

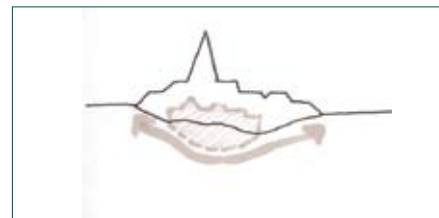
Du projet d'habitat durable et paysager...

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

Préserver la forme du village

Contexte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale

- Territoire agricole : 70% de l'espace est agricole. (PNR CMO, 2000).
- Territoire rural : 110 communes « très rurales » de moins de 1000 hab. sur 152.
- Les bourgs, villages et villes, aux formes diverses (village groupé, village rue...), s'insèrent donc dans un paysage agricole, où les éléments naturels sont encore importants.



Problématique

L'urbanisation récente apparaît souvent indifférente au paysage local dans lequel elle s'installe.

Conséquences

- Etalement urbain.
- Consommation d'espace.
- Création de paysage de banlieue pavillonnaire.
- Perte de l'identité des paysages et de leurs qualités.
- Perte de sentiment d'appartenance à une commune et un lieu spécifique.

Enjeux

L'urbanisation doit s'appuyer sur le paysage pour son développement.

Finalité

- Stopper l'urbanisation linéaire et l'étalement urbain.
- Eviter les excroissances difformes de par leur emplacement, leur hauteur, leur organisation.
- Favoriser le renouvellement urbain et un développement cohérent avec la forme du village.
- Favoriser la densification de l'habitat et maintenir le lien social entre les habitants du village.
- Aider à une meilleure gestion des services collectifs.

Chiffres clés

- Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3% (2% dans le PNR), les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20%, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18%. (1)
- 11,5% du foncier rural a été consommé en près de 20 ans (de 1979 à 2000) par l'urbanisation sur le territoire du PNR, la consommation des espaces agricoles allant jusqu'à 20% pour la région de St Omer. (Source : PNR 2007)

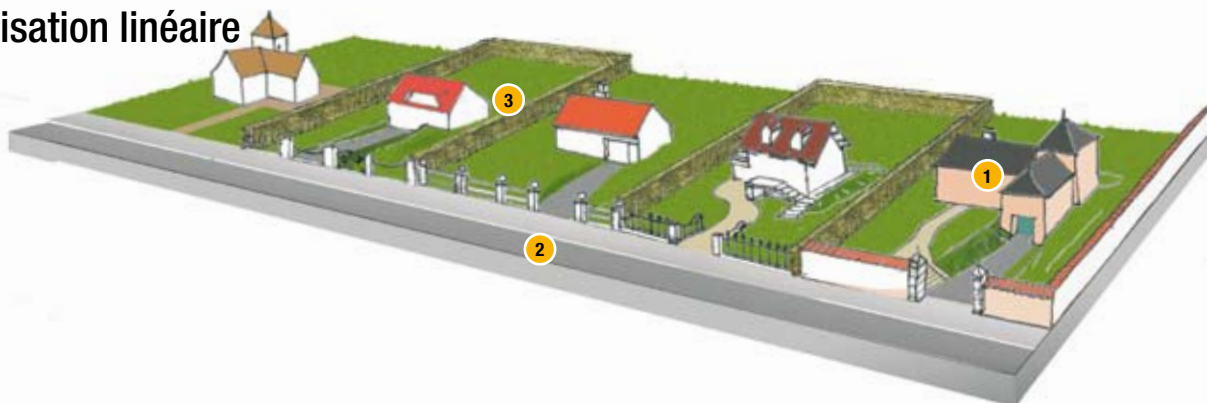
Charte du PNR

Le projet doit être en cohérence avec les objectifs de la charte :

- Eviter 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.

A éviter...

Urbanisation linéaire



Dominique Izoard, izebre@free.fr

- 1 L'implantation de la maison en milieu de parcelle crée des espaces résiduels sur les côtés et devant la maison. Ces espaces sont peu exploitables du fait de leur géométrie et de la covisibilité. Lorsqu'il n'y a pas d'assainissement collectif, l'assainissement individuel oblige à des parcelles de grande taille, consommatrices en espace.
- 2 Le découpage du parcellaire se fait le long de la route, sans épaisseur ni continuité urbaine. Le lien social est diminué. L'étalement des réseaux des services collectifs est coûteux à l'installation et à l'entretien, pour les usagers et les collectivités. Et il a un fort impact sur le paysage.
- 3 Les maisons sont implantées les unes à côté des autres au fil de la route, sans recherche de qualité de l'organisation, d'accompagnement végétal ou d'économie d'espace. Le paysage est banalisé.

