

VERDI

Réunion de traduction réglementaire n°2

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune du Bouchage





Déroulé de la réunion

1 – Zones agricoles et naturelles

2 – Premières versions des OAP

3 – Prévision de l'atelier participatif

VERDI

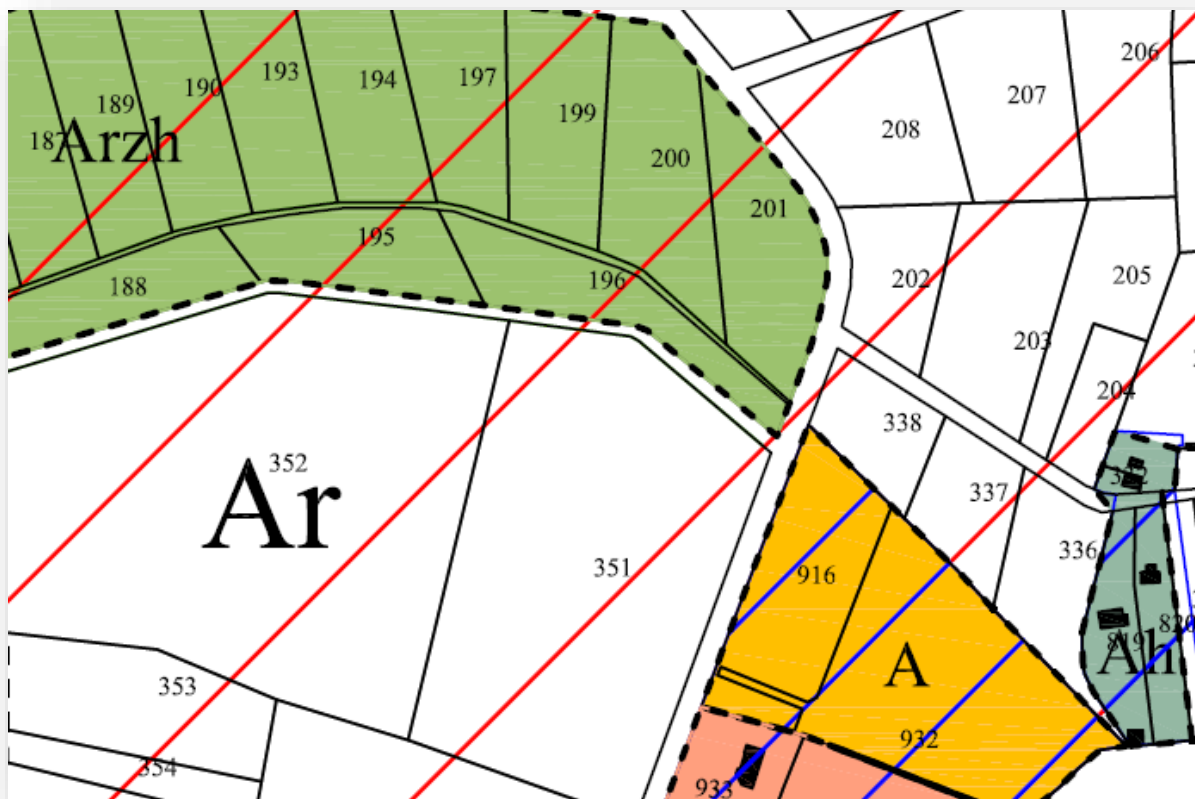
1.

Zones Agricoles et Naturelles

Les zones agricoles : PLU en vigueur



ZONES AGRICOLES : REGLES ACTUELLES



Extrait du zonage en vigueur : Nord du Revin.

A

Exclusivement réservée à l'agriculture
Soumise au risque inondation
17,26 ha

Ar

Secteur soumis au risque inondation
ou est autorisée la réalisation de
bâtiment de stockage
614,7 ha

Ah

Secteur habité
16,78

Existents les sous-secteurs suivants :

- **Azh** : zone agricole en zone humide (**7,3 ha**)
- **Arzh** : zone agricole soumise aux risques en zone humide (**245,7 ha**)



ZONES AGRICOLES : REGLES ACTUELLES

Révision du PLU – Commune du Bouchage

Destination	Sous-destination	A	Ar	Ah
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détails			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtel			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

→ En zone Ah, seules sont autorisées les extensions limitées des constructions dans la limite de 250 m² de SDP.

L'aménagement des granges et des ateliers, attenants et/ou accessoires à l'habitation existantes, est autorisée dans la limite de 250 m² totale de SDP.

Les annexes sont autorisées dans la limite du CES.

