

Nouvelles surfaces d'espaces végétalisés



Révision du PLU de Belfort
réunion du 6 juillet 2017

Définition

La surface d'espace végétalisé a pour objectif de réduire l'imperméabilisation des sols et de concourir au maintien et à l'amélioration de la biodiversité présente sur la ville de Belfort.

Pour se faire, la ville a décidé d'intégrer dans son règlement un coefficient de biotope par surface (CBS). C'est un outil qui permet de prendre en compte par le biais d'un coefficient, les différents types d'espaces végétalisés en fonction de leur intérêt écologique.

Principe de la surface d'espace végétalisée

Le curseur de la surface d'espace végétalisé va être établi en fonction de 2 critères : la zone et la superficie des parcelles.

- Chaque future zone du PLU se verra attribuer une surface adaptée à la typologie du bâti qui la compose (maisons individuelles, collectifs, zone industrielle...)
- Les parcelles les plus grandes auront des surfaces d'espaces végétalisés imposés plus importantes

Démarche de mise en œuvre

La réflexion s'est portée sur:

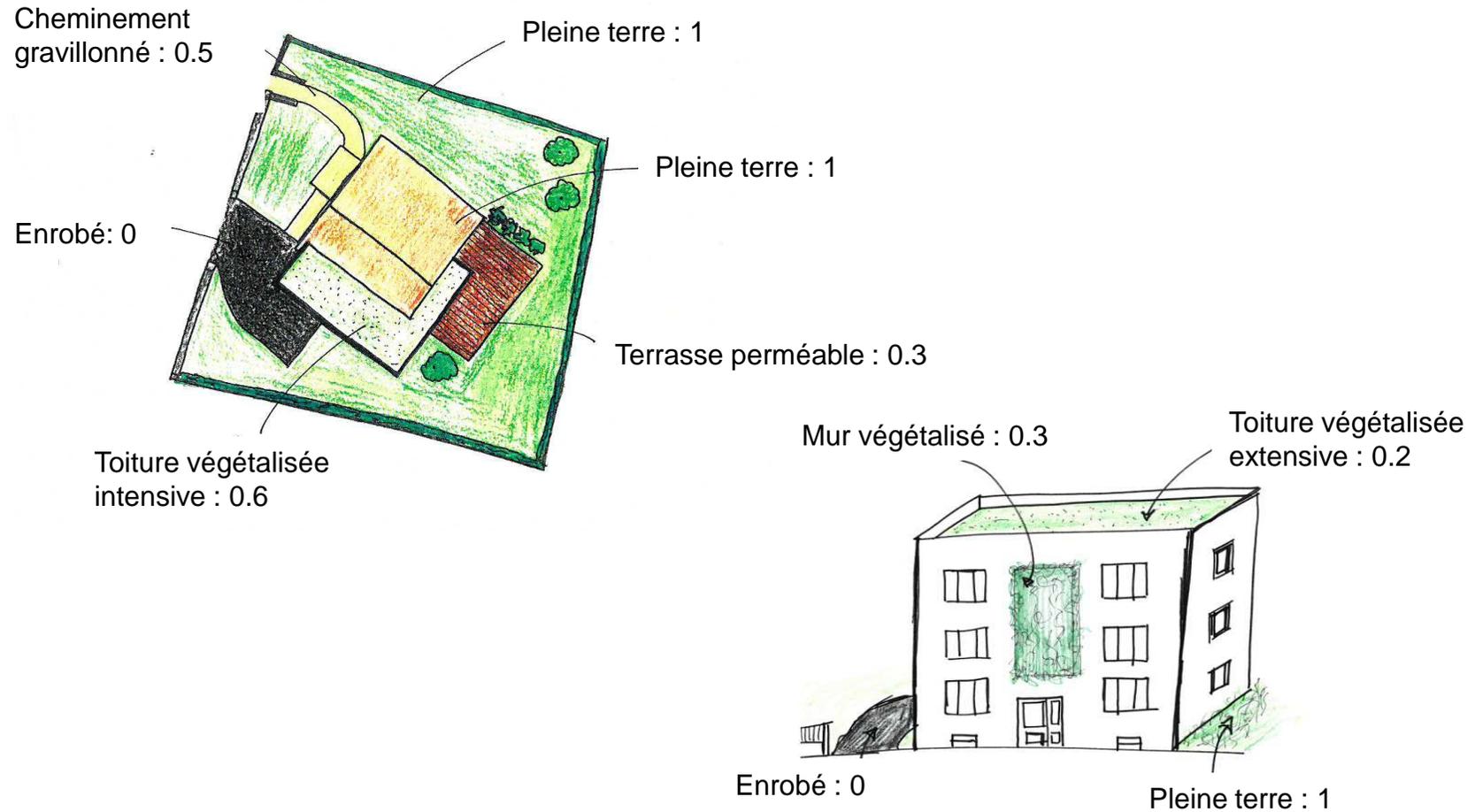
- L'état du règlement existant concernant l'emprise au sol autorisée et le taux d'espaces verts;
- L'examen du règlement de plusieurs autres collectivités ayant déjà mis en place ce type d'outils (Grenoble, Bourg-en-Bresse, Montreuil...);
- Consultation et retours de professionnels et des acteurs de la construction ;

