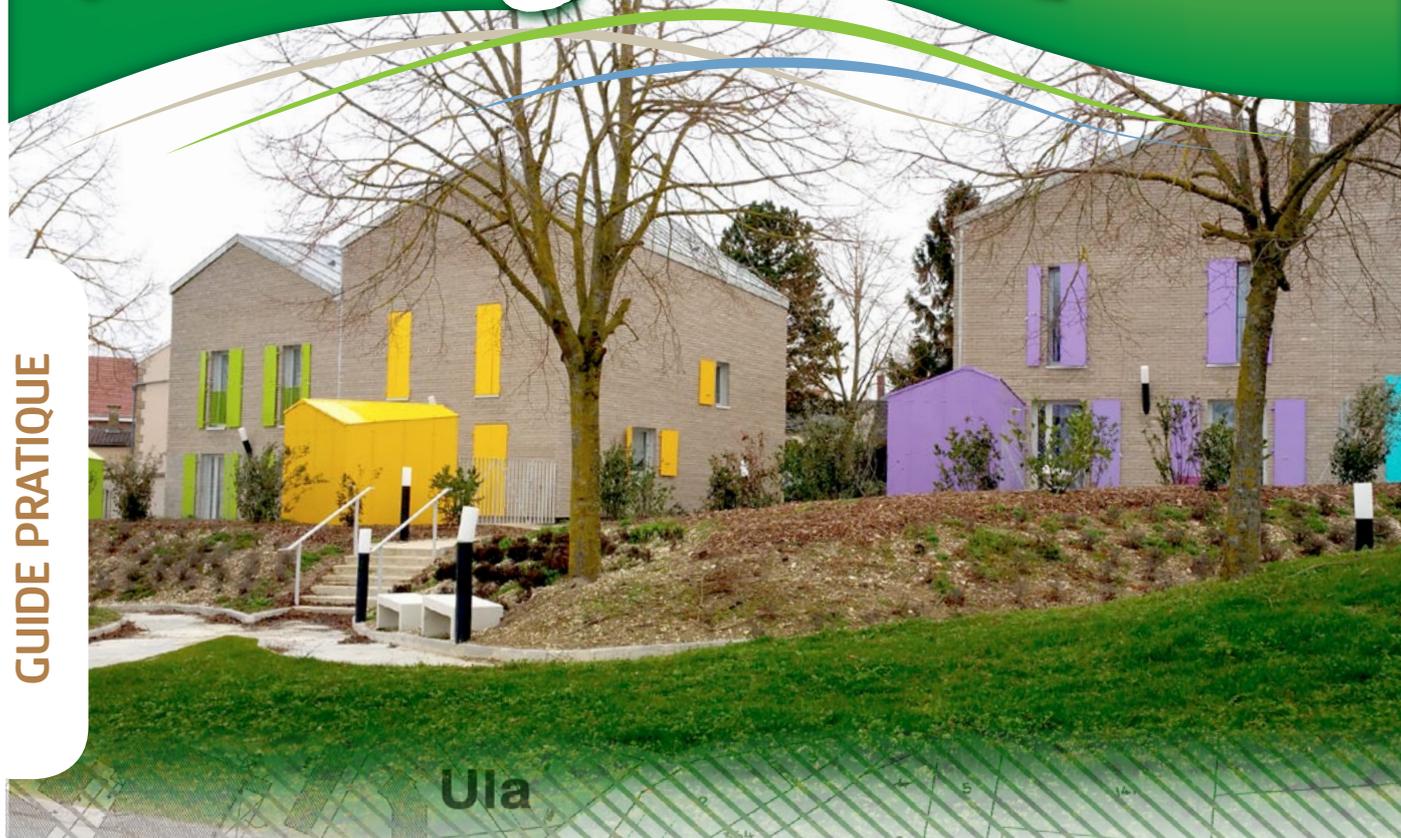


Montagne de Reims

GUIDE PRATIQUE



Pour un urbanisme durable
en Montagne de Reims



AGIR ENSEMBLE À TOUS POINTS DE VUE

EDITO



Le phénomène de périurbanisation sur le territoire du Parc, dû à sa situation entre Reims et Epernay et à 45 minutes de Paris, accentue le rythme de consommation de l'espace. Il y a clairement augmentation des pressions exercées sur le territoire.

Or, la préservation du vignoble et des terres agricoles, la conservation du patrimoine et du caractère d'habitat groupé des villages et la valorisation de la diversité paysagère de la Montagne de Reims, tout en permettant un développement économique durable, sont des enjeux de qualité de vie pour les populations et les collectivités soucieuses de l'attractivité de leur territoire.

Les petites communes sont les premiers acteurs dans la préservation des zones naturelles, terres agricoles, viticoles et forestières. Mais c'est également au sein de ces espaces que l'on peut observer un véritable besoin d'ingénierie publique. Ainsi, fort de ces constats, le Parc naturel régional de la Montagne de Reims, a eu l'ambition d'élaborer un guide pratique d'urbanisme durable à destination des décideurs du territoire de la Montagne de Reims : vous, élus de notre territoire !

Le Parc naturel régional de la Montagne de Reims vise à diffuser ses connaissances et effectue un travail quotidien de veille via des manuels pratiques, afin d'assister les élus dans l'application de l'urbanisme durable en Montagne de Reims. Les caractéristiques urbaines du territoire, la sensibilisation à l'urbanisme durable par des exemples innovants, la présentation d'outils techniques en matière d'urbanisme durable constituent les enjeux forts de ce guide pratique.

Bonne lecture !

Dominique LÉVÊQUE,
Président du Parc naturel régional
de la Montagne de Reims.

SOMMAIRE

Partie 1 : Quel urbanisme durable en Montagne de Reims ?	P. 5
1- UN LIEU : UNE IDENTITÉ URBAINE	P. 6
2- NOS CŒURS DE VILLAGE : TÉMOINS DE L'URBANISME DURABLE	P. 8
3- LE DÉVELOPPEMENT DE NOS VILLAGES DEPUIS 50 ANS	P. 11
Partie 2 : Peut-on urbaniser durablement aujourd'hui ?	P. 15
1- COMMENT SE RÉAPPROPRIER UN PATRIMOINE INDUSTRIEL À L'ABANDON ?	P. 6
2- COMMENT AMORCER UNE DÉMARCHE DE PLU ALTERNATIF ?	P. 6
3- COMMENT REDYNAMISER LE CENTRE BOURG ?	P. 6
4- COMMENT RÉHABILITER UN CORPS DE FERME ?	P. 6
5- COMMENT RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES D'UN PROJET EN EXTENSION ?	P. 6
6- COMMENT CONCEVOIR UN ÉCO-LOTISSEMENT, SUPPORT D'UN VILLAGE INNOVANT ?	P. 6
7- COMMENT ROMPRE AVEC LA LOGIQUE DES LOTISSEMENTS DORTOIRS? - UN EXEMPLE INNOVANT EN MONTAGNE DE REIMS	P. 6
8- QUELS ÉLÉMENTS RETENIR POUR URBANISER DURABLEMENT NOS VILLAGES ?	P. 6
Partie 3 : Quels outils pour appliquer l'urbanisme durable ?	P. 27
1- LES OUTILS DE PLANIFICATION	P. 28
2- LES OUTILS DE PROJET	P. 40
3- LES OUTILS FONCIERS	P. 45
4- LES OUTILS D'AMÉNAGEMENT	P. 47
Glossaire	P. 49

Edition du Syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional de la Montagne de Reims, chemin de Nanteuil, 51480 Pourcy.
Directeur de publication : Dominique Lévêque. Responsable de la publication : Olaf Holm.
Rédacteur : Sabine Delon, chargée de mission Urbanisme et Paysage sur la base d'un travail de Fanny Pecheux
Correcteur : Marie-Claude Mouny.

Crédits photographiques :
Parc naturel régional de la Montagne de Reims

Réalisation maquette : agence Jus de citron
Imprimé sur papier recyclé par V. Suin- Dépôt légal 2015 - N° ISBN en cours

Remerciements particuliers aux différents partenaires techniques et aux élus ayant participé à la relecture, ainsi qu'à toute l'équipe du Parc ayant contribué à ce travail.





Partie 1

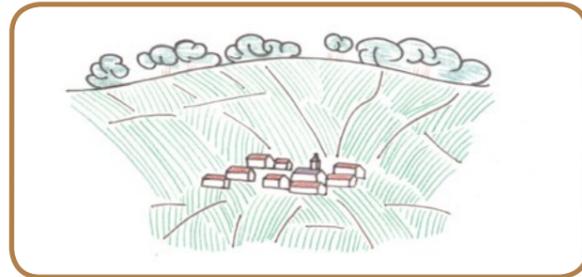
Etat des lieux

QUEL URBANISME DURABLE EN MONTAGNE DE REIMS ?

1. UN LIEU : UNE IDENTITÉ URBAINE

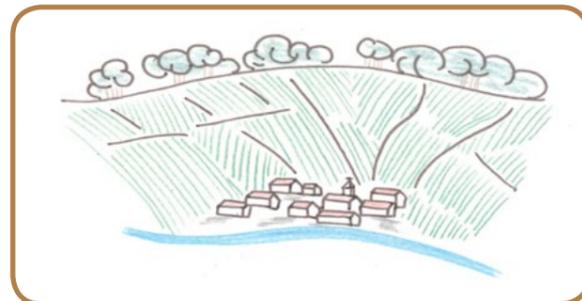
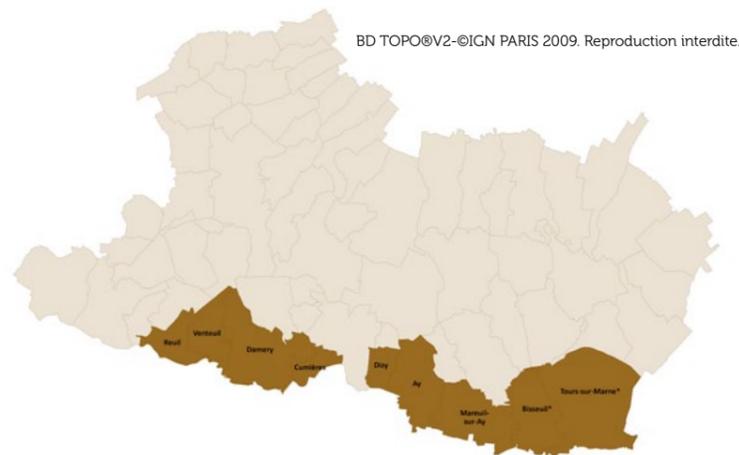
Les cultures, les époques, les manières de vivre et de travailler guident la façon qu'ont les Hommes de concevoir leur habitat. Réussir un projet, c'est s'interroger sur sa propre manière d'habiter. C'est aussi être attentif au site qui nous entoure pour s'installer en accord étroit avec le paysage. Avant chaque projet, prenons le temps de l'observation pour mieux comprendre les problématiques de nos territoires.

1.1 L'ENTITÉ PAYSAGÈRE «COTEAU VITICOLE»



Les villages, situés en équilibre sur les coteaux, suivent les «plis» du relief, dynamique de la rencontre entre plaine et plateau, entre vignes et forêt. Contenu par les terres viticoles, le bâti, dense et regroupé, marque la présence de l'Homme dans le paysage.

1.2 L'ENTITÉ PAYSAGÈRE «VALLÉE DE LA MARNE»



Les villages de la vallée de la Marne ont construit leur urbanisation en s'adossant à la rivière. Similaires aux caractéristiques des villages de l'entité paysagère «coteau viticole», ceux-ci ont dû prendre en compte une contrainte supplémentaire : la Marne et son canal au Sud, limite naturelle pour leur extension.

* Village transitoire entre coteaux viticoles et plaine de champagne : la forme du centre-bourg est compacte mais tend à se relâcher.

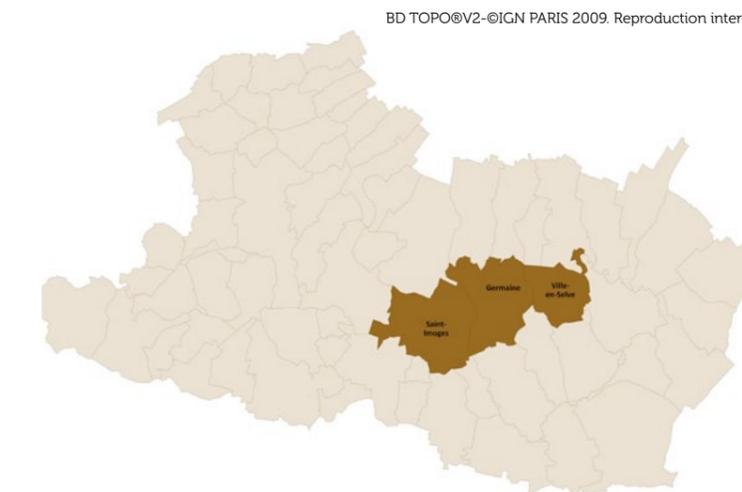
1.3 L'ENTITÉ PAYSAGÈRE «COTEAU VITICOLE ET AGRICULTURE»



Les villages présentent une urbanisation moins groupée du fait de l'activité agricole. Les habitations sont plus spacieuses, la présence de jardins demeure plus fréquente et la mitoyenneté des habitations reste moins évidente.

Entre chaque habitation s'intercale un jardin composant alors un tissu bâti peu dense.

