

Plan Local d'Urbanisme



5. Orientation d'aménagement des zones à urbaniser

5.5 - Zones AU de Buxerolles

Plan Local d'Urbanisme - Révision - R5

Approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers le 1^{er} avril 2011.

Modification M4-R5 approuvée le 27 septembre 2019



grandpoitiers.fr

Commune de Buxerolles - sommaire

<i>Commune de Buxerolles - sommaire</i>	2
<i>Zone AUm1 n°01 – Le Pas de Saint Jacques</i>	4
I. Contexte de la zone	4
II. Principes d'urbanisation	5
III. Voirie et réseaux divers	7
III.A. Accès et voirie	7
III.B. Réseaux divers:	8
IV. Espaces boisés, espaces verts :	8
V. Equipements publics :	8
<i>Zone AUm1 n° 03 – La Vincenderie</i>	10
I. Contexte de la zone	10
II. Principes d'urbanisation	10
III. Voirie et réseaux divers	11
III.A. Accès et voirie.	11
III.B Réseaux divers :	11
IV. Espaces boisés, espaces verts :	12
V. Equipements publics :	12
<i>Zone AUm1 n° 04 – Charrua</i>	14
I. Contexte de la zone	14
II. Principes d'urbanisation	14
III. Voirie et réseaux divers	15
III.A. Accès et voirie.	15
III.B Réseaux divers :	15
IV. Espaces boisés, espaces verts :	15
V. Equipements publics :	15
<i>Zone AUm1 n° 08- Les Terrageaux</i>	17
<i>Contexte de la zone</i>	17
I. Principes d'urbanisation	17
II. Voirie et réseaux divers	18
III.A Accès et voirie.	18
III.B Réseaux divers :	18
III. Espaces boisés, espaces verts :	18
IV. Equipements publics :	19

Zone AUm1 n°09 – La Grande Sablière.....	20
I. Contexte de la zone.....	21
II Principes d’urbanisation.....	22
III. Voirie et réseaux divers.....	22
III.A Accès et voirie.	22
III.B Réseaux divers :	23
IV. Espaces boisés, espaces verts :.....	23
V. Equipements publics :.....	23

Zone AUm1 n°01 – Le Pas de Saint Jacques

I. Contexte de la zone

Le secteur du Pas de Saint-Jacques occupe une position d'entrée de ville. La zone d'activités qui s'y développe présente une pluralité d'activités, de commerces et de services qui contribuent à faire de ce secteur à la fois un pôle communautaire spécialisé orienté vers les loisirs et un pôle de proximité incomplet, peu structuré et éclaté considérant notamment, l'éloignement relatif des équipements publics associés qui se trouvent dans le Bourg ancien. L'urbanisation de la zone AUm1 est l'occasion de reconsidérer le fonctionnement et l'esthétique de la zone d'activités du Pas de Saint-Jacques. Le concept même de centralité est à redéfinir. La création du quartier doit y participer.

Le développement urbain de la partie nord de Buxerolles est sensible car il doit se faire à partir d'un tissu bâti pluriel, plus ou moins ancien, entre habitat et activités, déjà constitué sur les $\frac{3}{4}$ des pourtours de la zone AUm1. Délimitée au nord par la rue de la Vallée, au sud par la rue des Terrageaux, à l'ouest par la zone d'activité et à l'est par un chemin rural, la zone préfigure une urbanisation orientée vers l'est restant cependant dans la zone d'attraction du pôle. Le futur quartier devra s'insérer de manière articulée et cohérente dans son environnement bâti afin de garantir des continuités spatiales et paysagères. Aujourd'hui, le secteur est fortement marqué par la présence d'éléments naturels dont le maillage reste un enjeu fort à l'échelle de la commune. L'activité agricole persistante sur le secteur, imprime également encore aujourd'hui, un paysage typé, qu'il conviendra de minimiser progressivement dans le temps en assurant les bonnes transitions avant de trouver les solutions alternatives définitives pour l'activité agricole.



Photo aérienne de la zone à urbaniser AUm1 n°01 (août 2008).

II. Principes d'urbanisation.

Le nouveau quartier doit se composer autour d'un axe structurant traversant la zone d'ouest en est, issu du pôle de proximité, dans la continuité de la rue Edouard Branly. Cet axe, d'une largeur constante, est constitué de deux éléments majeurs. Une voie destinée à fixer des éléments bâtis et de composition végétale qui doivent donner une ambiance véritablement urbaine. Cette voie n'aura pas vocation à supporter une circulation de transit. En revanche, ses caractéristiques doivent lui permettre d'assurer une liaison en transports en commun et à terme la possibilité d'y réaliser une ligne du BHNS et sa tête de réseau.

En accompagnement de cette voie, et constituant l'autre élément structurant de cet axe, un parc urbain se développera, au sud, assurant à la fois la qualification de la voie et la continuité de la trame verte à travers le quartier et au-delà vers l'est. Cet espace de référence à l'échelle du grand quartier fonde son identité et agit comme un repère naturel urbain qualifiant le cadre de vie des futurs habitants. Il est important que ce parc « déborde », par quelques éléments végétaux (plantations de diverses strates, noues engazonnées et plantées...), du côté nord de la voie pour offrir aux futures constructions qui s'y implanteront, des espaces de respiration et une plus grande intimité.

Autour de ce parc est composé un réseau d'espaces verts accompagnant le système de desserte interne du quartier, constitué de coulées aux emprises plus modestes et de cheminements. Cela permet de réaliser un maillage vert qui assure, à l'échelle du quartier, une fluidité des déplacements principalement en modes doux. Cela crée également une continuité écologique, qui s'établit, en premier lieu, sur la zone AUm1 avec un axe nord-sud constitué du chemin rural qui limite aujourd'hui le périmètre de la zone. Elle pourra, à l'avenir, se prolonger vers l'est au-delà du chemin (hors zone AUm1) pour se connecter à un futur corridor orienté vers le sud.

Le parc doit constituer une entité d'un seul tenant qui ne sera donc pas traversé par des voies de circulation automobile. Un maillage de liaisons douces est à mettre en place pour proposer des solutions de déplacement alternatives à la voiture. Ce réseau doit assurer l'articulation des différents îlots qui composeront le futur quartier et permettre, à l'échelle de la commune, de créer ou renforcer des cheminements selon une logique nord-sud et est-ouest. Ce sont ces liaisons douces qui doivent assurer la perméabilité du quartier.

