

PLAN PAYSAGE DE LA CÔTIÈRE RHODANIENNE

05

→ FICHE RECOMMANDATIONS

DÉVELOPPONS NOS COMMUNES EN RESPECTANT LES PAYSAGES

Objectifs

- CLARIFIER LE PROJET URBAIN COMMUNAL
- RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS EN LOGEMENT
- RENOUELER DURABLEMENT LE BOURG SUR LUI-MÊME
- RÉUSSIR UNE OPÉRATION URBAINE EN "GREFFE DE BOURG"

Contexte

Les collectivités jouent un rôle majeur dans l'urbanisation des communes. Elles mènent notamment des opérations de densification, de réhabilitation et de renouvellement urbain dans le but de favoriser un développement durable et raisonné de leur territoire.

De nombreux paramètres sont à prendre en compte pour aménager les communes dans toute leur étendue, leur diversité et leur complexité. Pour respecter les paysages de la côte rhodanienne, les nouvelles constructions doivent en effet s'inscrire dans la continuité morphologique des bourgs tout en développant la qualité de vie.

→ La réappropriation et la valorisation des centres-bourgs des communes passent donc par la prise en compte des éléments sociaux, paysagers, architecturaux et environnementaux et par l'anticipation des évolutions urbaines sur le long terme.

CLARIFIER LE PROJET URBAIN COMMUNAL

L'urbanisme est l'affaire de tous et en premier lieu celle de la collectivité. Elle doit anticiper les évolutions pour préparer son avenir économique, social, paysager et environnemental :

▲ **inscrire le développement urbain dans le respect des typo-morphologies de chaque commune** en tenant compte de la topographie du site et de l'implantation des bâtiments, en organisant la composition urbaine du bourg (centralité urbaine, gestion de l'eau, trame d'espaces publics, fonctions du bâti, etc.) ;

L'analyse des cartes historiques comme le cadastre napoléonien permet par exemple de cerner les spécificités morphologiques des bourgs et hameaux anciens et leurs évolutions ;

▲ **définir un projet urbain à long terme** en se dotant d'une étude prospective détaillée d'aménagement et de programmation via un plan de masse ;

▲ **adapter ce projet au contexte**, proposer des solutions d'aménagement et de valorisation du cadre de vie et répondre aux besoins à venir : accueil de populations, équipements, commerces, bâtiments d'activités, requalification des centres-bourgs, gestion des déplacements, etc. ;

▲ **faciliter l'échange et la participation du public** en profitant des réflexions prospectives ouvertes pour faire preuve de pédagogie, sensibiliser à l'aménagement urbain et à la qualité du cadre de vie et initier le dialogue sur les problématiques foncières rencontrées par les communes.



Analyse du centre-bourg d'Ampuis

- ▲ habitat ancien formant 3 axes est-ouest le long des ruisseaux allant du coteau au Rhône
- ▲ développement urbain linéaire important en lien avec l'ex-RN86 et la voie ferrée

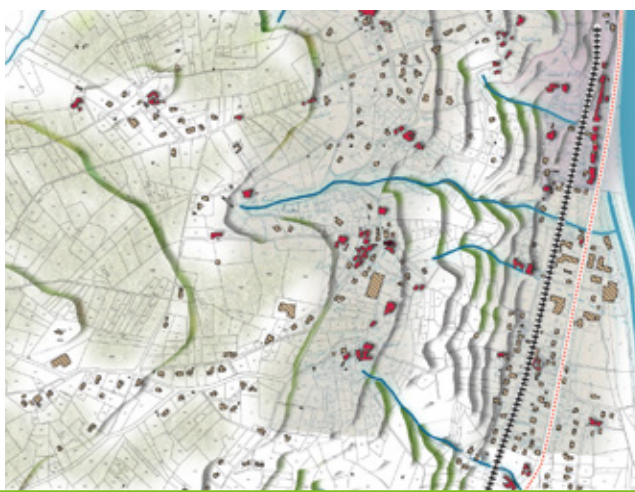
Topographie du site

Ruisseau et Rhône

Bâtiment actuel existant

Bâtiment historique (cadastre napoléonien)