1.4 L'ENTITÉ PAYSAGÈRE «MASSIF FORESTIER»

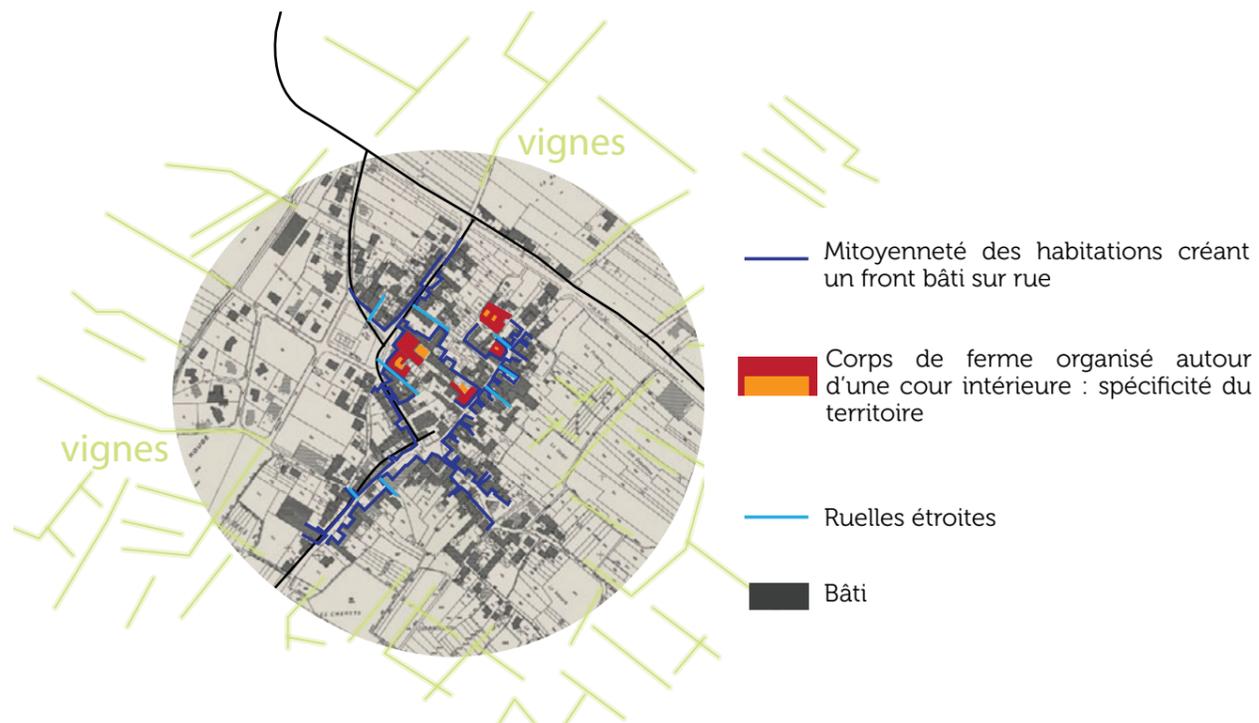


Les villages du massif forestier présentent un bâti dense entremêlé de jardins et d'ouvertures vers la forêt.

La lisière de la forêt est franche, parfois traitée de façon nette (avec des clôtures), à d'autres endroits de façon plus douce (présence de potagers, continuité des routes bitumées en chemins enherbés...). La présence de la végétation est plus marquée au sein de ces villages.

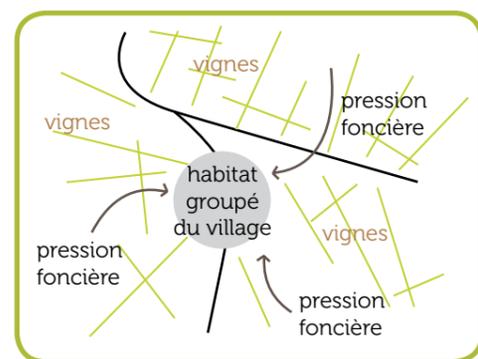
2. Nos cœurs de village : TÉMOINS DE L'URBANISME DURABLE

2.1 L'organisation d'un cœur de village



Remarque: le fond de carte est un cadastre. Ce registre public, disponible en mairie, indique avec précision l'ensemble des propriétés foncières d'une commune.

2.2 L'environnement des villages



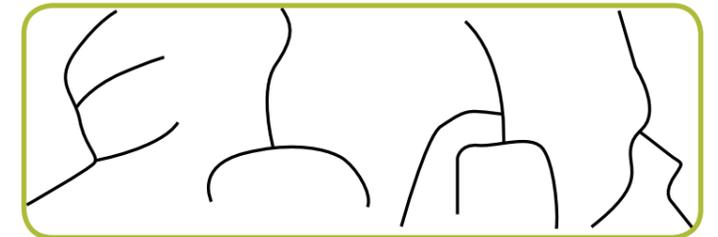
A retenir :

- DENSIFIER les villages
- HARMONISER le cadre bâti



Les villages sont entourés de vignes. La pression foncière, due au prix élevé des terres viticoles, génère un bâti dense. Cette configuration est une problématique pour le développement des communes : comment accueillir de nouveaux habitants sans empiéter sur la vigne ?

2.3 L'organisation de la voirie

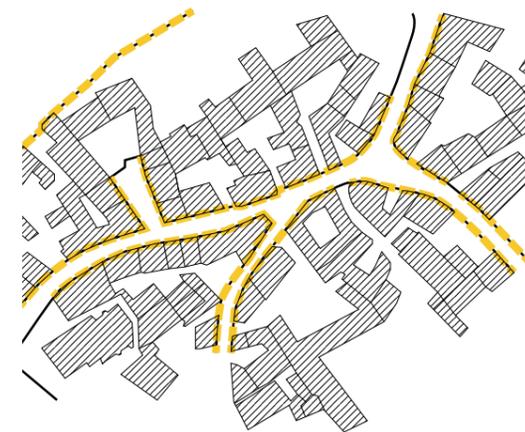


A retenir :

- ADAPTER le bâti à la topographie
- OPTIMISER l'espace public

Du fait de la densité du bâti, les rues sont étroites. L'espace est optimisé au maximum. La présence piétonne (trottoirs) et les aménagements paysagers sont rares. La topographie des villages, situés en haut de coteau ou en plaine, occasionnent des cheminements sinueux et courbes. Le dessin de la chaussée est complexe, sans vues dégagées sur l'horizon, créant pour le promeneur ou l'automobiliste un sentiment d'imprévu mais également de sécurité (ralentissement « naturel » des véhicules motorisés).

2.4 L'organisation du bâti dans le village



DENSITE moyenne des centres-bourgs de la Montagne de Reims : 24 habitations/ha

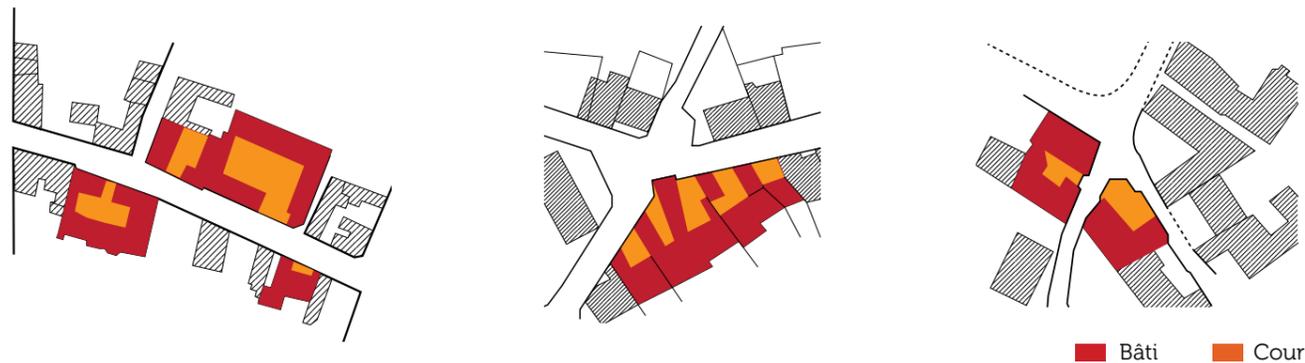


A retenir :

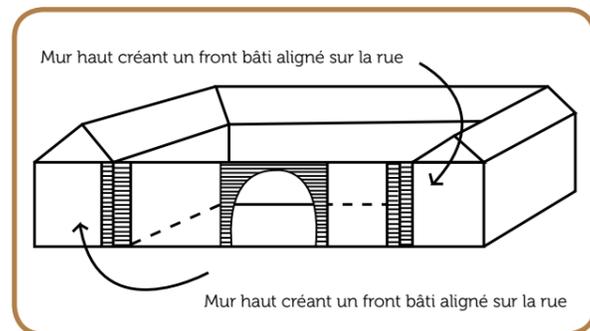
- OPTIMISER l'espace privé
- MAINTENIR un sentiment d'intimité (jardin à l'arrière)

La composition du bâti se caractérise par des maisons mitoyennes alignées sur la rue. Cette disposition est complétée par des hauts murs, rupture marquante entre espace public et espace privé. L'intimité des habitations est renforcée par cette organisation.

2.5 L'ORGANISATION DU BÂTI SUR LA PARCELLE



Cour intérieure autour de laquelle viennent se positionner les bâtiments d'habitation, de production du champagne



Le bâti traditionnel est implanté sur une limite de parcelle. Il est parfois composé d'un corps de ferme construit autour d'une cour intérieure. La forme du bâti est alors en «U».



A retenir:

- BIEN DELIMITER le rapport entre espace public et espace privé
- PRESERVER une luminosité forte
- PREFERER un jardin à l'arrière de la parcelle

2.6 Les MATÉRIAUX CARACTÉRISTIQUES DE NOS VILLAGES



NB : Le nuancier caractéristique de la Montagne de Reims est à retrouver dans le guide du Parc naturel régional de la Montagne de Reims «Matériaux et couleurs du bâti sur la Montagne de Reims».



La brique, la pierre, le moellon de pierre, la pierre meulière, la tuile en terre cuite faiblement galbée, sont quelques-uns des matériaux spécifiques des villages de la Montagne de Reims.

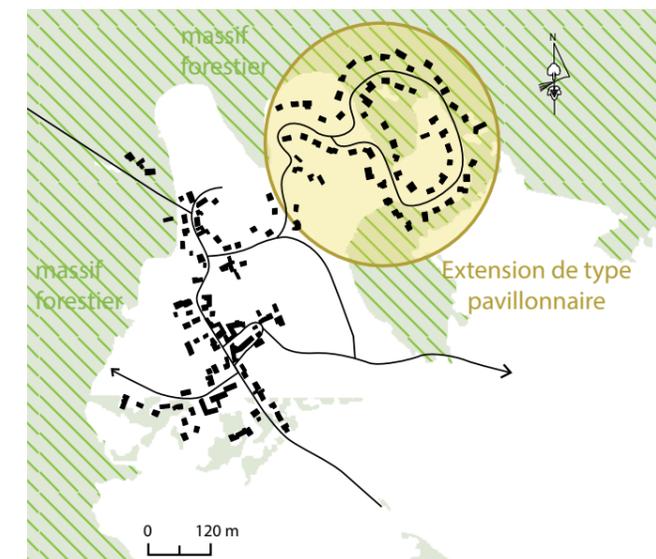
A retenir :

- AFFIRMER l'identité champenoise

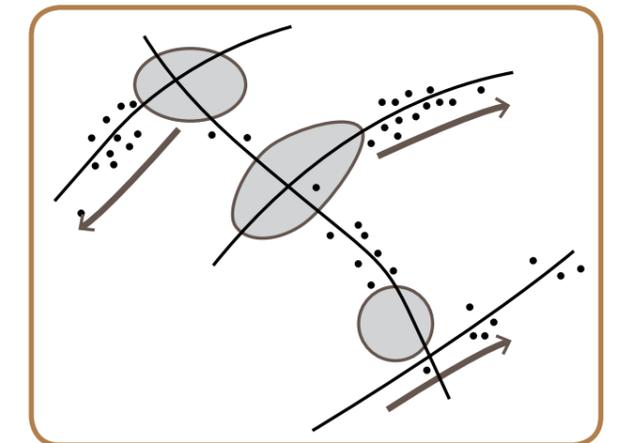
3. Le DÉVELOPPEMENT DE NOS VILLAGES DEPUIS 50 ANS

Les villages de la Montagne de Reims ont leurs caractéristiques propres assortis de contraintes plus ou moins fortes : vignes, cours d'eau, forêt, cultures ... à prendre en compte pour leur développement. Comment nos communes se sont alors développées depuis 50 ans ? Que doit-on retenir de ces évolutions ?

3.1 Les EXTENSIONS URBAINES



Le développement récent des villages se caractérise par des extensions pavillonnaires.



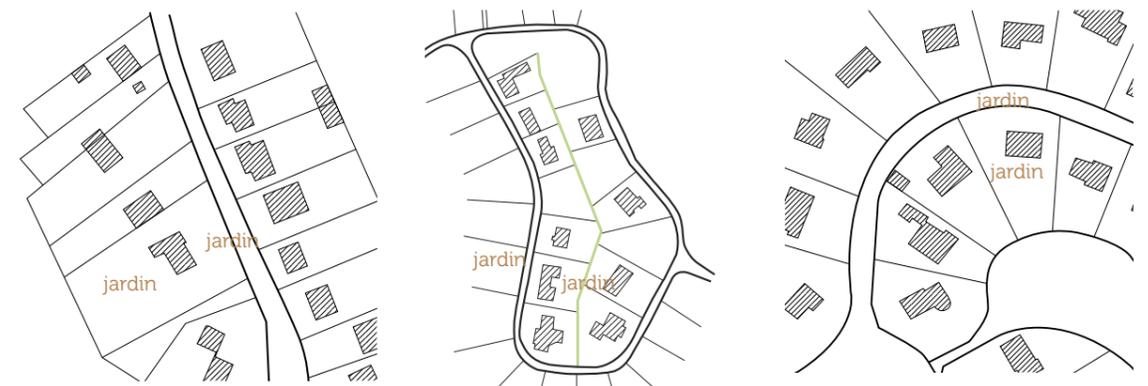
Conséquences directes :

- Création de quartiers fermés sans lien avec le reste du village
- Manque de mixité sociale et intergénérationnelle

L'urbanisation récente se situe, majoritairement, le long des voies de communication, phénomène nommé «étalement urbain».

3.2 L'IMPLANTATION DES EXTENSIONS DANS LE VILLAGE

La disposition des nouvelles habitations dans le village ne prend pas en compte la topographie du site. Elle est souvent faite au coup par coup, sans réflexion globale. Les maisons sont implantées au milieu des parcelles, entourées d'un jardin. Il n'y a pas d'alignement sur rue. La mitoyenneté n'existe pas et il n'y a plus de relation avec l'espace public.



Schémas du parcellaire des extensions en Montagne de Reims

Conséquence directe :

Consommation excessive d'espace réduisant les possibilités futures d'extension

DENSITE moyenne des extension de la Montagne de Reims : 9 habitations/ha

3.3 La COMPOSITION DU BÂTI SUR LA PARCELLE

Les extensions se composent de maisons individuelles. Ces pavillons sont standardisés et leur architecture ne fait pas référence aux spécificités locales. Ce modèle d'habitat se retrouve dans d'autres régions de France.