Principe du Coefficient de biotope par surface

Tableau de proposition

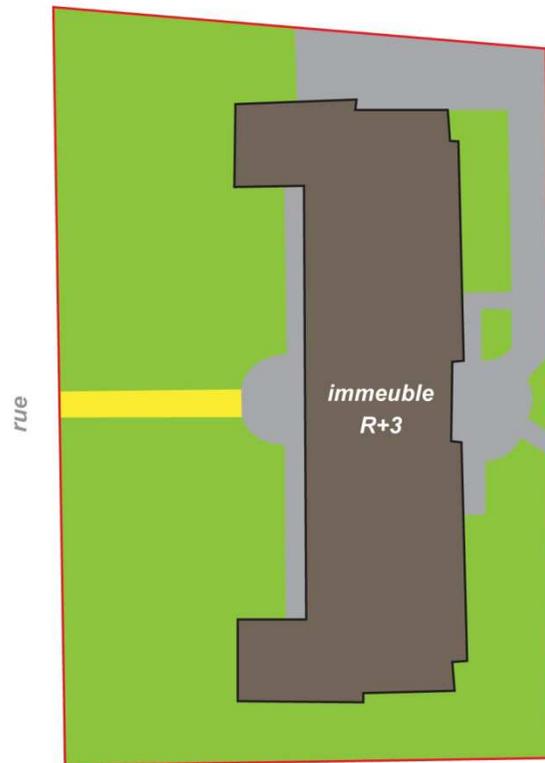
Type de végétalisation	Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
Pleine terre (PT)	1
Sur dalle, si plus de 60cm de terre végétale	0,7
Toiture-terrasse avec végétalisation intensive	0,6
Circulations piétonnes et automobiles à revêtement perméable	0,5
Circulations piétonnes et automobiles à revêtement semi-perméable	0,3
Mur végétalisé	0,3
Toiture-terrasse avec végétalisation extensive	0,2

Principe du Coefficient de biotope par surface



	PLU à l'étude	% maxi. Emprise au sol des constructions		% mini. Esp. Végétalisées		
	Projet de futures zones	CES par rapport à l'unité foncière		SEV Surface espaces végétalisés par rapport à l'unité foncière		
		superficie de la parcelle	CES	SEV Totale	Répartition de la SEV totale	
SEV de pleine terre	SEV avec CBS					
centre urbain	UAv (Vieille-Ville)	/	non limité	pas de minimum	/	/
	UAa (centre, Carnot et faubourg de Montbéliard)	S > 300m ²	80%	15%	/	15%
	UAb (majeure partie avenue Jean-Jaurès, faubourg de Lyon, Fourneau et une partie du faubourg de Montbéliard)	S < 300m ²	80%	15%	10%	5%
		300 < S < 600	70%	25%	20%	5%
		600 < S < 1000	60%	30%	25%	5%
S > 1000	50%	40%	30%	10%		
Tissus résidentiels	UBa (collectif)	/	non limité	40%	30%	10%
	UBb (individuel structuré, des faubourgs)	S < 500m ²	70%	25%	20%	5%
		S > 500m ²	50%	40%	30%	10%
	UBc (individuel diffus)	S < 600m ²	70%	25%	20%	5%
		600 < S < 1200	50%	40%	30%	10%
S > 1200	40%	50%	40%	10%		
Quartiers d'activités	UEa dominante commerce (entrée sud, nord Jean-Jaurès)	/	70%	15%	/	/
	Uea dominante commerce Glacis (Justice pour partie)	/	45%	30%		30%
	Ueb dominante production - Alstom/GEE	/	non limité			0%
	UEb dominante production - Hauts de Belfort et nord Justice	/	60%	20%		20%
Espaces fonctionnels	UUa : équipements d'intérêt collectif et services publics	/	non limité	pas de minimum	/	/
	UUb : équipements militaires	/	40%	30%	20%	10%
	UUc : équipements routiers ou ferroviaires	/	non limité	pas de minimum	/	/

Exemple existant nouveau secteur UAb



- Emprise imperméable (Bâti)
- Surface imperméable (enrobé, béton, ciment)
- Surface semi-perméable (dalles, pavés, sablé)
- Surface perméable (jardin, terre, pelouse, herbe)

