

Commune de la Buisse

La Buisse
entre ciel et plaine



Modification du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU de la Buisse en Vigueur

Le PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 Novembre 2013.

Une première modification a été approuvée le 4 Juin 2014 (erreurs matérielles dans le Cahier des Prescriptions Spéciales des Aléas Naturels et dans le règlement du document d'urbanisme)

Contenu du PLU

- ✓ Institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).
- ✓ Plus ambitieux que le POS, **le PLU est un document opérationnel et stratégique**: il définit le projet global d'aménagement de la commune dans un souci de développement durable. **Il doit être compatible avec les documents supérieurs** : (SCoT; SDAGE, SAGE, PDU, PLH...)
- ✓ **Il comprend:**
 - Le rapport de présentation
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Les documents graphiques
 - Le règlement
 - Les annexes
- ✓ **Les objectifs du PLU:**
 - Équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels
 - Renouvellement urbain
 - Habitat et mixité sociale
 - Diversité des fonctions urbaines
 - Transports, déplacements

La procédure de modification du PLU

La procédure de modification

- ✓ Suite au développement du territoire ces dernières années, quelques modifications viseront à :
 - Faire évoluer certaines dispositions règlementaires et relatives aux OAP
 - Assurer la mise en application du PADD malgré ces changements

- ✓ La procédure requise est celle de la **modification du PLU** prévue par l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme.

- ✓ La procédure de modification n° 2 a été envisagée car les changements projetés :
 - Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
 - N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
 - Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Thèmes du dossier de modification

- 1) Suppression des COS dans le règlement et notamment dans les zones UD et AUB
- 2) Modification de l'article 11 concernant les clôtures en zone UD et d'autres points relatifs à l'aspect extérieur des constructions
- 3) Secteur du Gay: Passage d'un bâtiment localisé en zone agricole de la sous-zone A à la sous-zone Ah
- 4) Modification des prescriptions graphiques de l'OAP « rue des Ecoles » et du phasage des OAP
- 5) Modification du règlement des articles 6 et 7 concernant les zones UD et UDn
- 6) Correction d'une erreur matérielle zone du Pansu sur le zonage de mixité sociale correspondant à une erreur de dessin sur le plan de zonage et de mixité sociale
- 7) Augmentation des espaces verts de la zone UD (article 13 du règlement)
- 8) Mise à jour des annexes du PLU (arrêté relatif aux canalisations de transport de gaz)

1) Suppression des Coefficient d'Occupation des Sols

Définition : le COS est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a mis fin à l'application des COS dans les PLU. La présente modification consiste à supprimer du règlement cette disposition qui n'est plus applicable :

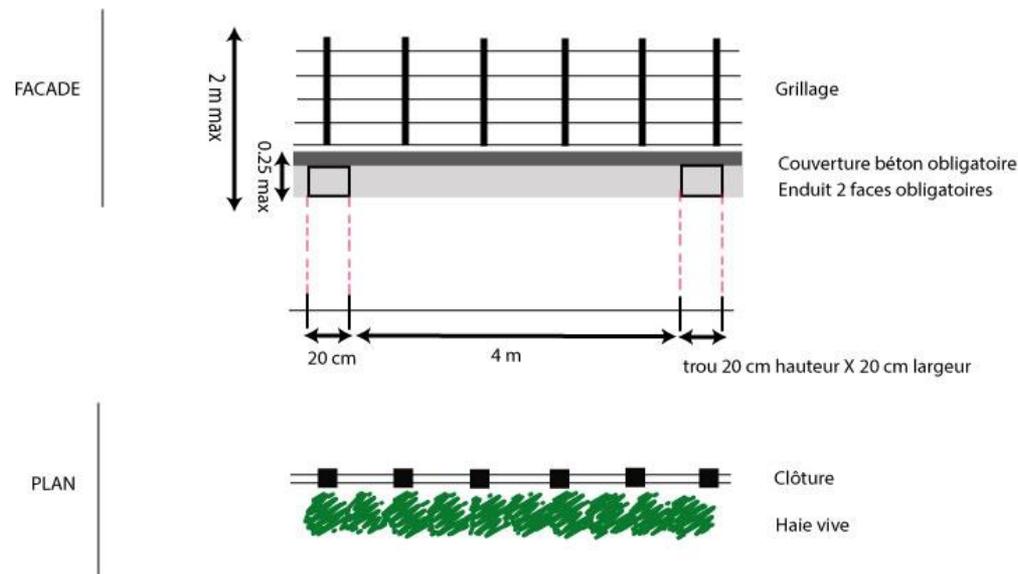
- ✓ **Dans les secteurs UD et AUB, suppression des COS actuel qui sont à:**
 - UD : 0,20
 - AUb: 0,40

- ✓ **Mise en conformité avec le Code de l'Urbanisme**

2) Modification de l'article 11 concernant les clôtures

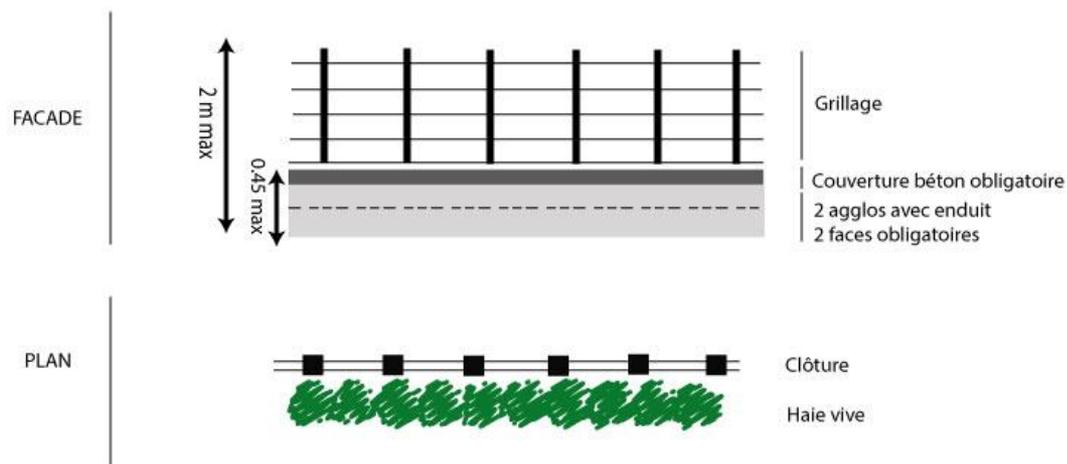
- ✓ Les clôtures avec mur plein empêchent les passages de la faune entre les propriétés (hérissons, reptiles...).
- ✓ Proposition de mettre un complément au règlement pour la zone UD.
- ✓ L'article 11 reste inchangé sur toutes les autres zones.

- ✓ Proposition de compléter le règlement avec la prescription : « En limite séparative avec les tènements privés : sont autorisés les murs, à condition de ne pas dépasser 0.25 m de hauteur maximum, surmontés d'un grillage et doublé d'une haie vive. L'ensemble ne doit pas excéder 2.00 m, le mur de soubassement doit être aménagé de trous de 20 cm de largeur sur 20 cm de haut tous les 4 m afin de laisser divaguer la faune. »



2) Modification de l'article 11 concernant les clôtures

- ✓ Pour les murs le long des voiries publiques ou privées, sont autorisés : les murs bahut de 0.45 m maximum de hauteur surmontés d'un grillage et doublés d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2.00 m.