Lotissement à proximité d'Arcachon (33)



Lotissement de la Montagne de Reims



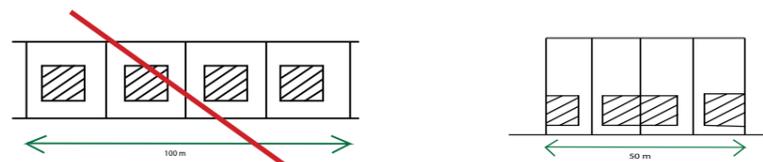
Conséquences directes :

- Banalisation du paysage
- Perte de l'identité du village (absence de lien avec l'architecture locale)
- Unique typologie d'habitat pour tous

3.4 POUR UN URBANISME DURABLE, RÉFLÉCHISSONS AUTREMENT

Densité des villages

- Réinvestir les tissus existants (logements vacants, dents creuses)
- Favoriser la mitoyenneté
- Éviter des surfaces constructibles trop importantes



La mitoyenneté favorise la réduction des coûts de voirie.

Cadre bâti harmonieux

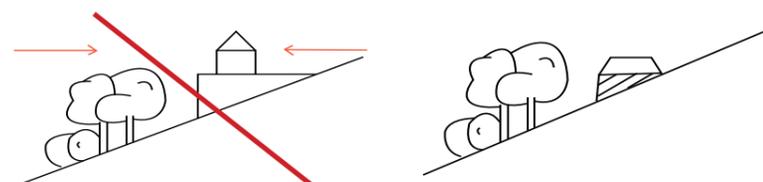
- Préserver la forme initiale du village
- S'éloigner du village pour comprendre et observer sa configuration
- Éviter l'urbanisme au coup par coup : penser à des projets d'ensemble



Toute nouvelle extension nécessite une observation fine de la composition urbaine existante.

Adaptation à la topographie

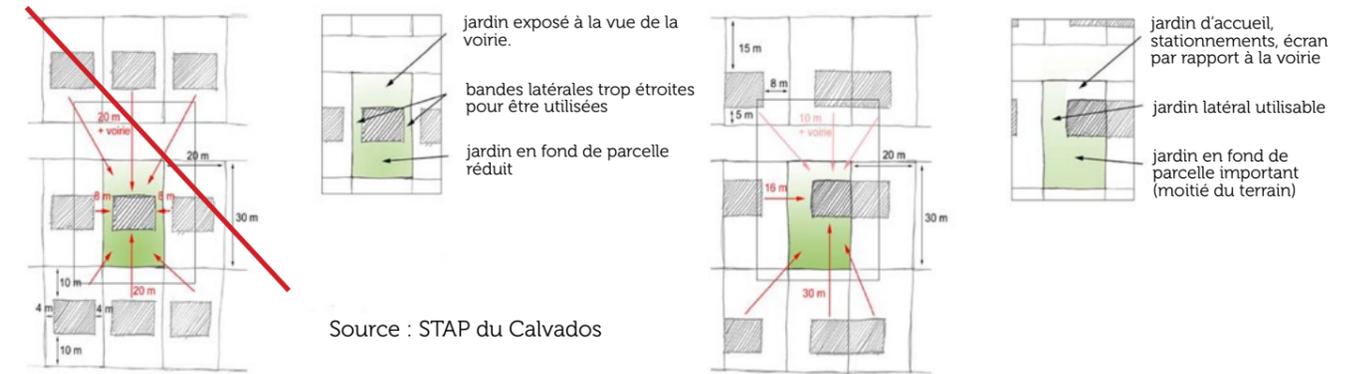
- Identifier les futurs terrains constructibles en considérant leur impact sur le grand paysage
- S'adapter à la pente d'un terrain



La végétation, les vues depuis et sur la nouvelle construction, sont des éléments à prendre en compte

Optimisation de l'espace public et de l'espace privé Maintien d'un sentiment d'intimité

- Définir les besoins des habitants (équipements publics, jardins privés...);
- Concevoir le projet en fonction du terrain;
- Éviter les modèles pré-conçus;
- Prendre en compte l'environnement de l'habitation pour choisir son implantation;
- Optimiser les espaces de détente (jardins, terrasses...) en choisissant une implantation en limite séparative.



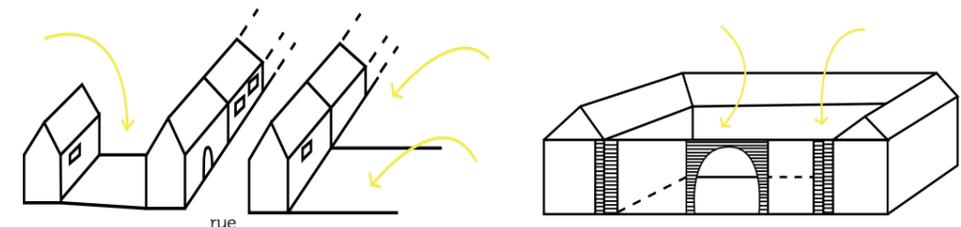
Source : STAP du Calvados

Implantation en milieu de parcelle. Des vis-à-vis et une implantation du bâti qui entraînent une utilisation limitée du jardin.

Accolement de deux maisons entre elles et rapprochement de la voirie. Une intimité renforcée qui entraîne une plus grande utilisation du jardin : plus de distance entre les maisons, moins de vis-à-vis, une bande-écran sur la voirie et un grand jardin protégé en fond de parcelle.

Luminosité

- Réfléchir à l'implantation du bâtiment en lien avec ses fonctions



La composition ancienne des bourgs (alignement sur la rue, jardins à l'arrière, organisation du bâti en «U») favorise la luminosité des habitations.

Affirmation d'une identité locale

- Réhabiliter l'ancien dans le respect de l'existant.
- S'inspirer des matériaux locaux, sinon des couleurs, pour mieux s'intégrer dans le grand paysage.



Exemple de hangar viticole à Mutigny reprenant les couleurs du bourg.

L'URBANISME DURABLE en Montagne de Reims rend possible la réappropriation des caractéristiques anciennes.

Il ne s'agit pas là de faire le pastiche d'avant mais bien de s'imprégner de ces caractéristiques d'autrefois, qui sont toujours d'actualité, et de les adapter aux besoins d'aujourd'hui !

L'urbanisme durable n'est pas une invention. A travers nos projets, nos lotissements, nos réhabilitations, les villages de la Montagne de Reims l'ont déjà adopté...

Nous devons nous réapproprier les réflexions et la logique d'hier pour réussir à développer durablement nos villages !

**Le cadre de vie,
L'IDENTITÉ D'UN territoire,
CELA NE SE BRADE PAS,
CELA NE SE PÈSE PAS,
CELA NE S'ACHÈTE PAS !**

**PRENONS LE TEMPS D'OBSERVER NOTRE PAYSAGE,
DONNONS-NOUS LE TEMPS DE LA RÉFLEXION...**

POUR CONCEVOIR UN URBANISME DURABLE !



Partie 2

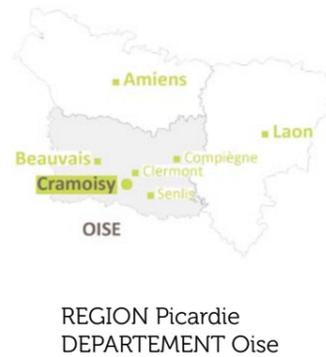
Sensibilisation

PEUT-ON URBANISER DURABLEMENT AUJOURD'HUI ?

2.1 COMMENT se réapproprier UN PATRIMOINE INDUSTRIEL à L'ABANDON ?

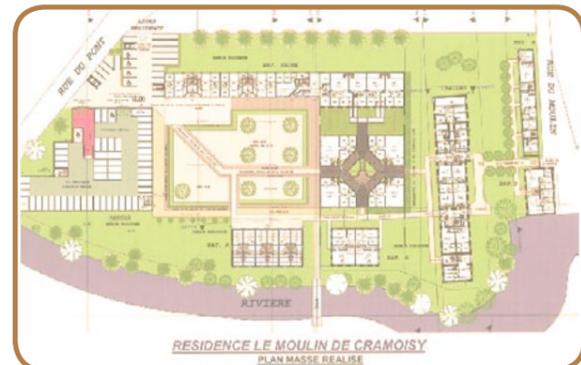
CRAMOISY

694 habitants - *Projet achevé*



Verrière et jardin d'hiver dans le bâtiment Eiffel

Disposant d'un patrimoine industriel en déprise, la commune souhaitait en faire un atout majeur de redynamisation du cœur de village par sa réhabilitation. Suite à la fermeture de l'usine Adclo-Stacier en 1986, l'ADEME coordonne la dépollution délicate du site qui prend plusieurs années. Le projet de redéfinition de ce secteur se conforte sensiblement par l'arrivée d'un promoteur. La société Carmes constructions prévoit une centaine de logements en accession à la propriété. La conception de logements locatifs est, elle, prise en charge par la commune. Cette opération transforme et adapte les lieux au nouvel usage : l'habiter, tout en conservant la marque du lieu induit par l'inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques du site.



Source : CAUE 60, Observatoire des CAUE / Architecte Patrice Guerbe



Le marquage léger de deux revêtements minéraux de tons gris illustrent l'ancien parcours des marchandises.

Pensée globale du projet	Appropriation d'un patrimoine majeur par la commune	Les différents échanges avec la DDT (Direction Départementale des Territoires), la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement), l'ADEME, l'Architecte des Bâtiments de France et la Préfecture de l'Oise sur le devenir et la dépollution du site ont permis de mûrir le projet et de le consolider. Une vingtaine d'années sépare la fermeture de l'usine (1986) et la réception des logements (2008).
Participation des habitants	Présentation aux habitants et visites sur le terrain	L'association des habitants au projet est restée sous la forme de l'information, sans participation plus développée.
Lien avec l'existant	Réhabilitation permettant une reconnexion avec le bourg	Les 100 logements sont répartis en 7 bâtiments : le bâtiment Eiffel/Usine, le Château, deux bâtiments rue du Moulin, deux bâtiments le long de la rivière et le hangar. Ces différents édifices sont connectés entre eux. Une verrière centrale présente dans le bâtiment Eiffel abrite un espace commun de passage. La réutilisation du bâtiment nommé «le hangar» permet de traiter de façon harmonieuse le besoin en stationnement.
Densité	Environ 27 logements par ha	La rénovation est une intervention permettant de conserver la trame urbaine des villages tout en adaptant l'habitat aux besoins actuels en termes de confort.
Végétalisation	Végétation présente dans les espaces communs	Le végétal est utilisé en agrément et ponctue le dessin des espaces publics.
Montant des travaux	Information non connue	

2.2 COMMENT amorcer UNE DÉMARCHE DE PLU ALTERNATIF ?

EPPE-SAUVAGE

256 habitants - *Projet en cours d'élaboration*



REGION
Nord Pas-de-Calais

DEPARTEMENT
Nord



Source : Equipe BNR/ ENRx

L'équipe de maîtrise d'œuvre adopte le concept de «grain rural» pour ce projet : l'évolution de la densité par rapport à l'éloignement au centre.

Ne possédant aucun document de planification, la commune souhaitait s'engager dans une démarche de plan local d'urbanisme (PLU) alternatif afin d'accueillir de nouveaux habitants. Elle a saisi l'occasion de participer à la démarche amorcée par les parcs naturels régionaux de la Région Nord-Pas-de-Calais et le syndicat mixte Espaces naturels régionaux. Dans un souci de préservation des espaces ruraux et de lutte contre l'étalement urbain, ces acteurs, accompagnés du ministère de l'Ecologie, ont engagé en 2007 une démarche «vers un urbanisme de qualité, habiter autrement l'espace rural et périurbain». Un appel à candidatures en direction des communes des Parcs ayant un projet d'aménagement, a été lancé. Suite à cela, trois équipes de maîtrise d'œuvre ont été sélectionnées afin d'établir une réflexion sur l'urbanisme rural. Ce processus a permis d'énoncer des règles strictes d'aménagement en rapport avec les caractéristiques du village. L'éloignement du centre (la densité décroît avec la distance au centre), l'altimétrie (en haut de colline la hauteur des constructions est plus limitée), la présence d'une zone Natura 2000 (pas de constructions) sont les trois facteurs importants de constructibilité.

Pensée globale du projet	Démarche engagée «vers un urbanisme de qualité, habiter autrement l'espace rural et périurbain»	La démarche résulte du désir émis par les trois Parcs naturels régionaux du Nord-Pas-de-Calais, réunis au sein du syndicat mixte Espaces naturels régionaux, de contribuer à l'évolution des pratiques d'aménagement. Deux communes par Parc ont été sélectionnées suite à un appel à projets auprès de maires sensibilisés à l'expérimentation de nouvelles formes d'urbanisation. Trois équipes de professionnels ont été retenues par la suite, afin de procéder à l'analyse et à la mise en évidence des orientations d'aménagement des villages prenant en compte la problématique de l'urbanisme rural.
Participation des habitants	Participation des habitants souhaitée mais pas encore organisée	Le dialogue avec les habitants est important mais la commune souhaite mûrir le projet avant de le présenter à la population. La commune veut promouvoir, par la suite, une démarche d'autopromotion immobilière pour les futurs habitants.
Lien avec l'existant	Valorisation du patrimoine bâti existant afin d'éviter tout phénomène de mitage	En prenant compte le diagnostic établi par l'équipe en charge du PLU, l'orientation des nouvelles habitations s'inscrit en pleine pente, à la vue de tous, rappelant ainsi les anciens bâtiments agricoles qui marquent le paysage.
Densité	Volonté de réhabiliter le bâti agricole vacant : densité du bourg affirmée	La commune est riche d'un patrimoine bâti agricole et industriel, représentant le tissu urbain traditionnel du village. La volonté de la municipalité est d'éviter la dégradation de ces architectures par leur réhabilitation, mêlant ainsi l'ancien et le contemporain. En terme d'offres de logements, la volonté est de l'accroître et de la diversifier (6 à 8 logements sur 10 ans).
Végétalisation	Prise en compte dans la configuration des constructions des vues sur l'horizon	Le panorama, les vues dégagées sur le paysage sont les points à examiner dans la conception des constructions au vu de la situation à flanc de colline du village.
Montant des travaux	Information non connue	

2.3 COMMENT REDYNAMISER LE CENTRE BOURG ?

LA RIVIERE

756 habitants - Projet achevé



REGION
Rhône-Alpes

DEPARTEMENT
Isère



La place nouvellement aménagée

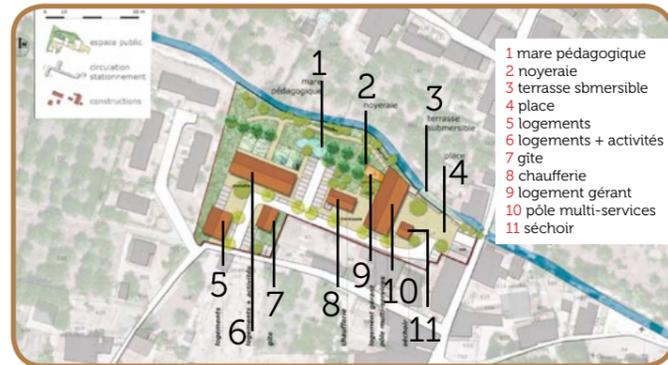


Au vu de l'accueil de plus en plus conséquent d'habitants dans le village, la commune a souhaité réimplanter un nouveau commerce (fermé en 1995) afin de redynamiser son centre bourg. En mûrissant le projet, une salle des associations, des logements en accession et des logements sociaux locatifs sont venus se greffer à l'intention première. Aidé par le PNR du Vercors et le CAUE 38, la commune a pu élaborer un diagnostic et ainsi faire ressortir un site potentiel, néanmoins inondable. Il était alors indispensable de gérer le ruisseau. Par la modification du PLU et l'appui technique de l'ONF, une étude sur l'ensemble des berges a été réalisée afin de rendre constructible le terrain. La réhabilitation et les constructions nouvelles ont permis d'organiser l'espace public afin d'établir de façon forte la place du bourg centre.



