

Communauté de Communes

MEUSE-ROGNON

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Rapport de présentation Annexe 1 – Étude entrée de ville Prez-sous-Lafauche

Vu pour être annexé à la délibération du 28/09/2021
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Fait à Illoud,
Le Président,

Nicolas LACROIX

ARRÊTÉ LE : 19/02/2020

APPROUVÉ LE : 28/09/2021



réalisé par



Auddicé urbanisme
Agence Grand Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-
Champagne
03 26 64 05 01

Communauté de Communes

Meuse-Rognon

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Rapport de présentation Annexe 1 – Étude entrée de ville Prez-sous- Lafauche

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. PREAMBULE REGLEMENTAIRE.....	5
1.1 Les dispositions législatives	7
1.2 Le contexte local.....	8
CHAPITRE 2. LE DIAGNOSTIC	11
2.1 Le diagnostic routier	13
2.1.1 La circulation.....	13
2.1.2 La desserte et l'accès au site	13
2.2 Les risques et les nuisances	14
2.2.1 Les risques technologiques.....	14
2.2.2 Les nuisances	14
2.2.3 Les servitudes	14
2.3 La qualité urbaine et architecturale	16
2.4 Diagnostic paysager et patrimonial.....	17
2.4.1 Situation de la zone dans le paysage.....	17
2.4.2 Eléments de patrimoine autour de la zone	23
2.4.3 Perceptions du site résultant de la situation présentée.....	30
CHAPITRE 3. CONCLUSION ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POTENTIEL.....	41
3.1 Conclusion	43
3.2 Orientations d'aménagement	43

LISTE DES FIGURES

Figure 1. Situation de la parcelle étudiée	8
Figure 2. Localisation du site d'étude par rapport aux entrées-sorties d'agglomération	13
Figure 3. Extrait du plan des servitudes d'utilité publique de Prez-sous-Lafauche	15
Figure 4. Situation de la commune à l'échelle du grand paysage	17
Figure 5. Le découpage paysager sur le territoire communal	19
Figure 6. Coupe topographique schématique de l'insertion du site dans le paysage	21
Figure 7. L'environnement proche de la zone concernée par l'étude.....	22
Figure 8. Périmètre de 500m de l'église protégée de Prez-sous-Lafauche	23
Figure 9. Le circuit de l'Herbe aux Chevaux	28
Figure 10. La route des Abbayes (itinéraire cyclable).....	29
Figure 11. Orientations paysagères d'aménagement.....	44

LISTE DES PHOTOS

Photo 1.	Etat actuel du site (Source : Google Maps) – Consultation le 21/08/19-Image de novembre 2018	16
Photo 2.	La configuration paysagère perçue depuis le château de Lafauche	18
Photo 3.	La configuration paysagère perçue depuis la RD110 au sud de la ferme isolée des Longues Roies.....	18
Photo 4.	La partie nord du territoire communal perçue depuis l'entrée est du village.....	20
Photo 5.	La partie sud du territoire communal perçue depuis l'approche ouest du village.....	20
Photo 6.	Le site vu depuis la sortie du village	21
Photo 7.	Le secteur opposé au site	21
Photo 8.	L'église protégée de Prez-sous-Lafauche.....	24
Photo 9.	Le château de Lafauche et son panorama sur la plaine.....	25
Photo 10.	Le panorama sur Prez-sous-Lafauche depuis la ferme de la Tuilerie	25
Photo 11.	Illustrations du petit patrimoine	27
Photo 12.	Une absence de perception depuis la place du village	31
Photo 13.	Des murs occultant en sortie de village	31
Photo 14.	Un site en appui d'urbanisation.....	31
Photo 15.	Un espace rural préservé au nord de la RD674	31
Photo 16.	Une voie ferrée occultante depuis la RD674	33
Photo 17.	Un site en enclave.....	33
Photo 18.	Un site en appui d'urbanisation.....	33
Photo 19.	Un espace rural préservé au nord de la RD674	33
Photo 20.	Une absence de perception dans la descente de la côte	35
Photo 21.	Une perception légèrement plongeante depuis l'approche de la ferme de la Tuilerie	35
Photo 22.	Une perception ouverte depuis la ferme de la Tuilerie	35
Photo 23.	Une absence de perception depuis l'accès au village par la route de Lafauche	35
Photo 24.	Une absence de perception depuis la RD674 à l'ouest dans des vues éloignées.....	36
Photo 25.	Une absence de perception depuis la RD674 à l'est dans des vues éloignées.....	36
Photo 26.	Une perception difficile depuis la RD110 au sud dans des vues éloignées	37
Photo 27.	Une perception difficile depuis la RD110 au sud en approche du village	37
Photo 28.	Une insertion à l'arrière de l'urbanisation depuis l'entrée de village par la RD110.....	37
Photo 29.	Une absence de perception depuis l'église protégée.....	39
Photo 30.	Une absence d'interaction depuis les accès au village (notamment RD110).....	39
Photo 31.	Une absence d'interaction avec le château médiéval de Lafauche.....	40

CHAPITRE 1. PREAMBULE REGLEMENTAIRE

1.1 Les dispositions législatives

Articles L. 111-6 à L.111-8 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 141-19.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues ci-dessus lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La RD674 est classée route à grande circulation par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes classées à grande circulation. **Le secteur d'entrée de ville où se trouve la zone est soumis au respect des dispositions des articles L. 111-6, L.111-7 et L.111-9 du Code de l'Urbanisme** (article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dit « Amendement Dupont », concernant les entrées de ville).

1.2 Le contexte local

L'étude d'entrée de ville de la commune de Prez-sous-Lafauche fait suite à la volonté des élus de créer une zone d'urbanisation à vocation résidentielle, sur une parcelle bordant une route classée à grande circulation (RD674), et déjà desservie par les réseaux.

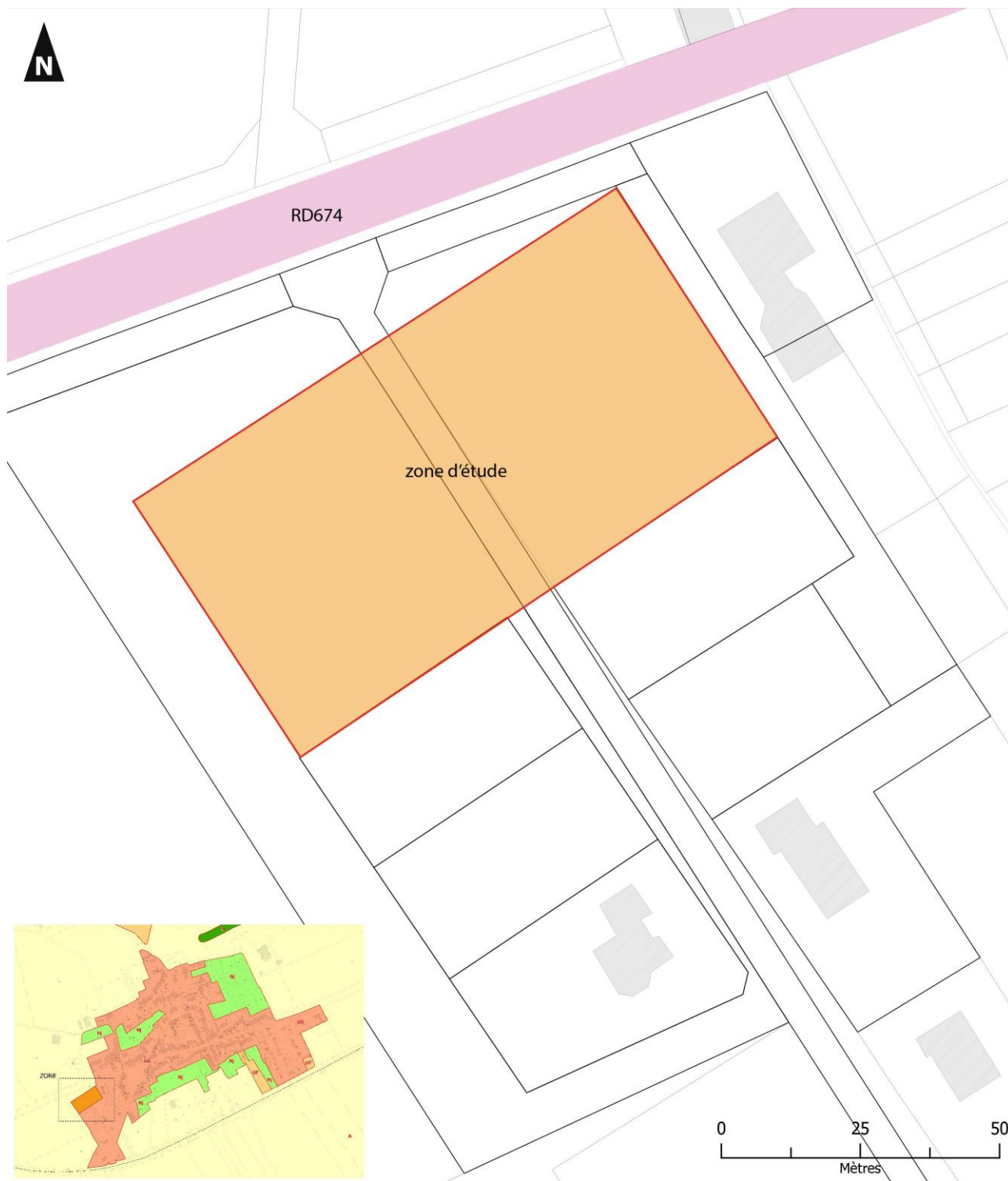


Figure 1. Situation de la parcelle étudiée

Par conséquent, la zone qui borde la RD674 est concernée par une bande d'inconstructibilité de 75 mètres mesurée à partir de l'axe central de la voie. Afin de lever cette bande d'inconstructibilité, une étude dite d'entrée de ville est réalisée, justifiant de la prise en compte de la sécurité routière, des nuisances, de l'architecture, du paysage et de l'urbanisme.

Dans le projet de PLUi, la Communauté de Communes de Meuse Rognon identifie le secteur en zone urbaine. Il est donc voué à accueillir des logements.

CHAPITRE 2. LE DIAGNOSTIC

2.1 Le diagnostic routier

2.1.1 La circulation

La RD 674 correspond à l'ancienne RN 65 reliant Chaumont à Neufchâteau, en passant par Andelot-Blancheville, Rimaucourt, Saint-Blin, Prez-sous-Lafauche, Liffol-le-Petit ou encore Liffol-le-Grand.

Cette route est classée à grande circulation de Chaumont à Liffol-le-Petit.

En 2018, sur cette voie, un accident mortel a été recensé au niveau de Rimaucourt.

2.1.2 La desserte et l'accès au site

L'accès à la zone se fait directement par la RD 674. Il est également possible de s'y rendre en empruntant la route de Semilly (D110).

