

La commune de La Richardais

révise son PLU

23/09/21 Réunion publique

Le projet et sa traduction règlementaire



LA
BOITE
DE
L'ESPACE

URBANISTES ASSOCIÉS

**Les échanges porteront
sur les enjeux et le projet,
pas sur les demandes individuelles !**

A vous la parole !

**4 temps d'échanges sur le zonage
et règlement :**

- La centralité du bourg
- Les autres secteurs urbains
- Les espaces agricoles et naturels
 - Les secteurs de projet

LE DEROULÉ DE LA PRÉSENTATION

Bref retour sur la réunion du 1^{er} juillet

**Présentation du zonage
et du règlement**

**Focus sur l'aménagement
des secteurs de projet**

Un PLU, c'est quoi ?

Un outil de **gestion du droit des sols...**
... fondé par un projet de territoire



Quels constats ?
Quels besoins ?

DIAGNOSTIC



Quels objectifs ?

PADD
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉV. DURABLES



Quels outils
pour y parvenir ?

ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

RÈGLEMENT ET ZONAGE



Se justifier et
informer...

ÉVALUATION
ENVIRONNEMENTALE

ANNEXES, DONT
SERVITUDES ET AUTRES
PÉRIMÈTRES

Présentation de la réunion

Quel cap des 10 prochaines années ?

La Richardais, un maillon incontournable au cœur du territoire intercommunal



Avec l'arrivée de nouveaux équipements, un nouveau rôle assumé pour la commune

> Diversifier la production résidentielle et économique



Un territoire qui répond aux enjeux démographiques et sociaux des années à venir

> Maintien démographique, production annuelle entre 15 et 20 logements dont 30% de logements locatifs sociaux dans les constructions nouvelles



Une place stratégique et une fonction de rotule territoriale qui imposent une réflexion globale sur les mobilités

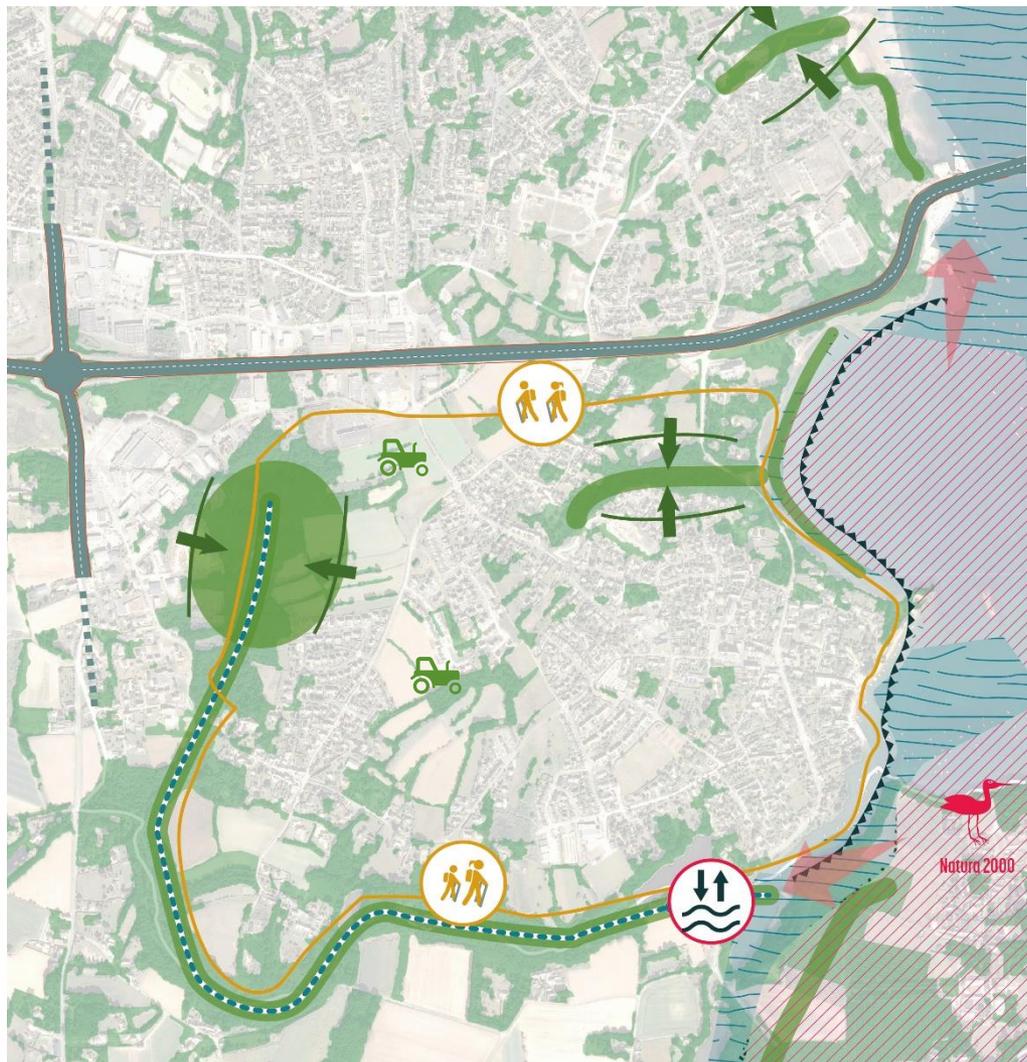
> anticiper la gestion du maillage des mobilités associées au pôle multimodal à l'échelle microscopique



L'Hermitage, un pôle d'envergure intercommunale en devenir

> permettre un accueil en complémentarité et non en concurrence avec le bourg

La Richardais, un **écrivin** naturellement tourné vers la Rance



Préserver les espaces naturels de la commune et assurer leur valorisation par un tour de bourg

> flécher les circulations tout en préservant leurs abords



Porter un projet de renaturation de l'étang de la garde pour retrouver un fonctionnement avec les marées

> supprimer la digue, de redonner un fonctionnement naturel à l'Etanchet



La Rance, un espace remarquable sur lequel organiser la cohabitation des activités en lien avec la mer.

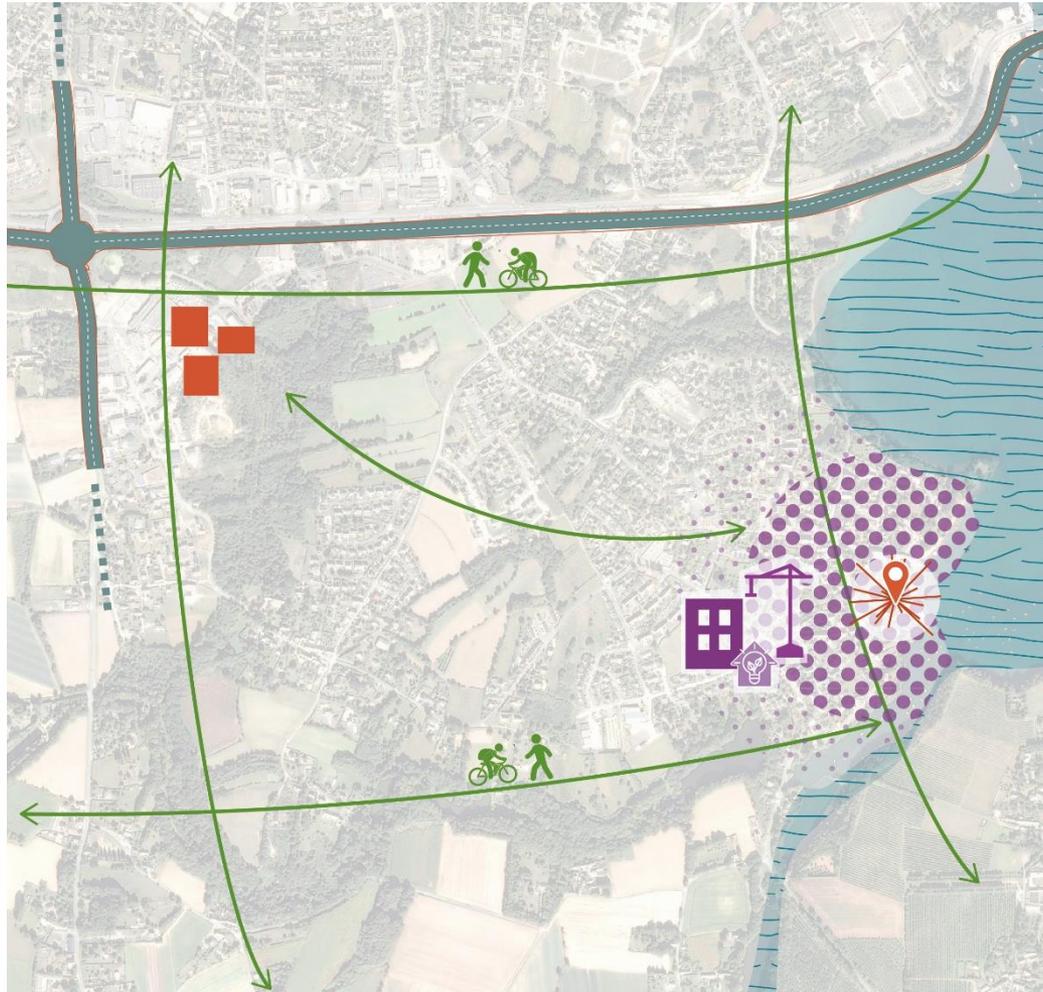
> Permettre des aménagements pour accueillir et favoriser, ou pas, les occupations temporaires de l'espace public



Un paysage de campagne à soigner en maintenant une agriculture et son bocage

> Protéger le bocage

La Richardais, un cœur dynamique qui porte l'exemplarité communale



Des synergies à affirmer par une opération urbaine en cœur de bourg



Cœur de bourg et Hermitage, deux polarités, un équilibre à trouver



Affirmer l'exemplarité dans le développement urbain pour assurer notamment une rotation des populations

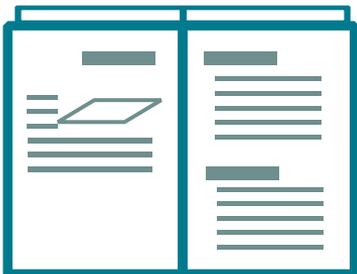


Assurer une programmation résidentielle qui permet le maintien des résidents à l'année

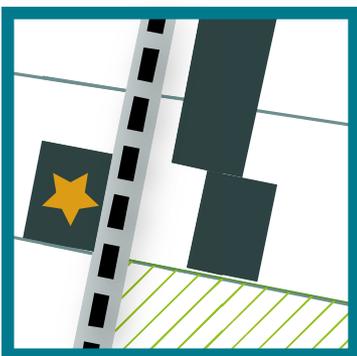
Quelles incidences concrètes à l'échelle parcellaire ?

