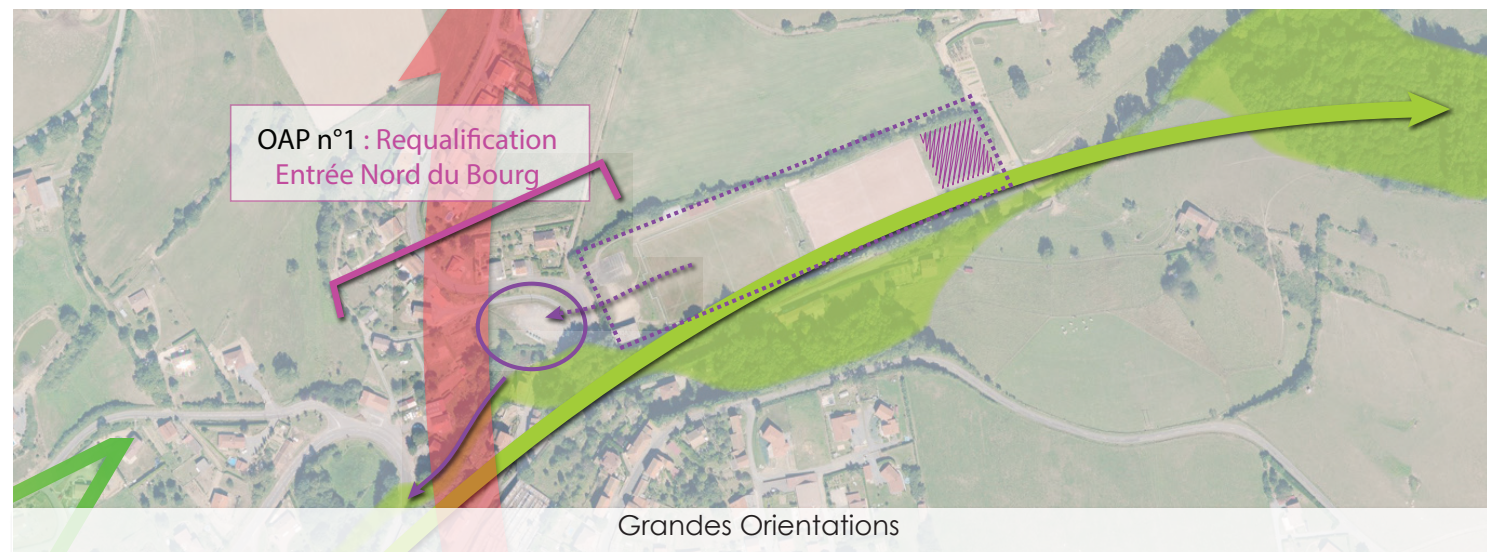
Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

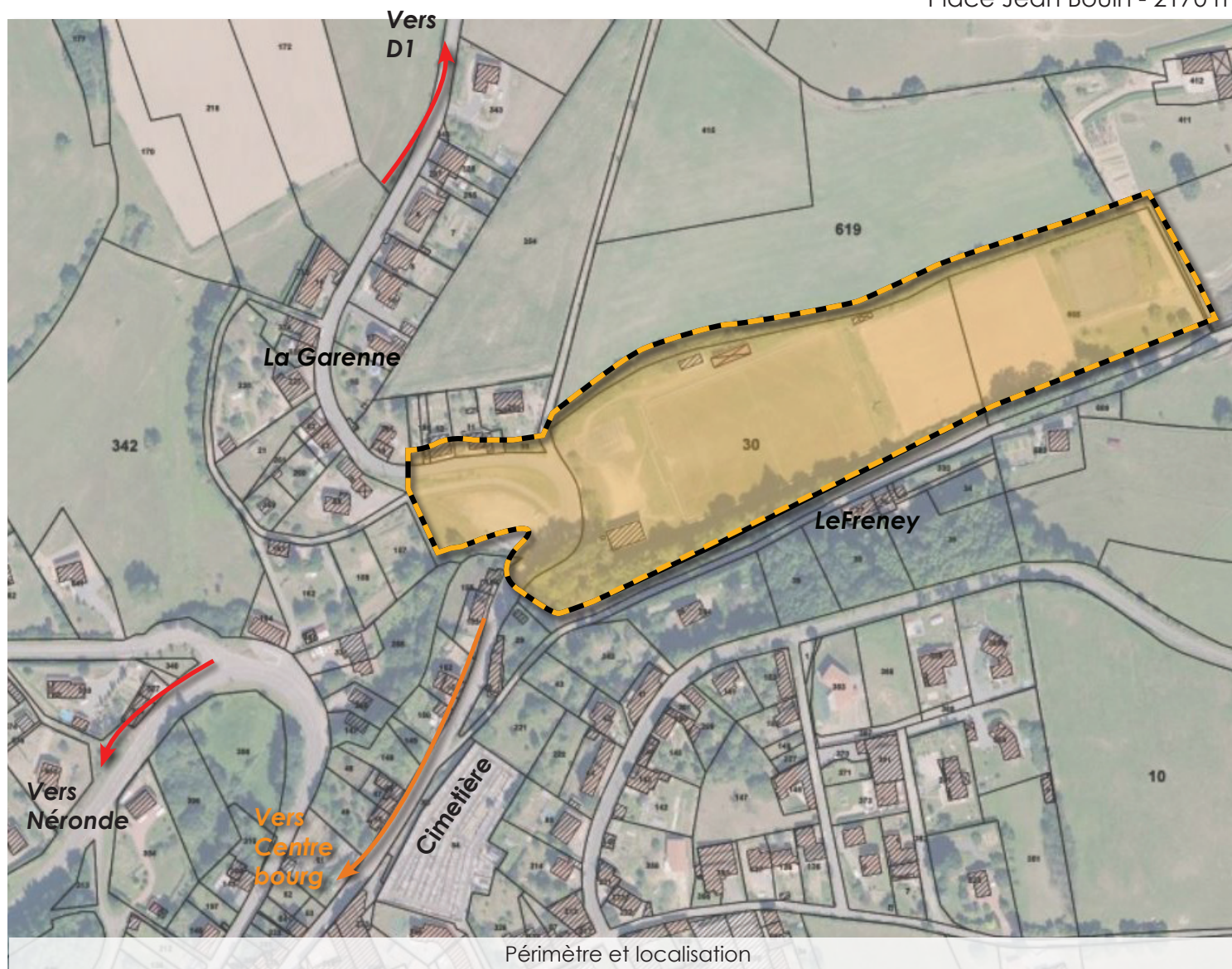
Objectifs de ces quatre O.A.P.

- + Requalification des deux entrées de bourg Nord et Sud
- + Requalification du centre-bourg de Bussières
- + Intégration d'un nouveau quartier au Sud du bourg
- + Intensifier une trame organisatrice globale pour le développement et l'aménagement de la commune

1. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR L'ENTRÉE NORD DE BUSSIÈRES



+ Parcelles concernées
C 665 - 8449 m²
AB 30 - 21 205 m²
Place Jean Bouin - 2170 m²



+ Le site dans son contexte

D'une emprise de 3.2 ha, les parcelles cadastrées C 665, AB 30 et la parcelle qui accueille la Place Jean Bouin constituent l'entrée de bourg Nord de la commune de Bussières. Un espace de loisirs (deux terrains de foot et deux anciens terrains de tennis) a été établi en continuité du virage de la Route départementale n°27 de Vivans à Chambost et fait face à la Place Jean Bouin, qui n'est actuellement pas aménagée. Cette place accueille des conteneurs poubelle au quotidien, et des événements plus ponctuels (ex : les cirques viennent s'y installer). Ce site est entouré au Nord-Ouest par un tissu pavillonnaire La Garenne, des espaces agricoles au Nord, à l'Est et des espaces verts au Sud (Le Rampeau).

+ Les objectifs de ce site

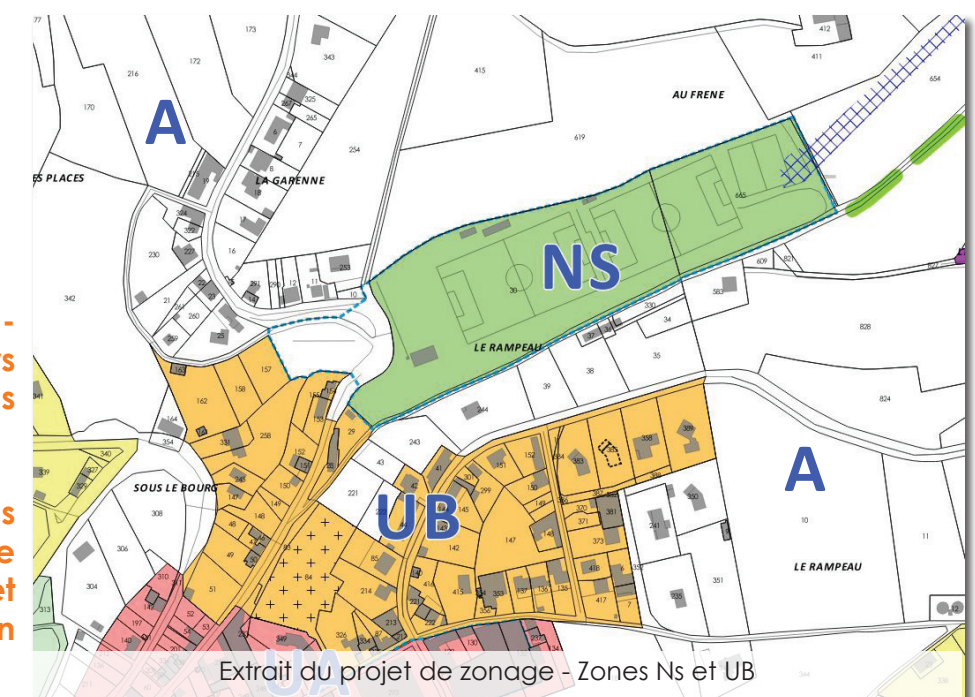
Jouissant d'une proximité avec le centre-bourg, mais pour l'instant détaché de ce dernier, l'objectif de l'aménagement de ce secteur est dans un premier temps de requalifier une entrée Nord de bourg en aménageant et développant la place Jean Bouin, mais aussi en retravaillant l'image des espaces de loisirs ; puis de connecter cet ensemble au centre bourg. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 vise à créer une liaison entre ces deux entités, notamment par la mise en place de cheminements modes doux.

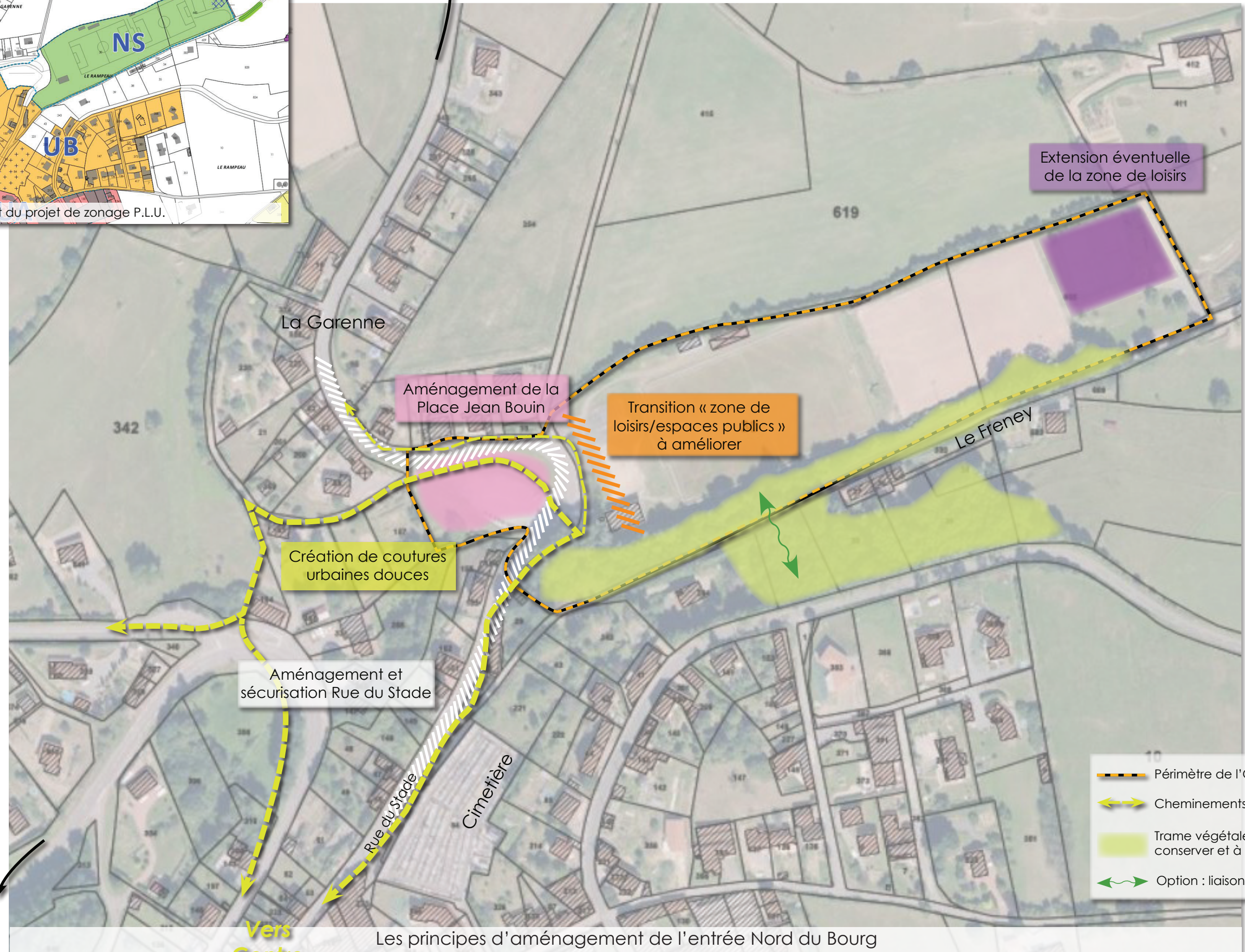
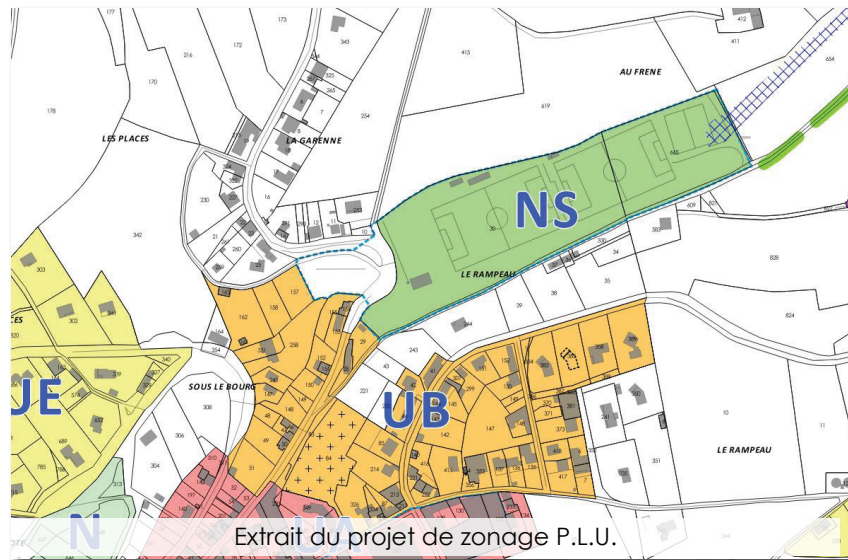


