



## Oublier le contexte existant favorise la banalisation

Un site potentiel pour l'implantation d'un projet n'est pas une page blanche, d'autant plus en milieu rural ou périurbain. La prise en compte d'un vieil arbre, d'une haie, ou d'un vieux bâtiment ne doit pas être considérée comme une gêne à l'aménagement mais comme un moyen d'intégrer le projet dans son environnement et de préserver "l'ambiance" du lieu qui préexistait.



*L'absence de contraintes, c'est le risque d'aboutir à la création d'un projet rectiligne, artificialisé, propre, mais sans originalité et qui, s'il est d'ampleur, banalisera de manière importante le paysage de la commune. Sans contraintes, la recherche de la rentabilité (rapport entre nombre de lots et les coûts de viabilisation) conduira inmanquablement à la forme paysagère la plus pauvre.*

*Un lotissement neuf mettra de nombreuses années avant d'atteindre son aspect «final» ou du moins prévu. L'absence d'éléments anciens prolonge cette durée d'intégration.*



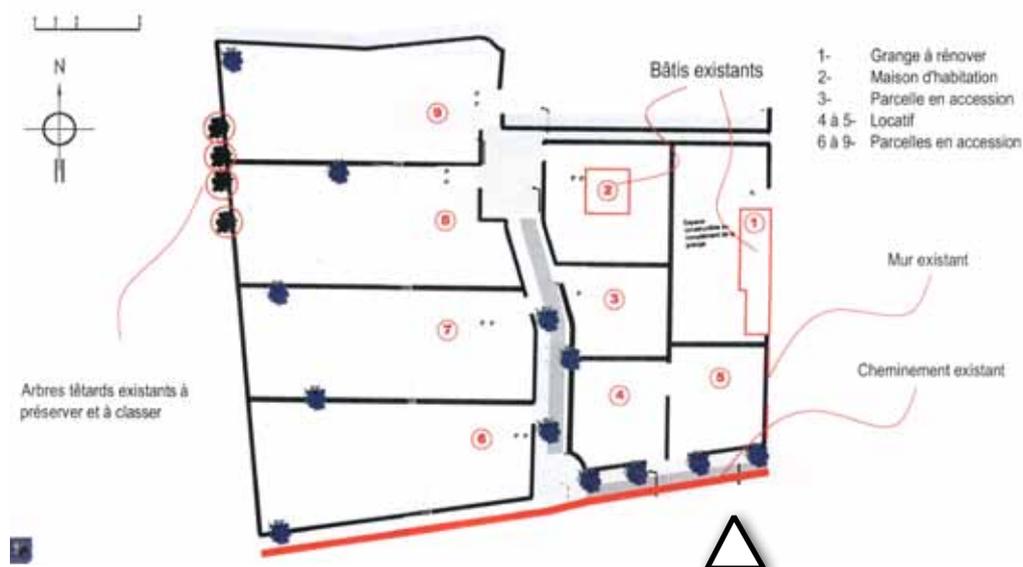
*La création de constructions sans plan d'ensemble peut amener à une fermeture progressive du paysage en cachant des éléments de patrimoine végétal ou bâti. Cette impression est souvent renforcée par la création de murs végétaux avec les haies de thuya.*





## Intégrer le patrimoine bâti

Comme le patrimoine végétal, le patrimoine bâti du lieu peut à la fois permettre l'intégration paysagère du lotissement ou servir de support à la constitution d'espaces publics voire d'équipements publics.



Ce projet de lotissement s'inscrit dans un corps de ferme doté d'une grange à rénover ainsi que d'une maison d'habitation. Le principe retenu est de préserver toutes ces constructions, de rénover la grange et de la vendre avec une parcelle. Une haie libre ainsi que 4 saules têtards sont préservés en les maintenant dans le domaine public afin d'en assurer la pérennité.



## Intégrer le patrimoine naturel existant

Le patrimoine naturel existant peut participer à la valorisation du lotissement par sa qualité paysagère intrinsèque mais aussi parce qu'il oblige à une composition urbaine originale en assurant une relation immédiate avec le site. Quelque soit son ampleur, le patrimoine naturel assurera un pré-verdissement atténuant l'impact visuel fort des lotissements neufs.



La préservation de ces haies et vergers est de nature à faciliter largement l'intégration du bâti qui viendrait s'inscrire dans ces sites. Même un arbre majestueux peut être un élément d'intégration fort dans un lotissement, qu'il soit sur le domaine privé ou public.





