

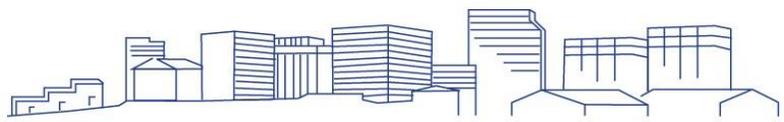
Réunion publique - 20-06-18

Rappel du PADD

Projet réglementaire



# Plan Local d'Urbanisme de BOUCHET



# Programme

**Première partie** : rappel du processus

**Deuxième partie** : rappel du PADD

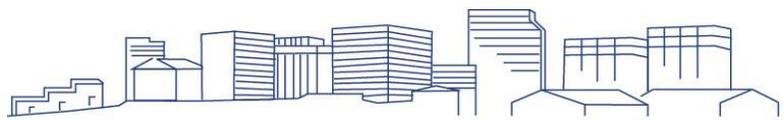
**Troisième partie** : le projet réglementaire du PLU

1- Les zones du PLU

2- La trame verte

3- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4- Les capacités du PLU



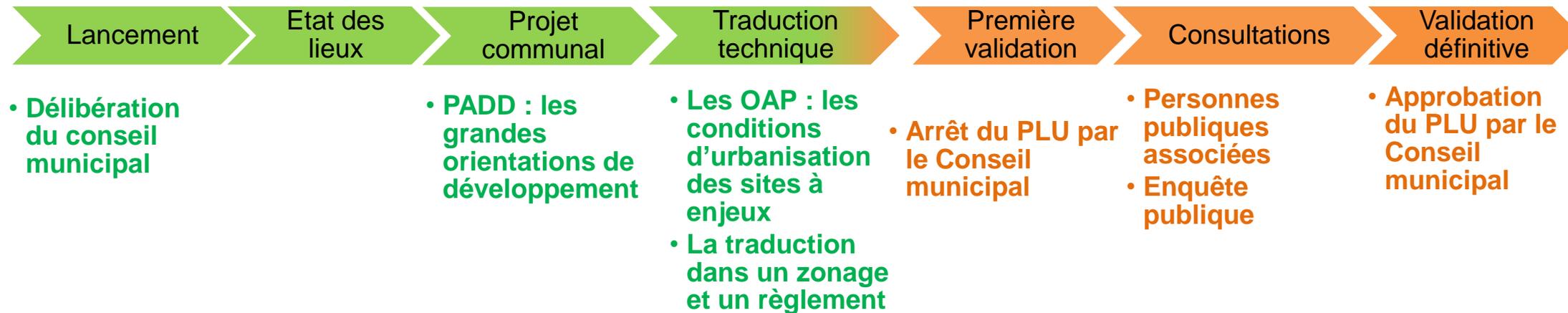
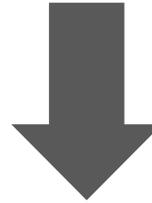
# Première partie : rappel du processus



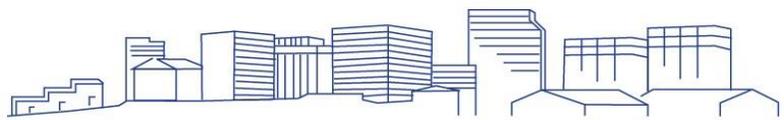
Plan Local d'Urbanisme  
de BOUCHET



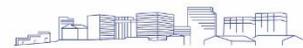
## Stade actuel



**Concertation publique**

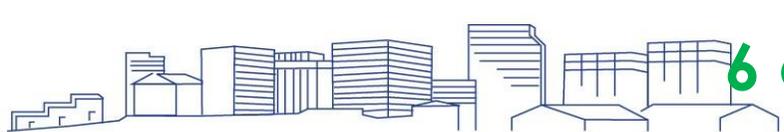


## Deuxième partie : rappel du PADD



Plan Local d'Urbanisme  
de BOUCHET





## Les orientations débattues

- 1. L'ambition générale : Un projet de transition recherchant la maîtrise de son développement et le confortement de la fonction de centralité du bourg
- 2. Conforter la qualité du cadre de vie en s'appuyant sur les ressources naturelles, paysagères et patrimoniales
- 3. Diversifier l'offre de logements en favorisant les parcours résidentiels et la mixité sociale et générationnelle à l'échelle du bourg
- 4. Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux besoins et à l'identité paysagère de la commune
- 5. Accompagner le développement par l'évolution des équipements, des services et de l'offre de loisirs.
- 6. Préserver les ressources économiques du territoire

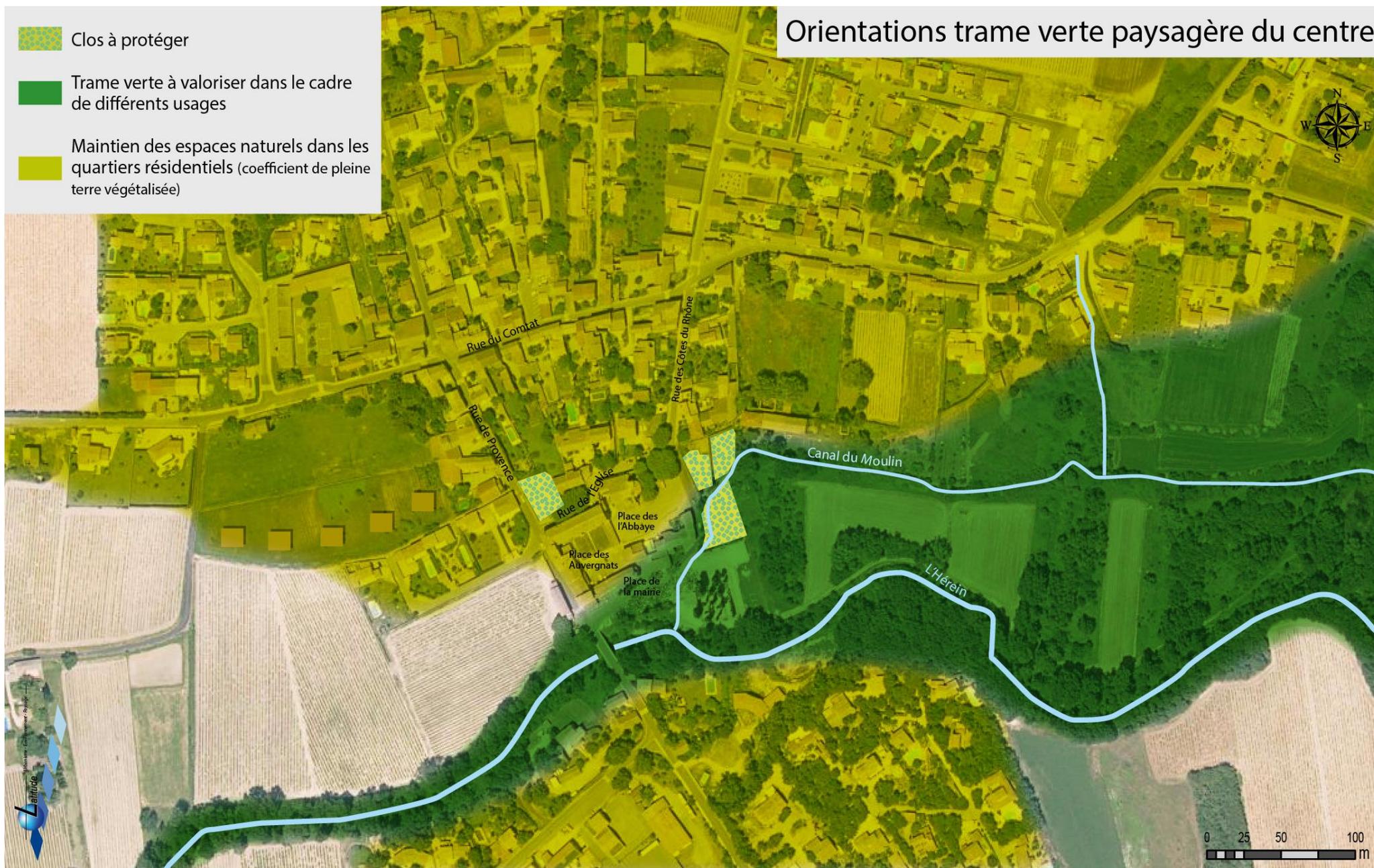
# Conforter la qualité du cadre de vie en s'appuyant sur les ressources naturelles, paysagères et patrimoniales

