BUIRE-LE-SEC

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

		Elaboration du PLU prescrite le : 2 juillet 2012	Projet du PLU arrêté le : 12 mai 2015	PLU approuvé le : 8 mars 2016

TABLE DES MATIERES

I. Avant-propos ..... **p 2**

II. Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées entre la RD139 et le cimetière ..... **p 3**

II.1 Contexte et enjeux
II.2 Orientations particulières
II.3 Schéma d'aménagement

III. Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées en profondeur de la RD139 ..... **p 6**

III.1 Contexte et enjeux
III.2 Orientations particulières
III.3 Schéma d'aménagement

IV. Orientations d'aménagement et de programmation – Extension de la zone économique (RD130) ..... **p 9**

IV.1 Contexte et enjeux
IV.2 Orientations particulières
IV.3 Schéma d'aménagement

I. AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au PADD, la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.

Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme de chacun de ces secteurs, en vue de garantir un minimum de qualité.

Ce document est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme :

Extrait de l'article L.123-1-4 : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
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. »

Article R.123-3-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions. »

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, travaux, construction doit donc les respecter en terme de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES PARCELLES SITUEES ENTRE LA RD139 ET LE CIMETIERE.

II.1 Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe au sud de la commune de Buire-le-Sec et dans la partie sud du tissu urbain communal. Il représente une surface de 1,2ha et se situe à proximité d'équipements tels que la Mairie, l'Ecole, l'Eglise...

Le projet s'insère en profondeur du tissu urbain – entre les habitations de la rue de Maintenay et le cimetière. Une voie de desserte borde l'est de la parcelle. Des fonds de jardins, une ruelle, un chemin rural et le cimetière bordent le site d'étude. Un sentier de randonnée pédestre longe la parcelle d'étude. Il s'agit du sentier de l'Artisanat qu'il conviendra de maintenir.

Le site est actuellement occupé par des pâtures bordées de haies marquant la transition avec les axes de déplacement.

La zone d'étude est actuellement accessible depuis la ruelle la bordant à l'est.
Les enjeux d'aménagement sont l'intégration paysagère, urbaine et viaire d'un projet d'habitat dans un cadre rural.

II.2 Orientations particulières

Accès au site
Les accès au site sont des accès pour véhicules motorisés ou non.
Deux accès à la zone sont à prévoir :

- depuis la RD139 au sud.
- depuis le chemin rural au nord.

Ces deux accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils pourront supporter la voirie principale qui sera aménagée en sens unique. Ils seront aménagés en sens unique (pour les véhicules) et seront accompagnés d'un espace pour l'évolution des modes doux (vélos, piétons,…).

Voirie
Un principe de bouclage routier sera à prévoir sur la parcelle d'étude depuis les accès de la RD139 et depuis le chemin rural restructuré au nord. La voirie sera aménagée en sens unique, du nord vers le sud, afin de compléter le principe de circulation existant avec l'actuelle ruelle menant au cimetière.

Afin de desservir la zone d'étude il conviendra de restructurer la ruelle menant au cimetière, ainsi que le chemin rural au nord. Actuellement les voies ne sont pas adaptées ou manquent de sécurisation.

Sécurisation des carrefours
Les trois carrefours – deux sur la RD139 et un entre le chemin rural et la rue du Mitan - devront recevoir un traitement de mise en sécurité pour l'ensemble des usagers.

Stationnement
Une poche de minimum 10 stationnements en épi devra être aménagée dans le coin nord-est de la zone (à proximité du cimetière). Ce parking pourra être mutualisé entre les usagers du lotissement et ceux du cimetière.

Liaisons douces
Les deux accès précités seront également des accès supports de déplacements doux. Ils seront mis en place dans le but de lier le futur projet au réseau viaire et pédestre, ainsi qu'au tissu urbain et aux équipements environnants. Ainsi le sentier de randonnée de l'Artisanat sera accessible aisément. Les voiries créées au sein de la zone d'étude devront être accompagnées de cheminements doux.

