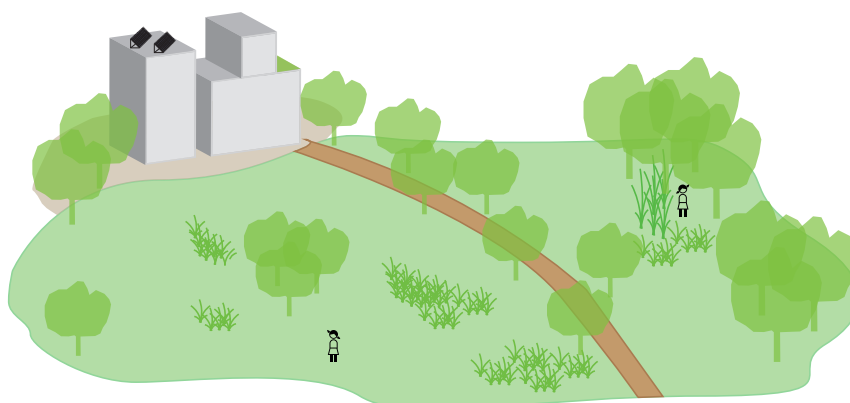




## FICHE PRATIQUE :

### La règle des Espaces Paysagers à Protéger (EPP) (hors zones humides)

FÉVRIER 2020



Cette fiche est à vocation pédagogique et ne se substitue pas au règlement.

# 1. DE QUOI S'AGIT-IL?

Les EPP relatifs aux zones humides font l'objet d'une autre fiche pratique.

## Définition

- Les **Espaces Paysagers à Protéger (EPP)** sont des éléments tels que : « **haie**, zone humide, **cœur d'îlot**, **boisement ou ensemble paysager** à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental ».
- Le règlement du PLUm identifie des éléments du paysage ou des composantes non bâties végétalisées en tant qu'Espaces Paysagers à Protéger (EPP). Cette protection répond à deux motifs différents :
  - un motif d'ordre culturel, historique ou architectural (article L151-19 du Code de l'urbanisme)
  - un motif d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (article L151-23 du Code de l'urbanisme).
- Il s'agit d'éléments naturels (haies, espaces verts communs, alignements d'arbres, parcs et jardins, cœurs d'îlots etc.) qui participent à la Trame Verte et Bleue et paysage. Dans certains quartiers ces éléments constituent un maillage participant à la composition urbaine spécifique du quartier. Reconnus comme vecteurs de l'identité de ces quartiers, ils ont fait l'objet de protections en EPP.

## Exemples



1 . PRÉSERVATION D'UNE HAIE DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

2 & 3. PRÉSERVATION D'UN ESPACE DE PLEINE TERRE EN COEUR D'ÎLOT DENSE

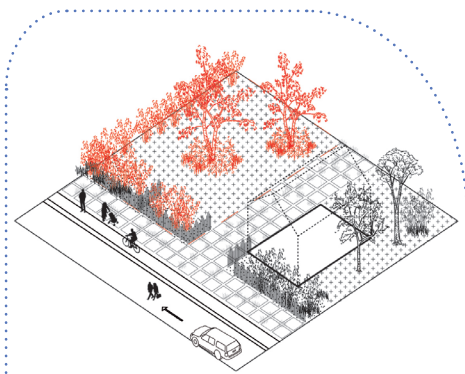


## 2. POURQUOI CETTE RÈGLE ?

### Pour répondre aux orientations du PADD

- Poursuivre le développement de la métropole nature et agir pour une haute qualité urbaine, paysagère et architecturale ;
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte le cycle de l'eau dans son ensemble
- Renforcer les réseaux écologiques et/ou hydrologiques pour développer la trame verte métropolitaine;
- Développer la nature en ville ;
- Préserver et mettre en valeur les composantes patrimoniales non-bâties du territoire métropolitain, participant activement à la qualité du cadre de vie des habitants et à la richesse écologique et paysagère du territoire.

