

# Commune de BULLY



Modification n°1

## Plan Local d'Urbanisme PLU

### 4 –Orientations d'aménagement

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 Septembre 2007

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 Septembre 2007

Modification n°2 du PLU approuvée le 12 Juillet 2022

Délibération d'approbation de la modification n°1 du PLU du Conseil Municipal du 27 Septembre 2022

*La modification n°1 du PLU a été prescrite avant la procédure de modification n°2 du PLU mais approuvée après.*

Réf : 45066



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT : SECTEUR DE LA PLAGNE

Cette orientation d'aménagement a été créée par la modification n°1 du PLU.

Elle porte sur une partie de zone N (environ 0,66 ha) et sur la zone 1AUei (environ 6,48 ha), dans la continuité de la zone Uei correspondant à la zone d'activités de la Plagne.

L'orientation d'aménagement s'étend sur une superficie de l'ordre de 7,2 ha.

### LES OBJECTIFS

- Permettre l'extension de la zone d'activités de la Plagne, en s'inscrivant dans le prolongement de cette dernière ;
- Favoriser l'insertion de l'opération dans le site en :
  - o Affirmant un espace de transition entre les bâtiments d'activités et les habitations, situées au Nord de la zone
  - o Affirmant un espace de transition entre les bâtiments d'activités et l'espace naturel, notamment marqué par la présence de la Turdine et de Goutte Martin, situé à proximité immédiate.
- Prendre en compte l'impact paysager des bâtiments implantés sur la partie Nord de la zone, depuis les habitations et la RN7
- Prendre en compte les enjeux de biodiversité existants, en particulier en périphérie Ouest de la zone.

### LES ORIENTATIONS QUI EN DECOULENT

#### **Desserte et déplacement :**

- Une voie de bouclage desservira la zone en s'appuyant sur l'allée des Merisiers et la rue de Pré Neuf
- Elle sera accompagnée par la réalisation d'un aménagement piéton
- Des voies secondaires pourront compléter cette voie de bouclage
- La mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée, de même que tout aménagement permettant d'encourager le développement du co-voiturage.

#### **Intégration paysagère :**

- La partie Nord de la zone, à proximité de la zone Nh, devra bénéficier d'un traitement adapté permettant un accompagnement paysager qualitatif de l'opération. Cet accompagnement qualitatif devra prendre la forme d'une bande paysagère composée de bosquets, alignements d'arbres ou haies, mais également d'espaces verts pouvant prendre la forme de petits bosquets, plantations,... Les haies et arbres devront participer à l'intégration paysagère de l'opération, et à limiter son impact paysager depuis les habitations (zone Nh) et la RN7
- Sur la partie Nord de la zone, la volumétrie, l'implantation et la hauteur des constructions permettront d'éviter la formation d'un front urbain trop homogène et « massif ».
- De manière générale, les constructions et installations permettront :
  - o de maintenir des cônes de vue sur les pentes du Tararais, depuis la RN7
  - o de privilégier une implantation permettant des cônes de vue en direction de ces pentes (espaces publics, espaces verts orientés vers les perspectives visuelles des pentes du Tararais)
  - o Ne masqueront pas la ligne de crête et la calotte forestière des monts du Tararais visibles depuis la RN7.



*Limites nord du site le long de la RN7 : vue sur la calotte forestière (Source : ECO-STRATEGIE)*



*Vue sur les lignes de crêtes et la calotte forestière (Source : ECO-STRATEGIE)*

- Sur l'ensemble de la zone, une attention particulière sera apportée au choix des plantations. En cas d'alignement d'arbres ou de haies, ces dernières devront être composées d'essences locales et variées (pas de mono-essences).

**Prendre en compte la proximité avec la proximité des cours d'eau, sur la partie Nord-Ouest de la zone (partie située à l'Ouest de la voie de bouclage interne) :**

- La partie Nord-Ouest, classée en zone naturelle, correspond en partie à une zone humide naturelle (mégaphorbiaie). Cette zone humide est à préserver et entretenir si besoin (fauche).
- L'ensemble de la partie Nord-Ouest de la zone est soumis aux orientations suivantes :
  - Limiter l'imperméabilisation des sols, sur les espaces non bâtis, en privilégiant notamment la réalisation d'espaces de stationnement perméables (à l'exception de contraintes techniques, liées à la nature des sols ou réglementaires spécifiques)
  - Autour de la zone humide naturelle (secteur classé en zone naturelle) : préserver la végétation herbacée
  - Privilégier l'implantation des constructions proche de la voie de desserte interne de l'opération
  - Les eaux pluviales issues des espaces verts seront restituées au milieu naturel en amont de la zone humide naturelle, afin de conserver une alimentation en eau suffisante à son fonctionnement.

**Prendre en compte les enjeux environnementaux présents sur le reste de la zone :**

- La partie Ouest du site comporte une zone humide naturelle à protéger.
- Une partie de la zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles : les aménagements réalisés dans le cadre de la réalisation de la zone doivent prendre en compte la présence de ce risque.

OA - SECTEUR LA PLAGNE

- |   |  |
|---|--|
|  Périmètre de l'OA   |  Créer un aménagement paysager permettant d'assurer une transition entre le quartier résidentiel et les bâtiments d'activités |
|  Vocation économique (artisanale, commerciale, industrielle) |  Traitement paysager accompagnant l'insertion des aménagements et constructions   |
|  Accès à la zone   |  Veiller à une insertion paysagère qualitative des constructions, notamment du point de vue de la RN7                         |
|  Voie de desserte principale                                 |  Préserver la végétation herbacée existante   |
|  Zone humide naturelle à protéger                            |  |
|  Continuité des modes actifs à assurer                       |  |
|  Limiter l'imperméabilisation des sols                       |  |