Plaine agricole du Rhône



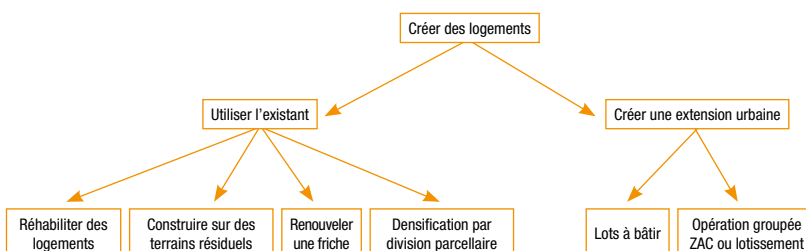
Analyse de Saint-Michel-sur-Rhône

- ▲ habitat ancien dense de hameaux historiques dispersés sur le plateau
- ▲ installation du centre-bourg en rupture de pente pour des raisons agricoles et de vue sur le Rhône et la vallée
- ▲ développement urbain en plaine le long de l'ex-RN86 et des routes de rebord de plateau formant un continuum bâti qui fragilise la structure typo-morphologique de la commune

RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS EN LOGEMENT

Toute commune doit renouveler et développer son parc de logements pour maintenir sa population. Les SCOT, PLH et PLU sont chargés d'estimer la diversité des besoins (typologie, locatif, accession, etc.) et de réfléchir aux différents

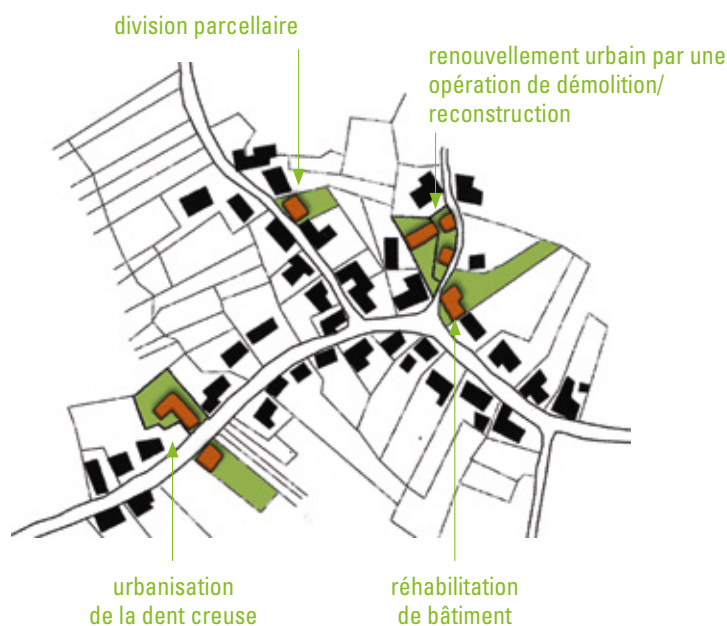
moyens d'y répondre. La création de nouveaux logements doit aussi passer par la réutilisation, le renouvellement et la densification des zones urbaines existantes :



RENOUVELER DURABLEMENT LE BOURG SUR LUI-MÊME

VALORISER LES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DES CENTRES BOURGS

- ▲ **respecter l'esprit des lieux** et examiner la position du site par rapport au bourg en évaluant la constructibilité du tènement dans sa globalité et en anticipant l'aménagement potentiel d'un espace public ;
- ▲ **prévoir les accès et les emplacements de voirie** qui desserviront les constructions ;



- ▲ **construire dans le respect de l'existant** en analysant la forme des parcelles, le nombre de niveaux, les volumes et le sens des toitures pour définir la forme architecturale et urbaine à privilégier ;
- ▲ **organiser l'implantation et l'orientation** des constructions entre elles en veillant notamment à l'ensoleillement et à l'intimité ;
- ▲ **favoriser un parcours résidentiel** des habitants dans les communes en diversifiant les formes urbaines (collectif, intermédiaire, individuel, locatif, accession) ;
- ▲ **encourager la division parcellaire** et l'urbanisation des dents creuses en veillant à la qualité des projets proposés (mutualisation des accès, réduire les vis-à-vis, garantir l'ensoleillement, etc.) ;
- ▲ **organiser le renouvellement urbain** par des opérations de démolition/reconstruction ;
- ▲ **urbaniser en priorité les dents creuses** ;
- ▲ **réhabiliter les bâtiments** dont la valeur patrimoniale le justifie, démolir/reconstruire les bâtiments vétustes/friches.

