

# PAYSAGE et PLANS LOCAUX D'URBANISME

## Quelles attentes de l'Autorité environnementale ?

Janvier 2015



<b>INTRODUCTION</b>	3
<b>DÉFINITIONS</b>	4
<b>LES ÉTAPES DE LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE DANS L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	6
<b>1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION</b>	7
<b>2 LE PADD</b>	11
<b>3 LES OAP</b>	12
<b>4 LE RÈGLEMENT</b>	14
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	20

Ae

# INTRODUCTION

**L**e paysage est une préoccupation constante de l'État et les avancées législatives ne cessent de confirmer et de renforcer la place du paysage dans les politiques publiques et l'aménagement du territoire. Mais au-delà des obligations législatives, qu'apporte la notion de paysage à l'élaboration du projet local ?

En dehors d'une définition savante, la notion de paysage est tout d'abord comprise comme la vue sur quelque chose ayant une valeur de référence pour le plus grand nombre : la mer que tout le monde peut voir, la montagne si souvent peinte, le square public où les enfants du quartier ont grandi, etc. Le paysage est également compris comme l'environnement dans lequel on vit, dans lequel on évolue, c'est-à-dire le cadre de vie. Pour certaines catégories professionnelles, le paysage est avant tout une ressource, un lieu de travail, un espace à mettre en valeur. Pour d'autres, au contraire, le paysage est un patrimoine à protéger pour conserver une identité locale ou bien une biodiversité en danger.

La notion a cela de riche qu'elle permet au plus grand nombre de se retrouver autour d'un imaginaire commun qui se nourrit du passé et du désir de construire l'avenir ensemble. Prendre en compte le paysage dans le plan local d'urbanisme c'est permettre de dépasser les contraires, de penser l'interface entre le naturel et le construit, la ville et la campagne.

La prise en compte du paysage est structurante pour l'élaboration d'un projet de territoire durable. Elle autorise le plus grand nombre à s'approprier le projet local et favorise la participation citoyenne : quel cadre de vie respectueux de l'environnement voulons-nous ?

En France, peut-être plus qu'ailleurs, le paysage est intimement lié à notre façon de mettre en valeur le territoire par l'agriculture, l'exploitation forestière, les cours d'eau, etc. Les paysages sont le fruit d'un rapport intime entre l'homme et son territoire. Support de richesses naturelles hier, support de richesses touristiques aujourd'hui, support de bénéfices environnementaux demain, le paysage a une valeur économique mésestimée par notre société contemporaine.

Social, économique, environnemental, le paysage englobe les trois piliers du développement durable et c'est pourquoi il est un levier pour penser le projet territorial et sa traduction opérationnelle : le plan local d'urbanisme et son évaluation environnementale.

# DÉFINITIONS

## QU'EST-CE QUE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (Ae) ?

Les législations européennes et nationales prévoient que l'évaluation des incidences environnementales des projets, plans, programmes et documents d'urbanisme est soumise à l'avis, rendu public, d'une « autorité compétente en matière d'environnement » usuellement dénommée Autorité environnementale (Ae).

Les avis de l'Autorité environnementale visent à éclairer l'autorité compétente avant la prise de décision. Ils visent également, conformément à l'article 7 de la convention

d'Aarhus et à la charte de l'environnement, à faciliter la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent. L'Ae, par son avis, se prononce sur la bonne prise en compte des enjeux environnementaux et sur la qualité de l'analyse des impacts sur l'environnement d'un projet. Son avis est joint au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public.

Tous les avis de l'Autorité environnementale sont consultables sur le site de la DREAL.

## QU'EST-CE QUE LE PAYSAGE ?

La convention européenne du paysage définit le paysage comme « **une partie de territoire** telle que **perçue par les populations** dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

Cette définition révèle que le paysage est le résultat de l'action conjuguée de différents facteurs qui engendrent un ensemble suffisamment cohérent pour qu'il soit identifié par le plus grand nombre comme faisant paysage. Ce sentiment partagé se fonde sur trois piliers :

- « **une partie de territoire** » renvoie au caractère physique du paysage, son socle géographique ;
- « **perçue** » renvoie à la dimension sensible du paysage, c'est-à-dire à la subjectivité de l'observateur ;
- « **par les populations** » renvoie à la dimension socio-culturelle du paysage qui influence la subjectivité des observateurs et concourt à créer un sentiment partagé plus objectif.



Les calanques - Auteur : JM Coste

C'est pourquoi le paysagiste fonde son analyse d'un territoire sur :

- **une composante objective** : description de la géographie physique et humaine ;
- **une composante subjective** : description des perceptions et qualification de ce qui est vu ;
- **une composante culturelle** : description des pratiques sociales autour du paysage, de la valeur économique des paysages, de la dimension patrimoniale, artistique, etc.

Par sa formation, le paysagiste est à même d'identifier les relations entre ces différentes composantes. Par son regard, il est capable de révéler les motifs paysagers qui font sens commun.



Ventoux et vignes - Auteur : O. Reboul

## LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE DANS LA RÈGLEMENTATION ?

L'intérêt de l'Autorité environnementale pour le paysage s'appuie sur un ensemble de lois, règlements, décrets et directives de l'Union Européenne qui ont des effets directs ou indirects sur l'évolution, la mutation ou la préservation des paysages.

Depuis le début du 20<sup>e</sup> siècle, le législateur s'intéresse à la notion de paysage soit au travers de textes protégeant les sites et les édifices du patrimoine national (Lois de 1906, 1913 et 1930 sur la protection des monuments et des sites naturels), soit au travers d'outils de conservation des milieux naturels (Loi de 1960 instituant la création des Parcs nationaux) ou de protection des ensembles urbains historiques (Loi Malraux de 1962 instituant les secteurs sauvegardés).

En 1976, la Loi relative à la protection de la nature précise dans son article premier que « la protection des espaces naturels et des paysages est d'intérêt général ».

La Loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, dite Loi Paysage, est une loi d'aménagement et d'urbanisme qui complète les dispositifs de protections de la Loi Montagne, de la Loi Littoral, du Code de l'urbanisme et du Code du Patrimoine. Cette loi traduit le glissement d'une vision du grand paysage exceptionnelle, vers le « tout type de paysage » à prendre en compte dans l'aménagement.

