



Réunion téléphonique

PLU intercommunal : Règlement et Paysage

Compte rendu de la réunion téléphonique du 10 octobre 2019

La réunion est organisée et animée par Territoires Conseils, un service Banque des Territoires, avec le concours de Leslie Chaze, chargée de mission à Territoires Conseils, et d'Anne Gentil, architecte urbaniste associée à Territoires Conseils.

La présentation s'appuie sur un diaporama fourni en amont aux participants et annexé au présent compte rendu.

LISTE DES PARTICIPANTS

Structure	Nom des structures	Département
Communauté de communes	Conques-Marcillac	12
Communauté d'agglomération	Montélimar-Agglomération	26
Communauté de communes	Ardèche des Sources et Volcans	07
Communauté de communes	Charente Limousine	16
PNR	Golfe du Morbihan	56
Communauté de communes	Pays Tarusate	40
Communauté de communes	Mad et Moselle	54
Communauté de communes	Auberive, Vingeanne, Montsaigeonnais	52
Commune	Arzon	56
Commune	Pézenas	06
Communauté de communes	Comtal-Lot-Truyère	12
PNR	Chartreuse	38
Communauté de communes	Conflent Canigo	66
Communauté de communes	Pithiverais-Gâtinais	45
Communauté de communes	Pleyben-Châteaulin-Porzay	29
Communauté de communes	Pays des Lacs	39
Communauté de communes	Lomagne Gersoise	32
Communauté d'agglomération	Saint-Lô Agglo	50
Communauté de communes	Pays de Montbozon et du Chanois	70
Communauté de communes	Val de Ligne	07
Communauté de communes	Bassin d'Aubenas	07
Département	Seine-Maritime	76
Communauté de communes	Quatre Vallées	45
Communauté de communes	Vie et Boulogne	02
Communauté de communes	Mellois en Poitou	79
PNR	Montagne de Reims	51
Communauté de communes	Haute Ariège	09

PRÉSENTATION

ANNE GENTIL, ARCHITECTE URBANISTE ASSOCIEE A TERRITOIRES CONSEILS

La présentation est construite en quatre parties. La première forme un rappel général du cadre réglementaire du PLUi, qui a connu une évolution significative ces dernières années. Les trois autres présentent les éléments concrets susceptibles d'être intégrés à la partie réglementaire pour mettre en valeur et protéger le paysage. Ces trois parties portent sur les éléments à protéger (qui constituent un gros bloc), la biodiversité et la gestion de l'eau, et la composition du paysage urbain.

Nous aborderons ce dernier point, si nous en avons le temps et même si le sujet excède partiellement l'objet de la présentation. Car le PLUi a pour finalité de composer le paysage urbain. Ce sujet est si complexe qu'il ne peut être épuisé dans le cadre d'une réunion téléphonique.

1. Cadre général du règlement

À la différence des OAP, le règlement est régi par de nombreux articles du **code de l'urbanisme**, à savoir **les articles L. 151-8 à L. 151-42** dans sa partie législative et **R. 151-9 à R. 151-50** dans sa partie réglementaire. Ces dispositions sont très denses. Aussi la réponse à toute question sur le règlement doit d'abord être cherchée dans le code de l'urbanisme.

Ce dernier prévoit explicitement que le règlement comprend à la fois une partie écrite et les documents graphiques qui l'accompagnent. L'une ne se conçoit pas sans les autres. Dans l'esprit des élus comme en pratique, ces documents graphiques correspondent aux « plans de zonage », mais il peut en être fait en tant que de besoin pour accompagner le règlement.

Le règlement a pour objet de fixer, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, ce qui constitue la finalité du PLUi.

Dans le cadre d'un PLUi, il peut se scinder en plusieurs règlements appelés « plans de secteurs. Il est en effet difficile de composer un unique règlement lorsqu'un PLUi est très étendu et que le tissu urbain du territoire est très diversifié. Lorsque l'intercommunalité comprend ainsi soixante communes, des villes-centres, des périphéries et des communes rurales, la morphologie du bâti diffère sensiblement d'un territoire à un autre, de sorte que les règles d'urbanisme en matière de bâti ne sauraient être uniformes. En pareil cas, il est certes possible de multiplier les appellations au sein d'un même règlement, en subdivisant par exemple la zone Ua en autant de zones Uaa à Uaz. Cela présente néanmoins l'inconvénient majeur de rendre le règlement passablement illisible. La loi offre donc la possibilité de recourir à des plans de secteurs couvrant l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes. Il s'agit bien de règlements particuliers, puisque **l'article L. 151-3 du code de l'urbanisme** dispose que « le plan de secteur précise les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifique à ce secteur ». Qu'elles soient intégrées à un règlement général ou à un plan de secteur, les OAP conservent leur logique propre ; au contraire du règlement qui, lui, est spécifique. Quoique peu nombreux en France, les plans de secteurs sont particulièrement adaptés aux territoires aux formes bâties très différenciées.