Actuellement, la vitesse est limitée à 80 km/h sur la partie Est du projet, et à 50 km/h sur le reste de la zone. Le panneau d'entrée d'agglomération se situe à proximité du secteur, alors que la zone de sortie d'agglomération se situe à environ 850 mètres à l'Est.



Figure 2. Localisation du site d'étude par rapport aux entrées-sorties d'agglomération

2.2 Les risques et les nuisances

2.2.1 Les risques technologiques

La zone est soumise au risque **transport de matières dangereuses** via la présence de la RD 674.

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.

Le transport de matières dangereuses (TMD) concerne essentiellement les voies routières (2/3 du trafic en tonnes kilomètre) et ferroviaires (1/3 du trafic) ; la voie d'eau (maritime et les réseaux de canalisation) et la voie aérienne participent à moins de 5% du trafic.

Le transport routier est le plus exposé au risque. Sur la route, le développement des infrastructures de transports, l'augmentation de la vitesse, de la capacité de transport et du trafic multiplient les risques d'accident. Aux conséquences habituelles des accidents de transports, peuvent venir se surajouter les effets du produit transporté. Alors, l'accident de TMD combine un effet primaire, immédiatement ressenti (incendie, explosion, déversement) et des effets secondaires (propagation aérienne de vapeurs toxiques, pollutions des eaux ou des sols).

2.2.2 Les nuisances

Il n'existe pas de nuisances spécifiquement recensées sur cette partie du territoire communal.

Par ailleurs, aucun arrêté de bruit n'impacte la RD 674.

2.2.3 Les servitudes

La zone est concernée par de nombreuses servitudes :

- **AC 1 : périmètre de protection des monuments historiques** : Il s'agit de mesures de classement d'immeubles ou de parties d'immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public et faisant obligation aux propriétaires d'immeubles classés de n'effectuer aucuns travaux de construction, de modification ou démolition sur ces immeubles sans autorisation préalable du Préfet de Région ou du ministre chargé de la culture. Des périmètres de protection existent autour des immeubles classés ou inscrits, à l'intérieur desquels aucune construction nouvelle, aucune démolition, aucun déboisement, aucune transformation ou modification de nature à affecter l'aspect d'un immeuble ne peut être réalisé sans autorisation préalable. Le périmètre de droit commun est de 500 mètres autour de l'édifice classé ou inscrit. Il existe également des périmètres adaptés ou modifiés.
- **PT1 : servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques** : Il s'agit d'une servitude permettant de protéger les centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques

- **PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'Etat :** Servitude permettant de protéger les centres radioélectriques contre les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes
- **PT3 : Servitudes relatives aux réseaux de télécommunication :** Servitude sur les propriétés privées permettant l'installation et l'exploitation des équipements du réseau, sur des immeubles collectifs et lotissements affectés à un usage commun, sur le sol et le sous-sol des propriétés non-bâties, et au-dessus des propriétés privées

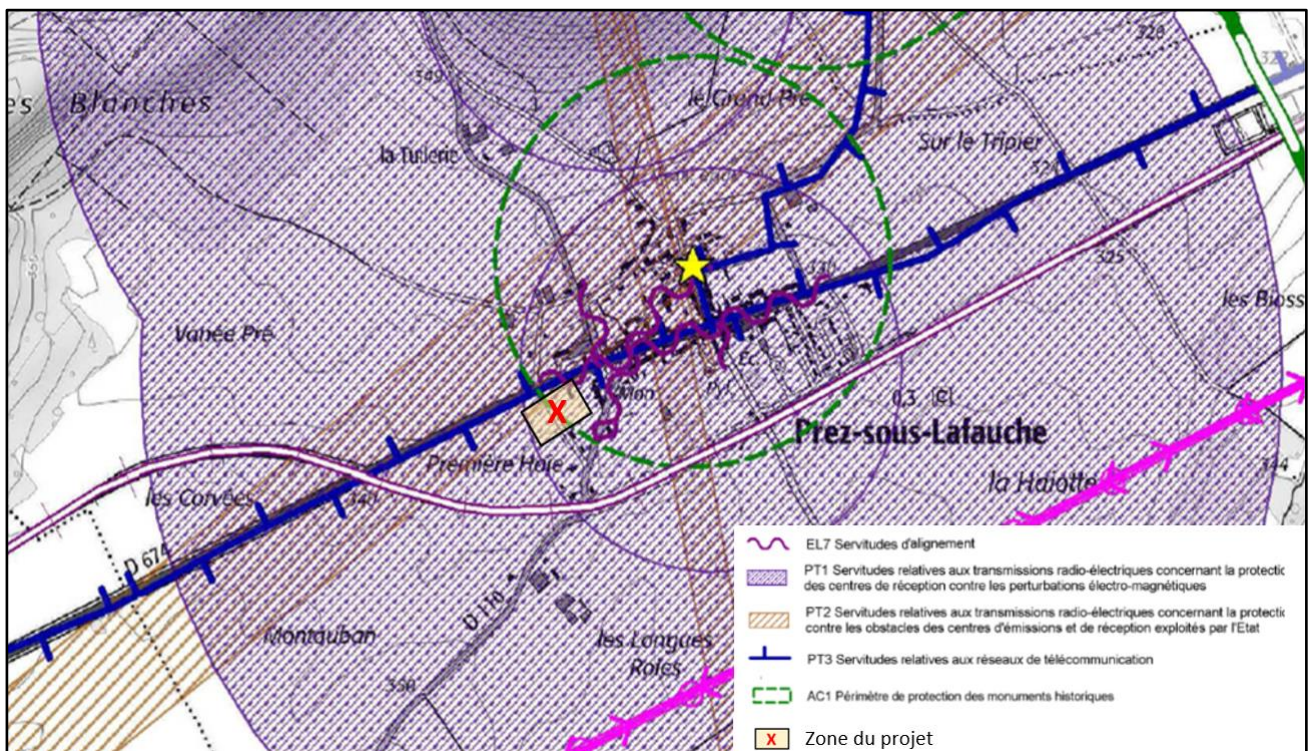


Figure 3. Extrait du plan des servitudes d'utilité publique de Prez-sous-Lafauche

2.3 La qualité urbaine et architecturale



Photo 1. Etat actuel du site (Source : Google Maps) – Consultation le 21/08/19-Image de novembre 2018

Il n'y a actuellement aucun bâtiment sur la zone. Il s'agit de terrains cultivés. Les seules constructions à proximité sont les habitations au Sud déjà construites.

2.4 Diagnostic paysager et patrimonial

2.4.1 Situation de la zone dans le paysage

2.4.1.1 Situation de la commune à l'échelle du grand paysage

Aux confins de la Champagne, de la Bourgogne, de la Lorraine et des Vosges, le département de la Haute-Marne recèle un trésor de paysages variés, aux contrastes et aux nuances propres à chaque territoire.

La commune de Prez-sous-Lafauche se situe dans le système paysager des plateaux de Chaumont. Elle appartient à l'unité des Plaines de Latrency à Prez-sous-Lafauche (n°8), et plus précisément à la sous-unité paysagère de la **PLAINE DE LAFAUCHE** (n°8.5).

Ce secteur paysager est cadré par deux autres paysages à l'identité forte : le Plateau de Leurville à Saudron au nord, et le Plateau boisé de Chalvraines au sud.

Ce territoire présente une architecture paysagère forte, avec une plaine agricole ouverte, étirée au pied de la côte du Haut-Pays, qui compose un horizon permanent remarquable.

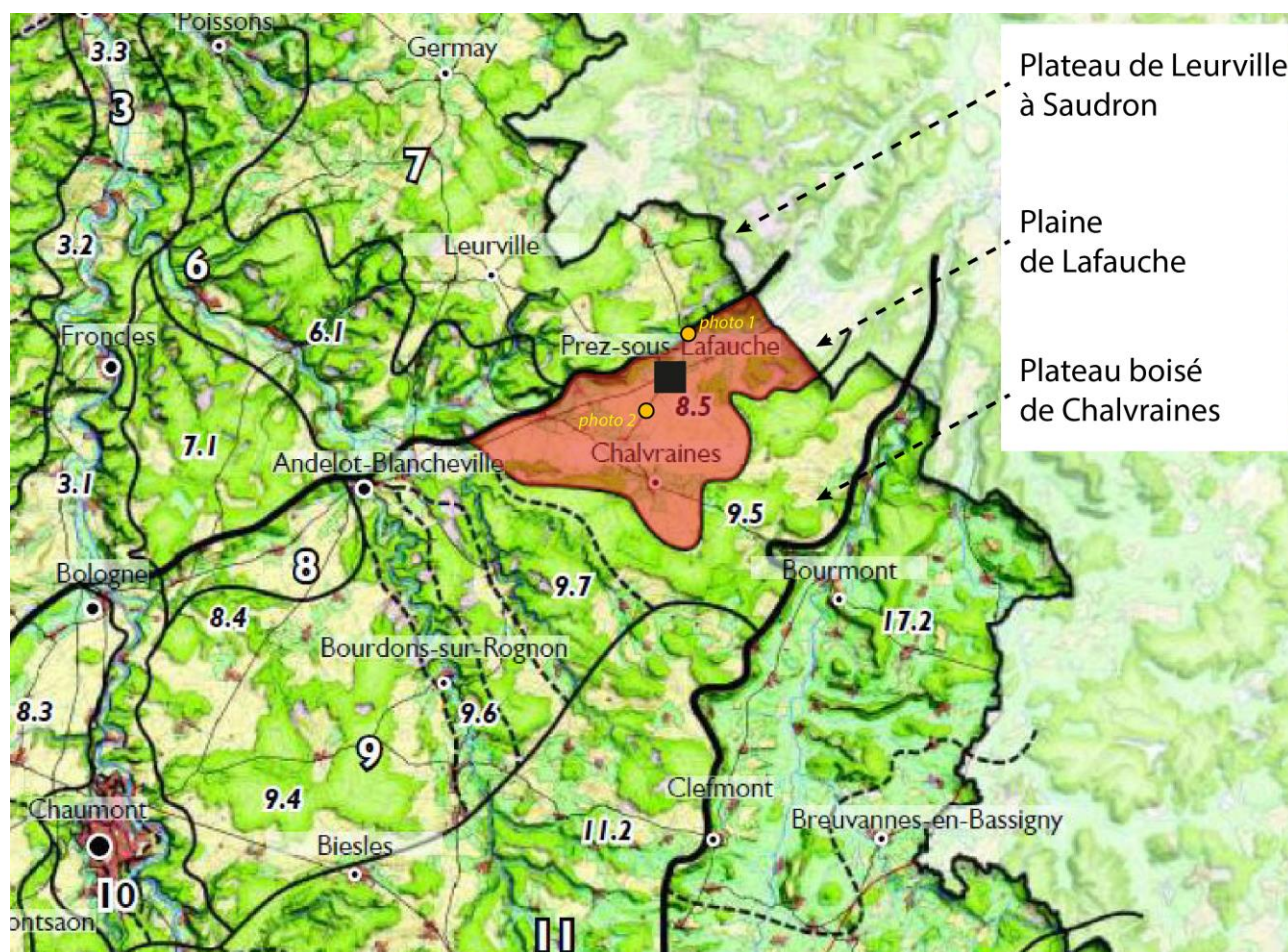


Figure 4. Situation de la commune à l'échelle du grand paysage

(Source : Référentiel des paysages de la Haute-Marne, DDT – Février 2016)

HORIZON BOISE
DU PLATEAU DE CHALVRAINES

PLAINE AGRICOLE
DE LAFAUCHE

CÔTE BOISEE MARQUANT LE
PLATEAU PERCHE DE LEURVILLE

PREZ-SOUS-LAFAUCHE



Photo 2. La configuration paysagère perçue depuis le château de Lafauche

CÔTE BOISEE MARQUANT LE
PLATEAU PERCHE DE LEURVILLE

PLAINE AGRICOLE
DE LAFAUCHE

HORIZON BOISE
DU PLATEAU DE CHALVRAINES

PREZ-SOUS-LAFAUCHE



Photo 3. La configuration paysagère perçue depuis la RD110 au sud de la ferme isolée des Longues Roies

2.4.1.2 Découpage paysager du territoire communal

Le village de Prez-sous-Lafauche prend place au pied d'un relief de côte boisée, le long de la RD674 reliant Chaumont et Neufchâteau. Il se situe dans un espace transitionnel entre le plateau perché au nord et la plaine agricole au sud.