VERDI



ZONES AGRICOLES : REGLES ACTUELLES

Révision du PLU – Commune du Bouchage

Volumétrie et implantation des constructions

		A	Ar	Ah
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		- Minimum 10 mètres	- Minimum 10 mètres	- Minimum 6 mètres
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		D'au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté diminuée de 2 mètres	D'au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté diminuée de 2 mètres	D'au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté diminuée de 2 mètres
Implantations des constructions sur une même propriété		Sans objet	Sans objet	Sans objet



ZONES AGRICOLES : REGLES ACTUELLES

Volumétrie et implantation des constructions

Révision du PLU – Commune du Bouchage

	A	Ar	Ah
Emprise au sol	Celle du PERI (entre 0,1 et 0,2)	/	Celle du PERI (entre 0,1 et 0,2)
Coefficient d'occupation du sol	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Hauteur maximale	11 mètres pour les exploitations 8 mètres pour les autres	11 mètres pour les exploitations 8 mètres pour les autres	11 mètres pour les exploitations 8 mètres pour les autres

→ *N'existe plus*

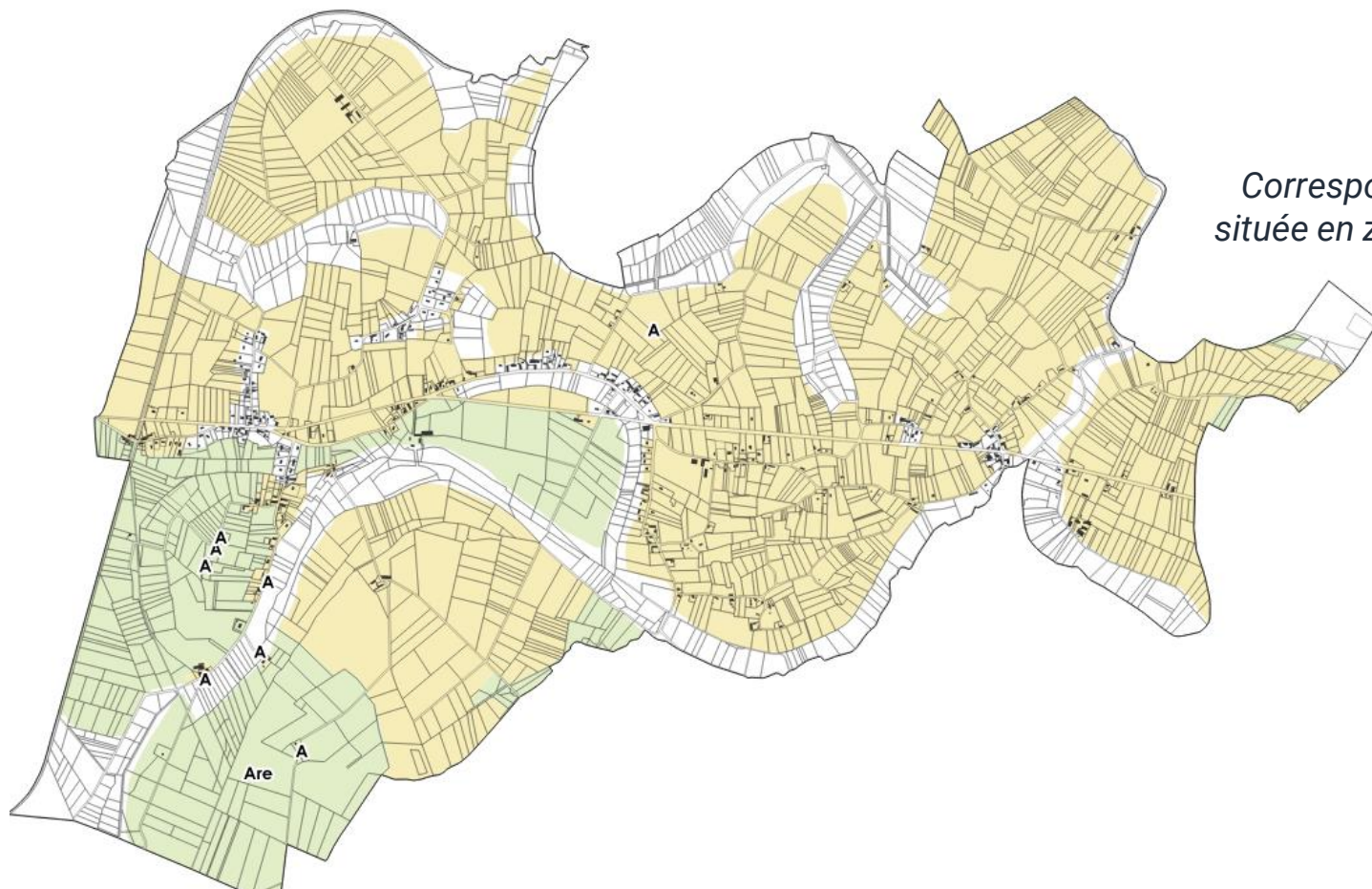
Les zones agricoles : Projet



ZONES AGRICOLES : PROJET

Projet

Révision du PLU – Commune du Bouchage



A

Correspond aux zones agricoles
633,77 ha

Are

Correspond aux zones agricoles
située en zone humide (réservoir de
biodiversité)
196,44 ha

Projet de zonage : zones agricoles

VERDI



ZONES AGRICOLES : PROJET

Révision du PLU – Commune du Bouchage

Destination	Sous-destination	A	Are
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détails		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

VERDI



ZOOM SUR LA ZONE A

En zone A, sont autorisés :

- **Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole**
 - constructions à caractère fonctionnel
 - constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. La surface affectée à l'activité de vente directe devra être proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.
 - Construction à usage d'habitation → sous réserve d'être implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation et sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 250 m²
- **Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.**
- **Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.**

- **Le changement de destination des bâtiments désignés au plan de zonage**
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve d'être compatible avec la carte des aléas**
- **L'évolution des habitations existantes : annexes + extensions mesurées**

Extension : elle ne doit pas excéder 30% de l'habitation existante dans la limite de 200 m² de surface de plancher (existant + extension) **et** se conformer au PERI.