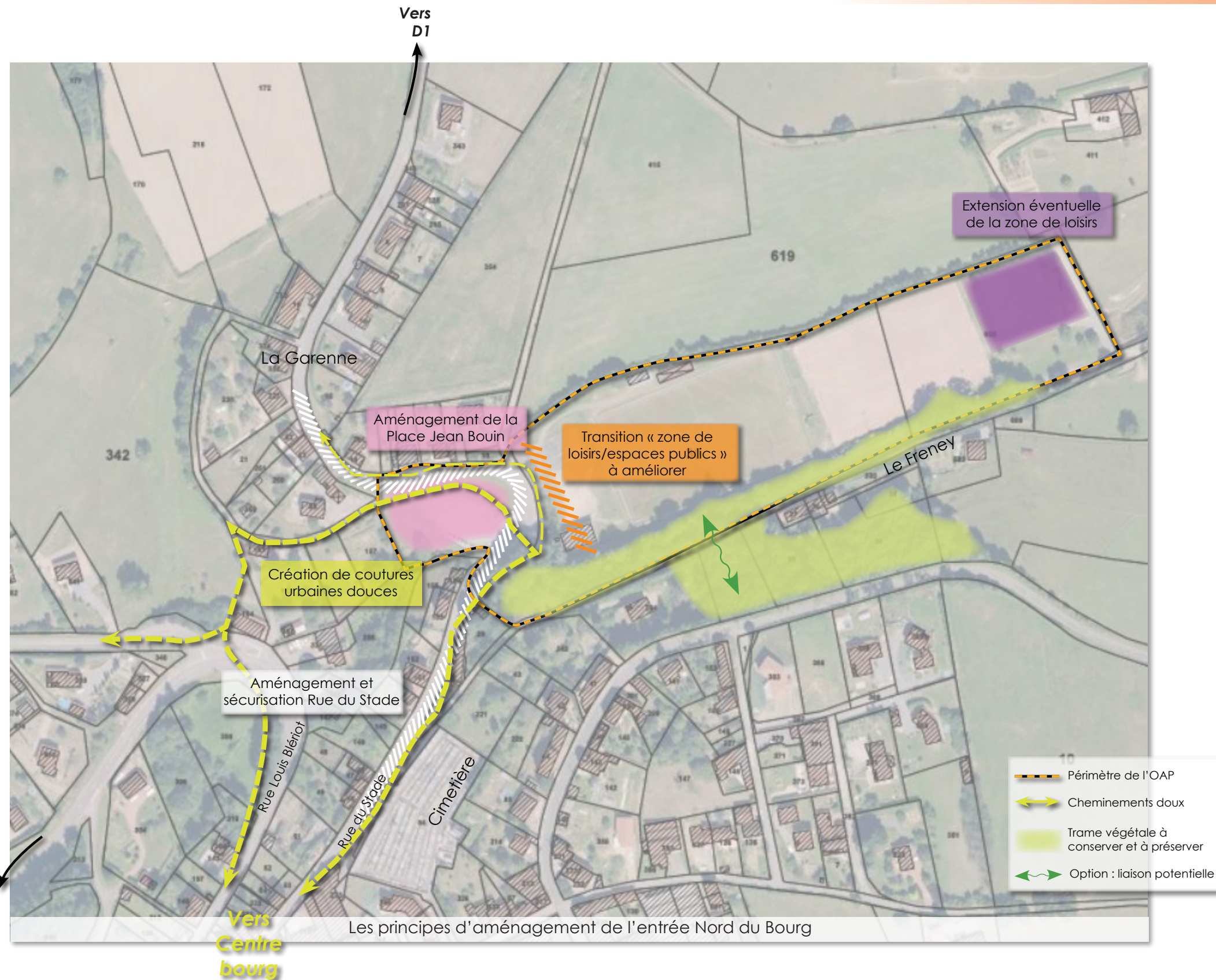
Ainsi, l'objectif est double :

-requalifier et parachever l'entrée de bourg Nord à travers l'aménagement de ces espaces et équipements publics

-et créer des coutures urbaines pour mettre en valeur un espace attractif en entrée de bourg et que les bussiérois puissent en profiter en toute sécurité.







+ Les principes d'aménagement

-Desserte du secteur

Afin d'assurer une couture urbaine entre les quartiers existants, la desserte de la zone Ns et UB devra assurer une connexion entre les équipements sportifs de la commune de Bussières et son centre-bourg.

Compte-tenu du gabarit de la Rue du Stade desservant le secteur, la circulation est ralentie et sécurisée par l'aménagement de la voie (ralentisseurs, chicanes,...par exemple).

Outre cette connexion viaire, l'aménagement du secteur prévoit de créer un lien piéton entre l'accès au stade de football, les lotissements situés à proximité et le centre bourg plus dense. Le cheminement piéton peut s'effectuer soit par la Rue du Stade, soit par la Rue Louis Blériot.

Conformément aux objectifs en matière de desserte modes doux fixés dans le P.A.D.D, les voies devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux modes doux/modes actifs. Il s'agit d'assurer des connexions piétonnes sécuriser en direction du bourg et notamment des équipements publics.

-Stationnement

Le secteur étant destiné à être aménagé, l'aménagement devra veiller à gérer le stationnement temporaire (événements sportifs) ainsi que celui des « visiteurs » (cirque,...).

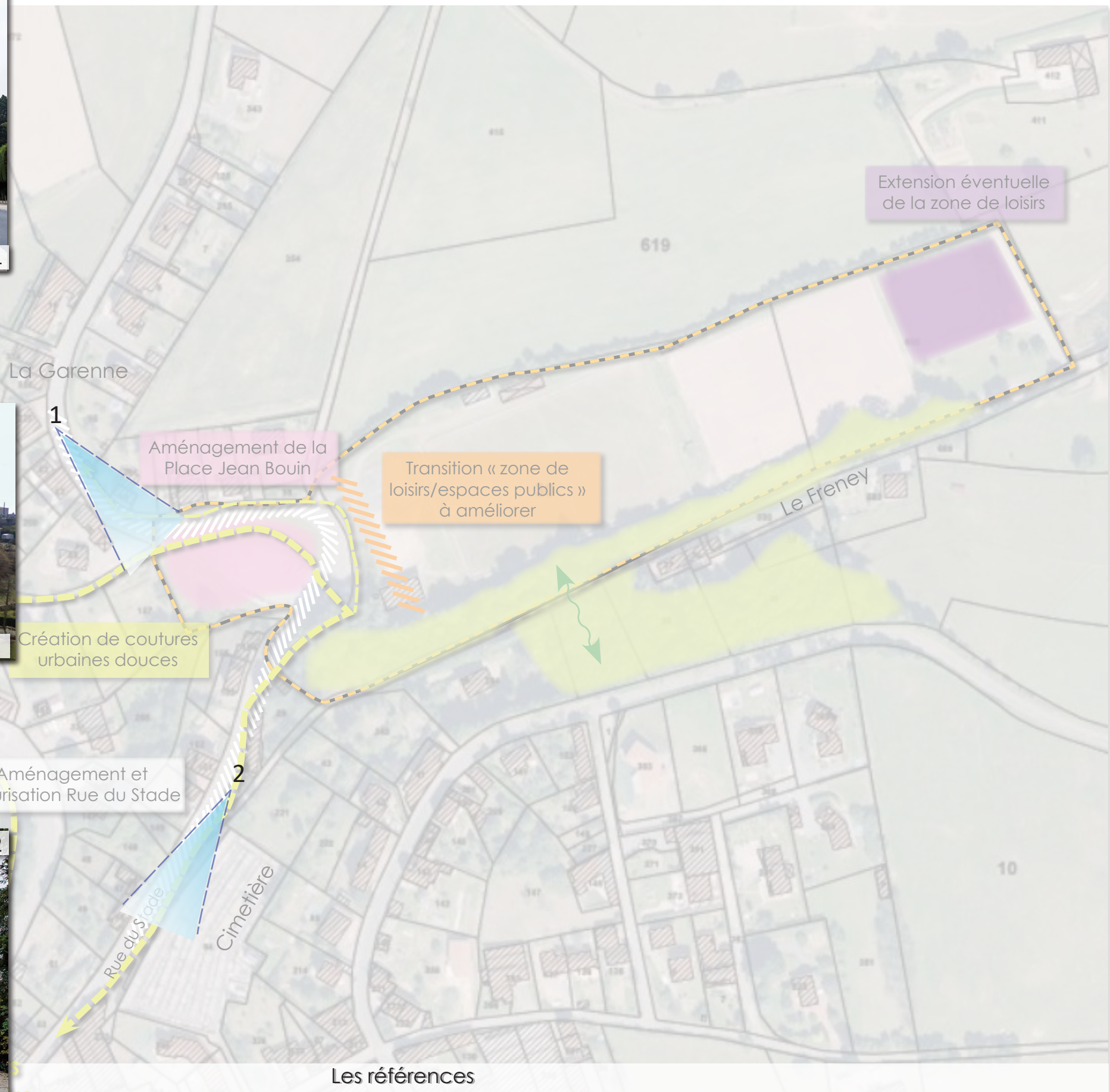
Aussi, des zones de stationnement collectif devront être prévues conformément au règlement du P.L.U.

-Espace vert

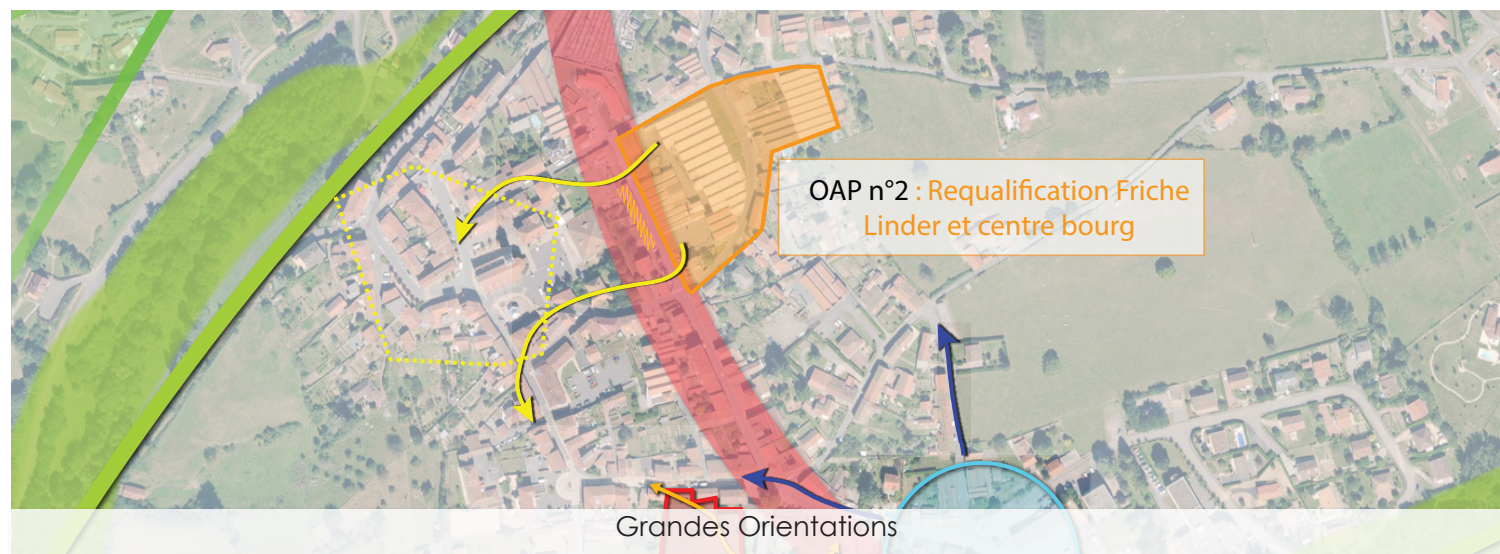
Principalement destiné à être aménagé comme « entrée de ville », l'aménagement du secteur devra veiller à proposer un espace vert (ex : aménagement paysager de la place Jean Bouin, ou transition espace sportif/espace public végétalisée), lieu de respiration et de récréation.

-Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra limiter le ruissellement en privilégiant une infiltration sur place, la mise en place de noues ou bassins paysagers sont donc souhaités.

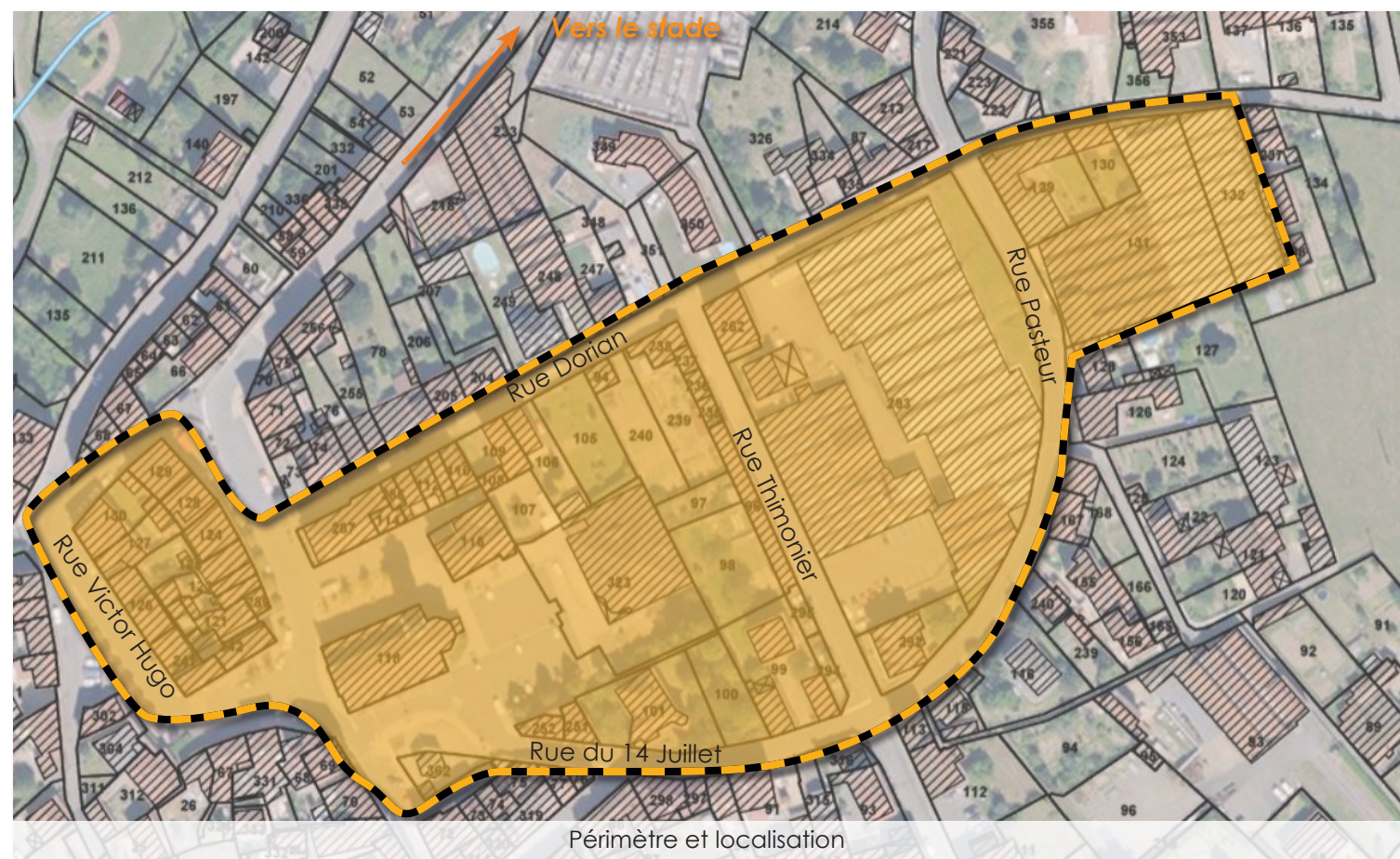


2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE CENTRE BOURG DE BUSSIÈRES



+ Parcelles concernées

AB 252 - 67 m²	AB 111 - 49 m²	AC 130 - 260 m²	AC 131 - 1903 m²	AB 242 - 165 m²	AB 289 - 37 m²
AB 97 - 190 m²	AB 114 - 47 m²	AB 251 - 63 m²	AB 98 - 623 m²	AB 237 - 37 m²	AB 127 - 199 m²
AB 238 - 114 m²	AB 294 - 91 m²	AB 106 - 311 m²	AB 113 - 52 m²	AB 113 - 52 m²	AB 100 - 340 m²
AB 241 - 195 m²	AB 323 - 1625 m²	AB 110 - 84 m²	AB 124 - 140 m²	AB 108 - 34 m²	AB 94 - 56 m²
AB 112 - 67 m²	AB 99 - 706 m²	AB 286 - 33 m²	AB 123 - 120 m²	AB 123 - 120 m²	AB 128 - 122 m²
AB 96 - 230 m²	AC 129 - 628 m²	AB 295 - 66 m²	AB 125 - 237 m²	AB 125 - 237 m²	AB 235 - 42 m²
AB 236 - 42 m²	AB 122 - 98 m²	AB 118 - 635 m²	AB 292 - 430 m²	AB 292 - 430 m²	AB 121 - 140 m²
AB 239 - 428 m²	AB 130 - 266	AB 101 - 725 m²	AB 129 - 161 m²	AB 129 - 161 m²	
	AB 105 - 509 m²	AB 262 - 189 m²	AB 293 - 7334 m²	AB 293 - 7334 m²	
	AB 126 - 180 m²	AC 132 - 742 m²	AB 287 - 287 m²	AB 287 - 287 m²	



+ Le site dans son contexte

D'une emprise de 3 ha environ, les parcelles regroupées et situées au centre-bourg de Bussières constituent le tissu dense de la commune. Le périmètre de cette O.A.P. s'étend à l'Ouest de la Rue Victore Hugo à la Friche Linder à l'Est, au Nord la Rue Doran sert de limite et c'est la Rue du 14 Juillet qui ferme la limite Sud de la zone.

Plusieurs équipements se situent dans cette O.A.P. : l'église, la salle des fêtes, la mairie,... Il y a également quelques commerces dans ce périmètre : la boucherie, le bar-restaurant, ... L'élément principal de cette O.A.P. reste la friche Linder avec de grands bâtiments à réinvestir, réhabiliter sur une superficie de plus de 9000 m² (dont une partie est déjà reconvertie en métallerie). Le reste des bâtiments situés à l'intérieur du périmètre d'O.A.P. correspond à des logements (dont quelques uns sont vacants).

+ Les objectifs de ce site

Jouissant d'une situation privilégiée, au cœur du centre-bourg, l'objectif de l'aménagement de ce secteur est dans un premier temps de requalifier la Friche Linder et en parallèle, de poursuivre la requalification urbaine et paysagère entamée sur l'Ouest de l'O.A.P. (sécurisation autour de la place de l'église,...).

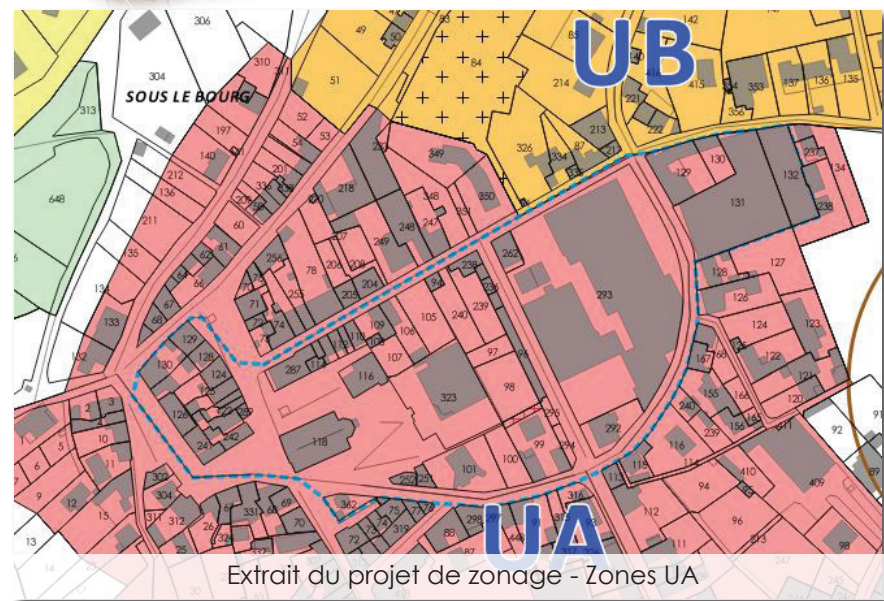
Il s'agit pour cette O.A.P. de retravailler l'image des espaces publics centraux de Bussières, tout en poursuivant la politique de sécurisation entamée. La mise en place de cheminement doux permettra

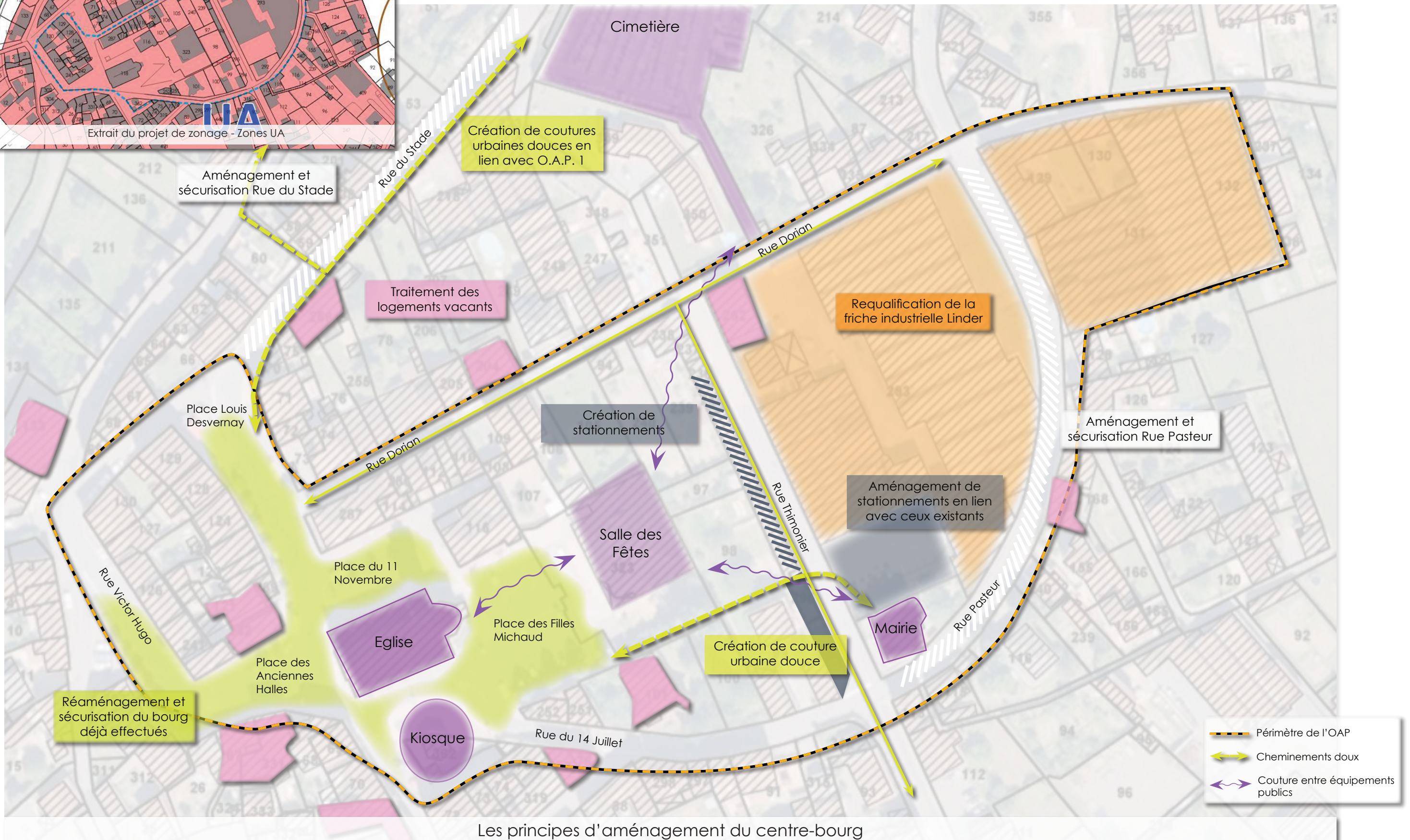
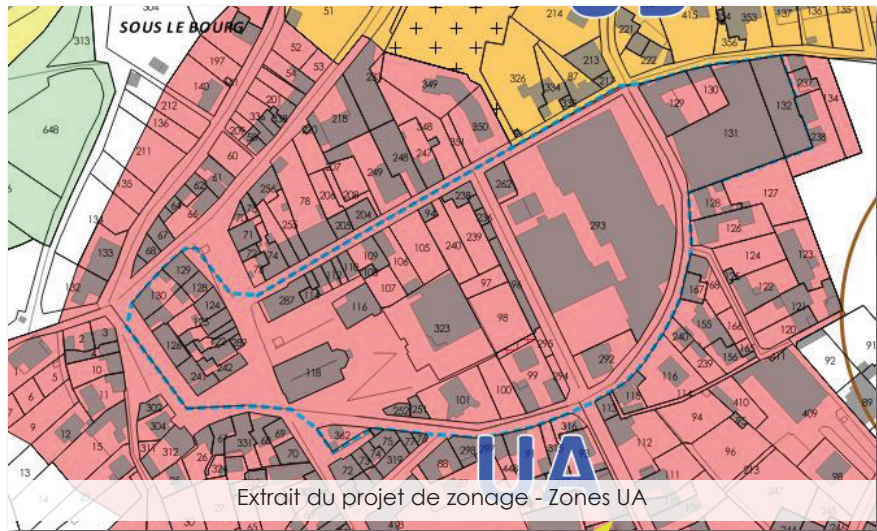