Depuis le 28 décembre 2015, l'ancienne version du règlement par articles a cédé la place à un contenu en trois blocs, dont chacun relève d'une thématique, à savoir :

- la destination des constructions, usage des sols et natures d'activité. Ce bloc détermine la destination et la sous-destination des sols.
- les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Ce bloc, qui nous intéressera plus spécialement, comprend quatre sous-thèmes pour lesquels les prescriptions relèvent généralement du qualitatif.

- les équipements et réseaux.

Bien que les praticiens continuent d'en rédiger le contenu sous forme d'articles, il n'est désormais plus nécessaire de procéder ainsi. En outre, aucun des trois blocs n'est obligatoire. Théoriquement, il serait donc possible de rédiger un règlement dépourvu de toute prescription. Avant la réforme, en revanche, les articles 6 et 7 (limitations par rapport aux voies et aux limites séparatives) étaient obligatoires.

Les trois blocs thématiques du règlement peuvent s'accompagner de documents graphiques. Le plus courant de ces documents est le plan de zonage. Celui-ci complète plus spécifiquement le bloc afférant à la destination des sols, mais concerne également le deuxième bloc, puisque les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont généralement associées aux secteurs définis dans la destination des sols. Il est toutefois possible de dissocier cette dernière des caractéristiques urbaine et architecturale. Compte tenu de la complexité croissante des règlements et de la volonté habituelle de souligner certains éléments de la morphologie urbaine, les planches complémentaires se multiplient en pratique. Ainsi, le PLU de Montbéliard, dont un extrait est ici rapporté, comprend une planche sur la destination des sols et une autre sur la mixité des fonctions. Cette dernière comprend des secteurs de mixité des fonctions, ouverts à tout type d'activité, des secteurs de modération du commerce de détail, des secteurs de renforcement de la mixité des fonctions, etc. À droite, une troisième planche porte sur la morphologie urbaine et les hauteurs bâties. Plutôt que de les réglementer sur une zone Ua ou Ub, cette planche prescrit les hauteurs propres à chacun des secteurs déduits de la morphologie urbaine.

Enfin, le règlement et les OAP sont destinés à se compléter mutuellement. Il ne s'agit donc pas de repérer les dispositions de l'un dans l'autre. Les OAP ont pour vocation de définir l'esprit et l'objet du projet, tandis que le règlement fixe des règles de composition essentiellement urbaine. Le contenu du règlement s'applique avec un principe de conformité aux autorisations d'urbanisme, quand les OAP s'appliquent avec un principe de compatibilité, plus souple. La limite entre le règlement et les OAP n'est cependant pas toujours aisée à déterminer. Tel est le cas, par exemple, lorsqu'une volumétrie globale dans un secteur est déterminée dans l'OAP : les prescriptions en matière de hauteur induites par la volumétrie relèvent, elles, du règlement, excepté si celui-ci prévoit que les hauteurs fixées dans les zones Ub ou Ud s'appliquent à défaut de dispositions contraires dans les OAP. J'ajoute que des secteurs d'OAP peuvent être dépourvus de règlement. Dans ce cas, le contenu de l'OAP est renforcé (encadré bleu, à droite).

Tel est le cadre général du règlement. Voyons maintenant les outils et les moyens concrets de protection des éléments de paysage et de patrimoine, étant précisé que ces outils supposent au préalable un travail approfondi d'animation, de réflexion, d'analyse et de composition sur le paysage. Il n'est pas possible d'aborder la partie réglementaire sans tout ce travail en amont, le règlement n'en étant que la traduction.

2. Les éléments à protéger

Cadre

En lien avec le bloc thématique « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », le règlement peut comprendre un descriptif sur les éléments à protéger, qui doivent être reportés sur un des documents graphiques. Cette partie permet d'identifier, localiser et/ou délimiter :

- d'une part, les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (**article L. 151-19 du code de l'urbanisme**). Il s'agit là du paysage urbain, bâti et patrimonial, ce qui n'exclut pas qu'il puisse comporter des éléments végétaux et naturels.

- et, d'autre part, les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (**article L. 151-23 du code de l'urbanisme**).