2) Modification de l'article 11 concernant les clôtures

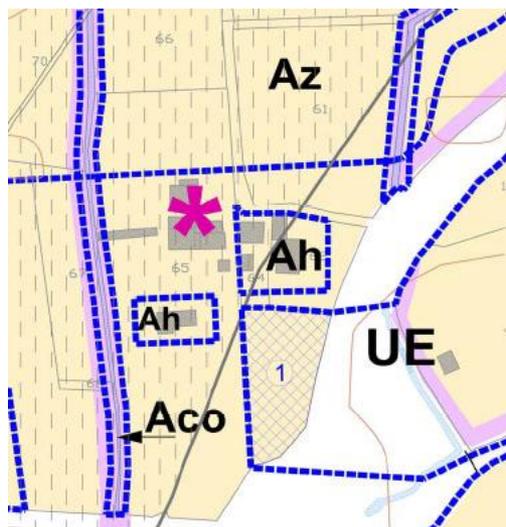
- ✓ Suite à demande du CAUE pour l'ensemble des zones, l'article 11 est modifié afin d'interdire l'usage de la couleur blanc vif ou blanc pur pour la mise en peinture des façades et clôtures.

4) Secteur du Gay : Passage d'un bâtiment localisé en zone agricole de la sous-zone A à la sous-zone AH

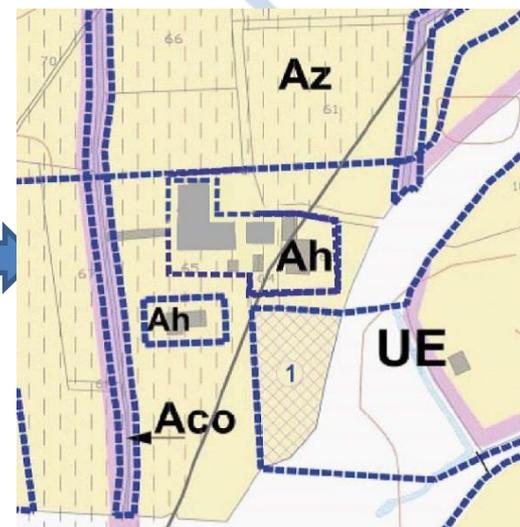
- ✓ Il s'agit d'un bâtiment ayant été **repéré en zone A comme bâtiment agricole**. Actuellement il n'y a plus de siège et de bâtiment à vocation d'agriculture. Le **repérage actuel du bâtiment n'est donc plus valable**.
- ✓ Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme traduites dans le règlement à travers le sous-zonage Ah, il est possible dans certains secteurs de la zone A de réaliser des annexes et des extensions sur les constructions existantes.
- ✓ Compte-tenu de la situation réelle du bâtiment concerné, la modification a pour objet de **supprimer le repérage « agricole »** de ce bâtiment sur le plan de zonage et son **déclassement vers la sous-zone Ah**.



Bâtiment agricole en zone A



PLU actuel



PLU modifié. Extension de la sous-zone Ah

5) Modification des prescriptions graphiques de l'OAP « rue des Ecoles » et du phasage des OAP

Compte-tenu des pré-études effectuées par les bailleurs sociaux, la commune souhaite modifier plusieurs prescriptions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et revoir leur phasage.

Le PLU identifie 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit d'une pièce opposable du PLU concernant des secteurs stratégiques de développement communal pour lesquels la commune définit des prescriptions, actions et/ou des opérations à respecter lors de l'aménagement des sites concernés.



5) Modification des prescriptions graphiques de l'OAP « rue des Ecoles » et du phasage des OAP

La modification présente a notamment pour but d'adapter l'OAP de la rue des Ecoles afin de la rendre compatible face aux difficultés rencontrées à l'étape de la programmation de l'opération.

Le projet prévu pour le site:

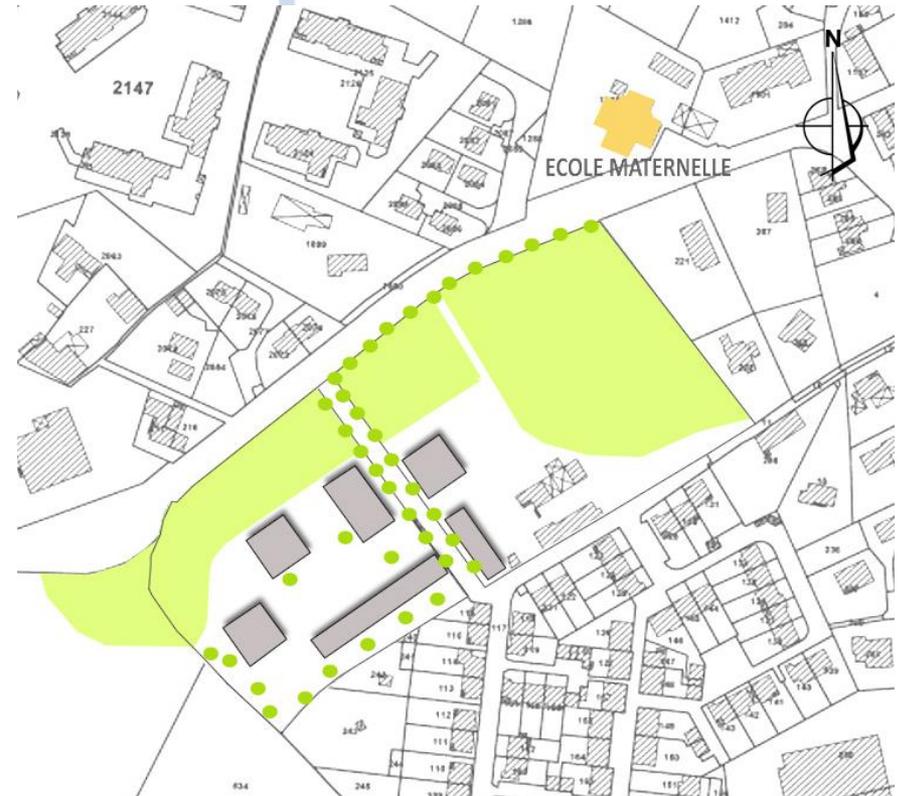


5) Modification de l'OAP « Rue des écoles »

Schéma de composition de l'OAP modifiée



Avant modification



Après modification

5) Modification de l'OAP « Rue des écoles »