La RD674 souligne le relief très marqué de la côte, son tracé suivant la ligne topographique de la cuesta. Cette départementale dessine également une frontière nette dans le territoire communal, séparant celui-ci en deux secteurs :

- Dans sa frange nord, le paysage s'appuie sur une densité boisée importante sur le relief et les hauteurs, s'adoucissant en prairies pâturées jusqu'aux premières habitations du village.
- Dans sa frange sud, la quasi-totalité du territoire se compose de vastes étendues cultivées, marquées ponctuellement de boisements résiduels, et fermées à l'horizon par une constante boisée liée au paysage du plateau de Chalvraines.

Les prairies pâturées dominantes au nord confèrent au village une frange rurale du plus bel effet, et assurent la transition entre un système boisé dense au nord et une étendue au patchwork agricole au sud.

Le développement urbain marque une tendance à suivre le tracé de la départementale et à s'étendre vers la partie agricole du territoire, la frange nord conservant son aspect originel.



Figure 5. Le découpage paysager sur le territoire communal

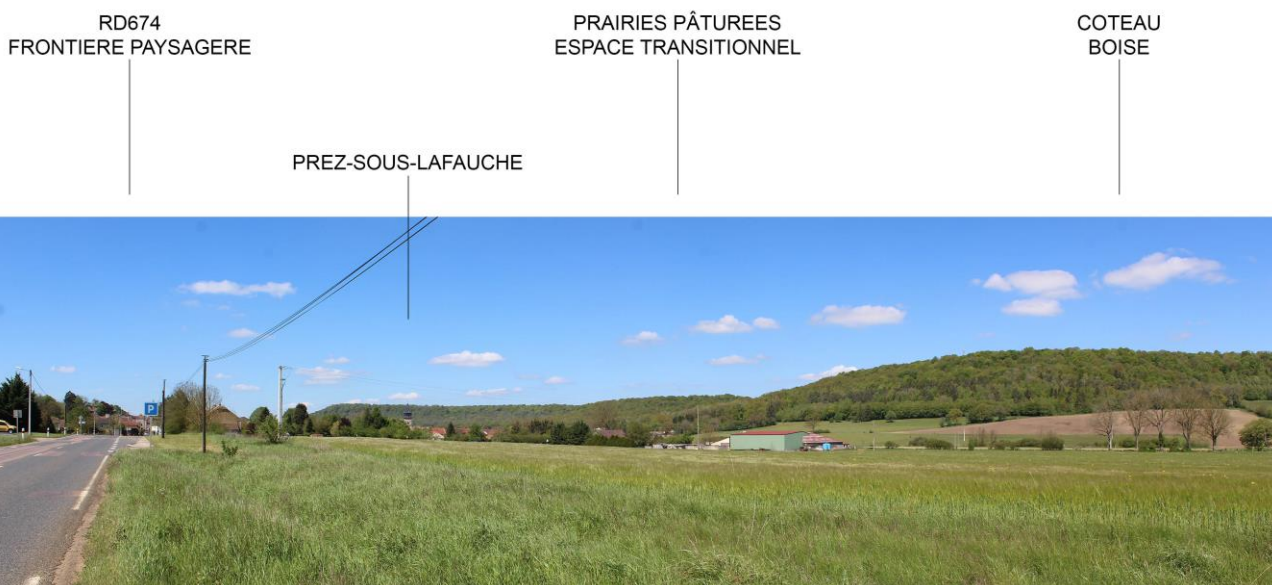


Photo 4. La partie nord du territoire communal perçue depuis l'entrée est du village

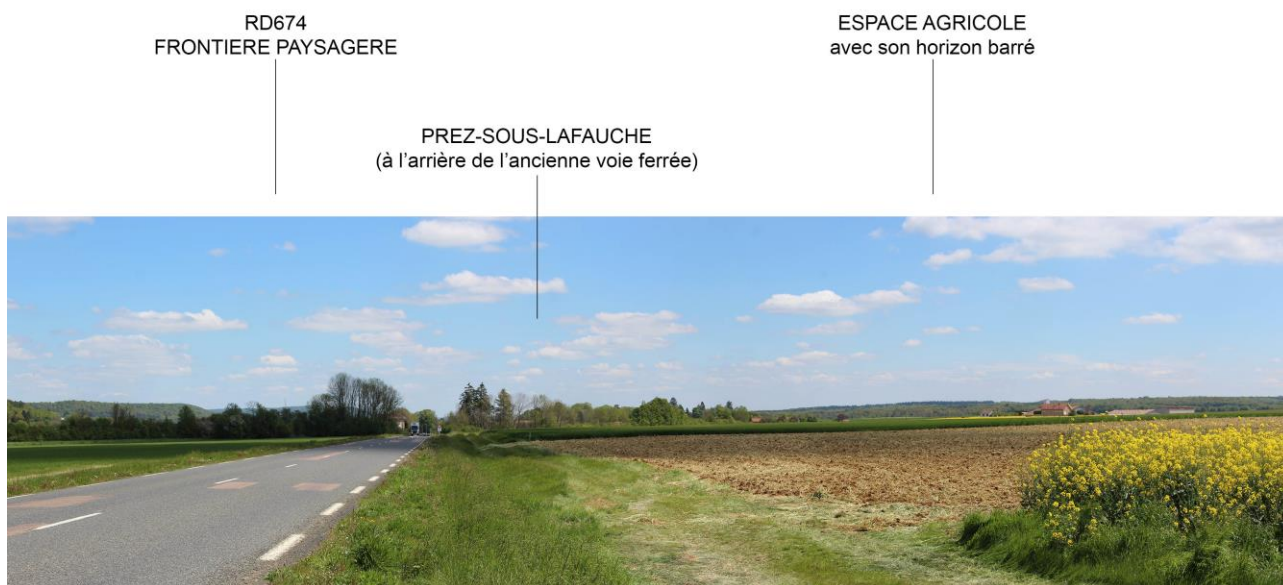


Photo 5. La partie sud du territoire communal perçue depuis l'approche ouest du village

2.4.1.3 Inscription du site dans le paysage local

La zone concernée par cette étude se situe le long de la RD674, en entrée ouest du village de Prez-sous-Lafauche. Elle s'inscrit dans le prolongement d'une urbanisation existante, sur l'espace résiduel entre la départementale et la zone bâtie.

Actuellement cultivée, cette zone dessine une enclave dans le tissu urbain, traversée par la route d'accès à la zone urbanisée actuelle.

Un espace tampon sépare la zone de la départementale, permettant une respiration visuelle depuis l'entrée du village. Cet espace permet également de conserver une unité paysagère dans la composition de l'entrée de ville, en relation avec les prairies situées au nord de la zone et de la départementale.

