

AGIR pour le territoire

CAHIERS TECHNIQUES

# Gérer *l'urbanisation linéaire et le pavillonnaire*



Paysage  
Développement  
durable  
Aménagement  
Territoire  
Réglementaire



La charte du Parc naturel régional Scarpe Escaut est un document de référence qui traduit le projet de territoire. Renouvelée en 1998, elle est en vigueur pendant 10 ans. Elle énonce les règles du jeu et les engagements de chacun des signataires du document.

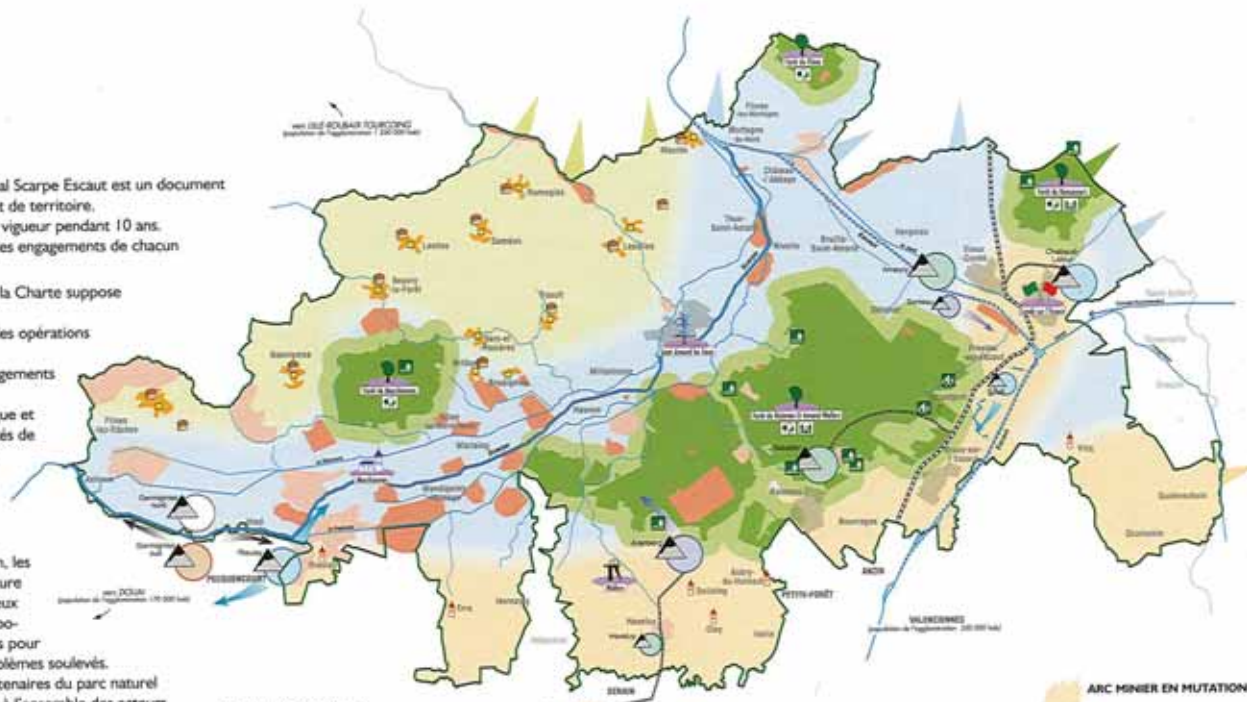
La traduction opérationnelle de la Charte suppose pour le Parc naturel régional :

- de formaliser concrètement des opérations sur le terrain,
- de veiller au respect des engagements contractualisés,
- de sensibiliser l'opinion publique et les partenaires sur les modalités de mise en œuvre du projet de territoire.

Les cahiers techniques répondent à cette dernière intention.

Ils exposent, dans leur rédaction, les diagnostics qui ont nourri l'écriture de la Charte, soulignent les enjeux d'évolution du territoire et proposent des outils méthodologiques pour apporter des réponses aux problèmes soulevés. Ils s'adressent aux élus, aux partenaires du parc naturel régional, aux bureaux d'études, à l'ensemble des acteurs impliqués dans l'aménagement du territoire. Ils entendent développer ainsi des interventions cohérentes et partagées.

**Réf Plan Parc :**  
C.f. Engagements en matière de documents d'urbanisme  
**Réf Charte :**  
Vocation 5 : Territoire diversifié - Campagne habitée  
Orientation 2 : Rechercher une maîtrise de l'espace



**Le Parc, territoire d'accueil**

• Les pôles majeurs d'accueil du public et leur thématique associée

- Eau
- Abbaye
- Mine
- Prévôté
- Anciens et jardins domestiques

• Les liaisons entre les grands pôles majeurs

- Sculpté, voie de plaisance et de promenade
- Escalot, chemin de halage
- Cavités structurales (encadre aux forêts minières), gnomoniques et circulation locale (de Bruay à Péronne)

**Le Parc, territoire exemplaire**

- Un réseau d'eau à gérer patrimoniallement
- Réseau hydrographique majeur
- Les villes et l'écologie urbaine
- Villes de plus de 12 000 habitants concernées par des chartes pour l'aménagement