exemple

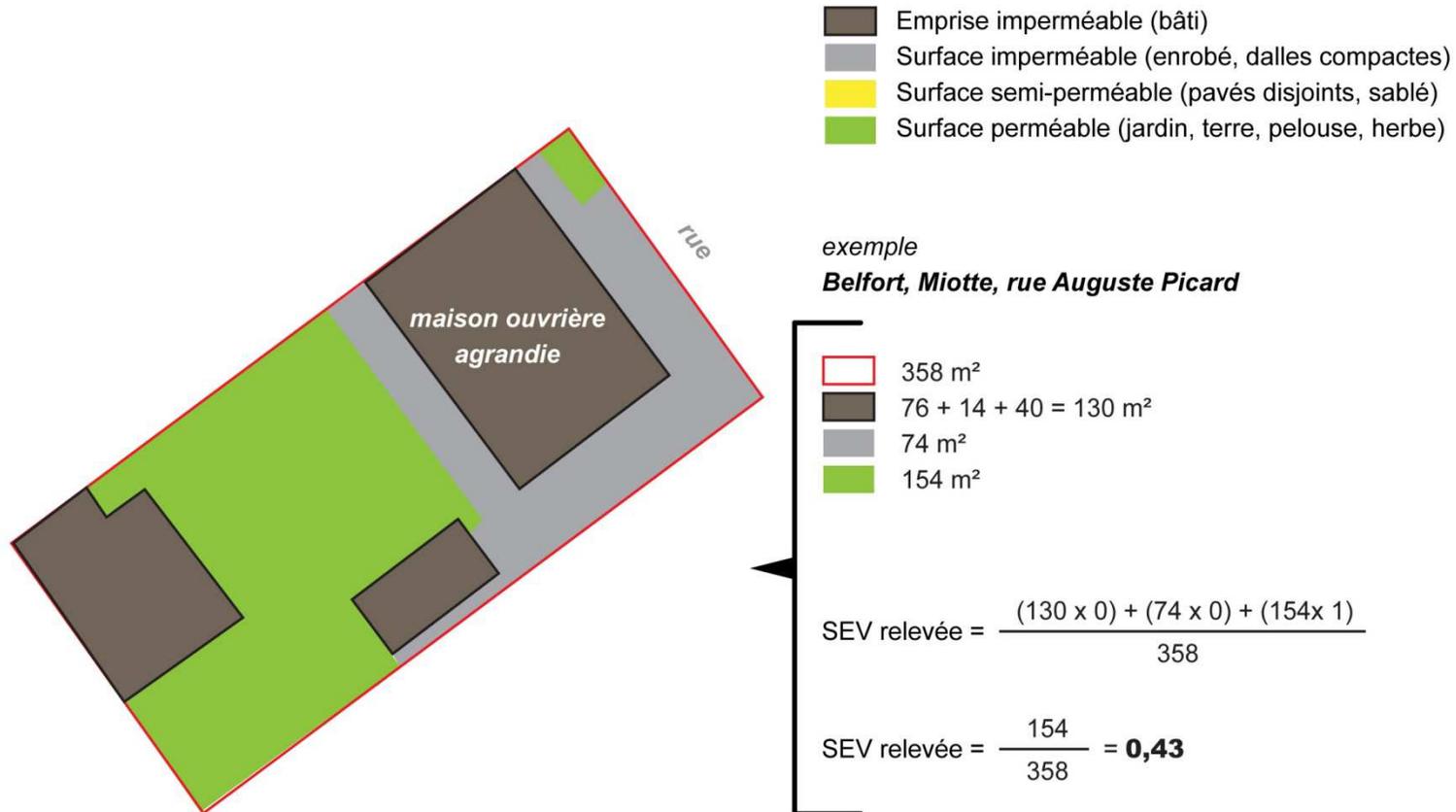
Belfort, rue Gambetta, résidence l'Écoumène

	2380 m ²
	690 m ²
	118+94+110 = 322 m ²
	27 m ²
	1341 m ²

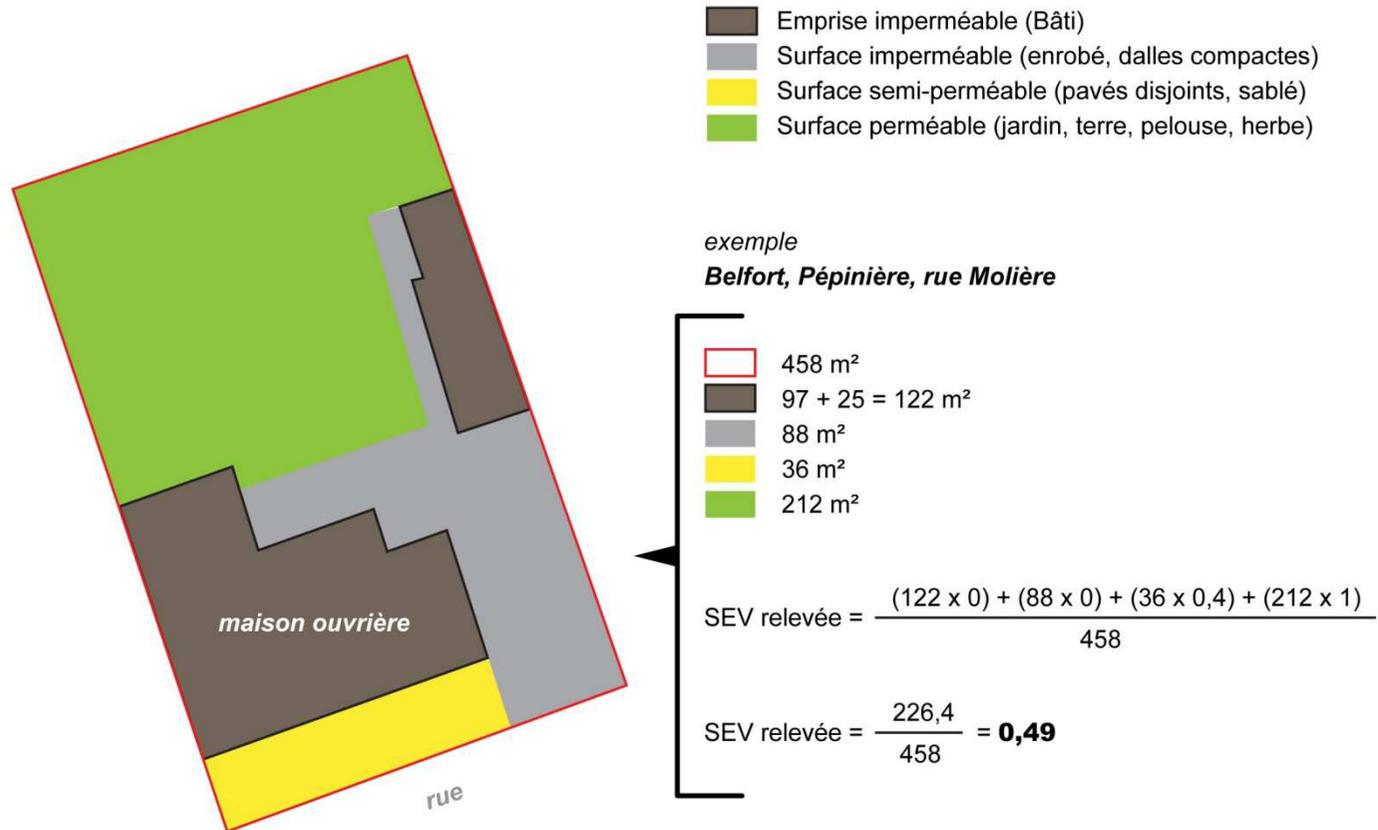
$$\text{SEV relevée} = \frac{(690 \times 0) + (322 \times 0) + (27 \times 0,5) + (1341 \times 1)}{2380}$$

