

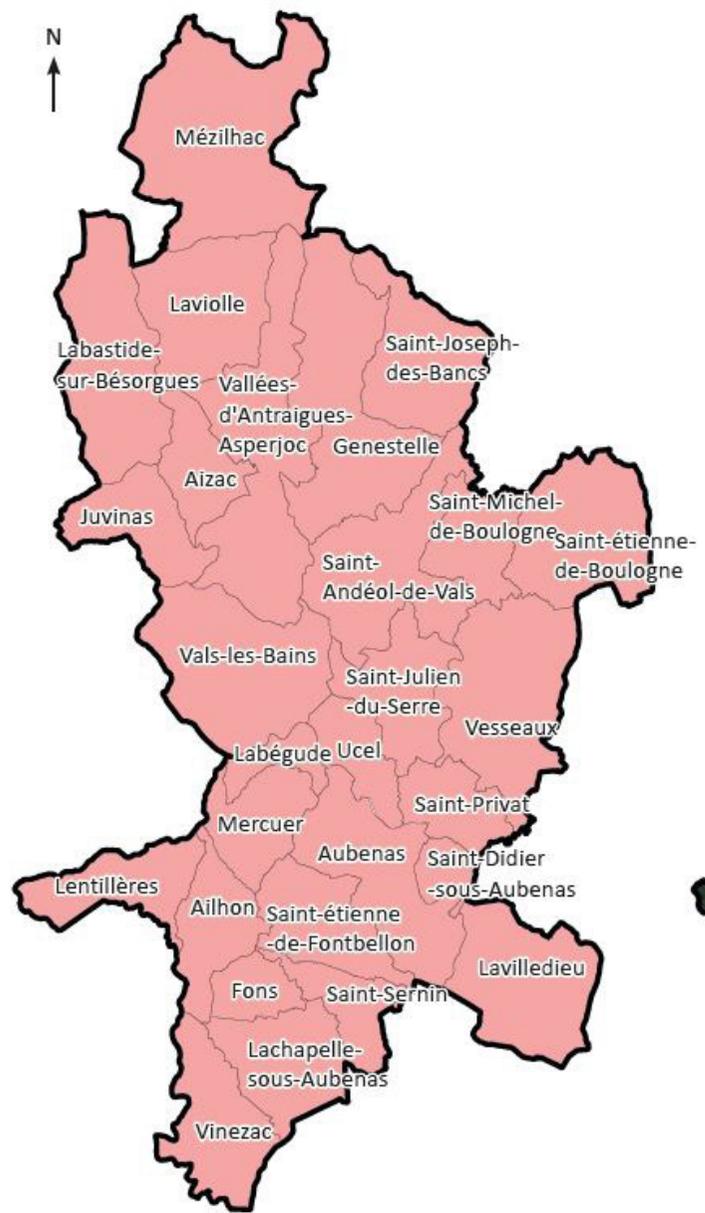


# Qualification des jardins dans les documents d'urbanisme

Réunion 4 du GT Jardins ruraux et développement local

Vendredi 21 janvier 2022

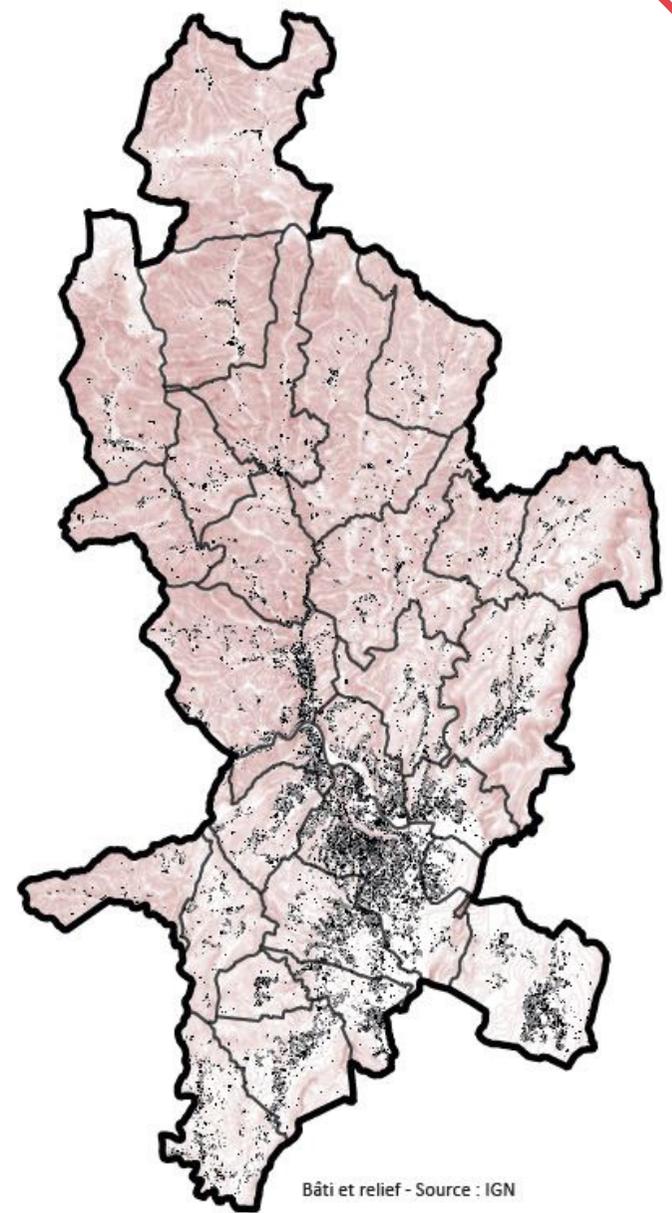
Localisation des 28 communes de la CCBA.



Vue aérienne du territoire de la CCBA



Bâti et relief du territoire de la CCBA



28 communes / 40 000 habitants

# LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLUI

## Rapport de présentation



*Il présente le diagnostic mais aussi les justifications des choix opérés par le PLUi ainsi que son évaluation environnementale.*

## Règlement graphique (zonage)

*Il classe l'ensemble des parcelles du territoire en zones (U, AU, N, A).*

*A chaque zone correspond un règlement spécifique.*

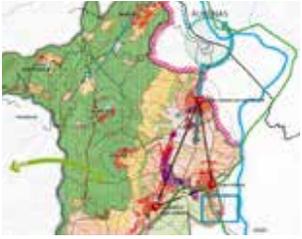
*Il comprend également des trames liées aux sensibilités environnementales, aux risques naturels, aux bâtiments pouvant changer de destination, aux emplacements réservés ...*



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*Le PADD permet de présenter le projet de territoire.*

*On reste sur un principe de grandes orientations...*



# PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

## Règlement écrit

*Le règlement écrit permet d'édicter les règles pour chaque zone et chaque trame. Il comprend également des «dispositions générales» qui s'appliquent à l'ensemble des zones ...*

## Plans de secteur (facultatifs)

*Le PLUi pourra comporter des plans de secteurs (par commune, ou groupes de communes) qui préciseront les OAP ainsi que les règles spécifiques à ces secteurs.*

