

# COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

COMMUNE DE

## BOUHET

(CHARENTE-MARITIME)

4

## ELABORATION D'UN P.L.U.

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 30/11/2009	Le 20/12/2016	Le 20/02/2018	Le
Révision	Le	Le	Le	Le
Modification	Le	Le	Le	Le

Vu pour être annexé à la décision communautaire

En date de ce jour

Le Président

**Etudié par :**

**F. DOUTREUWE**

Architecte - Urbaniste

10, rue Pont des Monards - 17100 SAINTES

Tél : 09.50.28.39.37.

e-mail : [fdoutreuwe@free.fr](mailto:fdoutreuwe@free.fr)

**SCAMBIO Urbanisme**

14 Place de l'Eglise

17 500 JONZAC

Tél : 05.46.70.34.43

e-mail : [scambio.urbanistes@gmail.com](mailto:scambio.urbanistes@gmail.com)



**EAU-MEGA, Conseil en environnement**

25, rue Ramuntcho, BP 40 422 - 17313 ROCHEFORT/MER

Tél. : 05 46 99 09 27 fax : 05 46 99 25 53

e-mail : [environnement@eau-mega.fr](mailto:environnement@eau-mega.fr) - site internet : [www.eau-mega.fr](http://www.eau-mega.fr)



**Communauté de Communes Aunis Sud**

44, rue du 19 mars 1962 – BP 89 - 17 700 SURGERES

Tél. : 05 46 07 22 33 fax : 05 46 07 72 60

e-mail : [contact@aunis-sud.fr](mailto:contact@aunis-sud.fr) - site internet : [www.aunis-sud.fr](http://www.aunis-sud.fr)

# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
PREAMBULE .....	3
PLAN DE REPERAGE .....	5
Secteur I- LE JAUD.....	6
Secteur II- LES MARRONNIERS .....	8

