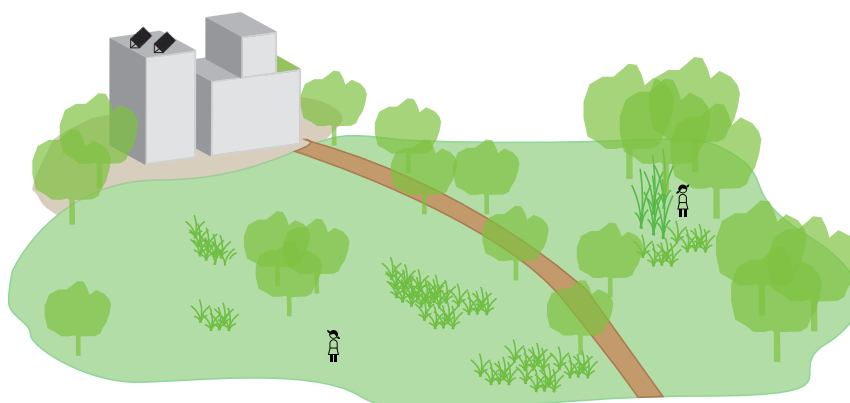




## FICHE PRATIQUE :

### 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

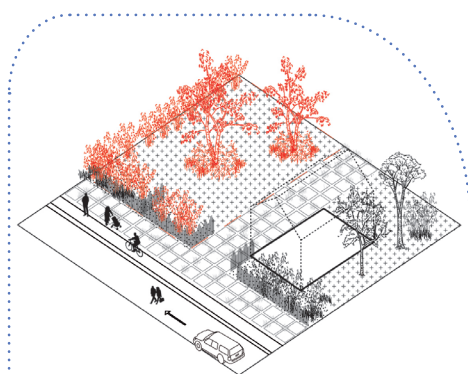


## 2. POURQUOI CETTE RÈGLE ?

### 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.

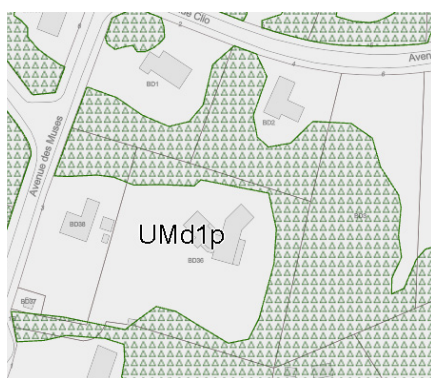
### Qui se traduisent par des objectifs réglementaires

- **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.

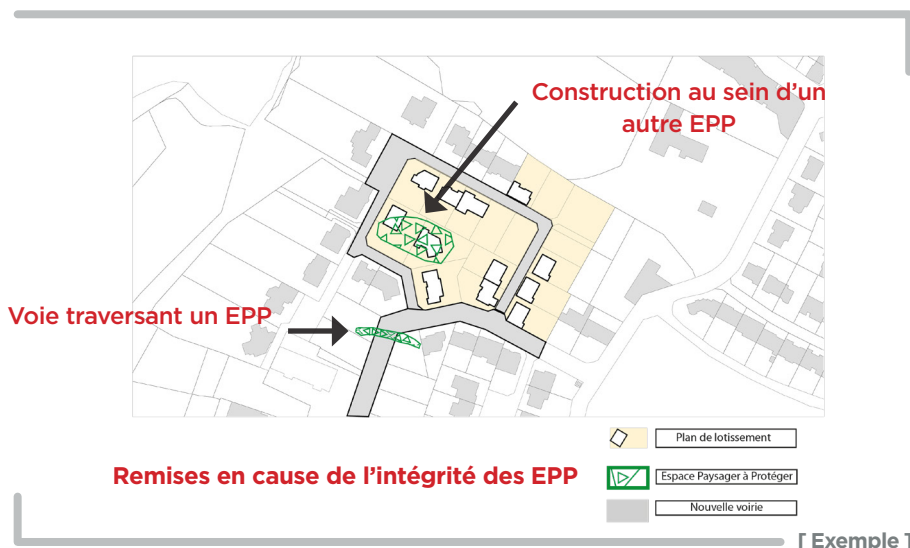
> **Piscine** : Porte atteinte à l'intégrité d'un EPP la construction d'une piscine si elle est située au cœur même de l'EPP. Ne porte pas atteinte à l'intégrité d'un EPP la construction d'une piscine si l'emprise sur l'EPP est limitée proportionnellement à la surface totale de l'EPP et si elle est implantée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

