

RÉUNION PUBLIQUE N°2

**RÉVISION DU PLU
DE COURDIMANCHE**



**PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

A - LA RÉVISION DU PLU DE COURDIMANCHE	p. 3
B - LES CADRES À INTÉGRER AU PLU	p. 8
C - QU'EST-CE-QU'UNE OAP ?	p. 12
D - LES OAP SECTORIELLES À COURDIMANCHE	p. 19
E - LES OAP THÉMATIQUES À COURDIMANCHE	p. 23
F - LA CONCERTATION	p. 36



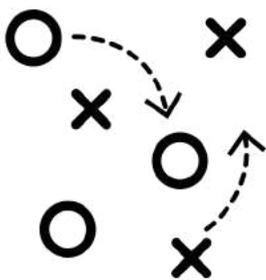
LA RÉVISION DU PLU DE COURDIMANCHE

EN BREF, LE PLU C'EST ...

1

UN OUTIL DE PROJET

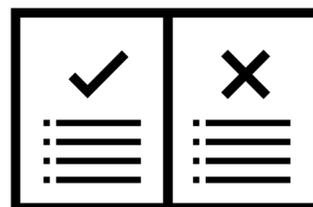
- **une prospective** : réfléchir au devenir du territoire
- **un cap** : la vision du territoire
- **un document stratégique** avec une temporalité de 10 ans



2

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE

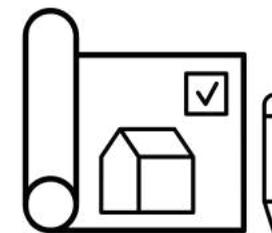
- détermine l'**usage des sols** sur l'ensemble du territoire
- détermine les **zones constructibles et les zones inconstructibles**
- des zones différentes auxquelles sont associées des règles définissant ce qui est interdit, ce qui est autorisé et **comment les édifier** (aspect des constructions et implantation, volume)



3

UN DOCUMENT OPPOSABLE AUX TIERS

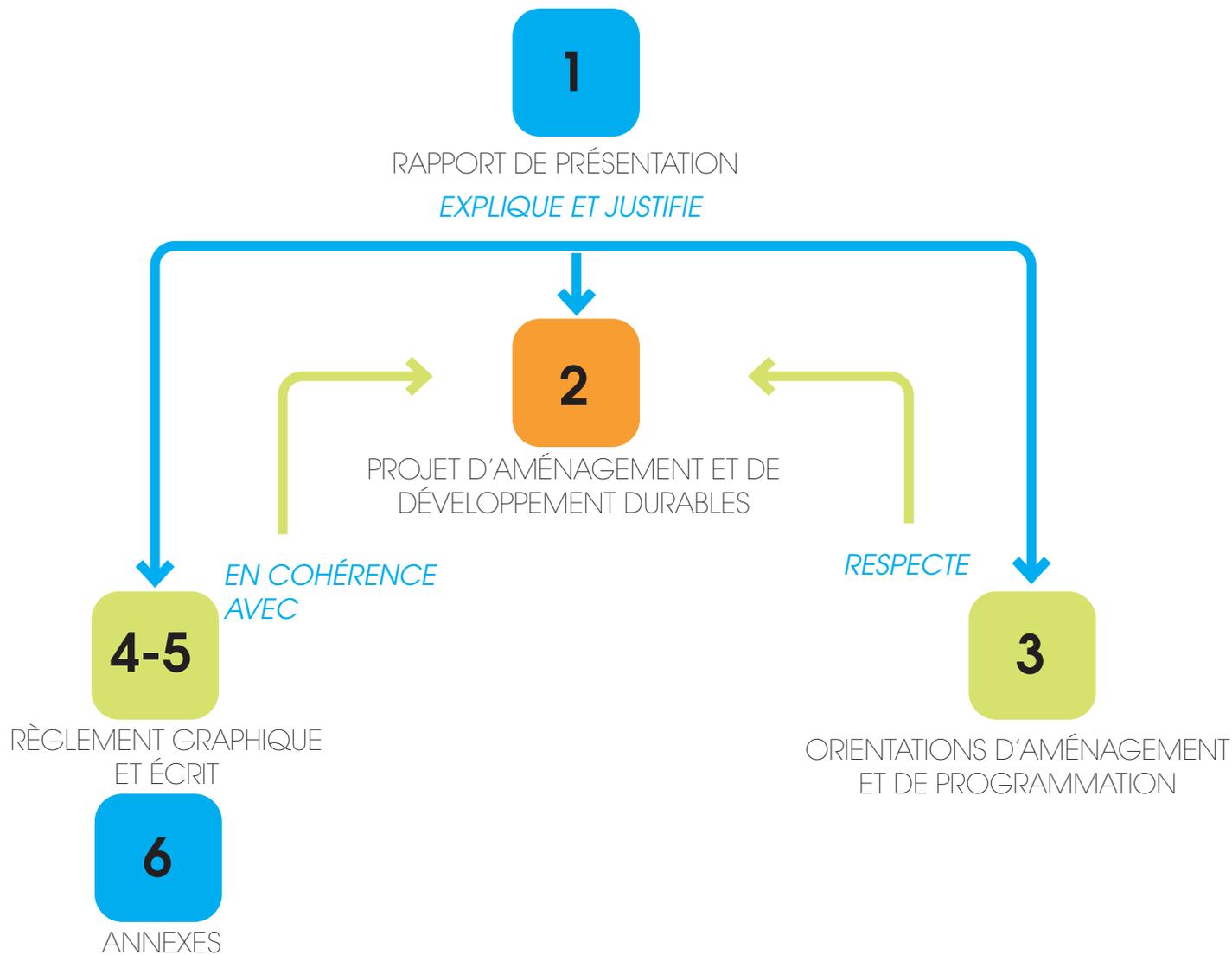
- régit les demandes d'autorisation d'urbanisme :
 - Permis de Construire,
 - Permis de Démolir,
 - Permis d'aménager,
 - Déclaration de Projet, ...



IL SE COMPOSE DE ...



- pièces et prescriptions opposables
- pièce orientant le PLU
- pièces informatives



UN PLU OPPOSABLE QUI DATE DE 2006

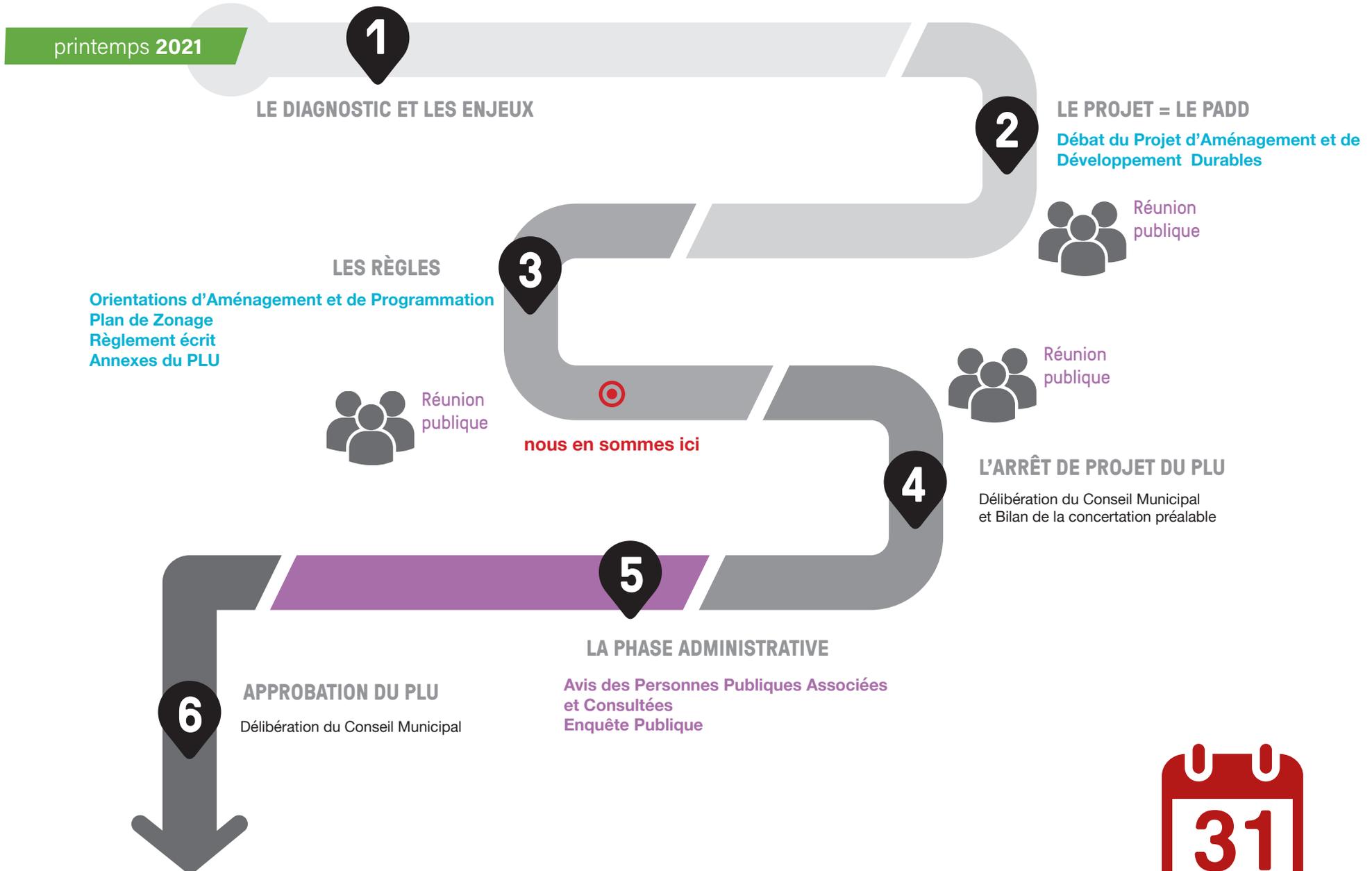


LA RÉVISION DU PLU A ÉTÉ
PRESCRITE AU CONSEIL MUNICIPAL
DU 7 DÉCEMBRE 2020



→ | Réviser le document pour :