## Annexes

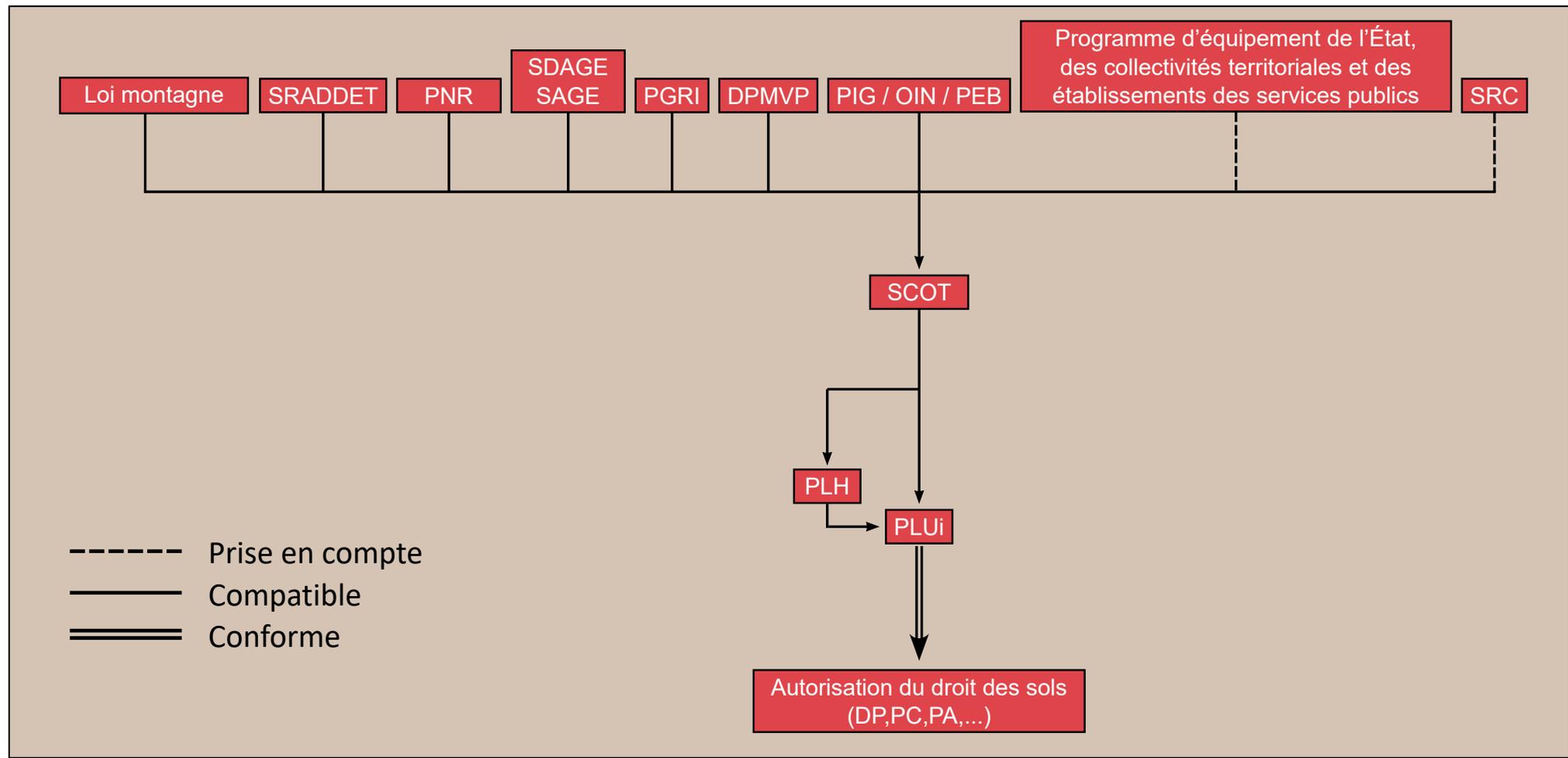
*Les annexes regroupent de nombreux documents dont : les servitudes d'utilité publique, arrêtés préfectoraux divers, périmètres soumis à risques, plans des réseaux ...*

## Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

*Le règlement graphique identifie des secteurs à enjeux soumis à «OAP». Il s'agit de terrains constructibles mais qui doivent respecter des orientations d'aménagement et/ou des conditions d'équipement particulières.*



**Les documents d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements et les orientations d'autres documents dits de rang «supérieur» (ou «documents supra»).**



\* Voir glossaire en annexe



## Quel impact de la loi dite « Climat et Résilience » ?

Modification de l'article L151-5 du C.U :

***Le contenu du PADD du PLUi est « précisé » :***

***Toutes les destinations de constructions sont concernées par les objectifs de réduction de la consommation de l'espace, y compris celles à vocation « économique ».***