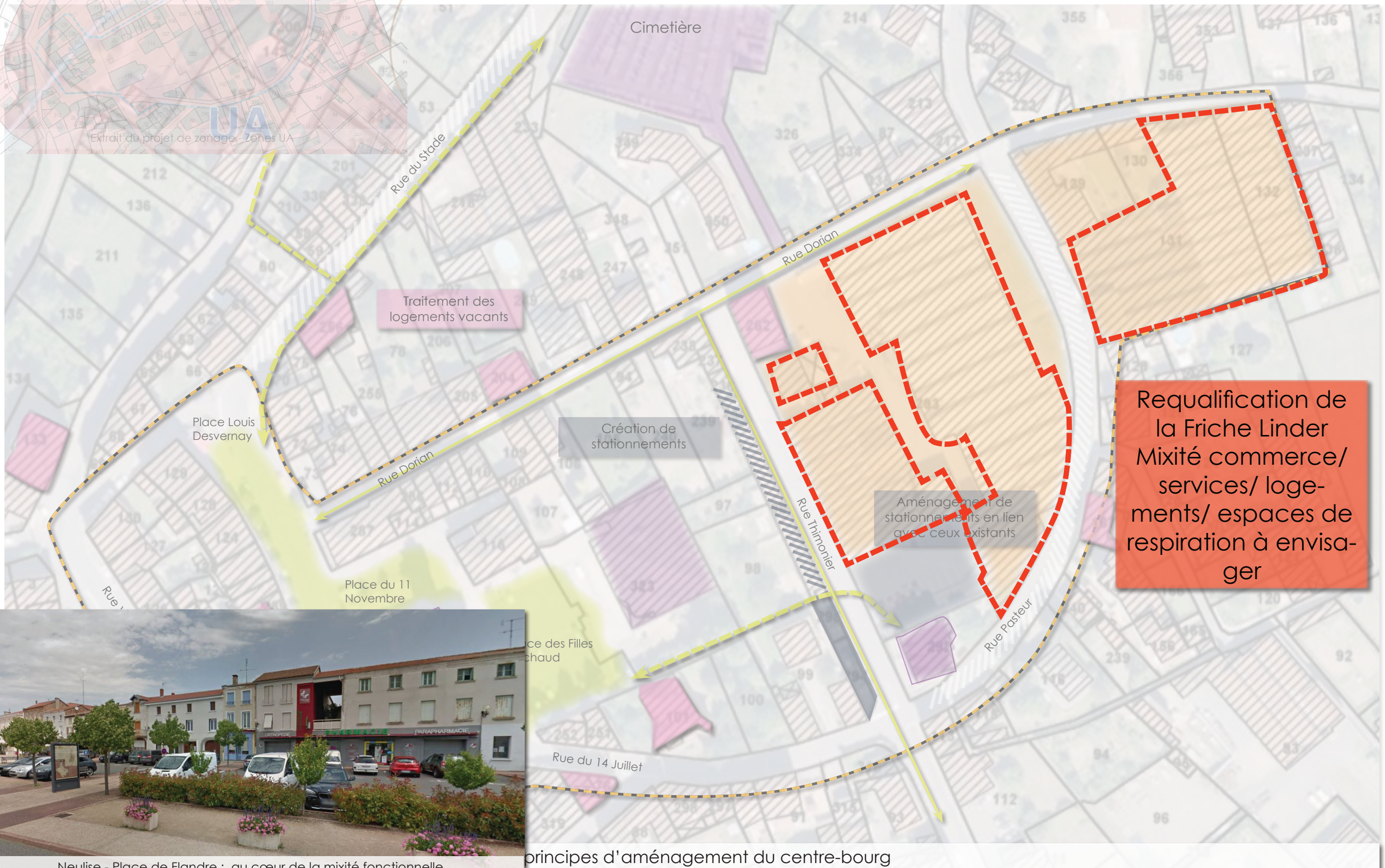
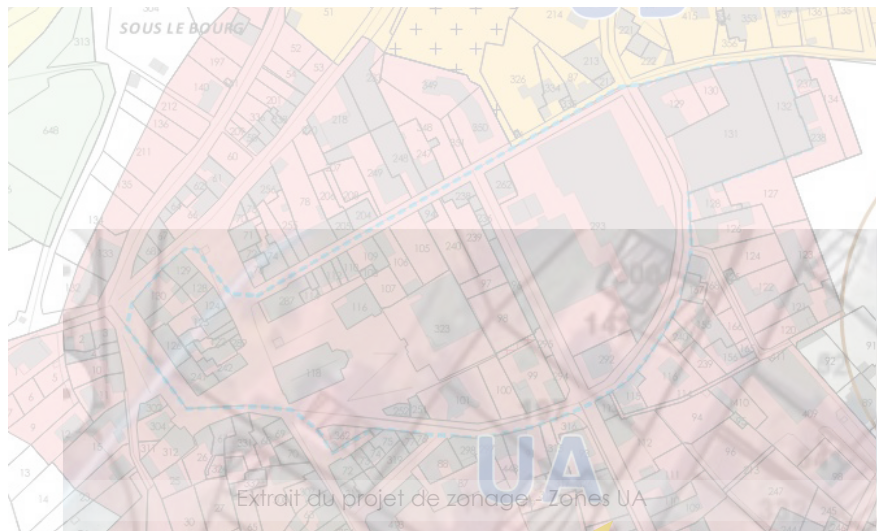
Extrait d'une vue aérienne du secteur

de lier les différents secteurs aux autres et de connecter l'ensemble du bourg aux principaux équipements et services.

Ainsi, l'O.A.P. n°2 a pour objectifs principaux de structurer ce tissu urbain, de donner une certaine qualité urbaine et paysagère à chacun des espaces publics et d'amener de la cohérence dans le fonctionnement urbain de cette commune.

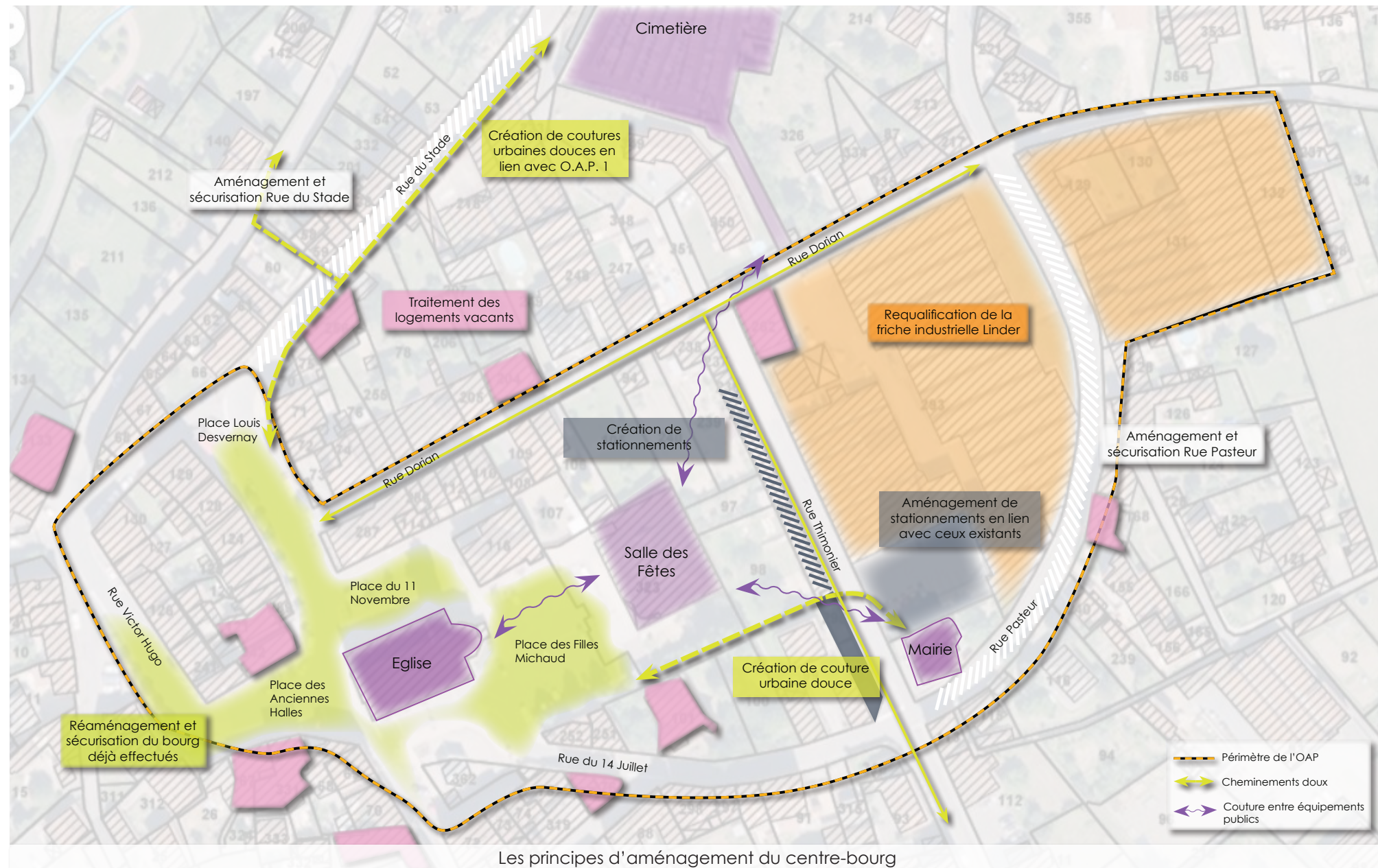






Neulise - Place de Flandre : au cœur de la mixité fonctionnelle (espaces publics, commerces et logements)

principes d'aménagement du centre-bourg



+ Programmation

Conformément aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), la requalification urbaine et paysagère de ce secteur dense a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des bussiérois.

La programmation sur la Friche Linder devra faire l'objet d'études plus poussées pour déterminer quelle est la mixité fonctionnelle à mettre en place la plus judicieuse (nombre de logements, accueil de commerces, d'artisanat, d'équipements, laisser un espace de respiration..).

Compte-tenu de sa localisation et de ses enjeux urbains, ce secteur a été identifié comme prioritaire en matière de traitement de la vacance. La commune s'engage à traiter cette vacance, et encourage les initiatives privées sur cette thématique là.

Enfin, la poursuite de l'aménagement et la sécurisation des espaces publics est également effectuée par la commune (cheminements doux,..).

+ Les principes d'aménagement

-Desserte du secteur

Afin d'assurer une couture urbaine entre les quartiers existants, la desserte de la zone UA devra assurer une connexion entre les équipements de la commune, les différents services et les autres quartiers enjeux (O.A.P. n°1, n°3 et 4).

Une des connexions piétonnes est prévue entre la mairie et la salle des fêtes. Le reste des cheminements piétons se répartit sur le centre-bourg de manière à organiser et proposer différents types de déplacements et d'ainsi limiter l'utilisation de la voiture.

