

# DENSIFICATION ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN ZONE DÉTENDUE

# Sommaire

## INTRODUCTION

### 1ÈRE PARTIE : LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

- La séquence éviter, réduire, compenser (ERC)
- Intégrer la séquence ERC dans son SCOT,
  - Les outils et mesures de mise en œuvre de la séquence ERC
- Commencer par sanctuariser les ENAF : SCOT Vallée de l'Ariège et Montpellier Méditerranée Métropole
- Réduire l'extension urbaine : PLU de Vézac
- Remobiliser les logements vacants dans un PLU-I : PLU-I du Grand Saint Emilionnais
- Préciser les modalités d'implantation des logements dans un PLU-I : PLU de Vouneuil-sur-Vienne
- Chiffrer une densification minimale dans un SCOT : SCOT du Grand Libournais

### 2ÈME PARTIE : EXPÉRIENCES DE DENSIFICATION DANS DES CENTRALITÉS DE ZONE DÉTENDUE

- Améliorer la qualité des logements et du cadre de vie
- Lutter contre l'habitat insalubre : démolition-reconstruction d'un ilot insalubre à Agen (47)
- Permettre la mixité sociale : requalification d'un ancien EHPAD en habitat inclusif à Vouillé (86)
- Permettre la mixité fonctionnelle : création de locaux à vocation mixte à St Denis de Pile (33)
- Faire participer la population à un projet collectif : transformation d'un ancien presbytère en habitat partagé au Mas d'Agenais (47)
- Avoir la maîtrise de ses projets urbains
- Encadrer la division parcellaire : la démarche "BIMBY" à Périgueux (24)
- Redynamiser son centre-bourg : réhabilitation de la maison du cœur de bourg à Le Juch (29)
- Rendre la ville plus attractive
- Résorber la vacance : réhabilitation du château Daguerre à Tardets (64)
- Changer l'image d'un quartier : création d'une nouvelle centralité à St Léger sur Dheune (71)
- Investir des vides en cœur de ville : transformation d'un hangar en logements à Gironde-sur-Dropt (33)

## CONCLUSION

# Introduction

## LA LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS, UN ENJEU NATIONAL

En France, l'artificialisation des sols, qui représente de 20 à 30.000 ha par an, augmente presque quatre fois plus vite que la population. Conséquence directe de l'extension urbaine et la périurbanisation consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), elle constitue aujourd'hui l'une des principales causes du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité.

Face à cet enjeu majeur, la **loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** (dite « loi climat et résilience ») qui fait suite à diverses lois et dispositions depuis le début des années 2000 visant à favoriser une gestion économe du foncier, demande aux collectivités de s'inscrire dans une trajectoire visant à l'absence d'artificialisation nette en 2050. avec une cible intermédiaire de réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031 par rapport à la période précédente 2011-2020.

Dans les zones « tendues»\*, la sobriété foncière était ainsi déjà recherchée avant cette loi, du fait de la raréfaction et du coût des gisements fonciers et de la concurrence entre les usages contraignant les collectivités à mettre en place des stratégies foncières.

En zones « détendues » en revanche, la pression démographique y est moindre, les besoins en foncier économique moins pressants et les opportunités foncières plus nombreuses, rendant plus délicate la question de la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Aussi, au regard du nombre d'habitants accueillis, l'artificialisation y est plus proportionnellement plus importante. **La lutte contre l'artificialisation des sols** représente donc un **enjeu puissant à l'échelle du territoire national** dans son ensemble.

C'est également le cas en **Nouvelle-Aquitaine** qui présente à l'ouest, une façade atlantique très urbanisée et tendue, et à l'est, des territoires, dont certains sont en déprise démographique, d'autre part.

Cette nécessaire recherche de sobriété foncière, en lien notamment avec un besoin de densification des zones déjà urbanisées, peut paraître complexe et peu désirable dans les zones détendues où le modèle d'aménagement dominant se traduit par de l'habitat individuel en zone pavillonnaire.

\* Instituées par la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) à partir de 2014, les "zones tendues" sont des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Elles se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

« La sobriété foncière consiste à collectivement repenser nos aménagements pour :

- Considérer autrement la capacité de développement des territoires sans penser automatiquement foncier nouveau et construction, consommateurs d'espaces
- Artificialiser à bon escient en limitant l'impact de l'aménagement (renouvellement urbain, pour revitaliser les centres-bourgs en priorisant la mobilisation des locaux et espaces vacants ou sous-utilisés, et réemployer des sols déjà dégradés et artificialisés) tout en renaturant les espaces qui peuvent l'être
- Rechercher une qualité de vie, en mettant en valeur les espaces naturels et aménités qui entourent les secteurs urbains, en limitant les temps de déplacement et leur coût, en préservant le potentiel agricole du territoire et en réduisant l'exposition aux risques.»\*\*

Elle est déjà mise en œuvre dans certaines démarches de territoires. Aussi, pour appuyer les élus et autres acteurs locaux dans leurs démarches, la DREAL Nouvelle-Aquitaine, avec les 12 DDT de la région, a confié au Cerema une étude visant à illustrer à travers des exemples, la sobriété foncière dans des documents d'urbanisme d'une part, et la densification dans les centralités des zones détendues.

D'autres travaux ou études de ce type, comme la contribution de la Fédération des ScoT de juin 2022 «S'engager dans de nouveaux modèles d'aménagement » permettent de prendre appui sur des expériences dans les territoires, pour inviter à «faire preuve de créativité pour ne pas reproduire l'aménagement de ces 60 dernières années» et «aider les élus et leurs techniciens à identifier les questions à se poser, les actions à engager immédiatement et à poser un cadre de réflexion sur les nouveaux modèles.»\*\*\*

## STRUCTURATION DE L'ÉTUDE

Cette étude s'articule donc autour de deux volets : le premier est consacré à la valorisation de documents d'urbanisme présentant des mesures ou des pratiques intéressantes en matière de sobriété foncière ; le second s'attache à présenter succinctement des opérations de densification.

La première partie s'appuie autour de la **séquence “Éviter, Réduire, Compenser”**. En effet, les documents d'urbanisme qui ont abordé spécifiquement la sobriété foncière, avant la loi Climat et résilience d'août 2021, traduisent une “inversion du regard”, considérant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers comme enjeu de base au lieu de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. La séquence “ERC”, en tant que méthodologie visant à prévenir les risques d'incidence négative des projets ou documents de planification, vient appuyer cette réflexion.

Après une présentation de cette séquence, certaines dispositions d'évitement et de réduction mobilisées dans des PLU-I ou des SCOT sont présentées, la compensation n'entrant pas dans le champ de cette étude.

La façon d'**éviter les incidences environnementales** négatives liées à l'artificialisation des sols se décline ici de trois manières : commencer par « **sanctuariser** » **les espaces naturels, agricoles et forestiers** plutôt que des zones à urbaniser dans son SCOT ; **supprimer des zones antérieurement ouvertes à l'urbanisation** dans son PLU ; **prioriser la reconquête des logements vacants** pour accueillir de nouvelles populations.

La **séquence de réduction des impacts** est, quant à elle, illustrée par deux exemples : les apports du PLU-I pour **préciser les modalités d'implantation des logements** afin de réduire la consommation foncière et anticiper les futures opérations de densification ; et pour à **chiffrer une densité minimale** à atteindre dans les programmes à venir.

\*\* <https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/la-sobriete-fonciere-a14614.html>

\*\*\* Extrait de l'édito de M. Michel HEINRICH, Président de la Fédération Nationale des ScoT, Contribution : «S'engager dans de nouveaux modèles d'aménagement » - juin 2022

La deuxième partie consiste à **décliner ces dispositifs à l'échelle du projet** : des opérations d'aménagement dense de l'habitat sont ici présentées, menées dans des **centralités de zone détendue**.

Il s'agit dans cette deuxième partie de montrer qu'au-delà de la nécessité de prendre en compte le contexte climatique global, densifier - y compris en zone détendue - présente un certain nombre d'**atouts** pour les communes. En effet, la densification permet d'**améliorer la qualité des logements et le cadre de vie des habitants**, en luttant contre l'habitat insalubre, en faisant vivre la mixité sociale, générationnelle et/ou fonctionnelle, en associant les habitants à la réalisation d'un projet d'habitat partagé.

Les projets de densification constituent également un **outil au service des élus pour mieux maîtriser les projets urbains** à l'échelle de leur commune : la politique d'encadrement des divisions parcellaires l'illustre, tout comme la mise en conformité des projets communaux avec certaines dispositions réglementaires : certaines opérations de densification permettent en effet d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux prévus par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée loi SRU.

