



# Présentation de l'approche paysagère et de ses apports en matière de planification

Club PLUi des Pays de la Loire

30 Novembre 2017

Sophie CLERC – URBAN'ism

Michaël RIPOCHE – Arts des Villes Et des Champs



Arts des Villes  
Et des Champs

# Présentation de l'approche paysagère et de ses apports en matière de planification

## Temps 1

Une approche paysagère comme fondement de l'élaboration d'un PLUi

- Pourquoi construire un PLUi sous l'angle de l'approche paysagère ? Quels apports attendus ?
- Les points clés et les éléments d'une démarche paysagère adaptée au PLUi

## Temps 2

Les conditions de réussite dans la mise en œuvre du PLUi : l'adaptation des moyens humains et financiers à mobiliser

- En amont avec l'exemple de l'atelier préparatoire dans les Hautes-Pyrénées
- Au moment de la réalisation du PLUi ... à mettre en perspective avec la réalité du marché des PLUi aujourd'hui
- En phase opérationnelle, avec la question de l'adéquation entre l'exigence de transversalité, la part de subjectivité induite par cette démarche, et la pratique des services instructeurs ADS



# **Une approche paysagère comme fondement de l'élaboration d'un PLUi**

# Pourquoi construire un PLUi sous l'angle de l'approche paysagère ? Quels apports attendus ?

## 1. Une démarche pédagogique, concrète, visuelle, facilitatrice pour la gouvernance

Une légitimation de l'échelle intercommunale, à travers une prise de recul sur la vision communale des élus.

Une approche fédératrice à travers la mise en évidence des éléments identitaires, des unités paysagères : de la découverte de l'ensemble du territoire communautaire à l'expression d'un sentiment d'appartenance.

- *Importance des sorties collectives sur le terrain pour sillonner le territoire et se l'approprier en phase diagnostic*



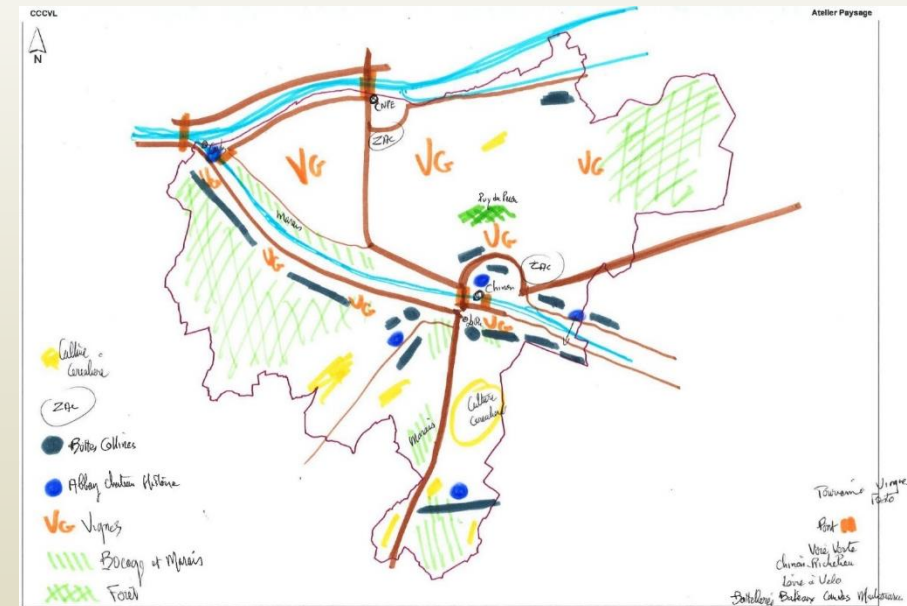


# Pourquoi construire un PLUi sous l'angle de l'approche paysagère ? Quels apports attendus ?

## 1. Une démarche pédagogique, concrète, visuelle, facilitatrice pour la gouvernance

Une approche décomplexante du PLUi, par une entrée non technique avec des méthodes d'animation dynamiques et innovantes. Tout le monde peut s'exprimer sur le paysage, car tout le monde a sa perception du paysage au quotidien.

- L'expression peut être écrite dans le cadre d'un questionnaire
- L'expression peut être photographique
- L'expression peut être graphique dans le cadre d'un atelier collectif « dessine-moi ton paysage »





# Pourquoi construire un PLUi sous l'angle de l'approche paysagère ? Quels apports attendus ?

## **1. Une démarche pédagogique, concrète, visuelle, facilitatrice pour la gouvernance**

Une restitution du diagnostic facilement appréhendable par tous, car s'appuyant sur des éléments visuels : associations de cartographies et de photographies, croquis ...

Une construction du projet sur site au stade du PADD (choix des sites de développement urbain) et des OAP rendant les élus acteurs de cette construction ... et par la suite les meilleurs ambassadeurs du projet.



# Pourquoi construire un PLUi sous l'angle de l'approche paysagère ? Quels apports attendus ?

## **2. Une démarche transversale permettant de construire un projet de territoire singulier et qualitatif**

L'approche paysagère permet d'apporter de la cohérence à la lecture d'un territoire et ensuite dans la construction du projet. Elle évite l'approche « catalogue » par thématique au stade du diagnostic, puis l'approche par politiques sectorielles juxtaposées au stade du projet.

L'approche paysagère permet de « faire du sur-mesure » au stade du projet, car en partant d'une vraie connaissance du terrain nécessairement on donne du sens au projet, on le qualifie, on le rend concret ... et on évite de tomber dans « l'urbanisme hors-sol » standardisé !



## Pourquoi construire un PLUi sous l'angle de l'approche paysagère ? Quels apports attendus ?

### **3. Une démarche facilitant la projection vers l'opérationnel et la mise en œuvre du PLUi**

L'approche paysagère au cœur du passage d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

On parle de contextualisation, d'objectifs, de qualité .... et peu de normes !

## Le paysage dans beaucoup de PLUi et de façon classique, c'est quoi ?

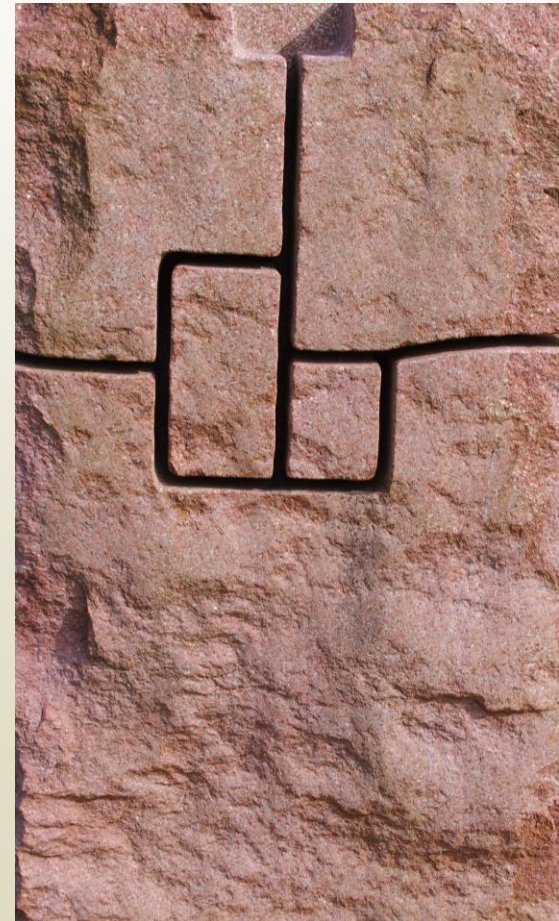
- ▶ Un thème parmi d'autres: souvent un sous-thème de l'analyse environnementale
- ▶ Un extrait de l'atlas des paysages
- ▶ Une thématique qui s'évapore progressivement dans le PLUi dès que l'on passe les enjeux



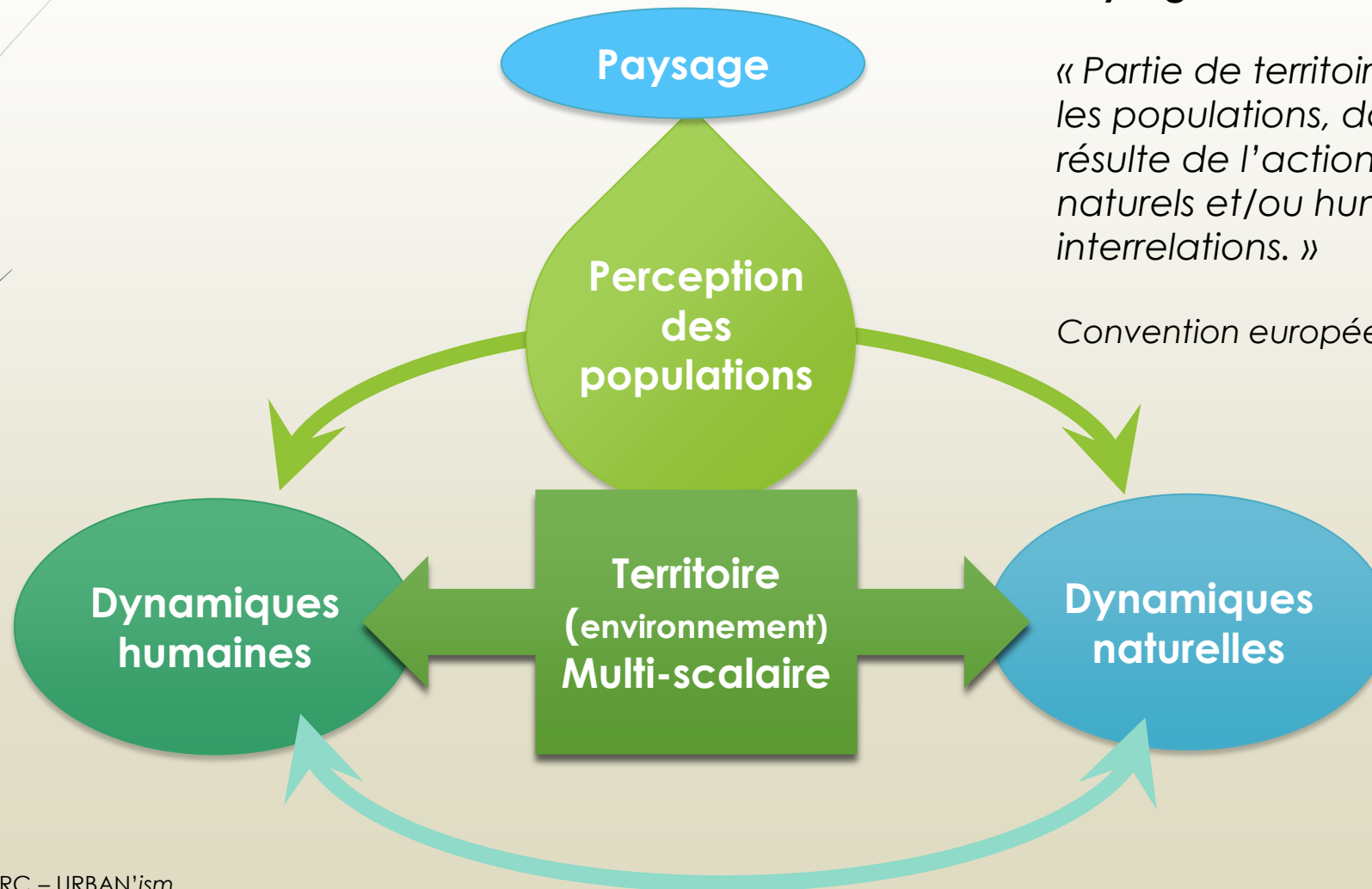


# Qu'est ce que ça pourrait être d'autre? Et si la qualité paysagère était l'indice tangible de la qualité d'un projet de territoire...

