

Du projet d'habitat durable et paysager...

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

PROJET D'HABITAT

pour votre commune

--> Inscription du projet dans un projet global

Au démarrage du PLU, il convient de commencer par réfléchir au projet global de développement de la commune, définir le nombre de logements et les équipements nécessaires à la commune pour un développement durable. Cette réflexion doit être menée au niveau intercommunal, afin de mutualiser les équipements, les zones d'activité, et de proposer un habitat diversifié. Les choix doivent être réunis et expliqués dans le PADD, qui est le cœur du PLU. Puis il s'agit ensuite de localiser le projet d'habitat, de réfléchir à sa conception et aux modalités de réalisation.

--> Différents scénarios

Afin de limiter la consommation d'espaces et les déplacements, le projet en cœur de village (souvent en zone U) est le premier scénario à envisager. Si cela n'est pas possible, la commune peut s'orienter vers un projet en extension de village permettant une densification (souvent en zone AU). De façon très ponctuelle et dans des situations le justifiant, le projet d'habitat peut se concevoir selon un 3^{ème} scénario, et venir compléter des hameaux existants. Du projet va résulter la qualité et l'intégration paysagère, sociale et environnementale.

--> 1. Projet d'habitat en cœur de village

Le renouvellement urbain, ainsi que la construction en dents creuses ou sur des friches, permettent la création d'habitations neuves ou une mise en valeur de l'existant, en limitant la consommation d'espace. L'intégration dans la trame bâtie existante est essentielle pour la réussite du projet.

Dans les projets d'habitat en cœur de commune, on constate trop souvent :

- une monotonie des constructions, sans caractère propre et sans lien avec l'existant ;
- une accumulation d'éléments hétérogènes (enseignes, mobilier urbain, stationnements, sorties de garages...) ;
- une absence d'ambiance paysagère et de réflexion sur la lumière de jour comme de nuit (ombres portées du bâti, absence d'espaces verts, éclairage inadapté...).

L'objectif principal de ce type de projet est de réaliser un renouvellement urbain et renforcer le centre bourg.

--> 2. Projet d'habitat en extension de village

L'agrandissement de la commune conduit à la création de nouvelles zones d'habitat. Ces extensions changent la silhouette de la commune et nécessitent une réflexion fine afin d'accompagner harmonieusement le bâti existant.

Dans les projets d'habitat en extension, on constate trop souvent :

- un habitat pavillonnaire stéréotypé, identique à beaucoup d'autres en France ;
- une déconnexion du quartier du reste du village et des paysages environnants.

L'objectif principal de ce type de projet est de maîtriser ses extensions urbaines en favorisant une densification et en réalisant un phasage approprié.

--> Problématique

Dans les projets d'habitat, on constate trop souvent :

- une absence de projet global, le projet se résumant à des lots libres juxtaposés sans cohérence ;
- une absence d'intégration dans le bâti existant ;
- une urbanisation linéaire ou en ex-croissances à fort impact paysager avec voiries en impasse, sans connexion avec la trame viaire existante ;
- une trop grande artificialisation des terres, avec disparition des éléments naturels et effacement des structures paysagères existantes ;
- des problèmes de gestion des eaux de pluie, découlant des aménagements ;
- une incitation au règne du « tout voiture » et une absence de liaisons douces ;
- une difficulté à se repérer et à se déplacer dans l'espace quel que soit le mode de déplacement ;
- une pauvreté de la forme urbaine et architecturale, favorisant l'accueil d'un seul et unique type d'habitant.



--> Enjeux

- Donner aux nouveaux habitants un cadre de vie de qualité.
- Favoriser une mixité sociale.
- Favoriser la continuité urbaine et paysagère.
- Favoriser les déplacements doux.
- Economiser l'espace.
- Intégrer le projet dans l'existant, soigner l'aménagement urbain.
- Favoriser la biodiversité.

A éviter...

1. Projet d'habitat en cœur de commune



Constructions neuves
et densité résultante en rupture
avec le bâti existant.

-  Constructions existantes
-  Constructions nouvelles ou requalifiées



2. Projet d'habitat en extension de village

Pavillonnaire en développement
linéaire ou en impasse.



-  Constructions existantes
-  Constructions nouvelles ou requalifiées



A préférer...

--> 1. Projet d'habitat en cœur de commune



Densification de l'habitat, s'appuyant sur une requalification de l'existant et une organisation globale des espaces autour d'espaces publics.

