

Syndicat mixte
pour l'élaboration
et le suivi du
**Schéma
directeur
de la région
grenobloise**

www.region-grenoble.org



Gestion des limites



Limites de principe
Limites stratégiques



Les carnets pratiques

| | |
|---|-----------|
| Introduction | 8 |
| Constats et enjeux | 10 |
| Difficultés | 11 |
| Chapitre 1 Qu'est-ce qu'une limite ? | 12 |
| Définition | 12 |
| La diversité des limites : exemples illustrés | 12 |
| Chapitre 2 Les limites au sein de la région grenobloise: fonctions et raisons d'être | 18 |
| Chapitre 3 Les limites dans le Schéma directeur : mode d'emploi | 22 |
| Considérer les limites : quand et avec qui ? | 23 |
| Considérer les limites : comment ? | 25 |
| Phase 1 : Diagnostic | 25 |
| Phase 2 : Détermination du projet | 28 |
| Le cas de Reymure sur la commune de Vif | 31 |
| Phase 3 : Les outils de mise en œuvre et d'accompagnement | 38 |
| Le cas de Saint-Martin-le-Vinoux | 39 |
| Fiche juridique | 40 |
| Les outils juridiques et réglementaires d'accompagnement du PLU | 40 |
| Quelques exemples d'outils | 42 |
| Lexique | 44 |

Avant-propos

Le point sur le Schéma directeur

Appelés initialement SDAU (Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme créés en 1967 par la loi d'orientation foncière), et aujourd'hui SCOT* (Schémas de Cohérence Territoriale créés en 2000 par la loi SRU*), les Schémas directeurs sont des documents d'urbanisme qui fixent les orientations fondamentales pour l'aménagement de grands territoires en termes de déplacements, d'économie, d'habitat, de foncier, d'environnement, d'agriculture et de paysage.

Qu'est-ce qu'un Schéma directeur ?

Cet outil intercommunal de planification et de développement sert de cadre à la définition et à la mise en œuvre des politiques locales d'aménagement. Bien qu'il soit réévalué tous les 10 ans, il a pour ambition d'assurer une organisation rationnelle et harmonieuse de l'espace à long terme.

Une région urbaine grenobloise attractive par la qualité du cadre de vie

Le Schéma directeur de la Région Urbaine Grenobloise (RUG)¹ a été approuvé par les élus du territoire le 12 juillet 2000. Son périmètre incluait 157 communes au moment de son adoption, 202 depuis le 1^{er} janvier 2004 et 243 en juillet 2007.

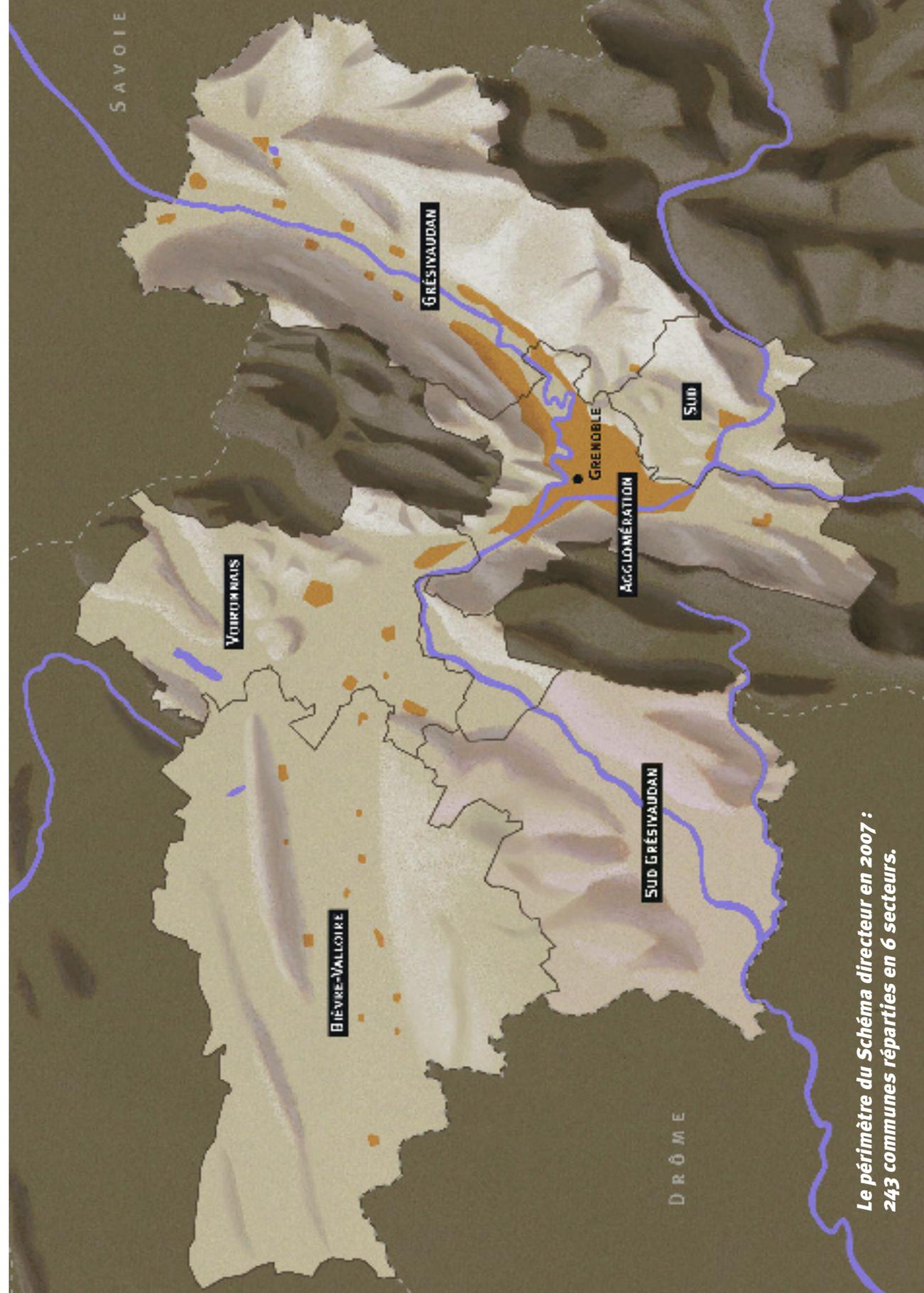
Il a pour objet de créer les conditions d'un développement durable, capable de conforter l'attrait du territoire, dans le respect des équilibres fondamentaux.

La taille de la région grenobloise, ses contraintes géographiques, ses atouts économiques et environnementaux appellent un modèle de développement fondé sur la qualité et l'innovation.

Ces objectifs nécessitent des évolutions importantes des modes d'organisation, de fonctionnement et d'aménagement du territoire.

¹ Le Schéma directeur a été adopté avant la promulgation de la loi SRU qui a créé les SCOT. Selon la loi, il garde le nom de Schéma directeur et a les mêmes valeurs et incidences qu'un SCOT. Il doit faire l'objet d'une révision le transformant en SCOT dans le délai de 10 ans à partir de son adoption, soit d'ici 2010.

* L'astérisque renvoie au lexique en fin d'ouvrage



Le périmètre du Schéma directeur en 2007 : 243 communes réparties en 6 secteurs.

Les trois objectifs fondamentaux du Schéma directeur

Economiser l'espace

Cela impose de gérer l'espace et de construire de manière économe, de préserver l'intégrité des espaces naturels et de contenir le développement urbain dans des limites fixées et intangibles, y compris à très long terme.

Conforter les pôles urbains

Il faudra aussi améliorer l'attrait des espaces urbains actuels et maîtriser les prix, ainsi que les offres foncières en périphérie, afin de limiter le départ des familles, des activités économiques, des services et des commerces qui sont nécessaires à l'attrait et au fonctionnement des pôles urbains.

Rééquilibrer les territoires

Il faudra également réduire les déséquilibres entre :

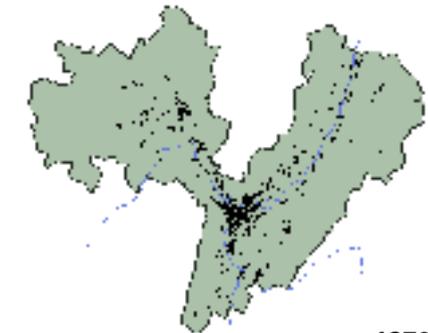
- une agglomération où les emplois et les services continuent de se concentrer (alors que sa population se stabilise),
- des secteurs périphériques qui à l'inverse voient leur population augmenter beaucoup plus rapidement que leur économie (territoires dortoirs).

Ces déséquilibres, révélateurs de l'évolution des pratiques actuelles, ne cessent de s'accroître et induisent des déplacements quotidiens toujours plus importants. Cette situation ne peut durer et ne saurait être réglée par le seul renforcement des infrastructures de déplacement.

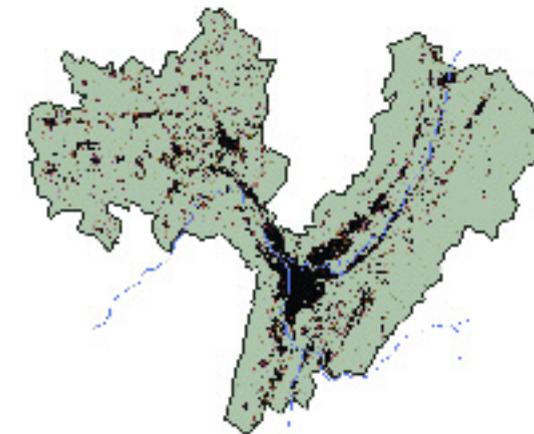
Il faut donc conduire des politiques publiques (habitat, économie, déplacements) très volontaires. Il s'agit de conforter l'habitat dans l'agglomération et l'économie dans les secteurs voisins, avec toutes les solidarités et les compensations nécessaires pour atteindre les équilibres demandés par la loi, pour un développement durable des territoires.

Cette démarche politique, incontournable, s'avère très difficile, car elle semble aller à contre-courant de ce qui nous semble être une évolution naturelle des territoires, mais aussi à contre-courant des aspirations individuelles auxquelles le Scot devra également apporter des réponses claires.

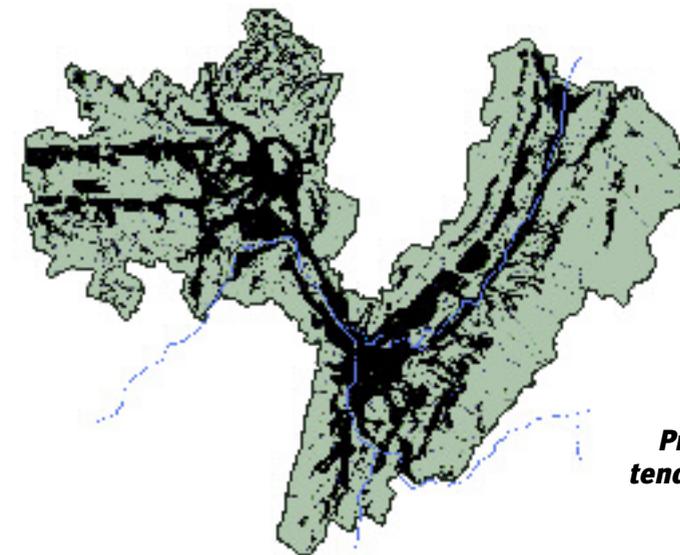
1970 - 2030 : un étalement urbain permanent ?



1970



2000



Projection
tendancielle
en 2030

Introduction

Le Schéma directeur et les limites

Depuis toujours, la question des limites (naturelles ou artificielles) accompagne l'évolution de nos territoires. Là un cours d'eau, un barrage, une butte ou une route. Ici une ferme, une haie, une canalisation ou une voie ferrée. Plus loin, des champs et des clôtures, un chemin ou un ravin... Parce qu'elles façonnent les terrains, orientent et contiennent leurs aménagements, les limites constituent un élément majeur de l'évolution du territoire.