### Pour être compatible avec les objectifs des OAP thématiques



#### >OAP TVBp (Vignette n°12)

Maintenir les éléments naturels préexistants (arbres, haies, bandes enherbées, berges naturelles) et s'appuyer sur la structure paysagère déjà existante

- L'OAP Climat, Air, Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue et paysage affirment l'importance de la nature en ville et la volonté de limiter l'artificialisation des sols. Il convient de penser le projet comme un tout intégrant à la fois, et de manière complémentaire, les questions liées au climat, à l'air et à l'énergie (OAP CAE), celles liées au développement de la biodiversité au respect du cycle naturel de l'eau (OAP TVBp et à la qualité paysagère) mais également, celles liées aux protections des abords de la Loire (OAP Loire).
- Les EPP répondent en particulier aux objectifs suivants des OAP :
  - Renforcer la place de la nature, de l'eau et du paysage en ville à la fois en favorisant l'amélioration du cadre de vie de l'Homme et en développant un milieu de qualité pour les espèces végétales et animales ;
  - Préserver les éléments naturels et paysagers existants, des espaces de nature remarquable ou des espaces de végétation spontanée ;
  - Restaurer les continuités pour effacer les ruptures naturelles existantes et recréer du lien entre des territoires ou des éléments paysagers qui étaient en discontinuité ;
  - Valoriser la trame paysagère en réseau.

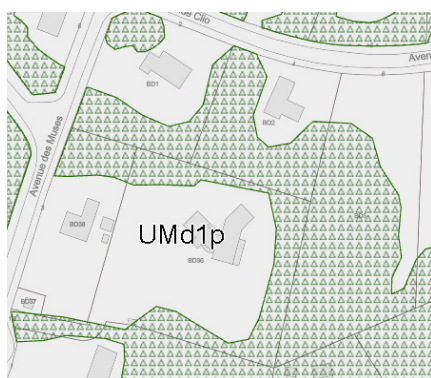
### Qui se traduisent par des objectifs réglementaires

- **QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE** : concevoir des projets urbains supports de biodiversité intégrant des éléments environnementaux et les mettant en valeur, associer ville et nature dans des projets urbains ambitieux.
- **QUALITÉ D'USAGE** : garantir la pérennité des services rendus par les écosystèmes (gestion des eaux et des inondations, amélioration de la qualité des eaux, régulation du micro-climat, maintien de la biodiversité).
- **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE** : conserver et développer la pleine terre et une végétation abondante, conserver du végétal dans les centralités et maintenir dans les autres espaces un caractère végétalisé plus marqué, permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales, créer de nouveaux milieux propices au développement de la biodiversité.

## 3. QUEL EST SON CONTENU ?

### Champ d'application

- La règle relative aux EPP s'applique dans toutes les zones et peut concerner tout projet.
- Sur le plan de zonage du PLUm au 1/2000e (cf pièce n°4.2.2 du règlement graphique), un Espace Paysager à Protéger est repéré par des motifs surfaciques verts triangulaires appliqués aux houppiers des éléments végétaux définis par photo-interprétation (haies ou arbres), ou aux espaces végétalisés de pleine terre présentant un intérêt écologique, hydrologique et/ou paysager.



Espace Paysager à Protéger (EPP)

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°4-2-2)



> Les OAP sectorielles ou de secteurs d'aménagement peuvent comporter des espaces végétalisés à préserver ; cependant ceux-ci n'ont pas la même portée réglementaire que les EPP – voir sur ce point la fiche dédiée aux OAP sectorielles.

### Point saillant

- L'EPP n'est pas le seul outil de protection des éléments végétalisés et paysagers. Les espaces boisés classés (EBC) poursuivent également cet objectif mais, lorsqu'ils concernent des boisements existants, sont soumis à déclaration préalable pour toute coupe et abattages ; ce qui n'est pas le cas des EPP. En effet les EBC visent à préserver des arbres ou boisements avec une valeur patrimoniale, horticole, écologique, historique, paysagère.