Ainsi et conformément aux objectifs en matière de desserte modes doux fixés dans le P.A.D.D, les voies devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux modes doux/modes actifs. Il s'agit d'assurer des connexions piétonnes sécuriser en direction et depuis le bourg.

-Espace vert

Principalement destiné à être donner une qualité de vie et d'améliorer le cadre de vie du centre de Bussières, cette O.A.P. veille mettre en place un (ou plusieurs) espace de respiration paysager : type petit parc public, petite place publique verte, alignement arbres,...

Les tènements de la Friche Linder sont les secteurs idéaux pour introduire ce type d'espaces verts au cœur de Bussières.

-Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra limiter le ruissellement en privilégiant une infiltration sur place, la mise en place de noues ou bassins paysagers sont donc souhaités.

-Stationnement

Le secteur étant densément construit, la problématique du stationnement doit être bien gérée au cœur de cette O.A.P..

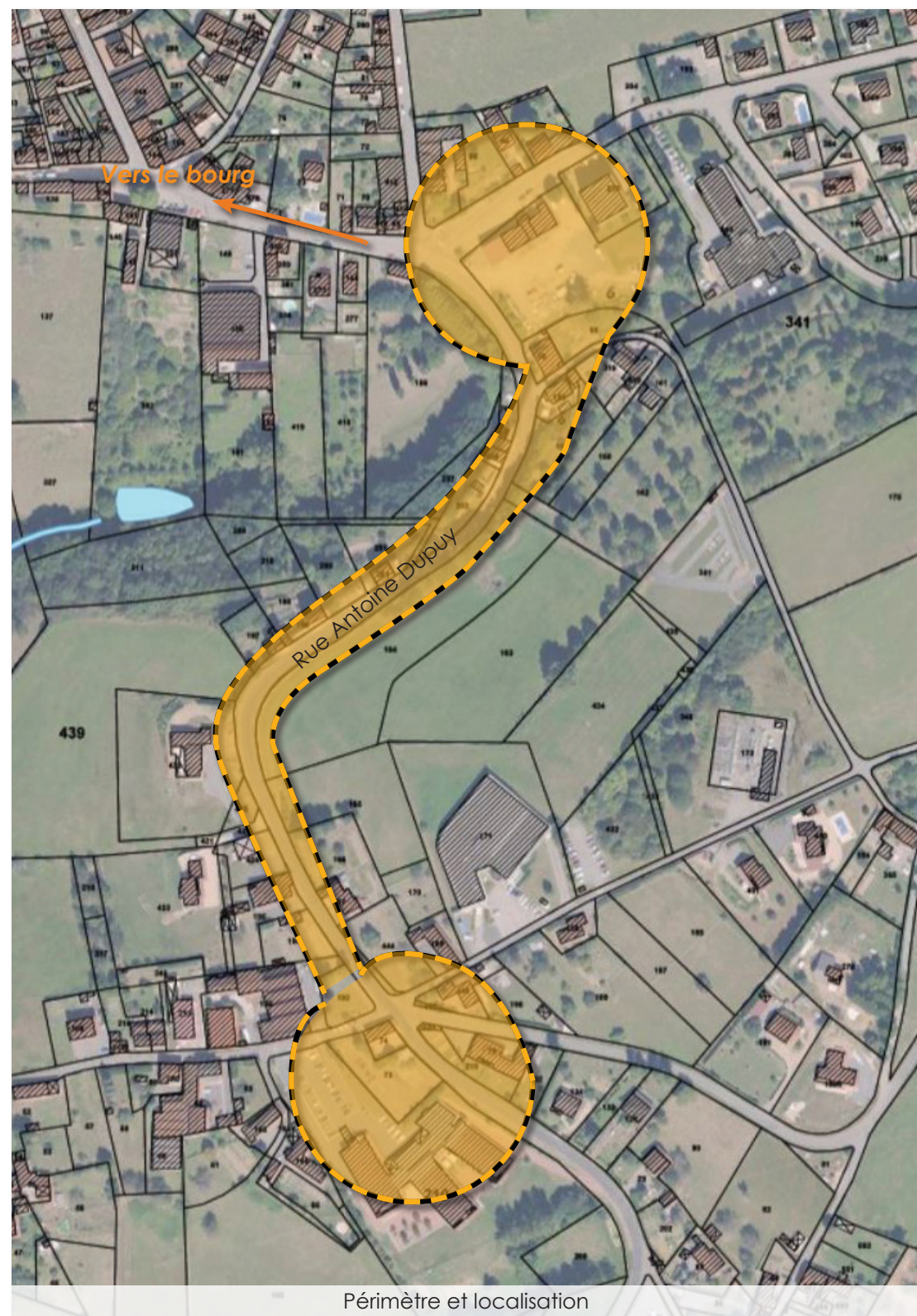
Il existe assez de stationnements du côté de l'église/salle des fêtes, mais dans le cas où les bâtiments de la Friche Linder seraient requalifiés, il s'agira à la fois pour la commune et l'aménageur de prévoir un nombre de stationnement répondant aux besoins (stationnement ponctuel pour les commerces, stationnement résidentiel pour les logements,...).

Il est ainsi prévu d'aménager le long de la Rue Thimonier une bande de stationnements, en lien avec ceux qui existent déjà et dans la continuité des aménagements du parking de la mairie.

Ainsi, des zones de stationnement collectif devront être prévues conformément au règlement du P.L.U.



3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR L'ENTRÉE SUD DE BUSSIÈRES



Périmètre et localisation

Extrait d'une
vue aérienne du
secteur



+ Le site dans son contexte

D'une emprise d'environ 2 hectares, cette O.A.P. est un peu particulière du fait de sa linéarité. Cette linéarité s'explique par le fait que l'O.A.P. n°3 a pour vocation à réaménager, requalifier l'entrée Sud du bourg de Bussières. Elle s'étend du rond-point situé devant les pompiers, pour remonter le long de la Rue Antoine Dupuy jusqu'au carrefour RD27/Monceau.

Ces deux carrefours principaux donnent la première image de Bussières, et composent l'entrée du bourg lorsque l'on arrive du Sud, d'où l'enjeu de requalification qui règne sur cette O.A.P.

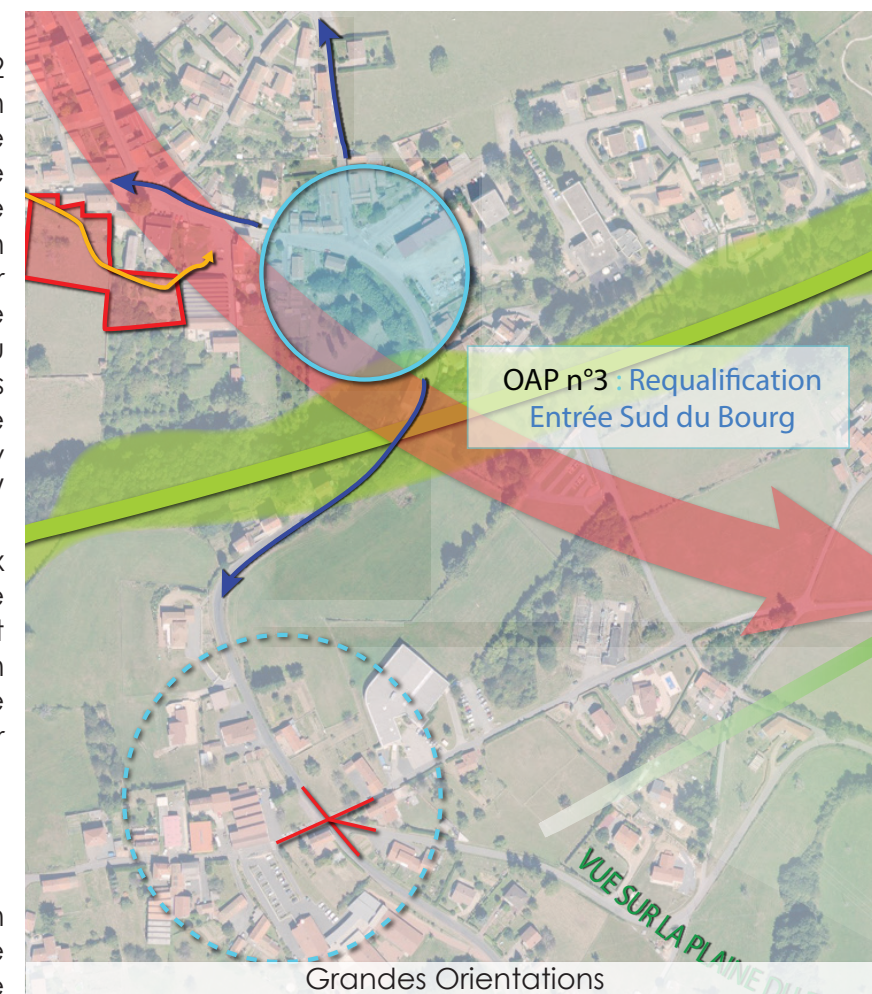
+ Les objectifs de ce site

Jouissant d'une position particulière sur l'entrée de ville de Bussières (au Sud), cette O.A.P. a pour objectif de redonner une certaine qualité urbaine, architecturale et paysagère à l'entrée Sud du bourg. Elle doit également

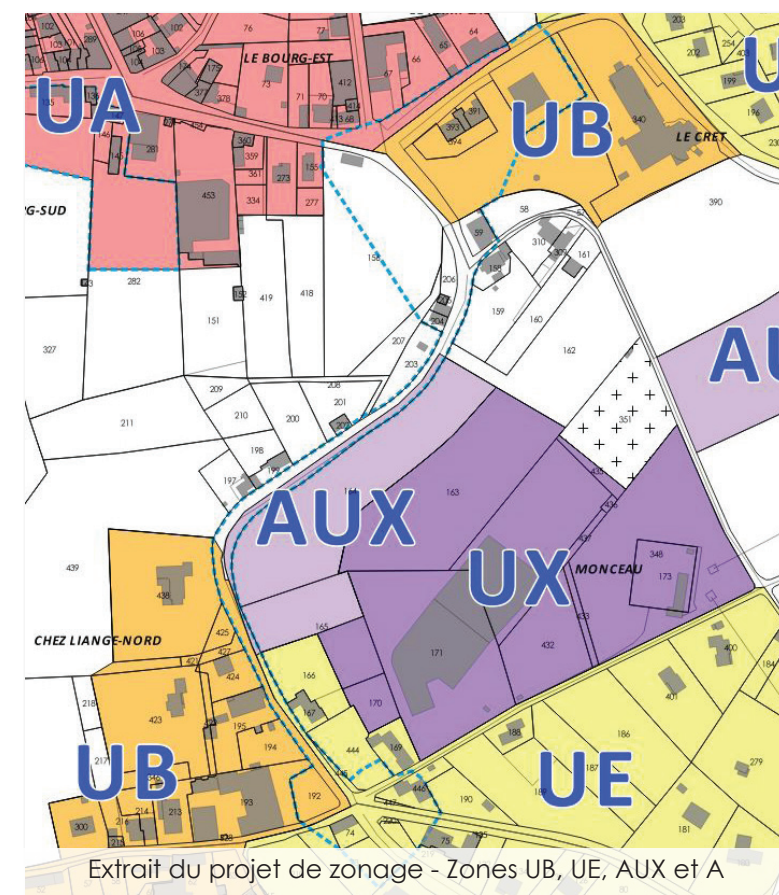
permettre de sécuriser le carrefour RD27/Monceau et de créer des coutures urbaines depuis/et vers le centre de Bussières avec le secteur Monceau (ESAT, Foyer des Mûriers,...). Il s'agit de répondre à une demande régulière de création de cheminements modes doux (piétons notamment) depuis et vers cette direction. Pour appuyer cette démarche, la commune souhaite également poursuivre l'aménagement et la sécurisation qui ont été entamés depuis la Place du Peuple en direction du rond point situé devant les pompiers.