Le séchoir réhabilité

Source : CERTU, «Ecoquartiers en milieu rural ? Aménager durablement les petites communes» Editions du Certu, Collection Dossiers



- 1 mare pédagogique
- 2 noyeraie
- 3 terrasse submersible
- 4 place
- 5 logements
- 6 logements + activités
- 7 gîte
- 8 chaufferie
- 9 logement gérant
- 10 pôle multi-services
- 11 séchoir

Pensée globale du projet	Un projet pensé sous l'angle du développement durable	Accompagnée dès le départ du projet par le PNR du Vercors et le CAUE de l'Isère, la commune s'est appuyée sur des partenaires confirmés, avec l'ADEME et l'Ageden, afin de mettre en oeuvre une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) et une démarche haute qualité environnementale (HQE) à l'échelle du bâti. Pour mener à bien cette plus-value dans le projet, la commune a voulu s'entourer d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) en complément d'équipes de maîtrise d'oeuvre.
Participation des habitants	Une cohésion de village servant un projet commun	Une implication forte des habitants a été permise par la commune à travers des réunions, des débats publics et des visites sur le chantier. L'atelier d'animation a pris le parti de se servir d'une maquette comme support de présentation.
Lien avec l'existant	La composition ancienne du village appliquée au nouvel aménagement	La conception des nouvelles constructions a pris en compte les différentes vues sur l'environnement immédiat (paysage de montagne) et la trame urbaine du bâti pré-existant. Une nouvelle place est aménagée marquant ainsi le coeur du village. La réhabilitation d'un ancien séchoir met en valeur l'héritage patrimonial du bourg.
Densité	Environ 12 logements par hectare	L'ensemble du projet bénéficie d'une bonne compacité au vu de la morphologie des différents bâtiments (en lien avec l'architecture des fermes locales) et du regroupement des fonctions et espaces communaux. La densité du bâti permet de minimiser les frais liés aux dépenses énergétiques et à la construction.
Végétalisation	Des espaces végétalisés hiérarchisés par l'aléa inondation	L'aléa inondation a été utilisé comme un élément de composition d'ensemble. La gestion du ruisseau s'est traduite par la création d'une plage en amont du village afin de prévenir les crues éventuelles. Dans le projet à proprement parlé, une mare pédagogique, un espace végétal traité par des pentes et dénivelés et une promenade piétonne inondable ont permis de limiter cet aléa naturel et de concevoir un cadre de vie agréable.
Montant des travaux	2 430 000 euros HT (avec maîtrise d'oeuvre)	La commune a bénéficié de subventions sur les travaux (hors logements sociaux) et sur la mise en place de la démarche AEU de la part de l'Etat, du Département de l'Isère, de la Région Rhône-Alpes, de l'ADEME et du PNR du Vercors. Elle bénéficie également de revenus propres liés à l'exploitation d'une carrière présente sur son territoire. Cette activité, en complément du loyer versé par le commerce, permettent de rembourser les emprunts engagés pour le projet.

2.4 COMMENT RÉHABILITER UN CORPS DE FERME ?

LE TREMBLAY-SUR-MAULDRE

971 habitants - Projet achevé



REGION
Ile-de-France

DEPARTEMENT
Yvelines



La volonté de la commune était de diversifier son offre locative afin d'accueillir des personnes à faible revenu. Le choix s'est porté sur la réhabilitation d'un corps de ferme, regroupant des logements vétustes et une épicerie. Cette rénovation a permis dans le même temps de conforter l'espace public présent devant les logements par le réaménagement de la placette. Cette opération a été rendue possible par une surveillance sur le foncier dans le village mise en oeuvre par la commune en amont du projet.

Source : Parc de la Haute Vallée de Chevreuse

Pensée globale du projet	Un projet pensé sur le long terme	La veille foncière entreprise depuis 1998 par la commune a permis de mettre en adéquation les besoins du village (amélioration et diversification de l'offre locative) et les ressources de l'agglomération. L'opération a été achevée en 2004.
Participation des habitants		Les trois logements sont à loyers très modérés.
Lien avec l'existant	Réhabilitation conservant l'esprit du bourg	Le corps de ferme est préservé et réaménagé afin de créer une pluralité de logements (du studio au T4). Cette opération permet à la fois de créer de nouveaux logements et de renforcer la place de l'épicerie sur cette placette.
Densité	40,2 logements par hectare	La rénovation est une intervention permettant de conserver la trame urbaine des villages tout en adaptant l'habitat aux besoins actuels en termes de confort.
Végétalisation	Jardin privatif	Les trois logements rénovés bénéficient d'un jardin privatif.
Montant des travaux	Entre 150 000 et 200 000 euros HT	La réhabilitation des logements, réalisée par l'architecte Bruno Neveux, a été financée par la commune via un emprunt bancaire. La réhabilitation de l'épicerie a bénéficié de subventions émanant de l'Etat, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles, de la Région et du Département.

2.5 COMMENT RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES D'UN PROJET EN EXTENSION ?

LOHR

522 habitants - Projet achevé



REGION
Alsace

DEPARTEMENT
Bas-Rhin



La volonté de la commune au départ était simple : accueillir de nouveaux habitants. Suite à de nombreux échanges avec le PNR des Vosges du Nord, la volonté de proposer des habitations aux charges énergétiques maîtrisées s'est peu à peu affirmée. Par la suite, la conduite du projet s'est orientée vers des aménagements innovants.

L'orientation des habitations favorisant les économies d'énergie, l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement, la continuité paysagère avec l'existant, ont alors été des points constitutifs du futur lotissement.

Source : parc naturel régional des Vosges du Nord
Agence Architecture et Paysage



Le choix des végétaux a été en rapport avec les différents lieux créés : espaces publics, parcelles individuelles, espaces de jeux...

Pensée globale du projet	Démarche portée par le Sycoparc	Un syndicat de coopération pour le Parc (Sycoparc) a été formé par : la Région, le Département, les communes et les EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale), les villes portes, les chambres consulaires, l'ONF et le CRPF, avec pour objectif l'accompagnement des projets.
Participation des habitants	«Cafés bavards» d'architecture, d'urbanisme réunissant élus, habitants, professionnels	Des conseils en termes de performance énergétique auprès des habitants pour l'optimisation de leur projet ont été donnés au cours de rencontres avec les acteurs locaux.
Lien avec l'existant	Voirie en continuité de l'extension existante cheminements piétons et vélos privilégiés	L'accès automobile actuel est conservé et complété. Des accès piétons et vélos sont aménagés de façon indépendante à la circulation voiture.
Densité	43 logements par hectare	La mitoyenneté est encouragée par l'implantation des maisons sur l'une des deux limites séparatives,
Végétalisation	Potagers communs, végétation pédagogique, haies protégeant des vents dominants	Les arbres ne constituent pas des masques solaires et les végétaux sont choisis en fonction de leur adaptation au site et au peu d'entretien qu'ils suscitent. Une pré-végétalisation est effectuée avant la commercialisation des lots permettant une meilleure homogénéité de l'ensemble.
Montant des travaux	925 000 euros (estimation pour l'ensemble de l'opération)	Coût de l'organisation du concours : 6 500 euros complétées par les aides de la Région Alsace : 16 000 euros et des fonds exceptionnels du ministère de l'intérieur : 10 000 euros. Le coût de vente des parcelles constructibles est estimé à 45 euros/m ² .

2.6 COMMENT CONCEVOIR UN ÉCO-LOTISSEMENT, SUPPORT D'UN VILLAGE INNOVANT ?

NOVION-PORCIEN

492 habitants - Projet en cours d'élaboration



REGION
Champagne-Ardenne

DEPARTEMENT
Ardennes

La commune de Novion-Porcien appartient à la communauté de communes des Crêtes Préardennaises. Celle-ci est engagée, depuis sa création, dans des opérations de rénovation du bâti conduites à travers l'association Eco-territoires. Elle vise à promouvoir l'éco-construction (utilisation de matériaux locaux) en coordination avec des associations Wallonne, réunies dans un projet Interreg (programme européen de coopération transfrontalière) : «Les Pieds sur terre, Eco-constructions et Citoyens». En 2010, l'association Eco-territoires a lancé un appel à candidatures auprès de communes sensibilisées à l'habitat groupé participatif afin de dépasser l'échelle de la maison écologique. La commune de Novion-Porcien, sensibilisée aux problématiques d'urbanisme durable en milieu rural, a voulu s'inscrire dans cette démarche. Au départ, l'objectif était de concevoir simplement un éco-lotissement. Aujourd'hui la commune souhaite envisager un vrai village innovant par un projet de territoire global.



Chantier en éco-construction sur la commune de Novion-Porcien pour une réhabilitation et une réharmonisation de la façade en utilisant des matériaux locaux (tels que le chanvre).



Source : CETE Est/ DREAL C.-A / Les Pieds sur Terres / Commune de Novion-Porcien



Site en dent creuse pour le futur éco-lotissement



Exemple d'éco-construction à Chaumont-Porcien

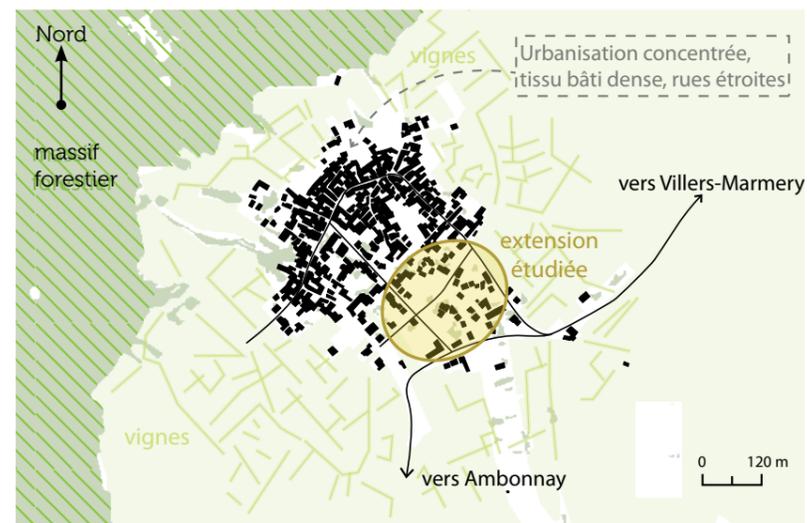
Pensée globale du projet	Un projet de territoire partagé	Le projet du village durable, émis par la municipalité, s'inscrit dans un processus participatif. Du diagnostic à la construction du projet, l'objectif est d'articuler une vision commune, prononcée par les habitants. Les atouts de la commune, tels que l'activité agricole encore dynamique (8 fermes présentes sur la commune), un atelier de vente directe, un projet d'atelier paysan-traiteur bio, le développement raisonné de l'urbanisation pavillonnaire (plus par manque de terrains que par une absence de demande) contribuent à dessiner un projet global touchant à la fois à l'économie mais aussi à l'habitat, au social et à l'environnement.
Participation des habitants	Un projet basé sur une démarche participative	La commune bénéficie d'un tissu associatif dynamique d'où l'importance d'un projet communal «village durable» co-construit avec l'ensemble des habitants (jeunes, jeunes ménages avec enfants, population vieillissante...). Le but est d'intégrer les futurs habitants à une éco-construction grâce au développement de filières locales de «constructions écologiques».
Lien avec l'existant	Un futur éco-quartier au sein d'un projet communal global	L'objectif du projet d'éco-lotissement est d'accueillir des jeunes couples avec enfants (des logements locatifs sont à concevoir), d'adapter les logements aux différents handicaps afin d'accueillir des personnes âgées, de réaliser des logements en accession à la propriété, de créer un pôle de santé et de services et un espace administratif pour les entreprises ou associations. L'aménagement de ce nouveau quartier fait partie d'un projet communal global.
Densité	Redensification d'une dent creuse	Le projet d'éco-lotissement prévoit une dizaine de logements en habitat groupé participatif. Par la redensification du terrain en dent creuse, c'est la revitalisation du bourg qui est envisagée.
Végétalisation	Création d'espaces végétalisés favorisant le lien social	Au sein de l'aménagement de l'éco-hameau, des jardins privés et des espaces végétalisés accessibles à tous sont prévus afin de recréer des lieux de rencontres intergénérationnelles.
Montant des travaux	Information non connue	

2.7 COMMENT ROMPRE AVEC LA LOGIQUE DES LOTISSEMENTS

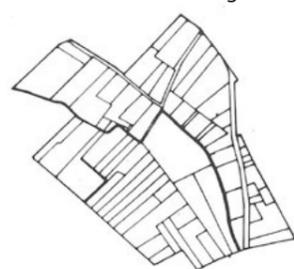
LAMBDA ? Un exemple innovant en Montagne de Reims.