**Le Parc, territoire ouvert**

- Le transfrontalier espace de collaboration
- Nature (Nord)
- Campagne
- Mine

**CŒUR DE NATURE**

(Grand ensemble ouvert à haute valeur patrimoniale)

- Les sites naturels et paysages remarquables à préserver
- Site où l'action est prioritaire
- Site où l'action est secondaire

• Les forêts domaniales et leur vocation principale

- Forêt domaniale
- Nature
- Culture
- Espace stratégique pour l'accueil du public
- Ancrage ABP du public

• Les haies forestières, espace de qualité urbaine et environnementale

- Périmètre de 500 mètres autour des forêts domaniales

**CAMPAGNE HABITÉE**

- Planifier de l'identité rurale
- Noyau villageois, espace de vie et d'identité
- Maisons, lieux de vie collective
- Écote, lieu majeur de lien rural

• Les sites naturels et paysages remarquables à préserver

- Site où l'action est prioritaire
- Site où l'action est secondaire

**ARC MINIER EN MUTATION**

- Sites miniers majeurs
- Éléments plus précieux du patrimoine minier d'exploitation

Vocations principales des sites miniers

- Sensibilisation et pédagogie à l'environnement
- Promenade et loisirs sportifs
- Site de la mémoire minière
- Suivi scientifique
- Station de lavage
- À abattre

Liaison entre les sites miniers et leur environnement

- Cavité
- Axe d'influence
- Voie Escaut
- Matériel rural à préserver
- Village de moins de 2 000 habitants



# Sommaire

<b>Une urbanisation dominée par les villages-rues</b>	2
• Une tradition séculaire dans le Hainaut	2
• Un étirement accéléré des villages-rues lié à l'engouement pour le pavillonnaire	4
<b>Des conséquences à long terme</b>	5
• Une identité rurale parfois menacée	5
• Une qualité de vie moindre	5
Des déplacements motorisés multipliés	5
Des liens villageois distendus	5
• Des incidences économiques	5
Une atteinte à l'activité agricole	5
Un accès souvent plus coûteux aux services urbains	5
<b>Un risque d'appauvrissement de la biodiversité</b>	5
<b>Asseoir un nouvel équilibre rural / urbain</b>	6
• Comment agir à l'échelle de la commune ?	6
Plusieurs objectifs majeurs	6
La «carte à jouer» : le plan local d'urbanisme et le projet urbain	6
• Comment agir à l'échelle de la parcelle ?	13
Un objectif : améliorer la perméabilité visuelle de la parcelle	13
La «carte à jouer» : le règlement du PLU	14

## Une urbanisation dominée par les villages-rues

À pied, en voiture, il est parfois bien difficile de se repérer dans certaines traversées de communes du Parc naturel régional Scarpe-Escaut. Est-on encore à Bruay-sur-l'Escaut, déjà à Escautpont ou à Fresnes-sur-Escaut ?

Certaines limites communales deviennent floues et le paysage urbain se brouille. Il devient monotone et sans rythme par insuffisance de vues ménagées sur la campagne environnante. Principale «accusée» : l'urbanisation linéaire et pavillonnaire.

Parce qu'un Parc naturel régional signifie territoire rural de qualité, il devient nécessaire en certains lieux d'enrayer ce phénomène en inventant un nouvel équilibre ville/campagne. Il en va du maintien des caractères paysagers consacrés à l'occasion du renouvellement du label Parc en 1998.



### Une tradition séculaire dans le Hainaut

Le mode d'urbanisation linéaire est très ancien, les villages-rues étant une constante dans le développement du Hainaut depuis l'époque médiévale. Suite aux travaux de défrichement et d'assèchement conduits par les abbayes pour la mise en culture de la plaine de la Scarpe et de l'Escaut, les premières chaumières et masures se sont massées de manière plus ou moins régulière et linéaire le long des chemins : là où il était possible de jouer avec le relief et l'eau pour s'émanciper de leurs contraintes.

Au cours des siècles, ce mouvement s'est amplifié. L'habitat a comblé progressivement les vides entre les premières fermes, étirant toujours plus les villages. L'essor de l'activité minière a aussi joué un rôle-clé dans l'urbanisation linéaire, notamment dans la partie sud du territoire. À proximité des carreaux de fosse s'est édifié un habitat en bande, concentré le long des routes et des voies d'eau.

Résultat, à force de s'étirer, les «tentacules urbanisées» ont par endroits fini par fusionner, formant aujourd'hui une vaste conurbation enveloppant un semis de villages traditionnels.

*Une urbanisation grandissante le long des voies de communication*



*L'urbanisation linéaire en Scarpe-Escaut est le résultat du remplissage des trouées existantes le long des voies de communication*



*Ampleur du phénomène dans le secteur Campagne Habitée*



*Photos aériennes - 1995*

### Un territoire de plus en plus attractif

Le Parc naturel régional Scarpe-Escaut jouit d'une position géographique privilégiée dans l'espace régional. Situé à proximité d'aires urbaines importantes, comme la métropole lilloise et le Valenciennois, il exerce de plus en plus une attraction sur les populations urbaines souhaitant goûter une vie plus rurale.