# PREAMBULE

## **Article L 123-1-4 du Code de l'urbanisme (NCU : Articles L 151-6 à L 151-7)**

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »*

## **Article R 123-6 du Code de l'urbanisme (NCU Article R. 151-20)**

*« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »*

**=> Deux zones à urbaniser (AU) sont prévues sur la commune :**

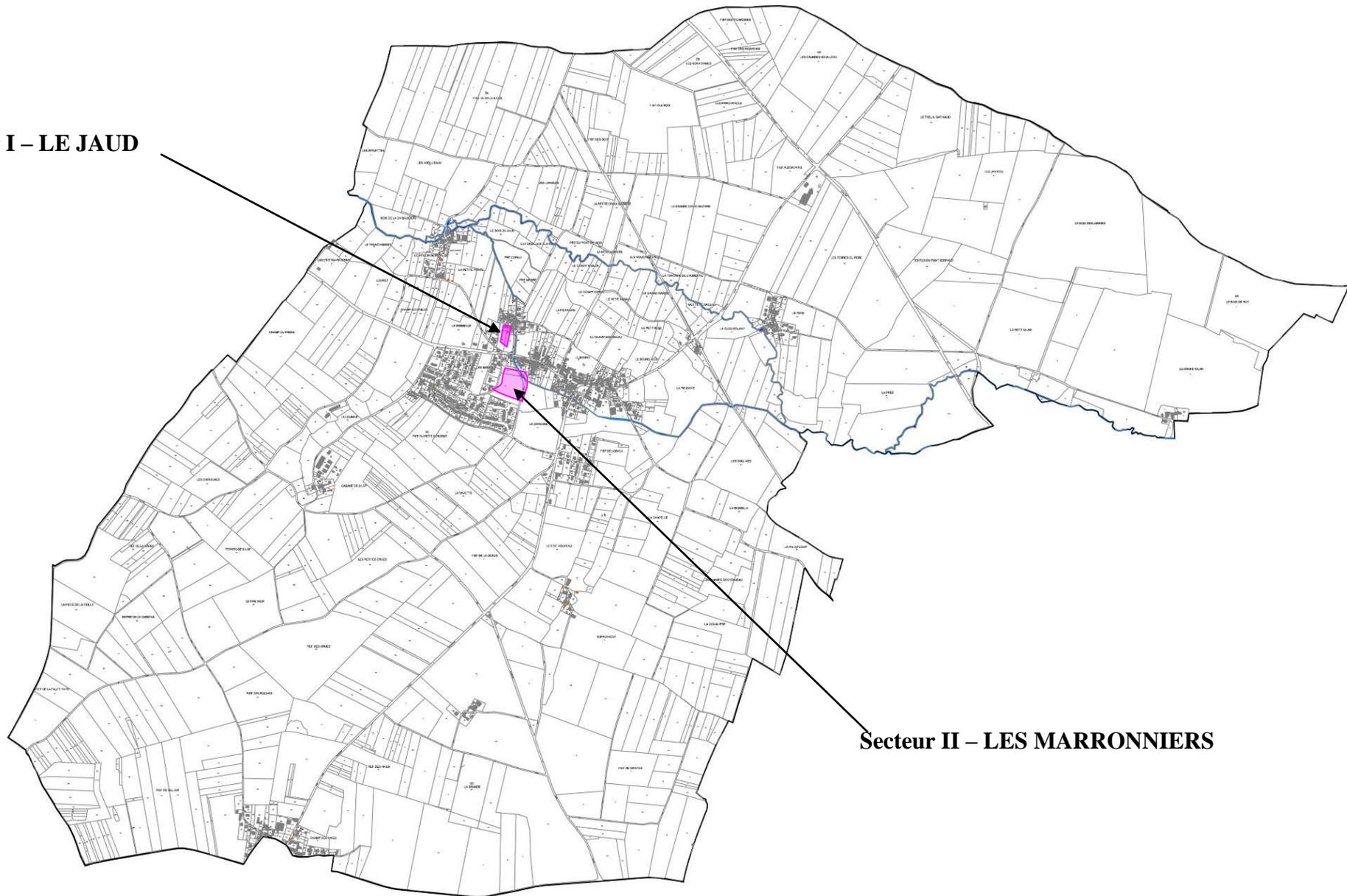
- **Le Jaud**
- **Les Marronniers**

**Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation selon les principes énoncés dans les pages ci-après qui constituent les orientations d'aménagement.**

**La collectivité a opté pour la réalisation de deux opérations d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité des zones AU, afin de garantir un traitement homogène sur l'ensemble des zones. Les aménagements seront réalisés en une seule opération.**

# PLAN DE REPERAGE

**Secteur I – LE JAUD**



**Secteur II – LES MARRONNIERS**

## Secteur I- LE JAUD

### **Etat initial - Caractéristiques du secteur :**

- Terrain de 3 490m<sup>2</sup> => 1 parcelle,
- Terrain relativement plat
- Situation géographique intéressante : contribue à relier le Jaud au bourg, lien entre habitat ancien et urbanisation récente.
- Terrain cultivé mais déclaré en terres gelées à la PAC 2010.
- Le terrain est à l'intérieur du périmètre des 500m autour de l'église classée Monument Historique mais pas de co-visibilité.

### **Enjeux et respect du P.A.D.D.**

- Promouvoir par le biais de ce nouveau quartier, une transition harmonieuse entre le tissu urbain de type pavillonnaire et celui du bourg ancien.
- Intégration de ce futur quartier dans l'environnement bâti et naturel.
- Etre attentif à la gestion des eaux.