TREPAIL

449 habitants - *Projet achevé*



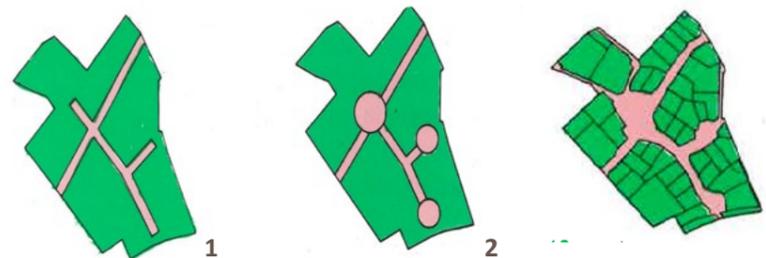
Afin de dessiner le lotissement, la réflexion de départ a porté sur le lien avec les axes existants (voirie en croix). Puis, l'accès aux parcelles a été étudié et des placettes ont été créées. Enfin, des sentes ont été imaginées afin de relier les placettes au reste du village.



Parcellaire avant création du lotissement



Surface du terrain constructible



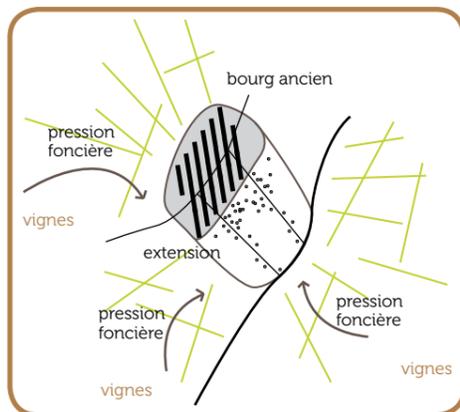
Evolution du plan des voiries du lotissement

Les ruelles du lotissement sont inspirées de celles du bourg ancien.



Lotissement ----- Continuité -----> Bourg ancien

Le village se caractérise par une pression foncière due à la présence des vignes.



A la fin des années 1970, la volonté de la commune réside dans le maintien de sa population jeune. En effet, faute de terrains constructibles, celle-ci quittait le village suscitant un vieillissement de la population. L'idée a alors été de s'appuyer sur des terrains, constitués de friches et de potagers, en bas du village, caractérisés par une parcellisation importante et de nombreux propriétaires. En 1976, l'Association Foncière Urbaine (AFU) semble l'outil le plus pertinent afin de remembrer les parcelles et concevoir un véritable projet d'ensemble.

Après concertation entre propriétaires, l'AFU est créée sous la présidence du Maire du village. L'architecte conseil du Parc naturel régional de la Montagne de Reims dessine le nouveau lotissement. L'enjeu premier est de rompre avec les lotissements classiques de l'époque. La voirie en raquette est abandonnée et le lien avec le bourg ancien définit le plan de voirie, garantissant des continuités entre existant et nouveau. Le traitement de l'espace public conserve le dessin du bourg en adaptant les normes d'élargissement des voies. L'alignement sur rue est garanti par l'établissement de murs et clôtures.

TREPAIL *Une démarche novatrice*



On peut considérer qu'un village se caractérise par un ensemble de rues. Cependant, dans la plupart des lotissements pavillonnaires, la rue n'existe plus. Les maisons suivent un tracé régulier, parallèle et symétrique, sans lien avec le bourg dans lequel elles s'inscrivent. Ici, les rues sont formées par des élargissements et des rétrécissements de la chaussée, spécificités des villages champenois. Le dessin du revêtement au sol, l'absence de trottoirs, la mise en place d'éléments qui relient les maisons (murs, végétation, caniveaux en milieu de voie...) participent à créer un espace à trois dimensions : la rue. Cette réflexion donne un aspect novateur, pour l'époque, à cet aménagement.

Caractère continu de la rue



Un espace public généreux ...



Trepail s'est construit à flanc de coteau, dans un creux au milieu des vignes. Dans une vue d'ensemble nous n'observons aucune rupture visuelle entre le bourg ancien et le lotissement, il s'intègre totalement dans le tissu urbain du village.



Traditionnel



Parillomanie



Murs et grillage



Pensée globale du projet	Regroupement des propriétaires dans une AFU pour un projet d'ensemble	Les propriétaires se sont regroupés en Association Foncière Urbaine sous l'impulsion de la mairie afin de remembrer les parcelles. L'AFU rend possible un aménagement d'ensemble et la création de nouvelles habitations sans rupture avec le bourg ancien.
Participation des habitants	Concertation avec les propriétaires du terrain et les futurs acquéreurs	Le dessin et la taille des parcelles ont été réalisés en cohérence avec le souhait des candidats à la construction. Le dialogue avec les propriétaires au départ a demandé de la persévérance de la part de la mairie, pour une appropriation du projet par tous.
Lien avec l'existant	Dessin de la voirie, ruelles, alignement sur rue ...	La greffe de l'opération sur le village par l'espace public, la création de ruelles sur le modèle du bourg ancien, le respect de l'alignement par la végétation et l'établissement de mur, font de cette extension de village un exemple précurseur d'aménagement pensé en lien avec la composition d'un village.
Densité	Environ 15 terrains constructibles par hectare	Le dessin originel du lotissement prévoyait 46 terrains constructibles, cependant tous n'ont pas été construits.
Végétalisation	Espace public plus végétal que le bourg ancien	Au total une centaine d'arbres a été plantée dans le lotissement, pour répondre aux nouveaux besoins des habitants en termes de cadre de vie.
Montant des travaux	Information trop ancienne pour faire office de référence	

2.8 ALLER PLUS LOIN POUR URBANISER DURABLEMENT NOS VILLAGES

Bibliographie :

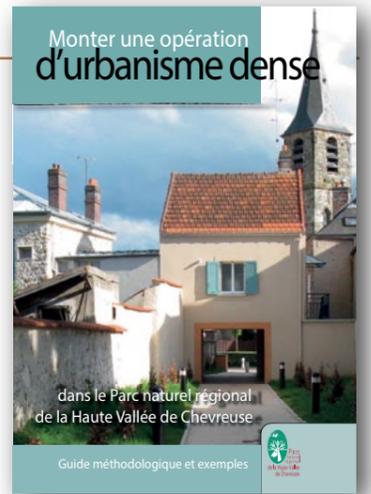
Les Parcs naturels régionaux d'Ile-de-France. *Urbanisme durable : Des projets pour les territoires ruraux d'Ile-de-France* – Avril 2014.

À l'initiative du Parc naturel régional du Vexin français, ce guide, partant de 6 cas concrets, a pour objectif de dégager quelques grands principes d'urbanisme durable en milieu rural.



Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse
Monter une opération d'urbanisme dense - Avril 2010.

Respecter l'identité architecturale locale tout en préservant l'environnement des villages au travers d'une méthodologie à adapter à son territoire et d'exemples concrets.



Ecole nationale d'architecture de Nancy, Parc naturel régional de la Montagne de Reims. *A la rencontre de Germaine – Réflexions soutenables en milieu rural* - 2013.

Ce document a été réalisé dans le cadre d'un atelier de projet en école d'architecture sur la commune de Germaine en collaboration avec le Parc naturel régional de la Montagne de Reims :trois groupes d'étudiants, trois perspectives d'avenir pour ce territoire rural.



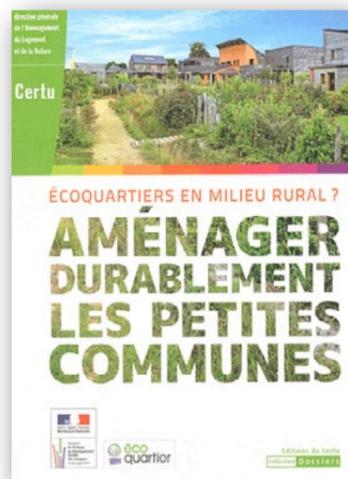
Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale
*Du projet d'habitat durable et paysager à sa traduction dans les PLU** - 2008.

Guide pratique riche de conseils à prendre en compte dans l'élaboration des PLU pour maintenir la qualité de vie des habitants et les atouts paysagers d'un territoire.



CERTU, Direction de l'aménagement, du logement et de la nature.
Aménager durablement les petites communes – Août 2011.

Analyse de retours d'expériences d'aménagement durable ou d'éco-quartiers en milieu rural.





Partie 3

Application QUELS OUTILS POUR APPLIQUER L'URBANISME DURABLE ?

Le guide «Pour un urbanisme durable en Montagne de Reims» est réédité pour mieux prendre en compte les nouveautés législatives (loi ALUR notamment). Les modifications seront accompagnées du logo :



3.1 LES OUTILS DE PLANIFICATION

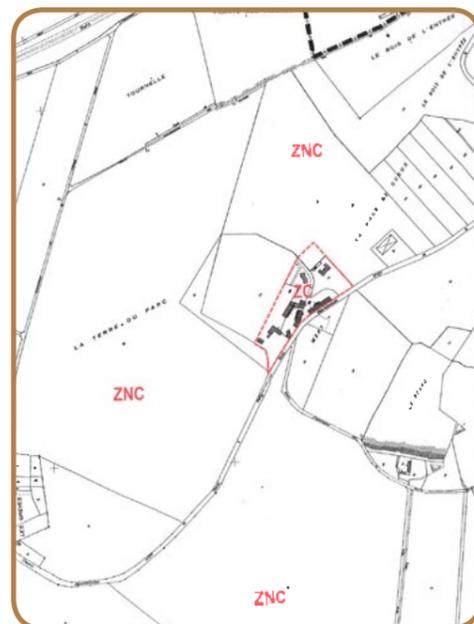
La carte communale

Description

La carte communale est un document d'urbanisme simple, qui fixe sur la commune les secteurs constructibles et non-constructibles.

La carte communale détermine les modalités d'application des règles générales d'urbanisme. Ainsi, les cartes communales peuvent élargir le périmètre constructible au delà des «parties actuellement urbanisées» ou créer de nouveaux secteurs constructibles qui ne sont pas systématiquement

situés en continuité avec l'urbanisation existante. Elles peuvent également classer en zones inconstructibles des terrains inclus dans les «parties actuellement urbanisées» de la commune.



Contenu

La carte communale comprend :

- Un rapport de présentation se composant de :
 - Une analyse de l'état initial de l'environnement
 - Une prévision du développement économique et démographique
 - Une explication des choix retenus
 - Les incidences des choix retenus
 - Une évaluation environnementale obligatoire si la carte communale à des incidences notables sur un site Natura 2000.
- Un ou plusieurs documents graphiques.
- Des annexes (servitudes d'utilité publique).



La carte communale ne comprend pas de règlement contrairement au PLU. Un projet d'ensemble est alors difficilement réalisable.

LES LIMITES DE LA CARTE COMMUNALE

Pour des communes confrontées à des enjeux d'urbanisme importants (pression foncière, aspect architectural, requalification d'espaces publics ...) un PLU est mieux adapté. Avant de choisir une carte communale, il est donc fortement recommandé de mener une réflexion préalable pour si la carte communale est bien l'outil adéquat.

Le PLUS DU Parc :

Le Parc peut vous aider et vous accompagner dans ce choix !

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Description

Par le PLU, les communes définissent le développement de leur territoire pour les années à venir.

Le plan local d'urbanisme régit les règles générales d'utilisation du sol de la commune. C'est un projet global d'aménagement.

Le développement urbain maîtrisé, la densification des villages, la revitalisation des centres-bourgs, la préservation des espaces naturels, la valorisation du patrimoine bâti remarquable... sont autant d'éléments à analyser qui font partie du projet de PLU.

Contenu

Le PLU comprend :

- Un rapport de présentation présentant le diagnostic de la commune afin de justifier les choix d'orientation.
 - => Définition des atouts de notre village
- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), afin d'établir la vision prospective de la commune.
- Des orientations d'aménagements et de programmation sur certains secteurs de la commune.
 - => Définition de notre vision, nous élus, pour le village
- Un règlement délimitant les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), et les zones naturelles et forestières (N). Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée.
 - => Définition des règles à respecter en matière de construction
- Des annexes (servitudes d'utilité publique...).



ARTICLES DU RÉGLEMENT D'URBANISME DU PLU



Le 1^{er} janvier 2016 marque l'entrée en vigueur de la nouvelle formule du règlement de PLU. Les nombreuses communes en cours d'élaboration de leur PLU vont pouvoir opter dès maintenant pour cette nouvelle présentation. En effet, le règlement «nouvelle formule» est en option (sur délibération expresse) pour les collectivités dont les procédures d'élaboration ou de révision ont débutées avant le 1^{er} janvier 2016. Pour les collectivités qui décident une élaboration ou une révision générale après le 1^{er} janvier 2016, la prise en compte du nouveau règlement de PLU est obligatoire.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

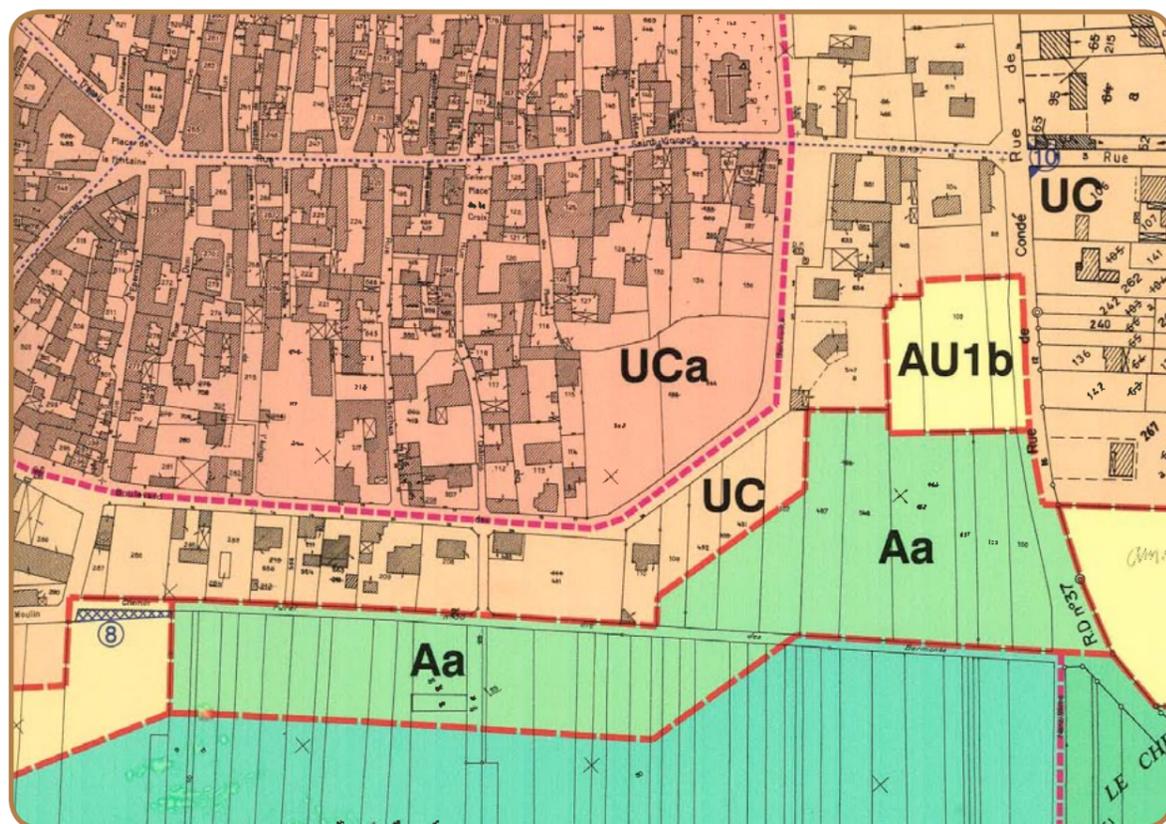
- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Pour en savoir plus : télécharger le règlement du PLU détaillé sur www.parc-montagnedereims.fr

EXEMPLE DE ZONAGE - PLU D'AMBONNAY



Réalisation: cabinet de géomètre Roualet-Herrmann

Mise en œuvre

LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

- Délibération du conseil municipal
- Rédaction d'un cahier des charges
- Choix d'un bureau d'études

RÉALISATION DU PLU

- Rédaction du rapport de présentation*
 - > Pour aller plus loin : Mise en place par le bureau d'études de groupes de travail avec des personnes référentes. Le Parc naturel régional de la Montagne de Reims est alors un acteur à associer.
- Rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Zonages et règlements.

