

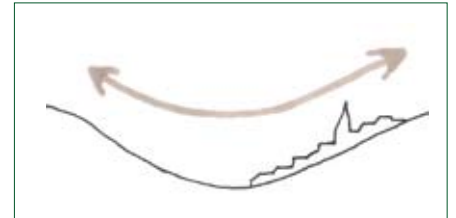
Du projet d'habitat durable et paysager...

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

Prendre en compte la topographie

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

- Le paysage du Parc est varié du point de vue de la topographie. Marqué par les falaises, dunes et affleurements rocheux à l'ouest, ou encore par des coteaux plus ou moins affirmés, il est en général vallonné. Il en résulte une diversité des topographies villageoises.
- Les constructions étagées le long de la pente sont plus visibles qu'en fond de vallée ou en plaine.



--> Chiffres clés

Sur le territoire du Parc :

- Les altitudes varient de moins de 0 à 211m.
- Les pentes, fortes sur certaines parties du territoire, peuvent atteindre 30%.
- Les cantons de Lumbres, Desvres, Ardres, Marquise et Samer sont particulièrement sujets à l'aléa érosif.

(Source : PNR CMO)

--> Charte du PNR

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

- Maintenir l'activité agricole et la relation agriculture/paysage.
- Préserver la qualité des paysages.
- Préserver les entités paysagères.

--> Problématique

L'urbanisation récente ne prend pas toujours en compte la topographie aux différentes échelles.

--> Conséquences

- Points de vue cachés.
- Impact visuel des remblais et des hauteurs des constructions.
- Surcoûts d'aménagement : voirie d'accès, talus, augmentation des pentes des terrains...
- Problèmes d'étanchéité et de tenue de terrain qui augmentent encore le coût global de la construction.

--> Enjeux

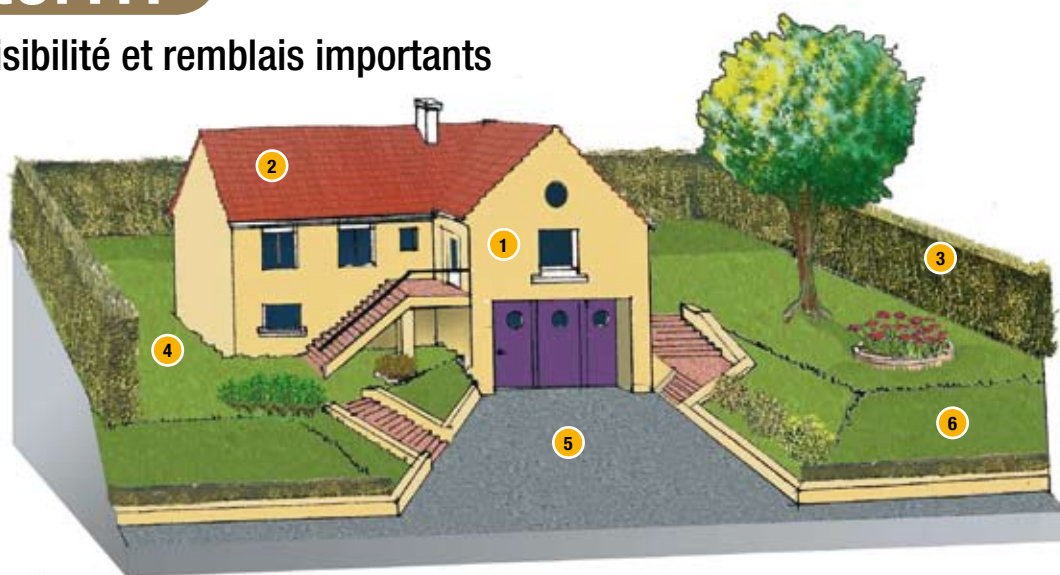
Les nouvelles constructions doivent être intégrées dans les reliefs existants et dans les lignes de force du paysage.

--> Finalité

- Choisir les zones à aménager en fonction de l'intégration dans le paysage et dans le relief communal et intercommunal.
- Adapter les constructions à la topographie locale.
- Préserver les points de vue.
- Eviter les remblais et déblais.
- Prendre en compte l'écoulement naturel de l'eau.

A éviter...