Entre les deux recensements de 1990 et 1999, plusieurs communes ont enregistré des gains de population grâce à l'arrivée de nouveaux habitants, les «rurbains». Ce phénomène concerne principalement les communes de la «Campagne habitée», situées dans la partie nord du territoire.

4

### Un étirement accéléré des villages-rues lié à l'engouement pour le pavillonnaire

Le développement récent des pavillons dans la plaine de la Scarpe et de l'Escaut joue un rôle dans l'intensification de l'urbanisation linéaire.

L'absence jusqu'au milieu des années 80 de plans d'occupation des sols dans plus de la moitié des communes a empêché toute vision prospective et stratégique en matière d'urbanisation.

La tradition des villages-rues s'est perpétuée, les nouveaux pavillons s'implantant de manière linéaire aux entrées de village ou lieu de venir épaissir les bourgs en auroles concentriques.

L'engouement pour la maison individuelle, les habitants affichant un goût prononcé pour de vastes parcelles, de préférence sans mitoyennetés, a accéléré l'urbanisation linéaire et la privatisation des vues sur la campagne.

Ces parcelles bâties le long des routes et encloses le plus souvent par des palissades, des murs ou des «muralles» vertes privent le piéton ou l'automobiliste de contacts privilégiés avec la campagne.



*Tel un bocage, l'urbanisation linéaire cloisonne l'espace.*





## Des conséquences à long terme

Dans ce paysage de plaine où l'absence de relief autorise les vues lointaines, le moindre élément végétal ou bâti forme un écran au regard, un obstacle qui arrête les perceptions «grand angle». Ces barrières plus ou moins opaques produites par l'urbanisation linéaire et pavillonnaire cloisonnent le territoire et occasionnent des fermetures visuelles. Ce phénomène d'urbanisation engendre aussi des coûts sociaux et économiques importants pour la collectivité.

### Une identité rurale parfois menacée

L'extension linéaire des villages-rues tend à l'uniformisation du paysage. Quand les «tentacules urbanisées» se rejoignent, les entrées et sorties de village se dissolvent. Les villages déroulent alors de longues façades souvent ininterrompues et l'œil rencontre des difficultés à lire les «arrière-plans».

L'insuffisance de «fenêtres» larges sur la campagne, d'ouvertures dans les alignements bâtis, entraîne une disparition progressive des repères. On est plus ou moins dans un ruban lâche, sans fin. Seule la signalisation routière vient en aide pour se repérer dans les traversées de village. Elle pallie l'absence de séquences de campagne scandant habituellement la succession de communes.

Outre la disparition du rythme ville/campagne, l'urbanisation linéaire cloisonne l'espace. Façades mitoyennes, murs de clôture, haies denses occultent la proche campagne et privent le piéton ou l'automobiliste de vues lointaines. En certains lieux, la campagne se ferme. Elle se fait insaisissable, indécélable, alors qu'elle occupe avec ses terres cultivées, ses prairies et forêts plus de 80 % du territoire du Parc. Là où la campagne s'efface au profit d'un paysage urbain, l'identité rurale des villages recule.

### Une qualité de vie moindre

#### Des déplacements motorisés multipliés

La morphologie des villages-rues conjuguée à une séparation des fonctions dans l'espace étend les distances entre les lieux de résidence et les espaces commerciaux et récréatifs. Elle multiplie les déplacements motorisés dans la vie quotidienne et le recours à la voiture.

Cette mobilité accrue augmente les consommations énergétiques et expose villes et villages à des nuisances, comme le bruit, la pollution atmosphérique, l'insécurité routière, aux coûts sociaux importants pour la collectivité.

#### Des liens villageois distendus

Les villages-rues sembleraient moins propices aux relations sociales que les villages compacts. En augmentant les distances spatiales entre les individus, ils diminuent les occasions de rencontre et d'échange au sein de la population. De plus, l'extension de l'urbanisation aux extrémités des villages dans des îlots mal reliés au centre (lotissements...) encourage le recours à la voiture pour le moindre déplacement et des pratiques sociales à l'extérieur de la commune (achats, activités sportives...).

En favorisant l'éloignement d'une partie de la population de la vie collective locale, l'urbanisation linéaire peut parfois mettre en péril l'urbanité de certains villages et créer ou élargir le fossé d'incompréhension entre les anciens et les nouveaux habitants, en particulier ceux installés dans des lotissements mal conçus, au fonctionnement plutôt autarcique. Un réel risque pour la cohésion villageoise...

### Des incidences économiques

#### Une atteinte à l'activité agricole

L'extension de l'urbanisation linéaire crée un risque de tension spéculative sur le prix des terres et concurrence directement l'agriculture en réduisant les superficies agricoles.

Lorsque la maille cultivée se rétrécit, son exploitation devient alors moins rentable.

L'urbanisation linéaire perturbe aussi l'activité agricole en complexifiant les opérations de remembrement et en augmentant, suite à la suppression de certains accès directs aux champs, l'enclavement des terres. La proximité des habitations multiplie les difficultés de travailler derrière ces fronts bâtis, certaines terres servant d'exutoire aux débris en tout genre.