Les $\frac{3}{4}$ des pourtours du secteur étant urbanisés, un autre enjeu visé est l'insertion paysagère et architecturale du nouveau quartier en respect de l'environnement bâti et paysager.

Il n'est pas question de réaliser des grands collectifs sur la zone. Par ailleurs, l'habitat pavillonnaire devra y être limité car fortement consommateur d'espace et ne garantissant pas aux habitants une intimité suffisante. Les formes à privilégier, notamment au contact du pôle de proximité et autour de l'axe vert central, sont les petits collectifs ou l'habitat intermédiaire défini comme des logements superposés mais possédant chacun un accès direct à partir de la voie de desserte et un espace extérieur. Ailleurs, les formes individuelles compactes, comme la maison de ville, ou la maison patio seront privilégiées. Il sera demandé aux constructeurs de réfléchir à des formes innovantes d'habitat. En tout état de cause, les formes d'habitat choisies devront être compactes, durables, respectueuses de l'intimité des habitants et bénéficiant d'un espace de vie extérieur.

D'une manière générale, les principes d'implantation et d'organisation du bâti viseront:

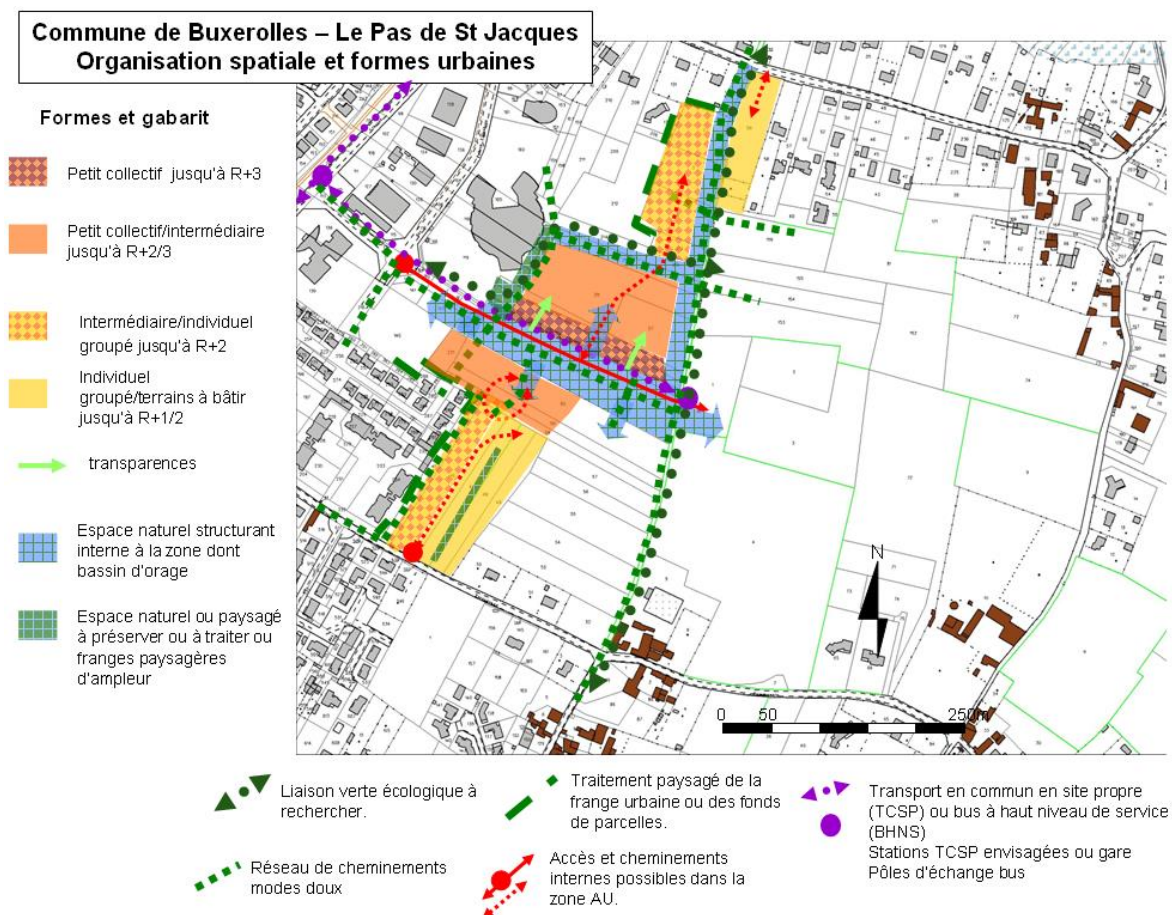
- ◆ à « noyer » les constructions dans une ambiance végétale. A ce titre chaque opération de construction doit privilégier la présence verte diversifiée dans ses formes (jardins, plantations de diverses strates, terrasses végétales, haies arborées, espaces collectifs engazonnés...). Une partie

de ces espaces libres doit clairement constituer des lieux de détente et de loisirs, protégés, notamment pour les enfants, particulièrement dans les secteurs d'habitat collectif et intermédiaire.

- ◆ à éviter les vis-à-vis. La volumétrie des constructions sera conçue en ce sens.
- ◆ à assurer un ensoleillement maximum aux pièces de vie.

Les gabarits et la nature du traitement paysager (localisation des arbres...) contribueront à la réalisation de ces objectifs.

Le schéma ci après illustre l'organisation spatiale des formes urbaines :



Les volumes du bowling et du cinéma permettent de créer, à proximité, des habitats type collectif. Ces opérations de construction doivent être identifiées comme le cœur du futur quartier, les bâtiments les plus hauts devant servir à soutenir une perception urbaine particulièrement le long de l'axe structurant et aux abords des espaces naturels structurants. Le long de la voie structurante, mais avec un certain recul réalisé par le « débordement » du parc, les constructions pourront atteindre des hauteurs jusqu'à R+ 3 en assurant un épannelage à niveaux variés et en préservant des transparences visuelles et fonctionnelles vers le secteur d'habitat ville nature au nord. Les habitats ville nature, organisés autour du parc et sur l'îlot au nord de la voie, pourront atteindre des hauteurs allant jusqu'à R+2/3, et devront assurer un maximum de pénétration de la nature dans les opérations. En dehors de ces secteurs identifiés comme les plus élevés, le bâti s'organisera en variant les hauteurs, jusqu'à s'aligner sur les caractéristiques architecturales du tissu urbain environnant préexistant.

