

## ▣ FICHE ACTION 1.1.1

# PROTÉGER LES CÔNES DE VUES SUR LE PATRIMOINE D'EXCEPTION



### RAPPEL DE LA PROBLÉMATIQUE

Le territoire comprend un certain nombre d'éléments patrimoniaux emblématiques et exceptionnels. Si certains disposent d'une protection au titre des Monuments Historiques ou des Sites ; d'autres, la grande majorité, ne bénéficient d'aucune protection réglementaire visant à leur sauvegarde.

Il s'agit ici de donner des recommandations qui participent à la préservation des éléments identitaires qui échappent à la protection de la servitude d'abords.

### OBJECTIFS

- Préserver, depuis le domaine public, les cônes de vues et les perceptions lointaines vers les éléments bâtis ou paysagers fortement identitaires ;
- Mettre en valeur et préserver les abords de certains bâtiments d'exception.

### TERMINOLOGIE

**Cône de vue :** Volume virtuel constitué par l'ensemble des éléments localisés dans un champ visuel depuis un observateur positionné à un emplacement précis.

### RECOMMANDATIONS

**Recenser précisément les vues à préserver sur les éléments les plus signifiants du territoire :**

- Définir les vues sur les éléments les plus importants, fragiles et non reproductibles
- Veiller aux multiples vues possibles d'un même élément ou site
- Hiérarchiser l'importance de chacune de ces vues par rapport aux pressions urbaines qui menacent ces perceptions

**Transposer, en plan, les vues déterminées sous forme de cônes de vision sur le territoire :**

- Établir le cône de vision depuis les zones de perception vers les zones perçues
- Indiquer les axes de perception
- Évaluer, le cas échéant, à l'intérieur du cône de vision, les volumes et hauteurs des constructions potentielles afin qu'elles ne viennent pas troubler la perception sur les éléments patrimoniaux

**Traduire ces principes sous forme réglementaire dans les documents d'urbanisme :**

- Indiquer les cônes de vision dans les documents graphiques des P.L.U sous forme de dessins et tracés sur les trames parcellaires
- Envisager selon le contexte soit :
  1. **la préservation totale des cônes de vues :** Zones naturelles (N), Éléments de paysages identifiés et sites à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du C.U
  2. **la construction des cônes de vues sous certaines conditions :** définition de hauteurs de constructions, de plans de hauteurs à ne pas dépasser (cf. exemple ci-après), gabarits maximum constructibles sur ces zones.

#### SITES OU TERRITOIRES CONCERNÉS

L'ensemble des communes du Cap Corse.

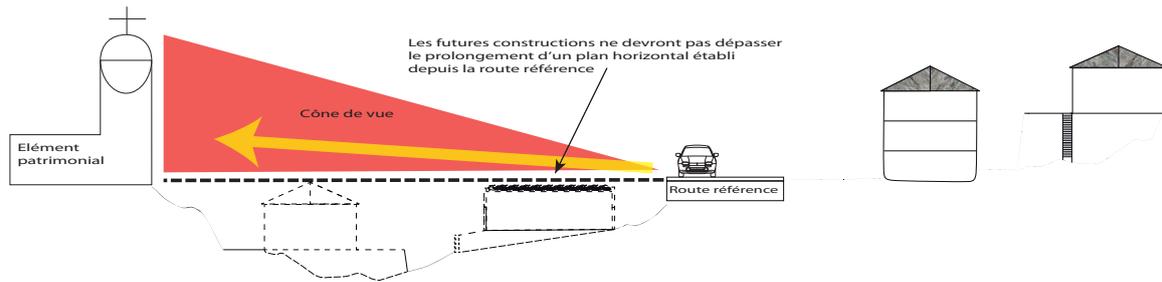
#### ACTEURS CONCERNÉS

Les communes, les associations, les propriétaires, ABF.

#### PARTENAIRES À MOBILISER

CTC Services du Patrimoine et de l'Inventaire / DREAL Corse / DRAC / CAUE / Associations de protection du patrimoine (ex : Association Petre Scritte)

## Exemple de prescriptions de hauteur à déterminer pour préserver les cônes de vues



## Patrimoine d'exception , un repérage des cônes de vues à généraliser

### CAS N°1 : LES CÔNES DE VUES MAJEURES

Préserver la perception visuelle des hameaux, marines, éléments remarquables, signifiants, rares, non reproductibles.



Le cône de vue devra être transcrit en plan pour imposer des règles de constructibilité réduite :

- en noir : la zone de départ de vue et la zone de vue à préserver
- en rouge : les espaces concernés par les règles à déterminer et à appliquer
- en jaune : la direction de vue à préserver



### CAS N°2 : LES CÔNES DE VUES RAPPROCHÉES

Préserver la perception visuelle rapprochée; ici, des demeures d'exception.



Les cônes de vue devront être transcrits en plan pour imposer des règles de constructibilité réduite :

- en noir : les zones de départ des vues
- en rouge : les espaces concernés par les règles à déterminer et à appliquer
- en jaune : les directions des vues majeures à préserver



### CAS N°3 : LES CÔNES DE VUES ELOIGNÉES

Préserver la perception visuelle lointaine ; ici le patrimoine funéraire, signifiant et identitaire.