Le Schéma directeur s'en est donc fort logiquement emparé. D'abord parce qu'il se doit d'assurer l'équilibre entre les espaces agricoles, naturels, et les espaces urbains (récréatifs, économiques, d'habitation...). Ensuite parce qu'il trouve dans la notion de limite un moyen de répondre à l'un de ses enjeux prioritaires : la gestion économe de l'espace, qu'il soit naturel ou urbain.

La limite est donc devenue un outil qui permet de gérer l'aménagement du territoire. Inscrite dans le Schéma directeur, elle fait désormais loi, notamment au niveau communal : les limites stratégiques doivent en effet obligatoirement être traitées dans le Plan local d'urbanisme et les projets d'aménagement.

Depuis 1973, la consommation de l'espace n'a cessé d'augmenter dans un contexte géographique fortement contraint par les montagnes et les cours d'eau.

Croissance permanente de l'espace urbain

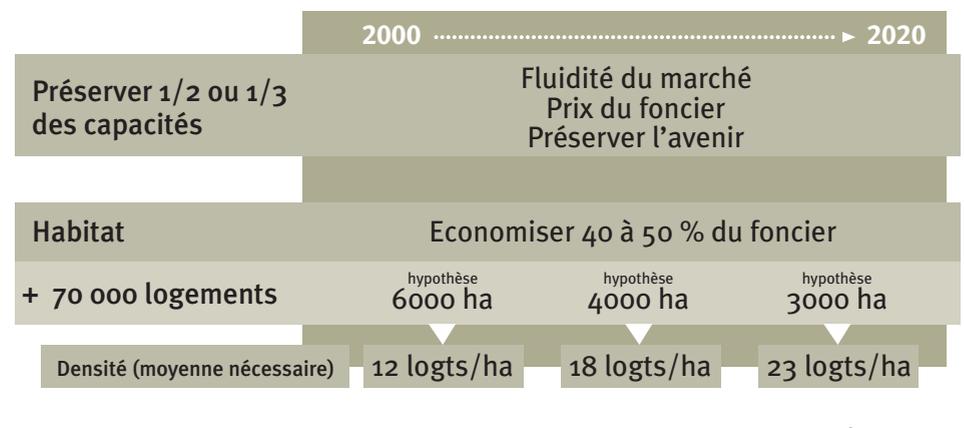
| | 1975 | 1990 | 2000 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Population | 531 000 | 589 000 | 625 000 |
| Espace urbain occupé (hectares) | 12 500 ha | 20 500 ha | 23 500 ha |
| Surface occupée par habitant | 240 m ² /hab | 300 m ² /hab | 380 m ² /hab |
| Surface mobilisée par habitant supplémentaire | 1400 m ² | 800 m ² | |

Poser des limites à l'extension urbaine

Le Schéma directeur a bien pour fonction d'organiser le développement urbain avec pour objectif majeur de le contenir. La notion de limite s'inscrit dans cette logique de planification urbaine. Parce qu'il n'est plus souhaitable (et parfois plus possible) de laisser la ville s'étaler indéfiniment, il faut aujourd'hui travailler à surface urbaine constante. Parce que l'espace disponible n'est pas extensible, il faut donc prévoir d'urbaniser davantage, mais bien entendu de manière qualitative, des pôles urbains identifiés et délimités.

Données prospectives 2000 – 2020

Objectifs : ne consommer en 20 ans que 2/3 – ou mieux, 50 % – des surfaces nouvelles disponibles au Schéma directeur (8000 ha)



Penser la ville, les villages et les hameaux, leurs évolutions, leur avenir

La limite stratégique est un outil pour améliorer la qualité du cadre de vie et des paysages et pour préserver l'espace agricole et l'environnement. C'est aussi un outil au service de la stratégie de développement de la ville. Définir une limite, c'est donc s'inscrire résolument dans la philosophie de la ville : celle qui consiste à se rassembler dans une zone définie, quelle que soit sa taille, pour vivre ensemble dans le but, hier, de se protéger, et aujourd'hui de mutualiser les moyens, de partager les charges de vie commune et les services.

Constats et enjeux

Pendant de nombreuses années, la notion de limite n'a pas été prise en compte dans l'urbanisme local ni dans l'aménagement du territoire. Les villes s'étendaient au gré de leur besoin de développement, en fonction du territoire disponible.

Résultat : la ville semble s'arrêter au hasard, les espaces sont mités, les paysages s'appauvrissent et sont privés de toute cohérence visuelle et structurelle. Le plus souvent, la confrontation est brutale entre l'espace urbain et l'espace naturel : il n'y a pas de transition douce ni harmonieuse entre le bâti et les éléments naturels. Les constructions, récentes ou non, les infrastructures et autres aménagements sont autant de verrues qui défigurent les paysages.

Aujourd'hui, l'espace se fait rare : nous avons obligation de ne pas consommer tous les espaces disponibles restants. Il est indispensable de déterminer la fin de la ville, de la contenir et donc de lui donner des limites.

Des limites identiques, pauvres et incapables de jouer un véritable rôle

Les limites de la ville, qu'elles soient internes ou externes, se développent rapidement, en suivant le rythme de l'urbanisation, ses pauses et ses reprises. Elles échappent pour l'instant à tout principe d'aménagement global, pensé et anticipé. Elles apparaissent le plus souvent sous une forme la plus simple et économique possible. Elles se multiplient, dans un traitement identique, selon un découpage géométrique niant souvent les réalités du relief, de la végétation et de la faune existantes. Les parcelles se ferment systématiquement de manière uniforme sans considération ni intégration des éléments présents : une juxtaposition de parcelles qui participe de l'appauvrissement du paysage.

L'enjeu du travail sur les limites est clair : il s'agit de déterminer des limites les plus utiles, opérationnelles, efficaces et acceptables possibles,

Les limites actuelles

Une homogénéité de traitement, un appauvrissement de l'utilisation des végétaux. Un état de fait qui va avec une nouvelle manière de vivre au sein de sa parcelle : volonté d'isolement, soit dans le territoire, soit par le biais de limite opaque. Notion de sécurité, d'intimité. Notion aussi de faible coût et d'entretien limité.



Le lotissement s'arrête de manière abrupte sur l'espace agricole. Les clôtures apparaissent progressivement en fonction de la volonté de se refermer sur l'espace privatif.



Trouver les meilleurs compromis possibles

pour qu'elles soient pérennes et respectées, à très long terme. Pour cela il est incontournable de travailler ces questions dans un large partenariat et en associant les acteurs concernés : les interlocuteurs politiques et techniques, les responsables des mondes agricole, socio-économique et associatif et les habitants.

Une nouvelle vision des espaces non bâtis

Nous avons jusqu'à présent considéré les espaces non urbanisés de façon négative, comme des espaces "vides", en attente d'urbanisation ; des zones potentielles pour accueillir des constructions de tous ordres : habitat, infrastructures de déplacement, équipements collectifs, activités économiques... Il s'agit aujourd'hui d'appréhender ces espaces de façon "positive", comme des espaces "pleins" avec leurs propres sens et fonctions, leurs projets et leurs utilisateurs. Ces espaces s'avèrent autant nécessaires à la ville que les espaces bâtis. On devrait même les considérer comme une partie intégrante et essentielle de celle-ci.

Difficultés

Les difficultés de définir des limites pérennes et de les faire respecter sont réelles et multiples. Tout le défi réside dans la capacité à mobiliser les moyens, les textes réglementaires et les acteurs pour les surmonter.

Limite et valeur foncière

Poser une limite, c'est "s'attaquer" à la vocation du foncier, à sa valeur financière et spéculative. Dans un contexte de pénurie, où la rareté fait la cherté, la question de la plus-value foncière exerce une pression permanente sur la limite. Dans un pays où le droit de propriété est prioritaire, la posture des élus est difficile, face aux aspirations des propriétaires fonciers et des acheteurs potentiels.

Limite et stratégie d'anticipation

La difficulté d'avoir des stratégies d'anticipation est réelle. Elle tient d'une part au manque de visualisation à long terme des effets de l'urbanisation. Il est en effet difficile d'imaginer l'évolution physique d'un secteur dans les 50 années à venir. D'autre part, la préoccupation paysagère est récente : il manque pour l'instant aux acteurs, du monde politique, associatif ou technique et aux habitants, une sensibilisation sur ces sujets nouveaux. L'information se fait lentement...

Limite et difficultés techniques, juridiques et historiques

Le Schéma directeur a élaboré une carte de destination générale des sols : c'est elle qui donne le cadre pour poser des limites sur le territoire. Pour des raisons techniques et juridiques, notamment pour des questions d'entretien, l'inscription des orientations du Schéma directeur dans les PLU* est souvent délicate.

Le Schéma directeur se trouve confronté à la force de certains droits et certaines traditions ; le droit du sol par exemple ou encore la liberté de chacun de disposer de son bien.

Limite et aspirations d'ordre sociologique

Les limites actuelles s'érigent, moins dans une logique d'aménagement urbain, que pour répondre à une forte aspiration des habitants à s'isoler, trouver une certaine tranquillité, limiter la promiscuité... Difficile alors de concilier des objectifs d'aménagement collectif, accessible et perméable, avec des velléités de se protéger, de renforcer la sécurité de sa maison, de son lotissement ou de son immeuble.

Qu'est-ce qu'une limite ?

Définition

Limite : nom féminin, ligne qui sépare deux terrains ou territoires contigus, qui circonscrit un espace. Partie extrême où se termine une surface, une étendue. Point qu'on ne peut dépasser. Le Petit Robert

Une limite n'est pas seulement un trait à poser sur une carte et à reproduire sur le terrain. Ce n'est pas non plus simplement tracer une ligne entre deux parcelles et la reporter sur un cadastre. Mais alors, qu'est-ce qu'une limite ?

Relier des univers différents et créer des liens

Une limite se veut un repère visuel et un élément de transition qui permet l'intégration d'un milieu dans un autre, le plus souvent l'urbanisation dans un milieu agricole ou forestier, mais aussi dans un autre milieu urbain. Une limite c'est aussi une transition entre les espaces privés et les espaces publics. Une limite peut donc devenir un espace de rencontres et d'échanges, une zone utilisée différemment par les riverains ou les personnes de passage régulier ou occasionnel.

Organiser et protéger les différents espaces

Une limite est aussi une protection, une "barrière" qui empêche toute intrusion (humaine, animale ou autre), qui permet d'identifier la taille et la fonction des différents espaces par rapport à l'environnement immédiat ou plus lointain, d'en faciliter l'usage et de le sécuriser.

Une pluralité de limites

Les limites peuvent être plus ou moins ouvertes, plus ou moins denses, larges, hautes, sinueuses ou rectilignes... Il existe, en fait, une multitude de limites, autant de cas que de besoins, autant de types selon les diversités d'ambiance et d'usage, selon les spécificités de l'environnement. Notre région est d'une telle diversité paysagère que le traitement des limites doit s'adapter en s'appuyant à la fois sur des tracés hérités ou sur des nouvelles lignes à inventer et répondant aux enjeux fixés par le Schéma directeur.

La diversité des limites : exemples illustrés

La diversité des limites s'apprécie en fonction de leurs caractéristiques physiques, de leurs rôles et de leurs usages. Il est intéressant de constater que le traitement des limites peut être très différent selon les pays, les cultures, les contraintes géographiques, ... comme en témoignent les exemples illustrés suivants, sélectionnés dans notre environnement proche ou plus lointain.

Caen - L'Orme

La rivière constitue la transition entre la ville dense et les espaces naturels proches.



D'après Google Earth

Chirens - Les marais

Les marais qui entourent ce site mettent une certaine distance entre l'espace naturel et l'espace urbain, à la fois, une mise en valeur et une mise à distance sécurisée (des usages variés : recueil des eaux et aspect défensif).



Freiburg / Breisgau

Une succession de jardins : jardins privés, puis jardins collectifs. Des espaces verts publics au sein ou à proximité des espaces privés.



