



**POLE D'ECONOMIE DU PATRIMOINE PIERRE ET BATI PAYSAGER
DOURDOU : CAUSSE, ROUGIER**

CHARTRE PAYSAGERE

CAHIER 3 : BOITE A OUTILS



Parcourir
réseau de consultants

12, Rue Lejeune
31 000 TOULOUSE

Sommaire du cahier 3

INTRODUCTION	p 85	3.4 LES OUTILS A DISPOSITION DES COMMUNES	p 108
3.1 UNE RECOMMANDATION TRANSVERSALE	p 86	- Outils de maîtrise foncière - Outils d'urbanisme opérationnel - Outils de protection réglementaire	
3.1.1 Charte paysagère et document d'urbanisme communal		ANNEXES	p 119
3.2 DEUX RECOMMANDATIONS THÉMATIQUES	p 88	- Liste des sites et monuments protégés - Liste des sigles courants - Bibliographie	
3.2.1 Comment mener l'extension d'un bourg ou d'un village en intégrant la qualité paysagère urbaine et architecturale			
3.2.2 Comment aménager une zone d'activité avec un souci d'intégration urbaine et paysagère ?			
3.3 TROIS FICHES D'ACTION	p 100		
3.3.1 Comment monter un projet de valorisation globale du Dourdou			
3.3.2 Comment gérer et empêcher la fermeture du paysage dans les secteurs sensibles ?			
3.3.3 Comment sauvegarder et valoriser la trame des haies, de murets et de terrasses			

Le dernier cahier découle directement du diagnostic, des enjeux et du projet paysager. Il cible **deux grandes recommandations thématiques** qui ont traversé tous les travaux partenariaux depuis les entretiens initiaux avec les élus jusqu'aux ateliers de travail, à savoir :

- les extensions urbaines liées aux projets d'habitat,
- les zones d'activités très nombreuses sur le territoire.

Ces deux recommandations thématiques intègrent les objectifs d'intervention du projet paysager et en particulier :

- **la notion de qualité globale** : tout projet ayant un aspect sur le paysage, intègre les points de vue paysager, environnemental, architectural et urbain,
- **la notion d'intercommunalité** : la co-visibilité des sites et des constructions entraîne une co-responsabilité paysagère de niveau intercommunal,

- **l'importance du document d'urbanisme communal** : ce ne sont que le PADD, le règlement et les documents graphiques d'un PLU qui permettent de régler réellement les opérations d'aménagement et de l'inscrire dans la durée.

Cette notion primordiale a donné lieu à **une recommandation transversale** qui permet de décrire comment traduire dans le **PLU**, ou autre document d'urbanisme, les différents constats, enjeux et objectifs de la charte paysagère.

Par ailleurs, **quatre fiches d'actions** présentent les pistes concrètes et opérationnelles que peuvent mettre en place les partenariats existants dans le cadre d'opérations spécifiques communes à tout le territoire PEP, quelles que soient l'unité paysagère et l'intercommunalité concernée.

Enfin, sont présentés **les différents outils de l'urbanisme opérationnel et les protections réglementaires** concernant les sites et les monuments pour aider les élus dans leur choix d'aménagement.

3.1.1 Charte paysagère et document d'urbanisme communal

Objectifs

L'élaboration ou la révision du document d'urbanisme constitue un moment privilégié pour mener une réflexion à l'échelle d'un territoire, intercommunal ou communal.

Les documents d'urbanisme, sont un moyen pour les communes qui le souhaitent d'organiser leur développement et non de le subir. L'exigence du développement durable doit inciter à éviter l'étalement urbain anarchique et maintenir l'équilibre entre les villes et les campagnes.

Complémentaire de la charte contractuelle qui fixe les engagements des signataires et partenaires de la charte paysagère, cette recommandation transversale vise à préciser les modalités de pérennisation des orientations et recommandations de la charte et à leur donner un cadre réglementaire, dans un document opposable au tiers.

Le Syndicat mixte du PEP, engagé dans la charte paysagère, souhaite qu'elle soit déclinée dans chaque document d'urbanisme et dans le cadre des permis de lotir et de construire :

- L'élaboration d'un SCOT sur l'agglomération rathénoise ou sur un Pays offre l'opportunité d'exprimer les orientations exprimées au travers de la charte paysagère.
- L'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme et des Cartes Communales offrent l'opportunité d'inscrire, dans la durée, les orientations et les actions engagées autour de la charte paysagère.
- Le volet paysager du permis de construire offre enfin l'opportunité de faire référence à la charte pour l'insertion architecturale et paysagère de chaque projet de construction
- Le règlement de lotissement ou de zone d'activité permet également de traduire les recommandations de la charte dans ces pièces contractuelles.

Contenu

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les communes souhaitant maîtriser leur développement en établissant des règles pré-définies et partagées choisiront le Plan Local d'Urbanisme.

L'étude environnementale, le rapport de présentation ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) des PLU ou du SCOT pourront s'enrichir des documents de référence de la charte paysagère c'est à dire du « diagnostic -enjeux » et du « projet paysager ».

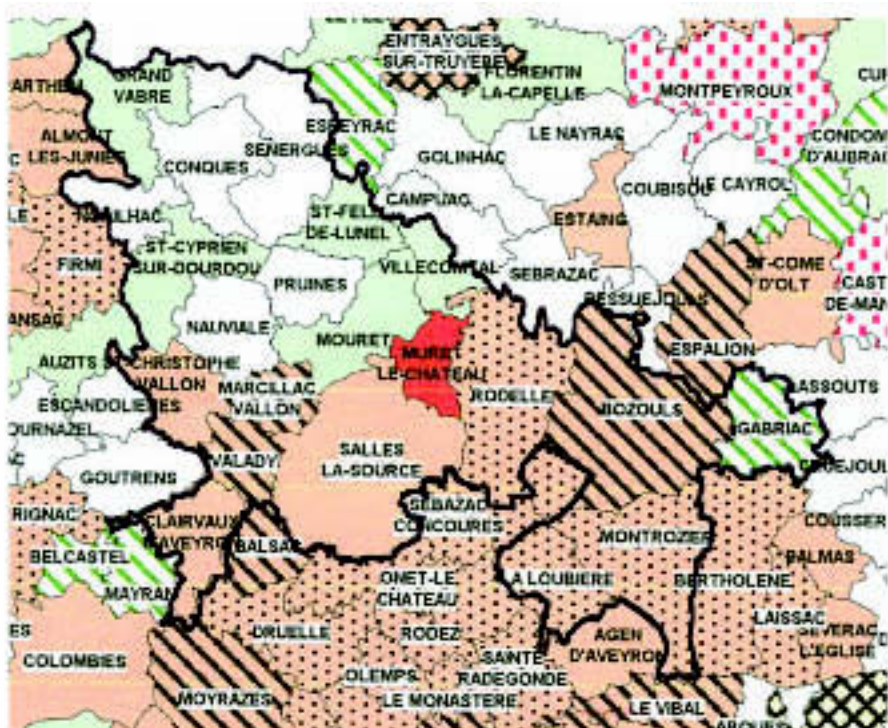
Par exemple :

- **Le volet paysage dans le rapport de présentation du PLU** permet de reprendre et de décliner le diagnostic et les enjeux de la charte pour l'unité de paysage concernée et de répertorier les éléments déclinés dans les recommandations thématiques (à mettre à disposition du bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU et de tous les partenaires associés à cette élaboration).

- **Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, projet politique du PLU, offre l'opportunité d'affirmer la volonté des communes de mettre en œuvre le projet paysager de la charte et de décliner cette volonté dans les orientations de leur projet d'aménagement durable du territoire. **Les orientations d'aménagement** précisent les quartiers ou secteurs de la commune à mettre en valeur, restructurer ou aménager: sites remarquables, milieux naturels, entrées de villes, patrimoine etc.

Le règlement du PLU ou le **document d'orientation** du SCOT qui permettent de gérer, de freiner ou d'encourager les évolutions du paysage pourront puiser dans les « recommandations et fiches d'actions » de la charte paysagère, les prescriptions propres à chaque commune, à chaque unité paysagère ou au territoire intercommunal concerné.

- **La formalisation du projet paysage dans le règlement du PLU** offre l'opportunité de préciser les règles de construction, de plantations, de palettes végétales, de matériaux (au sens large du terme), de choix de couleurs et d'aménagement, avec le maximum de précision en fonction des différentes zones (U, AU, A, N) et d'appliquer



Données : DDE Aveyron
Mai 2005



les articles du règlement.

En s'appuyant sur les recommandations thématiques et les fiches d'actions de la charte, le règlement du PLU pourra s'accompagner d'exemples à vocation pédagogique pour traduire les volontés qualitatives de la commune.

Les éléments du paysage ou secteurs et sites à protéger ou à mettre en valeur peuvent être localisés sur les **documents graphiques** et faire l'objet de prescriptions particulières. Le PLU permet de protéger des éléments du patrimoine et du paysage (bâti, haies et clôtures), et de façon plus diffuse, le végétal.

- **La formalisation du projet de paysage dans les documents graphiques du PLU**, permet de décliner la charte sous la forme, par exemple,

- de points de vues ou cônes de vision à protéger,
- d'espaces classés à conserver ou à créer,
- de sites paysagers remarquables à conserver ou à valoriser,
- d'espaces naturels ordinaires ou remarquables à conserver ou à valoriser,
- de plantations à réhabiliter ou à créer,
- d'emplacements réservés par rue ou sentier piétonnier (ou deux-roues),
- d'emplacements réservés pour créer ou préserver des sites ou des aménagements paysagers ...

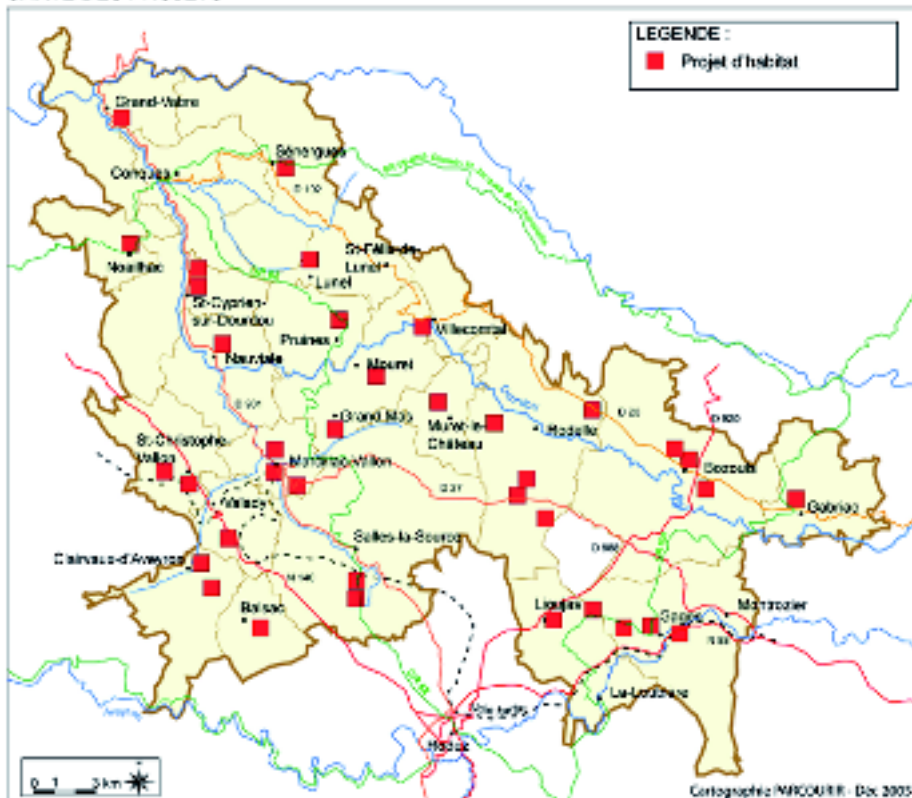
Le PLU pourra comporter une **annexe** avec des extraits significatifs de la charte, avec une liste de documents à consulter, des personnes, organismes ou des associations ressources (conseil et réalisation) pour la mise en œuvre qualitative des préconisations de ce document d'urbanisme.

