



Rappel du contexte de la révision du PLU

Pourquoi réviser le Plan Local d'Urbanisme de la commune ?

- Prise en compte du **contexte législatif** (loi Climat & Résilience = notion de « Zéro Artificialisation Nette », SDRIF-E, densification...),
- **Evolution et mise à jour des dispositions réglementaires** pour assurer une simplification, une clarification, une actualisation et une meilleure efficacité des règles opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme,
- **Adaptation du projet communal et intégration des nouvelles orientations municipales** en termes de développement et d'aménagement (redynamisation du cœur de village, traitement des problématiques de stationnements, ajustement des secteurs à projet...).



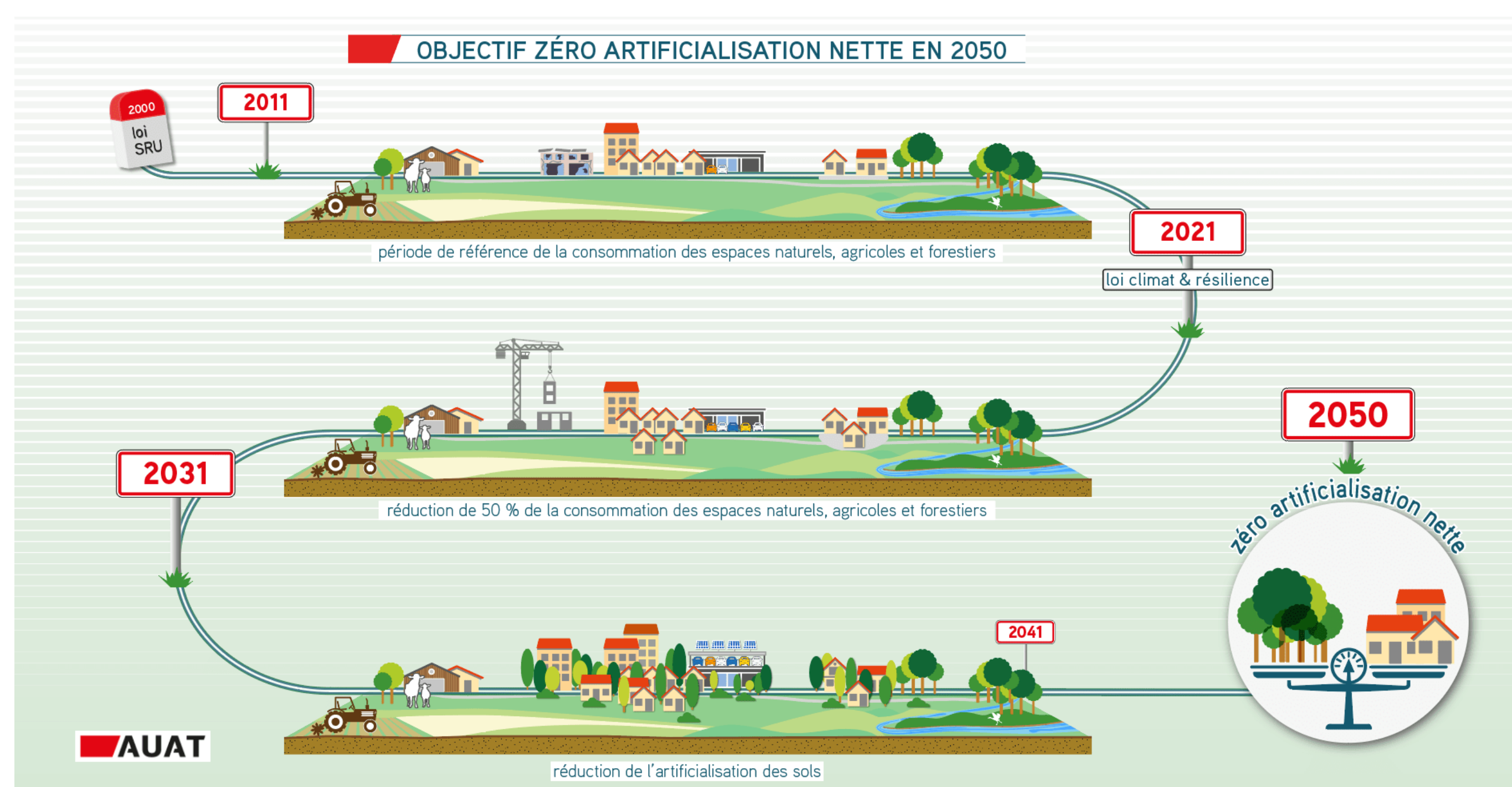
Rappel du cadre législatif à prendre en compte

Deux objectifs nationaux qui doivent s'appliquer de manière différenciée et territorialisée :

❶ Atteindre "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme"
= **Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.**

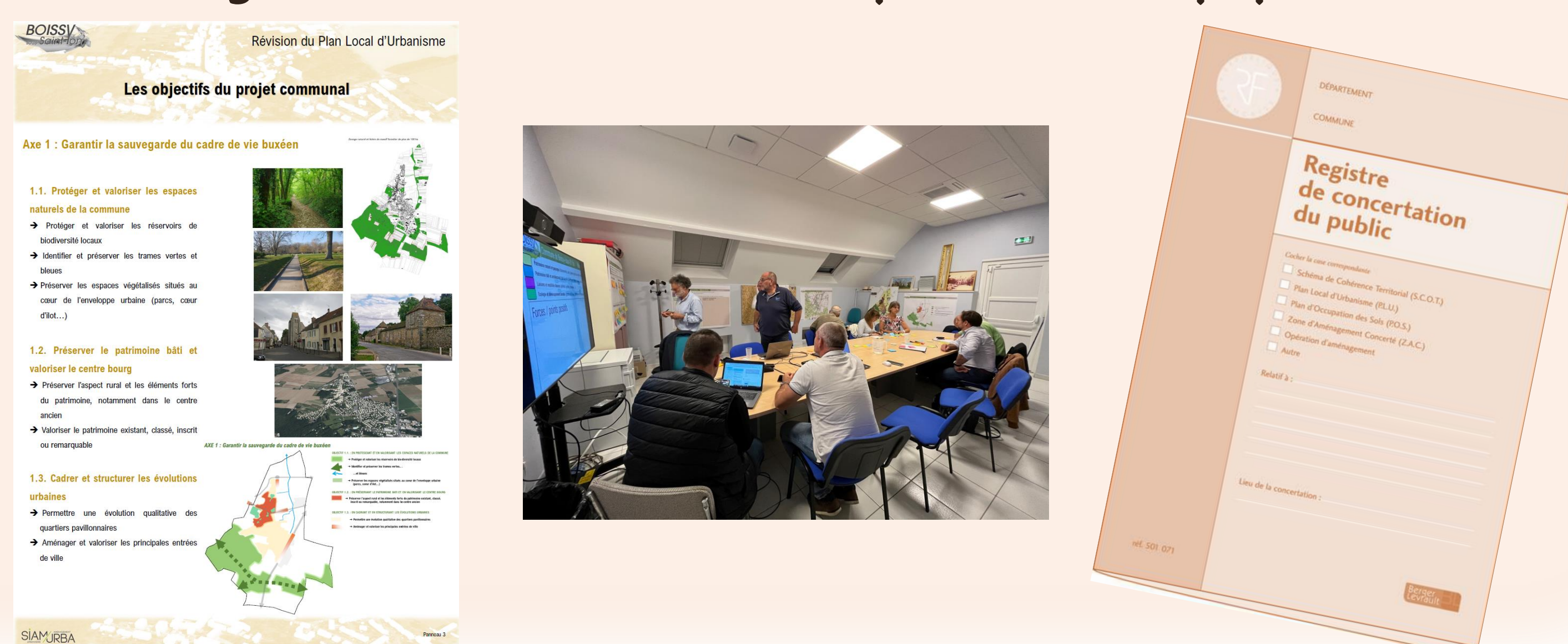
❷ Définir un nouveau modèle d'aménagement durable, qui concilie :

- La maîtrise de l'étalement urbain et du mitage,
- La densification des zones urbanisées,
- Le recyclage du foncier déjà artificialisé,
- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- La préservation de la biodiversité en ville.



Un PLU co-construit avec la population et concerté

- Questionnaire adressé à la population en 2021
- Organisation d'ateliers participatifs (d'Octobre 2023 à Mars 2024)
- Réunions publiques
- Articles dans le bulletin municipal
- Expositions publiques
- Site internet de la commune
- Registre de doléances mis à disposition de la population



Des réflexions qui s'appuient sur plusieurs études

- Schéma directeur économique de la CCEJR
- Etude territoriale stratégique
- Etude sur la requalification de la RN 20 et de ses abords
- Etude sur le commerce en centre ville
- Etude sur le pôle sportif du Bois des Peuples
- ...