 Clos à protéger

 Trame verte à valoriser dans le cadre de différents usages

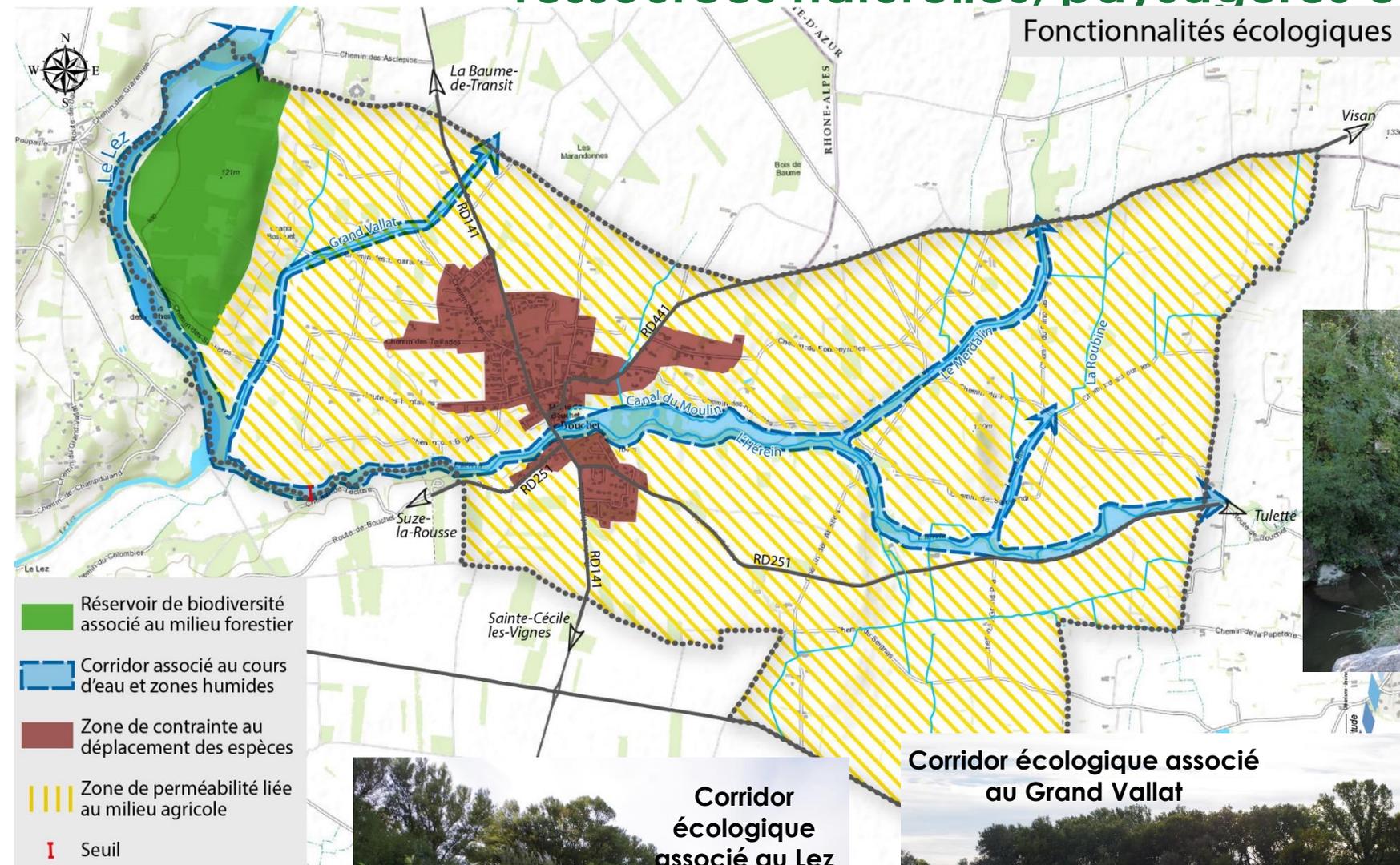
 Maintien des espaces naturels dans les quartiers résidentiels (coefficient de pleine terre végétalisée)

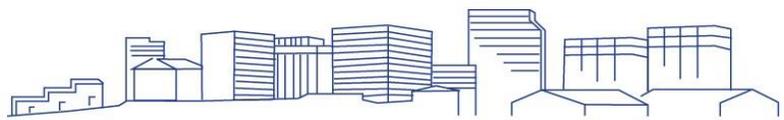
Orientations trame verte paysagère du centre