Ainsi, l'objectif est double :

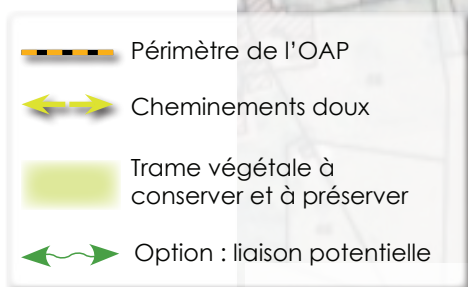
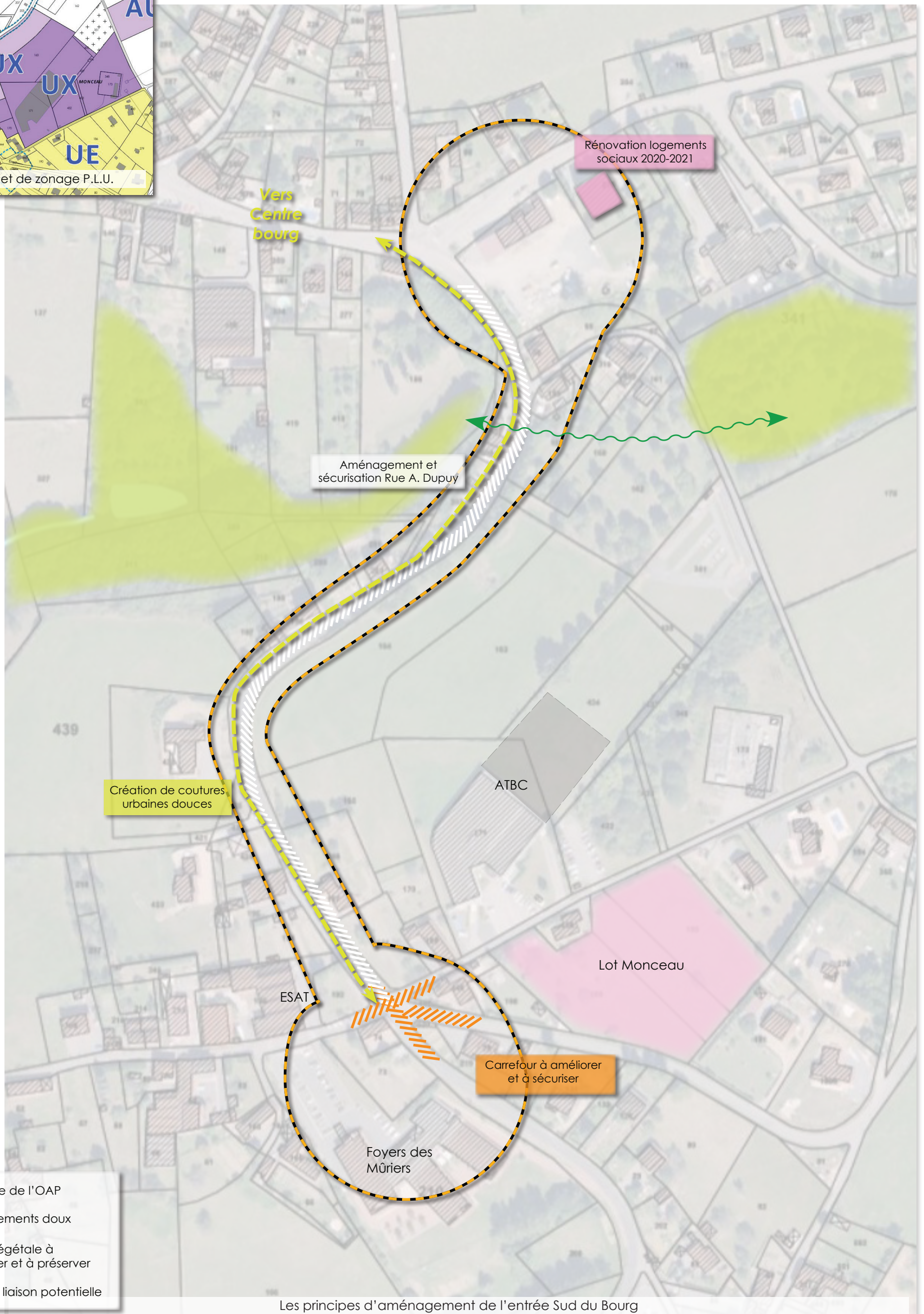
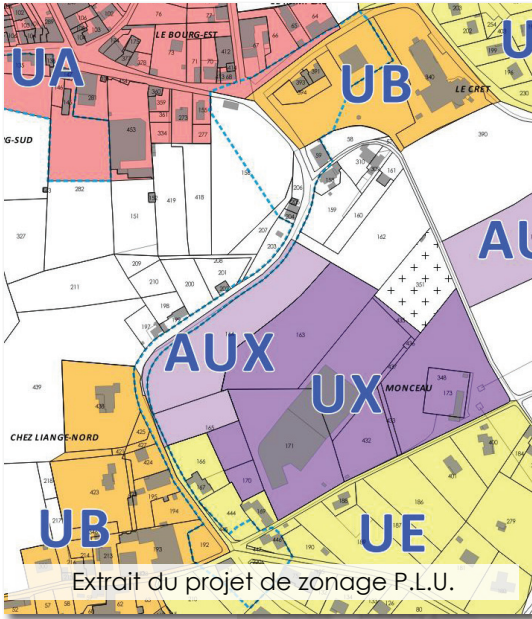
- requalifier et parachever l'entrée de bourg Sud à travers l'aménagement de ces espaces et équipements publics
- créer des coutures urbaines pour mettre en valeur un espace attractif en entrée de bourg et que les bussierois puissent en profiter en toute sécurité
- gérer le front bâti sur la RD27 situé sur l'extension de la zone d'activités AUX lorsqu'il se réalisera (sécurité, visibilité,...)



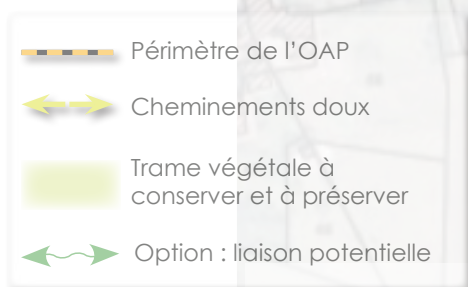
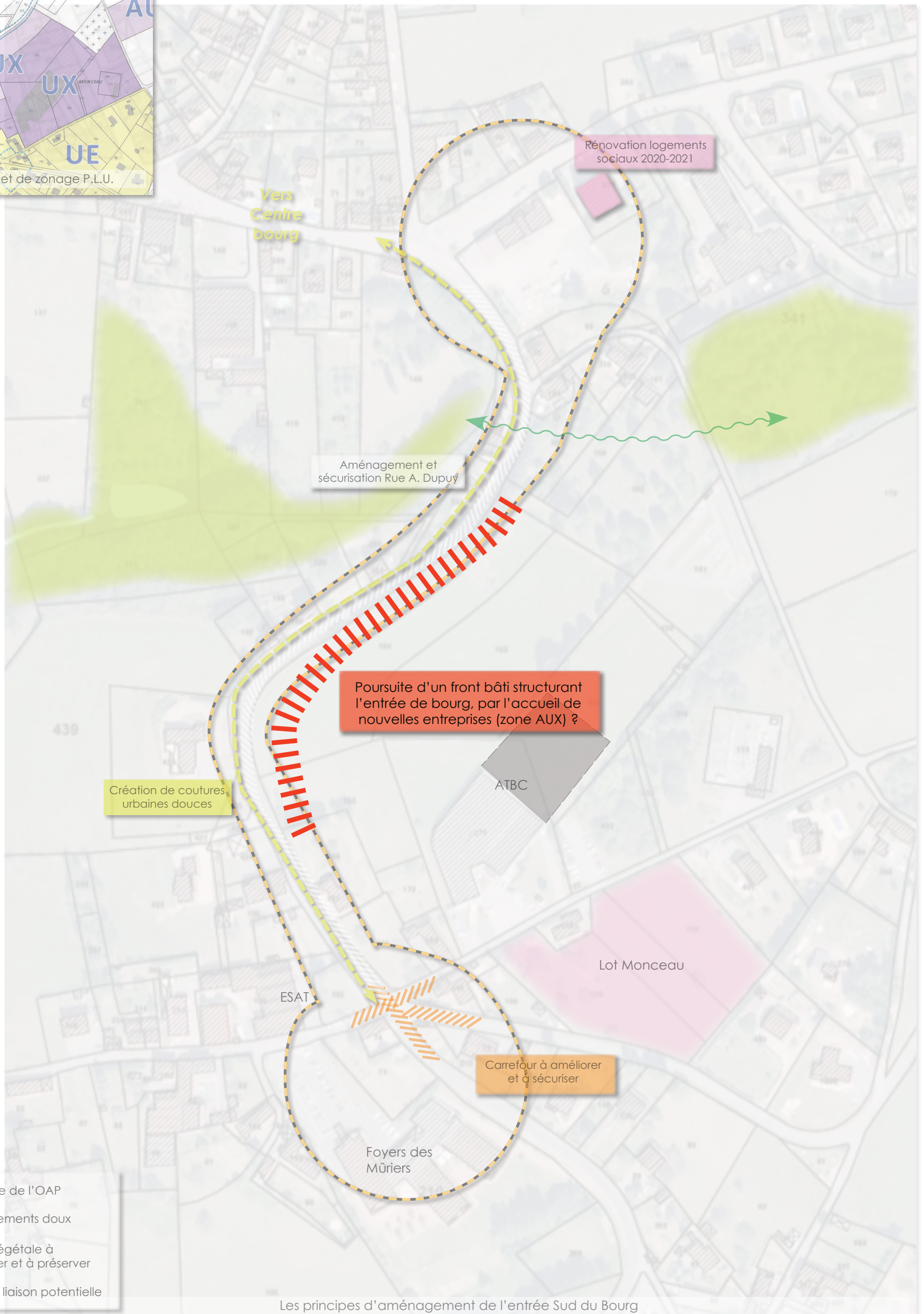
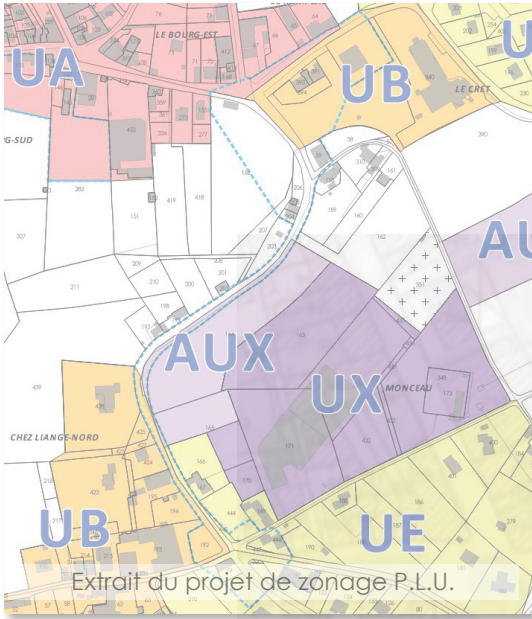
Grandes Orientations



Extrait du projet de zonage - Zones UB, UE, AUX et A



Les principes d'aménagement de l'entrée Sud du Bourg



Les principes d'aménagement de l'entrée Sud du Bourg

+ Les principes d'aménagement

-Desserte du secteur

Afin d'assurer une couture urbaine entre les quartiers existants, l'O.A.P. devra assurer une connexion entre la sortie Sud du bourg et le quartier de Monceau. Compte-tenu du gabarit de la Rue A. Dupuy desservant le secteur, la circulation pourra être ralentie et sécurisée par l'aménagement de la voie (ralentisseurs, chicanes,...par exemple).

Outre cette connexion viaire, l'aménagement du secteur prévoit de créer un lien piéton/modes doux-actifs entre le centre-bourg et le secteur Monceau (ESTA, foyers,...).

Conformément aux objectifs en matière de desserte modes doux fixés dans le P.A.D.D, les voies devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux modes doux/modes actifs. Il s'agit d'assurer des connexions piétonnes sécuriser en direction du bourg et notamment des équipements publics.

-Stationnement

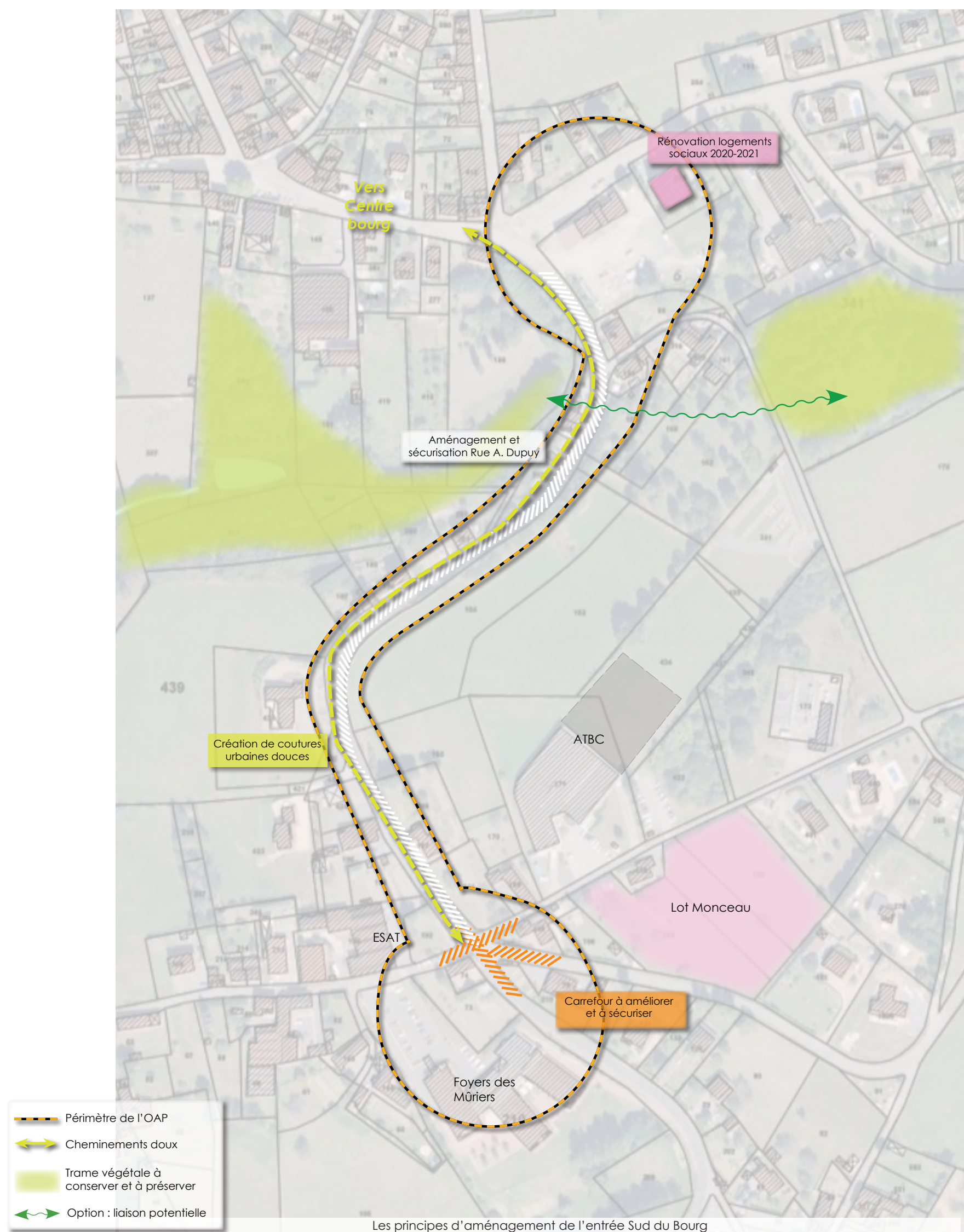
Le secteur étant destiné à être aménagé sur les espaces publics notamment, des places de stationnement ponctuels pourront être prévues, mais ne sont pas imposées en nombre (elles répondront aux besoins d'un projet précis).