### Extrait Art L151-5 :

***«... Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.***

***Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.***

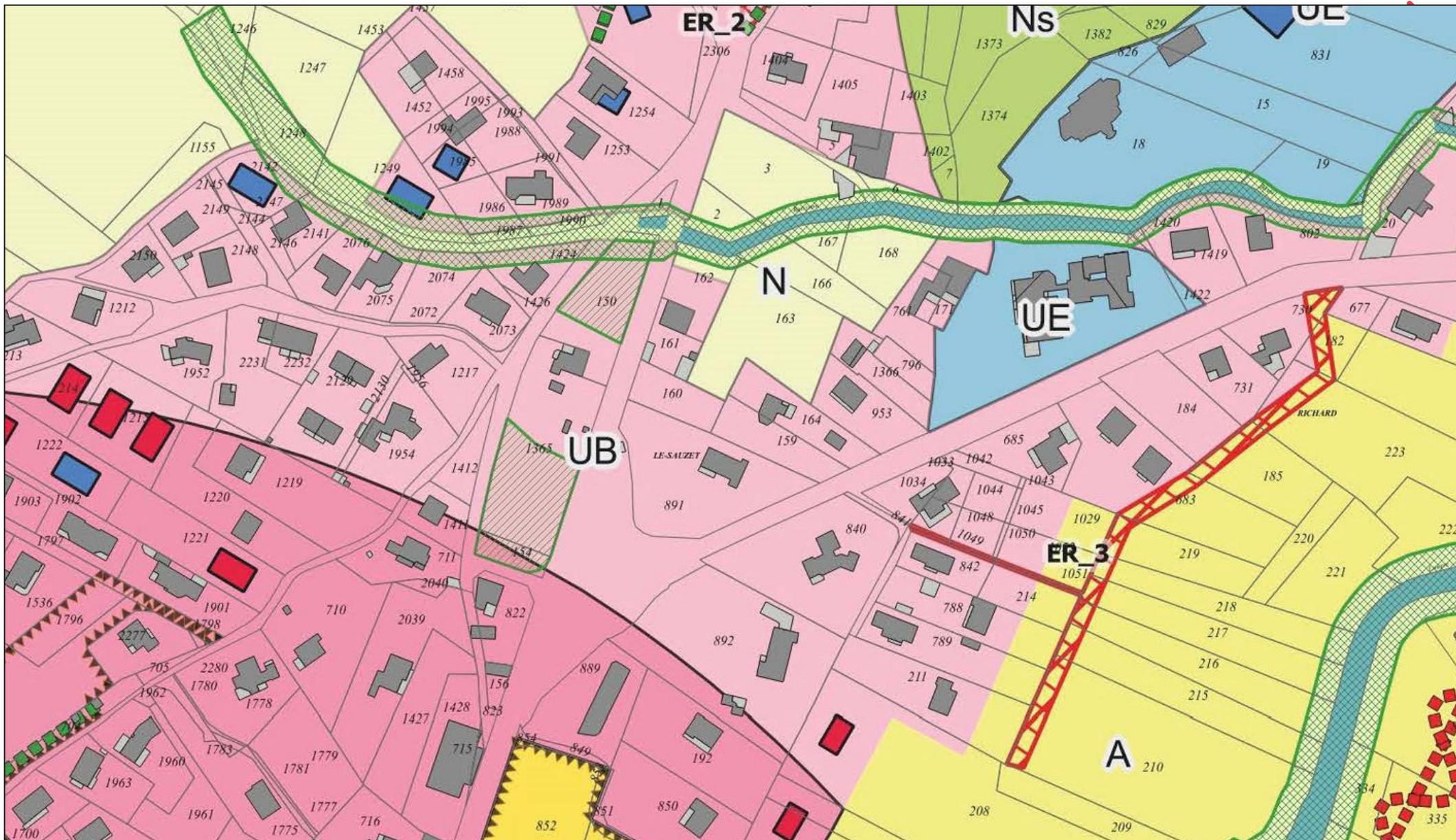
***Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés ...».***

## Les articles du code de l'urbanisme permettant de préserver les jardins

On peut identifier, localiser ou délimiter :

- les éléments de **paysage**
  - les **quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs**
  - les éléments de paysage et ... les **sites et secteurs**
- à protéger à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19)
- à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (L151-23)

Effet : les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable



Extrait du plan de zonage du PLU de Lachapelle-sous-Aubenas.