-  Constructions existantes
-  Constructions nouvelles ou requalifiées



--> 2. Projet d'habitat en extension de village

Habitat groupé et organisé en épaisseur du noyau et en lien avec les quartiers existants et le paysage local.

-  Constructions existantes
-  Constructions nouvelles ou requalifiées



A préférer...



- Une préservation des éléments naturels et de la **biodiversité**.

-> Fiche 4



- Une gestion de l'**écoulement des eaux**.

-> Fiche 3



- Une **qualité de l'interface espace public / espace privé** et requalification des espaces existants.

-> Fiche 7



- Une **extension respectueuse de la forme du village**, et s'intégrant dans la **topographie**.
- Une préservation de **cônes de vue** et d'ouvertures.



-> Fiche 1

-> Fiche 2



- Une **continuité de la trame viaire**.
- Une **création de liaisons douces** ou préservation de chemins ruraux, et création d'**espaces publics de qualité**, adaptés au contexte communal et rural.



-> Fiche 5



- Une reconstitution de front à rue (extensions neuves) et **renouvellement urbain** (bâti existant) dans le cadre d'une réhabilitation.
- Une **implantation et une architecture écologiques** privilégiées, qu'elles soient traditionnelles ou contemporaines.
- Une **mixité sociale** favorisée par la diversité des logements.



-> Fiche 6

-> Fiche 8



A préférer...

--> Penser aussi à

- Créer un **lieu central** dans la vie du bourg.



- Conserver les **espaces ouverts** et les chemins communaux en cœur de commune.



- Réaliser des **espaces publics simples** et agréables.



- Soigner la **nouvelle entrée** de commune.

Une réflexion approfondie en amont du projet, avec une concertation des différents acteurs et une prise en compte de tous ces enjeux, assure un projet de qualité. Le projet est adapté au contexte local. Il garde des possibilités d'évolution pour une adaptation à des aménagements futurs. En cela, c'est un projet durable.



A éviter...



- Une **urbanisation linéaire** qui coupe les connexions entre les espaces naturels et engendre un impact paysager fort.
- Une **banalisation des paysages**.
- Une **consommation des terres** agricoles.
- Une **commune qui « s'effiloche »** avec une perte de lien social et une sous-utilisation des équipements.



- Des **points de vue absents ou supprimés**, un paysage détérioré.



- Une **absence de continuité et d'harmonie** du front bâti, une hétérogénéité des clôtures le long de la rue.
- Une implantation le long de la rue, en milieu de parcelle.
- Des liaisons douces absentes.
- Une absence de continuité de la trame viaire, et une création de voies en impasses.



- Des espaces résiduels et des zones de covisibilité importantes du fait de l'**implantation en milieu de parcelle**.
- Une mauvaise orientation climatique pour bon nombre de logements.
- Une topographie non prise en compte.



A éviter...

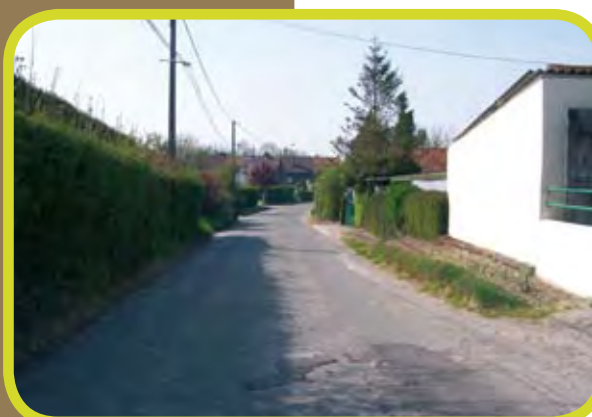
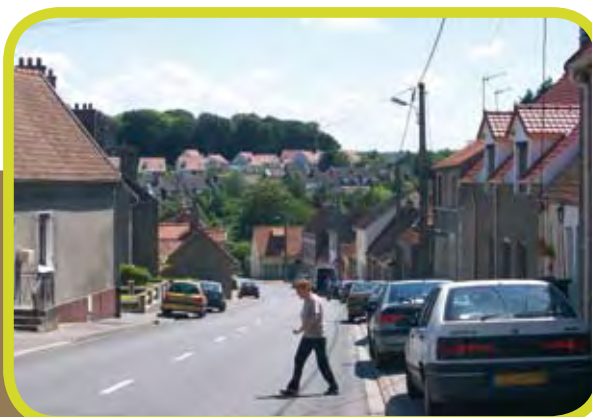
Attention aussi à