Un arrêté préfectoral exonère certains arbres de demande de coupe et d'abattages d'arbres.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés au sein d'un EPP, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres (Cf. Article L151-19 du code de l'urbanisme).

Il convient de distinguer EBC et EPP :

- > Pour les EBC : le principe est celui d'une **interdiction** de construction de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- > Pour les EPP : le principe est celui d'une **autorisation** des constructions, **sous réserve** de ne pas porter atteinte à l'intégrité des EPP.

Dans toutes les zones du PLUm, le principe est la non atteinte à l'intégrité des EPP.

S'agissant plus particulièrement du secteur UM, le paragraphe ajouté en matière de retrait (Art. B.1.1.2 «*Dans le cas, en présence d'un espace boisé classé\* (EBC) ou d'un espace paysager à protéger\* (EPP) identifié au règlement graphique, le retrait\* doit au minimum respecter les limites de l'EBC ou de l'EPP*») a pour seule vocation de rappeler le principe de substitution de la règle plus stricte par rapport à la règle générale en matière de limite séparative.

Par conséquent, en secteur UM, comme dans tous les secteurs, la règle métrique est remplacée :

- Pour les EBC : par la limite stricte de celui-ci.
- Pour les EPP : par la limite de l'EPP, sous réserve du principe de non atteinte à son intégrité.

## Mécanisme d'application

- Dans le cas où un terrain est concerné par un Espace Paysager à Protéger identifié au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet Espace Paysager à Protéger.

**L'intégrité est l'état de quelque chose, qui a conservé sans altération majeure ses qualités écologiques et/ou paysagères et/ou hydrologiques.**

Ainsi, les travaux, constructions et aménagements susceptibles de porter atteinte à leur unité, leur continuité, leurs caractéristiques essentielles, leur écosystème...sont interdits.

**Ne portent pas atteinte à l'intégrité d'un EPP des travaux, constructions ou aménagements qui ont pour conséquence une légère diminution d'emprise, qui frangent un élément protégé** (par exemple une haie bocagère...).

- Quelques exemples fréquents :

> **Plantation/potagers** : Ne portent pas atteinte à l'intégrité d'un EPP inscrit sur un cœur d'îlot, les plantations ou les potagers, vergers ... sauf si cela contrevient à un objectif de protection de cet îlot tel que précisé dans le cahier communal.

> **Réseaux** : Porte atteinte à l'intégrité d'un EPP la réalisation de réseaux de type assainissement individuel avec tranchées filtrantes. Ne porte pas atteinte à l'intégrité d'un EPP, la mise en place d'un réseau souple (eau pour arrosage du jardin, câble électrique pour alimenter le cabanon...), les noues, les cuves de récupération des eaux de pluie, jardins de pluie, tranchée pour infiltration et branchement pour sur-verse.

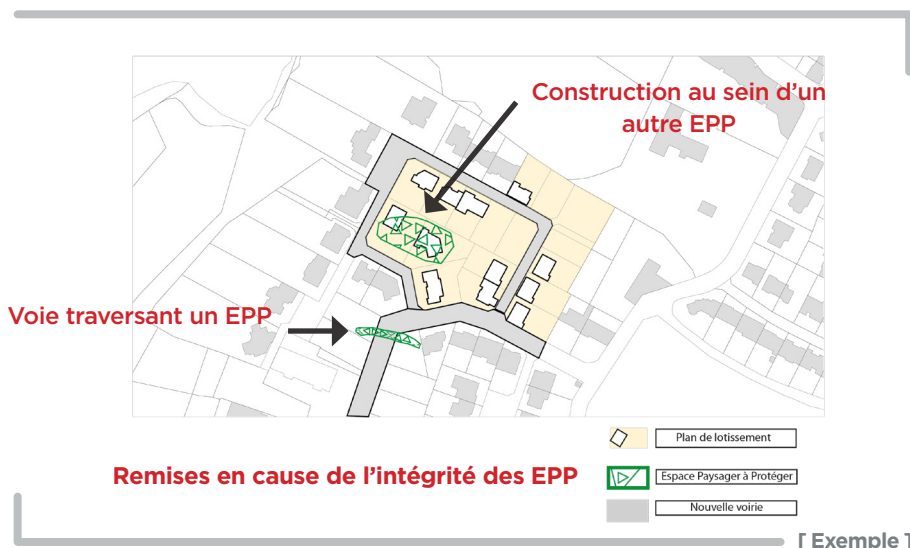
> **Piscine** : Porte atteinte à l'intégrité d'un EPP la construction d'une piscine si elle est située au cœur même de l'EPP. Ne porte pas atteinte à l'intégrité d'un EPP la construction d'une piscine si l'emprise sur l'EPP est limitée proportionnellement à la surface totale de l'EPP et si elle est implantée en limite de celui-ci.