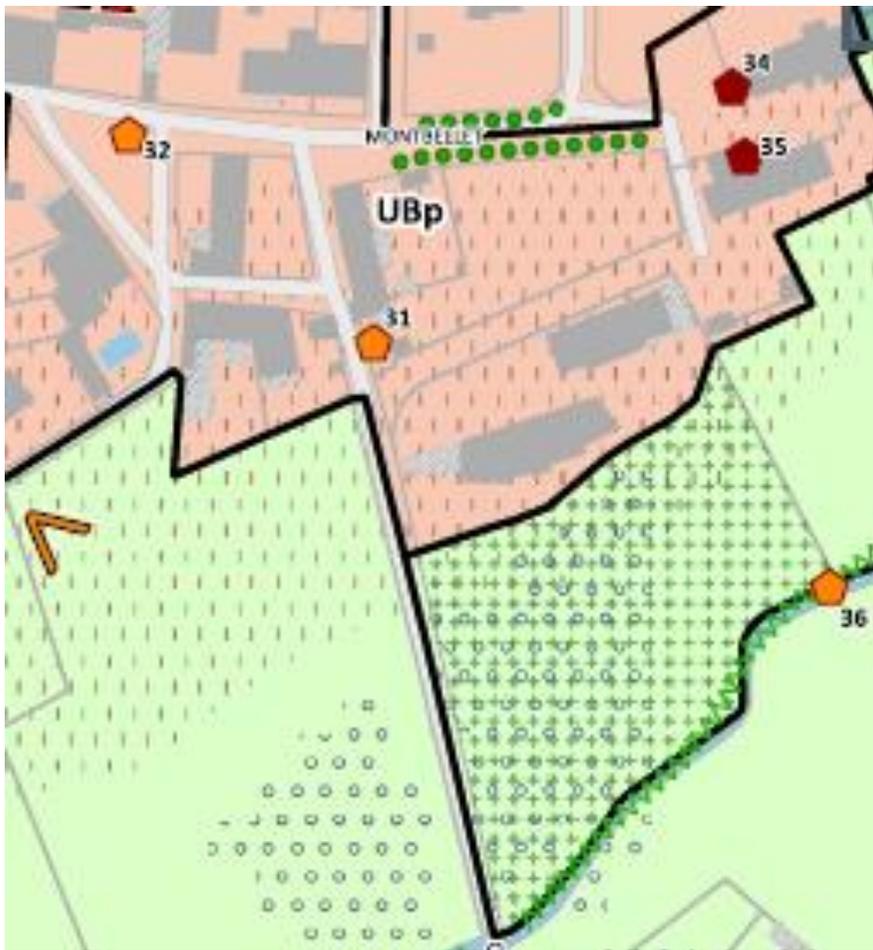
## Eléments remarquables du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Alignement d'arbres
- ~~~~~ Haie, ripisylve
- +++++ Parc, jardin, verger
- Boisement, bosquet
- ○ ○ ○ ○ Zone humide

## Extrait règlement PLU Clermont-Ferrand

### Alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer

- Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).
- Les alignements d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues,...).
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.
- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.



## Protection des espaces verts, de jardins en milieu urbain et en limite

On peut :

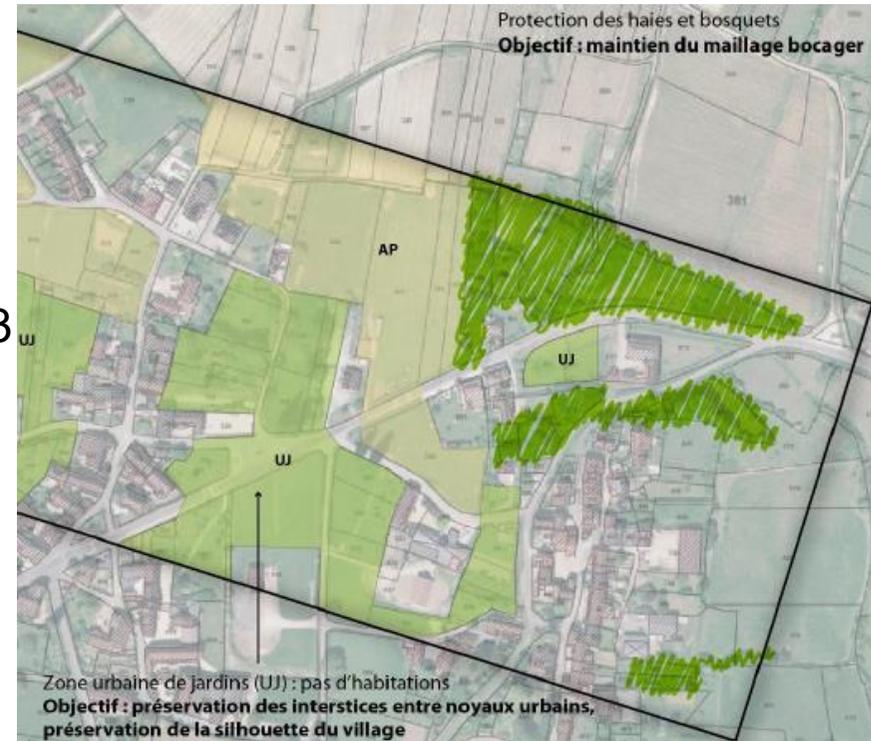
- Délimiter et indiquer des espaces verts à protéger au titre de la préservation des espaces paysagers de caractère (L151-19) ou des continuités écologiques (L151-23)

- localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent » Art.L151-23