Enfin, les projets de densification sont aussi l'occasion de **rendre la ville plus attractive** : en requalifiant des quartiers de la ville grâce à la création d'un nouveau point de centralité ou en transformant un bâtiment désaffecté en logements pour investir un vide dans le centre de la ville. Rendre la ville plus attractive, c'est enfin aussi lutter contre le logement vacant.

Tous les dispositifs proposés sont illustrés par des exemples provenant essentiellement de Nouvelle-Aquitaine dans des communes variées dont la plus petite a moins de 600 habitants et la plus grande est une ville - préfecture. Chaque fiche synthétise les atouts qui ont permis de mener à bien le projet et les principales difficultés rencontrées, présentant ainsi des pistes pour leur reproductibilité sur d'autres territoires qui pourront les adapter à leur contexte.

# 1ÈRE PARTIE : LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

**1**

La séquence Eviter -  
Réduire - Compenser (ERC)

# INTEGRER LA SÉQUENCE ERC DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

## ELEMENTS DE CONTEXTE

- **2001** : Directive européenne « plans programmes » 2001/42 (évaluation environnementale)
- **2004** : Ordonnance du 3 juin transposant la directive plans programme : code de l'urbanisme et code de l'environnement
- **2005** : Inscription de la démarche ERC dans les textes :
  - Décret 2005-613 pour le contenu du rapport environnemental dans le CE
  - Décret 2005-613 pour le contenu des rapports de présentation dans le CU
- **6 mars 2012** : Publication de la doctrine nationale, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable des Transports et du Logement,
- **2021** : Loi climat et résilience



La séquence **éviter-réduire-compenser** est un *instrument réglementaire de la politique publique environnementale qui s'intègre dans l'évaluation environnementale*. C'est un principe de mesures préventives, qui vise à anticiper et limiter les dommages environnementaux des différents projets et plans programmes sur l'environnement. **Inscrit dans le code de l'urbanisme depuis 2006**, ce principe implique d'identifier en amont des projets, des mesures visant à éviter les atteintes à l'environnement, à réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et à compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

### 1 ÉVITER

Phase privilégiée : elle permet de garantir la non atteinte à l'environnement.

#### EVITER LES IMPACTS, COMMENT ?

Par les choix fondamentaux liés à la planification : Par l'intégration, en amont, de l'environnement et des milieux naturels dans le processus d'élaboration du projet de territoire

### 2 RÉDUIRE

Phase anticipée : elle permet de minimiser les impacts sur l'environnement.

#### RÉDUIRE LES IMPACTS, COMMENT ?

Par la mobilisation de solutions techniques à un coût raisonnable, pour que ces impacts négatifs soient les plus faibles possibles

### 3 COMPENSER

Phase de dernier recours : elle permet d'« équilibrer » les impacts qui n'ont pu être évités, ni suffisamment réduits.

#### COMPENSER LES IMPACTS, COMMENT ?

En maintenant voire, le cas échéant, en améliorant la qualité environnementale des milieux naturels à l'échelle territoriale pertinente. Elles doivent être « au moins équivalentes », « faisables », et « efficaces »

### ACCOMPAGNER

Mesures d'accompagnement

Les mesures dites "d'accompagnement" (acquisitions de connaissance, définition d'une stratégie de conservation plus globale, mise en place d'un arrêté de protection de biotope qui relève des pouvoirs de l'État ou des collectivités...) peuvent être "définies pour améliorer l'efficacité ou donner des garanties supplémentaires de succès environnemental aux mesures compensatoires".

### SUIVRE

Le programme de suivi doit permettre de s'assurer de la pérennité des effets des mesures de réduction et de compensation.

# INTEGRER LA SÉQUENCE ERC DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

## LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

Selon l'échelle du territoire, il existe plusieurs types de documents d'urbanisme et de planification. Ces documents de planification territoriale ont pour objectif de guider et de structurer l'aménagement du territoire. Plus l'échelle du document est fine, plus son degré de précision est fort. Nous allons étudier pour la séquence ERC les niveaux de documents de planification les plus fins :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Plan Local d'Urbanisme ou Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

### Le SCoT

à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, détermine un cadre pour l'aménagement des communes et une stratégie.

### Le PLU

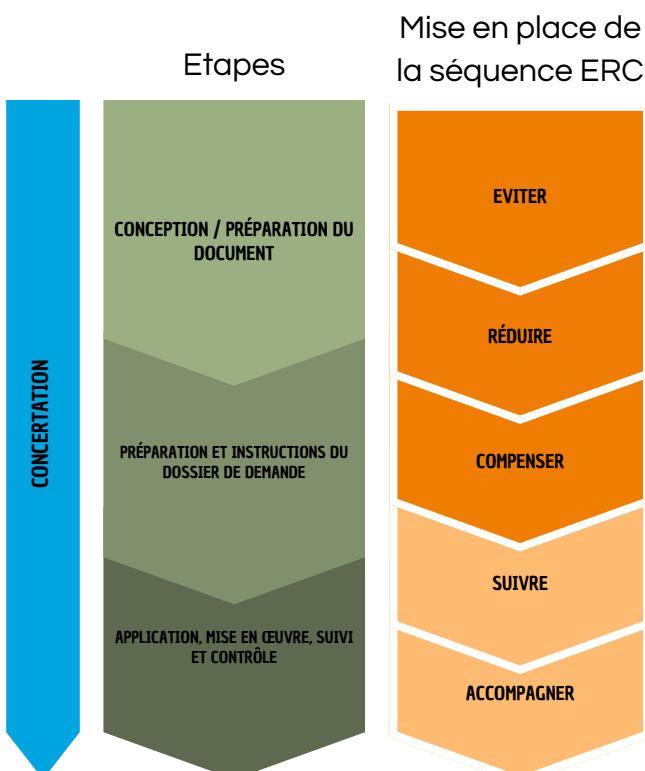
précise le droit des sols à l'échelle de la parcelle et du temps, en tenant compte des objectifs du SCoT

Les SCoT et les PLU peuvent donc être à l'origine de nombreux impacts environnementaux car ce sont eux qui décident de l'ouverture des zones à urbaniser.

Ces documents de planification sont donc soumis à une procédure : l'évaluation environnementale. Celle-ci a pour but de déterminer les impacts sur l'environnement afin de les éviter, de les réduire et, si nécessaire, de les compenser.

Source : France Nature Environnement

## LA SÉQUENCE ERC DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION



L'identification des impacts passe donc par une évaluation environnementale. Cette évaluation consiste à évaluer l'état initial du milieu qui va être affecté et les effets du plan-programme sur ce milieu. Elle peut être automatique (SCoT) ou décidée à l'issue d'un examen réalisé par l'autorité environnementale (PLU).

L'efficacité des mesures ERC est fortement liée à la qualité de ces études, c'est-à-dire à leurs capacités à caractériser l'ensemble des milieux naturels et fonctions écosystémiques dans lequel le projet s'inscrit.

**C'est au stade de la planification qu'il y a une forte marge de manœuvre.** En effet, par exemple, le choix du zonage pour un PLU, permet d'éviter des incidences sur l'environnement, c'est une des plus values importantes de l'évaluation de ces documents de planification car ils interviennent en amont des projets. Cette phase d'évitement peut se traduire à différentes échelles et selon le type de document de planification.

Source : Office français de la biodiversité

Étude DREAL N-A



# INTEGRER LA SÉQUENCE ERC DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

1

## RÉPONDRE À LA PHASE D'ÉVITEMENT

La phase d'évitement au sein de l'ERC consiste soit à renoncer à réaliser un projet pour qu'un impact environnemental ne se produise pas, soit à modifier un projet pour répondre à l'enjeu environnemental. Pour qu'il s'agisse d'une mesure d'évitement, **l'impact doit être supprimé en totalité**, sinon il s'agit d'une mesure de réduction. Pour être efficace, celle-ci doit être prise en compte le plus en amont possible de l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification. Actuellement, plusieurs démarches permettent l'évitement, dont les exemples qui suivent ne sont pas exhaustifs.

### → CF FICHE : COMMENCER PAR "SANCTUARISER" LES ENAF

L'objectif est de prendre en compte les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) comme socle d'élaboration du document d'urbanisme et de planification. Le but étant de penser autrement le projet de développement du territoire en commençant par sanctuariser les ENAF, pour définir un projet moins consommateur d'espaces.

#### CAS PRATIQUE :

- **L'Agriculture au centre du Projet du SCoT de la Vallée de l'Ariège**
- **La trame verte et bleue comme point de départ d'élaboration du document de planification : Le ScoT de Montpellier Méditerranée Métropole**

### → CF FICHE : SUPPRIMER DES ZONES À URBANISER

Dans les documents de planification et d'urbanisme, il est possible d'éviter les impacts sur l'environnement en choisissant de ne finalement pas ouvrir à l'urbanisation certaines zones. La décision d'ouvrir de nouvelles zones doit être réservée à des besoins essentiels et justifiés. Ici, l'évitement consiste à limiter les zones d'ouverture à l'urbanisation au strict nécessaire.