> **Terrasse** : Ne porte pas atteinte à l'intégrité d'un EPP la construction d'une terrasse si son emprise sur l'EPP est limitée proportionnellement à la surface totale de l'EPP et si elle est implantée en limite de celui-ci ou si la terrasse est sur plots ou pilotis

> **Extension du bâti existant** : Ne porte pas atteinte à l'intégrité d'un EPP l'extension d'un bâti existant si son emprise sur l'EPP est limitée proportionnellement à la surface totale de l'EPP et si elle est implantée en limite de celui-ci.

> **Construction légère sans fondation (abri de jardin, abri pour animaux...)** : Ne porte pas atteinte à l'intégrité d'un EPP la construction d'un abri si son emprise sur l'EPP est limitée proportionnellement à la surface totale de l'EPP .

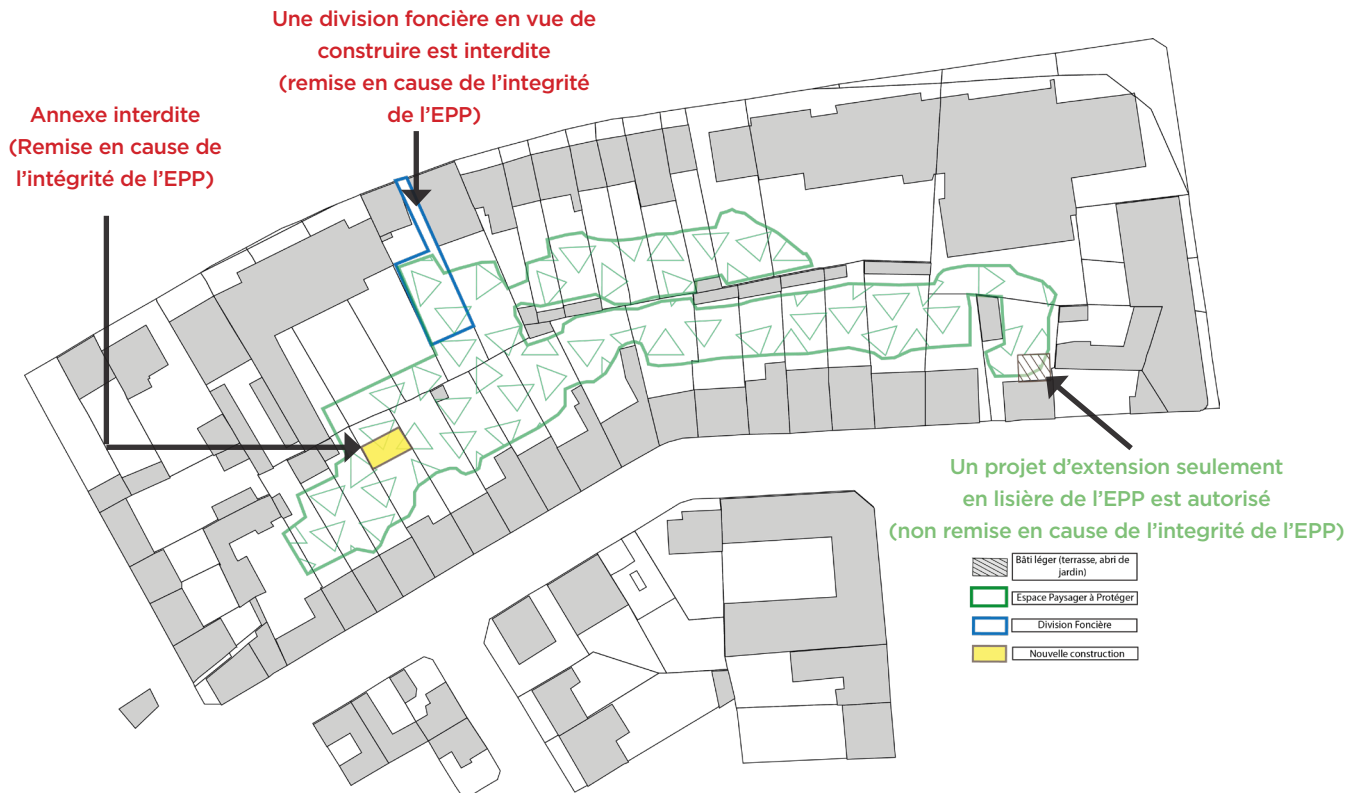
> **Clôtures** : Ne porte pas atteinte à l'intégrité d'un EPP l'implantation de clôtures à condition de garantir la végétalisation, la transparence, et l'écoulement de l'eau (voir fiche OAP TVBp + lien)