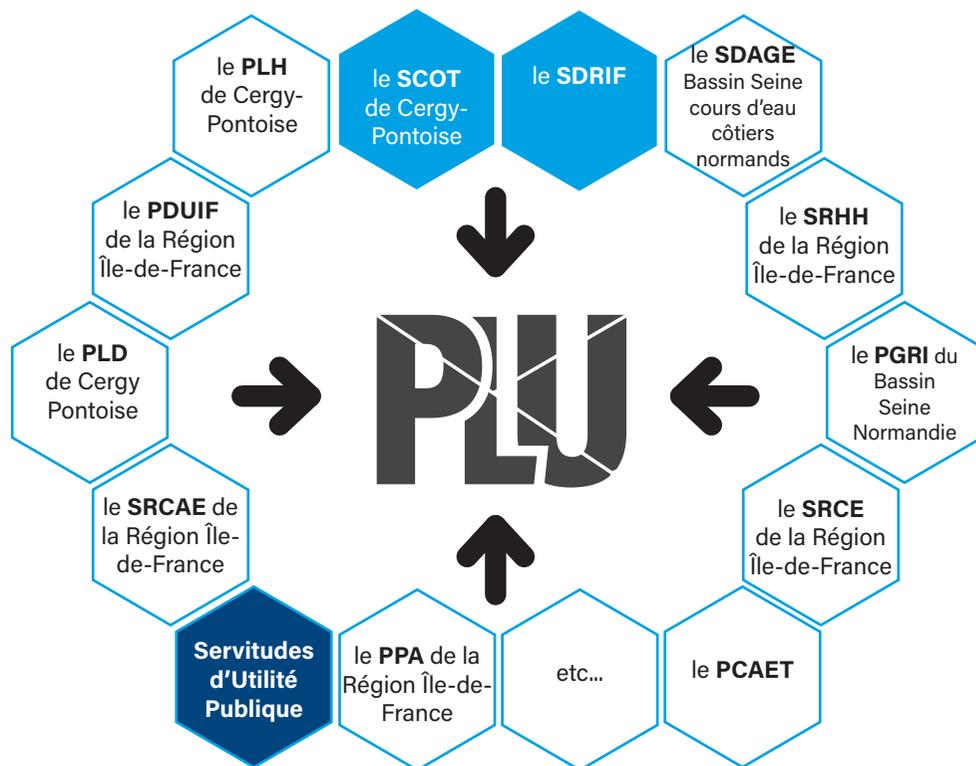
- Disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en considération les **dernières évolutions législatives et réglementaires**,
- Adapter le règlement écrit et le plan de zonage pour **prendre en compte les évolutions de la commune**,
- Prendre en compte les **objectifs de mixité sociale**,
- Renforcer et **adapter l'offre en équipements publics et services**,
- **Maintenir une ville dynamique et attractive**,
- **Sanctuariser les espaces à protéger** pour maîtriser l'urbanisation,
- Assurer **l'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels**,
- Préserver le cadre de vie pour **œuvrer en faveur du «bien vivre ensemble»**.





B

LES CADRES À INTÉGRER AU PLU



BIEN QUE D'INITIATIVE COMMUNALE,
LE PLU DE COURDIMANCHE
 DEVRA TENIR COMPTE D'UN
 ENSEMBLE DE DOCUMENTS CADRE
 POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DE
 SON DOCUMENT D'URBANISME.

**Le PLU
 doit respecter
 des normes
 supérieures**

...

SDRIF : Schéma Directeur Régional d'Île-de-France
PLH : Programme Local de l'Habitat
PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France
PLD : Plan Local de Déplacement
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
PGRi : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique
SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
SDAN : Schéma Directeur d'Aménagement Numérique
SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

→ | **Le PLH : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**
approuvé en 2017, en cours de révision

1 POURSUIVRE UN EFFORT DE CONSTRUCTION ÉLEVÉ EN ANTICIPANT SUR SON IMPACT EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

2 MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS LOCAUX TOUT EN MAINTENANT LA FONCTION D'ACCUEIL DU TERRITOIRE, NOTAMMENT EN FAVORISANT LA DÉCOHABITATION ET L'ACCÈS AU LOGEMENT

3 MAINTENIR LA QUALITÉ ET L'ATTRACTIVITÉ DU PARC EXISTANT, NOTAMMENT DU PARC SOCIAL ET DES COPROPRIÉTÉS, NOTAMMENT EN MATIÈRE ÉNERGÉTIQUE

Programmation prévisionnelle 2016-2021

Total 2016-2021

Moyenne annuelle

CACP

9 936

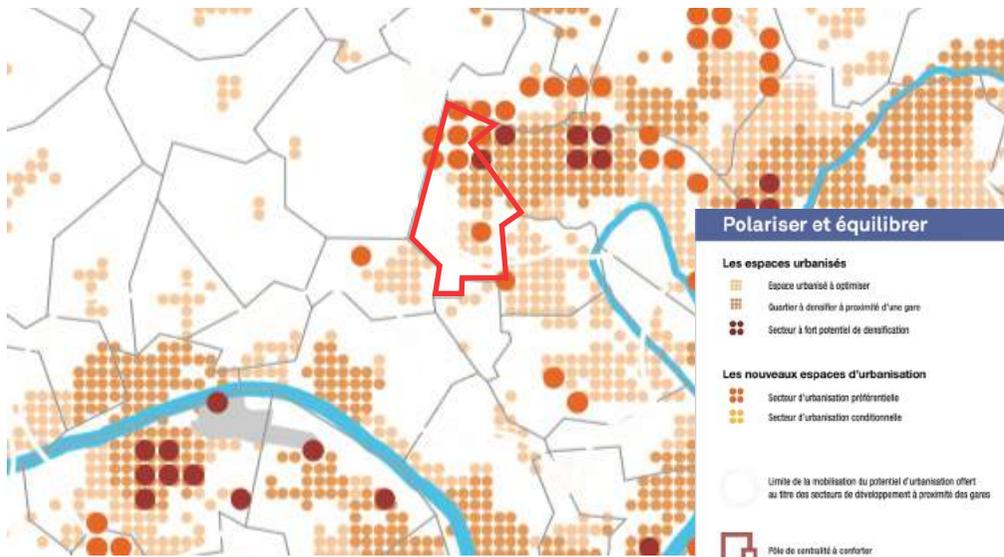
1 656

COURDIMANCHE

337

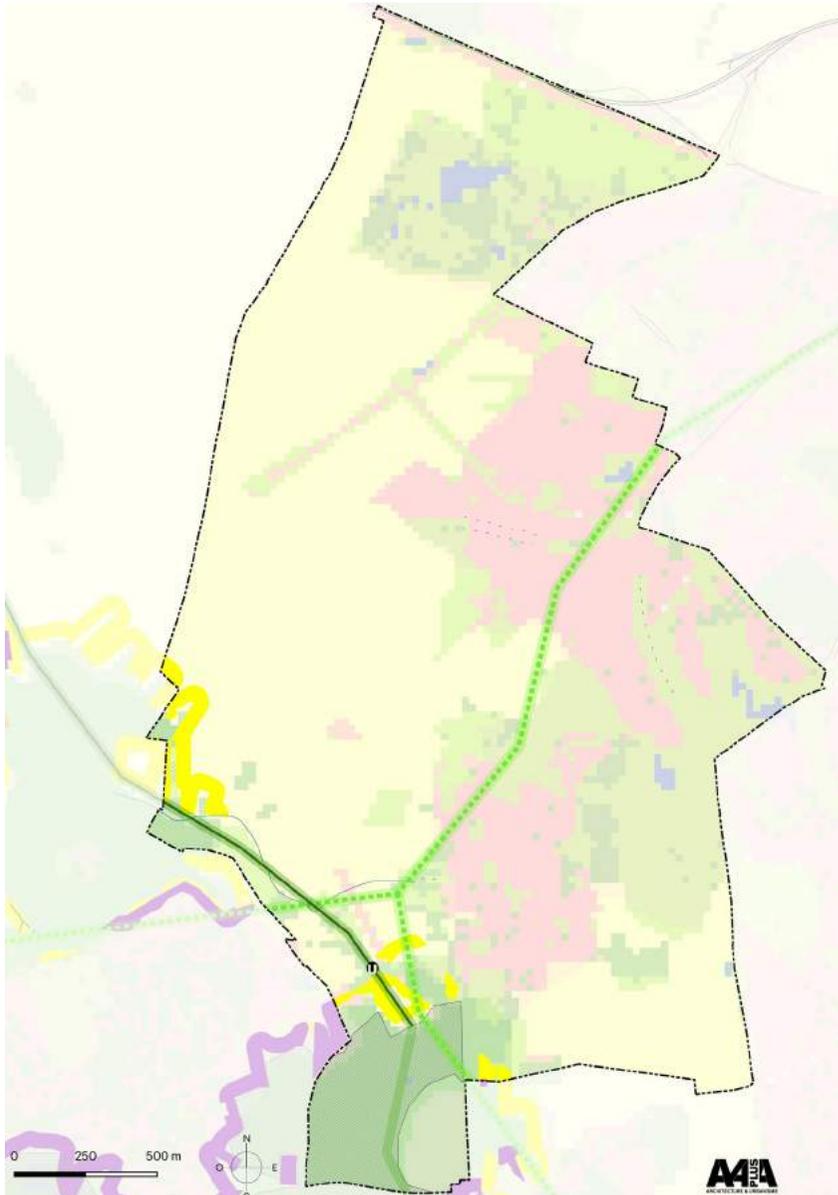
56

→ | **Le SDRIF : SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION IDF**
approuvé en 2013, en cours de révision

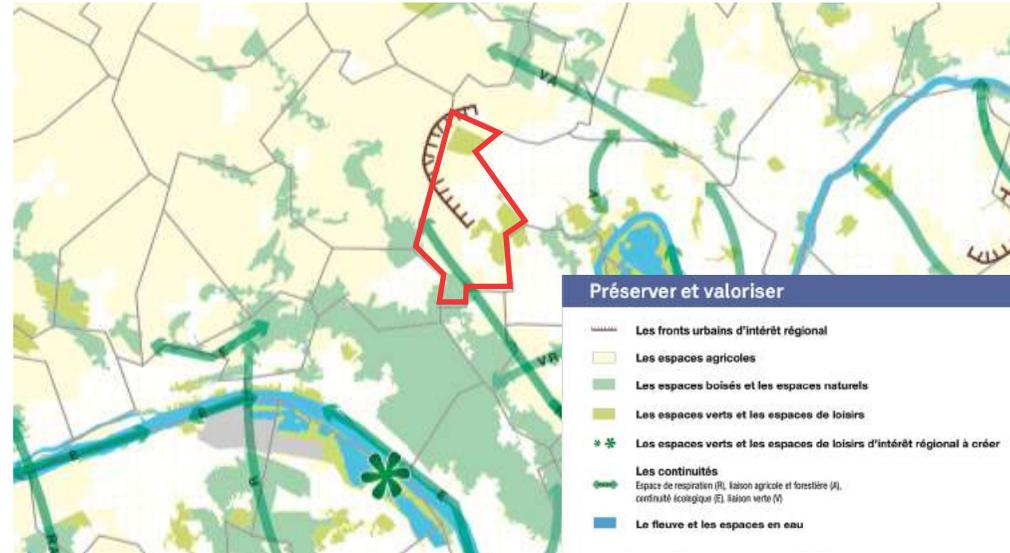


...
**notamment
en matière de
construction de
logements,**

→ | **Le SRCE : SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE**



→ | **Le SDRIF : SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION IDF**
approuvé en 2013, en cours de révision