#### CAS PRATIQUE :

- **PLU de Vérac**

### → CF FICHE : REMOBILISER LES LOGEMENTS VACANTS

La France est confrontée à un enjeu de taille : l'importance, dans des proportions parfois conséquentes, du logement vacant. En parallèle, elle doit lutter contre l'étalement urbain et réduire sa consommation d'ENAF. Anticiper la lutte contre les logements vacants via les documents d'urbanisme est un moyen d'éviter les impacts environnementaux de l'étalement urbain.

#### CAS PRATIQUE :

- **La lutte contre la vacance des logements dans le PLUi de la communauté de communes du Grand Saint Emilionnais**

# INTEGRER LA SÉQUENCE ERC DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

2

## RÉDUIRE LES IMPACTS

Dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pas pu être complètement évités, il convient de réduire sa dégradation. Les documents de planification comme le PLU ou PLUi ainsi que le SCoT peuvent permettre d'atténuer les impacts environnementaux grâce à différentes démarches et outils, notamment ceux développés ci-après.

### → CF FICHE : PRÉCISER LES MODALITÉS D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS DANS LE RÈGLEMENT DU PLU

Le PLU permet de décider du mode d'occupation des sols à la parcelle. Il peut spécialiser la destination de certaines zones et définir la vocation future d'un secteur en permettant notamment des exigences qualitatives sur l'aménagement, le bâti, l'environnement. Ces outils lui permettent d'être efficace en matière de réduction des impacts car il peut décider d'aménager en conservant des espaces de pleine terre par exemple.

#### CAS PRATIQUE :

- *Le PLU de Vouneuil-sur-Vienne*

### → F FICHE : CHIFFRER LA DENSIFICATION EN LOGEMENTS

Chiffrer des objectifs de densité minimale dans un SCOT pour les traduire ensuite dans un document d'urbanisme permet à la collectivité de réduire l'impact de la construction sur l'environnement en incitant à limiter la surface artificialisée. Cette pratique consistant à chiffrer une densité minimale participe à réduire les effets néfastes sur l'environnement dans le cadre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser mise en œuvre dès la phase de planification.

#### CAS PRATIQUE :

- *SCoT du Grand Libournais*

# INTEGRER LA SÉQUENCE ERC DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

## 3

### COMPENSER LES IMPACTS

La compensation ne doit intervenir qu'**en dernier recours** : si certains impacts n'ont pu être ni évités, ni réduits. Elle ne peut en aucun cas se substituer aux mesures d'évitement et de réduction. Si des impacts négatifs persistent, des mesures compensatoires peuvent être mises en place pour apporter une compensation, pour conserver ou améliorer la qualité environnementale d'un milieu. Ce sont des **mesures d'action préventive** et de "correction" des atteintes à la biodiversité.

Rendues obligatoires par certains textes, elles peuvent prévoir des actions de réhabilitation, de restauration, ou encore de recréation de milieu. Elles sont également assorties à des mesures de gestion : par exemple, l'entretien des haies pour protéger la qualité environnementale des milieux dans le temps.

Cela permet de compenser les atteintes à la biodiversité occasionnées par :

- un projet de travaux ou d'ouvrage ou d'activités,
- l'exécution d'un document de planification.

Au sein des documents de planification, l'article L. 163-1 du code de l'environnement prévoit que les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité peuvent être mise en œuvre :

- Dans les schémas de cohérence territoriaux (SCoT) : au sein des **zones de renaturation préférentielle identifiées (dans le document graphique du DOO)**
- Dans les plans locaux d'urbanisme (PLUi ou PLU) : par les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation de ces secteurs (documents graphiques du PLU)**

**Les collectivités ont souvent recours aux mesures de compensation, tant dans le cadre de projets que dans celui des documents d'urbanisme et de planification. Elles sont relativement connues, si bien que ce document s'arrêtera uniquement aux mesures ou outils favorisant l'évitement et la réduction des impacts environnementaux.**

# 1ÈRE PARTIE : LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

2

Les outils et mesures de mise  
en œuvre de la séquence  
Éviter Réduire Compenser

# COMMENCER PAR “SANCTUARISER” LES ENAF

*Cette approche vise à préserver le potentiel agricole, les ressources naturelles, et le cadre de vie du territoire. Ainsi, les milieux naturels, agricoles et forestiers ne sont plus seulement des variables d'ajustement mais une priorité, un préalable à la planification du territoire. Il s'agit d'une approche permettant d'établir un projet économe en consommation foncière partant d'abord de ces espaces. En effet, les réflexions portant sur la **phase d'évitement** doivent être engagées le plus tôt possible, dès l'émergence de l'élaboration des documents de planification.*

L'artificialisation des sols, conséquence directe de l'extension urbaine, est aujourd'hui l'une des causes premières du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité. Elle consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation. Face à son ampleur, la réglementation a instauré progressivement des obligations de plus en plus strictes pour réguler l'urbanisation et ainsi garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les documents de planification.

## DÉFINITION & PRINCIPE

La “sanctuarisation” des ENAF est un outil de protection utilisé en France. Au fur et à mesure de l'augmentation des connaissances sur notre environnement et de la nécessité de le préserver, différents statuts protecteurs et outils ont été créés et mis en place pour des sites ou des territoires jugés remarquables ou non.

Les collectivités, lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme et de planification, doivent réaliser des diagnostics territoriaux. Les observatoires de la consommation d'espaces - et notamment de la consommation des ENAF - permettent de rendre compte de leur évolution et nourrissent ainsi le diagnostic des collectivités.

Une fois les potentiels fonciers du territoire identifiés, il est possible de les utiliser pour des projets, ou au contraire de les préserver dans les documents d'urbanisme et de planification.

On retrouve notamment ces dispositions dans les documents de planification et d'urbanisme tel que :

- **Le PLU ou PLUi** (Plan Local d'Urbanisme (intercommunal))
- **Le SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale)

Ces documents sont aujourd'hui les outils principaux de la lutte contre l'artificialisation des sols, car ils fixent les différentes règles concernant sa réduction. En effet, tout projet d'aménagement doit s'adapter à ces règles qu'ils ont définies.

## DÉFINITIONS DES ENAF

### ESPACE AGRICOLE

Les espaces destinés à l'exploitation agricole : les cultures sous serre, les prairies, les vergers, les jachères, les divers espaces d'accompagnement des terres productives de l'agriculture (chemins d'exploitation, en terre ou enherbés, haies, bâtiments agricoles).

### ESPACE NATUREL

Les espaces qui regroupent les lieux où l'intervention humaine est faible. Ils correspondent aux espaces non artificialisés, non agricoles, et non forestiers

### ESPACE BOISÉ OU FORESTIER

Les espaces boisés correspondent aux forêts, bois, bosquets et peupleraies

### ESPACE OUVERT

Les espaces «de pleine terre», qui ont la caractéristique commune d'avoir un sol vivant, apte à remplir de multiples fonctions écologiques, environnementales et sociales, et d'être riches en potentialités

# COMMENCER PAR “SANCTUARISER” LES ENAF

## INVERSER LE REGARD DANS SON PROJET DE TERRITOIRE

### *Reconsidérer la place des ENAF dans son projet de territoire*

« Inverser le regard » consiste à reconsidérer la place des ENAF dans l'élaboration de son projet de territoire, *en le construisant en priorité avec ces espaces, plutôt qu'à partir des espaces urbains.*

Cette démarche repose sur la connaissance des différents enjeux des ENAF pour mieux les préserver et les valoriser. Il s'agit ensuite de construire le développement urbain en fonction de ces enjeux. Pour la mener à bien, il est nécessaire de :

#### Améliorer la connaissance des ENAF

- Privilégier des études environnementales de qualité pour renforcer la connaissance des ENAF, de leurs usages notamment en matière d'agriculture
- Identifier les fonctionnalités et les services qu'ils apportent au territoire
- Identifier les phénomènes visant à fragiliser ces espaces

#### Énoncer des mesures précises de préservation des ENAF

- Rendre les documents de planification plus opérationnels grâce à une connaissance plus fine de ces espaces dans l'objectif de les préserver
- Établir des mesures précises, localisées et/ou quantifiées, qui répondent à des objectifs

#### Équilibrer les usages du sol

- Prioriser dans un premier temps la préservation de ces espaces pour ensuite adapter le développement urbain
- Veiller à ce que ces espaces continuent d'assurer leurs différentes fonctions