Le programme pourrait, en conséquence, comprendre environ 310 logements. Ce programme doit assurer une mixité sociale basée non seulement sur le statut d'occupation des

habitants mais aussi sur une diversité des typologies de logements et des formes urbaines de façon à permettre une mixité des revenus, des tranches d'âges et de structures familiales. La mixité sociale doit être assurée notamment par la réalisation d'un minimum de logement social conformément aux objectifs du PLH et des orientations d'aménagement territoriales.

III. Voirie et réseaux divers

III.A. Accès et voirie

III.A.1. Les accès à la zone

La zone est accessible depuis la rue Edouard Branly. La continuité de cet axe, selon une logique est-ouest et sans retour vers le nord ou le sud sur la zone AU, constitue la voie structurante du futur quartier. Le pôle de proximité du Pas de Saint-Jacques est la principale porte d'entrée et de sortie de la zone. Il sera impossible de traverser le site en voiture. L'axe structurant n'est pas relié aux voies secondaires qui partent de la rue des Terrageaux et de la rue de la Vallée. Les continuités sont assurées par les liaisons douces. Ce dispositif doit empêcher la pratique du raccourci et de décharge de trafic. Le quartier doit être ainsi préservé des circulations de transit.

Des accès secondaires permettront, d'une part au sud de la zone, à partir de la rue des Terrageaux, d'autre part au nord, par la rue de la Vallée, de desservir des îlots d'habitation, sans toutefois se raccorder à l'axe principal. Les liaisons douces devront assurer les continuités vers le parc et vers l'axe de transports en commun.

III.A.2. Les aménagements internes

Les voies internes doivent être clairement hiérarchisées. Elles permettront à tous les usagers de circuler en toute sécurité, notamment les piétons et les cyclistes.

L'axe structurant aura une emprise conséquente pour accueillir un site propre pour les bus (BHNS), une voie pour voiture, des espaces pour piétons, vélos et un accompagnement végétal. Les voies secondaires seront mixtes. D'une façon générale, tout doit être fait pour établir l'ordre de priorité suivant sur la zone : les piétons, les vélos, les bus, les voitures. Une spécialisation des espaces pourra être envisagée, à condition que cela ne nuise pas globalement à la sécurité de tous. En tout état de cause, les espaces affectés aux véhicules automobiles seront réduits au strict nécessaire. Les stationnements sur le domaine public, fortement consommateurs d'espace, seront également limités ; l'objectif général n'est pas d'ignorer la nécessité de prendre en compte la voiture, mais d'en limiter la présence pour favoriser les usages alternatifs (marche à pied, vélo, bus). En conséquence, du stationnement « visiteur » devra être prévu dans les opérations de construction. Le stationnement privé sera traité dans les opérations, de préférence par des systèmes enterrés ou semi enterrés pour les collectifs et les intermédiaires. Les solutions de mutualisation, en entrée d'îlot par exemple, seront recherchées également pour les îlots d'habitat individuel groupé.

Les cheminements piétons et cyclistes devront être assurés avec une continuité d'itinéraire suivant deux axes Ouest - Est et Nord - Sud. Ces aménagements devront conforter ceux qui existent, tel le chemin rural orienté nord-sud qui fait la liaison entre les vallées sèches et le complexe de la Pépinière.

Alors que les coulées vertes pourront être interrompues par le passage de voies de desserte intra quartier, le parc n'aura aucune interruption par une infrastructure. Seules des voies piétonnes et

cyclables le traverseront. Le parc, les coulées vertes et les liaisons douces sont autant de moyens d'accroche urbaine avec le pôle de proximité et les espaces urbains et naturels environnants.

III.B. Réseaux divers:

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone. Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant (point bas en dehors de la zone AUm1) et d'autre part d'offrir des lieux paysagés de détente et de promenade accessibles au public. Les eaux pluviales seront traitées au préalable sur les opérations.

Les infrastructures intégreront les éléments de génie civil permettant le déploiement à terme d'un réseau de courant faible à très haut débit.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

Les éléments naturels présents sur le site devront être inclus dans la composition spatiale. Cela concerne une haie perpendiculaire à la rue des Terrageaux, au sud de la zone. Cela concerne également les développements linéaires verts sur le chemin rural.

Le futur quartier possèdera une empreinte végétale forte avec d'une part la création du parc transversal, selon une logique est-ouest. Cet espace emblématique fonde l'identité du quartier et agit comme un repère. En dehors du quartier, des liaisons vertes seront à rechercher pour permettre une continuité du parc. Le parc sera relayé par des coulées vertes aux emprises plus modestes, qui dessineront les îlots. Les espaces verts, et publics d'une manière générale, seront reliés les uns aux autres. Ils pourront également être mis en continuité par les aménagements végétaux réalisés dans les opérations de construction. Pour cela, il sera demandé d'aménager les pieds d'immeubles comme des espaces verts privés collectifs largement ouverts et connectés aux espaces publics paysagers, particulièrement sur le parc central.

