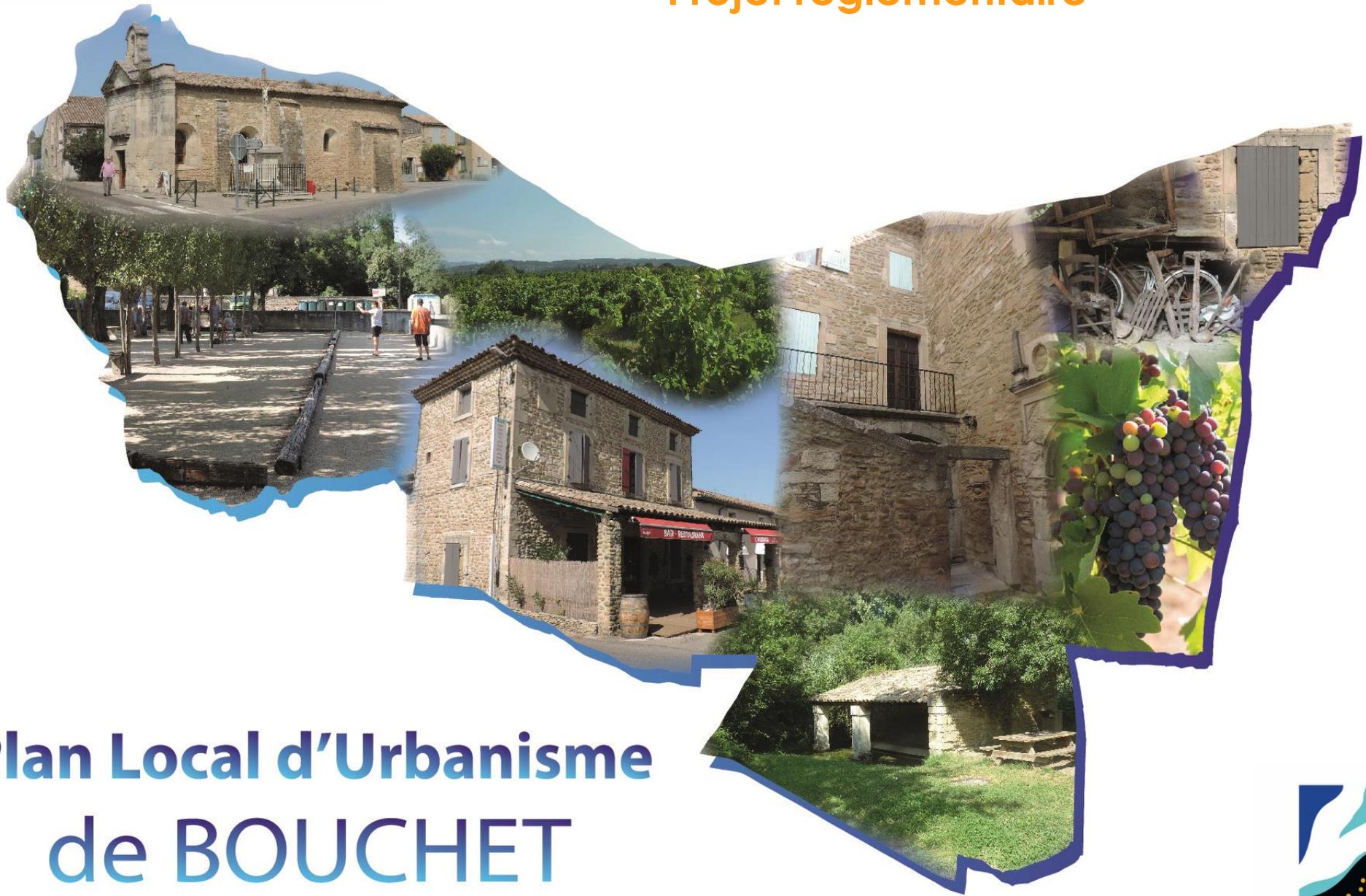


Réunion publique - 22-06-2022
Projet réglementaire



Plan Local d'Urbanisme
de BOUCHET

ORDRE DU JOUR

- **Première partie** : rappel du processus
- **Deuxième partie** : rappel rapide 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
 - 5- Le calendrier de finalisation



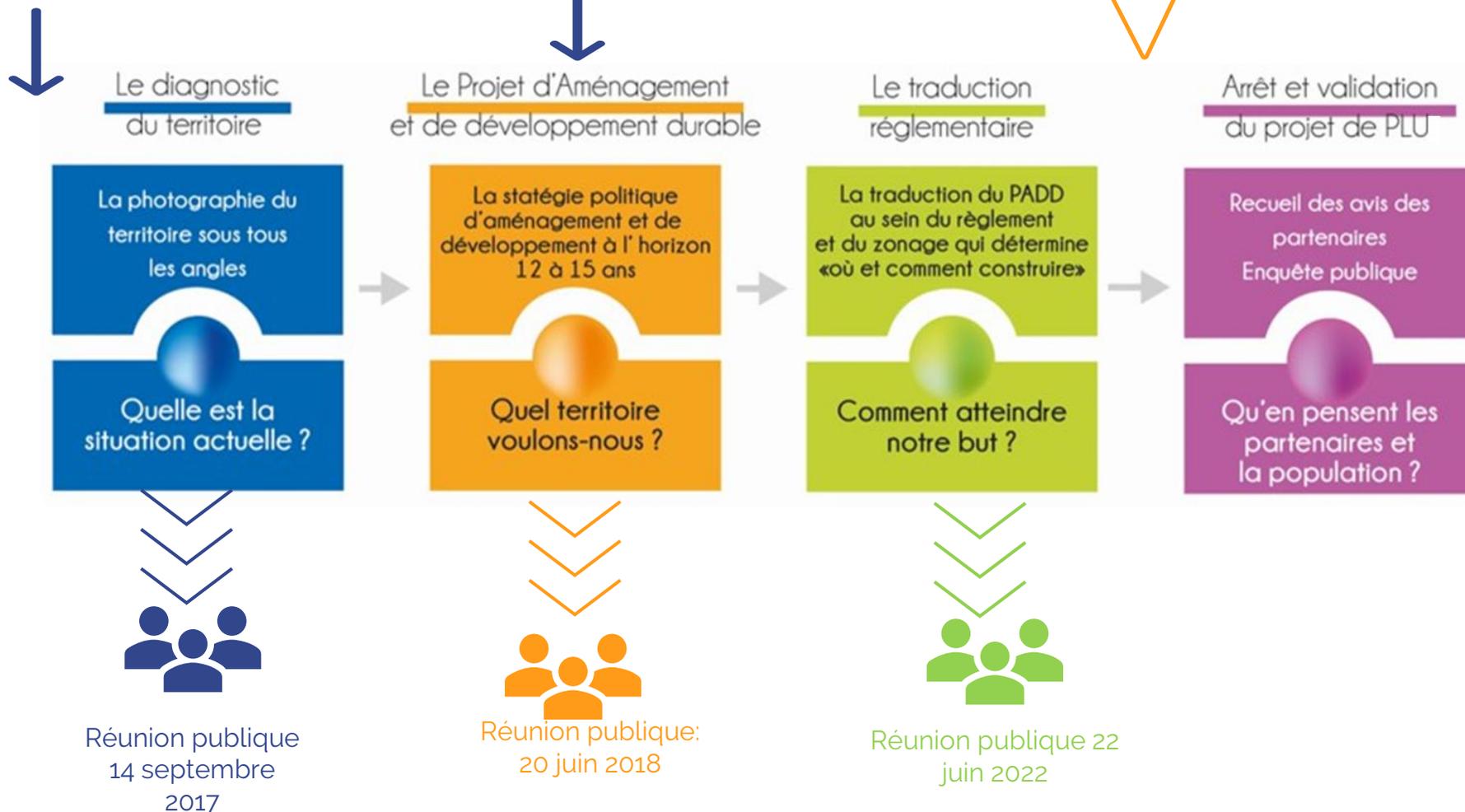


RAPPEL DU PROCESSUS

QUELLE EST L'ÉTAPE EN COURS ?

