



LIVRE IV

Boîte à outils

*« La lumière de Charente existe, sans pareille en France, même dans la Provence. Elle n'est pas traduisible en mots. Partout, on ne sait quoi d'ineffable baigne la nature ; l'homme aussi. »
Jacques Chardonne (1884 - 1968), écrivain*



Introduction



La présentation de tous ces outils a pour vocation d'aider chacun d'entre nous (particuliers, agriculteurs, élus,...) à mieux intégrer, à mieux prendre en compte la question du paysage dans la réalisation des projets.

Les informations fournies ici ne dispensent bien évidemment pas du recours aux professionnels de l'Art (paysagistes, architectes et urbanistes).

SOMMAIRE

FICHE A : Le certificat d'urbanisme

FICHE B : Le permis d'aménager

FICHE C : Le permis de construire

FICHE D : Les actes d'urbanisme et la prise en compte du paysage

FICHE E : Le Schéma de Cohérence Territoriale

FICHE F : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

FICHE G : Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU-I)

FICHE H : La carte communale

FICHE I : Les documents d'urbanisme et la prise en compte du paysage

Fiche A

Le certificat d'urbanisme : Généralités

Définition

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné. Il délivre une information sur la constructibilité et sur les droits et obligations attachés à ce terrain. Le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation, il ne remplace pas le permis de construire. Il est délivré gratuitement.

Catégories de certificat d'urbanisme

Il existe deux types de certificat d'urbanisme. Le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet, en l'absence de projet précis, de connaître les règles d'urbanisme applicables au terrain et renseigne sur :

- Les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- L'existence de servitudes d'utilité publique (restrictions administratives au droit de propriété),
- La liste des taxes et contributions applicables pour un terrain donné.

Ce certificat n'indique pas si le terrain est constructible ou non.

Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet et donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain (voies et réseaux).



Fiche A

Le certificat d'urbanisme : Montage du dossier

Constitution du dossier

Le demande de certificat d'urbanisme peut être effectuée à la mairie de la commune où se situe le terrain ou sur imprimé au moyen du formulaire Cerfa n°13410*01. Cette demande doit être complétée par un dossier constitué des documents suivants (la liste des pièces à fournir est limitativement énumérée sur la notice de demande de certificat d'urbanisme) :

- Une notice descriptive du projet précisant la destination, la nature et la superficie hors œuvre du bâtiment projeté,
- Un plan du terrain et un plan de situation du terrain dans la commune.

La demande de certificat d'urbanisme et son dossier qui l'accompagne doivent être fournis en :

- 2 exemplaires, pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information,
- 4 exemplaires, pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Dépôt du dossier

Le dossier peut être déposé directement à la mairie où se situe le terrain ou envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.



Fiche A

Le certificat d'urbanisme : Délais d'instruction et validité

Délais d'instruction du dossier

L'administration dispose d'un délai variable pour répondre à une demande de certificat d'urbanisme : il est de 1 mois, pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information, ou de 2 mois, pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Réponse de l'administration

En cas de réponse négative, l'administration précise les motifs qui s'opposent à la réalisation du projet.

Durée de validité du certificat d'urbanisme

La durée du certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un certificat d'urbanisme d'information ou d'un certificat d'urbanisme opérationnel) est de 18 mois à compter de sa délivrance. Cette durée peut être prolongée d'une année aussi longtemps que les dispositions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes et contributions d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Demande de prolongation du délai de validité

La demande s'effectue par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat d'urbanisme à prolonger. Elle doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain, au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité de 18 mois.

Garanties du certificat d'urbanisme

Pendant la durée de validité du certificat d'urbanisme, aucune nouvelle participation financière ni de nouvelle servitude d'utilité publique (autres que celles ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique) ne peut être imposée au titulaire du certificat d'urbanisme.



Fiche B

Le permis d'aménager : Généralités

Définition

Le permis d'aménager est un document administratif qui permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol. Ce document autorise son bénéficiaire à réaliser des constructions ou des démolitions.

Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la réalisation d'une démolition ou, de façon accessoire, d'une construction sur le terrain à aménager, la demande de permis d'aménager peut porter également sur le projet de démolition (s'il est soumis à permis) ou sur le projet de construction.

Le permis d'aménager autorise alors la réalisation des démolitions ou des constructions.

Travaux concernés

Un permis d'aménager est notamment exigé pour les opérations :

- De lotissement (divisions foncières),
- De remembrement,
- D'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².



Fiche B

Le permis d'aménager : Montage du dossier

Constitution du dossier

La demande de permis d'aménager peut être effectuée à la mairie de la commune où est situé le terrain ou sur imprimé Cerfa n°13409*01. Cette demande doit être complétée par un dossier constitué notamment des documents suivants (la liste des pièces à fournir est limitativement énumérée sur la notice de demande de permis d'aménager) :

- Un plan de situation du terrain indiquant l'échelle et l'orientation du terrain,
- Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement,
- Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords,
- Un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions (longueur, largeur et hauteur) pour permettre d'avoir un aperçu de ce que sera le terrain après réalisation du projet d'aménagement.

Dépôt du dossier

Le dossier complet (demande de permis d'aménager et pièces à fournir) doit être déposé directement à la mairie où est situé le terrain ou envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Affichage du dossier

La demande de permis d'aménager fait l'objet d'un affichage en mairie dans les 15 jours qui suivent son dépôt et reste affichée tout le temps de l'instruction du dossier.



Fiche B

Le permis d'aménager : Délais d'instruction et validité

Délai d'instruction

La mairie adresse un récépissé qui indique le délai d'instruction du dossier.

Elle dispose d'un délai :

- De 3 mois, pour instruire le dossier si celui-ci est complet. Ce délai est de 4 mois lorsque par exemple le projet de construction est situé dans un secteur sauvegardé,
- Ou de 1 mois, pour réclamer les pièces manquantes, par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique (si l'intéressé a accepté ce mode de transmission) s'il est incomplet. Dans ce cas, l'intéressé dispose d'un délai de 3 mois pour compléter son dossier.

Ce n'est qu'une fois que le dossier est complet que la mairie peut instruire le dossier.