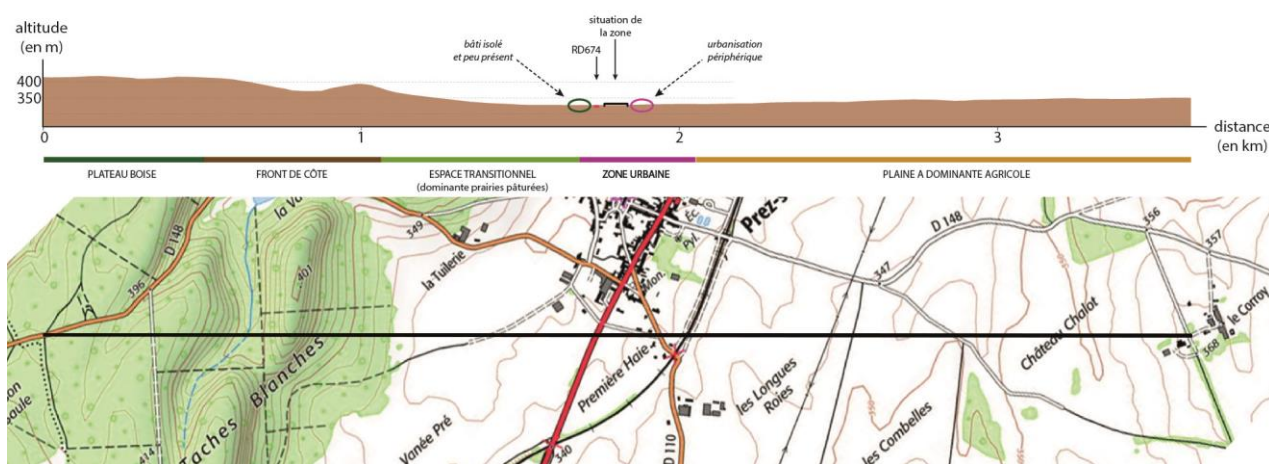


Figure 6. Coupe topographique schématique de l'insertion du site dans le paysage



Photo 6. Le site vu depuis la sortie du village

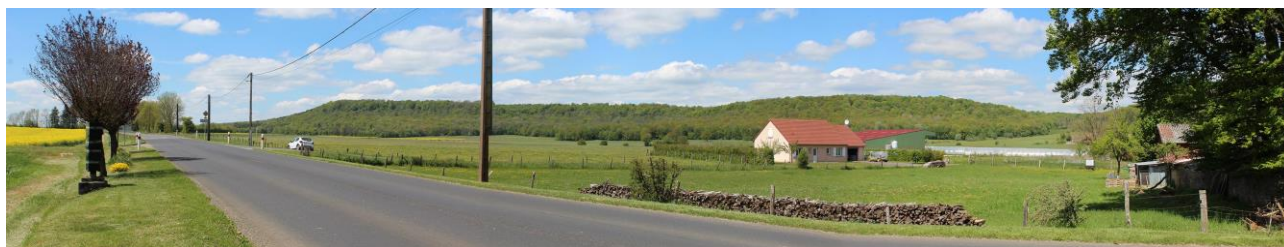


Photo 7. Le secteur opposé au site

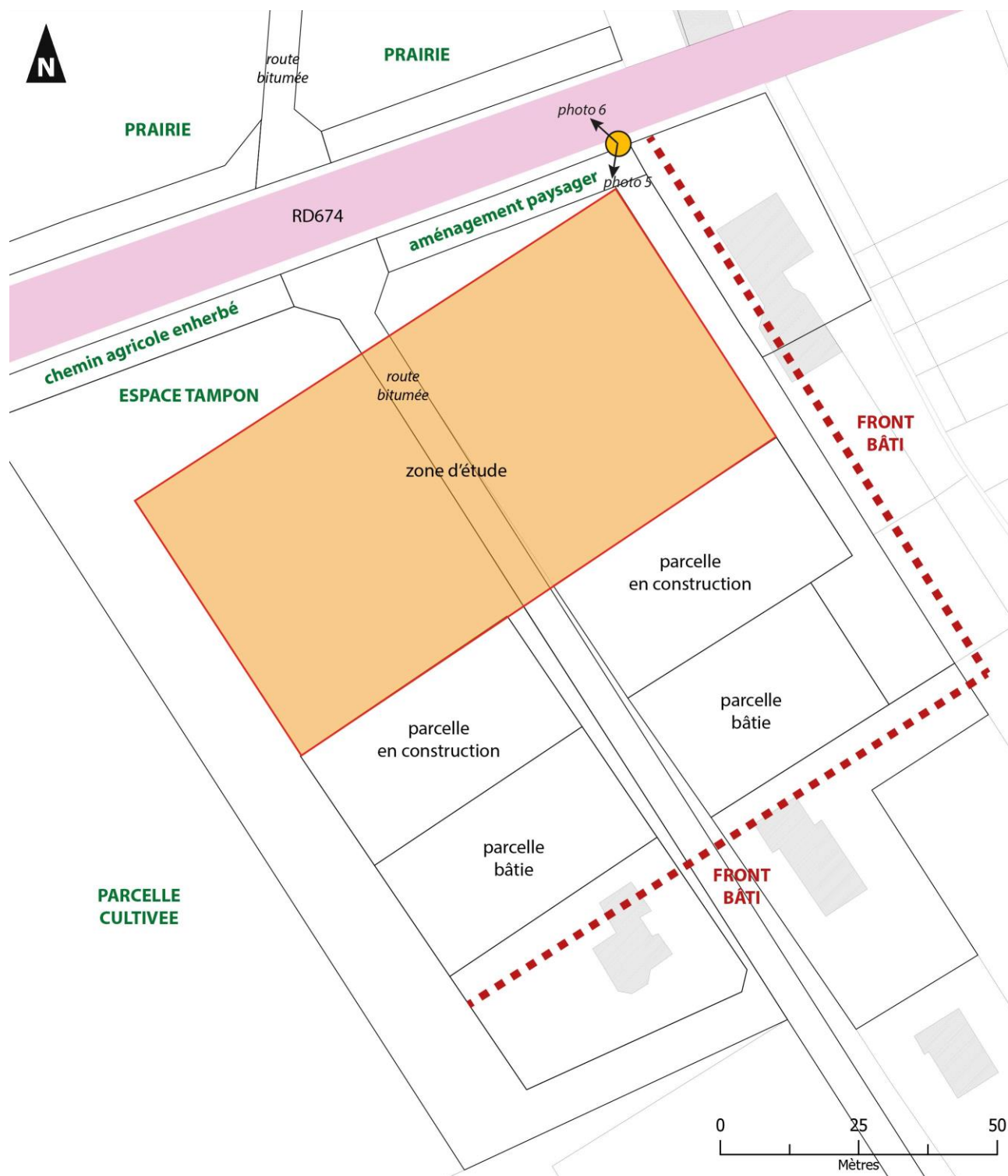


Figure 7. L'environnement proche de la zone concernée par l'étude

2.4.2 Eléments de patrimoine autour de la zone

2.4.2.1 Patrimoine architectural

■ Patrimoine réglementaire

L'église paroissiale Saint-Didier de Prez-sous-Lafauche est inscrite aux Monuments Historiques par arrêté du 21 novembre 1925. La zone étudiée est située pour moitié dans le périmètre de 500 mètres de cet édifice.

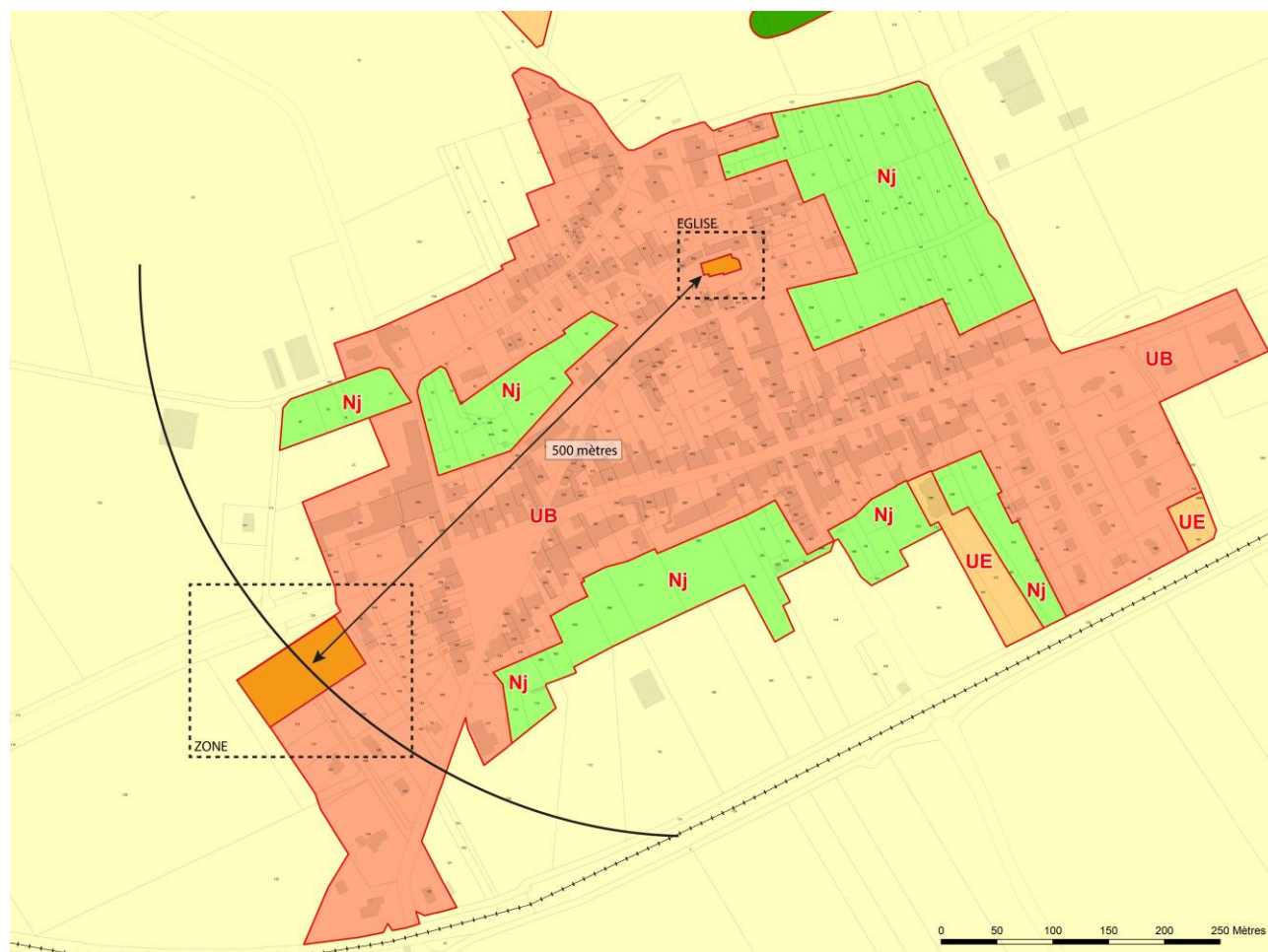


Figure 8. Périmètre de 500m de l'église protégée de Prez-sous-Lafauche

Aparté réglementaire :

Longtemps soumis aux dispositions de la Loi du 31 décembre 1913, le classement et l'inscription sont désormais régis par le Code du Patrimoine et par le décret N°2007-487 du 30 mars 2007.

Il est à noter que, depuis la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), les périmètres de protection des Monuments Historiques s'appellent désormais des périmètres des abords. Auparavant ce périmètre était automatique et défini à 500 mètres du monument. Désormais, les périmètres de protection autour des édifices nouvellement classés sont créés par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France. Quand aucun périmètre spécifique n'est dessiné, la règle des 500 mètres est appliquée par défaut.



Photo 8. L'église protégée de Prez-sous-Lafauche

Il faut considérer la présence proche du château fort de Lafauche, inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté du 4 février 1927. La particularité de ce site, par rapport à la zone étudiée, tient aux vues panoramiques depuis les vestiges du château, sur la plaine de Lafauche et le village de Prez-sous-Lafauche.



PREZ-SOUS-LAFAUCHE



Photo 9. Le château de Lafauche et son panorama sur la plaine

Il est également à noter que la ferme isolée au nord du territoire communal (la Tuilerie) est le site d'une ancienne tuilerie. Sans être protégé, le bâtiment est référencé à l'inventaire général du patrimoine culturel. Bâtie sur le contrefort de la côte, le regard porte sur le village et son inscription sur la plaine, depuis les abords de la ferme.



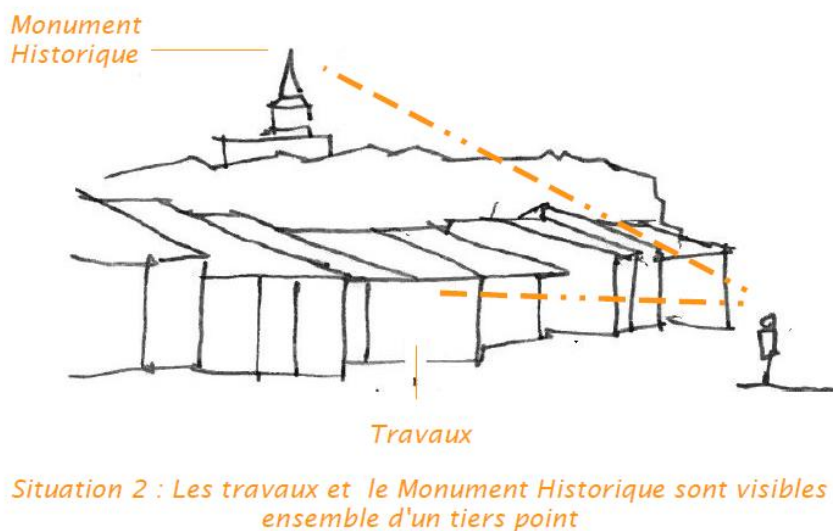
Photo 10. Le panorama sur Prez-sous-Lafauche depuis la ferme de la Tuilerie

Aparté réglementaire : l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Protéger la relation entre un édifice et son environnement consiste, selon les cas, à veiller à la qualité des interventions sur le bâti (façades, toitures, matériaux), et sur les espaces publics (traitement des sols, mobilier urbain, éclairage), voire à prohiber toute construction nouvelle aux abords du monument.