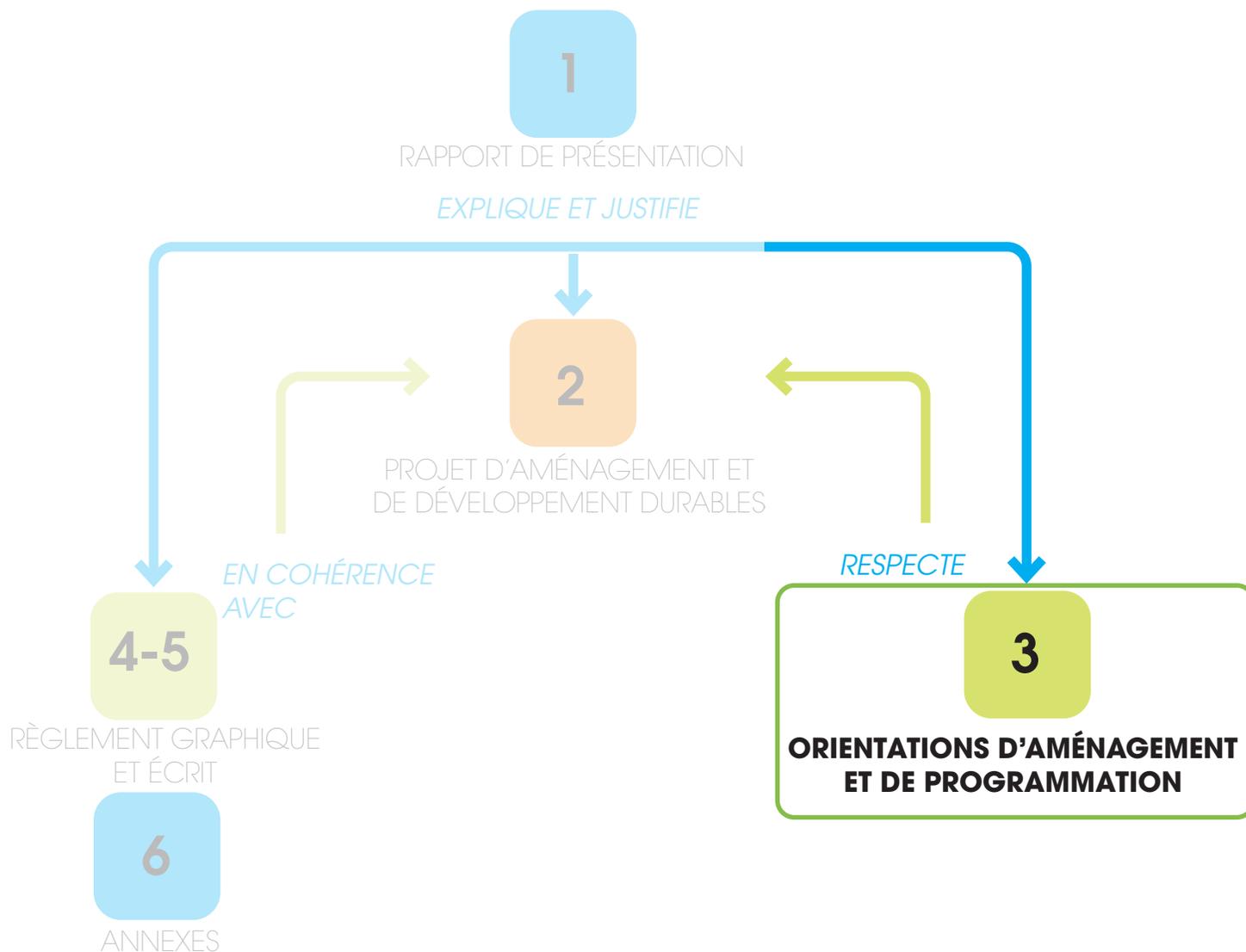
**ou encore
de mise en
valeur des
continuités
écologiques**



QU'EST-CE QU'UNE OAP ?



PIÈCE DU PLU



pièces et prescriptions opposables

pièce orientant le PLU

pièces informatives

→ | Le PLU de Courdimanche mobilise 2 types d'OAP

OAP sectorielle (par secteur ou quartier)

Les orientations d'aménagement et de programmation **par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement** garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

**Zoom
sur
un secteur
à enjeux**

OAP des Bourrelières Le Château d'Olonne

Un quartier tourné vers son environnement naturel

 Limites de l'OAP

0/ Contexte

-  Centre commercial
-  Milieu humide
-  Quartiers pavillonnaires
-  Espaces agricoles bocagers
-  Courbes de niveau

1/ Une trame viaire guidée par la topographie

-  Principes de liaisons douces avec aménagements hydrauliques (principes de noues par ex.)
-  Principe de voirie principale alignée sur la topographie (position indicative)  : variante
-  Principe de voirie secondaire (position indicative)
-  Principe de voie verte, espace de transition entre la ville et le bocage (aménagement cyclable et piéton)

2/ Une trame verte et bleue existante valorisée

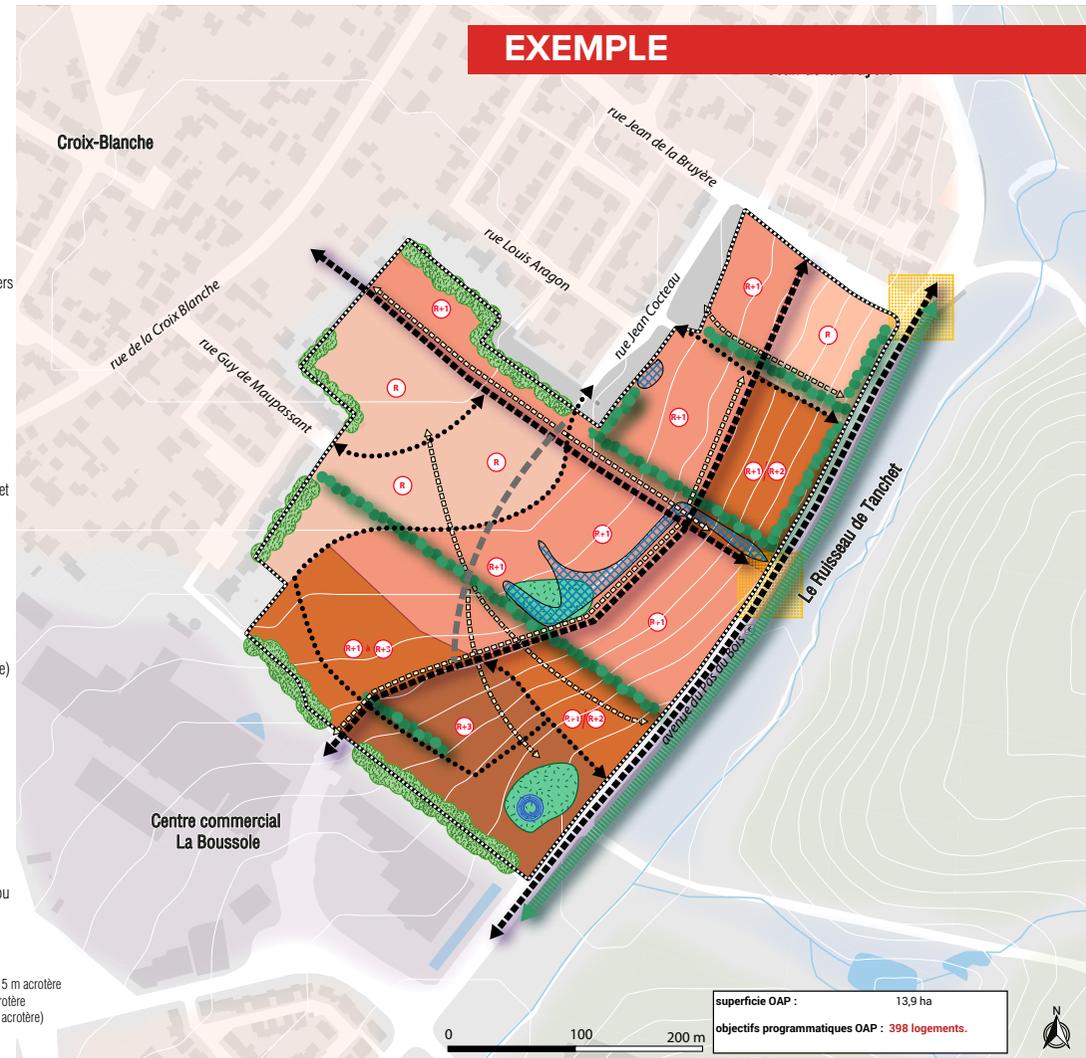
-  Haies à conserver ou à créer pour offrir des perspectives visuelles vers la vallée et le bocage
-  Parc-espace public à créer pour renforcer le lien ville-bocage
-  Aménagements hydrauliques à prévoir (position indicative)
-  Espaces tampons paysagers à créer
-  Zones humides relevées à préserver

3/ Une organisation du bâti «en plateau» : une centralité tournée vers le bocage

-  Habitat de type maison individuelle
-  Habitat de transition
-  Habitat mixte composé de petits immeubles collectifs et/ou habitat de transition
-  Habitat de type petits immeubles collectifs

-  Principes de hauteur plafond par niveau
(R= rez-de-chaussée avec ou sans comble : 6 m égout de toiture ou 5 m acrotère
R+1 = rez-de-chaussée + 1 niveau : 7 m égout de toiture ou 6 m acrotère
R+3 = rez-de-chaussée + 2 niveaux+attique : 12,50 m au faitage ou acrotère)

-  Traitement paysager et de sécurité des entrées opération



→ | Le PLU de Courdimanche mobilise 2 types d'OAP

OAP sectorielle (par secteur ou quartier)

Elle définit ...