CAUE 68

Pertuis

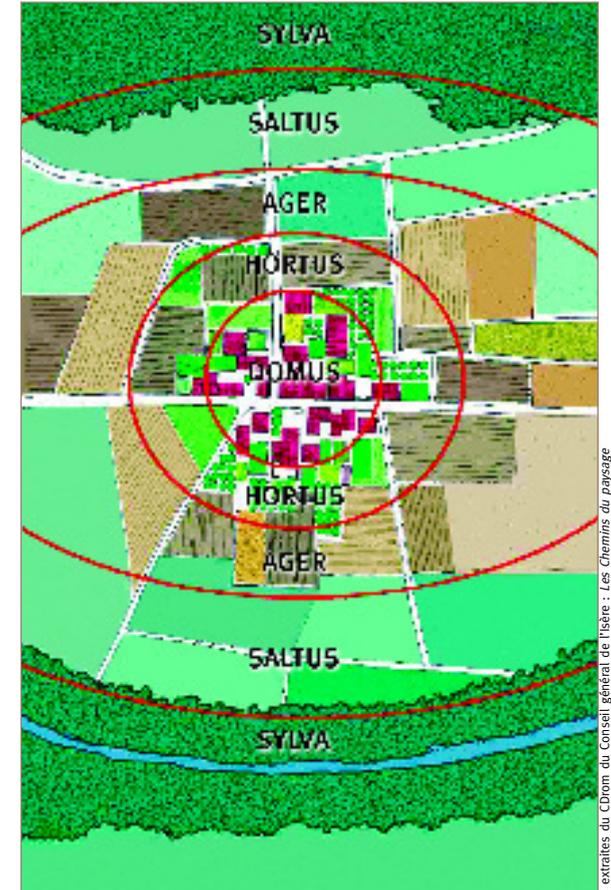
La route constitue une limite franche entre l'espace urbanisé dense et l'espace agricole



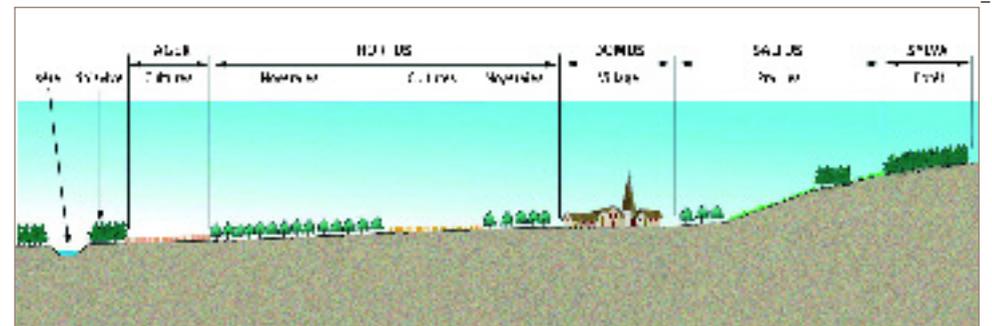
D'après Google Earth

La zone agricole

constitue en elle-même un espace intermédiaire entre l'espace urbanisé et un espace naturel plus large. Elle peut être source de plusieurs usages : vergers pour les agriculteurs, aspect pédagogique pour les habitants à proximité, ... Cette végétation et l'implantation des parcelles en alignement sur la voirie, donnent de la profondeur de champ.



Illustrations extraites du CDrom du Conseil général de l'Isère : Les Chemins du paysage



Grenoble - les remparts

Ils constituent à la fois une limite visuelle forte et une limite physique. Les murs soulignent la structure de la fortification et défendent la cité (Plan 1870-1914).



Varces

Le mur de clôture est à la fois une limite physique d'une parcelle privative et aussi le marquage entre deux modes de gestion.



Bois Guillaume

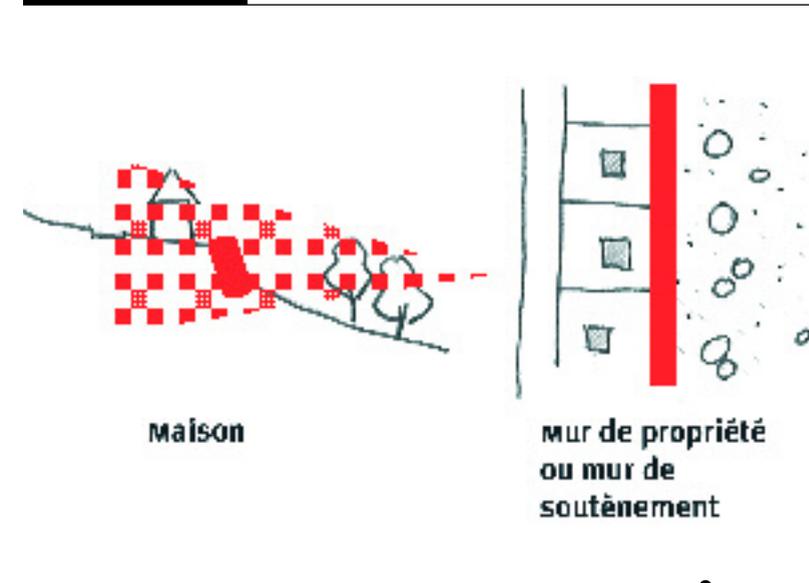
Le cheminement longe les parcelles privées.
L'espace vert public donne de la profondeur
aux parcelles privées.



CAUE 68

CAUE 68

Une limite mur

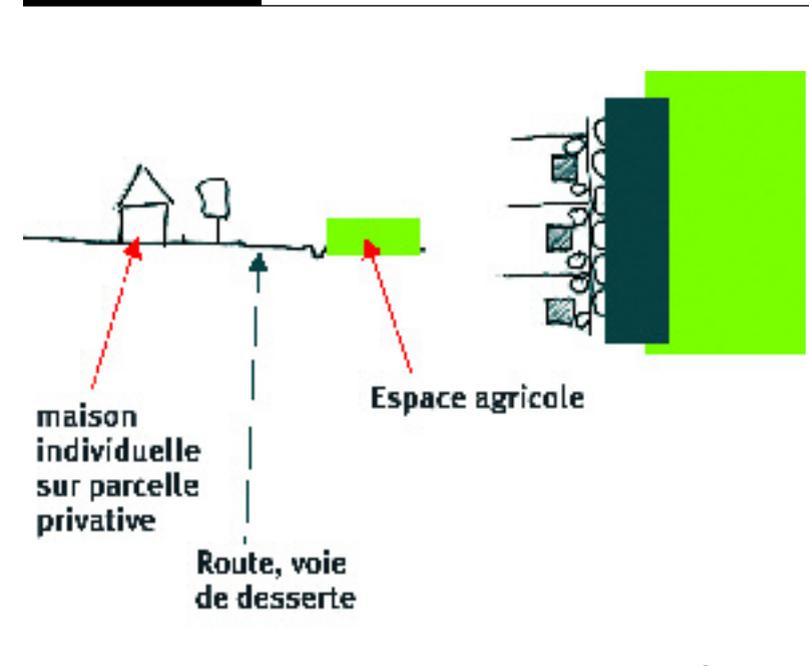


Varcès

Un espace vert public accompagne la voirie principale. Celui-ci est accessible depuis les parcelles privées ou les
bâtiments collectifs proches et accueille des activités de loisirs (jeux d'enfants).
L'implantation du bâti privé sur la parcelle, à l'opposé de l'espace public, et un choix discret et harmonisé de
clôtures contribuent à améliorer la qualité de la limite.



Une limite route



Les limites au sein de la Région urbaine grenobloise : fonctions et raisons d'être

Mieux délimiter les espaces urbains

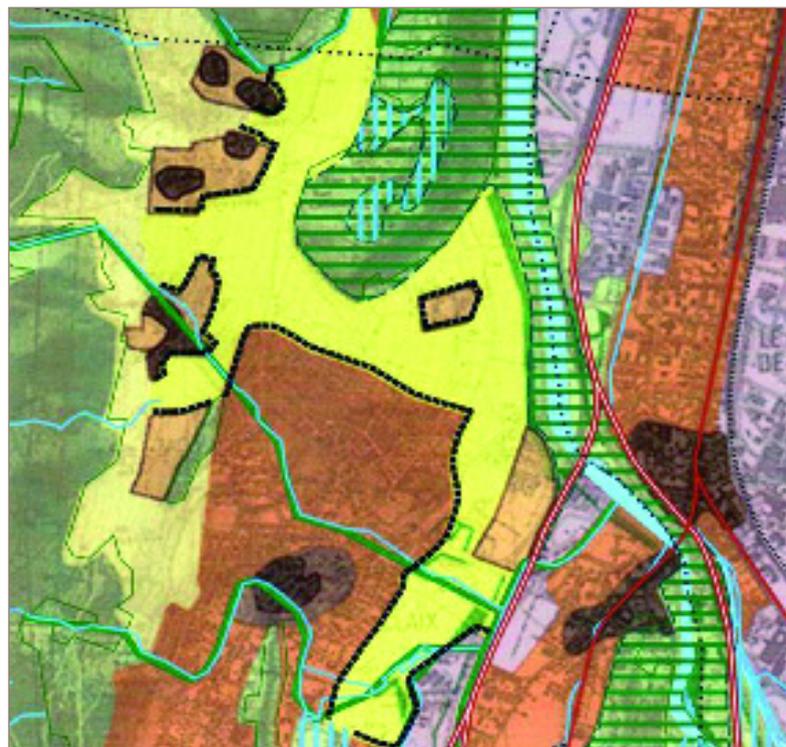
Il s'agit de promouvoir des pôles urbains différenciés, d'éviter l'expansion incontrôlée de la ville, de préserver un cadre de vie de qualité basé sur une complémentarité des différents espaces.

La mise en œuvre de cette "fin de ville" permet également de préserver des coupures vertes entre les zones urbaines, de conforter la structuration du territoire et de mettre en valeur des silhouettes identifiables.

LA PRÉMIÈRE PAR L'EXEMPLE

Claix

L'implantation de limites stratégiques a pour objectif de conforter les hameaux, d'éviter leur regroupement, de préserver l'espace agricole et les coupures vertes en direction des coteaux.



Extrait de la carte de destination générale des sols - Schéma directeur 2000

- Limites stratégiques
- Hameaux
- Centre bourg
- Espaces à enjeux agricoles

La limite comme une solution aux conflits d'usage

Parce que les limites permettent de traiter physiquement les rapports entre les différents types d'espaces, elles peuvent apporter des solutions aux conflits d'usages. Les conflits d'usage peuvent concerner des milieux différents ou analogues.

- Conflits entre l'espace privé du domicile et l'espace privé de l'exploitation agricole. D'un côté, la volonté d'intimité se matérialise par la présence de haies, de l'autre, la volonté d'une parcelle mécanisable dans sa totalité qui, pour l'agriculteur, nécessite l'absence d'éléments végétaux.



La transition peut s'effectuer avec une limite étroite. Les clôtures protègent la maison par l'épaisseur des végétaux de différentes tailles.



Cette clôture végétale peut être doublée par un fossé côté espace agricole. Cette masse boisée peut cependant impacter l'ensoleillement de la parcelle agricole.

- Conflits entre le milieu agricole et le passage public : un chemin public en limite de vergers peut entraîner une dégradation de l'activité (cueillette "sauvage").



La transition entre les parcelles privées et la zone agricole peut s'effectuer par un espace vert commun et un cheminement : le jardin et le verger mettent à distance les habitations de la zone de passage, mais créent des inconvénients pour la zone agricole.

- Conflits entre deux milieux urbains : entre plusieurs lotissements privés et des chemins publics en limite. La volonté d'intimité et de sécurité se heurte à la volonté de passage et de rencontres sur le domaine public.

