

Protéger les éléments remarquables

L'espace public accueille de nombreux éléments du patrimoine bâti et du paysage. Des outils réglementaires existent pour les protéger via le PLU, notamment l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, permettant d'« identifier et localiser les éléments de paysage et de 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 ».

Quelles prescriptions associer au L123-1-5-7° ?

Pour être efficace, ce dispositif doit être accompagné de prescriptions adaptées, dont a minima conserver les éléments repérés. Pour le végétal (voire certains éléments bâtis), il est judicieux d'interdire également ce qui est susceptible de menacer la pérennité de l'élément repéré. Pour de plus grands éléments (parc, quartier, etc.) une formulation plus souple est recommandée (ex : *conserver l'unité /l'intégrité de l'ensemble, etc.*) pour permettre de possibles évolutions. La présentation de l'élément doit alors décrire clairement les qualités repérées.

Plusieurs types d'éléments peuvent faire l'objet d'un repérage dans le PLU :

● Les éléments végétaux

Arbres isolés, alignements remarquables, haies, bosquets, topiaires, petits secteurs d'implantation d'espèces protégées, murs couverts de lierre ou de vignes, etc.

● Le petit patrimoine vernaculaire

Fontaines, bancs de pierre, murs, lavoirs, petits ponts, bornes routières, croix de chemin, statues, etc.

● Les ensembles paysagers et les espaces publics remarquables

rues anciennes, cours communes, parcs de château, placettes, mails, cônes de vue, etc.

● Les espaces naturels sensibles

Mares, abords de cours d'eau, mouillères, rigoles, prairies naturelles, etc.



Alignement à Bonnelles



Fontaine à Fourcherolles (Dampierre)



Mur en meulière, Boullay-les-Troux



Cour de la Savonnerie à Boullay-les-Troux

Protéger les chemins ruraux

La commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse a identifié sur plan les chemins, sentes et passages de la commune. Ces chemins font l'objet d'un arrêté municipal avec un règlement concernant leur usage et leur entretien. celui-ci a été diffusé aux riverains et annexé au PLU.

Rendre l'espace disponible pour un projet

Le plus souvent, la concrétisation d'un projet d'espace public passe par l'acquisition par la collectivité des terrains nécessaires au projet. Cette phase peut être soutenue par des dispositifs réglementaires :

● L'emplacement réservé (ER)

Il permet :

- d'annoncer vouloir réaliser sur un espace donné un projet d'intérêt général,
- de déclarer son intention d'acquérir les propriétés couvertes par l'ER,
- d'interdire, en attendant l'acquisition, les aménagements de nature à compromettre le futur projet.

Plus celui-ci est avancé au moment du PLU (tracé, conception, financement), plus l'ER pourra être précis et efficace.

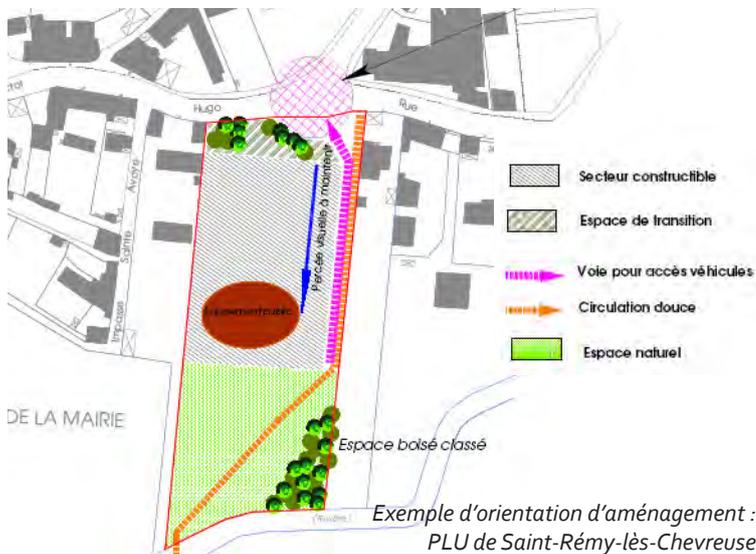
A noter que l'ER ouvre au propriétaire un droit de délaissement, qui lui permet d'obliger la collectivité à acquérir l'espace couvert par l'ER dans un délai d'un an, ou à défaut à le retirer par une modification du PLU. La collectivité doit donc être prête à acquérir dès l'approbation du PLU.