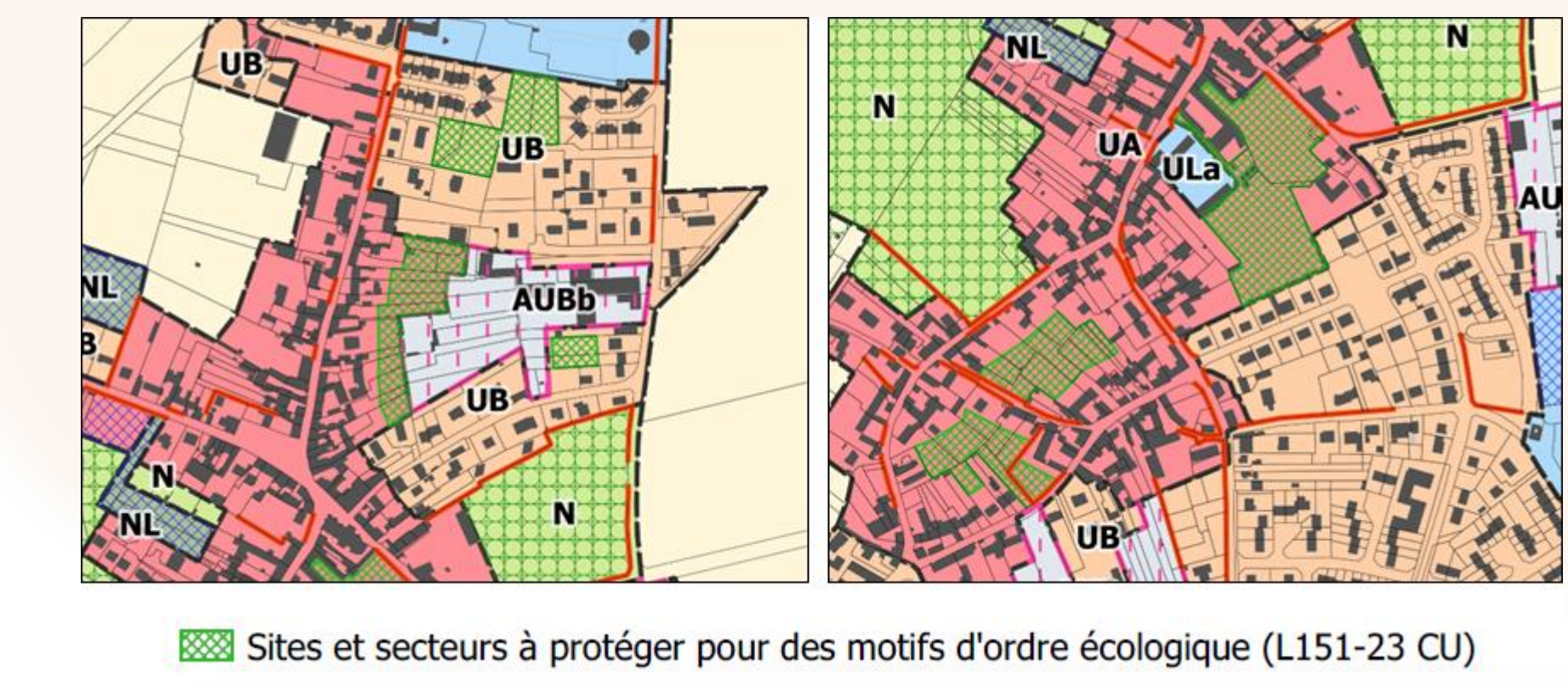
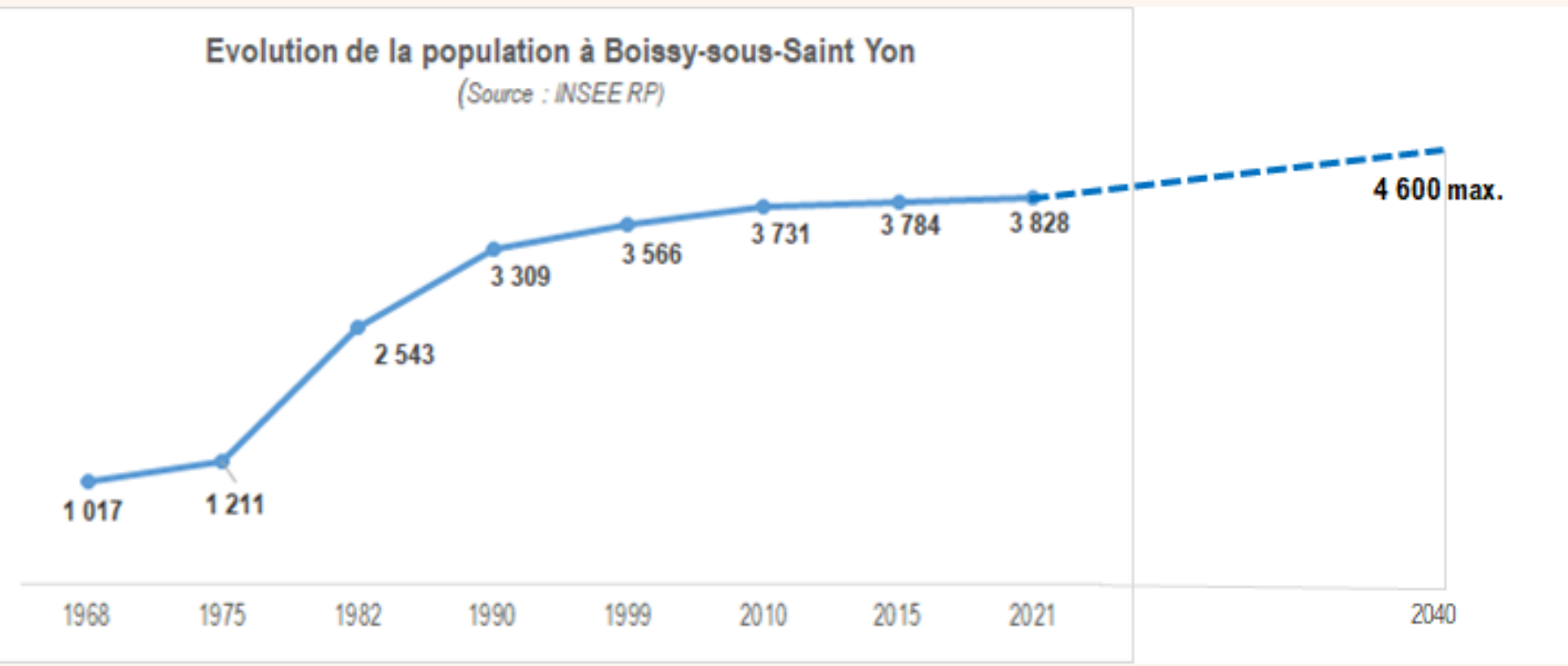
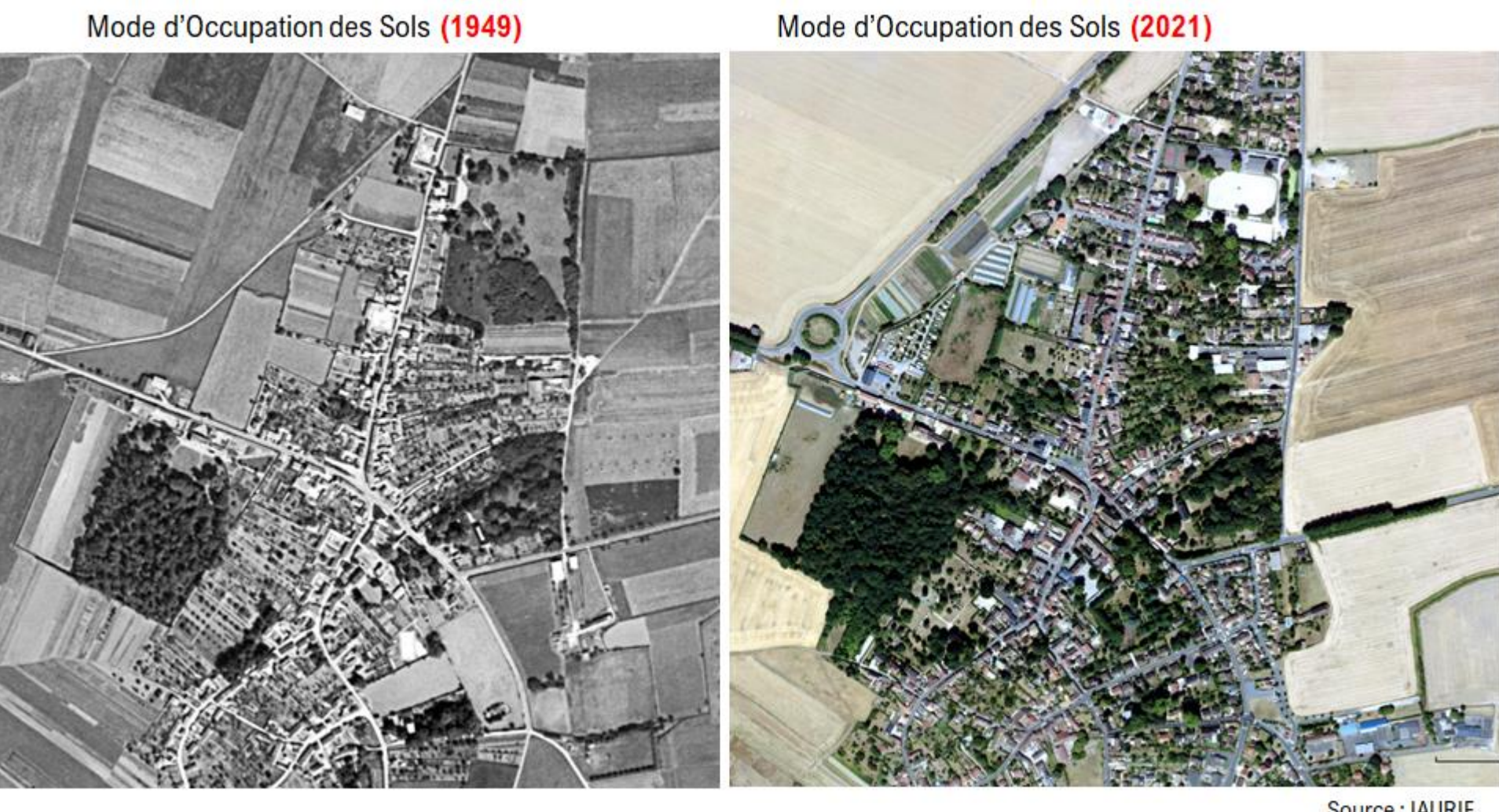
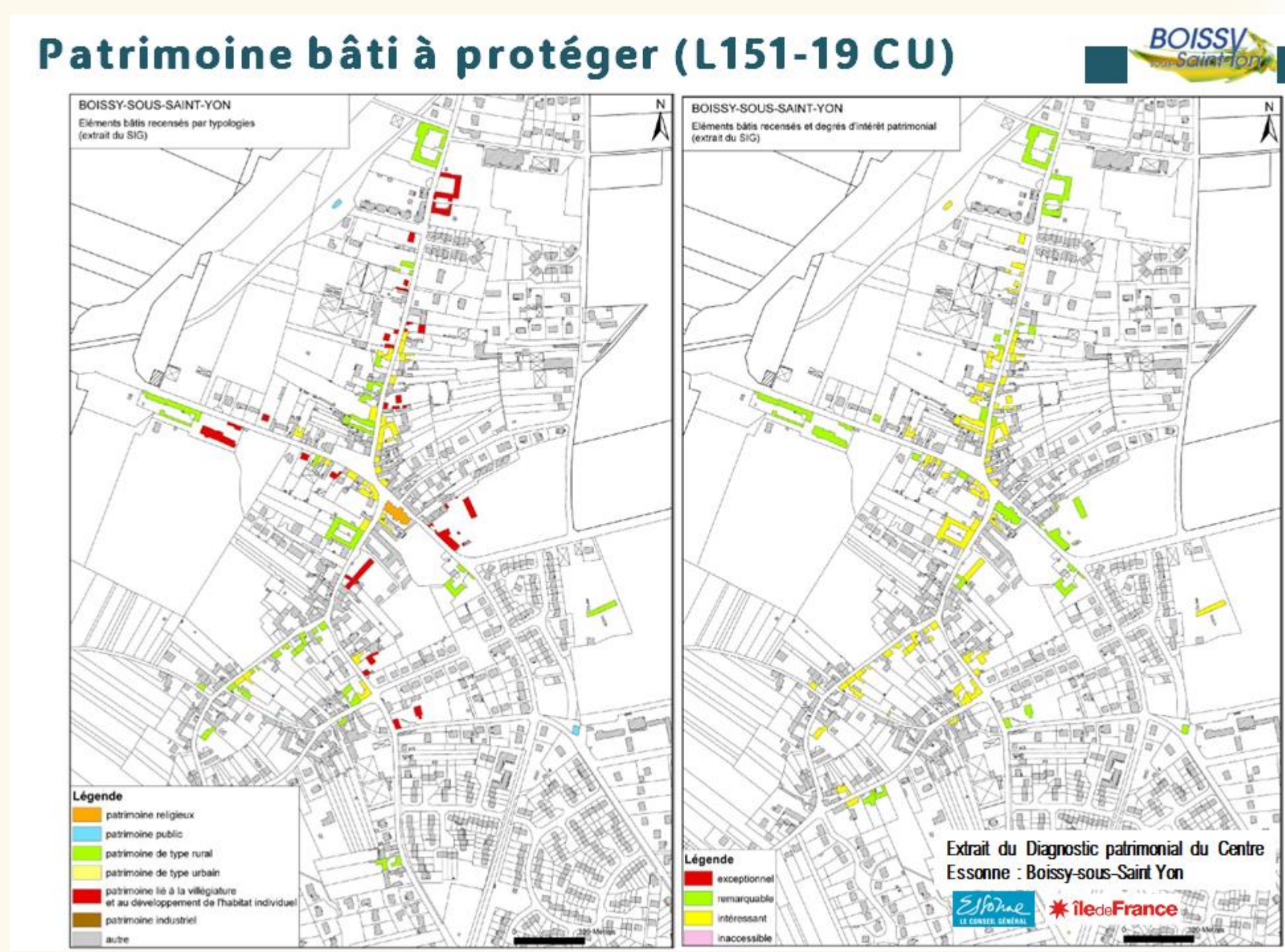
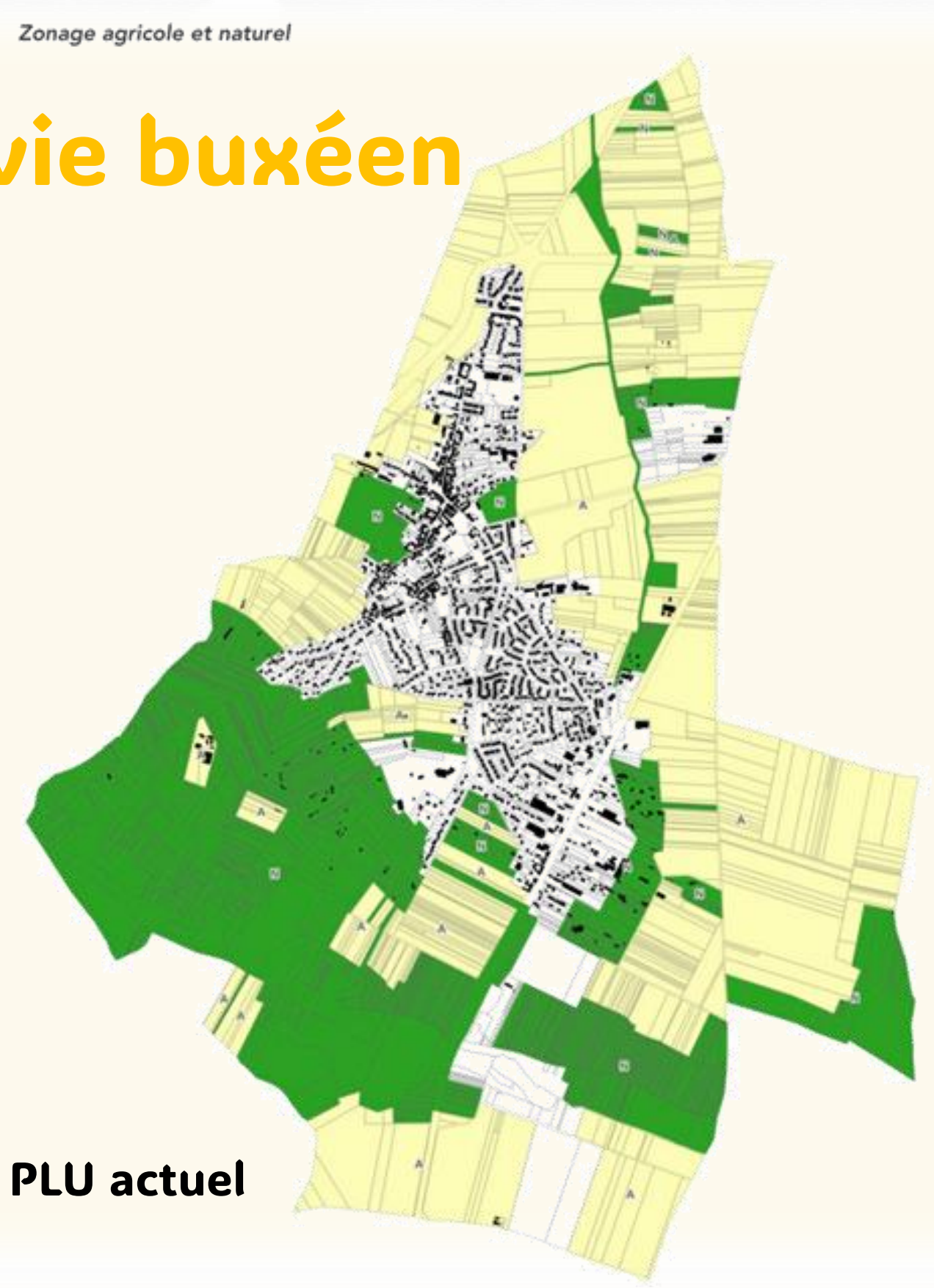
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Déclinaison des 4 axes du projet de PLU