Prescription le 30 novembre 2015

Débat 2018





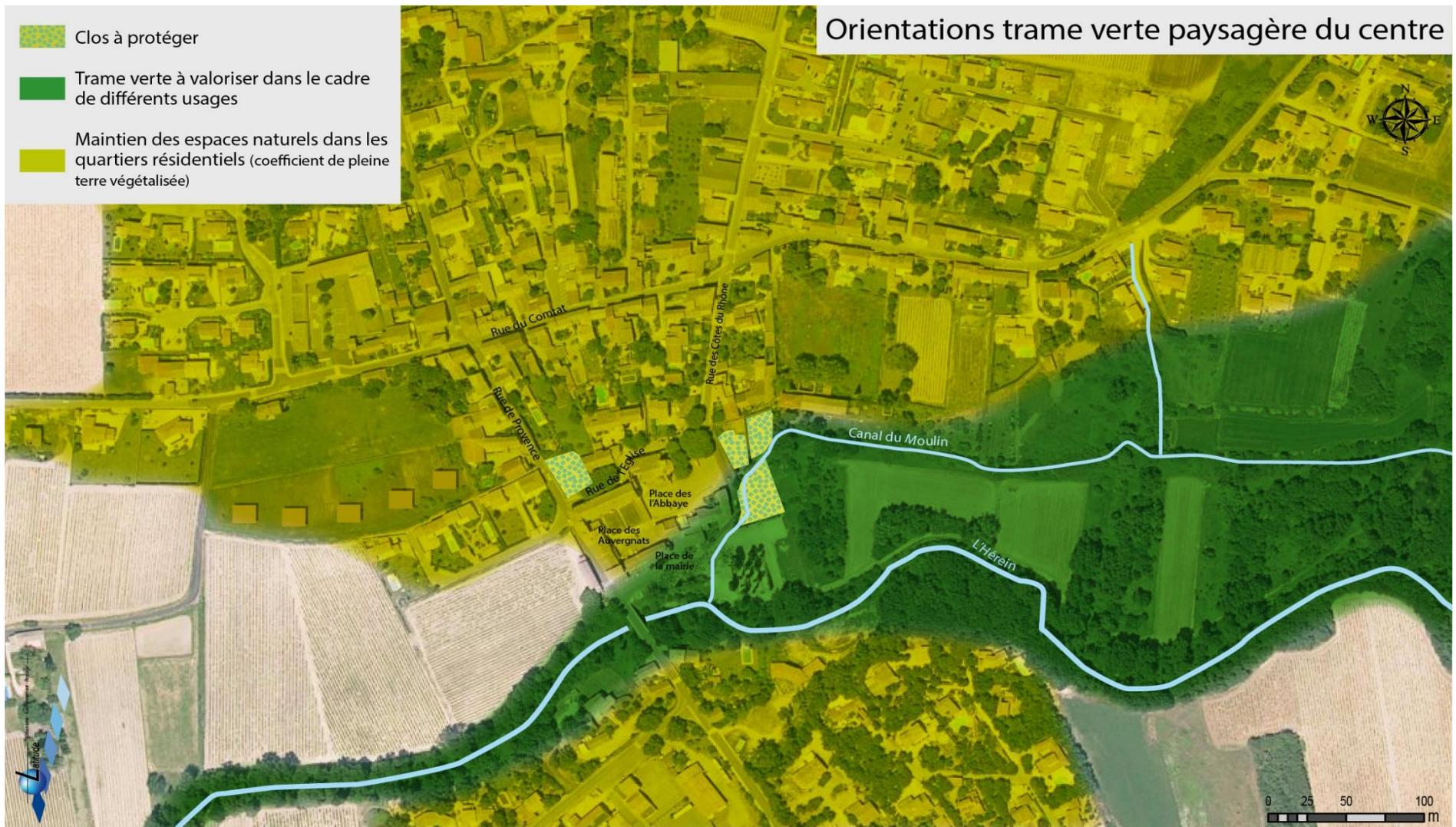
RAPPEL RAPIDE DU PADD

6 ORIENTATIONS PRINCIPALES DE DÉVELOPPEMENT

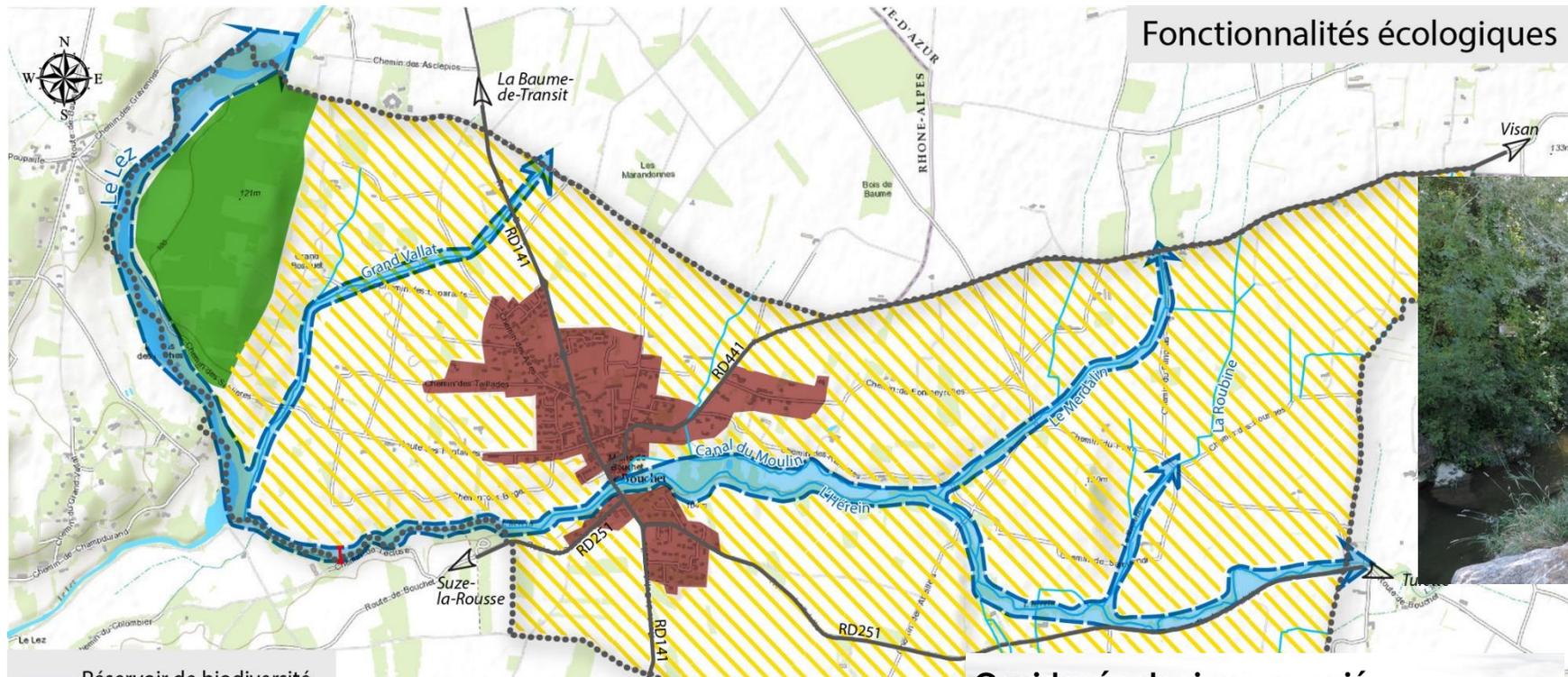
Les orientations débattues

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



CONFORTER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES NATURELLES, PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES



Fonctionnalités écologiques



Corridor écologique associé à l'Hérein

-  Réservoir de biodiversité associé au milieu forestier
-  Corridor associé au cours d'eau et zones humides
-  Zone de contrainte au déplacement des espèces
-  Zone de perméabilité liée au milieu agricole
-  Seuil



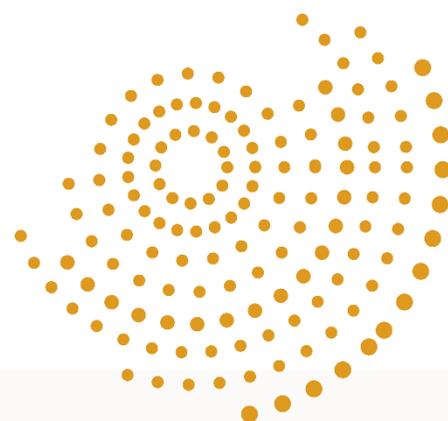
Corridor écologique associé au Lez

Corridor écologique associé au Grand Vallat





LE PROJET RÉGLEMENTAIRE DU PLU



Les zones du PLU

LES ZONES DU PLU

ZONES U (URBAINES)

RÉSEAUX ET
INFRASTRUCTURES
SUFFISANTS AU
DROIT DE LA
PARCELLE DE LA
CONSTRUCTION
POUR LE
DÉVELOPPEMENT

ZONES AU (A URBANISER)

OUVERTES SI LES
RÉSEAUX SONT
SUFFISANTS AU
DROIT DE LA ZONE
AU

(Constructibles
immédiatement)

OU FERMÉES SI LES
RÉSEAUX SONT
INSUFFISANTS AU
DROIT DE LA ZONE
AU

(Non présentes)

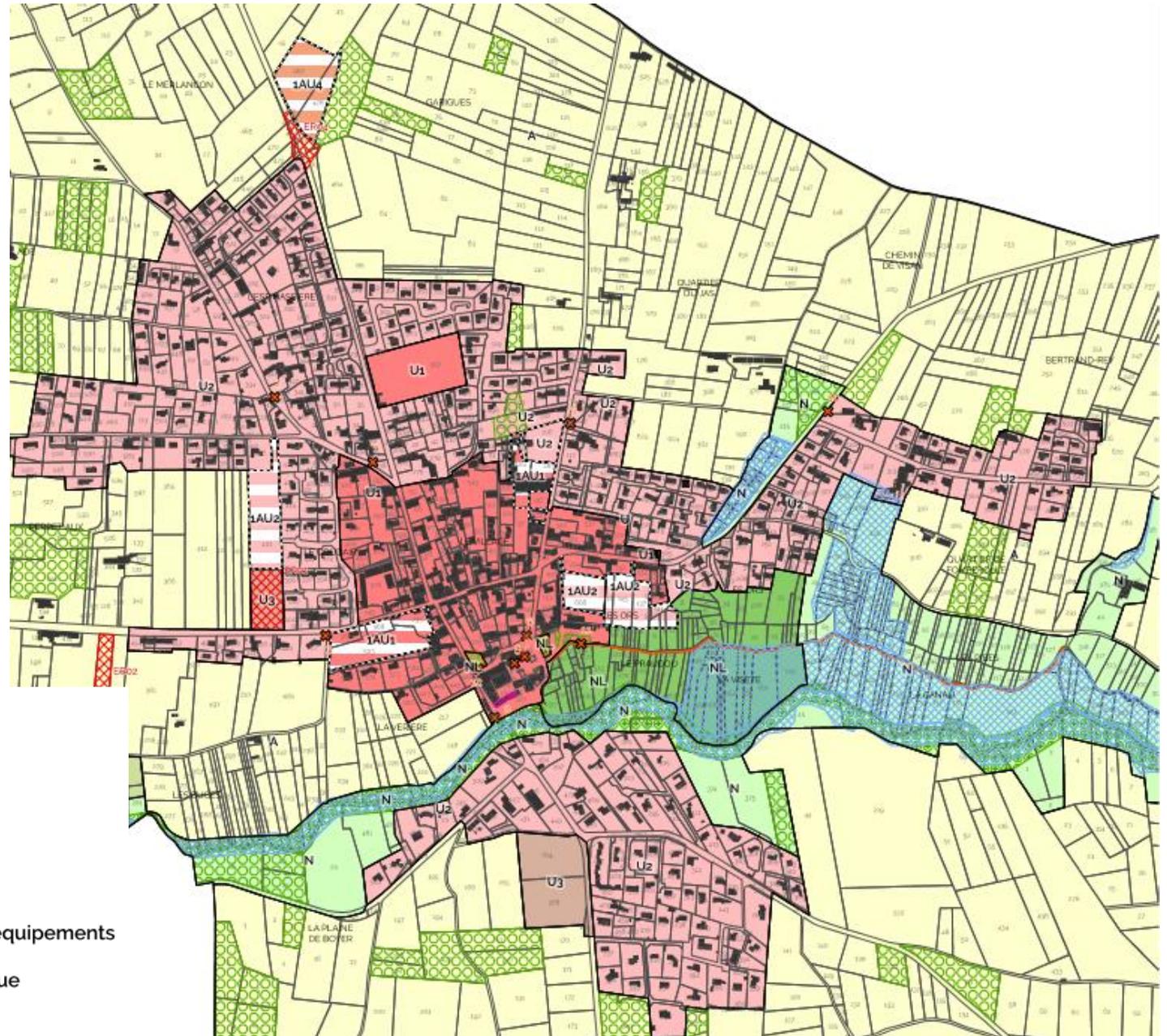
ZONES A (AGRICOLES)

CONSTRUCTIBLES
POUR LES
BESOINS
ÉCONOMIQUES DE
L'EXPLOITATION

ZONES N (NATURELLES)

SECTEURS DE
PROTECTION DES
PAYSAGES ET DES
MILIEUX
NATURELS OU
PRÉSENCE DE
RISQUES

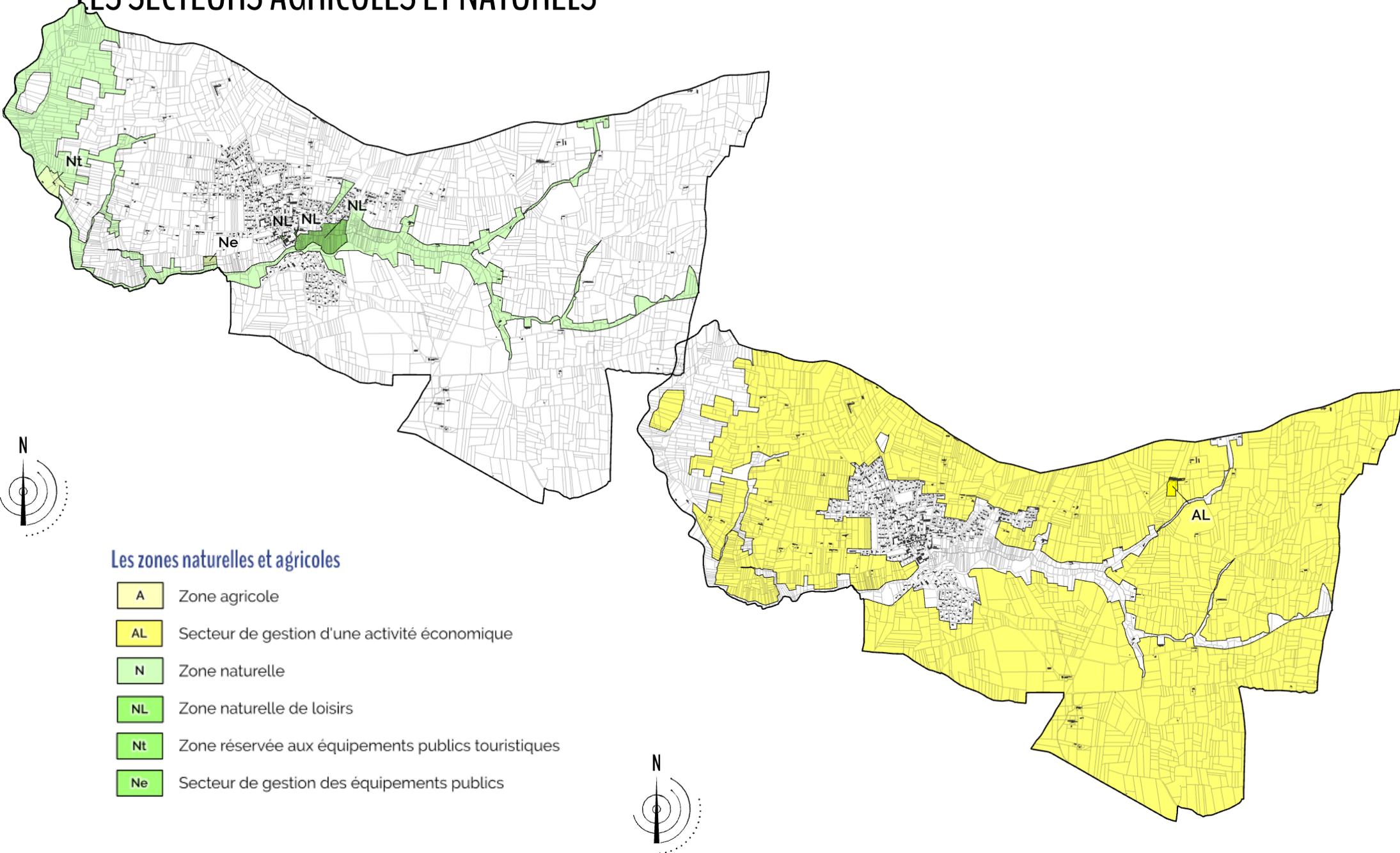
LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT : ZONES U ET AU