- ▶ Le paysage est un thème transversal intégrateur des autres dimensions de l'aménagement du territoire
- ▶ C'est un sujet facilement appréhendable par tous et pour lequel chacun peut être légitime
- ▶ Chaque élément de projet de territoire a fatalement un effet plus ou moins grand sur le paysage (indicateur)



# Les différentes dimensions de l'approche paysagère



## **Paysage:**

« Partie de territoire tel que perçu par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations. »

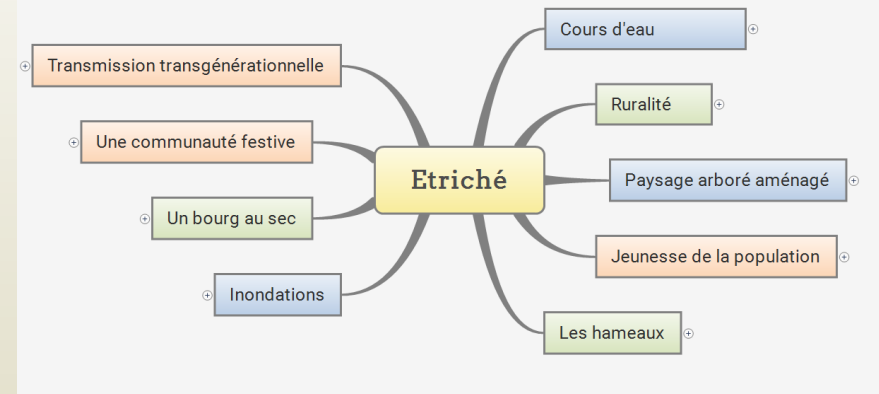
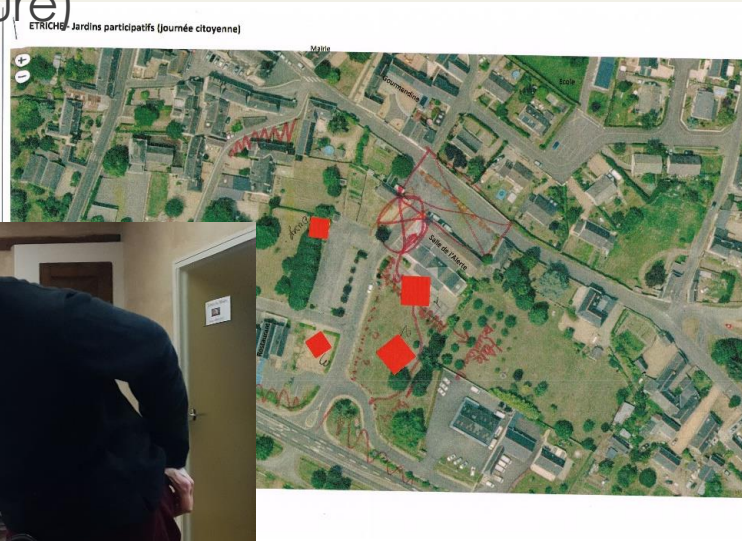
Convention européenne du paysage

# Les moments clés et outils de la démarche paysagère dans l'élaboration d'un PLUi

- La phase de démarrage: recueillir la définition du paysage tel qu'il est révélé par les acteurs du territoire (le paysage mémoriel...) – appréhension de l'approche culturelle du paysage propre aux habitants du territoire (sortir du jargon obscur)



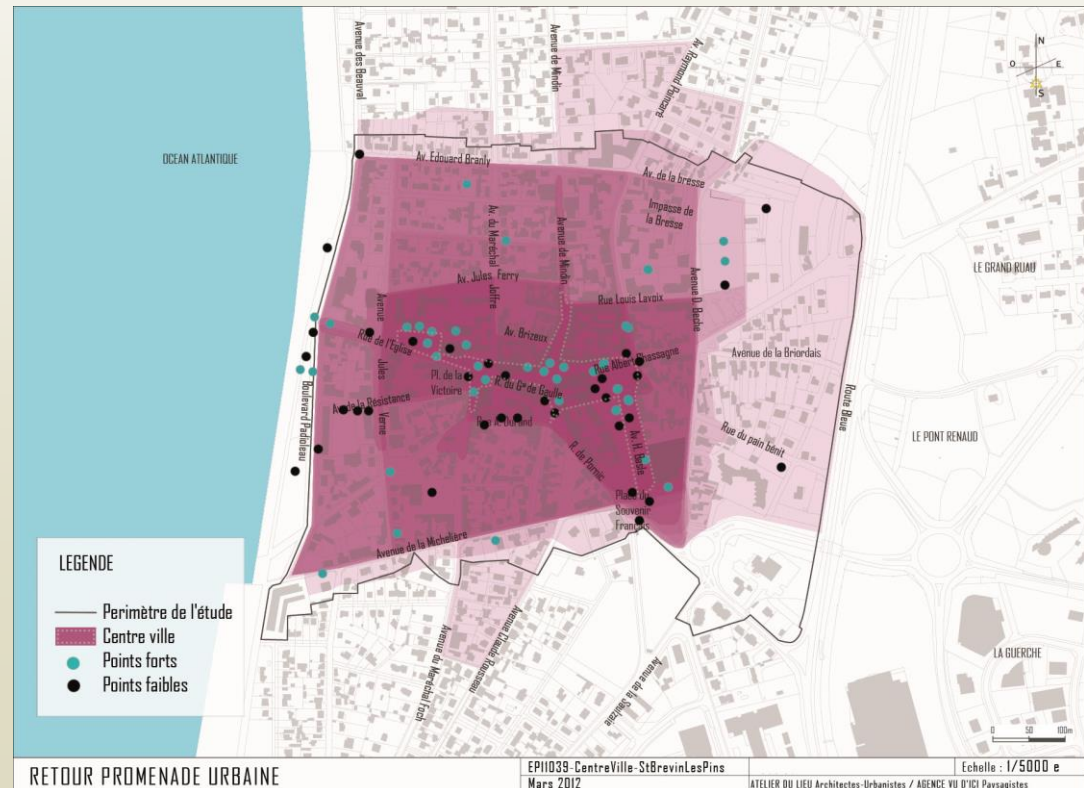
Sophie CLERC – URBAN'ism  
Michaël RIPOCHE – Arts des Villes Et des Champs





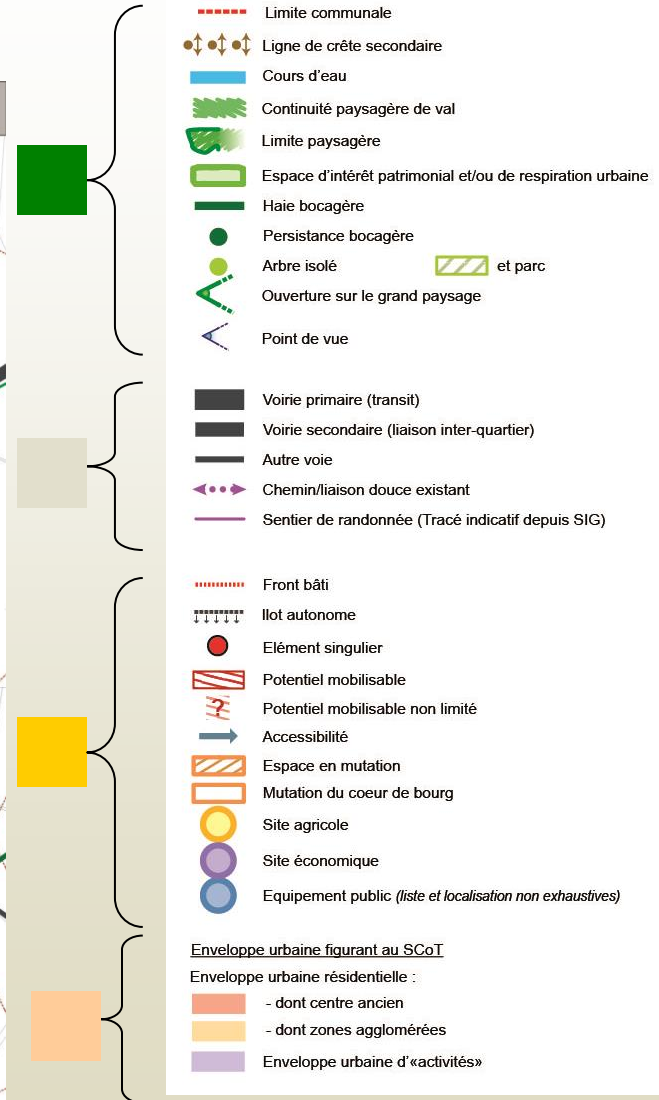
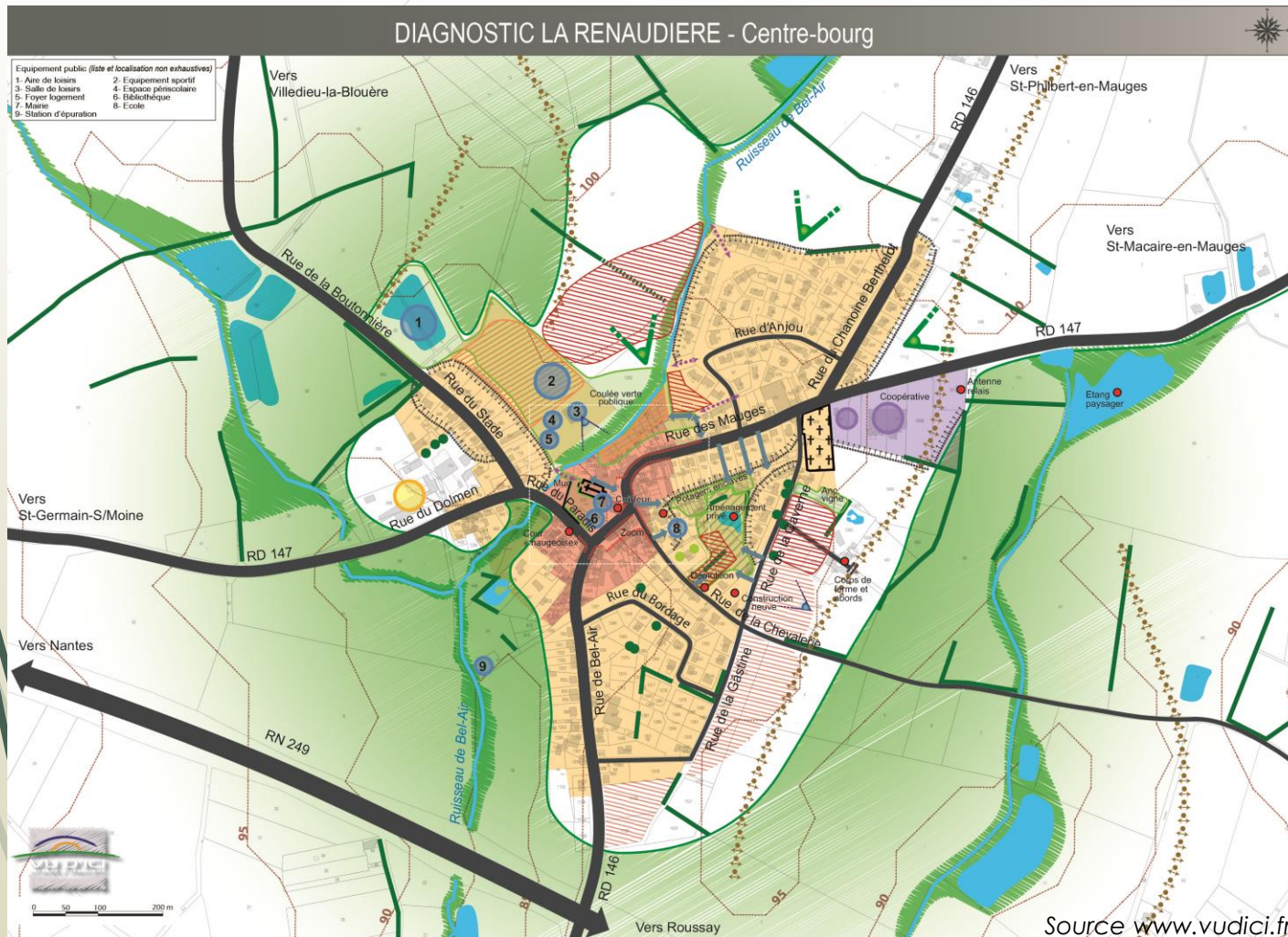
# Les moments clés et outils de la démarche paysagère dans l'élaboration d'un PLUi

