



Elaboration du PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

CARREFOUR PLUi-H

Livre blanc – principes de outils réglementaires

09 novembre 2022



Objectif de la réunion :

Présentation et échange sur les principes réglementaires

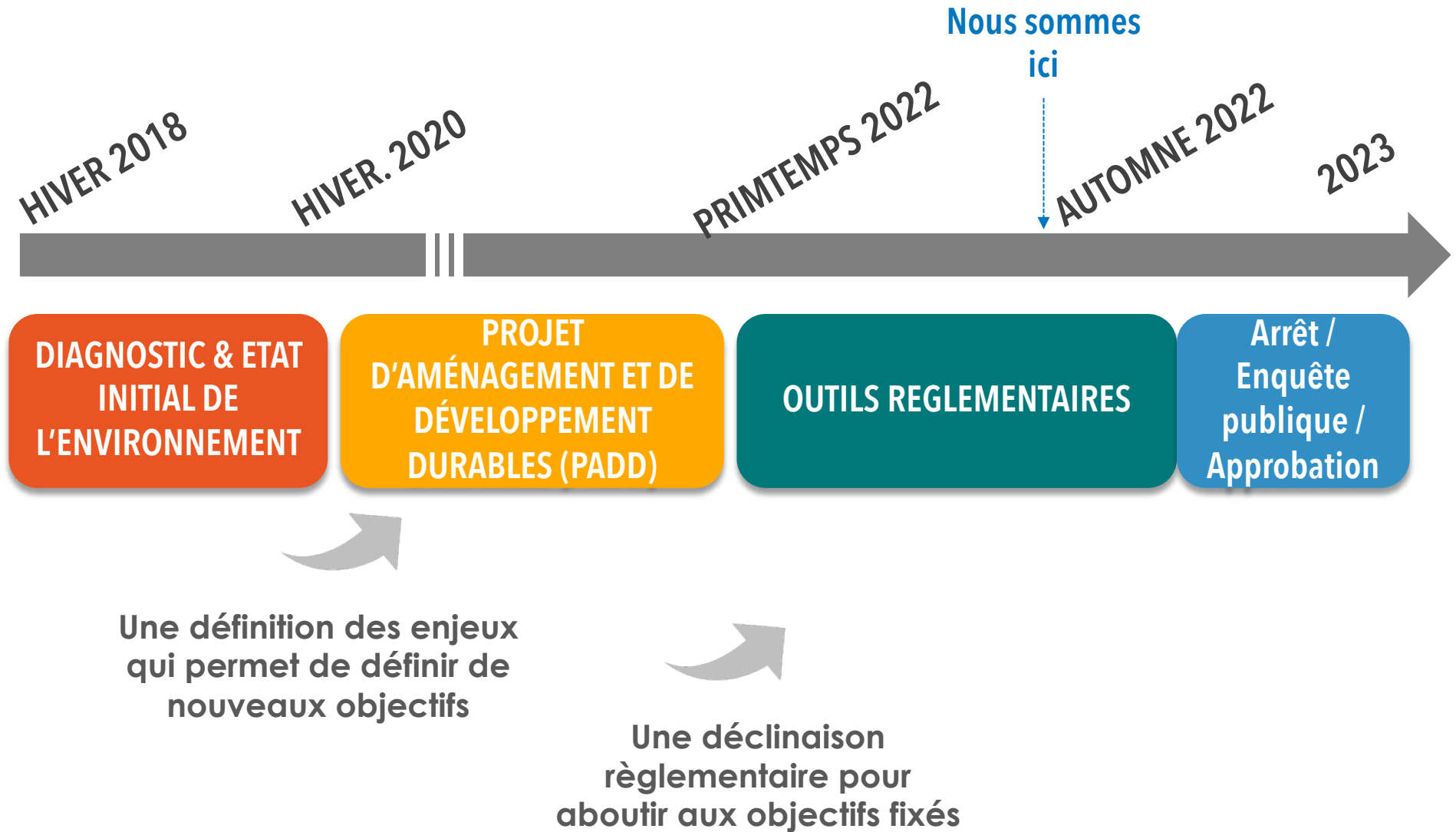


- 1 La démarche du PLUi-H
- 2 Rappel du PADD
- 3 Les outils réglementaires
 - Principes du zonages
 - Principes des prescriptions
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

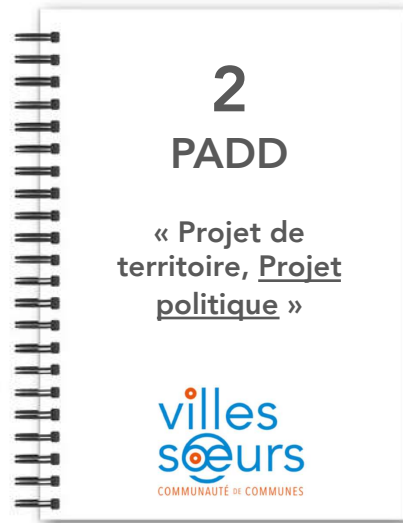
LA DÉMARCHE DE PLUI-H

Où en sommes nous ?

Les grandes étapes du PLUi-H



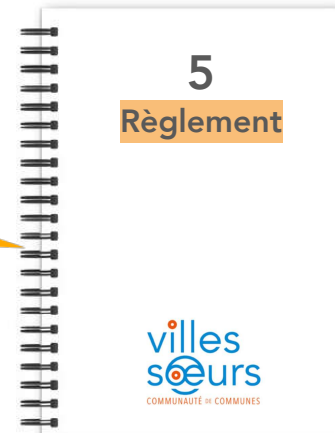
Les grandes étapes du PLUi-H



Traduction



Traduction



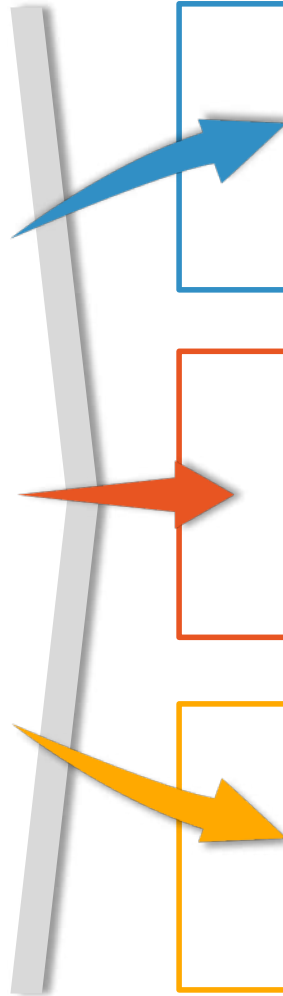
RAPPEL DU PADD

La stratégie du PADD

Une structuration en trois axes d'égale importance



« **Reconquérir
une dynamique
d'attractivité en
s'appuyant sur
un pôle urbain
diversifié et
accessible** »



Axe 1 : Réinvestir et réactiver les **fondamentaux du territoire** pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle.

Axe 2 : Restituer les **liens Terre-Mer** pour l'agrégation du territoire.

Axe 3 : S'affirmer comme territoire de **bien être** et du **bien vivre** en lien avec l'identité patrimoniale et touristique.

Réinvestir et réactiver **les fondamentaux du territoire** pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle

Ambitions de cet axe 1 :

- Un **renouveau** du développement en s'appuyant sur les attraits historiques et géographiques du territoire
- Un renforcement de l'encrage dans divers **réseaux économiques** (la « Glass Vallée », le port maritime, la frange littoral, le parc naturel régional avoisinant, etc.)
- Une stabilisation puis accroissement la **population permanente** (offre adaptée et diversifiée en termes d'habitat, de services et d'équipements)
- Un renforcement privilégié des **centralités**
- une **dynamique spécifique** tenant compte du projet d'un nouvel EPR à Penly (hors territoire communautaire)

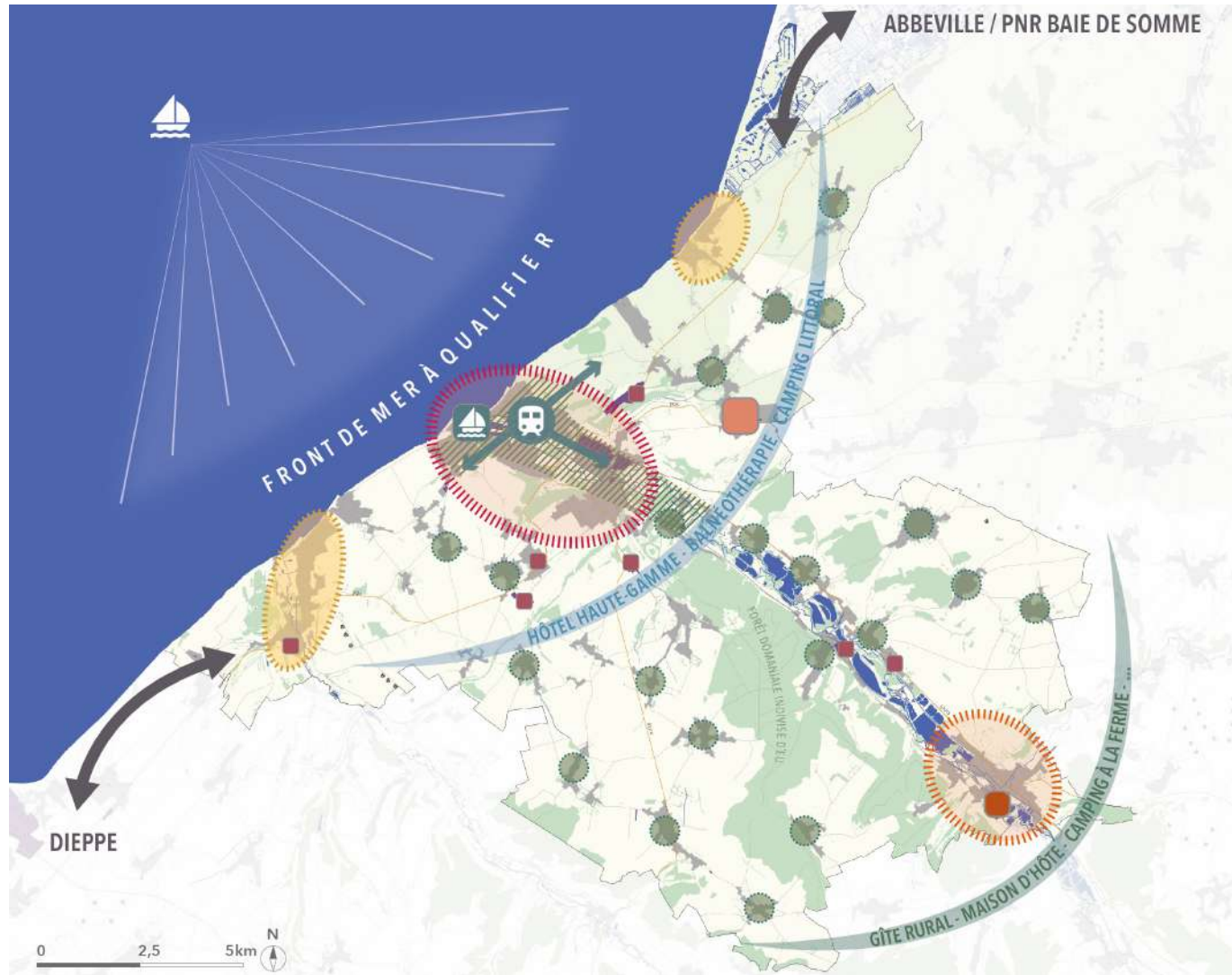
Ce premier axe se décline en 3 orientations, chacune composée de 3 objectifs :