Annexes : le total des annexes y compris existantes ne doit pas dépasser 30 m² hors piscine + obligation d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante

Piscine : l'emprise au sol du bassin des piscines est limitée à 40 m² maximum

En zone **Are**, toutes nouvelles constructions ou extensions est interdites, excepté pour :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



ZONES AGRICOLES : PROJET

Volumétrie et implantation des constructions

		A	Are
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		Minimum 5 mètres par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Recul de 4 mètres minimum	Sans objet
Implantations des constructions sur une même propriété		Recul minimum de 4 mètres	Sans objet
Emprise au sol		Celle du PERI (entre 0,1 et 0,2) hors zone Rouge	Celle du PERI (entre 0,1 et 0,2) hors zone Rouge
Hauteur maximale		7 mètres pour les habitations 3,50 mètres pour les annexes 9 mètres pour les bâtiments agricoles sauf exceptions (Silos)	Sans objet

Les zones naturelles : PLU en vigueur



ZONES NATURELLES

N

Zone Naturelle
27,8 ha

Np

Secteur naturel à protéger pour leur
richesse écologique
152,75 ha



Extrait du zonage en vigueur : zone N et Np.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LE BOUCHAGE

Règlement

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Extrait du rapport de présentation

Caractère de la zone N : Les zones N (Naturelles), de 27,8 ha au total, représentent les secteurs naturels boisés de la commune.

ARTICLE N 1 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'ensemble des constructions à l'exception des infrastructures publiques et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 2 à 16

Sans objet

Règlement de la zone N.

Les zones naturelles : Projet



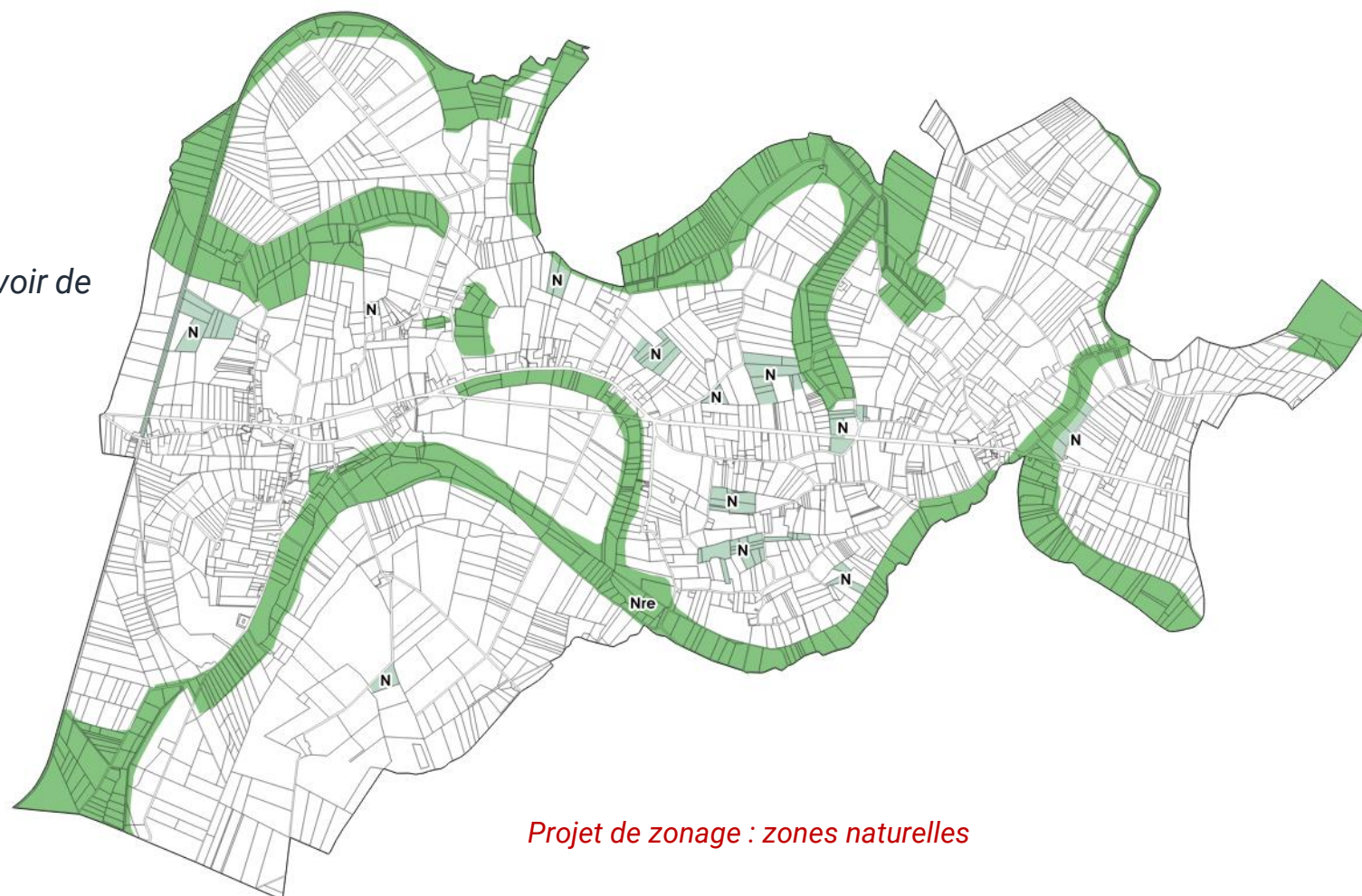
ZONES NATURELLES : PROJET

N

Zone Naturelle
22,23 ha

Nre

Zone Naturelle de réservoir de
biodiversité
247,87 ha



Projet de zonage : zones naturelles

VERDI



ZONES NATURELLES : PROJET

Révision du PLU – Commune du Bouchage

Destination	Sous-destination	N	Nre
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détails		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		