Zone urbaine
Zone ouverte à
l'urbanisation

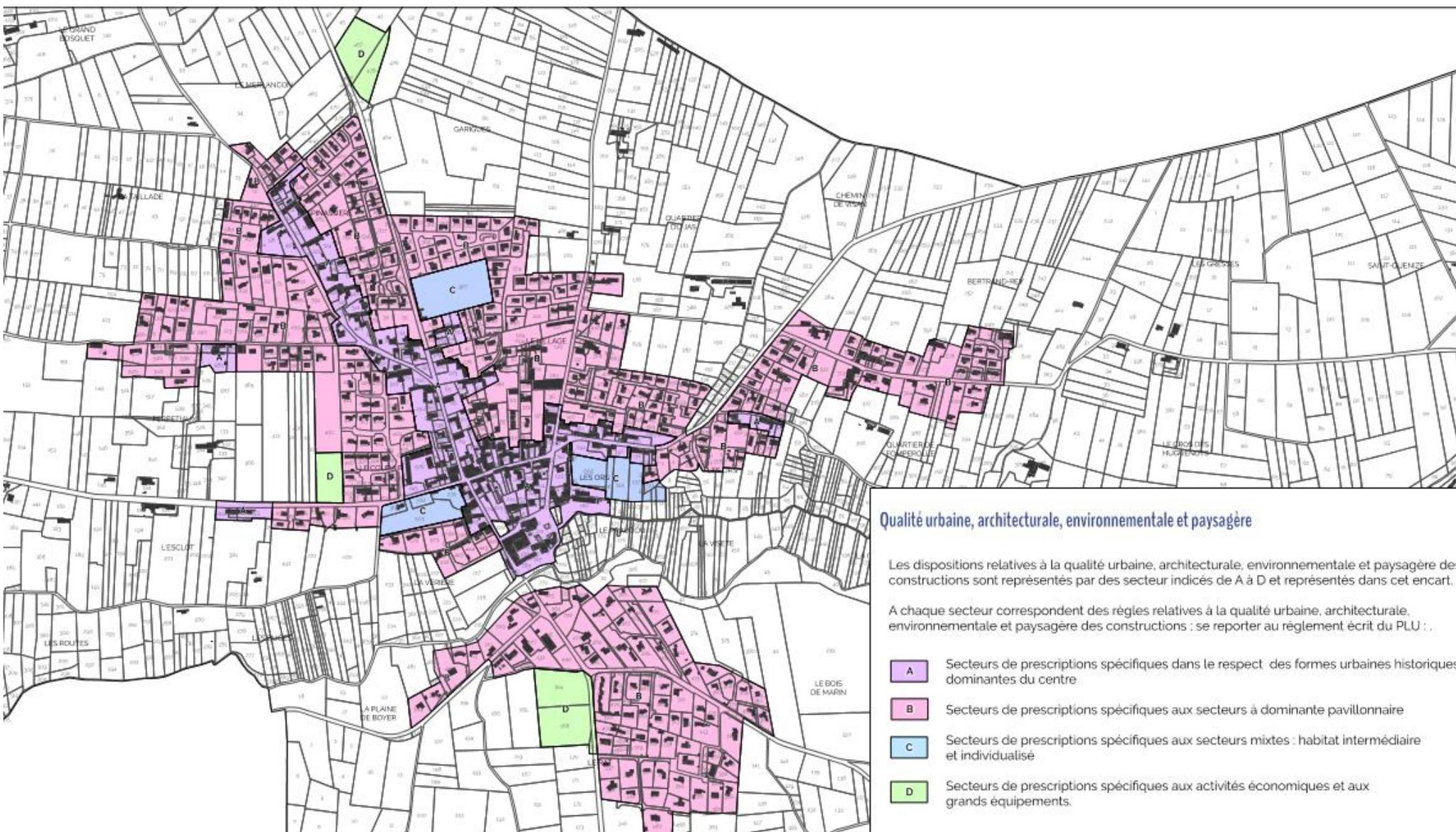
- | | | |
|---|---|--|
|  |  | Secteurs multifonctionnels |
|  |  | Secteurs à dominante résidentielle |
|  | | Secteurs dédiés principalement aux équipements |
|  | | Secteurs dédiés à l'accueil économique |