Carte communale

Document simplifié par rapport au PLU, la carte communale, ne permettant qu'une **gestion du foncier**, est peu adaptée à la volonté d'agir sur le paysage du territoire communal. Elle doit cependant permettre de traduire les principales orientations et recommandations de la charte paysagère et de les inscrire dans le rapport de présentation et le document d'urbanisme sous forme de **recommandations non opposables** (rapport de présentation) dont la mise au point concertée pourrait constituer une des premières actions de la charte.

3.2.1 Comment mener l'extension d'un bourg ou d'un village en intégrant la qualité paysagère urbaine et architecturale .

CARTE DES PROJETS



Contexte

L'accueil d'une nouvelle population pour les communes est toujours un moment important. Il s'agit, soit de rompre avec une absence de nouvelles constructions, soit de renforcer la structure existante dont les retombées sur les équipements, les commerces, les services seront potentiellement bénéfiques pour la commune.

Les conséquences sur le paysage de la commune sont parfois immédiates et non maîtrisées par les élus. En effet, ce sont les éléments structurants de la ville ou du village qui sont remis en cause :

- La trame d'organisation du bâti
- Les seuils d'entrées de ville
- Les limites à l'urbanisation.
- L'accroche avec l'existant : quelles références d'implantation, de densité, d'architecture ?
- Les liaisons avec les quartiers existants : quelles conséquences ?

Toutes ces mutations font de cette recommandation un moment important et privilégié pour se poser toutes les questions nécessaires pour anticiper et s'inscrire dans une dynamique de prospective.

Objectifs

L'objectif pour les élus du PEP est de conserver une qualité paysagère globale en accueillant de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

Cette fiche concerne les recommandations à conduire, autant du point de vue de la collectivité publique que du point de vue des partenaires privés impliqués : propriétaires fonciers, promoteurs, lotisseurs, maître d'oeuvre etc...



Etape 1 : diagnostiquer l'existant et les problèmes de liaison



Etape 2 : Prévoir à moyen terme



Etape 3 : Prévoir à plus long terme

Sur quoi agir pour qu'extension rime avec qualité ?

Commencer par faire un maillage du quartier futur intégré au territoire

Mise en oeuvre

Le questionnement lié à la décision publique d'extension du bourg et de création d'un nouveau quartier

L'important sera de comprendre si la logique de l'extension est de répondre à une opportunité ou de créer les conditions d'un développement structuré. L'extension sous la forme d'un lotissement n'est pas la seule et l'objet de cette fiche est d'inciter les élus à considérer un véritable quartier d'extension urbaine au delà de la juxtaposition de lotissements.

Questions préalables

- L'extension correspond-elle à une volonté d'augmenter la population, et dans quelle proportion, à quel rythme, avec quelle cohérence intercommunale ?
- La question du renouvellement a-t-elle été posée ? la réhabilitation de logements vacants est-elle envisagée ?
- Les conséquences sur les équipements ont-elles été anticipées ? école, STEP...
- Elaborer les fondements de l'arbitrage entre intérêt général et intérêt particulier
- Définir un programme pour rompre avec la commande implicite (des lots standard « comme d'habitude » à un projet explicite, choisi, désiré dans son site et sa forme : ne pas envisager le seul modèle du pavillon pour les nouvelles constructions.

Questions liées au site :

- Mener une réflexion préalable globale pour penser le projet de paysage :
 - . le analyse de la morphologie, mise en évidence des caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales,
 - . la maîtrise des coûts de réseau,
 - . les règles d'implantation.
- Anticiper sur la trame viaire :
 - . hiérarchiser les voies existantes selon leur usage actuel et futur,
 - . intégrer le futur quartier dans le prolongement de cette voirie hiérarchisée,
 - . construire un maillage de la voirie dans lequel des différentes opérations de construction devront s'intégrer.

Les 8 domaines à traiter pour une extension de bourg

1- La trame viaire du futur quartier d'extension

Un quartier d'extension est un véritable morceau de ville à concevoir et à bien délimiter; La trame des voiries, dont la décision revient à la collectivité publique, constitue le squelette du



Nouveau quartier : où est passé l'espace public?
La facade des maisons sert de limite avec l'emprise publique, la clôture remplit t'elle son rôle?
La rue, espace public du lien social, mais avec quelle taille pour l'emprise publique?



Le muret en pierre supprimé, sera-t-il remplacé ? reconstruit ?



nouveau quartier. C'est sur lui que peuvent s'accrocher les espaces publics, les réseaux et les différentes opérations d'ensemble sur la forme de lotissements publics ou privés, de ZAC ou de PAE (voir outils à disposition des communes en fin de cahier).

2- Les limites du quartier d'extension, les entrées de ville

- Créer des limites urbaines adaptées et cohérentes avec le territoire (typologie végétale structurante...)
- Chercher des liens physiques et/ou visuels avec le site (chemin piétonnier, voie, végétation...)
- Arrêter l'urbanisation à des limites (rivière, fossé, haie, relief...) en cohérence avec le paysage
- Rendre lisible la forme de la ville afin de ne pas brouiller la lecture du paysage

3- Les réseaux

L'impact du projet sur les réseaux doit être quantifié au préalable pour les réseaux primaires (eau potable, EDF)

L'assainissement , soit collectif quand le réseau existe, soit individuel dans le respect des lois en vigueur. Les tailles minimales de parcelles sont envisagées uniquement dans le cas de prescription liée à l'aptitude des sols et du dispositif d'assainissement.

4- Les espaces publics du quartier d'extension

- Ils devront être dessinés afin de prendre en compte la relation avec les constructions et y définir les ambiances souhaitées : par exemple le stationnement, le trottoir, la piste cyclable, le mobilier urbain, les espaces de rencontre et de circulation piétonne.
- Une hiérarchisation des espaces publics sera établie, en rapport avec l'échelle du projet et proportionnellement au bourg existant.
- Les rues nouvelles seront définies en fonction de la trame viaire du bourg.
- Les espaces publics sont porteurs de développement urbain futur du quartier.- Une anticipation de la relation piétonne au bourg est à souhaiter. Conserver des chemins existants, prévoir des espaces entre deux lots par des cheminements doux, liaisons au centre...

5- L'implantation des constructions du quartier d'extension

La topographie est une contrainte importante si l'on veut être en accord avec le site.

- S'appuyer sur la morphologie du site : le relief
- Intégrer les implantations par rapport aux courbes de niveaux
- Respecter la pente (ne pas faire de terrassement qui nie la pente)
- Respecter les silhouettes et les points de vue



Le village sort de son site de vallée. Jusqu'où ira-t-il dans la pente ?

- S'appuyer sur la forme du bourg : linéaire, circulaire, discontinue, continue, bastide, etc...
- Prendre en compte le parcellaire existant (forme, orientation...)
- Rompre avec l'occupation linéaire du bâti le long des axes routiers qui crée un tissu bâti continu, étirant le bourg et fermant les espaces arrière.
- Définir des règles simples qui cadrent chaque construction dans le projet de quartier, à savoir la distance par rapport aux limites séparatives, aux emprises publiques et à la hauteur maximale. Concevoir la position de la maison dans la parcelle sera de telle sorte qu'elle permette une densification future.

6- Les limites public-privé

La clôture structure l'espace public, souvent bien avant la maison.

Elle participe à l'identification du lieu : sensibilisation des habitants au traitement de leur clôture (brochure de présentation) pour éviter une banalisation et maîtriser leur traitement.

7- Le végétal comme élément d'intégration

L'usage du végétal est multiple suivant sa situation.

- o Soit l'usage est fonctionnel : l'arbre, la haie utilisée comme brise-vent, ombrage, les haies existantes seront alors conservées.
- o soit l'usage est d'ornement : décoration, agrément, limites de la parcelle privative repère.

Pour cela, l'uniformisation des plantations est trop fréquentes dans le bâti récent : essences horticoles non locales, haies mono spécifiques seront à éviter. Mettre en avant les typologies végétales existantes et identitaires (palette végétale selon les milieux, organisation, forme), adaptation de ces typologies pour le traitement des espaces publics et privés.

8- L'architecture, les matériaux et les couleurs

Si la standardisation du marché de la maison individuelle est venu banaliser l'architecture, le volume général sera en adéquation avec l'existant en terme de hauteur, de pente de toiture, de couleur (rester dans le même ton).

Pourquoi ne pas envisager de travailler avec les constructeurs pour qu'ils rajoutent à leur catalogue de maisons, une maison adaptée aux sites du Causse ou du ségalas.

La réhabilitation du bâti ancien : dans la réhabilitation il convient de respecter les matériaux anciens, les couleurs, de conserver le volume général du bâti.

Les outils

Il existe un ensemble d'outils et de procédures qui permet aux élus d'agir aux diverses étapes et à différentes échelles et de pérenniser les recommandations de la charte paysagère dans le projet et la réalisation de l'extension. Les divers outils sont présentés en partie finale du cahier.

En amont du projet d'extension du bourg

Les outils de maîtrise foncière

La première méthode reste l'acquisition à l'amiable.

Le Droit de Préemption (DPU) (résultant du document d'urbanisme), la Zone d'Aménagement Différée (ZAD), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) permettent aux élus de maîtriser le foncier. L'Établissement Public Foncier (EPF), quand il existe, est un outil public partenarial à intégrer.

Les documents d'urbanisme

Voir recommandation spécifique

Pour concrétiser le projet d'extension

Les outils d'urbanisme opérationnels et des financements des équipements

Quand le site est choisi et le projet validé, sa faisabilité peut être réalisée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), ou d'un Lotissement avec ou sans plan d'aménagement d'ensemble (PAE), ou d'une Association Foncière Urbaine (AFU). Complémentaire du document d'urbanisme, chaque procédure comporte un volet qui permet de traduire les recommandations de la charte paysagère souhaitées pour l'extension urbaine : cahier des charges pour lotissement, programme pour la ZAC.

Les outils fiscaux et de participation financière

Au delà de la ZAC et du PAE qui servent au financement des équipements publics, plusieurs outils existent pour permettre aux élus de demander une participation à la réalisation d'équipements publics nécessaires : Participation aux Voies et réseaux (PVR), Taxe Locale d'Équipement (TLE), Taxe sur le Foncier Non Bâti (TFNB).

Les partenaires

Pour la réalisation des extensions urbaines, les acteurs sont les suivants :

- Le maître d'ouvrage de l'opération qui peut-être public ou privé, suivant la procédure choisie : lotissement avec ou sans PAE, ZAC, PVR etc...
- Le maître d'oeuvre qui doit intégrer une compétence pluridisciplinaire : architecte, paysagiste, urbaniste, géomètre, promoteur
- Les partenaires de conseils en amont (CAUE, SDAP, SAFER) et les techniciens (DDE, Subdivision, concessionnaires eau, électricité, gaz, Spanc)

Le maître d'ouvrage élabore le programme qui sera débattu avec les partenaires avant d'élaborer un cahier des charges pour le maître d'oeuvre.

Mise en oeuvre

Cette recommandation transversale sera annexée au **cahier des charges** de la consultation des bureaux d'études spécialisés dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Le contenu de la charte sera à disposition de la commission communale ou intercommunale chargée du suivi du PLU et de l'équipe chargée de son étude:

- le diagnostic - enjeux,
- le projet paysager,
- la boîte à outils avec ses recommandations et fiches d'actions.