-Espace vert

Principalement destiné à être aménagé comme « entrée de ville », l'aménagement du secteur pourra proposer un espace vert, lieu de respiration et de récréation.

-Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra limiter le ruissellement en privilégiant une infiltration sur place, la mise en place de noues ou bassins paysagers sont donc souhaités.



Les principes d'aménagement de l'entrée Sud du Bourg

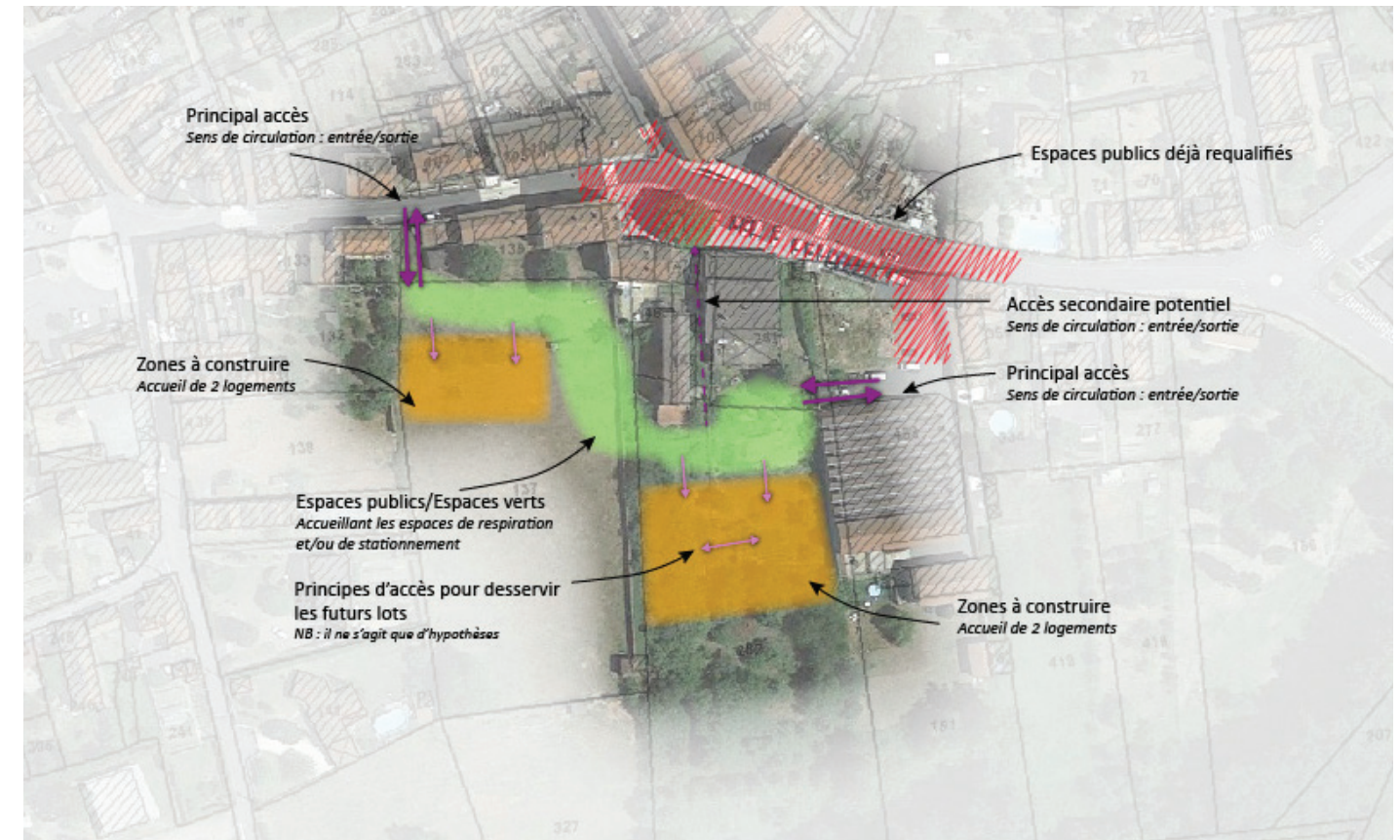
4. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SUD DU BOURG DE BUSSIÈRES



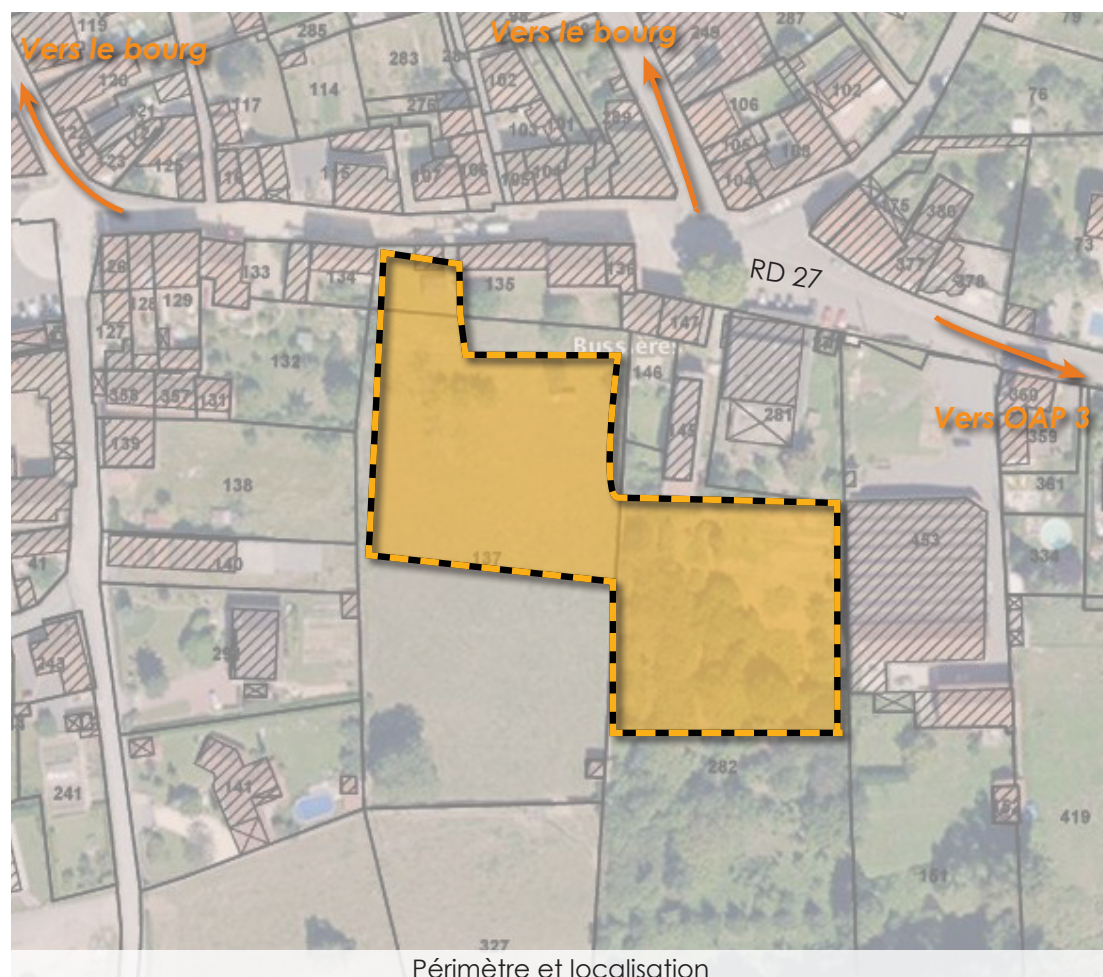
Extrait d'une vue aérienne du secteur

+ Le site dans son contexte

D'une emprise de 6460 m², cette O.A.P. se situe sur le Sud du bourg, en zone UA.
Elle s'établit sur une partie des parcelles 137 et 282.
L'accès principal donne dans la Rue Gambetta.
Ce secteur est situé en continuité immédiate du tissu urbain et offre une possibilité d'aménagement intéressante liée à la configuration des parcelles (grandes et de formes simples), au point de vue que ces parcelles ont et à une topographie peu prononcée.



Grandes Orientations



Périmètre et localisation

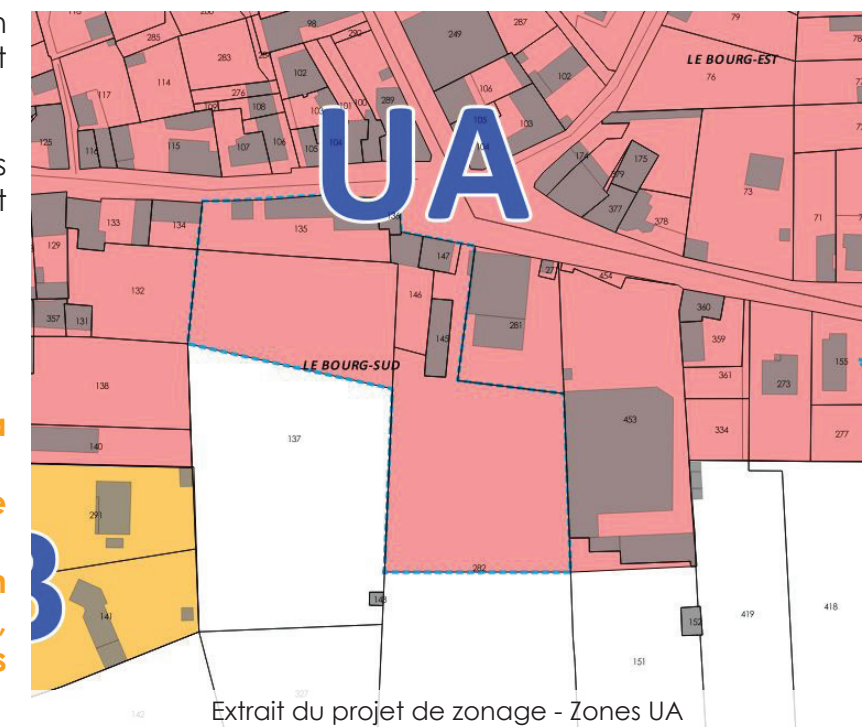
+ Les objectifs de ce site

Situées à proximité immédiate du centre-bourg, ces deux parcelles permettent de proposer une forme d'habitat différente de la maison individuelle et de répondre à l'objectif de diversification du logement inscrit dans le P.A.D.D.
Le principe est de desservir deux tènements où deux logements intermédiaires seront construits. Les accès existent et sont établis en continuité de la requalification et du cheminement piéton qui ont été mis en place sur la RD27.

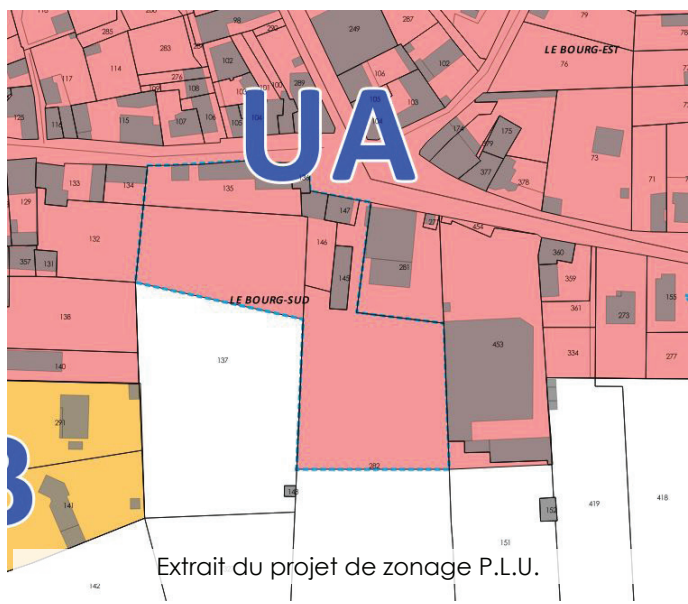
Il s'agit de répondre à une demande en logements de plus petites tailles, de formes différentes, sans forcément un grand terrain et situés à proximité immédiate de toutes commodités.