En 2000, la France signe la convention européenne du paysage et s'engage à « intégrer le paysage dans les politiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme et dans les politiques culturelle, environnementale, agricole, sociale et économique, ainsi que dans les autres politiques pouvant avoir un effet direct ou indirect sur le paysage ».

En décembre 2000, la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) institue de nouveaux documents d'urbanisme : les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU ou PLUi).

En mars 2014, la loi ALUR inscrit la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme dans une approche concrète et opérationnelle qui ne se limite plus à la préservation des paysages remarquables puisque le paysage fait son apparition parmi les orientations que doit définir le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PLU(i) est un des outils à la disposition des pouvoirs publics, et plus particulièrement des maires, pour préserver les caractéristiques paysagères d'un territoire et contribuer à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Le projet de Loi-cadre sur la Biodiversité prévoit dans son titre VI des dispositions en faveur du paysage. En tant qu'élément essentiel du cadre de vie, le projet de loi entend donner au paysage une place nouvelle afin que, dans les projets de développement et d'aménagement, les différents paysages soient mieux pris en compte. L'objectif est d'allier qualité paysagère et paysage du quotidien.

# LES ÉTAPES DE LA PRISE EN COMPTE DANS L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL



Les Alpilles - Auteur : L. Talassinis

Le paysage doit être considéré à chacune des étapes de l'élaboration du plan local d'urbanisme. Lors de l'appel à candidature pour l'assistance à l'élaboration d'un PLU(i), il est donc recommandé de faire appel à un bureau d'études pouvant se prévaloir de la compétence paysage soit en interne, soit en co-traitance.

Le PLU(i) comprend (art. L123-1 à L123-5 du CU) :

- un **Rapport de Présentation** qui inclut l'évaluation environnementale et explique les choix retenus en matière de maîtrise du développement urbain et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) qui expose le projet de territoire et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipements, de protection des espaces et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques ;

- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) qui illustrent les orientations du PADD en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et déplacements ;

- un **Règlement** qui délimite sur un plan les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixe les règles particulières de constructibilité et d'intégration paysagère des constructions.

Le PLU(i) s'inscrit dans une hiérarchie des documents de planification. Il doit en particulier être compatible avec le SCoT qui joue le rôle de schéma intégrateur des documents de rang supérieur.

# DU PAYSAGE D'URBANISME

## 1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** et le règlement (article R123-2-1 du code de l'urbanisme). Son contenu se confond avec celui de l'évaluation environnementale qui prévoit notamment l'analyse de l'état initial et des incidences sur l'environnement du PLU(i).

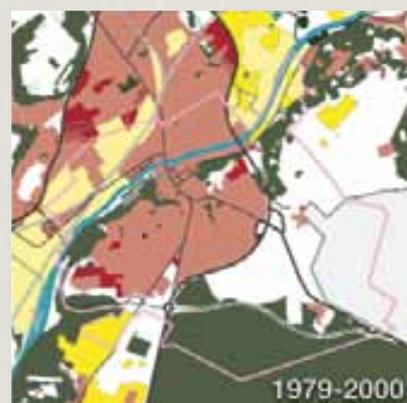
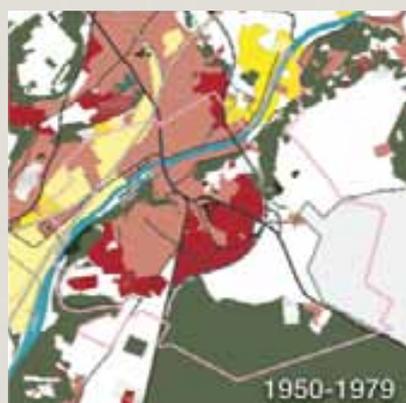
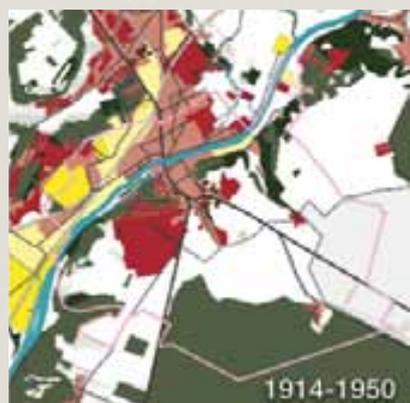
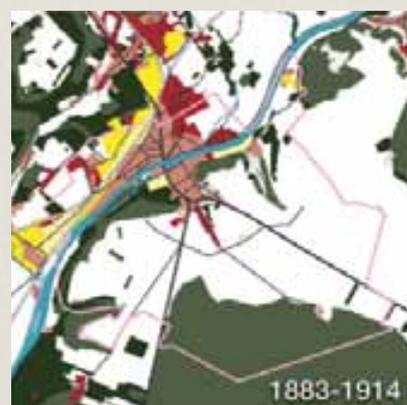
### Analyse de la consommation d'espace

L'article L123-1-2 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation procède « à l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Pour réaliser cette analyse qualitative, il n'est pas pertinent de seulement comparer les plans de zonage entre eux, car ceux-ci donnent une image des droits à construire et non pas de la réalité de l'utilisation de ces droits à construire. En effet, pour apprécier les dynamiques de consommation de l'espace, il faut également comparer les **cartes et photos aériennes disponibles** dans la période. Cette analyse se fera aussi bien à l'échelle du territoire qu'à l'échelle de la zone urbanisée.

De plus, pour être utile au diagnostic, cette comparaison ne doit pas seulement être cartographique, elle devra également être accompagnée d'un **tableau présentant les surfaces par type d'occupation des sols et leurs évolutions**.

En outre, cette analyse diachronique peut-être élargie à des périodes plus anciennes (carte d'état major, carte IGN anciennes, plans cadastraux). Elle constitue alors un excellent outil de diagnostic de l'évolution des paysages et permet de décrire la mutation des pratiques agricoles, la disparition ou le maintien des structures paysagères, la pression urbaine, etc.



Analyse de l'évolution du paysage - Extrait de l'étude urbaine de la commune de Creil (60), PNR Oise-Pays de France - Auteur : Champ Libre paysagiste-urbaniste

## Diagnostic

Il est attendu de l'analyse paysagère qu'elle s'appuie sur les trois composantes du paysage, à savoir, **composantes objectives**, **analyses des perceptions** et **valeurs socio-culturelles**. Afin de faciliter l'appropriation des enjeux par le plus grand nombre, le diagnostic devra se conclure par une synthèse hiérarchisée des enjeux et des projets.

