

Ambition

Construire une qualité urbaine et architecturale

Les aménagements extérieurs garants de la cohérence esthétique du lotissement
Eco-hameau Olgen ar Vourc'h - Commune de Silfiac (Morbihan)

Objectifs du projet et leviers réglementaires

Article du code	Objectif	Engagement écoquartier
1- Une réflexion architecturale		
L.151-18	Le règlement peut déterminer des règles concernant l' <u>aspect extérieur des constructions</u> neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de <u>contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère</u> , à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.	9/10/16/17
R.151-41 2°	Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des <u>façades</u> et <u>toitures</u> des constructions ainsi que des <u>clôtures</u> .	
2- Adapter le gabarit des constructions au bâti existant		
L.151-18	Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l' <u>insertion des constructions</u> dans le milieu environnant.	6/8/9/10/16/20
R.151-41 1°	Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut prévoir des <u>règles alternatives</u> , dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles <u>volumétriques</u> définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus.	
3- Structurer le bâti pour homogénéiser l'aménagement d'ensemble		
L.151-17	Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.	6/8/9/10/16/ 20
L.151-18	Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d' <u>alignement</u> sur la voirie et de <u>distance</u> minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.	
R.151-39	Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions. Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux <u>voies</u> et emprises publiques, aux <u>limites séparatives</u> et aux <u>autres constructions</u> sur une même propriété ainsi qu'en fonction des <u>objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère</u> attendus.	
4- Traiter l'espace public		
L.151-18	Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs <u>dimensions</u> , leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l' <u>insertion des constructions</u> dans le milieu environnant.	6/7/9/10/16/20
R.151-43 2°	Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	
5- Protéger la trame patrimoniale existante		
L.151-19	Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.	6/9/10/20
R.151-41 3°	Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de	

	démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.	
6- Organiser une desserte par des modes doux		
L.151-7	Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;	6/8/9/10/14/20
R.151-6	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, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.	

Lien avec quelles ambitions PADD

Objectifs du PADD du PLU de Saint Mitre les Remparts - pages 22-23 :

« Orientation n°4 - améliorer continuellement le cadre de vie des Saint-Mitréens

4.1. Grâce à des opérations d'aménagement exemplaires

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. »

Justification

Extraits du rapport de présentation Chapitre 3 sur l'explication des choix du PLU de Saint Mitre les Remparts :

Page 451 :

« 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 garantit ainsi une meilleure acceptabilité des futures opérations. Les OAP ont également mis à profit l'utilisation de la végétation dans la gestion des franges. »

Pages 444 à 446 :

« Cette orientation (4), sans être redondante avec les orientations précédentes, fait la synthèse de toutes les pistes d'action en faveur du renforcement de la qualité de vie à laquelle les habitants et les visiteurs sont attachés.

Elle met donc l'accent sur l'exemplarité sociale, urbaine et environnementale des futures opérations d'ensemble, mais aussi sur le développement des modes doux et l'apaisement des circulations à l'échelle de la commune.

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 qualité urbaine, avec la réglementation des articles 6, 7, 9, 10, 11, 13 de chaque zone ;
- la création d'emplacements réservés L.151-41 1° en faveur des mobilités douces ;
- l'obligation pour les ensembles d'habitations et les bureaux d'aménager des places de stationnement deux-roues (article 11 du règlement des zones) ;
- la soumission des secteurs 1AUa, 1AUE, 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUd à opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone, visant à garantir la cohérence des projets d'aménagement et la qualité des espaces publics ;
- la création d'une zone spécifique dédiée aux loisirs de pleine nature « Nrl », à Massane.»

Pièces du PLU : exemples de traduction réglementaire

	OAP	Document graphique	Règlement écrit	Annexes
1 (St Mitre les Remparts)	<p><u>OAP de l'Anglon page 13 :</u> 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).</p>	Zone 2AUa	<p><u>Art. 2AU11 pages 108-109 :</u> 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.</p>	
2 (St Mitre les Remparts)	<p><u>OAP de l'Anglon page 12 :</u> La variété des formes urbaines est encouragée (collectif, intermédiaire, pavillonnaire, pavillonnaire groupé...)</p>	Zone 2AUa	<p><u>Art. 2AU6 page 105 :</u> Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des voies et emprises publiques. Cette distance peut être, exceptionnellement, réduite dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensembles pour des motifs urbanistiques ou des contraintes topographiques.</p>	
3 (St Mitre les Remparts)	<p><u>OAP de l'Anglon page 12 :</u> 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 <u>continuité avec les habitations existantes</u></p>	Zone 2AUa	<p><u>Art. 2AU7 page 106 :</u> 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.</p> <p><u>Art. 2AU7 page 106 :</u> Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet d'aménagement d'ensemble prévoit des constructions mitoyennes, - lorsque la hauteur au faitage de la construction n'excède pas 4 mètres. <p>Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.</p>	
4 (St Mitre les Remparts)	<p><u>OAP de l'Anglon page 12 :</u> Les équipements structurants seront positionnés de manière à en faciliter l'accès, sans occasionner de gêne pour les résidents (en horaire d'entrée et sortie des classes notamment).</p>	Zone 2AUa	<p><u>Art. 2AU13 page 110 :</u> Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essence méditerranéenne. La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 25% de la superficie totale de l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5. Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire. 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</p>	

			l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.	
5 (St Mitre les Remparts)		Plan de zonage : repérage des éléments bâtis et paysagers.	Dispositions générales Art. 8 pages 15 à 21 : prescriptions par éléments repérés dans le document graphique.	Pages 96 à 99 : dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager (art. L.151-19 du c.u.)
6 (St Mitre les Remparts)	<p>OAP de l'Anglon : Schéma d'orientation page 11 Desserte et accès page 12 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le lien entre le nord et le sud du secteur, de part et d'autre de la RD50, est essentiel, notamment pour les piétons et modes doux en général. La circulation sur les axes principaux devra donc être apaisée pour sécuriser les accès aux secteurs. - Au sein du secteur, les circulations douces seront privilégiées. - Dans un objectif d'amélioration du maillage de la commune, une liaison douce avec le quartier des Plaines d'Arnète, plus au nord, sera recherchée. Le tracé de ce cheminement devra cependant éviter les stations d'espèces floristiques protégées repérées sur ce site. 	Zone 2AUa	<p>Art. 2AU3 page 103 :</p> <p>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.</p>	
	OAP les Hauts de Varage page 15	<p>Zone 2AUc + ER</p> <p>« Élargissement allée Mozart et poursuite de l'allée Debussy »</p>	<p>Art. 2AU3 page 103 :</p> <p>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.</p>	

N.B. : La question des déplacements est nécessairement articulée avec le développement urbain, la mixité fonctionnelle et les enjeux environnementaux (dont la réduction des émissions de gaz à effet de serre). Il peut donc être judicieux d'imposer une densité minimale des constructions dans les secteurs à proximité des transports collectifs existants ou programmés (document graphique et règlement).