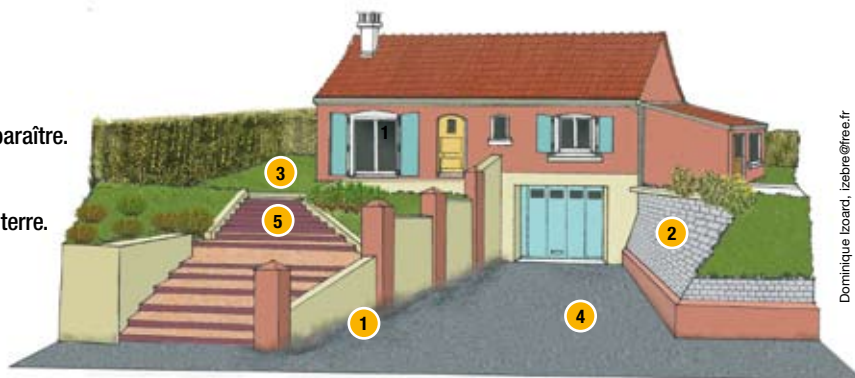
Forte covisibilité et remblais importants



Dominique Izoard, izebre@free.fr

- 1 La hauteur de la maison, mais aussi sa forme, ses couleurs, contribuent à l'impact paysager.
- 2 Points de vue cachés.
- 3 La haie de thuyas fait un écran opaque.
- 4 Espaces résiduels peu utilisables, beaucoup de terrain perdu.
- 5 Voie d'accès longue et visibilité en sortie diminuée par les talus.
- 6 Remblais importants, avec de fortes pentes qui rendent l'accompagnement végétal difficile et engendrent des problèmes d'eau et d'érosion.

- 1 Le terrain manque de tenue, le sol s'érode et des effondrements de terrain locaux peuvent apparaître.
- 2 Le remblai rend obligatoire l'ajout d'un système de soutènement complexe et coûteux pour maintenir la terre, ces derniers ne s'intègrent pas dans le paysage, coupent la continuité de l'horizon et peuvent être dangereux, pour les enfants en particulier.
- 3 La végétation en place a du être abattue pour créer le talus. Souvent, le déblai remis sur le terrain comble un vallon ou un creux humide et porte atteinte à la biodiversité locale.
- 4 Pour conserver une visibilité, la largeur de l'accès devient démesurée.
- 5 L'accessibilité est diminuée, des escaliers sont ajoutés.



Dominique Izoard, izebre@free.fr

-> Règles à l'origine des aménagements observés

- Art. 2 : les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés.
- Art. 3 : l'accès devra satisfaire aux conditions de sécurité.
- Art. 7 : implantation en limite séparative possible mais non obligatoire.
- Art. 10 : H max. 8 m au faitage.
- Art. 11 : toitures de 35 à 50°, harmonie de la construction avec l'environnement.
- Art. 13 : les surfaces libres doivent être plantées.

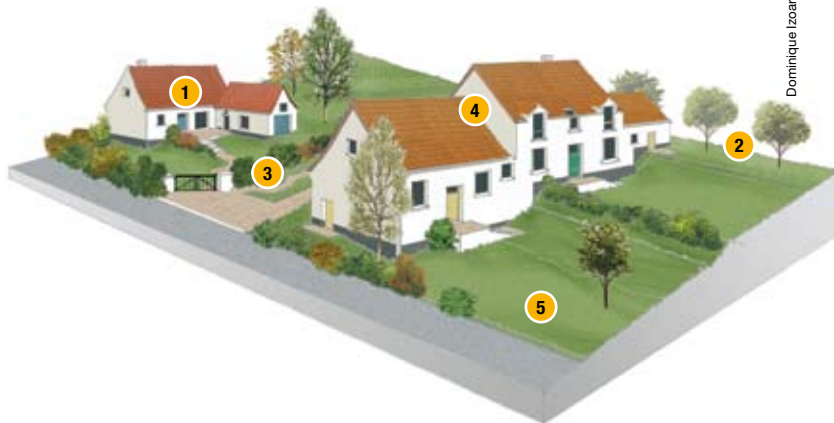
L'effet combiné des règles peut conduire à des constructions à la fois trop imposantes, en hauteur et en discontinuité par rapport au bâti traditionnel, d'où un fort impact sur le paysage à toutes les échelles.

Les implantations ne s'intègrent pas dans le relief. Les habitations, surélevées sont imposantes, et ce d'autant plus que leurs formes architecturales sont pavillonnaires et en rupture avec les formes traditionnelles. Les constructions et les problèmes qu'elles engendrent attirent l'oeil à l'échelle de la rue comme du grand paysage.

A préférer...

La construction épouse les formes du relief avec des remblais peu importants

- 1 Hauteur, forme et couleurs sont adaptées pour une intégration dans l'environnement local, suivant la topographie mais également au regard des éléments de paysage (en vision lointaine) ou de patrimoine (église, château) et en adéquation avec le bâti caractéristique et identitaire du territoire concerné.
- 2 Point de vue préservé.
- 3 La longueur de la voie d'accès est limitée, la visibilité est bonne.
- 4 La division des volumes permet aux constructions d'épouser le relief, ce qui limite les remblais et les problèmes de fondation.
- 5 Le choix de végétaux assurant un filtre visuel et / ou une hauteur limitée permettent de conserver des ouvertures sur le paysage.