Ainsi, dans un périmètre de protection, les demandes d'autorisation concernant les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La notion de champ de visibilité (appelée aussi "covisibilité ") d'un monument est déterminante. Il s'agit pour l'Architecte des Bâtiments de France de déterminer si le terrain d'assiette du projet est visible depuis le monument (situation 1), soit visibles ensemble d'un tiers point (situation 2). S'il y a covisibilité, l'Architecte des Bâtiments de France dispose d'un avis conforme. Dans le cas contraire, son avis est simple.



(Source : DRAC Lorraine)

L'étude ici présentée s'attachera ainsi notamment à l'analyse des interactions entre la zone concernée par l'étude et l'église protégée de Prez-sous-Lafauche.

■ Patrimoine vernaculaire

Le petit patrimoine, restauré ou non, donne une atmosphère particulière aux villages. C'est le témoin d'une vie passée de ces communes, d'us et coutumes révolus ou encore pratiqués. Il possède une importance certaine dans l'image qu'il véhicule et l'attrait touristique qu'il possède.

Ce patrimoine se compose notamment du lavoir et son bassin paysager (au nord du village, près du cimetière), de ses ruelles étroites, des murets en pierres et de maisons typiques,... autant d'éléments qui participent à l'atmosphère de ce village.



*Etang aménagé et son lavoir
(dans le fond)*

Murets

Architecture



Photo 11. Illustrations du petit patrimoine

Citation :

« La richesse d'un paysage tient en grande partie à la capacité des espaces à évoquer une histoire, un passé, l'enracinement d'une culture émergée de la terre. Le petit patrimoine rural est un trait d'union remarquable qui établit un lien fort entre l'activité d'une population et sa terre d'implantation. »

Source : Inventaire des paysages de l'Aisne

2.4.2.2 Sentiers de randonnée et points de vue

■ Sentier de randonnée

Les sentiers de Grande Randonnée (GR) sont des itinéraires balisés à travers la France. Ils forment un large réseau complété par les GR de Pays. Le territoire communal n'est concerné par **aucun itinéraire de grande randonnée**.

Par contre, **un sentier balisé concerne la commune** : le circuit de l'Herbe aux Chevaux. Le départ se fait depuis la place du village de Prez-sous-Lafauche, monte vers Lafauche et son château, passe par la ferme de Lavaux, gravit le coteau et traverse la forêt dense du plateau, puis redescend par Lafauche, avec un retour au point de départ. Il est **inscrit au Plan Départemental des Itinéraires et de Randonnée (PDIPR)** géré par la Maison du Tourisme de Haute-Marne (Chaumont).

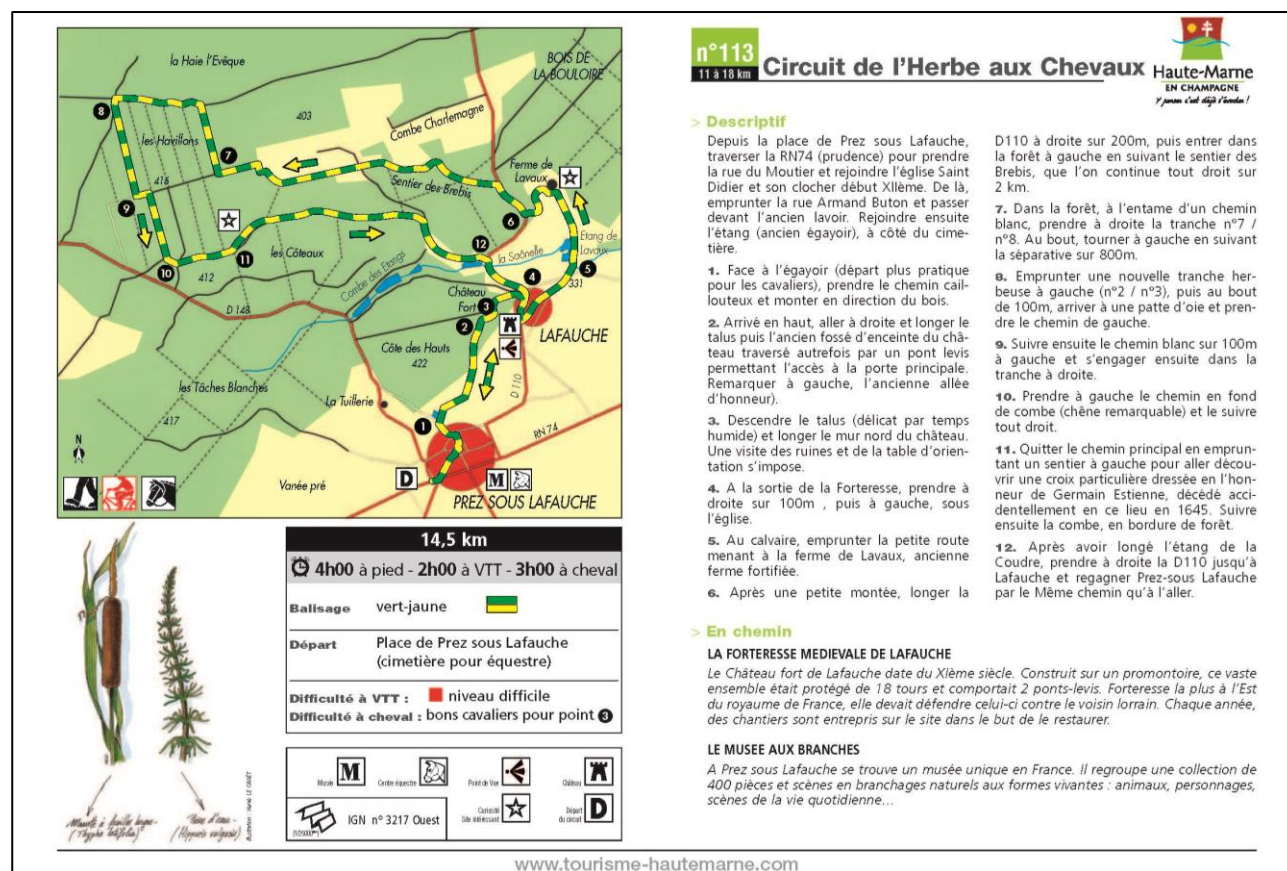


Figure 9. Le circuit de l'Herbe aux Chevaux

Aparté réglementaire :

Toute commune, communauté de communes voire association, peut demander l'inscription d'un itinéraire de petite randonnée au PDIPR, qui offre une porte d'entrée vers les topoguides et une valorisation touristique.

L'inscription d'un sentier au PDIPR engage le conseil municipal ou communautaire à l'entretenir de manière qu'il soit toujours praticable, à ne pas l'aliéner sauf à proposer un itinéraire public de substitution, à accepter le passage des randonneurs pédestres, équestres et VTT, ainsi que le balisage et le panneautage selon la norme fédérale des disciplines concernées.

■ Itinéraire cyclable

Un itinéraire cyclable est référencé sur le territoire, passant sur la commune de Prez-sous-Lafauche, par la RD110 en provenance Semilly et la RD148 vers le site naturel du Cul du Cerf. Il s'agit de la route des Abbayes, suivant une boucle de 59 kilomètres.

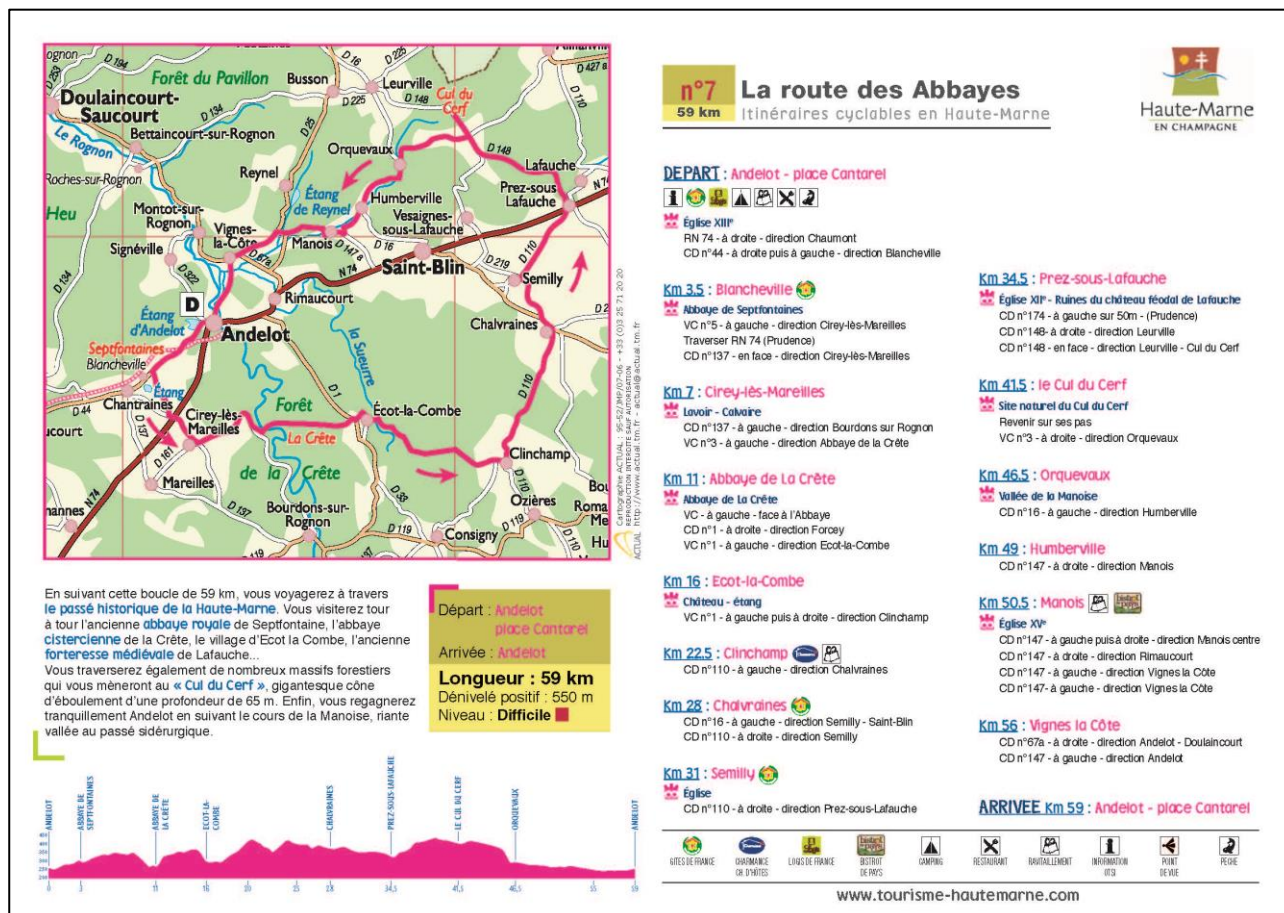


Figure 10. La route des Abbayes (itinéraire cyclable)

■ Panorama

Le plus beau panorama identifié tient aux perceptions plongeantes sur la plaine et le village de Prez-sous-Lafauche, depuis les hauteurs du château ruiné de Lafauche.