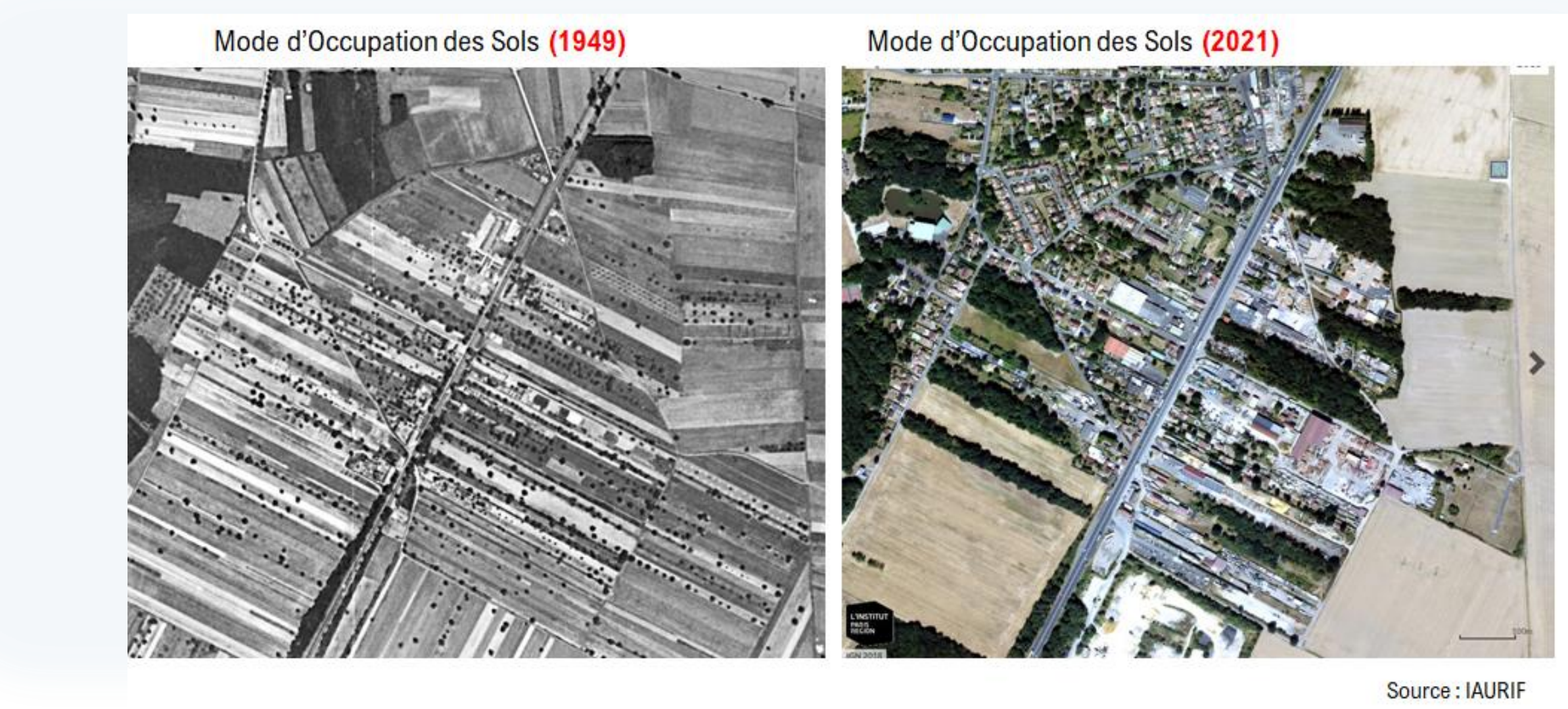
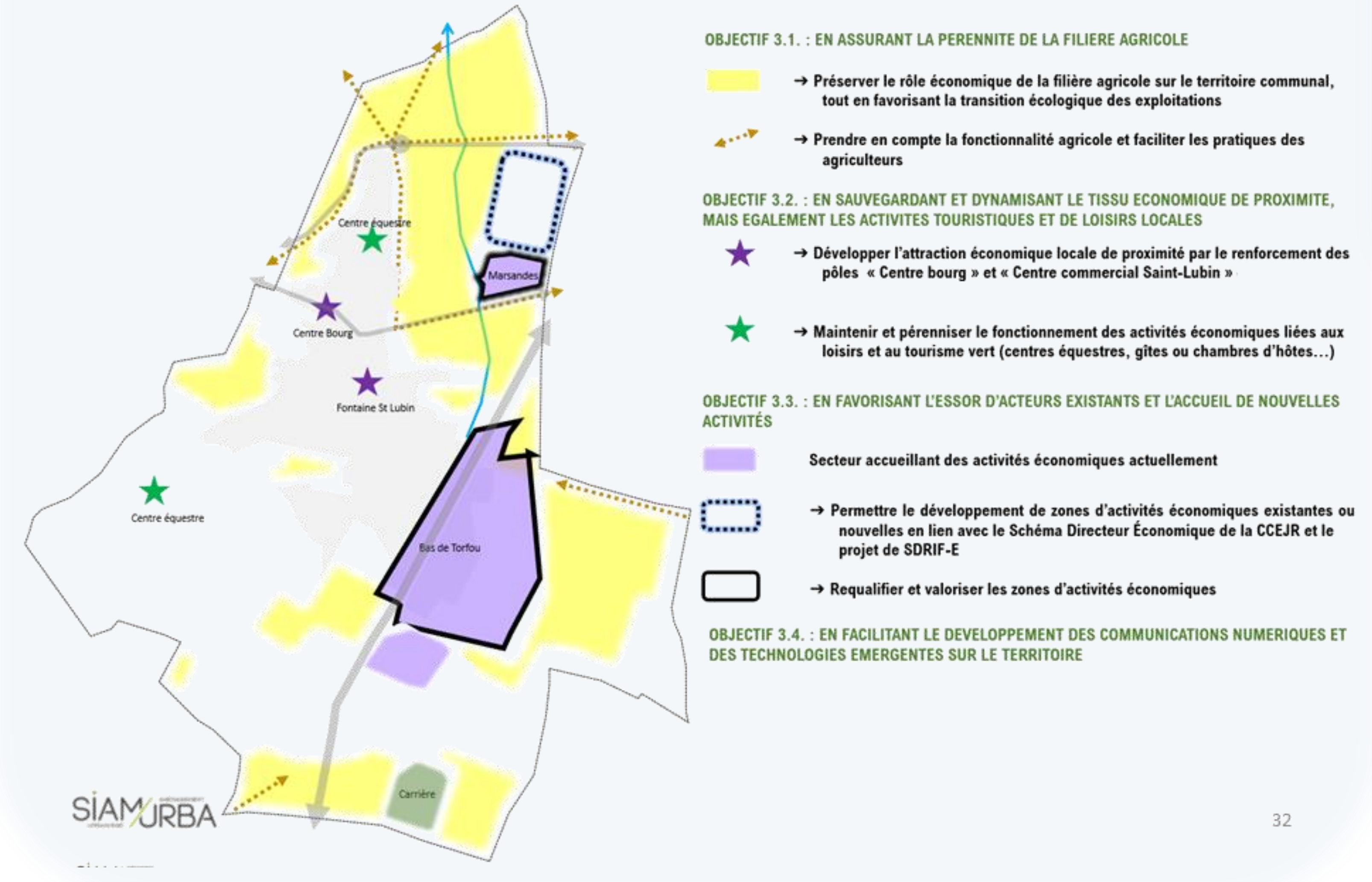
Axe 1 : Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen

Cela suppose la préservation et la protection des patrimoines naturels (boisements, zones humides, paysages agricoles...) et bâtis, situés sur la commune.

A noter que les espaces boisés, naturels et agricoles couvrent près des 3/4 du territoire communal.