# Conforter la qualité du cadre de vie en s'appuyant sur les ressources naturelles, paysagères et patrimoniales

Fonctionnalités écologiques



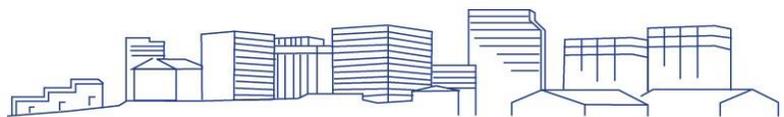


# Troisième partie : le projet réglementaire du PLU

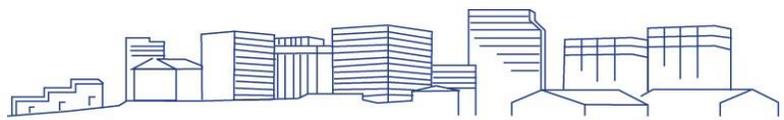


Plan Local d'Urbanisme  
de BOUCHET





# 1- les zones du PLU



**Zones U**

**Urbaines**

**Réseaux et  
infrastructures  
suffisants pour  
le  
développement**

**Zones AU**

**À Urbaniser**

**Ouvertes  
(constructibles  
immédiatement)  
ou fermées  
(modification du  
PLU nécessaire)**

**Zones A**

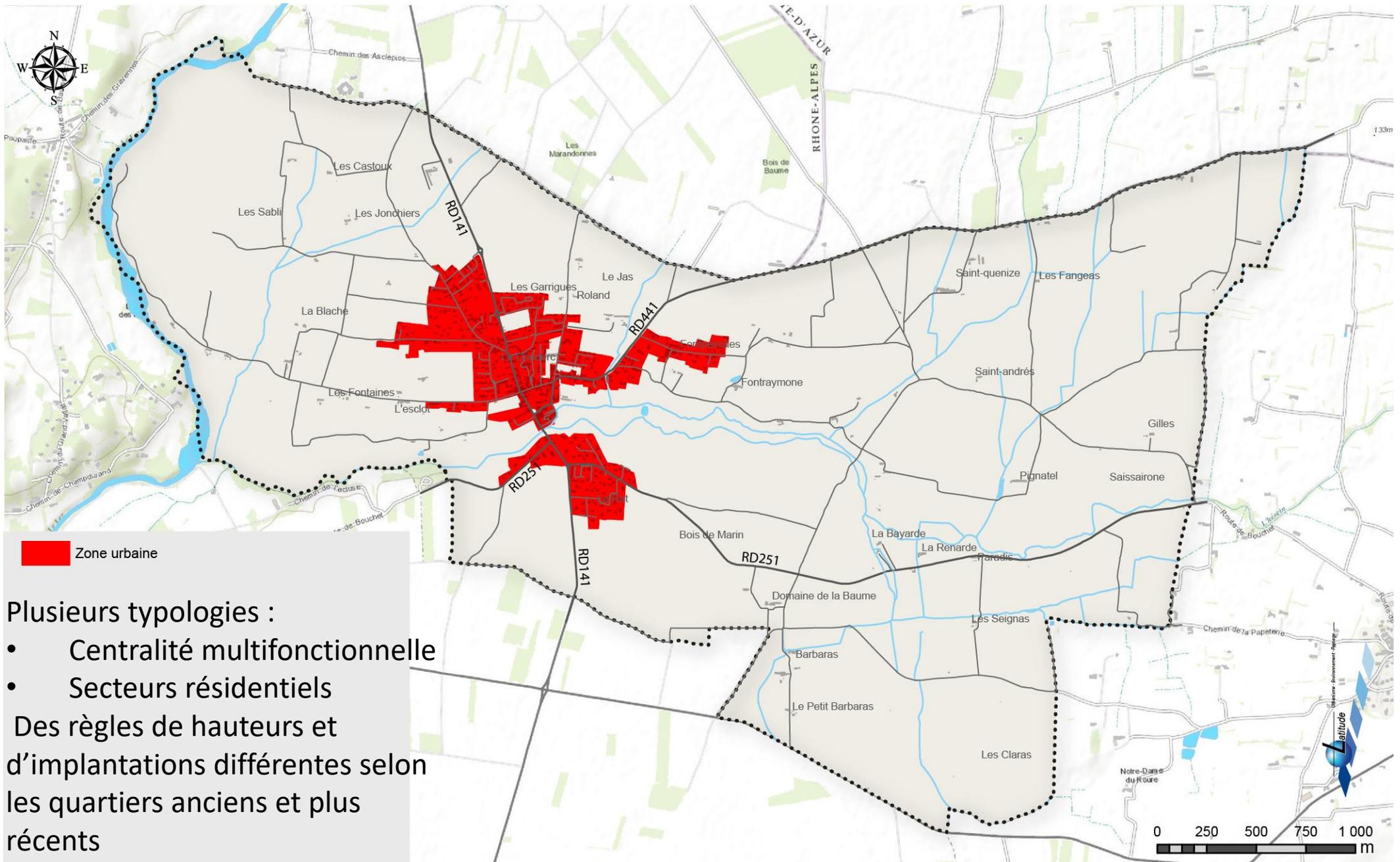
**Agricoles**

**Constructibles  
pour les  
besoins  
économiques  
de  
l'exploitation**

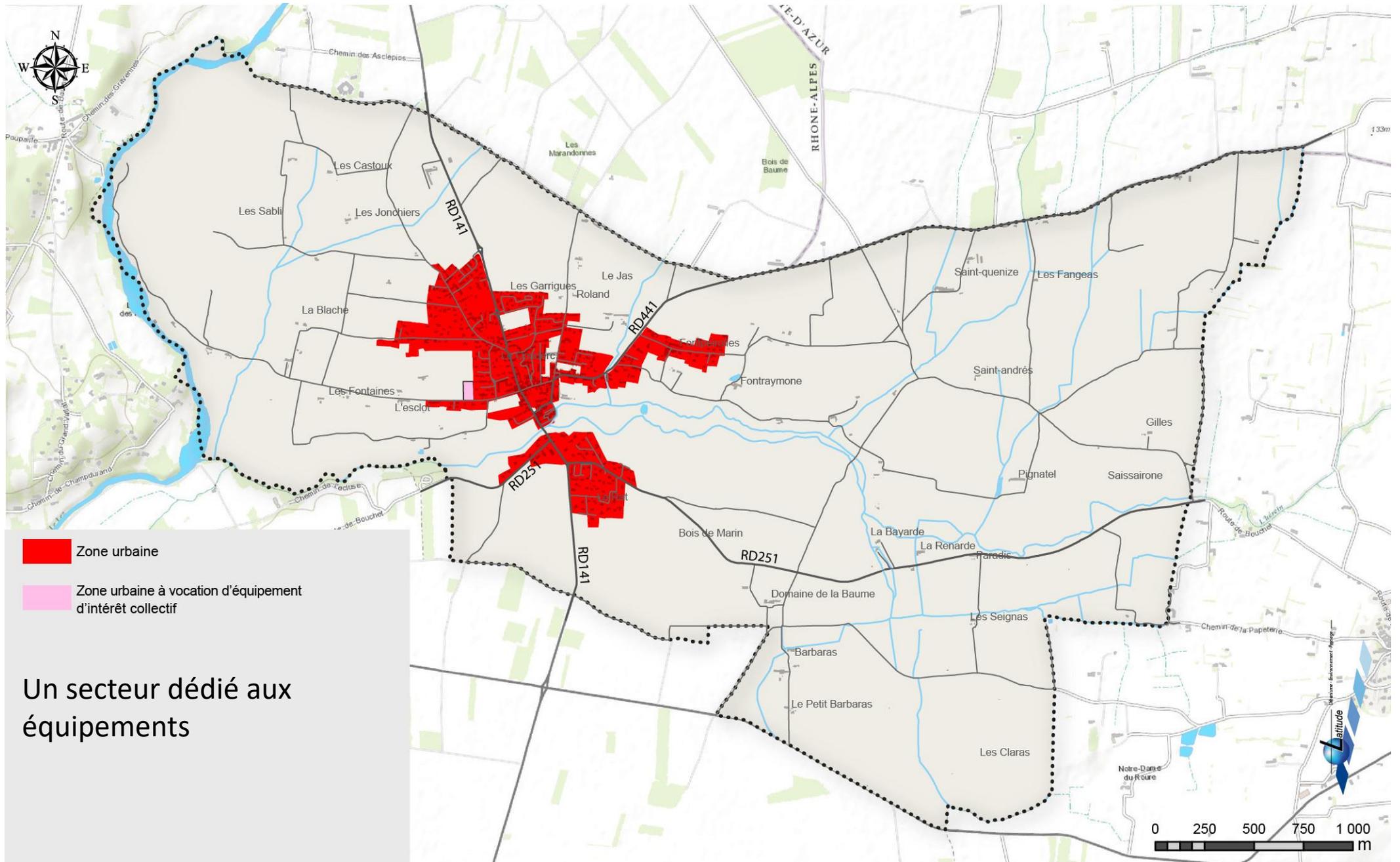
**Zones N**

**Naturelles**

**Secteurs de  
protection des  
paysages et  
des milieux  
naturels ou  
présence de  
risques**

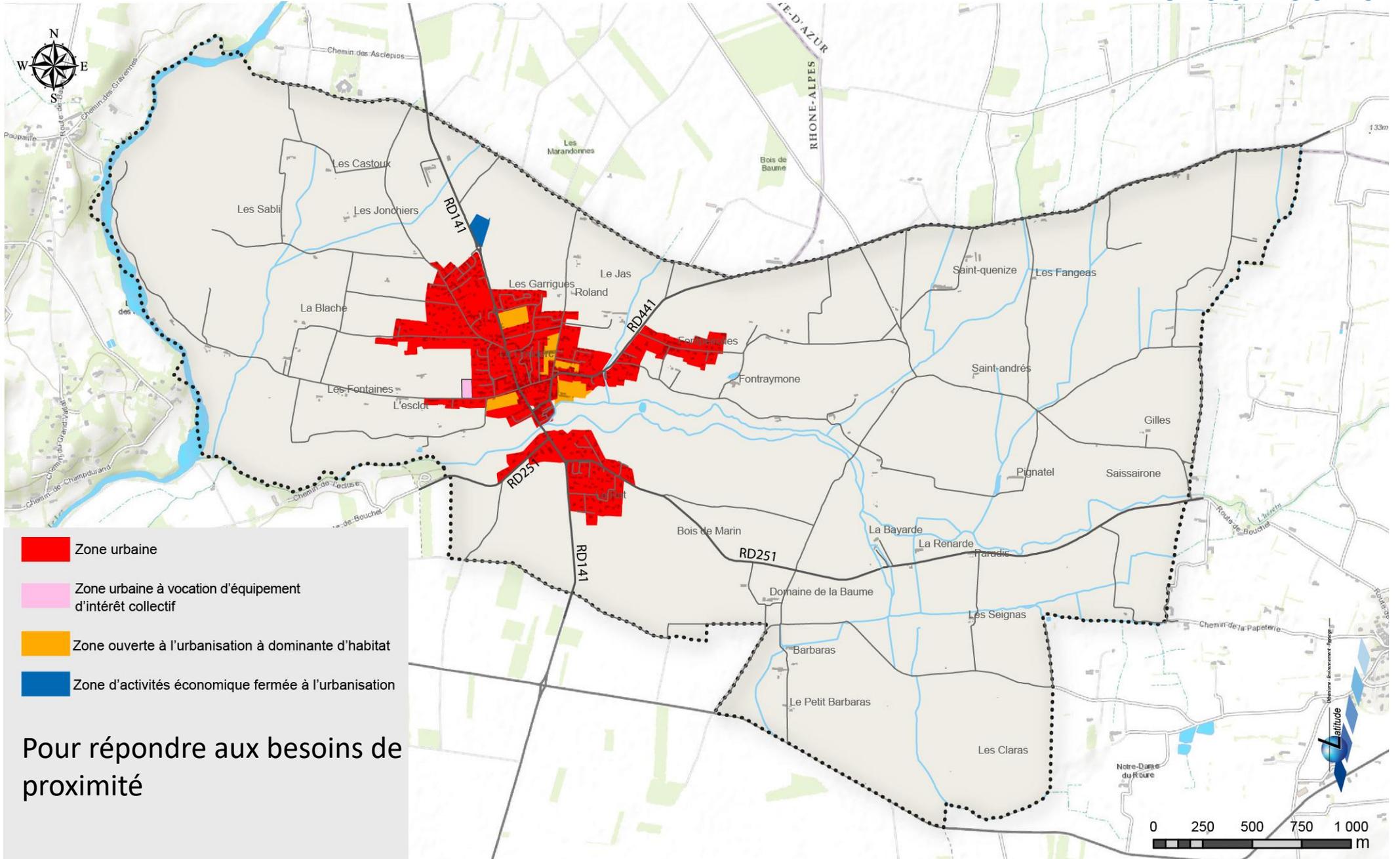


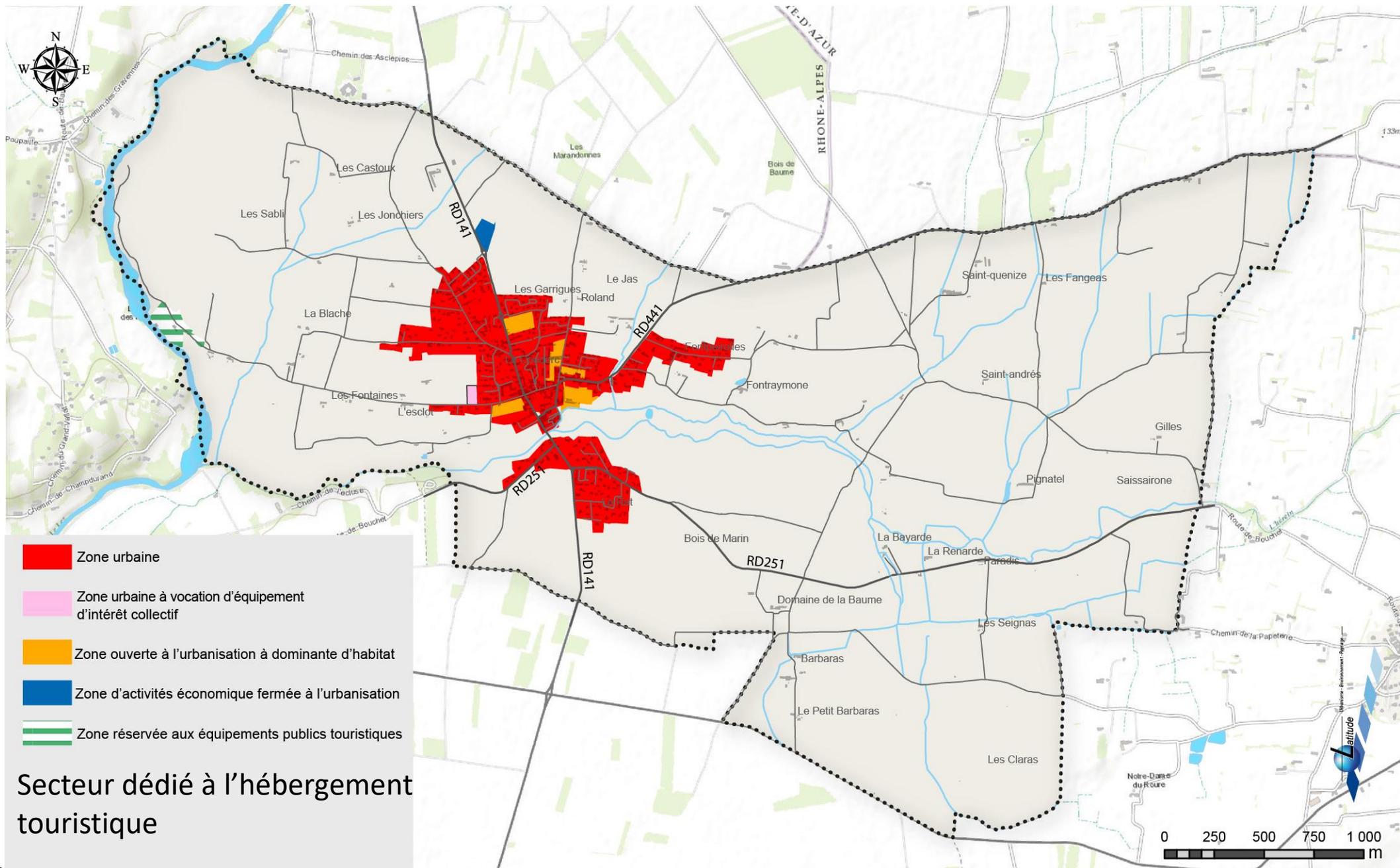
# Les zones U à dominante d'équipement





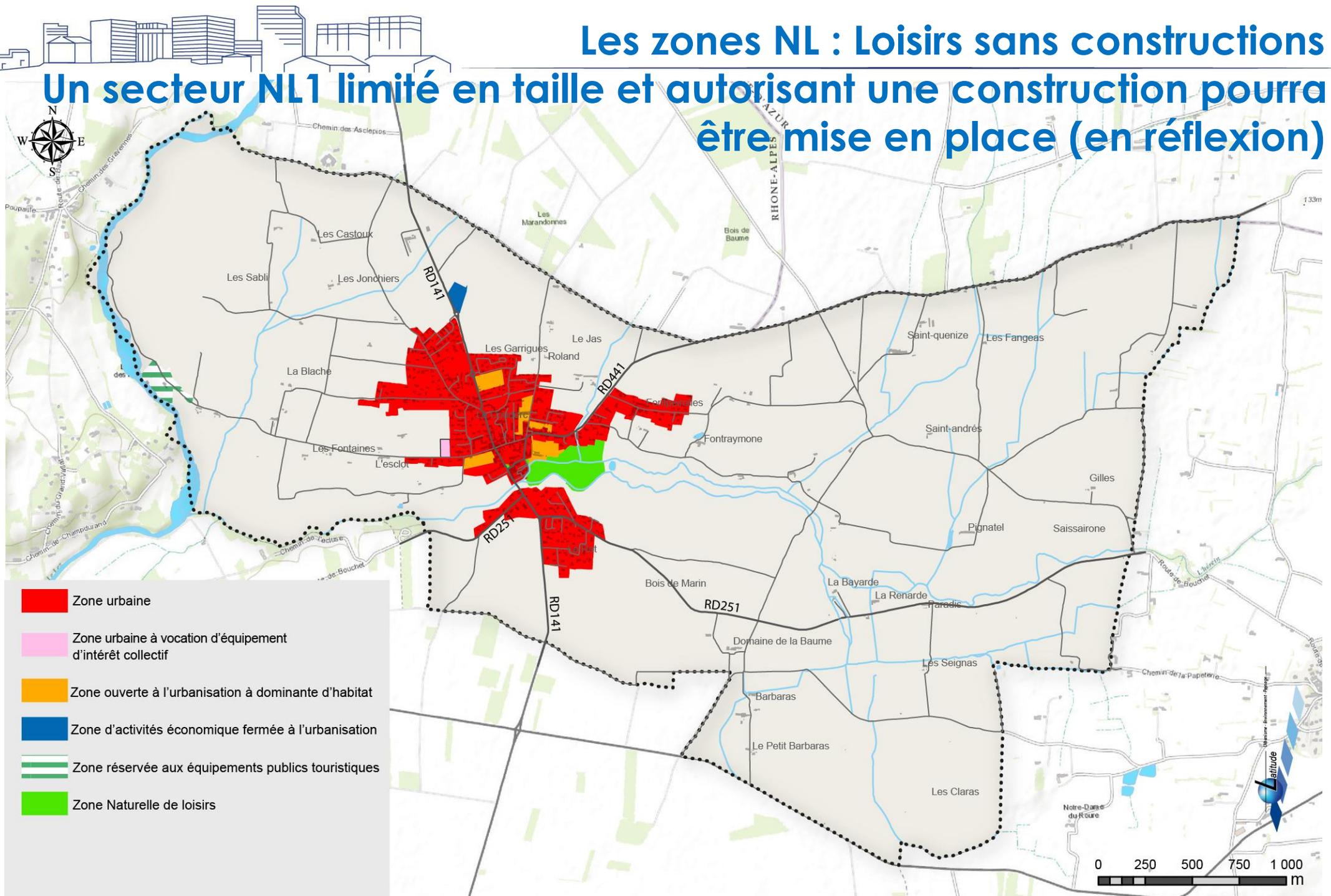
# Les zones AU à dominante économique : zone fermée à l'urbanisation