→ Nature de l'opération envisagée

Données quantitatives : nombre de logements, densité, mixité sociale.

Données qualitatives : typologies de logements, cohérence urbaine et architecturale, insertion paysagère, mixité fonctionnelle, ...

→ Les conditions d'aménagement du secteur

La voirie : accès, principes de voirie, traitement paysager des voies, stationnement, sécurité, circulations douces, espaces publics, ...

L'implantation des constructions : privilégier exposition solaire optimale, implantation en lien avec le contexte physique du site.

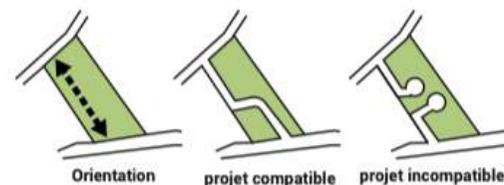
La hauteur des constructions : respect perspectives visuelles, en fonction du tissu environnant, constructions les plus hautes en bordure d'opération, ...

La gestion des eaux pluviales : limiter le ruissellement, aménagement de noues, revêtements limitant l'imperméabilisation

Le maintien de la structure paysagère du site : traitement qualitatif, tampons végétaux, recomposition de continuité végétale, préservation de masses végétales, ...

Le phasage de l'opération : différentes tranches

-  Espace destiné à l'habitat avec une typologie de maison individuelle jumelée ou non
-  Espace destiné à l'habitat de transition avec une typologie maison de ville/ maison en bande/habitat semi-collectif
-  Espace destiné à l'habitat mixte avec une typologie de petits collectifs et/ ou d'habitat de transition
-  Espace destiné à l'habitat avec une typologie de petits collectifs



-  Espace à vocation d'espace public paysager
-  Haies à conserver ou à créer
-  Espaces tampons paysagers

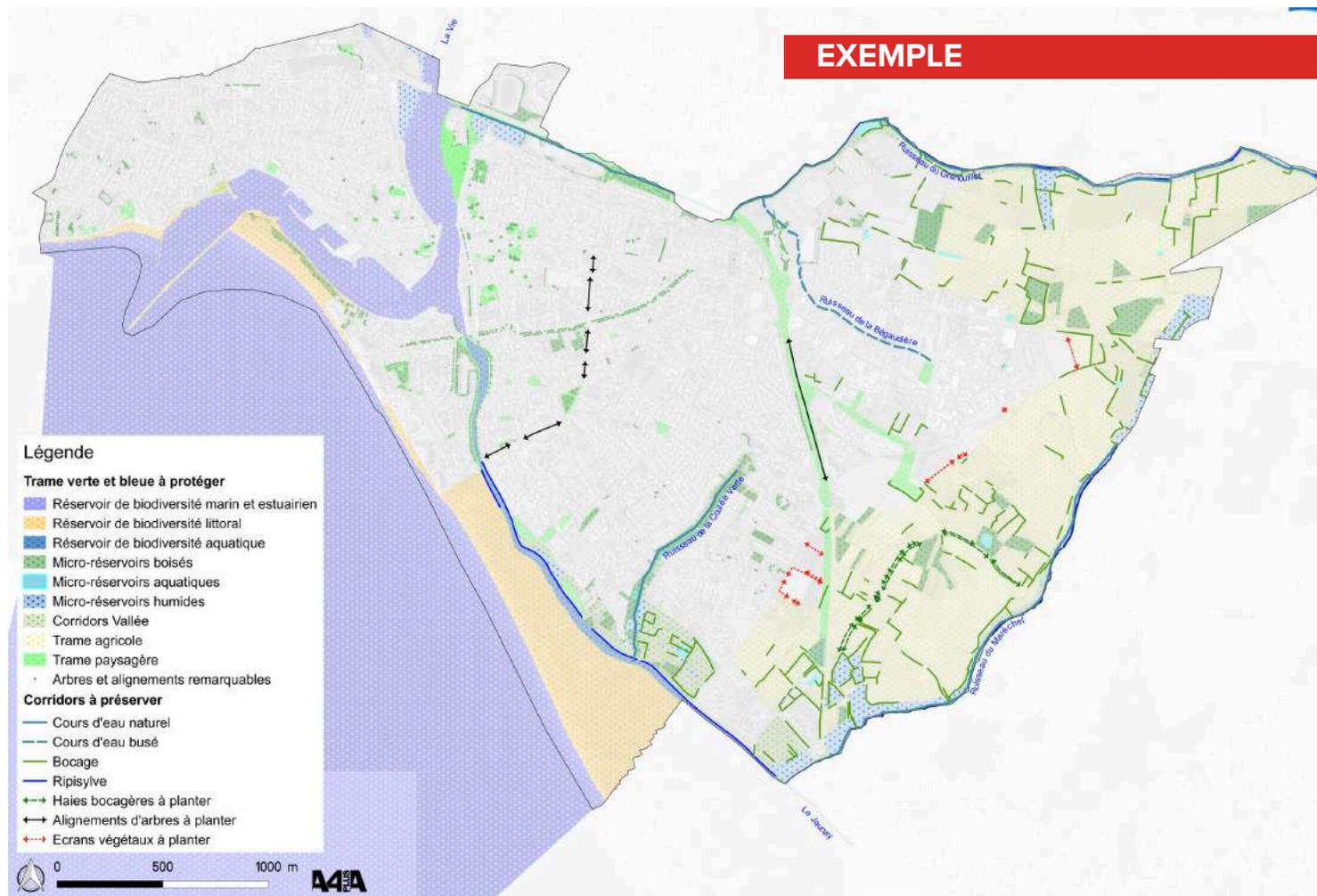
→ | Le PLU de Courdimanche mobilise 2 types d'OAP

OAP thématique

Des OAP portant sur une thématique précise peuvent être déclinées à l'échelle de l'intégralité du territoire communal.

Comme des OAP relatives à la trame verte et bleue par exemple.

une
thématique
traitée à
l'échelle de la
commune



→ | Le PLU de Courdimanche mobilise 2 types d'OAP

OAP thématique

Ses objectifs ...

→ Hiérarchiser et valoriser le maillage vert et bleu sur le territoire :

- **renforcer la place de la nature et de l'eau** au sein de la commune ;
- **définir un maillage de nature en ville structurant** permettant de valoriser et de fonctionnaliser les espaces de nature ;
- **dessiner un meilleur cadre de vie et de bien être** pour les habitants ;
- **favoriser le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales** ;
- ...



→ | **La portée des OAP**

La compatibilité avec les OAP signifie que **les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux OAP et doivent contribuer à leur mise en œuvre** ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.