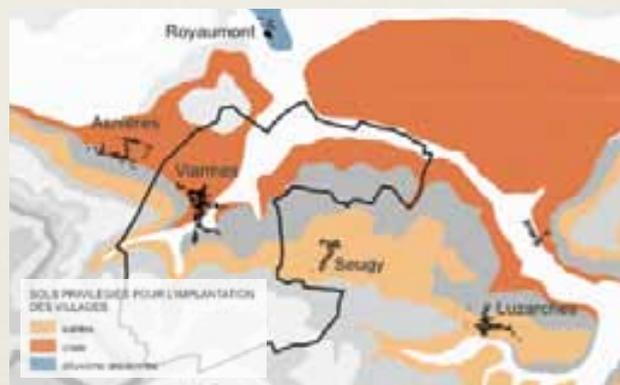
### COMPOSANTES OBJECTIVES

- Décrire les caractéristiques physiques du territoire d'étude : relief, géomorphologie, occupation et usages du sol, trames viaires, etc. Le lecteur doit avoir une compréhension immédiate des principales caractéristiques du territoire et de son originalité.
- Identifier les grandes unités paysagères en s'appuyant sur les atlas régionaux et départementaux, les reporter sur le périmètre du PLU(i) et questionner leur adéquation aux spécificités du territoire le cas échéant. Une simple citation de ces atlas n'est pas satisfaisante, il est attendu une synthèse et une analyse critique des limites paysagères identifiées et des enjeux répertoriés à l'échelle de ces documents.
- Localiser et décrire les sous-ensembles locaux (micro-paysages, vallées, secteur agricole typique, etc.) justifiant, le cas échéant, de mesures de protections et de mises en valeur spécifiques.
- Recenser, décrire et cartographier les éléments remarquables au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme. S'intéresser notamment au patrimoine rural ordinaire et aux arbres et structures végétales remarquables.

### ANALYSE DES PERCEPTIONS

Cette analyse devra, autant que possible :

- rendre compte de la topographie des lieux ;
- identifier et cartographier les points de vues les plus représentatifs du territoire : axes routiers fréquentés, itinéraires piétons quotidiens ou touristiques, entrées de villes, panorama sur les lignes de force du paysage, belvédères, sites touristiques et zones de loisirs, etc ;
- étudier aussi bien les zones rurales et naturelles que les zones urbaines et les zones d'activités.
- analyser et qualifier les perceptions depuis ces points de vues afin de comprendre les atouts, les points noirs, les sensibilités aux mutations, les points d'appel ou d'appuis, etc ;
- décrire les principales relations visuelles entre les éléments emblématiques du territoire (sites, monuments, éléments remarquables identifiés, structures paysagères) et les points de vues considérés.



Analyse cartographique de la qualité géologique et agronomique des terrains consacrés aux extensions urbaines contemporaines  
Source : Etude urbaine de la commune de Viarnes (95), PNR Oise-Pays de France.  
Auteur : Champ Libre paysagiste-urbaniste

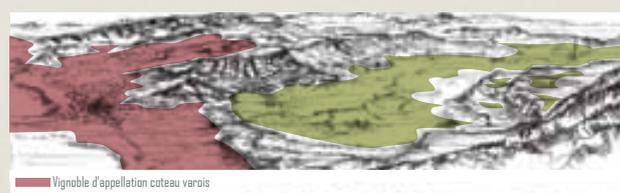


Photo interprétation des paysages viticoles de la vallée de l'Arc  
Source : La ligne de chemin de fer des mines provençales, le rail comme catalyseur d'un paysage en mouvance. Auteur : Sophie Deloges, Mémoire de fin d'études, 2012/2013, ENSP



Croquis d'ambiance sur la rivière le long de l'îlot de renouvellement urbain Rose Harel  
Source : Etude de programmation urbain multi-sites de Lisieux (14), EPF Normandie - Auteur : Champ Libre Paysagiste-urbaniste

## VALEURS SOCIO-CULTURELLES

- Mettre en exergue la valeur culturelle du territoire au travers des représentations picturales, artistiques, des mythes et légendes locales, des cartes postales anciennes, etc.
- Identifier les pratiques sociales liées aux paysages tel que itinéraires de randonnée, balisés ou non, aires de loisirs et de détente, places publiques et espaces verts, sites fréquentés, etc.
- Analyser la valeur touristique du paysage.



Montagne Sainte-Victoire et viaduc sur la vallée de l'Arc,  
Paul Cézanne (1882)



Vue de Marseille prise des Ayyalades un jour de marché,  
Emile Loubon (1853)

## SYNTHÈSE DES ENJEUX

- Il est attendu du rapport de présentation qu'il présente une vision croisée, dynamique et hiérarchisée des enjeux.
- Une carte de superposition des différents enjeux (urbains, paysagers, patrimoniaux, environnementaux, etc) permettra d'illustrer les interactions entre les thématiques et de dégager les atouts et contraintes du territoire.
- Un tableau synoptique résumant les principales problématiques permettra de justifier des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

## Analyse des incidences du PLU(i) et mesures prises pour réduire ou éviter les impacts dommageables sur le paysage et l'environnement

L'évaluation environnementale du PLU(i) nécessite de réaliser l'état initial de l'environnement et ses perspectives d'évolutions en mettant l'accent sur les zones susceptibles d'être notablement modifiées par le plan. Pour l'Autorité environnementale, ces zones sont assimilables à l'ensemble des zones de projet, à savoir (liste non exhaustive) : zone à urbaniser (AU), secteur de renouvellement urbain, secteur d'accueil d'équipements, d'activités et d'infrastructures énergétiques, emplacements réservés y compris ceux au bénéfice d'autres maîtres d'ouvrage que la commune ou l'EPCI en charge de l'élaboration du PLU(i). Il y a donc un enjeu particulier à réaliser un focus sur ces zones et à détailler les mesures prises pour réduire ou éviter les conséquences sur le paysage et l'environnement. En fonction des enjeux, le niveau de détail pourra être poussé jusqu'à celui d'une étude de faisabilité.

