



Département du Nord
Arrondissement de Cambrai

PLAN LOCAL D'URBANISME **COMMUNE DE BUSIGNY**

Révision du PLU prescrite le : 10/12/2014
PLU Arrêté le : 30/08/2018
Enquête publique du : 29/11/2019 au 09/01/2020
PLU approuvé le : 21 janvier 2022

Pièce n°3 : Rapport de présentation de l'Orientation d'Aménagement et de
Programmation

Vu pour être annexé à la délibération
Du Conseil Municipal du : 21 janvier 2022

Le Maire,
Didier MARECHAL



Préambule

Dans le cadre de la révision générale du PLU de Busigny, le secteur de la Cité des Cheminots est voué à être repensé par une recomposition urbaine tout en modérant la consommation de l'espace. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour ambition de préciser les **modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.**

Les OAP et la mise en œuvre du PADD

Les OAP ont pour finalité de mettre en œuvre les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour cela, elles précisent les moyens pour atteindre les objectifs du PADD, en définissant des prescriptions pour les futurs projets d'aménagement.

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.

L'OAP suit les **projets phares** de la commune et se rapportent au secteur de la Cité des Cheminots

Ce projet dimensionné selon les besoins de la commune se veut exemplaire en termes de qualité des aménagements paysagers, de densification, de gestion des flux et des stationnements.

Des études spécifiques devront être menées sur ce secteur concernant l'assainissement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales qui sera mise en œuvre ne devra pas créer de risques d'inondation sur la partie actuellement urbanisée de la commune.

La Cité des Cheminots se situe à mi-chemin entre les cœurs des communes de Busigny et de Marez. Les utilisateurs des équipements du quartier sont également les riverains des rues de la république à Marez et de la rue de la gare à Busigny.

Le projet va permettre de diversifier l'offre résidentielle de la commune et de renforcer le développement du secteur identifié comme « pôle gare » au SCoT du Pays du Cambrésis.

Il s'agira également de conforter les cheminements piétons et de renforcer les dessertes du quartier permettant à ce secteur de renouvellement urbain d'améliorer la circulation et les dessertes de cet ensemble urbain si particulier.

Le projet d'OAP sur la cité des Cheminots répond à plusieurs objectifs du PLU de Busigny :

- Protection des espaces agricoles et naturels, dans le cadre d'un projet exclusivement localisé en densification urbaine,
- La préservation du patrimoine architectural, bâti et paysager, l'OAP intègre la notion de préservation de la cité des Cheminots, reprise au zonage et au règlement du PLU,
- La valorisation des espaces publics du quartier,
- Le redéploiement des dessertes du quartier, visant à une meilleure circulation en son sein.
- La prise en compte des besoins en termes de stationnement.
- La prise en compte du risque d'inondation potentiel, en excluant la possibilité de construire dans les secteurs concernés : espaces publics.

Objectifs traduits au plan de zonage du PLU :

Le quartier de la Cité des Cheminots présente une enveloppe urbaine bien définie : un demi-cercle d'environ 160 000m²/ 16 hectares. La partie urbanisée du secteur et desservie par les réseaux est classée en zone UBr, tout comme l'emprise dédiée à la phase 1, puisqu'il s'agit d'un secteur en densification situé au cœur du tissu bâti.

La zone 1AUr (phase 2) présente un îlot clairement défini de la Cité qui sera densifié dans un second temps.

Les emprises dédiées aux aménagements publics paysagers sont reprises en zone Nt. Ces emprises permettront à la municipalité de prendre en compte les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, dans le cadre du projet global.

Afin de préserver le caractère de la Cité Jardin, les emprises les plus vastes de jardins privés sont reprises en Uj.