2.4.3 Perceptions du site résultant de la situation présentée

2.4.3.1 Perceptions proches

Le passage de la RD674 appuie le caractère routier de la traversée du village, tendant à la dévalorisation de l'espace public et des entrées de ville.

■ Accès à la zone par l'est et le cœur du village

L'urbanisation de Prez-sous-Lafauche dessine un front bâti dense le long de la RD674, dans sa traversée villageoise. En arrivant par l'est (route de Liffol-le-Grand), aucune perception n'est possible vers la zone.

Il faut s'affranchir du tissu urbain pour apercevoir la zone d'étude. Une fois franchit les derniers murs délimitant les propriétés privées en bordure de départementale, le regard s'ouvre soudainement sur la zone.

Du côté droit, l'espace s'ouvre sur un paysage de prairies pâturées, ponctuées par une maison et un hangar isolés. Le front de côte boisé ferme l'horizon. Cet espace rural est à préserver, participant à l'ambiance ressentie dans l'environnement du village et permettant d'atténuer l'aspect routier lié au passage de la RD674.

Du côté gauche, le regard porte sur le site, l'horizon fermé par des habitations. La zone étudiée se place ainsi à l'avant d'un tissu urbain existant. En appui sur l'urbanisation, la zone s'inscrit dans le prolongement du bâti et s'insère dans le tissu urbain, sans pression urbaine forte sur l'espace agricole environnant. La composition urbaine reste structurée et condensée au village.

Un aménagement paysager marque l'espace public. Bien que réduit, il dessine les limites du tissu urbain, ayant un impact visuel sur les usagers empruntant la RD674.

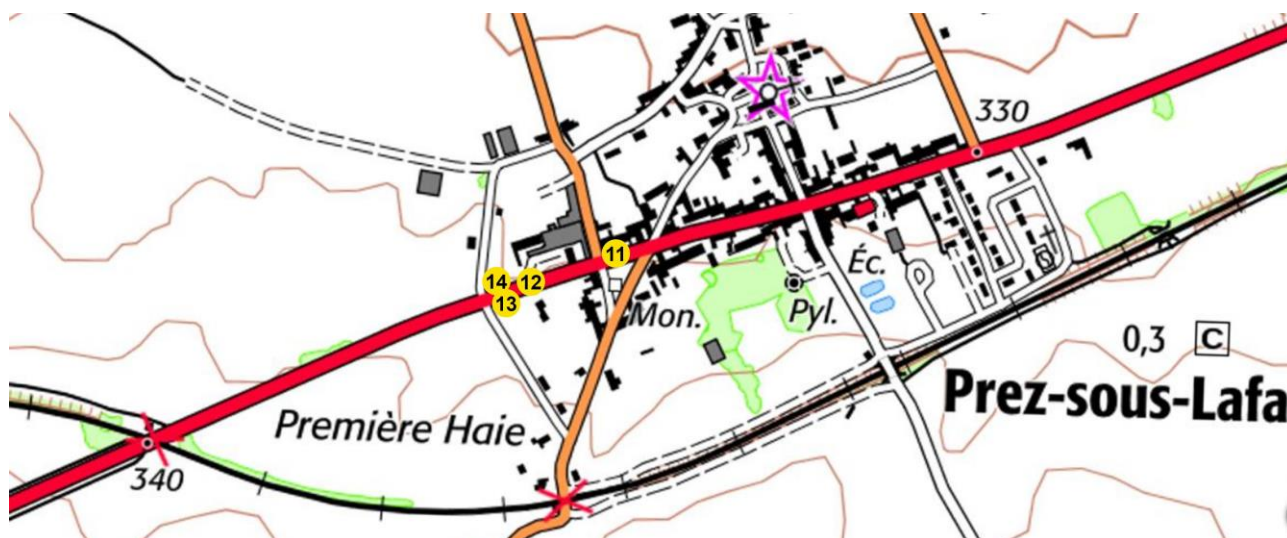


Photo 12. Une absence de perception depuis la place du village



Photo 13. Des murs occultant en sortie de village



Photo 14. Un site en appui d'urbanisation

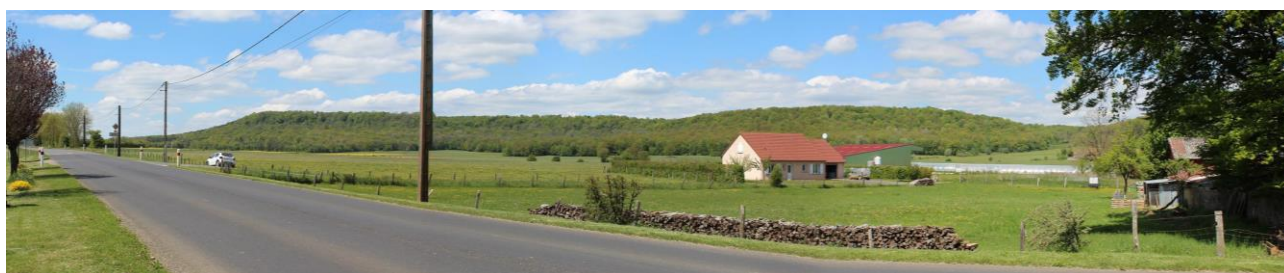


Photo 15. Un espace rural préservé au nord de la RD674

■ Accès à la zone par l'ouest et l'entrée de village

La partie ouest du territoire communal est marquée par le passage de l'ancienne voie ferrée, dont le tracé est souligné par la frange végétale bordant la voie. Cet événement visuel signale une frontière et limite la portée du regard vers le village, et la zone d'étude notamment.

Il faut s'affranchir de ce masque pour apercevoir la zone, qui se découvre alors soudainement. La zone s'inscrit dans l'enclave urbaine cadrée par le bâti existant. Elle se place également dans l'enclave agricole dessinée par le passage de la voie ferrée.

Du côté gauche, un paysage de prairies pâturées s'offre aux regards, bordé par le front de côte boisé fermant l'horizon. La situation du village en pied de relief et le rôle de la départementale comme frontière entre les espaces paysagers du territoire communal se lisent distinctement.

Du côté droit, le regard porte sur le site, l'horizon fermé par des habitations. La zone étudiée se place à l'avant d'un tissu urbain existant, venant combler un espace cadré par l'urbanisation et la RD674. La modification engendrée par la construction de la zone reste minime, avec un site s'insérant dans le tissu urbain existant. La composition urbaine reste structurée et condensée au village.

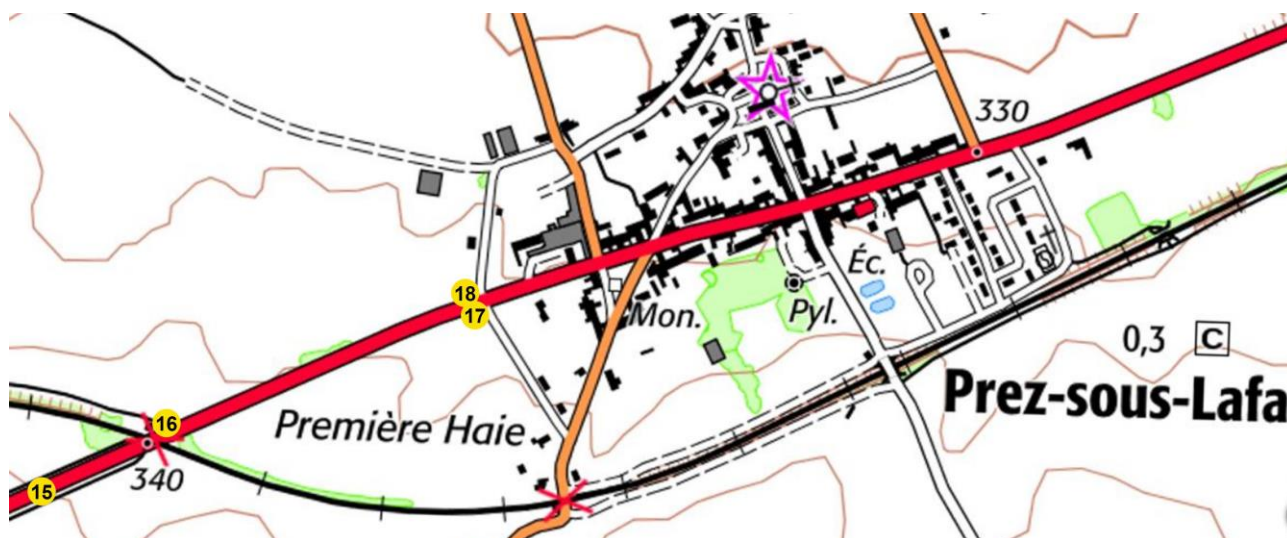


Photo 16. Une voie ferrée occultante depuis la RD674



Photo 17. Un site en enclave



Photo 18. Un site en appui d'urbanisation



Photo 19. Un espace rural préservé au nord de la RD674

2.4.3.2 Perceptions éloignées

La situation du village de Prez-sous-Lafauche offre des perceptions différentes sur le village, que l'on arrive depuis le nord et la côte boisée, ou depuis le sud et la plaine agricole.

■ Accès au village par le nord

Les routes en provenance du plateau supérieur marquent une descente raide vers la plaine et le village, avec des degrés de perception différents selon la situation de l'observateur.

Depuis la RD148 en provenance de Leurville, la route franchie une forêt dense, avant la plongée vers la plaine. Le regard reste fermé et ne s'ouvre qu'à l'approche de la ferme de la Tuilerie. Le regard surplombe alors légèrement le village, donnant à percevoir la zone d'étude.

La zone s'inscrit dans le tissu urbain. Elle est en effet cadrée par le bâti existant en arrière-plan et se fond donc dans la composition urbaine du village, sans effet de dispersion, ni de pression urbaine.