$$\text{SEV relevée} = \frac{1354}{2380} = \mathbf{0,57}$$

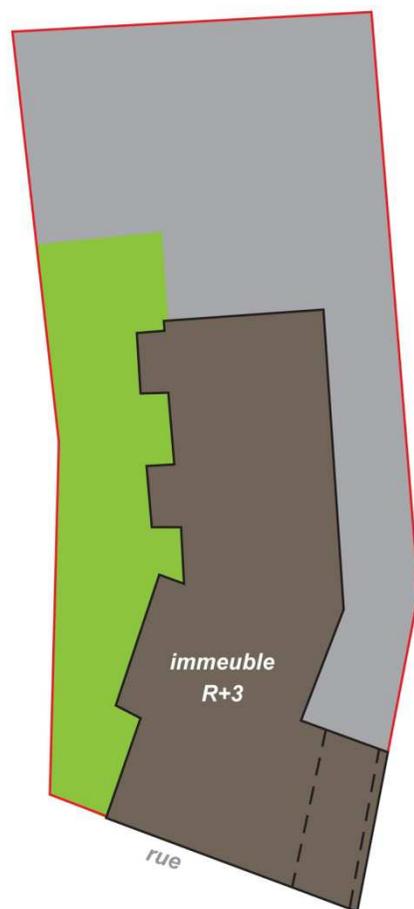
Exemple existant nouveau secteur UBc



Exemple existant nouveau secteur UBc



Exemple de prise en compte par un projet de la surface d'espace végétalisé



- Emprise imperméable (Bâti)
- Surface imperméable (enrobé, béton, ciment)
- Surface semi-perméable (dalles, pavés, sablé)
- Surface perméable (jardin, terre, pelouse, herbe)

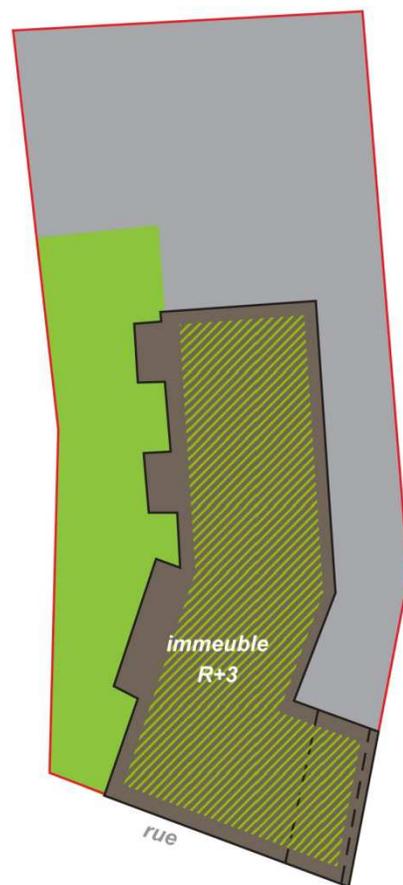
exemple
Belfort, résidence Phidias, rue de Cronstadt

- 1970 m²
- 734 m²
- 843 m²
- 393 m²

$$\text{SEV relevée} = \frac{(734 \times 0) + (843 \times 0) + (393 \times 1)}{1970}$$

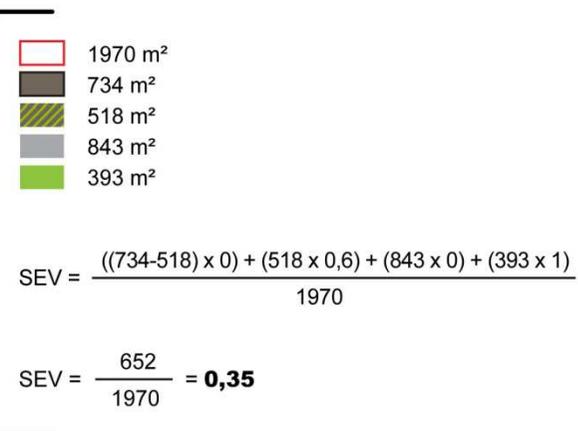
$$\text{SEV relevée} = \frac{393}{1970} = \mathbf{0,19}$$

