Aménagement opérationnel et Planification :

19 et 20 novembre 2018

EcoQuartier et PLUi, deux démarches imbriquées

LABEL Éco Quartier étape 1 2 3 4

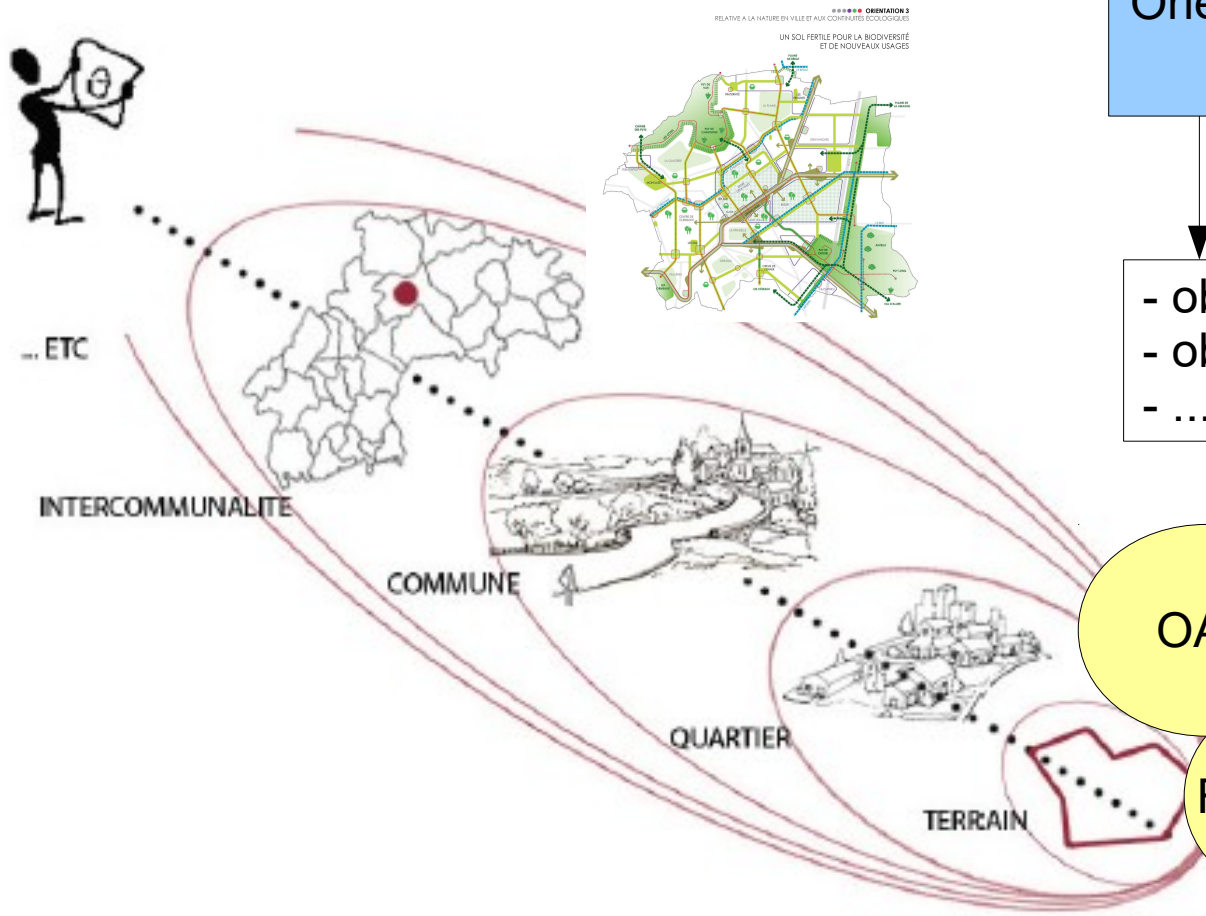
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Le règlement : une boite à outils

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Orientation 1

Orientation 2

Orientatio

- objectif a
- objectif b
- ...

OAP

Règlement

Règlement proportionné aux enjeux, une structure proposée

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
   - Destinations et sous-destinations
   - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
   - Mixité fonctionnelle et sociale
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
   - Volumétrie et implantation des constructions
   - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
   - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
   - Stationnement
   - Equipement et réseaux
   - Desserte par les voies publiques ou privées
   - Desserte par les réseaux

Sous-section 3
R.151-27 à R.151-29
R.151-30 à R.151-36
R.151-37 et R.151-38
Sous-section 4
R.151-39 et R.151-40
R.151-41 et R.151-42
R.151-43
R.151-44 à R.151-46
Sous-section 5
R.151-47 et R.151-48
R.151-49 et R.151-50

Structure des fiches

Orientation du PADD
Objectif
Outils
PADD
Justification
Exemple d’utilisation

Ambition : valoriser la mixité

Objectif 1 : diversifier le parc de logements proposés

Expression dans le PADD :

Orientation 1. Evoluer en préservant l'identité communale
1.1. En se fixant un objectif de croissance démographique maîtrisé…
1.2. …Compatible avec une diversification de l'offre en logement…
Extrait : « Le rythme moyen de 38 nouveaux logements par an permettra de répondre aux besoins des Saint-Mitréens, et permettra par la même occasion d'éviter la tension du marché de l'immobilier (équilibre offre/demande).
La diversité des statuts d'occupation des logements est donc essentielle, particulièrement lorsque l'on sait que Saint-Mitre-les-Remparts compte en 2015 moins de 4% de logements locatifs sociaux, alors que plus de deux tiers des ménages y sont éligibles et que la loi SRU impose aux communes d'atteindre les 25% de logement locatif social d'ici 2025.
Le SCoT Ouest Etang de Berre et le PLH de la CAPM3 ont donc traduit les obligations nationales en objectifs locaux, que le PLU de Saint-Mitre-les-Remparts se doit à son tour de respecter.
Le PADD ambitionne une adéquation entre l'offre et les besoins en logement, par une mixité dans la typologie et les formes urbaines. Ainsi, des opérations plus variées mixant individuel, habitat intermédiaire et petit collectif, viendront progressivement compléter le tissu composé aujourd'hui essentiellement de maisons individuelles et de grands logements. »