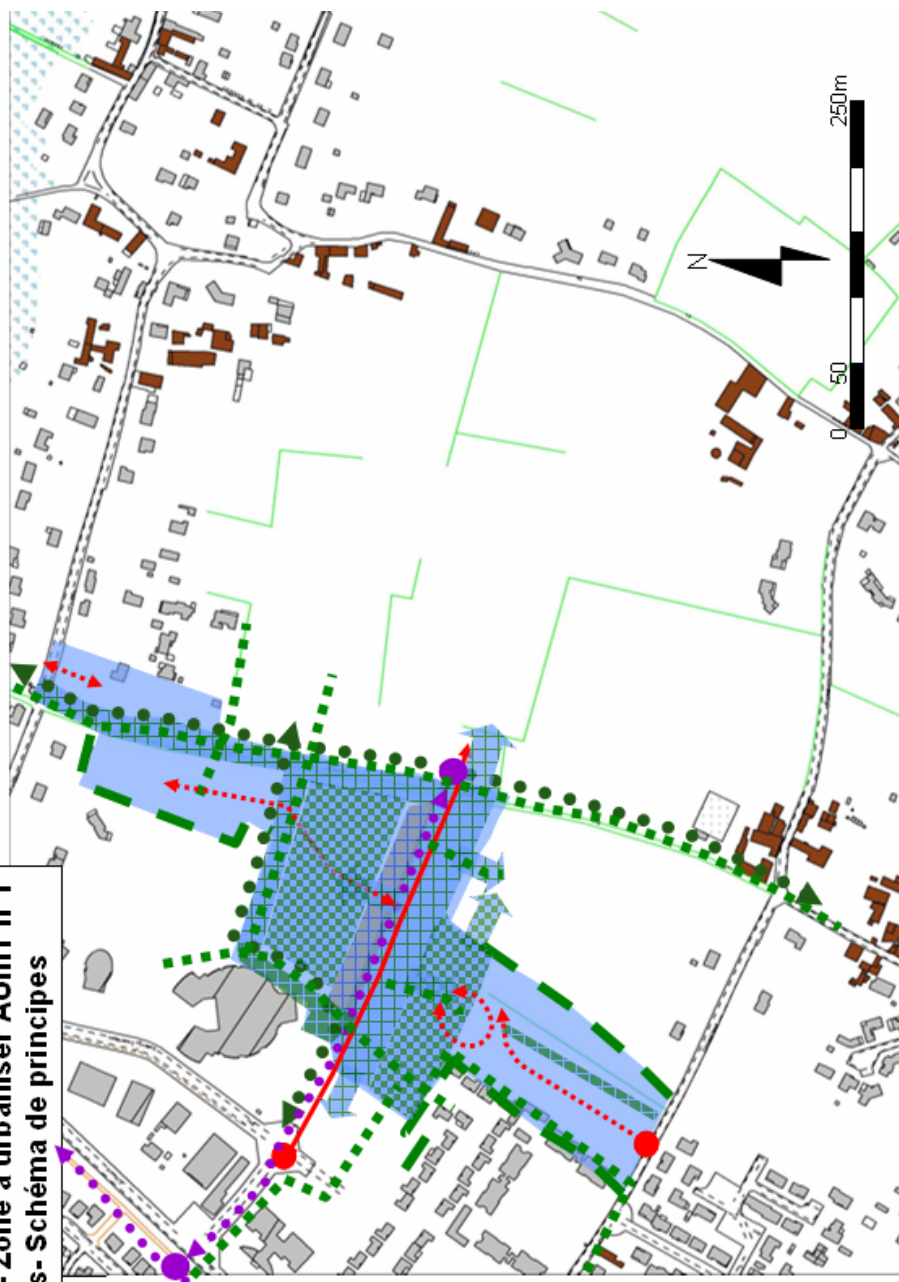
Les aménagements à réaliser pour l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassins de stockage...) seront également plantés.

Un traitement paysagé est préconisé sur les franges de la zone en contact avec le tissu urbain déjà constitué afin de favoriser des transitions harmonieuses. A l'arrière du complexe cinématographique, un aménagement végétal doit permettre non pas une transition mais une couture spatiale entre la zone d'activités et la zone d'habitat.

V. Equipements publics :

Sans objet.

**Commune de Buxerolles - Zone à urbaniser AUm1 n°1
Le Pas de St Jacques- Schéma de principes**



- Zone AUm1
- Zone AUm2
- Centralité et éléments de proximité souhaités
- Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
- Zone AUm1 Ville Nature
- Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
- Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
- Caractère urbain à créer ou à affirmer
- Partie à vocation économique en zone AUm
- Parties constructibles sous forme de cité jardin
- Liaison verte écologique à rechercher.
- Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.

- Liaison d'agglomération
- Boulevard urbain
- Espace urbain circulé
- Axe principal circulé
- Espace de rencontre sur un axe principal circulé
- Franchissement à sécuriser
- Réseau de cheminements modes doux
- Ceinture verte
- Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)
- Stations TCSP envisagées ou gare
- Pôles d'échange bus
- Voies ferrées
- Ligne à Grande Vitesse (LGV)

Zone AUm1 n° 03 – La Vincenderie

I. Contexte de la zone

La zone à urbaniser se situe au Sud-Ouest de la commune de Buxerolles et constitue une « dent creuse » dans l'urbanisation existante. Elle se situe entre la rue de la Vincenderie et la rue du Planty, légèrement au Nord de la rue Abel Tassin.

Elle bénéficie d'un accès sur la rue de la Vincenderie qui propose un bâti en front de voie relativement resserré.

La topographie de la zone est marquée et devra être prise en compte lors de la conception des opérations à réaliser. Ce coteau est perçu depuis la vallée et le plateau du Porteau sur Poitiers. Aussi le paysage végétal devra-t-il être préservé.



Photo aérienne de la zone à urbaniser AUm1 n°03 (2016).

II. Principes d'urbanisation.

Cette zone à urbaniser a vocation à accueillir de l'habitat et éventuellement des petites activités tertiaires compatibles avec le voisinage de l'habitat.

D'une superficie d'1,1 ha, elle pourrait accueillir entre 20 et 30 logements en s'assurant de la

mixité urbaine et sociale des opérations. La proximité avec le centre-ville permet d'envisager la réalisation d'un minimum de logement social conformément aux objectifs du PLH et des orientations d'aménagement territoriales.

La forte pente qui marque en particulier sa partie Ouest ne laisse pas de choix concernant l'implantation d'un éventuel ouvrage de gestion des eaux pluviales. Une partie de la façade sur la rue de la Vincenderie pourrait ainsi être réservée à la réalisation d'un ouvrage paysagé, en complément d'un accès pour la desserte de la zone à urbaniser.

L'accès à la zone doit être envisagé depuis la rue de la Vincenderie. Les cheminements pour les piétons et les cyclistes devront être créés afin de faciliter les liaisons douces et offrir une continuité de cheminements entre la rue Vincenderie et la rue Louise Michel.

Les opérations de construction devront contribuer à la mise en place de circulations douces à travers le quartier, notamment vers les stations de transports en commun, les éléments de proximité et les espaces de détente et de loisirs. Ces opérations devront privilégier la présence verte. Les bâtiments à construire pourront atteindre des hauteurs jusqu'à R+1/2, en présentant un épannelage à niveaux variés pour une meilleure intégration à l'environnement végétal et préserver les perspectives depuis le plateau du Porteau et la vallée du Clain. Il est nécessaire d'éviter notamment des émergences bâties trop visibles.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

III.A.1 Les accès à la zone.

Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies. L'accès à la zone se fera par la rue de la Vincenderie. A terme le bouclage avec la rue Louise Michel sera nécessaire. La voirie de desserte de la zone sera clairement hiérarchisée et adaptée au schéma de circulation existant dans le secteur. Les voies à réaliser permettront à tous les usagers de circuler en toute sécurité, notamment les piétons et les cyclistes.