Réponse de l'administration

A l'issue du délai d'instruction si le demandeur n'a pas reçu de courrier, le silence de l'administration vaudra décision favorable. Le demandeur sera alors titulaire d'un permis d'aménager.

Un certificat mentionnant la date d'obtention de ce permis peut être délivré sur simple demande de l'intéressé.



Fiche C

Le permis de construire : Généralités

Définition

Le permis de construire est un document administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Ce document obligatoire pour les travaux de grande importance ne doit porter que sur les biens immobiliers.

Travaux sur les constructions nouvelles

D'une manière générale, les constructions nouvelles sont par principe soumises à permis de construire, même lorsqu'elles ne comportent pas de fondation.

Par exception, sont notamment dispensés d'un permis de construire, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf si elles sont implantées en secteurs sauvegardés ou en site classé :

- Les constructions qui créent entre 2 et 20m² de surface hors oeuvre brute (SHOB),
- Les constructions dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface plancher ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2m².

Travaux sur les constructions existantes

Les travaux sur constructions existantes sont en principe non soumis à permis de construire.

Par exception, un permis de construire est notamment exigé pour :

- L'agrandissement d'un bâtiment lorsque l'opération vise à créer plus de 20m² de SHOB. C'est le cas par exemple lorsque le projet de construction nécessite la création de niveaux supplémentaires à l'intérieur du logement, augmentant ainsi la surface habitable,
- Le changement de destination d'une construction (par exemple le changement d'un local commercial en local d'habitation) lorsque ces travaux sont accompagnés d'une modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment,
- La modification du volume de l'habitation lorsque l'opération nécessite de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

Recours obligatoire à un architecte

Le recours à un architecte pour réaliser le projet de construction est obligatoire lorsque la surface hors oeuvre nette (SHON) de la futur construction dépasse 170 m².

Fiche C

Le permis de construire : Montage du dossier

Constitution du dossier

La demande de permis de construire doit être effectuée à la mairie de la commune où est situé le terrain ou sur imprimé au moyen du formulaire :

- Cerfa n°13406*01 (demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes),
- Ou Cerfa n°13409*01 (demande de permis de construire ou permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions).

Le formulaire de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes doit être utilisé pour les projets de construction d'une nouvelle maison individuelle d'habitation et ses annexes (garage, piscine, par exemple) ou pour tous les travaux sur une maison individuelle existante.

Si le projet nécessite d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir, il est possible d'en faire la demande directement sur le formulaire Cerfa n°13406*01.

Le formulaire de demande de permis de construire ou permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou démolitions doit être utilisé pour tous les projets de construction ou d'aménagement autres que la construction d'une maison individuelle d'habitation et/ou ses annexes.

Si le projet nécessite d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir, il est possible d'en faire la demande directement sur le formulaire Cerfa n°13409*01.

Pièces à fournir

Quel que soit le permis de construire demandé, la demande doit être complétée par un dossier constitué notamment des documents suivants (la liste des pièces à fournir est limitativement énumérée sur la notice du formulaire choisi) :

- Un plan de situation du terrain,
- Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier,
- Un plan de coupe du terrain et de la construction,
- Une notice décrivant le terrain et présentant le projet,
- Un plan des façades et des toitures,
- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage.

La demande de permis de construire et le dossier qui l'accompagne doivent être établis en 4 exemplaires. Un exemplaire supplémentaire peut être demandé notamment lorsque le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un bâtiment historique et qu'il est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Fiche C

Le permis de construire : Montage du dossier



Dépôt du dossier

Le dossier complet (demande de permis de construire et pièces à fournir) doit être déposé directement à la mairie où est situé le terrain ou envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Affichage du dossier

La demande de permis de construire fait l'objet d'un affichage en mairie dans les 15 jours qui suivent son dépôt et reste affichée tout le temps de l'instruction du dossier.

Fiche C

Le permis de construire : Délais d'instruction et validité

Dépôt du dossier

Le dossier complet (demande de permis de construire et pièces à fournir) doit être déposé directement à la mairie où est situé le terrain ou envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Affichage du dossier

La demande de permis de construire fait l'objet d'un affichage en mairie dans les 15 jours qui suivent son dépôt et reste affichée tout le temps de l'instruction du dossier.

Délai d'instruction

La mairie adresse un récépissé qui indique le délai d'instruction du dossier.

Elle dispose d'un délai :

- De 2 mois pour instruire une demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes, 3 mois pour une demande de permis de construire ou permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions, si le dossier est complet,
- Ou de 1 mois, pour réclamer les pièces manquantes, par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique (si l'intéressé a accepté ce mode de transmission) s'il est incomplet. Dans ce cas, l'intéressé dispose de 3 mois pour compléter son dossier.

Ce n'est qu'une fois que le dossier est complet que la mairie peut instruire le dossier.

Réponse de l'administration

Lorsque la mairie autorise, par un arrêté, la réalisation du projet de construction tel qu'il est décrit dans la demande de permis de construire, elle adresse cet arrêté en recommandé avec avis de réception ou par courrier électronique.

L'arrêté peut également imposer des prescriptions ou adaptations mineures (changement de couleur par exemple). Ces modifications imposées par l'administration sont motivées.

En l'absence de réponse de l'administration à l'issue du délai d'instruction de 2 mois, l'intéressé bénéficie en principe d'un permis de construire tacite. L'administration a alors 2 mois à compter de l'obtention du permis tacite, pour faire savoir à l'intéressé les éventuelles contributions financières qu'il aura éventuellement à supporter.

Fiche C

Le permis de construire : Délais d'instruction et validité

Recours contre le refus d'obtention d'un permis de construire

Lorsqu'un permis de construire a été refusé, le demandeur a la possibilité de demander à l'autorité qui a pris l'acte (en général le maire) de revoir sa position.

Cette demande s'effectue dans les 2 mois suivant le refus par lettre recommandée avec accusé de réception. Si cette tentative amiable échoue, le demandeur peut s'adresser au président du tribunal administratif du lieu où se situe le terrain pour solliciter l'annulation du refus de permis de construire.

Le demandeur a 2 mois à compter de la date de la notification de la décision de refus pour saisir le tribunal administratif par lettre recommandée avec avis de réception.

