

questions de terrain

Quel cadre de vie pour ma commune ?

**Le paysage,
outil de planification urbaine**

d'où vient cette question ?

Quel cadre de vie pour ma commune ?

Le paysage, outil de planification urbaine

Si la valeur liée au paysage semble consensuelle, sa traduction dans les documents d'urbanisme n'est pas toujours évidente. Et pourtant il peut se révéler un outil efficace de planification urbaine au service du projet communal et intercommunal.

Lieu de débats et pôle de ressources, le CAUE de l'Essonne tisse les liens entre son territoire et ses acteurs. Particulièrement investi sur la question du paysage, il coordonne et diffuse notamment le *Guide des paysages de l'Essonne**. Ce document propose une vision pragmatique du paysage qui en fait un outil efficace d'élaboration des politiques d'aménagement.

Afin de mettre en pratique l'intérêt de la démarche de paysage dans l'urbanisme, le CAUE 91 organise chaque année une série d'actions. Dans ce cadre, trois communes engagées dans des projets à forte dimension paysagère et des partenaires institutionnels en recherche de témoignages concrets (DDT, Région, SDRIF, IAU, État, DRIEE, PCE 91, PNR...) ont été invités à échanger sur l'efficacité et la pertinence du paysage comme outil de projet dans les documents d'urbanisme.

Ce sont des débats de cet atelier « urbanisme et paysage » que sont ressorties ces « questions de terrain ».

* Cf. dernière page

Le paysage comme approche transversale

Les communes participant à cet atelier « urbanisme et paysage » sont situées dans le nord, le centre et le sud de l'Essonne. Dans des contextes urbains très diversifiés, elles ont chacune affirmé la pertinence de la question du paysage pour répondre à leurs projets singuliers. Que ce soit lors de l'élaboration du PLU (plan local d'urbanisme) ou d'un projet de territoire, chaque commune s'est saisie à sa façon des outils mis à disposition. À travers leurs récits et leurs questionnements apparaît le caractère toujours expérimental de ces démarches de terrain.

Des contextes urbains diversifiés

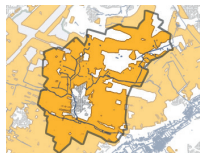
Ruralité, urbanité, péri-urbanité, la complexité du territoire essonnien pose de lui-même la question de la métropole et de la solidarité des territoires. Où densifier ? Comment préserver l'agriculture ? Comment garder et même développer une vie active dans les petites communes ? Comment concilier les demandes du SDRIF (schéma directeur de la région Île-de-France) et le projet communal ?

Adapter les outils au projet

Les communes invitées sont toutes porteuses d'un projet de territoire qui précède la formulation des contraintes réglementaires en se nourrissant des ressources humaines et paysagères. L'usage fait des outils réglementaires, la nature des acteurs sollicités et les difficultés rencontrées ont permis de construire la démarche particulière de chacune d'entre elles (Linas, Vert-le-Grand et Pussay). Elles sont présentées dans ce livret afin que tous puissent s'en saisir au service de son propre projet !

Utiliser la trame verte et bleue pour préserver les espaces agricoles et limiter l'étalement urbain

Vert-le-Grand est une commune sous pression, à la frontière entre espace urbanisé dense au nord et espace agricole ouvert au sud. Elle a construit son projet autour de la préservation de l'espace agricole, y compris comme moteur de développement, tout en valorisant sa dimension villageoise. Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, elle se positionne de façon très originale sur les notions de trame verte et bleue.



Espace agricole et géomorphologie de la commune*^{GP}



Le ru de Misery, traversée du village.



Vert-le-Grand, un village au milieu du territoire.

© Commune de Vert-le-Grand

Objectifs de la commune

- > Protéger l'espace agricole en tant que force économique essentielle
- > Limiter l'étalement urbain en favorisant la construction dans l'enveloppe du bourg

Le paysage comme outil de projet

> Utilisation de la trame verte comme moteur du développement agricole

Pour répondre aux exigences de continuité écologique, la commune revendique l'ensemble de son espace agricole comme trame verte. Pour en faire un projet économiquement viable, elle y inclut une zone A constructible. La trame verte devient ainsi un outil de projet de territoire.

> Utilisation de la trame bleue comme outil de densification maîtrisée

La trame bleue se déploie à l'intérieur de la commune avec la réouverture du ru de Misery. Accompagné de la création d'un cheminement, il va permettre une réorganisation du foncier et une redécouverte du patrimoine villageois.

Difficultés identifiées

• Zone A du PLU

Comment gérer l'implantation du bâti agricole en zone A ? Comment installer un nouvel agriculteur en périurbain ?

• Acquisition du foncier

Le projet d'acquisition des parcelles se fera sur plusieurs générations !

Recherches en cours

• Chambre d'agriculture

Travail en cours sur le statut d'agriculteur dans le cadre de la nouvelle loi rurale.

• Partenariats avec les Syndicats de rivières

Travail en cours avec le SIARCE sur l'entretien des berges mutualisées.