Excroissances «diffformes»



Dominique Izoard, izebre@free.fr

- 1 **Maison excentrée**, résultat d'un zonage souple, et dont l'impact paysager est accentué par la hauteur, les couleurs, les volumes, le manque d'accompagnement végétal, la topographie.
- 2 Une réflexion à l'échelle de la parcelle et non du village, aboutit à une zone au **découpage géométrique, sans lien avec le paysage**. L'impact de ce découpage est renforcé par l'absence d'accompagnement végétal, de zones tampons en limite et par l'implantation répétitive des maisons.

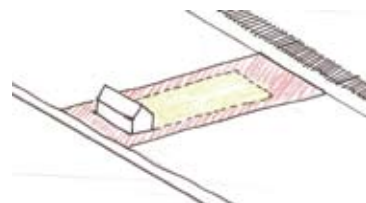
Ces phénomènes sont avant tout le résultat du zonage et d'une absence de maîtrise foncière.

Ils sont cependant accentués par l'effet combiné :

- des hauteurs importantes ;
- des couleurs différentes de celles traditionnelles ;
- de l'implantation en milieu de parcelle qui accentue l'effet de répétition d'éléments et de manque de cohérence de l'espace ;
- de l'absence d'accompagnement végétal ou d'un accompagnement végétal non approprié.

La consommation des espaces naturels et agricoles résultante est importante. Elle a des conséquences sur les milieux naturels et pour l'activité agricole (morcellement du parcellaire, hausse des prix du foncier, pérennité des exploitations agricoles...).

Règles à l'origine des aménagements observés



Art 6 : recul de 5 m min. par rapport à l'alignement.

Art 6 : bande de 40 m à partir de l'alignement.

Art 6 : recul de 10 m min. par rapport au domaine ferroviaire.

Art 7 : implantation sur limite séparative possible mais non obligatoire ;
implantation avec marge de recul

$L > H/2$ (4m pour Hmax.),
$L > 4m$ avec baie,
$L > 3m$ sans baie.

Art. 10 : H max. de 8m.

Art. 11 : pente de 35 à 50°, harmonie des constructions et des matériaux.

L'effet combiné des règles peut conduire à une surface enveloppe qui incite à l'implantation en milieu de parcelle et à un fort impact visuel des constructions. La multiplication des constructions selon ce schéma détériore la forme du village.

A préférer...

Projet groupé, en continuité de l'urbanisation existante et intégré dans la trame végétale



Dominique Izard, izabre@ree.fr

- 1 Conservation d'une haie d'arbres de haute tige d'essences locales. Les nouvelles constructions viennent compléter le village, en symétrie par rapport à la route et en profondeur.
- 2 L'habitat préserve et fait évoluer la structure paysagère au sein de laquelle il s'implante ou qui l'accompagne : conservation d'une haie d'essences locales, pré-verdissement de haies en limite de zone à aménager...
- 3 La requalification de bâtiments existants permet de limiter le nombre de nouvelles constructions et de conserver les formes urbaines et architecturales du village.
- 4 Les points d'appel (clocher) et des ouvertures paysagères sont conservés (alignement d'arbres). L'urbanisation groupée vient renforcer la cohérence du bourg : la silhouette de celui-ci est conservée. L'assainissement collectif ou semi-collectif (mini-stations d'épuration) permet de réduire la taille des parcelles.

Grâce à une maîtrise foncière communale, le choix de la zone est optimisé et participe à une politique de développement durable. Le phasage du projet rend possible son évolution dans le temps.

Le zonage, réfléchi pour une meilleure intégration paysagère de l'urbanisation et pour optimiser la qualité de vie (diminution des nuisances sonores, liaisons urbaines,...), est accompagné d'une réflexion fine sur l'implantation des maisons, les couleurs, les volumes, les hauteurs des constructions, la découpe du parcellaire.

L'économie des sols réalisée permet le maintien de l'activité agricole et de l'entretien des paysages qu'elle assure.

Proposition de traduction en règlement d'urbanisme

A adapter à chaque contexte et chaque projet

Art. 10 : H max. 7,5 m au faîtage (à adapter selon les zones et le contexte *)

Art. 11 : sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui iraient à l'encontre de cette utilisation.