#### Prendre en compte les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue)

- Améliorer la connaissance des interfaces entre les ENAF
- Veiller à conserver les continuités écologiques entre milieux pour limiter les impacts du développement urbain sur les ENAF

# COMMENCER PAR “SANCTUARISER” LES ENAF

## LA PROTECTION DES ENAF DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

### LE SCOT

La sanctuarisation des ENAF dans les documents de planification, notamment au sein des SCoT, s'opère à différentes étapes de leur élaboration :

|  |   |
|--|---|
| <b>DIAGNOSTIC</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Identifie les enjeux de biodiversité et de continuité écologique du territoire, et localise les zones d'intérêt prioritaires</li></ul>  |
| <b>ÉLABORATION DU PAS (PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE)</b>   | <p><i>DÉFINIT LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE À UN HORIZON DE 20 ANS</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Permet de fixer les grandes orientations en matière de biodiversité et de sanctuarisation</li></ul>  |
| <b>ÉCRITURE DU DOO (DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS)</b> | <p><i>RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE : DÉTERMINE LES CONDITIONS D'APPLICATION DU PAS ET DÉFINIT LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'ORGANISATION DE L'ESPACE, DE COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE VALORISATION DES TERRITOIRES</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Définit et localise les espaces à protéger, ainsi que des prescriptions et des recommandations<ul style="list-style-type: none"><li>◦ Précise les ENAF à protéger, et transpose les dispositions des chartes de parcs naturels régionaux (PNR) à une échelle appropriée</li><li>◦ Détermine les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation</li></ul></li><li>• Le DOO peut aussi, si le porteur du SCoT le souhaite :<ul style="list-style-type: none"><li>◦ Décliner les objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation fixés dans le PAS par secteur géographique, en tenant compte de plusieurs paramètres dont les efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</li><li>◦ Identifier des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés, en vue de la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau ;</li></ul></li><li>• Soumettre toute ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur à la réalisation d'une évaluation environnementale</li></ul> |



# COMMENCER PAR "SANCTUARISER" LES ENAF

## LE PLU

### LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

*EXPOSE LE CONTEXTE COMMUNAL, ÉVALUE LES BESOINS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME, EXPLIQUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, JUSTIFIE L'ENSEMBLE DU DOCUMENT D'URBANISME ET ÉVALUE SES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :*

- Permet de réaliser l'état initial de l'environnement (biodiversité et continuités écologiques)
- Analyse la consommation des ENAF au cours des dix dernières années
- Explique les choix retenus pour le PLU(i) et expose la manière dont il prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences prévisibles
- Expose les dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des ENAF
- Rappelle les articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier relatifs à la conservation des bois et forêts

### LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

*EXPRIME LE PROJET DE TERRITOIRE DONC LES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU(I) :*

- Définit les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

*DÉLIMITE LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (ZONES N) OU AGRICOLES (ZONES A) À PROTÉGER ET FIXE LES RÈGLES APPLICABLES À L'INTÉRIEUR DE CHACUNE DE CES A ET N*

*LE RÈGLEMENT DU PLU(I) PEUT AVOIR UN EFFET NOTABLE SUR LA BIODIVERSITÉ, LES MILIEUX NATURELS, LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES, ET LA FONCTIONNALITÉ DE CES MILIEUX ET CONTINUITÉS, NOTAMMENT SUIVANT LA FAÇON DONC IL :*

*DÉFINIT DES ZONAGES : A ET N*

- Ils sont utilisés pour classer les ENAF : préservation de la qualité et de la fonctionnalité de ces espaces
- Dans certains secteurs particuliers, il est possible au travers du règlement d'interdire tout type de construction sur certains secteurs des zones A et N
- Permet de préserver les ENAF identifiés comme étant "à enjeux"
- Évite d'augmenter la pression urbaine sur ces espaces
- Évite de morceler les terres relevant d'une même exploitation agricole ;
- Évite d'augmenter la pression urbaine sur ces espaces agricoles et forestiers ;
- Délimite les espaces boisés : les espaces à vocation forestière doivent être placés en zone N

### LE RÈGLEMENT

*IDENTIFIE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES*

- Classe en espaces de continuités écologiques et assure la protection réglementaire des éléments de la trame verte et bleue qui sont nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques
- Évite de fragmenter la trame verte et bleue et facilite au contraire sa continuité

### LES OAP

La loi Climat et Résilience rend obligatoire la définition par les OAP des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.



# COMMENCER PAR “SANCTUARISER” LES ENAF

## Les outils

Afin de prévenir l'artificialisation des espaces ouverts, le PLU est mobilisé en premier lieu pour donner les grandes orientations du territoire, fixer les règles de construction et le zonage qui détermine la limite des espaces urbains. Néanmoins, dans la mesure où il est régulièrement révisé, le PLU ne permet pas de garantir une protection pérenne des espaces ouverts du territoire. Il existe également d'autres outils :

OUTILS DE PROTECTION DU FONCIER AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER

**ZAP**  
*Zone Agricole Protégée*

La zone agricole protégée (ZAP) est une servitude d'utilité publique (SUP) qui permet de préserver la vocation agricole des zones présentant un intérêt général. La ZAP est créée par arrêté préfectoral, à l'initiative de la commune ou de l'EPCI. Elle s'impose à l'ensemble des documents d'urbanisme.

**PAEN**  
*Périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains*

Le PAEN constitue un outil de protection et de mise en valeur du foncier agricole, naturel et forestier en contexte périurbain. Il s'agit d'une protection réglementaire qui empêche le changement de destination des sols et qui s'impose aux documents d'urbanisme.

**La CDPENAF**  
*La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers*

La CDPENAF est un des outils de la stratégie de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles. Elle a le pouvoir d'émettre un avis sur l'opportunité de certaines procédures d'urbanisme, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières.



## MESURES DE PROTECTION EN COMPLÉMENT

En complément des outils de protection du foncier évoqués précédemment, il existe un large panel de mesures de protection des espaces patrimoniaux, paysagers et naturels, dont les modalités, les échelles et les dispositifs appliqués varient grandement. Il ne s'agit pas ici de les décrire de manière exhaustive, mais de vous inviter à mobiliser ces outils pour concourir à la protection de vos espaces NAF.

# Cas pratique

L'Agriculture au centre du Projet ScoT Vallée de l'Ariège

## UN PROJET SCOT STRUCTURE AUTOUR DE SES RICHESSES AGRICOLES ET NATURELLES

Partant du constat que les atouts environnementaux, paysagers et agricoles du territoire sont menacés par un étalement urbain conséquent, les élus du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ont opté pour l'élaboration d'un projet territorial axé sur la préservation des ressources agricoles, naturelles et paysagères.

*Procéder à une inversion du regard pour appréhender le développement territorial*

Un objectif de réduction de moitié du taux d'artificialisation des terres agricoles et naturelles observé par :

- un véritable projet Agricole ScoT construit en partenariat avec la Chambre d'Agriculture de l'Ariège
- la Trame Verte et Bleue affirmée comme cadre de l'aménagement du territoire

## COMMENT INVERSER LE REGARD POUR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES?

- Posséder un socle de connaissances agricoles partagées
- Réaliser un Diagnostic Agricole ScoT (étude complémentaire au cahier des charges initial des études ScoT Grenelle)
- Elaborer un Projet d'Aménagement et de Développement Durables en missionnant la Chambre d'Agriculture pour esquisser un Pré-Projet Agricole ScoT – sorte de PADD Agricole ScoT – finalisé en avril 2013

## Eléments schématiques de la Trame Verte et Bleue du ScoT



Source : CEREMA

## MÉTHODOLOGIE ET PHASES DU DIAGNOSTIC

### Un Diagnostic Agricole ScoT construit en 3 phases

|         |  |
|---------|--|
| PHASE 1 | Diagnostic technico-économique des activités agricoles   |
| PHASE 2 | Analyse territoriale des espaces agricoles               |
| PHASE 3 | Approche prospective des espaces agricoles du territoire |

### Comment ?

Définition de 5 sous secteurs agricoles

Animation de groupes de travail

Sollicitation des élus référents sur les questions d'urbanisme

Nombreux échanges avec le Syndicat mixte

# Cas pratique

L'Agriculture au centre du Projet ScoT Vallée de l'Ariège

## ANALYSE TERRITORIALE DES ESPACES AGRICOLES

### PROPOSITIONS DE MESURES ET D'OUTILS POUR LE SCOT VALLÉE DE L'ARIÈGE

*Premier niveau d'intervention : les démarches et outils de planification, de gestion foncière et d'aménagement du territoire*