**Les
OAP
sont
opposables
aux tiers**

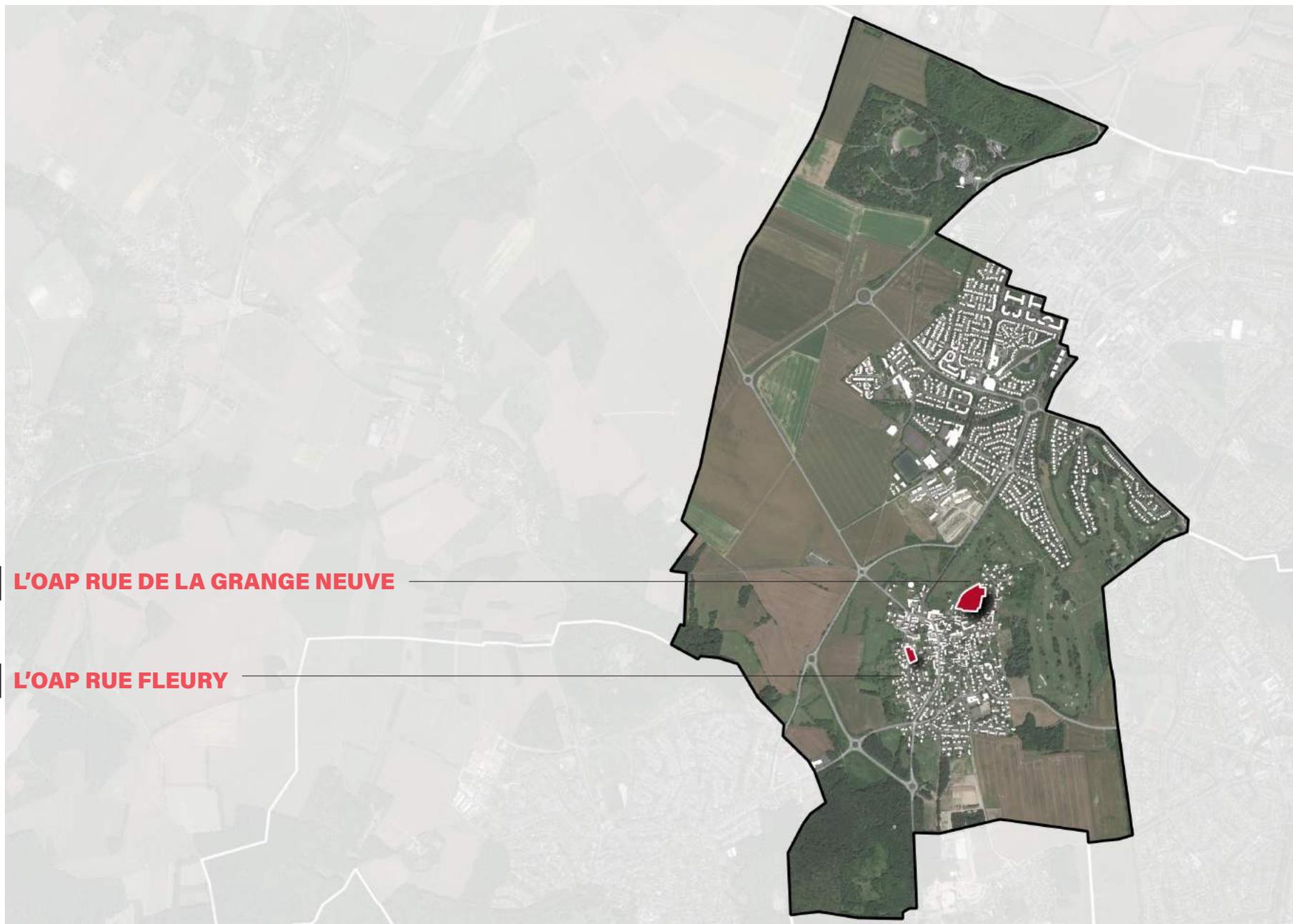


LES OAP SECTORIELLES À COURDIMANCHE

1
2

→ | L'OAP RUE DE LA GRANGE NEUVE

→ | L'OAP RUE FLEURY



1



Secteur rue de la Grange Neuve

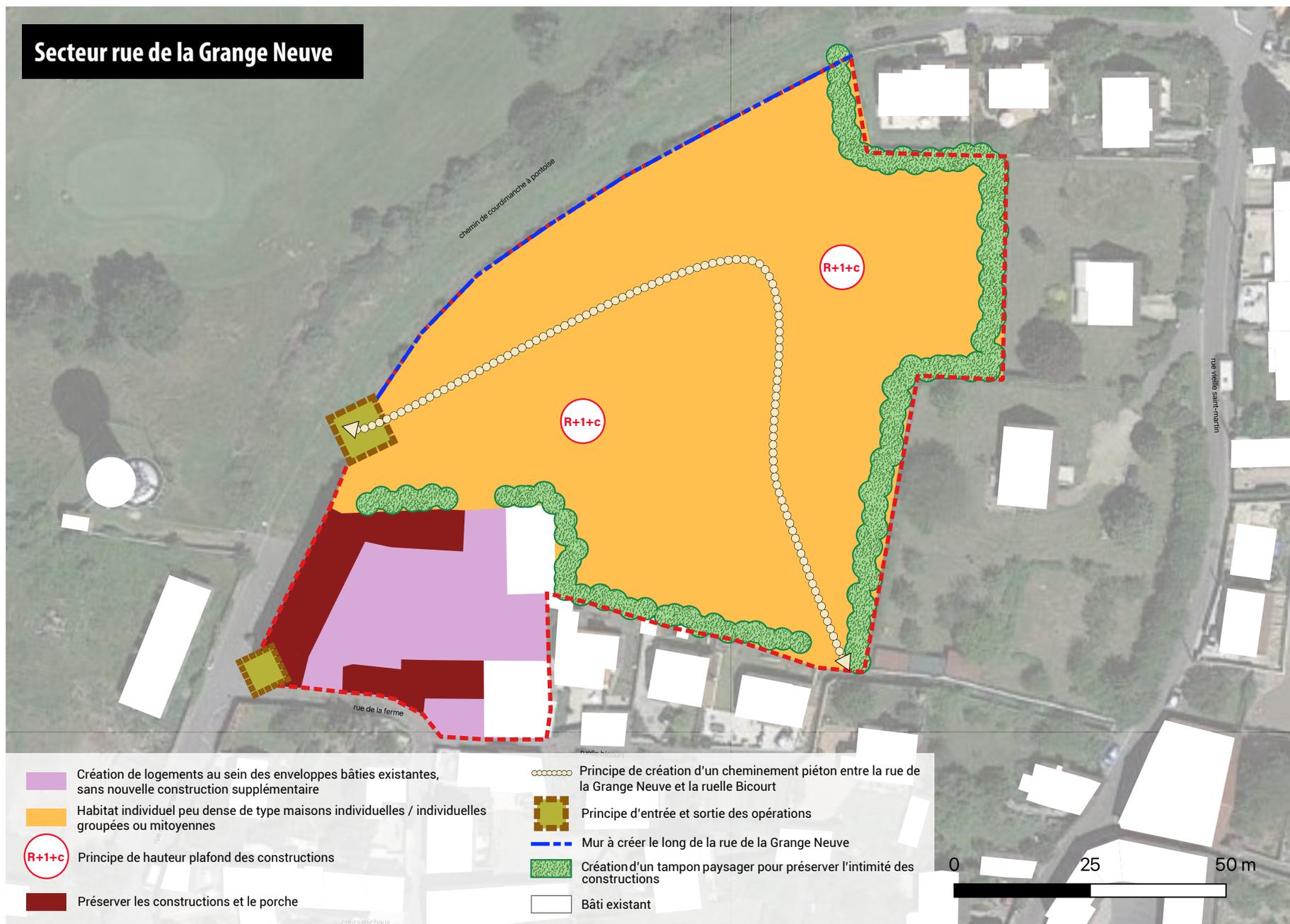
Cheminement
doux vers
la ruelle
Bicourt

Entrée/sortie
rue de la
Grange Neuve

1 ha

12 à 14
logements

Préservation
de la
ferme



- Création de logements au sein des enveloppes bâties existantes, sans nouvelle construction supplémentaire
- Habitat individuel peu dense de type maisons individuelles / individuelles groupées ou mitoyennes
- Principe de hauteur plafond des constructions
- Préserver les constructions et le porche
- Principe de création d'un cheminement piéton entre la rue de la Grange Neuve et la ruelle Bicourt
- Principe d'entrée et sortie des opérations
- Mur à créer le long de la rue de la Grange Neuve
- Création d'un tampon paysager pour préserver l'intimité des constructions
- Bâti existant



2



Secteur rue Fleury

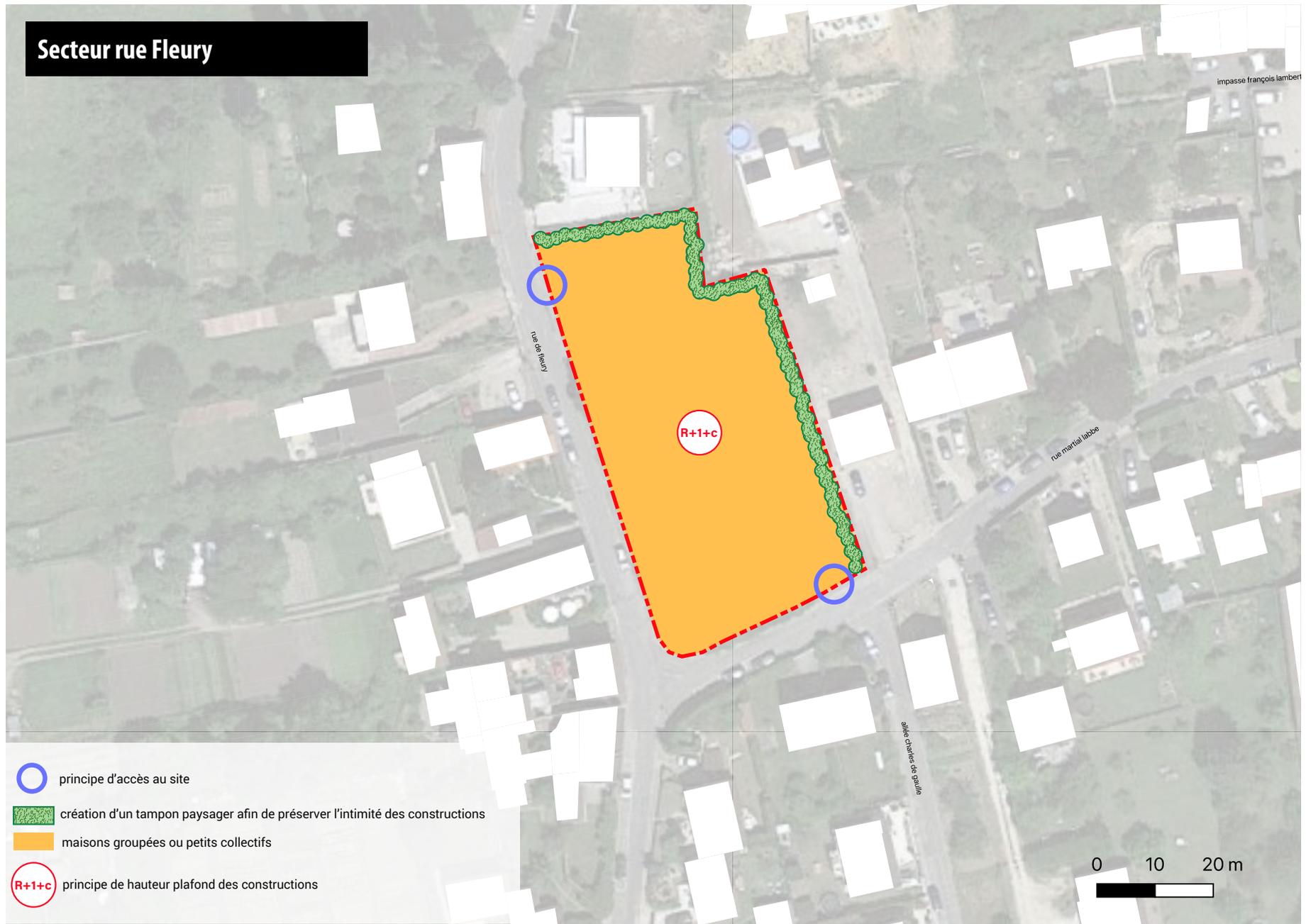
Renouvellement urbain d'un site en friche

Accès rue Fleury et rue Martial Labbé

0,25 ha

8 à 10 logements

35 log./ha



-  principe d'accès au site
-  création d'un tampon paysager afin de préserver l'intimité des constructions
-  maisons groupées ou petits collectifs
-  R+1+c principe de hauteur plafond des constructions



LES OAP THÉMATIQUES À COURDIMANCHE

OAP thématique TRAMES VERTE, BLEUE, NOIRE ET BRUNE

les Trames Verte, Bleue, Noire et Brune quésaco ?

→ La trame verte

- réseau de **continuités écologiques terrestres** ;
- contribue à l'amélioration des l'état de **conservation des habitats naturels et des espèces.**

→ La trame bleue

- réseau de **continuités écologiques aquatiques** ;
- contribue au **bon état écologique des masses d'eau.**

→ La trame noire

- réseau de **continuités écologiques nocturnes** ;
- contribue à la qualité de la **vie nocturne de la faune.**

→ La trame brune

- réseau de **continuités écologiques des sols** ;
- contribue à la qualité du **réseau écologique de profondeur.**

La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, « **a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.** » (Art. L.371-1 du code de l'environnement).



L'objectif de la mise en place d'une OAP TVBNB

Relier par des **corridors écologiques**, les **réservoirs de biodiversité et d'obscurité**.