Ainsi, l'objectif est double :

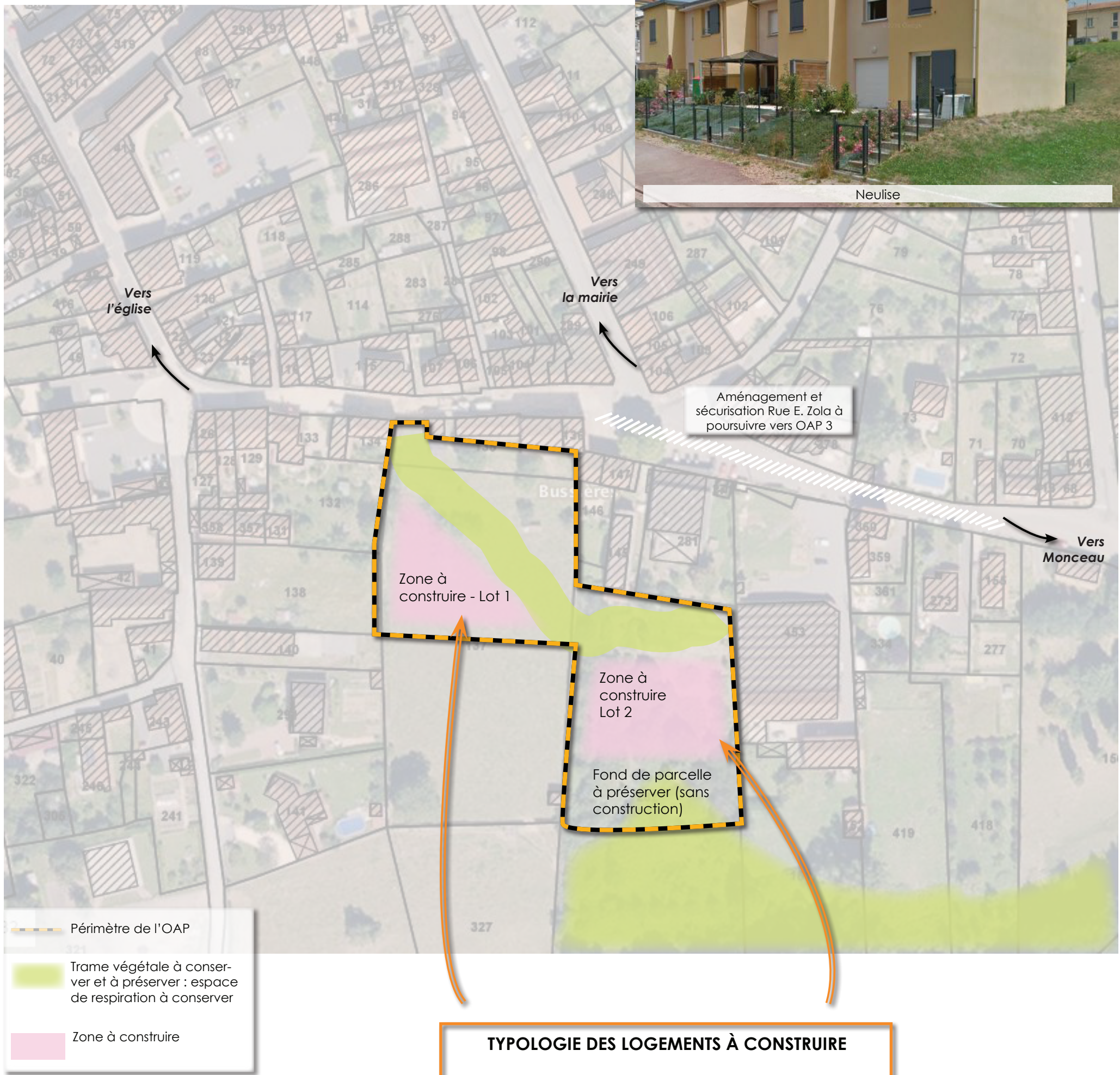
- densifier le centre-bourg en proposant une alternative à la maison individuelle
- créer des coutures urbaines en intégrant parfaitement ce nouveau secteur au tissu urbain déjà constitué
- aménager un nouveau secteur en respectant au maximum les enjeux environnementaux (énergies renouvelables, matériaux, orientation énergétique,...) et en limitant le plus possible la consommation du foncier



Extrait du projet de zonage - Zones UA



Références logements diversifiés



TYPOLOGIE DES LOGEMENTS À CONSTRUIRE

Lot 1 : 2 logements intermédiaires (type T2 à T4)

Lot 2 : 2 logements intermédiaires (type T2 à T4)

+ Programmation

Conformément aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), la diversification en terme de logements, à la fois dans leur forme, leur taille et leur occupation, est ainsi inscrite dans cette O.A.P. n°2.

Compte-tenu de sa localisation et de ses enjeux urbains, ce secteur a été identifié comme prioritaire pour insérer des logements différents de la maison individuelle, de plus petite taille (du type T2 à T4).

La typologie de ces logements sera des logements intermédiaires, répartis en deux zones de construction.

Enfin, la poursuite de l'aménagement et la sécurisation des espaces publics et des déplacements sont également présentes sur ce secteur (cheminements doux en parallèle de la voie de desserte interne).

=> Ce secteur devra accueillir 4 logements minimum, répartis sur 6460 m².

+ Les principes d'aménagement

-Desserte du secteur

Afin d'assurer une couture urbaine entre les quartiers existants, la desserte de la zone UA devra assurer une connexion entre le tissu urbain existant et le nouveau secteur.

Ainsi et conformément aux objectifs en matière de desserte modes doux fixés dans le P.A.D.D., il s'agit d'assurer des connexions piétonnes sécuriser en direction et depuis le bourg. Les accès aux parcelles sont existants. La sécurisation et la requalification déjà entamées sur la RD27 permettront une entrée et sortie de ces lots sécurisées. Une zone de respiration (et/ou de stationnement intégrée) est à maintenir devant chacune des zones à construire.

-Stationnement

Le secteur étant densément construit, la problématique du stationnement doit être bien gérée au cœur de cette O.A.P..

Ainsi, le stationnement devra être prévu dans l'opération, conformément au règlement du P.L.U.

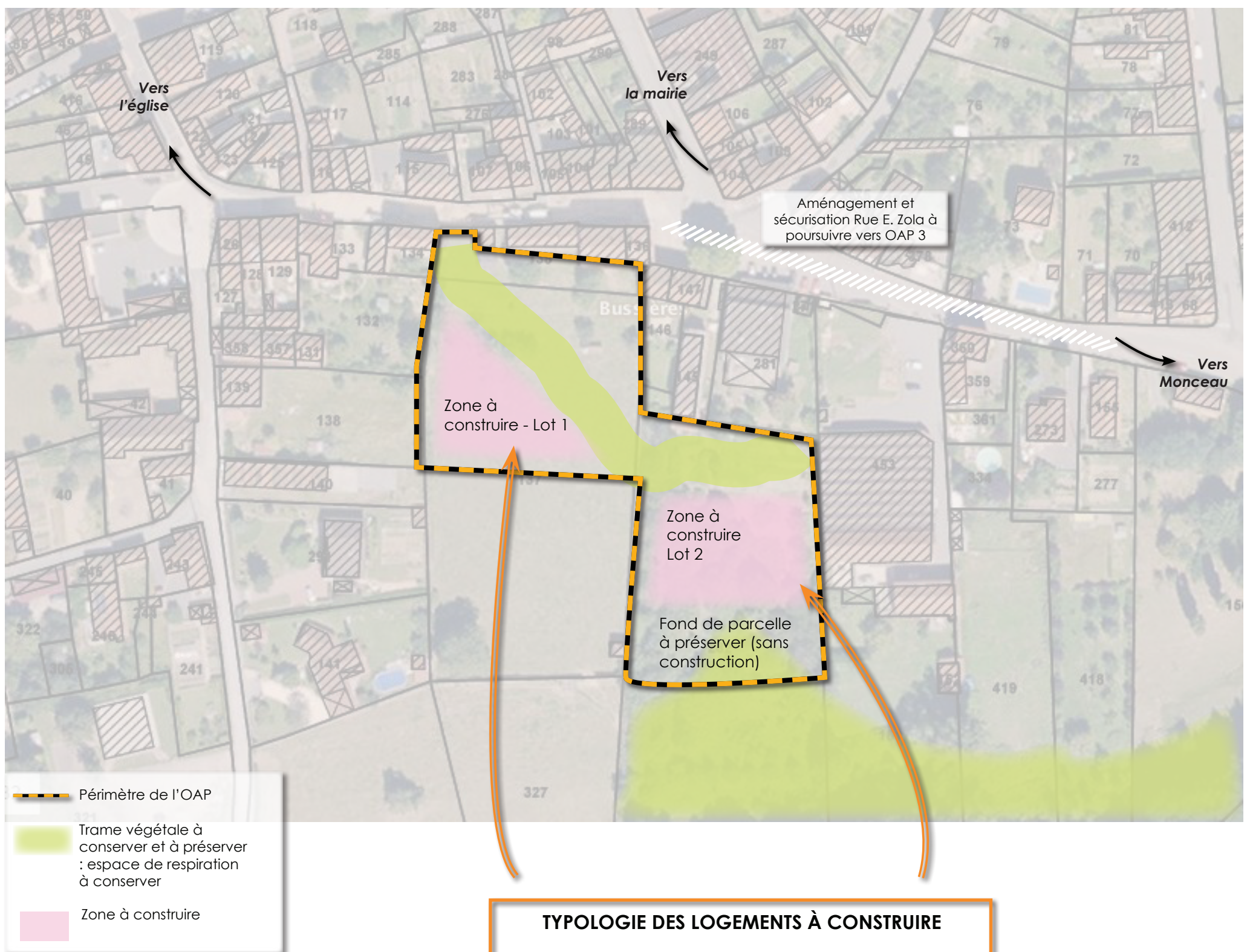
-Espace vert

Principalement destiné à être donner une qualité de vie et d'améliorer le cadre de vie du centre de Bussières, cette O.A.P. veille à préserver l'insertion des constructions dans son environnement, et laisse ainsi libre le fond des parcelles, occupées actuellement par un environnement naturel important.

-Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra limiter le ruissellement en privilégiant une infiltration sur place, la mise en place de noues ou bassins paysagers sont donc souhaités.

Les nouvelles constructions se raccorderont aux réseaux existants.



TYPOLOGIE DES LOGEMENTS À CONSTRUIRE

Lot 1 : 2 logements intermédiaires (type T2 à T4)

Lot 2 : 2 logements intermédiaires (type T2 à T4)

+ **SYNTHÈSE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE**

OAP	Zone	Potentiel constructible	Nombre théorique de logements	Densité	Formes urbaines théoriques
n°1	NS UB	environ 3.2 ha	0 logement	-	équipements et espaces publics
n°2	UA	environ 3 ha	2 logements	12 logements / ha	individuelle (traitement de la vacance sur l'existant)
n°3	UB AUX UE	environ 2 ha	0 logement	-	équipements et espaces publics
n°4	UA	6460 m²	4 logements	8 logements / ha	Intermédiaire / groupée

OAP n° 1

SECTEUR : ENTRÉE NORD
ZONAGE PLU : Zones Ns et UB
SUPERFICIE : environ 3.2 ha

OAP n° 2

SECTEUR : CENTRE BOURG
ZONAGE PLU : Zone UA
SUPERFICIE : environ 3 ha

OAP n° 3

SECTEUR : ENTRÉE SUD
ZONAGE PLU : Zones UB, UE et A
SUPERFICIE : environ 2 ha

OAP n° 4

SECTEUR : SUD DU BOURG
ZONAGE PLU : Zones UA
SUPERFICIE : 6460 m²

+ **RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PRÉVUS ET DU FONCIER CONSOMMÉ**

Le P.A.D.D. prévoit la construction d'une quarantaine de logements et le besoin en foncier de 3.5 hectares environ pour les dix années du P.L.U.
La répartition est la suivante :

Zone UA : 8909 m² de disponibles moins l'O.A.P. n°4 (4 logements : issus de construction nouvelle donc consommation du foncier : 6460 m²) : il reste 1500 m² environ donc l'accueil de 2 logements (issus du traitement de la vacance = O.A.P. n°2)
====> **6 logements en zone UA**

Zone UB : 13 000 m² de disponibles
Zone UE : 15149 m² de disponibles
====> 2.8 ha environ de disponibles : si la densité est de 12 log/ha : accueil de **33 logements en zone UB et UE**

- changement de destination : 9 changements de destination prévus mais 50 % qui se réaliseront seulement au maximum = **5 logements en plus**

TOTAL : 44 logements répartis sur 3.7 hectares



+ Synthèse du potentiel constructible