ZOOM SUR LA ZONE N

En zone N, sont autorisés :

- Les exploitations forestières
- **Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.**
- **Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.**
- **Le changement de destination des bâtiments désignés au plan de zonage**
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve d'être compatible avec la carte des aléas**
- **L'évolution des habitations existantes : annexes + extensions mesurées**

Extension : elle ne doit pas excéder 30% de l'habitation existante dans la limite de 200 m² de surface de plancher (existant + extension)

Annexes : le total des annexes y compris existantes ne doit pas dépasser 30 m² hors piscine + obligation d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante

Piscine : l'emprise au sol du bassin des piscines est limitée à 40 m² maximum

En zone **Nre**, toutes nouvelles constructions ou extensions est interdites, excepté pour :

- ! - les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



ZONES NATURELLES : PROJET

Révision du PLU – Commune du Bouchage

Volumétrie et implantation des constructions

		N	Nre
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		- Minimum 5 mètres par rapport à l'alignement	Sans objet
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Recul de 4 mètres minimum	Sans objet
Implantations des constructions sur une même propriété		Sans objet	Sans objet
Emprise au sol		Celle du PERI (entre 0,1 et 0,2) hors zone Rouge	Celle du PERI (entre 0,1 et 0,2) hors zone Rouge
Hauteur maximale		Extension = hauteur similaire à la construction existante Nouvelles constructions + annexes = 3,50 mètres	Sans objet

VERDI

2.

