

Du projet d'habitat durable et paysager...

...à sa traduction dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)

LE PAYSAGE ...

--> ...une notion physique et culturelle

--> **Paysage complexe**

La notion de paysage est une notion complexe.

La convention européenne du paysage définit le paysage comme l'ensemble du territoire perçu par une population. Le paysage est donc à la fois un territoire physique, dépendant de la géologie, de l'hydrographie, de la topographie, du climat, de l'occupation humaine, et un espace vécu, pour lequel chacun peut, en fonction de sa propre expérience et de ses connaissances en exprimer sa perception.



--> **Paysage évolutif**

- Le paysage n'est pas figé dans le temps, il évolue en fonction des saisons, mais aussi des projets d'aménagements, de l'évolution de la végétation, de l'eau, des sols.
- C'est à la fois le site extraordinaire qui retient notre regard et se retrouve sur les cartes postales, et celui, plus discret, que nous traversons au quotidien. Banal, il a pourtant son histoire au sein du territoire, son évolution propre qui en fait une part du patrimoine.
- « S'il y a modification de l'économie, si on change les conditions d'une activité, si un besoin nouveau de déplacement apparaît... Le paysage le dit. Si l'on oublie le socle, le support géographique, alors le paysage ne digère plus la nouveauté, il y a rupture ». Marc Verdier, architecte - urbaniste.

C'est donc bien l'ensemble du territoire qu'il faut prendre en compte lorsqu'on réalise un document d'urbanisme ou un projet d'aménagement, avec une réflexion sur l'unité paysagère, dépassant les limites communales.



--> **Mot du président**



Le label Parc naturel régional a été attribué au territoire des Caps et Marais d'Opale en raison de la grande valeur de son patrimoine et, notamment, de ses paysages. Ce label prestigieux, que beaucoup nous envient, nous oblige à être exemplaires dans nos actions d'aménagement.

Aujourd'hui, le territoire du Parc doit faire face à une urbanisation croissante qui engendre une artificialisation des terres soustraites à l'agriculture avec, bien souvent, une banalisation des paysages et une dégradation de l'environnement.

Pourtant, avec une volonté forte des élus locaux, un urbanisme durable, respectueux de l'environnement, du paysage local et des habitants est possible. L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est l'occasion idéale d'aller vers un véritable projet communal de qualité qui répond à ces enjeux. Le Parc apporte son soutien à ces initiatives.

J'espère que ce document, riche de conseils à prendre en compte dans l'élaboration des PLU, vous aidera à contribuer au maintien de la qualité de vie de nos habitants et de la beauté de nos paysages.

Le président du Parc
Daniel PERCHERON
Président du Conseil Régional
Nord - Pas de Calais

OUTIL PRATIQUE de sensibilisation...

Objectifs

Accompagner la traduction du projet de la collectivité dans le PLU afin d'en diminuer les impacts environnementaux et paysagers.

- Penser le projet de façon globale et thématique*.
- Proposer des éléments de traduction du projet inscrit dans le PADD ou défini en conseil municipal en règles d'urbanisme.
- Améliorer la qualité des règlements d'urbanisme pour intégrer les dimensions patrimoniales, paysagères et environnementales.

* Le document est constitué de plusieurs thèmes : tous se combinent, se répondent et se complètent.

Destinataires

- **Élus**
Maîtriser l'urbanisation sur le territoire communal.
- **Techniciens**
Accompagner les collectivités dans les projets d'aménagement.
- **Habitants**
Mieux comprendre le PLU
Intégrer les projets individuels dans le paysage communal.

Code de l'urbanisme (art. L. 110) :

« Afin d'aménager le cadre de vie, [...], de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages [...], les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Cet article issu de la loi SRU s'applique aux élus qui souhaitent élaborer un document d'urbanisme.

Objectifs en urbanisme et paysage énoncés dans la charte du PNR des Caps et Marais d'Opale :

- éviter la banalisation des paysages ;
- maîtriser l'organisation du développement de l'habitat ;
- maintenir la cohérence et la structure des bourgs et lutter contre le mitage du paysage.