Assurer la sécurité foncière de la profession agricole est une exigence pour lui garantir des conditions d'exploitation satisfaisantes et viables, et conserver le caractère rural du Parc. Seront ainsi évitées les zones urbaines à proximité des installations d'élevage pour limiter les conflits de voisinage avec les habitants et permettre l'extension et la modernisation des installations (remise aux normes...) sans risque de porter atteinte aux tiers.

### Un accès souvent plus coûteux aux services urbains

En vertu du principe d'égal accès aux équipements et services, l'urbanisation linéaire entraîne une multiplication des réseaux de transport, d'adduction en eau, d'assainissement et d'approvisionnement en gaz et électricité, augmentant le coût de desserte et d'entretien par habitant. Avec des coûts souvent plus élevés d'équipement, l'étalement urbain le long des routes peut grever le budget de certaines communes.

### Un risque d'appauvrissement de la biodiversité

Les fronts bâtis segmentent les habitats naturels et créent des coupures infranchissables. Ce morcellement du territoire en mailles de plus en plus petites et étanches gêne le déplacement de certaines espèces animales. L'accès aux ressources alimentaires est perturbé et le brassage génétique pourtant indispensable à la survie et à la pérennité du vivant n'est plus assuré. Certaines espèces deviennent menacées.

L'urbanisation linéaire accentue aussi l'appauvrissement du vivant en diminuant les zones de contact et d'échange entre différents milieux naturels (forêts, étangs, cours d'eau, prairies...). Moins d'interfaces, c'est moins d'échanges entre les milieux et moins de diversité biologique !



## Asseoir un nouvel équilibre rural / urbain

Nullement un «livre de recettes» à systématiser quel que soit le contexte urbain, ce cahier technique propose des pistes d'action qui tirent parti des dernières avancées législatives offertes par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, une chance à saisir pour renforcer la portée de la charte du Parc naturel régional Scarpe-Escaut.

Son ambition est d'élargir le regard sur les problématiques d'urbanisation linéaire plus ou moins prégnantes selon les communes et de donner des clés pour penser autrement le développement communal et produire une urbanisation plus respectueuse de l'histoire du lieu, cohérente, solidaire et durable. C'est à cette condition que pourront s'inventer dans les 48 communes du Parc naturel régional les lois d'un nouvel équilibre entre l'espace rural et les espaces bâtis en portant un frein à l'urbanisation linéaire et pavillonnaire et en reconnaissant le paysage rural comme un bien collectif.

### Comment agir à l'échelle de la commune ?

#### Plusieurs objectifs majeurs :

##### • Préserver des «coupures vertes»

Enrayer l'étalement urbain est possible en ouvrant à l'urbanisation des secteurs venant épaissir la masse urbaine existante. Cette recherche de compacité urbaine peut être obtenue en implantant les nouveaux quartiers et lotissements en couronne autour des noyaux villageois, et non en longueur le long des axes de communication. Et en travaillant, selon les villages, la densité du bâti au cœur des bourgs par le comblement des espaces interstitiels et la requalification des friches urbaines. La recherche de villages plus denses permet de corriger les effets négatifs entraînés par des formes villageoises trop linéaires. Le frein porté au mitage, à l'éparpillement résidentiel dévoreur d'espaces agricoles, contribue à préserver des «transitions vertes» entre les communes, soulignant d'autant plus les entrées et sorties de village.

##### • Retrouver un mieux-vivre en «ville» en ménageant des respirations

370 hab./km<sup>2</sup> ! Face à cette densité de population et d'urbanisation, il est essentiel dans certaines communes du Parc de conserver un réseau d'espaces ouverts de qualité, comme les places, les parcs et jardins, les prairies, ... pour assurer des aérations urbaines. Dents creuses et espaces délaissés sont aussi autant d'opportunités foncières pour conserver des «respirations» ménageant des transparences sur la campagne tout en jouant un rôle social ou écologique (parcelles requalifiées en espaces verts de proximité, ...).

#### La «carte à jouer» : le plan local d'urbanisme et le projet urbain

Préserver des «coupures vertes», développer les bourgs en épaisseur, valoriser les espaces verts internes, un outil clef est aux mains des maires : le PLU (ex POS), allié indispensable pour conserver une campagne au village.

#### Le frein à l'urbanisation linéaire : une demande des communes rurales inscrite dans la charte

Dans la charte du Parc approuvée en 1998, de nombreuses dispositions abordent la maîtrise de l'urbanisation rampante le long de certains axes de circulation pour sauvegarder le maintien du caractère rural des communes. La «Campagne habitée» est particulièrement visée. Au cours des débats et rencontres qui ont jalonné la révision de charte, de nombreux élus ont manifesté leur volonté d'enrayer l'urbanisation linéaire trop dévoreuse d'espaces agricoles et souvent coûteuse pour les finances publiques. Il a été décidé de mieux utiliser le plan local d'urbanisme pour sauvegarder des «coupures vertes» entre les bourgs ou les hameaux et de conserver autant que possible des espaces ouverts en cœur de village (places en herbe, pâtures, vergers, ...). Ceci pour ménager des vues larges sur la campagne et permettre une plus grande lecture en profondeur des paysages villageois et réaffirmer l'identité rurale des villages.