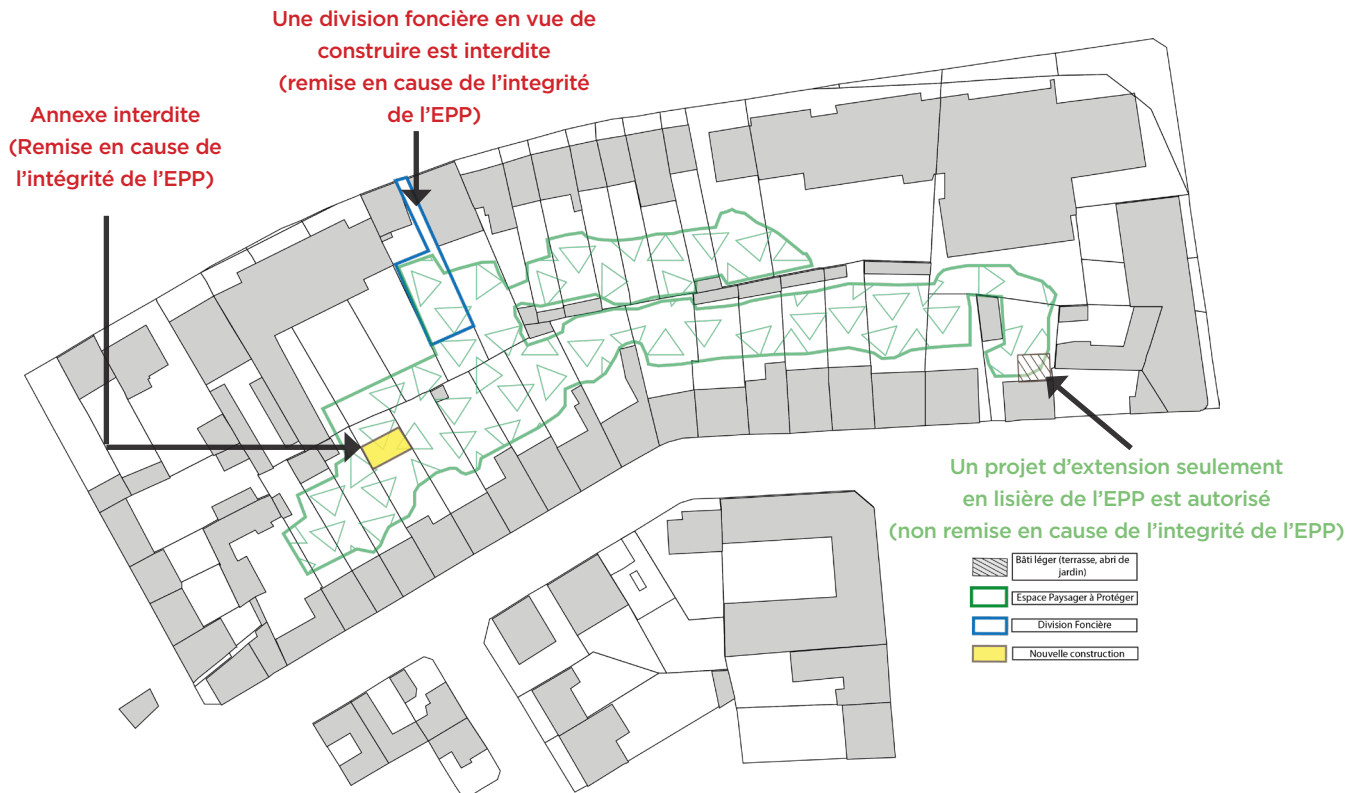




[ Exemple ]



[ 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.