### ETAT INITIAL

- Détailler les caractéristiques géographiques, urbaines et paysagères du secteur de projet, c'est-à-dire décrire l'existant : dans quelle unité paysagère se trouve-t-on ? A quoi ressemble l'environnement du projet, comment qualifier les limites ? Comment est le relief du terrain, comment s'écoule l'eau, où se trouve l'exutoire, quelles sont les caractéristiques du sous-sol ? Quels sont les éléments du terrain à prendre en compte pour préserver l'identité

du lieu (murets, structures végétales, fossés, ruisseaux, milieux naturels ordinaires, etc) ? Cette partie devra être abondamment illustrée pour permettre une vision d'ensemble du contexte et de l'état initial.

- Identifier les principales contraintes et servitudes qui s'appliquent au projet (ligne HT, gaz, gestion des eaux pluviales, remontées de nappes, etc.).
- Identifier et analyser les caractéristiques des vues vers et depuis le secteur de projet.

### ANALYSE DES INCIDENCES

- Le projet va-t-il modifier les perceptions visuelles et si oui de quelle manière ? Impact du projet sur la silhouette urbaine, co-visibilité avec des éléments emblématiques et remarquables du paysage bâti et naturel, effets d'ombre et de masquage, etc.
- Quelles seront les conséquences du projet sur le terrain ? Gestion des terrassements, conservations ou suppressions d'éléments caractéristiques de l'identité du lieu, modification des accès et des itinéraires, etc.
- Comment le projet s'inscrit-il dans son environnement immédiat ? Raccordement à la trame viaire et aux itinéraires de déplacements doux (piétons et vélos), inscription dans la trame verte et bleue, traitement des limites urbaines et/ou paysagères, etc.



Cavalaire - Source : DREAL PACA

### MESURES DE RÉDUCTION ET D'ÉVITEMENT

- Expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et présenter les raisons pour lesquelles des projets alternatifs ont été écartés. Par exemple, il est judicieux d'expliquer pourquoi la collectivité a retenu telle zone à urbaniser plutôt qu'une autre, ou tel itinéraire de contournement plutôt qu'un autre.

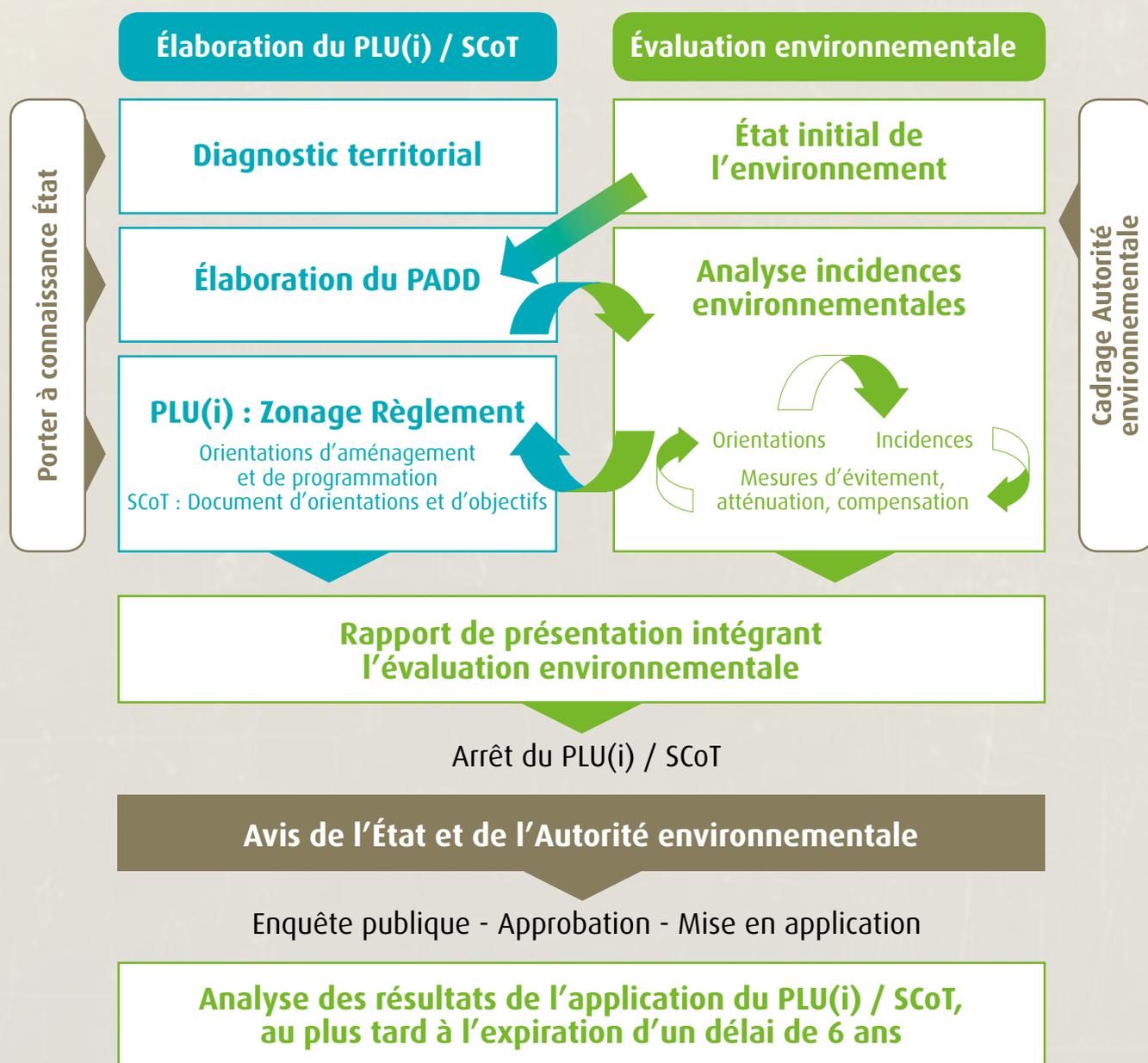
- Détailler les mesures d'insertion paysagère de la solution retenue : couleurs, hauteurs, orientation des faitages, servitude de vues, végétalisation des limites, création de continuités écologiques, inscription dans la topographie afin de minimiser les terrassements, etc.

## 2 LE PADD

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** constitue la clé de voûte du dossier de plan local d'urbanisme : OAP et Règlement s'articulent autour de lui. C'est un document simple et concis qui expose les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire de l'EPCI ou de la commune concernée.