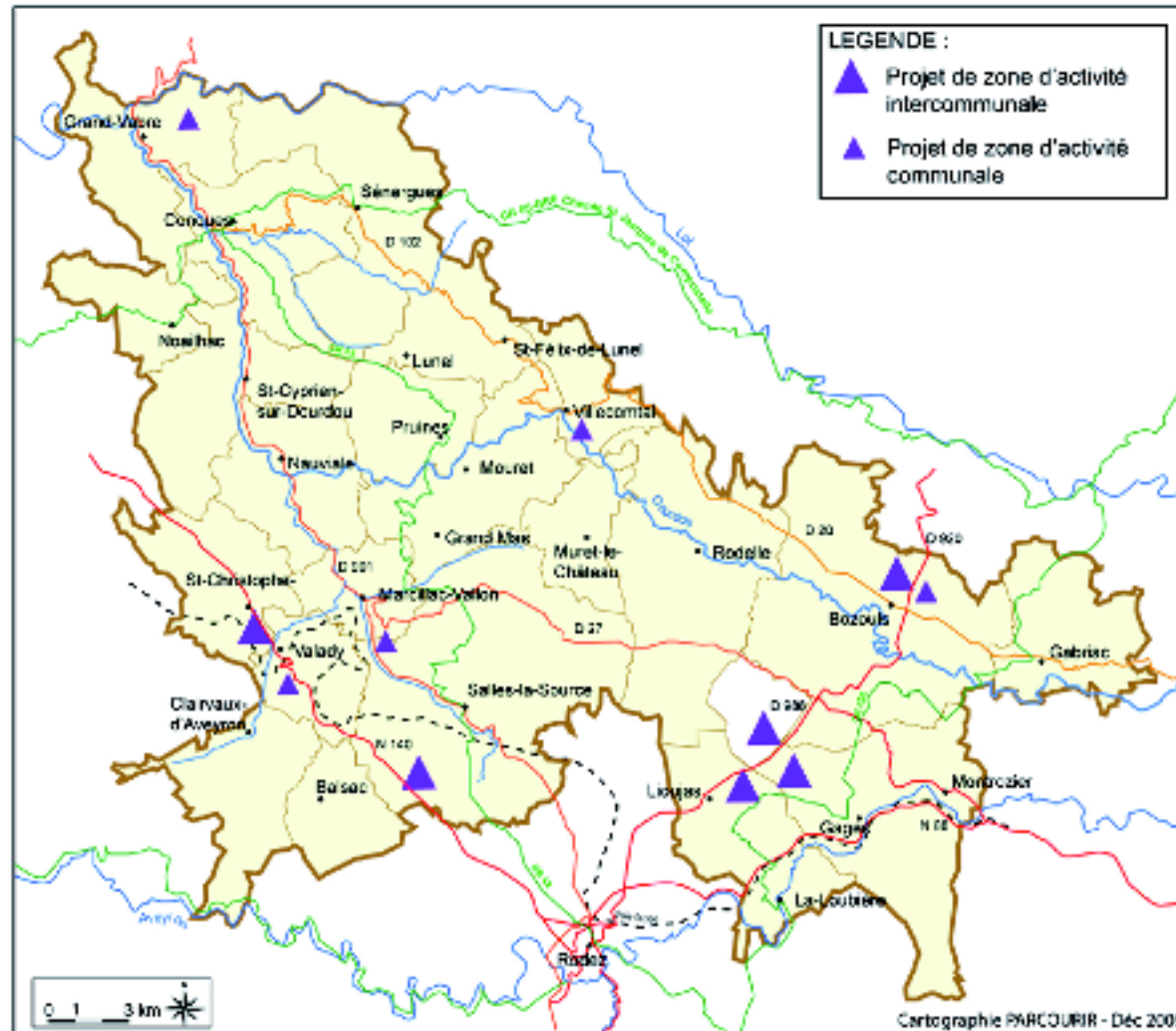
Les communes sont invitées à **mutualiser les enseignements** de la charte paysagère dans le cadre de la mise en oeuvre de diagnostics et PADD communs pour des PLU communaux ou de PLU intercommunaux.

Les communes sont incitées à faire appel à des **équipes pluridisciplinaires** comportant un urbaniste mais aussi un paysagiste et un ingénieur écologue.

Un échange ou des **rencontres** à vocation pédagogique autour de la charte ou une **assistance à la maîtrise d'ouvrage** pourront être proposés dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux.

3.2.2 Comment aménager une zone d'activité avec un souci d'intégration urbaine et paysagère ?

CARTE DES PROJETS



Contexte

- Le territoire du PEP se caractérise par une grande qualité paysagère avec des milieux, des sites et des unités paysagères fortement menacées .

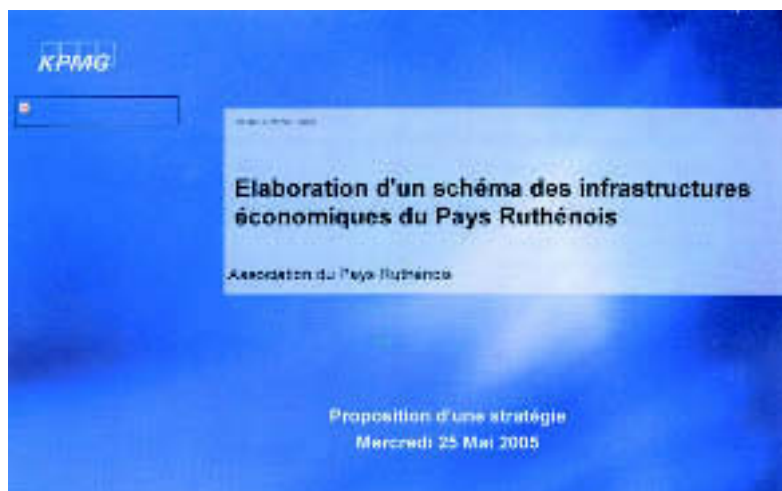
- C'est le cas en particulier du Causse Comtal où les projets de zone d'activités sont nombreux

- Le territoire du PEP connaît à des degrés divers une forte demande en zones d'activités, qu'elles soient communales ou intercommunales, à destination d'artisans ou d'entreprises. Les solutions proposées, souvent en entrées de bourg consomment et banalisent ces secteurs d'extension sur des axes routiers structurants.

- C'est le cas en particulier de la zone d'activités intercommunale à St Christophe mais aussi des zones artisanales comme à Nuces

Objectifs

Il s'agit de créer les conditions pour élargir l'offre d'accueil sur le territoire du PEP en cohérence avec les qualités paysagères du territoire.



Les études préalables

Rendre une zone d'activités économique attractive en jouant sur son insertion paysagère et urbaine

➤ Se rapprocher de la démarche du Conseil Régional de Midi Pyrenées (CRMP) : niveau minimum de qualité paysagère et architecturale.

Les niveaux 1 et 2 correspondent à des critères fixés par le CRMP et qui engagent les EPCI dans des démarches spécifiques d'aménagement et préconisent de :

- valoriser l'image du site depuis les axes structurants (effet vitrine)
- veiller à l'harmonisation du bâti avec l'environnement
- harmoniser (végétal) le site avec son environnement : milieu rural, urbain, péri-urbain
- délimiter l'espace public de l'espace privé par la mise en place de clôtures végétales
- offrir aux entreprises implantées sur la ZA un cadre de vie agréable
- maintenir et utiliser les essences locales

**Sommaire
(comparatif des trois niveaux)**

Niveau base	Niveau 1	Niveau 2
<ul style="list-style-type: none"> - Niveau minimum de qualité paysagère (végétal) - Signalétique interne et externe - Services de base 	<ul style="list-style-type: none"> - Niveau minimum de qualité paysagère et architecturale - Signalétique interne et externe publique - Services de base + - Plan commercial (possibilité de flexibilité) - Programme d'aménagement en adéquation avec les objectifs commerciaux - Prévisionnel économique et financier 	<ul style="list-style-type: none"> - Contraintes environnementales et paysagères et architecturales (charte paysagère et architecturale) - Signalétique interne et externe publique et privée - Services de base + + - Plan commercial - Programme d'aménagement en adéquation avec les objectifs commerciaux - Prévisionnel économique et financier - Stratégie commerciale : proposition d'une offre commerciale adaptée à l'implantation d'entreprises

KPMG 43



➤ Faire une lecture paysagère, environnementale et urbaine du site pour définir un parti d'aménagement cohérent avec la charte paysagère.

• Insérer le projet de zone d'activité dans un **projet global** :

- Connaître les autres projets sur la commune et voir comment ce projet s'articule avec les autres

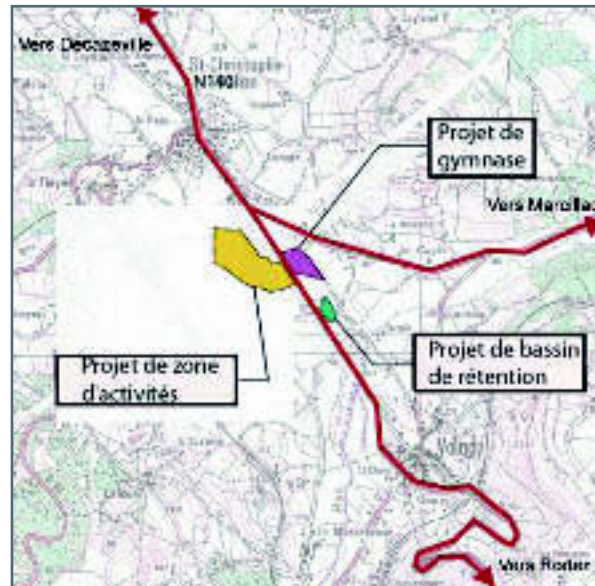
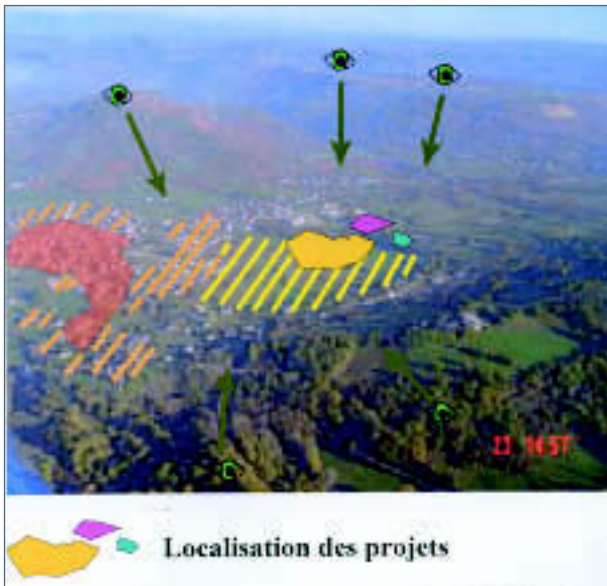
- Connaître les autres projets en lien avec la voie routière concernée

➤ Prendre en compte la morphologie du site et le relief pour insérer la zone dans le site :

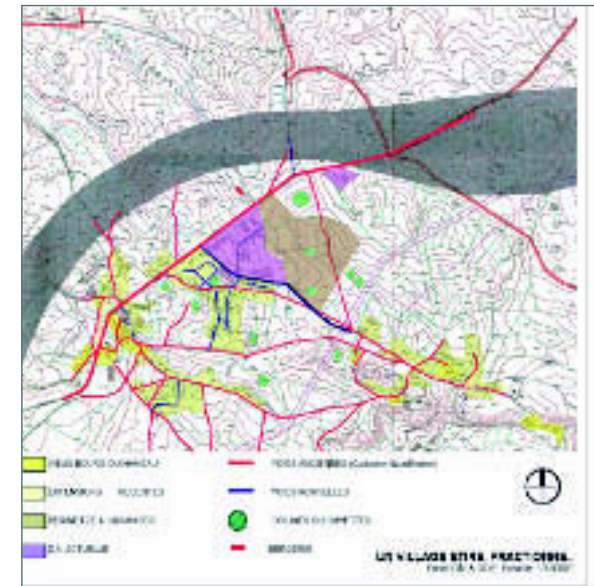
- Au niveau de la trame paysagère : relief, éléments structurants, essence

- Au niveau de la trame viaire : voie primaire, secondaire, tertiaire

- Au niveau de la trame urbaine : proximité des zones d'habitat, accès aux équipements publics, insertion dans les déplacements (voitures, piétons, vélos)



St-Christophe-Vallon :

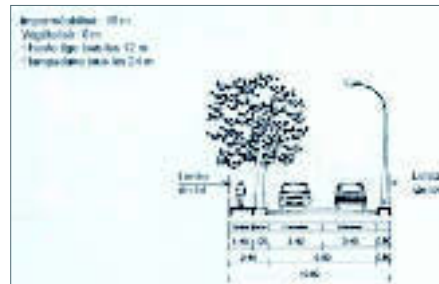
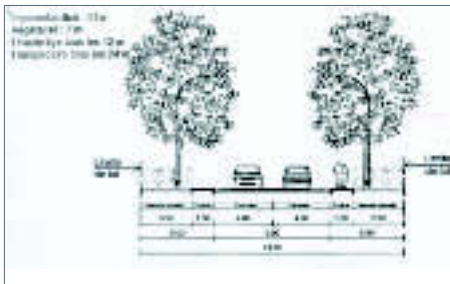


Lioujas

Éviter	Rechercher
<ul style="list-style-type: none"> • La destruction de la structure urbaine existante • Les variations d'échelle • Une implantation anarchique ou trop rigide • En tissu continu, la rupture de la continuité • Les formes compliquées, les volumes hors d'échelle • Les styles inadaptés : architecture étrangère à la région, pastiche d'ancien, modernes agressifs • Les mélanges de styles 	<ul style="list-style-type: none"> • L'intégration dans la silhouette générale du contexte • La simplicité • Le maintien de l'échelle parcellaire ou son évocation • Le maintien de l'échelle et de la morphologie du tissu urbain avoisinant • L'adaptation au relief du terrain • Le respect du gabarit des volumes environnants • Respect des orientations de faïtage • L'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques des façades



L'effet vitrine recherché est obtenu par un traitement paysager valorisant et adapté



Les voies sont calibrées en fonction de l'usage prévu : voie structurante, voie de desserte.