- **Consolider l'armature urbaine et industrielle de l'intercommunalité**
 - S'appuyer sur la vivacité des pôles moteurs historiques comme leviers aux dynamiques de développement
 - Conforter l'armature économique du territoire
 - Renouveler les outils du développement numérique
- **Valoriser le patrimoine urbain et touristique**
 - Reconquérir le bâti délaissé
 - Affirmer le pôle gare comme porte d'entrée du territoire
 - Accroître et diversifier l'offre touristique depuis le littoral
- **Retrouver le chemin de la croissance démographique**
 - Agir sur le parc résidentiel pour accueillir une nouvelle population
 - Porter une stratégie démographique ambitieuse
 - Assurer une offre en équipements publics adaptée aux usages et efficace



Réinvestir et réactiver les fondamentaux du territoire pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle

Carte de synthèse



- Hiérarchie urbaine**
- Pôle central
 - Pôle relais
 - Pôles littoraux
 - Pôles ruraux
- Armature économique**
- PAEBM à développer
 - Site industrialo-portuaire à conforter
 - ZAE à requalifier
 - Zones artisanales à entretenir
 - Développement de tiers lieux à privilégier
 - Pôle gare à affirmer
 - Offre touristique à diversifier
 - Bâti délaissé à reconquérir dans les enveloppes urbaines

Ambitions de cet axe 2 :

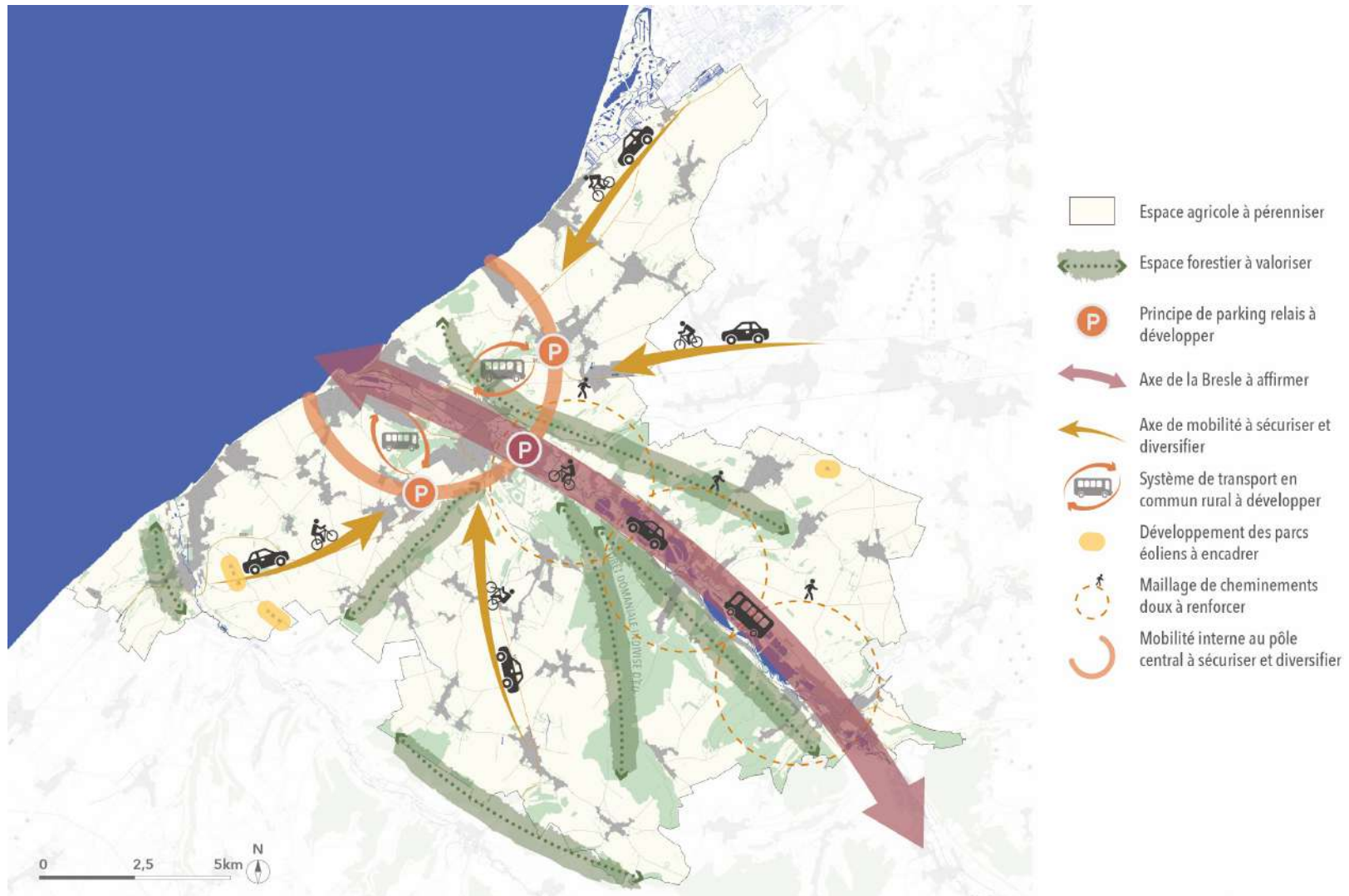
- Mobiliser et développer les **connexions** et **interactions** entre les divers espaces (front de mer // arrière-pays ; plateaux // vallée)
- Renforcer les **polarités** de l'intercommunalité et en faciliter les **accès**
- Encourager l'utilisation de mode de déplacement **alternatifs à la voiture individuelle** (vallée de la Bresle comme colonne vertébrale)
- Concevoir un développement respectueux des **espaces agricoles** et du **cadre de vie**
- Pérenniser et **valoriser les ressources** du territoire (triptyque forêt-terre-mer)

Ce deuxième axe se décline en 2 orientations et se compose de 5 objectifs :

- **Faire de la Bresle un axe d'organisation et de cohésion**
 - Organiser les mobilités depuis et vers le pôle central
 - Articuler l'offre résidentielle avec l'offre de services et d'équipements
- **Révéler les identités et spécificités des paysages entre terre et mer**
 - Renforcer la vitalité de l'espace agricole et de l'espace maritime
 - Accroître le rôle de la forêt dans un triptyque forêt-terre-mer
 - Accompagner le développement des filières énergétiques respectueuse du territoire

Restituer les **liens Terre-Mer** pour l'agrégation du territoire

Carte de synthèse





S'affirmer comme territoire de **bien être** et **du bien vivre** en lien avec l'identité patrimoniale et touristique

Ambitions de cet axe 2 :

- Concevoir un aménagement **pensé en fonction** des caractéristiques environnementales et paysagères **propres aux différents espaces**
- Replacer le **bien être** des habitants au cœur du projet
- Prendre en **compte les risques** et **nuisances**
- Retisser des **liens** entre l'Homme et son environnement
- S'inscrit dans des enjeux extra-communautaires de **réchauffement climatique** et de **transition écologique**
- Allier mutation et respect du **patrimoine**

Ce premier axe se décline en 2 orientations et se compose de 7 objectifs :

- **Accroître le rapport avec la nature et le territoire**
 - Assurer un développement résilient face aux aléas
 - Accompagner le développement des circuits courts et la valorisation du terroir
 - Garantir la préservation de la ressource en eau
 - Préserver voire restaurer les espaces supports de la richesse et de la fonctionnalité environnementale
- **Accompagner le développement des circuits courts et la valorisation du terroir**
 - Concevoir des aménagements respectueux du paysage naturel et bâti
 - Mettre en scène les éléments d'architecture locale
 - Prolonger la trame verte et bleue en milieu urbain



S'affirmer comme territoire de **bien être** et **du bien vivre** en lien avec l'identité patrimoniale et touristique

Carte de synthèse



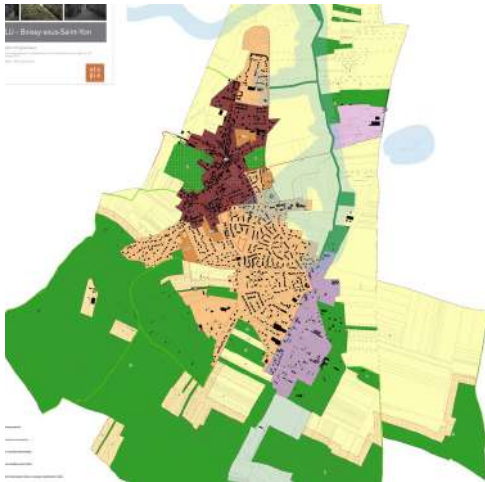
OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Les outils règlementaires

PROJET DE TERRITOIRE (PADD)



Dispositif réglementaire du PLU



Rappel : Les termes « alignement ou la limite qui s'y substitue » désignent l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin ou une voie privée ouverte à la circulation générale autorisée motorisée. Il existe des cheminements à usage exclusivement piétonnier et les règles exclusivement cyclables.

E.1. Dispositions applicables à la zone UA, à l'exception des secteurs UAA, UAB, UA1 et UA2

- Sauf indication graphique contraire, le nu des façades de toute construction doit être implanté :
 - à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue,
 - ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Si des marges de reculement obligatoires figurent au document graphique, la limite de ces marges est prise comme alignement.
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (LAP).

E.2. Dispositions applicables aux secteurs UAA et UAB

- Le nu des façades de toute construction doit être implanté :
 - en retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (LAP).

E.3. Dispositions applicables aux secteurs UA1 et UA2

- Le nu des façades de toute construction doit être implanté :
 - à l'alignement,

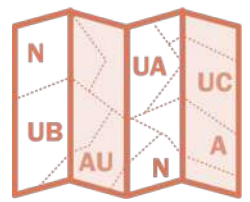
DAP Carpeaux

- Principes accès - dessertes
 - Accès et dessertes sécurisés depuis le milieu urbain existant.
 - Sérialisation et pacification de l'espace et de la traversée de la rue Franchon.
 - Desserte interne du secteur DAP connectée au mail Carpeaux, avec Guy Moquet et Benoît Franchon.
 - Amélioration et création par les trottoirs de la rue Nord du mail Carpeaux des zones de rencontre avec un revêtement spécifique.
 - Stationnement décalé à intégrer en une ou plusieurs phases de développement avec des surfaces de stationnement perméables.
- Principes paysagers
 - Intégration environnementale du projet. Faible empreinte matérielle du site. Forte présence du végétal.
 - Jardins privés en interface avec les trottoirs existants, créant un lien des yeux existants pour redéfinir et améliorer des emplacements d'attente.
 - Accompagnement paysager des voies de nouvelle création qui rapporte une organisation végétale adaptée au contexte urbain, climatique, historique, ...