La Loi ALUR a précisé la place du paysage dans le PADD. Avec la modification de l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, le paysage fait son apparition parmi les orientations générales que doit définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU(i).

Ainsi, le PLU(i) doit également, à son échelle et dans le respect du principe de subsidiarité, décliner et formuler explicitement des orientations en matière de protection, de gestion et/ou d'aménagement du paysage et du cadre de vie.



### 3 LES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies par l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme, elles constituent l'expression détaillée du Projet d'Aménagement et de Développement Durable « sur l'aménagement, l'habitat et les transports ».

L'Autorité environnementale vérifiera l'articulation entre les enjeux identifiés par le diagnostic, les intentions affichées dans le PADD et leur traduction dans les OAP notamment au regard du « paysage, de (la) protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de (la) préservation ou de (la) remise en bon état des continuités écologiques ». Les OAP peuvent être déclinées sous la forme d'orientations thématiques ou sous la forme d'orientations sectorielles.

#### OAP thématiques

Les orientations thématiques peuvent être envisagées comme une manière de décliner les dispositions portant sur l'aménagement à l'échelle du territoire ou sur un large secteur géographique.

Exemples d'orientations thématiques touchant au paysage :

- gestion des paysages et des espaces naturels : décliner pour chaque unité paysagère les objectifs de qualité paysagère et proposer une vision prospective de l'évolution du paysage sur le territoire de l'EPCI ;
- gestion de l'eau : définir des principes de maîtrise des ruissellements en milieu agricole et en milieu urbain (Lanion) ;
- gestion de l'interface ville/nature : définir des principes de traitement des franges urbaines et d'intégration paysagère et architecturale (Marseille) ;
- trame verte et bleue : articuler paysage et fonctionnalité écologique des espaces verts urbains (Brest Métropole Océane) ;
- relief : proposer des principes généraux d'intégration des constructions dans la pente dans les communes de montagnes.

##### EN LIMITE D'ESPACE OUVERT (PRAIRIES OU ESPACES CULTIVÉS)



Clôture transparente et chemin de tour de bourg  
Effet : la prairie continue dans le jardin

##### EN LIMITE DE VALLON



Bordure, haies taillées basses, cheminements doux en interface  
Effet : cadrage du paysage

##### EN LIMITE DE BOIS



Clôture transparente  
Effet : la maison dans le bois

Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles - Source : PLU de Lannion (22)

## OAP sectorielles

Les orientations sectorielles ont pour vocation de préciser les dispositions prises sur un secteur particulier. Elles sont obligatoires pour les zones 1AU. En fonction des enjeux, elles peuvent conduire à détailler et cartographier les éléments de programme minimum à prendre en compte pour assurer la qualité urbaine, paysagère et environnementale du projet d'aménagement.

Exemples d'orientations sectorielles :

- entrées de villes : prescriptions pour le traitement paysager des entrées de villes au sens de la Loi Barnier (L111-1-4 CU) ;

- espaces naturels et agricoles : aménagement de sentiers de randonnées, mise en valeur du patrimoine ;

- zone à urbaniser et secteur de renouvellement urbain : définir les axes de composition urbaine, notamment au regard de la topographie et des structures végétales à conserver, définir la volumétrie de l'opération, les cônes de vues à respecter, les principes de desserte viaire et piétonne en plan et en coupe, les principes de connexions à la trame verte et bleue, localiser la zone de rétention des eaux pluviales, etc. Préciser les densités attendues en zone 1 et 2AU. Proposer des objectifs de performance environnementale pour les sites à enjeux, etc.



## 4 LE RÈGLEMENT

**L**e règlement est opposable aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de conformité. A ce titre, il constitue un véritable outil à la disposition des auteurs du PLU(i) pour encadrer ces opérations, promouvoir et préserver la qualité des paysages et du cadre de vie, protéger l'environnement.

### Règlement graphique

Le document graphique du règlement du plan local d'urbanisme cartographie sur le fond cadastral de la commune ou de l'EPCI, les zones naturelles ou agricoles où s'appliquent des règles concernant l'implantation des constructions (L123-1-5 du CU). Il permet de :

- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (L123-1-5-II-2 CU) ;
- classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, arbres isolés, haies, réseaux de haies et plantations d'alignement à protéger ou à créer. Et de ce fait interdire

tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (L 130-1 CU) ;

- localiser, dans les zones urbaines, « les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger » (L 123-1-5-III-5 CU). Et de ce fait les rendre inconstructibles. Cette disposition permet par exemple de sanctuariser des enclaves agricoles en milieu urbain dont la présence constitue l'identité du paysage, ou encore de protéger des cœurs d'îlots non bâtis qui ont une fonction importante pour les continuités écologiques ;
- fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (L 123-1-5-V CU).

#### Inventaire du patrimoine Lille Métropole Agglomération (59)

Le PLU communautaire s'est appuyé sur le travail de terrain des communes membres pour réaliser l'inventaire du patrimoine architectural et paysager. L'ensemble des éléments protégés est consultable sur internet sous la forme de fiches. Les catégories de la partie « Patrimoine paysager » soulignent l'importance de l'eau et des formations végétales dans le paysage de la plaine flamande :

- **Végétation** : arbres isolés ou en bouquets, arbres présentant une conduite végétale spécifique, alignement d'arbres, parcs et jardins, prairies et bocages
- **Eau** : becsques et fossés, mares et étangs, canaux
- **Linéaires** : chemins et promenades

Patrimoine paysager - Végétation - Alignements d'arbres

### Alignement têtards Eeckhout

COMINES 29

**Description**  
Alignement de saules têtards entre une pâture et la chaussée. Les arbres sont placés dans le fossé bordant la route. Ce dernier n'étant pas entretenu, il se comble peu à peu et disparaît. Leur intérêt premier de drainer l'eau ne sera plus concerné.

**Argumentaire / Commentaires**  
Les saules têtards étaient très utilisés pour le bois de chauffage et de fascinage. Ils permettent de désongorer le sol en eau et deviennent, en vieillissant, des abris pour toutes sortes d'animaux (rapaces, micro mammifères...).