- Le diagnostic et la définition des enjeux de territoire: privilégier la perception du territoire in vivo (ARPENTER), envisager les évolutions du territoire (METTRE EN PERSPECTIVE) et apporter le regard transversal du paysagiste (PARTAGER)





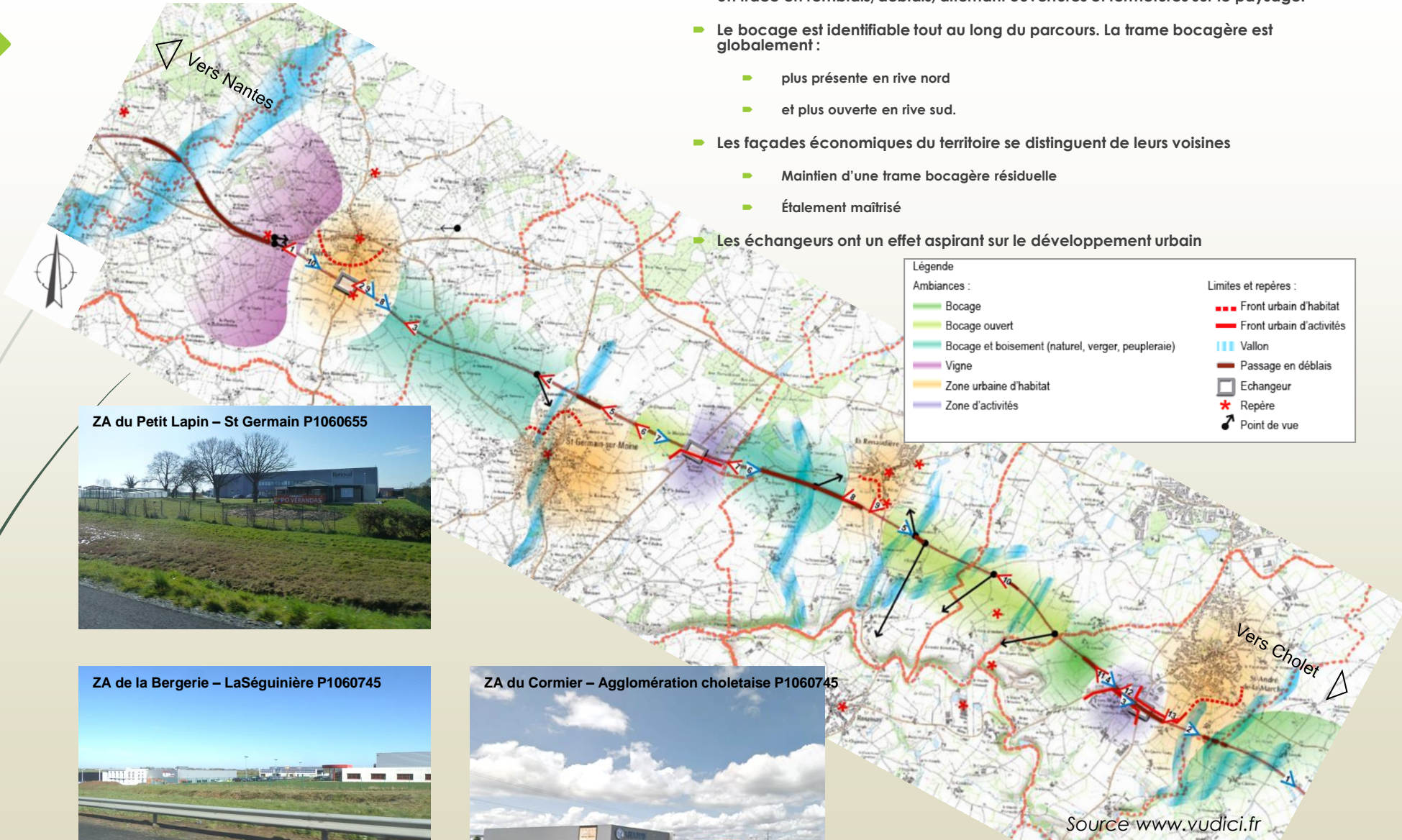
# L'approche « sensible » en appui du diagnostic urbain





# La RN249 : une vision transversale des atouts du territoire

- Un tracé en remblais/déblais, alternant ouvertures et fermetures sur le paysage.
- Le bocage est identifiable tout au long du parcours. La trame bocagère est globalement :
  - plus présente en rive nord
  - et plus ouverte en rive sud.
- Les façades économiques du territoire se distinguent de leurs voisines
  - Maintien d'une trame bocagère résiduelle
  - Étalement maîtrisé
- Les échangeurs ont un effet aspirant sur le développement urbain



Légende	
Ambiances :	
	Bocage
	Bocage ouvert
	Bocage et boisement (naturel, verger, peupleraie)
	Vigne
	Zone urbaine d'habitat
	Zone d'activités
Limites et repères :	
	Front urbain d'habitat
	Front urbain d'activités
	Vallon
	Passage en déblais
	Echangeur
	Repère
	Point de vue

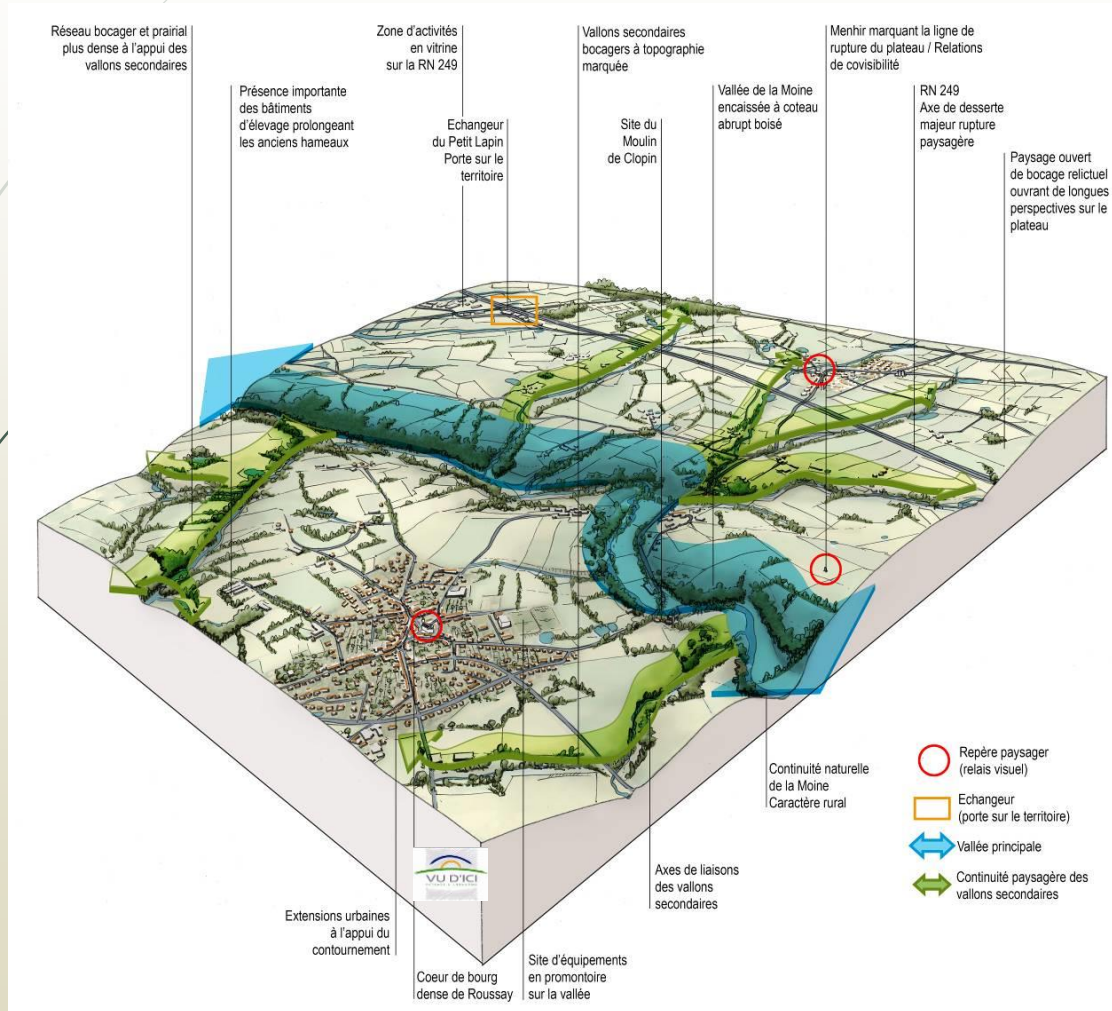


Source [www.vudici.fr](http://www.vudici.fr)

PLUi CC. Moine et Sèvre

# Analyse paysagère à l'échelle communale – secteur Est

## Bloc-diagramme Roussay



- Des co-visibilités lointaines de bourg à bourg sur l'ensemble du territoire

- Les bourgs ont peu développé de lien avec les vallons secondaires

- Des espaces très ouverts autour des bourgs de plateau

- Le tissu urbain fait apparaître des espaces « en creux », de sensibilité paysagère variable :

- Friches, délaissés, espaces libres

- Espaces de respiration urbaine



# Formes urbaines anciennes: Le centre bourg



Caractéristiques de la zone	
Densité de logements (ha)	40 à 50 logements
Profondeur moyenne de la parcelle	De 10 à 30 m
Largeur moyenne de la parcelle	De 8 à 12 m
Largeur moyenne de la voirie	De 5 à 8 m
Recul du bâti par rapport à la voirie	Alignement





# Formes urbaines récentes: Les extensions urbaines Le lotissement Le terrier Marteau – 2005



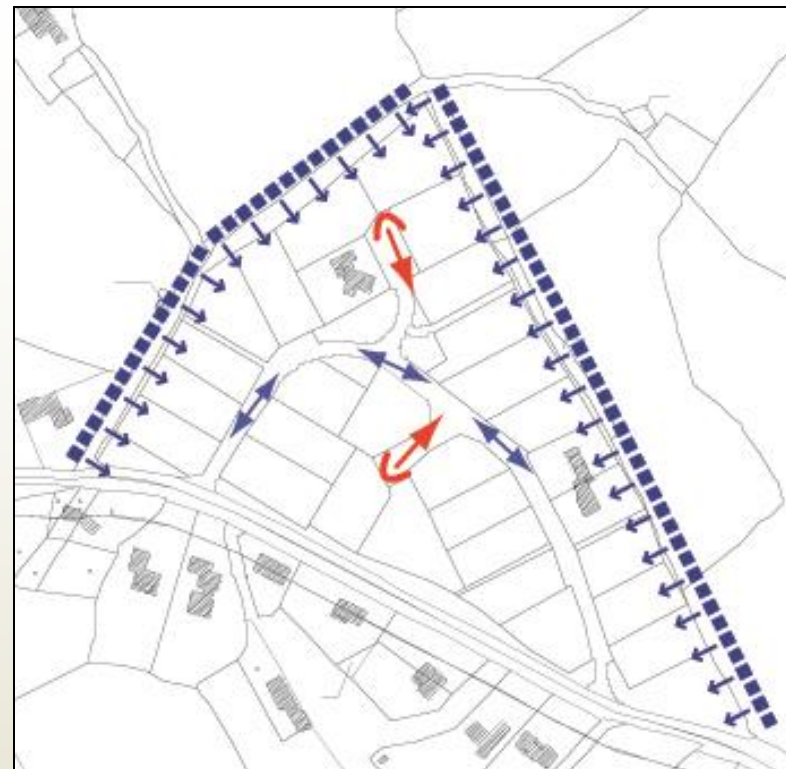
Caractéristiques de la zone	
Densité de logements (ha)	De 5 à 8 logements
Profondeur moyenne de la parcelle	<b>De 40 à 55 m</b>
Largeur moyenne de la parcelle	<b>De 20 à 35 m</b>
Largeur moyenne de la voirie	<b>De 8 à 11 m</b>
Surface moyenne parcelle	<b>De 930 à 1520 m<sup>2</sup></b>
Distance avec le centre bourg	<b>Environ 2,2 km</b>



## ► La configuration des lotissements communaux



Lotissement années 80



Lotissement années 2000

A l'image de ces deux lotissements datant de deux périodes différentes, une majorité des lotissements de la commune ont été élaborés en « cul de sac ». Cette configuration engendre :

- Un sentiment d'enclavement
- Un manque de connexion entre les quartiers
- Un manque de lecture urbaine de la commune
- Une contrainte pour les continuités urbaines éventuelle (pas de possibilités d'étendre les lotissements)



## Les hameaux, entre tradition et extension



A: Un hameau traditionnel (alignement sur rue, dépendance...).