Dominique Izoard, izebre@free.fr



- 1 L'accessibilité est augmentée. Les modifications du relief sont minimales, l'horizon est souligné par des courbes aux pentes douces.
- 2 Le sol ne s'érode pas, l'écoulement des eaux est limité.
- 3 La végétation existante est conservée, le terrain est préservé.
- 4 Une plantation discontinue d'arbustes et de plantes basses d'essences locales, sur 10 m. de profondeur, joue le rôle de filtre visuel et assure la tenue du sol.

Dominique Izoard, izebre@free.fr

Proposition de traduction en règlement d'urbanisme

A adapter à chaque contexte et chaque projet

- Art. 2 : les exhaussements et affouillements sont interdits*.
- Art. 4 : en cas de risque d'inondation, les garages en sous-sol sont interdits.
- Art. 6 : la distance d'implantation des façades par rapport à la voie de desserte sera au maximum de 5 m. (à adapter selon les zones) *.
- Art. 10 : H max 7,5m au faîtage par rapport au milieu naturel avant aménagement. Le niveau de seuil du rez-de-chaussée des constructions ne pourra se situer à plus de 0,3 m au dessus du sol naturel***.
- Art. 11 : la construction épousera au plus près le relief existant.
- Art. 13 : la plantation sur les remblais sera assurée par un filtre végétal composé d'arbustes et de plantes basses d'essences diverses, sur une profondeur de 2 à 10 m (à adapter selon les zones). Les végétaux seront de préférence d'essences locales dont la liste est annexée au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

*NB * : ils peuvent également être limités à une épaisseur de 0,5 m par exemple.
NB ** : à adapter selon les zones (paysage, cohérence avec le bâti existant) et la densité souhaitée.
NB *** : il est aussi possible de se situer par rapport à l'axe de la voie, ou à une cote IGN.
NB **** : réglementer la distance de la façade par rapport à la voie de desserte plutôt que d'imposer une bande constructible permet plus de possibilité d'implantation, par exemple des implantations perpendiculaires à la voie.*

L'effet combiné de ces règles est un facteur d'intégration de la construction au plus près du niveau du sol. L'impact de la hauteur et de l'implantation peut être limité. Les aménagements sont plus aisés et moins coûteux (à l'installation et à l'entretien).

Le zonage, conçu pour une meilleure prise en compte de la topographie, est accompagné d'une réflexion fine sur l'implantation des maisons, les couleurs, volumes, hauteur des constructions, le découpage du parcellaire. Cette réflexion peut être transcrite dans le règlement et dans les plans masse, mais elle est surtout mise en pratique par une maîtrise du projet (maîtrise foncière, accompagnement par des urbanistes et paysagistes, ...).

Exemple d'action communale : la commune de Condette préconise un filtre végétal composé d'arbustes sur une profondeur de plusieurs mètres en cas de construction dans le secteur dunaire, ainsi qu'une conservation des arbres de hautes tiges, afin de répartir la terre déblayée en pente douce et de conserver un aspect paysager. (zone AU, art.13). 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 :

- proposer une politique de protection du paysage, mettre en évidence les éléments et les points de vue remarquables du paysage communal.
- mettre en place une politique de protection de l'eau dans les aménagements.

Le rapport de présentation

Il permet de :

- mettre en évidence la prise en compte de la topographie dans les implantations traditionnelles du bâti ;
- localiser les zones pentues et réaliser la carte des pentes ;
- localiser les ouvertures, les zones soumises à une forte exposition aux vues, les points de vue...
- cartographier les zones d'extension à privilégier par rapport à la topographie ;
- simuler l'impact de futures constructions sur les zones d'extension, mettre en évidence les risques.

Le zonage

Il permet :

- d'identifier des éléments de paysage ou des ouvertures à conserver au titre du L. 123 - 1 - 7° du code de l'urbanisme ;
- de définir éventuellement des zones différentes d'urbanisation avec des règles spécifiques sur la hauteur, la forme, l'accompagnement végétal, la gestion des remblais...

Les orientations d'aménagement

Elles permettent de :

- proposer des trames viaires et des implantations de constructions compatibles avec les courbes de niveau.
- localiser les haies et arbres isolés à planter ou à conserver, ainsi que les fossés et talus à conserver ou à créer ;
- préserver des espaces verts et des ouvertures sur le paysage ;

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...

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères

(facultatif, non opposable mais conseillé en annexe)

Il permet de donner des recommandations pour une intégration paysagère de la construction, sur :

- l'organisation du parcellaire, l'implantation des logements, des garages, les plantations, clôtures ;
- l'orientation du bâti en fonction des courbes de niveau ;
- l'orientation des lignes de faîtage ;
- les lignes architecturales, volumes enveloppes et RAL (couleurs de référence) ;
- les essences végétales locales à préférer, les techniques de plantation et d'entretien des haies.

Référence juridique

- Code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°2006 - 592 du 24 mai 2006 relatif à l'accessibilité aux bâtiments.