LES SECTEURS AGRICOLES ET NATURELS



LES RÈGLES DE CONSTRUCTION DES ZONES U ET AU

Plusieurs secteurs selon les formes urbaines



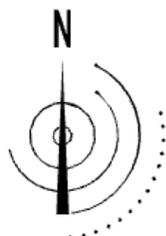
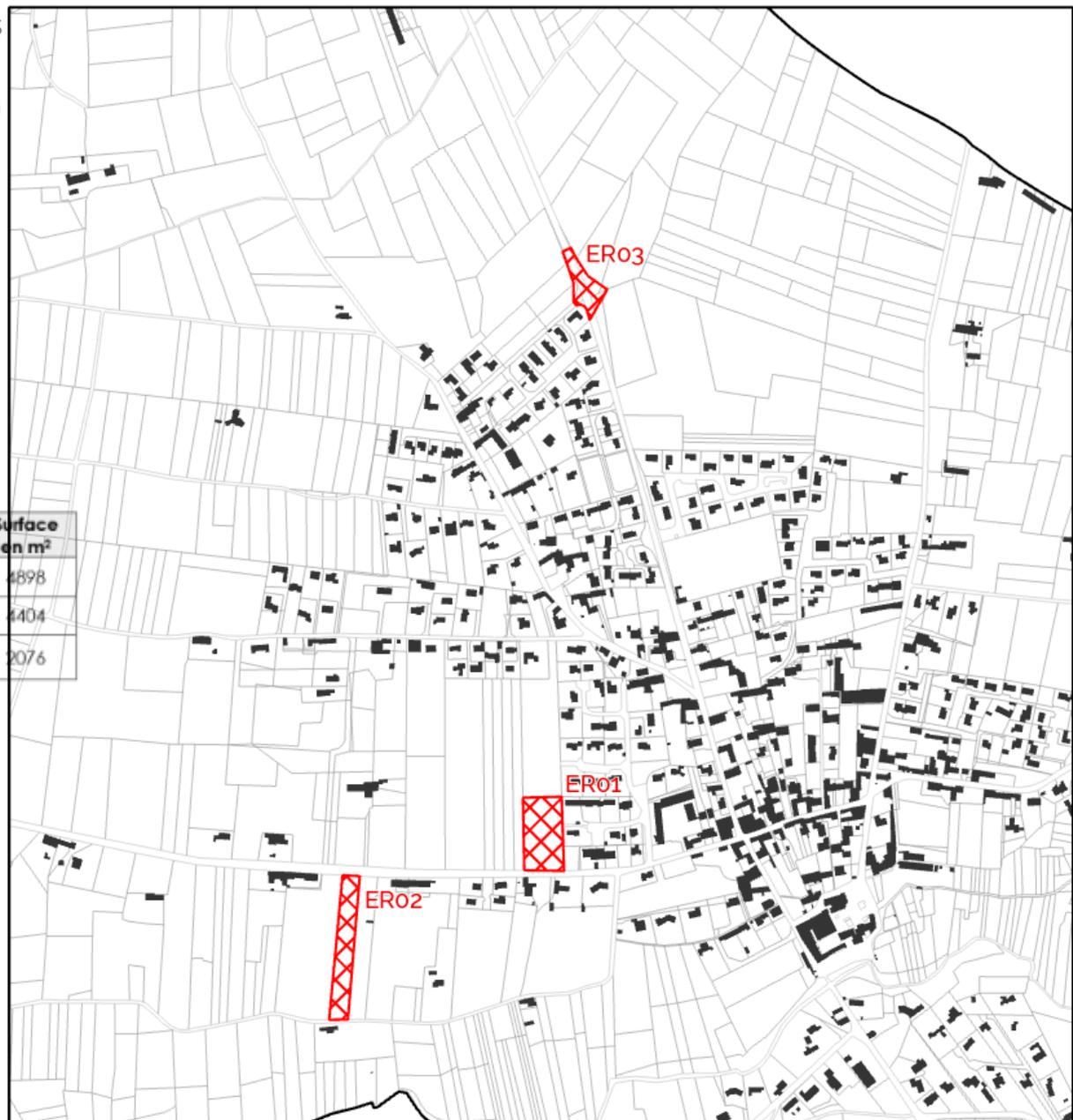
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

En vue de réaliser des équipements et aménagements



TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	N° des parcelles	Surface en m ²
ER01	Création d'une aire de jeux	Commune	AD 401	4898
ER02	Extension du cimetière	Commune	AD 202	4404
ER03	Aménagement de l'entrée du village	Commune	AE 463, 466, 468, 469, 471, 473, 475, 477, 504	2076



LE PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER

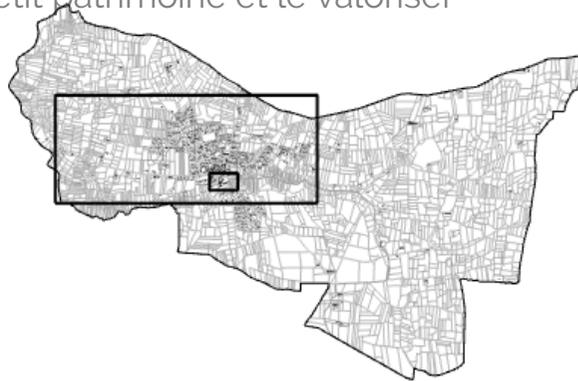
Maintenir un petit patrimoine et le valoriser

- **Le patrimoine lié à l'eau ; canal, roue à aube, lavoirs et fontaines**
- **Les deux clos en vis-à-vis de l'Abbaye marqués par leurs jardins ceinturés de murs traditionnels qui viennent souligner les perceptions sur l'abbaye et font partie des éléments qualitatifs des abords de l'Abbaye à sauvegarder.**
- **Quelques éléments bâtis traditionnels (maison et jardins à St Quenize, croix, oratoires).**

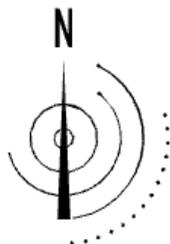


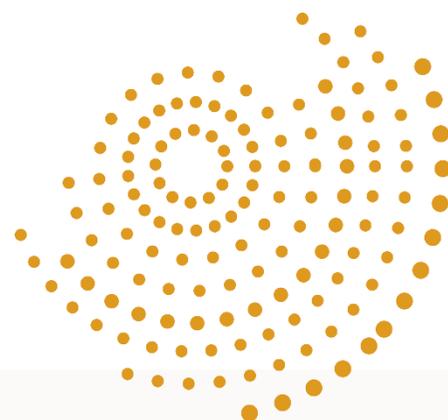
LE PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER

Maintenir un petit patrimoine et le valoriser



-  Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Jardins et clos protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme





La trame verte et bleue

LA TRAME VERTE ET BLEUE

Dans l'espace non bâti et dans l'espace bâti

Dans les espaces bâtis

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 m² au total des annexes sur le tènement considéré. Les murs d'enceinte ne doivent pas être détruits.

Dans les espaces non bâtis

Sont identifiés en zone N :

- les principaux corridors (chevelu hydrographique majeur, l'Hérein et le Lez),
- 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 identifiés en zone A :

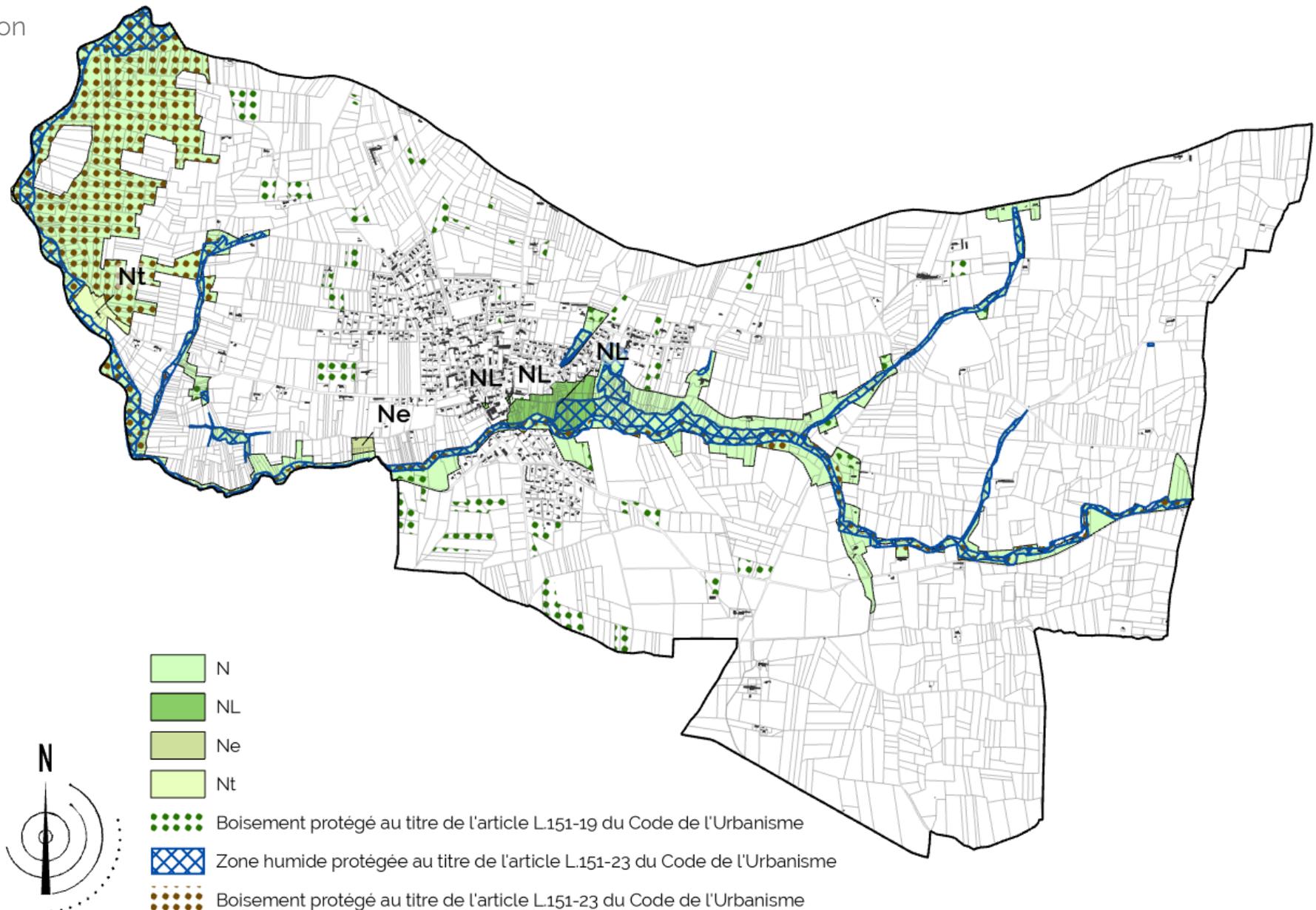
- les principaux espaces de perméabilité