Intégration paysagère et préservation des ressources naturelles
L'intégration paysagère du site passera par un traitement paysager sur les limites entre le site et ses limites nord, ouest et sud. Ce traitement paysager permettra la gestion des transitions entre les espaces habités et les espaces naturels. Ainsi, la haie existante devra être confortée et/ou recréée.
L'axe primaire de déplacement sera accompagné et mis en valeur sur toute sa longueur par un traitement paysager.

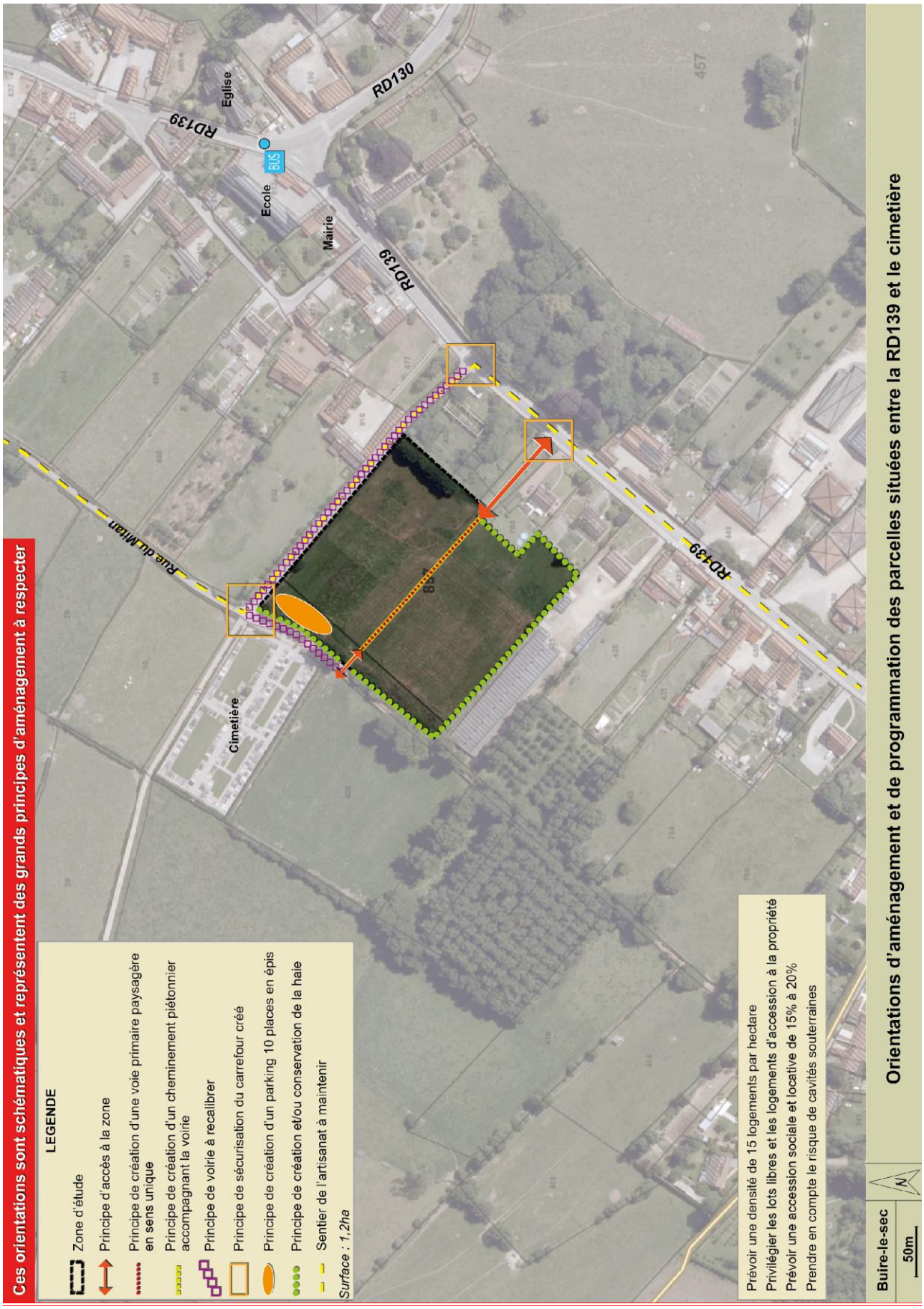
Organisation, programmation des constructions sur la zone
L'implantation des constructions devra respecter une densité minimale de 13 logements par hectare. Une mixité des typologies d'habitats et des statuts d'occupation est à instaurer : la zone d'étude devra favoriser l'aménagement de lots libres et des logements en accession à propriété.
Cette mixité des typologies et des statuts induira une mixité sociale essentielle dans la vie d'une commune.