Les éléments de paysage, qui reviennent dans chacun de ces deux articles, relèvent à la fois d'une approche patrimoniale et d'une trame écologique. Tel est le cas, par exemple, des haies bocagères. Il est donc possible de classer certains éléments parmi ceux à protéger au titre de **l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme** ou parmi ceux à protéger au titre de **l'article L. 151-23 du même code**. Tout dépend alors de la signification première donnée à ces éléments. En revanche, par souci de simplification pédagogique, je ne vois aucun intérêt à classer un élément à protéger dans chacun des deux articles.

Le règlement permet également d'identifier, localiser et/ou délimiter des espaces boisés.

Protéger les éléments de paysage, bâti ou naturel, repérés

Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural doivent être parfaitement identifiés, localisés (c'est-à-dire délimités sur un plan) et délimités. En amont de la rédaction du règlement, il convient donc d'identifier et de numéroter chaque élément, bâti ou naturel, à protéger. Il peut s'agir aussi bien d'un arbre isolé ou d'une haie que d'un ensemble de fonds de vallées ou d'un ensemble architectural. Dans l'élaboration du PLUi, ce repérage commence dès l'analyse du diagnostic et peut être complété jusqu'à la rédaction de la partie réglementaire. Si un élément est ajouté à la fin du processus d'élaboration du PLUi, il est indispensable de l'intégrer dans la version finale du diagnostic, afin de justifier le classement de l'élément en question.

Une fois la liste des éléments à protéger établie, ils doivent être reportés sur l'une des planches du règlement, où ils sont localisés. Une fiche descriptive par élément est ensuite dressée, qui décrit brièvement son caractère patrimonial et qui peut être agrémentée d'une photographie. Cependant, lorsque les éléments à protéger sont trop nombreux pour permettre la constitution d'une fiche individuelle, il suffit de rédiger pour chacun d'entre eux un bref récapitulatif contenant son identification, sa localisation et sa numérotation. Les éléments sont ensuite classés dans des tableaux, généralement par types de patrimoines auxquels seront attachées des prescriptions communes à l'ensemble des éléments du tableau en question. Par exemple, les arbres remarquables existant sur dix communes différentes pourront constituer un seul et même type d'élément intitulé « arbres remarquables à préserver », dont la mesure de protection sera identique, de type « coupe sera soumise à autorisation préalable ». Une même prescription peut ainsi se rapporter à plusieurs dizaines d'éléments.

Le classement des éléments parmi ceux à protéger a pour effet de soumettre leur suppression ou leur modification à une autorisation préalable. **L'article R. 151-41 du code de l'urbanisme** dispose en effet que « les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, qui ne sont pas soumis au permis de construire, doivent être précédés d'une déclaration préalable en mairie ou à l'obtention d'un permis de démolir ». Les propriétaires de ces éléments protégés sont donc tenus de déposer une déclaration préalable à toute modification ou suppression. La mairie peut alors refuser l'autorisation, l'accorder ou l'accorder sous condition (de replantation, par exemple).

À droite de l'extrait de PLUi figurant sur la présentation, un plan localise les éléments cités au titre de **l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**. On y voit les arbres remarquables, signalés par des étoiles vertes, ainsi que des pentagones de cinq couleurs représentant (i) le bâti intéressant ou remarquable, (ii) le patrimoine de bien public, (iii) les éléments paysagers ponctuels, (iv) les murs et murets et (v) les autres éléments. S'agissant des murs et murets, il aurait été préférable de les représenter par des filets jaunes, ce qui permet de les localiser dans toute leur longueur. Quoi qu'il en soit, le numéro de chacun de ces éléments figure sur le plan et renvoie au tableau correspondant, lequel indique les prescriptions afférentes à l'élément concerné. En l'occurrence, tous les travaux effectués sur la demeure du XVIII^e siècle –en

illustration- doivent être conçus en évitant toute dénaturation de ses caractéristiques (volumétrie, pente de toiture, lucarnes, etc.). Quant au linéaire D, constitué d'un mur en pierre et chaperon en tuiles, il se voit prescrire les recommandations du Guide des recommandations architecturales et paysagères de la Puisaye. Ces recommandations étant intégrées au PLU, elles sont dotées de la force réglementaire.

L'identification des éléments de paysage bâti ou naturel constitue l'un des travaux les plus importants du PLUi, à la réalisation duquel il est d'ailleurs souhaitable d'associer, en amont, les conseillers municipaux et des groupes citoyens. En effet, cette mesure n'est pas seulement réglementaire ; elle est aussi et surtout pédagogique. En associant les uns et les autres à l'identification de ces éléments, celle-ci favorise une prise de conscience commune de leur nécessaire protection.