Exemple de prise en compte par un projet de la surface d'espace végétalisé



exemple
Belfort, résidence Phidias, rue de Cronstadt

Hypothèse
si bâtiment construit avec toiture terrasse végétalisée



Merci de votre attention



Révision du PLU de Belfort | jeudi 6 juillet 2017
Présentation des nouvelles surfaces d'espaces végétalisés



Principes du nouveau « Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères »



**Révision du PLU de Belfort
réunion du 6 juillet 2017**

préambule

Le nouveau « CPA » n'est pas entièrement réinventé.
Sur la base du précédent, il est **enrichi** et **réorganisé**.

Il est structuré en 4 grandes sections :

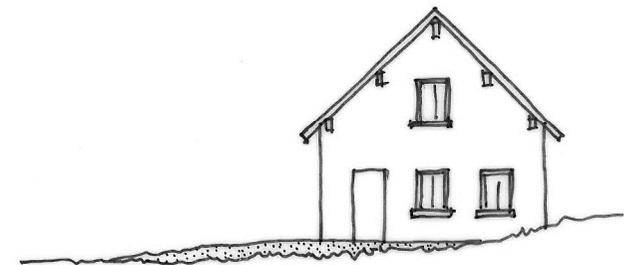
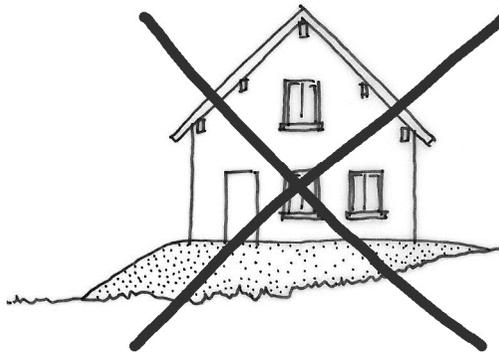
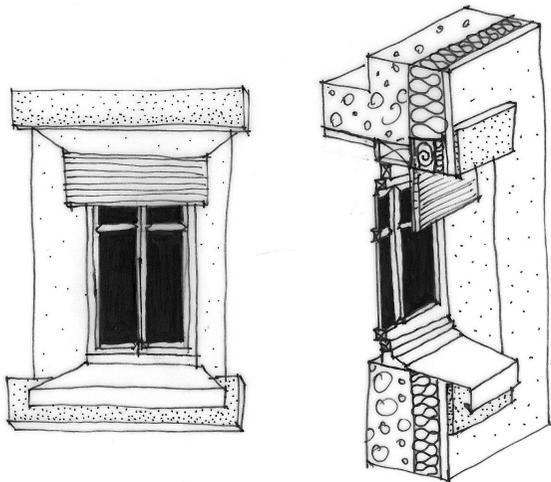
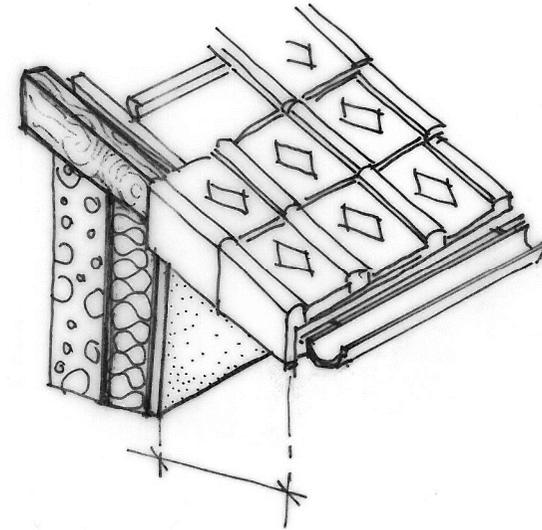
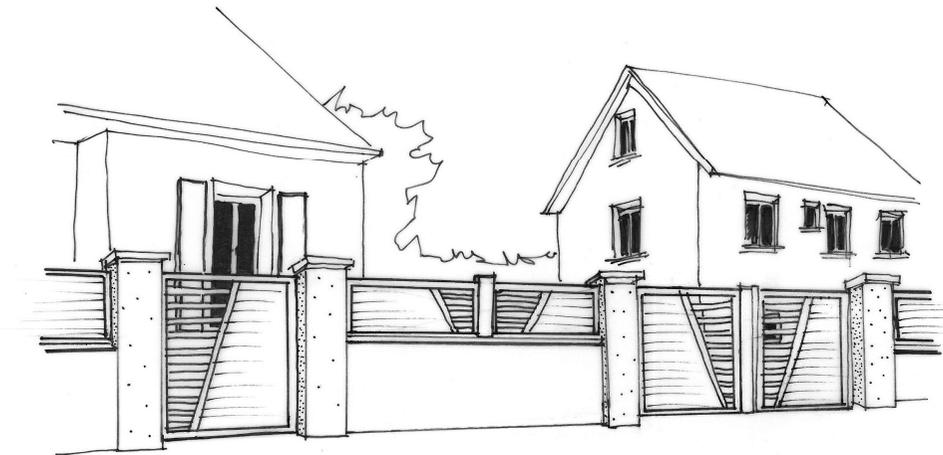
1. Façades et volumes
2. Toitures
3. Aménagement des espaces libres
4. Protection du patrimoine remarquable

préambule

Parmi les **nouveautés** introduites ou développées :

- un vocabulaire architectural renvoyant à un lexique illustré ;
- davantage de croquis illustratifs ;
- l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) ;
- le nuancier repensé ;
- des prescriptions spécifiques aux éléments de patrimoine recensé (bâti et non-bâti).