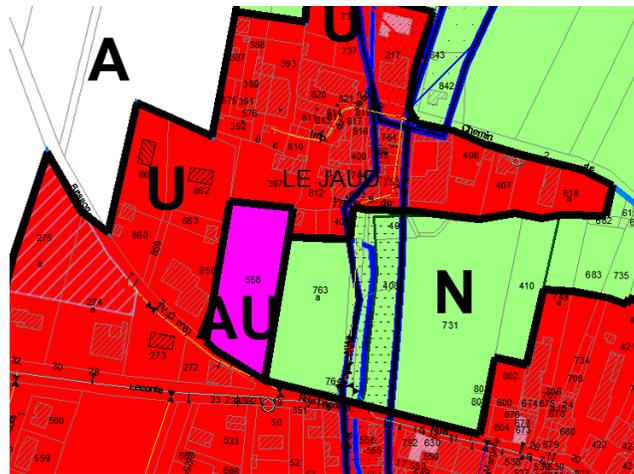
### **Etat projeté - Orientations d'aménagement :**

- Une voirie principale distribuera les lots. Le nombre d'accès directs sera donc réduit.
  - Les eaux pluviales seront recueillies sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons et par des noues pour la voirie.
  - Une haie d'espèces indigènes mélangées sera à planter à l'ouest et au nord du terrain. Cela permettra de faciliter l'intégration des futures constructions dans le paysage et constituera un tampon avec les constructions voisines.
  - Un espace vert et collectif sera aménagé afin de constituer un espace de respiration. La circulation douce à l'intérieur du lotissement devra permettre de regagner en toute sécurité cet espace vert.
  - Conserver les haies et la végétation existantes au maximum, en priorité sur les limites extérieures de la zone AU. Des coupes pourront être faites pour réduire l'épaisseur des haies et permettre la création de routes de desserte et accès.
  - Favoriser une densité tout en gardant une intimité à chacun : diversifier la taille des parcelles, privilégier la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie (léger retrait) ou accroche sur une placette.
  - Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs (habitat intermédiaire) en diversifiant la taille des parcelles.
- => Potentiel d'accueil : **5 maisons.**