**Identification**

Adresse	Nom, lieu etc.	Nat. cadastrale	Spécies	Propriétaire
	chemin apothicaire Eeckhout	ZH 67		privé

**Sélection pour sa valeur**

historique	d'usage	d'ensemble	de repère
de mémoire	de pratique	de rareté	autres...
anecdotique	de savoir-faire	de référence	

Fiche réalisée le 27/12/01.

PLU Patrimoine paysager - Source : Inventaire du patrimoine architectural et paysager, PLU de Lille Métropole Communauté Urbaine (59)



Forcalquier - Source : DREAL PACA

### Protection de la trame verte Commune de Rousset (13)

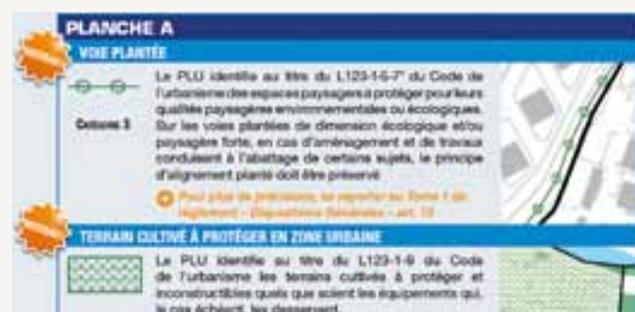
A l'exemple de nombreuses collectivités, la commune a choisi de classer en Espaces Boisés Classés (EBC) la trame verte de son territoire et notamment les cordons rivulaires. Cette disposition permet de conserver la fonction de corridor écologique des ripisylves.



PLU EBC - Source : Extrait du plan de zonage du PLU de Rousset (13)

### Possibilités offertes par le L 123-1-5 PLU de Marseille (13)

La ville de Marseille a exploité toutes les possibilités offertes par le L 123-1-5-III (anciennement L 123-1-5-7), elle a notamment introduit deux nouvelles protections qui permettent de pérenniser les plantations d'alignements et de préserver les terrains cultivés en zone urbaine. Ces dispositions ont été reportées dans le document graphique et précisées dans le règlement de zone.



PLU de Marseille

## Règlement écrit

Le règlement décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il peut comprendre tout ou partie des seize articles prévus par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Seuls les articles 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » et 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » sont obligatoires. Les autres mesures sont facultatives.

On distingue :

- les règles qui déterminent l'usage des sols (art. 1 et 2) ;

- les règles qui fixent les conditions de desserte par les infrastructures (art. 3, 4, 16) ;
- les règles qui encadrent la constructibilité (art. 5 à 9, art. 14) ;
- les prescriptions pour assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère (art. 11, 12, 13).

Les attentes en matière de qualité paysagère peuvent être développées quasiment dans chaque article du règlement de PLU(i). Les exemples ci-dessous n'ont pas vocation à être exhaustifs, mais à détailler quelques unes des nombreuses possibilités offertes par le code de l'urbanisme et à les illustrer par des études de cas lorsque cela est possible.

### DESSERTE PAR LES INFRASTRUCTURES

#### Art. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article peut-être utilisé pour prendre des dispositions visant à préciser les caractéristiques dimensionnelles et qualitatives des voiries publiques ou privées. L'importance des voies pour la découverte du paysage et la préservation du paysage bâti est primordiale, on pourra par exemple :

- fixer des largeurs maximales de chaussée par type de voie ;
- imposer la présence de trottoir et de plantations ;

- Imposer des matériaux, des couleurs et des types de mobiliers particuliers dans les secteurs patrimoniaux.

#### PLU de Saint-Martin-d'Uriage (38) – Zone A art. 3

« Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux corridors biologiques. Elles ne doivent pas apporter de perturbations thermo-hygrométriques importantes. Elles doivent être accompagnées de plantations de haies bocagères. »

#### Art. 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

##### PLU du Grand Lyon (69) – Art. 13.3 : ouvrages techniques de gestion de l'eau

« Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...) »

Cet article est très souvent employé pour prendre des dispositions techniques visant à favoriser l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales sur la parcelle (modalités de raccordement, limitation des débits). Mais il peut également servir à favoriser l'insertion paysagère et urbaine des ouvrages techniques de gestion de l'eau en imposant la végétalisation et la pluri-fonctionnalité des ouvrages.



EP Luigny - Auteur : Champ Libre

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

### Art. 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments concerne également la notion de paysage, notamment lorsqu'il s'agit de protéger un

panorama emblématique sur un paysage ou un monument ou depuis celui-ci.

#### PLU de la ville de Saint-Cloud (94) – Zone UA art. 10

La ville de Saint-Cloud a souhaité protéger les vues sur le patrimoine bâti et paysager du coteau ainsi que les points de vue remarquables depuis les deux belvédères constitués par la terrasse du Domaine du parc de Saint-Cloud et du jardin des Tourneroches. Dans ce cadre, elle a fixé un plafond de hauteur maximale.

« A l'intérieur du cône de vues figurant au document graphique, la hauteur des constructions est limitée. Pour le cône de vue n°1, une ligne indique la hauteur maximum des constructions et figure au plan en annexe du règlement. »

### Art. 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

La finalité de l'article 11 est de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant en retenant les termes de l'article R. 111-21 : caractère et intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains et conservation des perspectives monumentales. Dans cette idée il y a un certain intérêt à reproduire cette disposition

en introduction de l'article 11 et en mentionnant la possibilité d'y recourir.

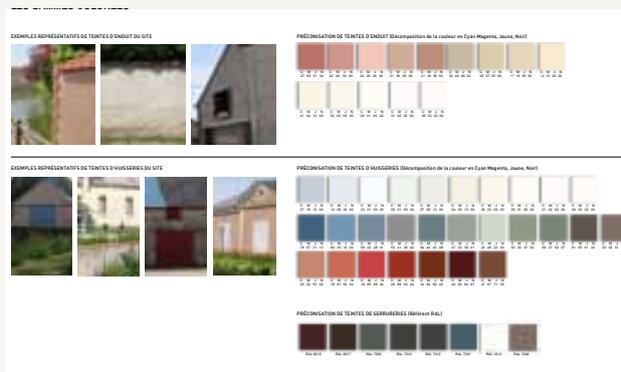
La rédaction de l'article 11 autorise donc un contenu assez souple ; peuvent être réglementés : l'aspect des matériaux et couleurs, les façades, les toitures, les ouvrages en saillie, les ouvertures, les clôtures et abords ainsi que les éléments de paysage et secteurs divers.