Sa justification dans le rapport de présentation :

« Le PADD tire les leçons de la situation actuelle de Saint-Mitre :
- très peu de logements locatifs sociaux par rapport aux ménages potentiellement éligibles sur la commune ;
- un déficit évident par rapport à la loi SRU : aux alentours de 5% (l'opération des Emplaniers sortie en 2016 a modifié le nombre de logements en cours de PLU), contre un objectif de 25% fixé par la loi à l'horizon 2025.
Le scénario de croissance retenu (0,8 % par an) se justifie par la volonté de garantir aux Saint-Mitréens actuels et à venir la possibilité d'effectuer leur parcours résidentiel sur la commune. Afin de proposer une alternative à la maison individuelle aux ménages qui n'y aspirent pas ou qui n'ont pas les moyens, et dans un objectif de limitation de la consommation d'espace, la diversification du parc de logement est encouragée dans le PADD.
Il s'agit donc ici de proposer une offre diversifiée de logements puisqu'il favorise la mixité sociale en imposant une certaine catégorie de logements dans les futures opérations. Ceci permet d'ouvrir l'accès au logement à une population plus large. »

Source : PLU de Saint Mitre les Remparts.

Ambition : valoriser la mixité

Objectif 1 : diversifier le parc de logements proposés

Outil 1 :

Délimiter des secteurs en zone U et AU pour un pourcentage de logements affectés à une catégorie (L.151-15 et R.151-38 3° CU).

Exemple du PLU de Saint Mitre les Remparts :

- Règlement graphique : plan de zonage 1AUb (création d'un sous-secteur).
- Règlement écrit : le secteur 1AUb est inclus dans le secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 CU.

Art. 1AU2 : en cas de réalisation d'un programme de logement supérieur à 800 m² de surface de plancher ou 20 logements, 25% de la surface de plancher ou du nombre de logements doit être affecté au logement locatif social (arrondi au chiffre supérieur le cas échéant).

Outil 2 :

Délimiter des emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de logements défini (L.151-41 4° et R.151-38 1°CU).

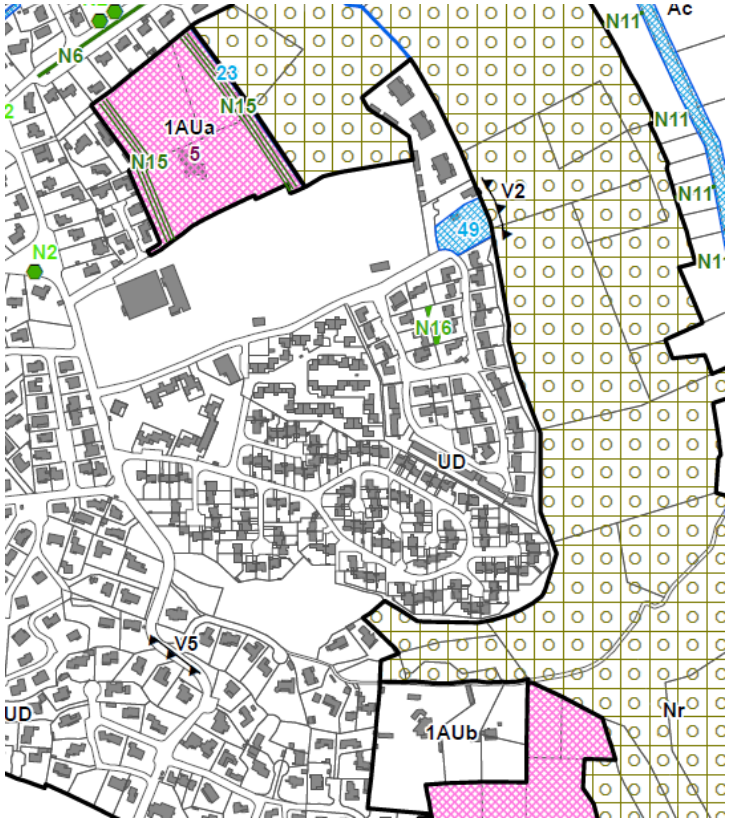
Exemple du PLU de Saint Mitre les Remparts :

- Règlement graphique : plan de zonage 1AUa (création d'un sous-secteur) dont repérage ER + liste ER pour la mixité sociale.
- OAP : « 30% de logements locatifs sociaux minimum. Zone 1AUa (ouverte) au sud avec opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone obligatoire. »

Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41-1° à 3°

Emplacement réservé au titre du L151-41-4°



3	locatifs sociaux minimum	Commu
4	Secteur de Mixité Sociale L'Anglon = 30% logements locatifs sociaux minimum	Commu
5	Secteur de Mixité Sociale Sainte Victoire = 30% logements locatifs sociaux minimum	Commu

Ambition : valoriser la mixité

<u>Objectif 3 :</u> diversifier les fonctions

Expression dans le PADD :

Orientation 4. Améliorer continuellement le cadre de vie des Saint-Mitréens
4.1 Grâce à des opérations d'aménagement exemplaires
Extrait : « La commune se doit d'allier maintien de son attractivité, amélioration de son cadre de vie, et densification intelligente et progressive de son tissu urbain. Pour se faire, les opérations à venir, quelles que soient leurs dimensions, devront être exemplaires en matière de mixité des fonctions urbaines, en répartissant les surfaces bâties entre logements, locaux économiques et équipements de proximité. »

Sa justification dans le rapport de présentation :

« La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future à vocation économique de type village des artisans, destinée à être urbanisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. L'objectif du règlement de cette zone est donc de permettre l'implantation d'activités artisanales mais aussi de logements de fonction à destination des artisans, la commune souhaitant faciliter leur installation. »

Source : PLU de Saint Mitre les Remparts.