Protéger les patrimoines écologiques repérés

La procédure de classement des éléments écologiques est identique à celle des éléments de paysage bâti ou naturel. En revanche, les motifs présidant à leur protection sont d'ordre écologique. Il peut notamment s'agir des milieux humides et des trames vertes et bleues.

Une fois ces éléments identifiés, le règlement précise les conditions qui s'imposent et les raisons de la protection sont rapportées dans la justification des choix du projet. Tous ces sites deviennent alors inconstructibles, tandis que les éventuels travaux de modification ou de suppression doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

Sur l'extrait du PLUi figurant dans la présentation, le plan localise un alignement d'arbres, une haie signalée par une ligne géométrique de couleur verte, des parcs et jardins illustrés par une trame de croix vertes, et une zone humide représentée par une trame de bulles.

De manière générale, tous les patrimoines écologiques, qui sont habituellement classés en zone N, se voient rattacher des prescriptions particulières. L'extrait du PLU de Clermont-Ferrand en donne quelques exemples pour des alignements d'arbres et des continuités végétales. Le deuxième alinéa dispose ainsi que la suppression ou la modification d'un élément doit être précédée d'une autorisation préalable. Le troisième alinéa autorise le remplacement de ces éléments par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur les espaces publics. Enfin, le quatrième alinéa dispose que l'abattage peut être autorisé lors de travaux liés à des services publics, sous réserve toutefois de l'obligation de replantation.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés ont toujours existé dans les POS et les PLU. À la fin du XX^e siècle, pratiquement toutes les forêts avaient été classées en espaces boisés classés. À la demande de l'ONF et de certains propriétaires, ce classement, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, est aujourd'hui plus mesuré. La moindre coupe étant ainsi soumise à une autorisation de défrichement, la protection des espaces boisés classés induit en effet une procédure d'une lourdeur inacceptable pour les exploitants forestiers.

Des deux extraits figurant dans la présentation, l'un porte sur un bosquet situé en limite d'un lotissement. Le second porte sur une haie classée en EBC. L'intercommunalité peut donc choisir de classer un espace boisé en EBC ou en élément à protéger au titre de **l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**, sachant que la réduction ou la suppression d'un EBC nécessite une révision du PLU.

Protéger les points de vue repérés

Habituellement, les analyses paysagères repèrent tous les éléments structurants des paysages à protéger et il est assez facile de les protéger, on vient de le voir. En revanche, la protection des points de vue repérés

et à garder dégagés peut se traiter différemment. Puisqu'ils sont dégagés, ils sont généralement classés en zone naturelle ou agricole et sont rendus inconstructibles. L'objectif étant de garder le secteur dégagé de tout obstacle à la vue, les constructions, y compris pour un usage agricole, édifications, exhaussements et pylônes sont le plus souvent prohibés.

En zone agricole, ces points de vue sont usuellement classés en zone Ap, classement pour lequel les chambres d'agriculture émettaient généralement un avis défavorable. Depuis, il est d'usage d'associer la profession à ce classement, de façon à s'assurer qu'aucun jeune agriculteur ne prévoit de s'installer dans un tel secteur. Aujourd'hui, les abords de village et les points de vue sur les villages font généralement consensus.

Les points de vue peuvent être classés au titre de **l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**, mais il me paraît aussi simple de les classer en zone Ap, voire en zone N (laquelle autorise fort peu d'opérations).

3. Biodiversité et gestion de l'eau

Cette troisième partie comporte une multitude d'astuces permettant de répondre à des points précis de la réglementation.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article R. 151-43 du code de l'urbanisme précise les différentes mesures que le règlement peut prescrire dans le bloc « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ». Il peut notamment réglementer les surfaces non imperméabilisées, qui concernent principalement les zones urbaines. À ce titre, il est donc possible d'intégrer des proportions de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables destinées à favoriser la pénétration des eaux pluviales dans le sol et la végétalisation. En pareil cas, le règlement précise les surfaces minimales auxquelles un coefficient de biotope peut être affecté. Ce coefficient est couramment utilisé dans les grandes villes et les milieux urbains, mais beaucoup moins dans les territoires ruraux.

Le règlement peut également imposer des espaces libres et de plantations, fixer des emplacements réservés aux espaces verts, délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques (qui renvoient aux éléments écologiques relevant de **l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**), délimiter les espaces inconstructibles en zone urbaine, imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement, et imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques.