La requête du demandeur doit exposer clairement les raisons qui permettent de justifier son droit à l'obtention du permis de construire. Si l'intéressé obtient gain de cause, l'administration doit alors à nouveau se prononcer sur la demande de permis de construire.



Fiche D

Les actes d'urbanisme et la prise en compte du paysage



Le volet paysager : il permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, et son impact visuel depuis le domaine public

DONC, plus le volet paysager est renseigné, mieux le projet sera compris par les instructeurs.

CONCRETEMENT, le volet paysager doit comporter un certain nombre de pièces parmi lesquelles celles décrites en suivant.

Une notice descriptive

Elle décrit le site et l'état existant de la parcelle, explique les choix architecturaux et paysagers du projet, et les justifie par rapport au contexte (implantation sur la parcelle, accès, vocabulaire architectural choisi)

Un reportage photographique

Les photographies permettent de comprendre d'emblée un site et son voisinage. Donc, pour être exploitables, elles doivent être en couleur (important pour les matériaux et couleurs des constructions voisines), et elles doivent montrer la parcelle ou l'immeuble concernés dans leur entier, depuis la rue ou un point haut éventuel, dans toutes les directions. Situer et numéroter ces vues sur le plan de masse ou de situation. A éviter : les gros plans sur un terrain, qui n'ont aucune utilité.

Un travail graphique d'insertion du projet

Les photographies permettent de comprendre d'emblée un site et son voisinage. Donc, pour être exploitables, elles doivent être en couleur (important pour les matériaux et couleurs des constructions voisines), et elles doivent montrer la parcelle ou l'immeuble concernés dans leur entier, depuis la rue ou un point haut éventuel, dans toutes les directions. Situer et numéroter ces vues sur le plan de masse ou de situation. A éviter : les gros plans sur un terrain, qui n'ont aucune utilité.

Le plan-masse : il permet de représenter l'emprise du projet sur la parcelle et par rapport aux voisins les plus proches et en comprendre la volumétrie

DONC, il doit absolument faire figurer les constructions les plus proches et montrer comment le projet s'organise par rapport à la rue.

CONCRETEMENT, il peut être réalisé à partir d'un extrait cadastral complété (échelle souhaitable : environ 1/200ème).

Fiche E

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) : Généralités



Le SCoT un document de planification intercommunal.

Il fixe pour les 10 à 20 ans à venir les orientations générales de l'organisation de l'espace, à l'échelle d'un bassin de vie, dans le cadre d'« une stratégie globale et cohérente d'aménagement et de développement durable ».

Le SCoT définit notamment :

- les grands équilibres à maintenir entre espaces urbains, espaces à urbaniser, espaces naturels et espaces agricoles,
- les espaces naturels à protéger,
- les grands objectifs en matière d'habitat, de transports en commun, d'équipement commercial, de développement économique, de grands équipements, de paysages et mise en valeur des entrées de ville, de prévention des risques, etc...

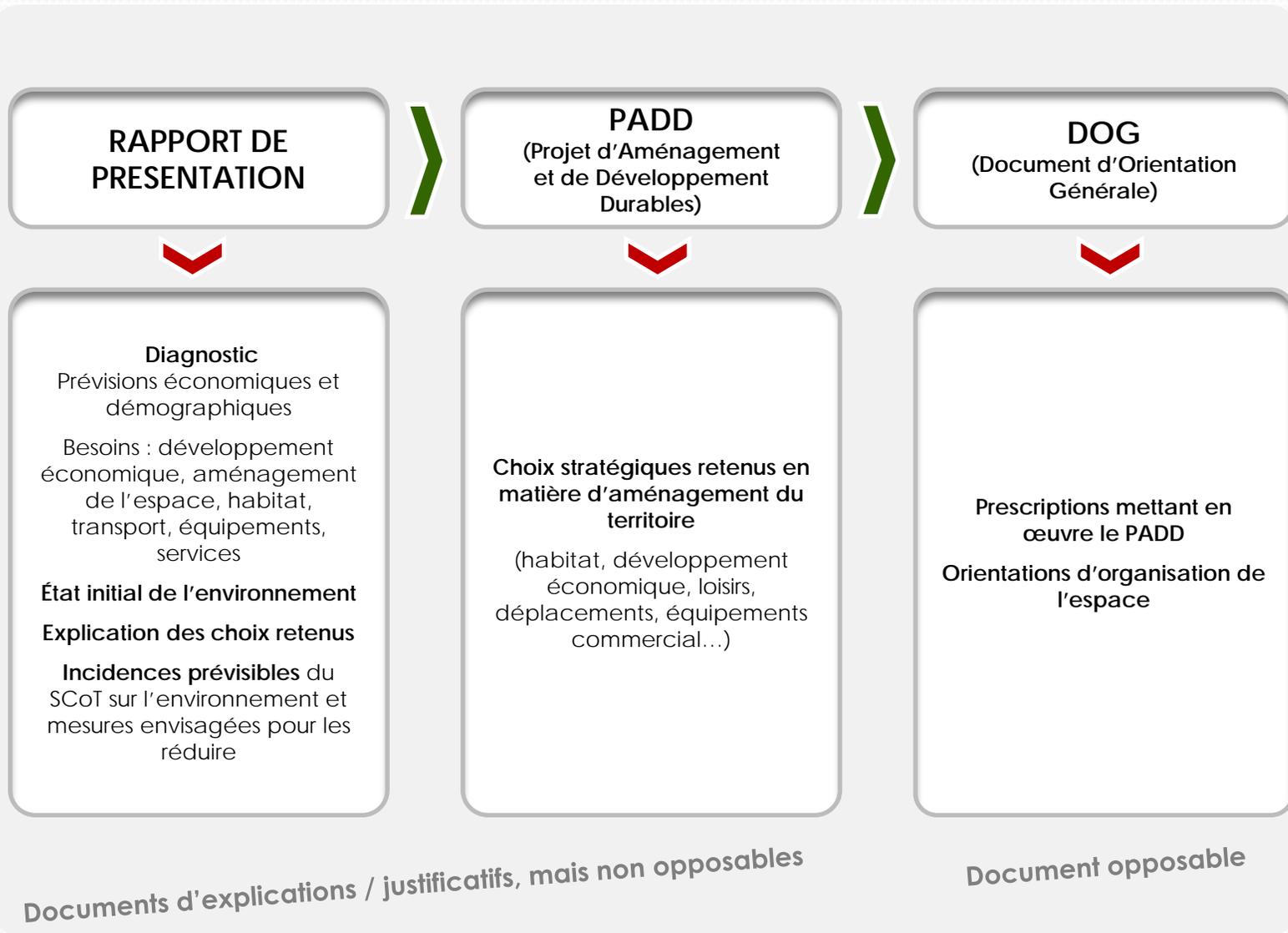
Le SCoT doit viser en particulier :

- à la cohérence entre urbanisation et création de dessertes de transports collectifs,
- à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux.