Sont identifiés au titre des éléments remarquables écologiques ou paysagers (L151-23 et 19 du CU) les éléments supports de la fonctionnalité écologique,

- Les zones humides et les ripisylves
- Le bois des Esparants,
- Les bosquets dans l'espace viticole

LA TRAME VERTE ET BLEUE

Localisation



LA PRISE EN COMPTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA MAÎTRISE DE L'IMPERMÉABILISATION

Une taux de végétalisation de pleine terre dans les secteurs de développement

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-contre)

La végétalisation des espaces de stationnement

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

il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales

Équivalences

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 terre végétalisée exigé,



LA PRISE EN COMPTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA MAÎTRISE DE L'IMPERMÉABILISATION

Une taux de végétalisation de pleine terre dans les secteurs de développement

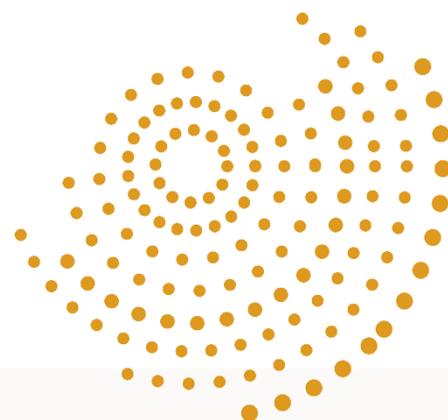
Les ouvrages de rétention

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.

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 orientations
d'aménagement et de
programmation (OAP)**

QUE SONT LES OAP ?

Orientations d'aménagement et de programmation

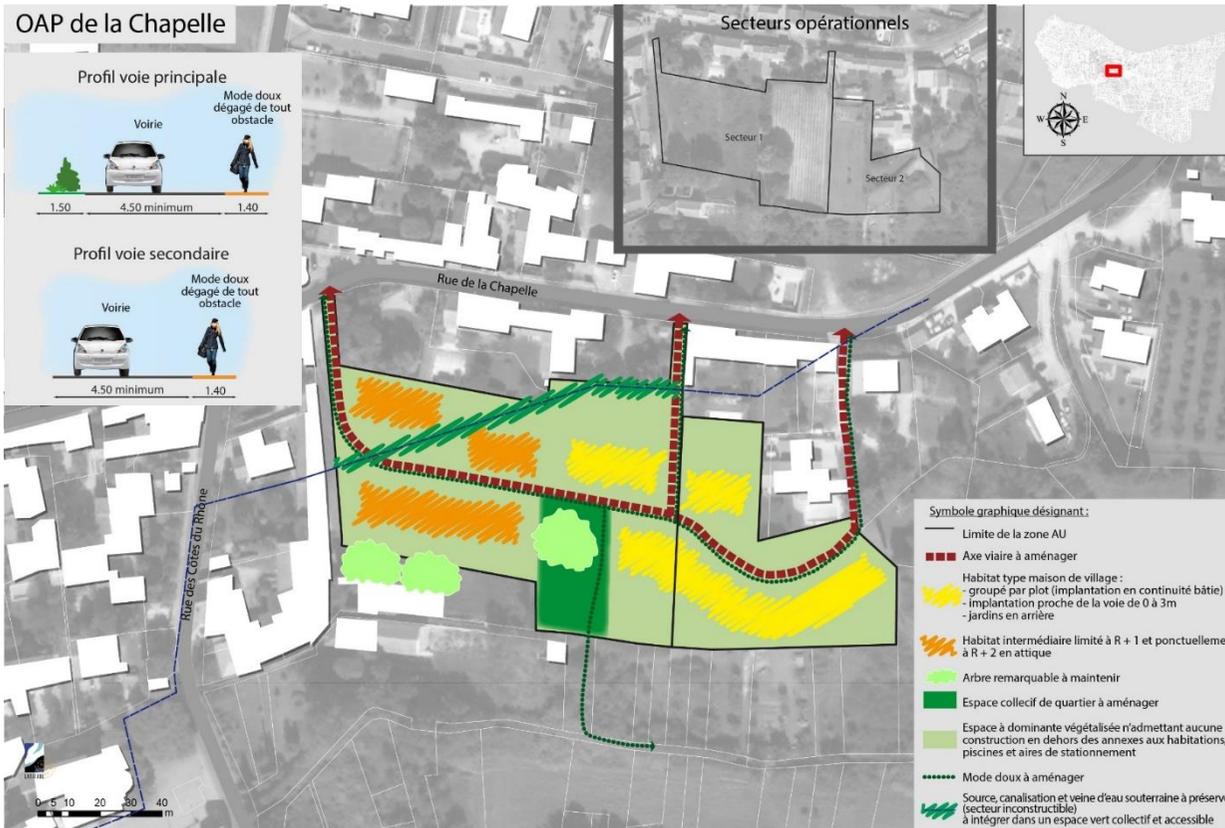
- **Un outil d'encadrement des secteurs de développement : obligatoire pour toutes les zones à urbaniser**
- **Un rôle qualitatif : définir un programme de construction et d'aménagement, orienter la qualité des espaces (espaces verts, traitement paysager...), organiser les maillages viaires et les modes actifs...**

Elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs dans un rapport de compatibilité