B: Contraste entre un habitat ancien et un habitat pavillonnaire au sein d'un hameau



C: Extension pavillonnaire au sein du hameau de la Linaudière

## ➤ Les zones d'activités

- Développement d'une zone d'activités au sud du bourg à mettre en lien avec la croissance des emplois sur la commune depuis quelques années.
- Une consommation d'espace significative liée à des activités nécessitant des espaces importants (circulation de poids lourds, stockage de matériaux...).



Période	Croissance de la surface urbanisée	Croissance du nombre d'emplois
2000-2010	21%	18,50%

Surface de la ZI en ha : 22 hectares





## Les moments clés et outils de la démarche paysagère dans l'élaboration d'un PLUi

- ▶ Le projet de territoire: Le paysage comme élément de compréhension des scénarios et du projet – le PADD comme projet de paysage à vivre
- ▶ Bousculer les clés de démonstration habituelles et les raisonnements convenus (l'avenir du territoire ne doit pas se dessiner sur une projection démographique ou économique)





# Le paysage n'est pas qu'un élément du diagnostic, il est aussi support de projet : quel paysage construit-on pour demain?

- ▶ Le paysage peut permettre de définir une limite à l'urbanisation pour préserver l'identité du bourg
- ▶ S'interroger sur la recomposition du tissu urbain: qualité et connectivité de l'espace public (pas que voiture, pas pour aller nulle part...), opportunités de renouvellement urbain, possibilités de recomposition des quartiers les moins identitaires
- ▶ Pointer les secteurs à enjeux qui peuvent faire projet
- ▶ S'autoriser une réflexion qui va jusqu'au projet idéal sans mettre les contraintes d'abord: quel cadre de vie on se donne sur ce territoire?

# Les scénarii de développement d'agglomération

Scénario 1 « Au fil de l'Eau » :

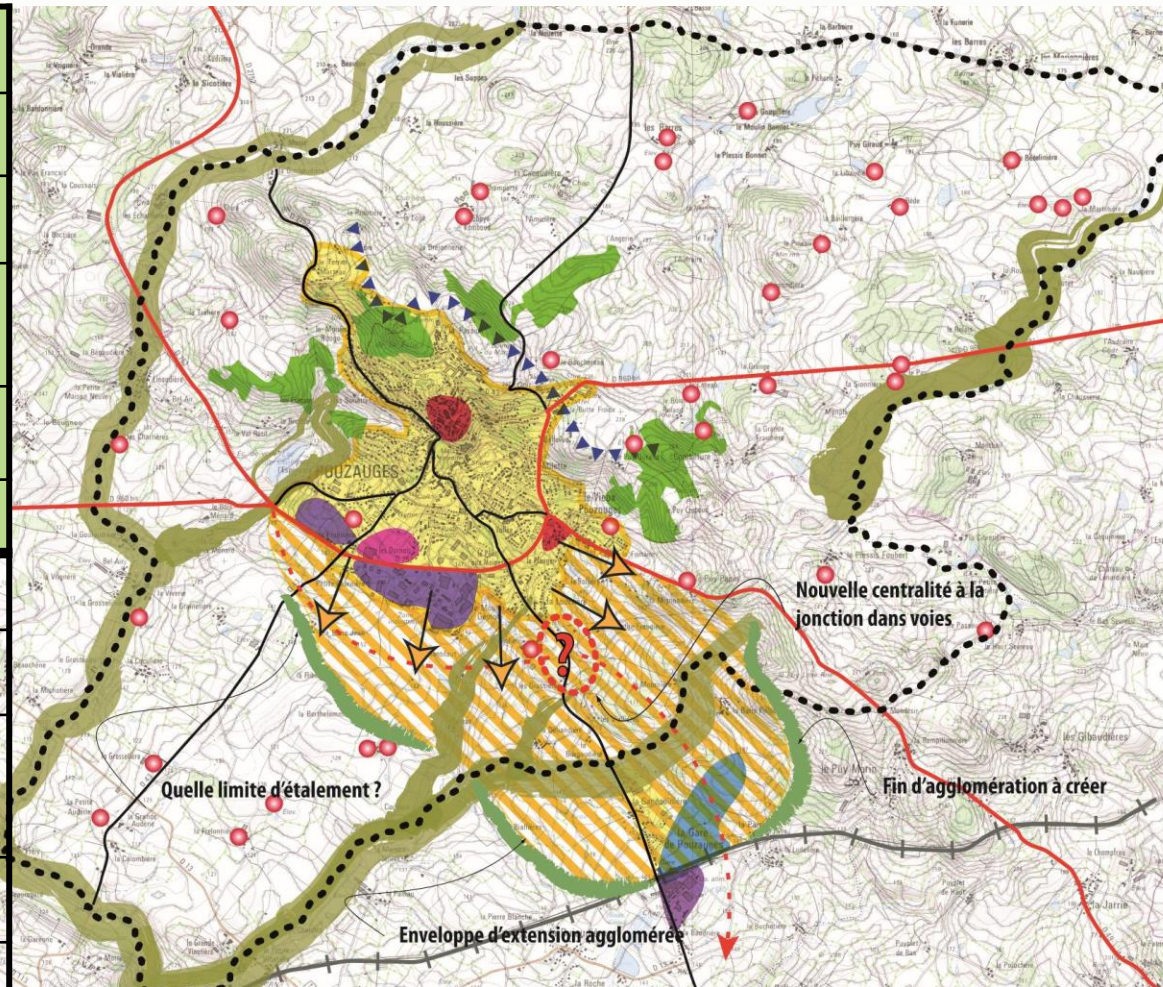
La formation d'une continuité urbaine avec la gare de Pouzauges

Avantages	Inconvénients
La poursuite d'une urbanisation dans la continuité de l'existant	Un centre historique musée ?
Une absence de topographie	Un étalement urbain et une consommation d'espace sans limite
Profiter d'une synergie avec le projet de ferroutage / de Vendéopôle et de la voie de contournement	Une identité diluée dans une notion de ville nouvelle – la ville haute et la ville basse
Une absence de limite en terme d'expansion urbaine ; projet urbain et économique	Le devenir des exploitations agricoles du sud du territoire
La nécessité d'envisager une nouvelle centralité	L'absorption des vallées / corridors écologiques

LEGENDE scénarios

- Limite du territoire communale
- Voirie principale
- - - Projet contournement
- Voie ferrée
- Projet parc d'activité "Vendéo pôle"
- Centre historique
- Enveloppe agglomérée
- Pôle commercial - GMS
- Zone industrielle
- Exploitation
- Zone de relief / Butte.
- Vallée
- ▲▲▲▲ Ligne de crête forte
- Boisement

<b>La prise en compte environnementale</b>
<b>Thème Déplacement ++</b>
<b>Thème consommation d'espace / étalement urbain ---</b>
<b>Thème énergie -+</b>
<b>Thème biodiversité ---</b>
<b>Thème cadre de vie / paysage ---</b>



Juillet 2010

CARTE SCENARIOS



# Les scénarii de développement d'agglomération

## Scénario 2 « Un renversement de tendance » : Un développement urbain pour un rééquilibrage géographique du centre ville redéployé

Avantages	Inconvénients
Le recentrage géographique du centre ville historique dans son agglomération	Quel impact réel de cet apport d'urbanisation sur la relance de la dynamique du centre ville, en considérant la réalisation d'un nouveau contournement nord ? / risque d'évasion
Une capacité de redéploiement et de retournement du centre ville en lien avec son tissu	Le basculement de la ville dans une autre unité paysagère / une intégration très difficile
Un cadre paysager d'intérêt	La création d'une nouvelle voie de contournement ?
	Le devenir des exploitations agricoles du territoire
	Quelle extension de la ZI sud ? = nécessité de poser une limite et une intégration paysagère

### LEGENDE scénarios

- Limite du territoire communale
- Voirie principale
- - - - - Projet contournement
- Voie ferrée
- Projet parc d'activité "Vendéo pôle"
- Centre historique
- Enveloppe agglomérée
- Pôle commercial - GMS
- Zone industrielle
- Exploitation
- Zone de relief / Butte.
- Vallée
- ▲ Ligne de crête forte
- Boisement