Prescriptions réglementaires

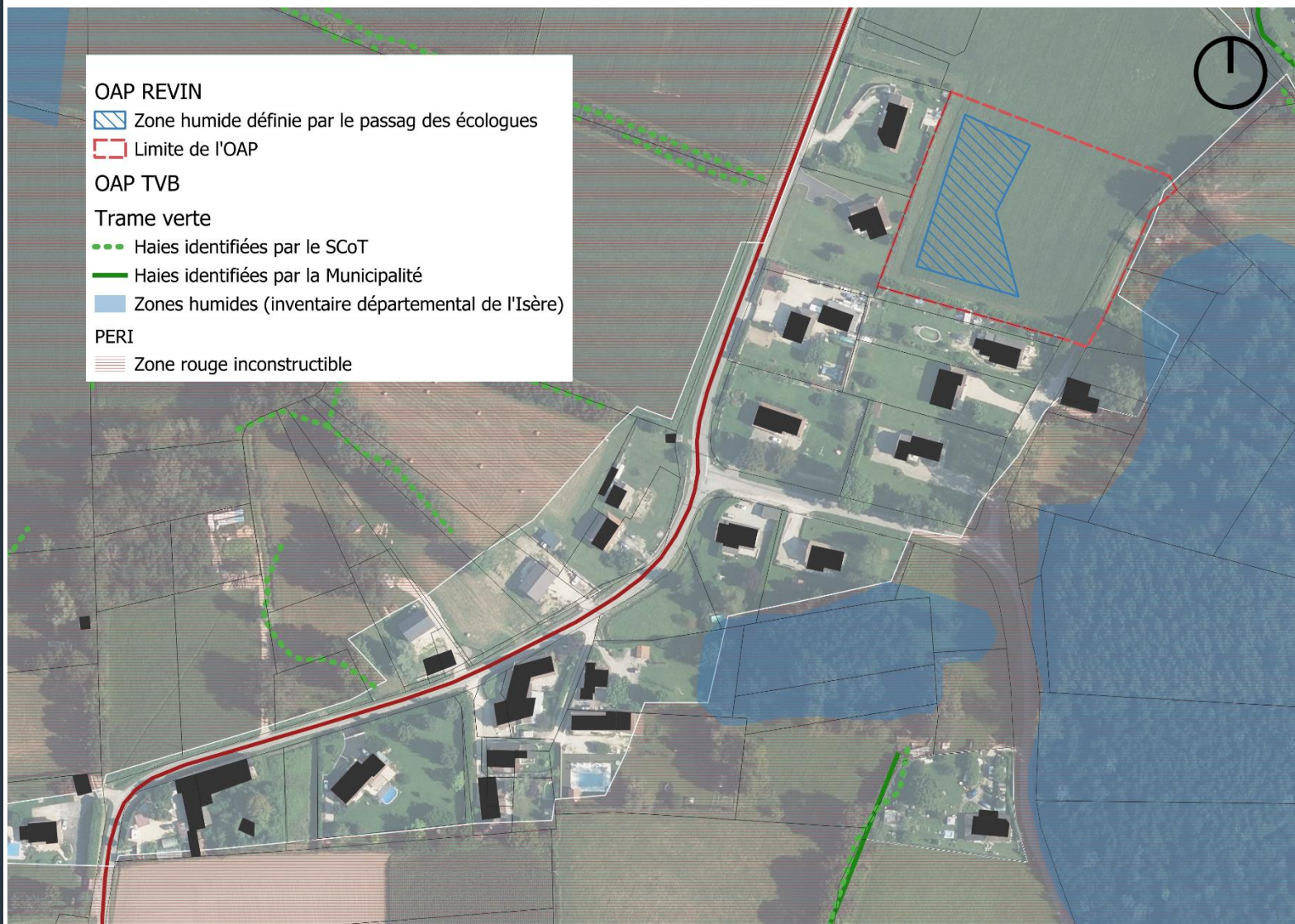
OAP sectorielle

❖ OAP Du Revin – Sa situation au sein du hameau

CONTEXTE ET LOCALISATION

Le site, situé au nord du hameau du Revin est localisé au sein d'une des dernières zones bleues disponible du territoire.

Le hameau est localisé à proximité de nombreuses zones humides, réservoirs de biodiversité.



❖ OAP Du Revin – un site d’extension stratégique à bien appréhender

PROGRAMMATION

Surface : 0,76 ha (partie de la parcelle A932).

Densité : 6-8 logements (8-10 log/ha).

Formes urbaines : habitat individuel ou individuel groupé.

Ce site fera l’objet d’un aménagement d’ensemble.

Le schéma de principe ci-dessous n’est qu’une hypothèse d’aménagement.

ACCÈS ET DESSERTE

L’accès au site se fera uniquement par l’impasse du Revin. Au moins deux accès au site devront être créés afin d’assurer la desserte des logements et éviter la création d’un cul-de-sac.

Un ensemble de cheminement piétons et de mobilités douces sera créé afin de permettre des déplacements sécurisés sur le site.

Compte-tenu de la densité envisagée, des stationnements visiteurs devront être aménagés au sein de l’opération. Ces derniers devront être paysagés.

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

Le site accueillera entre 6 et 8 logements. L’emprise au sol, fixée par le PERI, est de 15 % maximale.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser les 9 mètres (R+1+C). Les constructions devront respecter l’architecture dauphinoise locale

Le site est situé en entrée de ville, de fait, une attention toute particulière devra être apportée à l’insertion paysagère de l’aménagement. Une transition paysagère qualitative entre les espaces agricoles et l’opération sera créée en bordure de parcelle sous la forme de frange et de haie paysagère.

Les espaces non occupés par les constructions, la voirie et les espaces de stationnement devront faire l’objet d’aménagement paysagers qualitatifs.