Les cônes de vues devront être transcrits en plan pour imposer des règles de constructibilité réduite.

Concernant les vues éloignées, comme figuré dans cet exemple, les règles d'implantation pour les constructions potentielles seront davantage contraignantes plus on se rapproche des points de perceptions.



### CAS N°4 : LES CÔNES DE VUES MULTIPLES

Préserver la perception visuelle simultanément rapprochée et éloignée.



Les principes d'implantations des projets futurs devront prendre en compte de façon similaire l'ensemble des éléments patrimoniaux. L'objectif est d'éviter de s'attarder uniquement sur les éléments patrimoniaux les plus proches sans tenir compte des éléments patrimoniaux les plus éloignés.



## ☀ OUTILS À MOBILISER

### PATRIMOINE

Les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Procédure de protection au titre des Monuments Historiques ou des Sites

### PLANIFICATION

Les futurs documents d'urbanisme (PLU, PLU intercommunal, cartes communales)

- les documents graphiques (création d'un zonage spécifique)
- les règlements des PLU (servitude attachée au zonage)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## COMMENT PROTÉGER LES CÔNES DE VUE DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME ?

<p><b>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b></p>	<p><b>POUR UNE DÉFINITION ET UNE DÉLIMITATION DES CÔNES DE VUE À PRÉSERVER</b></p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur les paysages. Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.</p> <p><b>Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent prendre la forme de schémas dans lesquels peuvent être identifiés et protéger les cônes de vue. Ces documents sont opposables dans leurs principes aux autorisations d'urbanisme.</b></p>		
<p><b>LES DOCUMENTS GRAPHIQUES (LE ZONAGE)</b></p>	<p><b>LE CLASSEMENT EN ZONE NATURELLE</b></p> <p>Le classement en zone naturelle permet la protection d'un site et des milieux en raisonnotamment de leur qualité du point de vue esthétique, historique.</p> <p><b>L'objectif est de classer les espaces identifiés comme visuellement sensibles.</b></p> <p>Il peut être envisagé un zonage indicé et un règlement qui s'y rapporte préservant spécifiquement les espaces-cônes de vue.</p>	<p><b>ÉLÉMENTS DE PAYSAGES IDENTIFIÉS ET SITES À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III 2° DU C.U</b></p> <p>Les cônes de vue peuvent être identifiés et localisés comme des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural.</p> <p><b>Ce dispositif doit être accompagné de prescriptions de hauteurs, de gabarits pour les futures constructions et a minima conserver les éléments repérés.</b></p>	<p><b>LE TRANSFERT DES POSSIBILITÉS DE CONSTRUCTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-4 DU C.U</b></p> <p>Le P.L.U peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains de la même zone.</p> <p><b>Les sites concernés pourront voir les possibilités de construction transférées ailleurs. Le cône de vue deviendra de plein droit une servitude administrative d'interdiction de construire</b></p>
<p><b>LE RÉGLEMENT</b></p>	<p><b>ARTICLE 2 : OCCUPATION DES SOLS SOUS CONDITIONS</b></p> <p>Indiquer les constructions, installations et travaux à interdire ou admis sous conditions particulières pour conserver les cônes de vue.</p>	<p><b>ARTICLES 6 ET 7 : LES RÈGLES D'IMPLANTATION</b> (articles obligatoires)</p> <p>Indiquer les règles de recul des constructions qui permettront de maîtriser les perspectives sur les éléments patrimoniaux : distance et orientation des corps de bâtiments par rapport aux espaces et aux voies publiques, par rapport aux limites séparatives.</p>	<p><b>ARTICLE 10 : LES HAUTEURS</b></p> <p>Préciser la hauteur maximale des constructions afin de préserver un cône de vue.</p> <p>Définir des plans de hauteur au-dessus desquels il est interdit de construire. Ex : ne pas dépasser un plan horizontal par rapport à une voie.</p>

COMBINER LES DISPOSITIFS  
Les outils ci-contre sont davantage efficaces et pertinents lorsqu'ils sont associés dans les documents d'urbanisme.



## AUTRES ACTIONS DE LA CHARTE

**Fiche Action 1.1.2** Préserver et mettre en valeur le patrimoine défensif : une stratégie d'intervention collective

**Fiche Action 1.1.3** Préserver et mettre en valeur le patrimoine spécifique isolé : mémoire des usages et modes de vie

Une mission menée de mars 2014 à décembre 2015 par Terre en vue, collectif des paysagistes / Stéphane Baumeige, architecte du patrimoine / Ateliers Dynamiques Urbaines, urbanistes / L'ADÉUS, sociologues / Studio madehok, agence de communication

Maître d'ouvrage



Assistance à  
Maîtrise d'Ouvrage



Financée par



La Charte paysagère et architecturale du Cap Corse est cofinancée par l'Union européenne. L'Europe s'engage en Corse avec le Fonds européen de développement régional.