Ambition : valoriser la mixité

Objectif 3 : diversifier les fonctions

Outil :

Différencier les règles entre le rez-de-chaussée et les étages des constructions (L.151-16 et R.151-37 3° CU).

Autres éléments règlementaires

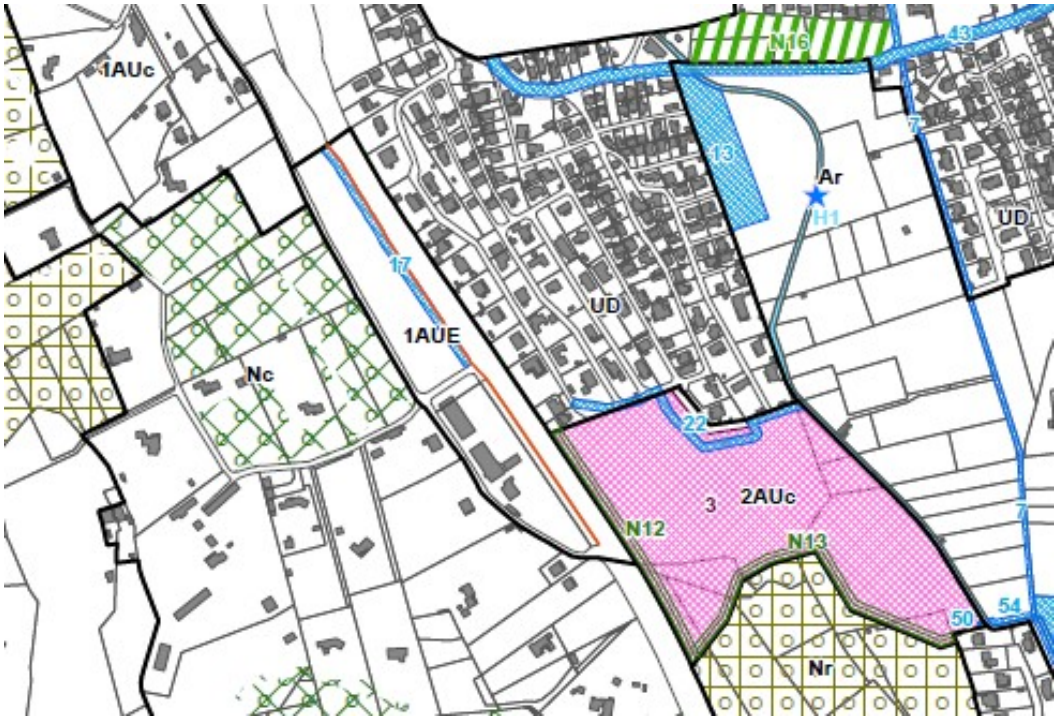
- Linéaire économique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme
- Alignement graphique
- Changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

Exemple du PLU de Saint Mitre les Remparts :

- Règlement graphique : plan de zonage 1AUE (création d'un sous-secteur).
- Règlement écrit : Art. 1AUE 2 page 89

Le long du linéaire de diversité économique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : le changement de destination des rez-de-chaussée artisanaux, ou commerciaux ne peut se faire qu'au profit de l'artisanat ou du commerce.

- OAP Emplaniers :



Ambition : qualité urbaine et architecturale

<u>Objectif 1 :</u> une réflexion architecturale
<u>Objectif 3 :</u> structurer le bâti
<u>Objectif 5 :</u> protéger la trame patrimoniale existante
<u>Objectif 6 :</u> organiser une desserte par des modes doux

Expression dans le PADD :

Orientation n°4 - améliorer continuellement le cadre de vie des Saint-Mitréens
4.1. Grâce à des opérations d'aménagement exemplaires
Extrait : « La commune se doit d'allier maintien de son attractivité, amélioration de son cadre de vie, et densification intelligente et progressive de son tissu urbain. Pour ce faire, les opérations à venir, quelles que soient leurs dimensions, devront être exemplaires en matière :
- de mixité des formes urbaines et de qualité environnementale des constructions, en veillant notamment à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant par des hauteurs adaptées, une large place laissée aux espaces communs et aux espaces verts non imperméabilisés, des logements traversant dès que le terrain le permet, etc.
- de mise en valeur du patrimoine bâti préexistant et du paysage de la commune ; »

4.2 Grâce à un apaisement des circulations
« Son apaisement permettrait également de sécuriser la circulation des cyclistes le long de la route, et d'envisager de nouveaux franchissements « modes doux » qui ne soient pas souterrains.
Concernant à présent les modes doux, compte-tenu de la configuration de Saint-Mitre-les-Remparts, l'enjeu concerne principalement les itinéraires « loisirs » dans les massifs, qui permettent de rejoindre Saint-Blaise, Varage, Massane et l'Etang de Berre ou encore le parc de Figuerolles. Si une base de sentiers préexiste, l'enjeu est ici de repérer et affirmer l'usage des cheminements doux, en travaillant sur les continuités et le jalonnement des itinéraires. »

Source : PLU de Saint Mitre les Remparts

Ambition : qualité urbaine et architecturale

<u>Objectif 1 :</u> une réflexion architecturale
<u>Objectif 3 :</u> structurer le bâti
<u>Objectif 5 :</u> protéger la trame patrimoniale existante
<u>Objectif 6 :</u> organiser une desserte par des modes doux

Leur justification dans le rapport de présentation :