Traitement paysager de voirie avec liaisons douces

Le parti d'aménagement

Les éléments du parti d'aménagement seront intégrés au règlement de la zone d'activités.

➤ Définir le mode d'implantation des bâtiments de la zone d'activités :

- Proposer un rapport bâti-non bâti en cohérence avec l'environnement
- Ne pas proposer de maison d'habitation couplée ou non au bâtiment d'activité
- Prévoir des locaux communs avec des possibilités de gardiennage

▢ Améliorer la lisibilité de la zone d'activité depuis la route d'accès

- lisibilité
- sécurité
- convivialité

➤ Proposer une organisation interne en lien avec le site environnant choisi :

- La voirie
 - circulation routière, cycles et piétons, stationnement doivent constituer un maillage hiérarchisé pour un bon fonctionnement de la zone
 - pas de voie en impasse.



- Les espaces bâtis :
 - Ils seront organisés en fonction du maillage de la voirie et des besoins des entreprises.
 - La densité d'occupation du sol sera recherchée pour limiter la consommation des espaces.
 - Certains locaux pourront être regroupés pour une meilleur compacité et pour partager un usage commun (ex : local de gardiennage pour les matériaux des artisans).



- Les espaces non bâtis : tout espace non bâti devra avoir une fonction.
 - Le rapport entre espaces publics et privés sera hierarchisé (clôtures, signalétiques, entrées des parcelles).
 - La gestion de l'eau et la structuration par le végétal seront intégrés au parti d'aménagement.

*Intégration qualifiante de l'eau dans le traitement paysager :
bassins de rétention et noues*



*Bordures
et accotements végétalisés*



Les outils

Il existe un ensemble d'outils et de procédures qui permet aux élus d'agir aux diverses étapes et à différentes échelles et de pérenniser les recommandations de la charte paysagère dans le projet et la réalisation de la zone d'activité. Les différents outils sont présentés en partie finale du cahier.

En amont du projet de zone d'activité

Les outils de maîtrise foncière

La première méthode reste l'acquisition à l'amiable.

Le Droit de Préemption (DPU) (résultant du document d'urbanisme), la Zone d'Aménagement Différée (ZAD), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) permettent aux élus de maîtriser le foncier. L'Établissement Public Foncier (EPF), quand il existe, est un outil public partenariat à intégrer.

Les documents d'urbanisme

Voir recommandations spécifiques

Pour concrétiser le projet de zone d'activité

Les outils d'urbanisme opérationnels, et de financement des équipements

Quand le site est choisi et le projet validé, sa faisabilité peut être réalisée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), d'un lotissement avec ou sans PAE ou d'une AFU.

* Le règlement de la zone d'activité permet d'intégrer les recommandations choisies.

* Le document «STIE Pays», réalisé par les Pays, permet d'intégrer les critères de la Région dans le règlement suivant le niveau choisi.

Les outils fiscaux et de participation financière

Au delà de la ZAC et du PAE qui servent au financement des équipements publics, plusieurs outils existent pour permettre aux élus de demander une participation à la réalisation d'équipements publics nécessaires : Participation aux Voies et réseaux (PVR), Taxe Locale d'Équipement (TLE), Taxe sur le Foncier Non Bâti (TFNB).

Les partenaires

- Le maire de la commune concernée
- Le maître d'ouvrage ou le représentant élus de la Communauté de communes
- Les représentants du Pays, élu et technicien
- Le maître d'oeuvre : compétence pluridisciplinaire demandée
- Les partenaires techniques : le CAUE en particulier par sa convention avec le Conseil Général est le partenaire privilégié pour assister les élus depuis l'amont jusqu'à l'aval de l'aménagement d'une zone d'activité.

3.3.1 Comment monter un projet de valorisation globale du Dourdou



Contexte

Le Dourdou a constitué l'élément rassembleur du territoire du PEP.

C'est un cours d'eau qui a une histoire géologique étonnante car il a changé de cours au moment du mouvement de soulèvement alpin. Il a marqué fortement le territoire en créant des paysages très contrastés au fil des terrains traversés : canyons entaillés dans le calcaire du Causse, vallon large et riant dans le Rougier, gorges encaissées dans le massif schisteux. Le diagnostic a fait apparaître tout au long de son cours des paysages emblématiques, un patrimoine très riche et des projets localisés.

A ce jour, un syndicat intercommunal de gestion du Dourdou et de l'Ady assure la gestion et l'entretien des berges du cours d'eau dans une perspective de gestion des crues.

Objectifs

Il apparaît particulièrement intéressant de monter un projet de mise en valeur paysagère patrimoniale et touristique du Dourdou tout au long de son cours, projet qui aurait pour premier objectif de fédérer les actions ponctuelles qui sont en cours ou en projet et d'amplifier l'action par de nouveaux projets.



Confluence avec le Lot

Contenu

A court terme

- création d'un sentier dans les gorges du Dourdou entre Bozouls et Rodelle en s'appuyant sur Terra Mémoire, la station de découverte de la falaise de la route paysagère du PEP à Bozouls,
- remise en état des moulins de Lanhac et de la promenade qui partait de Villecomtal,
- valorisation du contact urbain avec le Dourdou à Villecomtal, aménagement des quais,
- gestion fine des quelques prés restant le long du Dourdou entre Villecomtal et Pruines pour garder le fond de vallée ouvert, ainsi qu'entre le moulin de Sanhes et Grand-Vabre,
- veille et gestion fine de la confluence pour éviter sa banalisation. Mise en scène de la confluence depuis la route.

A moyen terme

- création d'un itinéraire de découverte patrimonial, environnemental tout au long du Dourdou .

Promotion et mise en valeur des communes traversées.

Mise en œuvre

Certains projets sont déjà envisagés par les communes, de façon isolée. Une synergie est à organiser pour assurer complémentarité et cohérence des projets.

Partenaires

Les collectivités, les PAYS, les EPCI, les riverains, le syndicat intercommunal du Dourdou, les associations du patrimoine et de l'environnement.

3.3.2 Comment gérer et empêcher la fermeture des paysages dans des secteurs sensibles ?



Contexte

Le territoire du PEP Dourdou, même s'il connaît une activité agricole bien représentée et très diversifiée (élevage ovin lait et viande, élevage bovin lait et viande, viticulture, pépinières, ...) est en train de se boisier. Un hectare sur deux est recouvert de forêt et notamment les versants dépassant une pente de 20%. Le Causse s'enrichit, passant de la pelouse sèche à la lande à genévrier. Cette progression de la forêt qui est l'état climacique (état final d'évolution de la végétation) est liée aux modifications des pratiques agricoles et à la diminution du nombre d'agriculteurs sur le territoire. Il n'est pas envisageable en l'état d'arrêter cette dynamique de la forêt. Cependant certains sites plus sensibles méritent de conserver ou retrouver un caractère ouvert.

Au cours du diagnostic partagé, plusieurs sites ont été repérés. Il s'agit des alentours de hameaux dans la vallée du Lot ou sur les versants pentus ou de parcelles de prairies en fonds de vallée notamment dans la vallée du Dourdou. Par ailleurs, plusieurs communes ont manifesté leur inquiétude quant au risque d'incendie lié à la présence de grandes étendues de genévriers proches des habitations.

Objectifs

Empêcher la fermeture des paysages dans des secteurs sensibles ou à risques.
Empêcher la fermeture de certains milieux pour préserver la variété des milieux et la biodiversité.

Contenu

- Mettre en place une veille sur la fermeture de certains sites
- Mener des actions partenariales pour ré ouvrir des sites ou pour empêcher leur fermeture

Mise en oeuvre

La veille

Repérer les endroits clés. C'est souvent autour des hameaux ou bien la parcelle en fond de vallée, la dernière qui n'est pas boisée.

A partir de la connaissance fine que les élus ont de leur territoire, des mutations du foncier, des événements (succession...), les évolutions de la couverture des terrains proches des hameaux et village peut être suivie en permanence.

L'action

Lorsqu'un cas critique est repéré (à savoir un grand nombre des parcelles entourant le village perd son usage agricole et s'enfriche ou risque de s'enfricher), il est possible d'organiser une action pour conserver, autour des habitations, un milieu ouvert.

Cette action visera tant à maintenir un milieu ouvert qu'à maintenir une activité agricole vivante.

Etablir un mini diagnostic paysager, foncier, pédologique, économique et de risques (incendie, inondation...) du hameau ou de la zone..

- A qui appartiennent les parcelles ?
- Quelle est leur valeur économique : agricole, pastorale, viticole... ?
- Quelle articulation avec les exploitations agricoles en activité, proche, lointaine, imbriquée ?
- Comment est la structure du parcellaire très petite, très imbriquée... ?
- Quelle est la structure paysagère : entrée de hameau, mise en valeur de la silhouette, proximité des habitations ?
- Quel est le patrimoine végétal : haies libres ou arborée, arbre isolé, bosquet, essences particulières ?
- Présente-t-elle un intérêt biologique : faune ? flore ?
- Quel patrimoine bâti : murets, cazelles, cabane de vignes, sécadou, fontaine, ...ou archéologique : dolmen, tumulus, tombe... ?
- Quel usage social ? sectionnal, randonnée, promenade, chasse, pêche, cueillette,...



- Y a-t-il des risques associés à l'enfrichement de la parcelle : incendies, embâcles, inondations ?

Ce diagnostic va permettre de déterminer les enjeux et l'action à mener.

Il peut s'agir d'actions ponctuelles de défrichage, mais il faut également mettre en place des moyens de gestion sur le long terme.

Cette gestion peut être assurée :

- par la collectivité, en général c'est envisageable pour de petits espaces publics ou des linéaires tels que les chemins. On peut imaginer que le syndicat d'aménagement du Dourdou, entretienne les petites parcelles de quelques centaines de m², tout en entretenant le lit du cours d'eau.
- soit par un usage agricole ou pastoral de l'espace.

Outils

Plusieurs outils sont à la disposition des communes

Compétence communale, de l'EPCI ou du Syndicat de rivière

Entretien de petits espaces ou de chemins et bords de rivière par les équipes d'entretien des sentiers ou des cours d'eau, lorsque l'EPCI est doté de cette compétence, ou par le personnel communal (par ex à Bozouls, entretien des parois du canyon)

CAD : Contrat d'Agriculture Durable

Ces contrats, passés entre l'Etat et un agriculteur, comportent un certain nombre de mesures agri environnementales, au rang desquelles figurent le défrichement et la mise en pâture de parcelles abandonnées, l'entretien des haies. Localiser les interventions dans les zones identifiées précédemment en priorité.

AFP : Association Foncière Pastorale, association réunissant des propriétaires fonciers qui confient l'exploitation de leurs terres à un agriculteur ou un éleveur. La loi de développement des territoires ruraux prévoit une exonération d'impôt sur le Foncier Non Bâti de 10 ans, pour les propriétaires réunis en AFP.

De nombreux exemples d'AFP allant de 4 ha à 500 ha existent dans les territoires de montagne en déprise agricole.