Un document plus illustré, avec des termes expliqués



Isolation Thermique par l'Extérieur

L'ITE est **interdite** dans certains cas ; notamment :

- Sur le patrimoine bâti recensé ;
- Sur les façades en pierre ou présentant des éléments d'architecture remarquable ;
- Sur une façade prise dans un front bâti continu.

L'ITE peut être **soumise à conditions** ; notamment :

- Si remise en cause des caractéristiques architecturales du bâtiment par effet de dissimulation ;
- Sur une extension, ou en cas de maison jumelée.

Le nuancier repensé

Des grands principes perdurent :

- La couleur pour mettre en valeur de l'architecture ;
- Ne pas répéter la même couleur sur deux façades successives (sauf contraste évident d'une même gamme) ;
- Camaïeux interdits ;
- Noir, blanc, gris interdits en grandes surfaces.

Des nouveautés ; notamment :

- Une souplesse pour une gamme de gris – sous conditions ;
- Un nuancier spécifique pour la Vieille-ville ;
- Une nouvelle approche du traitement du soubassement.

Prise en compte du patrimoine

Des règles visant à préserver et valoriser le paysage urbain caractéristique de Belfort sont définies pour :

- des points de vue ;
- des ensembles urbains cohérents / historiques ;
- des villas et des immeubles remarquables ;
- des bâtiments issus de l'histoire industrielle ;
- des arbres remarquables, des alignements plantés et des ensembles verts.

Chaque élément du patrimoine concerné est inventorié et listé en annexe du PLU.