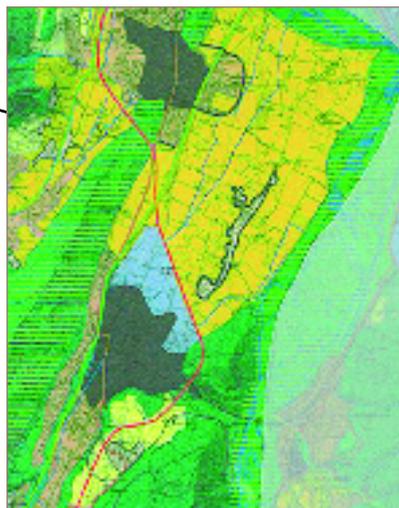
Préserver des espaces naturels “de qualité”

Il peut s’agir d’espaces présentant un intérêt écologique, paysager ou agricole.

LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

Vif/Varces

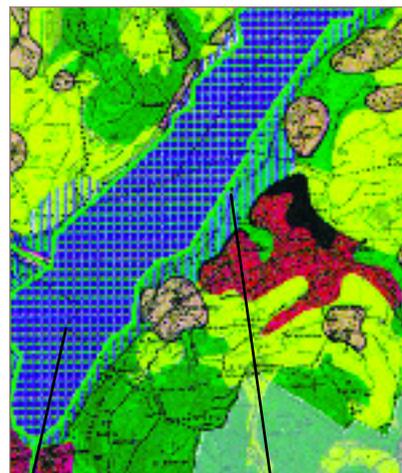
A Vif et à Varces, les limites stratégiques ont pour vocation la préservation du site de captage des eaux de Grenoble et de la zone agricole de la plaine de Reymure.



Plaine de Reymure

et Billieu

A Billieu, une limite a été instaurée afin de limiter l’urbanisation à proximité du lac et de protéger le milieu naturel.



Lac de Paladru ZNIEFF*

Extraits de la carte de destination générale des sols - Schéma directeur 2000

Espaces d'intérêt écologique et sites naturels classés Espaces naturels Espaces à enjeux agricoles

Maintenir des coupures entre hameaux

L’urbanisation le long des routes déstructure la perception du bourg, que l’on peut avoir de près mais aussi de loin. La limite doit donc permettre de :

- préserver des coupures franches entre les pôles,
- préserver des continuités vertes entre les villages ou hameaux,
- marquer clairement la limite entre les espaces naturels et urbains.

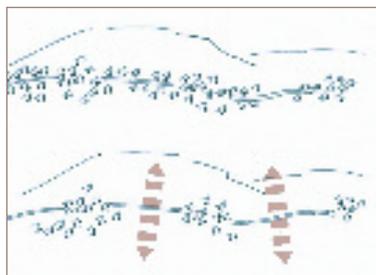


Illustration issue du carnet pratique du Schéma de Secteur du Pays Voironnais

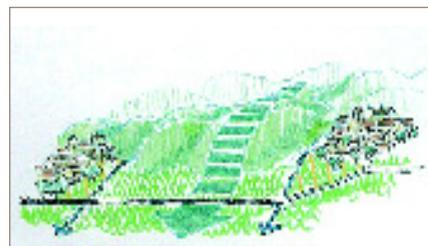
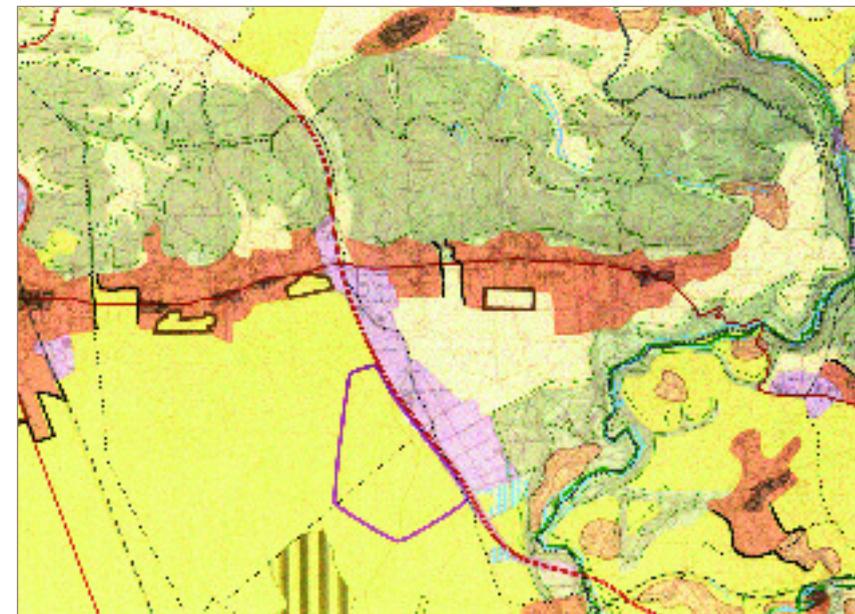


Illustration issue du Scot de Montpellier : préservation de continuités écologiques et paysagères entre deux zones d’extensions urbaines

LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

Entre Apprieu et Colombe

Le développement urbain s’effectue le long des axes routiers. Les hameaux se rejoignent, diminuant les vues sur le territoire lointain et entraînant une monotonie des paysages et une diminution des liaisons entre les espaces naturels.



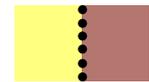
Extrait de la carte de destination générale des sols - Schéma directeur 2000

Les limites dans le Schéma directeur : mode d'emploi

Le Schéma directeur a défini deux types de limites : les limites de principe et les limites stratégiques (Cf. pages 148 et 149 du Schéma directeur).



La limite de principe représente la majeure partie des limites définies par le Schéma Directeur. Ces limites correspondent à une transition entre une zone urbaine et une zone naturelle ou à une limite entre deux zones urbaines.



La limite stratégique a été instaurée pour faire face à une urbanisation galopante, très consommatrice de foncier. Il s'agit de faire prendre conscience du caractère limité des espaces utilisables dans la région et de conforter les vocations des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Certaines situations à risques et en évolution rapide imposent de considérer avec une certaine fermeté la notion de limite. Il s'agit notamment :

- de vastes territoires naturels déjà largement mités par une urbanisation anarchique et qui risque encore de se développer,
- des territoires stratégiques (agriculture, paysage, écologie, loisirs) menacés par une avancée de l'urbanisation, sans éléments physiques (voirie, ruisseau, ...) permettant de définir une limite à cette expansion,
- des espaces naturels situés entre deux territoires urbains, de faibles dimensions, mais stratégiques pour éviter la conurbation de ces espaces urbains.

D'autres situations sont au contraire aujourd'hui satisfaisantes et méritent d'être pérennisées, afin de préserver l'intégrité des territoires concernés.

C'est pour cela que le Schéma directeur inscrit, pour tous ces cas particuliers, des limites stratégiques.

- leur localisation sur la carte de destination des sols a fait l'objet d'une attention particulière en concertation avec les acteurs des territoires concernés,
- leur concrétisation fait l'objet d'un mode d'emploi dans les pages suivantes.

Lors de toute procédure d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Considérer les limites : quand et avec qui ?

La notion de limite doit être étudiée, dès l'approbation du Schéma directeur (ou SCOT*), dès lors qu'un PLU* – par une élaboration, modification ou révision – traite d'un secteur comportant une limite stratégique.

Si la réflexion sur le traitement des limites est normale dans le cadre du PLU, elle ne leur est pas réservée.

Celle-ci peut aussi avoir lieu lors de l'élaboration d'une carte communale*, d'un aménagement foncier, d'un projet d'équipement public, de cheminement, ou lors de la mise en œuvre de projets en limite d'urbanisation. Cependant, la définition des aménagements relatifs au traitement des limites sera en priorité assurée dans le cadre des PLU, leur réglementation sur ce sujet étant plus approfondie. Elle permet en effet, d'examiner avec l'ensemble des partenaires, les différentes situations et de justifier que le traitement prévu pour chaque limite stratégique est bien compatible avec les préconisations du Schéma directeur. La localisation précise reste bien du ressort du PLU.

Un travail à long terme qui demande du temps...

Il est fréquent de voir s'écouler plusieurs années avant la concrétisation d'une limite. La gestation est parfois longue entre le PLU et le projet.

Il faut le temps d'urbaniser la zone concernée, d'effectuer les plantations, de laisser les végétaux évoluer au rythme des saisons et enfin d'assurer une gestion adaptée de la limite.

Gérer un tel projet nécessite une volonté politique fondée sur une appréhension globale de la gestion de l'espace : elle constituera un "fil conducteur" qui permettra de développer ce travail et de le pérenniser.

... et une concertation organisée, portée et animée par les élus

La question du traitement et de la localisation des limites dans le PLU nécessite la participation de l'ensemble des personnes concernées, à une réflexion prospective sur le devenir de leur territoire. Elles peuvent être nombreuses : élus, techniciens, habitants, propriétaires, agriculteurs, usagers ou encore toute personne ayant une activité économique sur le site. Cette concertation ne peut être efficace que si elle est portée par une forte volonté politique et animée par les élus.

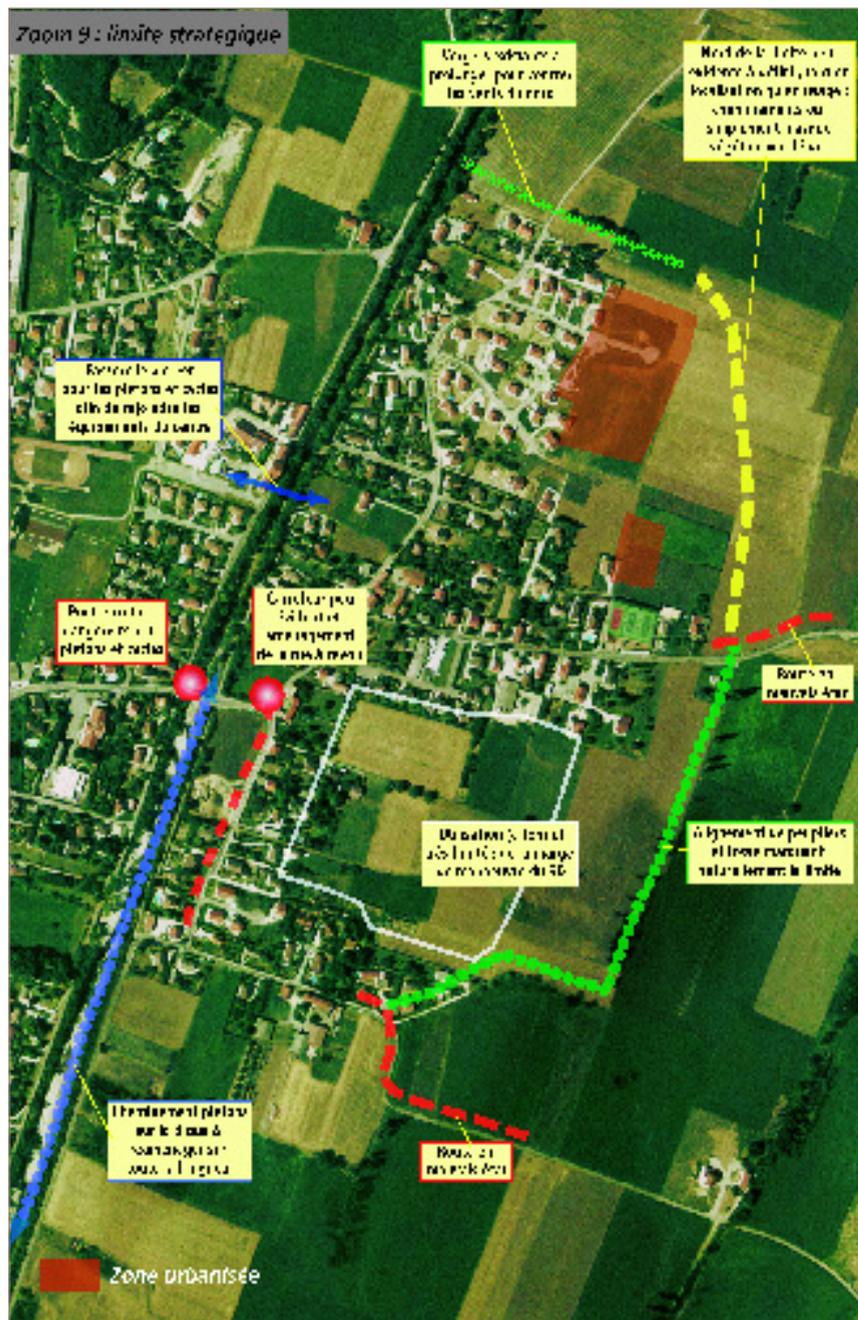
On peut distinguer trois phases :

- état des lieux des vocations, des usages, des activités agricoles, économiques et touristiques, des projets, des besoins et des perceptions,
- débats sur la localisation et le traitement de la limite proposant des usages et limitant les conflits. Ces propositions pourront être traduites dans le cadre du PLU,
- débats sur les modalités de gestion.

LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

Varces - projet de PLU

Les ateliers de concertation, réalisés dans le cadre du PLU sur des zooms stratégiques de la commune, ont donné lieu à un compte-rendu. Ce document fait ressortir un certain nombre d'impressions des participants et des propositions d'aménagement. Il comprend une partie écrite complétée d'un schéma (ci-dessous). Il a alimenté la réflexion du groupe de travail du PLU.



Considérer les limites : comment ?

L'inscription d'une limite s'élabore au regard de la géographie, des structures paysagères, de l'activité agricole, du fonctionnement de la commune (chemins, jardins, espaces publics, routes, implantation du bâti,...)

On peut distinguer trois phases :

- 1 : le diagnostic (agricole, urbain, paysager, économique, environnemental, ...)
- 2 : la détermination du projet
- 3 : les outils de mise en œuvre et de gestion

PHASE 1 - LE DIAGNOSTIC AGRICOLE, URBAIN, PAYSAGER, ÉCONOMIQUE, ENVIRONNEMENTAL, ...

Repérer la position de la limite définie par le Schéma directeur

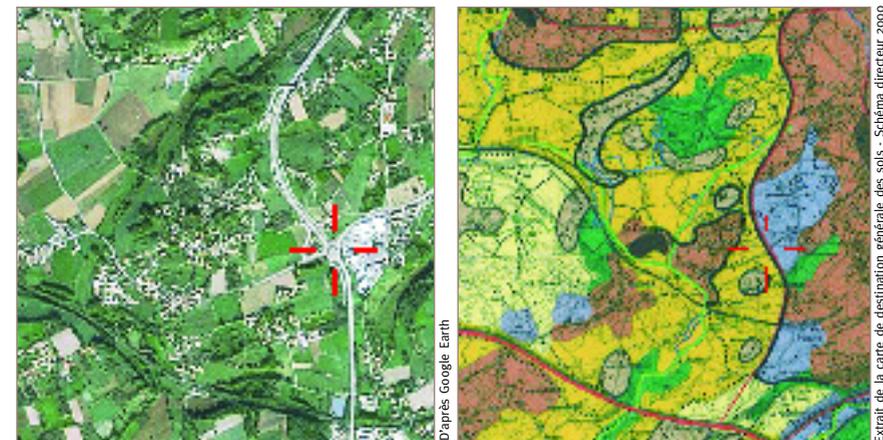
Cette étape permet l'analyse de toutes les composantes du territoire (agricoles, urbaines et paysagères, économiques, environnementales, ...)

La carte de destination générale des sols du Schéma directeur et un travail "in situ" permettent de définir :

- si cette limite s'appuie sur un élément physique clairement identifiable : voirie, chemin, ruisseau, fossé, boisement...
- si des liens existent avec les zones déjà construites à proximité.

Saint Cassien

LA PREUVE PAR L'EXEMPLE



Modifier éventuellement la position de la limite

Le degré de précision de la carte de destination générale des sols du Schéma directeur est volontairement limité. La commune doit effectuer un travail à une échelle plus fine pour assurer et démontrer la compatibilité de son projet d'aménagement.

Si la volonté de la commune est de restreindre son développement, le positionnement de la limite peut être plus restrictif que l'emplacement indiqué sur la carte du Schéma directeur et à l'inverse, une modification de localisation ne peut se faire de manière extensive au-delà de la limite fixée par le Schéma directeur.

Evaluer le potentiel, les forces, les faiblesses, les opportunités et les contraintes

Cette évaluation peut se faire dans plusieurs domaines : agricole, urbain, paysager, économique, environnemental,...

Le diagnostic urbain mettra en avant la localisation des espaces et équipements publics, les projets. La concertation mettra en évidence les besoins en équipements, les manques en cheminement piétons susceptibles d'être localisés sur la limite stratégique.

Le diagnostic agricole traitera des activités agricoles présentes sur le site. L'analyse permettra de comprendre le rôle des parcelles proches de la limite, des cultures et des sensibilités particulières à une proximité urbaine.

Quelques exemples de questionnements :

- quel est le type d'agriculture et quelle est sa sensibilité par rapport à un voisinage urbain ?
- existe-t-il un patrimoine agricole qui puisse être réutilisé dans l'aménagement de la limite stratégique (haies bocagères, vignes, ...) ?
- l'agriculture peut-elle jouer un rôle dans sa création et sa gestion ?

Se poser les bonnes questions... et apporter des réponses pertinentes selon le projet de développement de la ville, du bourg ou du hameau

LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

La Pierre

Préservation de l'ensemble de la végétation sur l'espace agricole pour créer des filtres visuels.



La Rivière

Les noyers AOC* existants autour des communes constituent une limite en tant que telle. Ce vocabulaire végétal et agricole peut être réutilisé dans le traitement d'une limite.



S'appuyer sur des éléments existants pour localiser la limite

Le diagnostic paysager du site et de son environnement proche permettra de mettre en avant les éléments qui structurent les parcelles entourant la limite : un relief, un fossé, une route, un ruisseau, des lignes végétales, des éléments singuliers bâtis ou paysagers : un château, un mur, un arbre isolé, ...

L'analyse s'attachera à comprendre comment est constituée cette "fin de ville", comment elle s'inscrit dans le paysage et comment elle pourrait évoluer au regard des éléments qui l'accompagnent : perception lointaine de la limite et transition plus fine entre les espaces concernés.

L'objectif principal est bien de définir sur quels éléments on peut se baser pour localiser une limite pérenne.

En cas d'absence d'éléments pertinents sur la limite, on pourra emprunter un élément présent sur le territoire : alignements d'arbres, bocage, murs... Cet état des lieux devra permettre de définir, selon les besoins et les contraintes locales, la localisation de la limite, les projets de matérialisation, ainsi que les autres usages qui peuvent éventuellement lui être associés : chemin d'exploitation, sentier, haie, fossé.

LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

La Pierre

Un fossé draine la zone agricole.



Varces

Un alignement de fruitiers accompagne un muret.



LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

Meylan

Aux Béalières, une masse boisée en limite de parcelle urbanisée.



Saint Cassien

Un mur de propriété constitue une rupture franche avec la parcelle agricole attenante



LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

Saint Cassien

Le bocage du Bessey : un paysage dont le parcellaire est souligné par les haies.

Des lignes de végétation soulignent les ruptures du relief.



Extrait Maginifé-Orthophotoplan

PHASE 2 - LA DÉTERMINATION DU PROJET

Le lien entre l'emplacement de la limite, l'existence ou non d'éléments physiques sur lesquels s'appuyer et l'usage potentiel permet une grande diversité de limites.

Du trait à la zone de transition

Le traitement de la limite dépasse l'aménagement d'un simple trait. Il s'agit plutôt de concevoir un projet global permettant à l'espace urbain de trouver une fin, une relation avec les espaces agricoles ou naturels qui l'entourent, un projet qui soit en relation avec les quartiers riverains.

L'aménagement de cet espace de transition appelle plusieurs approches

- La limite en tant que telle, pouvant se décliner de la simple haie à des espaces urbains et paysagers plus conséquents et porteurs d'usages.
- Le rapport entre l'urbanisation et les espaces naturels : quelle perception depuis la ville, ou depuis les espaces naturels et agricoles ?
- L'implantation et l'orientation du bâti en bordure de la limite, la nature des espaces non bâtis qui la bordent, les clôtures.

LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

Lille - une agriculture péri-urbaine

Dans le parc de la Deule, les espaces publics s'intercalent entre les espaces privés. Les espaces publics mettent en valeur le ruisseau. La transition avec les parcelles privées s'effectue par un aménagement paysager : espace enherbé, succession de massifs arborés, potagers, ...



LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

Varces - hameau de Fontagneux

L'implantation et l'orientation du bâti sur sa parcelle : au sein du hameau de Fontagneux à Varces, l'alignement du bâti sur la voie permet de dégager un espace jardiné à l'arrière, qui fait la transition avec l'espace agricole : couronne de végétation et de verger.



LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

Saint-Egrève - parc du Fiancé

Les parcelles privées, clôturées par des haies vives, s'ouvrent sur un parc public en transition avec le milieu naturel de la montagne du Néron.



Une limite à composition variable

qui s'adapte aux différents cas de figures envisageables sur le territoire.
 Une transition qui peut se faire par une succession de végétaux.
 Une limite qui intégrerait le bâtiment.
 Un chemin qui peut faire partie intégrante de l'équipement public.

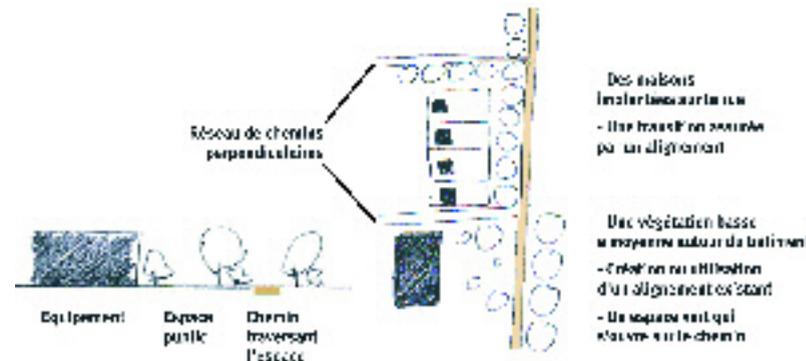
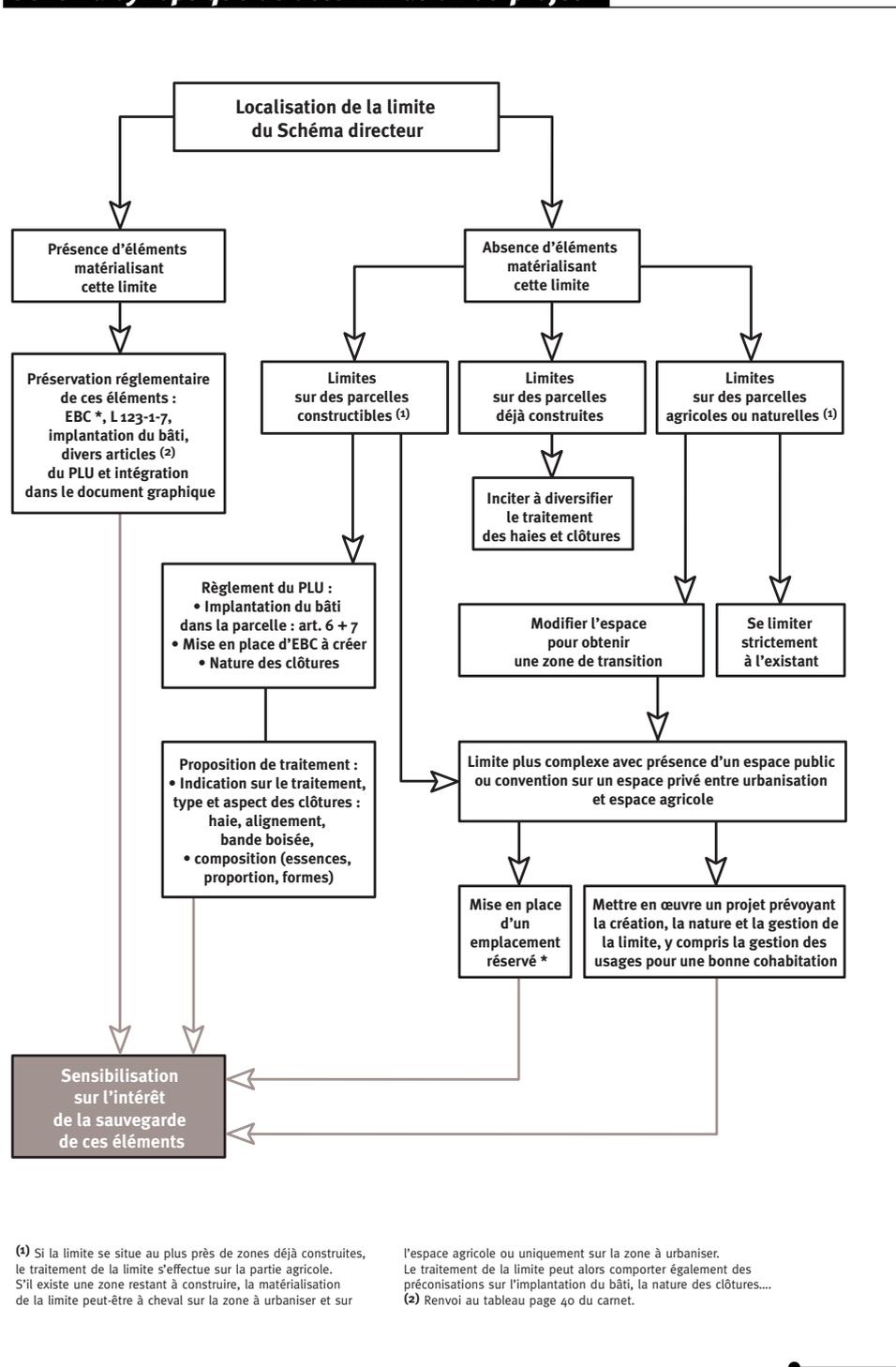