- L'absence de réflexion sur l'accessibilité à la rue pour tous les usagers, préalable indispensable à l'accessibilité aux bâtiments.
- La suppression des éléments naturels existants.
- De nouvelles plantations mono-spécifiques (pelouse, thuyas, laurier palme...) ou non adaptées aux conditions locales.
- Des espaces publics aménagés a minima, sans réflexion sur l'optimisation des espaces et sans prise en compte de l'existant.
- L'imperméabilisation des sols.
- Des risques de ruissellements.
- Des risques d'inondations.
- Des choix architecturaux en décalage avec les matériaux, les formes, les couleurs de l'architecture locale.

L'ensemble de ces choix d'aménagement (ou plutôt l'absence de choix affirmés et assumés) conduit à un projet de qualité moindre, qui vieillit rapidement et appauvrit la qualité du cadre de vie de l'ensemble de la commune.

La perception du paysage communal devient négative, d'autant plus que la zone d'habitation est souvent soit en centre bourg, à proximité des espaces publics les plus visités, (mairie, église,...) soit en porte d'entrée du bourg.

De plus, le paysage n'est pas perçu seulement depuis les routes mais aussi depuis les chemins alentours, les promontoires, etc. Toutes les situations qui ne sont pas bien réfléchies et gérées avec soin peuvent donc avoir un impact fort sur le paysage.



Pour conclure

les conditions pour aboutir à un projet d'aménagement réussi :

--> Agir plutôt que subir

- Réaliser une maîtrise foncière (utilisant notamment le droit de préemption) qui permet de mieux préciser les opérations d'urbanisme (zones d'aménagements concertés - ZAC - ou lotissements) en imposant des règles dans le cahier de cession de terrain.
- Avoir une volonté politique forte qui se traduit par une réflexion globale, supra-communale et approfondie sur le projet, par la création de documents d'urbanisme poussés (PLU comprenant des orientations d'aménagement), le choix de procédures appropriées (ZAC...) et par une motivation continue sur le long terme ;
- Mener une communication adaptée et une concertation avec les usagers des aménagements et les habitants ;
- Offrir des logements pour tous, par la diversification de statut (accession, locatif, etc.) et de taille permettant une mixité sociale et intergénérationnelle.

--> S'entourer de compétences multiples

- S'assurer de la participation d'une équipe pluri-disciplinaire comprenant, selon les projets, un urbaniste, un paysagiste, un architecte, un ingénieur VRD, un économiste, des artistes, sociologues, écologues, etc.

--> Construire avec le territoire

- S'appuyer sur les composantes patrimoniales du site ;
- Préserver les espaces naturels et agricoles en réalisant des projets plus denses ;
- Privilégier le renouvellement urbain ou villageois, le renforcement urbain à l'extension urbaine périphérique.

--> Assurer un suivi du projet sur le long terme

- La vie du projet ne s'arrête pas à la fin de la réalisation. Il est important d'assurer un suivi du projet après la réalisation, notamment pour l'entretien (végétaux, revêtement de voirie) ou les travaux futurs (mobilier, permis de construire...). Garder une trace claire du projet (plan de principe mais aussi objectifs initiaux, enjeux...) est indispensable pour que l'esprit du projet soit conservé. De plus, cela pourra permettre de conserver certains éléments pour des projets futurs afin de renforcer l'identité de la commune (harmonie du mobilier par exemple).

--> Aides

Dans vos projets d'aménagement, vous pouvez être aidés par le Parc naturel régional !

- > En amont de l'élaboration de PLU, contactez l'équipe du Parc pour voir les possibilités de réalisation d'une étude paysagère et environnementale.
- > Avant la réalisation de projets d'urbanisation, l'équipe du Parc peut vous proposer une étude d'aménagement et de requalification villageoise. Pour tout projet d'aménagement en permis groupé, lotissement ou ZAC, vous pouvez faire appel à l'équipe du Parc pour des avis, conseils et accompagnements.
- > Pour toutes plantations nouvelles autour d'un bâtiment agricole, d'une ZAC, d'un bâtiment public, ou d'un projet d'habitat, l'équipe du Parc vous conseille dans le choix des essences et pour les schémas de plantation.
- > Pour les haies et arbres remarquables, le Parc peut vous accompagner dans la réalisation d'un inventaire communal, ainsi que d'un diagnostic écologique.

Contactez le pôle
« aménagement du territoire »
au 03 21 87 90 90