- **Préserver les terres agricoles et les unités d'exploitation :**
  - Connaître son territoire
  - Recréer des grandes unités agricoles
  - Agir sur le foncier communal
- **Limiter l'étalement urbain :**
  - Diminuer la consommation foncière
  - Densifier les nouveaux projets
  - Aménager sur l'existant
- Adapter les règlements locaux au développement des exploitations agricoles
- Conforter un dispositif complet Installation – reprise – Transmission des exploitations agricoles

*Second niveau d'intervention : les mesures d'appui et d'accompagnement*

- Accroître la valeur ajoutée portée par les productions agricoles ariégeoises
- Soutenir une agriculture diffusant ses produits dans des circuits alimentaires de proximité
- Développer une démarche de communication entre le monde agricole et les populations
- Encourager l'innovation dans le secteur agricole

Source : SCoT de la vallée de l'Ariège  
Chambre d'Agriculture de l'Ariège

- Zone de plaine
- Zone de côteaux
- Zone sous-pyrénéenne
- Zone pyrénéenne
- Zone péri-urbaine



Source : SCoT de la vallée de l'Ariège  
Chambre d'Agriculture de l'Ariège

Dans le cadre du SCOT de la vallée de l'Ariège, une véritable stratégie de développement agricole a été définie, traduite dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Ce travail prospectif a permis de proposer des orientations stratégiques pour l'avenir du territoire jusqu'en 2033. Ce schéma de développement vise à assurer la pérennité des exploitations agricoles à long terme tout en limitant l'extension de l'urbanisation.

Dans cet objectif, le SCoT repère les éléments essentiels du territoire à protéger de manière durable, notamment les zones naturelles et les terres agricoles qui forment le réseau écologique du territoire, appelé Trame Verte et Bleue. Les initiatives de développement, qu'elles soient d'ordre économique, résidentiel, liées aux infrastructures ou aux équipements, doivent ainsi s'aligner sur cette trame afin de la préserver.

Source : SCoT de la vallée de l'Ariège  
Chambre d'Agriculture de l'Ariège

# Cas pratique

Le ScoT de Montpellier Méditerranée Métropole

## LA MATRICE DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS



Source : ScoT de Montpellier Méditerranée Métropole

- Le relief
- La plaine agricole
- La plaine littorale

Approuvé pour la première fois en 2006, le ScoT Montpellier Méditerranée Métropole (3M) est l'un des premiers en France à avoir intégré le concept « d'inversion du regard ».

Il repose sur la reconnaissance de l'utilité et des usages des espaces naturels et agricoles : **l'armature des espaces naturels et agricoles** devient le centre et le point de départ des projets d'aménagement. *Les espaces naturels et agricoles déterminent ainsi un cadre pour la mise en place d'une stratégie d'aménagement* dans laquelle l'urbanisation se fait en tenant compte de la valeur écologique, économique et paysagère des milieux naturels. La mise en application de ce concept consiste alors à créer des plans de secteur, afin de préciser la localisation de l'armature des espaces naturels et agricoles et leurs limites.

## LA DEMARCHE ERC DANS LE PROJET

Le concept d'inversion des regards peut être considéré comme une mise en application de la séquence ERC. En effet, le but est d'identifier les secteurs les plus propices à accueillir des aménagements urbains et les secteurs à préserver de manière privilégiée à l'échelle d'un territoire en se basant sur la valeur écologique des espaces naturels et agricoles environnants. De plus, la densification des secteurs déjà urbanisés (par la remobilisation des friches et des logements vacants ou pas suffisamment occupés, par l'investissement des dents creuses, etc. ...) doit permettre de limiter les besoins en extension urbaine, et constitue une première étape de la séquence ERC en évitant la consommation de nouveaux espaces naturels.

Les espaces à haute valeur environnementale sont ainsi préservés (phase d'évitement) et peuvent faire l'objet de mesures de protection (mesures d'accompagnement) tandis que les espaces de moindre valeur peuvent être intégrés dans les réflexions sur la localisation des possibles extensions urbaines (après avoir pris soin d'appliquer la phase de réduction et de compensation).

Les précisions de la démarche ERC sont explicités dans l'évaluation environnementale, elle-même intégrée dans le rapport de présentation. Le choix a été fait par la collectivité d'explicitier séparément les impacts des différents éléments du ScoT (PADD et DOO), de même que les impacts spécifiques à certains projets, notamment pour les sites potentiels d'extension urbaine et les projets d'infrastructures, réputés pour être particulièrement consommateurs d'espaces naturels.

Enfin, une analyse des impacts sur les milieux naturels d'intérêt communautaire a également été réalisée, notamment pour les sites Natura 2000. Ces éléments trouvent leur traduction dans le DOO, seul document juridiquement opposable du ScoT, ce qui renforce l'efficacité de la démarche.

Étude DREAL N-A

DENSIFICATION EN ZONE DÉTENDUE



# Cas pratique

Le ScoT de Montpellier Méditerranée Métropole

## APPLICATION SUR LE TERRITOIRE

Cas pratique : Construction de 5 logements

Sans la démarche ERC : L'opération, en extension urbaine, aurait causé une forte imperméabilisation des sols ainsi que de fortes dépenses pour une faible densification

### ÉVITER

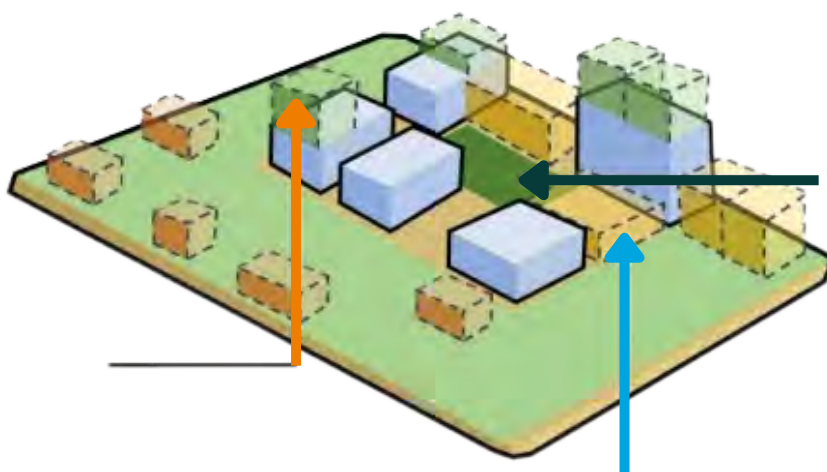
Pour éviter l'étalement urbain et n'engendrer aucune artificialisation, le même nombre de logements peut être créé dans l'enveloppe urbaine par de la rénovation, de la réhabilitation et des surélévations de bâtiments existants

### RÉDUIRE

Déterminer des zones préférentielles pour une artificialisation qui donne lieu à une construction relativement dense, comme du petit collectif ou des maisons en bande.  
Privilégier les espaces délaissés au sein des espaces urbanisés, dents creuses, fonds de jardin ou friches

### COMPENSER

Sans compenser tous les impacts de son aménagement, la commune peut désartificialiser et renaturer une parcelle dans le centre du village afin d'améliorer le cadre de vie des habitants



Source : Safer de l'Île-de-France, AMÉNAGER TOUT EN PROTÉGANT LES SOLS

## ENSEIGNEMENTS ET RECOMMANDATIONS

Les retours d'expérience tendent à montrer que pour garantir l'efficacité de la séquence ERC, il est important que celle-ci soit traitée de façon anticipée, dès la phase de conception, d'où l'importance qu'elle soit appliquée à une échelle territoriale (PLUi, ScoT, etc).

A l'échelle du projet, la séquence ERC n'a pas une grande efficacité, du fait de son échelle spatiale, de la temporalité, et du jeu d'acteurs. L'échelle locale ne permet pas d'appréhender les continuités écologiques et les impacts dans un ensemble. A une échelle plus large, l'approche permet d'analyser les logiques de continuités écologiques et ainsi évaluer les impacts sur le territoire. La temporalité permet également d'envisager d'inscrire des réflexions dans le temps. L'organisation des acteurs à une échelle plus globale sert aussi à mettre en place une gouvernance équilibrée entre porteurs d'intérêts écologiques et économiques.

La mise en œuvre de la séquence ERC, et notamment la phase "éviter", doit se faire dès la phase de conception, cela permet aussi de renforcer l'acceptabilité sociale d'un projet ou d'un plan-programme en témoignant de la démarche itérative d'intégration de l'environnement dans la conception du projet de moindre impact.

# RÉDUIRE L'EXTENSION URBAINE

Dans le cadre de la séquence ERC, l'**évitement** est à favoriser en ce sens que lui seul permet de ne pas porter atteinte à l'environnement. Les documents de planification de l'urbanisme peuvent prévoir de ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers supplémentaires, pour ne pas artificialiser davantage de sols. En parallèle, il est également possible pour une collectivité de **retirer des espaces antérieurement prévus à l'urbanisation**. Ce choix politique ambitieux s'accompagne d'un long travail pour en expliquer le contexte, les enjeux et les choix.