### Le PLU et l'environnement

Le plan local d'urbanisme (PLU) comprend le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune, le règlement et les documents graphiques. En vertu de l'article R. 123-3 du code de l'urbanisme, le PADD traduit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement. À ce titre, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartier, à les développer ou en créer de nouveau ;
  - les actions et les opérations de restructuration et de réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs ;
  - les mesures de préservation des paysages, ...
- Défini dans le PLU à partir du diagnostic du territoire, le PADD offre à la commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage tout en appréciant le droit des sols. Le PADD constitue un élément indépendant composant le dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, les documents graphiques, le règlement. Il peut comporter des documents graphiques. Il revêt un caractère prescriptif en appui au règlement et aux documents graphiques.

Outre sa vocation de régir le droit des sols applicable à chaque terrain, le PLU est avant tout l'expression du projet d'aménagement et de développement durable de chaque commune.

### • Saisir le territoire dans son entier et réfléchir le projet urbain avant le zonage

Réfléchir le territoire avant le projet, réfléchir le projet avant la planification et le zonage, deviennent deux postures obligatoires dans toute démarche de PLU. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain fait du PLU l'auxiliaire réglementaire indispensable pour atteindre le territoire projeté.

Son élaboration (ou sa révision) rend donc incontournable l'exercice prospectif pour réfléchir avec l'ensemble des acteurs et des habitants de la commune au devenir souhaité du territoire à moyen ou long terme, compte tenu de ses potentialités et aptitudes.

Le PLU doit traduire à la fois le choix de ce devenir et des choix en matière de destination et d'occupation des sols pour la réalisation de ce devenir. Il exprime des orientations politiques et stratégiques pour organiser l'espace de manière équilibrée, le préparer à accueillir hommes et activités de manière à orienter le développement du territoire dans le sens souhaité.

C'est seulement une fois le projet urbain défini que peut commencer l'exercice de zonage. Il s'agit alors d'organiser l'urbanisation future de la commune en réfléchissant le zonage à l'échelle du territoire communal, et non à l'échelle de la parcelle.

Réfléchir le zonage à l'échelle du territoire dans son entier demande :

- d'analyser le fonctionnement de la commune, les interactions entre les espaces bâtis, les espaces agricoles et les espaces verts ainsi qu'entre les parcelles susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation et le reste de la commune,
- de prévoir comment la parcelle et sa fonction prévue vont s'inscrire dans le territoire.

### Les clés de réussite d'un projet d'extension urbaine

- Adopter une démarche de projet avant de s'engager dans le plan de zonage. C'est avant tout le projet urbain qui dicte la destination des sols et non les disponibilités foncières. La commune doit alors se doter d'une stratégie foncière et d'une politique de maîtrise des sols à moyen terme.
- Comprendre les logiques urbaines et les règles parfois de bon sens qui ont commandé jusqu'alors la morphologie des bourgs et guidé la croissance urbaine. En cherchant à s'inscrire dans la continuité de l'existant, à s'inspirer des règles qui ont façonné le bourg, cette prise en compte de la trame urbaine originelle conduit à organiser une urbanisation qui respecte mieux l'équilibre général de la commune. Elle multiplie les chances d'une bonne insertion de la greffe dans le territoire et limite les zones « introverties », autarciques, déconnectées du fonctionnement urbain existant. Dans certaines communes, il est possible de tirer parti des démarches FAN, fonds d'aménagement du Nord (ex FACV), qui se rapprochent de celles des PLU en matière de diagnostic.
- Évaluer les conséquences de l'urbanisation sur l'écoulement des eaux pluviales et le risque d'inondation car l'augmentation des superficies imperméabilisées modifie le régime d'infiltration et d'écoulement des eaux dans le sous-sol et à la surface.
- Identifier les milieux naturels jouant un rôle social et écologique dans le territoire (prairies humides et haies bocagères régulant le ruissellement des eaux...) de manière à les préserver et les faire participer au projet urbain.
- Qualifier et quantifier les besoins à court, moyen et long terme pour dimensionner au mieux les zones à urbaniser.
- Promouvoir la mixité intergénérationnelle et sociale ainsi que le renouvellement des populations en diversifiant l'habitat (collectif, individuel, locatif, accession) et en adaptant les équipements et les services offerts à la population espérée et aux différents âges de la vie (jeunes décohabitants, personnes âgées...).



### • Épaissir les bourgs

#### 1/ Ceinturer les bourgs de zones U et AU

Pour éviter d'étirer l'urbanisation le long des routes, le plus souvent aux dépens de l'agriculture, le principe de compacité urbaine doit guider la localisation des nouveaux quartiers. Ceci signifie de travailler les épaisseurs de bourg en ouvrant à l'urbanisation les terrains ceinturant les villages.

**La création de zones U et AU disposées en couronne permet de développer de nouvelles zones d'habitat, tout en favorisant une compacité urbaine et un équilibre entre le paysage rural et le paysage urbain au sein de la commune.**

**Elle permet aussi à la commune de mieux organiser la mixité urbaine, notamment dans les opérations de lotissement qui pourront réserver des logements en locatif.**

Dans certaines communes au tissu urbain lâche, il est possible aussi de densifier l'existant en comblant les vides, dents creuses et autres, dès lors que cette urbanisation nouvelle laisse des perméabilités visuelles sur la campagne.