Ces liaisons linéaires ou discontinues (dites en «pas japonais») recouvrant des espaces publics comme privés, **permettront aux espèces remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.**

**RÉSERVOIRS
DE BIODIVERSITÉ**
espaces où la
biodiversité est
la plus riche et
diversifiée

Une richesse de biodiversité différente avec des objectifs différents

Objectif #1 : Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité, leurs relais ainsi que la trame écologique en milieu urbain.

Réservoirs de biodiversité

-  Sous-trame boisée / herbacée
-  Sous-trame ouverte
-  Sous-trame aquatique

Espaces relais de biodiversité

-  Sous-trame boisée / herbacée
-  Sous-trame aquatique
-  Sous-trame ouverte

Objectif #2 : Renforcer les trames verte, bleue, noire et brune discontinues dans le tissu bâti, tant d'un point de vue de la qualité que de la fonctionnalité, afin d'assurer les continuités entre les cœurs de biodiversité.

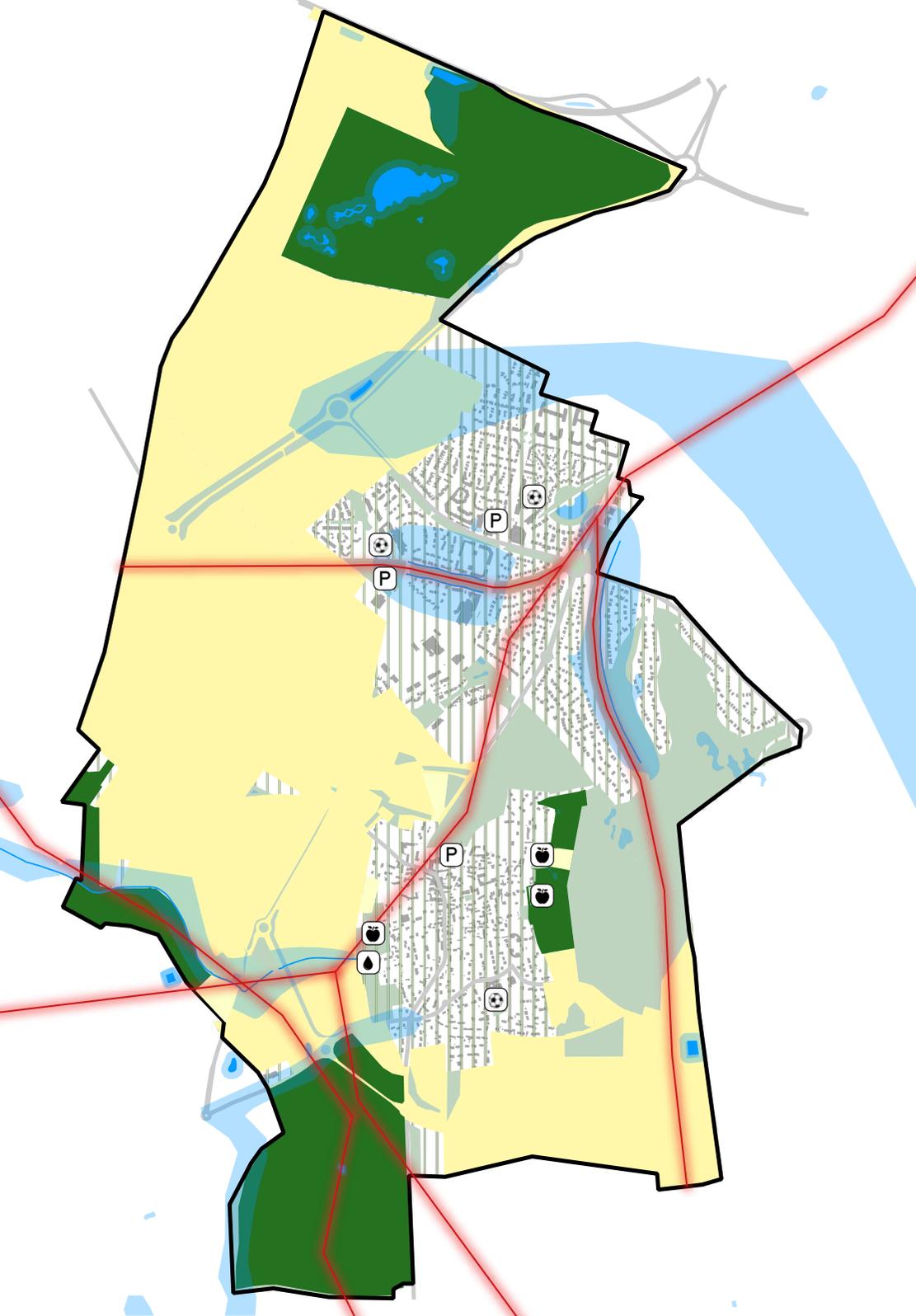
Maillage en milieu bâti et transitions paysagères

-  Sous-trame aquatique
-  Sous-trame boisée / herbacée

NOTA : Le maillage écologique représenté sur la carte n'est pas exhaustif, il s'applique à tout projet sur le territoire communal.

 Continuités écologiques à renforcer

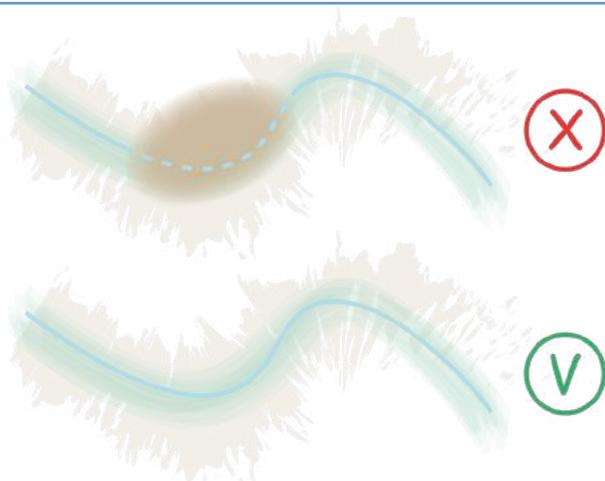
-  Cours d'écoles renaturées
-  Vergers et potagers à préserver
-  Jardin immergé
-  Parkings végétalisés



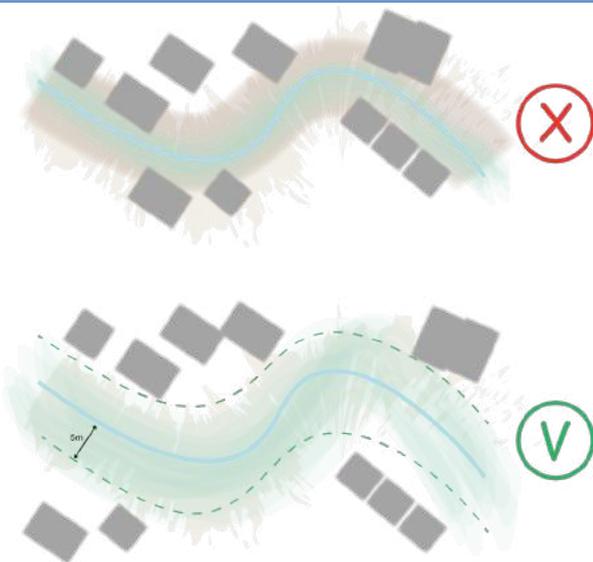
Au sein des RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ de la sous trame AQUATIQUE

→ | Principales orientations

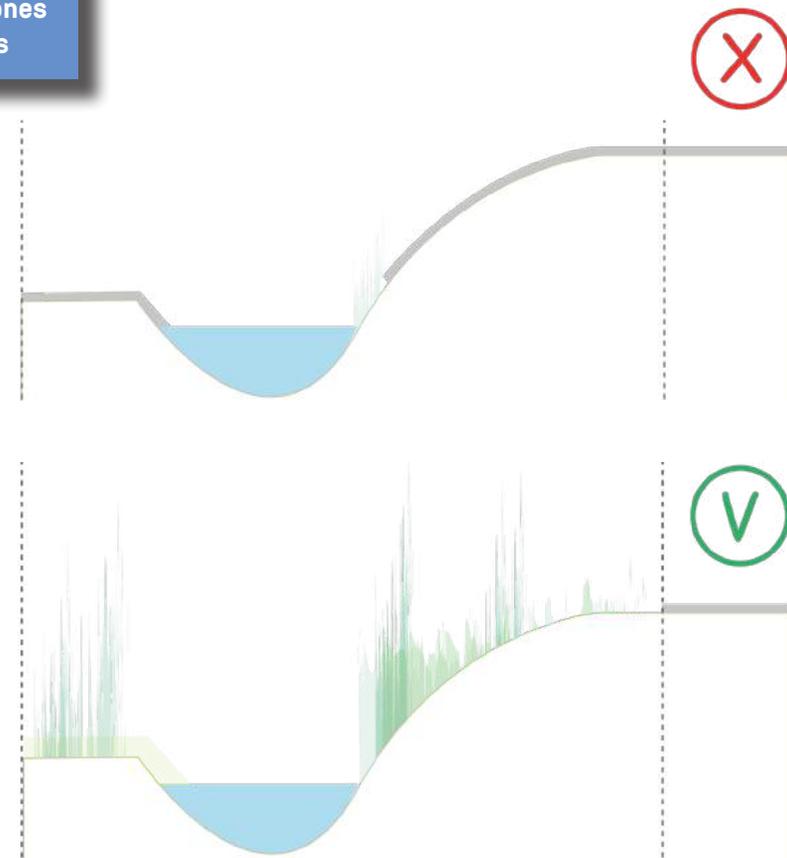
Renaturer les cours d'eau et leurs berges