Prise en compte des risques
Un risque lié à la présence de cavités souterraines est à prendre en compte sur la zone d'étude.
Il conviendra de prendre les mesures nécessaires pour pallier ce risque.

Equipement en réseaux du site
Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum. L'infiltration à la parcelle sera favorisée.

La mixité sociale
Volonté communale d'une accession sociale et locative de 15 à 20 pourcent.

II.3 Schéma d'aménagement
Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.


Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter
LEGENDE
Zone d'étude
Principe d'accès à la zone
Principe de création d'une voie primaire paysagère en sens unique
Principe de création d'un cheminement piétonnier accompagnant la voirie
Principe de voirie à recalibrer
Principe de sécurisation du carrefour créé
Principe de création d'un parking 10 places en épis
Principe de création et/ou conservation de la haie
Sentier de l'artisanat à maintenir
Surface : 1,2ha
Prévoir une densité de 15 logements par hectare
Privilégier les lots libres et les logements d'accession à la propriété
Prévoir une accession sociale et locative de 15% à 20%
Prendre en compte le risque de cavités souterraines
Buire-le-sec
50m
N
Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées entre la RD139 et le cimetière
Rue du Milan
Cimetière
RD139
Mairie
Ecole
BUS
Eglise
RD130
RD139
RD139
457

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES PARCELLES SITUEES EN PROFONDEUR DE LA RD139.

III.1 Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe au sud de la commune de Buire-le-Sec et dans la partie centrale du tissu urbain communal. Il représente une surface de 2,2 Ha.
Le projet s'insère en profondeur du tissu urbain derrière les habitations de la RD139.

Le site est bordé par des habitations et des espaces pâturés. Une partie de la zone se trouve en lien direct avec la RD139 (axe routier bordant la zone d'étude).

Le site est actuellement occupé par des pâtures bordées et découpées par des haies marquant la transition avec les axes de déplacement et les espaces plus naturels.

La zone d'étude est actuellement accessible depuis la RD139 citée ci-dessus.

Les enjeux d'aménagement sont l'intégration paysagère, urbaine et viaire d'un projet d'habitat dans un cadre rural.

III.2 Orientations particulières

Accès au site
Le site sera accessible en deux points depuis la RD139. Ces accès seront pour véhicules motorisés ou non.
Ils seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils pourront supporter la voirie principale qui sera aménagée en double-sens de circulation.

Voirie
Un principe de bouclage routier sera à prévoir sur la parcelle d'étude depuis les deux accès de la RD139.
La voirie sera aménagée en double-sens de circulation.

Sécurisation des carrefours et sécurité routière
Les deux carrefours créés devront recevoir un traitement de mise en sécurité pour l'ensemble des usagers car ils sont situés sur un axe structurant majeur de la commune (RD139).

Espaces communs
Une aire de jeux pour enfants devra être aménagée en lien avec les axes de déplacements. La zone privilégiée pour l'implantation de cette aire se situe dans la partie sud-ouest de la parcelle d'étude. Elle ne devra pas être trop enclavée de façon à éviter les problèmes de sécurité.

Liaisons douces
Les deux accès précités seront également des accès supports de déplacements doux. Ils seront mis en place dans le but de lier le futur projet au réseau viaire et pédestre, ainsi qu'au tissu urbain et aux équipements environnants. Les voiries créées au sein de la zone d'étude devront être accompagnées de cheminements doux.

Intégration paysagère et préservation des ressources naturelles
L'intégration paysagère du site passera par :

- un traitement paysager de la frange sud en lien avec les espaces naturels. Il s'agira de créer et/ou de conforter la haie existante afin de gérer la transition entre les espaces habités et les espaces naturels.