Le Zonage
(règlement graphique)

Règlement écrit

Les OAP
(orientations d'aménagement et de programmation)



Opposables selon un rapport de **CONFORMITÉ**



Opposables selon un rapport de **COMPATIBILITÉ**

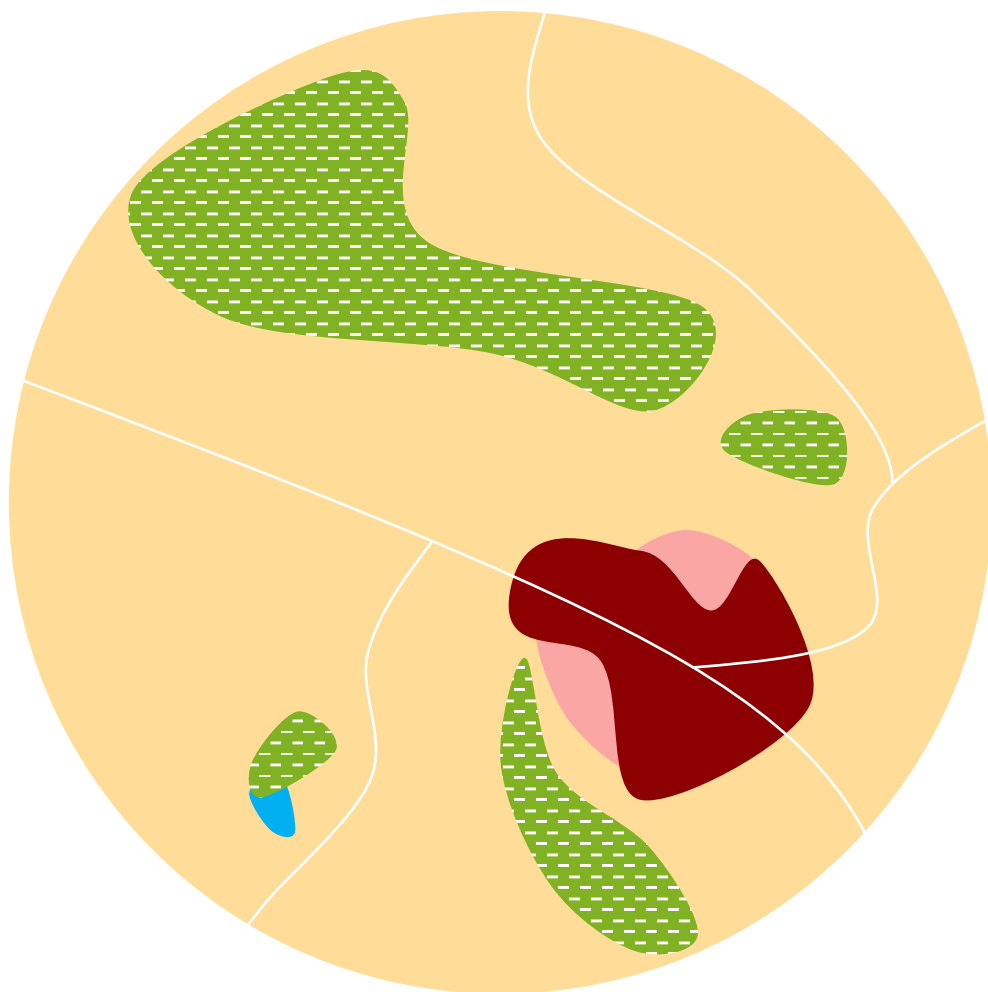


OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Principes du zonage

Principes du zonage

Les 4 grandes familles



Zones urbaines

Zones **déjà urbanisées** et zones où les équipements (voies et réseaux) ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions



Zones à urbaniser

Zones destinées à être **ouvertes à l'urbanisation**

- 1AU : capacité suffisante des voies et réseaux à proximité
- 2AU : capacité insuffisante des voies et réseaux à proximité



Zones agricoles

Zones à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique** des terres agricoles



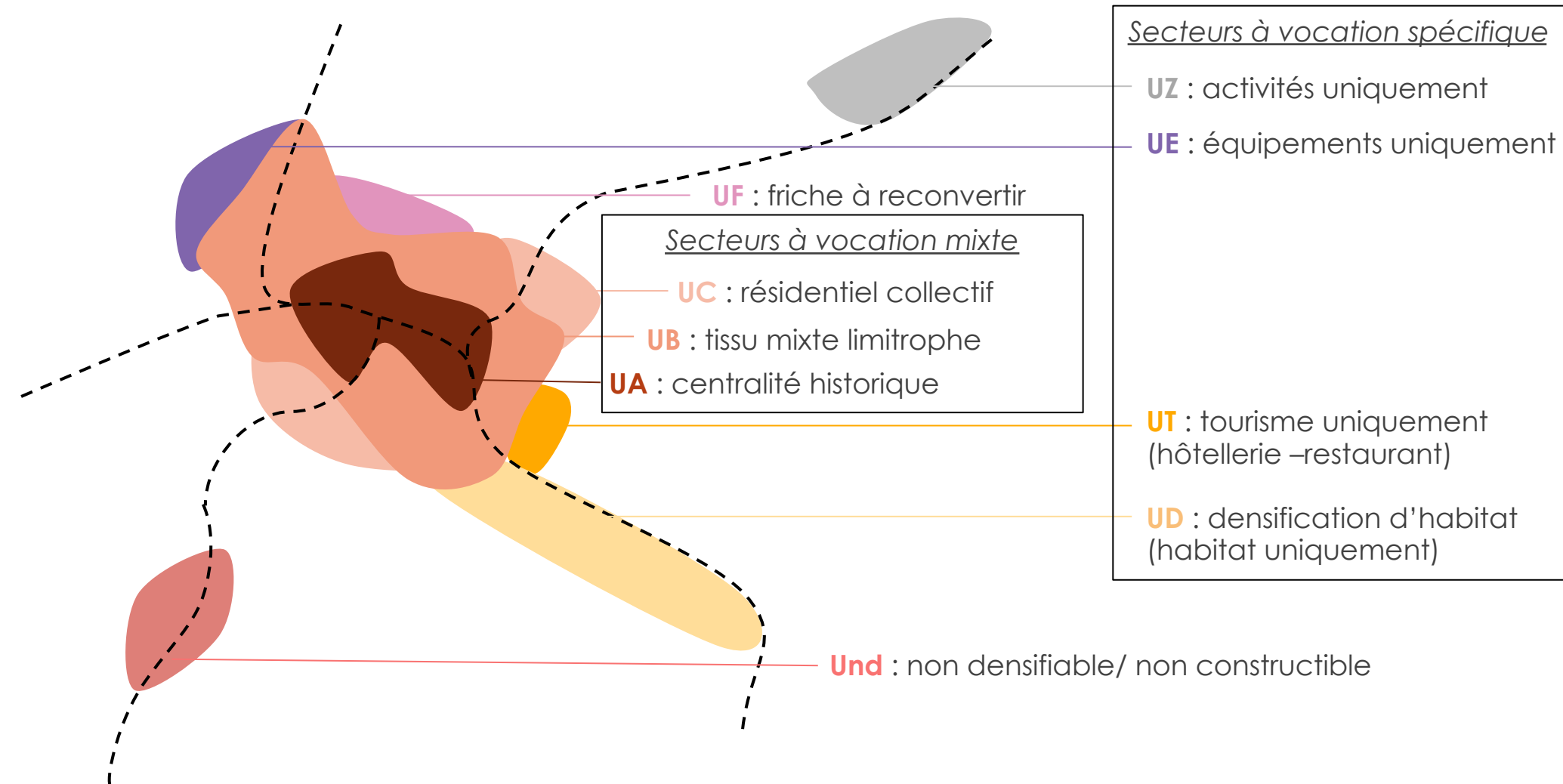
Zones naturelles

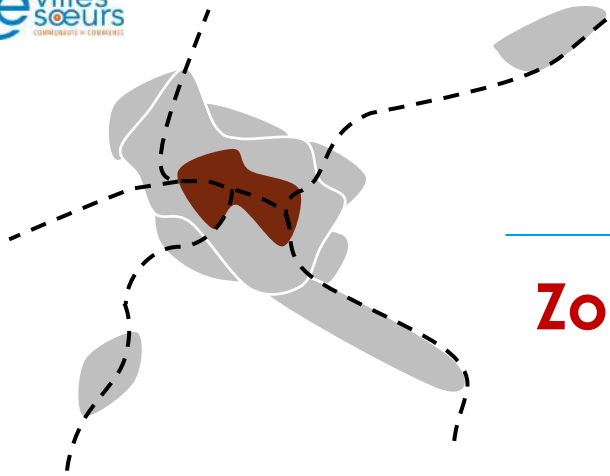
Zones naturelles et forestières ou protégée en raison de :

- La **qualité des sites**, des milieux et espaces naturels, des paysages
- L'existence d'une **exploitation forestière**
- La préservation ou restauration des **ressources naturelles**
- La prévention des **risques**

Principes du zonage

Les différents secteurs de la zone U (urbaine)





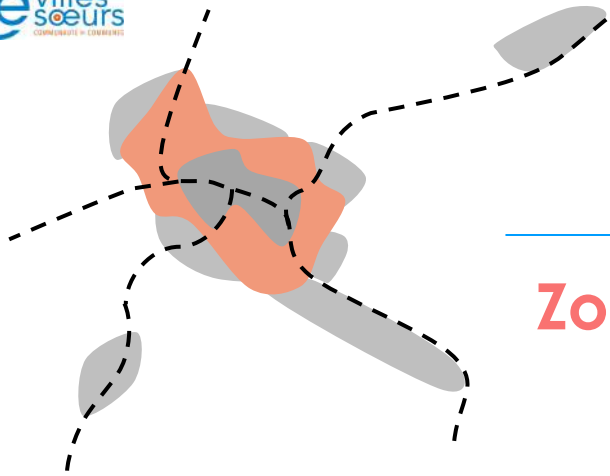
Principes du zonage

Les différents secteurs de la zone U (urbaine)

Zone UA : centralité ancienne / cœur de bourg

- Secteur **mixte** où on y autorise l'habitat, l'économie (services et commerces) et les équipements.
- Secteur à **privilegier** pour l'implantation de commerces-services-équipements → animer le centre/bourg
- Enjeu de **cohabitation** habitat – activités.
- **Distinction** des centres selon **les polarités**.
- **Tissu ancien** à pérenniser avec un **patrimoine** à valoriser (implantation à l'alignement – hauteur en R+2+C – matériaux et teinte en cohérence avec les matériaux et teintes anciens.



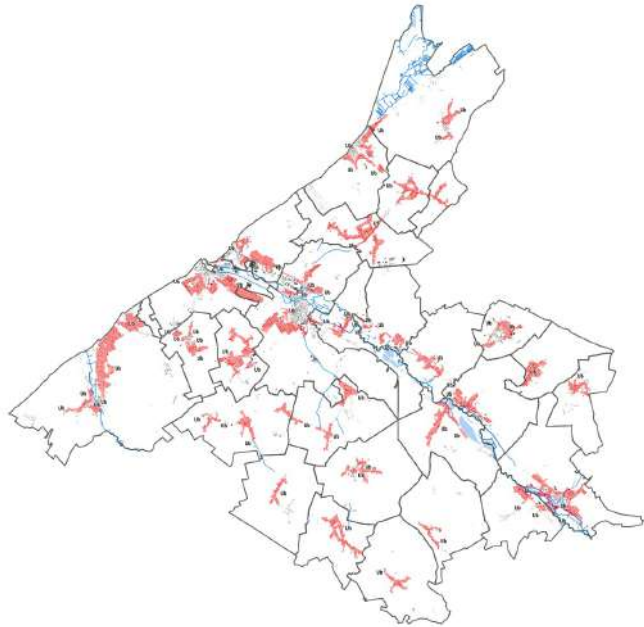


Principes du zonage

Les différents secteurs de la zone U (urbaine)

Zone UB : tissu résidentiel limitrophe

- Secteur **résidentiel** mixte où on y autorise l'habitat, l'artisanat, les services et les équipements, les bureaux.
- Enjeu de traitement des **franges urbaines** → imposer les clôtures végétales en limite d'une zone agricole ?
- Enjeu de **densification maîtrisée** → encadrer les constructions en double rideau ?
- Implantations diverses – hauteur en R+1+C – cohérence des teintes et matériaux à trouver



Principes du zonage

Les différents secteurs de la zone U (urbaine)

Zone UB : tissu résidentiel limitrophe

- Enjeu de traitement des **franges urbaines** → imposer les clôtures végétales en limite d'une zone agricole ?