III.A.2 Les aménagements internes

Les voies à réaliser pour la desserte interne de la zone permettront à tous les usagers de circuler en toute sécurité, notamment les piétons et les cyclistes. Elles seront de préférence mixtes notamment pour la desserte tertiaire.

Une continuité de cheminements pour les piétons et les cyclistes est à rechercher en particulier sur un axe Est-Ouest, mettant en relation la vallée et les secteurs de proximité du centre ville.

Considérant la topographie du site, on privilégiera le stationnement enterré ou semi enterré pour les logements collectifs sauf si la nature des terrains ne le permet pas. Une étude de sol et sous sol sera donc nécessaire pour apprécier les possibilités.

III.B Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.

Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion paysagés.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

Les espaces collectifs futurs de la zone non revêtus seront plantés.

Les espaces collectifs non affectés à la circulation des véhicules seront en quantité suffisante et de qualité adaptée aux besoins de détente et de loisirs de proximité des habitants.

Chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

Une continuité verte est à assurer sur le site, entre la rue du Planty et la rue de la Vincenderie, vers le Clain, pour contribuer au maillage des trames verte et bleue de la commune.

Les parcelles donnant sur cette continuité devront accompagner cette dynamique paysagère et écologique notamment par l'édification de clôtures adaptées et intégrées quand elles existent.

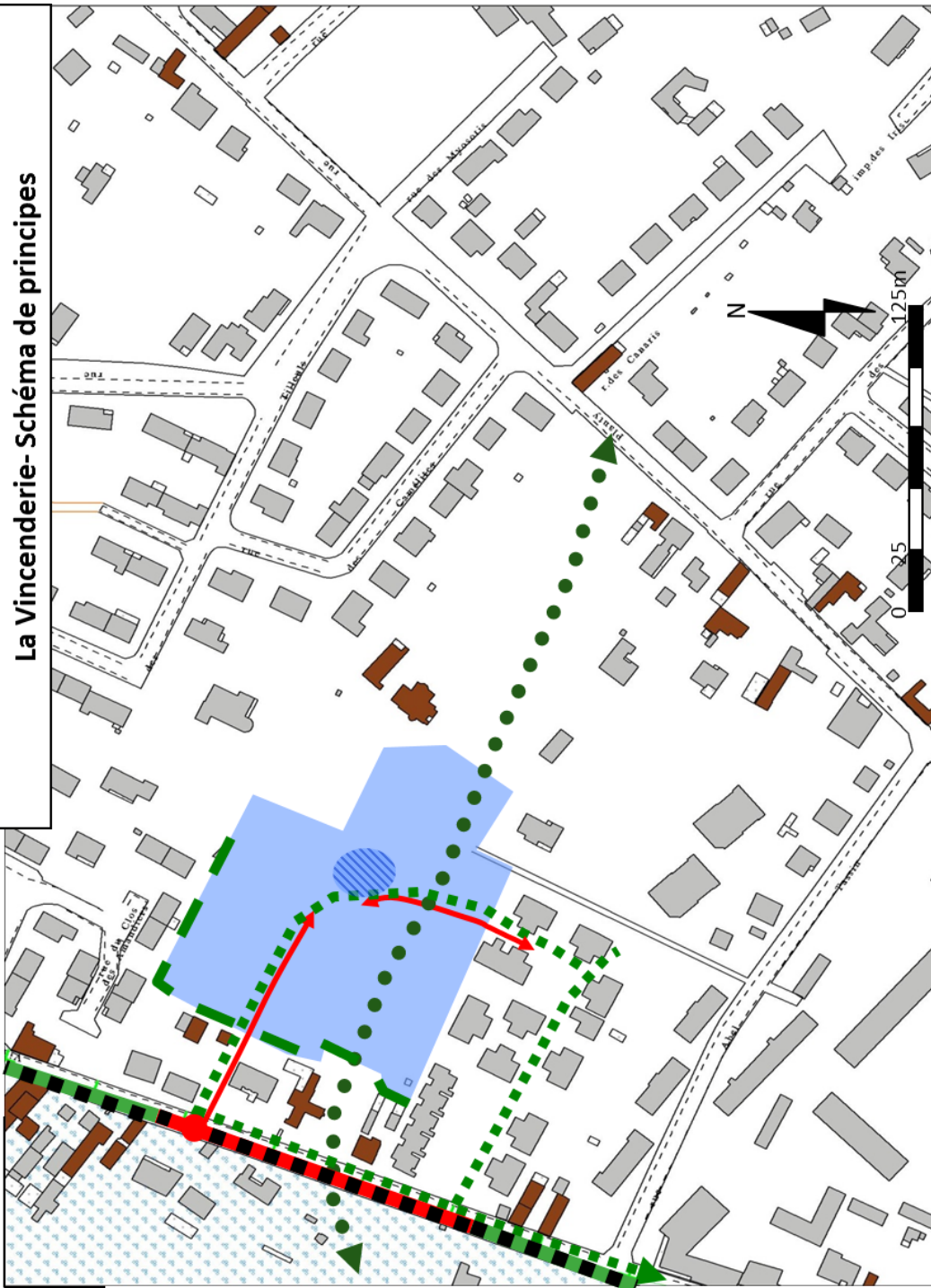
V. Equipements publics :

Deux éléments de proximité doivent venir répondre aux besoins de détente et de loisirs de publics spécifiques. Pour les jeunes, il est nécessaire de trouver des espaces d'expression, à la fois, assez proches des habitations collectives mais également suffisamment en retrait et protégés pour ne pas créer de difficulté de voisinage.

Pour les enfants, ces espaces collectifs seront au contraire conçus pour faciliter la surveillance. Ils devront être dans une très grande proximité avec les habitations et de préférence fermés par exemple par une haie végétale.

Commune de Buxerolles - Zone à urbaniser AUm1 n°3

La Vincenderie- Schéma de principes



- Zone AUm1
- Zone AUm2
- Centralité et éléments de proximité souhaités
- Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
- Zone AUm1 Ville Nature
- Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
- Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
- Caractère urbain à créer ou à affirmer
- Partie à vocation économique en zone AUm
- Parties constructibles sous forme de cité jardin
- Liaison verte écologique à rechercher.
- Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.