Le SCoT est un document qui ne comporte ni zonage ni règlement d'urbanisme.

Fiche E

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) : La composition du document



Fiche E

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) : La hiérarchie des normes



DOCUMENTS DE PLANIFICATION SECTORIELLE



Programme Local de l'Habitat
(PLH)

Plan de Déplacements
Urbains (PDU)

Schéma de Développement
Commercial (SDC)

DOCUMENTS D'URBANISME



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Carte Communale (CC)

Plan de Sauvegarde et de
Mise en Valeur (PSMV)

OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT



Zone d'Aménagement Différé
(ZAD)

Zone d'Aménagement
Concerté (ZAC)

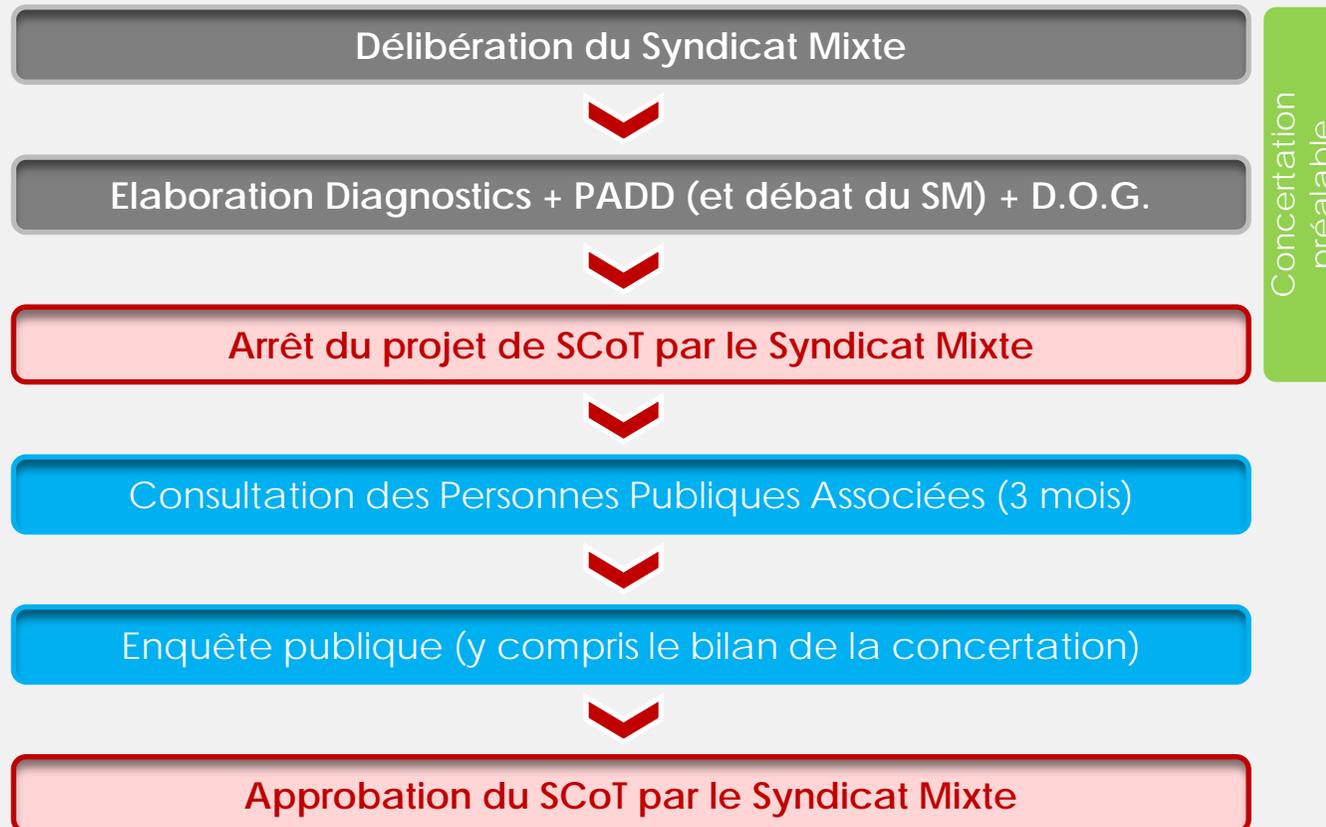
Opérations : lotissements,
remembrements réalisés par
des AFU, constructions
soumises à autorisation de plus
de 5 000 m² de SHON

