

Commune de
Bourdonné

Département des Yvelines

Allée José-Maria-de-Heredia - 78113 Bourdonné - Tél : 01 34 87 00 13 - Courriel : mairie.bourdonne@wanadoo.fr

Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3b

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 24 juin 2015
- ▶ Arrêt du projet le 16 mars 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 11 septembre au 11 octobre 2017
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2017

PHASE :

Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
19 décembre 2017

approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Bourdonné

Le Maire,

En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Préalable

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Dans le cadre du présent PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation se veut avant tout thématique. Elle repose sur la mise en œuvre d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) afin de garantir la préservation des espaces naturels sur chaque unité foncière, tout en répondant à la problématique issue de l'imperméabilisation des sols.

Intérêt de la mise en place du CBS dans le PLU

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové introduit le coefficient de biotope. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Description du CBS

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

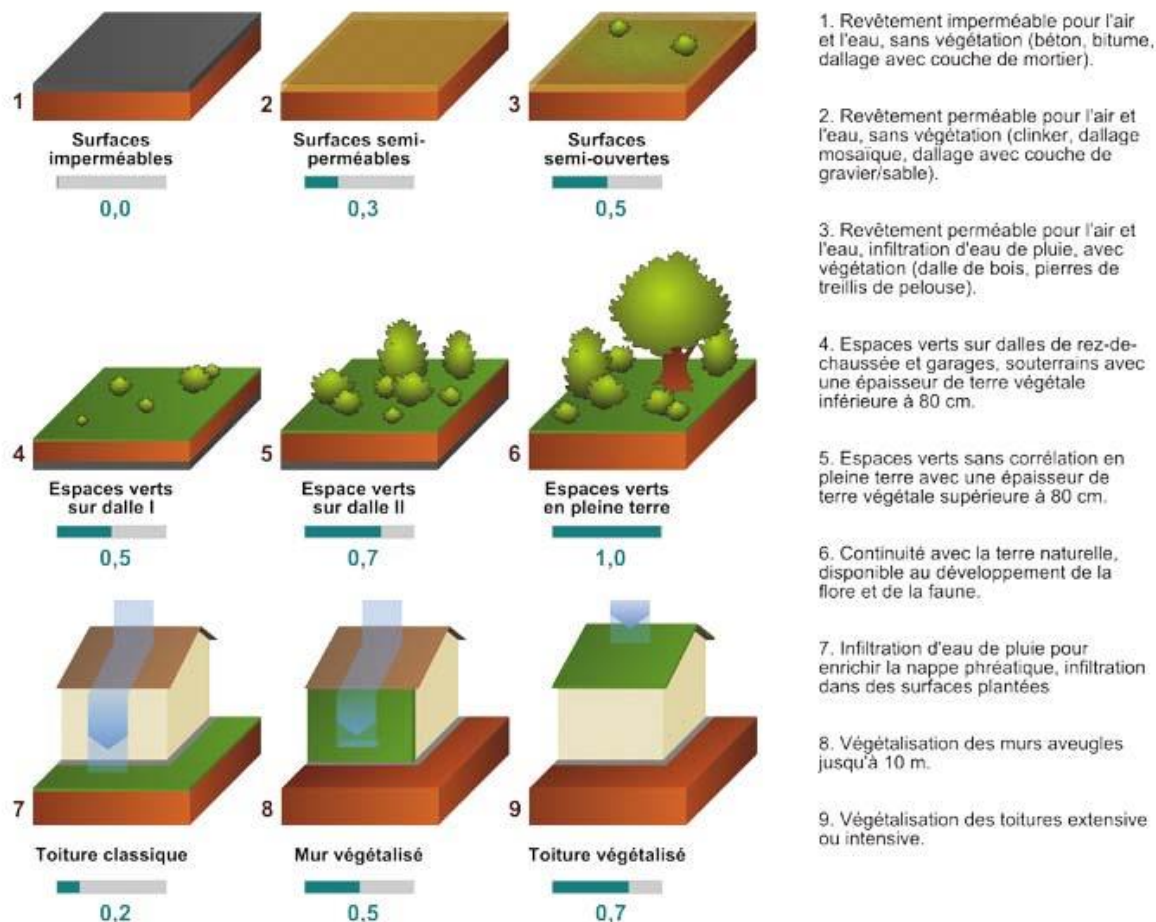
La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte à un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).