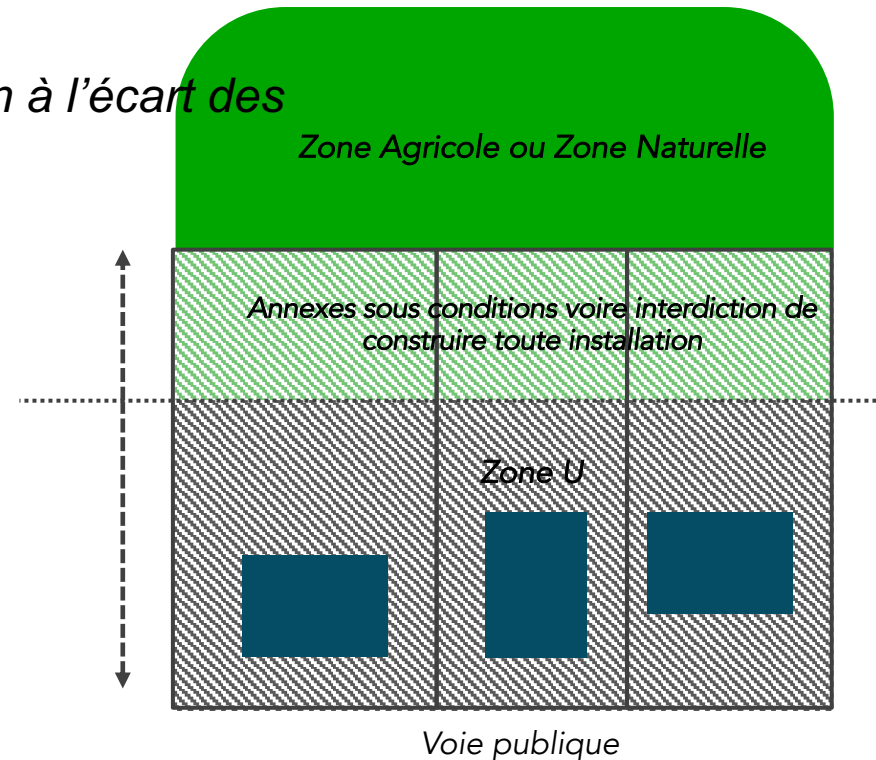
Proposition de règle

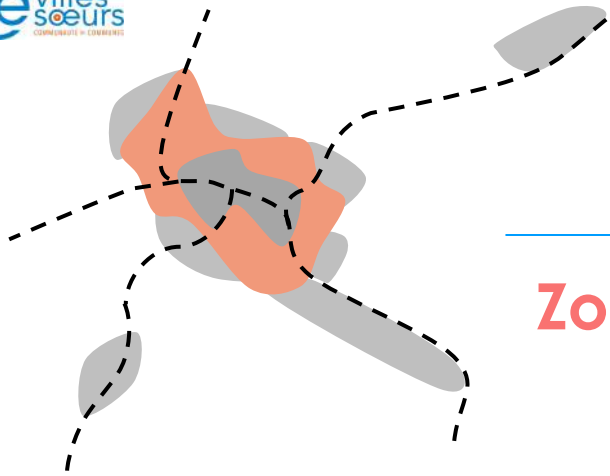
tenir les projets d'urbanisation à l'écart des zones à risque

- Implantation des constructions par rapport aux limites de voirie

Pour gérer la lisière péri-villageoise, détermination d'une règle permettant de limiter la construction de bâtiments à une distance trop proche de la limite cadastrale Zone urbaine / Zone agricole ou naturelle

- Imposer une clôture végétalisée (haie + grillage ou clôture bois ajourée) en limite cadastrale Zone urbaine / Zone agricole ou naturelle





Principes du zonage

Les différents secteurs de la zone U (urbaine)

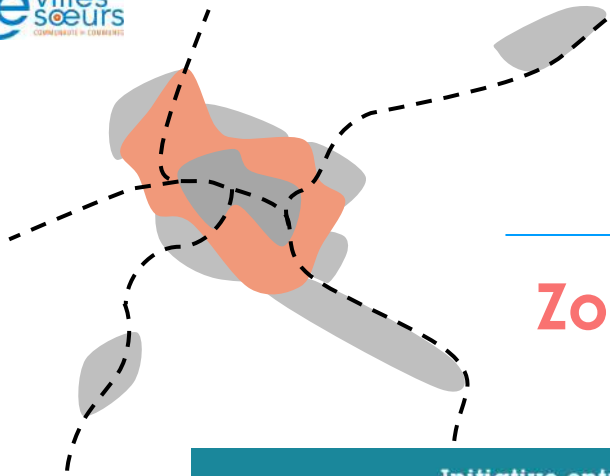
Zone UB : tissu résidentiel limitrophe

- Enjeu de **densification maîtrisée** → encadrer les constructions en double rideau ?

Initiative entre deux voisins

Dans ce quartier deux propriétaires ont divisé leur parcelle, créant trois nouveaux lots. En se regroupant ils auraient pu trouver une autre alternative.





Principes du zonage

Les différents secteurs de la zone U (urbaine)

Zone UB : tissu résidentiel limitrophe

- Enjeu de **densification maîtrisée** → encadrer les

Initiative entre 2 voisins

État actuel



2 maisons

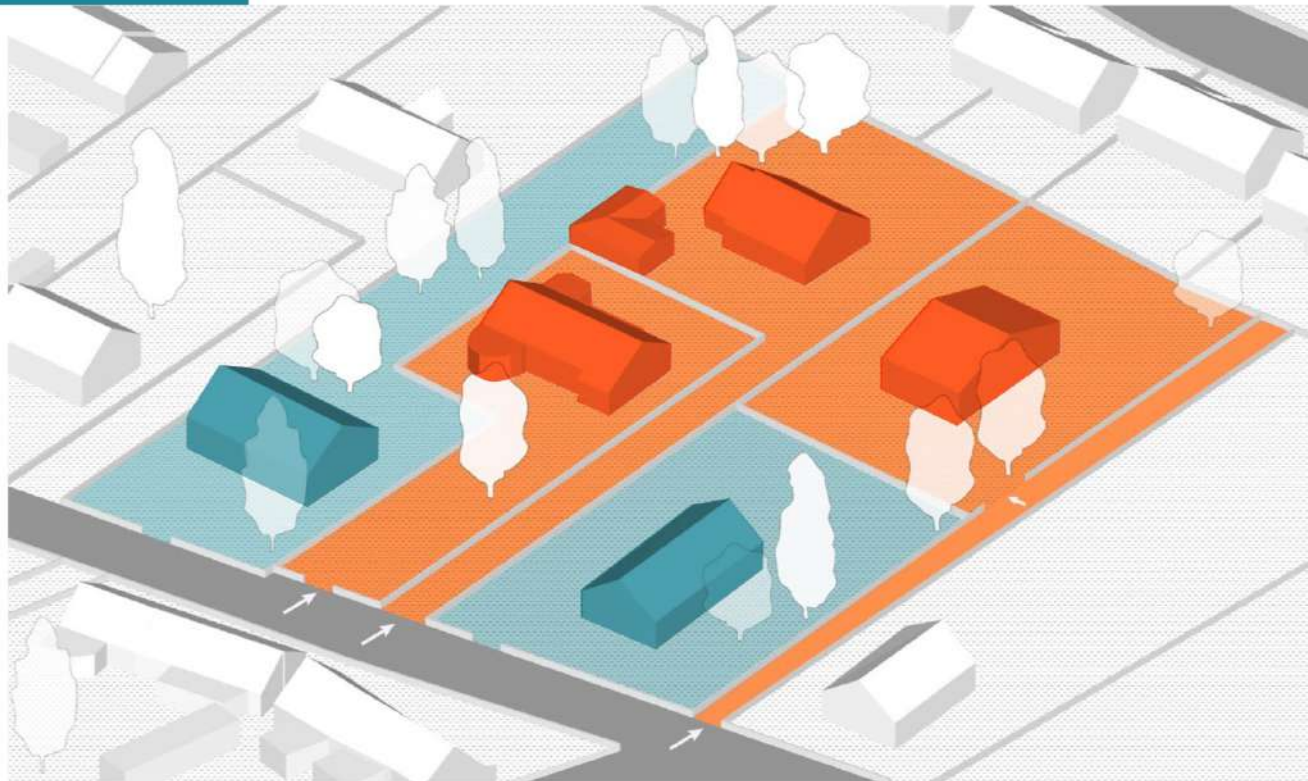


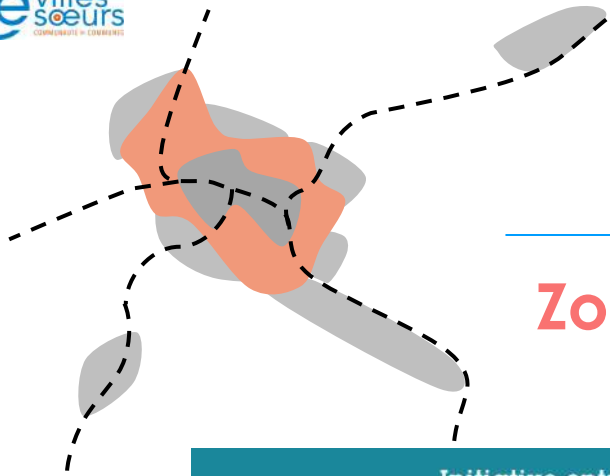
3 maisons

Multiplication des accès

Création de vis-à-vis

Surenchère de réseaux





Principes du zonage

Les différents secteurs de la zone U (urbaine)