SECTEUR LA CHAPPELLE

Orientations d'aménagement et de programmation



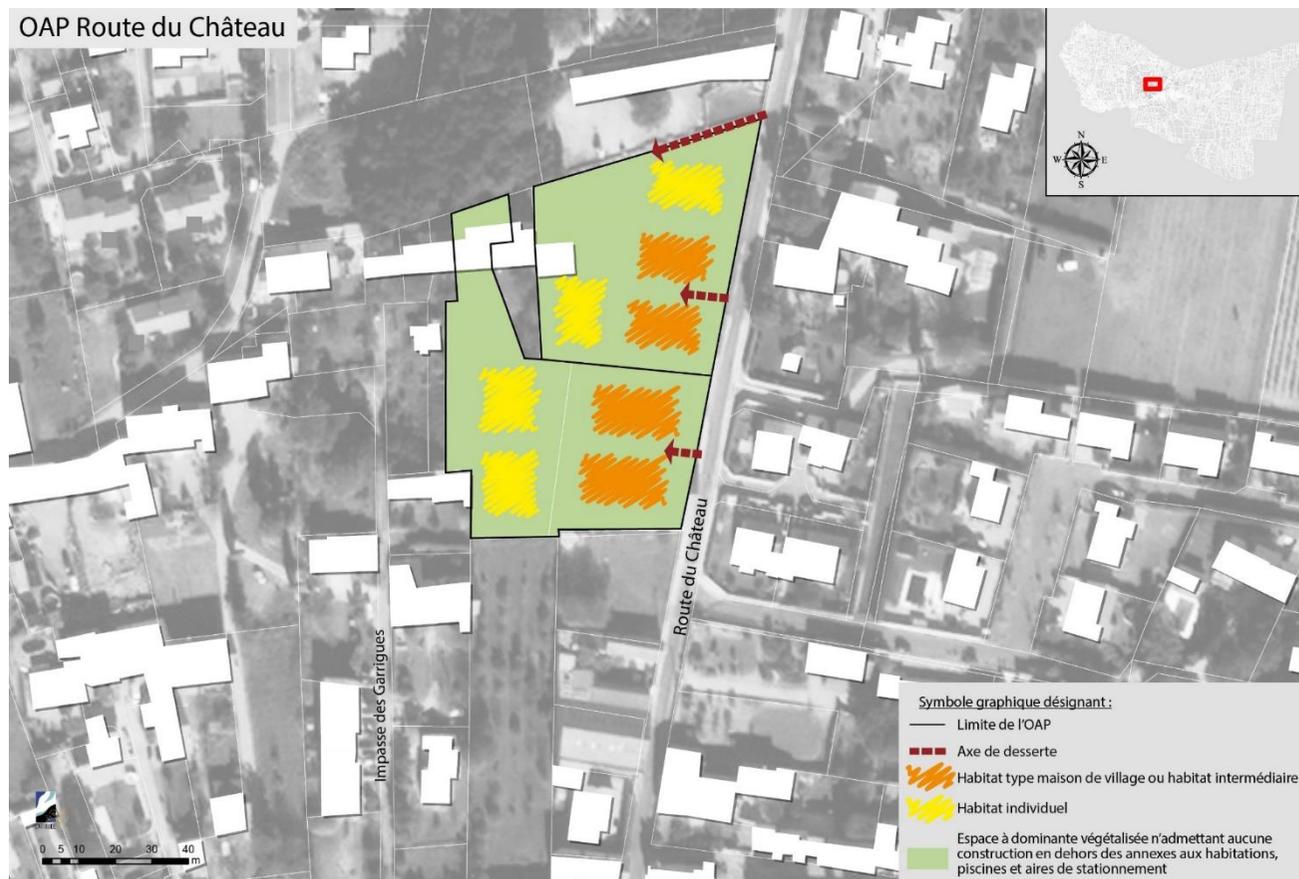
Enjeux :

- conforter l'accueil résidentiel et éventuellement de développer une mixité fonctionnelle avec des équipements et services

Secteur	Surface en ha	Estimation du nombre de logements potentiels
La chapelle	1,1	28

SECTEUR DU CHÂTEAU

Orientations d'aménagement et de programmation



Enjeux :

- Organiser le fonctionnement urbain de ces secteurs en majorité non bâtis le long de la rue du Château et d'encadrer le renouvellement urbain éventuel de la partie bâtie. ,,
- conforter et diversifier l'offre résidentielle

Secteur	Surface en ha	Estimation du nombre de logements potentiels
Le château	0.7	12

SECTEUR DU COUDAIR

Orientations d'aménagement et de programmation



Enjeux :

- Organiser un espace de transition fonctionnelle entre l'école/le centre et les espaces résidentiels par le développement d'un équipement, de renforcer les capacités de stationnements. ,,
- Conforter et diversifier l'offre résidentielle

Secteur	Surface en ha	Estimation du nombre de logements potentiels
Le Coudair (partie habitat)	0.6	12

SECTEUR DES TAILLADES

Orientations d'aménagement et de programmation



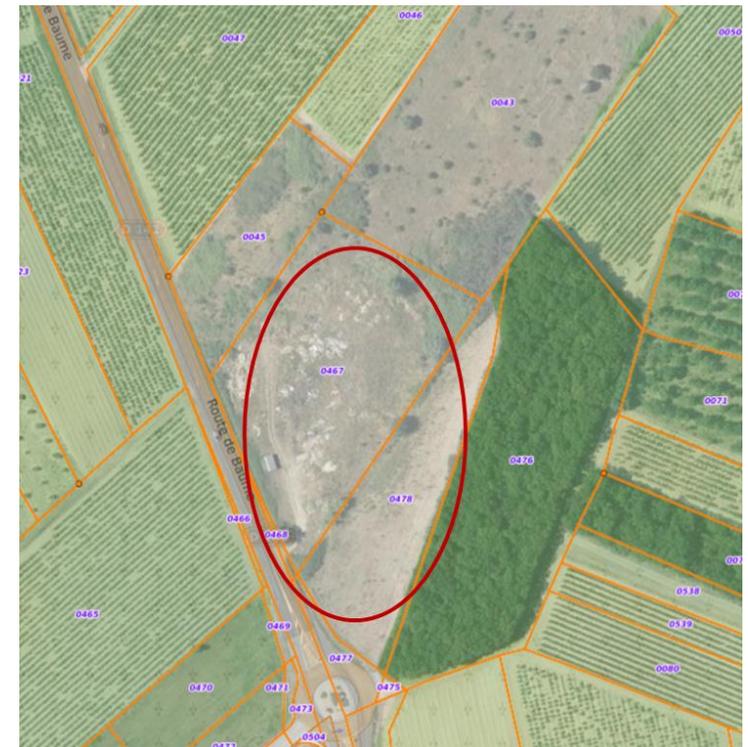
Enjeux :

- Organiser le fonctionnement urbain de ces secteurs en majorité non bâtis le long de la rue du Château et d'encadrer le renouvellement urbain éventuel de la partie bâtie. ..
- conforter et diversifier l'offre résidentielle

Secteur	Surface en ha	Estimation du nombre de logements potentiels
Les Taillasses	0.75	12

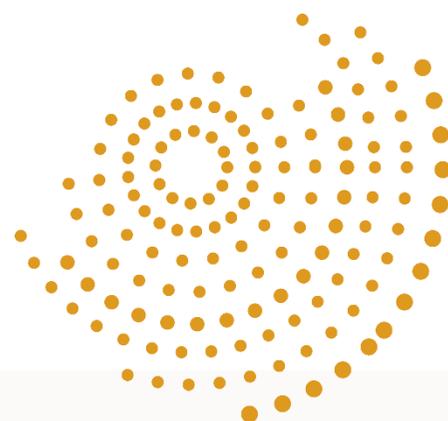
SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ROUTE DE BAUME

Orientations d'aménagement et de programmation



Enjeux :

- Développer une offre foncière nécessaire aux activités de proximité



Les capacités du PLU

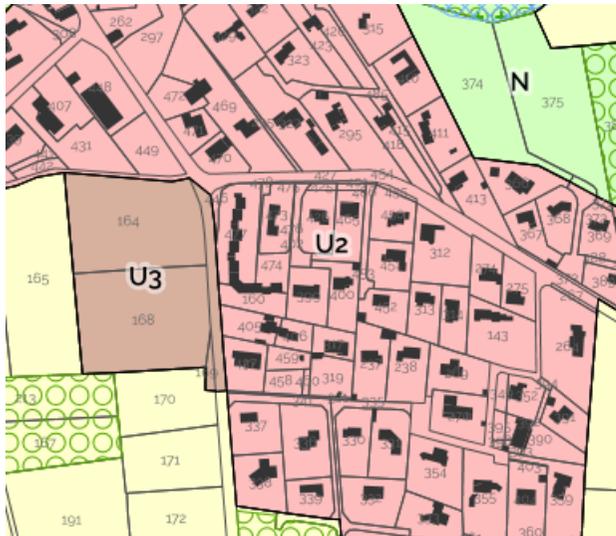
LE POTENTIEL RÉSIDENTIEL

Un potentiel théorique de 109 logements environ

Secteur Hors OAP	Surface	Nombre de tènements	Environ logements	Forme urbaine attendue
Total des secteurs diffus en zone U pavillonnaire	5.7 ha	42	45 logements estimés	Individuel
- Dont parcelles en foncier nu existantes	3.25 ha	22	25	Individuel
- Dont potentiel de division parcellaire théorique	2.45 ha	20	20	Individuel