Rappel de la situation urbaine et du contexte de l'OAP rue des Ecoles



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

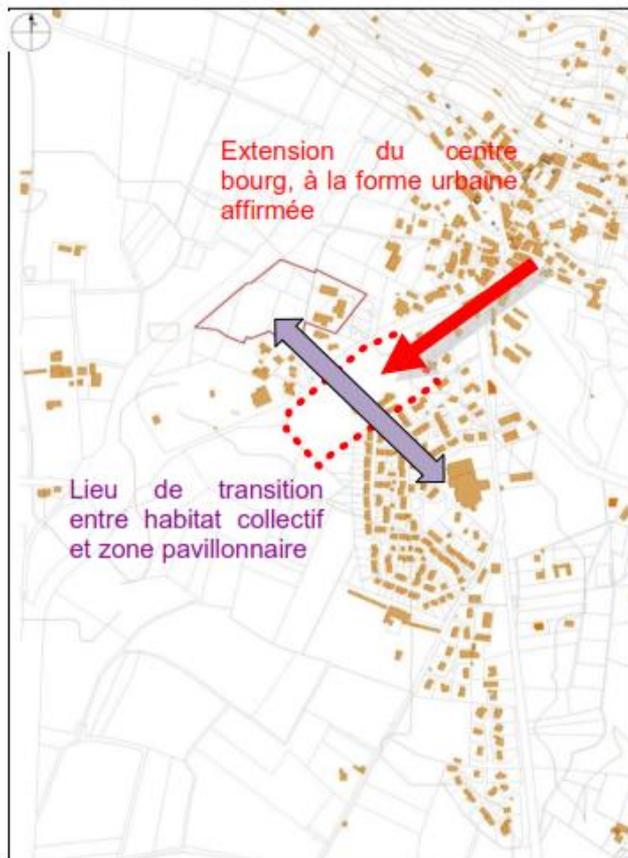
Perspectives : Environ **60 logements**

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

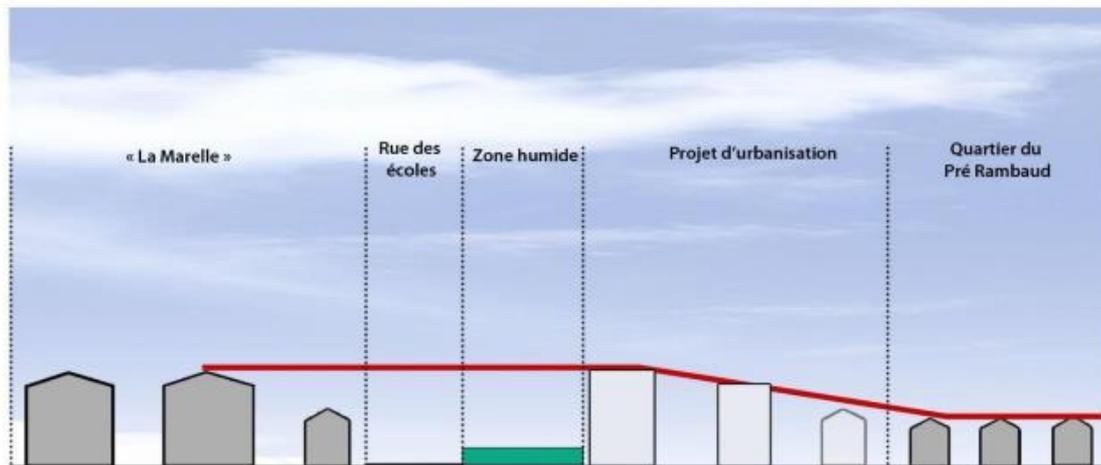
- 1- la transition typologique,
- 2- a- le paysage et la structure bâtie - coté rue des Ecoles,
b- le paysage et la structure bâtie - coté Pré Rambaud,
- 3- la zone humide,
- 4- les voles et accès.

5) Modification de l'OAP « Rue des écoles »

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

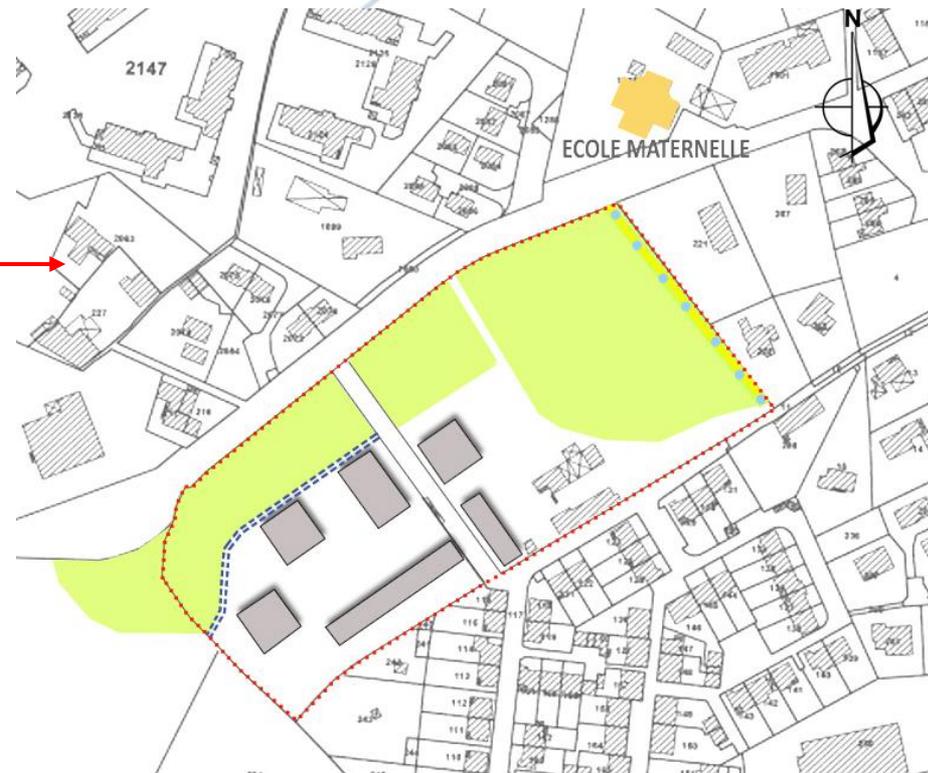
5) Modification de l'OAP « Rue des écoles »

Le paysage et la structuration du bâti

Avant modification



Après modification



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

 Le front 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

 Constituer un front bâti le long de la rue des Ecoles comme une réinterprétation des alignements du centre bourg ;

Des hauteurs de type R+2 seront proposées pour apporter une structuration malgré le recul.

Les constructions sont concentrées au sud du tènement, **le nord permet la réalisation d'un parc**, le principe de front bâti en recul est maintenu seulement pour le sud, localisation de l'école