Axe 3 : Accroître le dynamisme économique de la commune

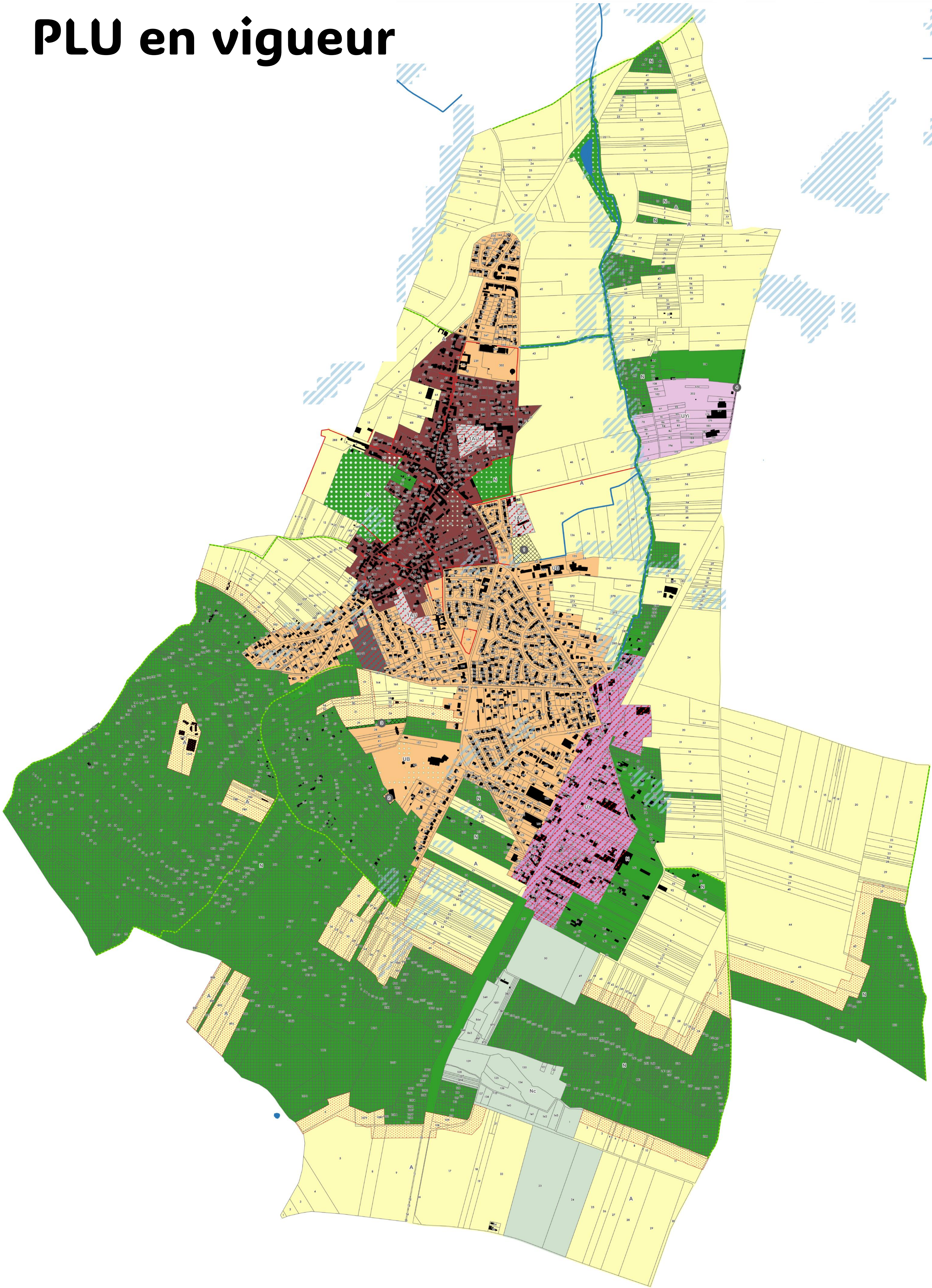


Axe 4 : Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux

- Protéger les espaces boisés, les zones humides...
- Valoriser le site de la carrière
- Limiter et valoriser les déchets
- Réduire les consommations énergétiques
- Préserver les ressources
- Promouvoir les modes doux
- Développer les énergies renouvelables

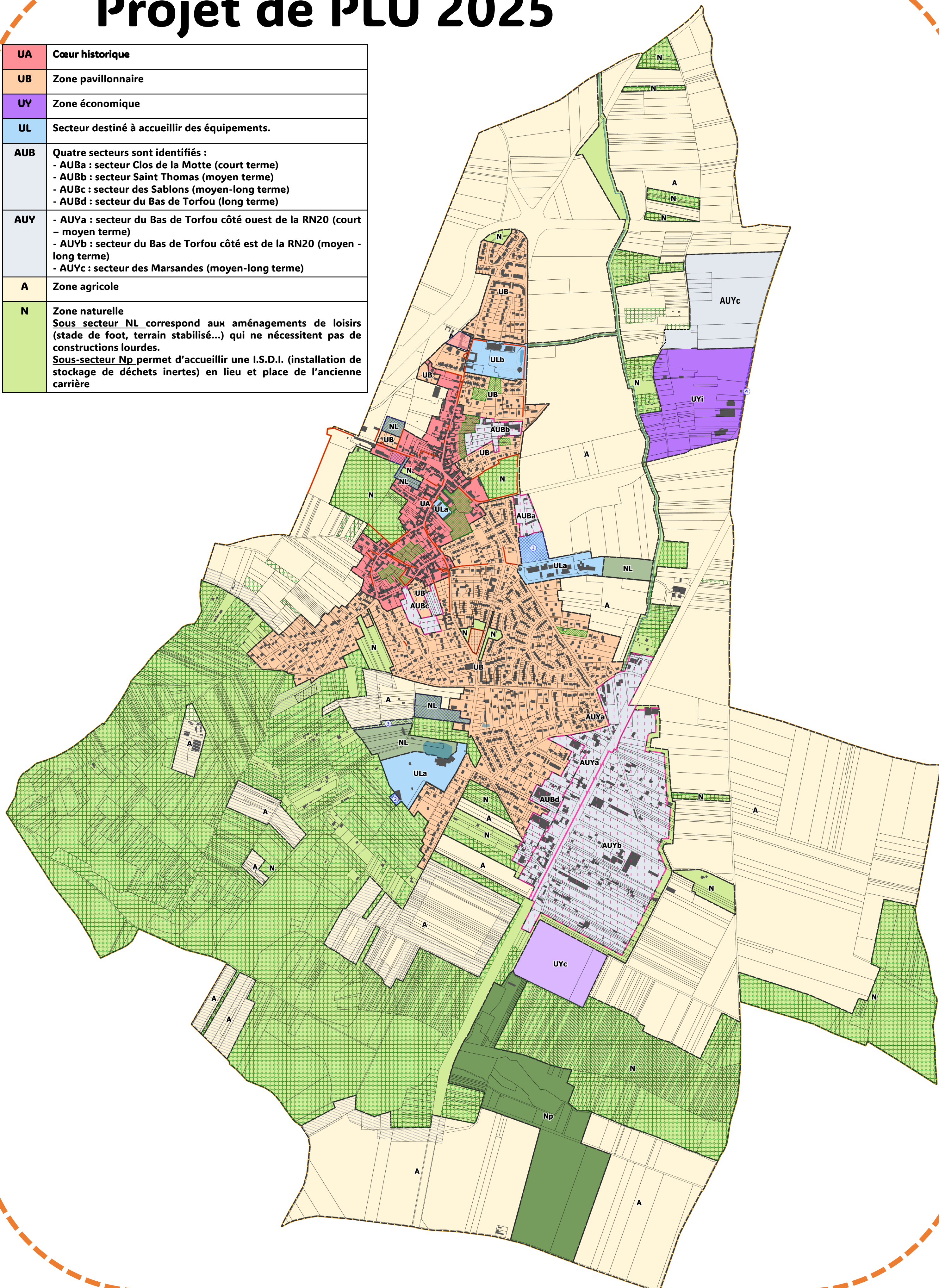
Evolution des zonages

PLU en vigueur



Projet de PLU 2025

UA	Cœur historique
UB	Zone pavillonnaire
UY	Zone économique
UL	Secteur destiné à accueillir des équipements.
AUB	Quatre secteurs sont identifiés : - AUBa : secteur Clos de la Motte (court terme) - AUBb : secteur Saint Thomas (moyen terme) - AUBc : secteur des Sablons (moyen-long terme) - AUBd : secteur du Bas de Torfou (long terme)
AUY	- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court - moyen terme) - AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (moyen - long terme) - AUYc : secteur des Marsandes (moyen-long terme)
A	Zone agricole
N	Zone naturelle Sous secteur NL correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. Sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière

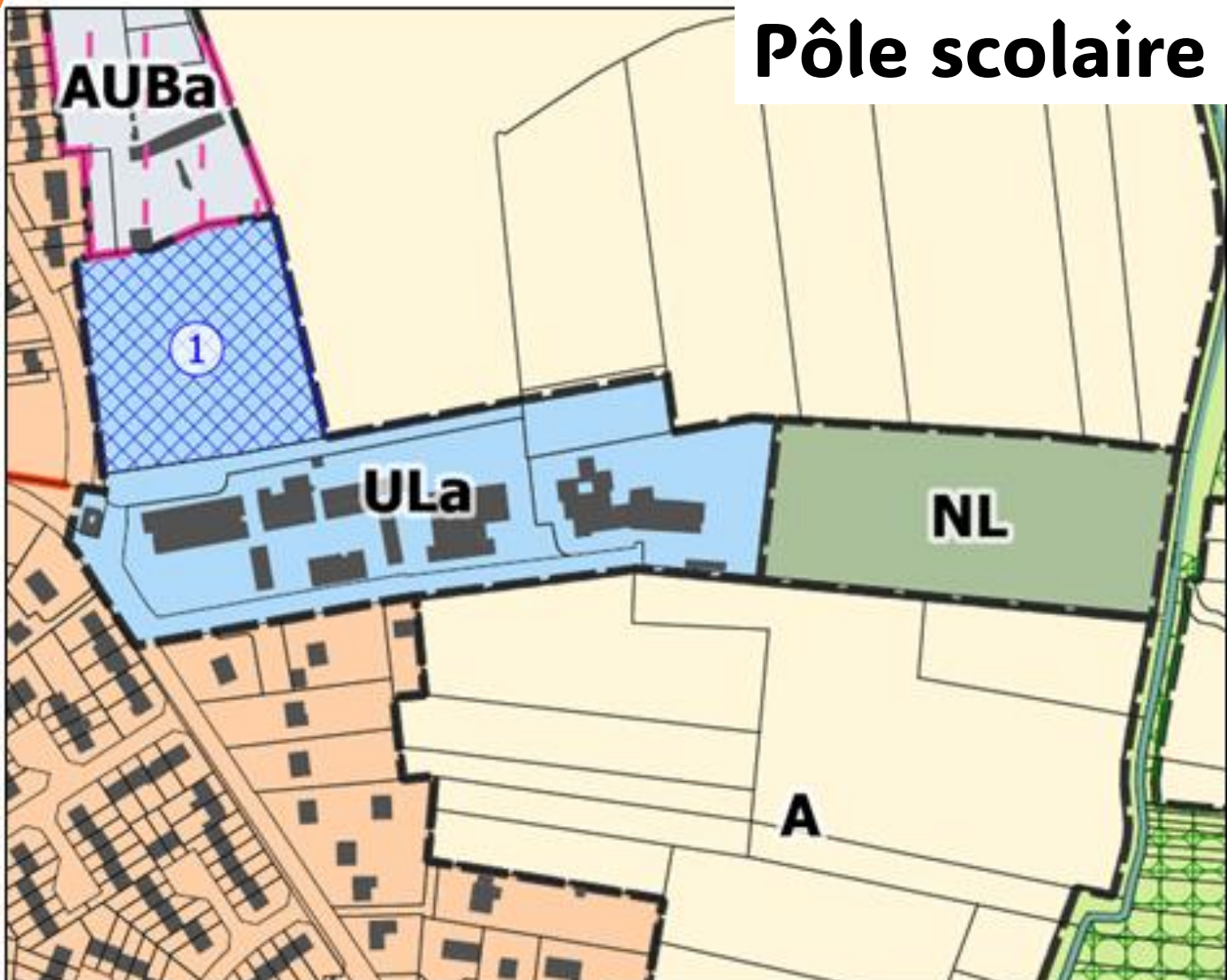


PLU opposable		Projet de PLU	
UA	Cœur historique	UA	Cœur historique
UB	Zone pavillonnaire	UB	Zone pavillonnaire
UY	Zone économique Sous secteur UYi : activités de la base logistique de stockage de véhicules	UY	Zone économique Sous secteur UYi : activités de la base logistique de stockage de véhicules Sous-secteur UYc : installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. L'installation la plus conséquente est celle permettant la valorisation des terres
		UL	Secteur destiné à accueillir des équipements. Sous-secteur ULa permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics. Sous-secteur ULb permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.
1AU	« La Motte » « Les Sablons » « Centre ville / St Thomas »	AUB	Quatre secteurs sont identifiés : - AUBa : secteur Clos de la Motte (court terme) - AUBb : secteur Saint Thomas (moyen terme) - AUBc : secteur des Sablons (moyen-long terme) - AUBd : secteur du Bas de Torfou (long terme)
		AUY	- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen terme) - AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (moyen - long terme) - AUYc : secteur des Marsandes (moyen-long terme)
2AU	« Les Closeaux »		
A	Zone agricole	A	Zone agricole
N	Zone naturelle	N	Zone naturelle Sous secteur NL correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. Sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière

PLU en vigueur



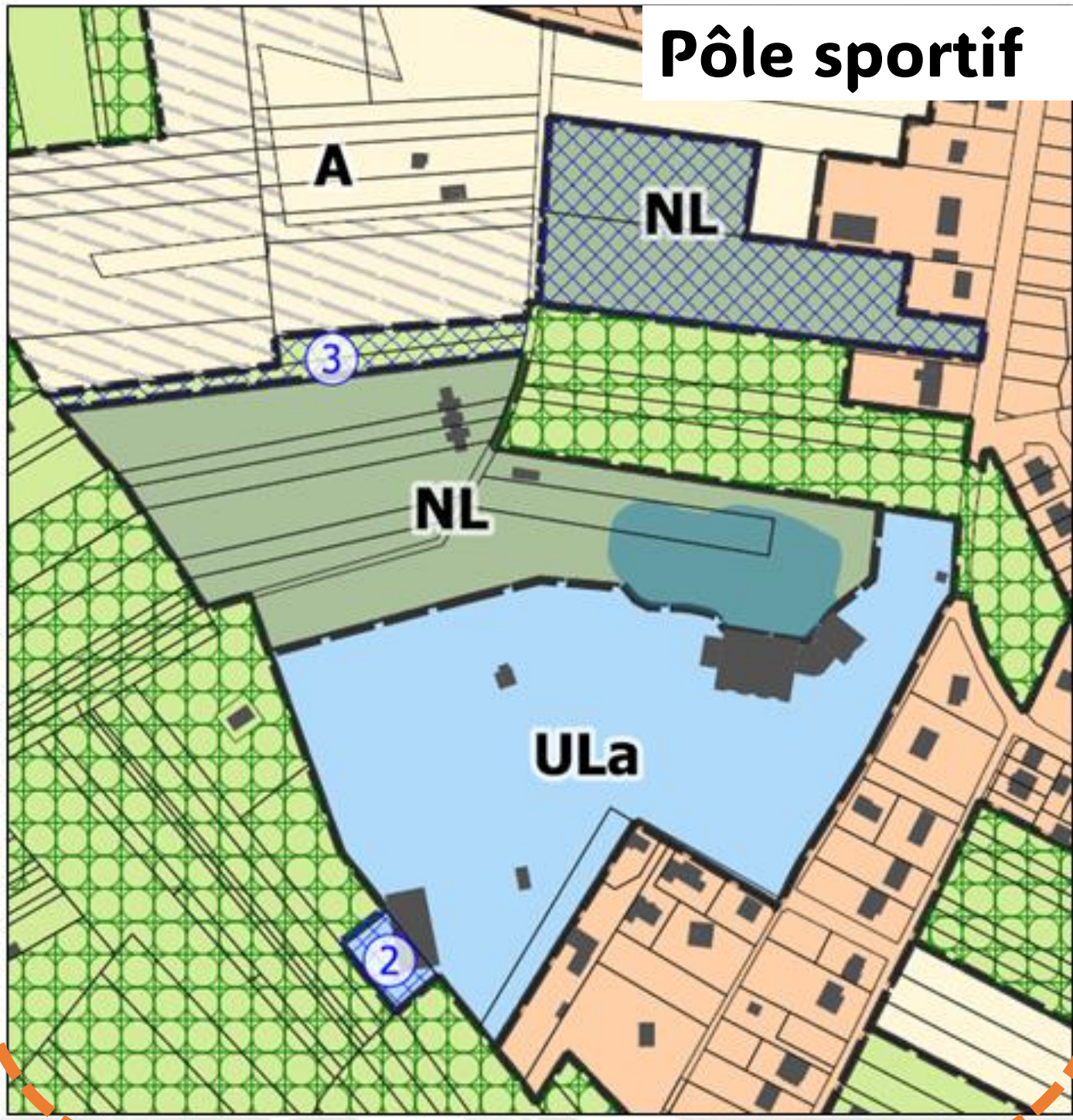
Projet de PLU 2025



PLU en vigueur

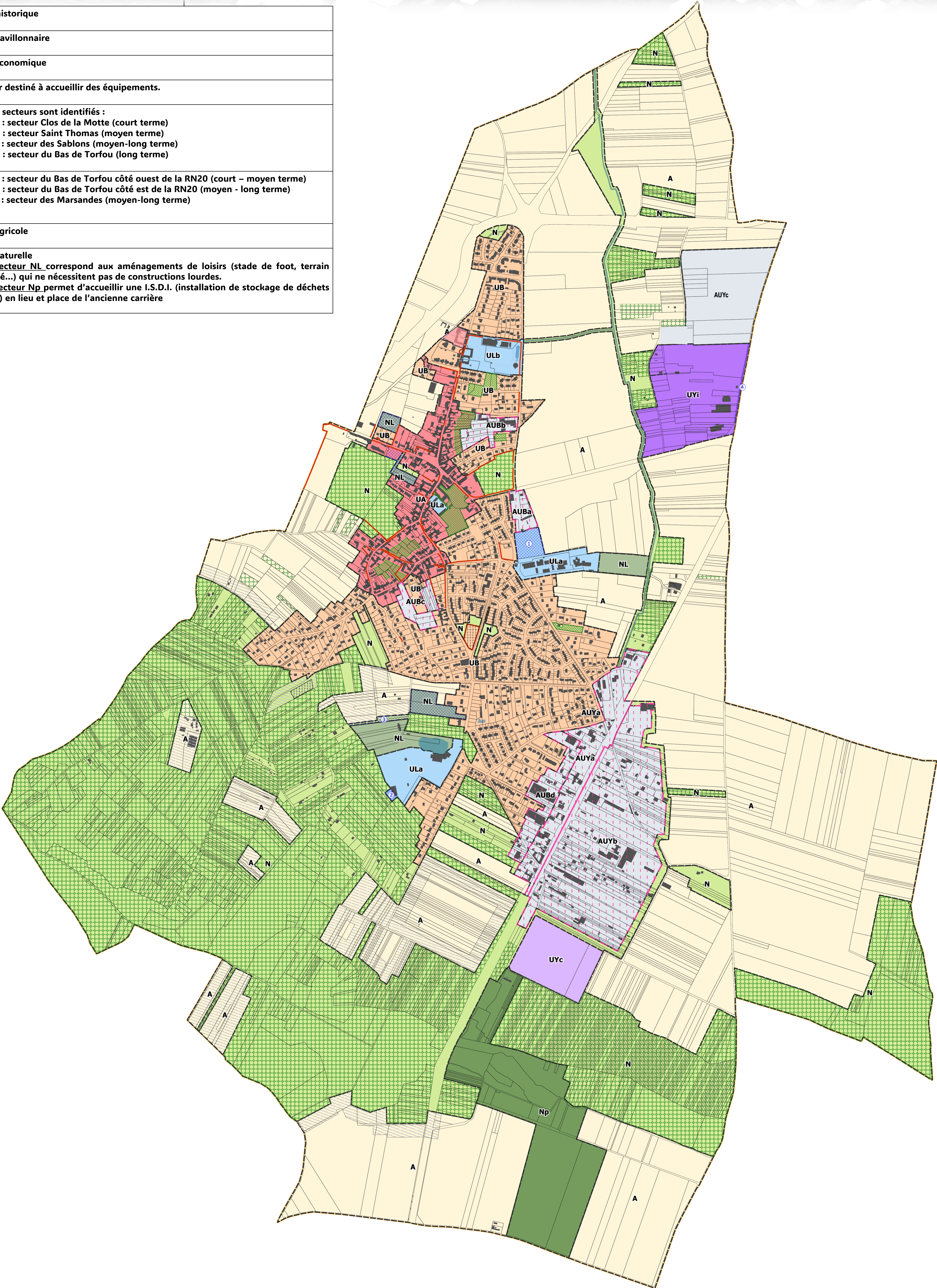


Projet de PLU 2025



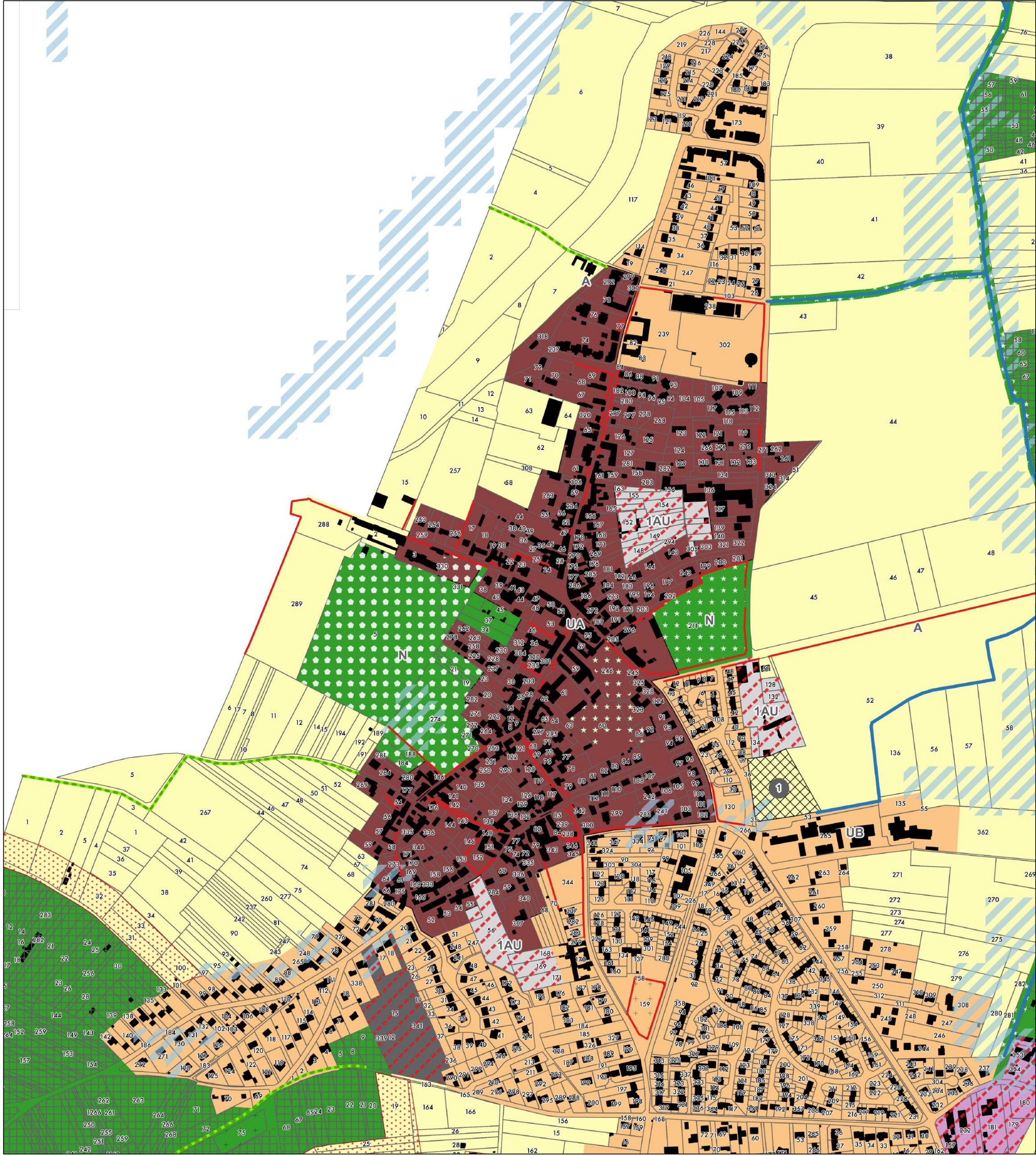
Projet de PLU 2025

UA	Cœur historique
UB	Zone pavillonnaire
UY	Zone économique
UL	Secteur destiné à accueillir des équipements.
AUB	Quatre secteurs sont identifiés : - AUBa : secteur Clos de la Motte (court terme) - AUBb : secteur Saint Thomas (moyen terme) - AUBc : secteur des Sablons (moyen-long terme) - AUBd : secteur du Bas de Torfou (long terme)
AUY	- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen terme) - AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (moyen - long terme) - AUYc : secteur des Marsandes (moyen-long terme)
A	Zone agricole
N	Zone naturelle Sous secteur NL correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. Sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière

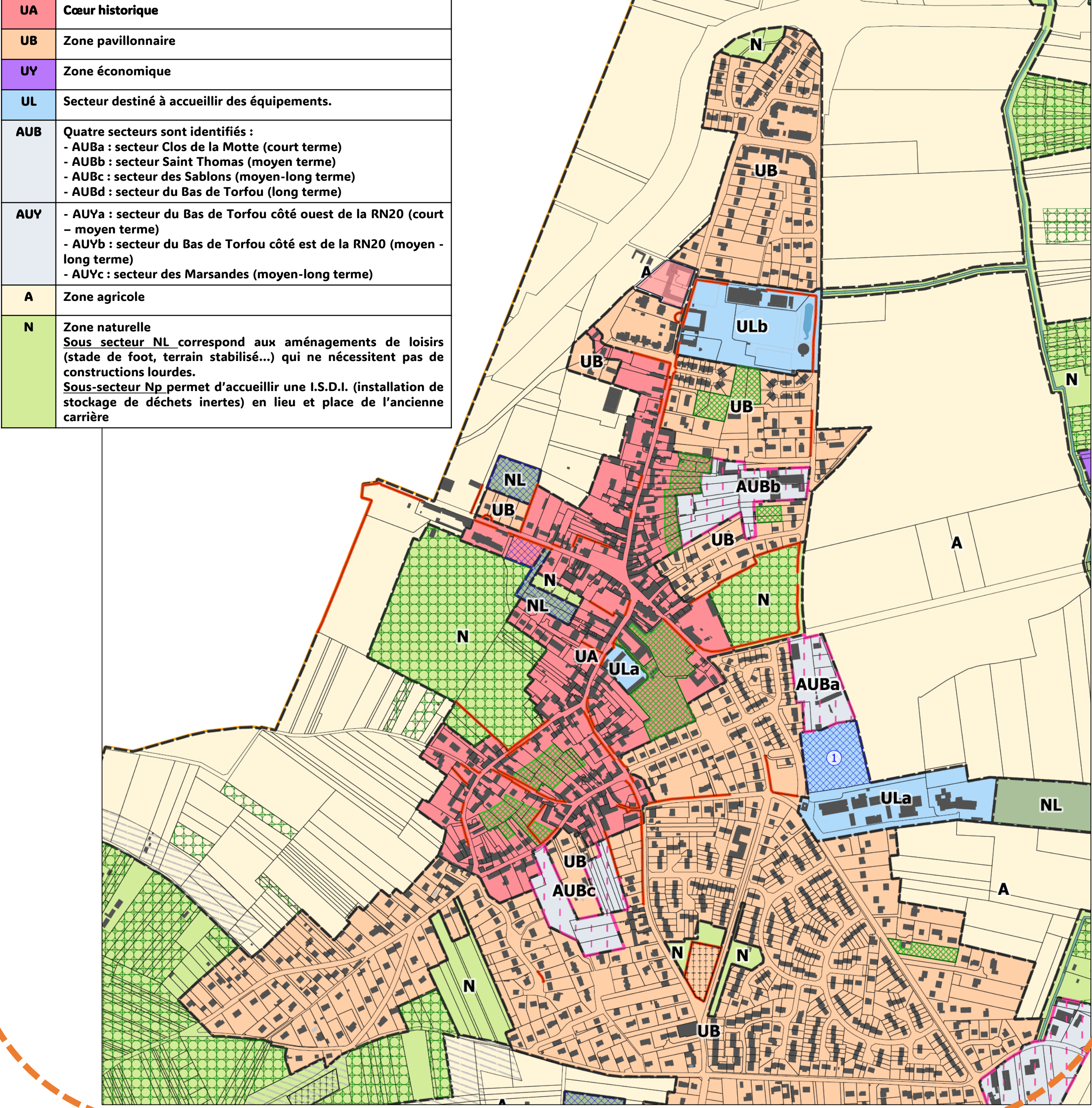


Evolutions des zonages

PLU en vigueur



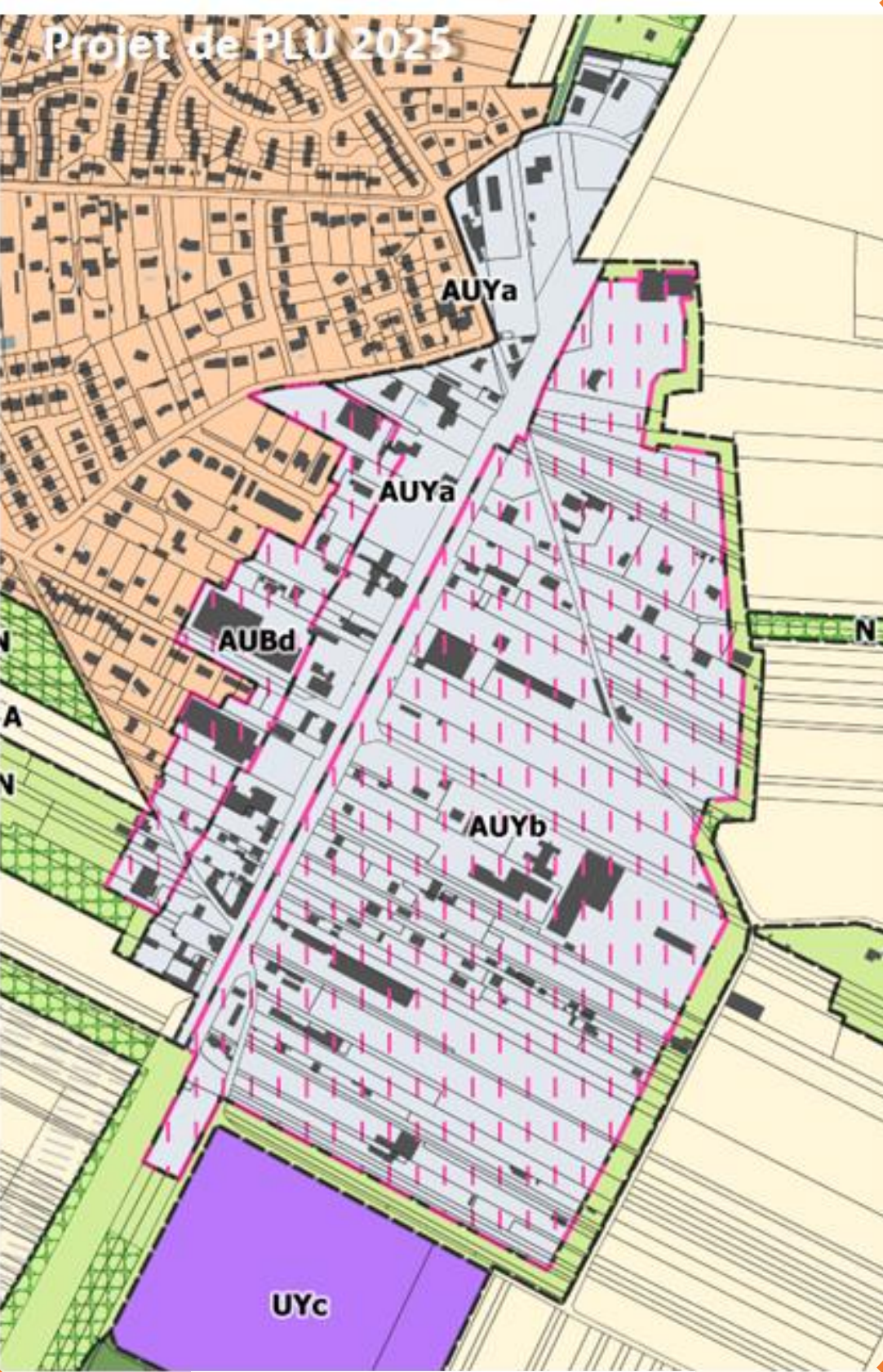
Projet de PLU 2025



PLU en vigueur



Projet de PLU 2025

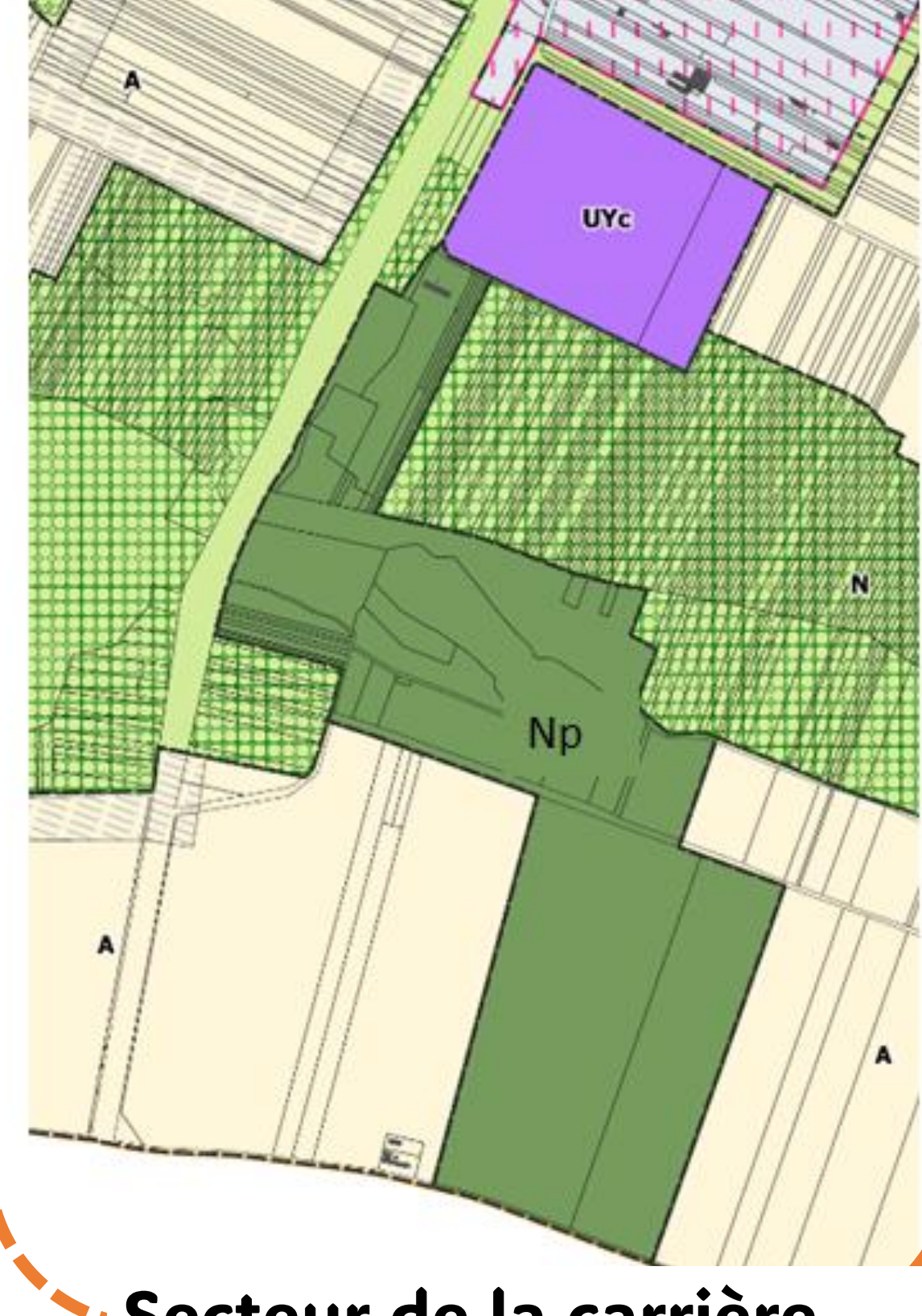


Bas de Torfou

PLU en vigueur

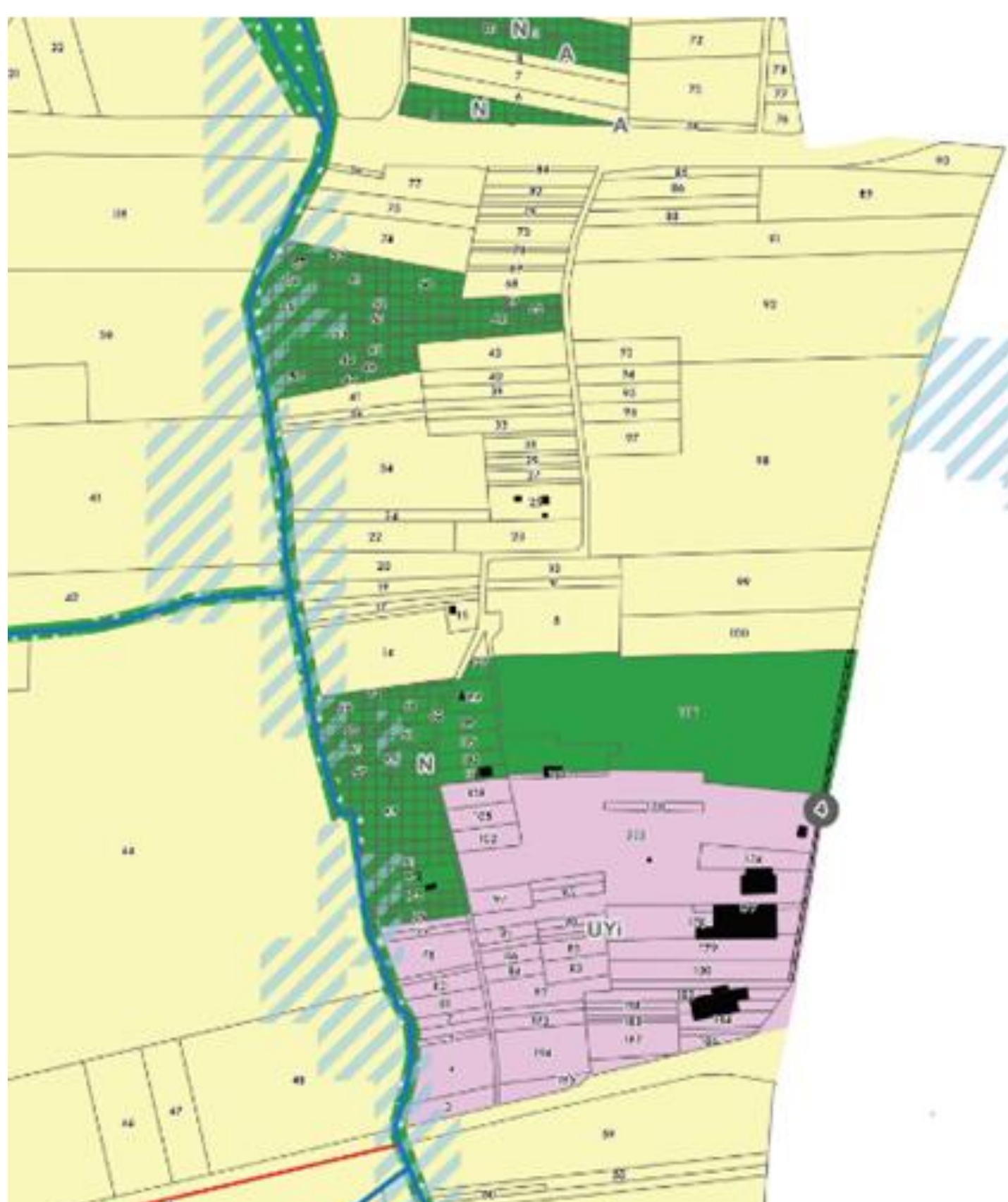


Projet de PLU 2025

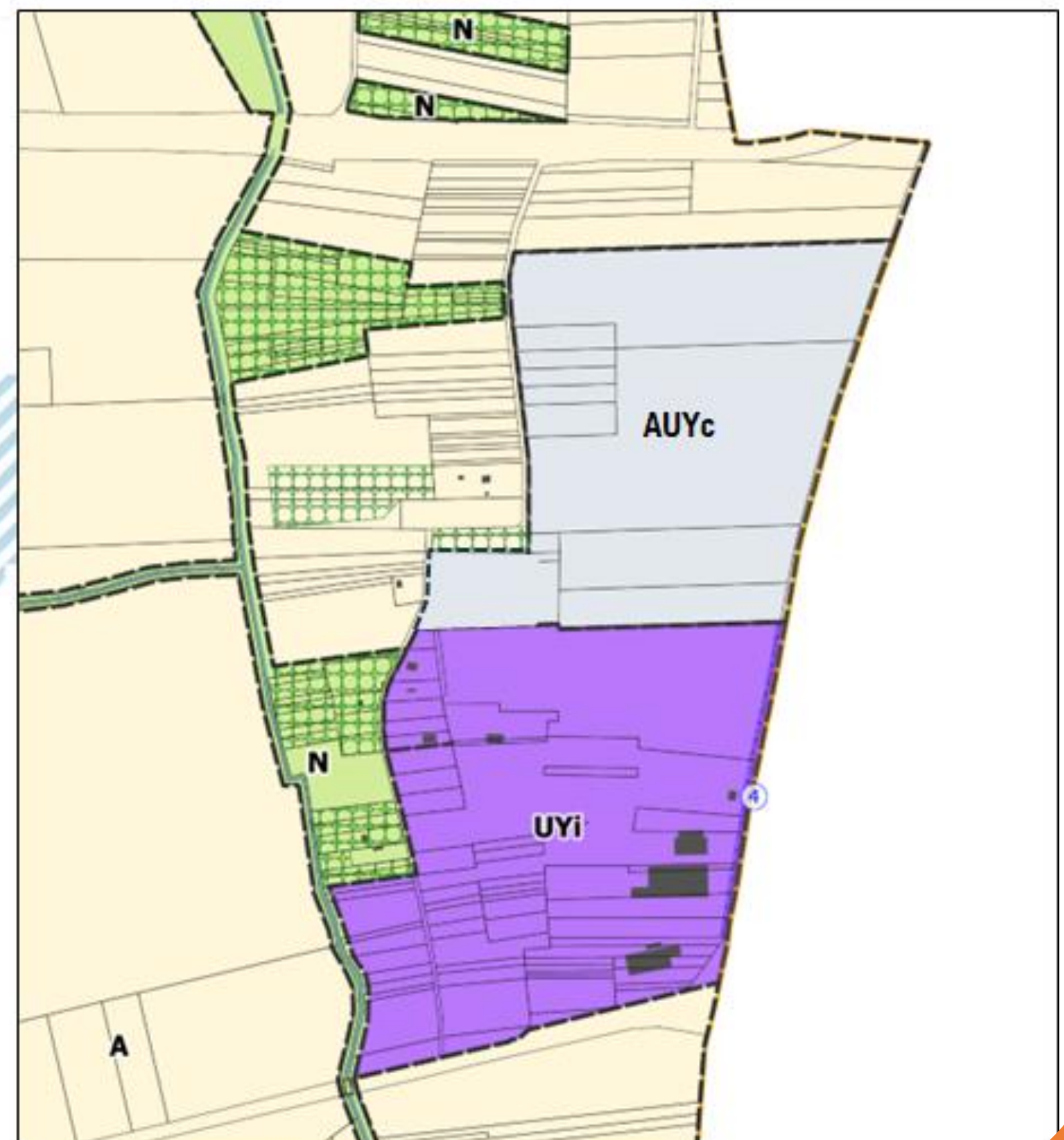


Secteur de la carrière

PLU en vigueur



Projet de PLU 2025



Secteur des Marsandes

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi). Elles visent à **définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives** qui peuvent :

- porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ;

Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