Zone UB : tissu résidentiel limitrophe

- Enjeu de **densification maîtrisée** → encadrer les

Initiative entre 2 voisins

Alternative



2 maisons



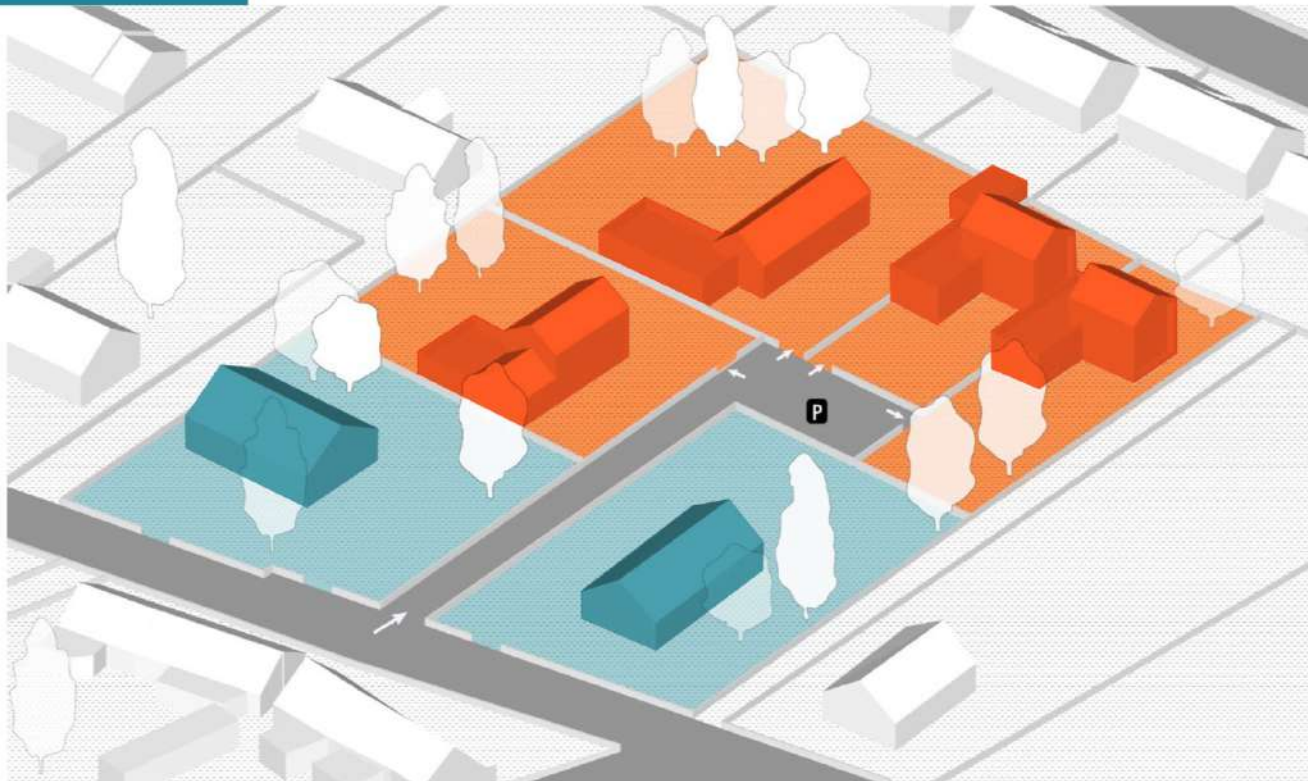
4 maisons

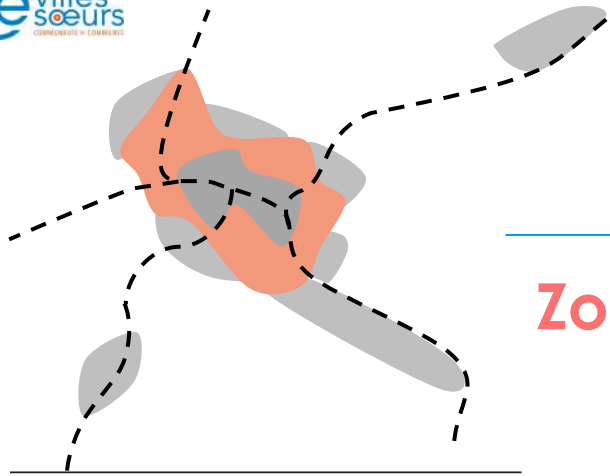
Meilleures orientations
des maisons

Accès et réseaux
mutualisés

Réflexion plus globale
pour les implantations
des maisons

Moins de vis-à-vis
et plus d'intimité





Principes du zonage

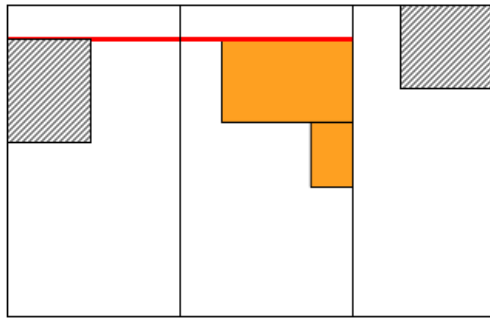
Les différents secteurs de la zone U (urbaine)

Zone UB : tissu résidentiel limitrophe

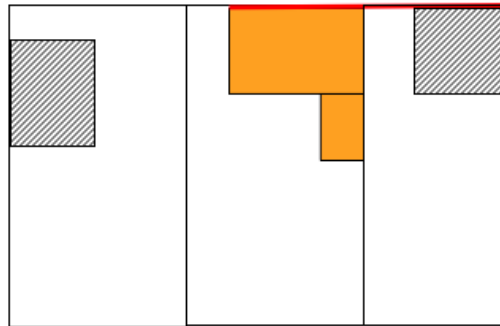
Proposition de règle

- Implantations diverses

alignement

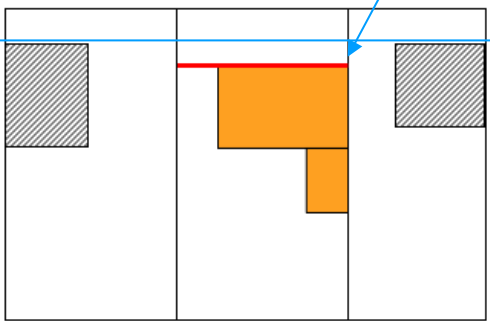


alignement

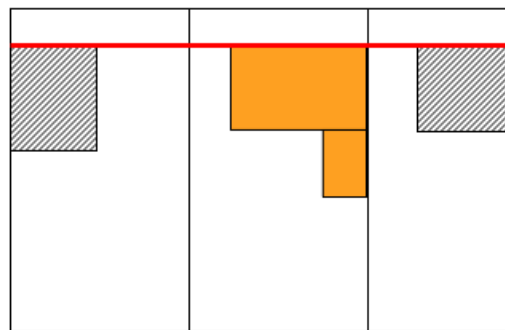


alignement

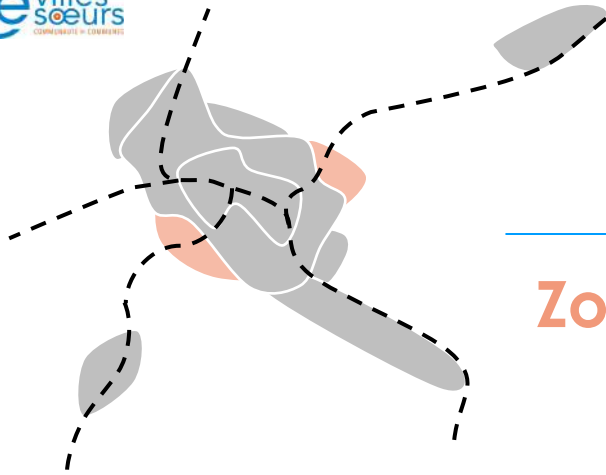
2 mètres



alignement



- Pour faciliter l'intégration des constructions principales et l'homogénéité du bâti, l'implantation des constructions principales nouvelles est déterminée par référence à l'implantation des constructions principales existantes voisines, c'est-à-dire de part et d'autre des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait de la construction principale nouvelle, une tolérance de plus ou moins 2 mètres pourra être acceptée par rapport au retrait de la (des) construction(s) principale(s) existante(s) voisine(s).



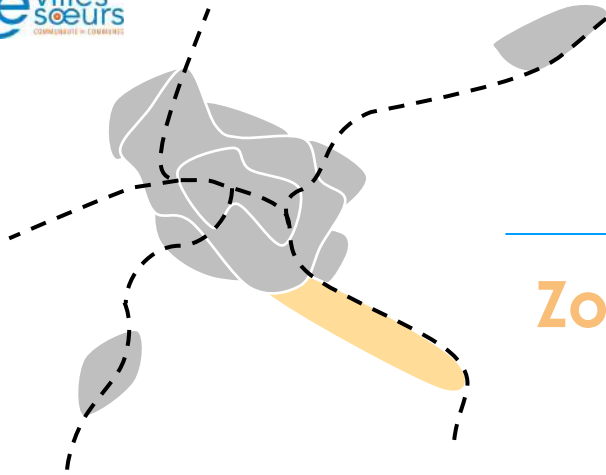
Principes du zonage

Les différents secteurs de la zone U (urbaine)

Zone UC : tissu d'habitat collectif

- Secteur **résidentiel** mixte où on y autorise l'habitat, les services et les équipements à pérenniser.
- Ne concerne que le pôle des Villes Sœurs.
- Enjeu de **traitement de l'espace « public »** → définir un fort taux d'espaces verts ?
- Enjeu de **requalification** → limiter les hauteurs de nouvelles reconstructions ?
- Implantation en retrait (cohérence avec le gabarit de la voirie de desserte) - Hauteur en R+4+C – intégration architecturale à traiter





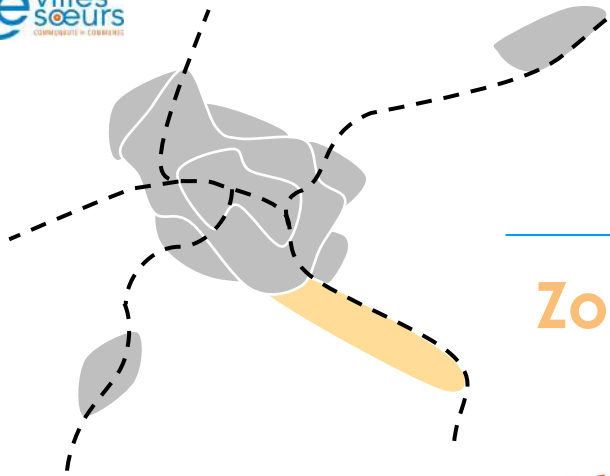
Principes du zonage

Les différents secteurs de la zone U (urbaine)

Zone UD : densification d'habitat

- Tissu linéaire exclusivement composé **d'habitation individuelle**
- Secteur **voué à accueillir de l'habitat** → pas d'autre vocations
- Densification par **comblement de dents creuse** accepté mais **pas de construction en « doubles rideaux »**.
- Implantation en retrait (5 à 6m) – hauteur en R+C essentiellement – modernisation des bâtis en cours.
- Enjeu de traitement des **franges urbaines** → clôtures végétales en limite d'une zone agricole ou naturel ?





Principes du zonage

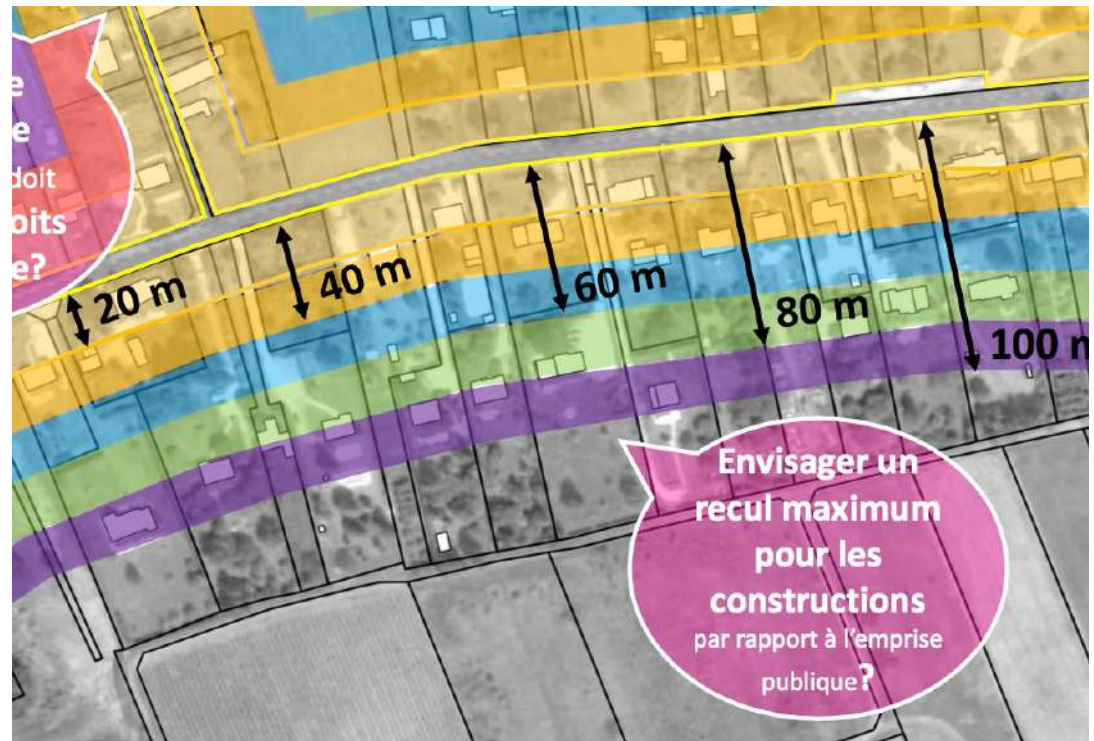
Les différents secteurs de la zone U (urbaine)

Zone UD : densification d'habitat

- Densification par **comblement de dents creuse** accepté mais **pas de construction en « doubles rideaux »**.