Légende

 Périmètre du site

Mobilités

 Voirie à créer

 Accès au site

 Liaison douce à créer

 Espace de stationnement de préférence végétalisé et mutualisé

 Stationnement mutualisé pour vélo

Nature et paysage

 Frange paysagère à créer ou à conserver

 Espace vert

 Aménagement paysager

Opération

 Exemple d'implantation de bâtiments

 Habitat groupé



❖ OAP Du Revin – Stratégie de compensation

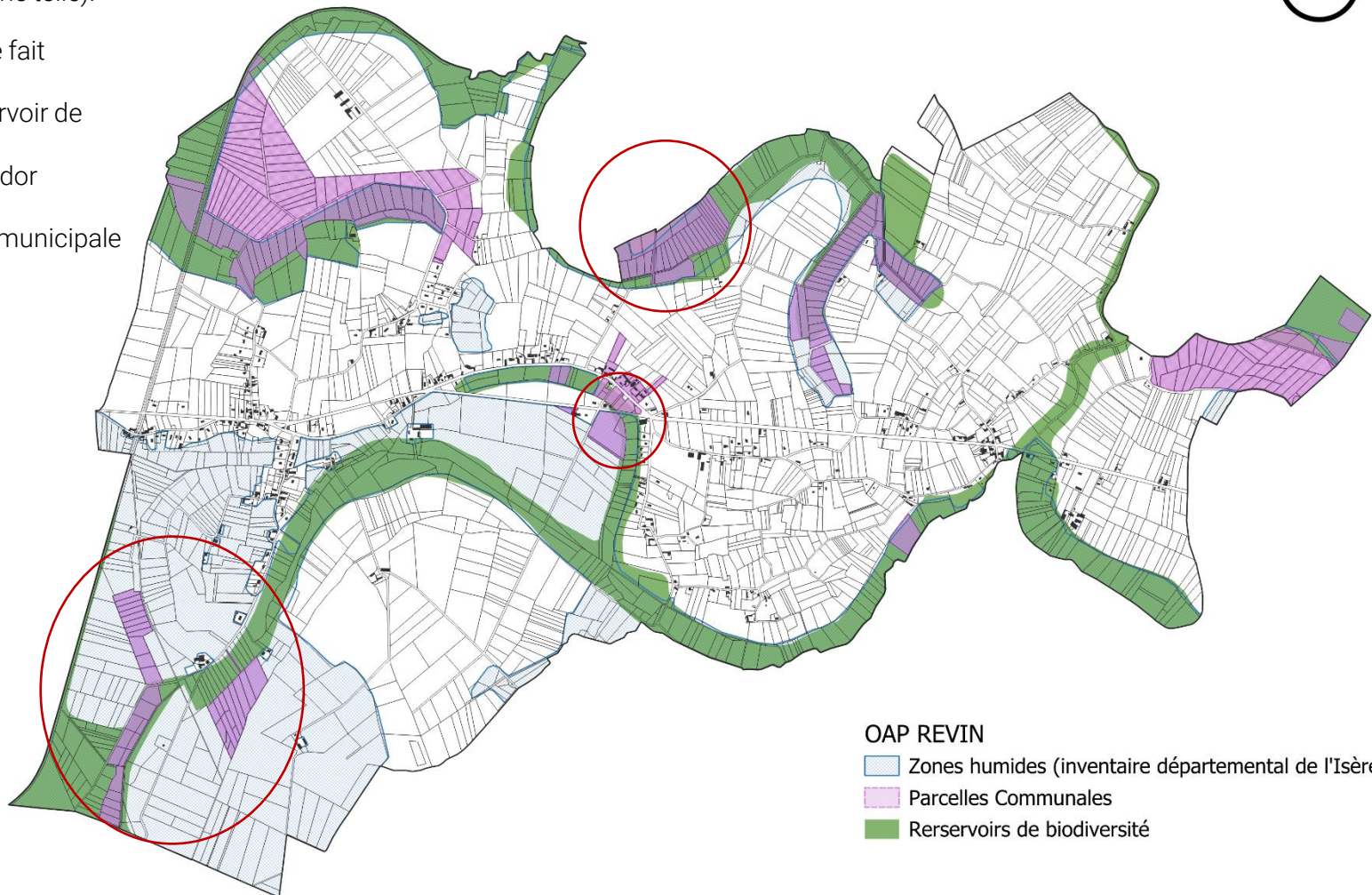
RÈGLEMENTATION

Le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse impose une compensation de **200 %** de la surface d'une zone humide artificialisée. Les 0,25 ha de zone humide identifiée au Revin doivent donc être compensés par la **mise en valeur de 0,5 ha** de zone humide (déjà identifiée comme telle).

Le mise en valeur se fait préférentiellement :

- Au sein d'un réservoir de biodiversité
- Au sein d'un corridor écologique
- Sur une emprise municipale

! L'aménagement du site devra passer par une demande de déclaration faite auprès de la DDT.



OAP REVIN

- Zones humides (inventaire départemental de l'Isère)
- Parcelles Communales
- Reservoirs de biodiversité

OAP Thématiques

❖ OAP thématique – *Trame Verte et Bleue*

La présente OAP Trame Verte et Bleue (TVB) vient compléter les dispositifs réglementaires visant à identifier et à préserver les éléments naturels, aquatiques et forestiers qui font la particularité et la richesse de Saint-Victor-de-Morestel. Elle permet notamment de préciser les principes de préservation et de restauration de la TVB.

Objectifs :

- ▶ Protéger les milieux naturels
- ▶ Valoriser la nature ordinaire, à l'intérieur et hors du tissu urbanisé
- ▶ Protéger et préserver les continuités écologiques
- ▶ Limiter la fragmentation des milieux naturels

Les prescriptions inscrites en bleu dans cette OAP se réfèrent au règlement écrit ou graphique (plan de zonage) du PLU. Il s'agit d'éléments réglementaires, rappelés ici dans un intérêt pédagogique et de cohérence d'ensemble.

❖ OAP thématique – Trame Verte et Bleue

LA TRAME VERTE

La trame verte reprend les éléments naturels de la commune suivant :

- Les zones de nature ordinaire (au sein des zones agricoles et naturelles classées en tant que tel au règlement graphique)
- Les réservoirs du biodiversité (zone Nre, retranscription des dispositions du SCoT Symbord)
- Les haies et arbres isolés
- Les boisements et forêts

Elle fait correspondre à ces espaces des **règlementations spécifiques** comme l'inscription d'une bande inconstructible de 50 mètres à partir des lisières forestières, il s'agit d'une prescription du SCoT Symbord.

LA TRAME BLEUE

La trame verte reprend les éléments naturels de la commune suivant :

- Les zones humides (classées au règlement graphique comme des réservoirs de biodiversité)
- Les étangs et mares
- Les cours d'eau

Elle fait correspondre à ces espaces des **règlementations spécifiques** :

- Interdiction du comblement des mares et étangs inscrits
- Instauration d'un périmètre inconstructible de 10m à partir des berges.

❖ OAP thématique – Les communes limitrophes

MORESTEL

Morestel est la seule commune limitrophe à disposer d'une OAP TVB dans son PLU, qu'elle nomme « OAP Thématique : Milieux naturels et continuités écologiques »

Elle règlemente elle aussi l'aménagement :