« Une diversité des opérations nouvelles : diversité des formes urbaines
Le PLU a souhaité encourager la diversification des formes urbaines par l'autorisation du R+2 dans les secteurs à OAP, soit un étage de plus que le tissu résidentiel pavillonnaire de Saint-Mitre-les-Remparts. Deux avantages :
- cette hauteur ouvre la possibilité de créer du petit collectif et de l'habitat intermédiaire en plus du pavillon ou de la maison en bande ;
- offrir un étage de plus permet, à densité équivalente, de libérer de l'espace au sol pour la création d'espaces verts, d'espaces communs, etc, et ainsi de limiter les surfaces imperméabilisées. Pour prendre l'exemple de l'opération des 50 LLS aux Emplaniers, qui s'est vu reprochée une trop grande continuité bâtie et un manque d'espaces libres lors de la concertation autour du PLU, un étage supplémentaire aurait pu permettre d'aérer l'opération, pour un nombre de logements équivalent. Le PLU a donc souhaité ici tirer leçon des expériences connues sur le territoire.
Pour autant, une attention particulière est portée dans les OAP à la gestion des espaces de transition entre tissu existant et opération nouvelle. Ainsi, la hauteur des constructions est limitée aux R+1 en frange bâtie des OAP « Sainte Victoire », « l'Anglon » ou encore « Plateau de Calieu ». Cette limitation de la hauteur permet de lever les craintes de co-visibilité pour le voisinage, et garantie ainsi une meilleure acceptabilité des futures opérations. Les OAP ont également mis à profit l'utilisation de la végétation dans la gestion des franges. »

« La volonté de développer les modes doux, urbains, interurbains et loisirs se traduit par la mise en place d'une OAP thématique à l'échelle communale.
Cette orientation trouve sa traduction réglementaire dans :
- la <u>qualité urbaine</u>, avec la réglementation des articles 6, 7, 9, 10, 11, 13 de chaque zone ;
- la création d'<u>emplacements réservés</u> L.151-41 1° en faveur des <u>mobilités douces</u> ;
- l'obligation pour les ensembles d'habitations et les bureaux d'aménager des places de stationnement deux-roues (article 11 du règlement des zones) ; »

Source : PLU de Saint Mitre les Remparts

Ambition : qualité urbaine et architecturale

Objectif 1 : une réflexion architecturale

Outil :

Prévoir des dispositions sur les caractéristiques architecturales (L.151-18 et R.151-41 2° CU).

Exemple du PLU de Saint Mitre les Remparts :

- Règlement graphique : plan de zonage 2AUa (création d'un sous-secteur).

- Règlement écrit : Les constructions[...]ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Les murs maçonnés seront enduits, seuls les matériaux nobles tels que pierre, béton traité ou bois pourront rester apparents. L'imitation de matériaux est proscrite.

Pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, des toitures contemporaines (type toiture terrasse) seront acceptées si un argumentaire technique démontre leur bien-fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie et du stockage des eaux pluviales, et à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant. Lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.
Le traitement des clôtures doit s'harmoniser avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.
Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.
- OAP : La labellisation Ecoquartier sera recherchée, et en tous les cas l'excellence environnementale en matière d'aménagement des espaces extérieurs comme des constructions (ex : label BDM pour les bâtiments).

OAP de l'Anglon :

Ambition : qualité urbaine et architecturale

Objectif 3 : structurer le bâti

Outil :

Prévoir des dispositions sur la volumétrie et l'implantation des constructions (L.151-17 ; L.151-18 et R.151-39 CU).

Exemple du PLU de Saint Mitre les Remparts :

- Règlement graphique : plan de zonage 2AUa (création d'un sous-secteur).
- Règlement écrit : Art. 2AU7 pages 106 :

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+2 et 9 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Pour les secteurs 2AUa et 2AUb faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation « Anglon » et « Plateau de Calieu », se reporter à l'OAP pour les dispositions spécifiques en limite de zone, où la hauteur ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

- OAP : Les hauteurs devront être mesurées (R+2 maximum). Au nord-ouest de la zone, au contact avec les propriétés bâties, la hauteur des constructions devra être limitée au R+1 pour garantir la continuité avec les habitations existantes.

OAP de l'Anglon :

Ambition : qualité urbaine et architecturale

Objectif 5 : protéger la trame patrimoniale existante

Outil :

Protéger les éléments du patrimoine par leur identification et leur repérage (L.151-19 et R.151-41 3° CU).

Exemple du PLU de Saint Mitre les Remparts :

- Règlement graphique : plan de zonage : repérage des éléments bâtis et paysagers.
- Règlement écrit : Art. 8 dans les dispositions générales page 15. Prescriptions par éléments :

P6	Localisation sur site.	Les calvaires et petits monuments dans la ville	À conserver en l'état. Ne pas masquer l'élément.	1 calvaire et 2 croix.
P10	Le long des rues Vèles, Bellefont, de la place de la Manare et du chemin des Aires.	Les anciens murs de pierres dans la ville (4 éléments)	À conserver et entretenir. L'installation de pare-vues en sus des murs est à proscrire.	Ensembles formés par les voies, les murs anciens qui les bordent et les végétaux qui les accompagnent (haies de cyprès, etc.).

- Annexes : dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager.

Elements remarquables du patrimoine au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

- Elements du patrimoine bâti
- Elements du patrimoine vernaculaire et petit patrimoine
- Elements du patrimoine hydraulique

Ambition : qualité urbaine et architecturale

Objectif 6 : organiser une desserte par des modes doux

Outil :

Protéger les éléments du patrimoine par leur identification et leur repérage (L.151-7 et R.151-6 CU).