Pourquoi cet outil ?

La loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) de 2000 a modifié les POS (Plans d'Occupations des Sols) en Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Au niveau municipal*, le projet de développement communal est désormais inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. Le PADD doit ensuite être traduit réglementairement à travers le zonage et le règlement d'urbanisme. Depuis la loi UH (urbanisme et habitat) du 2 juillet 2003 qui a modifié la loi SRU, ils peuvent être complétés par des orientations d'aménagements.

Or actuellement, la majorité des règlements des PLU ne permet pas d'offrir une forme urbaine maîtrisée et intégrant l'environnement et les paysages dans lesquels elle vient s'insérer.

NB : lorsque la compétence urbanisme est transférée à l'intercommunalité, le choix des orientations prises dans le PADD par la commune se fait en concertation avec l'EPCL.*



Ressources

- Personnes publiques associées : Services de l'Etat (DDE, DIREN, DDAF...), Région, Département, organisations consulaires, autorités organisatrices des transports en commun, PNR, EPCL.
- Agence d'urbanisme pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage ou la réalisation du PLU.
- CAUE pour des conseils aux communes et aux particuliers.
- EPF pour l'aide à la maîtrise foncière.
- ADEME pour la maîtrise de l'énergie.
- Paysagistes, urbanistes, architectes, maîtres d'œuvres des projets d'aménagement et de construction.
- Associations de riverains et environnementales pour une meilleure concertation.

...A COMBINER

avec d'autres outils d'aide à l'élaboration de projet.

Etudes

Le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale contribue à une démarche de qualité, en proposant aux collectivités de son territoire, qui ont la compétence urbanisme (communes ou intercommunalités), deux types d'études paysagères en amont des projets d'aménagement. Le PNR CMO en est le maître d'ouvrage, et leur réalisation se fait en concertation avec la collectivité concernée.

Etudes paysagères et environnementales

En amont de l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme, le PNR propose systématiquement depuis 1997 la réalisation d'une étude paysagère et environnementale, communale ou intercommunale. Elle permet :

- de réaliser un diagnostic paysager et environnemental fin ;
- de mettre en évidence les enjeux, forces et faiblesses de la commune ;
- de proposer un schéma d'aménagement, base des futurs PADD et zonages.

Etudes d'aménagement et de requalification villageoise

Le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale réalise depuis 2003 des études en vue de la définition d'extensions urbaines de qualité, qui favorisent une densification.

Elles permettent :

- de rappeler le contexte paysager et environnemental de la commune et l'insertion du site dans ce territoire ;
- de réaliser un diagnostic environnemental et paysager sur le site du projet ;
- de réaliser des propositions d'aménagements avec des schémas d'aménagement thématiques.

Cycle "vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural"

Depuis 2005, le Parc s'est résolument engagé dans une démarche d'accompagnement des maires et des conseillers municipaux, via le programme «Vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural» décliné en plusieurs conférences, visites de terrain et en un recueil d'expériences au niveau européen (première édition en 2007).



Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le PLU doit être en compatibilité avec le SCOT. 4 SCOT différents se partagent le territoire : SCOT de la région de St-Omer (approuvé en 2008), SCOT du Boulonnais (arrêt de projet prévu en 2012), SCOT de la Terre des 2 Caps (arrêt de projet prévu fin 2008), SCOT du Calaisis (phase de lancement en 2008).

Témoignages :

le projet paysager des Plans locaux d'urbanisme

--> Beuvrequen (février 2008)

« Le choix du PLU en 2001 était naturel. Il y avait un POS depuis plus de vingt ans, et l'intercommunalité (CC Terre des 2 Caps) incitait les communes à se doter de PLU.

L'étude paysagère, préalable au PLU et lancée en octobre 2001, a fait découvrir des choses qu'on a tellement l'habitude de voir qu'on ne les voyait plus. L'œil externe du paysagiste a mis l'accent sur l'évolution de l'habitat, depuis 1949, vers une urbanisation linéaire qui a un coût en voirie, éclairage public, services publics en général. Le risque était que Beuvrequen devienne un village dortoir.