3 « grandes familles » de pièces pour encadrer les projets

Le règlement



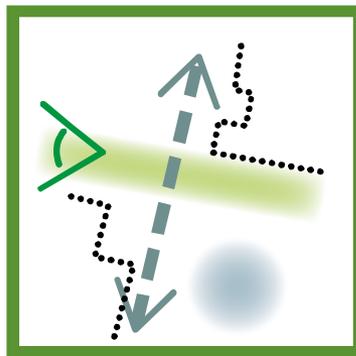
+



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation



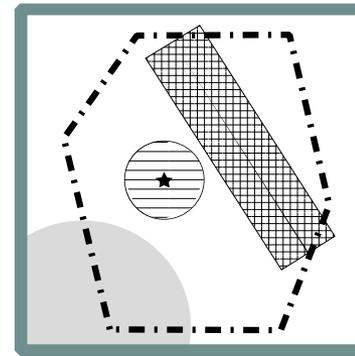
(+)



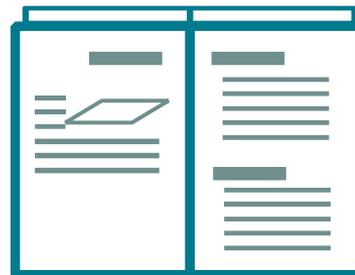
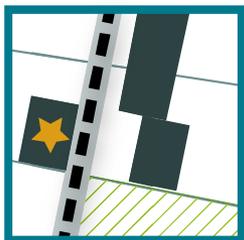
Des servitudes d'utilité publique



+



le règlement (écrit + graphique)



4 types de zones



Et pour chacune...

Zone U
(urbaine)

Zone N
(naturelle)

Zone AU
(à urbaniser)

Zone A
(agricole)

QUOI ?

Quel type d'occupation du sol on autorise ?

COMMENT ?

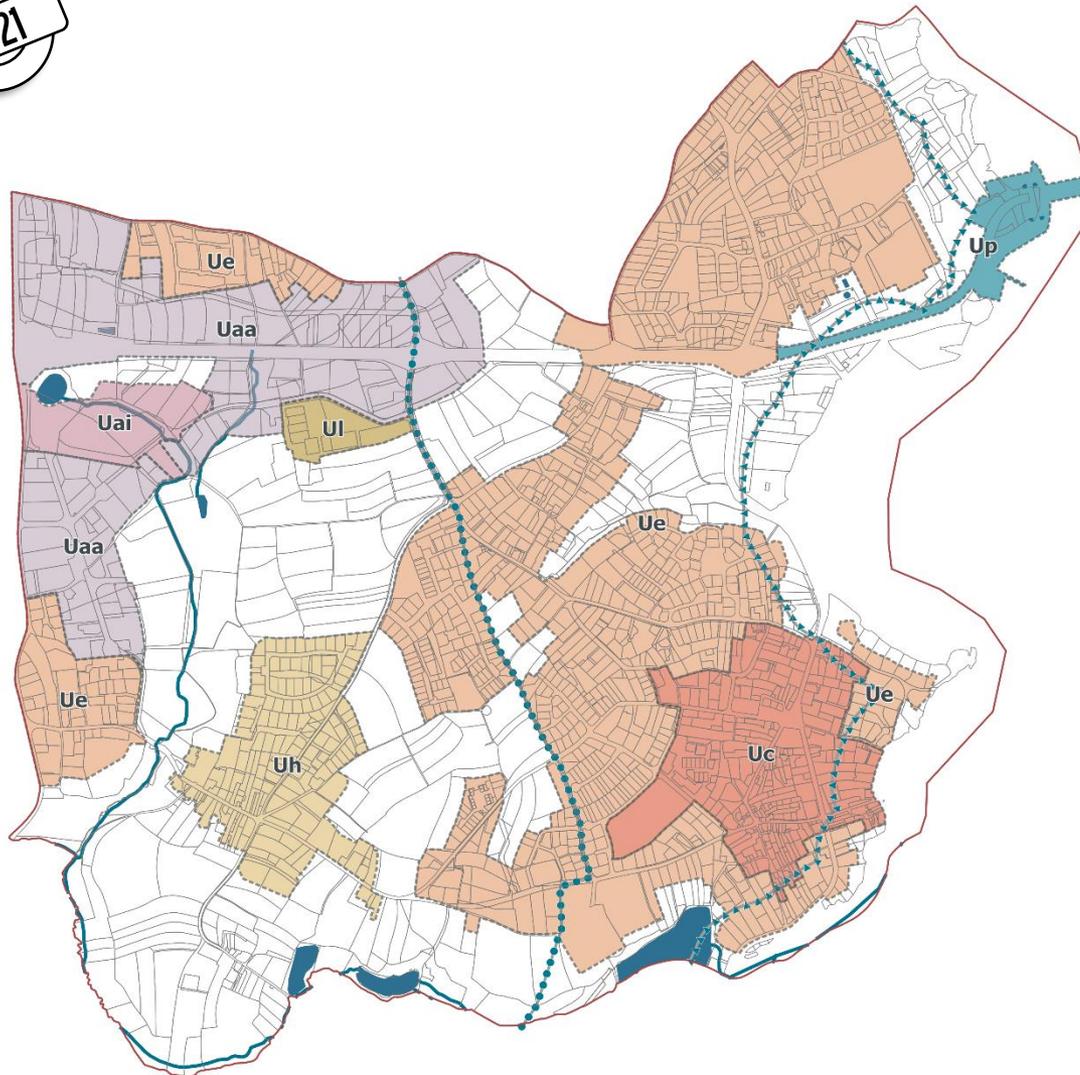
Quelles caractéristiques du bâti et de l'environnement paysager ?

CONDITIONS ?

Quels conditions d'équipement ?

+ autres « outils »
pour protéger, maîtriser...

Zones U : Une simplification pour plus de cohérence et de lisibilité



UC

UE

UH

UL

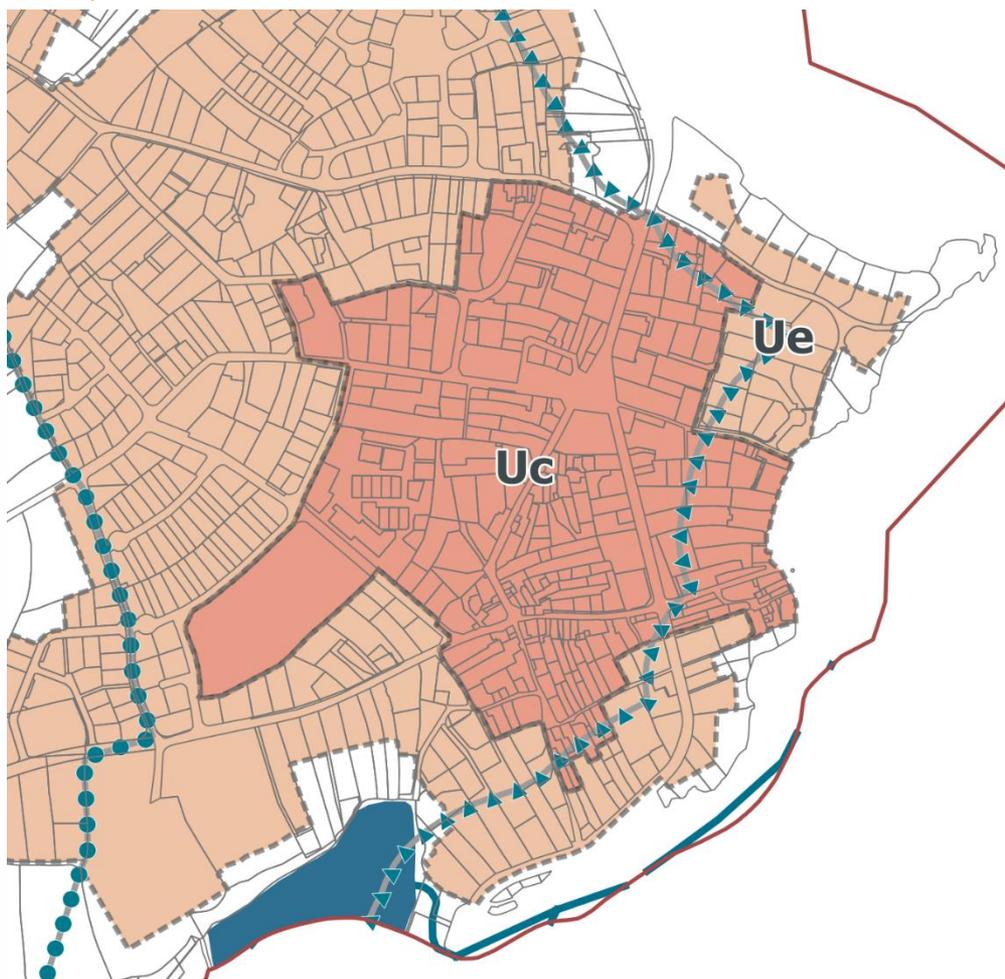
UAA

UAI

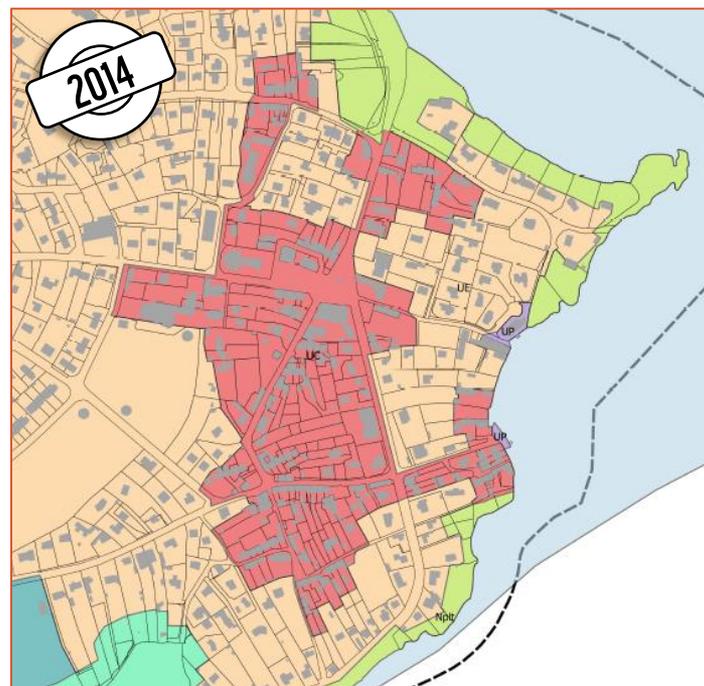
UP

Un cœur de bourg élargi et continu pour assurer sa vitalité

Projet de PLU



UC



PLU en vigueur

UC / esprit centralité historique



Vieux bourg

Centralités

Patrimoine

Animation

Identité urbaine

Équipements

Services

Commerces...