FINALISATION DU PLU

- Délibération du conseil municipal : arrêt du projet et recueil des avis des personnes publiques associées (le Parc naturel régional de la Montagne de Reims est une personne publique associée).
- Arrêté du Maire soumettant à enquête publique le projet.
- Délibération du conseil municipal pour approbation du PLU après modifications.

Les limites du PLU

La limite du PLU peut être sa superficie d'action. Aujourd'hui, l'échelle intercommunale se veut plus cohérente pour établir un PLU afin de concevoir des projets territoriaux d'ensemble.

* avec réalisation d'une évaluation environnementale en parallèle si le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000.



Les modifications à prendre en compte depuis la loi ALUR (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

Date à retenir

La mise en compatibilité des PLU avec la loi Grenelle II est repoussée au 1er janvier 2017 (initialement fixée au 1er janvier 2016).

Modifications à prendre en compte dans le règlement de PLU :

- La notion de taille minimale de parcelle et le coefficient d'occupation du sol sont supprimés.
- Les zones 2AU deviennent urbanisables sous conditions :
 - L'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU de plus de 9 ans entraîne une révision du document, sauf pour les zones ayant fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'EPCI.
 - L'ouverture à l'urbanisation des autres zones 2AU nécessite une délibération du conseil municipal motivée avec l'analyse des capacités d'urbanisation inexploitées et la faisabilité opérationnelle d'un projet mobilisant ces capacités.
- Dans les zones N (naturelle) et A (agricole), la loi ALUR introduit la possibilité de :
 - Déterminer exceptionnellement un ou plusieurs Secteur(s) de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées après avis de la CDCEA (= « pastillage ») pour y permettre de réaliser des projets de faible capacité d'urbanisation.
 - Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui représentent un intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination et d'une extension limitée s'ils ne compromettent pas l'exploitation.
- Enfin, pour maîtriser l'aménagement commercial, un plafond est imposé aux espaces de parking des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale :
 - la superficie du parking peut représenter au maximum les 3/4 de la surface du bâti sauf pour les véhicules hybrides ou électriques (modulation possible jusqu'à 1). Pour les communes plus importantes, des notions sont introduites dans le cadre de l'ouverture de « drives ».

ALLER PLUS LOIN avec Le PLU

Articles du règlement du PLU non obligatoires

Le Grenelle 2 de l'environnement (articles 17 et 19 de la loi) et la loi ALUR ont prévu de nouvelles dispositions applicables aux PLU.

1- Efficacité énergétique et performance environnementale. Cet article peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs que le PLU ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées.

A noter: afin d'éviter que les PLU continuent d'interdire l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées...), l'article 12 de la loi rend inopposable les éventuelles interdictions que fixeraient le PLU en la matière, sauf dans certains secteurs tels que les AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) ou encore les secteurs sauvegardés.

2- Infrastructures et réseaux de télécommunication électroniques. Cet article peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, de respecter en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique des critères de qualité renforcés qu'il définit.

3- Disposition en faveur de la Trame Verte et Bleue (TVB) en permettant de localiser en zone urbaine des espaces non bâtis nécessaires aux continuités écologiques et de fixer des emplacements réservés pour des espaces nécessaires aux continuités écologiques.



Éléments de zonages non obligatoires

Afin de préserver des éléments remarquables pour assurer leur protection.

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) : le PLU peut classer comme EBC les bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

- Un centre ancien peut regrouper un patrimoine non négligeable même si il n'abrite aucun monument classé au titre des Monuments Historiques. Certains édifices, de par leur rôle, leur histoire ou leurs caractéristiques architecturales sont des éléments importants du petit patrimoine du village qu'il est important de protéger (porches, murs de clôture sur rue et éléments qui les constituent : piliers, chaperons, portes cochères, grilles en fer forgé...)

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». L'application de cet article doit être justifiée dans le rapport de présentation du PLU et les éléments à préserver doivent être identifiés et localisés dans les éléments graphiques du PLU (zonages).



Ecrire les règles du PLU dans la perspective Bimby

Ou comment accueillir de nouveaux habitants dans son village en appliquant un nouveau mode de développement urbain...

Le projet BIMBY, «Build In My Back Yard» littéralement «construit dans mon jardin», est un nouveau mode de développement de l'habitat offrant des solutions de constructibilité au sein des tissus pavillonnaires existants. Cette perspective est intéressante pour nos villages contraints par la présence de la vigne ou de la rivière Marne et son canal latéral.

Exemple d'application du projet Bimby :



Une nouvelle maison construite entre deux maisons, après division de la parcelle de droite, créant un front de rue et préservant l'intimité des maisons voisines.

L'opération permet à son propriétaire de mieux valoriser son patrimoine et d'en mobiliser tout ou partie afin de financer ses projets.

Elle permet à la commune de créer un terrain à bâtir dans un quartier déjà desservi et équipé.

De nombreux terrains à bâtir pourraient ainsi être libérés chaque année dans les tissus pavillonnaires construits ces dernières décennies, sans engendrer aucun étalement urbain et à un coût minime pour la collectivité.

Source: bimby.fr

Intégration dans le PLU :

Au préalable, une réflexion avec les habitants sur les possibilités de division de leur terrain est nécessaire. En parallèle, le conseil municipal devra réfléchir avec l'aide du Parc naturel régional de la Montagne de Reims et de son bureau d'études aux caractéristiques architecturales (morphologie des constructions et des parcelles), immobilières (prix de sortie des terrains, publics visés) et réglementaires (droit public et droit privé, notamment au regard des servitudes) de sa commune.

Piste de réflexion : «L'écriture des règles du PLU dans la perspective Bimby : éléments de méthode et de réflexion»

« Comment puis-je écrire mon futur PLU pour favoriser l'intensification pavillonnaire ? »

« Et si les projets de mes habitants participent au développement urbain de ma commune ? »

Vitesse de construction :

- Rapide :** Ne pas renseigner l'article.
- Moderée :** Permettre des constructions jointives.
- Douce :** Permettre une distance réduite entre deux habitations.

L'article 8 du PLU dans la perspective BIMBY

L'article 8 au service de l'optimisation de l'utilisation de l'espace (intensité, ensellement...) en combinant avec les articles 6 et 7.

Objectifs généraux :

- Faciliter la tranquillité des habitants (pas de vue directe et ensellement)
- Maximiser et améliorer la forme et la qualité urbaines
- Améliorer l'utilisation des parcelles

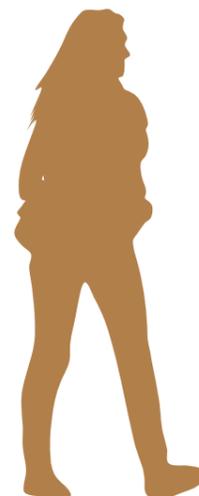
Objectifs BIMBY :

- Faciliter la tranquillité des habitants (pas de vue directe et ensellement)
- Maximiser et améliorer la forme et la qualité urbaines
- Améliorer l'utilisation des parcelles

Article 8 : L'optimisation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même parcelle.

A retenir

Bimby est une démarche de «densification» douce à l'initiative privée, encadrée et/ou suscitée par la collectivité locale.



Le PLU à l'échelle intercommunale - PLUi

Le PLU intercommunal est un document d'urbanisme dont le territoire d'effet est, non plus une commune, mais une intercommunalité.

La différence ne porte pas uniquement sur l'échelle territoriale élargie. La démarche est beaucoup plus grande que la démarche communale, car elle permet d'intégrer des questionnements et problématiques qui dépassent ceux d'une commune.

Le but consiste à réaliser un projet commun à l'ensemble des communes, dans un objectif de développement durable, tout en identifiant les enjeux spécifiques de la commune et ceux qui relèvent de l'intercommunalité.

La démarche PLUi permet de ne pas tomber dans le travers de la juxtaposition de projets communaux sans liens, sans cohérence entre eux, sans débat ni questionnements.

La mise en œuvre d'un PLUi est la même que pour un PLU à l'échelle communale. La seule différence porte sur l'organe délibérant et validant (en l'occurrence le conseil communautaire lorsque la compétence lui a été transférée).

Zoom sur...

Les modifications à prendre en compte depuis la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

Une vision intercommunale renforcée

Le PLU intercommunal devient un document de planification privilégié pour répondre aux objectifs de développement durable.

La loi ALUR rend obligatoire le transfert de compétences aux communautés de communes et d'agglomération dans un délai de 3 ans après sa publication, sauf en cas de minorité de blocage (au moins un quart des communes représentant au moins 20 % de la population).

Une clause de revoyure est introduite à chaque renouvellement du Président de l'EPCI.



Les communes ont également la possibilité de transférer volontairement leur compétence en matière de PLU et de carte communale.

Intérêt d'un PLUi :

- Une échelle territoriale plus pertinente : tout citoyen peut faire le constat que certaines problématiques dépassent le niveau strictement communal. La qualité des espaces naturels connaît-elle les limites administratives communales ? La question de l'habitat et notamment du logement pour tous peut-elle être traitée à l'échelle communale alors que certaines communes n'ont plus de possibilité d'accueil ? Comment ne pas réfléchir à l'implantation de zones d'activités intercommunales qui aient un niveau optimal d'atouts plutôt qu'un essaimage de zones dont l'impact n'est pas aussi structurant ?

- Un projet plus cohérent et plus décisif : l'occasion de l'élaboration conjointe du PLU permet de se resituer de façon claire et contractuelle, notamment sur les compétences transférées. Réfléchir et réglementer à l'échelle intercommunale permettent de situer les problématiques dans un contexte approprié. Les réflexions y sont plus riches car traitées au niveau de la prise de décision ad hoc, du fait des transferts de compétences. On associe ainsi outil de développement et moyens réglementaires pour le réaliser.

- Un principe de gestion collectif d'un espace commun : être ensemble et faire ensemble. Pour les territoires ayant expérimenté le PLUi, ont vu leur démarche aboutir à une nouvelle dynamique territoriale et renforcer les liens entre les communes et leur EPCI.

Aller plus loin dans la méthodologie: PNR du Haut-Languedoc - Comment élaborer un PLU intercommunal



Afin d'aller au-delà du cadre réglementaire d'un PLU, sans créer d'obligations supplémentaires, le CRAUP permet de donner les clés nécessaires de lecture et de compréhension des composantes patrimoniales paysagères, urbaines et architecturales d'une commune.

Un CRAUP n'a pas de forme définie. Il s'adapte aux besoins d'une commune et peut traiter de sujets divers et variés :

- **PAYSAGE :**
 - Les composantes du grand paysage et les vues emblématiques
 - La préservation des lisières de forêt, des arbres isolés et des loges
 - La protection de l'environnement : la trame verte et bleue
 - L'intégration des projets hydrauliques
 - L'implantation des grands volumes et des bâtiments viticoles
 - ...
- **URBANISME :**
 - L'implantation des constructions
 - La morphologie urbaine : la forme et la hauteur des volumes
 - L'aménagement des voies et le mobilier urbain
 - Le traitement des espaces publics : les places et les espaces verts
 - Etc ...
- **ARCHITECTURE :**
 - La composition des façades et les percements
 - Les menuiseries et les volets
 - Les toitures : les matériaux et les pentes
 - Les matériaux et les couleurs
 - Les clôtures
 - Les constructions annexes et les éléments techniques
 - Les enseignes
 - Etc ...

La commune d'Hautvillers a réalisé un CRAUP en 2011 pour faciliter et dynamiser la lecture de son PLU. Celui-ci lui permet maintenant de sensibiliser la population grâce à d'un outil concret lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire...).



Exemple du CRAUP d'Hautvillers:

Commune de Hautvillers

2011

2
GRAND PAYSAGE

La préservation des lisières de forêt, des arbres isolés et des loges*

Relation vigne-forêt, transition abrupte, biodiversité, essence, rideau massif, épaisseur, faune, densité végétale

La préservation de la lisière forestière

Caractéristiques patrimoniales

Les lisières forestières forment une masse d'arbres fournis, qui couronne la crête de la montagne de Reims, en soulignant l'élévation du relief. Elles constituent des zones de paysage et des zones écologiques de grande richesse, qui sont menacées de disparition. La transition entre les versants plantés de la vigne et la forêt est nette et franche : Cette lisière haute, abrupte et compacte est légèrement sinueuse. Ces deux milieux naturels, très homogènes et continus s'opposent radicalement. La rigueur de cette confrontation constitue une identité paysagère très forte, spécifique à la champagne viticole. Grâce à sa situation géographique et à la lumière naturelle particulière, ces zones de lisière portent une végétation singulière et une faune très riche, adaptées à ce type de milieu. Les coteaux les plus exposés au Sud présentent certaines essences méditerranéennes.