#### 2/ Travailler l'insertion urbaine des nouveaux lotissements

De nombreux lotissements communaux ont été conçus sans réflexion suffisante sur leur ancrage dans le tissu urbain. Aujourd'hui, souvent localisés en périphérie des bourgs, avec leur forme en « raquette » en rupture avec la configuration du village, ils accusent bon nombre de dysfonctionnements : taille surdimensionnée par rapport au

bourg, enclavement lié au traitement insuffisant des liaisons inter-quartiers, sous-équipement, monotonie d'ensemble provoqué par le caractère répétitif des volumes et des matériaux utilisés dans les constructions individuelles...

Quelques principes permettent de multiplier les chances de greffer au mieux les nouveaux quartiers au reste de la commune :

- *Programmer des lotissements avec une taille respectant l'échelle de la commune.* Car, outre une rupture urbanistique souvent fâcheuse, le surdimensionnement d'un lotissement peut rompre l'équilibre au sein de la population en surreprésentant la part des nouveaux arrivants et limiter leur intégration sociale.
- *Désenclaver le lotissement* en traçant les nouvelles voies en continuité avec la trame viaire de la commune. Pour faciliter les échanges, la « porosité » du lotissement, il faut privilégier les rues ouvertes sur l'ensemble du réseau existant et limiter le nombre de rues en impasse.
- *Préserver des vues profondes* à l'occasion du découpage des parcelles et de l'implantation des habitations.
- *Offrir une alternative à la voiture* en facilitant les déplacements « lents » entre le lotissement et les équipements publics de la commune grâce à des cheminements piétonniers protégés. Ces liaisons plus intimes au sein de la commune réclament souvent des aménagements d'accompagnement (éclairage, programmation d'activités supplémentaires...) pour atténuer la résistance de certains habitants parfois hostiles aux cheminements derrière leur jardin et aux regroupements des jeunes dans des passages peu éclairés.

## L'exemple du lotissement communal à Brillon

**La conception de ce lotissement répond à plusieurs exigences de la commune :**

- 1/ Arrimer le lotissement au village en créant des liaisons avec les principaux équipements communaux et en évitant les voies en impasse.
- 2/ Conserver le caractère rural de la commune grâce à des espaces ouverts (prairies...), fenêtres sur la campagne environnante.
- 3/ Créer dans le lotissement un cheminement à double usage : desserte du lotissement et liaison utile à l'ensemble des habitants.





### 3/ Sauvegarder des «coupures vertes»

Dans ce territoire classé Parc naturel régional, il est essentiel que l'urbanisation respecte l'identité rurale des lieux, en particulier les «coupures vertes» entre villages. Ces discontinuités produisent des transitions franches entre les agglomérations et communes en accentuant le rythme ville-campagne. Elles créent des «respirations» dans le tissu urbain et ménagent des vues lointaines sur la campagne.



La route départementale RD 66 parallèle à l'Escaut traverse des villages aux limites identifiables. Avec des entrées et sorties de commune franchement marquées dans le paysage, le rythme ville/campagne est conservé.  
Photo aérienne - 2000

La préservation de ces coupures vertes concerne principalement les petites communes rurales, en particulier de la «Campagne habitée», là où les trames urbaines sont encore disjointes.

Quant aux communes dont les «tentacules urbaines» ont déjà fusionné, celles-ci devront conduire une réflexion sur les espaces interstitiels ponctuant le village et préserver ceux qui rappellent l'origine rurale des lieux ou desserrent la trame urbaine

La réussite d'une coupure verte requiert une réflexion intercommunale pour harmoniser le zonage et gérer l'urbanisation entre les deux communes concernées. L'enjeu étant de conserver la coupure verte la plus large. Si une des communes manifeste un désaccord, l'autre doit veiller à travers le PLU à conserver un tissu urbain lâche (augmentation de la taille des parcelles, distance de construction par rapport aux limites séparatives,...).

Une coupure verte matérialisée par un champ, protégé au document d'urbanisme



La recherche d'un équilibre ville/campagne s'obtient en :

- classant en zones A ou N des terrains libres, terrains cultivés, prairies,... situés aux entrées et sorties de village de manière à interdire ou limiter les constructions.
- créant des emplacements réservés pour opérer un marquage franc des limites communales.

### Les zones A et N

#### Les zones A

Art R 123-7 : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

#### Les zones N

Art R 123-8 : Peuvent être classées en zone naturelle ou forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



Rieulay : prairies, champs et habitat se disputent l'espace communal. A pied ou en voiture, l'habitant ou le visiteur garde un contact avec la campagne proche. Ces coins de nature offrent une image champêtre et confortent le caractère rural de Rieulay. Ils ont été classés en emplacements réservés au PLU entraînant leur inconstructibilité.



**• Préserver et valoriser des espaces ouverts en cœur de bourg**

Dans les villages déjà très compacts, la conservation de vides, d'espaces non construits, est essentielle. Espaces verts, jardins ouvriers, pâtures autour des fermes, délaissés, friches, chemins..., ces espaces ouverts multiformes méritent d'être redécouverts, voire sacralisés.