Végétalisation

L'illustration à gauche de la diapositive 18 est extraite du PLU de Strasbourg, lequel impose, dans certains secteurs, la perméabilité des clôtures au sol. La partie « Qualités urbaines » du PLU peut ainsi traiter des clôtures en interdisant les clôtures maçonnées dans les zones humides et en obligeant à la perméabilité au sol et à la végétalisation d'essences locales. À cet égard, il n'est pas possible d'imposer une seule essence, mais le règlement peut renvoyer à une annexe de recommandations. L'origine locale de certaines essences, comme le thuya planté partout depuis cinquante ans, est parfois discutée.

Le règlement peut également imposer la végétalisation des pieds d'immeubles sur rue, rendue nécessaire dans les milieux urbains denses pour éviter que le bitume et le stationnement n'atteignent le ras des murs. C'est ce qu'illustrent les documents graphiques à droite de la diapositive, extraits du PLU de Strasbourg et du PLU de Clermont-Ferrand. Ce dernier expose la façon de concevoir une bande végétalisée et perméable de six mètres, avec un coefficient de biotope supérieur à 0,5, ce qui signifie que plus de 50 % de la surface doit être perméable ou végétalisée. La végétalisation des façades est d'autant plus importante qu'elle participe au confort d'été des habitants.

Végétation et sols

L'article L. 151-22 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Cette part minimale est traduite par le Coefficient de Biotope par Surface (CBS), qui s'obtient en divisant la surface écoaménagée par la surface de la parcelle. Les surfaces écoaménagées peuvent être des surfaces de pleine terre (CBS de 1), des murs végétaux (CBS de 0,3 par exemple), des toitures végétalisées (CBS de 0,6 par exemple), etc. Ce coefficient est d'une grande utilité en milieu urbain dense, car il permet d'obtenir des surfaces écoaménagées significatives en dépit d'une très importante occupation des sols.

A ce jour, il n'existe pas de grille nationale fixant les indices de pondération pour les différents Coefficient, et ceux-ci sont très variables d'un PLU à l'autre. Il appartient à chaque PLU de les fixer et de les expliquer.

Recommandations du Club PLUi

« Il est important de mener une réflexion approfondie et concertée avec la collectivité sur la définition de ces indices en s'appuyant sur des structures spécialisées et sur les retours d'expériences d'autres collectivités. »

Source – Trame Verte et Bleue et PLUi – Outils et mise en œuvre - Fiche 8 Le CBS

L'extrait du PLU de Clermont-Ferrand figurant dans la présentation prévoit, selon la densité des secteurs, des coefficients de biotope plus ou moins importants. Dans le centre-ville, très dense, le CBS est ainsi fixé à 0,3, alors qu'il atteint 0,6 sur les franges naturelles. Le coefficient PLT (pleine terre) est également plus important dans les franges naturelles que dans le centre-ville.

Dans la mise en œuvre de l'article précité, il est important de distinguer soigneusement les notions de surfaces libres de construction, de surfaces non imperméabilisées, d'espaces verts et de surfaces plantées. Ainsi, une haie constitue une surface plantée ou un espace vert, mais le gazon n'est pas une surface plantée.

LESLIE CHAZE, CHARGÉE DE MISSION A TERRITOIRES CONSEILS

Pour un exemple de CBS en milieu rural, vous pouvez vous reporter au PLU du Puy-Saint-André, dans les Hautes-Alpes. Le village comprend 460 habitants. Son maire s'est saisi de l'occasion offerte par l'élaboration du PLU pour l'orienter dans le sens de la transition écologique (voir diapo 20).

ANNE GENTIL, ARCHITECTE URBANISTE ASSOCIÉE A TERRITOIRES CONSEILS

Protection des espaces verts, de jardins en milieu urbain et en limite

La préservation d'espaces verts en milieu urbain constitue l'un des grands défis de notre époque. Il faut pouvoir densifier le tissu urbain tout en l'aérant et en offrant des distractions en ville. Dans cet objectif, le PLU peut :

- délimiter des espaces verts à protéger au titre de la préservation des espaces paysagers de caractère (**article L. 151-19 du code de l'urbanisme**) ou des continuités écologiques (**article L. 151-23 du code de l'urbanisme**) ;
- localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

Au début de l'application des lois SRU et Grenelle, les DDT appelaient systématiquement à l'urbanisation des terrains en dents creuses et équipés (desservis par les réseaux). Il est désormais possible de justifier que des jardins à caractère écologique ou agricole en milieu urbain restent

naturels alors même qu'ils sont desservis par les réseaux. Les jardins maraîchers ou potagers de nombre de nos villages sont donc susceptibles d'être protégés.