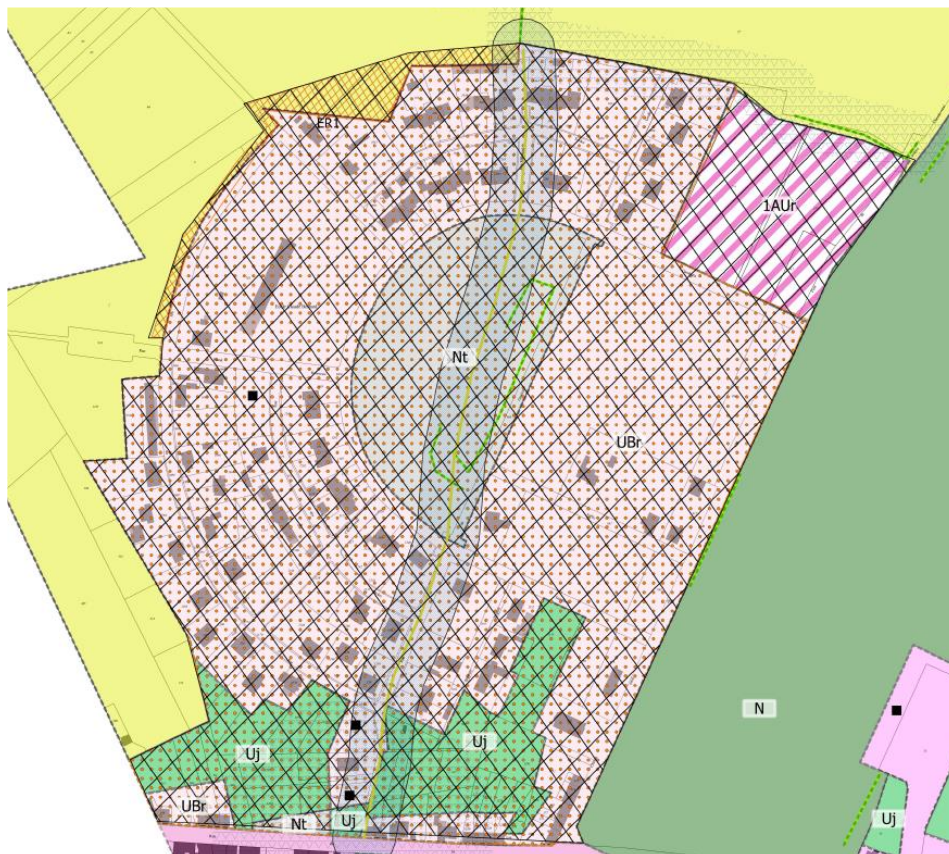
Un emplacement réservé (ER1), permettra de boucler le chemin piéton du tour de la Cité.

Tableau des surfaces de l'emprise de l'OAP :

Zone UBr	12.40
Zone 1 AUr	1.2
Zone Uj	6
Zone Nt	3.6
Surface Totale	23.2

La densité globale attendue sur le secteur est de 25 logements à l'hectare sur l'ensemble du projet.

Extrait du plan de zonage :



Le principe vise à :

Concernant l'aménagement :

- L'aménagement de ce secteur devra répondre aux défis d'aujourd'hui :
 - Lutte contre l'étalement urbain
 - Meilleure gestion de l'eau et le recyclage des déchets
 - Construction de bâtiments économes en énergie
 - Réduction du trafic automobile
 - Promouvoir des espaces publics de qualité
 - Respecter la logique du territoire

- Le projet intègre un volet réglementaire en termes de préservation et de valorisation du bâti et de la qualité paysagère de cette « cité jardin ».

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).

- Aménager des espaces urbains et paysagers de qualité : utiliser le vaste espace vert central comme porteur d'identité urbaine du quartier apportant une réelle valeur ajoutée en termes de qualité paysagère et de déploiement des espaces publics.

- Desservir en profondeur et traiter les délaissés urbains : intégration du bâti à venir dans la silhouette urbaine, mais aussi avec l'urbanisation existante (sutures en fonds de jardins) afin d'assurer un nouveau secteur d'habitat qualitatif.

- Veiller à la création d'un espace public de qualité le long de la rue de la gare, dédiée notamment à la création de stationnements, à destination des habitants du secteurs.

- Favoriser l'intégration et la cohérence des espaces dédiés au développement de l'habitat, par rapport au quartier, par un choix d'élément(s) d'aménagement en relation avec l'existant : mobilier urbain, plantations, mise en place de stationnement, création d'espaces publics paysagers, notamment une desserte piétonne permettant de relier plus rapidement l'école et la gare.

- Une étude urbaine permettra d'affiner le projet d'aménagement de la zone.

Paysage

- Les plantations doivent être composées d'essences locales.
- En limite d'urbanisation, en limite d'espaces publics, au niveau des fonds de jardins, il sera mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration du bâti en corrélation avec l'urbanisation existante à proximité, par le traitement des arrières et des clôtures.

