



PRÉFÈTE DU PAS DE CALAIS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

*Service Environnement et Aménagement Durable
Unité Connaissance, Observation et Économie des Territoires*

Arras, le 07/09/2015

PORTER À CONNAISSANCE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES TROIS PAYS

Partie Paysage

La qualité des paysages représente une valeur patrimoniale et un potentiel économique pour le territoire. L'aménagement urbain et rural constitue un biais prioritaire pour préserver et améliorer la qualité des paysages.

L'article L 101-2 du Code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux et les dispositions de fond qui donnent aux collectivités territoriales la mission et les moyens juridiques de préserver les caractéristiques paysagères et patrimoniales de leur territoire. Il convient qu'elles se donnent les outils permettant d'y faire face.

L'EPCI doit ainsi faire procéder au repérage et à l'analyse de toutes les caractéristiques paysagères et patrimoniales de son territoire et en mesurer la compatibilité avec le mode de vie contemporain. Cela requiert des compétences en architecture, urbanisme, histoire et paysage et ne doit pas se limiter à un repérage-catalogue de bâtiments remarquables. Ce travail doit fournir des enseignements pour la formulation des propositions de zones, des règles et des recommandations, tant pour l'existant que pour les créations nouvelles, tout en ouvrant la porte à l'innovation architecturale.

Prendre en compte le paysage et le patrimoine ne revient pas à muséifier certains secteurs ni figer des bâtiments en empêchant leur réaffectation quand ils ont perdu leur destination première ; ce n'est pas non plus, sur les bâtiments neufs, reproduire le détail des solutions qu'ils ont mises en œuvre. Il faut permettre au bâti ancien de s'adapter harmonieusement à de nouveaux usages tout en préservant ses caractéristiques patrimoniales essentielles. Faciliter la réaffectation d'anciens bâtiments agricoles, artisanaux ou industriels isolés pour de nouvelles fonctions. D'autre part, c'est également prendre en compte (sans pastiche ni référence anachronique) l'expérience du passé pour maîtriser les nouvelles réalisations :

- lutter contre la banalisation et l'uniformisation, en se donnant les moyens de maîtriser la localisation et l'organisation des nouvelles urbanisations et en imaginant d'autres solutions que le lotissement « géométrique » ou la « zone » purement fonctionnelle, notamment en s'inspirant de l'expérience du passé ;
- réfléchir à la hiérarchie des voiries, à la taille et à la forme des parcelles, à la position des bâtiments dans les parcelles et aux rapports entre les constructions futures, avec les bâtiments existants et avec la rue ;
- promouvoir des espaces de transition de qualité,
- promouvoir une architecture contemporaine, faite de volumes simples et de matériaux sobres, respectueuse du bâti environnant, mais sans pastiche et sans recours à des images toute faites ou localement infondées. Cela n'interdit pas d'utiliser des matériaux traditionnels mais exclut de s'en servir comme alibi pour justifier des choix qui n'auraient plus rien à voir avec la tradition.
- réfléchir à l'impact des murs, revêtements de sol, clôtures et haies de végétaux, etc.
- maîtriser l'implantation des bâtiments agricoles dans le paysage.

Le cas particulier des zones à vocation agricole où les principes généraux sont les mêmes que pour l'ensemble du territoire mais ils se déclinent de manière spécifique afin de conjuguer la préservation du terroir rural et de l'activité agricole avec l'intérêt patrimonial de certains bâtiments. D'une manière générale, *"Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A"* (article R 123-7 du Code de l'urbanisme).

Néanmoins, les articles L. 111-23 et L. 151-42 permettent de déroger au règlement habituel applicable aux zones agricoles, afin de permettre la réaffectation (à des usages non agricoles) de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. *«La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs [peut être autorisée] lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».* *« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».*

Rappelons que cela induit de protéger les activités existantes et leur développement ou leur évolution future vis-à-vis des tiers.

Rappelons également que la multiplication des habitations en dehors des villages et des hameaux existants a des incidences pour les finances de la collectivité et la vie sociale des habitants : en matière de réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone, câble, etc.), de circulation, de voirie (y compris éventuellement déneigement), de ramassage scolaire, de lutte contre l'incendie, d'éloignement, voire d'isolement, etc.

Pour ces bâtiments, le règlement du PLUi devra comprendre des prescriptions concernant leurs caractéristiques à préserver, leur aspect et l'aménagement de leurs abords immédiats (notamment dans l'article 11 du règlement), afin que les travaux induits par le changement de destination ne portent pas atteinte aux caractéristiques patrimoniales essentielles qui auraient justifié la dérogation. Une partie de ces règles pourra également concerner les bâtiments intéressants situés dans les autres zones du PLUi.

Il serait utile de compléter le règlement du PLUi par un cahier de recommandations avec des exemples montrant qu'il existe des solutions simples permettant de répondre aux besoins d'aujourd'hui tout en respectant les principales caractéristiques du patrimoine existant. De même, il serait utile de montrer des pistes de solutions pour les nouvelles implantations (desserte, organisation des parcelles, accroche au terrain, orientation, rapport à l'espace public...).