Enjeux déterminants



MIXITÉ DES FONCTIONS

+



**STRUCTURATION DES TISSUS SUR
RUE & DENSIFICATION**

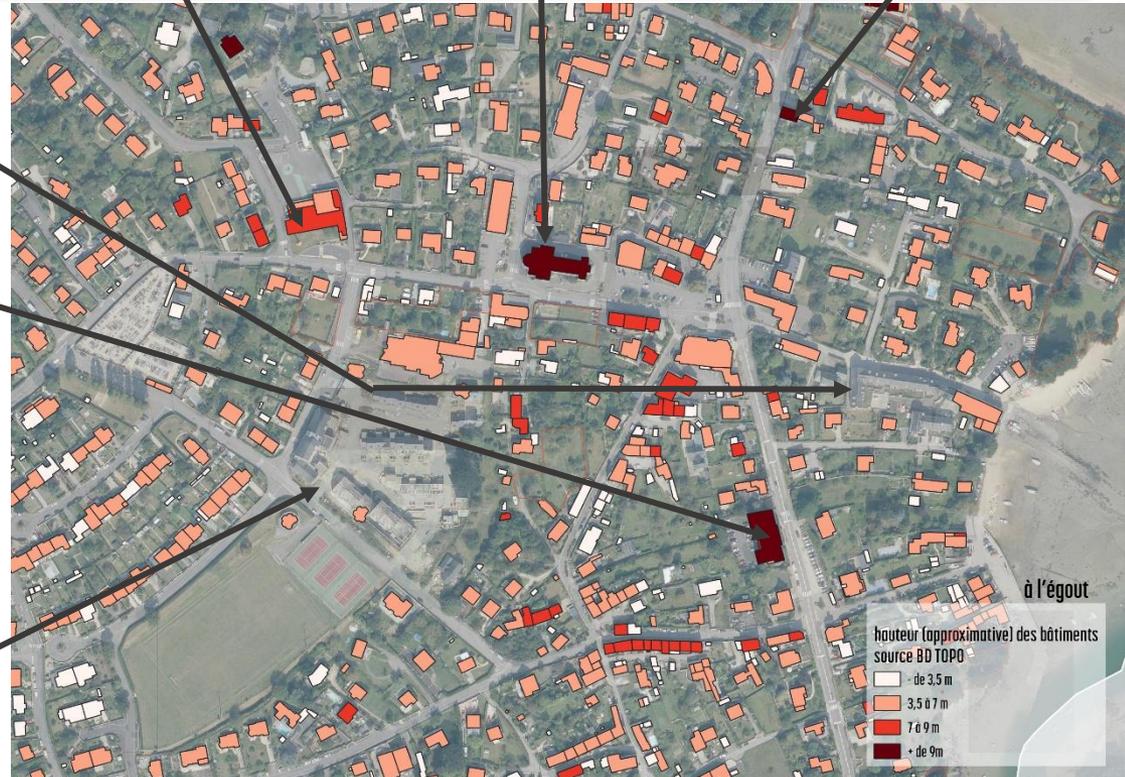
- Implantations à l'alignement ou à 3m minimum*
- Mitoyenneté sur au moins une limite séparative*
- Hauteur à 9 m à l'égout et 13m au faîtage sur secteur identifiés sur l'OAP contre 7m et 10m pour le reste de la zone
- Pour tout programme d'habitat de 5 logements ou plus, ou de 500 m² ou plus de surface de plancher, 20% au moins du programme est affecté à des logements abordables
- Minimum de 40% d'espaces verts ou non imperméabilisés pour les parcelles de 300m² minimum et 20% pour les autres parcelles.

Idem PLU en vigueur

Permettre un étage de plus uniquement là où le tissu existant le permet !

*sauf disposition contraire inscrite au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Identification des bâtiments à 3 niveaux dans le bourg



Une OAP pour renforcer la densification

Autoriser le R+2+C sur les axes structurés par des bâtiments de grande hauteur



9m à l'égout de toit
13m au faitage

Contre 7m et 10m pour le
reste de la zone

S'appuyant sur les sept bâtiments de grande hauteur identifiés ci-dessous, les linéaires de voirie permettent un développement adapté à des constructions en R+2+C

Un objectif de 31 logements par hectare

Pour les nouveaux logements en zone UC, une optimisation à respecter

Situation / taille de l'unité foncière d'origine	500 à 1000 m ²	1000 à 1400 m ²	1400 à 1700 m ²	Tous les 250m ² supplémentaires
UC (terrain nu)	2 log. min	3 log. min	4 log. min	+ 1 log.
UC (division avec maison existante)	1 log. min	2 log. min	3 log. min	+1 log.

Adaptations et cas particuliers :

Pour des sites présentant des contraintes fortes (enclavement, relief, etc.) ou un fort enjeu patrimonial, une densité inférieure pourra être acceptée pour permettre une urbanisation cohérente du site.

Objectifs et outils

Le cœur de bourg, une centralité à préserver

- Assurer la **vitalité du cœur de bourg** en favorisant l'accueil de **nouveaux ménages** au plus près de ses équipements, services, commerces
- Permettre de « **faire la ville sur la ville** » sans dénaturer les **compositions urbaines locales**
- Identifier les sites pour **des opérations exemplaires** (des halles au nord de l'église, un renouvellement de la maison médicale)

A vous la parole !

UE / les quartiers résidentiels



Les lotissements et résidences

Place au végétal

Maisons et jardins

Ambiance résidentielle

Calme

Permettre l'évolution et la densification

Enjeux déterminants

- Implantations à l'alignement ou à 3 m minimum*
- Mitoyenneté sur au moins une limite séparative ou à 3 m
- Hauteur à 7 m à l'égout et 10m au faîtage*



Idem PLU en vigueur



Faciliter la lecture et l'application du règlement

*Sauf contexte existant spécifique permettant des adaptations...



FONCTIONS COMPATIBLES AVEC L'HABITAT

+



STRUCTURATION DES TISSUS SUR VOIE DENSIFICATION

UH / le secteur urbanisé de la Motte



Hameau, lotissement et résidences

Maisons et jardins

Éléments de patrimoine

Secteur déjà urbanisé au titre de la loi littoral

Enjeux déterminants

- Implantations à l'alignement ou à 3 m minimum*
 - Mitoyenneté sur au moins une limite séparative ou à 3 m
 - Hauteur à 7 m à l'égout*
- Idem PLU en vigueur
- Faciliter la lecture et l'application du règlement

*Sauf contexte existant spécifique permettant des adaptations...

 FONCTIONS COMPATIBLES AVEC L'HABITAT

+

 STRUCTURATION DES TISSUS SUR VOIE
DENSIFICATION

Uaa / les quartiers d'activités



Zones d'activités de
l'Hermitage, la ville biais et la
ville Billy

Paysage « travaillé »

Déplacements spécifiques

Animation

Services spécifiques

- Implantations possibles à l'alignement *
- Mitoyenneté possible*
- Hauteur à 12 m à l'égout

*Sous réserve de sécurité...

Enjeux déterminants



**FONCTIONS ARTISANO-
INDUSTRIELLES**

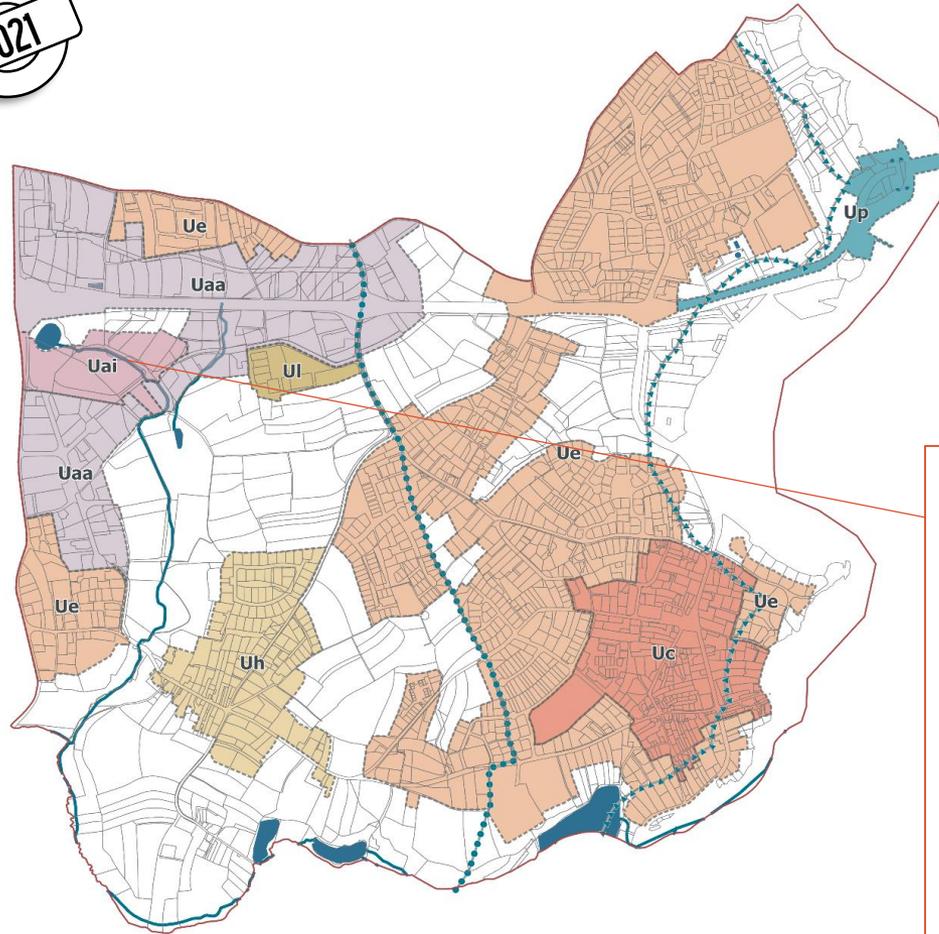
+



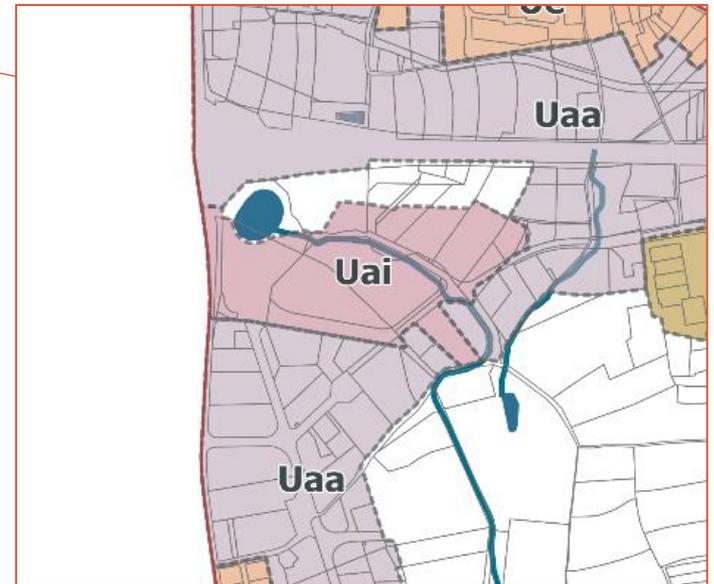
INTERFACE ET PAYSAGE

Secteur de l'Hermitage, des équipements et une tertiarisation possible

2021



UAI



UAI / les services publics ou d'intérêt collectif

Équipements scolaires et/ou
Installations de plein air

Installations spécifiques

Bureaux autorisés à
condition de ne pas être
situés en rez-de-chaussée
des constructions