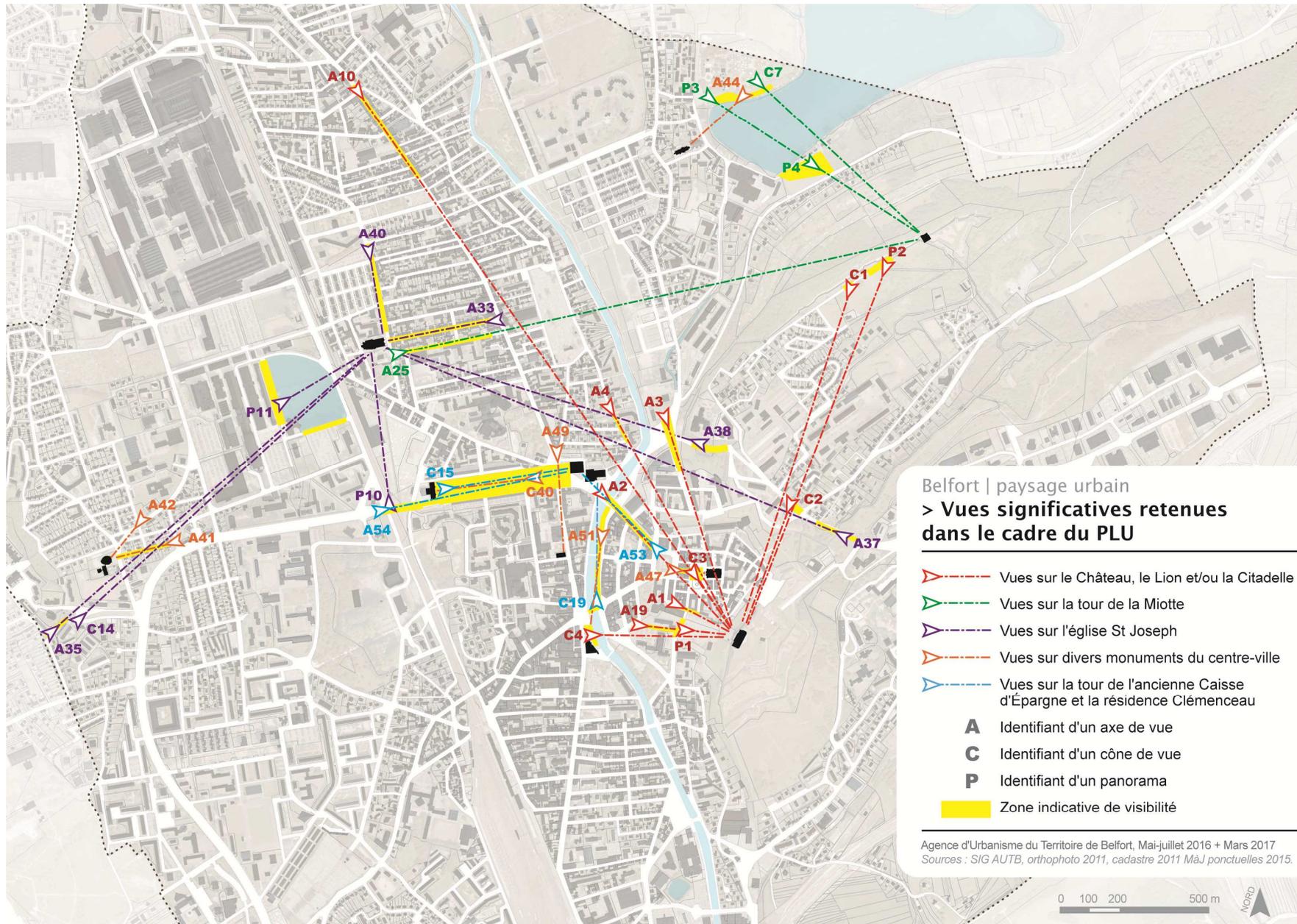
Prise en compte du patrimoine

Les points de vue

40 vues retenues, mêlant axes perspectifs, cônes de vue et panoramas au sein de la ville.

→ Préservation de ces vues existantes en limitant les plantations et la hauteur bâtie dans leur champ de vue.





Prise en compte du patrimoine

Les ensembles urbains

16 ensembles retenus, dont les cités-jardins et cités ouvrières

→ Prescriptions particulières visant à maintenir l'effet de cohérence d'ensemble (gabarit, toitures, volets, clôtures, etc).

6

Cité-jardin ouvrière Dollfus

Le Mont - rue J. Dollfus, rue G. Monin, rue A. Guidon, rue L. Jardon

extrait illustratif



12 Immeubles place Yitzhak Rabin
Centre-Ville - bd Joffre, faubourg des Ancêtres



14 Îlot résidentiel Baudin
Les Résidences - rue du Luxembourg, rue Valmy, rue de Jérusalem



Prise en compte du patrimoine

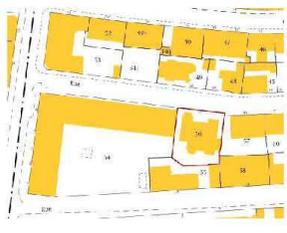
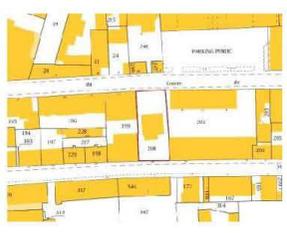
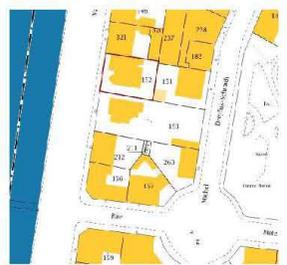
Des villas et immeubles remarquables



→ Prescriptions particulières (pour les « **E** » et « **Gi** »), supplémentaires aux règles générales visant à :

- conserver les éléments architecturaux ou l'image générale de la propriété bâtie qui participent à sa valeur patrimoniale ;
- éviter toute transformation contraire à l'image d'origine du bâti.

Extrait de l'inventaire annexé au PLU

GI	Faubourg de Montbéliard	Scheurer Kestner (rue)	21	BL 56			<p>Maison construite en 1898, par l'architecte Fleury de la Hussinière, trois étages + combles, élévation en travées. Toiture complexe, en ardoise, lucarnes capucines. Chaînes d'angle, jambages, linteaux de portes et fenêtres en briques et pierres de taille, balcon en pierre. Garde-corps et linteau en ferronnerie, véranda, corbeaux, marquise, grille en fer forgé d'origine. Détails décoratifs de grande qualité.</p>
E	Faubourg de Montbéliard	Scheurer Kestner (rue)	22	BL 49			<p>Maison construite en 1909, par et pour l'architecte Fleury de la Hussinière, de style néo-normand. Bâtiment à multiples façades, composé d'un seul corps d'habitation. Edifice de deux niveaux, briques, pierre de taille pour les fenêtres et les angles du bâtiment, colombage, et moellons en pierre calcaire pour les façades sur rue, véranda en fer forgé, marquise et gloriette. Toiture complexe en tuiles vernissées avec charpente apparente, demi-croupe et tourelle. Kiosque dans le fond du jardin en mitoyenneté avec parcelle voisine. Parterre décoratif devant la maison. Grille et portail en ferronnerie.</p>
GI	Faubourg de Montbéliard	Stracmann (rue de) (11 rue du Comte de la Suze)	18	BK 200			<p>Maison de 1919 comportant deux étages droits et un comble, sur un soubassement surélevé. Toiture complexe avec ferme débordante. Linteaux de fenêtres en pierre de taille, encadrement en briques et agrafes en pierre, chaîne d'angle et fenêtre cintrée ferronnerie, garde-corps en ferronnerie, véranda vitrée, vitrail, sculptures dans le jardin. Le jardin donnant sur la rue Suze est très organisé avec des pièces de gazon encadrées par des massifs de fleurs. Intérêt architectural : décoratif et paysager : villa de grande qualité dans un ensemble remarquable et beaux éléments de ferronnerie.</p>
E	Carnot	Vauban (quai)	13	BI152			<p>Maison de style Art Nouveau construite en 1909, comprenant deux niveaux droits et un niveau de combles. Structure béton sur soubassement en pierre de taille. Toiture bombée en cuivre et en longs pans en ardoise et cheminée en béton décoré, oriel vitré, console, corbeau en pierre de taille, garde-corps et marquise en ferronnerie, céramique. Grille d'origine en fer forgé. Intérêt architectural et décoratif : un ensemble remarquable car exemple rare et bien conservé de villa de style Art Nouveau.</p>

Prise en compte du patrimoine

Des bâtiments issus de l'histoire industrielle

Et quelques garages et ateliers

→ Prescriptions particulières visant à préserver les principaux éléments identitaires en façade (brique, esprit des menuiseries...)