Une tendance au recul de la lisière dense et à l'émiettement de son rideau épais en faveur de la plantation de vigne, de la création de lotissement ou de jardins privés, émerge peu à peu : Elle nuit considérablement à la préservation des caractéristiques paysagères de Hautvillers et de la champagne, qui pourraient alors se banaliser.

Objectifs

Comment préserver la relation vigne forêt et les caractéristiques paysagères de la lisière forestière dense, uniforme, propres au paysage champenois et de Hautvillers ?

Recommandations

- 1 Assurer une surveillance accrue et régulière des lisières forestières, afin de réprimer les déboisements, les défrichements, les abatages d'arbres importants et les décharges sauvages (les exploitations forestières sont permises suivant le Règlement National d'Urbanisme et le Code Forestier) ;
- 2 Refermer par la plantation d'un cordon épais de lisière, composé d'essences arbustives adaptées (Viorne, Cornouiller, Fusain d'Europe, Troène), les rares défrichements exceptionnels en limite de forêt, sous autorisation de l'Etat, afin de rétablir la continuité initiale de la lisière ;
- 3 Enrichir les lisières par des plantations complémentaires de mêmes essences, afin de consolider les limites forestières les plus minces pour rétablir son étanchéité, son épaisseur ;
- 4 Implanter des cheminements continus le long des lisières afin de faciliter le travail de la vigne et préserver l'épaisseur de la forêt.

A éviter

- Interdire la construction d'habitation en limite de la lisière, qui favorise une présence humaine continue avec des pratiques régulières, pouvant dégrader la faune et la flore.
- Refuser les travaux de terrassements, qui pourraient contraindre à long terme l'intégrité de la lisière avec la modification de la structure du relief, devenue plus fragile. Pour les zones AOC, les terrassements devront prendre en compte la stabilité du terrain sans modification irréversible et conséquente du relief.

A retenir

Les lisières forestières, riches en biodiversité, forment une transition abrupte auprès de la vigne, qui constitue une des composantes patrimoniales remarquables de ce paysage, restant très fragile. Elles sont à conserver dans leur intégrité afin de maintenir l'authenticité, la force et l'identité du paysage.

La lisière épaisse, opaque, qui couronne de manière systématique les étendues des coteaux de vignes

Le Près Jaumés, lotissement de maisons individuelles, situé à la limite de la forêt, forme une transition différente vers la vigne.

La lisière, constante paysagère, située en arrière-plan des villages du coteau champenois

La lisière marquant une horizontalité forte devant les vallons plantés.

* Etude référence : - Référentiel architectural, patrimonial et paysager, dans le cadre de la candidature Paysages du Champagne au patrimoine mondial de l'Unesco - Agence d'Urbanisme de Reims - Juillet 2010

Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères de Hautvillers
Agence d'Urbanisme de Reims - AUDRR
1

Les autres MODIFICATIONS Liées à ALUR

Zoom sur...

Les communes non dotées d'un document d'urbanisme

Les modifications à prendre en compte depuis la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

Le volet urbanisme de cette loi touche directement les collectivités. Des mesures importantes concernant les documents d'urbanisme sont à prendre aujourd'hui en compte.

Les communes peuvent délibérer, après enquête publique, pour définir et protéger des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique.

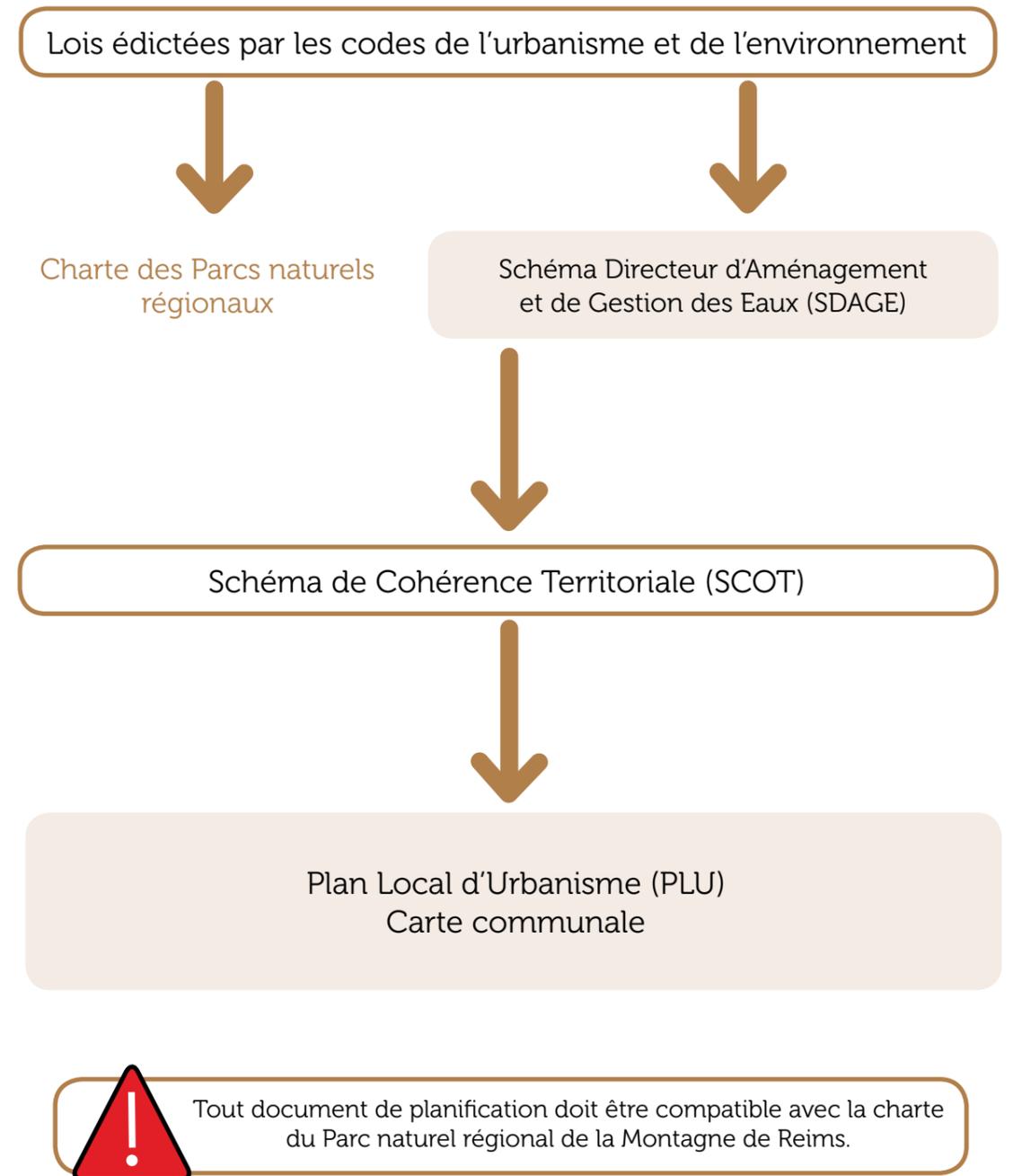
Pour toute délibération motivée (art. L111-4 – et L111-5 CU) permettant la construction hors PAU (Partie Actuellement Urbanisée), l'avis conforme de la CDCEA* (un mois) est préalablement requis.

Zoom sur...

Les Plans d'Occupation des sols

A compter du 1^{er} janvier 2016, les POS deviennent caduques, dans l'hypothèse où les communes n'auraient pas engagé leur révision. Dans ce cas, la caducité est repoussée jusqu'au 27 mars 2017. La suppression du POS entraîne l'application du Règlement National d'Urbanisme (articles L.111-1 et suivants du code de l'urbanisme).

LA HIÉRARCHIE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION



* La Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles est un des outils de la stratégie de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles mis en place par la loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010 (LMAP). Sa composition est fixée par arrêté préfectoral.



LES OUTILS DE PROJET

L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME (AEU)

Description

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme est un outil destiné à favoriser la recherche d'une plus-value environnementale dans les pratiques urbanistiques. Elle a vocation à accompagner l'élaboration des documents d'urbanisme (PLU, SCoT) et la mise en oeuvre d'opérations d'aménagement (zone d'aménagement concerté, lotissement, zones d'activités économiques...).

Elle est souvent utilisée sous la forme d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Pour rappel, l'AMO ne décide pas à la place du maître d'ouvrage et ne le représente pas. Il est un appui technique des conseils et des propositions lors de projets complexes.

Par une démarche globale et transversale, l'AEU permet d'intégrer la notion de développement durable à chaque étape d'un projet. Pour plus d'efficacité, elle doit intervenir le plus en amont des projets.



L'AEU permet de mettre en pratique l'urbanisme durable par la définition et la mise en oeuvre d'objectifs environnementaux.

Le but premier de l'AEU est de minimiser l'impact de l'urbanisation sur l'environnement. L'aboutissement de l'AEU apporte une mise en valeur conjointe entre patrimoine bâti et patrimoine naturel.

Mise en oeuvre

L'AEU est conduite à travers différentes thématiques :

- Le climat et l'énergie : quelles offres d'énergies proposées?
- Les déplacements : quelle place aux modes doux (piétons, vélos...)?
- Le bruit : comment organiser l'espace pour éviter les sources de nuisances?
- La biodiversité et les paysages : comment concilier préservation des espèces et projet urbain?
- Les sols et sites pollués : comment ré-investir des espaces délaissés ou en friche?
- Les déchets : quels espaces prévoir pour la collecte et le tri des déchets?
- L'eau et l'assainissement : comment gérer les eaux pluviales?

L'AEU suit différentes étapes dans sa conception :

- Analyse des enjeux environnementaux
- Définition des objectifs environnementaux
- Mise en oeuvre des propositions retenues
- Suivi des objectifs sur le long terme

La concertation avec les habitants et les différents acteurs du projet participe à la réussite et à la pertinence de l'AEU. Le dialogue facilite la compréhension partagée des enjeux dégagés lors de l'AEU.



Le PLUS DU Parc :

Le Parc peut accompagner les communes dans le choix d'un bureau d'études et la prise de recul par rapport aux propositions et choix de l'AEU.

Contactez l'Ademe et l'Arcad pour mettre en place l'AEU

L'AEU2 est...	L'AEU2 n'est pas...
Une démarche volontaire proposée aux collectivités locales et aux acteurs de l'urbanisme.	Une procédure obligatoire au sens du droit de l'urbanisme.
Une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).	Un processus d'expertise visant à imposer une vision de développement durable et à disposer les acteurs de leur pouvoir de décision.
Une démarche partagée avec les acteurs du projet. Un processus d'aide à la décision et à l'action qui conjugue expertise, évaluation et animation.	Un sigle officiel de qualité délivré par l'ADEME (certification, label).
Une approche systémique pour la prise en compte des principes et finalités du développement durable dans les projets.	Une étude en plus qui consisterait à apporter une solution précise.

LA METHODOLOGIE

4 étapes clés :

- Vision « d'où part-on ? »
- Etat des lieux, détermination des enjeux.
- Amélioration « où veut-on aller ? »
- Définition d'objectifs environnementaux et orientations pour le projet.
- Transcription « quels moyens veut-on se donner ? »
- Définition des objectifs et des orientations dans le projet.
- Concrétisation « quels accompagnements veut-on mettre en oeuvre ? »
- Définition des modalités d'accompagnement des acteurs aux étapes ultérieures du projet.

2 principes déterminants :

- la participation des acteurs locaux et l'évaluation tout au long de la démarche



Le PLUS DE CET OUTIL :

L'AEU est l'outil le plus adapté pour mettre en place l'urbanisme durable car il favorise la maturation du projet.

Source : ADEME

L'Association Foncière Urbaine (AFU)

Description

L'AFU est une collectivité de propriétaires réunis pour réaliser un projet d'aménagement global, à frais communs.

Quatre objets de réalisation sont possibles :

- Le remembrement de parcelles
- Le groupement de parcelles dans le but de les mettre à disposition d'un tiers ou de les lui vendre
- La conservation, la restauration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ou de périmètres de restauration immobilière
- La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif

L'AFU est une démarche de concertation entre la commune et les propriétaires, évitant ainsi une expropriation traumatisante pour les deux parties.

Les avantages de l'AFU pour la commune :

- Réaliser des économies sur le coût des acquisitions foncières
- Réaliser des économies sur les travaux de viabilisation
- Co-construire le projet avec les habitants, par une concertation des propriétaires

Les avantages pour les propriétaires :

- Bénéficier d'un avantage fiscal
- Valoriser un bien foncier en cas de réussite de l'AFU
- Bénéficier d'une opération d'aménagement
- Participer à un projet d'ensemble

Mise en œuvre

Il existe trois statuts pour l'AFU :

L'AFU libre : les propriétaires émettent un consentement unanime. Elle devient un organisme privé.

L'AFU forcée : elle peut être constituée d'office par l'autorité administrative (le préfet par exemple) quand il n'existe pas d'accord amiable entre les propriétaires intéressés. Elle est soumise au même statut que l'AFU autorisée.



L'AFU autorisée : elle est à l'initiative des propriétaires intéressés, d'une collectivité territoriale, d'un groupement de collectivités territoriales ou de l'autorité administrative. L'AFU autorisée devient un établissement de droit public. Elle peut aussi :

- Etablir et collecter des taxes syndicales
- Exproprier pour cause d'utilité publique
- Réaliser des travaux pour la viabilisation considérés comme travaux publics

En contrepartie, l'AFU est contrôlée par l'autorité publique, le préfet a un pouvoir de tutelle sur l'AFU.

Les conditions de majorité des AFU autorisées sont différentes suivant l'objet des travaux :

- Pour le remembrement de parcelles, le groupement de parcelles, la conservation des secteurs sauvegardés, les deux tiers au moins des propriétaires détenant les deux tiers au moins de la superficie doivent adhérer à l'association
- Pour la construction, la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif, la majorité des propriétaires détenant la moitié au moins de la superficie doit adhérer à l'association

	Création AFU	
Remembrement		2/3 Propriétaires détiennent 2/3 de la superficie
Construction		1/2 Propriétaires détiennent 1/2 de la superficie

En cas de délaissement par le propriétaire, la collectivité s'engage à acquérir le bien. Les propriétaires ont un délai de 3 mois pour exercer leur droit de délaissement.

Le plus de cet outil :

Cette démarche est basée sur la négociation et la participation de chaque propriétaire.