Energie

- Privilégier les éclairages publics basse-consommation, non éblouissants.
- On privilégiera les apports d'énergie renouvelable.

Déchets

- Envisager des zones de collecte communes qui feront l'objet d'un traitement paysager pour favoriser une meilleure intégration.

Concernant l'habitat :

- Dans le cadre du SCoT, la densité demandée à l'échelle du projet sera au minimum de 25 logements à l'hectare

Les programmes porteront sur la création de 77 logements au terme du projet.

En termes de mixité, le projet devra prévoir :

- La création de lots libres de constructeurs,
- La création de plusieurs îlots destinés à l'accueil de logements aidés (location et/ou accession sociale) : maisons individuelles et appartements.

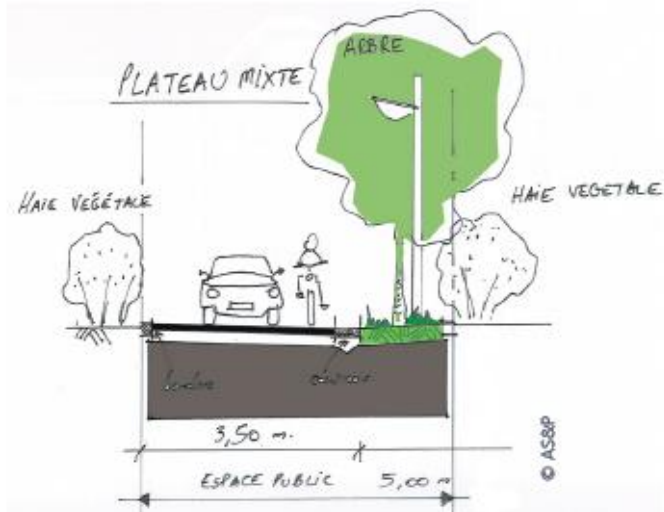
Les procédures d'urbanisme opérationnelle à mettre en œuvre dans le périmètre ne sont pas déterminées à ce jour.

Concernant les espaces publics et dessertes :

- Réaliser un espace public central de qualité, accompagnant le parcours de l'eau pluvial, sur l'emprise dédiée en zone Nt ;
- Réaliser des voiries de bouclage afin de proposer un îlotage.
- Assurer des connexions douces (piéton, vélo) vers le chemin existant en périphérie et vers le centre-bourg.
- - Réaliser des liaisons douces permettant de rejoindre les équipements publics : l'école, la gare, ...
- - La voirie comprendra des proportions suffisantes pour une desserte en adéquation avec le projet, en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et les besoins de stationnement.
- - Limiter l'impact de la voiture individuelle, en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place par logement et un espace pour les deux roues (vélo), dans le cadre des projets de densification.
- Ces stationnements pourront être regroupés et seront mis en œuvre dans un souci d'intégration qualitative à l'espace public.

Coupe de principe : voirie sens unique

Source :territoires.gouv.fr



- Un aménagement d'entrée de quartier sera à réaliser.
- Veiller à la qualité des dessertes en réseaux :
 - Le réseau eaux pluviales,
 - Le réseau eaux usées et vanes,
 - L'éclairage public,

Concernant la gestion des eaux et des risques :

- **La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération, de manière à ne pas aggraver, dans le secteur et en aval, le risque potentiel d'inondation par ruissellement.**

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle pour chaque lot.

La gestion des eaux pluviales qui sera mise en œuvre ne devra pas créer de risques d'inondation sur la partie actuellement urbanisée de la commune.

- le secteur est traversé par un axe de talweg. Il ne peut faire que l'objet d'un traitement paysager. Cet aménagement paysager doit participer au projet global en participant à la qualité urbaine et paysagère du projet.

Les aménagements réalisés n'aggraveront pas le risque.

- Une étude préalable permettra d'affiner le projet d'aménagement de la zone. Le projet d'aménagement intégrera un travail sur la localisation des constructions en fonction de l'environnement naturel, afin d'avoir le moindre impact sur la gestion des ruissellements.

Quelque soient les résultats de cette étude, les zones potentiellement inondables ne sont plus constructibles dans le cadre du projet, afin d'éviter l'aggravation du risque de ruissellement.