Ces terrains sont délimités par un document graphique, auquel sont attachées les prescriptions afférentes. C'est un moyen d'assurer une certaine aération des tissus urbains.

- instituer une zone « Ujardin » pour rendre inconstructibles les fonds de jardins ou de parcelles, tout en permettant l'édification d'un abri de jardin, voire d'une piscine. C'est un moyen d'éviter les constructions en deuxième rideau.
- instituer, pour les franges et lisières, une zone A destinée à favoriser les activités agricoles à l'exclusion de toute autre activité. En pareil cas, il est également possible de recourir à une zone Uj. Dans les zones A, le type de culture ne peut être imposé. En aucun cas, le règlement ne peut réserver certaines terres au maraîchage, par exemple. Mais on peut agir de façon indirecte. Par exemple, créer une zone Am (pour « maraîchère »), où n'autoriser que les petits bâtiments et les serres de moins de deux mètres de haut ou de 50 m², de telle sorte que l'interdiction des grands bâtiments agricoles nécessaires à l'élevage ou à l'agriculture interdise *de facto* ces activités.

Gestion de l'eau

Quasiment partout en France, la gestion des eaux de pluie est aujourd'hui imposée à la parcelle, que ce soit pour le stockage ou pour l'écoulement et l'infiltration. En cas d'impossibilité technique (il s'en rencontre régulièrement, en raison de la qualité du sol), celle-ci doit être démontrée par une étude de sol. Le raccordement au réseau public d'assainissement est alors nécessaire et on peut imposer un débit de sortie. Et si ce raccordement est lui impossible, et qu'il n'y a pas de possibilité d'infiltration sur place, on peut se demander s'il faut rendre le terrain constructible...

4. Composition du paysage urbain

Les PLUi tendent aujourd'hui à recourir à des illustrations favorisant la compréhension, par le grand public, des concepts et des termes employés.

Règlement urbain

En matière de paysage, les points essentiels à réglementer sont l'implantation, la hauteur, et, dans une moindre mesure, le stationnement, la volumétrie et le traitement environnemental et paysager.

Composer le paysage urbain avec le règlement

Les deux perspectives de la diapositive 26 illustrent l'importance, dans la composition du paysage urbain, de l'alignement sur rue, du traitement des clôtures, de la volumétrie et de l'orientation des faitages. Les prescriptions du règlement en la matière peuvent aboutir à une rue pouvant être étroite et fermée, courante dans les centres-villes ou à une rue ouverte et végétalisée, comme souvent en zone pavillonnaire. Sur la seconde illustration, le paysage pavillonnaire tient essentiellement au traitement des clôtures, constituées de murs bas doublés de haies végétales, et à l'alignement des bâtiments.

En milieu urbain, les architectes ou les architectes-urbanistes, les paysagistes, et les environnementalistes sont indispensables à la composition du paysage. Celle-ci dépend principalement de la densité, généralement plus élevée dans le centre qu'en périphérie, mais pas toujours. Les illustrations de la diapositive 27 sont extraites du Répertoire des Formes urbaines résidentielles de Caen Métropole. Elles sont particulièrement intéressantes en ce qu'elles traduisent une analyse approfondie de la composition du tissu urbain. Ce Répertoire des Formes urbaines a beaucoup inspiré la rédaction du règlement en matière de paysage urbain. Les différents types d'îlots y sont répertoriés, qu'ils soient fermés ou ouverts, récents ou anciens issus de l'activité agricole, etc.

Le règlement permet donc de composer le paysage urbain par la maîtrise des clôtures et des murs qui bordent une rue et qui sont souvent issus d'anciennes activités agricoles présentes dans nos régions.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS TARUSATE

Je reviens sur les espaces boisés classés. Notre territoire est rural et compte le rester. Son PLUi, portant sur dix-sept communes, vient d'être approuvé. Sur recommandation du bureau d'étude, le choix a été fait de classer en EBC tous les éléments importants de la trame écologique, afin de les protéger du défrichement, ce que ne permettait pas l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Tout le massif forestier n'a pas été classé en EBC, mais tel est le cas des ripisylves et des espaces situés dans les continuités écologiques du territoire. Je m'interroge aujourd'hui sur la pertinence de ce choix, étant donné que les exploitants forestiers sont peu enclins à respecter les prescriptions réglementaires. Qu'en pensez-vous ?