Conventions : Une convention passée entre la Fédération de Chasse, la commune de La Loubière et la DIREN va permettre le défrichement des communaux qui avaient été envahis par le genévrier. Pour l'entretien régulier, ces communaux seront utilisés par les troupeaux d'un éleveur de la commune voisine.

Partenaires

Il s'agit de mettre en place un partenariat et une concertation large pour assurer le succès de la démarche.

Au premier chef les collectivités, communes ou EPCI, Syndicats de rivière, les propriétaires fonciers, puis les acteurs économiques de l'agriculture et du tourisme et les acteurs de la protection de l'environnement, et de la chasse. Les partenaires institutionnels du domaine du foncier et de l'agriculture de la forêt et de l'environnement, SAFER, ADASEA, Chambre d'agriculture, DIREN, DDAF...

3.3.3 Comment sauvegarder et valoriser la trame de haies, murets et terrasses?

Contexte

Le territoire du Dourdou recèle des centaines de kilomètres de murets de pierre sèche. Ces murets issus de l'épierrage des champs avaient une fonction première de clôture : limite de parcelle, clôture pour les animaux. Leur appareillage et leur densité, la forme qu'ils revêtent leur confèrent une valeur de témoin de la vie passée, c'est une réelle valeur patrimoniale. Certains ensembles ont été créés à l'occasion d'un événement de la vie collective comme le partage des communaux qui donnait à chaque famille du hameau la possibilité de cultiver une parcelle de terre, cas des communaux du Grand Mas à Mouret ou des communaux de Bezannes à Rodelle.

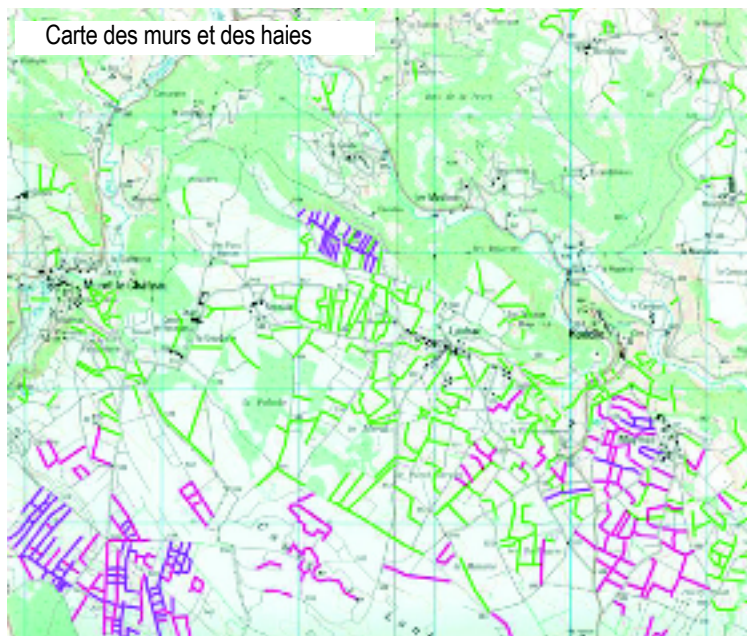
La trame de murets joue également un grand rôle dans la création et le maintien de terrasses de culture sur les fortes pentes. On trouve ces murets principalement sur les terrasses du Vallon qui abritaient la vigne, on les trouve également sur les versants schisteux du Conquois, qui étaient plantés de châtaigneraies. Certains murets ont la fonction particulière de retenir la terre ou réguler l'écoulement des eaux.

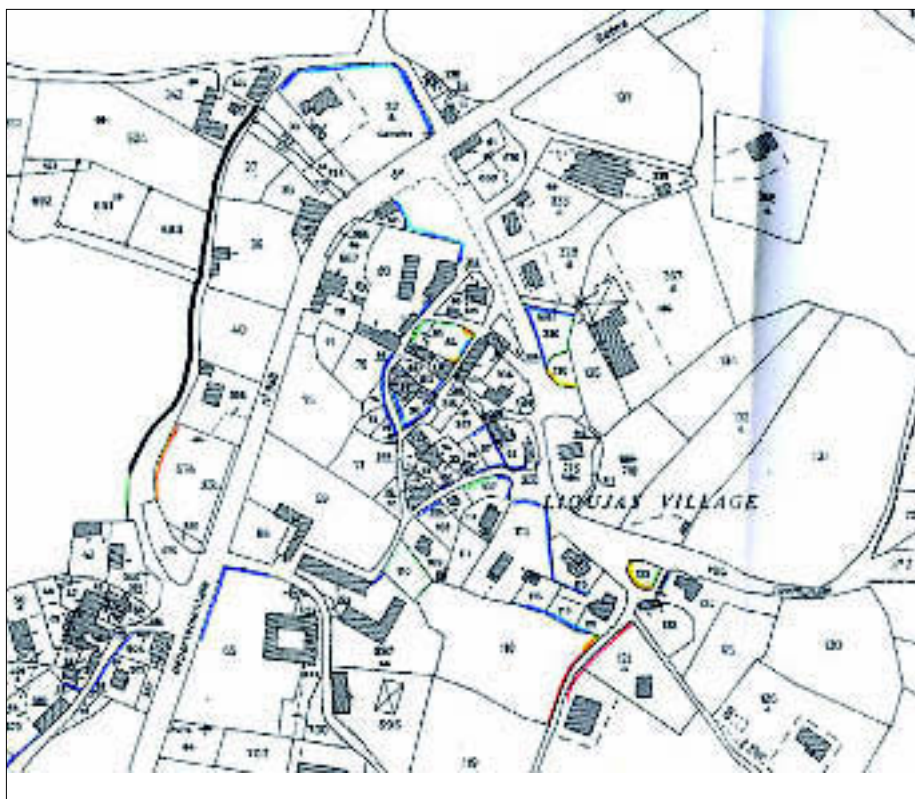
Les haies jouent également un rôle de clôture et maintien de la biodiversité

Objectifs







Conserver et entretenir un patrimoine témoin de l'occupation humaine du territoire. Conserver une trame de murets de pierre, de terrasses ou de haies dans les secteurs à enjeux. (voir projet paysager)

Conserver et entretenir les murets de soutènement des ouvrages et chemins et les murets de soutènement des terrasses dans les pentes.





Légende de la cartographie

	Muret en très bon état : aucune rénovation		Muret très dégradé; tombé en totalité beaucoup de végétaux le recouvre : rénovation trop longue et coûteuse
	Muret en bon état : seulement quelques retouches		Caselles, cabanes en pierre sèche
	Muret légèrement dégradé, existent quelques brèches : rénovation partielle		
	Muret dégradé; le mur est en grande partie tombé; beaucoup de végétaux le recouvre : mur à démonter en totalité et à remonter		

Exemple de recensement réalisé sur la commune de la Loubière

Contenu

Repérer dans la commune la trame de murets, terrasses et haies et identifier les éléments les plus intéressants pour mettre au point des moyens de les sauvegarder.

Mise en œuvre

La première phase passe par la connaissance du patrimoine en identifiant les propriétaires et en effectuant un relevé de l'existant : murets de clôture, terrasses, patrimoine de pierre sèche : caselles, cabanes de vigne, fontaines... déterminer la nature et la fonction de ces constructions : clôture, limite parcellaire, rôle dans la gestion du ruissellement des eaux, la retenue des terres, le soutènement des chemins ou fonction d'abri pour des espèces végétales ou animales spécifiques...

Il se dégage des ensembles, d'intérêt patrimonial différent. Selon des critères à décider collectivement, la collectivité peut déterminer de vouloir préserver telle ou telle partie de la trame.

La réalisation peut-être faite par commande groupée.

L'expérience menée sur la commune de La Loubière montre que la sensibilisation par l'exemple est un très bon moyen de propagation de l'intérêt porté aux murets. Un groupe de bénévoles du foyer rural participe à remonter des murets qui étaient en mauvais état soit sur les bords de voie en entrée de village, soit des caselles, soit sur des murs de clôtures particulièrement intéressants en limite de propriété. La dynamique créée autour de ces restaurations encourage les propriétaires privés, tout d'abord à considérer leurs murets comme un élément intéressant et ensuite à l'entretenir ou le réparer. Il y a un réel effet d'entraînement qui s'est produit.

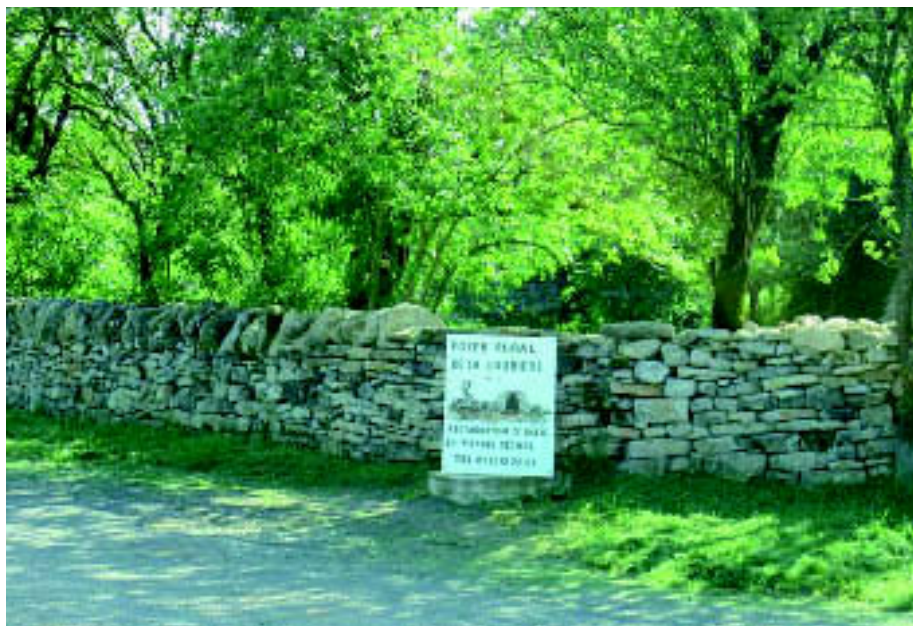
Pour les haies et les terrasses, la méthode est identique. Des actions de formation pour les propriétaires et les techniciens communaux peuvent être envisagées.

Outils

Les inventaires du patrimoine menés dans les cantons, déterminent les éléments remarquables du patrimoine de pierre sèche. Ils peuvent être complétés à l'échelle de chaque commune par un recensement plus exhaustif.

La commune dispose d'outils réglementaires pour protéger certains secteurs de murets, haies ou terrasses le principal étant le PLU.

Dès la phase diagnostic, recenser les secteurs de murets et de terrasses et le bâti de pierre sèche ainsi que la trame des haies. Déterminer les murets, terrasses et haies qui présentent un intérêt patrimonial, paysager, naturel, les faire figurer sur le plan général et prévoir un règlement qui les protège.

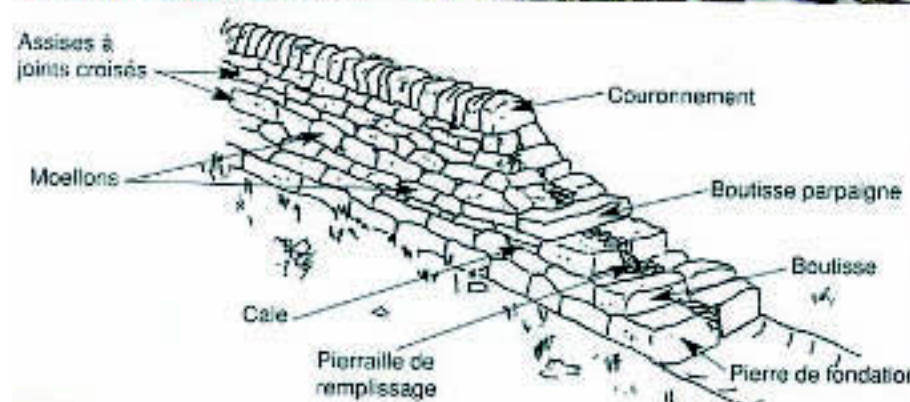


Partenaires

Le milieu associatif est un partenaire privilégié des communes, associations du patrimoine, associations « pierre sèche », à l'image de la section pierre sèche du foyer rural de La Loubière ainsi que le CRPF.