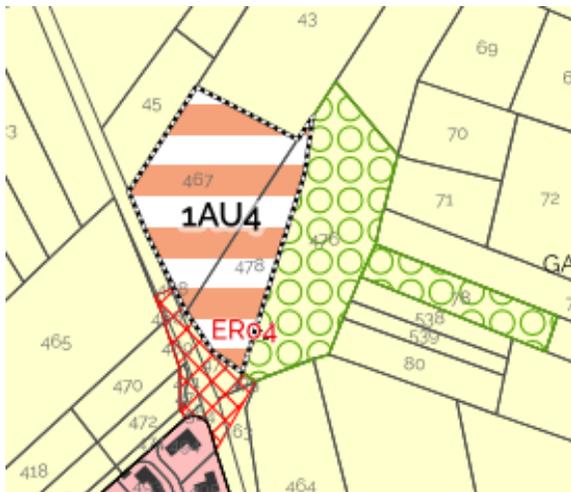
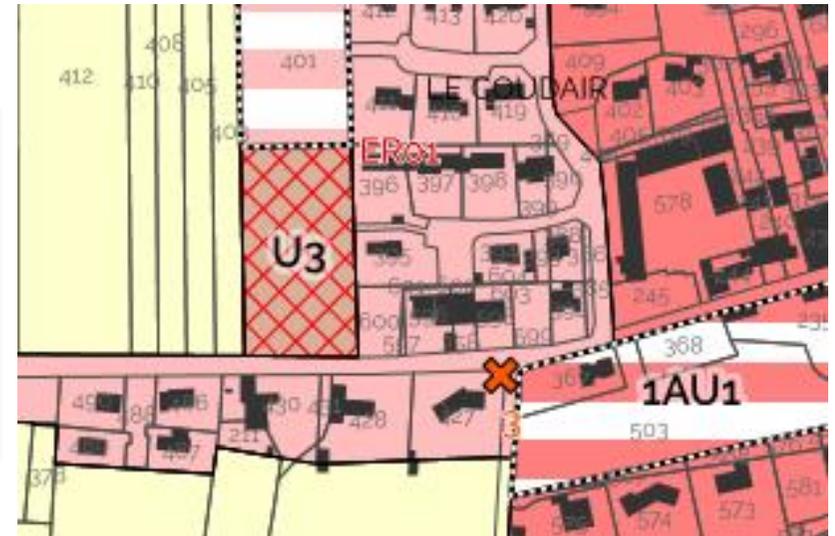
Secteurs d'OAP	Surface en ha	Estimation du nombre de logements potentiels
La chapelle	1,1	28
Le château	0.7	12
Le Coudair (partie habitat)	0.6	12
Les Taillades	0.75	12
Total : 3.15		64

LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE ET D'ÉQUIPEMENTS



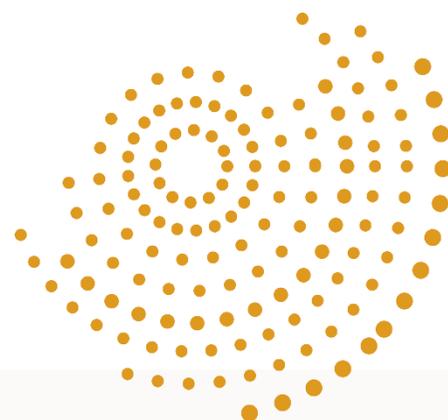
Équipements :

- **U3 sud** : maison de santé, salle des fêtes : 1,4 ha environ
- **U3 école** : aire de jeux : 0,4 ha environ



Activités :

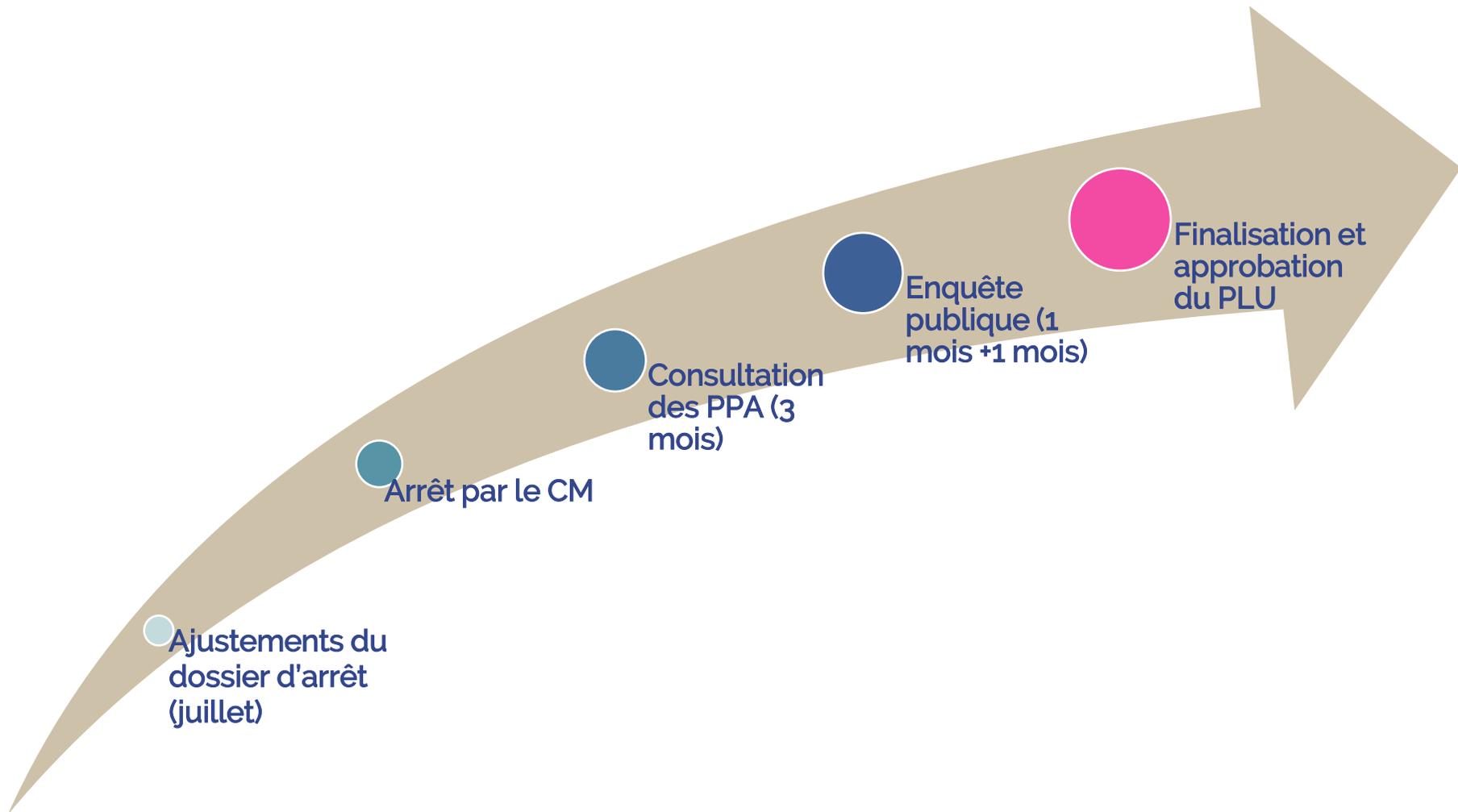
- **1AU4** : 0,97 ha environ



Le calendrier de finalisation

LE CALENDRIER

Un objectif de finalisation (approbation) en fin d'année 2022/début 2023





MERCI!

LATITUDE

04 74 01 21 46 • contact@latitude-uep.com
86 route du Fiatet 69210 Sain Bel

www.latitude-uep.fr