ANNE GENTIL, ARCHITECTE URBANISTE ASSOCIEE A TERRITOIRES CONSEILS

L'article L. 151-23 du code de l'urbanisme dispose que « lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres » qui gère les droits de coupe, abattage et défrichement, en EBC ou non. En résumé,

- en secteur protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute coupe ou abattage d'arbre, ou défrichement doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Elle est accordée ou non par le maire.
- En secteur EBC, les coupes et abattage d'arbre doivent faire l'objet d'une déclaration préalable à la Préfecture et relève de l'autorité du Préfet, et le défrichement est interdit.

En outre, un EBC ne peut être supprimé que par procédure de révision du PLU, alors que les éléments relevant de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme peuvent être supprimés (ou changés) par procédure de modification du PLU, ce qui est beaucoup plus simple.

Le classement en EBC élève donc assez fortement le degré de protection. Si vous souhaitez élever le niveau de protection le classement en EBC était justifié.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS TARUSATE

Pourquoi une telle rigidité dans la modification d'un EBC ? N'est-elle pas regrettable ? Il est toujours possible qu'une erreur de classement se soit produite.

ANNE GENTIL, ARCHITECTE URBANISTE ASSOCIEE A TERRITOIRES CONSEILS

C'est la vraie différence entre les deux mesures. Plus la rigidité est grande, plus la protection est forte. C'est d'ailleurs la position des grands mouvements écologistes comme France Nature Environnement. Des mesures de protection susceptibles d'être changées par de simples procédures de modification, sous l'autorité d'un maire résistent sensiblement moins à des projets et à des intérêts particuliers, aussi légitimes soient-ils, que si leur modification relève du Préfet ou du Ministre ou d'une procédure longue et coûteuse comme une révision de PLUi.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS TARUSATE

Notre territoire est concerné par le tracé d'une ligne à grande vitesse. Bien qu'aucun EBC ne soit situé sur ce tracé, celui-ci peut encore évoluer. Le PLUi devra donc être modifié lorsque le tracé l'aura été, quelle que soit la volonté des élus.

ANNE GENTIL, ARCHITECTE URBANISTE ASSOCIEE A TERRITOIRES CONSEILS

S'agissant d'un projet d'intérêt national, la procédure de mise en compatibilité du PLUi vous sera de toute façon imposée dans le cadre d'une mise en compatibilité avec celui-ci.

PARC NATUREL REGIONAL DU GOLFE DU MORBIHAN

Vous évoquez les prescriptions du règlement en zone humide. Comment articuler ces prescriptions avec celles du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) ?

ANNE GENTIL, ARCHITECTE URBANISTE ASSOCIEE A TERRITOIRES CONSEILS

Les prescriptions du règlement doivent être compatibles avec celles du SAGE. Le règlement doit toutefois être plus précis, essentiellement dans la délimitation des secteurs.

PARC NATUREL REGIONAL DU GOLFE DU MORBIHAN

Pouvons-nous être plus ambitieux dans le PLU que dans le SAGE ?

ANNE GENTIL, ARCHITECTE URBANISTE ASSOCIEE A TERRITOIRES CONSEILS

Le règlement doit nécessairement être plus précis. La délimitation des zones humides est aujourd'hui extrêmement précise. Cela permet en général d'aller plus loin.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES LACS

Nous travaillons actuellement sur le zonage et le règlement dans les villages. Plusieurs communes souhaitent classer les fonds de jardins en zone Uj. Le bureau d'étude s'y oppose, considérant qu'ils doivent continuer de relever de la zone agricole et qu'une inscription graphique indiquant qu'il s'agit de jardins suffit. Qu'en pensez-vous ?

ANNE GENTIL, ARCHITECTE URBANISTE ASSOCIEE A TERRITOIRES CONSEILS

L'avis du bureau d'étude peut se justifier. Et dans votre zone A, vous pourriez recourir à l'article **L. 151-19 du code de l'urbanisme** -si ces fonds de jardins ont bien été repérés dans votre analyse paysagère comme un élément constitutif du paysage- et ils pourraient être protégés au titre de cet article.

Le débat continue sur la classification des fonds de jardins en zone A ou en zone Uj, de conception plus récente. Il me semble cependant que la classification en zone A ne se justifie pas pleinement, les fonds de jardins n'étant pas à vocation agricole. En outre, la zone Uj autorise des éléments sans vocation agricole, comme les cabanons et les abris de jardin, voire les piscines, ce qui ne sera pas forcément autorisé en zone A.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES LACS

Le classement en zone Uj permettrait d'afficher le liseré qui entoure les villages comme un élément de transition entre le paysage urbain et le paysage agricole. Les maires expriment leur volonté de sortir ces fonds de jardin de la zone agricole. Le refus du bureau d'étude est surprenant.