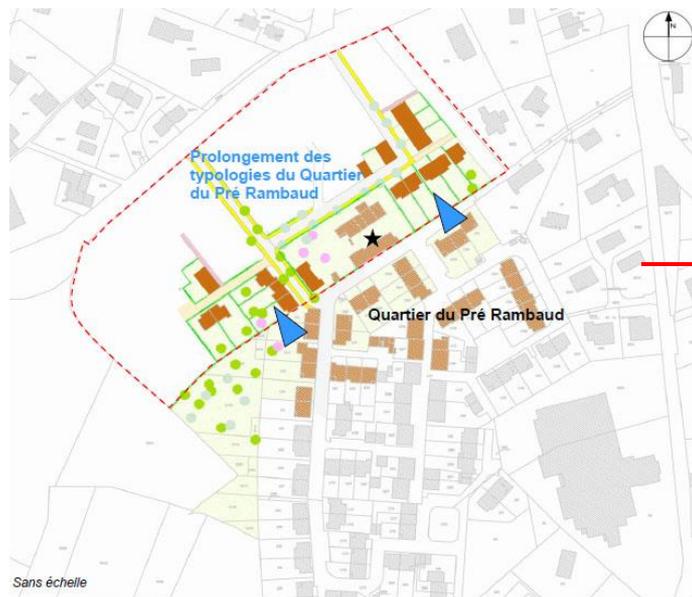
Prescriptions maintenues

Prescriptions modifiées

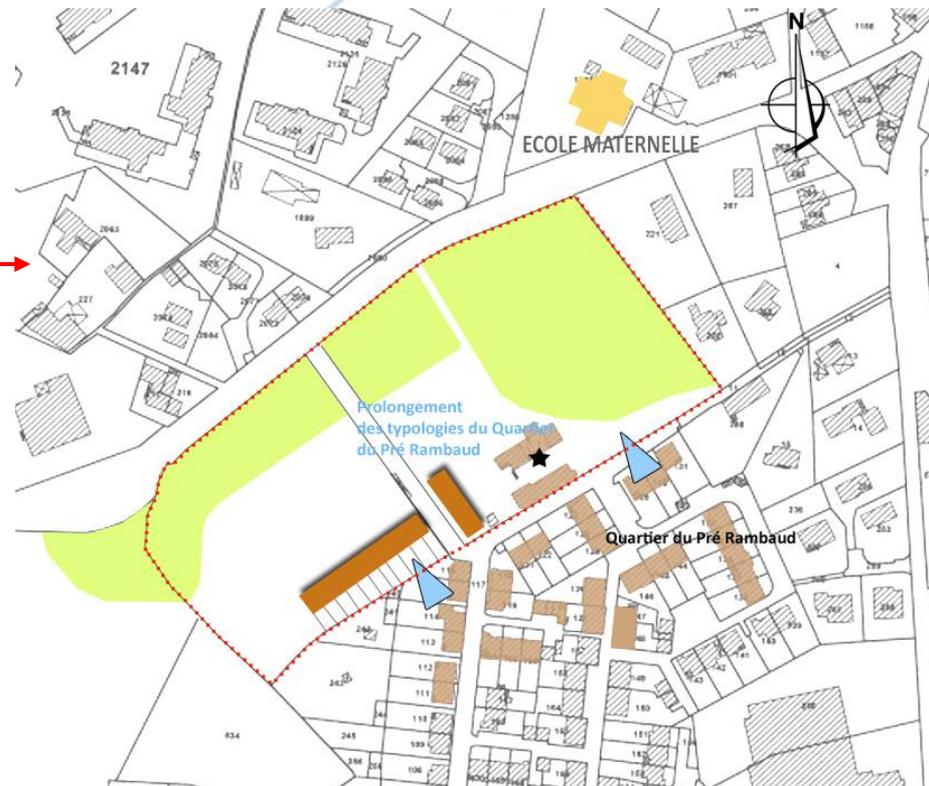
5) Modification de l'OAP « Rue des écoles »

La typologie côté Pré Rambaud

Avant modification



Après modification



- 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.

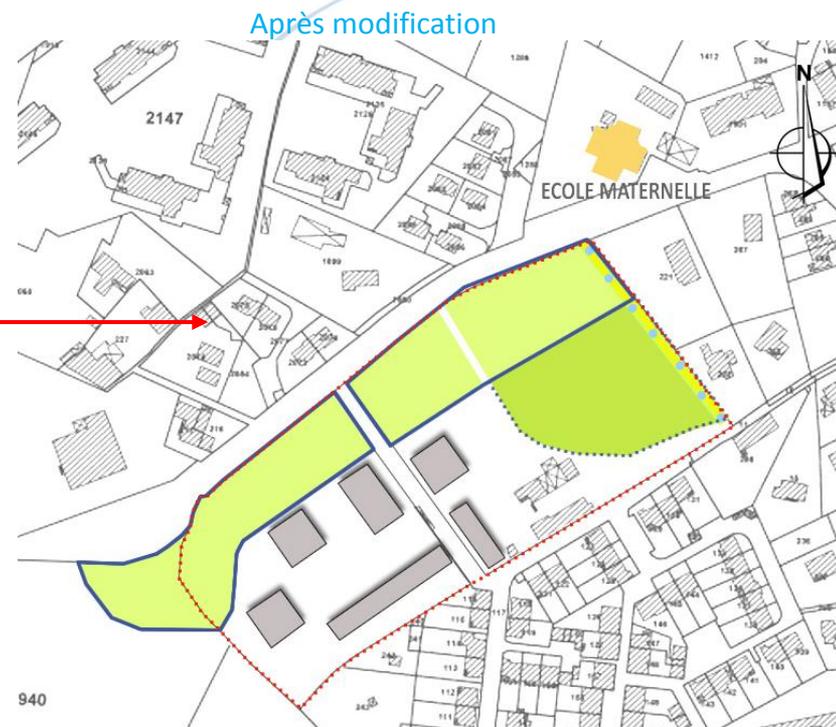
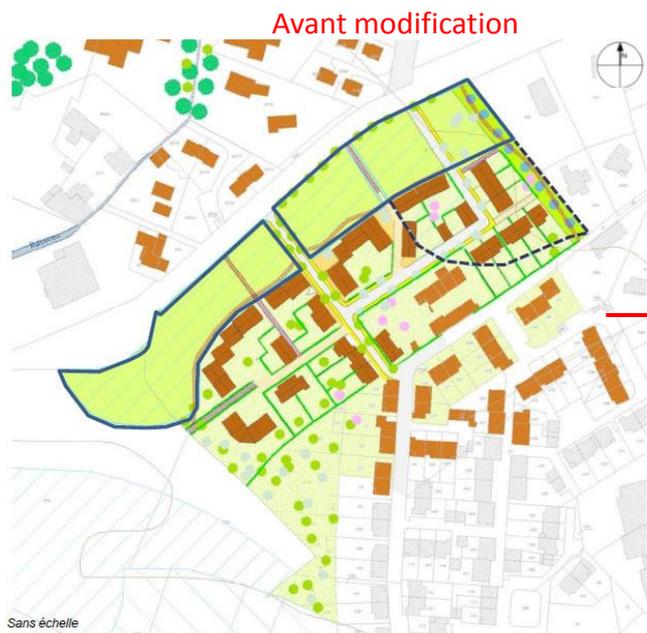
Principe de prolongation de la forme urbaine du Pré-Rambaud est maintenu mais adapté graphiquement dans une recherche de cohérence du document

- ★ 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.

Prescriptions maintenues

5) Modification de l'OAP « Rue des écoles »

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.

▪ Sa suppression

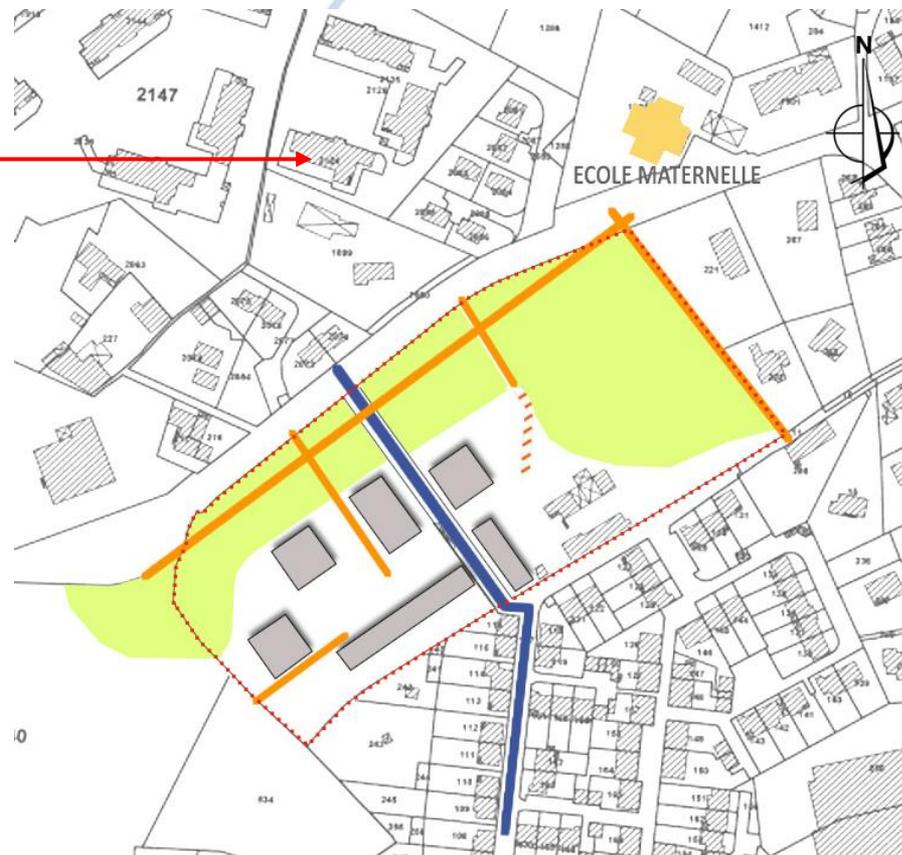
3 - une partie de la zone humide disparaît au profit de l'urbanisation. Cette disparition devra faire l'objet de mesures de compensation.