**La prise en compte environnementale**

**Thème Déplacement**

--

**Thème consommation d'espace / étalement urbain**

--

**Thème énergie**

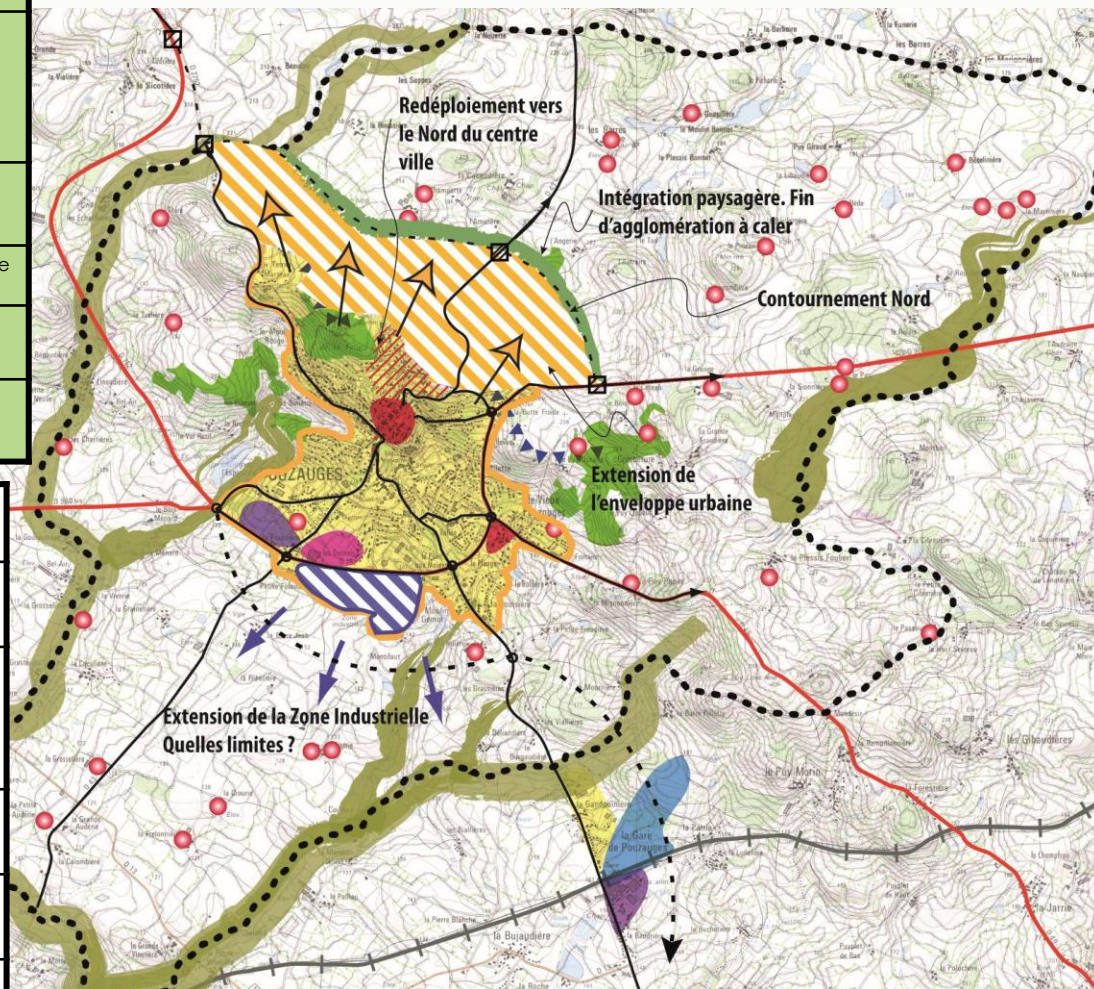
--

**Thème biodiversité**

--

**Thème cadre de vie / paysage**

-+



Juillet 2010

CARTE SCENARIOS

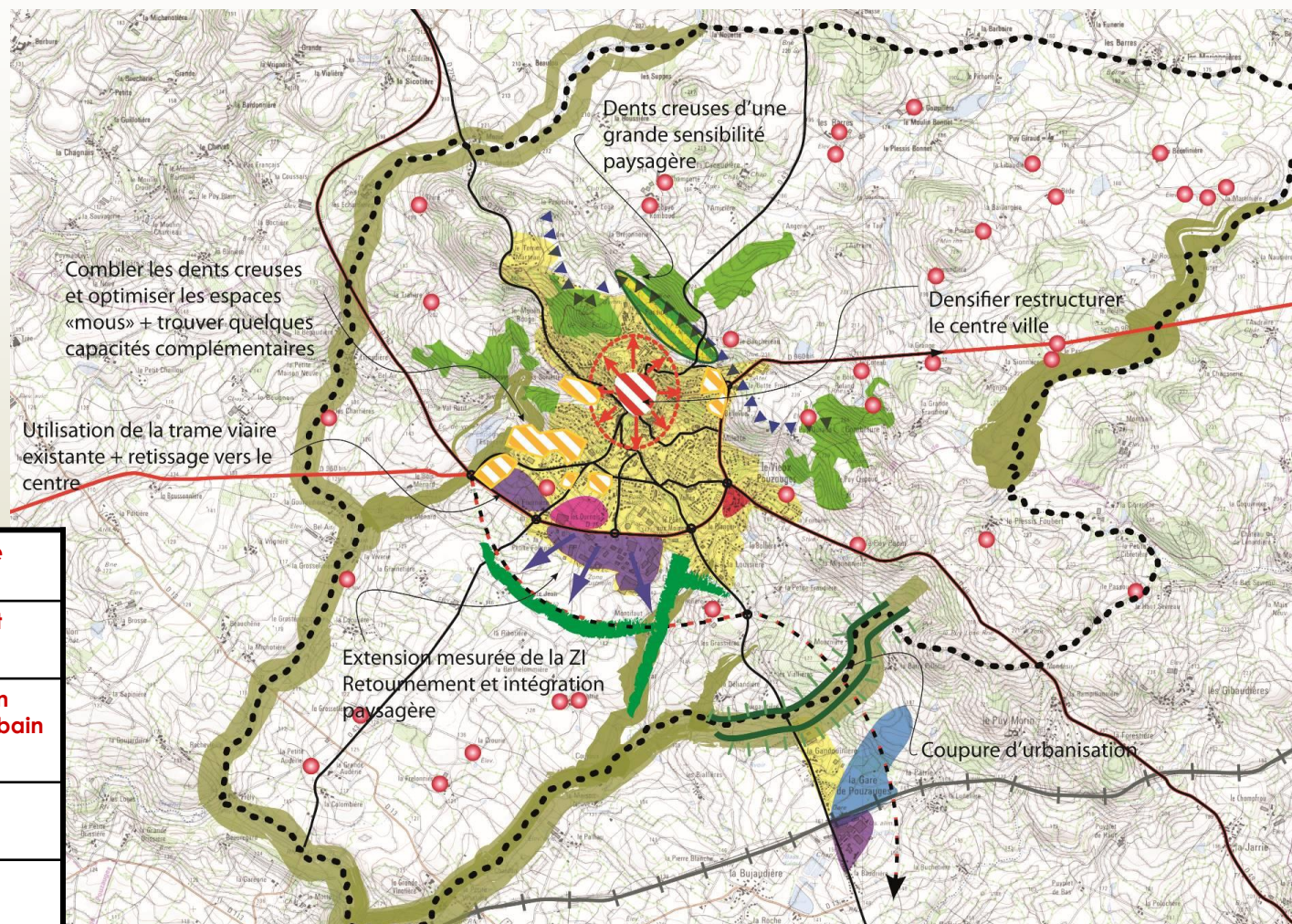


# Les scénarii de développement d'agglomération

« Construire en irriguant et densifier la ville sur elle-même » :

Construire en irriguant et densifier la ville sur elle-même

Avantages	Inconvénients
Le renforcement du centre ville historique	Un travail dans la durée qui nécessite plus d'investissements et de procédures de maîtrise de l'évolution du tissu
Une restructuration du tissu urbain sur lui-même pour « construire » la ville + quelques capacités complémentaire d'urbanisation nouvelle	Travailler sur la pédagogie et la communication auprès de la population pour une adhésion au projet
Maintenir les déplacements dans l'enveloppe actuelle et multiplier les possibilités de déplacements doux	Une enveloppe de développement et d'aménagement au nord sensible d'un point de vue paysager nécessitant un regard vigilant en terme de parti d'aménagement
La préservation des exploitations agricoles et de la terre	Quel développement pour la ZI avec nécessité d'une intégration paysagère
La préservation du patrimoine écologique	



## LEGENDE scénarios

- Limite du territoire communale
- Voirie principale
- - - Projet contournement
- Voie ferrée
- Projet parc d'activité "Vendéo pôle"
- Centre historique
- Enveloppe agglomérée
- Pôle commercial - GMS
- Zone industrielle
- Exploitation
- Zone de relief / Butte.
- Vallée
- ▲▲▲ Ligne de crête forte
- Boisement







<b>La prise en compte environnementale</b>
<b>Thème Déplacement ++</b>
<b>Thème consommation d'espace / étalement urbain ++</b>
<b>Thème énergie ++</b>
<b>Thème biodiversité ++</b>
<b>Thème cadre de vie / paysage ++</b>

# Concrétiser les orientations paysagères dans le projet de territoire





- Se donner l'opportunité de confronter les orientations à la réalité du terrain.
- Ne pas figer ou préjuger trop pour ne pas rendre impossible le projet
- Une traduction des orientations paysagères qui sera transversale dans les différentes thématique du projet urbain et rural.



Protéger le patrimoine naturel et paysager :




-  Protéger les grands espaces paysagers et naturels : fonds de vallons, coteaux, buttes boisées.
-  Préserver la qualité des crêtes.
-  Prise en compte des vues du Sud du territoire vers le centre ville.
-  Préserver et renforcer les corridors écologiques.
-  Envisager des aménagements pour lutter contre la fragmentation des corridors écologiques.
-  Recréer des liaisons écologiques.

Protéger les éléments d'intérêt ponctuel :



-  Les ensembles boisés périphériques (ENS)
-  Les buttes boisées
-  Les autres boisements d'intérêt
-  Les chemins de randonnées

Maintenir les conditions propices au monde agricole :





Reconnaître la vocation agricole d'une majorité du territoire :

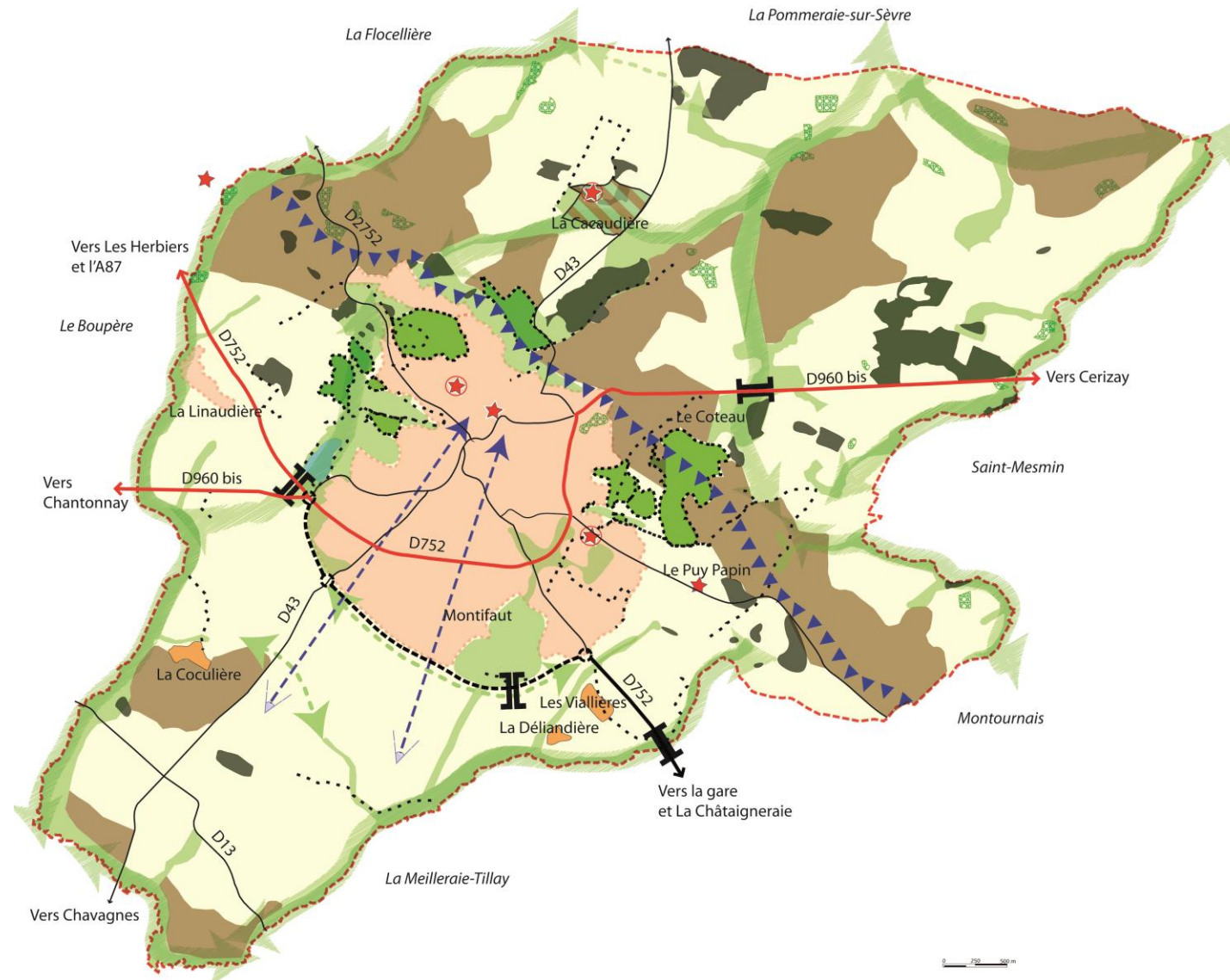
-  Espace agricole.
-  Espace agricole à valeur paysagère et/ou naturelle
-  Permettre le comblement de dents creuses des hameaux

Mettre en valeur le patrimoine rural :

-  Tenir compte de la protection des monuments historiques classés et inscrits.
-  Protéger le parc de la Cacaudière (L123-1-5).