- Le projet s'intégrera dans les lignes du paysage et sera adapté au site.
- Les toitures seront de couleur rouge orangée, en tuiles ou similaire **.
- Le revêtement des murs sera de couleur claire. Les menuiseries seront de couleur vive. Les soubassements seront de couleur sombre.
- Les garages seront simples, de volumes réduits et issus d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti.
- Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles,...) devront être dissimulés dans la mesure du possible, ou dans une couleur mate similaire à légèrement plus sombre que celle de la toiture.

Art. 13 : les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces aménagés. Les végétaux seront de préférence d'essences locales dont la liste est annexée au cahier de recommandations architecturales et paysagères. (cf. fiche 4)***

NB : une hauteur supérieure en zone U voire AU permet une densification et une plus grande liberté architecturale.*

*NB** : à adapter .*

*NB*** : dans un règlement d'urbanisme, les formulations de type « à privilégier », « de préférence » ou « conseillé » n'ont aucune valeur juridique. Elles peuvent cependant inciter aux bonnes pratiques.*

L'effet combiné de ces règles est un facteur de qualité du projet pour aller vers un renforcement de la cohérence d'ensemble du bourg (couleurs, volumes, silhouette) et à une intégration par le végétal.

Exemple d'action communale : à Wavrans-sur-l'Aa, la zone AU vient conforter le cœur du bourg et se greffe au tissu urbain par un soin sur les liaisons aux voies existantes et sur l'accompagnement végétal. Le village est ainsi prolongé en densification et sa forme préservée. (orientations d'aménagement) PLU approuvé le 21.12.06 (source DDE)

Pour cette thématique, le règlement vient en complément...

Des autres pièces du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Il permet de :

- définir un rythme de croissance souhaité ;
- mettre en place une politique d'économie des sols : mettre en avant les zones propices à l'aménagement et définir les densités d'habitat souhaitées ainsi que les équipements nécessaires ;
- développer une politique de l'habitat et définir les possibilités de renouvellement urbain.

Le rapport de présentation

Il permet de :

- mettre en évidence la forme du village, les modes d'implantation du bâti traditionnel dans le paysage, la trame du parcellaire et les risques d'extensions mal maîtrisés ;
- localiser les ouvertures, les zones soumises à une forte exposition aux vues, les points de vue,...
- identifier les structures paysagères existantes : trame de haies, de fossés, éléments liés à l'eau, répartition des bâtiments, des pâtures, des cultures, points d'appel...
- définir un rythme de croissance souhaité, en concertation avec les autres communes du territoire.

Le zonage

Il permet de :

- localiser les éléments à protéger (haies, arbres isolés, zones humides,...) ;
- localiser les zones à urbaniser en tenant compte :
 - du rythme de croissance de la commune. Ne pas surdimensionner les zones et réaliser un phasage approprié ;
 - de la forme du village, du relief et des perceptions du paysage communal depuis des vues lointaines et rapprochées ;
 - des espaces libres en zone bâtie ;
 - des éléments patrimoniaux ;
- prescrire, lorsque cela est nécessaire, un accompagnement végétal en limite de zone.

Les orientations d'aménagement

Elles permettent de :

- localiser les haies et arbres isolés à conserver ou planter ;
- privilégier une continuité de la trame viaire, favoriser du lien social et localiser les déplacements doux ;
- préserver des espaces verts et des ouvertures sur le paysage ;
- réaliser une bande d'isolement à végétaliser entre le terrain de l'opération et les terrains des propriétaires riverains (selon le contexte, et afin d'offrir une respiration « végétale » voire « piétonne » au sein du projet).

NB : une bande de plus de 4 m permet d'insérer sur le mètre central des arbres de hautes tiges.

Le plan de masse coté à trois dimensions (R 123-12-4°)

Il est annexé au règlement et opposable. Dans les zones U et AU, il définit des règles spéciales telles que l'orientation des lignes de faîtage, l'emprise de la construction, l'intégration du bâtiment dans le relief, les espaces verts et stationnements, les reculs de la façade...

D'autres outils

Le schéma directeur d'assainissement et le règlement d'assainissement

Il définit les zones nécessitant un assainissement collectif ou individuel et est obligatoire. La réflexion sur ce schéma doit être menée en parallèle de celle sur le zonage.

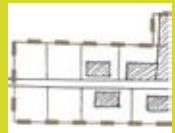
Références

(1) La fin des paysages, Livre blanc de la FNSAFER, 2004.

(2) Lotir autrement, CAUE 62, 2008.

A éviter...

Une limitation lâche, aux contours géométriques marqués, qui engendre des excroissances linéaires.



A préférer...

Une limitation douce indépendante du parcellaire existant, pour une meilleure intégration paysagère ; Une limitation stricte à la dernière construction.