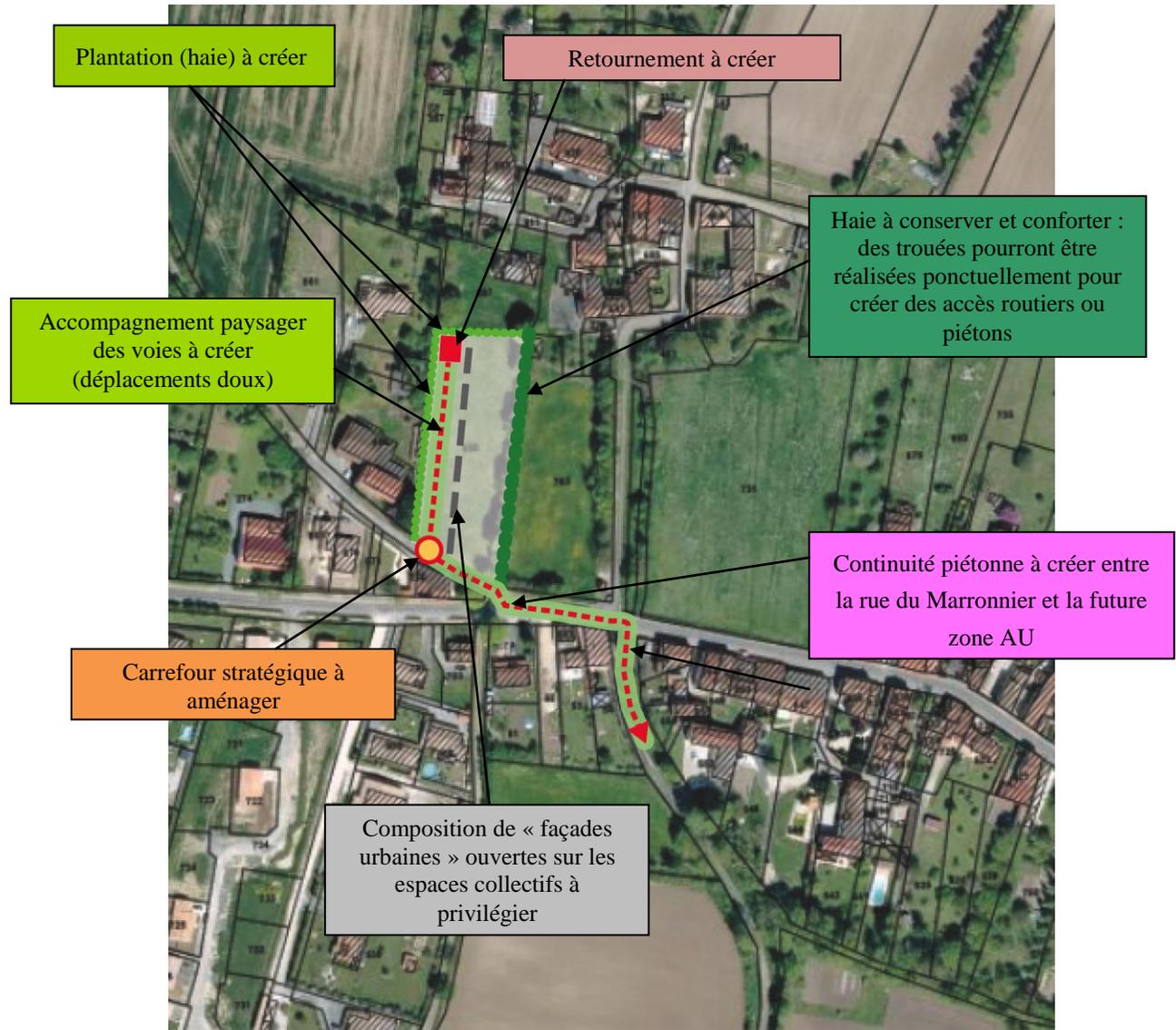
**Schéma d'orientations LE JAUD**



D'après [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)