▪ Un impact maîtrisé

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

En complément de la zone humide maintenue et prolongée, la partie Est n'est plus urbanisée mais transformée en espace public végétalisé (parc).

5) Modification de l'OAP « Rue des écoles »



■ 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.



L'opportunité d'un second accès à la rue des Ecoles sera étudiée au regard :

- de son impact sur la zone humide,
- des liaisons modes doux mises en œuvres.



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.

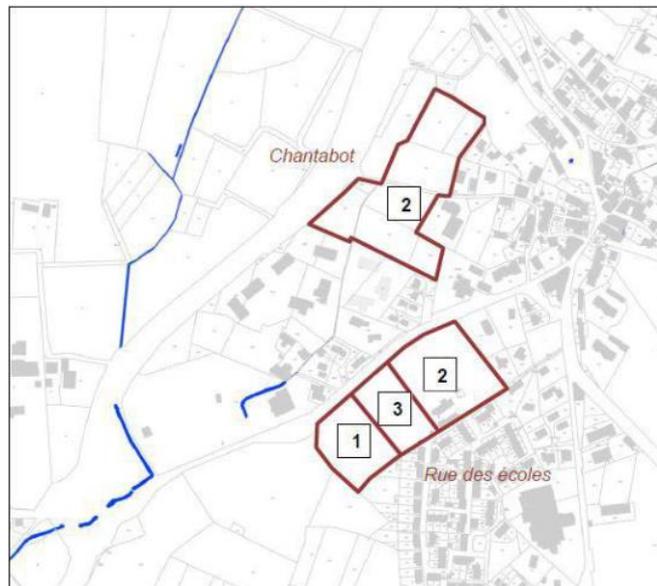
■ Organiser les liaisons douces



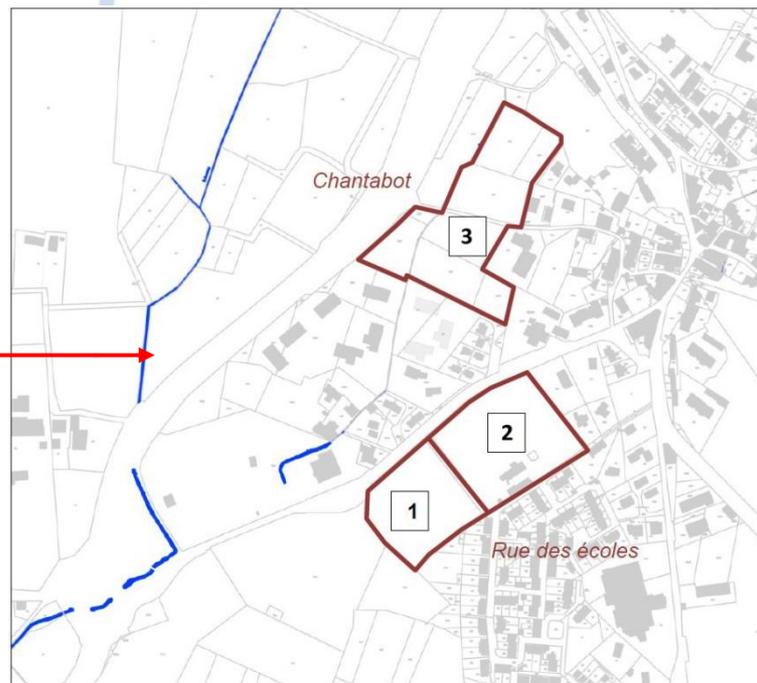
Ouvrir le quartier au travers des liaisons modes doux vers la rue des Ecoles et ses équipements, selon la faisabilité et la préservation de la zone humide. Assurer une connexion et une cohérence entre les différents chemins créés.

Maintien de l'ensemble des prescriptions hormis l'opportunité de second accès à la rue des Ecoles

5) Modification de l'OAP « Rue des écoles »



Modification



6) Modification du règlement des articles 6 et 7 concernant les zones UD et UDn

Les articles 6 et 7 règlementent les distances d'implantation des constructions par rapport au domaine public et par rapport aux limites séparatives. La modification des règles de prospect contenues dans les articles 6 et 7 du règlement de la zone UD répond à eux enjeux :

- **Une finalité de traitement urbanistique** : éviter les phénomènes d'urbanisation linéaire et éviter des secteurs d'ombre entre les bâtiments
- **Une finalité stratégique** : Compte-tenu de la forte urbanisation des zones UD et UDn ces dernières années (3,11 hectares consommée chaque année pour l'habitat depuis 2013), et de la volonté de la commune de recentrer l'urbanisation et la densification des logements dans le centre-bourg (via les OAP), il est nécessaire de limiter la densification des secteurs UD plus périphériques.

6) Modification de l'article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ✓ Afin d'éviter des phénomènes d'urbanisation linéaire et afin d'éviter des secteurs d'ombre entre les bâtiments, la proposition faite est de modifier le règlement de l'article 6 en rajoutant **un minimum de 5 mètres** à compter de la distance de la limite du domaine public à tout point du bâtiment le plus près de la limite tout en conservant un rapport de hauteur par rapport à la limite.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1-

- Route du Gros Bois :

- tout ou partie des constructions doit être implantée entre 5 et 10 mètres de la limite de l'emprise publique,
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions en second rang de la rue.

- Autres axes :

Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H$), avec un minimum de 5 mètres (L doit avoir 5 mètres minimum).
Fig. 1 |

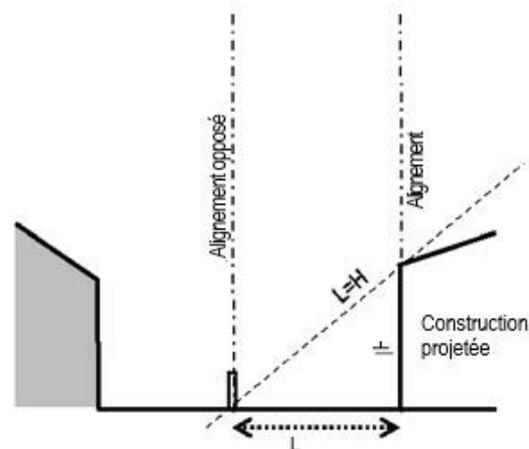


Fig. 1

Emprise publique

- Des implantations avec un recul moindre et à l'alignement peuvent être admises en cas de contraintes techniques, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :
 - des implantations autres que celles définies ci-dessus, en cas de réhabilitation, de constructions afin de conserver l'unité architecturale de la construction et de la parcelle.