Définir ou non une bande de constructibilité ?

Une bande au-delà de laquelle on ne peut pas construire OU au-delà de laquelle on peut moins construire (ex : constructions moins haute, pas d'implantation sur les limites séparatives...)?

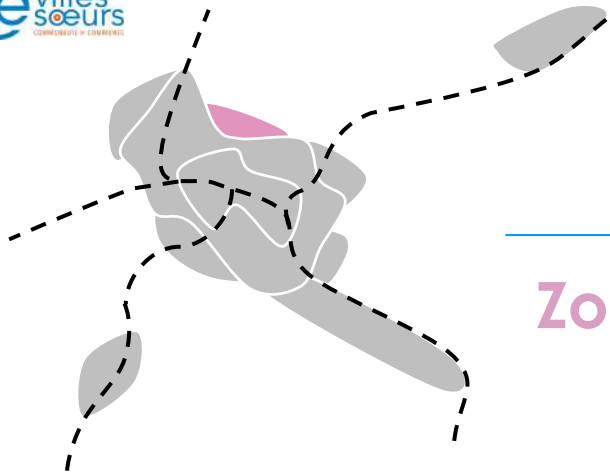


Principes du zonage

Les différents secteurs de la zone U (urbaine)

Zone UE : les grands équipements publics

- Secteur **essentiellement d'équipements publics** → pas d'autres vocations
- Enjeu de **pérennisation de la vocation d'équipements** de ces espaces → en faire de vraie polarité d'équipements MAIS pas de changement de vocation envisageable sur ces espaces
- Propriété « publique » → réglementation plus souple



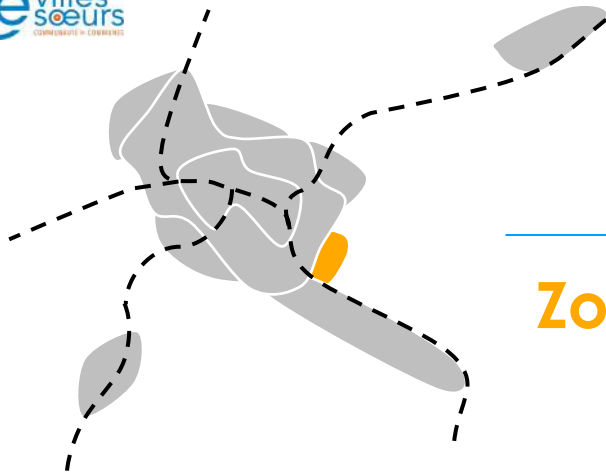
Principes du zonage

Les différents secteurs de la zone U (urbaine)

Zones UF : friches bâties ou démolies

- Secteur **en mutation à encadrer** → OAP à prévoir
- Enjeu de **renouvellement de ces espaces** → non consommation foncière
- Différentions de réglementation entre :
 - UF : mutation vers de l'équipements-services essentiellement
 - UFh : pour une mutation vers de l'habitat essentiellement
 - Ufz : pour une mutation vers de l'activités économique essentiellement



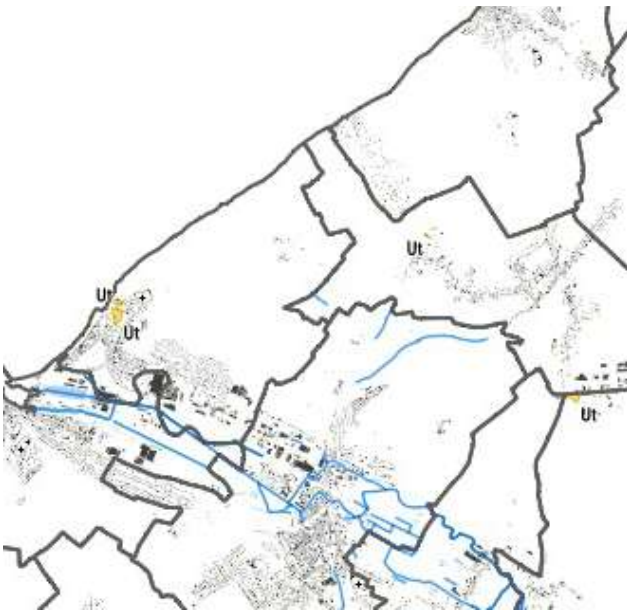


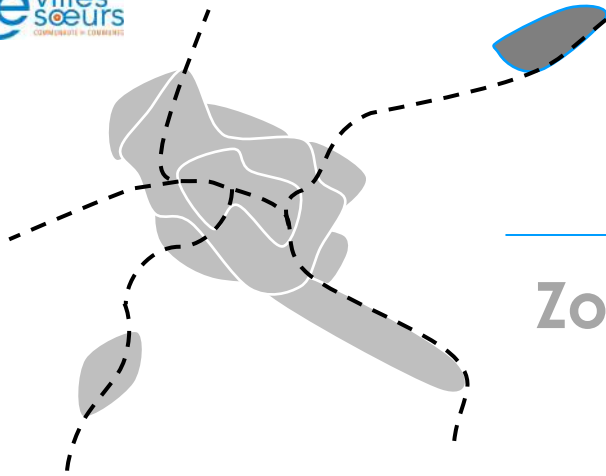
Principes du zonage

Les différents secteurs de la zone U (urbaine)

Zones UT : tourisme

- Secteur **privilegié pour le développement des équipements touristiques** en zone urbaine (en dehors des zones UA) : hôtellerie - restauration MAIS pas de changement de vocation possible de la zone.
- Concerne Mers-les-Bains , Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly et Oust-Marest.
- Implantation et hauteur plus souples qu'en zone UA





Principes du zonage

Les différents secteurs de la zone U (urbaine)

Zone UZ : secteur d'activités économiques

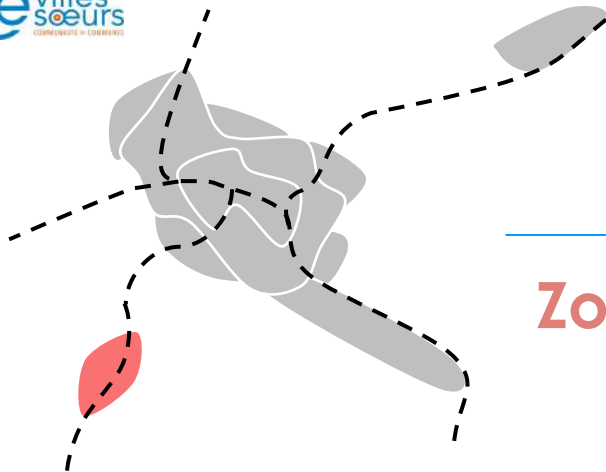
- Secteur **privilegié** pour la pérennisation d'activités économiques – à requalifier



- Des secteurs spécifiques :

- **UZa** : Zones d'activités communautaire (activités industrielles – artisanales – logistiques) = PEABM.
- **UZc** : Zones commerciales (requalification seulement pour du commerces-services)
- **UZp** : zone portuaire (activités adaptées)





Principes du zonage

Les différents secteurs de la zone U (urbaine)

Zone Und : secteur bâti non densifiable

- Secteur à **conserver** ainsi = **pas de développement / pas de densification**
- **Application de la loi littoral étendu au reste du territoire**
- Attention à l'affichage **d'une zone U** (demande de l'état) mais dans laquelle il n'est pas possible de densifier / construire de nouvelles habitations.

Principes du zonage

Les différents secteurs de la zone AU (à urbaniser)

Zone 1AU secteur d'extension à vocation résidentielle

- Secteur de **développement résidentielle**
- Règlementation similaire à la zone UB
- **OAP obligatoires**

Zone 1AUe secteur du futur centre hospitalier

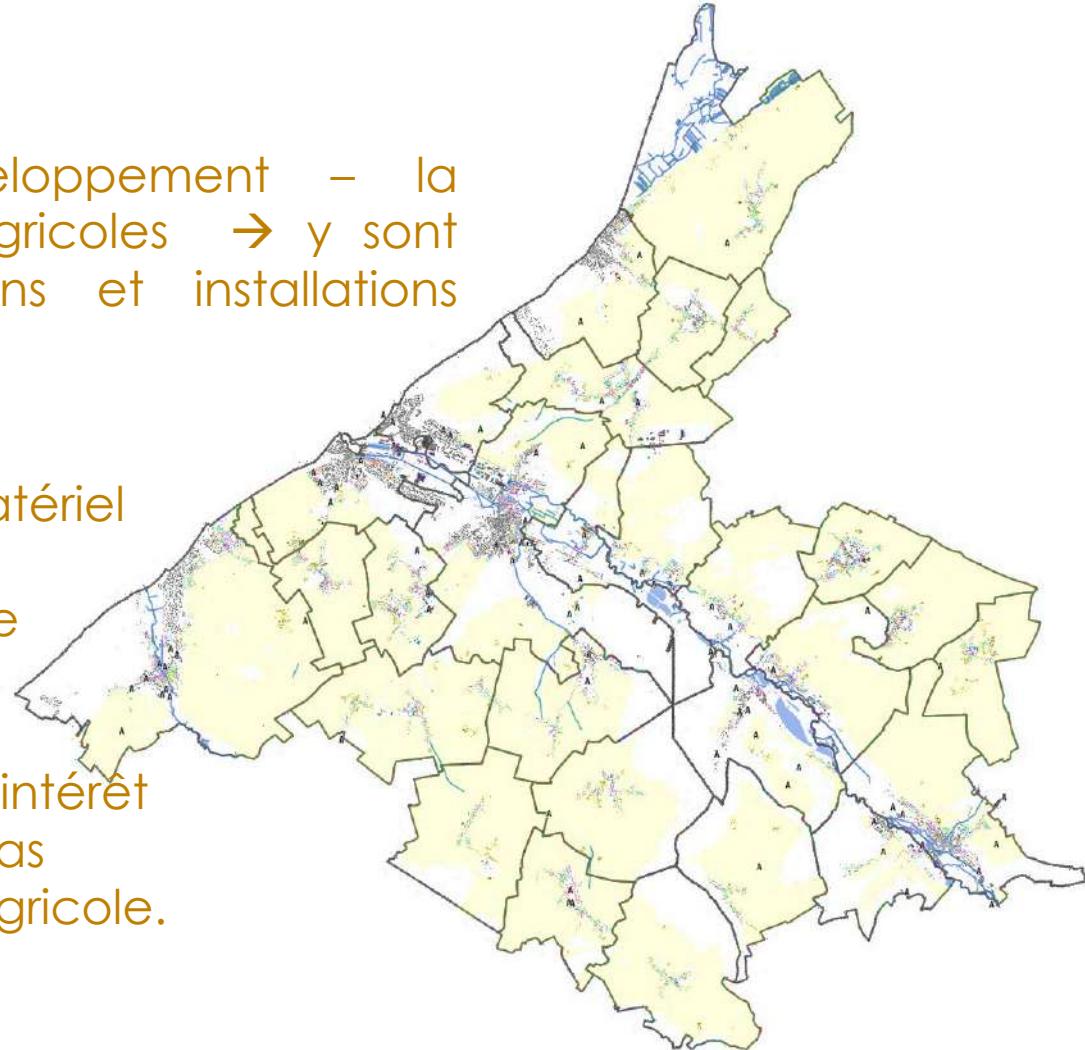
- Secteur de **développement du nouvel hôpital** (vocation d'équipement de santé – services associés)
- **Règlementation souple**
- **OAP obligatoires**

Zone 1AUz secteur d'extension de zones d'activités

- Secteur **d'extension du PEABM et d'activités existantes** en ayant exprimée le besoin.
- Règlementation similaire à la zone UZ
- **OAP obligatoires**

Zone A : agricole

- Zone privilégié pour le développement – la diversification des exploitations agricoles → y sont donc autorisées les constructions et installations nécessaires :
 - à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopérations d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ;
 - à des équipements collectifs d'intérêt général dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.