Sauvegarde de l'architecture vernaculaire : cabane de berger (caselles) murs en pierre sèche des villages (section pierre sèche du foyer rural).



3.4 Les outils à disposition des communes

OUTILS DE MAÎTRISE FONCIÈRE

DPU : Droit de préemption urbain

Droit accordé à une collectivité publique ou à un organisme spécifique d'acquérir en priorité, dans certaines zones définies préalablement, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des aménagements d'intérêt général :

- mise en oeuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat
- organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques
- développement du tourisme et des loisirs
- réalisation des équipements collectifs
- lutte contre l'insalubrité
- renouvellement urbain
- sauvegarde ou mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti
- constitution de réserves foncières pour permettre de réaliser les opérations

précitées

il permet à la commune de réaliser des réserves foncières à juste prix (à défaut d'accord, les prix sont fixés par les domaines) et d'éviter l'expropriation. C'est avant tout un outil de planification et de prospective.

Pour être exercé, il convient que la commune soit dotée d'un document d'urbanisme (POS, PLU, Carte communale).

Les collectivités ont la possibilité d'étendre ou de restreindre le champ d'application du DPU. Possibilités de délégation du DPU à un EPCI.

Le DPU et le droit de préemption des ZAD sont deux procédures incompatibles.

Au moment de la cession du bien par le propriétaire, ce dernier avertit la mairie par une DIA (déclaration d'Intention d'Aliéné). Le titulaire du DPU doit se décider dans un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire. En cas de préemption, le projet doit être motivé (sous quelques réserves). Le paiement doit s'effectuer au plus tard six mois à compter de la préemption.

En l'absence de document d'urbanisme (application du RNU), les communes ne peuvent bénéficier du droit de préemption que dans le cadre de ZAD (Zone d'aménagement Différé). Le droit de préemption des ZAD est sensiblement différent du DPU.

DUP : Déclaration d'utilité publique

Procédure qui consiste à contraindre le propriétaire d'un bien immobilier à le céder à la commune. L'expropriation portant sur un bâtiment, un îlot, une rue, est menée pour faire aboutir un projet d'intérêt collectif quand d'autres solutions n'ont pas permis d'obtenir de résultats (opération d'urbanisme, politique de l'habitat, ...).

S'il n'y a pas eu accord direct préalable avec cession amiable, la mise en place de cette procédure permet, quand l'intérêt supérieur de la collectivité est en jeu, de pouvoir réaliser une opération quand tous les autres recours n'ont pu aboutir.

Cette procédure comprend deux phases ; une administrative, l'autre judiciaire. Elle est ouverte et organisée par arrêté préfectoral.

La phase administrative comprend une enquête publique préalable et une enquête parcellaire. Elle aboutit à la conclusion d'un acte déclaratif d'utilité publique pris à l'issue de la première ou de la seconde enquête, par un arrêté ministériel ou préfectoral voire dans certains cas par décret du Conseil d'Etat.

- L'enquête publique : elle a pour objet d'informer le public sur le dossier et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

- L'enquête parcellaire : procédure identique à l'enquête publique menée postérieurement ou en parallèle à celle-ci et qui a pour but de déterminer les terrains et immeubles nécessaires à la bonne réussite de l'opération ainsi que la recherche de leurs propriétaires. Cette enquête aboutit à un arrêté de cessibilité pris par le préfet.

La cession peut se faire à l'amiable si les parties s'entendent, sinon l'intervention du juge est nécessaire.

La phase judiciaire comprend la cession ou l'ordonnance d'expropriation suivie de l'indemnisation.

- Le juge rend une ordonnance d'expropriation dans les 8 jours de réception du dossier. L'ensemble des droits attachés prend fin automatiquement. Les propriétaires en garde la jouissance jusqu'à réception de l'indemnisation.

- L'indemnisation est fixée en prenant en considération la valeur du bien, sa consistance, son usage effectif, le préjudice subi, les prix acceptés à l'amiable par d'autres expropriés. Sauf exception, l'administration a 5 ans pour réaliser son projet.

ZAD : zone d'aménagement différé

Outil permettant de doter les collectivités publiques du moyen de contrôler le marché foncier, en se substituant à l'acquéreur éventuel d'un immeuble, situé dans des secteurs où elles envisagent des opérations d'aménagement, d'équipements collectifs ou la constitution de réserves foncières.

Dans ces secteurs est institué un droit de préemption limité à 14 ans à compter de l'acte qui crée la zone.

Une procédure de pré-ZAD autorise la délimitation d'un périmètre provisoire par le Préfet avant l'établissement d'une ZAD lui permettant d'exercer par anticipation le droit de préemption et dont la durée est alors au maximum de deux ans.

Certains biens non soumis au DPU n'échappent pas au droit de préemption des ZAD : il en va ainsi des immeubles bâtis depuis moins de 10 ans.

Son champ d'application, au service desquels les réserves foncières peuvent être réalisées, n'a cessé de s'élargir :

- mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat,
- maintien, extension ou accueil des activités économiques,
- développement du loisir ou du tourisme,
- réalisation des équipements collectifs,
- mise en valeur du patrimoine,
- réalisation de logements sociaux

Les ZAD permettent aux communes ne possédant pas de document d'urbanisme de se doter d'un droit de préemption. N'ayant pas une seule visée « urbaine », elle peuvent contribuer à la protection des paysages et des espaces naturels et agricoles. Elles concernent des secteurs d'une commune, qu'ils se situent en milieu urbain, rural, naturel ou agricole et que la commune en question soit ou non dotée d'un document d'urbanisme.

La décision de création d'une ZAD est toujours prise par l'Etat, par arrêté motivé du Préfet, alors que le droit de préemption urbain (DPU) est un instrument aux mains des communes. L'acte de création comporte un périmètre et la désignation du titulaire du droit de préemption. Il peut s'agir de l'Etat, d'une collectivité locale, d'un établissement public ou d'un SEM d'aménagement.

La création d'une ZAD dans un secteur classé en DPU efface ce dernier. Le droit de préemption est institué pour une durée limitée à 14 ans à compter de l'acte qui crée la ZAD.

A l'occasion de l'aliénation à titre onéreux du bien considéré, tout propriétaire en zone de préemption doit, préalablement à la vente, adresser à l'administration une déclaration d'intention

d'aliéner (DIA) indiquant le prix souhaité. L'autorité publique peut se porter prioritairement acquéreur, éventuellement à un prix inférieur, que le vendeur peut ou non accepter. Le juge de l'expropriation peut être saisi pour la fixation du prix.

Elles offrent, davantage que le DPU, la possibilité de combattre les phénomènes spéculatifs : en effet, le prix de référence retenu lors des transactions est celui établi deux ans avant la signature de l'acte de création de la ZAD, alors que pour le DPU, le prix de référence est fixé par les domaines. Cependant, leur durée (14 ans) est jugée trop limitée. Ainsi, il se pose souvent la question sur les communes des suites à donner à ces procédures.

OUTILS D'URBANISME OPERATIONNEL

CU : certificat d'urbanisme

Il a pour objet de faire **connaître les règles d'urbanisme** et les limitations administratives apportées au droit de propriété applicable à un terrain, et d'informer sur ce qu'il est possible d'y réaliser. Il apporte une information claire et objective sur la constructibilité et les droits et obligations attachés à un terrain. Toutefois, ce n'est pas une autorisation et le CU ne remplace pas le permis de construire (PC).

Délivré gratuitement par la mairie ou la DDE (quand la commune n'a pas de PLU ou de CC) à toute personne en faisant la demande, il regroupe les renseignements concernant la parcelle à construire (règles d'urbanisme, servitudes, dessertes du terrain par les équipements existants ou prévus, informations sur la taxe locale d'équipement...). Il existe deux types de CU :

- le certificat de simple information demandé en l'absence de projet précis pour connaître les règles d'urbanisme applicables (certificat a).
- le certificat opérationnel, demandé pour savoir si une opération déterminée peut être réalisée ou non (certificat b).

Le certificat peut donc être positif (constructibilité du terrain) ou négatif (impossibilité de construire) et donne donc, respectivement, les dispositions à respecter lors de la construction ou les raisons de la non constructibilité. Le **délaï de délivrance** du CU est de deux mois à compter de la date de demande. La durée de validité est de 1 an ou 18 mois pour certains cas particuliers. Ce délai peut être prolongé par période d'un an tant que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évoluées. Cette demande de prolongation doit être faite au moins deux mois avant expiration du délai de validité.

Lotissement

Le lotissement est l'opération de **division d'une propriété foncière** d'un seul tenant qui, pour une période d'au moins 10 ans a pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété (ou 4 en cas de partages successoraux) et ce, dans le but d'accueillir des constructions.

C'est une véritable opération d'urbanisme pouvant être réalisée par des opérateurs publics ou privés, et à l'intérieur de laquelle chaque attributaire d'un lot construit individuellement sur son terrain ;

La création d'un lotissement s'effectue en 3 phases : demande d'autorisation, instruction, et

décision :

- La demande est présentée par le propriétaire du terrain, son mandataire ou une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération. Le dossier de demande contient une note de présentation, un plan de situation, un plan de l'état actuel du terrain, un plan de composition et éventuellement une étude d'impact si le projet envisage, en l'absence de document d'urbanisme, la réalisation de plus de 3000 m² de SHON.

- La décision est prise sur arrêté du Maire si la commune est dotée d'un PLU approuvé. Le maire est alors compétent pour instruire les demandes, dans le cas contraire, c'est le Préfet qui instruit et délivre les autorisations au nom de l'Etat.

Le lotissement **ne permet pas d'intervenir sur la forme urbaine** à proprement parler, contrairement au groupement d'habitations, dans lequel une seule personne construit plusieurs logements autour d'un projet global pour les vendre ensuite.

Le lotisseur doit assumer tous les travaux d'aménagement nécessaires à la viabilité et à l'équipement des terrains (voirie, réseaux, espaces publics et espaces verts...). Il est interdit de vendre ou de louer avant l'arrêté de lotissement et avant constat de l'achèvement des prescriptions imposées au lotisseur par cet arrêté.

L'autorisation de lotir ne concerne que la division et l'équipement du terrain, mais ne vaut pas permis de construire. Les acquéreurs ou attributaires de lots doivent donc obtenir eux-mêmes le permis de construire sur leur lot.

Un règlement de lotissement comportant des règles d'urbanisme de droit public :

- Il s'inspire des dispositions du PLU et accueille des dispositions relatives à l'accès, la desserte, l'implantation et l'aspect extérieur des constructions... Son contenu s'efface au terme des 10 ans écoulés après l'autorisation de lotir par l'incorporation au PLU lorsque celui-ci est approuvé

Un cahier des charges contenant quelques éléments de droit privé régissant notamment les relations entre co-lotis :

- **Le cahier des charges** quant à lui ne contient que des dispositions destinées à régir les relations entre les co-lotis, clauses relatives aux servitudes de droit privé et à la vie communautaire : bonne tenue des propriétés, lutte contre le bruit... Il se présente en pratique comme un contrat d'adhésion auquel il est souscrit lors de la vente des lots.

Ces deux documents (règlement et cahier des charges) restent facultatifs.

ZAC : zone d'aménagement concertée

Zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement de terrains en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industries et de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

D'après la loi SRU, la ZAC sont **indépendante du document d'urbanisme**. La création de ZAC « multi-sites » sur plusieurs emplacements territorialement distincts est possible.

La création d'une ZAC est précédée d'une étude préalable éclairant l'autorité qui prendra la décision sur l'opportunité du projet. Elle précise les conditions techniques de réalisation, celles de la maîtrise foncière, les incidences sur l'environnement, les conséquences sociales, économiques et financières : coûts d'investissement et de gestion, incidences sur les finances locales... Une enquête publique est nécessaire.