[ Exemple ]



[ Exemple ]



## 4 . COMMENT CONSTITUER LA DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

### Avant le dépôt du PC : la faisabilité

- Afin de garantir une qualité globale, tout projet nécessite un dialogue en amont du dépôt du permis de construire.
- L'objectif de ce dialogue est la recherche, dans les projets urbains, de la qualité écologique et paysagère.
- Il s'agit également d'encourager les réflexions d'ensemble à l'échelle d'une ou plusieurs unités foncières pour favoriser la biodiversité, la préservation du patrimoine végétal existant et s'assurer de la pérennité des espaces ainsi préservés.

### Lors de la constitution de la demande

1

#### LORS DE LA CONCEPTION DU PROJET, IL S'AGIT DE VÉRIFIER SI LE PROJET EST CONCERNÉ PAR LA RÈGLE :

- SUR LE PLAN AU 1/2000ÈME (PIÈCE N°4-2-2) LA PRÉSENCE D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER SUR L'UNITÉ FONCIÈRE. LE CAS ÉCHÉANT, VÉRIFIER LA SURFACE DE CET EPP POUR SAVOIR S'IL SE LIMITE À L'UNITÉ FONCIÈRE OBJET DU PROJET OU S'IL EST PLUS LARGE ET CONCERNE PLUSIEURS PARCELLES.
- VÉRIFIER SI CET EPP EST MENTIONNÉ SPÉCIFIQUEMENT DANS LE CAHIER COMMUNAL. LE CAS ÉCHÉANT, LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR CETTE PROTECTION Y SONT PRÉCISÉS.

2

#### LE DOSSIER DE DEMANDE DOIT NOTAMMENT COMPORTER :

Un plan de situation du terrain (PC1) et le plan de masse (PC2) permettant d'indiquer dans quelle mesure le projet ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'EPP au regard de :

[1°] **La qualité de l'EPP** (en fonction de ce sur quoi porte l'EPP, sa nature, et le cas échéant, le contexte dans lequel il s'insère lorsque ce contexte, urbain ou paysager, peut également justifier l'appréciation de l'absence d'atteinte à l'intégrité de l'EPP).

[2°] **L'impact du projet sur l'EPP lui-même** : (importance de l'altération (en termes de surface et d'impact paysager, écologique...)).

[3°] Dans tous les cas, **l'absence d'atteinte à l'intégrité de l'EPP doit être justifiée** dans la notice paysagère (PC4) en décrivant précisément les éléments du projet et leurs conséquences sur l'EPP.

Il convient d'explicitier l'absence de conséquences dommageables à l'EPP.