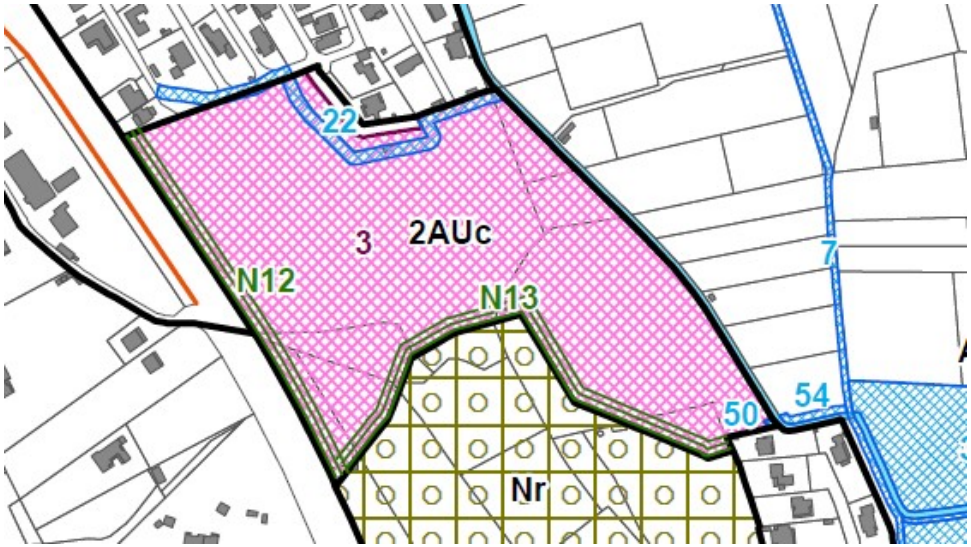
Exemple du PLU de Saint Mitre les Remparts :

- Règlement graphique : plan de zonage + liste ER
- Règlement écrit : Art. 2AU3 - page 103 :

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41-1° à 3°



20	Élargissement rue Simiot piéton+voiture	Commune	AA0213
21	Sécurisation allée Marcel l'Herbier	Commune	AT0438, AT0269
22	Élargissement allée Mozart et poursuite de l'allée Debussy	Commune	AE0001, AE0002
23	Liaison modes doux Bd Fontaine du Loup - plateau sportif	Commune	AC0230, AC0231
24	Création voie publique Ch. du tour de l'Etang (ZAC)	Commune	AO0011, AO0012, AP0107,

Ambition :
insérer la nature en ville

Expression dans le PADD :

Orientation n°2. Evoluer en respectant les richesses agricoles et naturelles du territoire
2.2 En préservant les milieux naturels et les paysages
« Ainsi, les secteurs de l'Anglon et de Varage ont été redéfinis pour éviter la détérioration des milieux à forts enjeux faunistiques et floristiques. »
Orientation n°4. Améliorer continuellement le cadre de vie.
4.1 Des opérations d'aménagement exemplaires : « les opérations à venir, quelles que soient leurs dimensions, devront être exemplaires en matière de respect de la biodiversité, par des aménagements favorisant la place de la nature en ville. A titre d'exemple, la commune souhaite porter un projet de quartier durable sur le secteur de l'Anglon, en entrée de ville sud. Il s'agit du plus important projet urbain à l'horizon du PLU. »

Sa justification dans le rapport de présentation :

« Concernant enfin la biodiversité, l'état initial et les relevés de terrain réalisés par un bureau d'études spécialisé ont largement démontré la richesse de la biodiversité Saint-Mitréenne. La prise en compte des enjeux tels qu'évoqués dans le PADD se traduit beaucoup plus précisément au niveau des OAP. Il convient donc de se reporter au paragraphe dédié. »

Source : PLU de Saint Mitre les Remparts

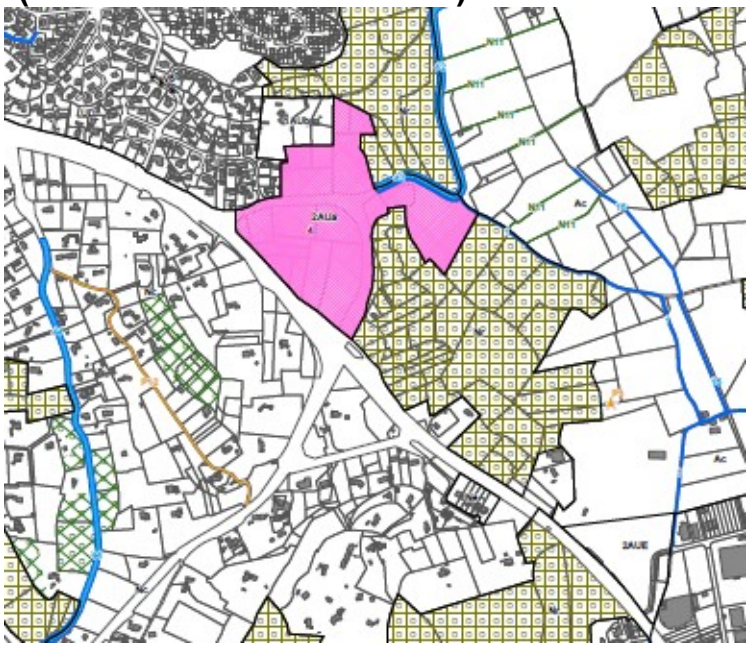
Ambition :
insérer la nature en ville

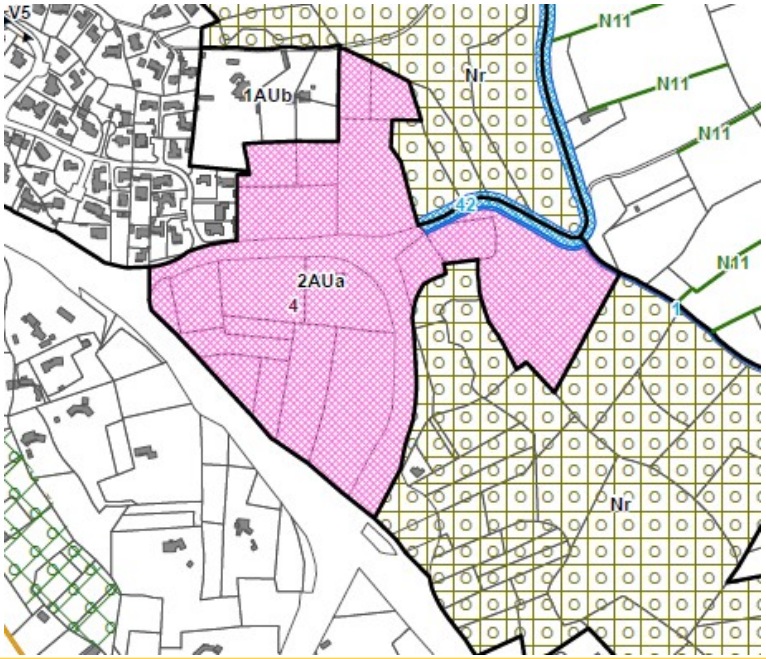
Outils :

- Prévoir des dispositions sur l'aménagement des abords des constructions (L.151-18 et R.151-43 2° CU).