### Matériaux et couleurs

Le code de l'urbanisme n'autorise la réglementation des matériaux que pour les plans de sauvegarde et de mise en valeur (art. R. 313-4, al. 1 : « Ils peuvent comporter des règles relatives aux matériaux à utiliser »). Le PLU(i) ne peut pas régir la nature des matériaux à utiliser mais il peut en revanche prescrire l'aspect du revêtement (GRIDAUH\*). En matière de couleur, la plupart des communes renvoie à un nuancier de couleurs annexé au règlement.

#### PLU de Theuville (28) – Art. 11.3

Dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement rural à l'entrée de ville, la commune a souhaité maîtriser les impacts visuels des constructions à l'entrée de ville. L'analyse urbaine et paysagère a mis en évidence les caractéristiques homogènes des constructions anciennes notamment en matière de colorimétrie des constructions. Dans cette esprit, le règlement précise que « pour les teintes appliquées en façade, il doit être tenu compte du nuancier de couleurs annexé au règlement ».



PLU de Theuville - Source : Les gammes colorées - Auteur : Champ Libre

### Clôtures

L'article 647 du code civil comporte le droit de se clore comme celui de ne pas se clore. Ce qui signifie que le plan local d'urbanisme ne peut pas interdire les clôtures, comme il ne peut pas imposer de se clore (GRIDAUH\*). Il peut en revanche régir le mode de clôture, puisque cette dernière est assimilée à une construction.

#### PLU de Sucy-en-Brie (94) – Art. 11

« Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans le voisinage où elles s'intègrent.

La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :

- Hauteur pour les murets
- Hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages)
- Homogénéité des matériaux et des couleurs
- Présence de végétaux diversifiés

En front de rue, la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne pourra excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture. Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Pour l'édification des clôtures bordant les voies publiques, il doit être tenu compte des recommandations figurant dans le cahier de recommandations des clôtures annexé au Plan Local d'Urbanisme.

\* GRIDAUH : Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement de l'Urbanisme et de l'Habitat

## Art. 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations

« L’article 13 des règlements de zone du plan local d’urbanisme s’intéresse aux espaces urbains non bâtis, c’est-à-dire aux terrains et parties de terrains situés entre les bâtiments. Les rédacteurs du PLU(i) ne doivent pas, en effet, considérer ces espaces non bâtis comme de simples interstices. Le code de l’urbanisme les invite à appréhender positivement ces espaces, à les envisager comme des composantes à part entière du tissu urbain ».

Les finalités de l’article 13 sont diverses et les possibilités nombreuses, on pourra par exemple :

- imposer une surface minimale d’espace libre de construction sur l’unité foncière (la règle doit être cohérente avec l’article 9 – Emprise au sol) ;
- obliger à planter un certain nombre d’arbres par mètre carré de surface de terrain libre de construction ;
- obliger à planter une certaine quantité d’arbres par places de stationnement créées (la règle doit être cohérente avec l’article 12 - Stationnement) ;
- imposer une surface minimale d’espace vert et comptabiliser dans cette surface différentes natures d’espaces végétalisés qui ne sont pas en pleine terre ;
- imposer une palette végétale en adéquation avec des objectifs de qualités paysagères et/ou écologiques ;
- imposer la création d’espaces dédiés à l’agriculture urbaine ou d’espaces de sports et de loisirs dans les opérations d’ensemble.

### PLU de la ville de Caen (14) – Zone U Art. 13

Le règlement précise que « les espaces libres doivent faire l’objet d’un traitement paysager afin de participer à l’insertion de la construction dans le site, à l’amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l’eau pluviale ».

En outre il distingue des dispositions quantitatives et des dispositions qualitatives. Ces dernières invitent à une réflexion d’ensemble sur le traitement paysager des espaces libres de constructions.

### Art. 13-2.1 - Dispositions quantitatives

La surface de référence pour calculer la quantité d’espace verts varie en fonction de la densité du tissu urbain :

- dans la zone UA et les secteurs UAab, UAc, UAad, les superficies devant être traitées en espaces verts sont comptabilisées au regard de la superficie des espaces libres : (...) 25% de la surface des espaces libres doit être aménagé en espaces verts ;
- dans les sous-secteurs UAab, UAab1, UAaf et UAat, les superficies devant être traitées en espaces verts sont comptabilisées au regard de la superficie totale du terrain (...) 15 % de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts.

Dans tous les cas un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> d’espaces verts.

### Art.13-2-2 - Dispositions qualitatives

« Les espaces verts font l’objet, en règle générale, d’une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l’espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l’écologie du milieu, en privilégiant les plantes ligneuses locales peu consommatrices d’eau et non invasives.

Les espaces verts sont, de préférence, réalisés d’un seul tenant et créent des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu’ils existent. L’espace compris dans la marge de recul doit faire l’objet d’un traitement paysager de qualité ».

### PLU de Rousset (13) – Zone AUE Art. 13

Dans le cadre de l’extension de la zone commerciale, un accompagnement paysager est imposé le long de la route départementale, il « devra être composé d’un mélange d’arbres tiges et d’arbustes issus de la palette naturelle composant les ripisylves des cours d’eau voisins. Il aura la forme d’une haie libre d’épaisseur variable et intégrera un fossé hydraulique ».

Cette prescription détaillée renvoie également à la liste des espèces appartenant à la forêt galerie ou ripisylve de l’Arc issue de l’état initial de l’environnement. C’est un bon exemple d’articulation entre objectif de qualité paysagère et objectifs environnementaux.



Menerbes, Luberon - Source : DREAL PACA

### **Coefficient de biotope**

Dans la droite ligne des lois Grenelle, la loi ALUR, a offert la possibilité de fixer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Sur le modèle de Berlin, certaines grandes villes françaises comme Paris ou Montreuil avaient déjà mis en place un système de calcul équivalent dans leur PLU(i) appelé « coefficient de biotope ». Ce coefficient permet de concilier quantité d'espace vert et qualité, puisque l'indice est calculé non seulement en fonction de la surface de couverture végétale, mais également de la nature du support.

### **Montreuil (93) – Zone UC Art. 9.2 – Emprise au sol**

« L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain. Toutefois l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 80 %, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13, soit au moins égal à 20 % de la superficie du terrain ».