Précisions pour le calcul de la surface écoaménageable

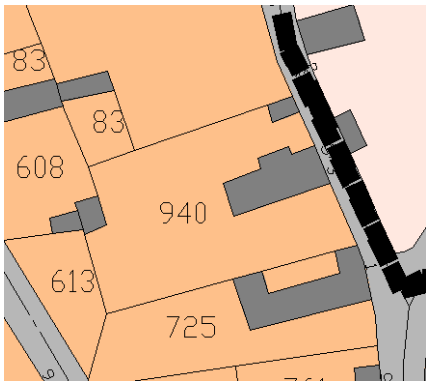
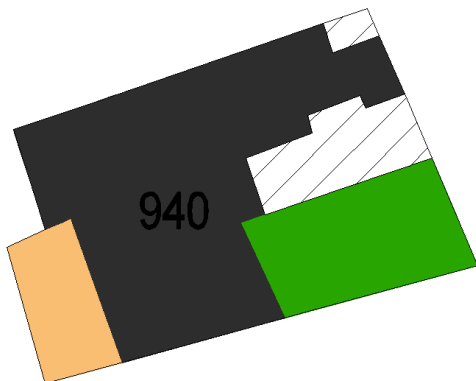


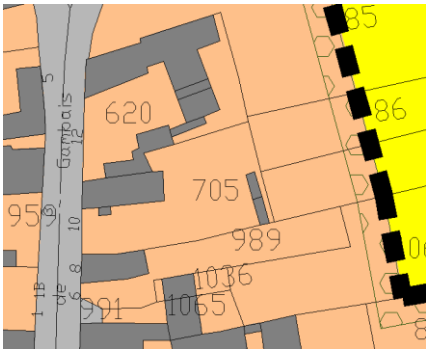
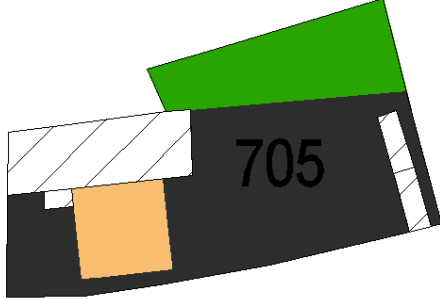
Exemples

Les exemples suivants, réalisés à partir de cas de figure existant sur la commune, ne sont qu'une simple démonstration visant à favoriser la compréhension de la démarche. De plus, considérant que les modalités constructives sont multiples, les démonstrations présentées sont établies uniquement à partir de trois variables :

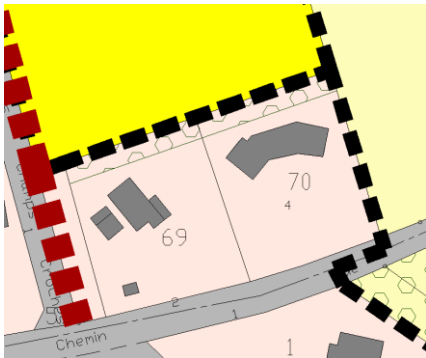
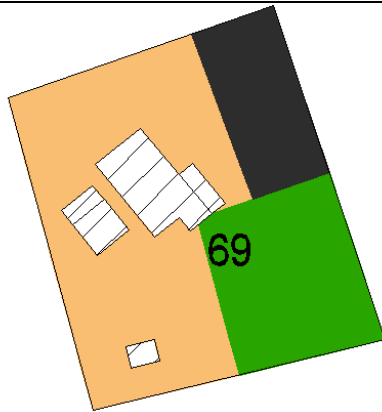
surface imperméable - ratio 0	
surface semi-ouverte - ratio 0.5	
espace vert en pleine terre (PLT) – ratio 1	

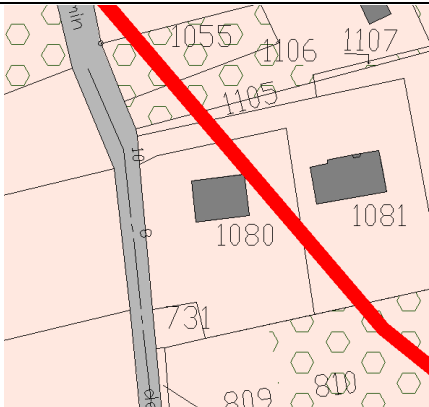
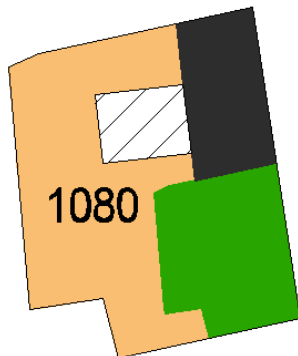
En zone Ua, le CBS est fixé à 0,25 et le PLT à 0,2