Constitution de réserves
foncières de plus de 5 ha

Autorisations d'urbanisme
commercial

Fiche E

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) : Procédure d'élaboration



Fiche F

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Généralités



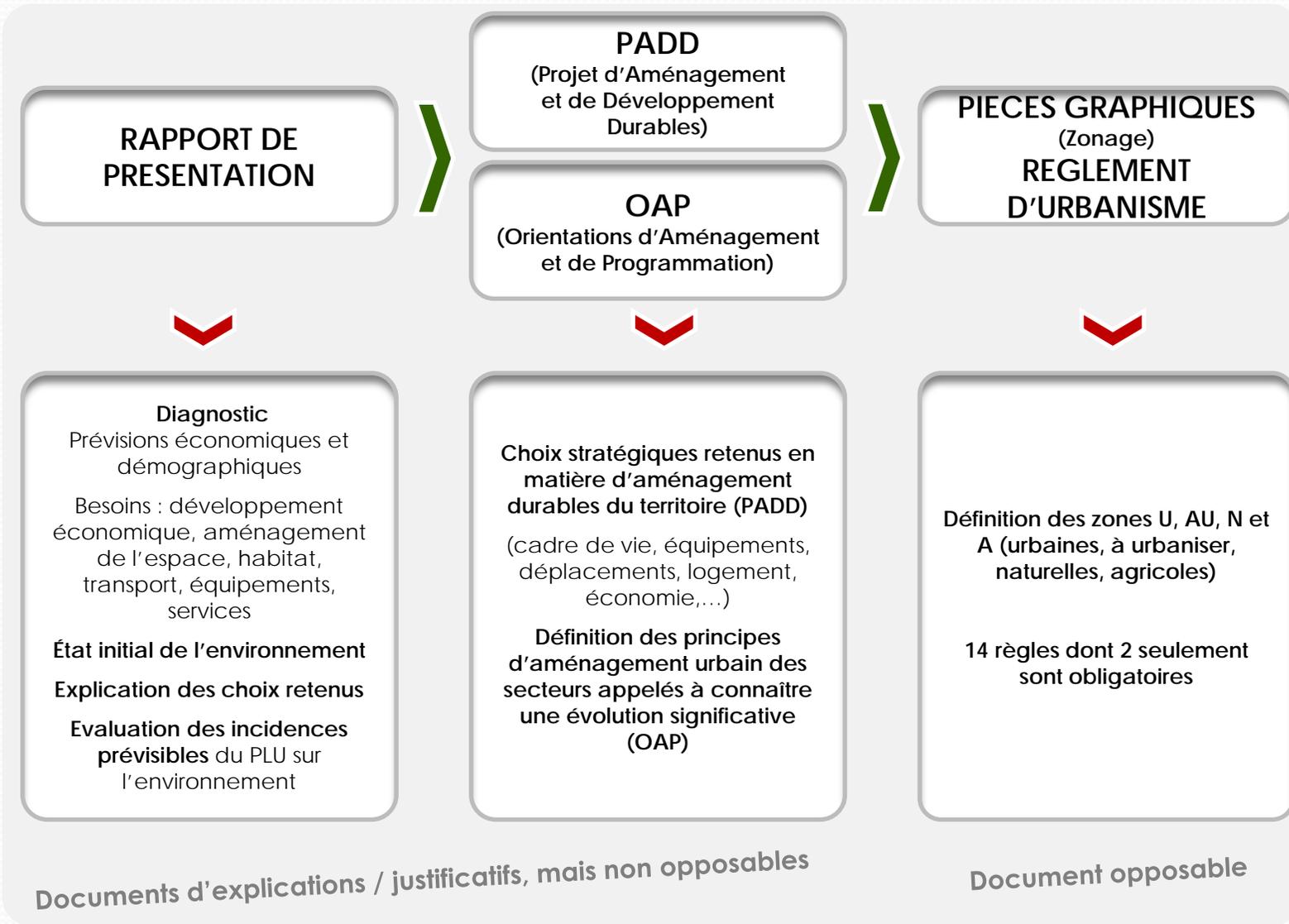
C'est un document de planification communal ou intercommunal

Il fixe pour les 7 à 10 ans qui viennent les principes d'aménagement durable du territoire communal dans différents domaines (environnement, paysages, patrimoines, cadre de vie, démographie, logement, emploi, urbanisme, réseaux, risques,...)

Il détermine les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions de chacune des parcelles de la commune en leur attribuant un règlement : c'est la différence fondamentale avec le SCoT et la carte communale