Bande végétale de 5m min. de part et d'autre des cours d'eau



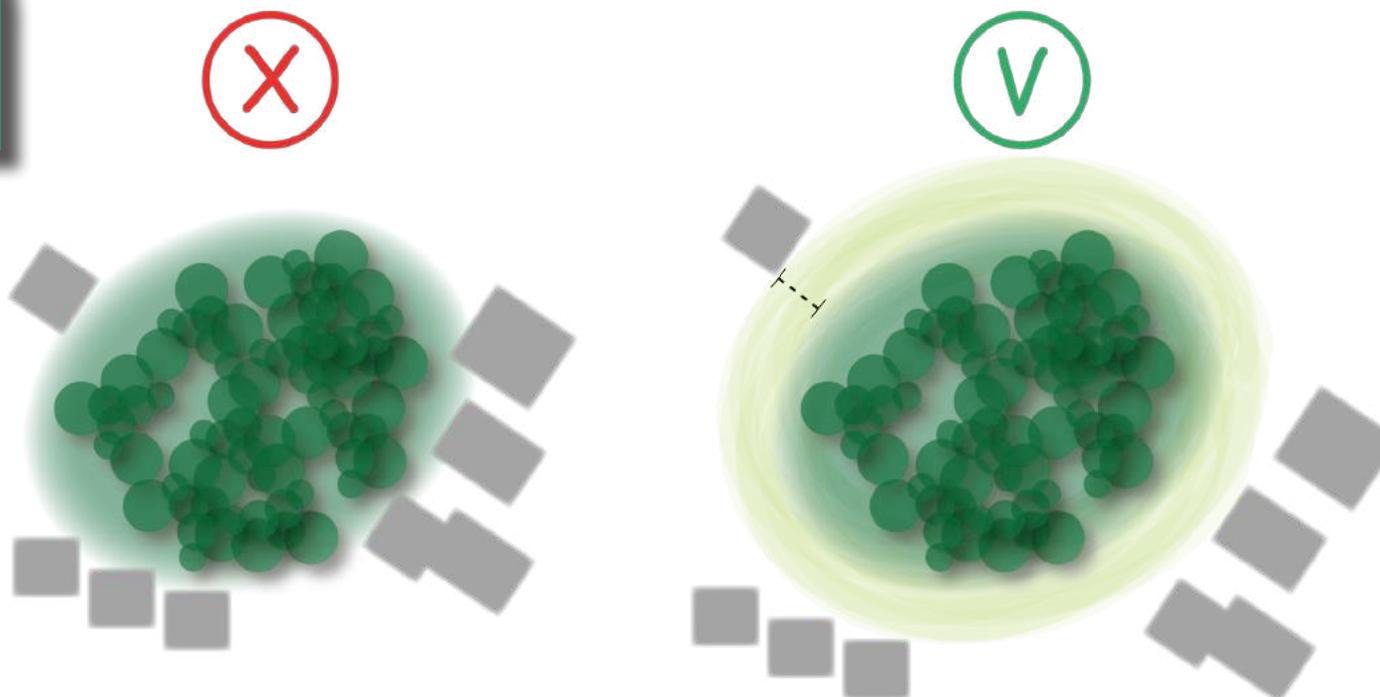
Maintien des ripisylves ou création d'un filtre végétal au sein des zones humides



Au sein des **RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ**
de la sous trame **BOISÉE / HERBACÉE**

→ | Principales orientations

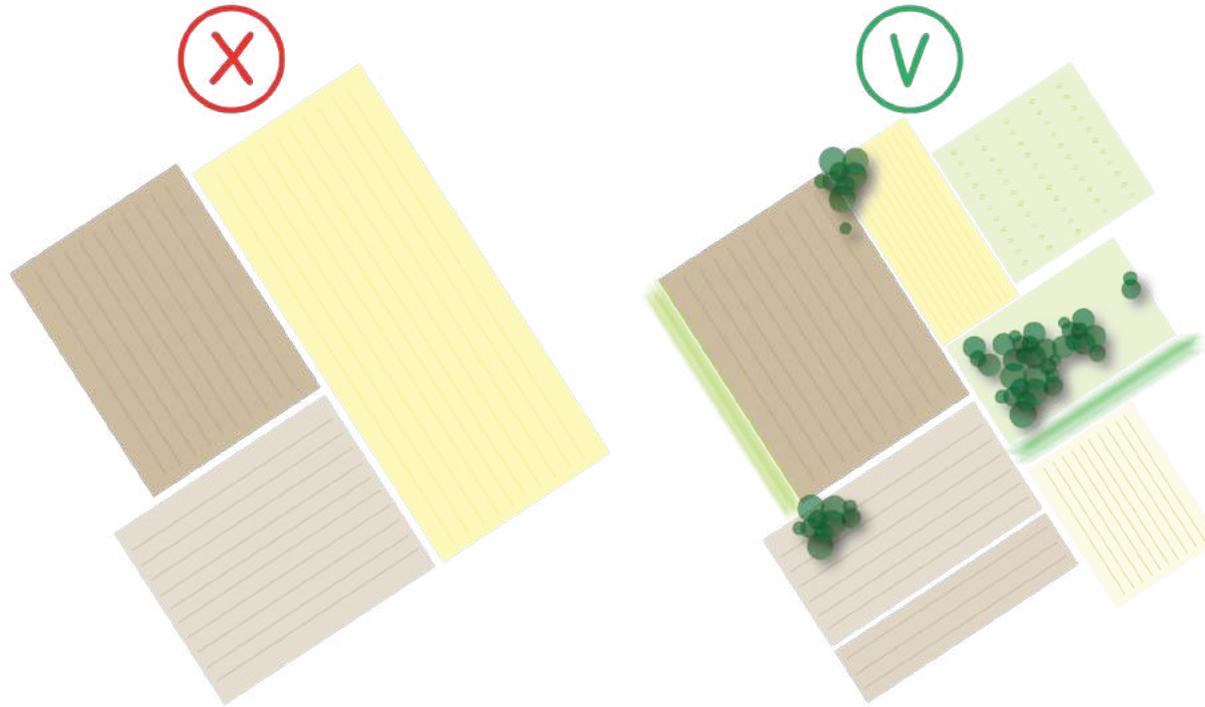
Espace
tampon entre
le réservoir
de biodiversité
et le milieu
bâti



Au sein des **RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ**
de la sous trame **OUVERTE**

→ | Principales orientations

Favoriser la
diversification des
milieux agricoles
(prairies, bosquets,
haies, vergers, ... en
mosaïque)



Au sein des ESPACES RELAIS DE BIODIVERSITÉ

→ | Principales orientations

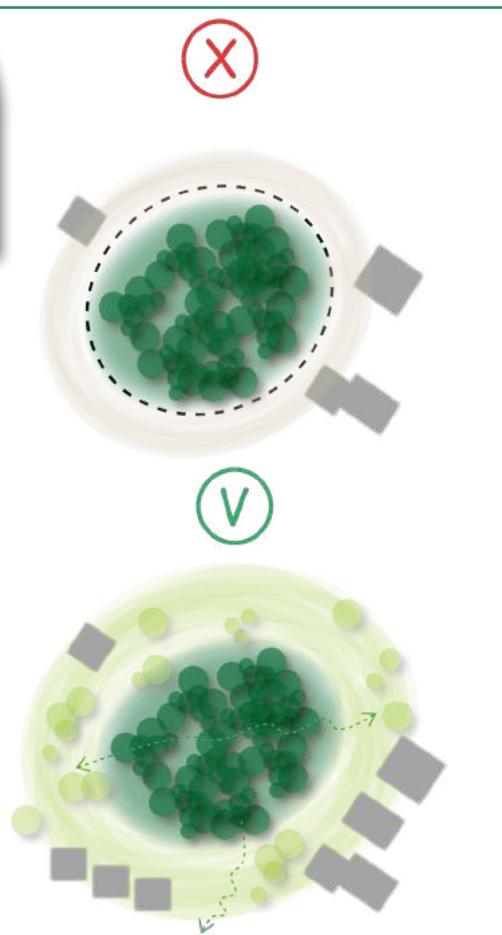
de la sous trame AQUATIQUE

Maintenir
l'emprise des
zones
humides

Ne pas
ajouter d'obstacle
pouvant obstruer la
fonctionnalité
des zones humides
(routes,
remblais,...)

de la sous trame BOISÉE / HERBACÉE

Travailler à la
perméabilité des
lisières pour créer
des zones d'échange
et de liaison pour la
faune et la flore



de la sous trame OUVERTE

Préserver,
au sein des
prairies, les
bosquets, haies
et arbres isolés

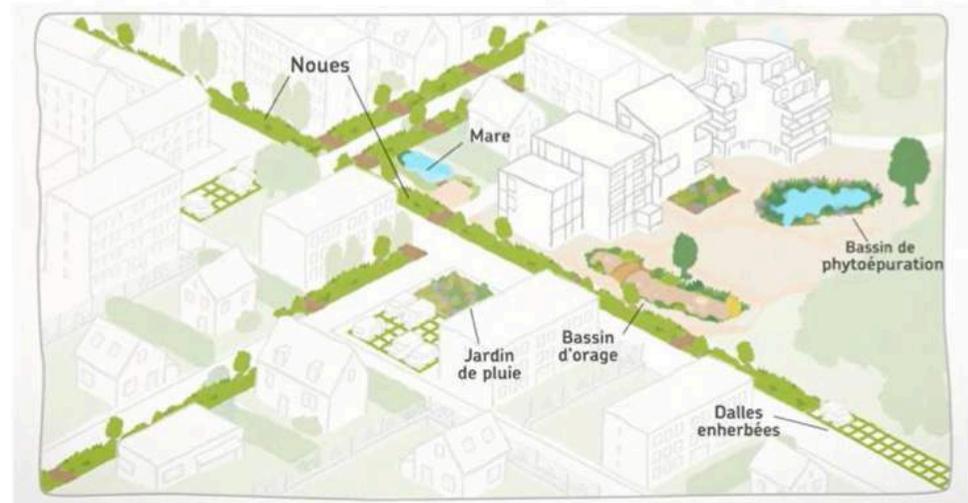
Au sein du MAILLAGE ÉCOLOGIQUE DE PROXIMITÉ

→ Principales orientations

de la sous trame AQUATIQUE

Gérer l'eau de pluie à ciel ouvert par des aménagements écologiques :

Noues, jardins de pluie, récupération des eaux de pluie, ...