La personne publique prenant l'initiative de la ZAC doit constituer un dossier de création comportant :

- un rapport de présentation,
- un plan de localisation et de situation de la zone,
- l'indication du mode de réalisation choisi (la régie, le mandat, la convention d'aménagement publique ou privée)
- le régime financier applicable
- une étude d'impact

Cet outil permet à une collectivité d'intervenir sur des secteurs qu'elle a préalablement identifiés comme stratégiques, au lieu d'agir au gré des opportunités foncières. IL n'y a **pas de calendrier** avec un délai impératif.

La collectivité n'est pas tenue, lors du lancement de l'opération de posséder tous les terrains compris dans le périmètre de la ZAC, elle peut se les approprier grâce à un régime spécial de droit de délaissement, par préemption ou par voie d'expropriation.

La procédure de ZAC permet enfin de gérer les demandes de permis de construire en opposant un sursis à statuer à tout projet de construction risquant de compromettre la réalisation de l'opération.

PAE : programme d'aménagement d'ensemble

Le PAE est un document à finalité financière qui s'applique totalement indépendamment du document d'urbanisme. Il permet de répartir la charge du coût des équipements publics en partie sur les constructeurs en instaurant un régime de participations financières.

Les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du paiement de la TLE. Ainsi, le PAE a été créé par le législateur pour éviter le recours à de fausses ZAC appelées parfois «ZAC financières», c'est à dire sans utilité autres que d'échapper à l'application de la TLE.

Un PAE se compose de quatre éléments :

• **Un plan** : Il définit le périmètre du secteur d'aménagement (annexé à la délibération qui crée le PAE). Les PAE n'ont de sens que s'ils accompagnent un aménagement urbain quelconque. En pratique donc, les PAE ne peuvent être créés que dans des zones constructibles. En revanche, le PAE n'est pas limité aux zones à urbaniser. Rien n'empêche de créer un PAE en zone urbaine afin d'accompagner une politique de réaménagement ou de densification.

• **Une liste des équipements** : La définition des équipements est laissée au libre choix du conseil Municipal. Les équipements prévus doivent être réalisés «dans l'intérêt principal des usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné».

• **Un tarif** : La commune doit effectuer une double estimation. Elle doit d'abord chiffrer le coût des équipements prévus. Elle doit ensuite déterminer la part de financement qu'elle prendra en charge directement. Cette part correspond en principe aux dépenses que la commune aurait dû réaliser sans projet d'aménagement. Il s'agit du montant de dépenses irréductibles dues à l'équipement et l'entretien courant de cette partie du territoire concerné. Le reliquat est mis à la charge des constructeurs selon une clef de répartition dont la définition est laissée à la libre appréciation du Conseil Municipal. Celui-ci peut ainsi définir à son gré le régime applicable à la participation : constructions assujetties, cas d'exonération, calcul et montant de la participation. La plupart du temps, pour des raisons pratiques, ce tarif s'inspire, pour les différentes catégories de constructions, de la répartition définie pour la TLE.

• **Un calendrier** : La délibération qui crée le PAE doit déterminer le délai de réalisation des équipements publics prévus. **Ce délai a une grande importance** : l'article L.332-11CU précise qu'à son terme, si les équipements annoncés n'ont pas été réalisés, les bénéficiaires des permis de construire peuvent demander le remboursement des sommes versées ou des prestations fournies. Dans les communes où la TLE existe, le remboursement est limité à la part excédant le montant de la taxe qui aurait dû normalement être payé.

PVR : participation aux voies et réseaux

La PVR, définie par la loi Urbanisme et Habitat (elle remplace la PVNR précédemment instaurée par la loi SRU) permet aux **communes**, ayant délibéré en faveur du système, de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, **une contribution** correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires.

Les travaux concernés par cette contribution sont :

- **La réalisation ou l'aménagement d'une voie** (nouvelle ou préexistante). Ceci peut inclure l'acquisition de terrains, les travaux de voirie (chaussée, trottoirs), l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage en souterrain des réseaux de communication...

- **La réalisation des réseaux** d'eau potable, d'électricité et d'assainissement (hors des secteurs d'assainissement individuel)

- **Les études nécessaires à ces travaux.**

La PVR peut être utilisée pour financer des réseaux le long d'une voie existante sur laquelle aucun aménagement n'est réalisé.

La PVR est instituée sur le territoire de la commune par une simple **délibération du Conseil municipal**. Toutes les communes, dotées ou non d'un document d'urbanisme, peuvent en bénéficier. Une délibération propre à chaque voie précise ensuite les travaux prévus et le montant de la participation par mètre carré de terrain qui sera mise à la charge des propriétaires.

Les propriétaires situés de part et d'autre de la voie, et qui vont donc bénéficier de son aménagement, doivent payer la PVR.

Sont pris en compte les terrains ou parties de terrain situés dans une bande de 80 mètres de chaque côté de la voie. Cette limite peut être adaptée par la délibération propre à chaque voie et en fonction des circonstances locales, dans une fourchette comprise entre 60 et 100 mètres.

Le paiement de la PVR est généré par la délivrance d'une autorisation de lotir ou d'un permis de construire. Sont exclus du champ d'application de la participation, les propriétaires des terrains déjà construits, ou ceux qui choisissent de ne pas construire. Le Conseil municipal peut par ailleurs exonérer les logements sociaux du paiement de la PVR.

Elle est valable jusqu'à ce que le programme des travaux soit exécuté et que l'ensemble des propriétaires assujettis à la participation ait payé leur contribution...

Cet outil permet aux communes, et surtout aux plus petites qui ne s'engageront jamais dans une procédure de ZAC ou PAE, de faire financer une partie de leurs dépenses d'équipement aux particuliers.

La commune peut conventionner avec les propriétaires jouxtant une voie sur laquelle s'applique la PVR, en les obligeant à pré-financer dès la signature l'équipement et les réseaux, ce qui leur garantit un CU valide sur une durée de 5 ans et évite à la commune d'avancer le coût des travaux.

La PVR devrait sensibiliser les élus et les pétitionnaires à la problématique de l'étalement urbain et limiter le mitage. Néanmoins le fait d'être passé de la PVR à la PVNR, c'est-à-dire d'avoir élargi le champ d'application de l'outil aux voies existantes (et non plus aux seules voies nouvelles) risque de favoriser les développements urbains linéaires...

Les ZAD permettent aux communes ne possédant pas de document d'urbanisme de se doter d'un droit de préemption. N'ayant pas une seule visée « urbaine », elle peuvent contribuer à la protection des paysages et des espaces naturels et agricoles.

Les ZAD permettent aux communes ne possédant pas de document d'urbanisme de se doter d'un droit de préemption. N'ayant pas une seule visée « urbaine », elle peuvent contribuer à la protection des paysages et des espaces naturels et agricoles.

TLE : taxe locale d'équipement

La TLE a été créée pour rationaliser la taxation de l'acte de bâtir et surtout de canaliser la volonté des élus.

- **Le champ d'application territorial** : La taxe locale d'équipement existe de plein droit dans les communes de plus de 10 000 habitants, et dans certaines communes de la région Ile-de-France, énumérées par décret. Toutefois, le conseil municipal peut toujours décider, par délibération prise pour au moins trois ans, de renoncer à percevoir la taxe. Dans les autres communes, la taxe locale d'équipement peut être instituée par le conseil municipal. La décision du conseil municipal de percevoir la taxe et celle de la supprimer ultérieurement sont prises pendant au moins trois ans.

- **Le champ d'application matériel** : Le champ d'application matériel de la TLE obéit

à un principe simple, assorti d'un régime d'exception très complexe. La taxe locale d'équipement frappe la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature. Diverses exonérations sont toutefois prévues. Certaines s'imposent aux communes. D'autres sont librement instituables par le conseil municipal.

• **Les exonérations obligatoires** : les constructions édifiées

- dans le périmètre d'un programme d'aménagement d'ensemble
- par l'Etat, les collectivités locales et leurs groupements
- destinées à recevoir à une affectation d'assistance, de bienfaisance, de santé, d'enseignement ou culturelle scientifique ou sportive
- par des organismes culturels ou destinées au culte
- des Etats étrangers et organisations internationales
- par des sociétés fiscalement transparentes
- dont la taxe est préfinancée par un aménageur
- pour la reconstruction de bâtiments sinistrés.

• **Les exonérations facultatives** : les constructions à caractère social, la reconstruction des biens expropriés, les garages à usage commercial, les bâtiments à usage agricoles, les constructions édifiées dans une Zone d'aménagement concerté.

Le montant de la TLE est calculé en appliquant un taux à l'assiette de la taxe.

L'assiette de la taxe locale d'équipement est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier comprenant les terrains nécessaires à la construction et les bâtiments dont l'édification doit faire l'objet de l'autorisation de construire. Pour déterminer la valeur de l'ensemble immobilier, on applique à la surface hors oeuvre nette une valeur forfaitaire par m² fixée par décret. Les constructions sont classées en neuf catégories. Ces valeurs forfaitaires sont augmentées de 10% en Ile-de-France. Le taux, quant à lui, varie entre 1 et 5% de la valeur forfaitaire définie ci-dessus.

Les conseils municipaux peuvent le moduler librement, mais un délai de trois ans minimum doit séparer deux modifications consécutives, sauf si les éléments entrant dans la définition des valeurs forfaitaires sont modifiés.

Le taux peut être différent selon les catégories de constructions, mais il doit être le même dans toute la commune pour chaque catégorie, sauf pour les parties de communes situées dans le périmètre d'une agglomération nouvelle.

OUTILS DE PROTECTION RÉGLEMENTAIRE

Monuments classés ou inscrits

Selon l'article 1 de la loi du 31 décembre 1913: « Sont classés comme Monuments Historiques, en totalité ou en partie, les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ». Cette loi de 1913 prévoit deux niveaux de protection, le classement et l'inscription. ont classés ou peuvent être classés par la Commission Supérieure des Monuments Historiques les édifices qui présentent un intérêt public.

Un immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque si le Ministre des Affaires Culturelles n'a pas donné son consentement. C'est un régime d'autorisation.

Pour les monuments inscrits, il faut prévenir le Ministère de la Culture quatre mois avant le début des travaux et préciser ce que l'on désire exécuter par l'intermédiaire d'un permis de construire.

Dès qu'un édifice a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription au titre de la loi relative aux Monuments Historiques, s'applique immédiatement et automatique-ment une servitude de protection de ses abords qui frappe tous les immeubles nus ou bâtis situés dans un périmètre généré par un rayon de 500 mètres.

Sites classés ou inscrits

La notion de site s'organise autour du concept de patrimoine paysager. Un site peut se définir comme un ensemble d'éléments naturels (bois, falaises, rivières, lacs, traces du passé...) qui, en s'associant constituent un paysage plus ou moins intéressant, plus ou moins harmonieux, le plus souvent entretenu et mis en valeur par l'homme.

Une première loi protégeant « les monuments naturels et sites » fut promulguée le 21 avril 1906 s'intéressant surtout aux curiosités géologiques. Elle fut abrogée et remplacée par la loi du 2 mai 1930 à laquelle on se réfère depuis.

Le classement reste le moyen le plus « rigoureux » de protéger un site naturel de grande qualité. L'initiative appartient aux administrations tout comme aux associations, collectivités ou particuliers. Le dossier administratif est établi par un Inspecteur des Sites d'une Direction Régionale de l'Environnement (D.I.R.E.N.). Le projet est ensuite mis à l'enquête publique par

arrêté préfectoral et, enfin, la Commission Départementale des Sites (C.D.S.) donne son avis. Le dossier est alors transmis au Ministère concerné qui prend la décision de classement du site ou au Conseil d'Etat en cas de non consentement du ou des propriétaires. Le classement soumet tous travaux susceptibles de détruire ou modifier l'état ou l'aspect des lieux à l'autorisation ministérielle.

Les travaux normaux d'entretien et d'exploitation qui n'entraînent pas d'altération du site restent naturellement autorisés. Le classement ne vise pas à geler un site dans un état donné mais à contrôler son évolution pour préserver son caractère et son intégrité.