Eléments structurants

-  Voies départementales principales
-  Autres RD
-  Projet contournement Sud
-  Ville de Pouzauges et Linaudière







Éléments structurants de l'agglomération :

- Voies départementales principales
- Autres RD et voies principales d'accès au centre ville
- Autres rues principales
- Lac de l'Espérance

Les fonctions urbaines :

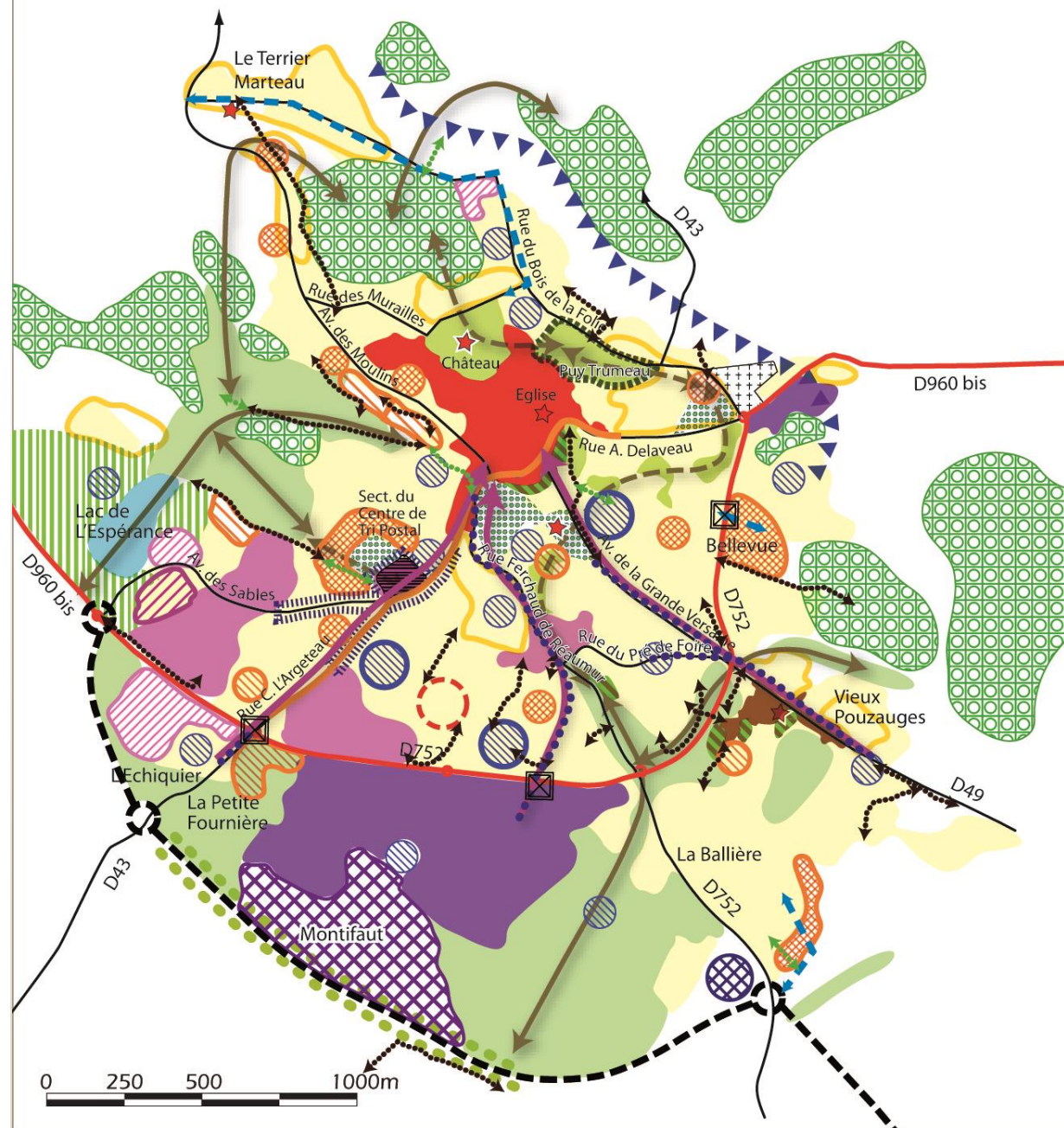
- Structure ancienne du Vieux Pouzauges
- Tissu urbain existant
- Activités industrielles
- Activités artisanales / commerciales/ services

LE PROJET URBAIN :

Le développement urbain

Centre-ville :

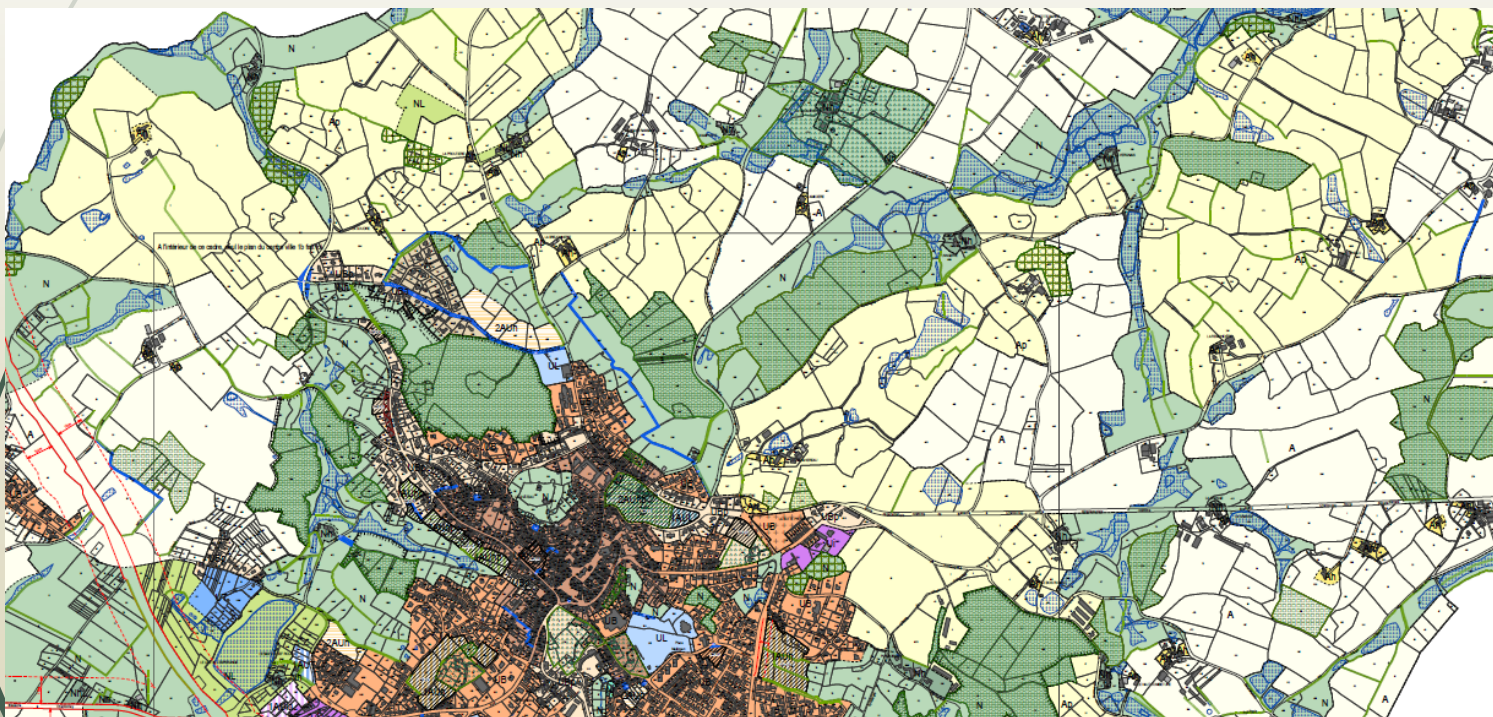
- Effort de restructuration
- Maintien du pôle commercial et tertiaire
- Protection patrimoniale
- Secteur de sensibilité patrimoniale et paysagère
- Dents creuses et secteur de renouvellement urbain (court terme)
- Dents creuses et secteur de renouvellement urbain (long terme)
- Restructuration des logements aux Ournais
- Activités à restructurer
- Secteurs d'extensions habitat (court terme)
- Secteurs d'extensions habitat (long terme)
- Développement artisanal
- Vendéopôle
- Zone Commerciale d'entrée d'agglomération
- Pôle intermédiaire de commerces et services
- Développement d'activités et/ou d'équipements
- Pôles d'équipements à conserver avec possibilités d'extension





# Les moments clés et outils de la démarche paysagère dans l'élaboration d'un PLUi

- Le règlement: accompagner les transformations du paysage
- Le suivi du projet: observer les évolutions du paysage induites par le projet.



	UA : Zone urbaine ancienne à vocation mixte
	UAp : Secteur urbain ancien du Vieux Pouzauges, de sensibilité patrimoniale et/ou paysagère
	UB : Zone urbaine d'extension récente à vocation principale d'habitat
	UB1 : Zone urbaine d'extension récente à vocation principale d'habitat – Secteur de la Balière
	UBa : Zone urbaine d'extension récente à vocation principale d'habitat – Secteur du Terrier Marteau
	UBp : Secteur urbain d'extension récente à vocation principale d'habitat, de sensibilité patrimoniale et/ou paysagère
	Ui : Zone urbaine à vocation d'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires
	UL : Zone urbaine à vocation d'accueil des activités de loisirs et équipements publics
	UT : Zone urbaine réservée aux activités touristiques existantes
<b>Zones AU (à urbaniser) :</b>	
	1AUh : Zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat
	1AUh1 : Zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat – Secteur de la Balière
	1AUhp : Secteur d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat, de sensibilité patrimoniale et/ou paysagère
	1AUi : Zone d'urbanisation future à court terme à vocation économique
	1AUia : Secteur d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'activités artisanales
	1AUL : Zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'équipement
	1AUT : Zone d'urbanisation future à court terme à vocation d'accueil de nouveaux équipements touristiques
	2AUa : Secteur d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'activités artisanales
	2AUc : Secteur d'urbanisation future à long terme à vocation commerciale
	2AUh : Secteur d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat
	2AUhp : Secteur d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat, de sensibilité patrimoniale et/ou paysagère
	2AUL : Secteur d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'équipement
<b>Zones A (agricoles) :</b>	
	A : Zone agricole
	Ah : Secteur de bâti isolé en milieu agricole
	Ahc : Secteur correspondant aux écarts avec autorisation de nouvelles constructions sous conditions
	Ap : Secteur de sensibilité paysagère

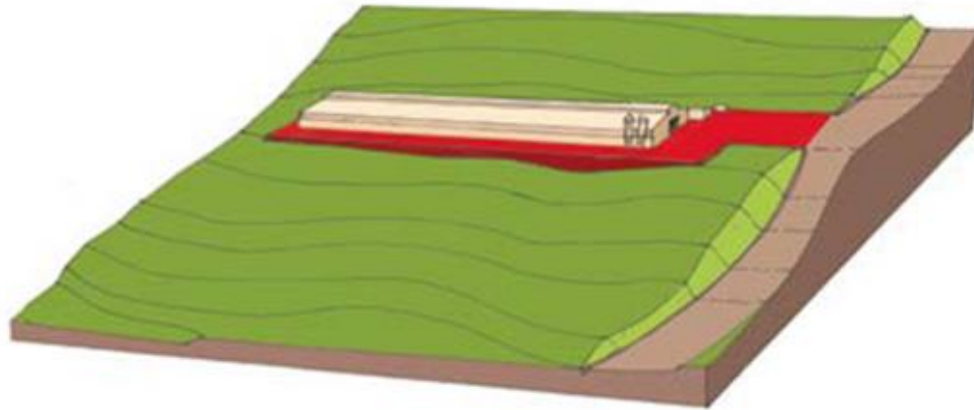


Rappel : tout ce qui n'est pas interdit est autorisé

### Dispositions applicables à la zone Ap

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, sous réserve :
  - d'aménagements paysagers d'intégration du bâtiment ;
  - d'implantation de la ligne de faitage du bâtiment parallèle aux courbes de niveau topographique, sauf contraintes techniques justifiées ;



*Illustration d'implantation (source : « Bien construire dans le Pays de Pouzauges » CAUE 85)*

- d'implantation du bâtiment en continuité visuelle avec les autres bâtiments agricoles existants, ou, en tout état de cause, à moins de 50 mètres des autres bâtiments agricoles existants, sauf contraintes techniques justifiées ou création d'un nouveau siège agricole.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions des bâtiments existants.