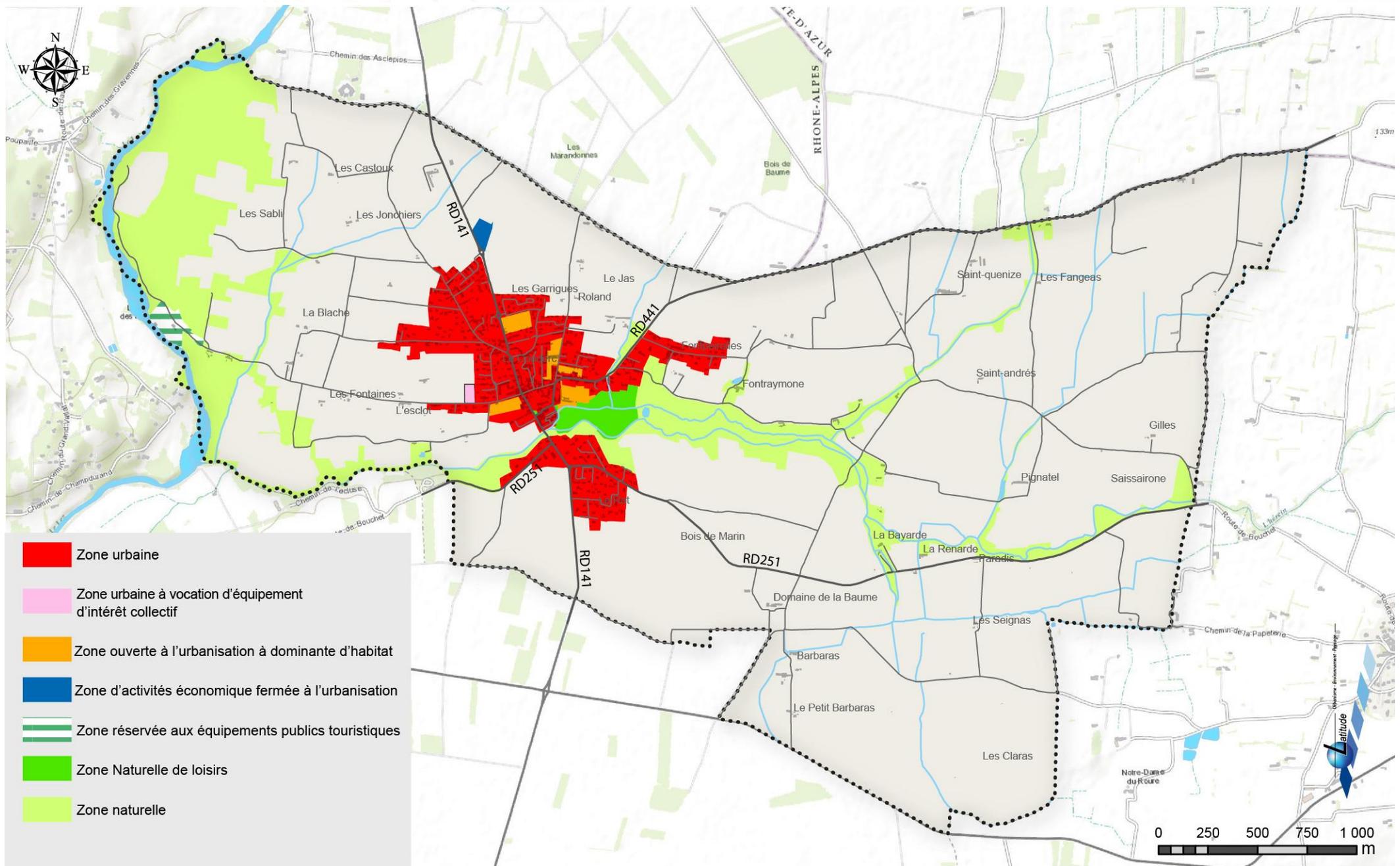


# Les zones NL : Loisirs sans constructions

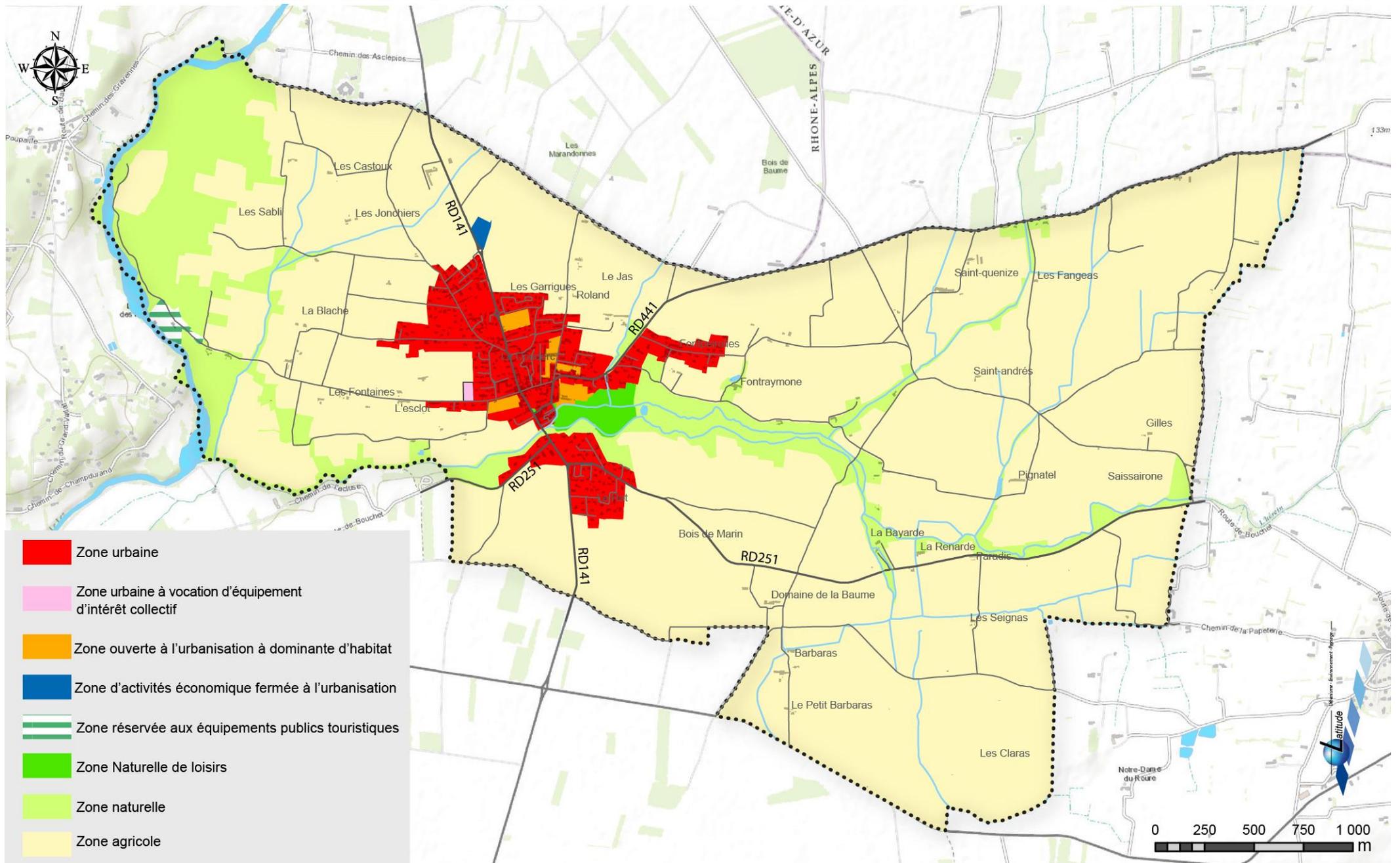
## Un secteur NL1 limité en taille et autorisant une construction pourra être mise en place (en réflexion)

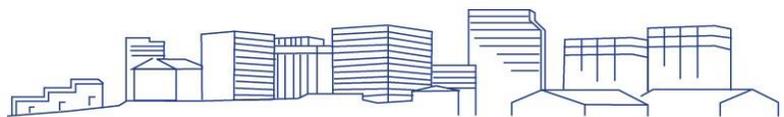


# Les zones N : les espaces naturels à protéger

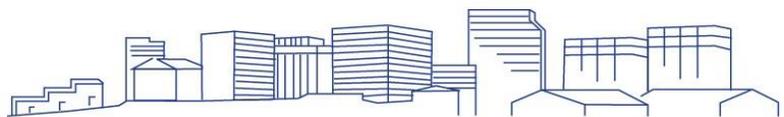


# Les zones A : les espaces économiques agricoles

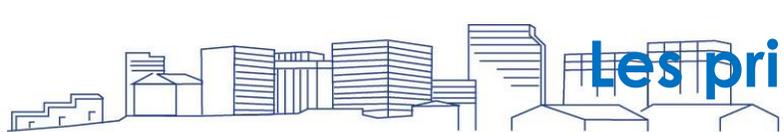




Zones	surface en ha
Total U	6,6
Total Nt	3
Total NL	6,7
Total Ne	0,7
Total N	147
Total A	960
Total 2AUi	0,9
Total 1AUa	4,9



## 2- La trame verte



**Sont identifiés en zone N :**

- les principaux corridors (chevelu hydrographique majeur, l'Hérein et le Lez),
- Et les réservoirs majeurs (espaces boisés des Esparants)

**La zone N ne permet pas de nouvelles constructions (uniquement la gestion des habitations existantes par extensions et annexes proches de l'habitation) => pas de développement autorisé => protection des fonctionnalités**

**Sont en zone A les espaces de perméabilité (grands espaces ouverts ne formant pas un corridor : les espaces viticoles)**

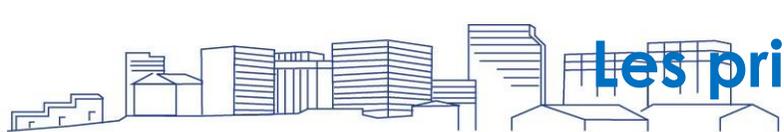
- La zone A ne permet pas de développement urbain => pas de mitage possible

**Sont identifiés au titre des éléments remarquables écologiques (L151-23 du CU) les éléments supports de la fonctionnalité écologique,**

- Les zones humides et les ripisylves

**Protection des boisements validée au regard de leur valeur :**

- écologique (L151-23 du CU) bois des Esparants,
- ou paysagère (L151-19 du CU) : bosquets dans l'espace viticole