À ce titre, le travail mené par la commune de Vézac dans le cadre de la révision de son PLU, approuvé en 2021, est riche d'enseignements.

## Cas pratique

### Le PLU de Vézac

#### CONTEXTE

Commune de Vézac : 954 habitants (INSEE 2020), communauté de communes du Fronsadais.



Source : [www.cdc-fronsadais.com](http://www.cdc-fronsadais.com)

Afin d'intégrer les prescriptions du Grenelle II de l'environnement de 2010 (loi portant engagement national pour l'environnement) et de la loi ALUR de 2014 (pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové) relatives aux documents d'urbanisme, la commune de Vézac a décidé en 2015 d'entamer les travaux de révision de son PLU. La fixation d'objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace était notamment requise.

Le long travail de réflexion entamé dès lors a abouti – entre autres – au retrait de certaines zones constructibles, pour les remettre en zones naturelles ou agricoles. Une large démarche de concertation a été nécessaire pour accompagner la révision du PLU.

# Cas pratique

## Le PLU de Vérac

### LA RÉVISION DU PLU DE VÉRAC : UNE RÉFLEXION EN AMONT ET UNE VOLONTÉ POLITIQUE AFFIRMÉE

Avant de lancer l'étude préalable à la révision de son PLU, le conseil municipal de Vérac a souhaité prendre le temps de la réflexion pour garantir une vision commune des enjeux de son PLU, partagée avec les habitants. Pour ce faire, il s'est aidé d'un outil dérivé de la grille d'évaluation dite RST02 : il s'agit d'un outil de questionnement et d'analyse de critères du développement durable, mis en œuvre par des organismes désormais intégrés au Cerema qui offre un cadre concret pour apprécier les performances économiques, environnementales et sociales d'un projet. Élaborée pour apprécier n'importe quel projet – étude, plan, programme – cette grille généraliste permet une analyse selon les critères du développement durable, en l'évaluant soit, *a priori*, avant son début d'exécution, soit au fur et à mesure de son avancement, ou encore *a posteriori*, après sa mise en œuvre.

#### Extraits du questionnaire dérivé de la grille d'évaluation RST02

##### LES ESPACES NON BÂTIS

###### Traitement des espaces non bâtis

Peut-on délimiter les espaces non bâtis publics et les espaces non bâtis privés ?

Ces limites sont-elles traitées ? Comment ?

Est-ce que les constructions sont cachées derrière ces limites ?

Reste-t-il de la place à la végétation dans les espaces publics ?

Si elles existent, les essences plantées dans les espaces communs sont-elles variées ?

Sont-elles adaptées au terrain ?

Le ruissellement des eaux pluviales semble-t-il pris en compte dans le quartier ? Comment ?

Peut-on voir des systèmes de récupération des eaux de pluie ? Lesquels ?

Quel mobilier urbain est utilisé dans les espaces publics ? Est-il le même que dans le reste de la commune ?

###### Utilisation des espaces non bâtis

Les espaces communs semblent-ils favoriser les rencontres entre les habitants ? Se limitent-ils à la voirie et au stationnement automobile ?

Que peut-on faire dans les espaces publics ?

###### Gestion des vues

Est-ce que les habitants voient chez leurs voisins ? Existe-t-il des espaces plus intimes au sein des espaces privés ?

Les jardins sont-ils visibles de la rue ?

##### IMPRESSIONS GLOBALES

Faut-il reproduire ce type de quartier dans la commune ? Pourquoi ?

Quels sont les principaux points positifs de ce quartier ?

Quels sont les principaux points négatifs ?

Aimeriez-vous vivre dans ce quartier ?

La commission urbanisme et aménagement de la commune s'est appropriée cette méthodologie qui a permis, tant auprès du conseil municipal que des habitants, de s'accorder sur un préalable : la nécessité de densifier là où la densité existait déjà.

En outre, la question du traitement des espaces publics est vite apparue centrale : la révision du PLU devait donc se coupler à un travail particulier des espaces publics. Le recrutement du bureau d'études en charge de la révision du PLU est allé dans ce sens : un groupement mené par ID de ville proposait des regards pluriels d'urbanistes, d'écologues, et de paysagistes.

Source : Commission environnement et aménagement du cadre de vie, commune de Vérac.

Le parti pris de la démarche était donc affirmé dès le début : l'attention particulière portée aux paysages constituait la porte d'entrée de la révision du PLU.

# Cas pratique

Le PLU de Vérac

UNE CONCERTATION PARTICULIÈREMENT SOIGNÉE ET INNOVANTE, REPOSANT SUR UN PRÉALABLE : LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES

Afin de garantir à la fois l'adhésion de la population aux principes souhaités de réduction de la consommation d'ENAF dans la commune, et la sensibilisation du plus grand nombre aux enjeux de développement durable, une longue période de concertation a été menée.

**Les modalités de la concertation ont été organisées autour de trois objectifs :**

**Faciliter l'appropriation  
des principes du  
développement durable**

Pour ce faire, plusieurs actions ont été mises en place :

- organisation de concours photo
- organisation d'une exposition sur des exemples menés ailleurs
- organisation d'une course d'orientation
- organisation d'ateliers de dessins destinés aux enfants
- mobilisation du conseil municipal des jeunes

**Recueillir les attentes de  
la population**

- envoi d'un questionnaire destiné à recueillir les attentes de la population en matière d'organisation de l'espace
- organisation de réunions de quartier
- mise à disposition d'une boîte à idées
- organisation de réunions thématiques

**Informier et faire réagir  
sur l'avancement des  
études**

- organisation de réunions publiques
- mise en place d'un comité citoyen de travail
- mise en ligne des documents d'étude
- possibilité de consulter le dossier en mairie

Certains temps de la concertation ont été organisés sur une journée entière, sans la présence des élus : l'atelier relatif à la définition de notion de village a ainsi été organisé précocement avec les associations, les habitants et les viticulteurs. De ce travail a rapidement émergé la nécessité de sanctuariser des parties du village (certains points de vue ou le champ de foire par exemple). Un travail parallèle mené auprès des habitants, puis auprès des élus, a abouti aux mêmes constats : un attrait pour les paysages : la vigne et le patrimoine bâti, plus important que pour les espaces publics et leur entretien. Les premiers jalons de ce qui devait être préservé par le PLU étaient posés.

## LA SUPPRESSION DE ZONES ANCIENNEMENT À URBANISER

Au-delà du souhait partagé de densifier en priorité le centre-bourg, et partant de l'acceptation -voire de la demande- des habitants, de préserver certaines zones, le travail s'est naturellement orienté vers la remise en espaces naturels ou agricoles de certaines zones, précédemment ouvertes à l'urbanisation. La trame verte et bleue en a été l'instrument juridique et opérationnel.



# Cas pratique

## Le PLU de Vérac

La logique qui a alors régi la décision de supprimer d'anciennes zones AU a ainsi reposé sur les critères suivants :

- zones éloignées du bourg
- proximité de zones agricoles et nuisances potentielles liées à cette proximité
- limitation du développement linéaire
- préservation de points de vue paysagers