L'axe primaire de déplacement sera accompagné et mis en valeur sur toute sa longueur par un traitement paysager.

Afin de préserver le milieu naturel et paysager existant, il conviendra de conserver au maximum les arbres présents actuellement sur la zone d'étude.
Une zone tampon devra être aménagée entre la zone d'étude et les constructions situées au sud. Elle permettra la gestion des nuisances et des échanges entre les secteurs.

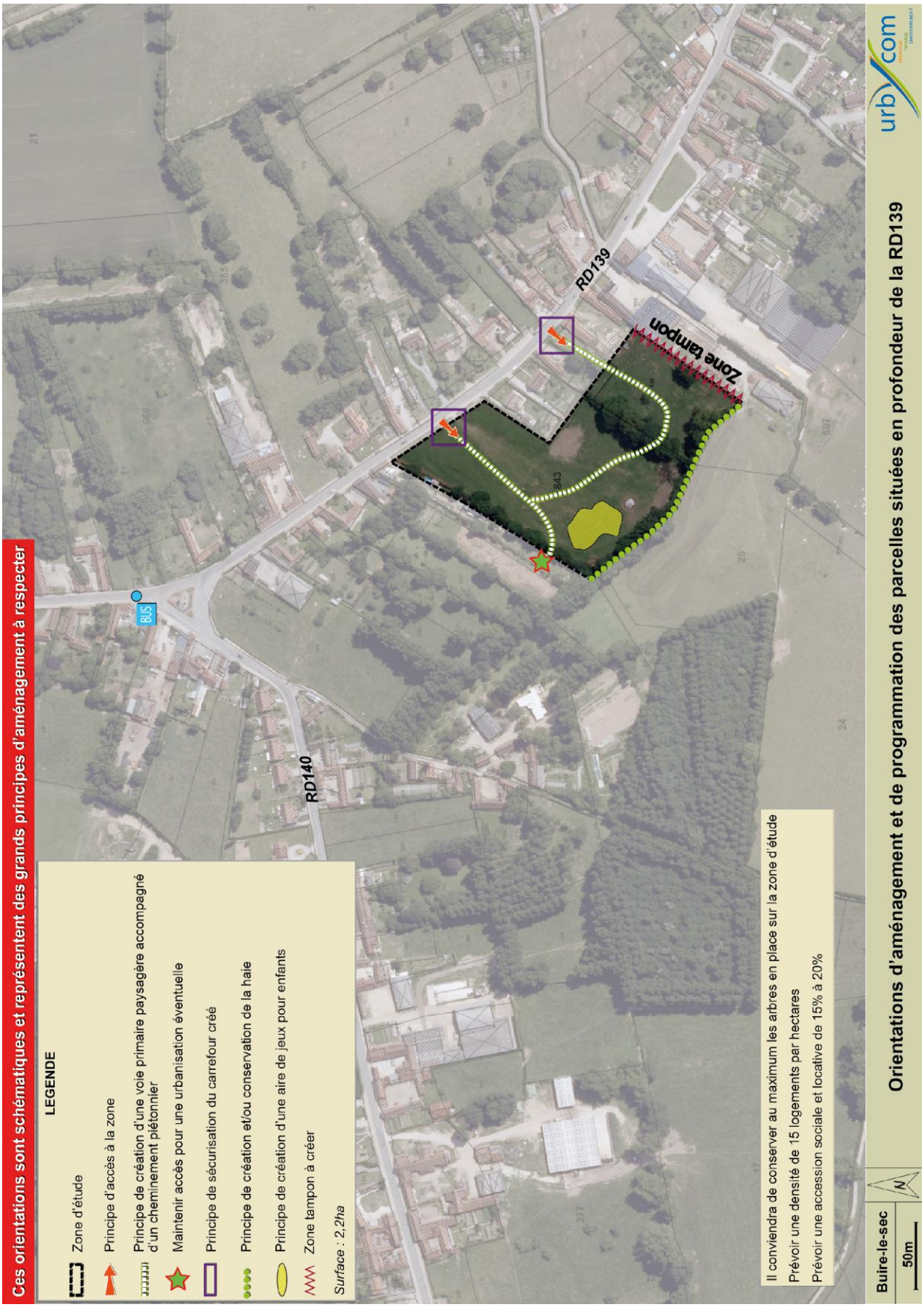
Perspective d'évolution
Afin d'envisager un futur développement de la zone et afin de limiter l'enclavement possible, il conviendra de conserver une perméabilité vers l'ouest afin de raccorder le réseau de déplacement.