Schéma synoptique de détermination du projet



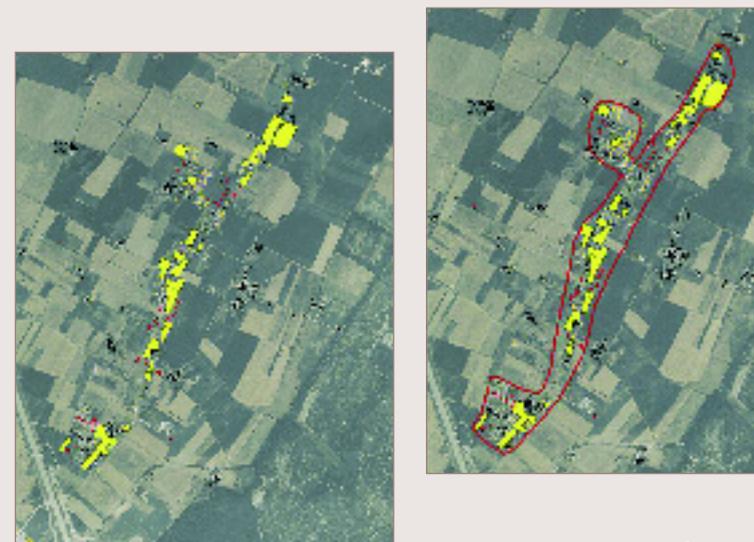
LE CAS CONCRET DE REYMURE SUR LA COMMUNE DE VIF

Localisation de la limite du Schéma directeur

Objectif : Intégrer le hameau dans la plaine et marquer ses limites
 Il s'agit d'envisager des limites afin que le hameau apparaisse comme faisant partie du paysage et non pas comme un élément perturbateur et inadapté. C'est le traitement de la limite, la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, qui va jouer un rôle majeur en terme d'intégration.

Zones constructibles et limite stratégique

Représentation des zones constructibles de l'ancien POS et carte de la position approximative de la limite stratégique vis-à-vis du hameau.



Un diagnostic complet

Une analyse globale (évolution de l'urbanisation, analyse des contraintes environnementales et paysagères, ...) sur le hameau de Reymure, la plaine qui l'englobe et la limite particulière entre les hameaux et l'espace agricole, a mis en avant les forces et les faiblesses de ce territoire.

Forces de la plaine de Reymure

- Une activité agricole importante
- Un cadre de vie agréable (plaine bordée par les silhouettes de montagnes)
- Une omniprésence des espaces naturels, à proximité du bourg et de l'agglomération grenobloise
- Un important maillage de sentiers
- Des périmètres de protection des captages d'eau : une contrainte qui doit devenir un atout.

Faiblesses de la plaine de Reymure

- Un fonctionnement agricole menacé : problèmes d'accès aux champs
- Une insertion paysagère délicate des nouvelles constructions et une absence de lieu de vie
- D'importants problèmes de circulation : peu de franchissement sur la Grasse
- Un isolement par rapport au reste de la commune : éloignement des équipements
- Une multiplication des conflits d'usages

Cette analyse a permis de distinguer plusieurs secteurs caractéristiques. Ces 4 secteurs présentent des spécificités plus ou moins propices à la création de limites.

- **Le premier**, relativement homogène, est riche de terrains disponibles qui paraissent pouvoir se construire sans incidence majeure. Ils pourraient même être l'occasion d'une organisation globale du lieu.

- **Le deuxième, complètement organisé le long de la route, comprend de nombreux terrains libres.** Il semble difficile de concevoir une organisation différente. Par contre, il est important de garantir l'accès aux terrains agricoles, en évitant une urbanisation continue. Le maintien de quelques percées a également un intérêt paysager, nécessitant le déclassement de certains terrains.

La partie sud ne semble pas avoir de cohérence avant l'intersection du chemin qui mène aux "Acobins". Une seule maison très récente se situe sur le côté droit tandis que sur la gauche, se trouve une ligne haute tension.

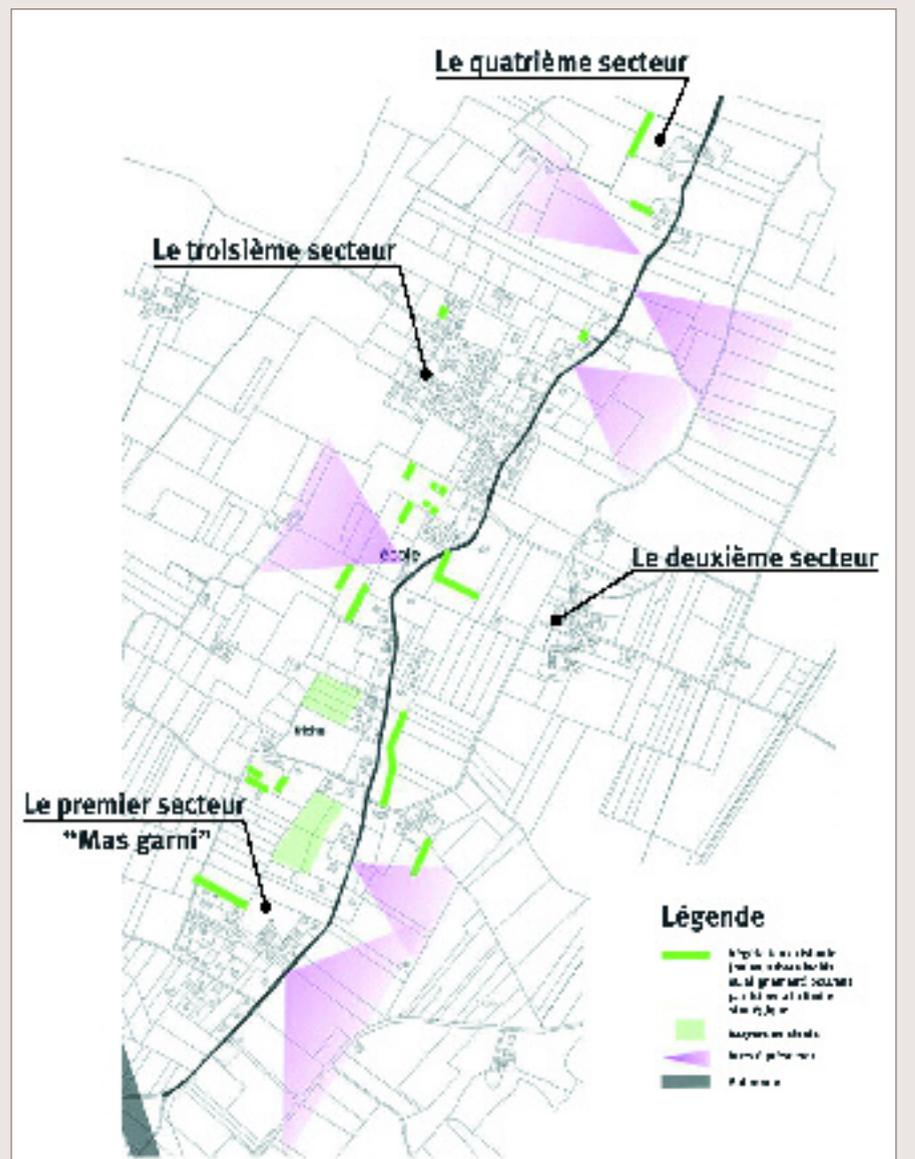
- **Le troisième secteur, le plus dense, dispose d'un potentiel de réorganisation intéressant.** Ici, la limite de la zone U pourrait être revue en partie, afin de créer un réseau maillé. Des espaces publics, protégés de la route et s'inscrivant bien dans la logique urbaine du lotissement, peuvent être imaginés. La limite nord-ouest pourrait également être revue en fonction des impératifs agricoles et de l'organisation foncière.

- **Le quatrième secteur n'a pas vocation à s'urbaniser.** L'ouverture de ces terrains à l'urbanisation entraînerait un renforcement de l'image de "hameau rue". Elle porterait atteinte à l'ouverture sur la plaine et se ferait au détriment de l'agriculture. Aujourd'hui, ce secteur constitue une transition entre la partie la plus urbanisée du hameau et la plaine agricole.

Traditionnellement, les hameaux de la plaine ont toujours créé une transition douce entre le bâti et l'espace agricole, par une végétation caduque, composée d'arbres fruitiers notamment, une transition dite "large". Ainsi, les maisons regroupées et entourées de cette végétation trouvaient une certaine intimité, tout en intégrant au mieux le village dans la plaine. Avec l'extension du hameau, les vergers ont été supprimés pour accueillir de nouvelles constructions. Si le cœur du hameau reste aujourd'hui arboré, son urbanisation récente est devenue très visible et incohérente avec la composition de la plaine.

Certains éléments font référence à la plaine (orientation du parcellaire, des fossés, mise en œuvre de la végétation), tout en masquant parfois la continuité de l'urbanisation (filtres). Des alignements d'arbres nord-sud marquent la plaine par leur verticalité : ils créent un système de coulisse adapté au besoin d'intégration du hameau.

Diagnostic : 4 secteurs



Le diagnostic paysager : une transition douce en perdition

Éléments limites / motifs de la plaine

Une urbanisation mal intégrée, qui s'éparpille sur l'espace agricole : haie variée et libre, qui délimite déjà l'urbanisation.



- L'élément végétal, issu du jardin, des vergers, des haies, se confond, crée une profondeur visuelle et un écrin autour du bâti. (Varces)
- Les alignements de noyers sont perpendiculaires à la plaine (orientation est-ouest). Ici, l'alignement est accompagné d'un chemin enherbé.
- Les alignements de peupliers : visibles de très loin, ils sont un motif simple et marquant par leur verticalité dans un paysage horizontal.



Dans la partie nord un espace public potentiel, au cœur de l'urbanisation avec un accès piéton direct sur la voirie. Une urbanisation très visible.



Un projet mené en concertation avec les habitants

Une concertation a eu lieu entre les élus et les habitants de la commune pour partager les problématiques de ces hameaux, les besoins et les enjeux du site.

Une visite de terrain avec un groupe d'élus a permis d'apprécier les impacts de la définition des limites stratégiques.

Cette visite a montré la difficulté de ce travail. La matérialisation de la limite stratégique, largement calée sur les zones U du POS, a mis en évidence les conflits entre les situations locales et la mise en place d'un projet d'aménagement.