ANNE GENTIL, ARCHITECTE URBANISTE ASSOCIEE A TERRITOIRES CONSEILS

Si le fond de jardin est situé sur la parcelle sur laquelle est édifiée la maison, laquelle est située en zone U, le plus souvent, la parcelle entière est délimitée en zone U. La plupart des PLU étendent la zone U aux fonds des parcelles, ce qui encourage d'ailleurs les constructions en deuxième, voire en troisième rideau. Mais on peut aussi arrêter la zone U au ras des maisons existantes sur l'arrière.

Les bureaux d'étude ont leurs propres usages dans l'élaboration des PLU, mais cela n'interdit pas d'en adopter d'autres. À ma connaissance, la jurisprudence n'interdit pas le zonage Uj des fonds de jardins. Encore une fois, la zone Uj permet la construction d'éléments sans vocation agricole, ainsi que des prescriptions qualitatives, comme les places de stationnement imperméabilisées par exemple, non réglementées en zone A le plus souvent.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PITHIVERAIS-GATINAIS.

La DDT considère que la zone Uj relève de la consommation urbaine au regard du SCoT. Afin d'être compatibles avec les objectifs de consommation foncière du SCoT, nous avons donc tendance à passer les fonds de jardin en zone A ou N, où les abris de jardin ne sont pas autorisés.

ANNE GENTIL, ARCHITECTE URBANISTE ASSOCIEE A TERRITOIRES CONSEILS

C'est ce qui amène malheureusement les habitants à édifier des abris de jardin sans déclaration préalable. Le même problème se pose dans le Doubs, où il faut plaider auprès du DDT, afin que les zones Uj ne soient pas comptabilisées dans les zones à urbaniser. Il en va de même pour les vastes espaces agricoles ou naturels situés à zone U et desservis par les réseaux, mais que le règlement rend inconstructibles.

Plus la pression urbaine est forte, plus les DDT tiennent à leur comptage. La volonté de densifier à tout prix tend néanmoins à s'estomper. Quoi qu'il en soit, à mes yeux, les zones Uj doivent être soustraites au décompte des terrains constructibles. Compter des terrains comme constructibles alors que le fichier les définit comme inconstructibles est une aberration.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

Est-il envisageable d'autoriser une extension illimitée dans les zones Uj ?

ANNE GENTIL, ARCHITECTE URBANISTE ASSOCIEE A TERRITOIRES CONSEILS

Cela ne me semble pas souhaitable. Si vous souhaitez autoriser des extensions, il serait préférable d'étendre la zone U. Le zonage Uj est destiné à gérer les lisières ou de vastes tènements entre des parties d'un même village. Il ne s'agit toutefois que d'un conseil de ma part.

COMMUNE D'ARZON

S'agissant de la perméabilité des sols, existe-t-il un référentiel permettant de connaître le coefficient de biotope des sols propre à d'autres matériaux que la pleine terre (CBS de 1), les murs végétaux (CBS de 0,3) et les toitures végétalisées (0,6) ?

ANNE GENTIL, ARCHITECTE URBANISTE ASSOCIEE A TERRITOIRES CONSEILS

Il n'en existe aucun. **Voir le texte modifié dans ce compte-rendu (page 8)**

COMMUNAUTE DE COMMUNES ARDECHE DES SOURCES ET VOLCANS

N'ayant pas les moyens de procéder à un inventaire du patrimoine exhaustif, nous souhaitons protéger les seuls éléments du patrimoine que nous jugeons emblématiques. Cependant, une ou deux communes disposent d'un inventaire du patrimoine exhaustif. Un tel déséquilibre à l'échelle de l'intercommunalité est-il inacceptable au regard du PLUi ?

ANNE GENTIL, ARCHITECTE URBANISTE ASSOCIEE A TERRITOIRES CONSEILS

Je ne pense pas, sauf à ce que les élus en prennent ombrage. Ce problème se rencontre fréquemment, car certaines communes complètent beaucoup mieux que d'autres l'inventaire qui leur est adressé par le bureau d'étude. Le résultat étant très inégal, il le reste dans le PLUi. Je ne pense pas que cela puisse poser difficulté d'un point de vue juridique.

Certains maires sont plus soucieux de la préservation de leur patrimoine que d'autres. La souplesse du PLUi permet justement cette différence d'attitude.