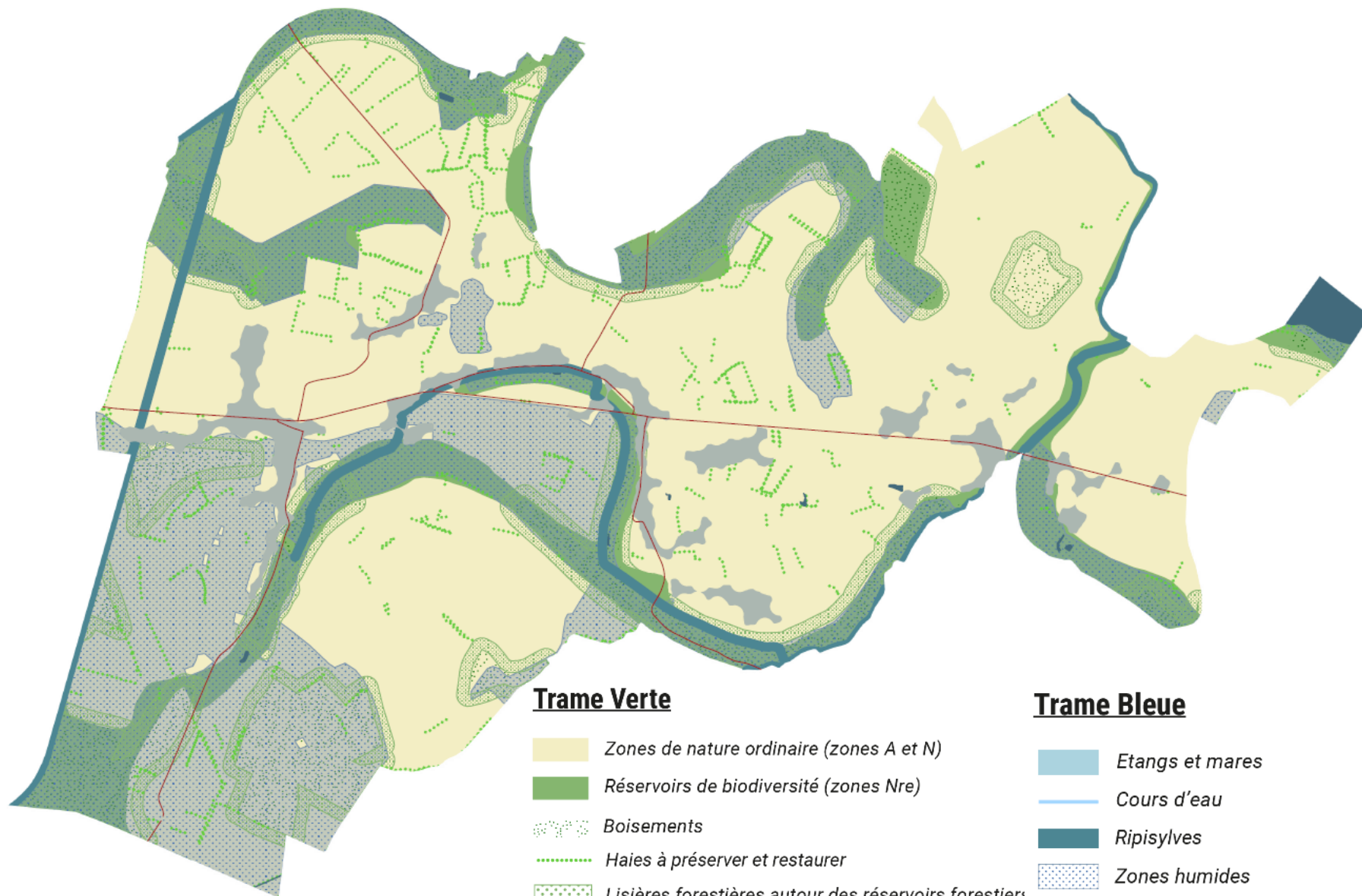
- Ripisylves : inconstructibilité dans une bande tampon de 10 mètres, hors cheminement doux ;
- Zone humide : inconstructibilité, hors aménagement de mise en valeur et de cheminement doux ;
- Zone de réservoir de biodiversité et de corridor écologique : inconstructibilité, hors bâtiment d'intérêt public et ouvrage de franchissement de faune ;
- Construction de clôture perméable (y compris agricole).

L'OAP est plus large concernant les lisières de forêts : pas de mesure en mètre et demande d'une « zone tampon herbacée avec les milieux agricoles ».

SAINT-VICTOR-DE-MORESTEL

Commune dont l'actuelle révision du PLU est faite par Verdi, les dispositions de l'OAP Trame Verte et Bleue sont identiques.

❖ OAP thématique – Trame Verte et Bleue



❖ OAP thématique – *Mobilités*

- Trouver mise en place d'une mobilité durable au niveau local passe par l'élaboration d'une politique d'aménagement et d'urbanisme renouvelée dans laquelle la commune du Bouchage souhaite s'inscrire. L'intégration et l'articulation de la politique de déplacements dans les documents d'urbanisme est un levier indispensable pour une stratégie globale d'aménagement du territoire. L'OAP *Mobilités* constitue un document opposable, en complément du règlement du PLU.