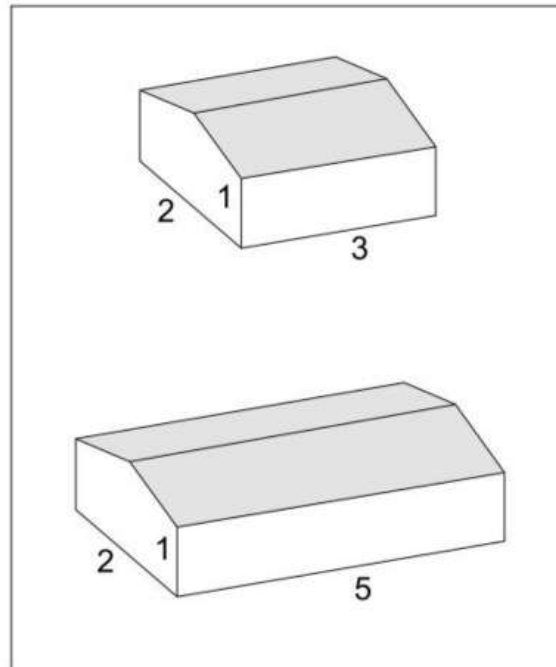
Zone A : agricole

- Principes d'aspect des constructions agricoles

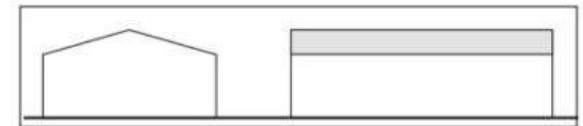


PROPORTIONS

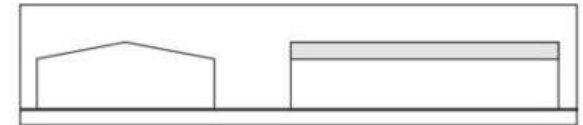
Des variations apportées aux dimensions principales, hauteur, longueur, largeur, pente de toiture, ont une incidence réelle sur la perception d'équilibre du bâtiment.



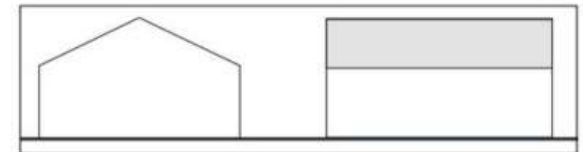
PENTES



Le choix des pentes accentue le caractère « dynamique » ou l'effet « d'écrasement ». Quel que soit le matériau utilisé, une pente de 15° minimum paraît nécessaire.



Une faible pente accentue l'effet de barre produit par un volume bas et long. La pente a une incidence sur la forme du pignon et la perceptibilité de la couverture.



Une pente forte réduit l'effet « trapu » d'un bâtiment proche du cube.

Zone A : agricole

- Principes d'aspect des constructions agricoles

Des couleurs uniformes pour une meilleure insertion dans l'environnement proche et lointain : une teinte unie unifie le bâtiment ; la distinction entre toiture et parements verticaux accentue le volume ; la couleur doit hiérarchiser la lecture du bâtiment.



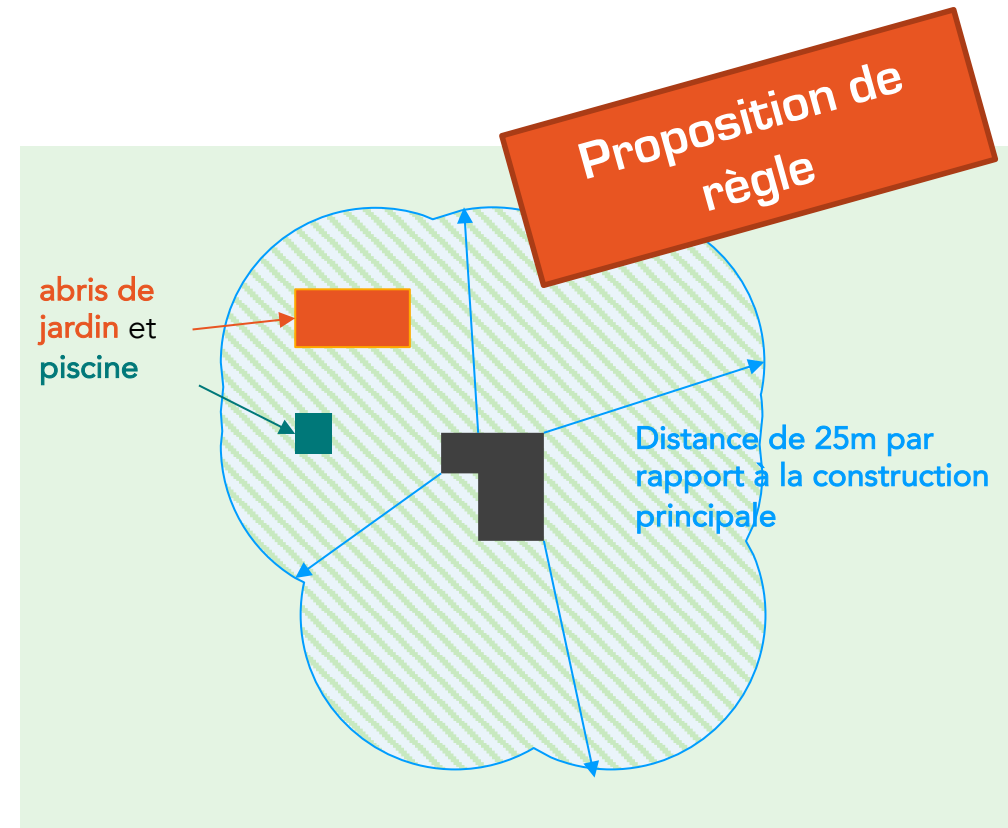
Simulation CAUE44

Le volume de teinte claire paraît plus grand et plus proche. Il est plus facile d'atténuer l'impact des bâtiments dans le paysage en choisissant des teintes sombres ou des gris colorés.



Zone A : agricole

- Renforcement des habitations existantes possibles mais de manières maîtrisées :
 - ✓ 2 annexes
 - ✓ 40 m² cumulés d'emprise au sol
 - ✓ À 25m maximum de la construction principale
 - ✓ Hauteur des annexes = R+C
 - ✓ Hauteur extension limitée à la hauteur de la construction principale

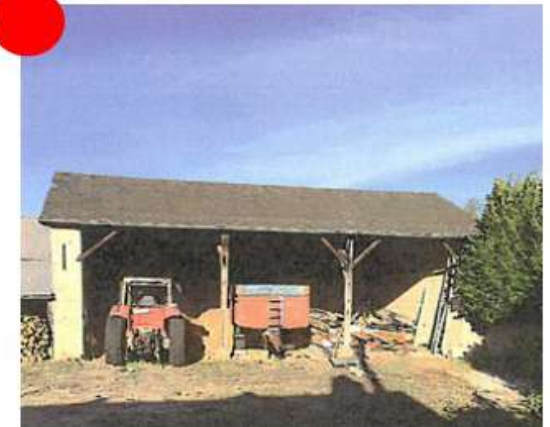


Zone A : agricole

- Les changements de destination possibles sous conditions :
 - ✓ Absence d'exploitation agricole en activité sur le site
 - ✓ Intérêt patrimonial de la construction avéré
 - ✓ Présence des réseaux dont la défense incendie
 - ✓ Accès aisé par une voie répondant au norme du règlement écrit du PLUi



Bâtiment conforme aux critères de repérage



Bâtiment **NON** conforme aux critères de repérage

Principes du zonage

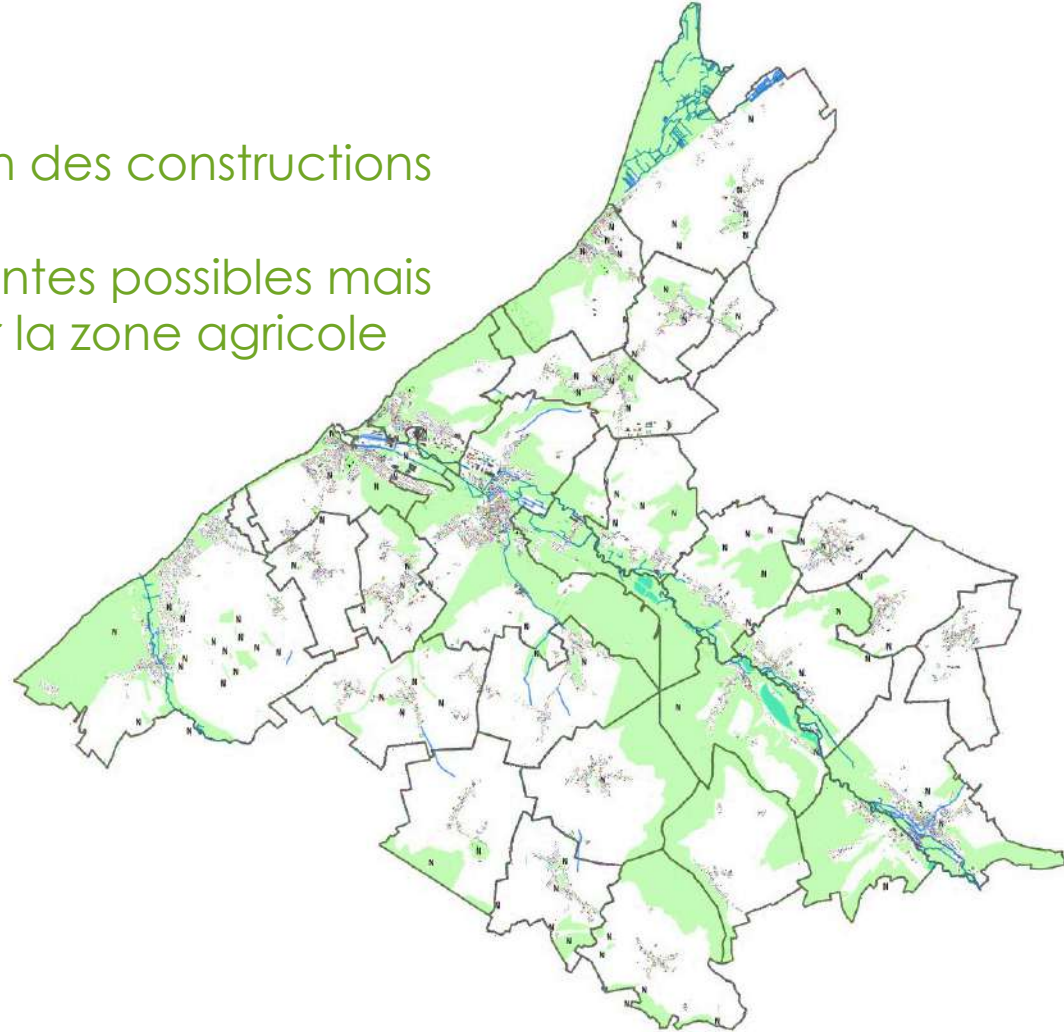
Les STECAL en zones A

Plusieurs secteurs spécifiques en zone A :

- Ae : permettre le développement des équipements publics existants
- At : permettre le développement ou la création d'une activité touristique
- Av : aire des gens du voyage
- Az : permettre le développement de l'activité artisanale existante (limité le secteur à l'installation d'une seule activité)

Zone N : naturel

- Préservation des espaces – restriction des constructions
- Renforcement des habitations existantes possibles mais de manières maîtrisées comme pour la zone agricole



Les secteurs spécifiques en zone N :

- Nc : permettre la pérennisation ou la création de campings
- Nd : permettre l'installation d'activités de loisirs sur un étang
- Ne : permettre le développement des équipements publics existants
- Nl : permettre le développement ou la création d'une activité de loisirs existante
- Nt : permettre le développement d'un hébergement touristique existant
- Nz : permettre le développement de l'activité artisanale existante (limité le secteur à l'installation d'une seule activité)

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Principes de trames

Principes des prescriptions

Protections du patrimoine naturel

Protection des **MARES**

- Faut-il protéger les mares sur le territoire ?
- Si oui, quelle protection :
 - Interdiction de comblement ?
 - Interdiction de construction à moins de 5m de la mare ?
 - Installation d'abri de jardin léger et démontable uniquement autorisée sur un rayon de 5 à 10m de la mare ?