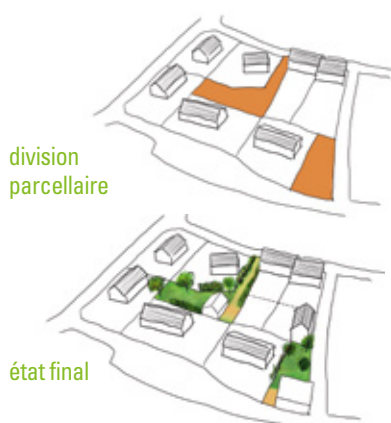
ENCADRER QUALITATIVEMENT LES DIVISIONS DE PARCELLES URBANISÉES

- ▲ **prévoir un règlement d'urbanisme et des Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui facilitent la

densification de parcelles privées déjà urbanisées, notamment dans les secteurs situés à proximité des équipements, en adaptant les règles sur les hauteurs et en permettant une construction adaptée aux petites parcelles selon le bourg ;



Création de fronts de rues et préservation de l'intimité entre les jardins
Source : BIMBY



Implantation de logements prenant en compte l'environnement bâti

- ▲ **informer et conseiller les particuliers** sur les possibilités de division parcellaire ;
- ▲ **mettre en relation les particuliers et les architectes conseils** pour étudier les possibilités de construction tout en préservant l'intimité de chaque logement.



Urbanisation en dent creuse - Exemple de Champagne (07) - Plan esquissé du Cours des Champenois

❖ RÉUSSIR UNE OPÉRATION URBAINE EN « GREFFE DE BOURG »

La commune peut envisager la création d'une extension urbaine. Pour réussir ce projet complexe et prévoir ses capacités d'évolution au-delà d'une durée de vie humaine, les communes doivent y intégrer des approches sociales, paysagères, architecturales et environnementales et s'entourer de professionnels compétents.

RISQUES ET RECOMMANDATIONS : VERS DES EXTENSIONS URBAINES QUALITATIVES

Schéma parcellaire type pavillonnaire



Paysage banal et monotone, quartier déconnecté du contexte existant

Schéma parcellaire composé



Nouveau quartier identifiable, greffé sur l'existant, qui enrichit le paysage et sera perçu à terme comme faisant partie intégrante de la commune (Source : CAUE 76)

Créé dans une logique économique de production de terrains constructibles, ce découpage parcellaire est la cause majeure d'un cadre de vie peu qualitatif :

- ▲ irrationalité de l'implantation des maisons au milieu des parcelles (jardins morcelés occasionnant des vis-à-vis, espaces inutilisables au quotidien sur les côtés qui empêchent de futures constructions) ;
- ▲ bâti dispersé ne structurant pas l'espace et laissant une impression de vide.

Découpage parcellaire créé dans une logique d'extension urbaine s'inspirant des caractéristiques de l'urbanisation ancienne :

- ▲ mixité des opérations (propriété ou location) participant à la diversité des formes urbaines ;
- ▲ jardins à l'arrière assurant l'intimité et extensions possibles des maisons ;
- ▲ bâti en limite d'espace public structurant la voirie ;
- ▲ espaces publics diversifiés (place, jardin, sentes, etc.).

NOS PARTENAIRES

- Communes et Communautés de communes
- Services de l'État (DDT, DREAL, etc.)
- Conseils départementaux
- Conseil régional
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement 07 et 69

POUR ALLER PLUS LOIN

- « Qualité urbaine et environnementale des lotissements du Rhône », CAUE 69, 2009
www.caue69.fr
- « Pour des lotissements durables, recommandations pour la qualité des opérations », Conseil général Loire, Epures, 2009
www.loire.fr