Ces respirations dans le tissu urbain relâchent le maillage bâti et rompent la monotonie des linéaires construits. La présence du végétal atténue aussi l'hégémonie du minéral tout en jouant un rôle écologique significatif (filtrage des



Les bâtiments parallèles à la rue cachent le paysage.

poussières, régénération de l'air, amortissement des bruits...). Ces «vides» urbains facilitent aussi la rencontre, l'échange, l'expression d'une vie collective. En rapprochant les habitants, ils forment un potentiel fédérateur de liens sociaux.

Conserver pour les générations futures des espaces libres, vierges de toute construction, relève bel et bien d'une approche responsable dans l'organisation et la gestion de l'espace urbain. Elle leur laisse le choix d'adapter l'environnement urbain à leurs besoins. Car construire, c'est souvent figer l'occupation du sol pour plusieurs dizaines d'années.

**1/ Réfléchir à la fonction urbaine et sociale du «vide»**

Conserver ou préserver des espaces ouverts réclame de réfléchir aux enjeux urbains majeurs de la commune, d'analyser la manière dont ces terrains s'inscrivent dans le système fonctionnel qu'est le bourg. Cela demande aussi de s'interroger sur la signification à donner à ces espaces urbains en creux et sur les vues qu'ils offrent sous différents angles.

Le dialogue sur ces questions et les réponses apportées ouvrent alors la voie au travail de planification et préparent des choix intelligents et argumentés en matière d'affectation de ces espaces.



Un espace apparaît entre les maisons implantées perpendiculairement à la rue.

*La sauvegarde du caractère rural de la commune et la recherche d'une ville plus attractive et plus agréable à vivre s'obtiennent en :*

- classant en zones N ou A des champs, prairies, dents creuses, ... ponctuant l'espace urbain.
- protégeant ces espaces verts publics ou privés, existants ou à créer, en «emplacements réservés», en «espaces boisés classés», en «éléments paysagers» prévus par l'article L. 123-1 7° ou en «terrains urbains à cultiver». À l'exception de l'emplacement réservé pour espace vert pour lequel l'inscription au PLU est indépendante du contenu de l'article 13, ces protections sont identifiées sur les documents graphiques, et complétées par l'article 13 du règlement qui précise le dispositif de protection mis en place.

**2/ Préserver certains vides en espaces ouverts**

Valoriser les espaces ouverts de la commune, c'est tirer parti du potentiel de dents creuses, de délaissés urbains voire de friches pour les reconvertir en parcs et espaces verts. Leur création peut s'accompagner d'un classement en emplacements réservés. Des opérations légères de végétalisation à faible entretien sont possibles (gestion différenciée des espaces). L'utilisation des terrains cultivés en zone urbaine doit être motivée et répondre à un intérêt agricole.



Installées en bord de parcelle, les maisons dégagent une large vue sur le paysage.





#### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés dans les PLU frappent les terrains destinés à accueillir des espaces verts, des voies et ouvrages publics ou des installations d'intérêt général.

Ils entraînent des sujétions particulières se substituant au règlement de zone, justifiées pour éviter une utilisation incompatible avec la destination future du terrain. C'est pourquoi les emplacements réservés ne peuvent être ni construits ni densifiés s'ils le sont déjà. Temporaires, ces sujétions disparaissent une fois le projet réalisé.



#### Les espaces boisés classés

Les espaces boisés ou forestiers situés en milieu urbain ou périurbain, de même que les arbres isolés, les plantations d'alignement, les haies ou réseaux de haies depuis 1993, peuvent être inscrits au PLU en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130-1.

Cette disposition crée une protection forte. Elle interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

#### Les éléments du paysage et les terrains cultivés

L'article L.123-17° du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Le 9ème alinéa de ce même article précise qu'ils peuvent aussi « dans les zones urbaines, localiser les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui les desservent ».



## Comment agir à l'échelle de la parcelle ?

### Un objectif : améliorer la perméabilité visuelle de la parcelle

#### • La leçon des constructions d'antan

De nombreux pavillons ont vu le jour ces dernières années dans les communes du Parc naturel régional. Leur implantation au sein de la parcelle se calque souvent sur un même schéma : caler l'habitation au centre du terrain et déployer la façade la plus large parallèlement à la rue. Quelles que soient l'orientation du soleil, l'exposition aux vents dominants et à la pluie, la pente du terrain,...

Oubliées aujourd'hui les règles de bon sens des Anciens cherchant autant que possible à construire non contre le site, mais avec lui de manière à tisser des relations harmonieuses entre l'habitation et son environnement. Bon nombre de maisons d'autrefois, petites fermes ou maisons d'ouvriers agricoles, ont été implantées en pignon sur rue, perpendiculairement à la voirie, pour diverses raisons : optimiser l'insertion du bâtiment dans le site, rendre plus aisé le déplacement des engins agricoles autour des bâtiments, faciliter le stockage des cultures dans des greniers accessibles par le pignon,.....

Ce mode traditionnel d'implantation offrait l'avantage d'aérer l'urbanisation et de ménager des vues sur l'arrière des parcelles et la proche campagne. Mais aujourd'hui les pignons sur rue se font de plus en plus discrets en construction neuve.