Les OAP comprennent en particulier des dispositions portant sur :

- l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;
- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles ;
- les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

OAP sectorielle Clos de la Motte (habitat)

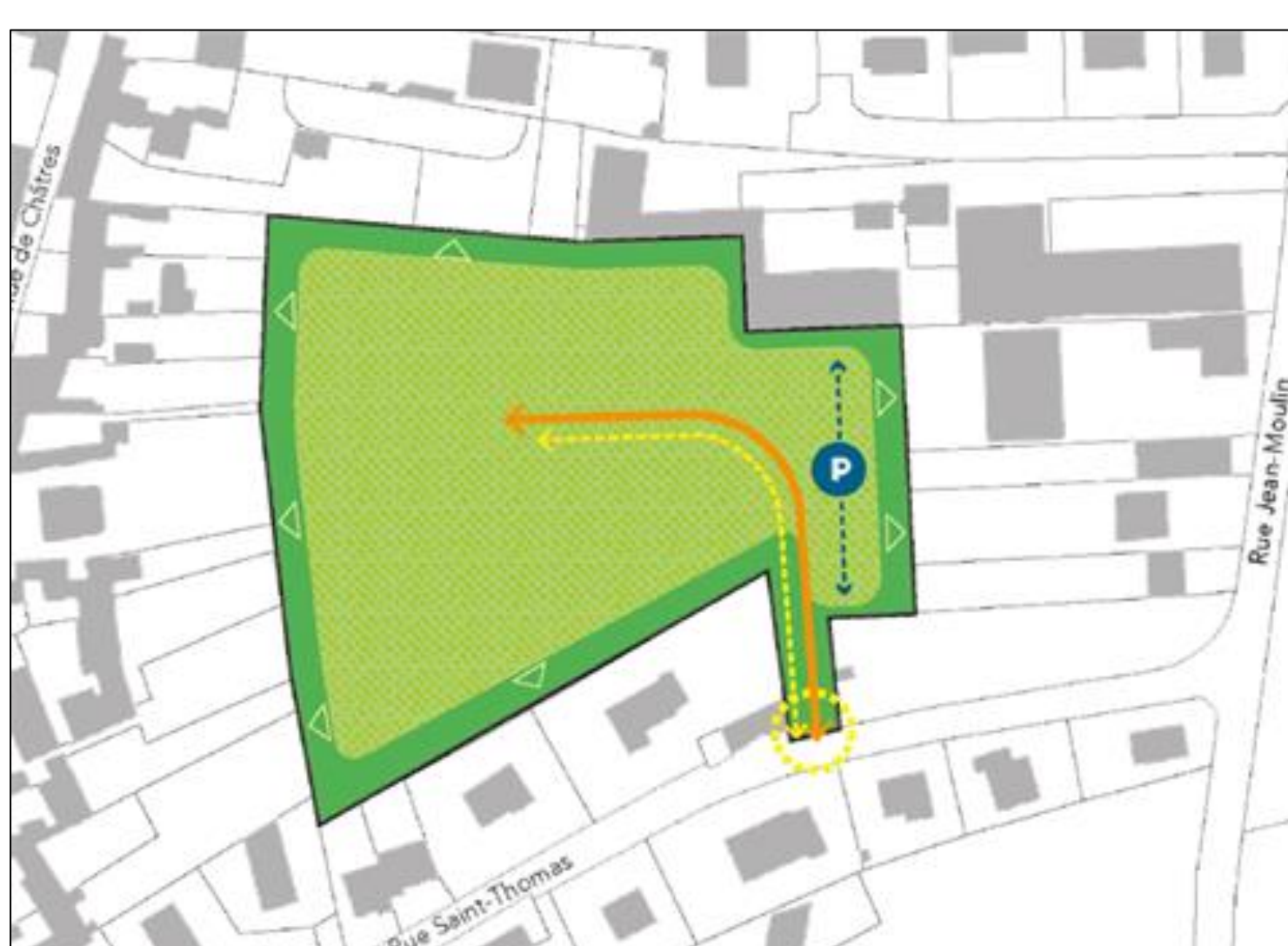
Reprise de l'OAP d'origine dans le projet de PLU 2025

Délimitation de l'O.A.P. dans le PLU actuel



OAP sectorielle Saint Thomas (habitat)

Reprise de l'OAP d'origine, avec agrandissement du périmètre de réflexion et adaptation des principes d'aménagement



Délimitation de l'O.A.P. dans le PLU actuel



Nouvelle O.A.P. dans le projet de PLU 2025

OAP sectorielle du Bas de Torfou (habitat)