Ces premières réflexions ont permis d'alimenter les débats sur la définition des limites stratégiques et sur ses liens avec le développement du territoire.

Quatre solutions ont été étudiées :

- Poursuite du développement actuel, jusqu'à saturation des zones U du POS (à court terme) ;
- Classement de l'ensemble du secteur en A (agricole), avec uniquement des possibilités d'extension de l'existant ;
- Maintien de la zone U mais déclassement de tous les terrains libres en A (possibilité de densification mais pas d'extension)
- Réduction massive des terrains constructibles mais maintien de certaines possibilités de constructions sur les parties les plus pertinentes.

Le croisement du diagnostic et les prises de position issue de la concertation ont permis de dégager un aménagement adapté au territoire et aux attentes des élus et des habitants.

Vers une proposition d'aménagement adaptée au territoire et aux besoins

La proposition adapte la notion de limite stratégique au territoire de la plaine : utilisation d'éléments identitaires, valorisation de la perception de la plaine depuis le hameau et filtres visuels autour du hameau. Elle s'adapte aussi aux besoins du hameau : cheminements reliant l'école, espaces publics, accès aux parcelles. Enfin, elle reprend les caractéristiques du hameau : urbanisation plus ou moins isolée à relier ou rattacher visuellement, entrées du hameau peu marquées et à améliorer, percées visuelles sur la plaine à maintenir.

Une limite en cohérence avec l'objectif fixé, les conclusions des diagnostics et les usages

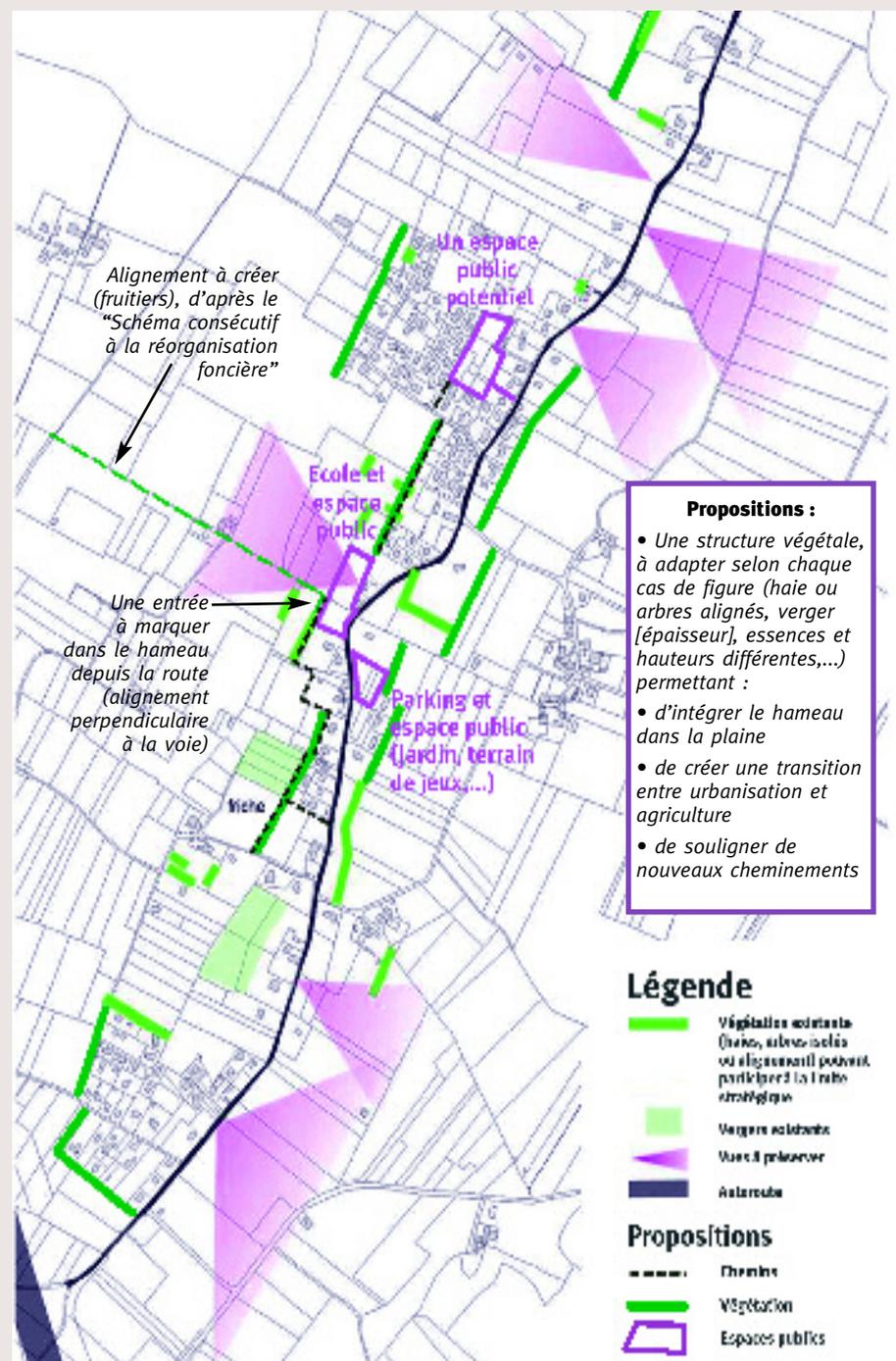
Cette limite doit prendre en compte les usages à l'intérieur du hameau, composer entre la perception depuis la route principale et la perception depuis la plaine.

Sa composition se décline tout en conservant un aspect rural : haie variée et non taillée, vergers, alignement de peupliers, fossés...

Parallèlement, son épaisseur s'adapte : alignement d'arbres simple, double, chemin + verger, etc. Il est possible de créer un jeu de filtres plus ou moins épais et de s'adapter aux spécificités locales.

Schéma de travail

reprenant l'état existant sur la plaine de Reymure et les propositions effectuées par la paysagiste



Des points de vue différents

Par la proposition de traitement de limite, on cherchera à créer :

Depuis l'extérieur :

- une impression de continuité visuelle par des alignements successifs, mais discontinus pour ne pas créer une impression de rigidité,
- une verticalité, typique de la plaine avec, par endroits, un alignement d'arbres de hautes tiges,
- une transition entre hameau et plaine qui reprend un modèle ancien (ferme entourée de végétation caduque et variée),
- une perception uniforme du hameau.

Depuis l'intérieur

- une protection, par des haies ou alignements,
- des cheminements alternatifs à la voie principale permettent d'aller à l'école, de se promener entre le hameau et la plaine agricole,
- des vues sur la plaine, par des ouvertures afin de ne pas enfermer le hameau sur lui-même,
- des accès aux parcelles.

A l'entrée sud du hameau

- Un marquage plus net et plus qualitatif de cet espace par un alignement orienté est-ouest, composé d'arbres fruitiers (motif utilisé dans la plaine selon cette orientation).

Une gestion à envisager sur le long terme

Rendre le hameau cohérent avec son environnement ne nécessite pas forcément une limite continue. Cela nécessite par contre une gestion de cette limite programmée dans le temps afin de la pérenniser. Les arbres d'alignement, les vergers, les haies libres et les fossés enherbés seront préférés. L'entretien en sera limité et pourra être réalisé en partie par un agriculteur.

PHASE 3 - LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE ET D'ACCOMPAGNEMENT

Le PLU, cadre réglementaire permettant la mise en œuvre de la limite

Le travail relatif à la limite stratégique apparaît dans le PLU, lors des différentes phases de sa rédaction.

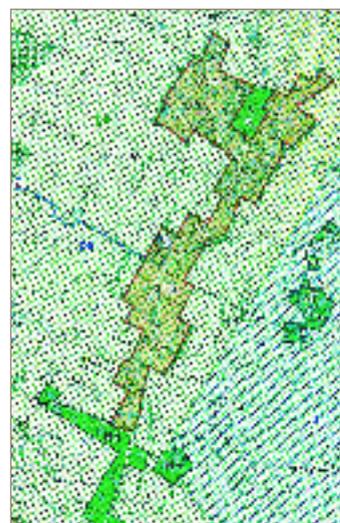
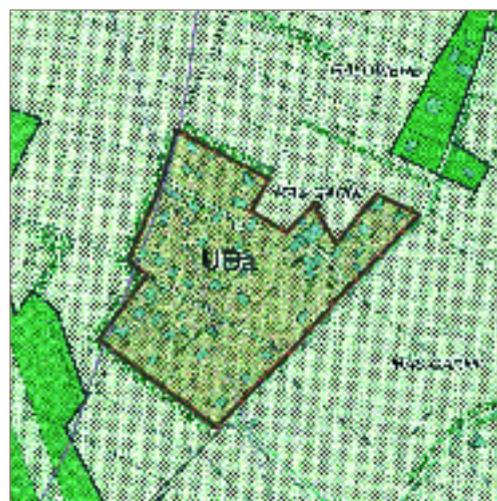
- 1. le rapport de présentation :** l'analyse permet de comprendre le contexte de la limite, son intérêt, sa situation actuelle.
- 2. les orientations d'aménagements :** il est possible d'établir des préconisations de traitement (préservation, aménagements à prévoir, mise en œuvre possible, ...).
- 3. le règlement :** le PLU permet des prescriptions relatives aux utilisations et occupations du sol.
- 4. le document graphique :** il doit représenter graphiquement cette limite stratégique, de manière globale et par le biais des différents éléments qui peuvent la composer (EBC*, Emplacement Réservé*, élément paysagers remarquables, ...).

LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

Vif - projet de PLU Extrait du document graphique

La limite stratégique y apparaît visuellement sous la forme d'un trait rouge continu autour des hameaux de Reymure. A ce trait localisant la limite (voir page 31) s'ajoutent des prescriptions réglementaires :

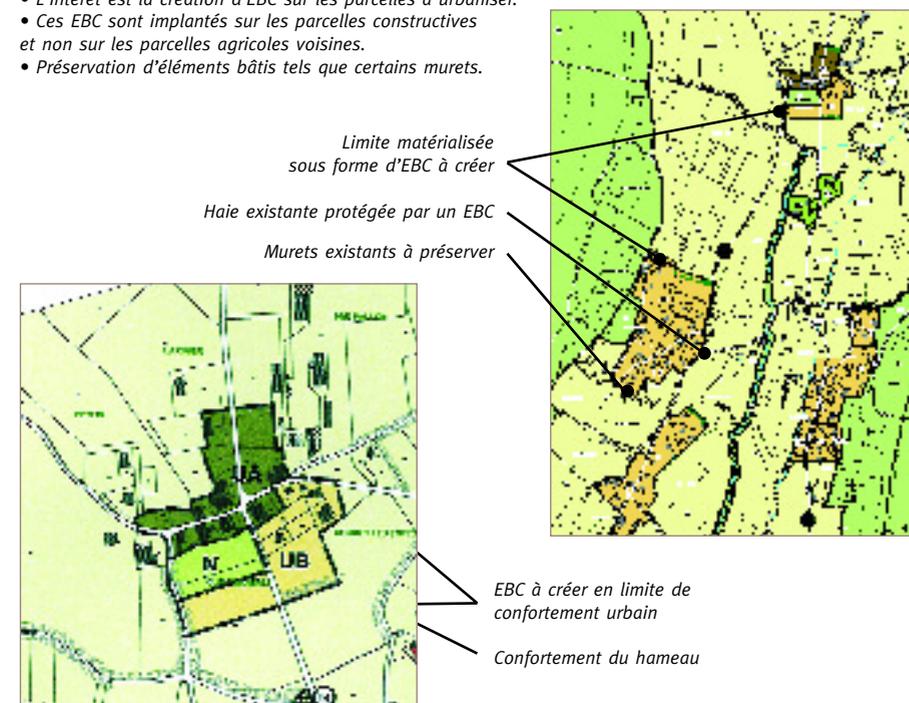
-  EBC à créer
-  Espace réservé ou zone de préemption* pour la création d'espace public.



LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

Saint-Martin-le-Vinoux traitement de la limite stratégique

- La limite est définie par une juxtaposition d'éléments réglementaires.
- Préservation de végétations existantes ou création de végétation sur la limite sous la forme d'EBC à préserver ou à créer : préservation de vergers en périphérie des hameaux, comme espace intermédiaire tampon ; marquage de la ripisylve* et préservation des arbres repères*.
- L'intérêt est la création d'EBC sur les parcelles à urbaniser.
- Ces EBC sont implantés sur les parcelles constructives et non sur les parcelles agricoles voisines.
- Préservation d'éléments bâtis tels que certains murets.



Les outils juridiques et réglementaires d'accompagnement du PLU

| Éléments remarquables | Type d'action | Article Code de l'urbanisme | Règlement du PLU |
|---|--|-----------------------------------|--|
| ÉLÉMENTS REMARQUABLES PAYSAGERS | | | |
| Cônes visuels | Protection d'éléments remarquables | L. 123-1.7 | <ul style="list-style-type: none"> • article 1 : toute construction est interdite dans les secteurs de cônes de vue identifiés sur le plan de zonage. Cela permet la préservation de vides importants pour la structuration du territoire • article 6 : règle de recul par rapport à l'alignement afin créer une perspective sur l'élément remarquable • article 10 : permet de fixer la hauteur des bâtiments • article 13 : autorisation ou interdiction de planter dans les cônes visuels |
| Végétation : Arbres isolés, groupes d'arbres, haies, ripisylves, secteurs particuliers (boisement, sites paysagers remarquables, etc.) | Protection d'éléments remarquables | L. 123-1.7 | <ul style="list-style-type: none"> • article 2 : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1.7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers • article 13 : espace boisé classé • article 13 : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes. |
| | Création d'EBC | L. 130-1 | |
| Bois, parcs et espaces naturels | Système de conventionnement | L. 130-5 | <ul style="list-style-type: none"> • convention entre une collectivité publique et un propriétaire privé tendant à l'ouverture au public. Prise en charge par la collectivité du financement des dépenses d'aménagement et d'entretien |
| | Superpositions possibles des protections (Éléments remarquables, EBC) | L.123-1.9 | <ul style="list-style-type: none"> • protection des terrains cultivés en zone urbaine. La prise en compte de ces espaces dans le PLU contribue à la protection des paysages dans les zones urbaines. Cela passe par l'inconstructibilité de certains terrains. |
| Chemins et sentiers | Protections et incitations générales | L. 123-7 | <ul style="list-style-type: none"> • article 3 : préservation de la voirie (caractéristiques) • article 11 : prescriptions relatives aux abords du chemin ou de la voirie à conserver et à protéger (murets) • article 13 : prescriptions relatives aux abords du chemin ou de la voirie à conserver et à protéger (haies, arbres isolés...) |
| Fossés, rivières, ... | Protections et incitations générales | | <ul style="list-style-type: none"> • article 1 : interdiction de busage des fossés |
| ÉLÉMENTS REMARQUABLES BÂTIS | | | |
| Patrimoine, bâti exceptionnel | Protection d'éléments remarquables | L. 123-1.7 | <ul style="list-style-type: none"> • article 2 : dépôt d'un permis de démolir préalablement à tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine bâti • article 6 : implantation du bâti sur la parcelle, par rapport aux voies et emprises publiques • article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives • article 11 : aspect extérieur • article 11 : typologie et aspect des clôtures |
| | Protections et incitations générales | L. 123-1.2 | |
| Patrimoine ordinaire (fontaines, murets) | Éléments remarquables | L. 123-1.7 | <ul style="list-style-type: none"> • article 2 : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1.7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers • article 11 : règles sur les surélévations des murs (autorisation ou interdiction, réglementation des hauteurs, aspect) |
| Zone de projet | Protections et incitations générales | L.123-1.8 | <ul style="list-style-type: none"> • les emplacements réservés peuvent avoir une incidence sur le paysage (voirie à créer, cheminement piéton, création d'un futur parc, ...) |

Quelques exemples d'outils

La réalisation d'aménagements sur le tracé de la limite stratégique demande une certaine maîtrise publique, par la mise en œuvre de projets publics (sentiers, parcs..) et par l'utilisation de l'outil "emplacement réservé".

Lille - parc de la Deule

Un cheminement public s'inscrit entre des parcelles privées clôturées. Par moment, il s'accompagne d'un développement des espaces verts.



Certaines politiques locales peuvent permettre, par des actions bien précises et ponctuelles d'intervenir sur les espaces des limites stratégiques. C'est le cas notamment des PLGE* où, suite à une analyse fine du territoire, des subventions peuvent être dégagées pour la plantation de haies, d'arbres isolés, de bandes boisées, ...

Implication des élus et sensibilisation des habitants

La réussite de la mise en œuvre des limites dépend fortement de l'implication des élus locaux, et de la sensibilisation des habitants et des agriculteurs.

Le traitement végétal des parcelles privées peut faire partie intégrante du traitement de la limite.

Il est donc important de sensibiliser les habitants et d'instaurer des outils incitatifs.

LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

Saint-Martin-le-Vinoux - charte paysagère

La volonté de maîtriser les paysages urbains et naturels répond au constat d'une urbanisation accélérée du fait de la dynamique propre à l'agglomération grenobloise.

En se dotant d'une charte paysagère, la commune se donne les moyens de maîtriser son développement et de préserver son capital que constitue la qualité de ses espaces urbains et naturels. Cette charte paysagère est englobée dans le projet global du PLU.

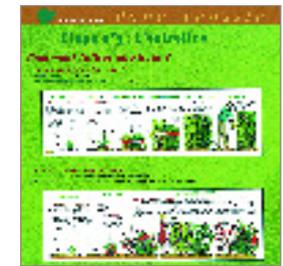
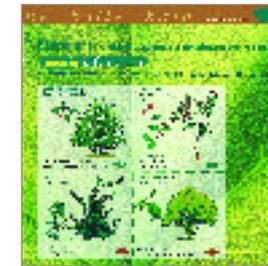
Cette démarche locale décline les orientations du Schéma directeur mais elle met également en valeur les spécificités du territoire et s'accompagne d'un programme d'actions opérationnelles.

LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

Conseil général de l'Isère - Manuels de conseil de plantation de haies

Le Manuel du Conseil général de l'Isère met en avant les qualités intrinsèques des haies. Il explicite de manière simplifiée les modes de plantations possibles, ainsi que l'entretien. Le Conseil général fait également référence aux lois qui régissent l'implantation des haies sur les parcelles privées : distances de plantation, entretien, mitoyenneté, ...

Conseil général de l'Isère / 7 rue Fantin-Latour 38000 Grenoble / Service environnement. 04 76 00 33 31 / www.isere.fr



LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

Communauté d'agglomération du Pays Voironnais - subventions à la plantation d'essences locales



Issues des engagements pris dans la Charte Paysagère du Voironnais, des actions concrètes ont été lancées. Concernant la plantation de haies, l'idée est de favoriser l'utilisation de plantes locales, adaptées aux conditions régionales et pouvant mieux s'intégrer à leur environnement. Le Pays Voironnais a réalisé, suite à une analyse de son territoire, une sélection des plantes de haies adaptées à celui-ci. Un livret présente les caractéristiques et les conseils pratiques pour chacune des trente essences végétales recommandées. La plantation de ces essences particulières est subventionnée pour partie par le Pays Voironnais afin d'inciter les particuliers : l'aide financière s'élève à 40% du montant des achats sur un minimum de vingt plantes. Le réseau de pépiniéristes est associé à la démarche et distribue ces végétaux en quelque sorte "labellisés".

Service Environnement du Pays Voironnais / 40 rue Mainssieux BP 363 / 38511 Voiron Tél. 04 76 93 17 71

AUTRES EXEMPLES

Aides aux communes, aides aux particuliers, ...

- Communauté de communes de Mens : programme d'aide à la plantation de haies. Rens. 04 76 34 67 66



- Divers départements : subventions agricoles pour l'aide à la replantation des haies (ex : Bretagne).
- Les architectes et paysagistes conseils (dans le cadre des permis de construire)

Lexique

SCOT Schéma de Cohérence Territoriale

SD Schéma directeur

EBC Espace boisé classé

ER Emplacement réservé. Portion de territoire fixée par le plan d'occupation des sols en vue de garantir la disponibilité des terrains qui serviront d'emprise à un équipement public futur.

SD Schéma Directeur

PLU Plan Local d'Urbanisme

POS Plan d'occupation des sols

ZNIEFF Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Végétation caduque Végétation dont le feuillage tombe chaque année à l'automne

PADD Plan d'aménagement et de développement durable

Ripisylve Végétation qui accompagne les cours d'eau

SRU Solidarité Renouvellement Urbain

Droit de caduque C'est le droit d'acquérir un bien mis en vente, par préférence à l'acquéreur éventuel. Ce droit profite à des collectivités (droit de préemption urbain, société d'aménagement foncier et d'établissement rural, etc.) ou à des particuliers locataires du bien vendu. Souvent mis en œuvre par l'administration lorsqu'elle constate un prix de vente nettement inférieur au marché.

PLGE Plan Locaux de Gestion des Espaces

Carte communale Les cartes communales sont des documents d'urbanisme communaux adaptés aux petites communes dépourvues de plans locaux d'urbanisme ou de plans d'occupation des sols. Elles délimitent les secteurs constructibles et ceux dans lesquels les constructions sont interdites. Les cartes communales, comme tout document d'urbanisme, traduisent le projet de la collectivité. La méthode de réalisation se décompose en plusieurs phases : le diagnostic, les hypothèses d'évolution (démographiques, économiques, etc...), l'identification du projet et sa traduction dans un document graphique : le zonage. Contrairement au POS ou au PLU, les cartes communales ne comportent pas de règlement. Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation par le conseil municipal et par le préfet du département.

La commune, si elle le souhaite, peut alors devenir compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

AOC Appellation d'Origine Contrôlée

Schéma directeur et gestion des limites

La limite n'est pas seulement un trait à poser sur une carte, une ligne entre deux parcelles.

Le paysagiste soulignera que la limite est repère visuel, lieu de transition entre espaces naturels et urbains, entre espaces privés et publics.

Elle est aussi une protection, une barrière qui permet d'identifier un lieu, sa taille et sa fonction afin d'en faciliter l'usage.

L'élu local ou l'urbaniste évoqueront le rôle de la limite comme horizon – indépassable ou non ? – d'un étalement urbain que les schémas directeurs et SCOT s'emploient à maîtriser.

Poser des limites a donc un sens fort avec des implications décisives sur la lecture que fera un territoire de son développement à long terme.

La limite peut être outil au service de la préservation des espaces agricoles, des paysages et de l'environnement.

Elle peut être aussi outil au service de la stratégie de développement de la ville et d'amélioration de son cadre de vie.

Ce Carnet pratique du Schéma directeur donne des clefs, propose des solutions opérationnelles illustrées par des exemples afin de mettre en œuvre ses orientations en ce domaine.

Syndicat mixte du Schéma directeur de la région grenobloise

21 rue Lesdiguières
38000 Grenoble

Téléphone 04 76 28 86 39

Télécopie 04 76 47 20 01

smsd@region-grenoble.org

www.region-grenoble.org

Avec l'appui de l'Aurg



21, rue Lesdiguières
38000 Grenoble

Téléphone 04 76 28 86 00

Télécopie 04 76 28 86 12

accueil@aurg.asso.fr

Directeur de la publication

Marc Baïetto,
président du Syndicat mixte
du Schéma directeur, SMSD

Rédaction

Nathalie Patou, AURG

Philippe Auger, SMSD

Alain Perron, AURG

Brigitte Sarazin, agence Point Com'

Conception et réalisation graphique

Atelier Hervé Frumy

Coordination et suivi de projet

Céline Tahmazian, SMSD

Source photos, croquis et coupes

AURG

sauf indications contraires

Impression

Imprimerie du Pont-de-Claix

Octobre 2007