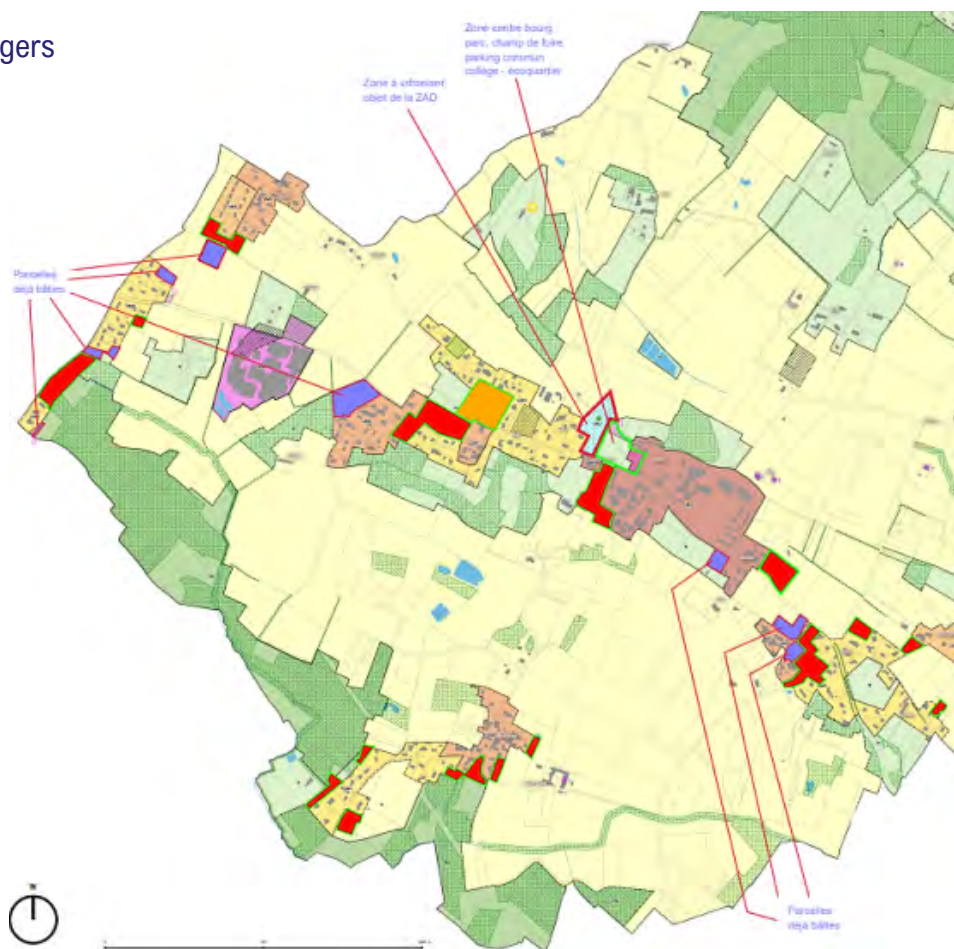
Sur l'extrait du document graphique du règlement, on observe :

Les zones urbanisables dans le PLU précédent (2013) transformées en zones N ou A dans le PLU de 2021

Les zones 2AU dans le précédent PLU, transformées en zones N ou A.

Les zones A ou N dans l'ancien PLU, basculées en zones U puisqu'elles étaient déjà bâties.

La nouvelle zone AU en centre-bourg (objet de la ZAD) pour le futur écoquartier.



Source : Extrait du document graphique du règlement, PLU de Vérac

## LES OUTILS JURIDIQUES MOBILISÉS :

- **article L. 151-23 du code de l'urbanisme** : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- **la ZAD (zone d'aménagement différencié)** : secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption permettant à une collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation. L'outil ZAD a été conçu dans l'optique de préparer des opérations d'aménagement sur le long terme, afin d'éviter que l'annonce d'un projet ne déclenche une hausse des valeurs foncières (**article L. 210-1 du code de l'urbanisme**). Il s'agit d'un outil de préemption, au même titre que le droit de préemption urbain (DPU).

# REMOBILISER LES LOGEMENTS VACANTS DANS UN PLUI

La France est confrontée à un enjeu majeur : la nécessité de réduire la consommation des ENAF (espaces agricoles, naturels et forestiers), et donc de **freiner l'étalement urbain**. Une des façons d'y répondre consiste à **remobiliser le parc de logements vacants**. Ce faisant, la collectivité **évite** les impacts environnementaux liés à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'un territoire pour accueillir les nouvelles populations.

**Les modalités d'anticipation de la lutte contre la vacance des logements via les documents d'urbanisme s'intègrent dans l'évitement de la séquence ERC.**

## CONTEXTE

Chaque année, 20.000 ha d'ENAF sont consommés en moyenne ; plus de 243.000 ha ont été consommés entre 2011 et 2021, majoritairement pour l'habitat (68%). En parallèle, on dénombrait au début de l'année 2021 3,1 millions de logements vacants en France. Ce double constat conduit donc à s'interroger sur les moyens, à long terme, de mobiliser ce gisement que constituent les logements vacants.

Selon l'Anah (Agence nationale d'Amélioration de l'Habitat), deux types de vacance sont identifiables :

- la vacance frictionnelle (ponctuelle donc moins déterminante)
- la vacance structurelle, qui est celle sur laquelle les politiques publiques doivent concentrer leurs efforts, puisque le bien reste vacant longtemps

### VACANCE D'OBSOLESCENCE OU DE DÉVALORISATION

Logements obsolètes, inadaptés à la demande (trop chers, passoires thermiques, en attente de démolition, trop grands...)

### VACANCE DE TRANSFORMATION DU BIEN

Logements en travaux de longue durée, indivision, propriétaire en maison de retraite...

### VACANCE DE DÉSINTÉRÊT ÉCONOMIQUE

Désintérêt pour s'occuper du bien, refus de l'occuper soi-même, mauvaises expériences locatives, incapacité financière à l'entretenir...

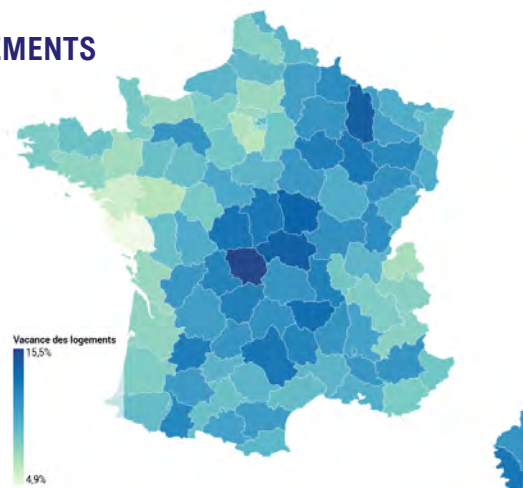
### VACANCE EXPECTATIVE\*

Rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, logements réservés pour soi...

*\*La vacance expectative est plus présente dans les agglomérations fortement urbanisées*

Source : Anah

## CARTE DES LOGEMENTS VACANTS, 2022



Source : <https://www.data.gouv.fr/fr/reuses/quel-est-le-taux-de-vacance-immobiliere-dans-votre-commune/>

# REMOBILISER LES LOGEMENTS VACANTS DANS UN PLUI

LA REMOBILISATION DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

La mobilisation du parc vacant figure parmi les leviers de réduction des trajectoires carbone des territoires tout en permettant la production de logements. Les outils opérationnels permettant de relever ce défi

sont nombreux et relativement diversifiés : procédures coercitives telles que les mises en demeure ou les expropriations ; mesures d'amélioration de l'habitat avec les OPAH ; mesures fiscales telles que la taxe sur les logements vacants ; incitations locales. La mobilisation des logements vacants dans une démarche plus globale et de long terme -donc planifiée- est également requise. Celle-ci doit s'appuyer sur certaines étapes : la réalisation d'un état des lieux et l'élaboration d'une stratégie de revitalisation.

## ÉTABLIR UN ÉTAT DES LIEUX DE LA VACANCE



# REMOBILISER LES LOGEMENTS VACANTS DANS UN PLUI

## ÉLABORER UNE STRATÉGIE DE REVITALISATION D'UN CENTRE-BOURG PAR UNE APPROCHE INTERCOMMUNALE

La stratégie de reconquête du parc de logements vacants devrait s'intégrer dans une stratégie plus globale de revitalisation des centres-bourgs ou centres-villes. Il est souhaitable que ce travail se déroule sur le long terme, et sur un territoire plus vaste que le territoire communal. En effet, la lutte contre la vacance ne peut pas faire l'objet d'un travail à l'échelle d'un mandat, ni mobiliser un seul outil : elle appelle un travail constant et coordonné. La planification intercommunale prend ainsi tout son sens pour permettre une cohérence des politiques publiques qui y sont menées.

Par ailleurs, la vacance est un phénomène spatialisé et localisé traduisant des problèmes à l'échelle communale (offre insuffisante, dégradation du bâti, mises en péril, image sinistrée d'un quartier...), elle s'inscrit également dans des logiques d'organisation territoriale extra-communale. Pour ce faire, les intercommunalités doivent se doter des outils spécifiques impliquant un partage du diagnostic, mais également les arbitrages nécessaires à sa résorption.

C'est précisément pour cette raison que la loi ALUR a rendu obligatoire en 2014 le repérage du « potentiel mutable » dans les rapports de présentation des PLU-I (article R.151-1 du code de l'urbanisme).

Le focus à l'échelle intercommunale est d'autant plus pertinent que les réponses, si elles ne sont pas toujours les mêmes d'un territoire à l'autre, doivent être complémentaires et coordonnées. En effet, la lutte contre la vacance est liée à des enjeux d'attractivité résidentielle et économique, de densification, ou encore de dynamiques démographiques, qui reposent sur des politiques publiques en partie portées par les EPCI. La résorption de la vacance doit être pensée à travers un territoire considéré comme un ensemble complexe et systémique. C'est ainsi que des communes ayant aménagé beaucoup trop de zones pavillonnaires ont favorisé le désintérêt du bâti ancien dans leur centre-bourg, mais également dans celui de la commune voisine : se doter de documents de planification intercommunaux permet donc de ne pas mettre en concurrence les territoires et en particulier, les types d'offre de logement.