Nouvelle O.A.P. dans le projet de PLU 2025

Secteur de densification urbaine d'environ 23 000m², dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble (moyen / long termes)

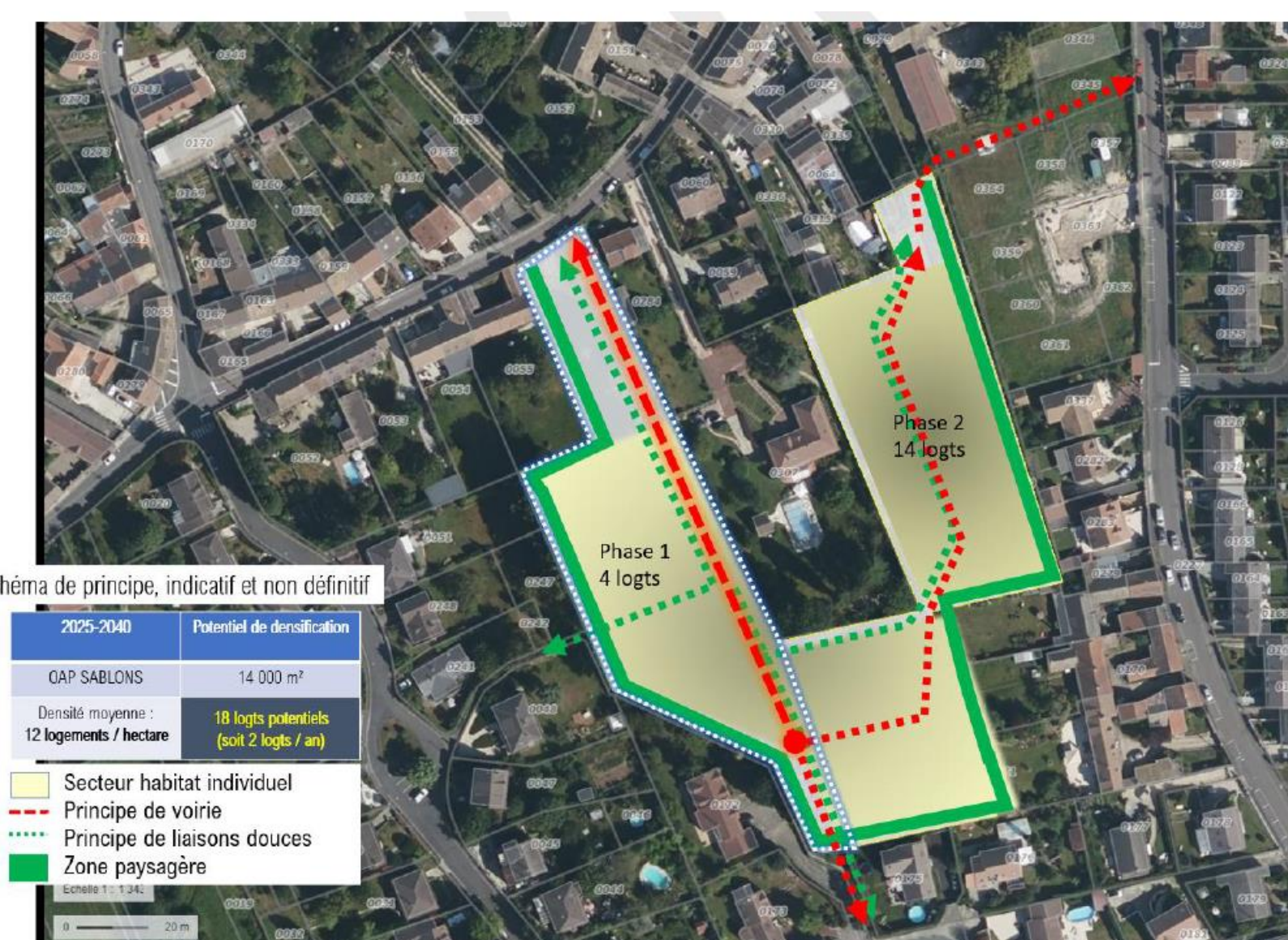


OAP sectorielle des Sablons (habitat)

Reprise de l'OAP d'origine, avec agrandissement du périmètre de réflexion et adaptation des principes d'aménagement



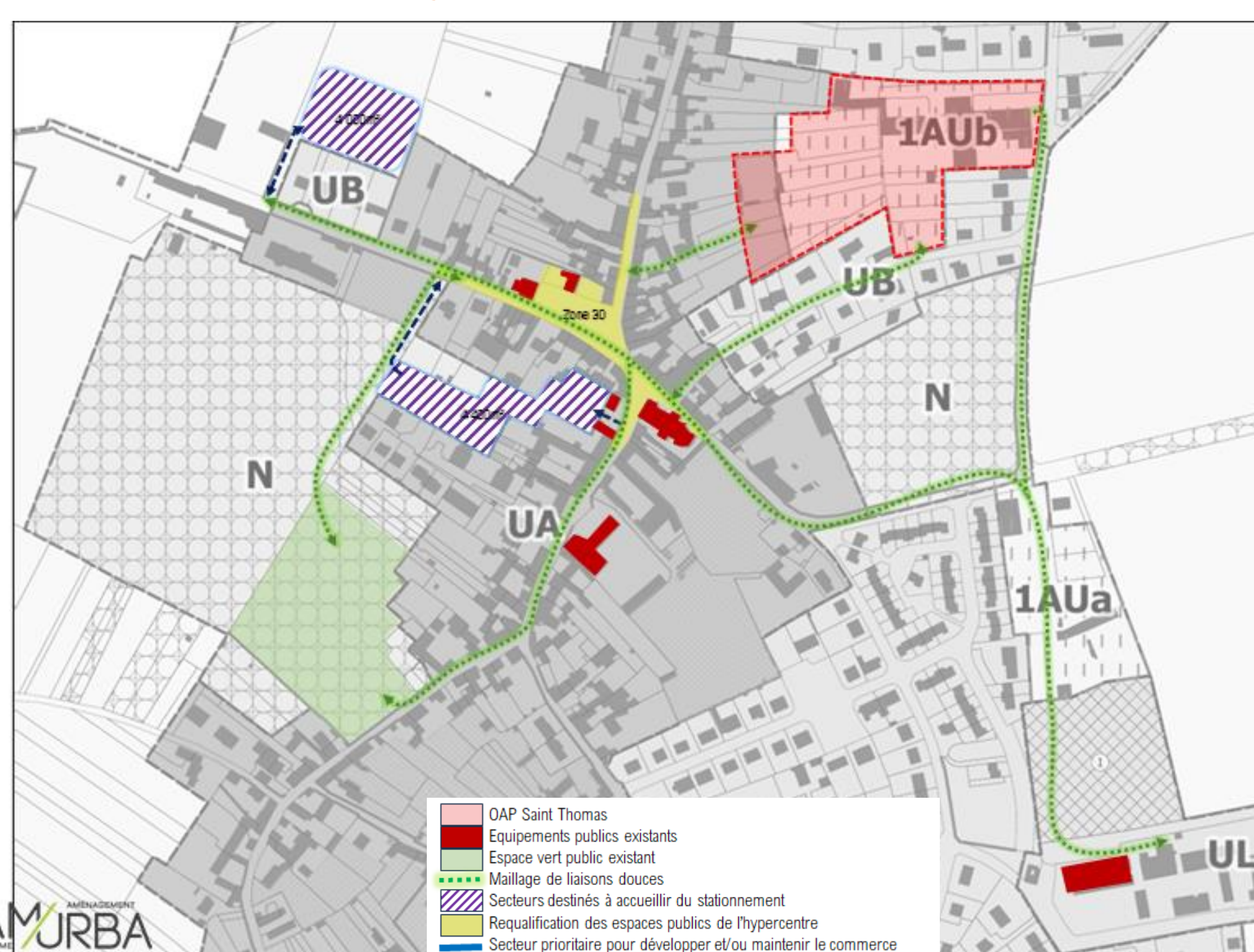
Délimitation de l'O.A.P. dans le PLU actuel



Nouvelle O.A.P. dans le projet de PLU 2025

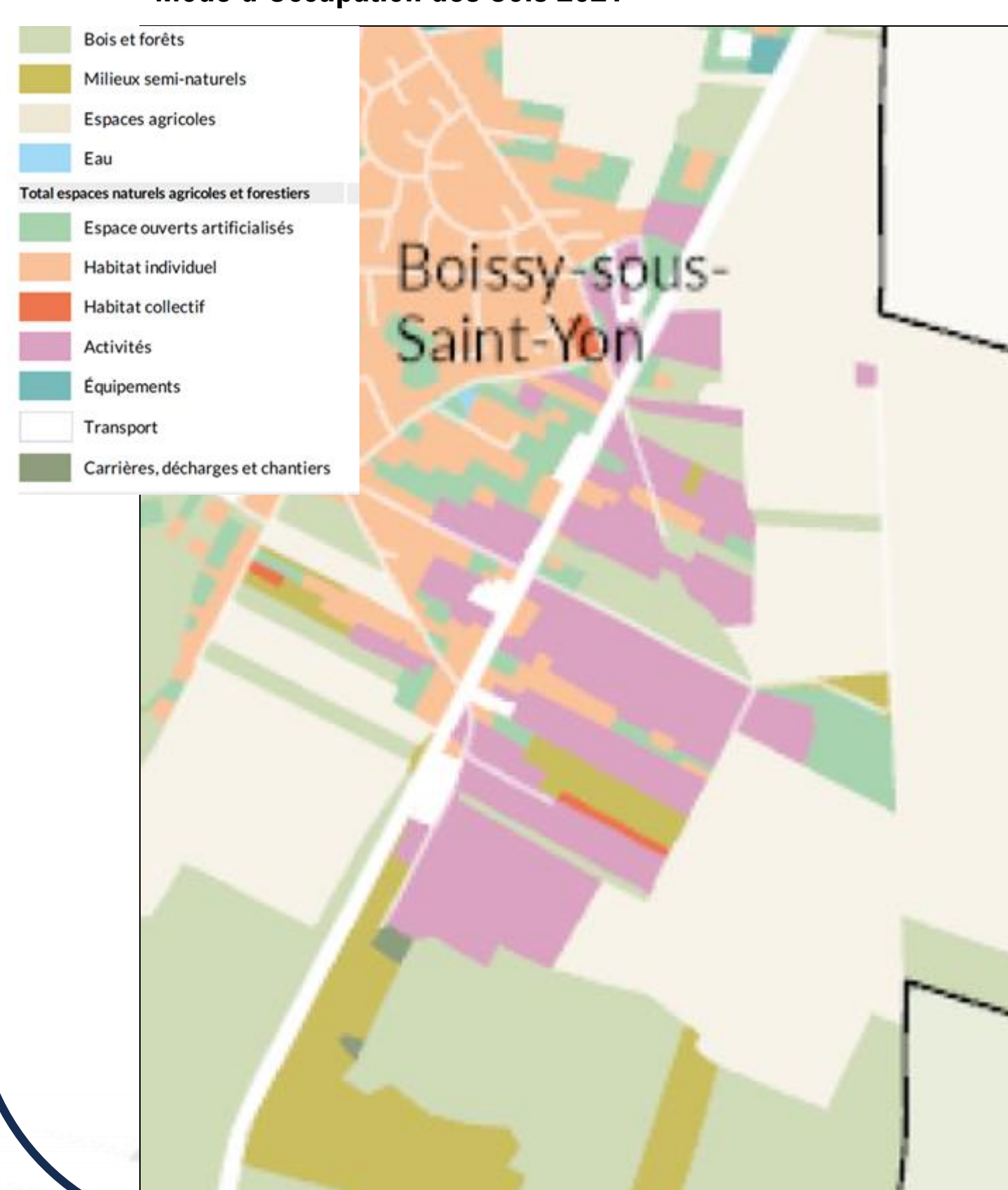
OAP thématique : cœur de ville

Nouvelle O.A.P. dans le projet de PLU 2025



OAP sectorielle du Bas de Torfou (activité)

Mode d'Occupation des Sols 2021



Nouvelle O.A.P. dans le projet de PLU 2025