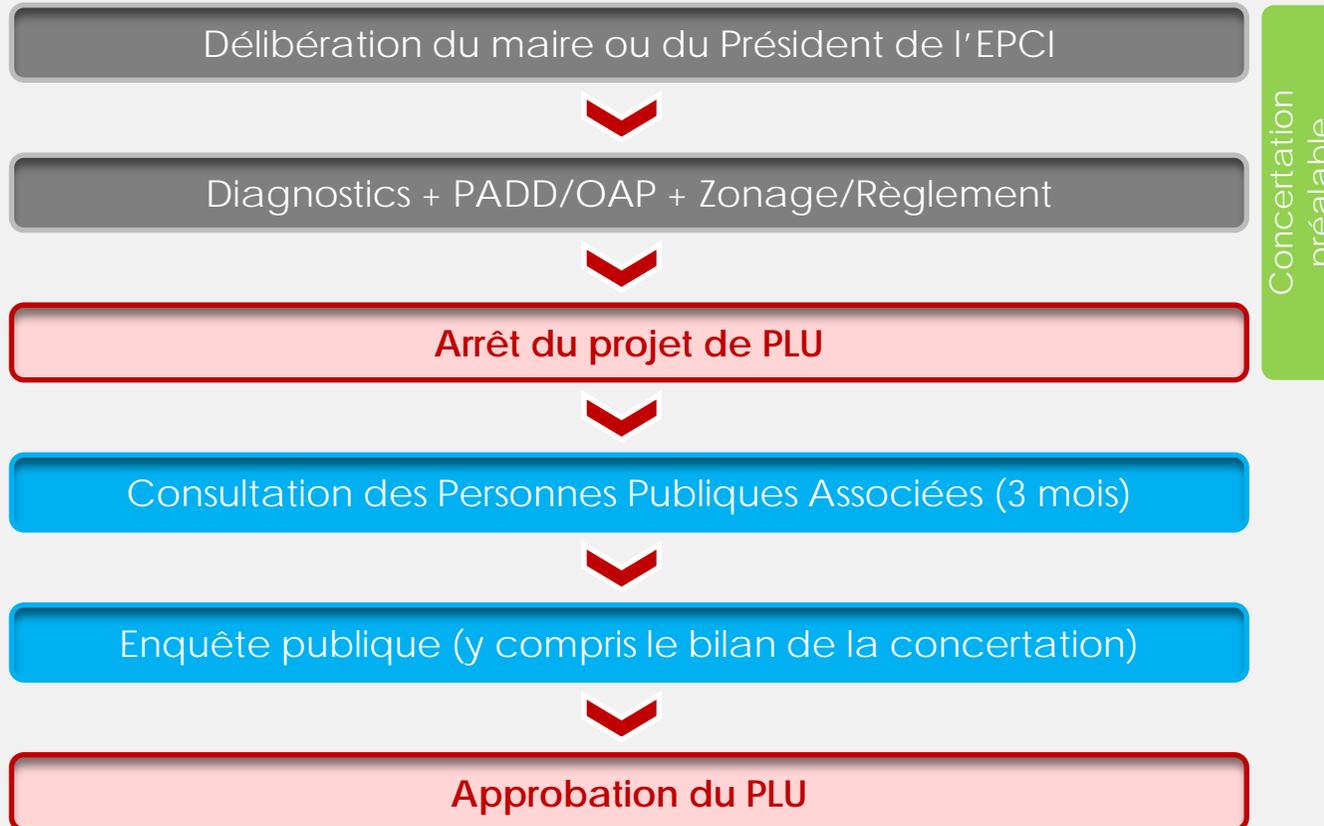
Fiche F

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) : La composition du document



Fiche F

Le Plan Local d'Urbanisme : Procédure d'élaboration



Fiche G

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU-I)

Les enjeux de développement territorial dépassent de plus en plus les limites purement communales. Les PLU communaux renvoient de plus en plus à des problématiques à traiter à l'échelle intercommunale.

La démarche PLU Intercommunal (PLU-I) permet d'intégrer des questionnements et problématiques qui dépassent ceux d'une commune.

Le but consiste à réaliser un projet commun à l'ensemble des communes, dans un objectif de développement durable, tout en identifiant les enjeux spécifiques de la commune et ceux qui relèvent de l'intercommunalité. La démarche de PLU-I évite le travers de la juxtaposition de projets communaux sans lien. Elle permet de faire réfléchir et décider ensemble sur des choix de développement partagés

Le PLU-I spatialise :

- les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD ;
- les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement ;
- certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour le logement.

Le PLU-I traduit le projet intercommunal non par de simples intentions mais par des choix de gestion du droit des sols.

Idealement, il conviendrait de mettre en place un organe décisionnel spécifique, dédié au PLU intercommunal qui:

- Soit maître de ses décisions consensuelles (c'est-à-dire dont les choix ne soient pas remis en cause parce que non pris par l'exécutif de la communauté par exemple) ;
- Un organe regroupant des personnes motivées par la démarche et son sens intercommunal, c'est-à-dire étant en capacité de s'extraire de la sphère purement communale, même pour les décisions à la parcelle !



Fiche H

La Carte Communale : Généralités



C'est un document binaire de planification communale

Elle fixe pour les 5 à 7 les modalités de développement de la commune

Elle détermine **sur la base d'un diagnostic et d'un état initial, les zones constructibles (U) et non constructibles (N)** de la commune

La concertation n'est pas obligatoire mais elle est fortement recommandée

Fiche H

La Carte Communale : La composition du document



**RAPPORT DE
PRESENTATION**



**PIECES GRAPHIQUES
(Zonage)**



Diagnostic

Prévisions économiques et
démographiques

Besoins : développement
économique, aménagement
de l'espace, habitat,
transport, équipements,
services

État initial de l'environnement

Explication des choix retenus

**Evaluation des incidences
prévisibles** de la carte
communale sur
l'environnement

**Documents d'explications /
justificatifs, mais non
opposables**



**Définition des zones U et N
(urbaines et naturelles)**

Document opposable

Fiche H

La Carte Communale : Procédure d'élaboration



Fiche I

Les documents d'urbanisme et la prise en compte du paysage

« Une collectivité mobilisée sur le paysage peut trouver dans les SCOT et les PLU l'opportunité majeure de donner plus de force à sa politique d'aménagement qualitative de l'espace.

L'expérience montre que l'action paysagère au niveau local ne peut se réduire à une approche réglementaire. Les SCOT et les PLU sont très importants et, s'ils sont bien conduits, ils donnent l'occasion de mener une réflexion approfondie sur le devenir du territoire, sur son évolution et d'encadrer l'action des acteurs publics et privés. Une véritable politique intercommunale en faveur du paysage doit s'accompagner d'actions à d'autres niveaux, telles que :

- L'exemplarité des réalisations de la compétence des collectivités pour l'aménagement des espaces publics, des routes et des entrées de bourgs, des constructions publiques...
- le soutien aux actions des particuliers comme l'aide à la réhabilitation du bâti, les actions façades, la replantation des haies...
- La sensibilisation de tous les acteurs du paysage, publics et privés (habitants, constructeurs, aménageurs, agriculteurs...), par des visites de terrain, de chantiers, la réalisation de guides-conseils, la présence d'architectes conseil, etc. »

Paysage et documents d'urbanisme - Nouveaux enjeux - Nouveaux outils - Nouvelles responsabilités des élus - Septembre 2005

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

« La question de l'utilisation et de la gestion de l'espace, de sa qualité et celle du cadre de vie sont une composante essentielle des SCOT. Si l'on s'accorde sur le fait que le paysage n'est pas un décor mais « une composition complexe des signes d'une société (une économie, des gens, des déplacements, des lieux de vie, de travail, de loisirs, des villes et villages...), installée sur un socle géographique (un relief, un climat, des rivières, de la végétation...), dans une perspective historique » (Marc Verdier), la lecture paysagère devrait être le point de départ de l'élaboration d'un SCOT. Cette approche, dynamique et non figée, est une autre manière de lire le territoire et de réfléchir aux modes d'aménagement et de développement adaptés à partir de l'observation de ses atouts, de ses dysfonctionnements, de ses évolutions, de ses potentialités d'évolution et d'adaptation.