- Liaison d'agglomération
- Boulevard urbain
- Espace urbain circulé
- Axe principal circulé
- Espace de rencontre sur un axe principal circulé
- Franchissement à sécuriser
- Réseau de cheminements modes doux
- Ceinture verte
- Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)
- Stations TCSP envisagées ou gare
- Pôles d'échange bus
- Voies ferrées
- Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté

Zone AUm1 n° 04 – Charrua

I. Contexte de la zone

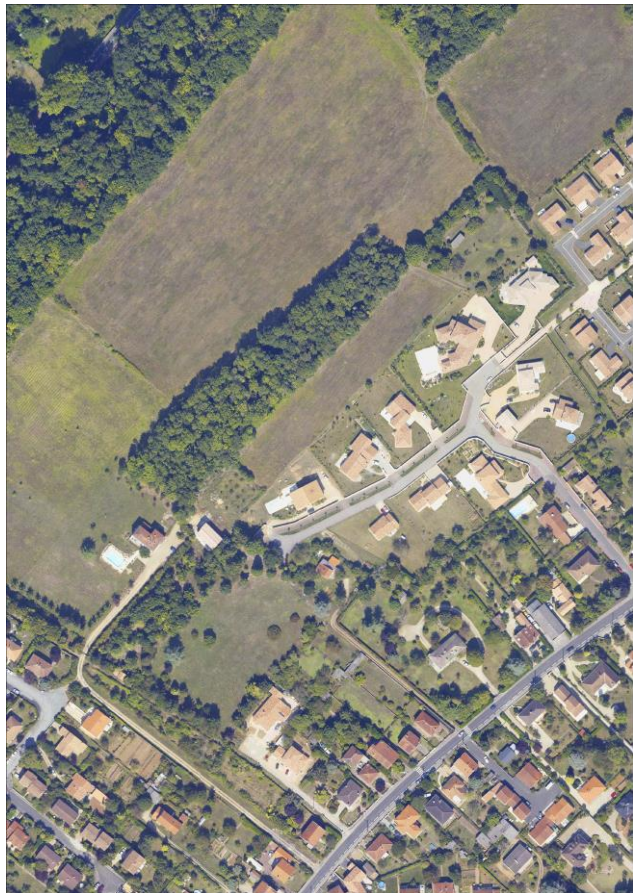
La zone à urbaniser se situe à l'Ouest de la commune de Buxerolles, à proximité du centre-ville de la commune.

Cette zone est située sur le haut du coteau Est de la vallée du Clain.

Elle constitue une « dent creuse » dans l'urbanisation existante, bordée sur deux côtés par du bâti pavillonnaire implanté en bordure des rues Camille Girault et des Mûriers et de l'avenue des Platanes. Une bonne partie de cette zone a été urbanisée.

Un chemin rural borde la zone au nord-ouest. Un autre chemin existe en limite sud de la zone, il rejoint le Parc de Valvert et au-delà la vallée du Clain.

Photo aérienne de la zone à urbaniser AUm1 n°04 (août 2008).



II. Principes d'urbanisation.

Cette zone à urbaniser a vocation à accueillir de l'habitat et éventuellement des petites activités tertiaires compatibles avec le voisinage de l'habitat.

D'une superficie de 1,7 hectare, elle pourrait accueillir environ 25 à 35 logements.

Les opérations de construction devront contribuer à la mise en place de circulations douces à travers le quartier, notamment vers les stations de transports en commun, les éléments de proximité et les espaces de détente et de loisirs. Ces opérations devront privilégier la présence verte. Les bâtiments à construire pourront atteindre des hauteurs jusqu'à R+1/2, en présentant un épannelage à niveaux variés pour une meilleure intégration à l'environnement végétal.

Une continuité de cheminements pour les piétons et les cyclistes devra être assurée sur la zone au travers des opérations de construction, pour permettre des liaisons douces entre l'avenue des Platanes et le nord de la zone. Ce cheminement permet d'offrir une alternative à la rue Camille Girault pour rejoindre le Parc de Valvert, en bordure du Clain.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

III.A.1 Les accès à la zone.

Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies. L'accès des véhicules automobiles à la zone se fera depuis la rue de Charrua. Les piétons et les cyclistes pourront également accéder par le chemin des Amandiers.

Les voies à réaliser permettront à tous les usagers de circuler en toute sécurité, notamment les piétons et les cyclistes

III.A.2 Les aménagements internes.

Les voies à réaliser pour la desserte interne de la zone permettront à tous les usagers de circuler en toute sécurité, notamment les piétons et les cyclistes. Les voiries de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées. La desserte tertiaire sera essentiellement mixte.

Un accompagnement paysager sera réalisé le long du chemin rural de Charrua et comportera un cheminement réservé aux piétons et aux cyclistes.

III.B Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant. Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone. Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion paysagés.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

Les espaces collectifs futurs de la zone non revêtus seront plantés. Les espaces collectifs non affectés à la circulation des véhicules seront en quantité suffisante et de qualité adaptée aux besoins de détente et de loisirs de proximité des habitants.

Chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

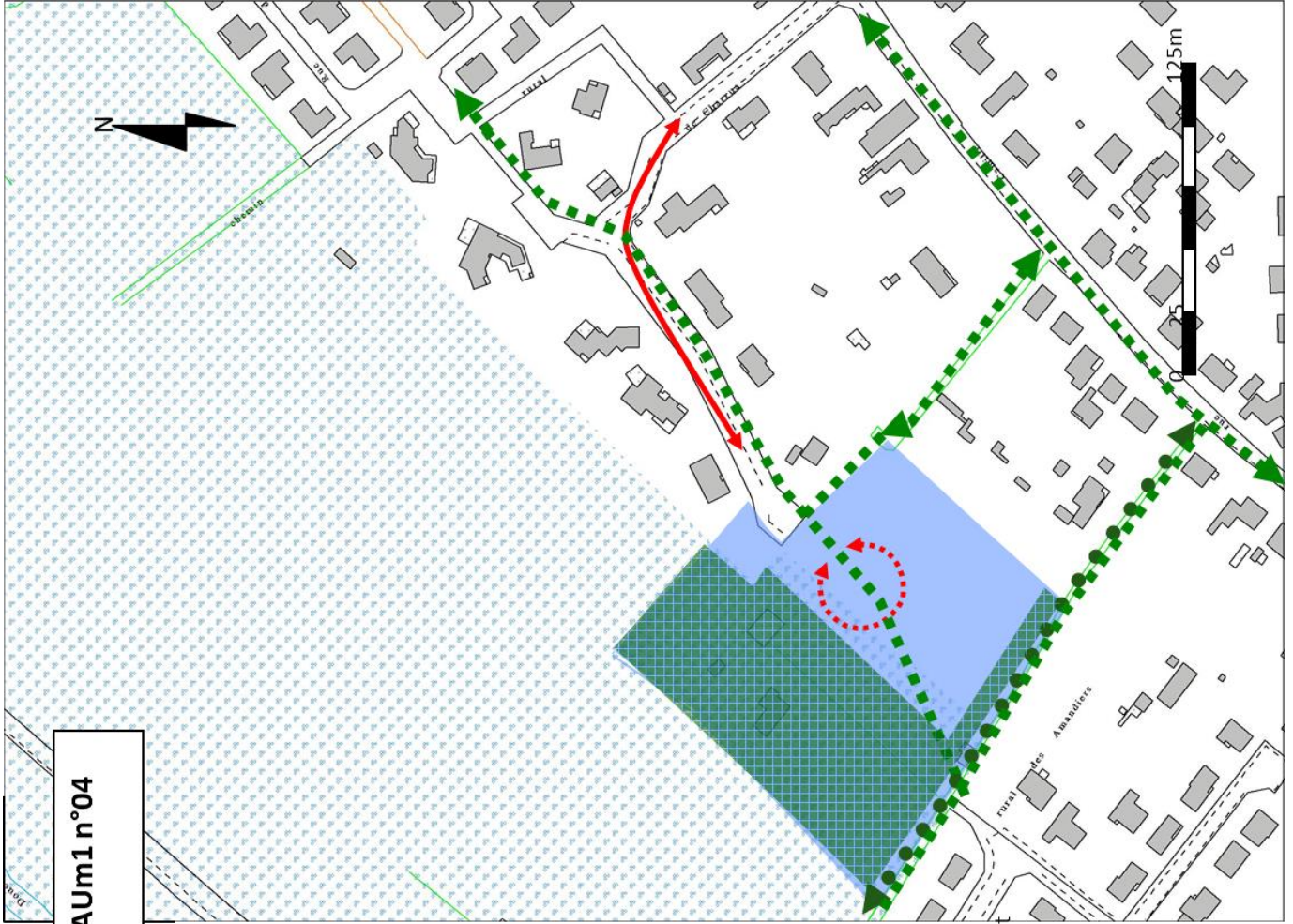
Une continuité verte, participant au maillage des trames verte et bleue, doit être assurée en accompagnement du chemin en limite sud-est de la zone.

V. Equipements publics :

Sans objet.

Commune de Buxerolles - Zone à urbaniser AUm1 n°04 Charrua - Schéma de principes

	Zone AUm1		Zone AUm2
	Centralité et éléments de proximité souhaités		Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
	Zone AUm1 Ville Nature		Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
	Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.		Caractère urbain à créer ou à affirmer
	Partie à vocation économique en zone AUm		Parties constructibles sous forme de cité jardin
	Liaison verte écologique à rechercher.		Ceinture verte
	Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.		Boulevard urbain
	Liaison d'agglomération		Espace principal circulé
	Espace urbain circulé		Espace de rencontre sur un axe principal circulé
	Franchissement à sécuriser		Réseau de cheminements modes doux
	Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)		Stations TCSP envisagées ou gare
	Pôles d'échange bus		Voies ferrées
	Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté		



Zone AUm1 n° 08- Les Terrageaux.

Contexte de la zone.

Cette zone se situe au Nord de la commune de Buxerolles, à proximité du hameau de l'Ormeau. Ce secteur est enclavé dans un tissu urbain constitué de bâti ancien et de nouveaux lotissements.

La zone à urbaniser est stratégique de par sa proximité avec la zone du Pas de St Jacques qui a vocation à s'intensifier au contact d'un pôle de proximité.

Elle offre également la possibilité d'établir des liaisons douces nord sud entre le pas de St Jacques et les équipements du sud de la commune.



Photo aérienne de la zone à urbaniser AUm1 n°08 (août 2008).

I. Principes d'urbanisation.

Cette zone a vocation à accueillir de l'habitat sous toutes ses formes et éventuellement des petites activités tertiaires compatibles avec le voisinage de l'habitat, en dehors des commerces et services de proximité qui seront de préférence implantés sur le pas de St Jacques pour venir conforter le pôle de proximité.

D'une superficie d'environ 1,8 hectare, la zone pourrait accueillir entre 40 et 50 logements.

Les opérations de construction devront contribuer à la mise en place de circulations douces à travers le quartier, notamment vers les stations de transports en commun, les éléments de proximité du Pas de St Jacques et les espaces de détente et de loisirs. Ces opérations devront privilégier la présence verte. Les bâtiments à construire pourront atteindre des hauteurs jusqu'à R+2, en ayant soin de prendre en compte, sur la partie en contact avec le hameau, la typologie de l'habitat ancien.

II. Voirie et réseaux divers.

III.A Accès et voirie.

III.A.1 Les accès à la zone.

Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies.

Les accès principaux des véhicules automobiles se feront par la rue des Terrageaux et par la route de l'Ormeau.

Les piétons et les cyclistes pourront également accéder par les cheminements organisés depuis l'Ouest (Rue des Luciolles) et par l'Est depuis la route de l'Ormeau. La liaison pour les modes doux avec la Rue des Terrageaux est également à mettre en place pour permettre d'atteindre le pôle de proximité du Pas de Saint-Jacques et les activités du complexe cinématographique.

III.A.2 Les aménagements internes

Les voies à réaliser pour la desserte interne de la zone permettront à tous les usagers de circuler en toute sécurité, notamment les piétons et les cyclistes. La voirie de desserte de la zone sera clairement hiérarchisée. S'agissant d'une zone inscrite dans un tissu urbain les voies pourront être mixtes particulièrement pour la desserte tertiaire.

Il n'est pas souhaitable que les deux voies d'accès établissent une continuité de circulation véhicules. Cependant si tel était le cas, il serait nécessaire de traiter la voie de sorte que la traversée nord-sud ne soit pas aisée.

La continuité piétonne entre ces deux accès et vers le hameau de l'Ormeau est obligatoire.

Les cheminements prendront la forme soit d'espaces dédiés uniquement à ces modes de déplacements, soit de rue mixte rappelant la structure du hameau.

III.B Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.

III. Espaces boisés, espaces verts :

Les espaces collectifs futurs de la zone non revêtus seront plantés. Les espaces collectifs non affectés à la circulation des véhicules seront en quantité suffisante et de qualité adaptée aux besoins de détente et de loisirs de proximité des habitants.


























Chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

Les cheminements piétons et cyclistes feront l'objet d'une mise en valeur paysagère.

IV. Equipements publics :

Sans objet.

Commune de Buxerolles - Zone à urbaniser AUm1 n°08 Terrageaux - Schéma de principes

-  Zone AUm1
-  Zone AUm2
-  Centralité et éléments de proximité souhaités
-  Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
-  Zone AUm1 Ville Nature
-  Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
-  Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
-  Caractère urbain à créer ou à affirmer
-  Partie à vocation économique en zone AUm
-  Parties constructibles sous forme de cité jardin
-  Liaison verte écologique à rechercher.
-  Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.
-  Liaison d'agglomération
-  Espace urbain circulé
-  Espace de rencontre sur un axe principal circulé
-  Franchissement à sécuriser
-  Réseau de cheminements modes doux
-  Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)
-  Stations TCSP envisagées ou gare
-  Pôles d'échange bus
-  Voies ferrées
-  Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté
-  Boulevard urbain
-  Axe principal circulé
-  Ceinture verte



Zone AUm1 n°09 – La Grande Sablière

I. Contexte de la zone.

Cette zone se situe au Nord-Ouest de la commune de Buxerolles, à proximité du vieux bourg de la commune, sur le plateau dominant la vallée du Clain. Elle est en contact direct avec des équipements publics (cimetière, stade, école maternelle et primaire du Bourg...) et du bâti relativement ancien. Elle se positionne à l'angle des chemins de la Grande Sablière et de l'Egalité, à environ 300 mètres au nord-ouest de l'église et de l'école du bourg. De fait son urbanisation est stratégique pour renforcer le pôle de proximité éclaté du bourg /Pas de Saint-Jacques.

La zone constitue l'un des reliquats d'une zone à urbaniser plus large, aménagée dans les années 2012-2017. Elle correspond à des prés bordés de haies bocagères, au sein desquels une ligne d'arbres fruitiers a été conservée, sans relief perceptible. La parcelle n'est pas exploitée par l'agriculture. Cernée par les pavillons contemporains implantés de manière lâche sur le chemin de la Grande Sablière et par les pavillons contemporains implantés de manière plus dense sur le chemin de l'Egalité, la zone constitue une « dent creuse » à l'échelle de l'agglomération.



Photo aérienne de la zone à urbaniser AUm1 n°09 (2016).

II Principes d'urbanisation.

L'objectif est d'achever le développement urbain de l'îlot et du bourg de Buxerolles.

La zone d'une superficie de 1,4 hectare a vocation à accueillir de l'habitat. Elle pourrait accueillir 20 à 30 logements dont au minimum 30% de logements sociaux.

Les bâtiments à construire pourront atteindre des hauteurs allant jusqu'à R+2. Les futures constructions auront une architecture et des volumes en cohérence avec le tissu existant. Les formes urbaines proposées privilégieront les maisons de ville groupées.

Les opérations de construction devront contribuer à la mise en place de circulations douces à travers le quartier, notamment vers les stations de transports en commun, les éléments de proximité du Pas de St Jacques et les espaces de détente et de loisirs. Les bâtiments à construire pourront atteindre des hauteurs jusqu'à R+2, en ayant soin de prendre en compte, sur la partie en contact avec le Bourg ancien, les caractéristiques de l'habitat. Les formes urbaines proposées privilégieront les maisons de ville groupées. La partie de la zone AUm1 n°09 située à l'ouest au droit de la rue Hippolyte Véron devra participer à la mise en valeur de l'ensemble de constructions patrimoniales de qualité du bourg, aux abords de cette voie.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A Accès et voirie.

III.A.1 Les accès à la zone.

Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies.

Pour le secteur nord-ouest de la zone AUm1 n°09, les accès automobiles pourront se faire en plusieurs points à partir des chemins de la Grande Sablière et de l'Egalité. Des sorties directes sont possibles. Un accès piéton et cycliste s'effectuera par l'emplacement prévu en continuité de l'allée de la Solidarité au nord-est.

Pour le secteur sud-est de la zone AUm1 n°09, les accès automobiles pourront se faire par la rue Hippolyte Veron.

Les aménagements devront par leur condition de desserte, contribuer à la mise en place de circulations actives à travers la zone, notamment pour rejoindre les circuits de promenades, les arrêts de transports en commun, les éléments de proximité du Pas de Saint-Jacques et les espaces de détente et de loisirs.

III.A.2 Les aménagements internes.

Les voies à réaliser pour la desserte interne de la zone permettront à tous les usagers de circuler en toute sécurité, notamment les piétons et les cyclistes. La voirie de desserte de la zone sera clairement hiérarchisée. S'agissant d'une zone enclavée ne présentant pas d'intérêt pour le transit, les voies pourront être essentiellement mixtes.

La continuité des cheminements piétons et cyclistes devra être assurée par les projets de construction entre le Sud (école maternelle) et le Nord (vallée sèche) et entre l'Est (cimetière) et l'Ouest (en direction du Pas de Saint-Jacques). Les cheminements prendront la forme soit

d'espaces dédiés uniquement à ces modes de déplacements ou pourront être associés à la structure viaire sous forme de rue mixte par exemple.

Le chemin rural qui marque la limite entre la vallée sèche et la zone à urbaniser fera l'objet d'un traitement paysager de qualité qui permette d'une part, par l'utilisation de végétaux appropriés, de poursuivre le caractère rural de la vallée et d'autre part d'atténuer les nuisances sonores et visuelles de la RN 147 pour les futures constructions.

III.B Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval pour les parcelles.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

Les espaces collectifs futurs de la zone non revêtus seront plantés. Chaque opération de construction devra privilégier la présence verte en limitant l'emprise au sol des bâtiments et des espaces consacrés aux circulations et au stationnement.

Sur le secteur nord-ouest de la zone AUm1n°09 l'aménagement devra intégrer et conforter les éléments qualitatifs des haies existantes le long des chemins de la Grande Sablière et du Chemin de l'Égalité. Le recours au végétal sera privilégié pour assurer une transition douce et de qualité avec les parcelles bâties voisines.

Sur le secteur sud-est de la zone AUm1n°09, l'aménagement devra intégrer les sujets les plus qualitatifs du parc arboré.

V. Equipements publics :

Le renforcement des équipements publics existant sur le secteur doit être rendu possible dans une très grande proximité.

Commune de Buxerolles - Zone à urbaniser AUm1 n°09 - La Grande Sablière - Schéma de principes