PARCELLE 940 : Chemin Saint Aignan	
CBS Minimum = 0,25	
PLT Minimum = 0,2	
Surface Parcelle=	1706 m ²
Surface Bâtiment =	212 m ²
Surface Pleine Terre Minimum (ratio 1) =	341,2 m ²
Surface Semi-Perméable Maximum (ratio 0,5) =	170,6 m ²
Surface Imperméable (ratio 0) =	982,2 m ²
Surface Eco-Aménagée Minimum = Formule : 1*PLT + 0,5 SSP + 0*SI Formule SEA : (1*PLT) + (0,5*SSP) + (0*SI)	426,5 m ²
Vérification Total Surface parcelle =	1706 m ²
	

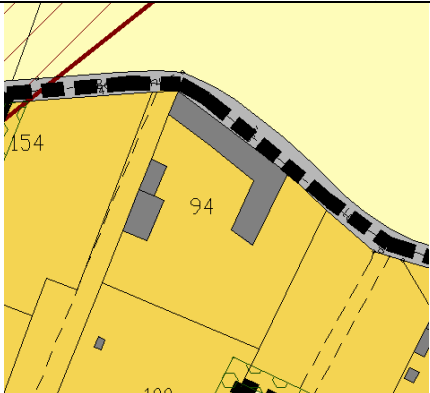
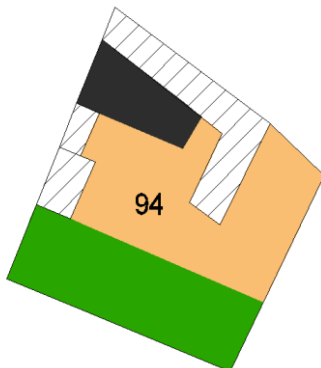
PARCELLE 705 : Route de Gambais	
CBS Minimum = 0,25	
PLT Minimum = 0,2	
Surface Parcelle=	804 m ²
Surface Bâtiment =	142 m ²
Surface Pleine Terre Minimum (ratio 1) =	160,8 m ²
Surface Semi-Perméable Maximum (ratio 0,5) =	80,4 m ²
Surface Imperméable (ratio 0) =	420,8 m ²
Surface Eco-Aménagée Minimum = Formule : 1*PLT + 0,5 SSP + 0*SI Formule SEA : (1*PLT) + (0,5*SSP) + (0*SI)	201 m ²
Vérification Total Surface parcelle =	804 m ²
	

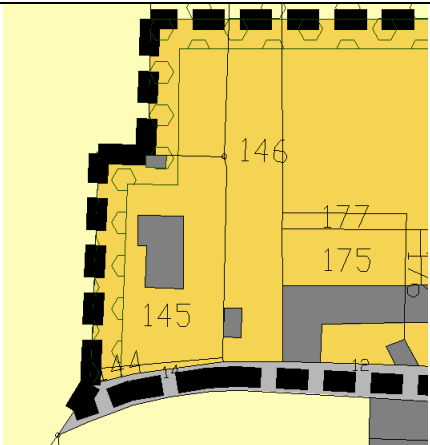
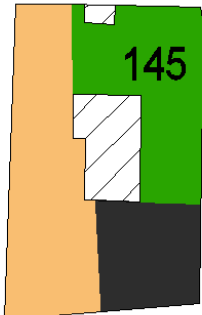
En zone Ub, le CBS est fixé à 0,5 et le PLT à 0,25

PARCELLE 69 : Chemin de l'Aulnaye	
CBS Minimum = 0,5	
PLT Minimum = 0,25	
Surface Parcelle=	1840 m ²
Surface Bâtiment =	182 m ²
Surface Pleine Terre Minimum (ratio 1) =	460 m ²
Surface Semi-Perméable Maximum (ratio 0,5) =	920 m ²
Surface Imperméable (ratio 0) =	278 m ²
Surface Eco-Aménagée Minimum = Formule : 1*PLT + 0,5 SSP + 0*SI Formule SEA : (1*PLT) + (0,5*SSP) + (0*SI)	920 m ²
Vérification Total Surface parcelle =	1840 m ²
	