Equipement en réseaux du site
Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.
L'infiltration à la parcelle sera favorisée.

La mixité sociale
Volonté communale d'une accession sociale et locative de 15 à 20 pourcent.

III.3 Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.


Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter
LEGENDE
Zone d'étude
Principe d'accès à la zone
Principe de création d'une voie primaire paysagère accompagné d'un cheminement piétonnier
Maintenir accès pour une urbanisation éventuelle
Principe de sécurisation du carrefour créé
Principe de création et/ou conservation de la haie
Principe de création d'une aire de jeux pour enfants
Zone tampon à créer
Surface : 2,2ha
BUS
RD140
RD139
Zone tampon
Il conviendra de conserver au maximum les arbres en place sur la zone d'étude
Prévoir une densité de 15 logements par hectares
Prévoir une accession sociale et locative de 15% à 20%
Buire-le-sec
50m
N
Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées en profondeur de la RD139
urbcom

IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – EXTENSION DE LA ZONE ECONOMIQUE (RD130).

IV.1 Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié à l'implantation d'activités économiques se situe en extension d'une zone économique existante. Elle se situe à l'ouest de la commune de Buire-le-Sec à environ 1km du centre-bourg.

La zone de projet, en extension de l'existant, prend place en entrée de ville le long de la RD130. Elle représente une surface de 4,5 Ha.

Le site est bordé à l'ouest par des bâtiments d'activités économiques situés par-delà une haie. La frange sud est occupée par la RD130 et le reste des franges est occupé par des espaces agricoles. Une ligne électrique marque le paysage à l'est de la zone.

Le site est actuellement occupé par des espaces cultivés et est accessible en façade depuis la RD130.

Les enjeux d'aménagement sont l'intégration paysagère, urbaine et viaire d'un projet économique dans un cadre mêlant espace agricole et activités économiques.

IV.2 Orientations particulières

Accès au site
Le site sera accessible à minima en un point depuis la RD130. Cet accès sera pour véhicules motorisés ou non.
Il sera mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Il supportera la voirie principale qui sera aménagée en double-sens de circulation.

Voirie
Une voirie primaire de desserte devra être aménagée depuis l'accès précité. Elle débouchera sur une aire de retournement permettant de faciliter les manœuvres et ainsi de fluidifier les déplacements au sein de la zone. Des voiries secondaires de desserte pourront se raccorder à la voirie primaire.
Les voiries aménagées devront être accompagnées d'un traitement paysager ainsi que d'un cheminement piétonnier.

Sécurisation des carrefours et sécurité routière
Le carrefour créé devra recevoir un traitement de mise en sécurité pour l'ensemble des usagers car il est situé sur un axe structurant majeur de la commune (RD130).

Liaisons douces
L'accès précité sera support de déplacements doux. Il sera mis en place dans le but de lier le futur projet au réseau viaire et pédestre, ainsi qu'au tissu urbain et aux équipements environnants. Les voiries créées au sein de la zone d'étude devront être accompagnées de cheminements doux.

Intégration paysagère et préservation des ressources naturelles
L'intégration paysagère du site passera par :