Enjeux déterminants



SITE D'ÉQUIPEMENT

+



ESPACES LIBRES/
COLLECTIFS

UP / le secteur des activités portuaires

Équipements nécessitant la proximité avec la mer

Installations spécifiques

Chantiers navals



Enjeux déterminants



SITE D'ÉQUIPEMENT ET
FONCTIONS ARTISANALES

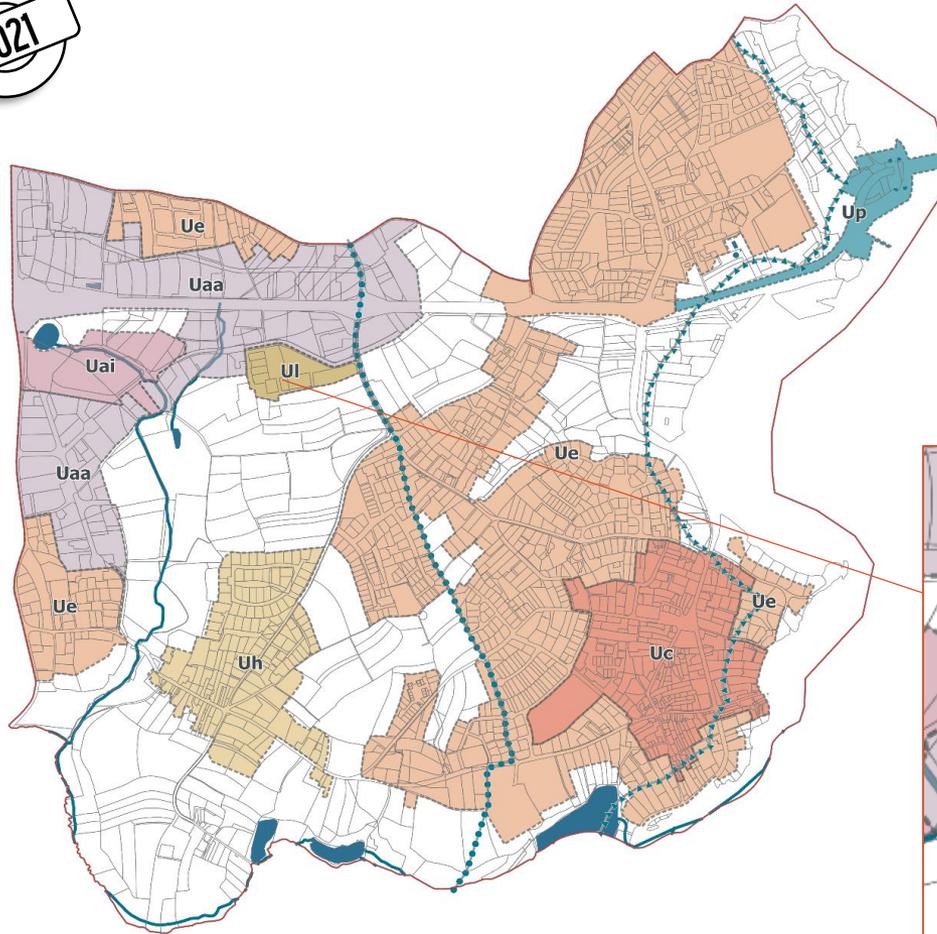
+



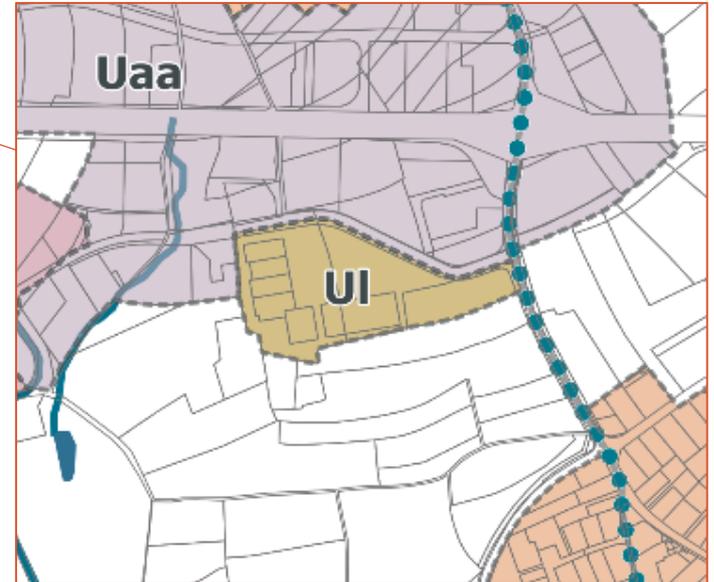
INTERFACE ET PAYSAGE

Conforter le site sportif et ludique de la ville Billy

2021



UL



UL / Secteur à vocation de sports et de loisirs

Équipements à vocation de sport et de loisirs

Installations spécifiques

Secteur en évolution

Stationnement



Enjeux déterminants



SITE D'ÉQUIPEMENT

+



INTERFACE ET PAYSAGE

Objectifs et outils

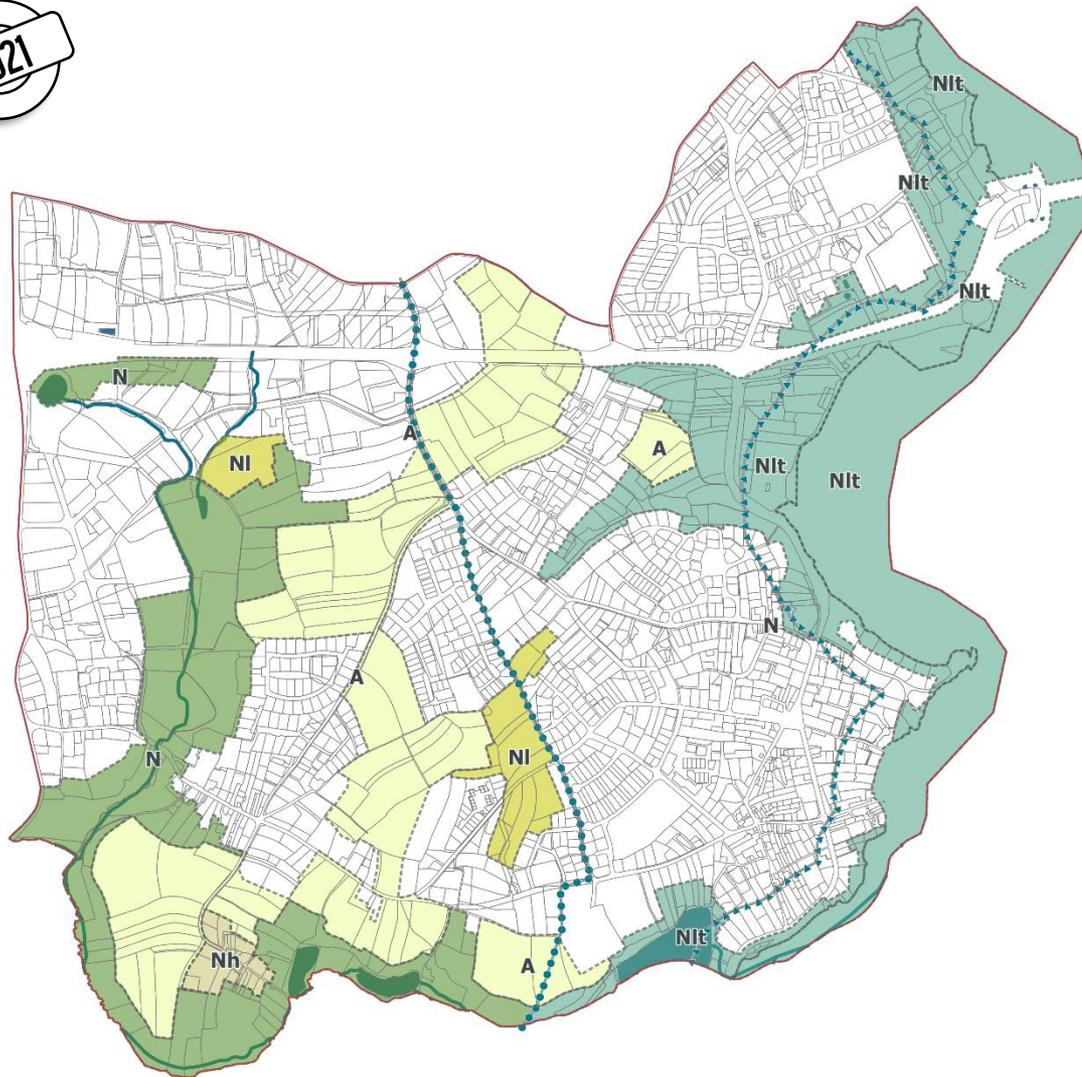
Les zones urbaines, entre évolution et préservation

- Permettre de **légères densifications** au coup par coup
- Assurer le **maintien des principales fonctions en place** (résidentiel / activités ...)
- Gérer les **liaisons entre les principales entités** de la commune et notamment entre l'Hermitage et le bourg
- Veiller au **respect de la loi Littoral** en dehors du bourg

A vous la parole !

Zones N : Une simplification pour plus de cohérence et de lisibilité

2021



Npb >	N
Npa >	
Na >	
(N) >	NL
	NH
Npb >	NLT
Npb >	A

NH / hameau de la Ville Mahé



Hameau en dehors des Espaces Proches du Rivage

Éléments de patrimoine



- Evolution des constructions existantes
- Extensions et annexes accolées dont l'emprise est inférieure à 50 m²
- Hauteur à 7 m au faîtage au maximum*
- L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne pourra excéder 100m² d'emprise au sol

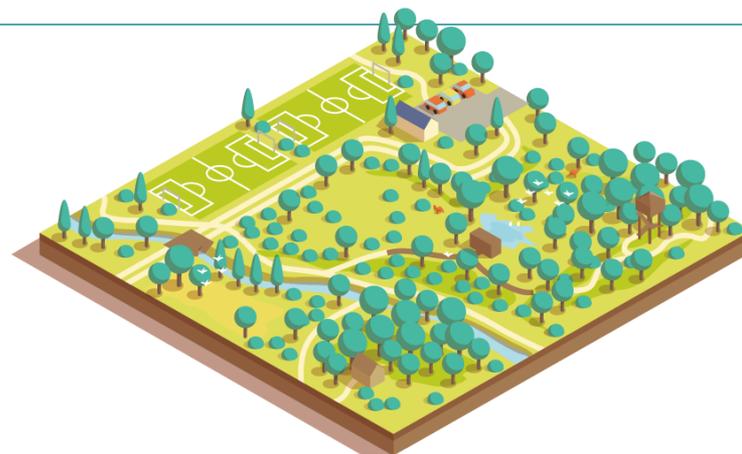
Enjeux déterminants

 ÉVOLUTIONS DE L'EXISTANT

+

 VALORISATION DU PATRIMOINE

NL / secteur de loisirs en milieu naturel



- équipements sportifs et autres équipements recevant du public
- Emprise au sol 100m² maximum
- Hauteur 7 m au faîtiage maximum

*Sauf contexte existant spécifique permettant des adaptations...

Terrains peu artificialisés

Espaces naturels et forestiers

Projet d'accrobranche, de jardins partagés et parcours sportif

Enjeux déterminants

 ÉVOLUTIONS DE L'EXISTANT

+

 VALORISATION DU PATRIMOINE

OAP « Nature en ville »

16. Révision de l'aménagement et du programme

OAP THÉMATIQUE C « NATURE EN VILLE »

CHAMP D'APPLICATION

La présente OAP concerne toutes les zones U et AU (y compris dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles définies ci-après).

CONTEXTE

En cohérence avec le SCOT et plus largement, avec les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols et de développement de la biodiversité, le PLU attache une importance particulière à trouver le juste équilibre entre confort des aménagements et précision, mais aussi préservation au cycle de l'eau et adaptation au changement climatique (limitation de l'effet de chaleur, érosion de la biodiversité).