- Limiter les surfaces étanches avec le CBS (L.151-22 et R.151-43 1° CU).

- A l'échelle de quartiers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou à urbaniser, les OAP peuvent prévoir dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la création d'une continuité écologique traversant une zone à urbaniser, la plantation de haies, le reboisement d'un espace, la restauration d'un cours d'eau ainsi que ses abords (L.151-7 1° et R.151-6 CU).





Ambition :
insérer la nature en ville

Exemple du PLU de Saint Mitre les Remparts :

- Règlement graphique : plan de zonage 2AUa
- Règlement écrit : Art. 2AU 13 pages 100 à 111 :

La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 25% de la superficie totale de l'unité foncière.
Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5. Un arbre devra être planté pour 30 m² de surface libre ou non bâtie (les arbres de haute tige existants sont pris en compte dans le calcul).
Les espaces collectifs de stationnement extérieurs doivent être conçus dès que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.
Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.
Le choix des essences de végétaux veillera à limiter les risques d'allergies. Les espèces invasives sont proscrites. Les haies monospécifiques devront être évitées.
- OAP :
Maintien ou restauration de murets en pierres sèches.
Évitement des stations d'espèces floristiques et faunistiques protégées,
Respect des emprises et du calendrier écologique,
Préconisations concernant les plantations paysagères,
Recréation en bordure de la zone d'abris pour le Lézard ocellé en cas de nettoyage de la décharge qui abrite l'espèce,
Délimitation d'une bande tampon entre le projet et les espaces naturels adjacents.

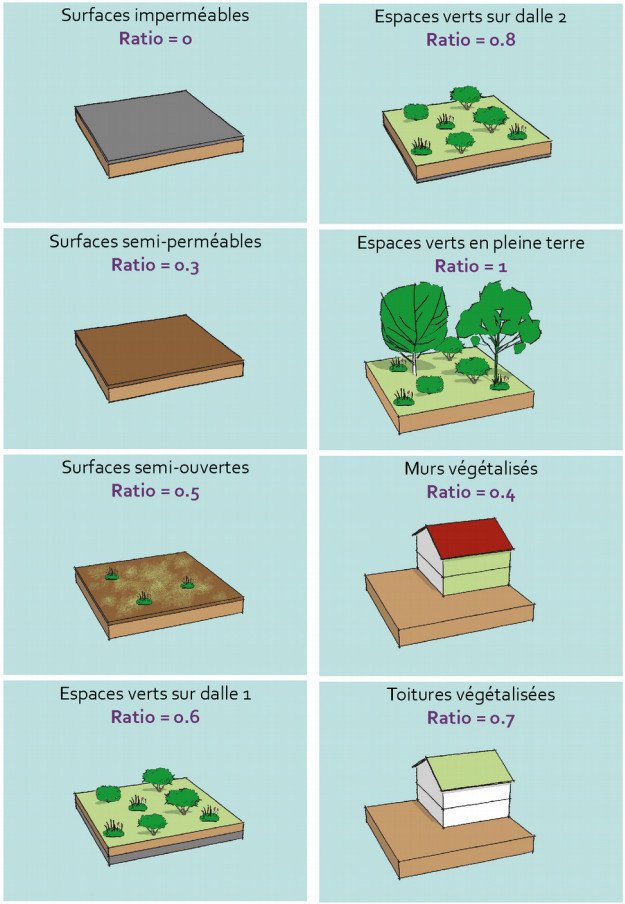
OAP de l'Anglon zone 2 AUa (PLU Saint Mitre les Remparts) :

Ambition :
insérer la nature en ville

Focus sur l'outil du CBS :

Source : AURAV

Les différents types de surfaces favorables à la nature, pondérés par un ratio tenant compte de leur qualité environnementale



Règlement PLU Clermont-Ferrand :

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface

- Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- Espaces verts en pleine terre : **ratio = 1**

Ambition :
une structure environnementale et paysagère

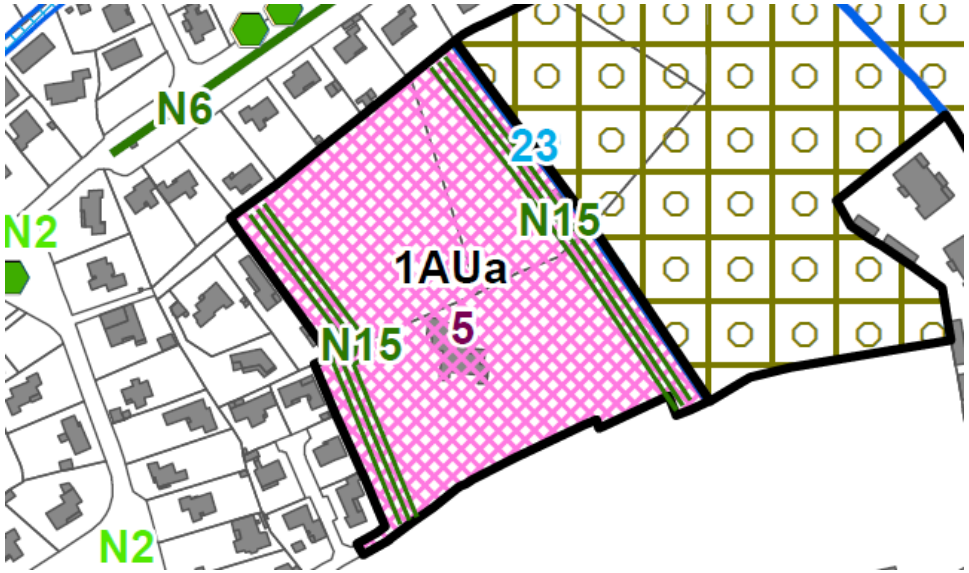
Objectif 1 : préserver le caractère naturel