6) Modification de l'article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

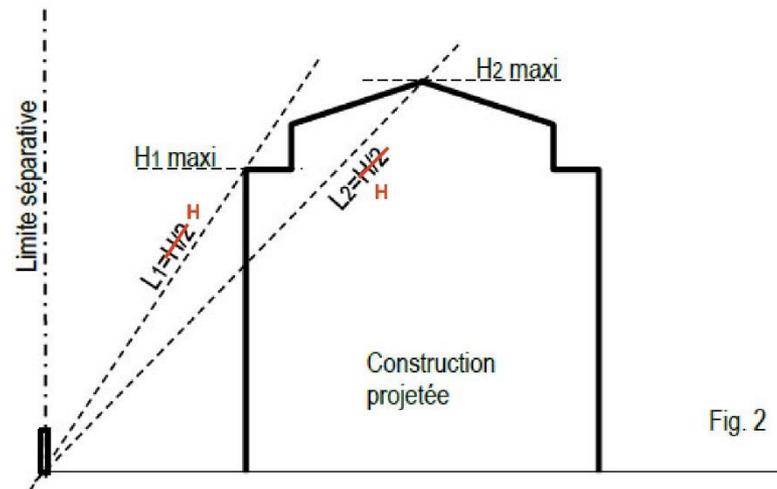
ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1 mètre, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

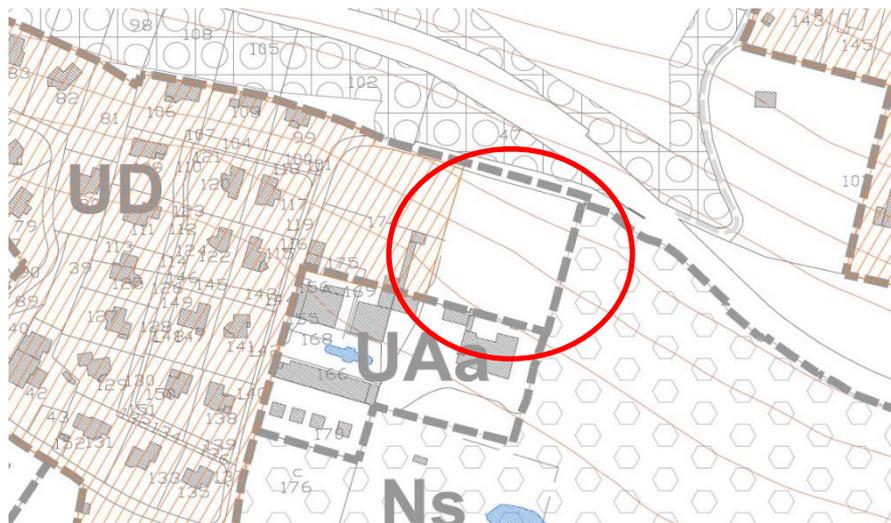
2 - Règles générales

- **Les constructions** ainsi que les **ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être implantées :
 - sur limite séparative à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres.
 - Ou en retrait : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment. $L = H/2$ - Fig 2
- **L'ensemble de ses règles s'applique aux limites externes de l'opération.**

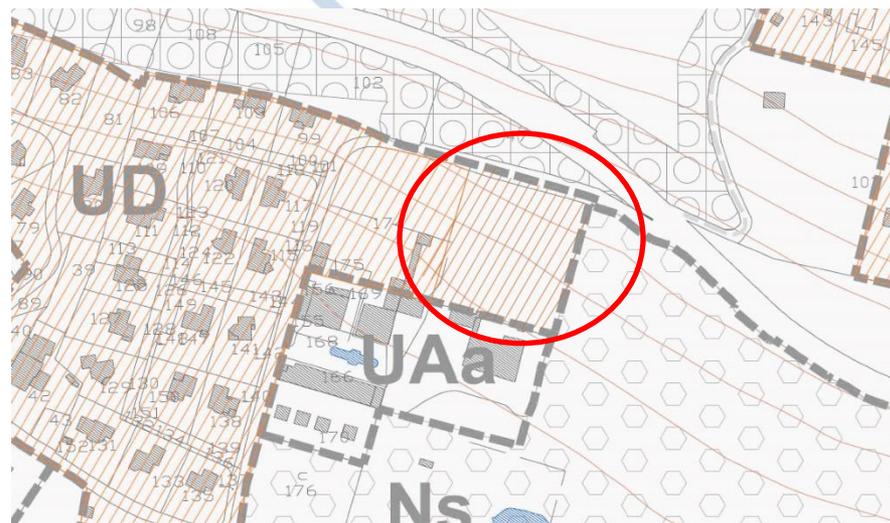


7) Correction d'une erreur matérielle sur la zone du Pansu concernant le zonage de mixité sociale

- ✓ Il existe une erreur graphique dans le dossier de PLU sur le plan de mixité sociale



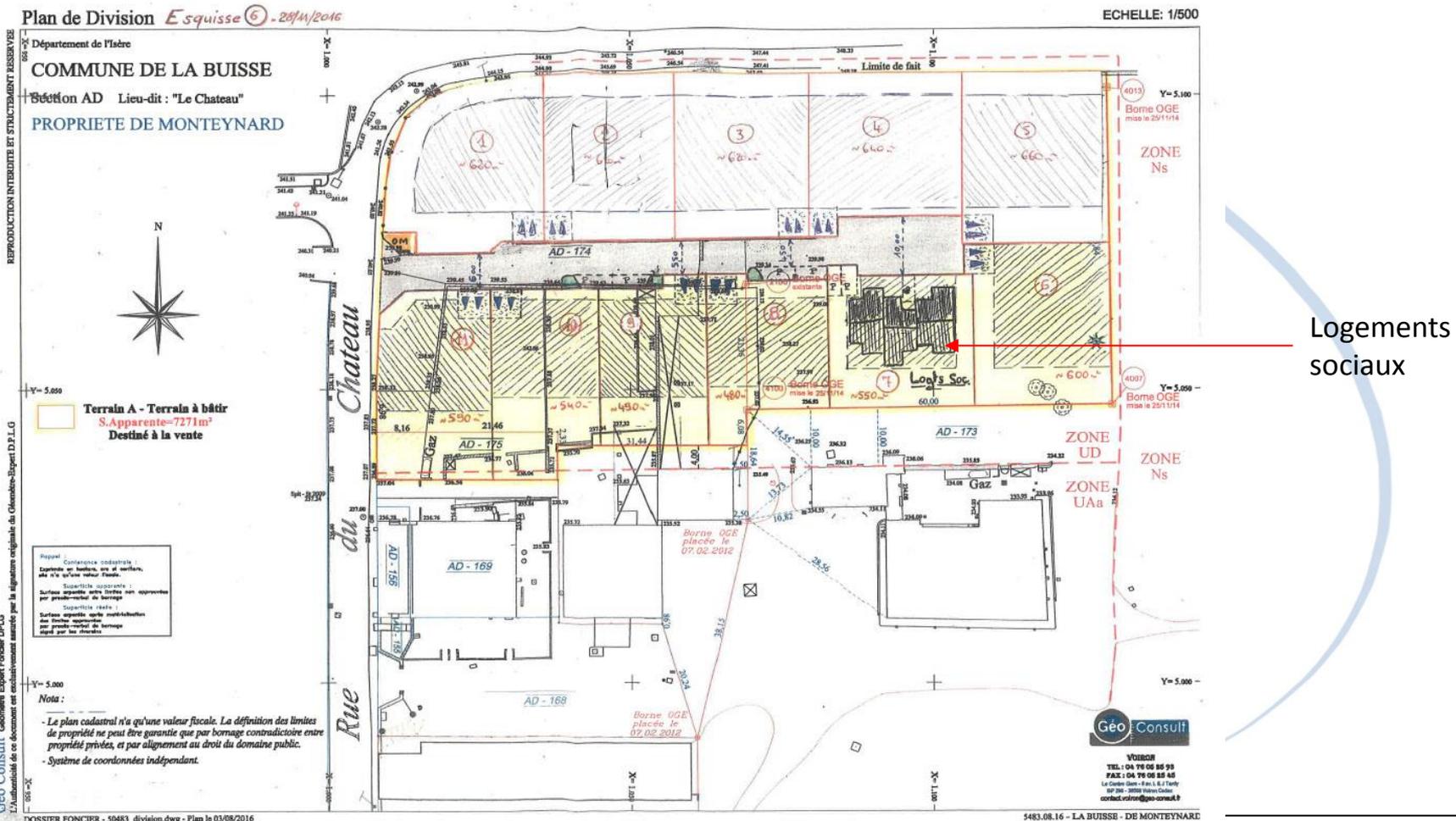
Plan de zonage et mixité sociale pièce 4B du PLU