## La préservation des éléments végétaux majeurs

### Identification des arbres et parcs remarquables au titre du L151-19

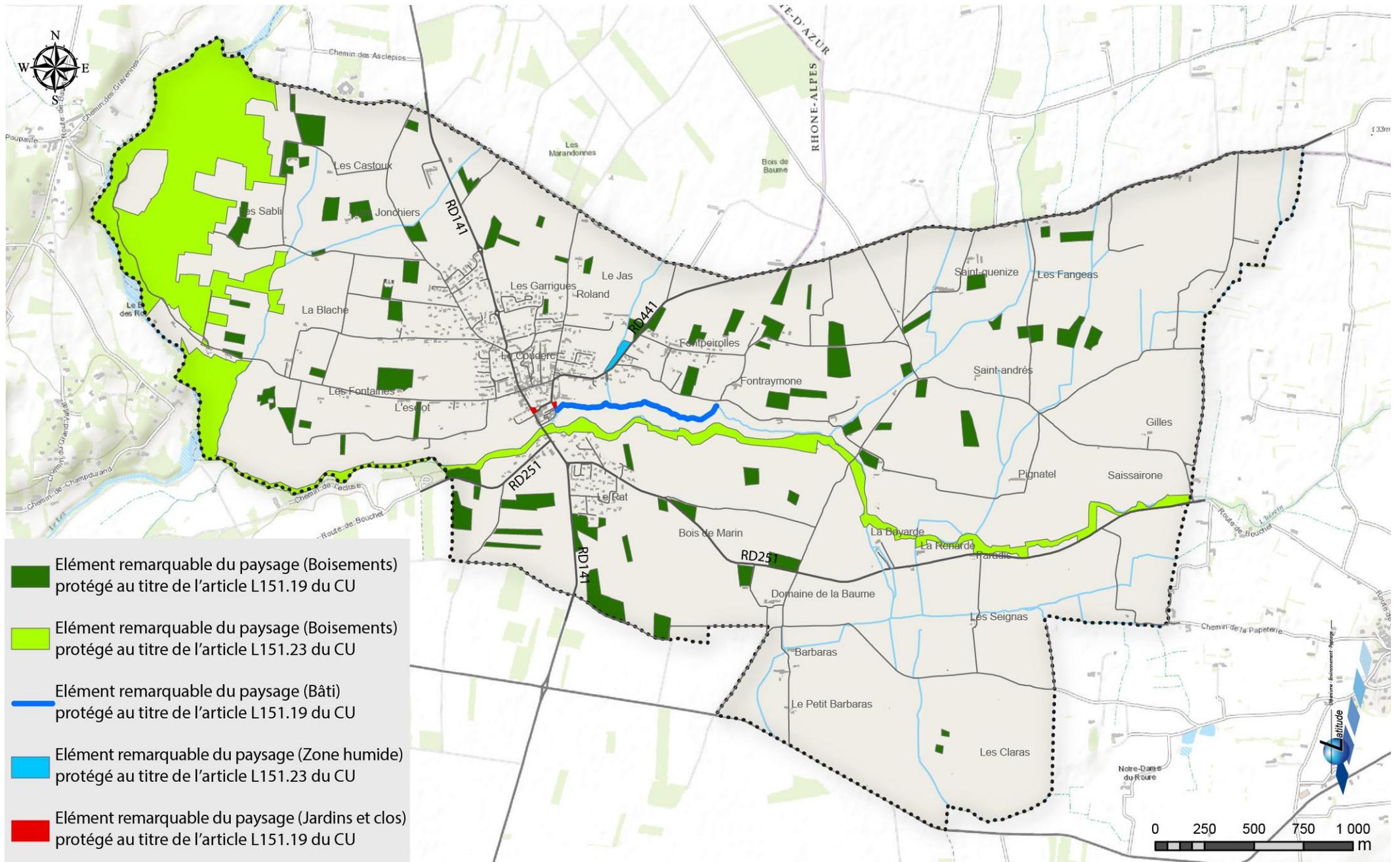
Cette identification implique les dispositions suivantes :

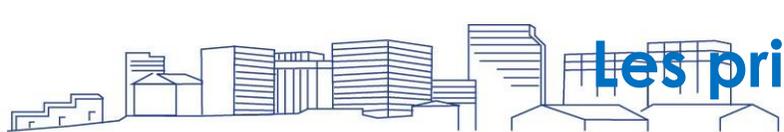
Pour éléments identifiés : les défrichements sont interdits.

### Identification des clos de l'espace urbain historique au titre de l'article L151-19 + zone NL permettant les aménagements de loisirs

Cette identification implique les dispositions suivantes :

Pour les clos identifiés : les défrichements sont interdits. Mais sont autorisés les implantations d'annexes aux habitations, et piscines, les annexes sont limitées à 10 m<sup>2</sup> au total des annexes sur le tènement considéré. Les murs d'enceinte ne doivent pas être détruits.





## Mise en place d'un coefficient de non imperméabilisation

### Dans les secteurs A et B

15% de la parcelle ne doit pas être imperméabilisé (en pleine terre végétalisée ou avec les équivalences définies ci-après)

### En secteur C

50% de la parcelle ne doit pas être imperméabilisé (en pleine terre végétalisée ou avec les équivalences définies ci-après)

### Equivalences

- Définition des surfaces de la pleine terre végétalisée : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100% de leur superficie
- La surface de la toiture végétalisée entre pour 50% de sa surface dans le pourcentage de pleine terre végétalisée exigé
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement entre pour 50 % dans le pourcentage exigé de pleine terre végétalisée
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) entrent pour 20% de leur surface dans le pourcentage de pleine terre végétalisée exigé,

## La qualité des espaces extérieurs

### La végétalisation des espaces de stationnement

- Imposer une densité d'arbres à planter par stationnement (1 arbre pour 5 places à partir de 6 places créées)



## La qualité des espaces extérieurs

### Les ouvrages de rétention

- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.



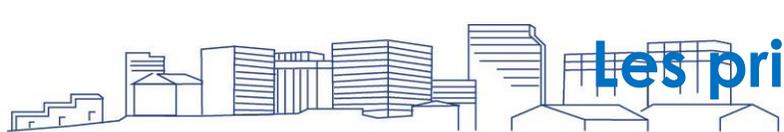
**Photo 6 :** *Noue végétalisée (plantée)*  
(Copyright : CETE de l'Est – A. Gerolin)



**Photo 11 :** *Jardin de pluie*  
(Copyright : CETE de l'Est – C. Mucig)



**Rennes Beauregard**



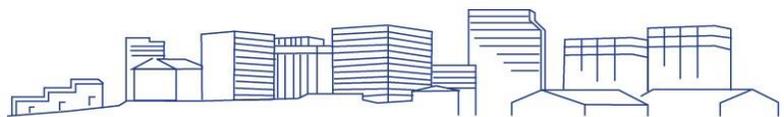
## La qualité des espaces extérieurs

### Les espaces communs des opérations d'aménagement à partir d'une taille significative d'opération

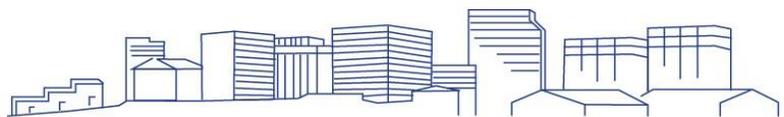
- Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé

### Les espaces des zones d'activités

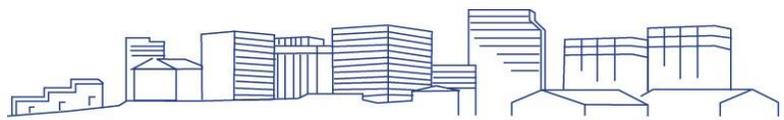
- La qualité de l'espace sur rue :  
Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 2 m. Les stockages et stationnements ne sont pas dans cette bande,
- Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées



# 3- Les orientations d'Aménagement et de Programmation



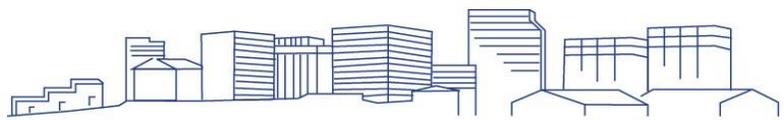
# Rappel du rôle de l'OAP



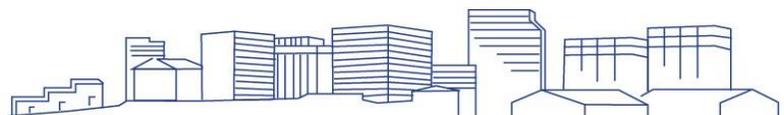
## Rappels

- Un «focus» traduisant le projet et les objectifs de la collectivité sur les secteurs stratégiques (localisation, enjeux de densification, de mixité, de connexions...) dont elle souhaite maîtriser l'aménagement (programmation, composition urbaine, échéancier d'urbanisation...)
- Une pièce opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité
- Un degré de précision laissé au choix de la commune : schéma d'organisation ou plan de composition
- Une obligation du code de l'urbanisme sur les secteurs à enjeux de développement

**Sur Bouchet le niveau proposé est celui du schéma d'organisation**

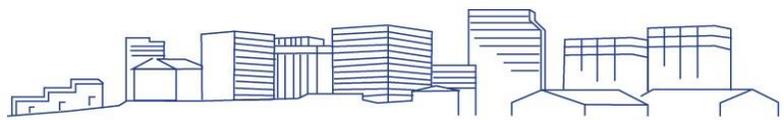


# Les orientations proposées



## Le site du Coudair autour de l'école

En attente de la finalisation de l'étude EPORA



## Les principes d'aménagement proposés

- Un maillage viaire central distribuant l'intégralité du site
- Deux typologies d'habitat : Habitat intermédiaire proche du centre et habitat individualisé regroupé au contact des secteurs pavillonnaires (transition urbaine et paysagère)
- Un mode doux doublant la voie et remaillant à terme avec les cheminements du bord de l'Hérein
- L'aménagement d'un espace collectif de quartier (jeux, jardins, parc...)
- L'intégration des arbres remarquables dans l'urbanisation comme facteur de qualité résidentielle