● Les modes d'acquisition

- **Achat à l'amiable** : Mieux accepté et souvent plus rapide, il est à privilégier en premier pour acquérir le foncier.
- **La préemption** permet d'être informé de la vente d'un terrain et l'acquérir prioritairement. Elle est possible (sous conditions) en zone U et AU avec le Droit de Préemption Urbain, en zone N via le Département au titre des Espaces Naturels Sensibles, et en zone A via la SAFER.
- **La Déclaration d'Utilité Publique** permet d'acquérir par expropriation le terrain nécessaire à un projet d'intérêt général. Lourde et complexe, elle est à utiliser en dernier recours.

Les outils réglementaires

Définir des principes dans les orientations d'aménagement



Mise en place avec les PLU, les orientations d'aménagement permettent à la collectivité d'imposer sur un secteur donné des principes d'organisation et de répartition des espaces. Elles sont particulièrement utiles au niveau des espaces publics, pour définir les liaisons à créer, les accès à un site, les espaces naturels à créer ou à maintenir, les éléments à protéger, etc. Leur avantage majeur est de s'appliquer sur des secteurs dont la collectivité n'a pas la maîtrise ou sur des zones constituées d'une multitude de petites propriétés, où elles peuvent apporter une cohérence d'ensemble.

Opposable

Contrairement au *secteur à plan masse*, l'orientation d'aménagement définit avant tout des grands principes et admet donc une certaine marge d'interprétation, une souplesse souvent nécessaire à un projet d'aménagement.

Encadrer l'espace public par le règlement

Plusieurs des 14 articles d'un règlement de PLU impactent directement ou indirectement la fabrication de l'espace public :

● articles 3 et 12 : Accès et voirie / Stationnement

Ces articles permettent de donner des prescriptions pour :

- réglementer les voies, les accès, le stationnement, la qualité des espaces, l'intégration dans l'environnement. (ex : les nou-

veaux aménagements devront respecter le caractère rural, de bourg, historique de la commune) ..

- limiter les surfaces imperméables...

● articles 6,7,8, 9, 10 : Implantation du bâti

Ces articles permettent de donner des prescriptions pour :

- le *gabarit* dans lequel les constructions vont pouvoir s'implanter. C'est donc grâce à eux que l'on va pouvoir garantir la cohérence d'une rue ancienne ou déterminer le

profil d'une nouvelle voie (ex : imposer entre 30 et 60% de façade à l'alignement pour garder l'esprit d'une rue de village, resserrée par les constructions mais sans continuité bâtie).

● articles 11 et 13 : Aspects extérieurs/Espaces libres et plantations

Ces articles permettent de donner des prescriptions pour déterminer la facture des espaces bâti et non-bâti.

Il faut bien doser les prescriptions et interdictions afin de ne pas bloquer des projets atypiques mais adaptés.

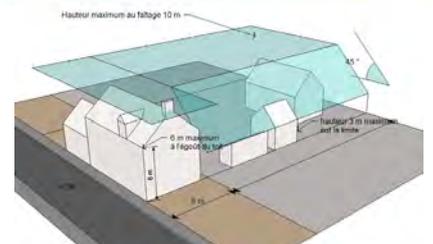
- **les principes généraux** : (ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, harmonie avec le tissu existant...) permettent une appréciation au cas par cas des projets et suffisent souvent à refuser un mauvais projet, surtout s'ils s'appuient sur un bon diagnostic de PLU.

- **pourcentage d'espaces végétalisés ou Coefficient de Pleine Terre** : (art.13), utiles pour assurer une présence végétale minimum et pour limiter l'imperméabilisation des sols.