Dès lors, dans un SCOT, le paysage ne doit pas être traité comme un thème d'intervention parmi d'autres (ce qui le réduit souvent à une énumération d'améliorations ponctuelles à engager), mais bien comme une approche multidimensionnelle bien adaptée pour réfléchir à un projet d'évolution territorial souhaité et non plus subi. »

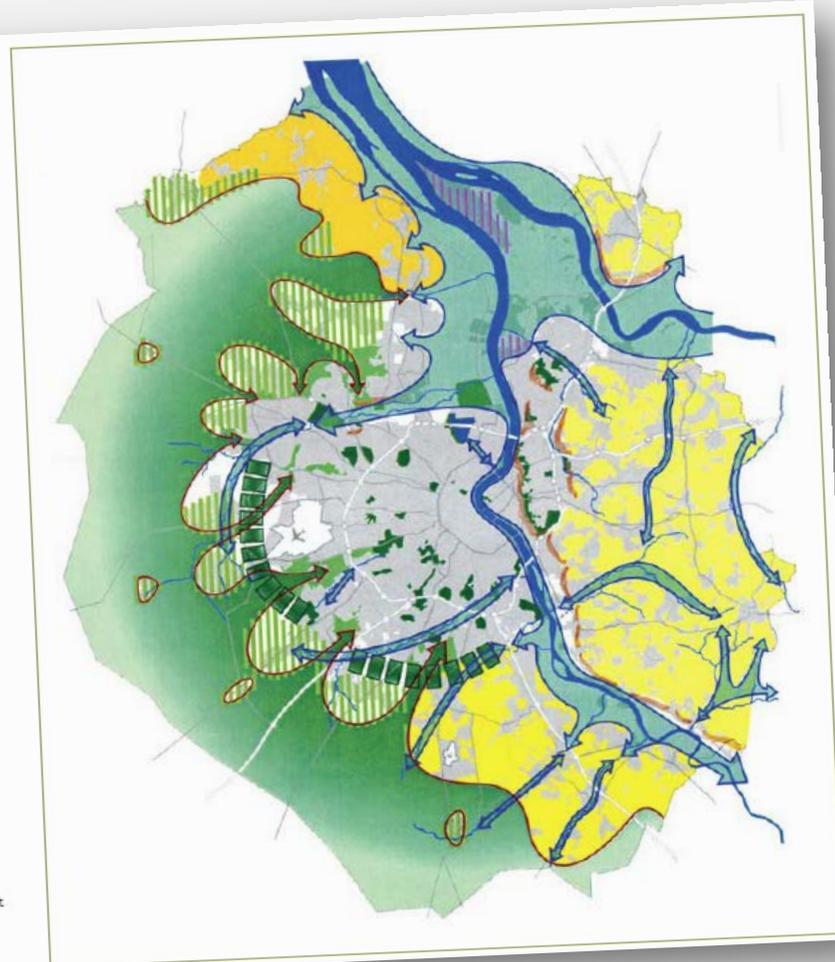
Paysage et documents d'urbanisme - Nouveaux enjeux - Nouveaux outils - Nouvelles responsabilités des élus - Septembre 2005

Fiche I

Les documents d'urbanisme et la prise en compte du paysage

A Bordeaux, cette approche a donné lieu à l'établissement de la « charpente paysagère » de l'aire métropolitaine bordelaise, élément central du SCOT réalisé par l'agence d'urbanisme, associée à un paysagiste. | E |

-  Le paysage sylvicole et agricole
-  Le paysage viticole du Médoc
-  Le paysage viticole des Graves
-  Le paysage viticole de l'Entre deux mers et du Cubzagais
-  Les vallées de la Garonne et de la Dordogne
-  Les fils de l'eau des jalles et ruisseaux
-  Les fils des coteaux
-  Les espaces naturels urbains
-  Les points d'ancrages des paysages naturels dans l'agglomération
-  Principe d'espace ouvert en réserve pour des traitements paysagés et d'environnement
-  La cité parc
-  La nature industrielle



Exemple d'orientations stratégiques en terme de prise en compte du paysage : PLU de la Communauté Urbaine de Bordeaux en Gironde

Fiche I

Les documents d'urbanisme et la prise en compte du paysage



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les orientations d'aménagement et de programmation

Elles peuvent prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et emprises publiques. Les orientations d'aménagement offrent beaucoup de possibilités, elles permettent de sortir de la stricte logique réglementaire et de définir de véritables projets sur des parties de communes.

Il est aujourd'hui obligatoire que toute nouvelle ouverture de zones à l'urbanisation fasse l'objet d'orientations d'aménagement, de façon à ce que les communes réfléchissent aux évolutions paysagères et définissent, en amont, les intentions relatives à l'aménagement de ces zones. Un compromis est à trouver dans la formulation de ces orientations, le risque étant de donner des prescriptions trop précises (ainsi, il ne faut sans doute pas aller jusqu'à définir un plan masse unique et figé, mais préciser la trame viaire et donner des scénarios).

L'investissement sur les orientations d'aménagement (en terme d'étude et de réflexion) est certainement un enjeu important de la qualité de l'urbanisme produit in fine.

Le règlement d'urbanisme et ses documents graphiques (plan de zonage notamment)

L'article R.123-9-11 précise que le règlement du PLU peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. Ces règles seront d'autant mieux comprises qu'elles reposeront sur un argumentaire issu d'études auxquelles se référer.

En cas de recours d'un pétitionnaire, les éléments complémentaires seront essentiels pour le juge afin d'apprécier la décision du maire. Ces éléments illustratifs et complémentaires peuvent figurer en annexes du règlement du PLU, ces dernières pouvant expliciter et préciser le contenu d'un règlement, mais non créer une règle d'urbanisme non prévue par le règlement.

Fiche I

Les documents d'urbanisme et la prise en compte du paysage

Exemple d'orientations d'aménagement et de programmation d'un PLU : Mussidan en Dordogne



Commune de MUSSIDAN

Les orientations spécifiques d'aménagement

1. Principes de mise en oeuvre des déplacements

- Voie structurante interne intégrée au schéma de circulation à créer
- Voie de desserte secondaire à créer
- Réseau de liaisons douces (piéton et cycle) à créer
- Carrefours stratégiques à aménager
- Carrefours secondaires à aménager

2. Principes d'occupation des espaces à bâtir

- Secteurs voués à l'implantation d'habitat
- Secteurs voués à l'implantation d'habitat sur lesquels le caractère boisé doit rester dominant
- Zones ZAU

3. Principes liés aux aménagements urbains et à l'accompagnement paysager

- Composition de "façades urbaines" ouvertes sur les espaces collectifs à privilégier
- Aménagement d'accompagnement de la voirie à créer (déplacements doux, plantations, mobilier urbain, gestion de l'écoulement des eaux superficielles)
- Espace public structurant (à dominante "végétale") à l'échelle du quartier à créer (parc équipé)
- Rideau de végétation à mettre en place (intégration visuelle et protection acoustique)
- Front végétal à créer ou espace boisé à conserver
- Mise en oeuvre de dispositifs de gestion des eaux superficielles et souterraines



Le schéma d'aménagement définit une série de principes qui doivent être respectés dans l'esprit :

- le tracé des voies primaires et secondaires qu'elles soient à vocation automobile ou qu'elles servent de supports aux déplacements doux ;
- la localisation des espaces publics et l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- l'organisation des îlots à bâtir.