Outil : emplacement réservé pour les continuités écologiques (L.151-41 3° et R.151-43 3°)

Exemple du PLU Saint Mitre les Remparts

Règlement graphique :

22	Élargissement allée Mozart et poursuite de l'allée Debussy	Commune	AE0001, AE0002	Varage	8 m	2217 m²
23	Liaison modes doux Bd Fontaine du Loup - plateau sportif	Commune	AC0230, AC0231	Sainte Victoire	2 m	411 m²
24	Création voie publique Ch. du tour de l'Etang (ZAC)	Commune	AO0011, AO0012, AP0107, AP0108, AP0110, AP0111, AP0112	ZA Etang	4 m	3034 m²



Ambition :
une structure environnementale et paysagère

Objectif 2 : maintenir ou restaurer des secteurs naturels

Outil : délimiter des secteurs et définir des règles pour les continuités écologiques (L.113-29 et R.151-43 4°)

Exemple du PLU de Nice :

- carte trame verte et bleue pièce 3.4 :

TRAME VERTE

ZONE NODALE ECOLOGIQUE

Espace patrimonial avec role écologique majeur

ZONE TAMPON ECOLOGIQUE

Espace patrimonial avec role écologique

ZONE DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

Espace patrimonial avec rôle écologique à créer

Espace patrimonial avec rôle écologique majeur à créer

Espace patrimonial avec rôle écologique à restaurer

Autres espaces écologiques : relais paysager avec rôle écologique potentiel

en milieu urbain : Espaces Boisés Classés
Jardin d'Interet Majeur
Espace Vert Identifiable
Marge de Recul et de Jardin
Alignement d'arbres

TRAME BLEUE

Espace patrimonial avec role écologique majeur

Espace patrimonial avec rôle écologique majeur à préserver
Vallons obscurs et zones humides

Espace patrimonial avec rôle écologique majeur à restaurer
La continuité doit être préservée, mais le tracé pourra être modifié

Fleuves Var et Paillon

Espace patrimonial avec role écologique
Autres vallons

Espaces marins d'intérêt écologique majeur

- Règlement écrit : Art. UA11 page 30 :
Clôtures : Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », figurant en pièce n° 3.4 du dossier de PLU les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités et privilégier l'emploi de la pierre sèche.

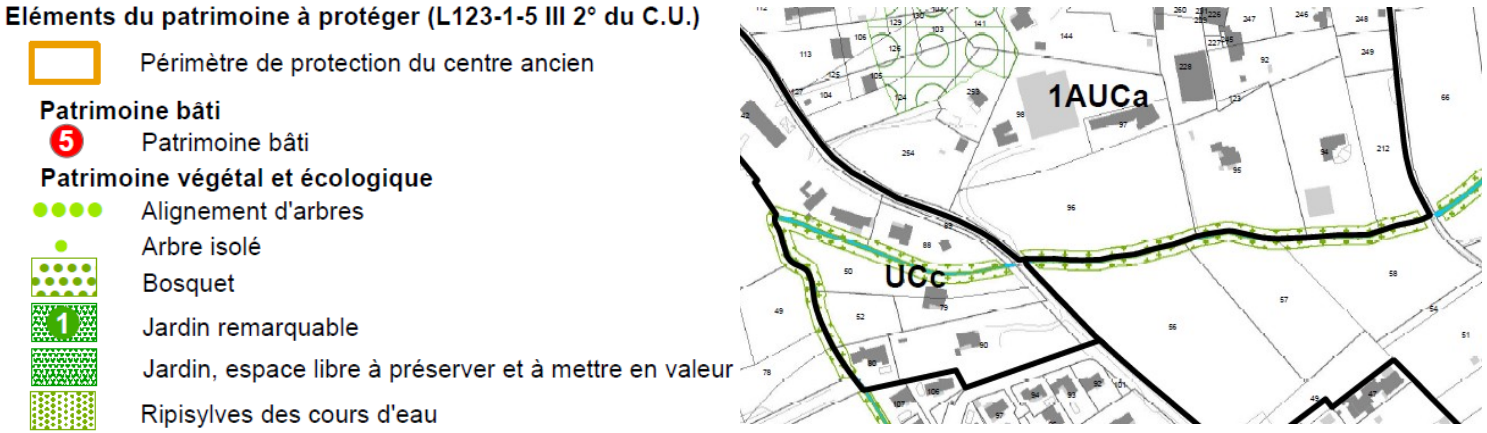
Ambition :
une structure environnementale et paysagère

Objectif 3 : protéger les éléments du patrimoine écologique

Outil : identifier et repérer les éléments à protéger pour les continuités écologiques (L.151-23 et R.151-43 5°)

Exemple du PLU de Bouc Bel Air

Règlement graphique :



Règlement écrit :
Le caractère naturel des ripisylves doit être préservé. Toute mesure de déboisement/abattage des arbres est interdite. Seuls peuvent être autorisés la coupe des arbres et végétaux permettant :
- d'assurer le fonctionnement hydraulique des cours d'eaux ou de gérer/limiter un risque (inondation, feu de forêt…)
- d'accéder aux constructions, lorsqu'aucun autre accès ne peut être envisagé, à condition que l'emprise et le nombre de ces accès soient limités au strict minimum
- de créer un bassin de rétention, à condition que le projet d'aménagement vise à la restauration d'un milieu favorable au maintien de la biodiversité. De plus, au sein des ripisylves identifiées aux documents graphiques, les éclairages extérieurs ne sont pas autorisés.