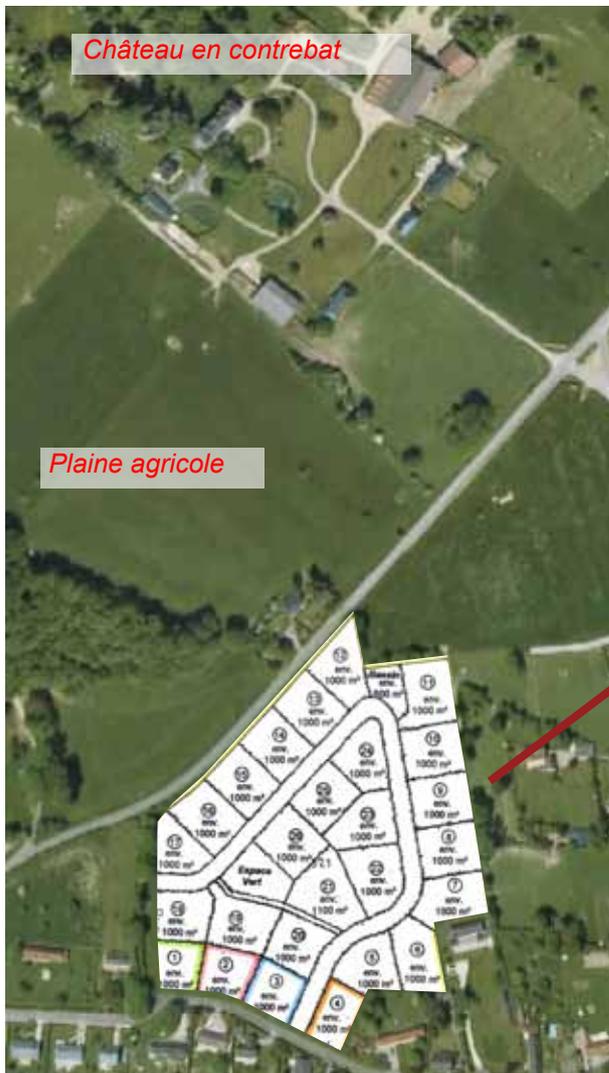
Les mares, en milieu rural et périurbain, constituent des atouts paysagers en plus de leur rôle hydraulique.



## Conserver des perspectives sur le patrimoine

Dans le cas où le site est à proximité d'éléments remarquables du patrimoine végétal ou bâti, il peut être utile de les mettre en valeur et de préserver les perspectives paysagères de ces éléments.

FICHE 2 - Valoriser le patrimoine local



Axe de cheminement, préservant la perspective



Sur cet exemple, le projet initial aurait totalement fermé la vue sur la vallée et le château en contrebat. L'intégration d'un axe central de cheminement permet de préserver la perspective et oblige à une diversification du parcellaire qui rend le projet plus intéressant d'un point de vue paysager.





## Méthode et outils pour agir

Diagnostic, méthode, articles de règlement, outils réglementaires pour vous aider à agir...

### Les questions à se poser au préalable :

Lors de la préparation du document d'urbanisme ou lors de la préparation d'un projet de lotissement, il est donc indispensable d'effectuer un diagnostic des éléments patrimoniaux afin d'envisager leur utilisation ou leur sauvegarde.

- Existe-t-il des haies, arbres, mares, bâtiments à préserver ?
- Quel est l'état sanitaire de ces éléments végétaux afin d'identifier un risque futur pour les constructions ?
- La mare existante peut-elle avoir un rôle futur de gestion des eaux pluviales dans le cas d'un aménagement ?
- Quels sont les sites et vues remarquables du village ?
- Existe-t-il des cônes de vues à préserver ?

### Les mesures de protection des arbres permises par le PLU :

- Interdire ou limiter l'abattage,
- Définir des obligations de plantation ou de replantation en fonction de la nature d'occupation du sol (parking, logement, ...) et de la surface (N arbres par m2),
- Classer les espaces boisés (bois, forêts, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignement) comme le permet l'article 130-1 du code de l'urbanisme.

### Les mesures de protection du patrimoine :

L'existence d'un patrimoine bâti inventorié mais non protégé n'a pas de conséquence réglementaire directe. Si la commune 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 (...) 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.

### Utiliser les orientations d'aménagement pour préserver les perspectives:

Lors de la réalisation du document d'urbanisme, la commune a la possibilité de définir des orientations d'aménagement des zones à urbaniser. Dans ce cas, des coulées vertes, des axes de cheminements, peuvent permettre de conserver une perspective sur un élément de patrimoine paysager. Il ne faut pas toutefois créer de longues lignes droites qui n'ouvrent sur un élément remarquable (une belle maison en fond de perspective, un arbre majestueux, un clocher....).

Cônes de vue préservés grâce aux orientations d'aménagement.