L'AUTOPROMOTION OU L'HABITAT PARTICIPATIF

Description

L'autopromotion permet le regroupement de plusieurs particuliers autour d'un projet, évitant ainsi de nombreux intermédiaires onéreux.

Pour la commune, l'autopromotion permet de voir son territoire évoluer quand aucun professionnel de l'immobilier n'est intéressé pour construire.

Les futurs propriétaires financent et conçoivent le projet afin de répondre attentivement à leurs besoins en termes d'espaces et à leurs ressources. Ils évitent ainsi de répondre aux offres standardisées des lotisseurs. L'autopromotion s'inscrit dans une démarche participative (mutualisation des efforts entre habitants) et poursuit habituellement les objectifs du développement durable, à savoir la construction d'habitat écologique.

Afin de faciliter l'accueil d'autopromoteurs sur son territoire, la commune peut mettre à disposition un terrain, aidant ainsi à la réussite de cette démarche. Elle peut contribuer à la publicité du projet, ce concept reposant essentiellement sur la communication. Ainsi, l'autopromotion est un outil efficace et complémentaire lorsque la commune souhaite réaliser un projet d'éco-lotissement innovant.

L'autopromotion se construit autour d'un dialogue entre la commune et les autopromoteurs afin de bien prendre en compte les objectifs de chacun. Un accompagnateur facilite dans certains cas la concertation grâce à son rôle de médiateur.

Mise en œuvre

Le concept d'autopromotion peut prendre la forme d'une coopérative ou d'une copropriété classique.

Par l'absence d'intermédiaires engendrant des frais tels que la commercialisation, certaines assurances, les frais financiers, la marge du promoteur... Une économie d'environ 15 % pour les acquéreurs peut être réalisée par rapport à un projet classique. Le partage des frais et les commandes groupées permettent également de réduire d'autant plus le coût global de l'opération.

Différents partenaires associatifs aident à la mise en place d'une démarche d'autopromotion. Le réseau d'habitat groupé, Habicoop : la coopérative d'habitants, sont des exemples d'associations travaillant sur les montages juridiques et financiers des coopératives d'habitants.
www.habicoop.fr



Le PLUS DE CET OUTIL :

Cet outil permet de monter un projet en lien avec les besoins et attentes véritables de ceux qui vont y vivre.



LES OUTILS FONCIERS

Le Droit de Prémption

Description

Le droit de préemption est une procédure permettant aux communes dotées d'un document de planification (PLU, carte communale) d'acquérir en priorité des biens immobiliers (maisons individuelles, immeubles en copropriété, appartements) ou des terrains mis en vente par un particulier ou une entreprise.

Le droit de préemption est établi sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser futures de la commune et doit être justifié par un projet d'aménagement urbain d'intérêt général. Ce projet doit être explicite, ainsi que le lien entre l'objectif premier de mise en place du droit de préemption et ses conséquences, sous peine d'annulation de ce droit de préemption.

Les objectifs du droit de préemption sont :

- La mise en place d'un programme de construction de logements locatifs sociaux
- L'agrandissement ou la création d'un espace public (jardin, place ...)
- Etc ...



- Le droit de préemption n'est pas envisageable dans la constitution d'une réserve foncière dans le but de préserver des espaces naturels au sein de la commune.
- Le droit de préemption peut également servir à délimiter un secteur de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Mise en œuvre

Le droit de préemption est institué sur la commune par une délibération du conseil municipal. Celle-ci doit, par la suite, faire l'objet d'une publicité : affichage en mairie durant un mois et information dans les journaux du département.

Le propriétaire informe la commune de la vente de son bien par une déclaration d'intention d'aliéner. Après avoir défini les conditions de vente avec un autre acquéreur potentiel. Suite à la réception de cette déclaration, le service des Domaines, sollicités par la commune, évalue le bien à préempter.

Suite à la réception de la déclaration de vente par la commune, cette dernière dispose de 2 mois pour prendre la décision d'acquérir le bien. Passé ce délai, le silence vaut renonciation.



A noter que la commune n'est pas dans l'obligation d'acquérir la totalité du bien préempté. Afin de ne pas défavoriser le propriétaire, le prix de la vente devra tenir compte de la difficulté de revente de l'autre partie du bien.

L'achat, par la commune au propriétaire, doit être réalisé dans les 6 mois suivant la signature par les deux parties de l'acte notarié.

LES EMPLACEMENTS réservés

Description

Les PLU sont les seuls documents recevables à délimiter des zones soumises à des règles spéciales appelées emplacements réservés.

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir :

- des voies publiques
- des ouvrages publics (canaux, équipements scolaires, stations d'épuration ...)
- des installations d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif
- des espaces verts ouverts au public à créer ou à conserver

Les emplacements réservés sont déterminés par l'emprise nécessaire à ces réalisations.

Les avantages offerts à une commune de mettre en place cet outil sont :

- Réalisation et planification d'équipement
- Prévision et préservation d'un projet en un lieu défini
- Dimensionnement des besoins en équipement

Les emplacements réservés s'établissent sur des terrains bâtis ou non bâtis.

Mise en œuvre

La constitution d'un emplacement réservé s'effectue durant la période d'élaboration du PLU ou lors de sa révision. Dès l'approbation du PLU, le propriétaire du bien, soumis à l'emplacement réservé, peut exiger de la commune l'acquisition du bien.

Le statut des emplacements réservés n'est pas limité dans le temps. Ils peuvent être modifiés, réduits ou supprimés à tout moment.

En cas d'acquisition du bien situé en emplacement réservé, la commune bénéficie d'un délai de deux ans pour régler la somme due (date définie à partir de la réception de la demande).

Le PLUS de cet outil :

Ces deux outils permettent d'établir un projet prospectif pour ou par une collectivité.



LES OUTILS D'AMENAGEMENT

Le permis d'aménager

Description

Le permis d'aménager est un acte administratif permettant de contrôler l'usage du sol lors de travaux, d'installation ou d'aménagement.

Le permis d'aménager est exigé pour des travaux tels que :

- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- la réalisation d'opérations de lotissement
- des modifications du sol (creusage ou surélévation de 2 m sur une superficie de terrain supérieure ou égale à 100 m²)

Mise en œuvre

Suite au dépôt d'une demande de permis d'aménager, la mairie bénéficie d'un délai de 3 mois. afin d'en prendre connaissance. La demande doit faire l'objet d'une publicité. Dans les 8 jours suivant le dépôt en mairie, elle doit être affichée en mairie et ce pendant toute la durée de l'instruction.

La mairie accorde le permis d'aménager sous la forme d'un arrêté municipal.

Si un permis de démolition est requis dans le projet d'aménagement, le permis d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et l'aménagement.

Vendre ou louer des terrains bâtis ou non bâtis dans un lotissement sans permis d'aménager est puni de 15 000 euros par la loi.

Le règlement de lotissement

Description

Le règlement de lotissement est un document conforme, mais non obligatoire, visant à prescrire des règles d'urbanisme plus contraignantes que le document d'urbanisme approuvé sur la commune pour des procédures d'aménagement telles que les lotissements. Le règlement est rédigé par le lotisseur et soumis à l'approbation de la commune.

Le règlement bénéficie d'une validité de 10 ans dans des communes couvertes par un PLU.

Le règlement de lotissement est utile et efficace pour la mairie, dans la préservation du tissu urbain de sa commune quand celle-ci est couverte par une carte communale. Il permet également de spécifier des règles d'urbanisme sur une zone particulière, quand la commune est régie par un PLU.

Cependant, le règlement peut être maintenu si la demande est faite par les deux tiers des co-lotis détenant ensemble les deux tiers de la superficie du lotissement. Si la commune le souhaite, elle peut, par décision motivée, mettre fin au règlement afin de faire appliquer les règles du PLU.





Mise en œuvre

Le règlement de lotissement doit être remis aux futurs acquéreurs à la signature de l'acte. Ils ont alors un délai de 7 jours pour renoncer à leur engagement.

Il peut être modifié par l'assemblée générale de l'association syndicale, soit à l'unanimité, soit selon les mêmes conditions de majorité que le maintien du règlement après 10 ans d'application.

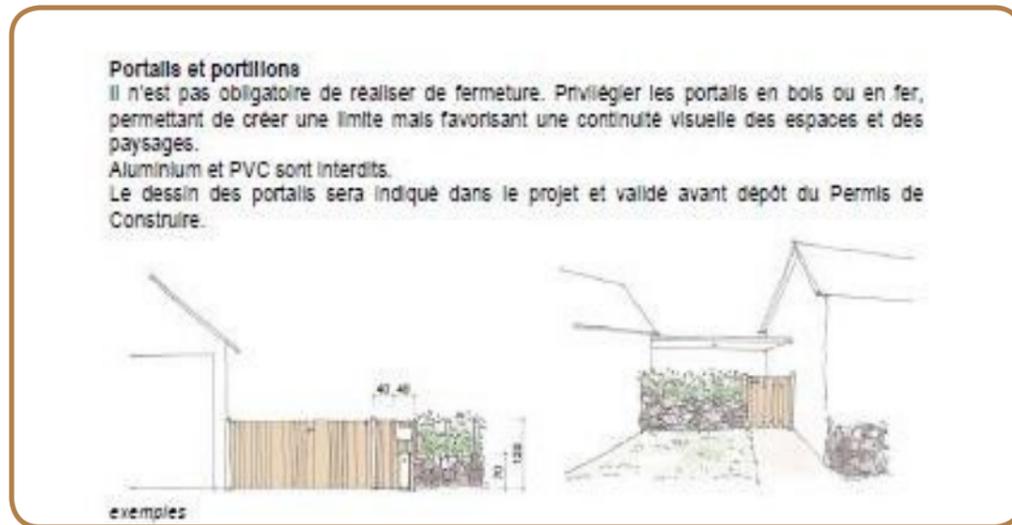


EXEMPLE - Extrait de l'article du règlement concernant les limites séparatives - Règlement de Laguiole

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'habitation principale doit être implantée majoritairement sur la moitié Nord du lot. Les constructions principales et les annexes doivent respecter les principes d'implantation, tels que définis au plan de prescriptions d'implantations PA 10-2 (détaille graphiques).

EXEMPLE concernant les portails et portillons



Equipe : J-Y Pueyo Architectes Urbanistes / P. Poublen Paysagistes/ VRD Concept 2010

Glossaire



ADEME

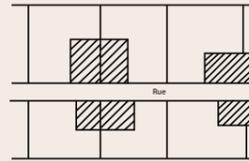
Agence De l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie. Voir outils : Partenaires à associer.

AGEDEN

Association pour une GEstion Durable de l'Energie. C'est une association loi 1901, à but non lucratif. Elle s'est donnée comme objet la promotion et la mise en œuvre de la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables dans le département de l'Isère.

Alignement sur la rue

Les constructions sont accolées à la rue. Les portes d'entrée des habitations donnent sur le trottoir.



AMO

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage. Elle aide, conseille et soutient techniquement le maître d'ouvrage, aussi bien dans ses projets d'aménagement que dans l'élaboration de documents d'urbanisme.

Bâti mitoyen

Deux constructions distinctes situées sur deux parcelles différentes ont un mur en commun.

Bourg ancien

Il forme le cœur du village et se compose des habitations les plus anciennes. La mairie, l'école... se situent, en général, dans le bourg ancien.

CAUE

Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement. C'est un organisme départemental créé à l'initiative du Conseil départemental et des services de l'État dans le cadre de la loi sur l'architecture de 1977. Investi d'une mission de service public, le CAUE est présidé par un élu local.

CRPF

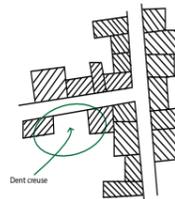
Centre Régional de la Propriété Forestière. C'est un établissement public ayant pour mission de développer la gestion des forêts privées.

Dense/densité

Les constructions forment un tout compact sur une surface de terrain réduite.

Dent creuse

Un terrain non construit entouré de parcelles construites.



Energie primaire

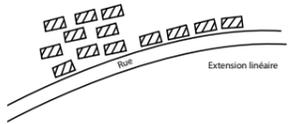
L'énergie primaire est l'énergie disponible dans l'environnement sans transformation (pertes de transport, pertes de production...).

Espace public

Lieu partagé entre tous les habitants. Exemples : place de marché, lieu de rencontre, aménagements paysagers, rue ...

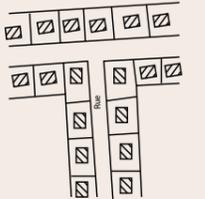
Extension linéaire

Les nouvelles constructions sont réalisées le long des voies et non dans l'épaisseur du bourg ancien.



Extension pavillonnaire

Elle se caractérise par un modèle d'habitation particulier : la maison est placée au milieu de la parcelle, le jardin entoure la maison, il n'y a pas d'alignement sur la rue, ni de mitoyenneté. Les maisons sont construites par des professionnels selon un prototype qui ne fait pas référence à l'architecture locale.

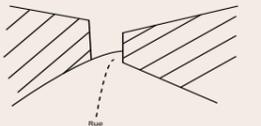


Extension

Les nouvelles constructions d'un village, en limite du bourg construit, forment l'extension d'un village.

Front bâti

Limite des constructions formant un ensemble d'un seul tenant, mitoyen. Il permet de cadrer la rue.



Habitat diffus

Les habitations sont éparpillées sans former un bourg centre compact. On peut l'appeler aussi « mitage ». Cette urbanisation favorise l'emprise excessive du bâti sur les zones naturelles.



Lisière de forêt

Limite entre la forêt et les différentes occupations du sol : habitat, vignes, grandes cultures. Cette bordure peut être traitée de diverses façons : en dentelle, franche, par une continuité végétale puis par le bâti dans un bourg construit ...

Lotissement

C'est un dispositif réglementaire. Il se caractérise par la division d'un terrain en plusieurs lots destinés à être bâtis.

Moellon

Petite pierre de construction taillée de façon nette ou plus grossièrement. Le moellon dispose de dimensions rendant possible son maniement par un seul individu.

Ce guide se veut général, il pose les bases de l'urbanisme durable dans le Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Il vous accompagnera tout au long de vos réflexions d'aménagement, de la planification au projet.



Parc naturel régional de la Montagne de Reims

Maison du Parc - Chemin de Nanteuil
51480 POURCY

Tel. 03.26.59.44.44 - Fax. 03.26.59.41.63
contact@parc-montagnedereims.fr
www.parc-montagnedereims.fr

Avec le soutien financier de :



RÉGION
CHAMPAGNE
ARDENNE