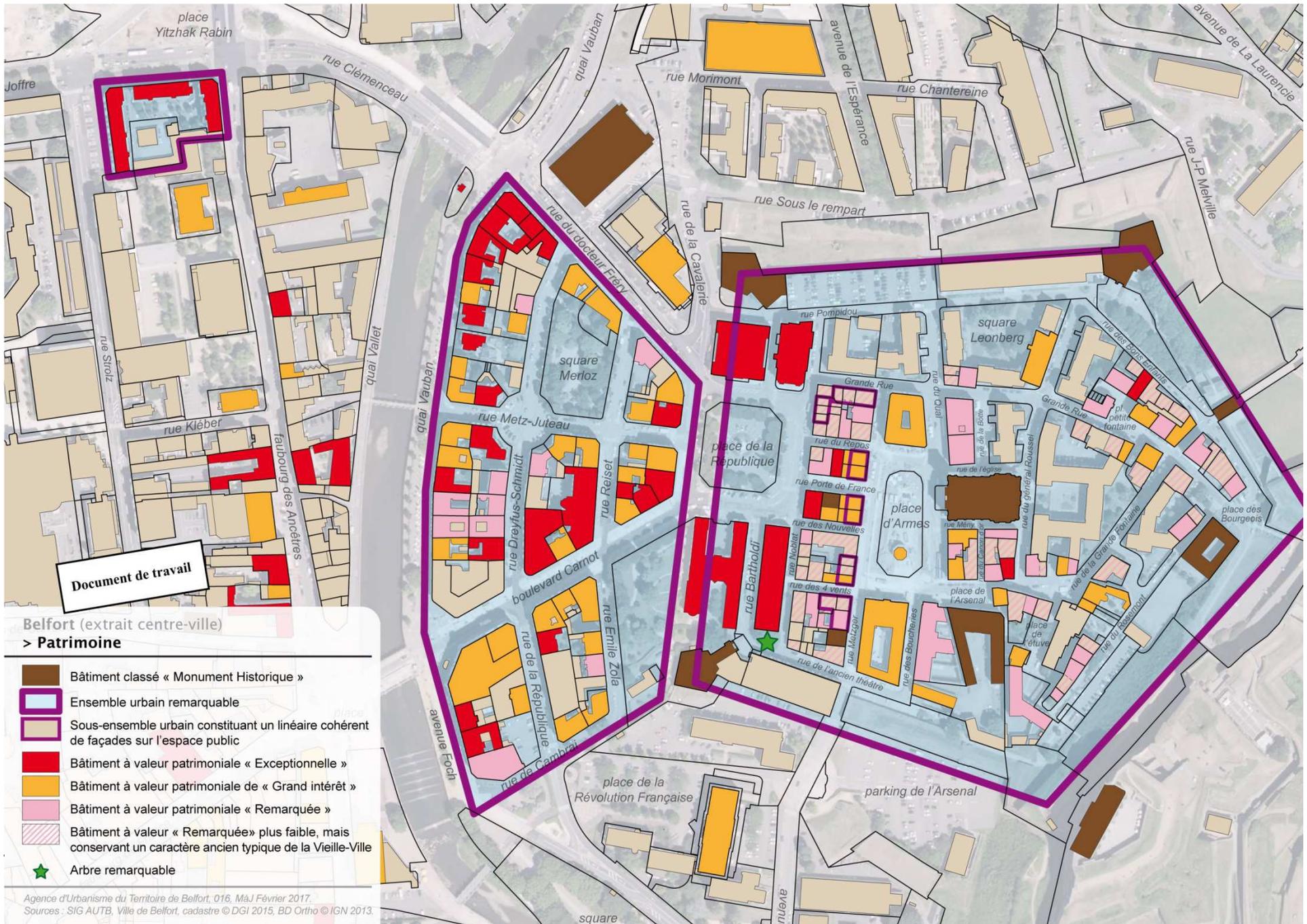


Prise en compte du patrimoine

La végétation remarquable et à valoriser

→ Prescriptions portant essentiellement sur l'interdiction d'abattage d'arbre (sauf raisons sanitaires), et sur la préservation d'une zone de développement autour de la plantation.





Document de travail

Belfort (extrait centre-ville)
 > Patrimoine

- Bâtiment classé « Monument Historique »
- Ensemble urbain remarquable
- Sous-ensemble urbain constituant un linéaire cohérent de façades sur l'espace public
- Bâtiment à valeur patrimoniale « Exceptionnelle »
- Bâtiment à valeur patrimoniale de « Grand intérêt »
- Bâtiment à valeur patrimoniale « Remarquable »
- Bâtiment à valeur « Remarquable » plus faible, mais conservant un caractère ancien typique de la Vieille-Ville
- Arbre remarquable

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, 016, M&J Février 2017.
 Sources : SIG AUTB, Ville de Belfort, cadastre © DGI 2015, BD Ortho © IGN 2013.