# Le site rue de la Chapelle :

## Secteur 2

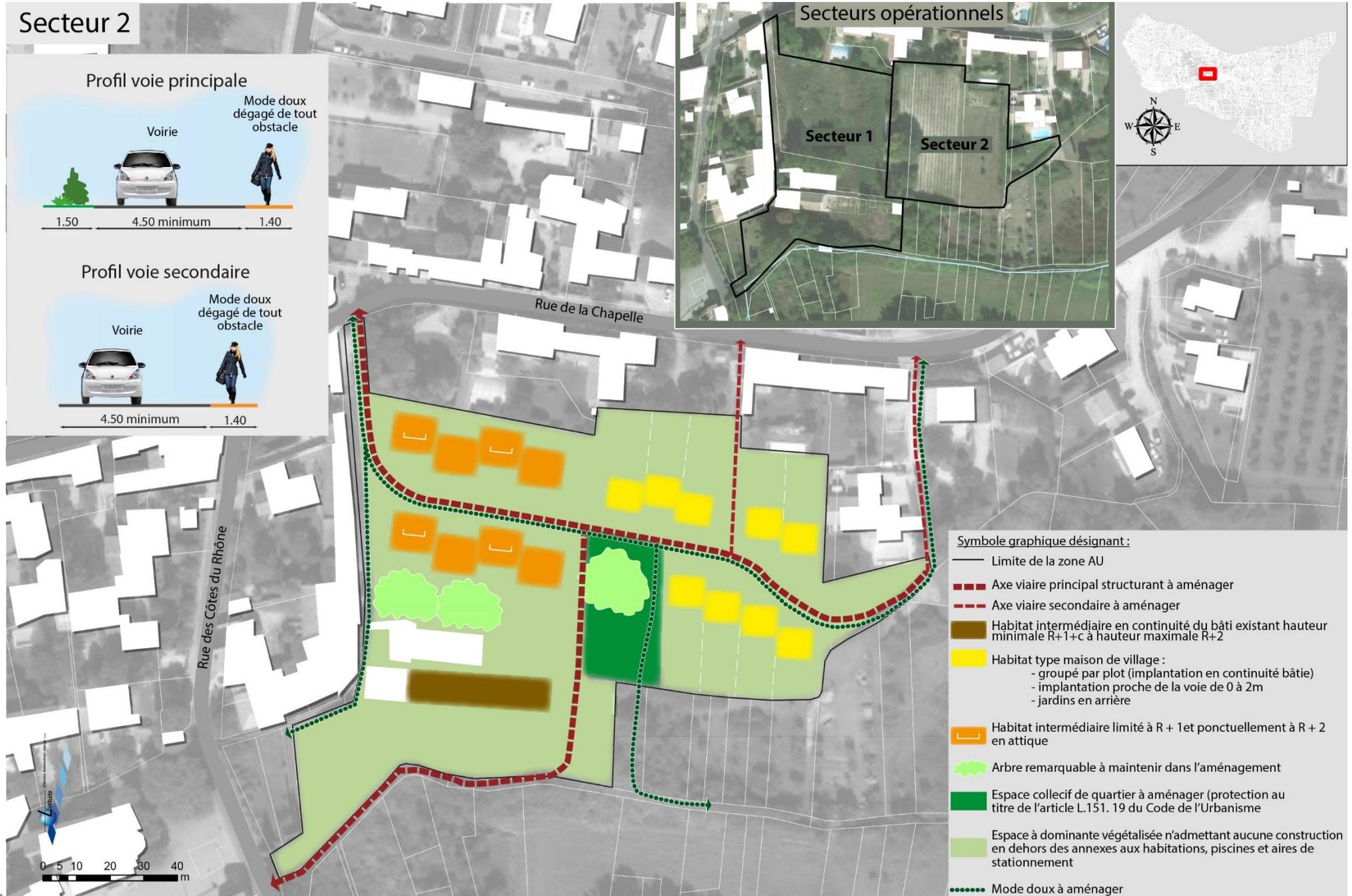
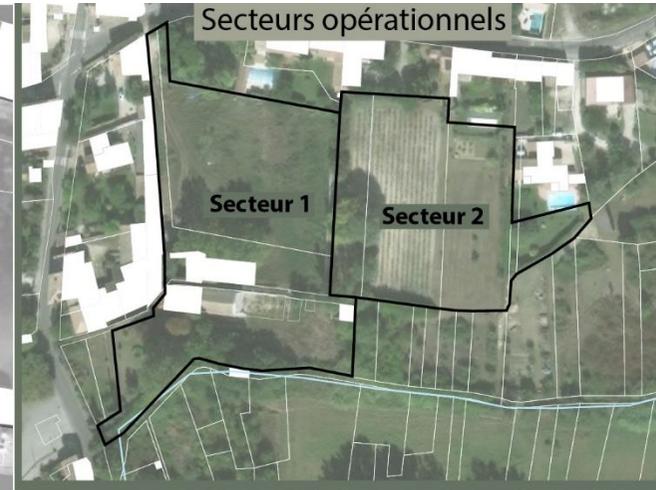
### Profil voie principale



### Profil voie secondaire



## Secteurs opérationnels



### Symbole graphique désignant :

- Limite de la zone AU
- Axe viaire principal structurant à aménager
- - - Axe viaire secondaire à aménager
- Habitat intermédiaire en continuité du bâti existant hauteur minimale R+1+c à hauteur maximale R+2
- Habitat type maison de village :
  - groupé par plot (implantation en continuité bâtie)
  - implantation proche de la voie de 0 à 2m
  - jardins en arrière
- Habitat intermédiaire limité à R + 1 et ponctuellement à R + 2 en attique
- Arbre remarquable à maintenir dans l'aménagement
- Espace collectif de quartier à aménager (protection au titre de l'article L.151. 19 du Code de l'Urbanisme)
- Espace à dominante végétalisée n'admettant aucune construction en dehors des annexes aux habitations, piscines et aires de stationnement
- Mode doux à aménager



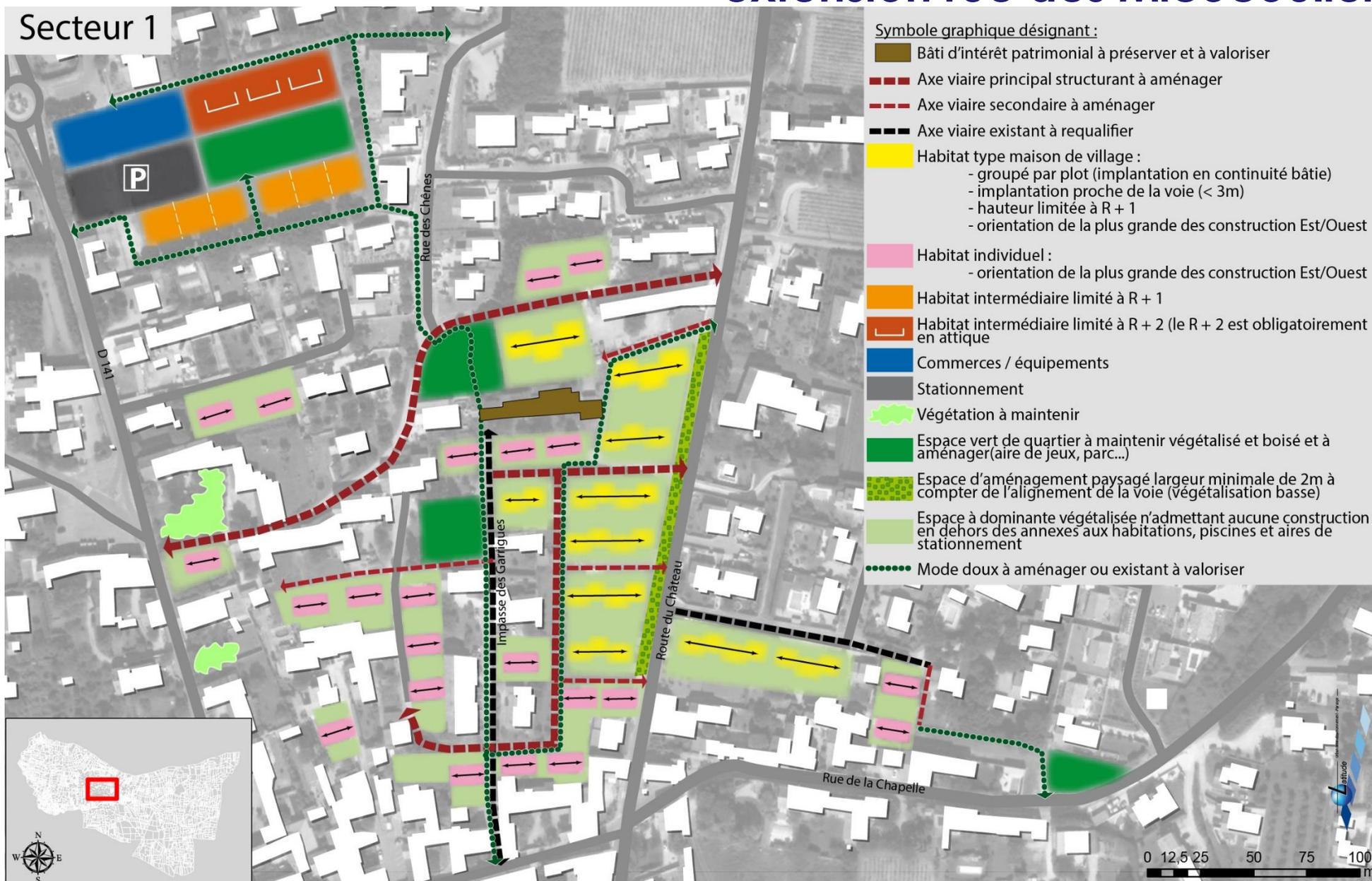


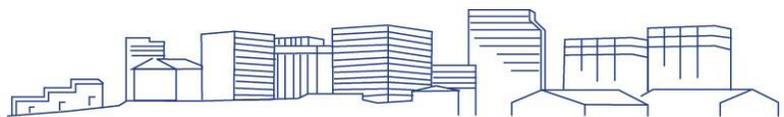
# Le site entre la rue du Dauphiné et la route du Château et son extension rue des Micocouliers :