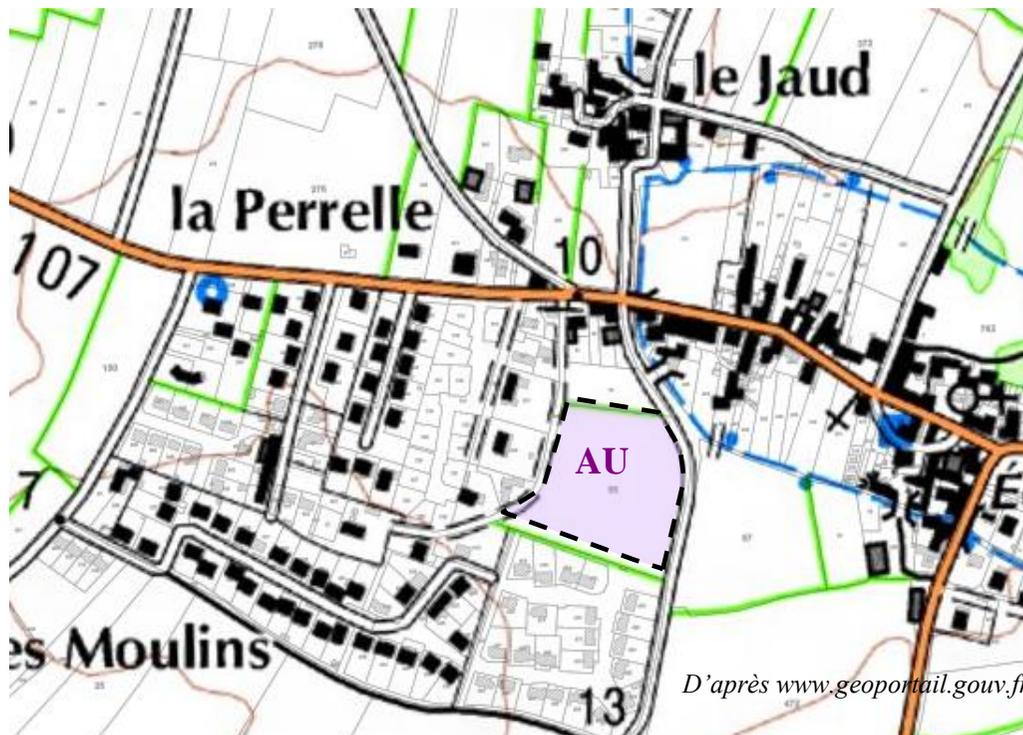
Extrait du plan de zonage



## Secteur II- LES MARRONNIERS

### Etat projeté - Orientations d'aménagement :

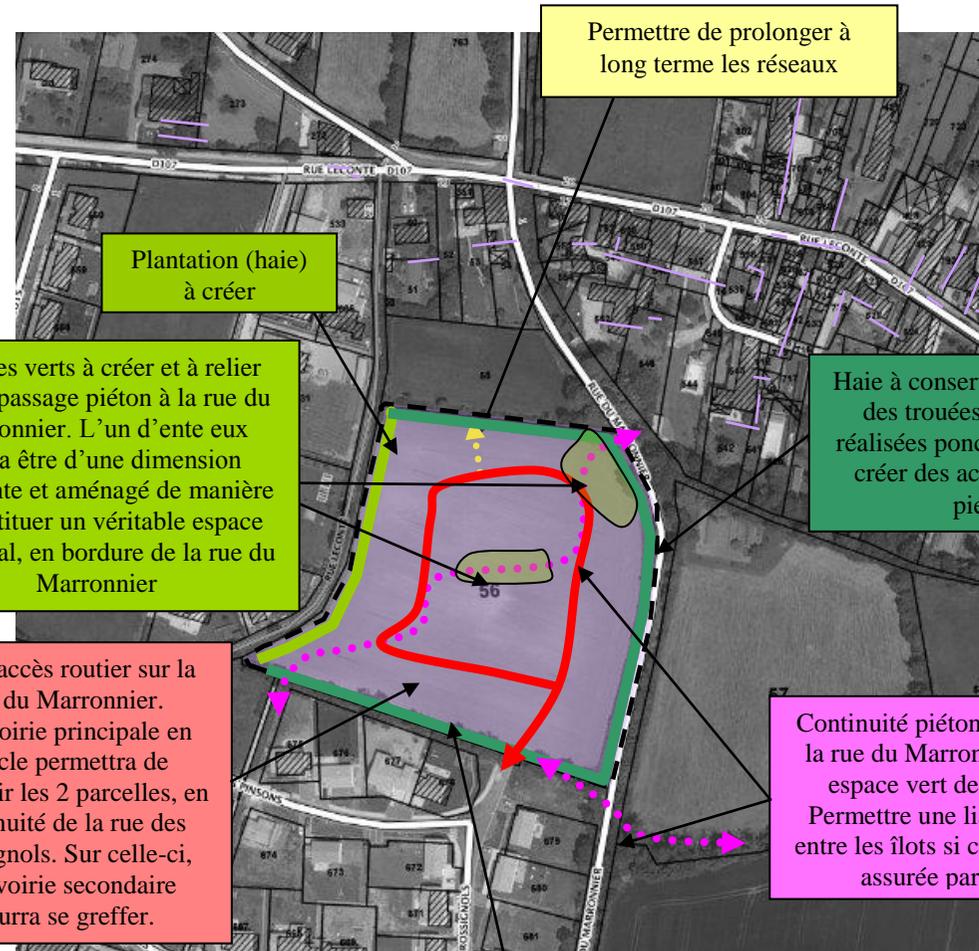
- Aucun nouvel accès pour les véhicules ne sera autorisé sur la rue du Marronnier qui sera transformée en voie douce (piétons et vélos).
  - La zone AU sera desservie par le sud (rue des Rossignols). La desserte se fera par une voirie principale en boucle sur laquelle pourra se greffer une voirie secondaire. Aucun nouvel accès voiture ne sera autorisé sur la rue du Marronnier.
  - La desserte en réseaux sera faite en cohérence avec ceux présents dans le lotissement des Roitelets (assainissement collectif ...).
  - L'aménagement de la zone devra permettre à long terme de pouvoir desservir la parcelle 54 (voirie et réseaux)
  - Les eaux pluviales seront recueillies sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons et par des noues pour la voirie.
  - Si le renforcement de la défense incendie s'avère nécessaire, le système de défense incendie devra s'intégrer dans le paysage.
  - Les haies bocagères existantes seront à conserver et conforter. Une haie d'espèces indigènes mélangées sera à planter à l'ouest du terrain (en bordure de la rue LECONTE). Cela permettra de faciliter l'intégration des futures constructions dans le paysage.
  - Au moins un espace vert et collectif, de taille suffisante, sera aménagé en bordure de la rue du Marronnier afin de constituer un espace de respiration. La circulation douce à l'intérieur du lotissement devra permettre de regagner en toute sécurité cet espace vert ainsi que la rue du Marronnier.
  - Reprendre les orientations principales de faitage et une implantation plus traditionnelle des constructions afin de favoriser une densité tout en gardant une intimité à chacun : diversifier la taille des parcelles, privilégier la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie (léger retrait) ou accroche sur une placette. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (léger retrait).
  - Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles et les formes urbaines (promouvoir des formes intermédiaires)
- => Potentiel d'accueil : **28 maisons.**