Protection des **ESPACES INONDABLES**

- En dehors du PPRi et des AZI, faut-il encadrer les constructions dans les espaces inondables ?
- Si oui, quelle protection :
 - Interdiction totale de construction ?
 - Application des règles du PPRi selon le secteur
 - Autoriser les constructions si pièce de couchage au premier étage
 - Pas de sous-sol

Protection des **ZONES HUMIDES**




- Principes de réglementation nationale
- le recensement des zones humides se base sur la pré-localisation des SAGE.

Principes des prescriptions

Protections du patrimoine naturel

Protection des **ESPACES VÉGÉTALISÉS**

- Faut-il protéger les boisements sur le territoire ?
- Si oui, quelle protection :

DEGRÉ DE PROTECTION		
+++		+
Espaces boisés classés (EBC)	Ensemble végétalisé protégé	Parcs et jardins protégés
		
<ul style="list-style-type: none"> • Défrichage interdit • Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation <p>Recommandé pour les petits boisements isolés ou boisement à sanctuariser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Principe de conserver l'aspect général du boisement et sa fonctionnalité écologique <p>Recommandé pour les ripisylves et boisements sans plan de gestion</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Installations légères et démontables autorisées • Annexe limitée en emprise au sol <p>Recommandé pour les espaces de vie/loisirs mais participants à la trame verte en ville</p>

Principes des prescriptions

Protections du patrimoine paysager

Protection des HAIES

- Faut-il protéger les haies sur le territoire ?
- Si oui, quelle protection :
 - Arrachage interdit ?
 - Déplacement possible à condition d'être remplacés dans des conditions similaires ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie ?
 - Ouverture ponctuelle possible pour la création d'un accès avéré nécessaire ?

Protection des ALIGNEMENTS D'ARBRES

- Faut-il protéger les alignements d'arbres sur le territoire ?
- Si oui, quelle protection :
 - coupe interdite ?
 - Coupe autorisée si remplacement d'un arbre de même essence ?
 - Ouverture ponctuelle possible pour la création d'un accès avéré nécessaire ?

Protection des ARBRES REMARQUABLES

- Si un arbre remarquable est protégé alors sa coupe est interdite et son élagage soumis à autorisation.

Protection des CÔNES DE VUE REMARQUABLES

- Il y a-t-il des cônes de vue à protéger sur le territoire ?
- La protection consiste à limiter –encadrer les constructions et installations s'implantant dans le cône de vue cartographié → faible hauteur et prescriptions architecturales fortes

Principes des prescriptions

Protections du patrimoine architectural / bâti

Protection des **bâtiments remarquables**

- Quel degré de protection pour les éléments du patrimoine bâti ?

	+	DEGRÉ DE PROTECTION	+++
	Réglementation limitée au bâtiment	Réglementation étendue à l'environnement immédiat du bâtiment	Mise en scène du bâtiment dans son environnement
	Destruction interdite +	Nouvelles constructions limitée en hauteur dans un rayon de XXm +	Pas de nouvelles constructions dans un rayon de XXm +
	Changement de façade soumise à déclaration +	Nouvelles construction à proximité encadrée par des prescriptions architecturales	pas de construction devant la façade principale +
	Extension encadrée par des préconisations architecturales		Pas d'extension du bâtiment

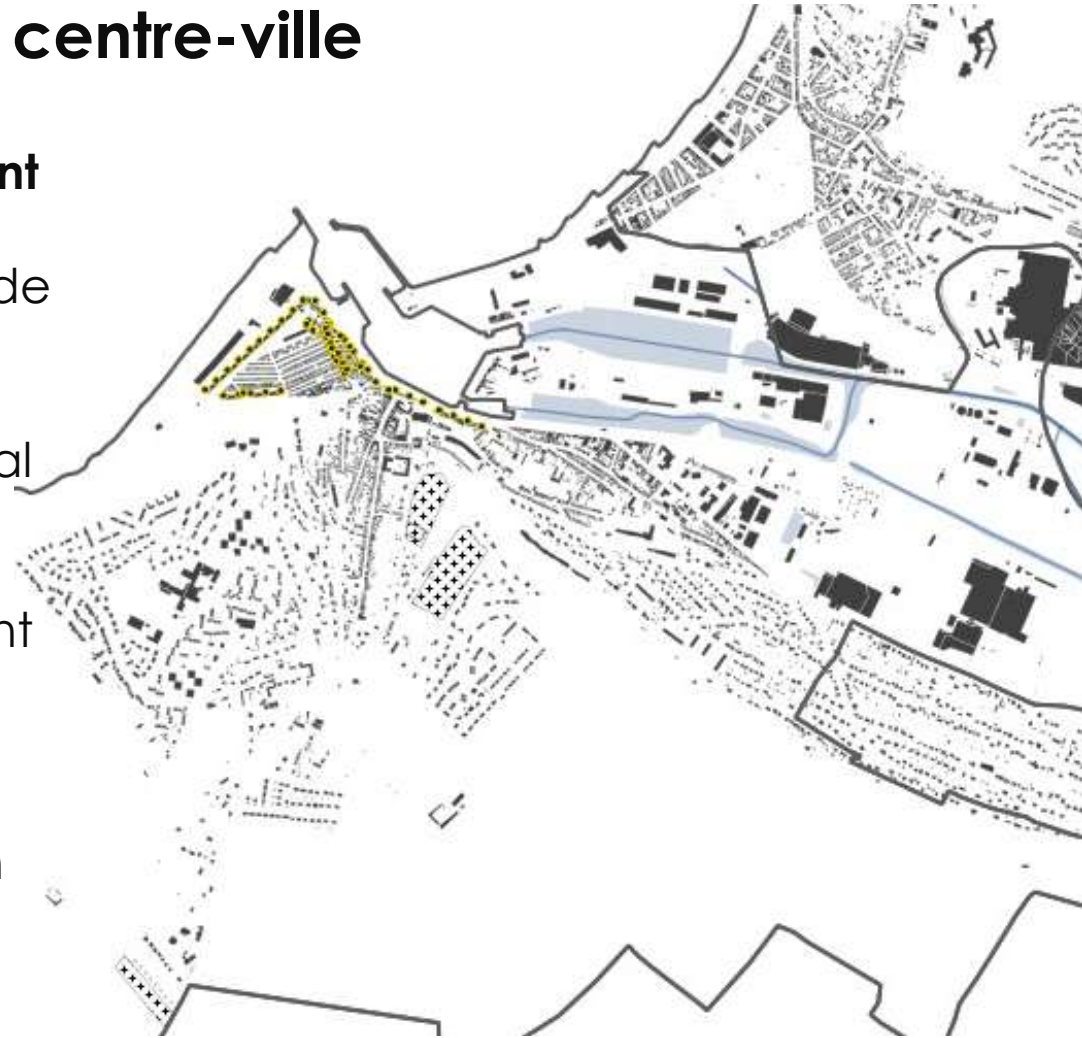
- Les éléments du « petit patrimoine » : lavoirs, moulins, puits, calvaire, ...
- Les édifices anciens : église, ...
- Les ensembles bâtis remarquables : corps de fermes remarquables, châteaux et leurs parcs, les cités ouvrières, ...
- Les habitations historiques : maisons traditionnelles, maisons bourgeoises, ...

Principes des prescriptions

Protections du commerce dans les centralités

La protections des locaux en centre-ville

- Les locaux commerciaux **ne pourront pas changer de destination** sauf si vacance continue avérée sur plus de 36 mois ?
- Un local commercial restera un local commercial ?
- Un local de services ou un restaurant peuvent devenir un local commercial **mais pas l'inverse** ?
- Un local de service peut devenir un restaurant et inversement ?



OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Principes des OAP –

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Principes des OAP

Le contenu des OAP sectorielles

Sur des secteurs de projets (OAP sectorielles)



Elles définissent le parti d'aménagement et le programme retenu en 5 thèmes

1. Accessibilité, desserte, stationnement
2. Orientations paysagères
3. Composition urbaine
4. Orientations programmatiques
5. Échéancier et phasage

Une OAP sectorielle sera proposée sur :

- Toutes les zones 1AU et ses secteurs
- Toutes les zones UF et ses secteurs



Principes des OAP

Le contenu des OAP sectorielles



Accessibilité desserte stationnement

- principes de connexion à la trame viaire existante
- principes de traversée du secteur
- principes d'organisation de l'espace public (répartition modale, stationnement, etc.)

Orientations paysagères

- principes de végétalisation des abords
- principes de gestion des espaces naturels existants ou à créer
- principes de paysagement des espaces publics

Composition urbaine

- typologies de constructions attendues
- aspects extérieurs des constructions
- principes d'organisation du bâti (ensoleillement, implantations, etc.)

Orientations programmatiques, échancier et phasage

- nombre de logements attendus dans le périmètre de l'OAP et typologies des logements
- autres vocations attendues
- échéance éventuelle d'ouverture de la zone
- modalités d'urbanisation du secteur (phases et conditions)

Périmètre du secteur OAP

- Vocation résidentielle
- Vocation de commerces et services, d'équipements de proximité

Principes paysagers

- Intégration environnementale du projet : Faible imperméabilisation des sols, Forte présence du végétal
- Jardins privatifs en interface avec les tissus résidentiels riverains, en rive des rues existantes pour ménager et préserver des ambiances d'intimité
- Accompagnement paysager des voies de desserte principale qui s'appuie sur une organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée, ...

Principes accès - desserte

- Accès et desserte sécurisés depuis la maille viaire existante
- Sécurisation et pacification de l'accès et de la traversée de la rue Frachon
- Desserte interne du secteur OAP connectée au mail Carpeaux, rues Guy Moquet et Benoît Frachon
- Accessibilité et desserte par les modes doux du secteur OAP. Connexion des liaisons douces avec les secteurs riverains
- Stationnement visiteur à aménager en une ou plusieurs poches de stationnement avec surface de stationnement perméable

Principes des OAP

Proposition d'OAP thématiques

Sur des thématiques spécifiques (OAP thématiques)



Elles permettent de détailler les moyens de mise en œuvre des objectifs du PADD

(trame verte et bleue, activités économiques, mobilités, patrimoine...)

OAP thématiques proposées :

- Une **OAP trame verte et bleue** → illustre les connexions (corridors) entre les espaces de biodiversité
- Une **OAP « façade maritime »** → séquençage d'aménagement du front de mer
- Une **OAP « vallées touristiques »** → composer avec l'eau – valorisation touristique
- Une **OAP « énergies renouvelables »** → déterminer les principes d'installation de systèmes de production industriels et domestiques d'énergies renouvelables

MERCI DE VOTRE ATTENTION