### **Art. 13.3 – Espaces libres**

« Les terrains doivent comprendre 10 % de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre et 15 % minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires. Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés par application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- espaces verts de pleine terre : coefficient 1 ;
- toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre : coefficient 0,60 ;
- toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur inférieure à 0,80 mètre et murs végétalisés : coefficient 0,20 ».

## **DÉFINITIONS ET ANNEXES AU RÈGLEMENT**

Il convient de préciser en préambule les notions employées dans les règlements en matière de paysage et de végétal. La rédaction d'un lexique permettra d'écartier tout risque d'interprétation concernant des notions méconnues et difficiles à appréhender.

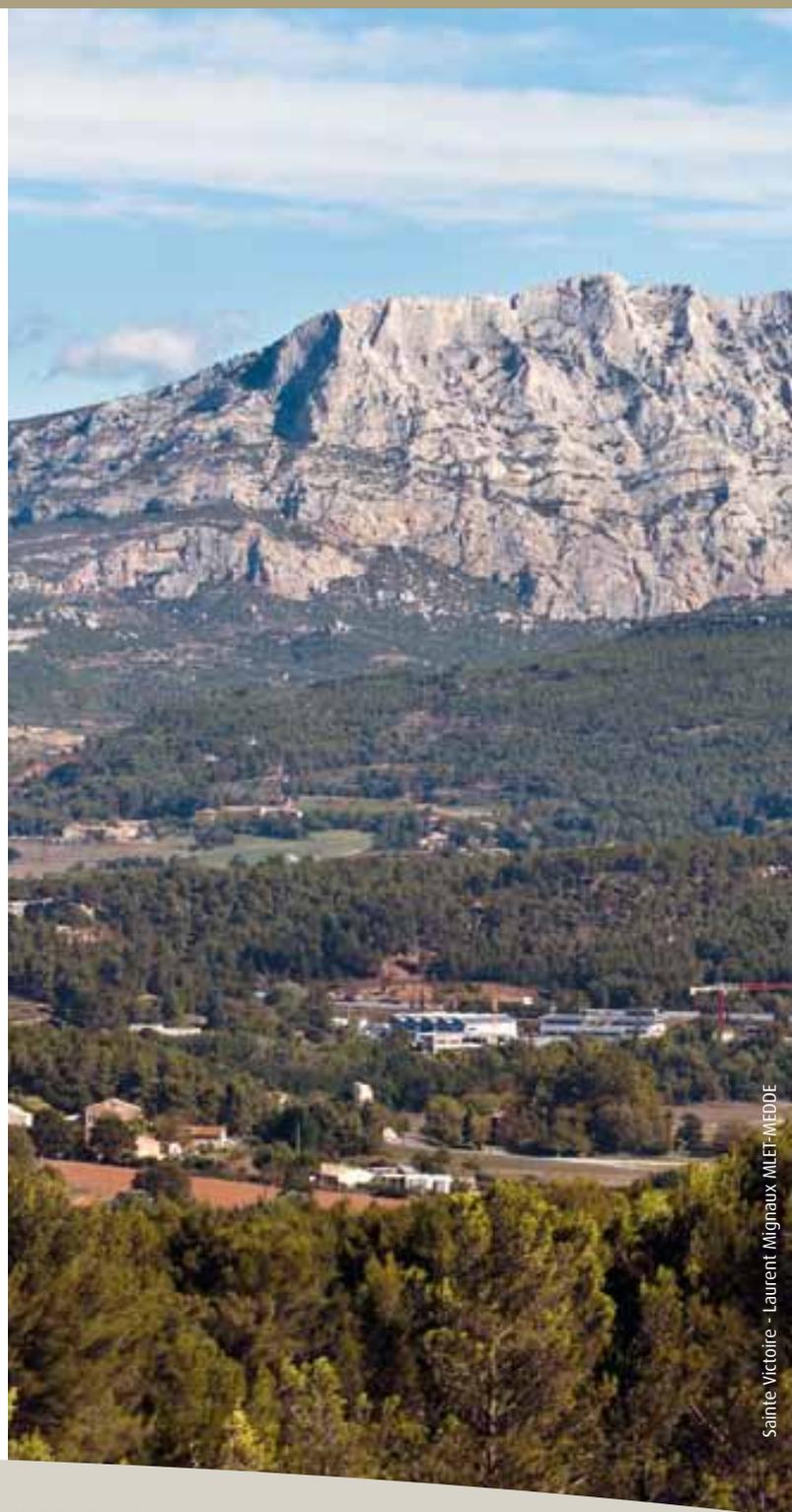
### **PLU de la ville de Caen (14)**

Dans son introduction, le règlement prend soin de définir les notions suivantes :

- espace libre : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ;
- espace vert : surface d'espace libre planté à l'exclusion des voies et des aires de stationnements plantés ;
- aménagement paysager : espaces qualitatifs qui ne sont pas nécessairement des espaces verts ;
- espaces de pleine terre : espace qui ne comporte pas d'ouvrages dans son sous-sol, à l'exception des réseaux ;
- plantes ligneuses locales : plantes qu'il est conseillé d'introduire dans la composition des espaces verts, renvoi à une liste.

## RESSOURCES DOCUMENTAIRES

- « Le paysage et la loi en France et en Europe : législations et réglementations, une sélection », Documentation rassemblée par Sylviane Tabarly, Géoconfluences, ENS Lyon, 2007
- « Prise en compte du paysage dans les documents d'urbanisme », DRIEE Ile-de-France, 2013
- « Guide méthodologique, la trame verte et bleue dans les plans locaux d'urbanisme », DREAL Midi Pyrénées, 2012
- « Guide pour la prise en compte des eaux pluviales dans les documents de planification et d'urbanisme », Groupe de Recherche Rhône-Alpes sur les Infrastructures et l'Eau, 2014, [www.graie.org](http://www.graie.org)
- « Compte rendu du séminaire "Écriture du PLU" du groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat », 2007-2012, [www.gridauh.fr](http://www.gridauh.fr)
- « Paysage et dispositifs réglementaires : l'exemple de la directive de protection et de mise en valeur des Alpilles », Valérie Normand, Colloque Paysages tous acteurs, DREAL Pays de la Loire, 9 janvier 2014.



Sainte Victoire - Laurent Mignaux MLEF-MEDDE