Mêmes dispositions qu'en A, sauf :

- Conditions d'implantation détaillées ci-contre

- Limiter les affouillements et exhaussements du sol à 2m sauf contraintes techniques justifiées

- Interdire nouvelle construction à usage d'habitation, y compris pour les agriculteurs

- Interdire les éoliennes (non)



**Les conditions de réussite dans la mise en œuvre d'un PLUi : l'adaptation des moyens humains et financiers à mobiliser**





## En amont avec l'exemple de l'atelier préparatoire dans les Hautes-Pyrénées

- *Une démarche qui s'appuie à l'origine sur le travail d'animation engagé dans l'atlas des paysages des Hautes Pyrénées : organisation d'une journée paysage avec tous les acteurs qui a fait émerger des orientations consignées dans des fiches action (guide de bonne conduite)*
- *Un relai des services de l'état (Service Planification de la DDT65 + paysagiste conseil) avec le CAUE 65 qui ont participé au Comité technique d'élaboration de l'atlas*
- *L'organisation d'une journée paysage en amont de chaque PLUi avec les acteurs du territoire pour faire émerger les enjeux (Co-construction de la note d'enjeux et profilage des objectifs de qualité paysagères)*
- *Travail commun des acteurs du paysage dans un même objectif*



De la  
connaissance à la  
mise en  
action

## Cadre de travail:

Mise en place d'un atelier  
le 10 mars 2015 pour  
expérimenter sur le terrain,  
compléter fiches actions et  
transmettre l'outil atlas

## Structure de la fiche action:

- Intérêt de la prise en compte du paysage sur le thème abordé
- Quelles connaissances mobiliser dans l'atlas de paysages?
- Comment cette connaissance doit être traduite au travers de la démarche concernée?
- Quel management de projet est possible sur la question du paysage?



Visite de site et lecture du paysage au cours d'un atelier mené dans le cadre de l'élaboration de l'Atlas des Paysages des Hautes-Pyrénées





# Idée d'un appui sur les blocs diagrammes vierges de l'atlas comme base de réflexion

10/03/2015

- Toujours se poser les questions =
- que voit-on depuis un site ?
  - d'où et comment perçoit-on un site ?

Bloc diagramme de l'unité

ATELIER PLANIFICATION /  
SECTEUR DE BOULIN

Réhabiliter le modèle  
de ferme-hameau  
accès/placette commune

Evolutive = très long terme (+20 ans)  
Réversible des formes urbaines / implantations  
- accès banchés  
- vues condensées

"l'usage routier éradique  
la vie de quartier."

"Privatisation des vues"

Eviter le continuum urbain  
sur la cote / ménager  
des aspirations paysannes /  
écologiques.

En cote =  
implantation et gabarit  
des constructions -  
Recul des constructions / altitude /  
vue

Griller les habitations nouvelles  
sous forme de hameau  
à proximité des bourgs  
(ou le bourg)

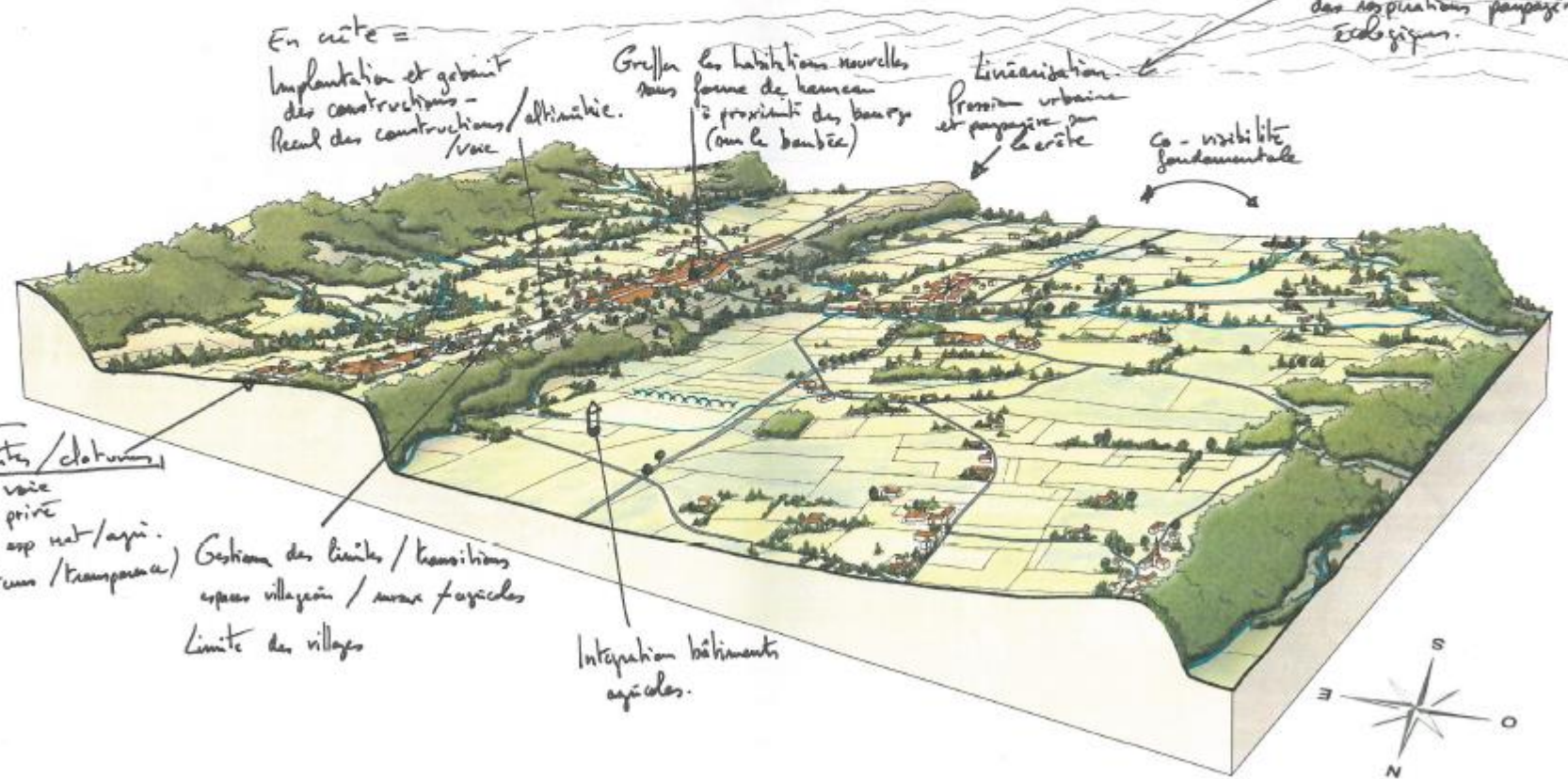
Linéarisation  
Proximité urbaine  
et paysanne sur  
la cote

Co-visibilité  
fondamentale

limites / clôtures  
- voie  
- privé  
- esp. nat / agri.  
(hauteurs / transparence)

Gestion des limites / transitions  
espace villageois / zones agricoles  
Limite des villages

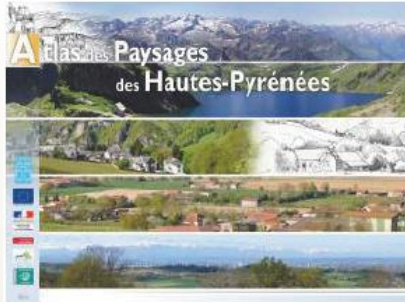
Intégration bâtiments  
agricoles.



Exemple de travail de relégendage d'un bloc-diagramme au cours d'un atelier



# Journées de travaux PLUi Paysage pilotées par la DDT et le CAUE 65



## Bloc diagramme de l'unité paysagère du Val d'Adour avec les enjeux paysagers observés durant la matinée, regroupés en 6 thèmes (liste non exhaustive) Extrait de l'atlas des paysages des Hautes Pyrénées

### Favoriser la découverte des paysages

Préserver ou créer les points de vue suivants :

- depuis les points hauts, le large panorama pyrénéen « carte postale »,
- en plaine ou dans les bourgs, le paysage « vu à hauteur humaine ».

### Préserver les coteaux et les silhouettes de village

Préserver le caractère villageois et rural des espaces en réfléchissant aux limites et aux formes de l'urbanisation tout en tenant compte du mitage de l'espace rural.

Maîtriser les extensions urbaines pour garantir une gestion économe de l'espace et faciliter leur insertion dans la silhouette du village.  
Respecter les implantations traditionnelles pour les constructions « qui se protégeaient des vents d'ouest ».

### Limiter la dispersion dans l'espace du bâti, que ce soit de dimensions modestes (maisons individuelles) ou aux dimensions monumentales (bâtiments agricoles, silos ou bâtiments d'activité...)

Le paysage se transforme de façon importante, notamment ces dernières décennies par la construction de maisons individuelles isolées des bourgs et hameaux existants et par de (très) grands bâtiments agricoles, parfois avec des toitures en panneaux photovoltaïque. Même peu nombreuses, ces constructions ont un impact très fort sur le paysage.

L'insertion dans le paysage des bâtiments les plus isolés doit être travaillée : implantation, topographie, architecture, clôture, plantation, architecture, car ces bâtiments agricoles ou d'activités constituent des repères marquants de ces paysages

### Gérer les boisements et leur effet structurant dans le paysage

Les arbres ont un impact important par leur présence... ou leur absence : sur certains secteurs ils ont disparu du fait du développement de la culture extensive (maïs) et sur d'autres secteurs (du fait non exploitation), ils se sont au contraire développés en hauteur et épaisseur (masquant parfois les paysages anciennement ouverts). Enfin, les jardins ont créé des espaces parfois sans arbres ou à l'inverse avec des clôtures rectilignes alignées sur le parcellaire et constituées d'essences sombres et denses en rupture avec la trame agricole du site (cf. photo p.4).

Assurer la pérennité des boisements, des arbres d'alignement le long des voies, des arbres isolés et des éléments de repère particuliers qui caractérisent ce paysage.  
Préserver les spécificités paysagères des ruisseau et de leur accompagnement végétal particulier  
Veiller à l'utilisation d'essences locales pour les plantations.