Gestion alternative des eaux pluviales : favoriser la continuité écologique
Source : Agence régionale de la biodiversité, Ile de France



Figure 19: Aménagement pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle : exemple 1

Au sein du MAILLAGE ÉCOLOGIQUE DE PROXIMITÉ de la sous trame BOISÉE / HERBACÉE

→ | Principales orientations

Végétaliser les nouveaux projets

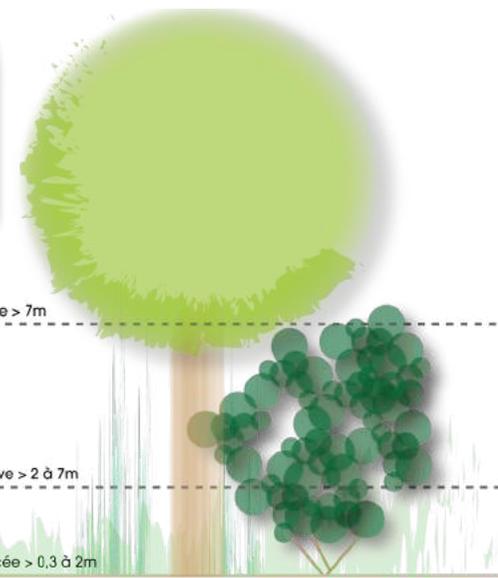


Installer au minimum 3 strates végétales

strate arborée > 7m

strate arbustive > 2 à 7m

strate herbacée > 0.3 à 2m



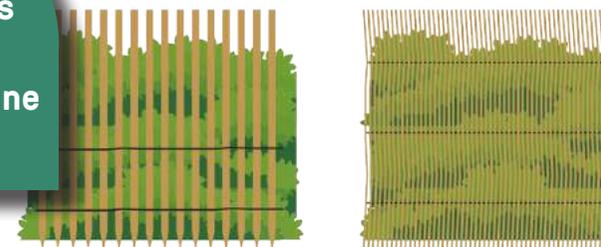
Planter des espèces locales adaptées au climat de Courdimanche

Diversifier les espèces plantées pour enrichir la biodiversité

Limiter l'usage d'essences allergènes (thuyas, bouleau, platane, ...)

Privilégier le maintien des espaces de pleine terre dans tout aménagement

Privilégier les clôtures poreuses doublées d'une haie vive



LA TRAME NOIRE

Objectif #1 : Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité, leurs relais ainsi que la trame écologique en milieu urbain.

■ Réservoirs d'obscurité

Objectif #2 : Renforcer la trame noire discontinue dans le tissu bâti, tant d'un point de vue de la qualité que de la fonctionnalité, afin d'assurer les continuités entre les cœurs de biodiversité.

■ Zones de conflit

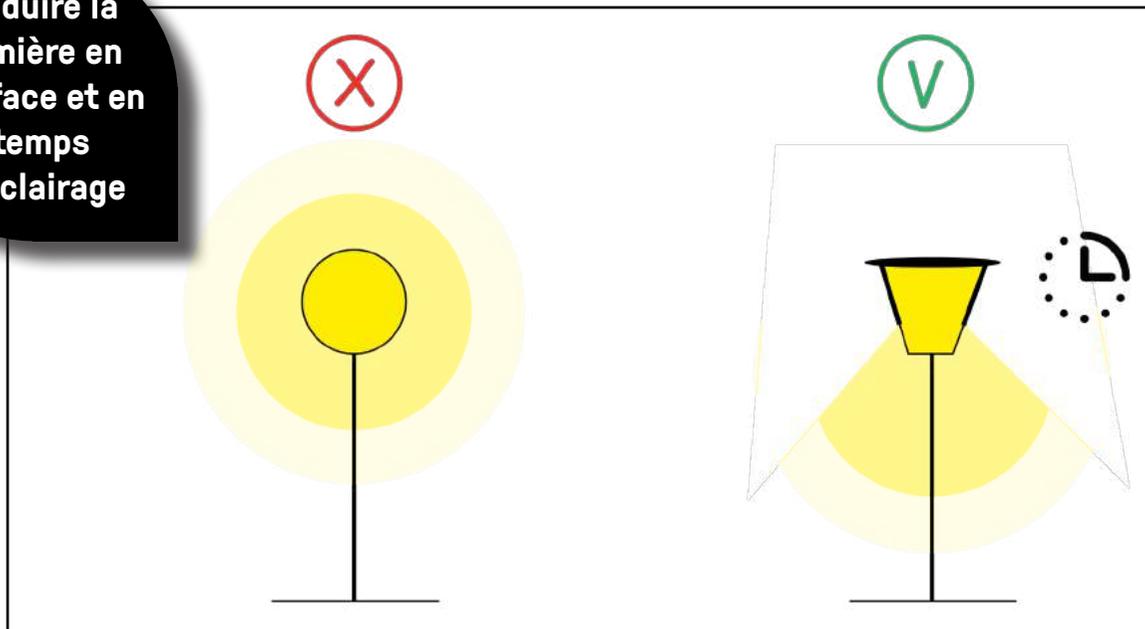
— Corridors d'obscurité



LA TRAME NOIRE

→ | Principales orientations

Réduire la
lumière en
surface et en
temps
d'éclairage



Diminuer la
hauteur des
luminaires et
leur puissance

Réduire la
plage horaire
d'allumage de
l'éclairage

Réduire la
surface éclairée
au sol en dirigeant
les faisceaux
lumineux

LA TRAME BRUNE

La continuité des sols doit ainsi permettre de garantir notamment :

- Le maintien de la **biodiversité des sols** et ainsi l'habitat de nombreuses espèces,
- La contribution du sol dans le **cycle de l'eau**,
- La santé et la **nutrition des végétaux**,
- La lutte contre les **pollutions des nappes** notamment.

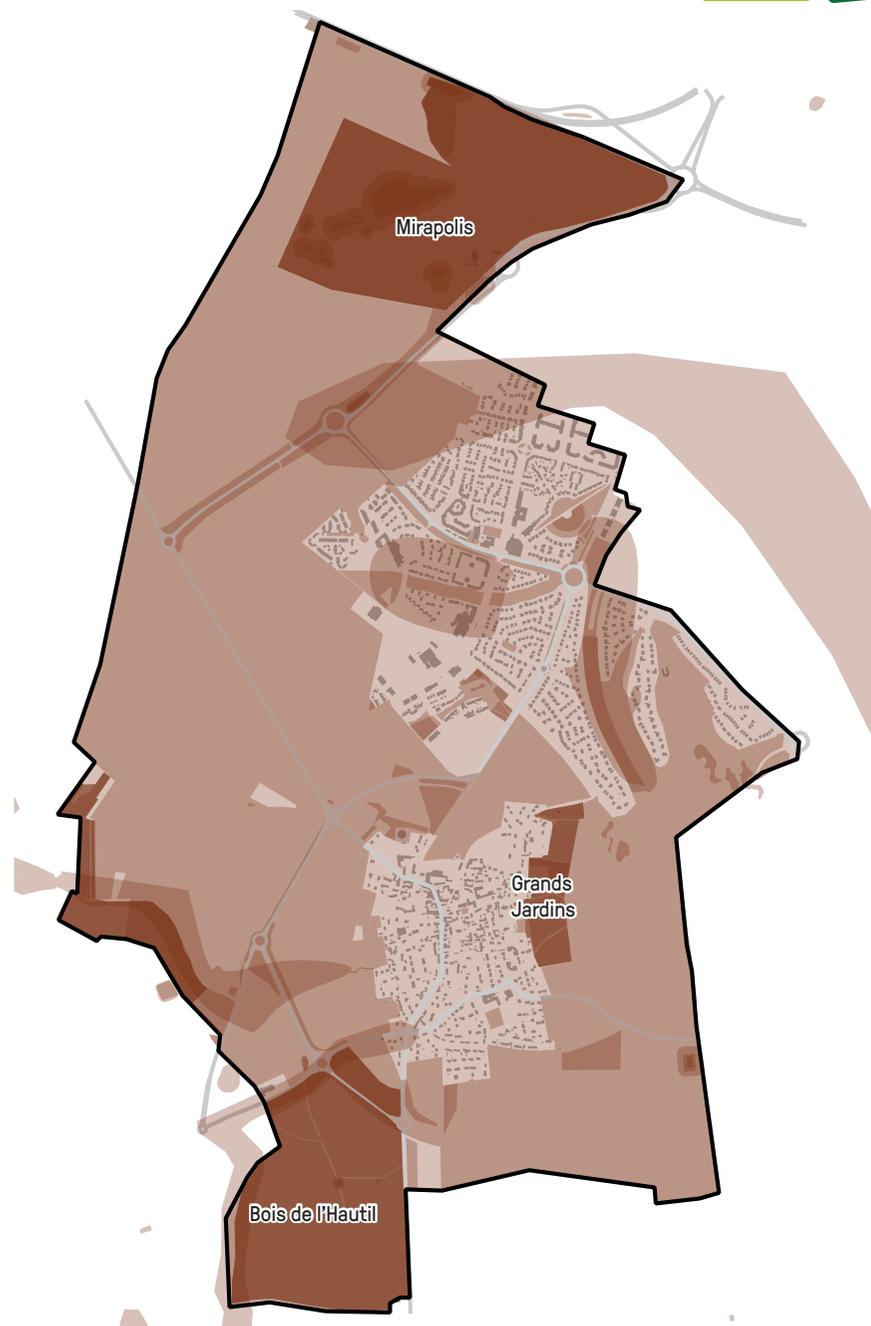
Exemple de gestes qui permettent la qualité de la trame brune :

limiter
l'artificialisation
des sols voire
désartificialiser
certains
espaces

Ne pas utiliser
de produits
phytosanitaires

Apport de
compost ou
couvert végétal
des sols

Gradation de la qualité de la trame brune :





LA CONCERTATION

Je participe !

DESSINONS **ENSEMBLE** LE COURDIMANCHE DE DEMAIN

Pendant toute la durée des études, nous mettons à disposition des Courdimanchoises et des Courdimanchois plusieurs supports de concertation pour entendre leurs voix (cf. encart ci-dessous).

Nous comptons sur votre participation pour dessiner, ensemble, notre projet communal et définir ce que l'on souhaite pour notre commune de demain.



Informez-vous et participez

Des **articles dans le Courdi'mag**

Une **exposition publique évolutive** disponible en mairie aux heures et jours ouvrables

Des **réunions publiques aux étapes clefs de la procédure** pour échanger et débattre des contenus

Des **publications régulières sur le site internet de la commune** pour prendre connaissance du projet depuis chez vous

Un **dossier** ainsi qu'un **registre de concertation**, pour recueillir vos remarques écrites, disponibles en mairie aux heures et jours ouvrables

Vous pouvez également écrire :

par **courrier** : Madame le Maire
Rue Vieille Saint-Martin
95800 Courdimanche

ou par **mail** : revisionplu@ville-courdimanche.fr

➔ Attention, la concertation préalable ne doit pas être confondue avec la concertation légale dans le cadre de l'enquête publique.

MERCI DE VOTRE PARTICIPATION

Échanges / Débats