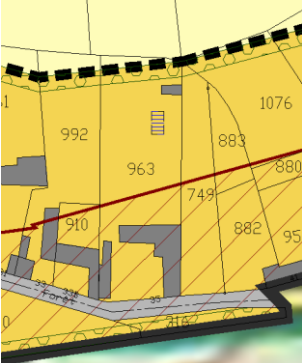
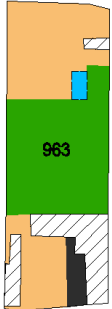
PARCELLE 1080 : Chemin Saint-Aignan	
CBS Minimum = 0,5	
PLT Minimum = 0,25	
Surface Parcelle=	1227 m ²
Surface Bâtiment =	99 m ²
Surface Pleine Terre Minimum (ratio 1) =	306,75 m ²
Surface Semi-Perméable Maximum (ratio 0,5) =	613,5 m ²
Surface Imperméable (ratio 0) =	207,75 m ²
Surface Eco-Aménagée Minimum = Formule : 1*PLT + 0,5 SSP + 0*SI Formule SEA : (1*PLT) + (0,5*SSP) + (0*SI)	613,5 m ²
Vérification Total Surface parcelle =	1227 m ²
	

En zone Uh, le CBS est fixé à 0.5 et le PLT à 0.3

PARCELLE 94 : L'Aulnay	
CBS Minimum = 0,5	
PLT Minimum = 0,3	
Surface Parcelle=	2775 m ²
Surface Bâtiment =	563 m ²
Surface Pleine Terre Minimum (ratio 1) =	832,5 m ²
Surface Semi-Perméable Maximum (ratio 0,5) =	1110 m ²
Surface Imperméable (ratio 0) =	269,5 m ²
Surface Eco-Aménagée Minimum = Formule : 1*PLT + 0,5 SSP + 0*SI Formule SEA : (1*PLT) + (0,5*SSP) + (0*SI)	1387,5 m ²
Vérification Total Surface parcelle =	2775 m ²
	

PARCELLE 145 : Hermeray	
CBS Minimum = 0,5	
PLT Minimum = 0,3	
Surface Parcelle=	1091 m ²
Surface Bâtiment =	129 m ²
Surface Pleine Terre Minimum (ratio 1) =	327,3 m ²
Surface Semi-Perméable Maximum (ratio 0,5) =	436,4 m ²
Surface Imperméable (ratio 0) =	198,3 m ²
Surface Eco-Aménagée Minimum = Formule : 1*PLT + 0,5 SSP + 0*SI Formule SEA : (1*PLT) + (0,5*SSP) + (0*SI)	545,5 m ²
Vérification Total Surface parcelle =	1091 m ²
	

En secteur Uha, le CBS est fixé à 0.6 et le PLT à 0.4

PARCELLE 963 : Les Hayes	
CBS Minimum = 0,6	
PLT Minimum = 0,4	
Surface Parcelle=	3203 m ²
Surface Bâtiment =	524 m ²
Surface Pleine Terre Minimum (ratio 1) =	1281,2 m ²
Surface Semi-Perméable Maximum (ratio 0,5) =	1281,2 m ²
Surface Imperméable (ratio 0) =	116,6 m ²
Surface Eco-Aménagée Minimum = Formule : 1*PLT + 0,5 SSP + 0*SI Formule SEA : (1*PLT) + (0,5*SSP) + (0*SI)	1921,8 m ²
Vérification Total Surface parcelle =	3203 m ²
	

PARCELLE 337 : Les Hayes	
CBS Minimum = 0,6	
PLT Minimum = 0,4	
Surface Parcelle=	5464 m ²
Surface Bâtiment =	896 m ²
Surface Pleine Terre Minimum (ratio 1) =	2185,6 m ²
Surface Semi-Perméable Maximum (ratio 0,5) =	2185,6 m ²
Surface Imperméable (ratio 0) =	196,8 m ²
Surface Eco-Aménagée Minimum = Formule : 1*PLT + 0,5 SSP + 0*SI Formule SEA : (1*PLT) + (0,5*SSP) + (0*SI)	3278,4 m ²
Vérification Total Surface parcelle =	5464 m ²