OBJECTIFS

La présente OAP thématique vise à maintenir et renforcer les capacités d'infiltration des sols au service d'une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'adaptation au changement climatique et assurer des pratiques durables dans l'aménagement.

OAP

Donner la priorité à la conservation du sol naturel

Les aménagements de toutes les surfaces non bâties seront attentifs aux objectifs de respect du cycle naturel de l'eau et du développement de la biodiversité. La préservation du sol naturel est la priorité.

Quand les usages prévus ou leur intensité ne le permettent pas, des solutions perméables ou semi perméables sont recherchées après avoir tenté de le sol existant présente une porosité suffisante. En effet, si le sol ne présente pas une perméabilité suffisante, il pourra être décaissé sur plusieurs centimètres et être remplacé par du sable ou des graviers qui serviront de réservoir tampon avant l'infiltration dans le sol.

Exemples de traitement de sols à privilégier :
une réserve de conditions de mise en œuvre garantissant la perméabilité comme alternatives aux traitements imperméables (bitume, béton...)

- surfaces antérieures, surfaces naturelles perméables
- sol stabilisé, gazon
- sol sans implémentation de gravillonnage
- dalle engazonnée, dalle alvéolaire
- dalle poreuse
- matériaux non joints (sable, stratage sol...)

Pavage à joints enherbés



Pavage sur gravillons

Gravillons

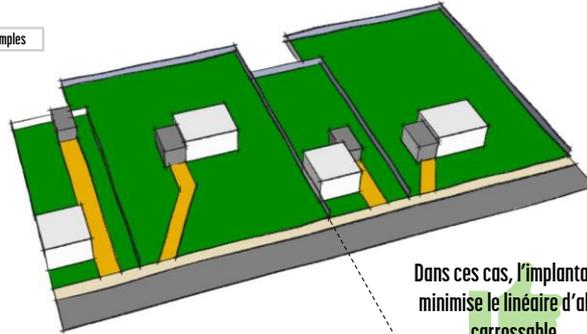
Pavage stabilisé

PLU de La Rochelle (2015) - Version de travail avril 2023

Donner la priorité à la conservation du sol naturel

Porter une attention particulière aux accès automobiles et aux surfaces dédiées au stationnement

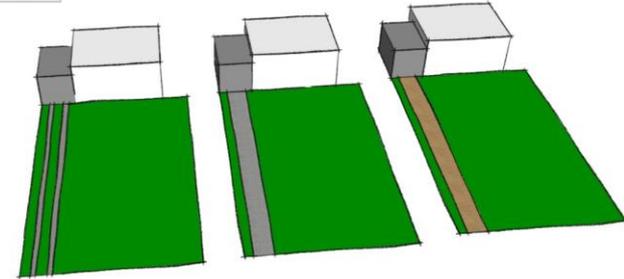
Exemples



Dans ces cas, l'implantation en retrait du garage, voire de la construction principale génère un linéaire important en allée carrossable.

Dans ces cas, l'implantation minimise le linéaire d'allée carrossable.

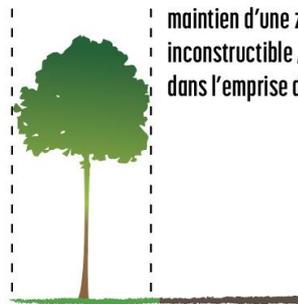
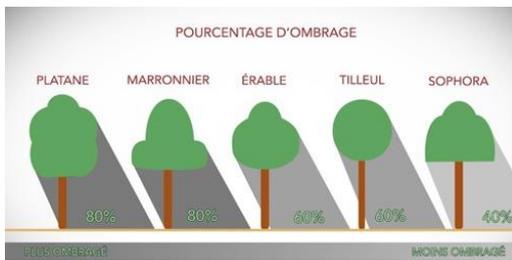
Exemples



Limiter les surfaces imperméables

Travailler sur des matériaux perméables/drainants

La place de l'arbre et des îlots de verdure ponctuels



maintien d'une zone inconstructible /perméable dans l'emprise du houppier

Trame noire : vers une meilleure gestion de l'éclairage...

Philosophie

Constructible pour la sous-destination « exploitation agricole »

Évolution de l'existant
(extensions des constr. Existantes, travaux sur l'existant)

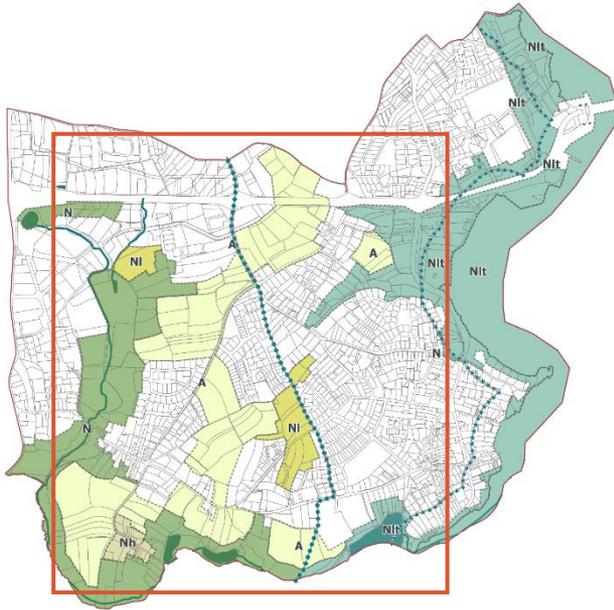
Pas de changement de destination d'identifiés



Enjeux déterminants



USAGE/ENVIRONNEMENT AGRICOLE



Dans les Espaces Proches du Rivage, identifiés au règlement graphique, la construction de nouveaux bâtiments est interdite.

En dehors des espaces proches du rivage, les bâtiments agricoles doivent être situés :

- Soit en continuité des secteurs d'agglomération ou de village ;
- Soit en discontinuité s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Terrains et milieux accueillant des activités agricoles

Éléments de patrimoine

- Constructions nouvelles 10 mètres au faitage max.
- Pour les serres, 4 mètres max

*Sauf contexte existant spécifique permettant des adaptations...

Objectifs et outils

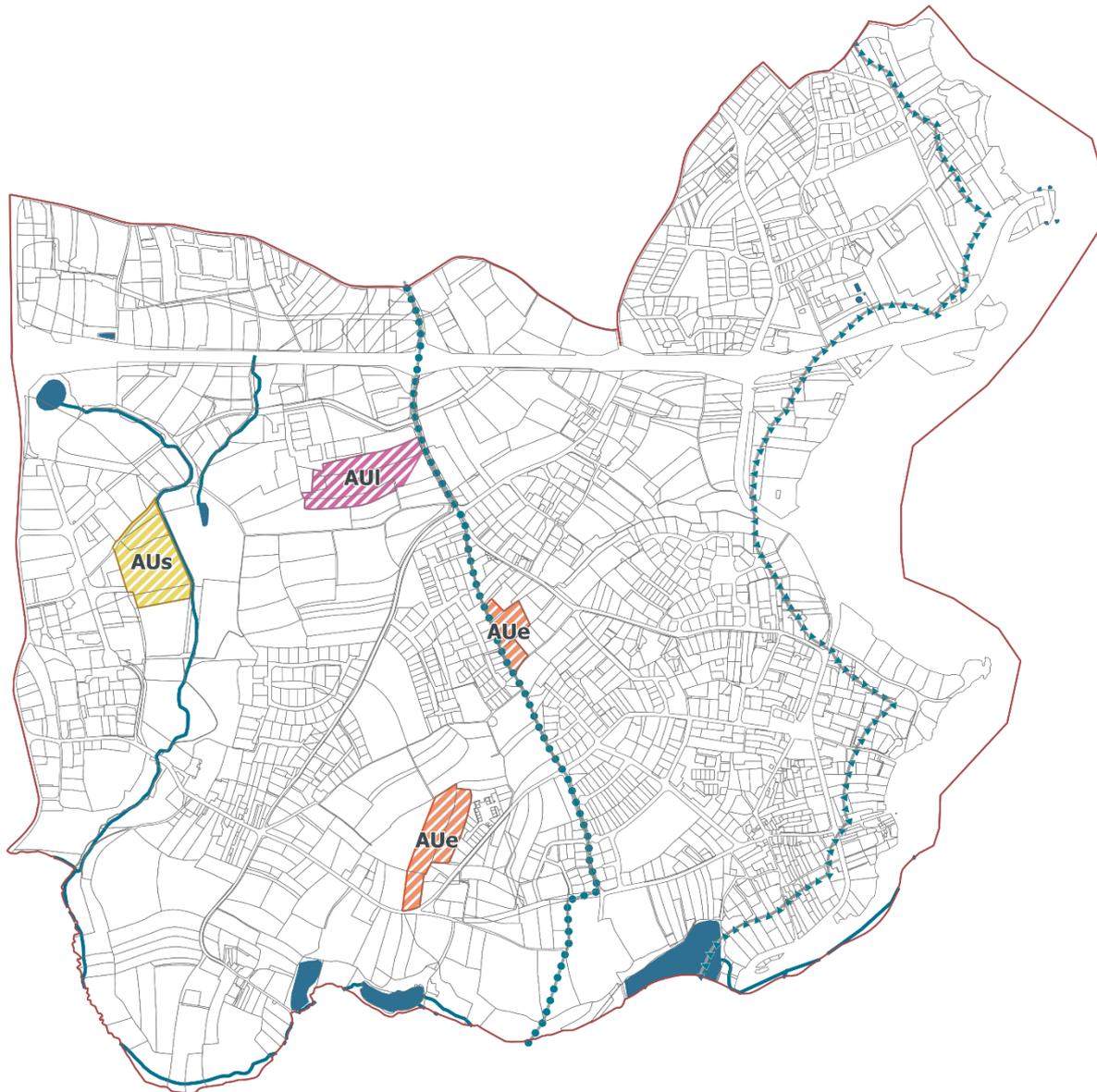
Les zones naturelles et agricoles, assurer le maintien d'un cadre exceptionnel

- Veiller aux **continuités écologiques** et à la **préservation du paysage**
- Permettre, de manière adaptée et limitée la **valorisation des espaces naturels pour des activités sportives** (circuits pédestres, parcours sportif, accrobranche...) ou **en lien avec la nature** (jardins partagés...).
- **Préserver le bocage et les boisements** et identifier les sites privilégiés à **replanter**.
- Veiller au **respect de la loi Littoral** en espace remarquable

A vous la parole !