Plan de zonage et mixité sociale modifié

7) Correction d'une erreur matérielle sur la zone du Pansu concernant le zonage de mixité sociale

- ✓ Plan de programmation de la réalisation des logements sociaux



8) Augmentation des espaces verts de la zone UD (article 13 du règlement)

L'article 13 du règlement précise les règles par zone relatives au traitement des espaces libres et plantations

Au regard des **enjeux stratégiques** de développement trop important ces dernières années en zone UD du territoire communal, la modification a pour finalité de limiter la densification dans ces secteurs afin de privilégier la densification du centre-bourg et des secteurs concernés par les OAP.

- ✓ Ainsi, en zone UD, fin de ralentir l'urbanisation et de **maintenir les poches vertes** sur le territoire, la commune souhaite augmenter la surface des espaces verts de 40% à **60%**.



ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ❑ Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- ❑ Les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies mono-végétales sont interdites.
- ❑ **60 %** de la parcelle doit être maintenu en espace vert de pleine terre.
- ❑ Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique : seule est possible la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de hauteur et dont les racines descendent à moins de 0,6 mètres.

Extrait du règlement de la zone U

Le respect d'un minimum de 60% de la surface des terrains recevant des constructions nouvelles participent également à une meilleure gestion pluviale grâce au maintien de surfaces perméables qui limitent l'effet de ruissellement

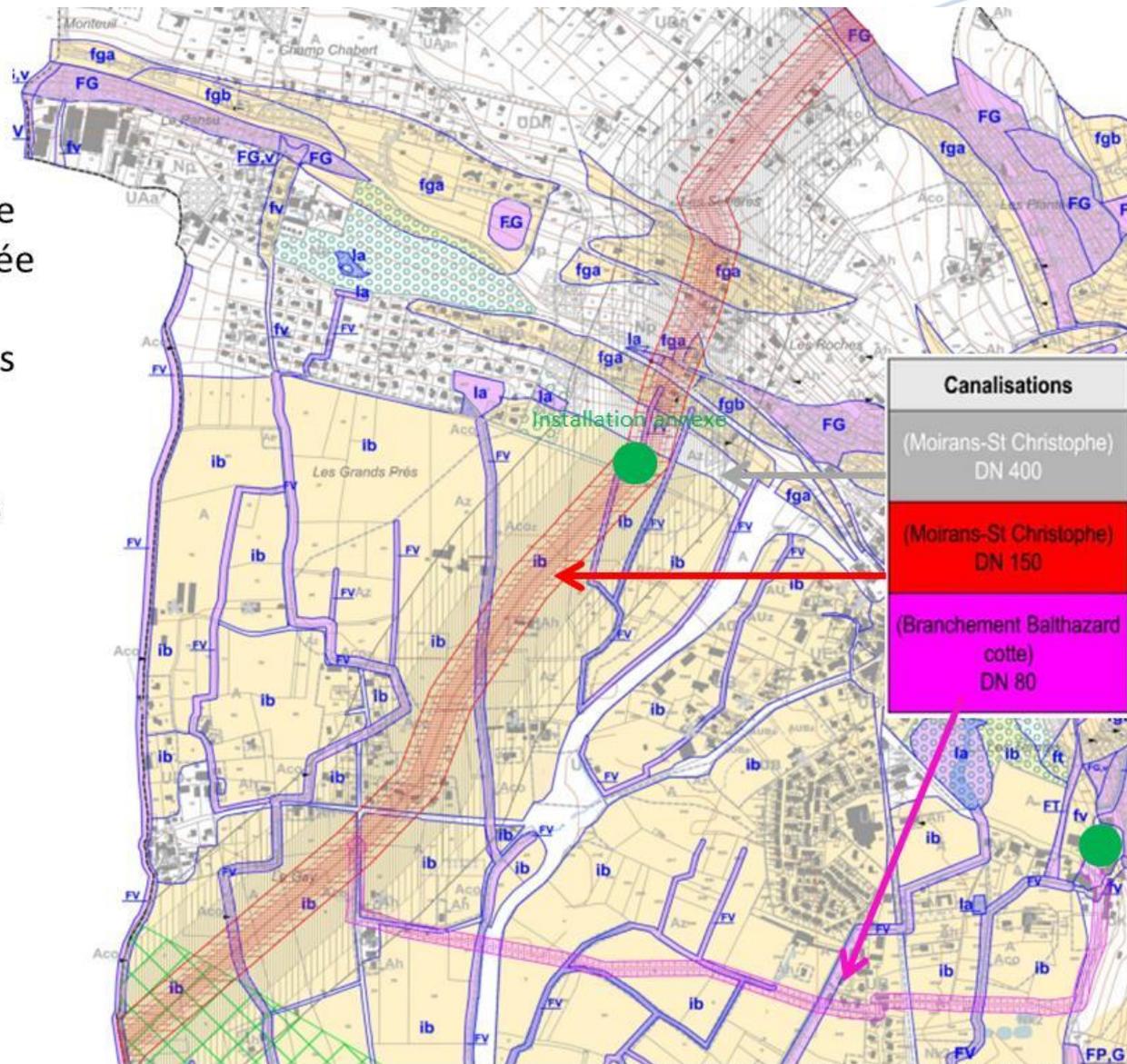
9) Mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme

Concerne un arrêté préfectoral du 15 mars 2017 concernant les **servitudes d'utilité publiques relatives aux canalisations de transport de gaz**, hydrocarbures et produits chimiques qui impose des interdictions pour des raisons de sécurité.

Mise en place au niveau national de servitudes d'utilité publiques suite à arrêté ministériel du 5 mars 2014.