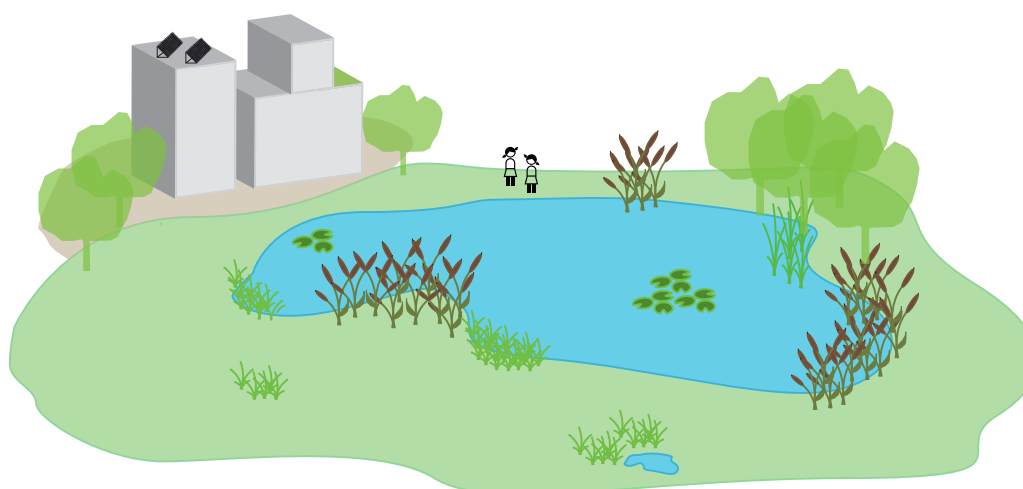


# FICHE PRATIQUE :

## La règle des Espaces Paysagers à Protéger (EPP)

### Zones humides

FÉVRIER 2020



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



# 1. DE QUOI S'AGIT-IL?

## Définition

- La définition des zones humides est la suivante : « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».
- Le règlement du PLUm identifie les zones humides en tant qu'Espaces Paysagers à Protéger (EPP). Cette protection répond à deux motifs différents :
  - un motif d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19 du code de l'urbanisme)
  - ou un **motif d'ordre écologique (L151-23 du code de l'urbanisme)**.
- Il s'agit d'éléments naturels participant à la trame verte et bleue et paysages Métropolitaine.

Rappel des fonctions majeures d'une zone humide :

> **Fonctions hydrologiques** : les milieux humides sont des « éponges naturelles » qui reçoivent de l'eau, la stockent et la restituent.

> **Fonctions physiques et biogéochimiques** : elles sont aussi des « filtres naturels », les « reins » des bassins versants qui reçoivent des matières minérales et organiques, les emmagasinent, les transforment et/ou les retournent à l'environnement.

> **Fonctions écologiques** : Les conditions hydrologiques et chimiques permettent un développement extraordinaire de la vie dans les milieux humides.

## Exemples de zones humides dans un projet



1



2



3



4

1. PRISE EN COMPTE DE ZONES HUMIDES DANS LA ZAC MOULIN CASSÉ CROIX ROUGE COMMUNE DE BOUGUENAIS

2. PRISE EN COMPTE DE ZONES HUMIDES DANS LA ZAC DE LA BROUSSE COMMUNE DE REZÉ

3. PRISE EN COMPTE DE ZONES HUMIDES – ZAC VALLON DES GARETTES – ORVAULT (MARE).

4. PRISE EN COMPTE DE ZONES HUMIDES – ZAC VALLON DES GARETTES – ORVAULT (PRAIRIE À JONC).

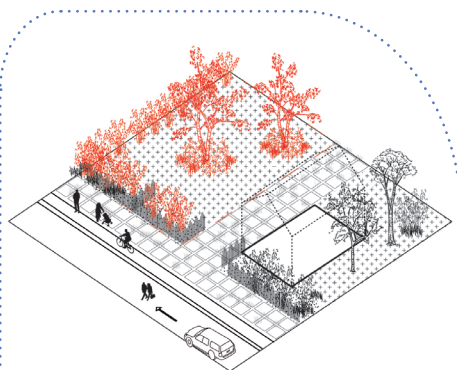
## 2. POURQUOI CETTE RÈGLE ?

### Pour répondre aux orientations du PADD

- 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.
- Valoriser les cours d'eau pour une trame bleue renforcée ;
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte le cycle de l'eau dans son ensemble ;
- Préserver et restaurer la qualité des milieux humides et aquatiques à travers la trame verte et bleue métropolitaine, et notamment la protection des abords des cours d'eau et des zones humides...;

À une échelle plus fine, des objectifs relatifs à la préservation des zones humides ont également été précisés dans les volets territorialisés du PADD (p.73 et suivants).

### 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, zones humides) et s'appuyer sur la structure paysagère déjà existante

- L'OAP Climat, Air, Énergie et l'OAP Trame Verte et Bleue et paysage se rejoignent sur l'importance de la nature en ville et d'une moindre 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 et au respect du cycle naturel de l'eau (OAP TVBp), mais également, celles liées à la prise en compte de la Loire (OAP Loire) .
- La trame verte et bleue métropolitaine est [...] composée des unités paysagères caractéristiques de la métropole, des espaces naturels et agricoles, des espaces de nature en ville et du patrimoine végétal, des cours d'eau, des **zones humides** et des champs d'expansion des crues.
- Les EPP zones humides répondent en particulier aux objectifs suivants :
  - Consolider le socle paysager et développer de nouvelles continuités écologiques ;
  - Prioriser les projets agricoles favorables à la biodiversité pour favoriser le maintien et la création d'un maillage bocager (maintien et gestion des haies et des talus), et **maintenir les zones humides**, en particulier au sein des corridors (arrêt des drainages, des réensemencements...).