Le projet communal était donc de préserver le paysage de cette urbanisation linéaire, et de redynamiser le cœur de village. Le choix de la densité et de la mixité sociale s'est imposé dès le diagnostic, pour garder les jeunes, avoir des enfants dans la commune et à l'école, faire vivre le commerce. L'étude paysagère, ainsi que l'étude de requalification réalisée dans un second temps, et les différentes phases du PLU ont bénéficié d'un partenariat fort avec le PNR et l'intercommunalité. L'élaboration du règlement, par la recherche d'un équilibre entre obligations et libertés, a été l'étape la plus délicate. Ce PLU ne doit pas être perçu comme une somme de contraintes, mais comme un projet auquel adhérer. Ainsi, les règles sur les hauteurs des haies et des constructions permettent de conserver des ouvertures sur le paysage et une vue sur le clocher de l'église.

En acquérant la zone à urbaniser, Beuvrequen a souhaité garder la maîtrise du projet jusqu'à la réalisation des constructions, afin d'avoir une réelle cohérence d'ensemble et un habitat très peu consommateur en énergie. La création de noues et d'un bassin d'infiltration, l'assainissement collectif par une station d'épuration, le choix de l'orientation et de l'implantation de chaque construction, le cheminement piéton, l'accompagnement végétal... tout cela crée une belle qualité paysagère, diminue les risques d'inondations et améliore la qualité de vie.

Finalement, la réussite du projet passe par une implication du conseil municipal dès l'étude paysagère et à chaque phase du PLU. Elle nécessite aussi de la patience, et une volonté affirmée pour éviter que le projet ne soit dénaturé. »

Alain Barré
Maire de Beuvrequen

--> Condette (février 2008)

« Le PLU, travail de longue haleine, a duré sept ans. Dès le début de l'étude paysagère, le marais de Condette a été identifié comme espace à protéger absolument. Le relevé des éléments de paysage et de patrimoine a permis d'aller bien plus loin : identification de l'ensemble des fossés, liaisons douces, haies et espaces naturels à protéger, mise en évidence des ambiances de la commune, mais aussi nécessaire diminution des risques d'inondations, densification de l'habitat pour éviter de défigurer les paysages...

Une fois ce projet approuvé par la population, il restait à le rendre opposable grâce au PLU. Le zonage est un premier moyen pour protéger les espaces et les éléments de paysage. C'est un combat avec les spéculateurs mais il pose peu de problèmes dans la délimitation de chaque zone. Le règlement est plus difficile : il s'agit de cadrer les constructions (couleur rouge-orangé des tuiles, formes architecturales type maison en longère du Boulonnais...) pour pérenniser l'identité architecturale et paysagère de la commune, tout en laissant une certaine liberté pour ne pas empêcher des projets architecturaux innovants et de qualité. Il nécessite un débat avec l'agence d'urbanisme, le PNR, la DDE (notamment les instructeurs de permis), la DDAF...

Une fois le PLU en application, il faut être vigilant sur les certificats d'urbanisme, les permis de construire et sur la conformité aux permis des constructions, afin de vérifier le respect des règles. Certes, les toitures qui ne sont pas en règle sont démontées, mais il s'agit avant tout d'un travail de pédagogie pour faire comprendre aux constructeurs les enjeux pour l'eau, le paysage, la biodiversité, d'un traitement paysager des espaces. Cela ne coûte pas plus cher qu'un aménagement classique nécessitant de casser la voirie ou d'arracher une haie, et cela rend le projet durable.

Finalement, le PLU, outil puissant, facilite l'instruction, mais nécessite de se projeter dans le temps plutôt que de considérer les profits immédiats. Le paysage est un patrimoine qui appartient à tout le monde, il faut le pérenniser pour les générations suivantes. Le classement du marais en réserve régionale et la création d'une ZPPAUP sur Condette vont nous permettre d'aller encore plus loin dans cet objectif. »

Kadour Jean Derrar
Maire de Condette