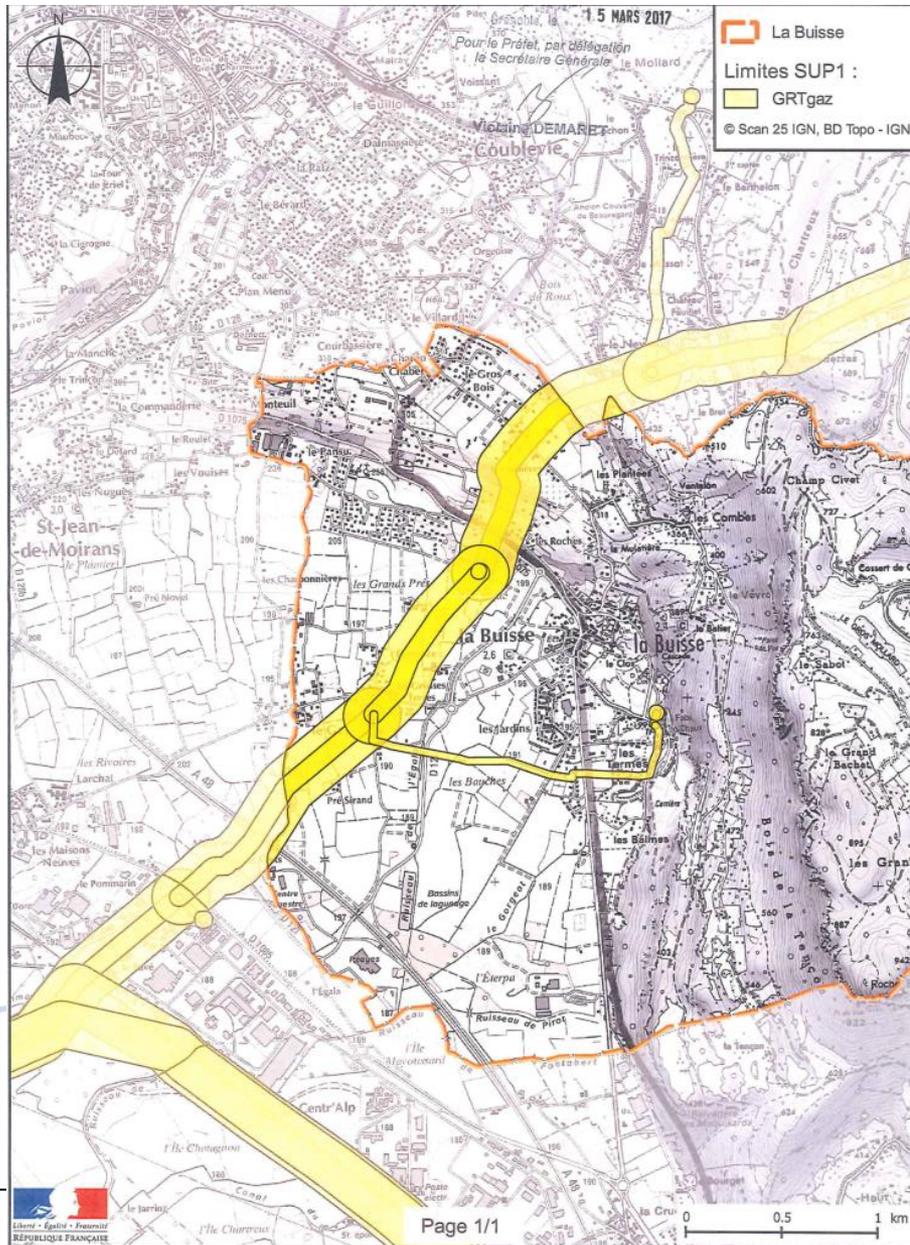
9) Mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme

La commune est concernée par 3 canalisations de gaz et deux installations annexes:



Extrait PLU plan de prise en compte des risques

9) Plan de la servitude d'utilité publique



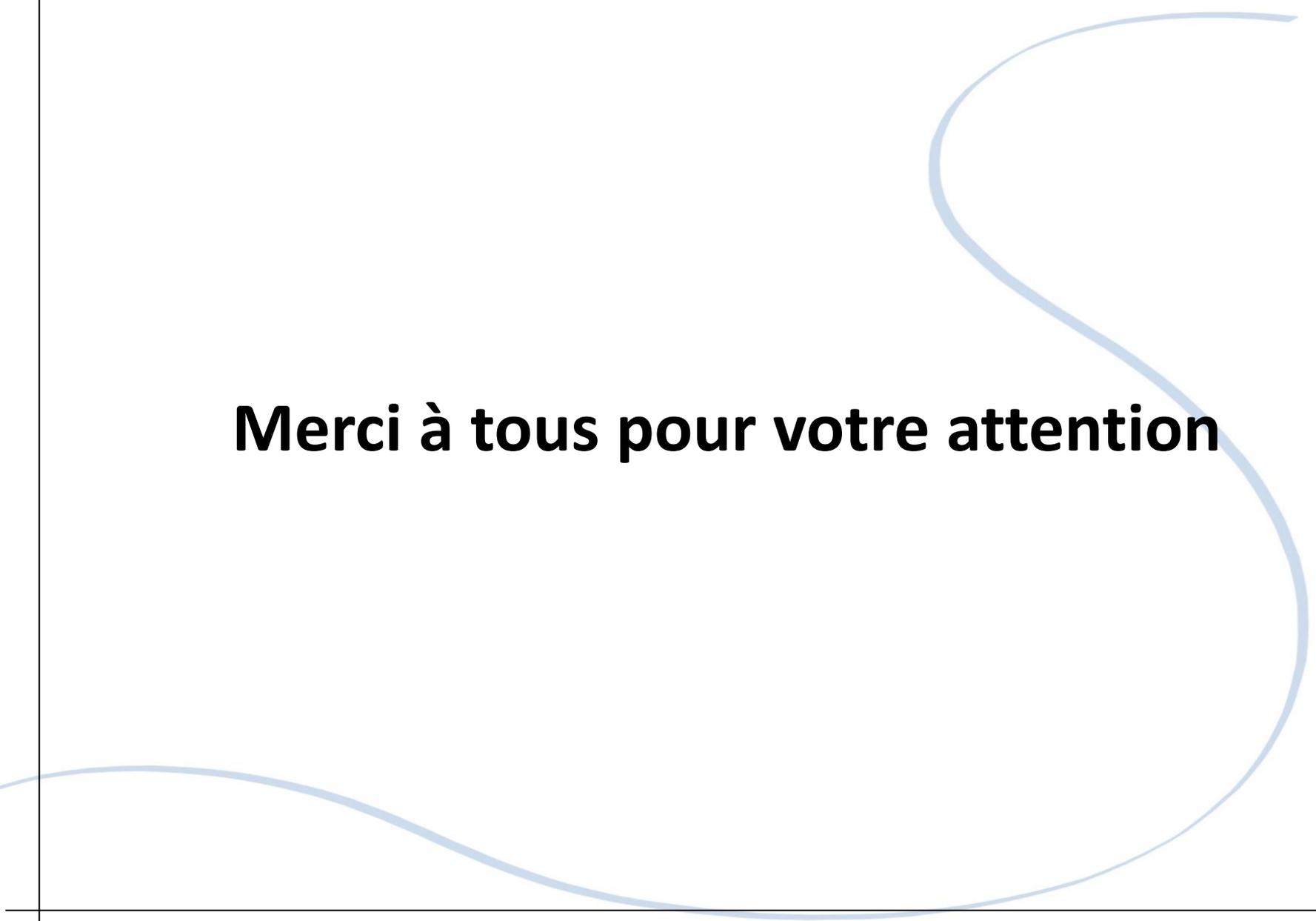
Des dispositions étaient déjà prises par le règlement du PLU concernant ces canalisations.

L'arrêté reprend les mêmes prescriptions mais sur des périmètres plus restreint que le PLU.

Les règles fixées par la SUP

- ERP de plus de 100 et de plus de 300 personnes interdits dans une bande de 5 ou 6 mètres selon les installations (5 à 100 mètres selon règlement).
- Fournir une analyse ayant reçu un avis favorable du transporteur ou du Préfet pour construction ERP de plus de 100 personnes dans une bande de 15, 45 ou 145 mètres selon les installations.

Dans un souci de cohérence, il conviendra d'adapter le règlement et le plan de zonage avec ces nouvelles SUP



Merci à tous pour votre attention