L'inscription au titre des sites suit une procédure simplifiée : après avis du Conseil Municipal de la ou des communes(s) concernée(s), la Commission Départementale des Sites examine le dossier monté par l'Inspecteur des Sites auparavant transmis au Préfet. Après délibération favorable, et avis de l'Inspecteur Général des Sites, l'inscription est prononcée par arrêté ministériel. Elle est ensuite notifiée aux propriétaires. Elle entraîne simplement pour ce dernier l'obligation de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante et d'entretien normal sans en avoir avisé quatre mois à l'avance l'Architecte des Bâtiments de France. L'inscription est une procédure plus simple que celle du classement permettant de suivre l'évolution d'un site et de prendre si nécessaire toutes dispositions pour s'opposer à sa dégradation.

ZPPAUP

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) ont été instituées par la loi du 7 janvier 1983 dans le cadre de la décentralisation et par les décrets 84.604 et 305 du 25 avril 1984.

Après enquête publique, sur proposition et avec accord du conseil municipal, le Préfet de Région approuve la zone. Cette procédure est destinée à se substituer et non à s'ajouter à celles qui existent notamment aux servitudes d'utilité publique instituées par les lois de 1913 et 1930.

A l'intérieur de la Z.P.P.A.U.P., les travaux sont soumis à autorisation spéciale après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. En cas de désaccord, le Préfet de Région émet, après consultation du C.R.P.S. (Collège Régional du Patrimoine et des Sites), un avis qui se substitue à celui de l'Architecte des Bâtiments de France. La Z.P.P.A.U.P. permet donc aux élus, grâce aux conclusions d'une étude patrimoniale et paysagère, d'intégrer la notion du patrimoine dans la gestion quotidienne de leur commune.

Secteur sauvegardé

Créé par la loi du 4 août 1962, le secteur sauvegardé est un **secteur urbain** dans lequel s'applique certaines règles d'urbanisme particulières en raison de son caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles.

DOCUMENTS D'URBANISME

CC : carte communale

Document d'urbanisme et de planification qui définit la constructibilité d'un terrain, pour les années à venir sur tout le territoire communal. Document de planification du foncier opposable aux tiers, il comprend :

- le rapport de présentation (non opposable)
- les pièces graphiques (plans de zonage) opposables au tiers
- les annexes

La carte communale reste valide tant qu'elle n'est pas mise en révision.

Les principales limites de la carte communale concernent la mise en œuvre du projet qui ne permet pas de définir une forme urbaine et une typologie de développement.

La loi Urbanisme et Habitat permet dans le cadre d'une carte communale de mettre en place un droit de préemption.

PLU : plan local d'urbanisme

Document d'urbanisme et de planification qui définit le projet spatial de la commune pour les années à venir, il permet de mettre en place le projet communal dans un document opposable aux tiers. Son intérêt réside dans la volonté pour une équipe municipale, de définir, d'exprimer de communiquer le projet communal dans le cadre d'une concertation. C'est un outil qui permet de réserver des terrains pour des équipements publics des chemins, des routes, de prévoir des règles propres à la commune avec une plus grande transparence.

Il comprend :

- le rapport de présentation (non opposable)
- le PADD, « clef de voûte » du PLU (non opposable)
- il peut décrire des principes d'aménagement dans un document appelé orientation d'aménagement (non opposable).
- le règlement (pièces graphiques et écrites) opposable au tiers
- les annexes.

SCoT : schéma de cohérence territorial

Document d'urbanisme et de planification, il permet de faire un projet d'aménagement et de développement pour un territoire urbain en lien avec son bassin de vie : communauté de

communes, communauté d'agglomération ou syndicat mixte (création ad hoc). Le périmètre est validé par le Préfet.

Les communes peuvent ainsi mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

Il comprend :

- le rapport de présentation
- le PADD
- le DOG, document d'orientations générales

Le SCOT approuvé s'impose aux document d'urbanisme communaux.

LES SERVITUDES CONVENTIONNELLES

Par William H.White
(source D Jacomet, CAUE 12)

Introduction : « the last landscape » publié en 1969 aux Etats-Unis et jamais traduit en France est un livre culte pour tous ceux qui pensent que la sauvegarde de l'espace peut et doit être assuré par une combinaison d'outils à la fois réglementaire et de droit privé. Dans ce livre, William White propose des moyens concrets pour la maîtrise de l'espace.

Chapitre 6 de « the last landscape » traduit par M. Flaque et G. Guyon IUAURIF Février 1996

Les dons et les acquisitions sont le meilleur moyen et le plus définitif pour sauvegarder l'espace. mais y a-t-il assez d'argent ? même si les fonds publics pour l'acquisition des sols étaient très largement augmentés, ils ne pourraient concerner qu'une petite fraction de l'espace.

Grâce à l'ancien système des servitudes, l'acquisition des sols n'est pas nécessaire. À l'époque médiévale, le seigneur octroie l'usage d'une étendue de ses terres en échange de service ou de droits. Même aujourd'hui, dans l'économie libérale qui semble donner aux acquéreurs la propriété pleine et entière sur un terrain, ce qu'ils possèdent en réalité, c'est un ensemble de droits : construire, cultiver, exploiter et cela avec des limites : droit de passage le long des cours d'eau ou des rivages, zone naturel d'intérêt écologique, faunistique et floristique, zone non aedificandi, marges de recul ou d'alignement, etc... de plus les droits de propriétés peuvent faire l'objet d'expropriation pour cause d'utilité publique.

En achetant une propriété, en réalité on acquiert un ensemble des droits et de limites. Ainsi pour atteindre un but précis, on pourra acquérir seulement un ou plusieurs droit. On achète alors une « servitude » laissant le reste des droits au propriétaire.

Une servitude peut-être active : droit de passage, droit de pêche, droit de couper du bois, de faire paître du bétail, de faire passer un oléoduc, etc...

La servitude peut être passive : conservation du paysage, préservation d'espèces, de boisements, de zones humides, etc...

À l'exception de la ou des servitudes, le propriétaire continue d'occuper la terre comme auparavant.

Les avantages du système des servitudes à des limites. Si l'on utilise les servitudes comme un outils de contrôle de l'urbanisation, on rentrera dans des procédures extrêmement compliquées,

en particulier lié au coût élevé des opérations en contradiction avec l'objectif des servitudes (cf. Town and Contry Planning Act de 1947)

Une bonne utilisation du système des servitudes doit être plus modeste. Il faut s'adapter le plus étroitement possible aux contraintes de l'environnement.

À titre d'exemple, une vallée en limite de l'urbanisation, constituée d'un cours d'eau, de prairies en zone inondable, est classées en zone non constructible. Le reste de l'espace est occupée par des petites propriétés et des fermes, classé en zone résidentiel à faible densité (lot minimum 8000 M2). Techniquement les collines et les prairies supérieures conviennent bien à l'habitat. Inévitablement à court ou moyen terme, la pression urbaine entraînera l'urbanisation.

Les servitudes conventionnelles seront alors une solution économique de maîtrise de l'espace. Aucun propriétaire n'est obligé d'accorder une servitude sur toute sa propriété. Il sera protégé du risque d'expropriation pour cause d'utilité publique. En acceptant la servitude sur les zones les plus attractive de la propriété (bord de rivière, espace boisé, perspectives, etc...) le propriétaire augmente la valeur des parties constructibles des terrains. La servitude, le protège contre une urbanisation dense de ses voisins et préserve son cadre de vie. Sur le plan fiscal, l'imposition pourra tenir compte du foncier non constructible

Pour la collectivité, la servitude préserve le cœur des espaces ouvert sans avoir à acquérir et à exproprier le foncier. Les propriétaires continuent de cultiver et d'entretenir le paysage.

Généralement les servitudes sont perpétuelles, l'expropriation aussi. La renégociation d'une servitude venant a expiration est toujours complexe, changement de propriétaire, transmission d'héritage, etc... en réalité la perpétuité ne dure pas forcément ? Dans le cas où le but pour lequel elle a été acquise disparaît, une clause d'extinction peut être appliquée. Par exemple les lignes de tramway interurbain en Angleterre, ont été construites sur des servitudes. Les lignes ayant disparu, les servitudes n'existent plus.

Le principe des servitudes est ancien. En 1900, sous la pression de Frederik Law Olmsted (architecte paysagiste, créateur de Central Park) des servitudes paysagères furent acquises en Californie. En 1930, le Crapper-Cranton-Act, autorise l'acquisition de servitudes le long des cours d'eau et des routes dans la Zone du Capitole. Le service des parcs Nationaux utilise les servitudes le long des autoroutes de Blue Ridge et Natchez.

Le renouveau d'intérêt pour les servitudes est lié au développement des banlieues résidentielles. Dans le comté de Monterey en Californie, des propriétaires alarmés par la menace d'urbanisation des rivages proposèrent d'offrir au Comté des servitudes sur certaine portion vitale du panorama

Un projet de loi type sur les servitudes, pour l'état de Californie établi clairement les objectifs. «

Le but de l'assemblée est de fournir un moyen... En utilisant les finances publiques, d'acquérir partiellement des droits sur les propriétés afin, en posant des limites à leur usage futur, de préserver des zones et des espaces d'intérêt public...

L'assemblée pense que la croissance et l'extension rapide de l'urbanisation est en train d'empiéter ou d'éliminer beaucoup de zones et d'espaces ouverts de taille et de caractère divers, dont beaucoup présentent une grande valeur esthétique. S'ils sont conservés et maintenus dans leur état actuel, ces espaces constitueront d'importantes réserves d'ordre physique, sociale, esthétique ou économiques pour le développement urbain et métropolitain en cours ou à venir. »

L'affirmation selon laquelle les servitudes coûtent aussi cher que l'achat en pleine propriété est inexact. Mais cela a tellement été redit qu'elle procure aux fonctionnaires juste la dose de découragement dont ils ont besoin. L'expérience confirme que les servitudes valent ce que cèdent les propriétaires. Pour estimer son coût il faut comparer la valeur de la propriété avant et après. Le prix de la servitude correspond à la différence entre ce que vaut la propriété avant les restrictions et après.

Pour maintenir un coût de servitude peu élevé, le facteur le plus important est la clarté des enjeux et de leurs bonne compréhension par les propriétaires.

L'expérience du service des autoroutes du Wisconsin est éclairante.

Les actes de cession des servitudes doivent être formulés dans un langage simple et définir exactement les droits que cède le propriétaire

Il est également nécessaire de sortir d'une appropriation foncière géométrique. Au lieu d'acquérir des servitudes sur des bandes de 50 ou 100 m de largeur, il est plus cohérent de découper les servitudes en fonction des logiques du paysage : ligne de crêtes, talwegs, boisements... En proximité des limites urbaines, il n'est pas nécessaire d'acquérir tous les droits de construction mais une servitude sur le paysage urbain limitant la proximité des habitations.

Il est important de faire la distinction entre servitudes visuelles et servitudes d'accès. (Droits de pêche, de chasse, d'utilisation des cours d'eau et des sources, droits d'exploitation du bois..) Le prix des servitudes dépend essentiellement de l'usage et des contraintes demandées aux propriétaires.

En zone urbaine, l'utilisation des servitudes conventionnelles semble à priori exclu, du fait du prix élevé des espaces libres. La potentialité de construire représente la majeure partie du prix. Le coût d'acquisition des servitudes pourrait donc atteindre un prix à peine inférieure à celui de la propriété pleine et entière.

En réalité un terrain en zone urbaine n'est constructible que partiellement, pour des raisons de densité, de prospect, de zone non aedificandi, de plafond, etc...Cependant ces espaces non

constructibles peuvent avoir un intérêt esthétique (perspective) ou comme espace vert ou de loisir.

La servitude conventionnelle permet de conserver le calcul de la densité sur la totalité de la parcelle en laissant au promoteur l'aménagement et l'entretien d'espaces ouverts. Par ailleurs, les emprises non constructibles d'un terrain n'ont pratiquement pas de valeur commerciale c'est pourquoi l'achat de la servitude conventionnelle pourra être négocié à un prix bien plus bas qu'un achat par expropriation.

Conclusion

« La servitude conventionnelle apparaît comme un outil de la maîtrise foncière et le meilleur substitut à l'acquisition en toute propriété. Elle ne saurait remettre en cause le pouvoir réglementaire.

L'exemple des pays étrangers, grande Bretagne et Etats unis est à même de nous guider. Cependant si l'on veut que cet outil se généralise, on ne pourra faire l'économie d'une réforme de la fiscalité, foncière et de l'impôt sur le revenu. »