Focus sur les secteurs de projet

4 secteurs de projets spécifiques « à urbaniser »

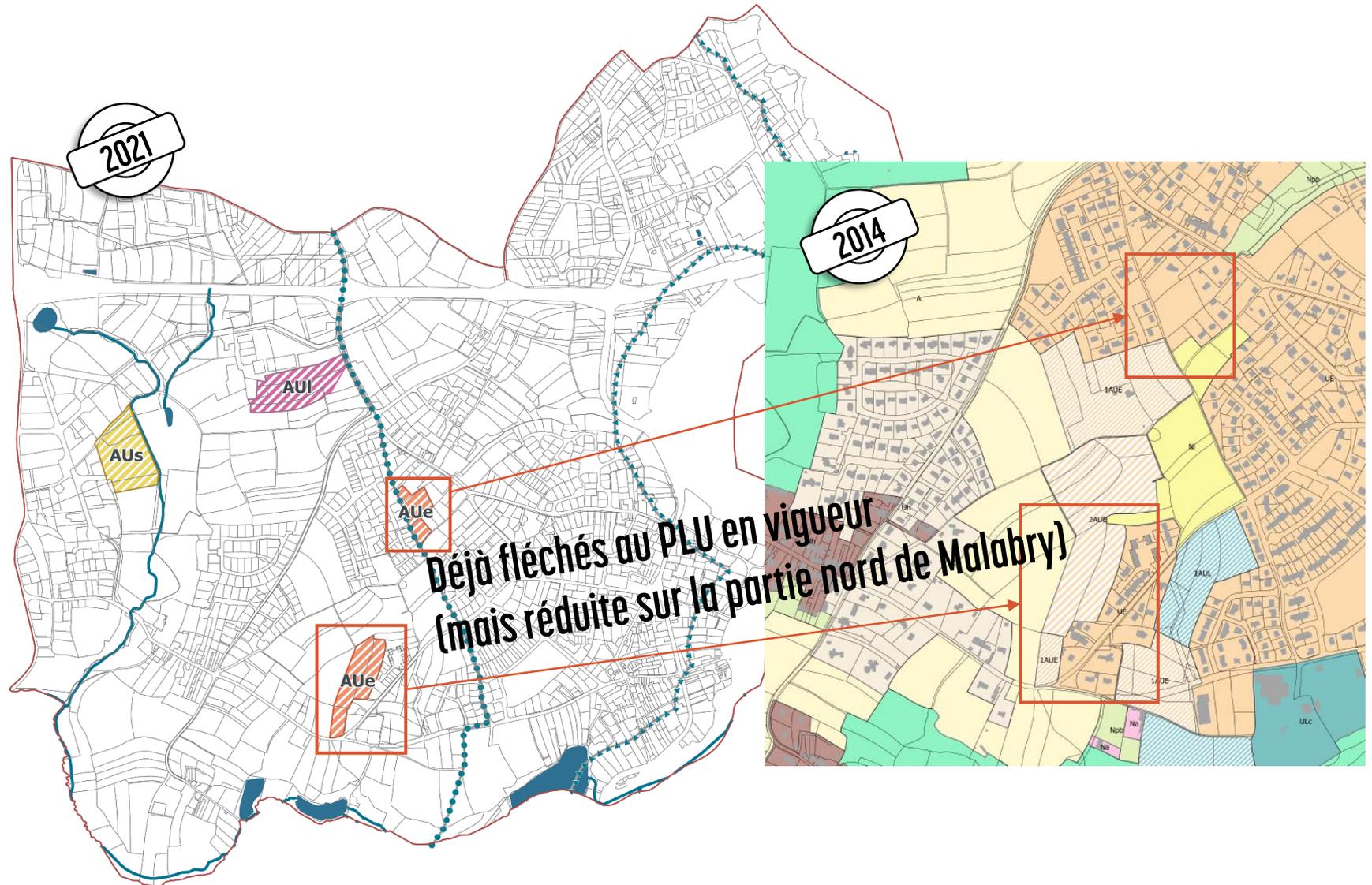


AUe

AUI

AUe

AUe / Tissu de densification et d'extension des franges résidentielles



AUe / Tissu de densification et d'extension des franges résidentielles

Logements

Opération mixte

Maisons et jardins

Calme

Permettre l'évolution et la densification



Enjeux déterminants



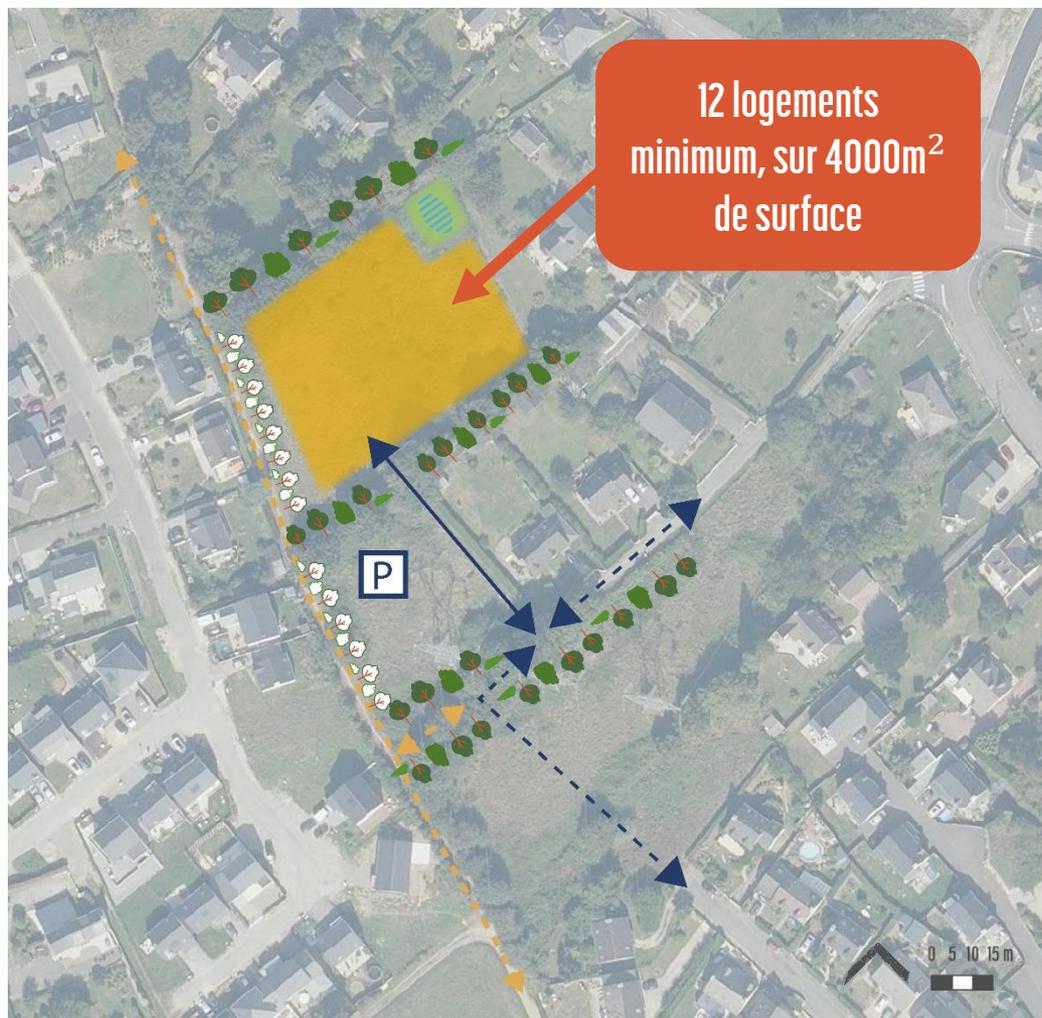
MIXITÉ D'HABITAT

+



**STRUCTURATION DES TISSUS SUR
VOIE DENSIFICATION**

Secteur n°1 : La Théaudais



Vocation des espaces

-  Assurer une répartition équilibrée des typologies résidentielles sur le secteur et veiller à assurer des implantations limitant les vis-à-vis

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et recréer un bocage en s'appuyant notamment le long des axes. Implantation positionnée à titre indicatif
-  Rechercher une gestion intégrée des eaux pluviales qui doit être traitée en espace non clos (localisation indicative à confirmer par le projet). Multisites possibles

Accès et desserte de l'opération

-  Le secteur opérationnel sera desservi par une voie peu large mais où le double sens y est possible
-  La desserte vers l'entrée du secteur opérationnel se fera par une circulation apaisée (priorité aux piétons et aux cycles, vitesse limitée...)
-  Conserver les connexions piétonnes
-  Assurer une réflexion sur la mutualisation du parking à minima pour les places visiteurs

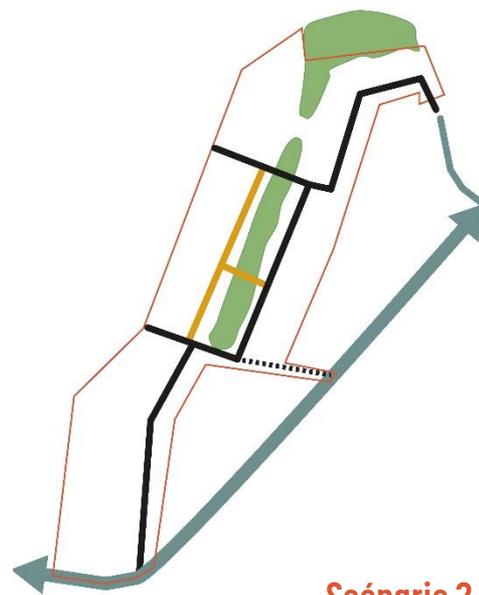
Secteur n°2 : Malabry



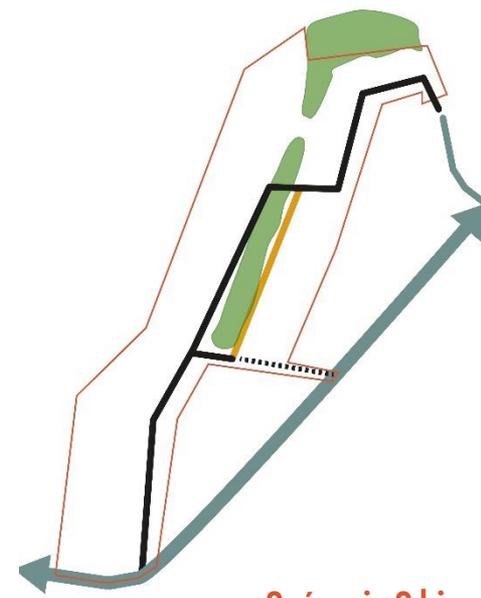
Principes de circulations en fonction du bocage et des limites du site