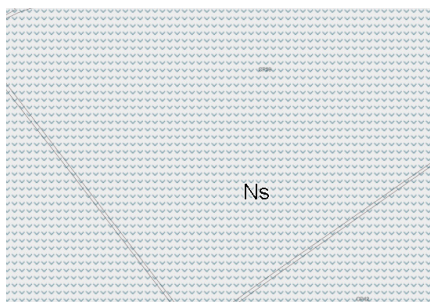
### Qui se traduisent par des objectifs réglementaires

- **QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE** : concevoir les projets urbains en intégrant les éléments environnementaux et les mettre en valeur ; préserver les espaces naturels et végétalisés pour un cadre de vie de qualité ;
- **QUALITÉ D'USAGE** : préserver et protéger les services rendus à la collectivité par les zones humides (gestion des eaux et des inondations, amélioration de la qualité des eaux, régulation du micro-climat, maintien de la biodiversité).
- **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE** : permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales, penser les espaces paysagers comme support de biodiversité, 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 Zone humide est repéré par des motifs surfaciques bleus de type caron.



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



Espace Paysager à Protéger  
Zone humide (EPP)



> 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.

### Mécanisme d'application

- Les constructions\*, aménagements et travaux réalisés en limite des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager doivent être conçus pour garantir la préservation des ensembles paysagers et des fonctionnalités écologiques.
- 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.
- Plus précisément, concernant les zones humides\* ou les fossés\* : les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide\* ou de ce fossé\*, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique



> Le principe général est une **protection stricte des zones humides** qui participent de la trame verte et bleue dans tous les zonages.

L'intégrité est l'état de quelque chose, qui a conservé sans altération majeure ses qualités écologiques et/ou paysagères et/ou hydrologiques. Cela interdit les constructions et aménagements susceptibles de porter atteinte à leur unité, leur continuité, leurs caractéristiques essentielles, leur écosystème...

- Plus spécifiquement pour l'EPP - ZH, cela interdit les constructions et aménagements susceptibles de porter atteinte aux fonctionnalités d'une zone humide notamment en termes d'alimentation, de qualité des eaux et des milieux.

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

### Avant le dépôt du PC ou de la DP : la pré-instruction

- Afin de garantir une qualité globale, tout projet nécessite un dialogue en amont du dépôt du permis de construire.
- Pour les EPP, l'objectif de ce dialogue est la recherche 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 de s'assurer de la pérennité des espaces ainsi préservés.

### Lors de la constitution de la demande

Le pétitionnaire de tout **nouveau projet** de constructions, aménagements et travaux situé sur une unité foncière concernée par une trame EPP zone humide , **doit démontrer la prise en compte des zones humides dans son projet** :

**EN REGARDANT DANS QUELLE MESURE LE PROJET EST  
CONCERNÉ PAR LA RÈGLE :**

VÉRIFIER SUR LE PLAN AU 1/2000ÈME LA PRÉSENCE D' UN ESPACE  
PAYSAGER À PROTÉGER SUR L'UNITÉ FONCIÈRE.

Si le projet est concerné par un EPP, l'absence d'atteinte à l'intégrité de l'EPP ZH doit être justifiée dans la notice paysagère (PC4) en décrivant précisément les éléments du projet et l'absence de conséquences sur l'EPP- ZH.

## 5 . CAS PARTICULIER

- Les inventaires des zones humides ont des limites liées à la méthode d'inventaire préconisé par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Ils représentent une base de connaissance qui peut être précisée par une étude environnementale réglementaire.
- Si à l'occasion du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire a réalisé une étude environnementale plus précise fournie par un bureau d'études spécialisé, il la joint à son dossier. Si cette expertise est validée par les services compétents de Nantes Métropole, l'autorisation d'urbanisme peut être accordée. La donnée traduite en trame EPP Zone humide sera mise à jour au vu de cette étude dans une procédure de modification du PLUm postérieure à la délivrance du PC (actualisation de la donnée et non atteinte portée à la zone humide).