On les délimite au document graphique, souvent par une trame spécifique, et on renvoie à la prescription écrite

- Sinon, on peut classer en « Ujardin » par exemple, en interdisant toute construction sauf abri de jardin, voire des serres.

- Aux franges et lisières de la ville, des indices spécifiques peuvent être créés en zone A (voire N) pour favoriser des activités agricoles et pas d'autres : autoriser les serres et petits bâtiments de moins de  $xm^2$  ou  $Xm$  de hauteur (ce qui bloque les bâtiments d'élevage ou de stockage par exemple). Mais attention, on ne peut pas fixer le type de productions agricoles

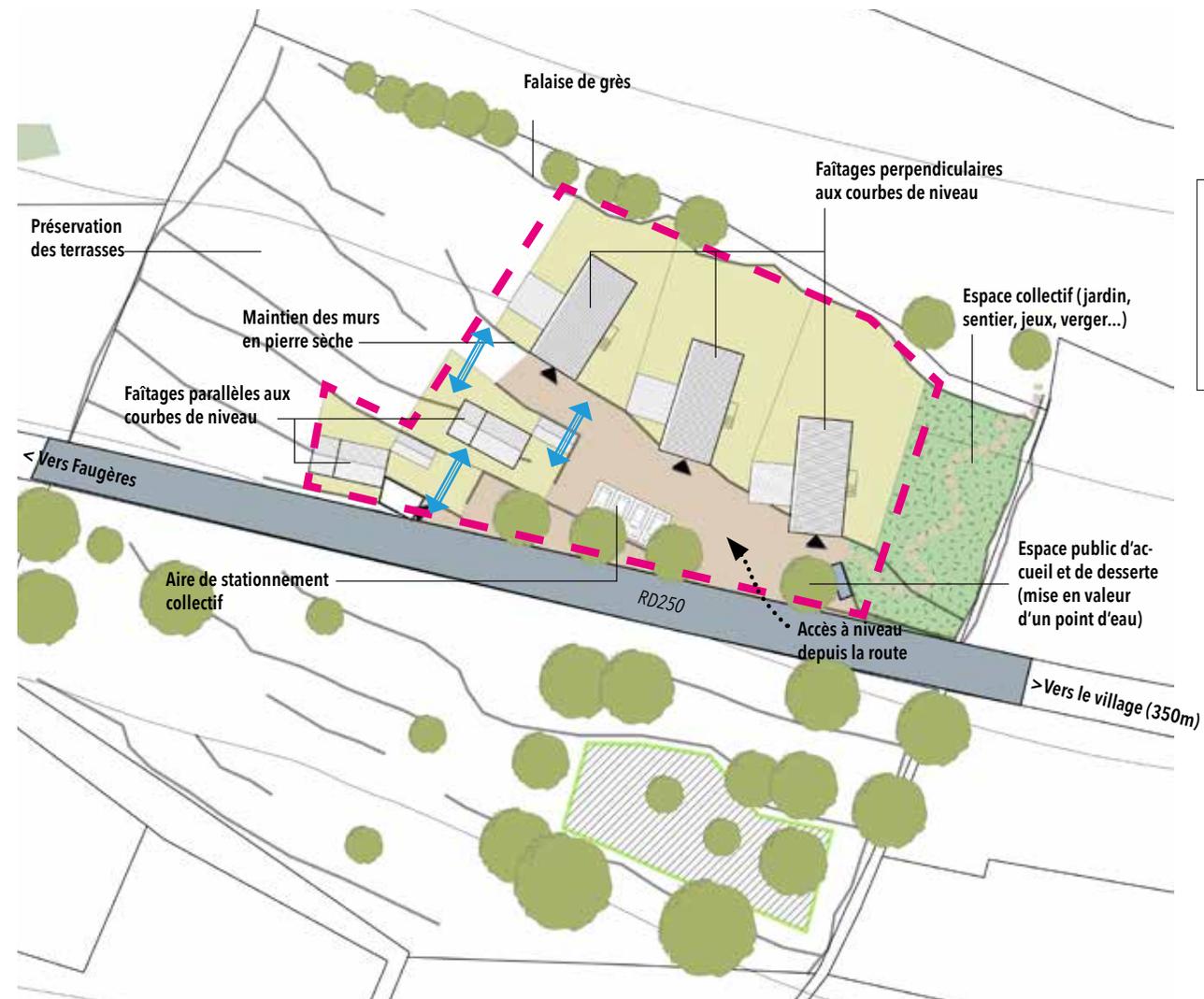


# Les prescriptions dans les OAP

## Schéma d'aménagement à suivre



AIL



↕ L'implantation des constructions devra éviter les effets «de surplomb» et permettre à chaque logement de bénéficier d'une vue dégagée vers le sud

est l'objet d'une demande de dérogation Loi de la discontinuité avec les espaces urba-