Ambition :
une structure environnementale et paysagère

Objectif 4 : protéger la trame patrimoniale existante

Outil : identifier et repérer les éléments du patrimoine à protéger (L.151-19 et R.151-41 3°)

Exemple du PLU de Bouc Bel Air

Règlement graphique :

Eléments du patrimoine à protéger (L123-1-5 III 2° du C.U.)

- Périmètre de protection du centre ancien

Patrimoine bâti

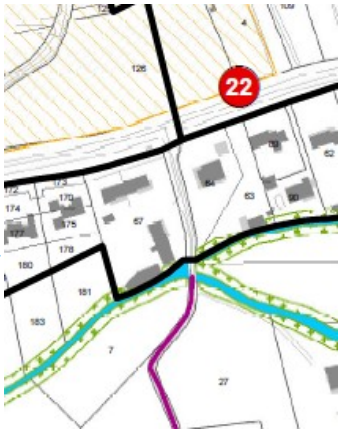
- 5 Patrimoine bâti

Patrimoine végétal et écologique

- Alignement d'arbres
- Arbre isolé
- Bosquet
- 1 Jardin remarquable
- Jardin, espace libre à préserver et à mettre en valeur
- Ripisylves des cours d'eau

Entites paysagères

- Espace décrit dans l'inventaire paysage
- Chemin identifié dans l'inventaire paysage



Règlement écrit, art. 8.3 dispositions générales :

b) Les éléments remarquables du patrimoine bâti
Ces éléments doivent être conservés et mis en valeur.
Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié sur les documents graphiques doivent :
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales historiques ou culturelles du bâtiment, ainsi que leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie, et notamment la forme des toitures, la modénature, les ouvertures en façade, les menuiseries extérieures et les devantures, les matériaux, ou encore les modalités constructives d'origine, etc.

d) Les entités paysagères
Au sein des secteurs identifiés en tant qu'entités paysagères singulières, les constructions, installations et utilisation du sol devront être compatibles avec les objectifs de préservation et de mise en valeur recherchés pour chaque site, détaillés à travers les fiches établies en annexe du Rapport de présentation du PLU (se référer au Tome I – Dossier Principal – Pièce n° 1 Rapport de présentation - Annexe 3 – Entités paysagères identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2°du CU).

Annexes du rapport de présentation sur les éléments protégés

Sur le bâti : « Oratoire en pierres sèches du 19°s. »

Sur le paysage : paysages des pentes et des cheminements
Cet ensemble de terrasses réparties de part et d'autre de la D59, et en bordure de la D60a, marque le pied du coteau et le départ de la route sinueuse vers le vieux village. C'est un espace de transition particulièrement intéressant du point de vue de la biodiversité entre la colline sèche et les vallats situés en conterbas de la D60a. On y trouve des vieux arbres à préserver (chênes verts notamment). Le maintien de ces espaces ouverts devenus rares et de l'ambiance paysagère rurale autour du chemin de la Baume du Loup sont importants. Cela nécessiterait la mise en place d'une activité de petite agriculture adaptée (pâturage, verger, jardins potagers) ou simplement un entretien régulier de la prairie pour éviter l'enfrichement et la fermeture de ces espaces qui marquent aussi le seuil de l'entrée sud du vieux village. L'ensemble en zone N du PLU, excepté l'extrémité est de la parcelle 128 en zone UC, une parcelle dont l'enjeu paysager est à prendre en compte.

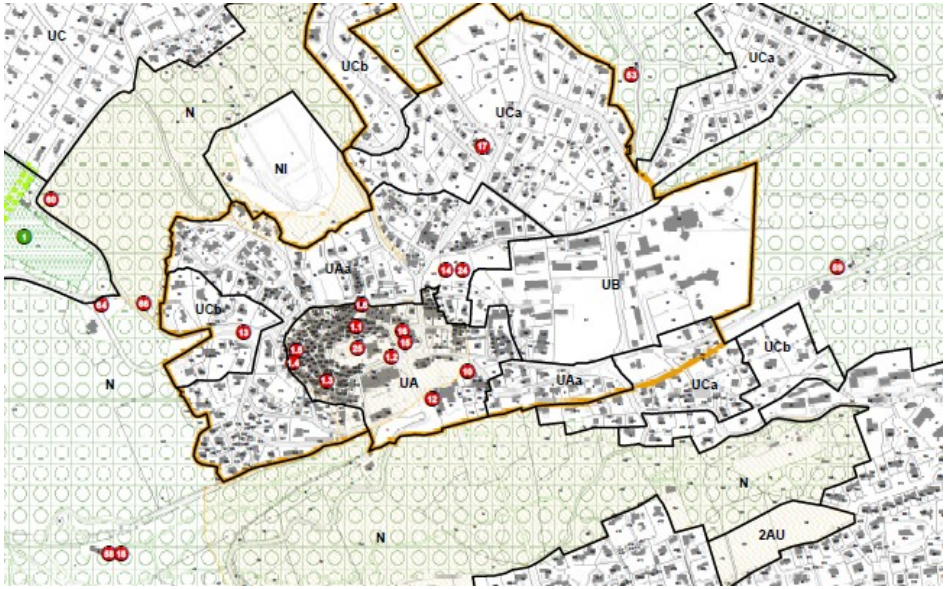
Ambition :
une structure environnementale et paysagère

Objectif 4 : protéger la trame patrimoniale existante

Outil : classer les espaces boisés à protéger (L.151-19 et R.151-41 3°)

Exemple du PLU de Bouc Bel Air

Règlement graphique :



Aa Limite de zone ou de secteur et appellation

Espace Boisé Classé

Règlement écrit, art. 2 dispositions générales :

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

N.B. : art. R.421-23 g) code urbanisme sont soumis à DP :
Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;