- **les clôtures** : doivent être bien encadrées par l'art.11 : aspect, hauteur maximum, déclinaison selon les contextes (bourg, faubourg, espace naturel, etc.).

- **essences recommandées / interdites** : pour favoriser les essences locales et proscrire les espèces invasives.

- **dispositifs environnementaux permis**



Exemple de gabarit d'implantation



Dans ce lotissement du Mesnil-St-Denis, la limite sur rue ne doit pas avoir de clôture, offrant ainsi une vraie qualité d'espace public

/ recommandés / prescrits : formuler le règlement de manière à autoriser, voire imposer, des solutions écologiques pour les espaces non-bâti (ex : revêtements perméables, filtre des eaux de ruissellement, noues, etc.).

- **annexer des guides de recommandations** : bon moyen d'informer les constructeurs sans alourdir le règlement

- **annexer des guides de recommandations** : bon moyen d'informer les constructeurs sans alourdir le règlement

L'espace public dans les projets d'aménagements

● Les outils financiers

Plusieurs dispositifs peuvent être utilisés pour financer de nouveaux espaces publics à l'occasion de projets d'aménagement ou de construction :

- **La Taxe Locale d'Équipement** : permet à la commune de percevoir une taxe sur les constructions pour financer des équipements et infrastructures d'intérêt général.
- **La Participation pour Voiries et Réseaux** : permet de reporter tout ou partie du coût de raccordement de nouvelles constructions aux réseaux sur les constructeurs.
- **Le Programme d'Aménagement d'Ensemble** : à l'échelle d'un secteur urbain, permet d'imposer aux constructeurs une participation au financement d'équipements ou d'espaces publics liés aux nouveaux habitants.
- **Le Projet Urbain Partenarial** : plus souple que le PAE, il passe par une convention entre collectivité, aménageur et propriétaires des terrains.



A St-Rémy-lès-Chevreuse, l'implantation en retrait de cet immeuble récent a permis de dégager un parvis remettant en valeur l'église

A Auffargis, une voie aménagée et plantée a été imposée au bailleur.

● Les outils d'aménagement

Avec eux, la commune peut influencer, voire décider de la facture de l'espace public même dans une opération privée.

- **Permis d'aménager ou de construire** : directement, lorsqu'elle est propriétaire ou indirectement lors de négociation avec les porteurs de projets.
- **Zone d'Aménagement Concertée** ou **concession d'aménagement** : A travers le cahier des charges, il est possible de définir précisément les futurs espaces publics à réaliser. Dans une certaine mesure, la convention d'un PUP peut être utilisée de cette manière.

Combiner les dispositifs

Les outils présentés ici gagnent en efficacité quand ils sont associés dans le PLU. On peut ainsi imaginer sur une zone AU définir une orientation d'aménagement avec des éléments protégés par le L.123-1-5-7°, avec un emplacement réservé sur les espaces devant rester publics dans le futur et un PUP pour financer leur aménagement !

Une sente piétonne créée à l'occasion d'une opération de construction entre le bourg et un quartier pavillonnaire au Mesnil-St-Denis



Et hors des zones urbaines ?

Ces recommandations sont aussi valables, sinon plus, dans les zones naturelles (N) et agricoles (A). Un accès ou une clôture d'aspect trop urbain au milieu d'une plaine agricole peut avoir un important impact paysager, tout comme la plantation d'essences exogènes, qui peuvent également poser des problèmes environnementaux.

La rédaction des articles 3, 11 et 13 est donc à peaufiner dans les zones N et A du PLU !

EN SAVOIR +

- Guides Pnr (téléchargeables) :
 - > Trois guides pour un urbanisme endogène
 - > Guide Eco-jardin
 - > Cahier de recommandations architecturales
 - > Guides couleurs
 - > fiches-outils de l'espace public
- Site MEDDM sur les outils de l'aménagement : www.outilsame-nagement.certu.fr