### Privilégier l'urbanisation en centre-bourg

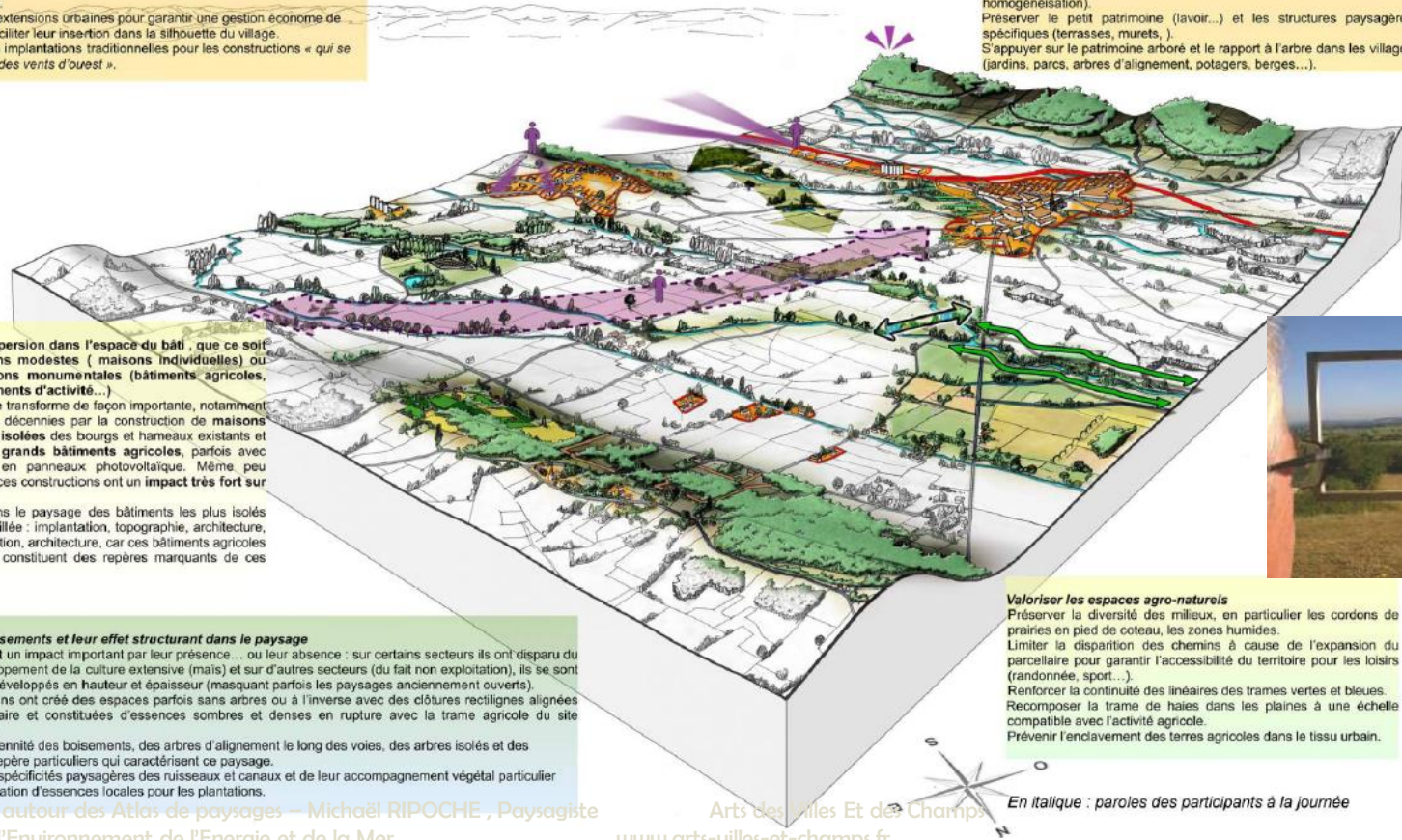
Conforter les centre-bourgs en utilisant les logements vacants (anciens corps de fermes) : Le patrimoine bâti ancien (grands corps de fermes, maison de maître) représente un potentiel intéressant et de qualité souvent en désuétude car ne correspondant généralement plus aux besoins, ni aux moyens des familles. Leur réutilisation nécessite généralement une action de la collectivité, par exemple par la transformation d'un corps de ferme en logements adaptés pour les personnes âgées isolées de la commune).

Réfléchir à l'éclairage des villages : c'est le paysage de nuit.

Travailler sur la question des clôtures (hauteur, transparence, homogénéisation).

Préserver le petit patrimoine (lavoir...) et les structures paysagères spécifiques (terrasses, murets, ...).

S'appuyer sur le patrimoine arboré et le rapport à l'arbre dans les villages (jardins, parcs, arbres d'alignement, potagers, berges...).



### Valoriser les espaces agro-naturels

Préserver la diversité des milieux, en particulier les cordons de prairies en pied de coteau, les zones humides.

Limiter la disparition des chemins à cause de l'expansion du parcellaire pour garantir l'accessibilité du territoire pour les loisirs (randonnée, sport...).

Renforcer la continuité des linéaires des trames vertes et bleues.

Recomposer la trame de haies dans les plaines à une échelle compatible avec l'activité agricole.

Prévenir l'enclavement des terres agricoles dans le tissu urbain.



## Ce qui lie le paysage et le PLUi

Dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, le paysage sera un élément central aux 3 étapes suivantes :

- **diagnostic du PLUi** : le paysage est un **outil pour appréhender collectivement le cadre de vie** de la population dans toutes ses composantes (relief, hydrographie, végétation, agriculture, biodiversité, bâti et architecture, infrastructure, socio-économie, histoire...), que ces éléments soient objectifs ou subjectifs.
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : le paysage est un **levier pour définir le projet de territoire à 10-15 ans**.
- **collaboration entre élus et concertation avec la population** : l'approche paysagère est un moyen pour réaliser la **médiation entre élus et population** et pour **faire participer** toute la population afin de lui permettre de **s'approprier le projet** de PLUi.

## Ce qu'il faut retenir de la journée :

Le paysage est **ce que l'on voit** : à la fois **vue d'un espace avec ses propres caractéristiques** comme le relief, l'eau, la végétation, l'habitat.... **mais aussi ce que l'on vit, l'espace que l'on perçoit**, que l'on sent, dans lequel on se déplace, et cela, chacun de manière différente ...et chacun de manière légitime !

C'est la raison pour laquelle chaque projet de territoire, du PLUi au permis de construire ou permis d'aménager, nécessite de **se déplacer sur le terrain**.

**Arpenter** un terrain permet d'identifier le paysage perçu et vécu, et donc de **réfléchir** et **anticiper** les impacts des futurs choix d'aménagement.

**Le PLUi : le paysage que vous aurez choisi de valoriser pour les générations futures**





Au moment de la réalisation du PLUi ...  
à mettre en perspective  
avec la réalité du marché des PLUi aujourd'hui

**1. « Planification urbaine » et « approche qualitative », 2 notions malheureusement de plus en plus éloignées**

La démarche paysagère dans les documents de planification a certainement été plus une réalité dans les années 2000 qu'aujourd'hui.





Au moment de la réalisation du PLUi ...  
à mettre en perspective  
avec la réalité du marché des PLUi aujourd'hui

**1. « Planification urbaine » et « approche qualitative », 2 notions malheureusement de plus en plus éloignées**

**Le passage à la généralisation des PLUi, un coup d'arrêt aux approches qualitatives,** car le discours premier véhiculé ne permet pas de disposer des moyens financiers pour réaliser un travail de qualité : « en faisant un PLUi, on mutualise les moyens donc cela coûte beaucoup moins cher que l'élaboration de PLU communaux ! »

On peut adhérer aux discours « mutualisation = économies » pour l'élaboration du règlement écrit, pour un certain nombre de réunions, de supports de concertation et de communication.

Pour le reste ..... sauf à faire dans l'urbanisme « hors-sol », la « coquille vide » !



Au moment de la réalisation du PLUi ...  
à mettre en perspective  
avec la réalité du marché des PLUi aujourd'hui

**1. « Planification urbaine » et « approche qualitative », 2 notions malheureusement de plus en plus éloignées**

**La multiplication des études spécifiques, à caractère plutôt technique ..... et plus ou moins obligatoires** (évaluation environnementale, zonages d'assainissement EU/EP, inventaires zones humides ...), **venant s'adosser à l'élaboration d'un PLUi vient fortement grever les budgets,**

**.... et malheureusement c'est le volet qualitatif qui en pâtit !**





Au moment de la réalisation du PLUi ...  
à mettre en perspective  
avec la réalité du marché des PLUi aujourd'hui

**1. « Planification urbaine » et « approche qualitative », 2 notions malheureusement de plus en plus éloignées**

**La profession n'est pas exempte de responsabilités en matière de PLUi « low cost ».**

Un nouveau marché est apparu nécessitant une force de frappe plus importante, on a donc constaté une évolution du paysage concurrentiel et une relative « guerre des prix » sur les 1<sup>ers</sup> appels d'offre créant des références de prix autour desquelles il faut rester si on veut décrocher des marchés, et ne pas disparaître ..... du paysage !



Au moment de la réalisation du PLUi ...  
à mettre en perspective  
avec la réalité du marché des PLUi aujourd'hui

**2. Planification urbaine et démarche paysagère, la qualité a un coût**

**Une réelle expertise nécessitant des moyens humains spécifiques et du temps de travail**  
(terrain, échanges, production) :

- **A minima les compétences d'un paysagiste-concepteur,**
  - Mais aujourd'hui avec la nécessité de travailler sur les tissus urbains constituer, c'est **une équipe enrichie des compétences d'un architecte à sensibilité patrimoniale, d'un historien, d'un sociologue qu'il faut mobiliser** pour faire un PLUi qualitatif à dimension paysagère et patrimoniale.
- **... donc un coût**





Au moment de la réalisation du PLUi ...  
à mettre en perspective  
avec la réalité du marché des PLUi aujourd'hui

## 2. Planification urbaine et démarche paysagère, la qualité a un coût

**Ce coût il faut en avoir conscience lors de l'élaboration du cahier des charges, et qu'il soit PORTE POLITIQUEMENT**, car au moment de l'ouverture des plis il y aura nécessairement des écarts de prix et il ne faudra pas prendre le moins cher pour autant !

**C'est un coût à court terme, mais pour des gains évidents à moyen et long terme**, car un réel projet aura été défini et avec une vraie appropriation par les élus. Le niveau de finesse du travail aura également permis une réelle pertinence dans la traduction réglementaire et en termes d'OAP.



Au moment de la réalisation du PLUi ...  
à mettre en perspective  
avec la réalité du marché des PLUi aujourd'hui

**2. Planification urbaine et démarche paysagère, la qualité a un coût**

**Comment apprécier la valeur de l'offre ?**

- La réelle expérience des membres de l'équipe
- Le temps passé détaillé de chaque intervenant (sur le terrain, pour les temps d'échanges et en production)
- Demander la transmission d'un exemple de démarche de ce type mise en œuvre
- Décrocher son téléphone pour se renseigner auprès d'autres collectivités sur la qualité du travail réalisé





En phase opérationnelle, avec la question de l'adéquation entre l'exigence de transversalité, la part de subjectivité induite par cette démarche, et la pratique des services instructeurs ADS

### 1. **Savoir faire vivre cette démarche après l'approbation du PLUi**

**Concrètement dans les pièces opposables du PLUi (OAP et volet réglementaire), cette démarche se traduit plus par des notions de principes généraux, d'objectifs que par des normes.**

Elle fixe un cadre, qui peut être/paraître assez souple ou interprétable, dans lequel les projets vont s'insérer.

**On est dans l'urbanisme de projet, qui implique de se mettre autour de la table et de discuter quand un projet émerge**, afin de voir s'il répond aux objectifs affichés dans le PLUi, s'il peut être bonifié, comment il peut s'articuler avec d'autres projets environnants ....



En phase opérationnelle, avec la question de l'adéquation entre l'exigence de transversalité, la part de subjectivité induite par cette démarche, et la pratique des services instructeurs ADS

### **1. Savoir faire vivre cette démarche après l'approbation du PLUi**

**De fait, cela nécessite aussi de mettre autour de la table des personnes aux compétences spécifiques (paysagiste, architecte-urbaniste), correspondant rarement aujourd'hui aux profils des personnes travaillant dans les services d'instruction ADS.**

**La réforme du code de l'urbanisme introduisant la modernisation du contenu du PLU implique de toute façons également une évolution dans ce sens.**



En phase opérationnelle, avec la question de l'adéquation entre l'exigence de transversalité, la part de subjectivité induite par cette démarche, et la pratique des services instructeurs ADS

## **1. Savoir faire vivre cette démarche après l'approbation du PLUi**

### **Modalités pratique :**

- Recruter en interne des profils adaptés
- Avoir recours à des prestations externes de type paysagiste-conseil / architecte-conseil, sur un rythme à définir, permettant de mettre en place un espace de « revue de projets » et d'apporter formation et conseils aux instructeurs