• Passer une zone A en trame verte

Le paysage comme ressource au service d'un projet de vie communal

La commune de Pussay, au sud de l'Essonne, est située en dehors des zones de densification préconisées par le SDRIF. Néanmoins, elle a engagé une dynamique autour de la notion de qualité de vie à partir de ses ressources locales : spatiales, humaines, économiques. Elle construit avec les habitants des projets partagés et utilise les éléments du paysage pour renforcer son attractivité.



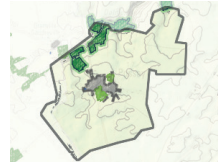
Vue aérienne de la commune de Pussay.



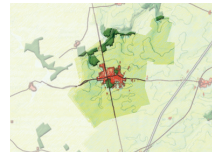
L'usine Binon au début du XX^e siècle.



Image du « village bosquet » extrait des Lisières vivantes de l'Eure*.



Les boisements de Pussay*GP.



Urbanisation et territoire*GP.

Objectifs de la commune

- > Capitaliser sur les ressources et atouts de la commune
- > Densifier la commune tout en préservant les jardins intérieurs
- > Renforcer l'image identitaire de « village bosquet »
- > Constituer une lisière vivrière en s'appuyant sur l'ancien « tour de village »

Le paysage comme outil de projet

- > **Utilisation du foncier et du bâti disponible pour consolider l'image de « village bosquet »**
 - Préfiguration de la lisière vivrière par l'implantation d'un maraîcher bio sur un espace prévu en zone de développement économique, créant un lien entre économie et paysage.
 - Préemption de parcelles non bâties pour y installer des jardins vivriers afin de préserver la qualité du paysage intérieur du village. Les habitants souhaitant s'installer pourront le faire dans les bâtiments industriels reconvertis en cœur de village. Ils créent un lien entre paysage, valorisation du patrimoine et qualité du cadre de vie.

Difficultés identifiées

- **Zone Artisanale au POS**
L'installation de l'activité de maraîchage peut-elle être considérée en urbanisme comme une activité économique ?
- **Densifier sa commune...**
Comment trouver l'équilibre entre développement économique, social et qualité du cadre de vie ?

Recherche en cours

- **Passage du POS au PLU**
Le PLUI... une échelle qui place la commune dans une dynamique de développement d'un territoire à plus grande échelle et qui interroge la commune sur son positionnement.

Paysage morcelé à recomposer

La commune de Linas est située dans un contexte urbain complexe au croisement de deux grands axes routiers, N20 et N104, qui séparent la commune en quatre parties. En quête d'une recombinaison de ce territoire fragmenté, la commune a entamé une démarche de planification AEU (approche environnementale de l'urbanisme) qui lui a permis de prendre en compte le paysage dans son projet de développement.



Situation urbaine et géomorphologie de la commune^{GP}.



Le passage de la N20 à Linas, facteur de pression urbaine.



Espaces agricoles morcelés.

Objectifs de la commune

- > **Préserver et développer l'activité agricole sur la commune en réorganisant les parcelles et les pièces agricoles isolées ou enclavées**
- > **Définir les trames vertes et bleues en valorisant les boisements dans une dynamique de projet et de gestion alternative**

Le paysage comme outil de projet

> Politique foncière en cours

La commune mène une réflexion de remembrement et recherche la maîtrise du foncier agricole en utilisant différents acteurs et outils : la SAFER, le PRIF, la qualification « biens sans maître » et la préemption des terrains à la vente.

> Boisement EBC (espace boisé classé), ressource pour la commune ?

Les rives de la Salmouille font l'objet d'une réflexion paysagère portant sur les circulations douces. Dans un espace boisé classé participant à cette dynamique, l'ONF (Office national des forêts) a ouvert de nouveaux cheminements dont l'entretien est confié à une entreprise d'insertion. En continuité de ces démarches, la commune envisage de mettre en place une filière autour du bois.

Difficultés identifiées

• Foncier

Comment s'approprier les parcelles agricoles en déprise dans le cadre des donations lorsque les propriétaires ne sont pas les exploitants ?

• Espace agricole

Comment exploiter et utiliser des boisements privés pour un projet communal ?

Recherche en cours

• Nouvelles formes de densification

Ex. : recherche Plan Urbanisme Construction Architecture, recherche IAU...

• Espace agricole en projet

Étude d'intégration des espaces agricoles dans la continuité du projet voisin du Triangle Vert

• Procédure « biens sans maître »

Partage d'expérience



Le paysage est un outil pour guider la réflexion en amont d'un projet

Le paysage est un élément fédérateur de l'aménagement et du cadre de vie d'une collectivité. Utilisé dans le cadre de l'élaboration d'un projet, il constitue un support de débat concret. Ses enjeux peuvent être compréhensibles et partagés par tous. Le paysage est présent au quotidien, ce qui fait de sa qualité une préoccupation primordiale tant dans sa dimension esthétique qu'en tant que ressource.