Il est à noter l'absence de perception de la zone depuis la route en provenance de Lafauche. Bien que surélevée, le regard ne porte pas au-delà du tissu urbain du village, surplombé de la flèche de l'église. La vue est d'ailleurs superbe sur le village, dans un écrin de prairies environnantes.

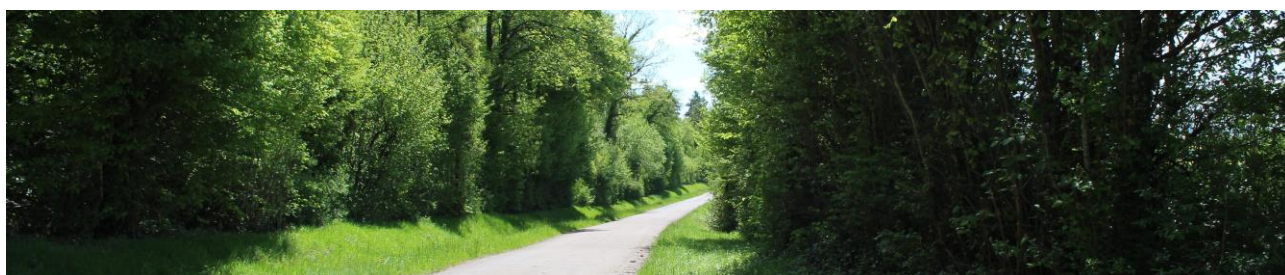


Photo 20. Une absence de perception dans la descente de la côte



Photo 21. Une perception légèrement plongeante depuis l'approche de la ferme de la Tuilerie

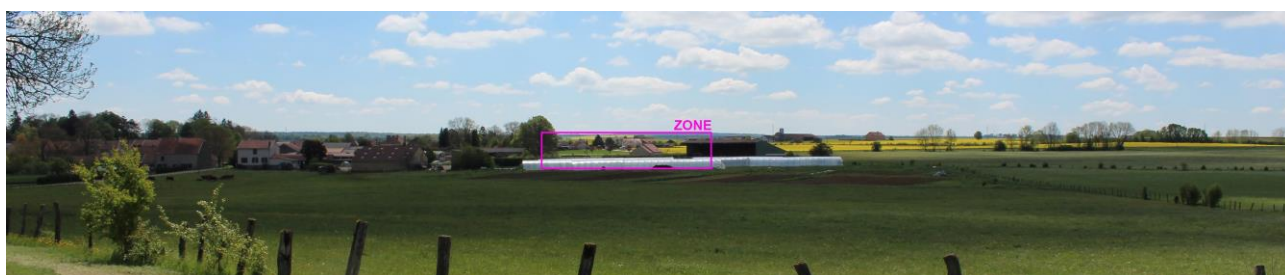


Photo 22. Une perception ouverte depuis la ferme de la Tuilerie



Photo 23. Une absence de perception depuis l'accès au village par la route de Lafauche

■ Accès au village par la RD674, dans des vues éloignées

Depuis la RD674, comme nous l'avons présenté dans les pages précédentes, la perception du site étudié ne se fait qu'à son approche. Depuis des vues plus éloignées, la distance et la composition paysagère et urbaine limitent la portée du regard et ne permettent aucune percée visuelle sur la zone d'étude.

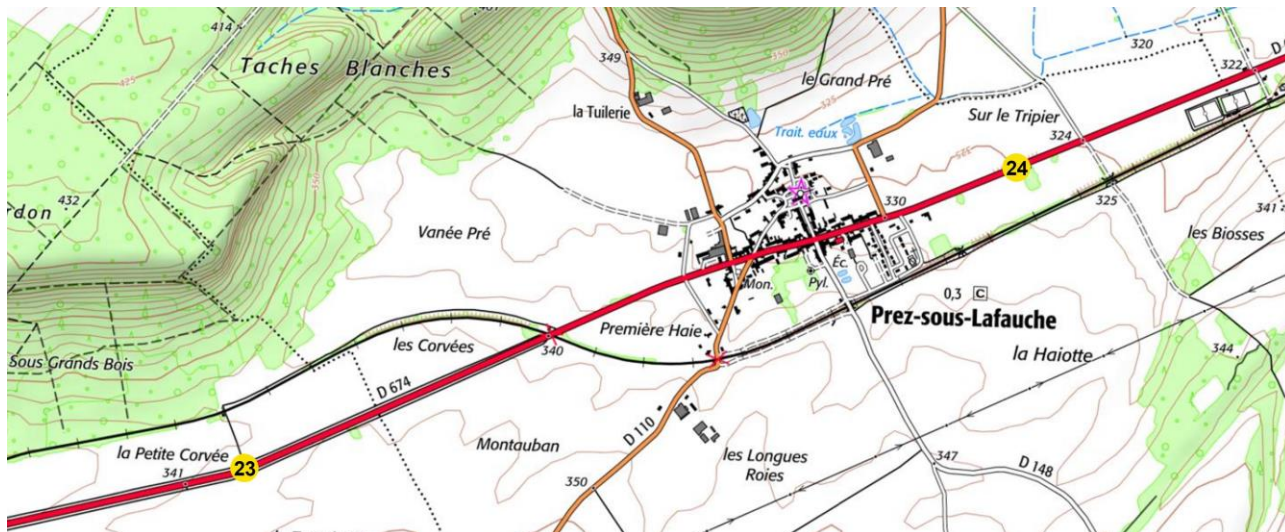


Photo 24. Une absence de perception depuis la RD674 à l'ouest dans des vues éloignées



Photo 25. Une absence de perception depuis la RD674 à l'est dans des vues éloignées

■ Accès au village par le sud

L'accès par la RD110 propose une perception agricole dominante. Les étendues cultivées mettent en valeur le village, qui forme un îlot de verdure au pied de la côte boisée en arrière-plan. Le clocher marque un point de repère dans le tissu urbain. La zone étudiée se devine difficilement, sa perception étant filtrée par la présence végétale liée à l'ancienne voie ferrée et aux vergers bordant le village. Le site s'insère dans le tissu urbain, sans étalement perceptible.

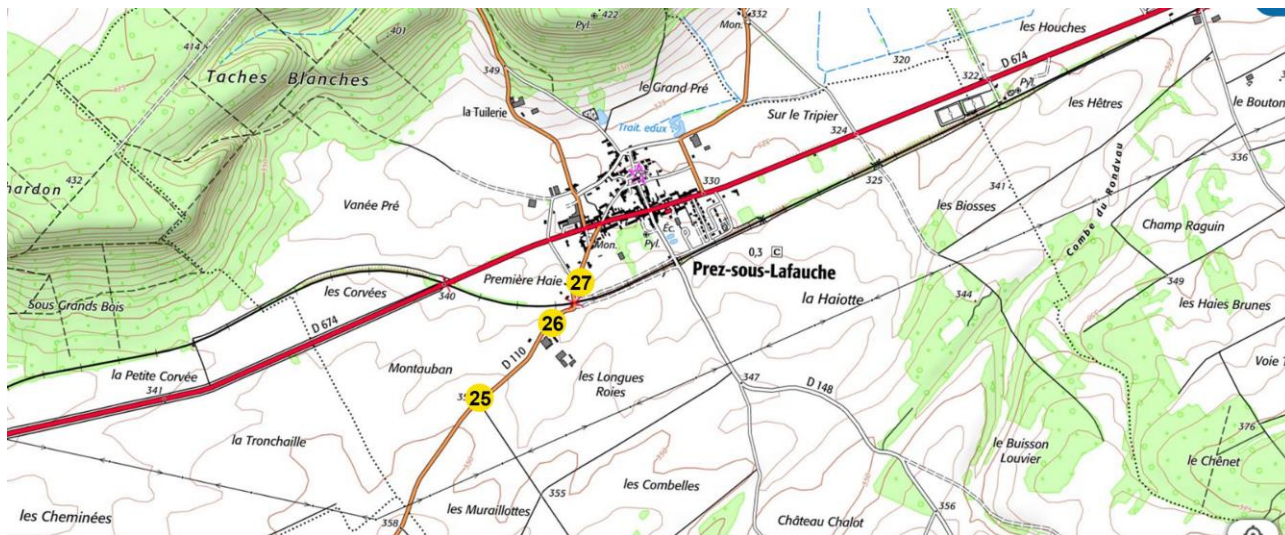


Photo 26. Une perception difficile depuis la RD110 au sud dans des vues éloignées



Photo 27. Une perception difficile depuis la RD110 au sud en approche du village



Photo 28. Une insertion à l'arrière de l'urbanisation depuis l'entrée de village par la RD110

2.4.3.3 Interactions avec le patrimoine

■ Une absence d'interaction avec l'église protégée de Prez-sous-Lafauche

Le clocher de l'église protégée de Prez-sous-Lafauche se perçoit distinctement depuis plusieurs points d'accès au village :

- Depuis l'étang et le lavoir, les vues mettent en valeur le clocher, dans un écrin de vergers et prairies dessinant un tableau bucolique du plus bel effet (*voir les photos d'illustrations n°7*) ;
- Depuis l'accès au village par l'est (RD674), le clocher marque un point de repère dans le tissu urbain, comme un point d'accroche visuelle vers le coteau boisé en arrière-plan (*voir photo n°24*) ;
- Depuis l'accès au village par le sud (RD110), le clocher pointe également un repère dans le tissu urbain, la couleur de sa toiture contrastant avec celles des habitations et le mettant ainsi en valeur.

Depuis les deux premiers points de vue identifiés, il n'existe aucune interaction de la zone d'étude dans les perceptions sur l'édifice, le site étant masqué par le tissu urbain.

Seul l'accès par le sud et la RD110 montre une perception conjointe sur la zone étudiée et le clocher, mais sans impact notable. En effet, le site est en partie filtré par la composition végétale et s'inscrit dans le tissu urbain du village. Le clocher conserve sa domination visuelle (*voir photo ci-contre*).

Depuis les autres accès au village, le clocher est masqué par la composition végétale et urbaine. Ainsi, depuis l'accès ouest par la RD674, dans un rapport direct à la zone d'étude, aucune perception de l'église n'est possible et donc aucune interaction visuelle avec le site (*voir photo n°16*).

Depuis l'accès par le nord, l'église est soit masquée par la végétation et la topographie du coteau, soit complètement excentrée du champ visuel direct sur la zone étudiée, sans interaction possible (*voir photos n°21 et n°22*).

Depuis l'église même, aucune perception vers la zone d'étude n'est possible, le tissu urbain dense limitant la portée du regard (*voir photo ci-contre*).

