



FICHE OUTILS n°13

Assurer la protection et la valorisation du patrimoine paysager par des choix d'urbanisme



PRÉSENTER LES ENJEUX DE LA COMMUNE

Le rapport de présentation peut comprendre :

- Une étude paysagère approfondie, qualifiant le grand paysage, les lignes de crêtes, repérant les éléments paysagers structurants de la commune en matière d'alignement d'arbres, de murets et de petit patrimoine, mais aussi les éléments structurant les zones bâties. Les espaces ouverts, les coupures de l'urbanisation et les percées visuelles sont intéressants à répertorier. De même que les éléments plus négatifs, les « points noirs » paysagers, les fermetures en cours... Les éléments décrits dans la partie 2.6 du DOO doivent apparaître dans le rapport de présentation.
- Le volet « justification des choix » permettra d'argumenter le choix des secteurs amenés à se développer et ceux qui n'auront pas vocation à être bâtis lorsque l'impact paysager d'une urbanisation a conduit à ce choix.



AFFIRMER DANS LE PADD L'OBJECTIF DE LA COMMUNE

Le PADD peut affirmer comme objectif la protection et la valorisation du patrimoine paysager. Ceci peut prendre la forme d'un schéma synthétisant les entités paysagères et les éléments qui les structurent.



ADAPTER LES RÈGLES DU PLU

Plusieurs outils du règlement des documents d'urbanisme peuvent contribuer à la protection et la valorisation du patrimoine paysager de la commune.

- La localisation des zones de développement urbain (zones urbaines et à urbaniser) doit prendre en compte et limiter au maximum l'impact paysager des constructions à venir. A l'inverse des secteurs inconstructibles doivent éventuellement être préservés en tant que coupures à l'urbanisation.
- Le règlement graphique du PLU peut localiser et protéger des éléments remarquables, des alignements d'arbres.
- Les boisements peuvent également être protégés de manière plus ou moins stricte.
- Le règlement graphique du PLU peut localiser et protéger des cônes de vue. Des règles spécifiques sur les constructions autorisées dans ces cônes et leurs caractéristiques sont prévues dans le règlement écrit.
- Lorsque cela est nécessaire, des emplacements réservés peuvent être instaurés en vue d'acquérir des terrains pour créer des espaces verts.
- Il est important que les OAP sectorielles contiennent un volet paysager.

- La commune peut définir des règles volumétriques pour une insertion cohérente avec le bâti environnant en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.
- Des prescriptions sur les bâtiments agricoles permettront de favoriser leur bonne insertion dans le paysage.
- Sur certains secteurs, la limitation des hauteurs de clôtures et hauteurs de murets peut permettre de préserver les vues.
- Il est possible de déterminer des zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, et dans ces zones les conditions de transfert des possibilités de construire pour favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone. Le règlement fixe la densité maximale de construction dans ces secteurs.
- Pour assurer le traitement qualitatifs de ses entrées de ville, la commune peut mettre en place un règlement local de publicité qui sera annexé au PLU. Toutefois, l'échelle supracommunale de ce type de règlement est particulièrement pertinente.
- Les OAP sur certaines entrées de ville pourront définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.
- Des règles définissant des distances d'implantation des bâtiments qui participent à la qualification de l'entrée de ville peuvent être fixées et accompagner éventuellement les OAP de ces secteurs.



POUR ALLER PLUS LOIN

- La collectivité peut définir des secteurs de la commune dans lesquels l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- La commune peut mettre en place un Site Patrimonial Remarquable pour prendre en compte la présence d'un patrimoine en réfléchissant aux relations notamment visuelles existant entre ce patrimoine et son environnement.
- Différents outils peuvent être mis en place, notamment à l'échelle de l'intercommunalité : charte paysagère et/ou architecturale, plan paysagère, cahiers de recommandations architecturales, urbaines et paysagères.
- Charte architecturale et paysagère de la CC Hermitage-Tournois



PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX PAYSAGERS DANS LA LOCALISATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le paysage de la commune est pour partie lié aux choix d'aménagement qui ont été conduits dans le passé. La délimitation des zones urbaines et à urbaniser dans le cadre du PLU doit permettre de préserver ce qui compose l'identité de l'espace urbain communal dans son paysage rural et d'améliorer éventuellement les points plus négatifs.

Dans l'exemple ci-contre, le développement urbain sera privilégié en dents creuses (bâtiments rouges). Si une extension est prévue, son accroche à la centralité devra être la plus complète possible.

Les secteurs encore préservés de l'urbanisation constituent des zones à éviter. De la même façon les constructions dans la pente au delà des franges urbaines seront à éviter. Enfin l'urbanisation linéaire le long des voies ne valorise pas les vues de la commune depuis ces mêmes voies.

Dans les secteurs de développement urbain une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement en termes de volume, de hauteur, d'aspect, de sens des façades. De même l'insertion du nouveau quartier en extension vis à vis de l'espace agricole peut être travaillée notamment en reprenant le vocabulaire des éléments paysagers du territoire (haies, murets...). Enfin dans le cadre de secteurs en entrée de ville ou village, des préconisations particulières (alignement, par exemple) peuvent être pertinentes pour construire une façade au quartier.

Légende des schémas ci-contre :





Etat initial



Choix des secteurs de développement



Principes d'aménagement