## Les principes d'aménagement proposés

- Une perméabilité du site recherché par réaménagement des voies existantes et aménagement de nouvelles voies
- La valorisation des maillages modes doux existants et leur renforcement
- Le maintien d'espaces verts de quartier (aires de jeux, « mini parcs » de proximité etc.)
- Plusieurs secteurs :
  - Le stade : un développement mixte avec commerce, équipements, stationnements, habitat intermédiaire dense et individuel groupé
  - Les autres espaces : Habitat intermédiaire et habitat individualisé groupé et non groupé
- Et pour tous les secteurs une exposition majoritaire vers le Sud (une implantation Est/Ouest des constructions) : favoriser l'utilisation des EnR, le développement de l'habitat bioclimatique et respecter les formes urbaines traditionnelles

# Le site entre la rue du Dauphiné et la route du Château et son extension rue des Micocouliers :

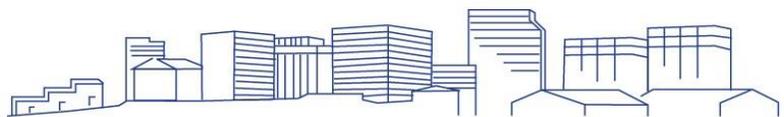




# Quelques illustrations sur les types d'habitat

## « Maisons de village » ou groupées par plot

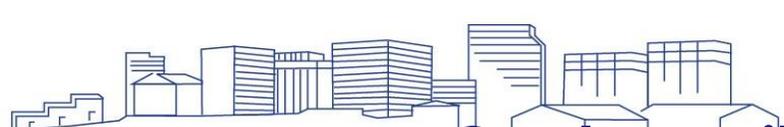




# Quelques illustrations sur les types d'habitat

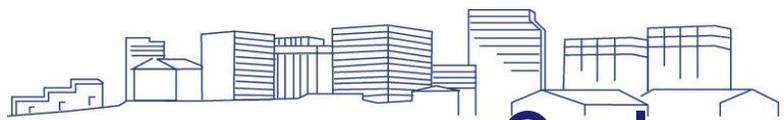
## Habitat intermédiaire





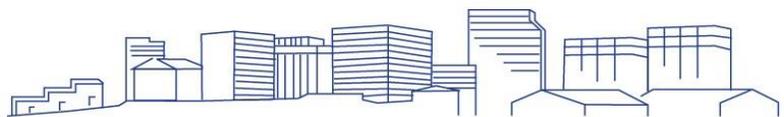
# Quelques illustrations sur les aménagements des abords





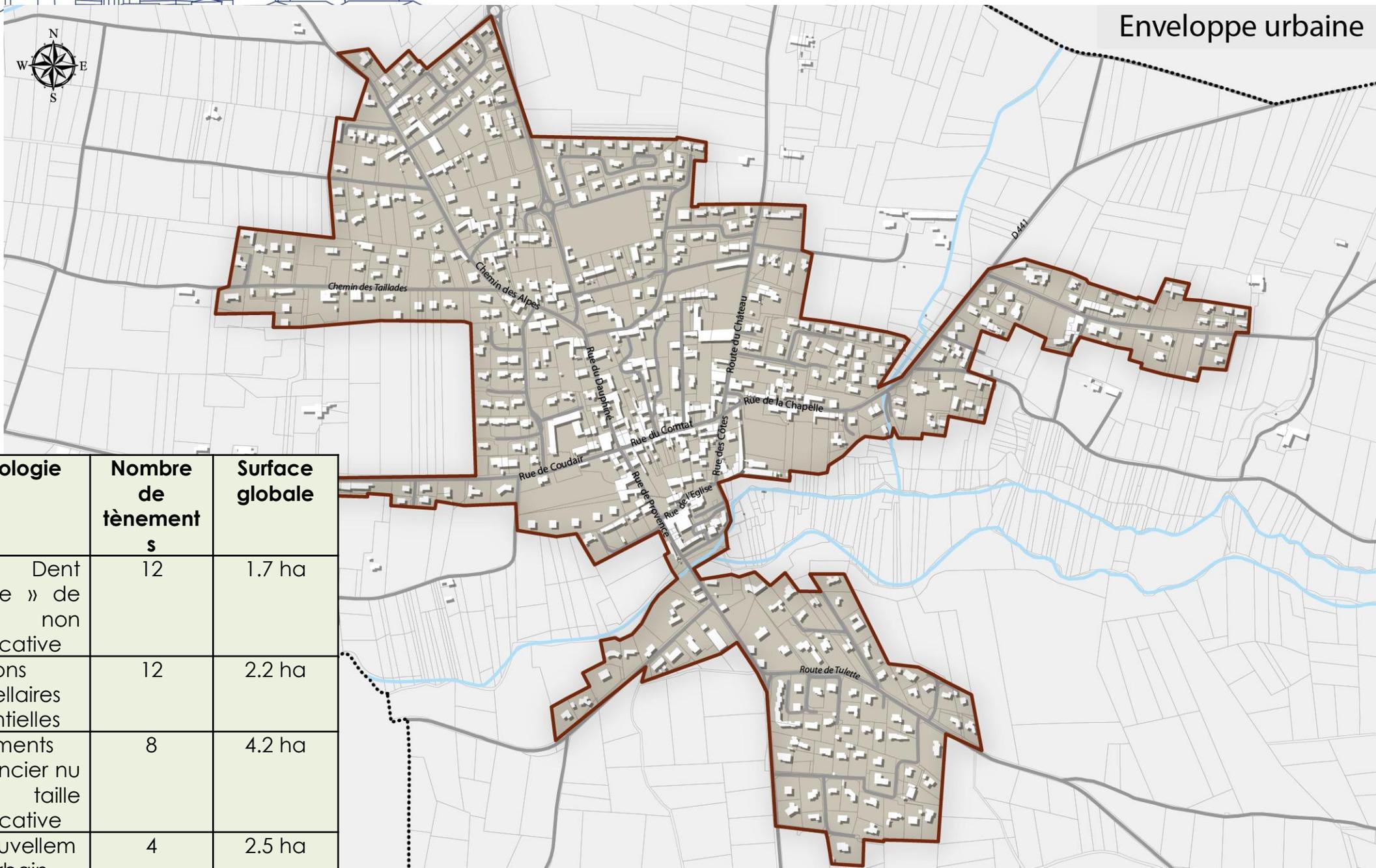
# Quelques illustrations sur les aménagements des voies





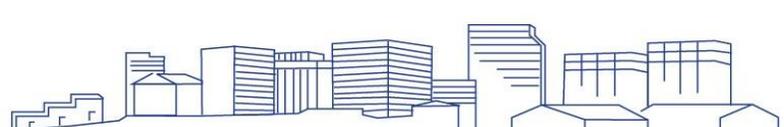
## 4- Les capacités du PLU

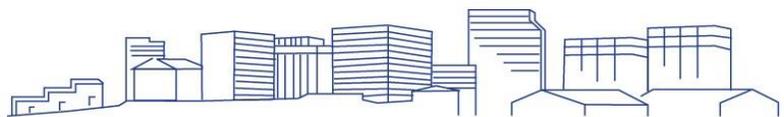
# Rappel des potentiels de l'enveloppe urbaine issus du diagnostic



Enveloppe urbaine

Typologie	Nombre de tènements	Surface globale
« Dent creuse » de taille non significative	12	1.7 ha
Divisions parcellaires potentielles	12	2.2 ha
Tènements en foncier nu de taille significative	8	4.2 ha
Renouvellement urbain	4	2.5 ha
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>10.6 ha</b>

- 
- **Le Coudair** : 10 logements ? forme et programme encore non définis en cours d'étude par EPORA
  - **Le stade** :
    - équipements, espaces public (parking public et parc public)
    - Environ 20 logements
  - **La Chapelle** :
    - Espace vert de quartier
    - 30 à 40 logements
  - **Secteur Dauphiné , Château Micocouliers**:
    - Environ 30 logements
  - **Secteurs résiduels dans l'espace pavillonnaire de l'enveloppe bâtie existante**
    - Habitat individuel : 20 à 30 logements
- 
- Soit au total sans prise en compte de la rétention foncière une capacité théorique pour environ 100 à 120 logements
  - Rappel des orientations du PADD : nécessité d'un foncier opérationnel pour une centaine de logements nécessaires à la croissance attendue sur la commune



# Merci de votre attention

**Latitude urbanisme environnement paysage – Le Fiatet – 69210 Sain Bel**

**Tel : 04 74 01 21 46**

**Laurence FOREL : [lf@latitude-uep.com](mailto:lf@latitude-uep.com)**