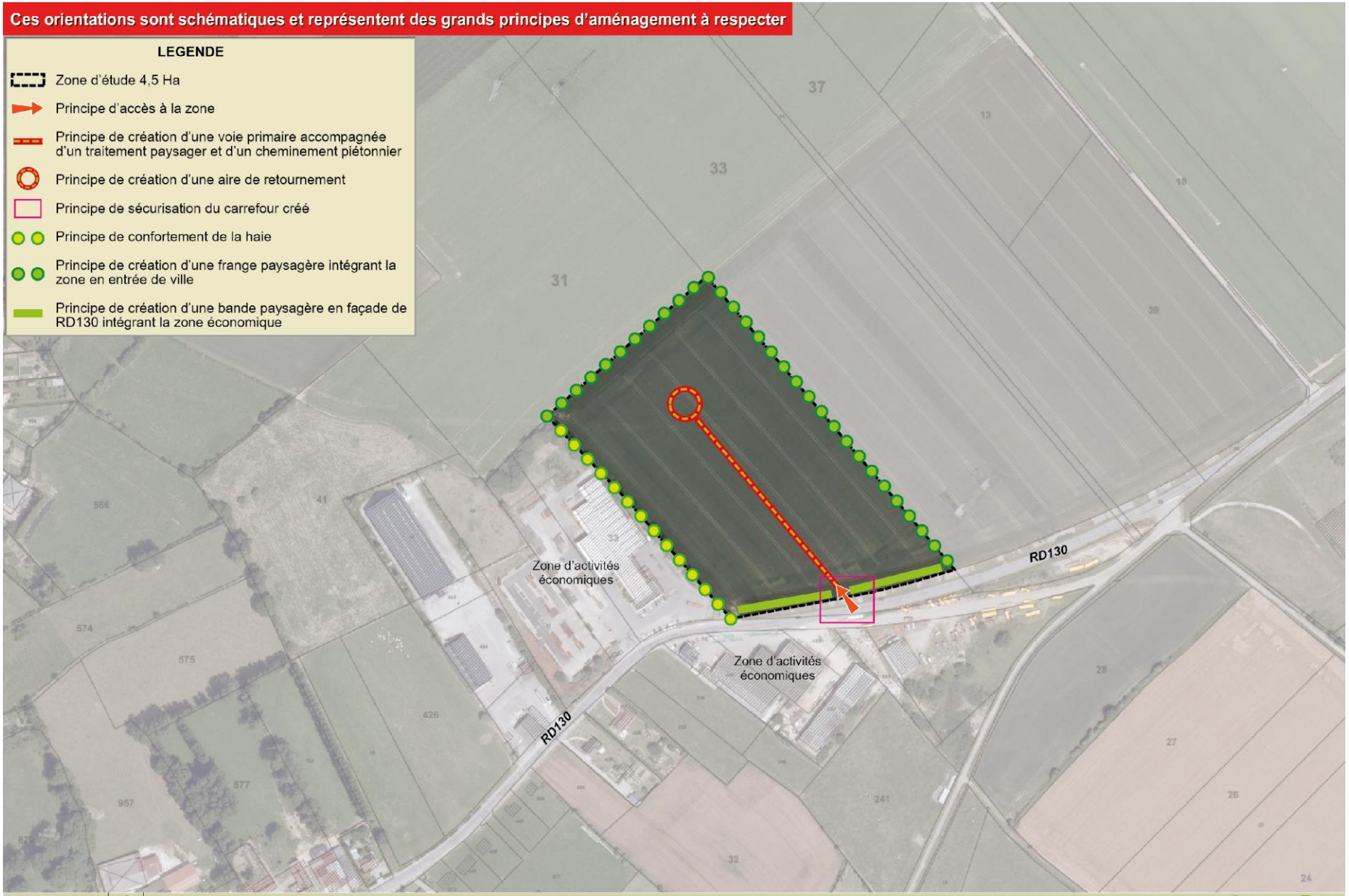
- un confortement du traitement paysager (haie) actuel en frange Ouest avec les bâtiments existants,
- un traitement paysager des franges Nord et Est en lien avec les espaces agricoles et directement visibles en entrée de ville,
- un traitement paysager de la façade de la zone d'étude le long de la RD130, sous forme d'une bande paysagère, afin d'agrémenter l'entrée de ville et de proposer des espaces agréables à traverser.

Ces traitements paysagers permettront de gérer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels.
L'axe primaire de déplacement sera accompagné et mis en valeur sur toute sa longueur par un traitement paysager.

Equipement en réseaux du site
Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.
L'infiltration à la parcelle sera favorisée.

IV.3 Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



Orientations d'aménagement et de programmation - Extension de la zone économique (RD130).