Scénario 1



Scénario 2



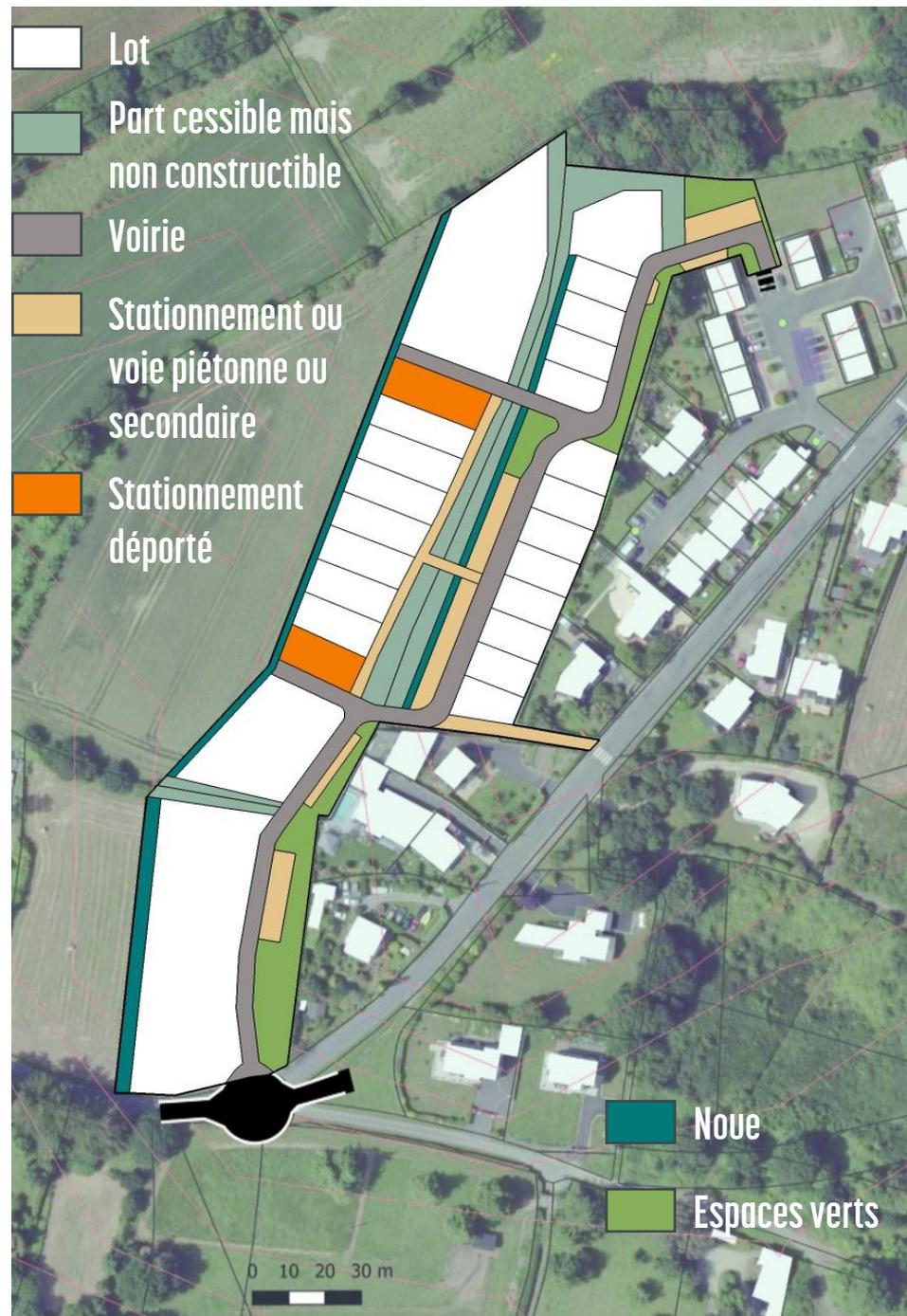
Scénario 2 bis

SCÉNARIO à l'étude

Stationnement déporté & une interface avec l'espace agricole soignée

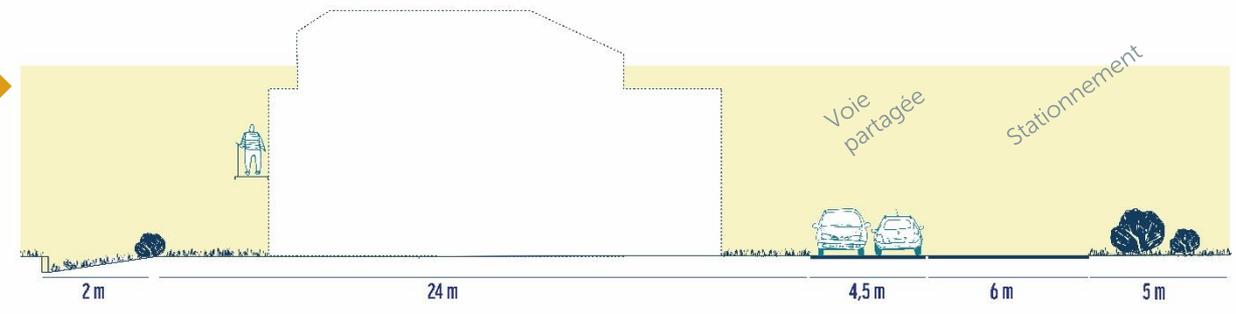
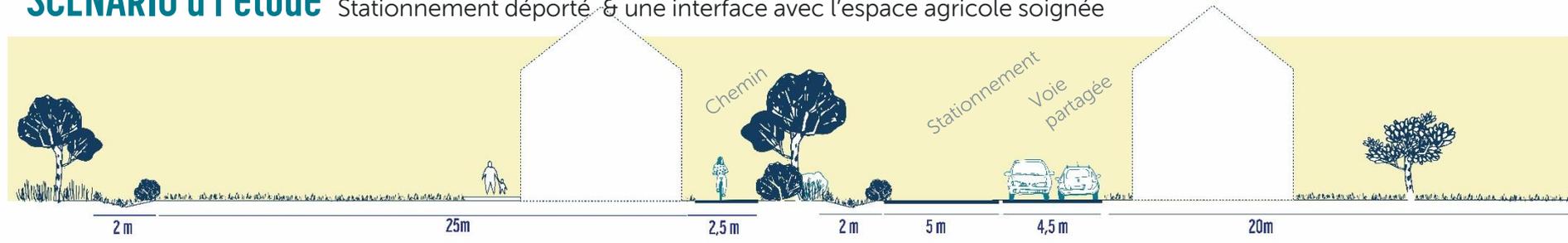
55 logements
(maisons individuelles, groupées et habitat intermédiaire)
avec une part de logements abordables
et de « baux réels solidaires »

Préservation du bocage,
gestion des eaux pluviales en noues
paysagées,
travail sur l'intégration paysagère



SCÉNARIO à l'étude

Stationnement déporté & une interface avec l'espace agricole soignée

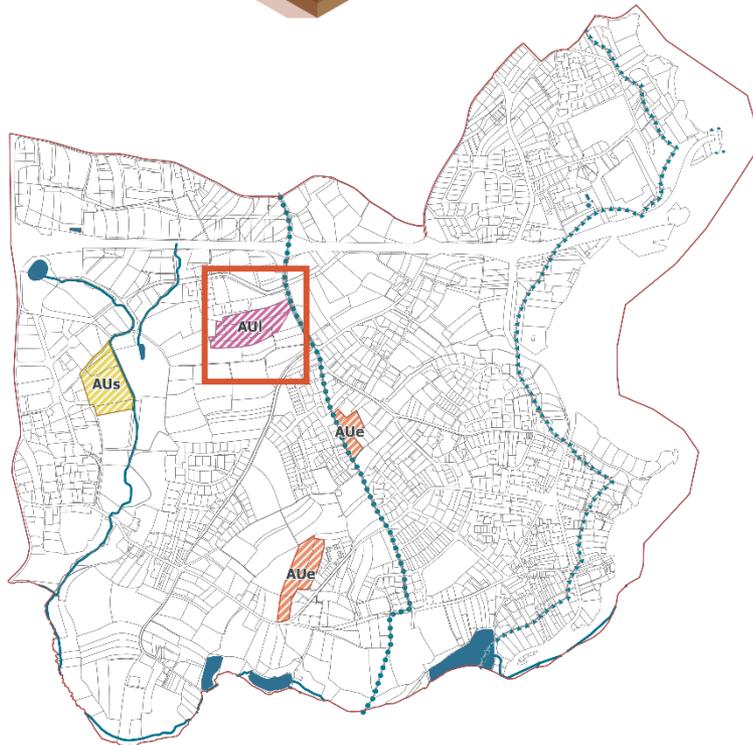


AUL / équipements et activités à vocation de sport et de loisirs



- Hauteur à 12 m à l'égout ou à l'acrotère au maximum*
- Hauteur des bâtiments avec toiture à pente(s) à 15 m maximum au faîtage*
- Retrait de 5 m par rapport à l'alignement et des limites séparatives
- 50% des surfaces non bâties doivent être perméables

*par rapport au niveau du terrain naturel pris au centre de l'emprise de la construction...



Enjeux déterminants



DÉVELOPPEMENT DU PÔLE DE LOISIRS

+



INTERFACE ENTRÉE DE VILLE

Secteur n°4 : Secteur sud du cinéma



Vocation des espaces

-  Aménager la zone pour répondre à la demande de développement d'un secteur de loisirs et d'équipements
-  Préserver des espaces à dominante naturelle et paysagère en favorisant un traitement non linéaire et une gestion différenciée des espaces verts.
-  Aménager un espace public qui assure des fonctions paysagère (espace arboré), hydraulique (gestion des eaux pluviales) et sociale (espace pique-nique) (localisation indicative à confirmer par le projet)

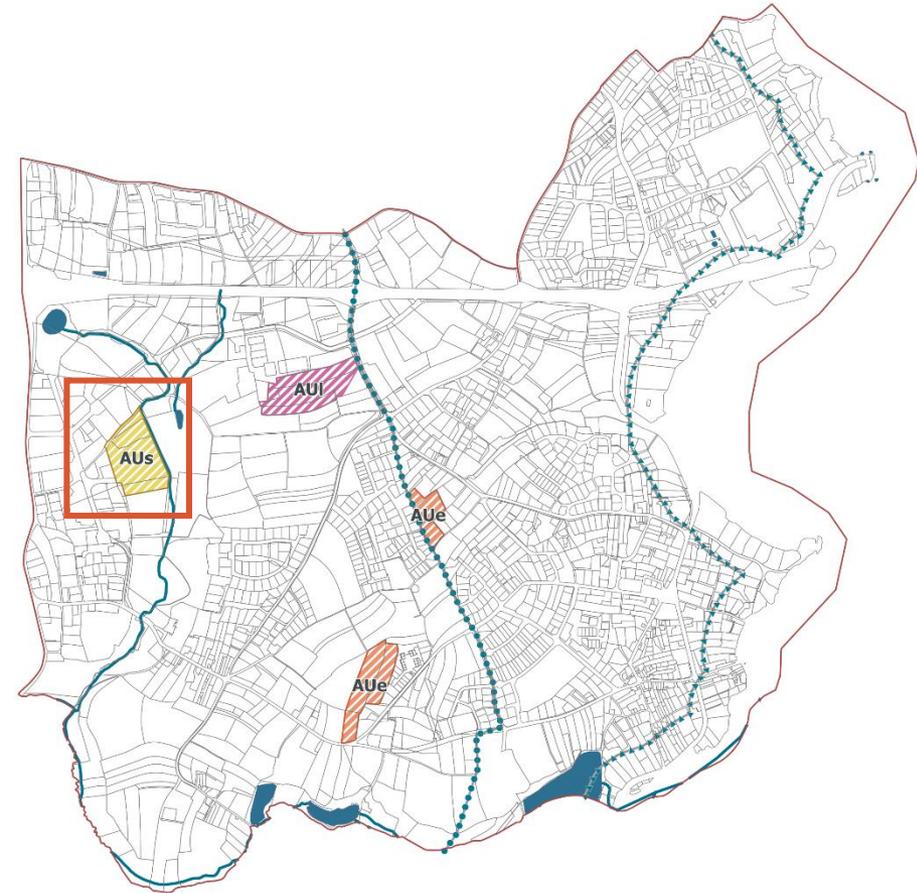
Accès et desserte de l'opération

-  L'entrée du secteur sera desservie par une voie depuis la rue de la Remoue
-  Créer des porosités piétonnes permettant une traversée et un accès efficace au sein du secteur
-  S'appuyer de la trame bocagère existante pour intégrer le stationnement et profiter de l'ombrage existant
-  Assurer une réflexion sur la mutualisation du parking