Les études d'avant-projet nécessaires à la réalisation des opérations, bien qu'elles permettent une approche plus fine et plus réaliste, doivent obligatoirement s'inspirer des lignes directrices ici établies.

Fiche I

Les documents d'urbanisme et la prise en compte du paysage

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Emplacement réservé

On entend par "installations d'intérêt général" au sens de l'article L. 123-1-8°, selon la doctrine et la jurisprudence, des installations, des équipements satisfaisant un besoin collectif par opposition à des opérations et constructions destinées à une utilisation privative (CE, 30 mars 1981, Belquioud et autres ; Circulaire n° 78-14 du 14 janvier 1978, MTP, 6 mars 1978 : exclusion des lotissements).

Des espaces verts ouverts au public à créer ou à conserver correspondent à une destination conforme au classement d'un emplacement réservé, en raison de l'intérêt général.

En application de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme, le bénéficiaire d'un emplacement réservé, au sens de l'article L. 123-1-8°, est une collectivité publique (Etat, régions, départements, communes, établissements publics de coopération intercommunale), un organisme chargé de la gestion d'une activité de service public (établissement public ou personne privée, titulaire d'une délégation, sociétés d'économie mixte).

Les espaces boisés classés

L'article L 130-1 du code de l'urbanisme prévoit :

- « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.* » Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol ;
- Le classement EBC permet de protéger les boisements présentant des enjeux importants ;

Le classement EBC sera ainsi utilisé avec discernement et parcimonie, sachant que pour garantir une gestion efficace et pérenne de ces espaces, mieux vaut « moins classer » pour « mieux classer ».

Fiche I

Les documents d'urbanisme et la prise en compte du paysage

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le recensement et la protection du petit patrimoine : L123-1 7° et L123-1 9° du code de l'urbanisme

On entend par petit patrimoine tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions. Par leur nature même, ils sont souvent répétitifs et d'aspect commun, mais ils jouent un rôle important dans la configuration des sites bâtis et du paysage ainsi que du point de vue écologique. On peut citer parmi les catégories les plus connues les croix de finage, les fontaines, les greniers, les bornes, les murs de pierres sèches, etc. Ce patrimoine est particulièrement menacé du fait même de sa modestie. On prête en effet plus d'attention à une construction monumentale qu'à un objet d'aspect commun et qui a souvent la particularité de se fondre dans le paysage ou le site bâti.

La fragilité du petit patrimoine impose de prendre des mesures pour stopper une telle évolution qui constitue un appauvrissement du patrimoine, notamment dans le domaine rural. En plus de la perte patrimoniale et paysagère, la disparition de ces objets est une perte pour la promotion d'un tourisme doux et authentique.

Si la commune (ou l'EPCI compétent) choisit de le prendre en compte, elle peut alors, au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme, « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Par conséquent sur tout ou partie de la commune, il est possible de répertorier les éléments bâtis ou non (arbres) qui participent à la qualité du cadre de vie. Chacun de ces éléments est alors reporté sur un plan annexé à la carte communale. Dès lors, toute modification ou destruction de l'élément répertorié, qu'il soit bâti ou végétal est soumis à autorisation.



Fiche I

Les documents d'urbanisme et la prise en compte du paysage

La carte communale

La loi introduit pour les communes dotées d'une carte communale (et pour celles qui n'ont aucun document d'urbanisme) la possibilité d'imposer :

- Le permis de démolir dans les périmètres définis par délibération du Conseil municipal (possibilité de protection du patrimoine bâti) ;
- L'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers pour les projets ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique (possibilité de protection des éléments de son paysage : haie, mare, boisement, talus, clôture...).

COMMUNE DE VILHONNEUR
Plan Local d'Urbanisme
Le petit patrimoine protégé

Source : UH

1 : La carrière de Vilhonneur
2 : Point de vue sur le bourg
3 : Les fûlives de Roulleberlier
4 : Le moulin de la pierre
5 : Le gué "romain"
6 : Abri de pierres sèches
7 : Calvaire
8 : Mur de pierres sèches

Place du marché
17110 SAINT-SAUVAIRE
www.urban-hymns.fr UH

0 250 500 1 000 Mètres

Localisation
Lieu-dit « Le bourg »

Type
Patrimoine architectural

Propriété
Public

Repérage photographique

Description / Intérêt

A l'emplacement de l'ancien gué romain subsiste un pont de pierre de 50 cm de large, caractéristique des vallées de la Tardoire et du Bandiat.

Le gué du Penat est situé sur la Tardoire, à proximité du château de Vilhonneur. Il semble nécessaire de signaler que nous ne pouvons voir dans l'état, si ses origines sont bien datables de cette époque (ce qui ne recule pas l'usage de ce passage à gué en des temps bien plus récents), son utilisation prolongée au cours des siècles suivants, jusqu'à nos jours, a contraint les usagers de ce gué à des réflexions perpétuelles.

Il n'est que d'examiner certaines des dalles qui le constituent pour en voir les origines historiques multiples. Il est bien difficile, par exemple, de placer dès l'aménagement de ce gué, à l'époque gauloise-romaine, et ceci sans parler de nombreux réemplois.

En fait, ce qui nous apparaît comme remarquablement intéressant dans ce gué du Penat, c'est, d'une part, sa pérennité, et, d'autre part, qu'il est de la France.

Repérage au plan : **5**

Exemple de prise en compte du patrimoine dans une carte communale : Vilhonneur en Charente