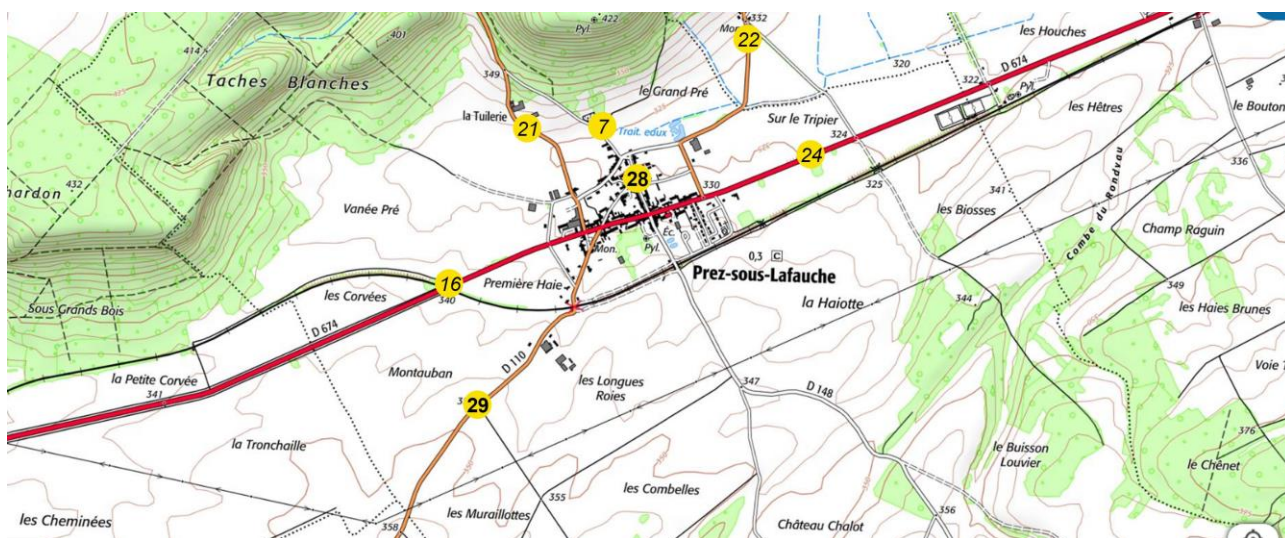


Photo 29. Une absence de perception depuis l'église protégée



Photo 30. Une absence d'interaction depuis les accès au village (notamment RD110)

■ Une absence d'interaction avec le château protégé de Lafauche

Le château médiéval de Lafauche présente un panorama remarquable depuis ses hauteurs. Le regard porte sur la plaine en contrebas, jusque sur le village de Prez-sous-Lafauche.

Malgré cette grande ouverture visuelle, la zone d'étude reste masquée aux regards, à l'arrière du tissu urbain.

Par ailleurs, le site est excentré des vues principales, et masqué par la végétation marquant les abords du château et la côte.

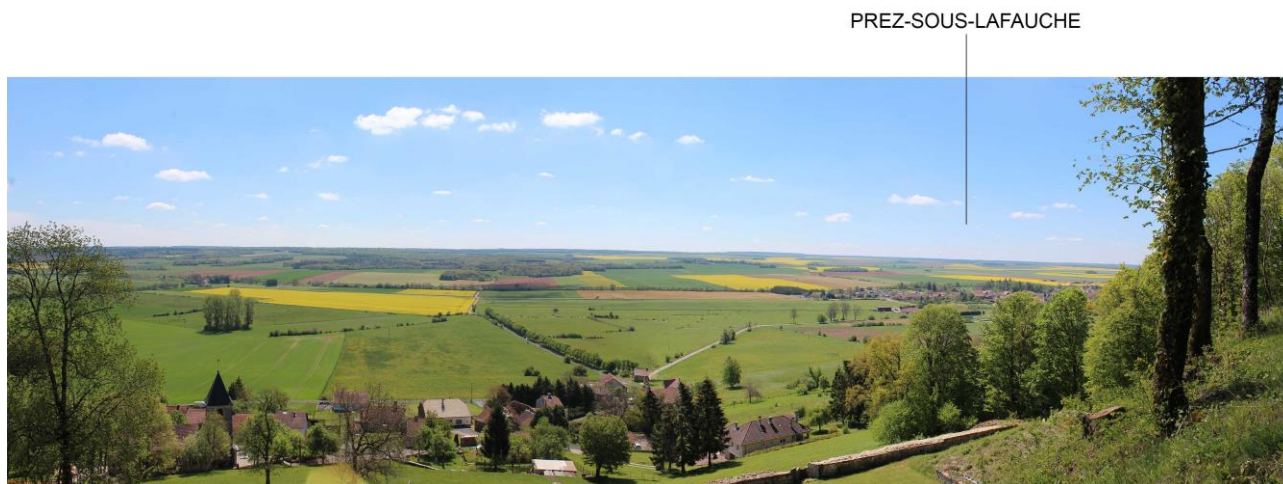


Photo 31. Une absence d'interaction avec le château médiéval de Lafauche

CHAPITRE 3. CONCLUSION ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POTENTIEL

3.1 Conclusion

La zone d'étude est située dans une enclave, actuellement cultivée, cadrée par le tissu urbain de Prez-sous-Lafauche et le passage de l'ancienne voie ferrée.

La zone s'inscrit notamment dans le prolongement du tissu urbain. La surface envisagée reste modeste et prend place dans le périmètre urbanisé, sans extension notable dans l'environnement proche du village.

La situation de la zone d'étude préserve les perceptions et la lisibilité, depuis le paysage proche et éloigné, du village et de son patrimoine.

Conclusion :

Le diagnostic paysager et patrimonial conclue que le projet de création d'une zone d'urbanisation à vocation résidentielle sur la commune de Prez-sous-Lafauche est faisable.

Les mesures prises au travers des orientations d'aménagement favoriseront l'obtention d'une urbanisation présentant une qualité paysagère satisfaisante. Le traitement des abords de la zone est primordial, afin de conserver une cohérence visuelle dans le tissu urbain.

3.2 Orientations d'aménagement

Les enjeux à considérer sont les suivants :

- Préservation et aménagement d'une entrée de village de qualité → Conservation d'un espace aménageable entre la zone à urbaniser et la départementale ;
- Préservation et aménagement d'une entrée de village de qualité → Eviter l'implantation d'habitations sur la partie nord de la départementale, afin de conserver le caractère rural actuel ;
- Cohérence avec le tissu urbain du village → Retrait du bâti par rapport à l'axe routier, dans le sens des habitations actuelles proches, et implantation d'un bâti de faible hauteur ;
- Intégration dans le paysage environnant le village → Mise en place d'un aménagement paysager entre la départementale et le bâti ;
- Intégration dans le paysage environnant le village → Conseiller les plantations des parcelles privées (éviter la mise en place de haies monospécifique par exemple).

Dans le cadre de l'étude de cette entrée de ville, il est nécessaire de conjuguer les souhaits des élus en matière de développement urbain avec la préservation du paysage.

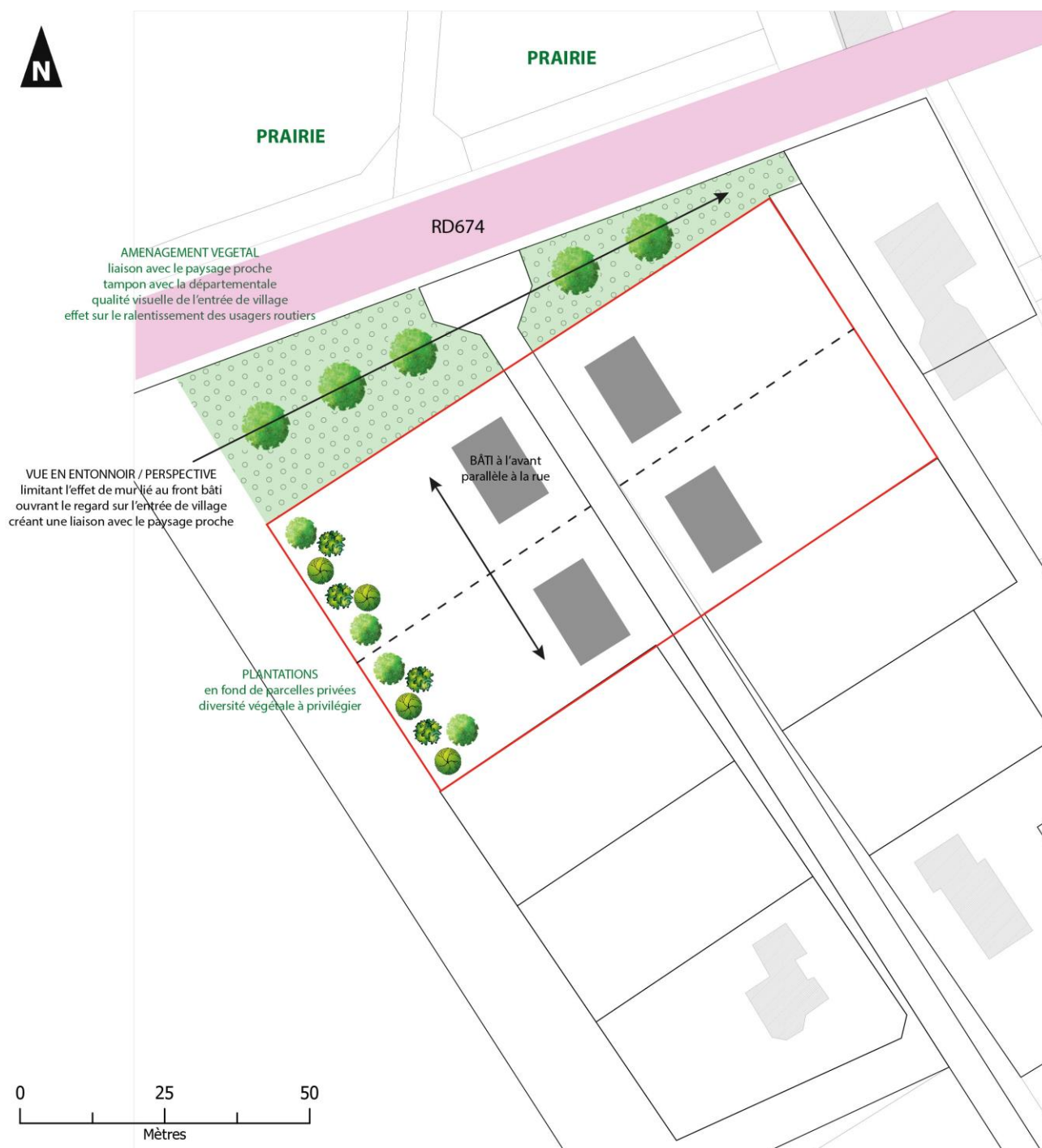


Figure 11. Orientations paysagères d'aménagement

La plantation d'arbres en entrée de village a 4 objectifs :

- Annoncer que l'on s'apprête à entrer dans une commune ;
- Identifier le territoire en marquant son identité ;
- Accueillir le visiteur avec un aménagement de qualité qui va lui laisser une image positive après son passage ;
- Sécuriser la zone de transition entre l'extérieur et le village, en contribuant à faire ralentir l'utilisateur de la route.