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et recréer un bocage intérieur au secteur en s'appuyant notamment le long des axes. Implantation positionnée à titre indicatif
-  Venir s'appuyer autant que possible sur le bocage existant, en préservant un espace de pleine terre aux pieds des plantes suffisant, pour positionner les limites parcelaires, le stationnement, les cheminements doux. Tout aménagement privilégiera la préservation des haies quand cela est possible
-  Rechercher une gestion intégrée des eaux pluviales qui doit être traitée en espace non clos (localisation indicative à confirmer par le projet). Multisites possibles
-  Travailler une lisière paysagère d'entrée de ville

AUS / équipements en lien avec le pôle scolaire



Enjeux déterminants



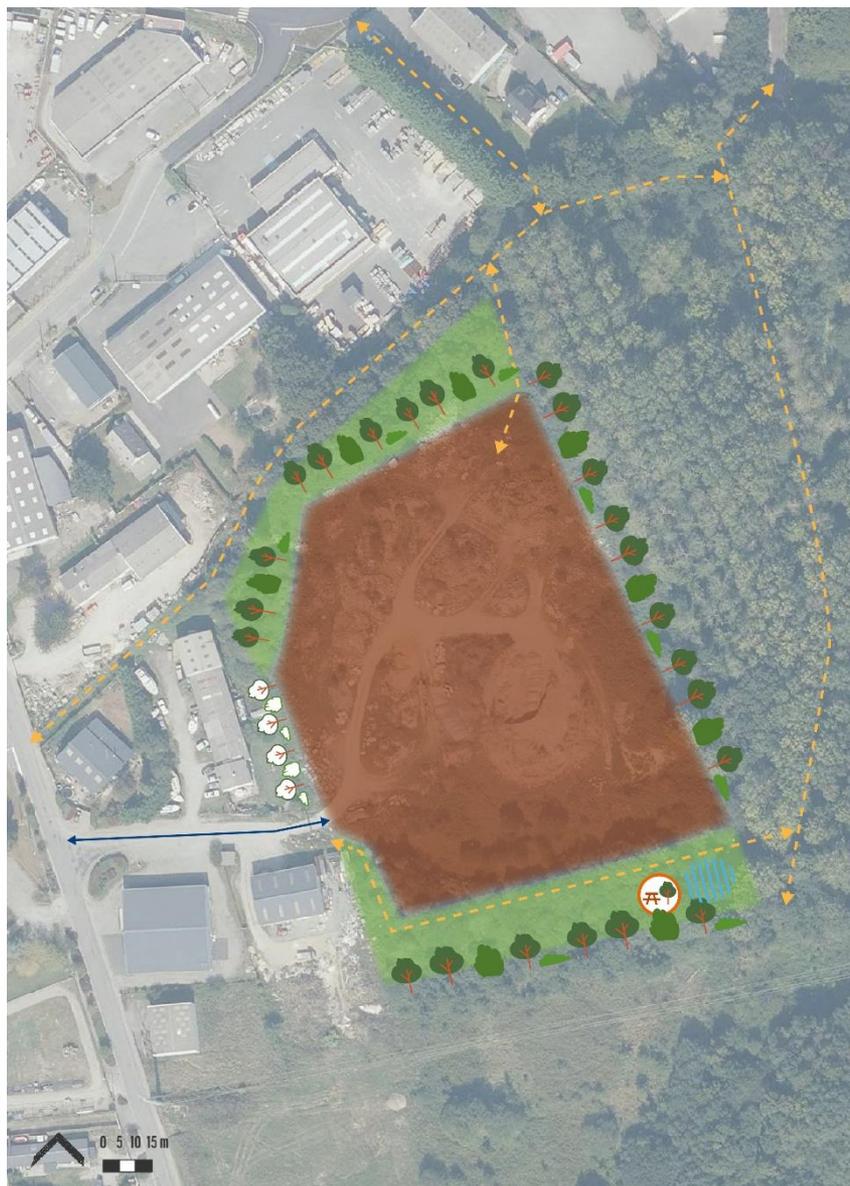
**RENFORCER LA VOCATION
D'ÉQUIPEMENT DU LIEU**

+



**INTERFACE AVEC LA ZONE
ÉCONOMIQUE**

Secteur n°3 : Hermitage / Bois de la Motte



Vocation des espaces

-  Aménager la zone à vocation d'équipements sportifs
-  Préserver des espaces à dominante naturelle et paysagère en favorisant un traitement non linéaire et une gestion différenciée des espaces verts.
-  Aménager un espace public qui assure des fonctions paysagère (espace arboré), hydraulique (gestion des eaux pluviales) et sociale (espace pique-nique) (localisation indicative à confirmer par le projet)

Accès et desserte de l'opération

-  L'entrée du secteur sera desservie par une voie depuis l'allée des artisans
-  Créer des porosités piétonnes permettant une traversée et un accès efficace au sein du secteur et assurer une connexion avec le pôle scolaire

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et recréer un bocage intérieur au secteur en s'appuyant notamment le long des axes. Implantation positionnée à titre indicatif
-  Rechercher une gestion intégrée des eaux pluviales qui doit être traitée en espace non clos (localisation indicative à confirmer par le projet). Multisites possibles

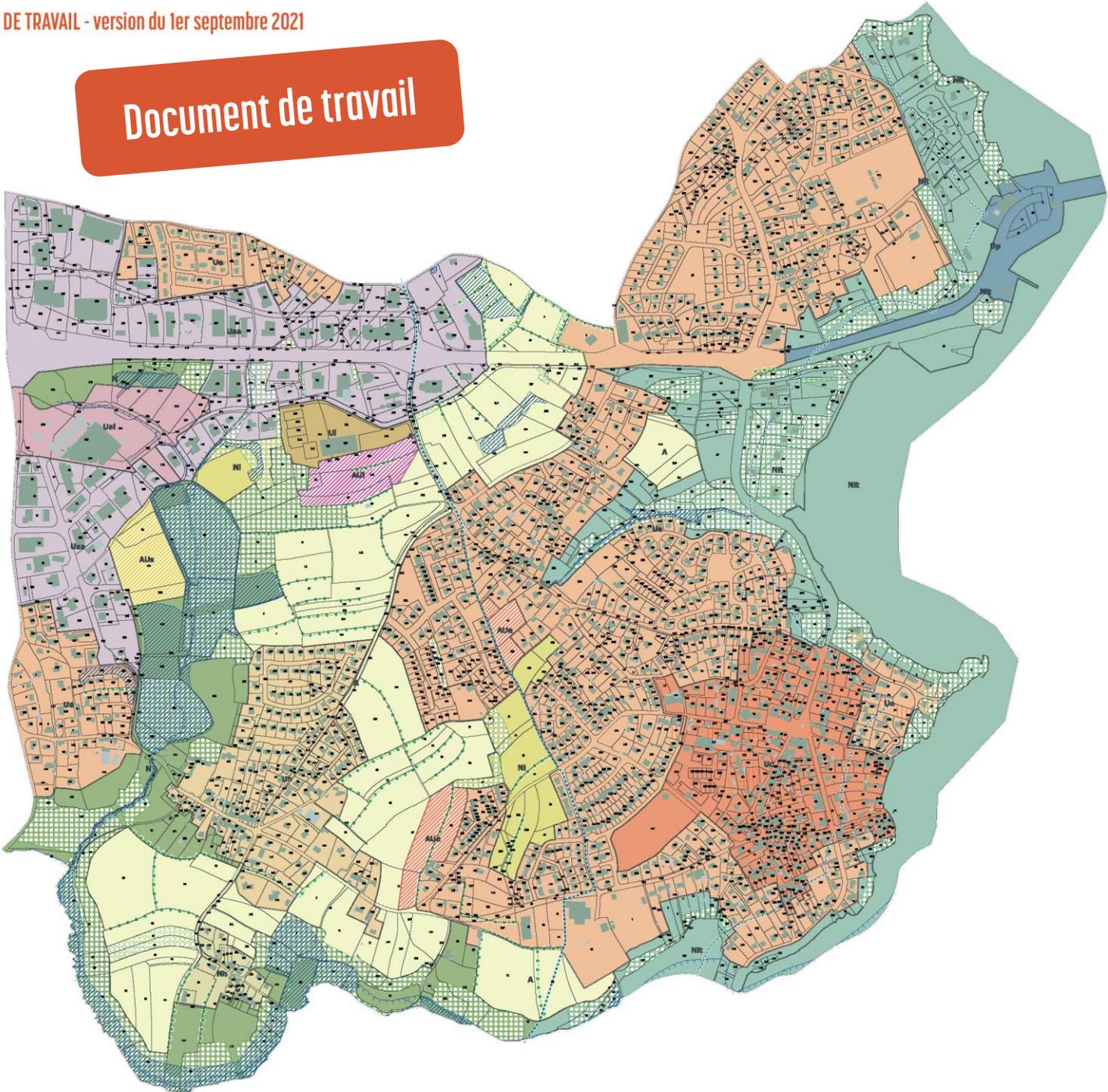
Les derniers secteurs de projet en extensions

Objectifs et outils

- Assurer une **diversification du parc résidentiel** par ces nouvelles opérations (notamment avec le bail réel solidaire)
- Anticiper **les besoins d'équipements** en lien avec le collège et un éventuel lycée
- Permettre le développement **d'un pôle d'équipements ludiques**

A vous la parole !

Document de travail



- Cadastre**
 bâtiments
 0/0 dur
 0/0 léger
 Parcelles
- PRESCRIPTIONS SURFACIQUES**
 05 - Espace boisé classé
 25 - Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue
- ZONES**
 U1 - Centre-ville de La Rochelle
 U2 - Urbanisation récente de la commune
 U3 - Secteur spécifique urbanisé de la commune
 U4 - Zone économique
 U5 - Zone d'équipements collectifs et d'activités
 U6 - Zone portuaire et de services cloisonnés
 U7 - Zone d'équipements collectifs à vocation de services
 N - Zone naturelle
 NI - Zone naturelle pouvant accueillir des équipements
 A1a - Zone à urbaniser à vocation résidentielle
 A1b - Zone à urbaniser à vocation équipements
 A1c - Zone à urbaniser à vocation tertiaire
 A - Zone agricole
 NR - Espaces remarquables au titre de la loi Littoral
 Nn - Espace naturel habité
- PRESCRIPTIONS LINÉAIRES**
 07-04 à 05 - Éléments de paysage à préserver pour la commune
 25 - Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue
- INFORMATIONS LINÉAIRES**
 07-04 à 05 - Éléments de paysage à préserver pour la commune
 - - - - - Bande des 100m
 Délimitation des espaces proches du rivage

Tableau des emplacements réservés



Communauté de communes
Département d'Ille et Vilaine

COMMUNE DE LA ROCHE-SUR-MER PLAN LOCAL

Projet arrêté en date du

Enquête publique du

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

**Prochain
rendez-vous**

**Début 2022
Enquête publique**