Objectif

- ▶ Intégrer la thématique de la mobilité dans les projets d'aménagement ;
- ▶ Conforter le réseau de mode doux ;
- ▶ Diversifier les modes de déplacements ;
- ▶ Définir un équilibre équilibres entre les mobilités ;

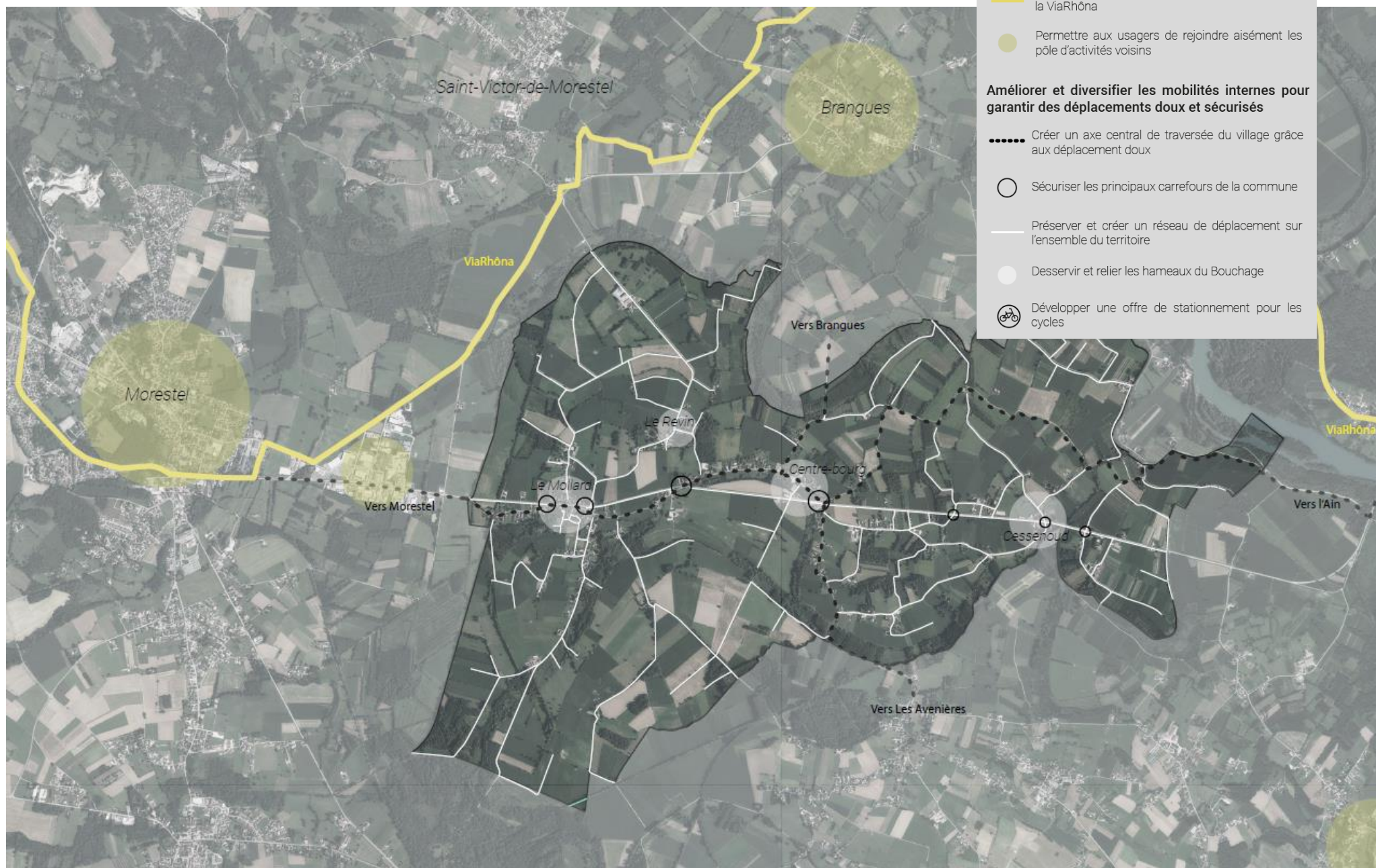
❖ OAP thématique – Mobilités

Faciliter l'accès et renforcer les liaisons de mobilités durables vers les pôles environnants

- Connecter le réseau de liaison douce communale à la ViaRhôna
- Permettre aux usagers de rejoindre aisément les pôles d'activités voisins

Améliorer et diversifier les mobilités internes pour garantir des déplacements doux et sécurisés

- Créer un axe central de traversée du village grâce aux déplacements doux
- Sécuriser les principaux carrefours de la commune
- Préserver et créer un réseau de déplacement sur l'ensemble du territoire
- Desservir et relier les hameaux du Bouchage
- Développer une offre de stationnement pour les cycles



VERDI

3.

Atelier participatif

OBJECTIF DE L'ATELIER

ENGAGER UNE REFLEXION SUR LES MOBILITES ET SUR LES ELEMENTS A PROTEGER

Etape 1

Prendre du recul sur les mobilités dans la commune

- A grands traits sur le plan, visualiser les principaux flux de mobilités et modes de déplacements.
- De manière plus précise sur le plan, identifier des obstacles et les invariants pour le développement d'une mobilité durable et sûre dans la commune.

Etape 2

Identifier les éléments à protéger du Bouchage

- Identifier d'autres éléments qu'il vous semble important de protéger : bâti remarquable, croix, arbres, haies, point-de-vu, chemin, etc.

La suite ... c'est à Verdi de jouer !

Donner du lien aux étapes réalisées

→ Trouver les points communs entre les éléments travaillés pour aboutir à une traduction réglementaire, grâce au Code de l'Urbanisme, des objectifs et orientations du PADD, mais aussi des éléments identifiés sur plan.

Merci pour votre participation !

VERDI

Réunion de traduction réglementaire n°2

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune du Bouchage



Le Bouchage - Isère

verdi-ingenierie.fr