Pour l'observer, le comprendre et se l'approprier puis en débattre, des méthodes pratiques et participatives sont accessibles : parcours de connaissance, diagnostic en marchant... Le CAUE est là pour vous conseiller de leur mise en place jusqu'à la définition du projet.



Les outils réglementant le paysage pour soutenir ou susciter une démarche

OUTILS URBAINS

- **PLU (plan local d'urbanisme), PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal)**

Document qui définit la destination générale des sols. Il doit notamment exposer clairement le projet global de la commune au travers du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de l'agglomération.

- **SCOT (schéma de cohérence territoriale)**

C'est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

- **Trame verte et bleue**

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (CRCE). Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire. Elle s'impose aux documents d'urbanisme locaux.

OUTILS FONCIERS

- **PRIF (périmètre régional d'intervention foncière)**

Outil d'intérêt majeur, c'est un engagement partenarial explicite entre une commune, l'AEV et le Conseil régional afin de pérenniser la vocation forestière, naturelle ou agricole d'un site délimité.

- **Bien sans maître**

Les communes peuvent devenir propriétaires des biens présumés sans maître (le propriétaire est inconnu ou connu mais décédé depuis plus de trente ans - succession vacante ou en déshérence). Cette procédure se fait avec l'aide d'un notaire.

- **ZAP (zones agricoles protégées)**

Ce sont des servitudes d'utilité publique instaurées par arrêté préfectoral, à la demande des communes. Elles sont destinées à la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique.

- **DPU et droit de préemption de la SAFER**

Le droit de préemption urbain (DPU) peut être exercé par la collectivité pour mener à bien un projet dans certaines conditions (cf. Code de l'urbanisme : L. 300-1 et L. 210-1). En cas de concurrence pour l'acquisition d'un fond agricole ou d'un terrain à vocation agricole, le droit de préemption de la commune est prioritaire par rapport à celui de la SAFER (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural). Les Safer développent l'agriculture, mais protègent également l'environnement, les paysages, les ressources naturelles et accompagnent les collectivités territoriales dans leurs projets fonciers.

Ouvrages à consulter

Agence B. FOLLEA - C. GAUTIER, *Guide des paysages urbains et naturels de l'Essonne*, Conseil général de l'Essonne, CAUE 91, 2010.

CAUE 27, *Lisières vivantes. Comment habiter les bourgs de l'Eure ?*, 2011.

Coll. sous la direction de BARRA Marc, *Bâtir en favorisant la biodiversité - Un guide collectif à l'usage des professionnels publics et privés de la filière du bâtiment*, Natureparif, Victoires éditions.

Collectif, *Le paysage, du projet à la réalité*, Les Cahiers de l'IAU Île-de-France, N° 159.

CETE Méditerranée, *Stratégies foncières locales et mobilisation des outils fonciers en faveur de la biodiversité, guide méthodologique*, 2013.

Les cahiers démarches du CAUE 91

Particip'actions : des initiatives solidaires qui transforment le territoire.

Un jardin en chantier : transformer un espace vert ordinaire en jardin expérimental.

Territoires en projet : une démarche participative pour passer du POS au PLU.

Lieux ressources en Essonne

LES PARCS NATURELS

Parc naturel régional du Gâtinais français : www.parc-gatinais-francais.fr

Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse : www.parc-naturel-chevreuse.fr

LES PROJETS AGRI-URBAINS

Le Triangle Vert des villes maraîchères du Hurepoix : www.trianglevert.org

Terre & Cité Plateau de Saclay : contact@terreetcite.org

APPACE (Association pour le plateau agricole Centre Essonne) : appace91.e-monsite.com

« **questions de terrain** » est une série de publications mise en place par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Essonne et dont l'objectif est de permettre l'échange avec les élus et les acteurs essonniers autour des questions communes issues des projets concrets. Simples et directs, ces petits manuels serviront de points de repère pour chercher ensemble des réponses pratiques à ces interrogations partagées.

n°2 Comment aider les particuliers dans leur projet d'habitat ?

n°3 Quel cadre de vie pour ma commune ?
Le patrimoine d'aujourd'hui pour demain

le caue pour vous accompagner

Créés par la loi sur l'architecture en 1977, les CAUE sont une expertise indépendante au service de l'aménagement du territoire. Ils conseillent les élus, maîtres d'ouvrage, communes, et groupements de communes pour tout projet d'urbanisme, d'architecture, d'environnement ou de paysage. Le CAUE 91, c'est une équipe de professionnels à votre écoute et à votre disposition.

Le CAUE 91 remercie les représentants des communes ayant participé à l'atelier « urbanisme et paysage » : Thomas Boillot, chargé du foncier au service d'urbanisme mairie de Linas ; Pierre Marcille, adjoint à l'urbanisme mairie de Vert-le-Grand ; Grégory Courtas, maire de Pussay.

conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement de l'essonne

1, boulevard de l'Écoute-s'il-pleut - 91035 Évry Cedex

contact : 01 60 79 35 44 – www.caue91.asso.fr

mail : caue91@caue91.asso.fr