## Schéma d'orientations LES MARRONNIERS



D'après [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)



Permettre de prolonger à long terme les réseaux

Plantation (haie) à créer

Espaces verts à créer et à relier par un passage piéton à la rue du Marronnier. L'un d'entre eux devra être d'une dimension suffisante et aménagé de manière à constituer un véritable espace convivial, en bordure de la rue du Marronnier

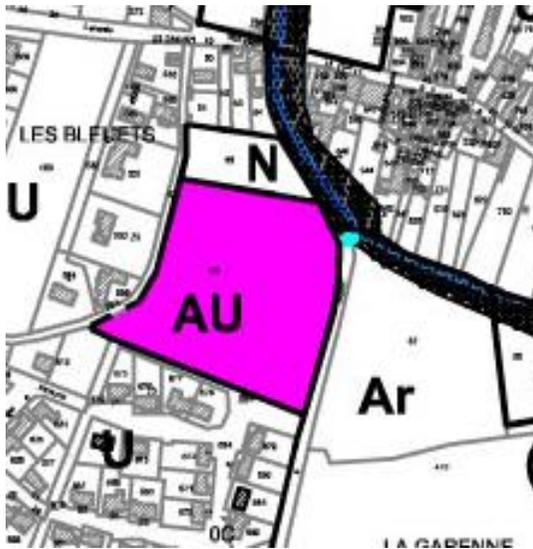
Haie à conserver et conforter : des trouées pourront être réalisées ponctuellement pour créer des accès routiers ou piétons.

Pas d'accès routier sur la rue du Marronnier. Une voirie principale en boucle permettra de desservir les 2 parcelles, en continuité de la rue des Rossignols. Sur celle-ci, une voirie secondaire pourra se greffer.

Continuité piétonne à créer entre la rue du Marronnier et le futur espace vert de la zone AU. Permettre une liaison piétonne entre les îlots si celle-ci n'est pas assurée par la voirie.

Zone essentiellement résidentielle :  
 - Varier la taille des parcelles afin de favoriser un habitat intermédiaire  
 - Reprendre les orientations de faitage traditionnelles  
 - Implantation des constructions soit en accroche à l'espace public (alignement ou léger retrait par rapport à la voirie ou une placette) soit en mitoyenneté ou limite de parcelle.

— Orientation de faitage traditionnelle



Extrait du plan de zonage