ion départementale de la nature paysages vis favorable à l'unanimité le 28.03.2019

l'implantation des volumes (omb).  
ion de l'assainissement

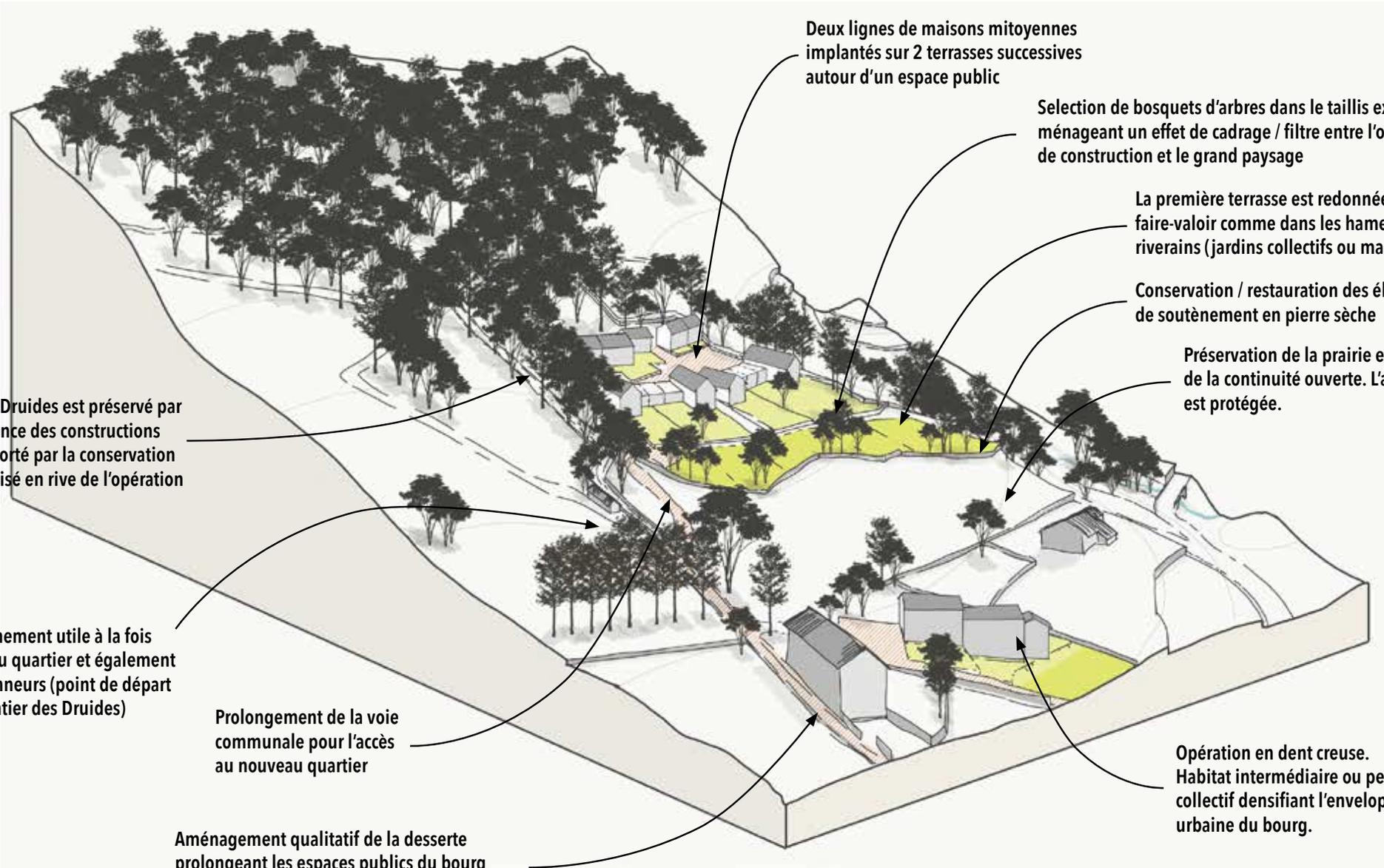
est consultable dans le rapport de présenta-

- Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AU (R151-20) :
- Réalisation de l'espace public d'accueil de desserte
  - Réalisation d'un espace public et de l'aire de stationnement collectif
  - Réalisation d'un système d'assainissement adapté à la structure géologique du sol

**Typologie d'habitat :**  
**5 logements individuels groupés ou petits collectifs**  
**Densité : 18/20 logts/ha**

## Schéma d'aménagement à suivre

## OAP Valgorge zones 2AU et 1AU le Village (suite)



Deux lignes de maisons mitoyennes implantés sur 2 terrasses successives autour d'un espace public

Selection de bosquets d'arbres dans le taillis existant ménageant un effet de cadrage / filtre entre l'opération de construction et le grand paysage

La première terrasse est redonnée en espace de faire-valoir comme dans les hameaux traditionnels riverains (jardins collectifs ou maraîchage)

Conservation / restauration des éléments de soutènement en pierre sèche

Préservation de la prairie et de l'ensemble de la continuité ouverte. L'activité agricole est protégée.

Le sentier des Druides est préservé par la mise à distance des constructions et d'accès conforté par la conservation d'un ourlet boisé en rive de l'opération

Aire de stationnement utile à la fois pour le nouveau quartier et également pour les randonneurs (point de départ possible du sentier des Druides)

Prolongement de la voie communale pour l'accès au nouveau quartier

Aménagement qualitatif de la desserte prolongeant les espaces publics du bourg (requalification, amélioration des croisements, règlement des conflits d'usage)

Opération en dent creuse. Habitat intermédiaire ou petit collectif densifiant l'enveloppe urbaine du bourg.