*Plusieurs modes d'implantation dans la parcelle*

### • Intervenir sur l'implantation du bâti et le traitement des clôtures

La préservation de vues sur la campagne en secteur pavillonnaire suppose de limiter les fronts bâtis ou végétalisés parallèles à la rue. Ainsi, le regard peut filer librement vers les fonds de parcelle, sans rencontrer trop d'obstacles visuels.

Toutefois, travailler sur la perméabilité de la parcelle demande une attention à la fois sur :

- l'implantation de la construction dans le terrain,
- le rapport entre la largeur de la façade sur rue et la largeur du terrain,
- l'orientation de la construction.

Autrement dit de travailler la densité du bâti et son implantation, sans oublier les clôtures et l'aménagement intérieur des parcelles : matériaux et hauteur des clôtures, choix des espèces végétales, densité de plantation,.... Il en va du maintien d'une certaine transparence et diversité urbaine.

### La «carte à jouer»: le règlement du PLU

Le règlement du PLU s'affirme comme un allié fort utile pour gérer les interactions entre le bâti et les espaces libres à l'échelle de la parcelle.

Dans les secteurs où la frange urbanisée filtre les regards, il est particulièrement adapté pour ménager des profondeurs vers les arrières de parcelle.

Vue sur un élément de paysage intéressant : le chevalement



### • La réglementation du bâti

#### 1/ L'implantation des habitations (art 6, 7 et 8)

À travers une utilisation combinée et modulée des articles 6, 7 et 8, il est possible d'influer sur la forme urbaine d'un secteur, de préserver sa transparence et de créer un jeu dynamique grâce aux implantations différenciées du bâti dans les parcelles.

L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques permet de travailler sur la profondeur de la parcelle en jouant sur un éventuel recul d'implantation de la construction par rapport à l'alignement. Un recul prononcé a pour effet d'élargir la perspective de la rue.

L'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives permet de travailler sur les transparences latérales. Fixer une marge de recul, c'est conserver des ouvertures de part et d'autre des constructions et accéder à des perceptions lointaines vers la campagne.

L'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain permet d'organiser le bâti au sein de la parcelle et d'éviter que de nouvelles constructions occultent des vues précieusement conservées jusqu'alors.

#### L'article 5 à titre exceptionnel

Il permettait auparavant d'imposer des superficies minimales de construction. Il est désormais maintenu à une seule condition : lorsque la superficie minimale est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.



## 2/ L'emprise au sol (art 9)

Pour aérer le tissu urbain et préserver des cônes de vue sur certains espaces ou paysages, il est possible de fixer un coefficient d'emprise au sol correspondant au rapport entre l'emprise du bâtiment, autrement dit sa superficie projetée au sol, et la superficie du terrain.

La rédaction de cet article se conduit en étroite relation avec l'article 13 qui régit les espaces libres, les plantations et les espaces boisés. Le choix d'un coefficient d'emprise au sol doit être cohérent avec le coefficient d'occupation du sol et les règles d'implantation des constructions.

### • La réglementation des abords et des clôtures

Réglementer la densité du bâti et son implantation est indispensable mais non suffisant si des plantations et clôtures empêchent le paysage de se dévoiler.

Pour préserver des vues et enrichir le paysage végétal communal, il importe aussi de s'intéresser à la gestion des espaces libres non consommés par les constructions et au traitement des clôtures.

### 1/ Les plantations

L'article 13 sur les espaces libres et les plantations donne aux communes la possibilité d'intervenir sur les espaces libres, aussi bien privés que publics, et de réglementer les plantations dans les jardins privés. Nombre d'arbres à planter par mètre carré de terrain, essences particulières à planter, implantation des espaces verts, clôtures, sont

autant de possibilités réglementaires pour aérer les parcelles et préserver des vues et perspectives.

Cet article est bienvenu pour restreindre les haies et les arbres de haute tige, interdire certains végétaux persistants aux feuillages occultant les vues en toute saison et fixer un pourcentage minimal de terrain dédié aux pelouses et terrasses.



Un exemple de traitement des abords de la maison



Des plantations et des haies gâchent les percées visuelles.



Les haies s'abaissent, la végétation s'aère, le paysage se dévoile.



La transparence de parcelle est possible en travaillant les clôtures selon leur implantation. Le PLU autorisant en effet un traitement différencié des limites de propriété matérialisées par des clôtures. L'exemple ci-contre illustre un bon compromis : clôtures plus ou moins transparentes en avant et arrière de parcelles et clôtures latérales opaques pour s'isoler des voisins.

## 2/ Les clôtures

L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions permet de réglementer certaines clôtures. Excluant les haies et fossés, il vise celles nécessitant l'édification d'un ouvrage, autrement dit les murs, les portes de clôture, les clôtures

à claire-voie et en treillis, les clôtures de pieux, les palissades,... Seul l'article 13 peut imposer des clôtures végétales mais uniquement à des fins paysagères. Compte tenu de l'impact visuel important des clôtures, notamment celles en façade et en arrière de parcelle,

l'article 11 autorise des prescriptions spéciales en matière de nature de clôture, de hauteur et de matériaux utilisés. Toutefois, il est possible aussi de fixer un objectif, comme la préservation des vues en fond de parcelle, pour laisser à l'habitant le choix de ses clôtures.