## COMPLÉMENTARITÉ DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION : LE PLH

Se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) s'avère nécessaire : il s'agit d'un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale.

Son élaboration est obligatoire pour les métropoles, les communautés d'agglomération, les communautés urbaines, et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat ayant plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Facultatif pour les autres collectivités, il est pourtant indispensable à une bonne appréhension des problèmes d'habitat qu'elles peuvent subir. Obligatoirement doté d'un observatoire de l'habitat, il permet également de suivre les effets des politiques mises en œuvre sur le territoire.

Lorsque le PLUI tient lieu de PLH (PLUI-H), il traduit le projet du territoire, fixe les grandes orientations en matière d'aménagement et d'habitat et les règles d'occupation et d'utilisation du sol.



# Cas pratique

L'intégration de la lutte contre la vacance des logements dans le PLUI de la communauté de communes du Grand Saint Emilionnais

## LE TERRITOIRE

**Communauté de communes du Grand Saint Emilionnais** : 22 communes, 14.411 habitants (INSEE 2019).

**Territoire rural** : en déprise démographique, activité principalement viticole.

## LA DÉMARCHE PLUI

L'élaboration du PLUI a été lancée en février 2014, son projet arrêté en juin 2017. Il a été approuvé le 1er mars 2018.

Au moment de l'élaboration du PLUI, le territoire était touché par une vacance structurelle en constante augmentation, en particulier dans les centres bourgs. La collectivité s'est attelée à freiner ce mouvement, sans pour autant s'attaquer à la vacance existante sur les secteurs de vignobles.

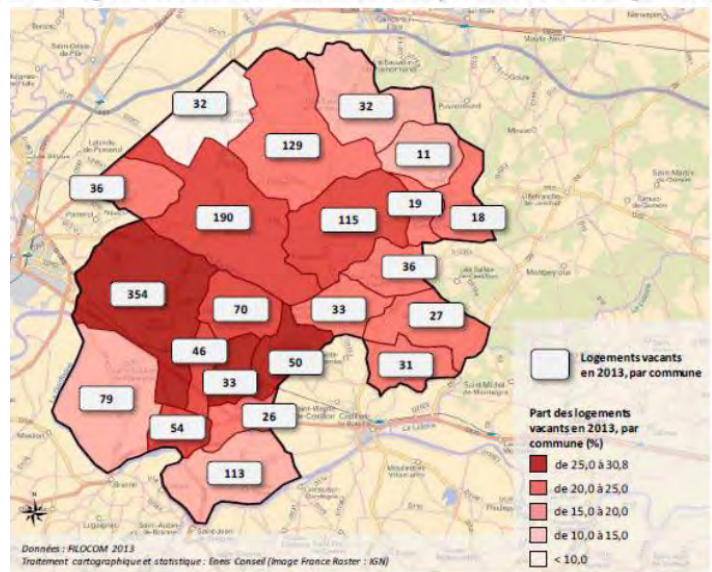


Source : [https://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/12\\_cc\\_grand\\_st\\_emilionnais\\_clobocccitanie20171128.pdf](https://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/12_cc_grand_st_emilionnais_clobocccitanie20171128.pdf)

## DIAGNOSTIC DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La vacance des logements est un problème bien identifié dans le diagnostic du rapport de présentation, tant quantitativement que qualitativement : elle s'élève dans le parc privé à près de 18 % sur le territoire de la communauté de communes, en particulier dans trois communes où elle dépasse 25% du parc privé. L'état des lieux réalisé dans le cadre du diagnostic comprend une analyse relativement fine du parc de logements, des dynamiques de marché et des politiques publiques de l'habitat. Le travail mené dans le cadre de l'élaboration du PLH complète utilement la connaissance du parc de logement et des difficultés relatives à l'habitat sur ce territoire.

Nombre de logements vacants et taux de vacance par commune au 1<sup>er</sup> Janvier 2013



Source : <https://www.grand-saint-emilionnais.fr/wp-content/uploads/2022/12/Rapport-de-Presentation.pdf>

## LA LUTTE CONTRE LA VACANCE PRISE EN COMPTE DANS LE PADD EN COMPLÉMENT DU PLH

Le PADD entend apporter des réponses au problème de la vacance dans les principaux bourgs fortement impactés, y compris à Saint Emilion où la tendance pourrait paraître moindre du fait de l'activité touristique qui y règne. Une politique globale de revitalisation territoriale est envisagée, "en appliquant le Programme Local de l'Habitat" (extrait du PADD).

## Les objectifs du PLH

Le PLH prévoit en effet la programmation des logements à mettre sur le marché dans les années à venir "en apportant une forte pondération à la création de logements neufs [...] par la reconquête de 140 logements vacants à l'horizon du PLUi". La question de la territorialisation de l'action est prise en compte, puisque, pour parvenir à cet objectif, "il est prévu de prioriser le confortement des centre-bourgs par des actions de reconquêtes, en particulier ceux qui constituent le 1er niveau d'armature territoriale du Grand Saint-Emilionnais".

# Cas pratique

L'intégration de la lutte contre la vacance des logements dans le PLUI de la communauté de communes du Grand Saint Emilionnais

## *Des objectifs de pondération de la consommation d'espaces*

En complément des actions de lutte contre la vacance portées par le PLH, des objectifs de pondération de la création de logements neufs sont annoncés :

"838 logements neufs doivent ainsi être mis sur le marché à échéance des deux prochains Programmes Locaux de l'Habitat (12 ans). La moyenne de consommation par logement devra être ramenée à une moyenne inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

Si l'ambition est d'accueillir plus d'habitants les prochaines années, le choix est de rationaliser beaucoup plus la consommation des espaces naturels et agricoles. Il s'agira donc d'accueillir proportionnellement plus de logements que durant les 10 dernières années en étant plus rigoureux sur les espaces consommés. A peine plus de 20 ha devront ainsi être consommés à court terme par le PLUi (1AU) pour la vocation résidentielle du territoire. Il en sera de même pour le second temps du PLU (2AU)".

# PRÉCISER LES MODALITÉS D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS DANS UN PLU-I

Le PLU permet de **décider du mode d'occupation des sols à la parcelle**. Il peut densifier l'habitat dans le centre-bourg en précisant les modalités d'implantations des logements, leur localisation et leur utilisation, grâce :

- aux zonages : **éviter** les impacts sur l'environnement en localisant au mieux les zones à urbaniser
- au règlement : **réduire** les impacts par la précision des règles et de la nature des constructions autorisées
- aux OAP : **réduire** également les impacts grâce à la définition des conditions d'aménagement sur des thèmes ou des secteurs particuliers en permettant notamment des exigences qualitatives sur l'aménagement, le bâti, l'environnement.

## LE CONTENU DU PLU

### LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

En s'appuyant sur un diagnostic territorial, il explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

### PADD (PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE)

Le PADD expose le projet d'urbanisme du territoire, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace**.

### DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le respect du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant notamment sur l'aménagement et l'habitat. Ils fixent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement et favorisent le cadre de vie. Deux types d'OAP :

#### OAP thématiques

portent sur un enjeu spécifique = approche plus globale (objectif de densité par exemple)

#### OAP sectorielles

portent sur un secteur donné ou la définition des conditions d'aménagement : qualités architecturales, urbaines et paysagères

# PRÉCISER LES MODALITÉS D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS DANS UN PLU-I

## LE RÈGLEMENT ↳ zonage

- Le règlement fixe les règles générales et précise les servitudes d'utilisation du sol.
- Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.
- Il permet de délimiter les zones urbaines ou à urbaniser et précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées.
- Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, il peut :

- Fixer une proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes.
- Délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage est affecté à des typologies de logements (objectifs de mixité sociale)
- En fonction des circonstances locales, **définir les règles concernant l'implantation des constructions.**
- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.



# Cas pratique

## Le PLU de Vouneuil-sur-Vienne

### CONTEXTE

Vouneuil-sur-Vienne, commune de 2284 habitants (INSEE 2020) est située dans le **département de la Vienne**, en **région Nouvelle Aquitaine**. Elle couvre une surface de 3680 hectares et présente l'image d'un bourg dense, complété par plusieurs hameaux.

Elle appartient à la **Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais (CAPC)** qui regroupe 47 communes et fait également partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Seuil du Poitou qui représente 134 communes et 4 intercommunalités.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU relève que la population locale est en augmentation depuis 1975. L'ambition des élus est donc de proposer suffisamment de logements pour répondre aux besoins en logements identifiés d'ici 2030 : 157 logements neufs ou remis sur le marché situés en centre-bourg. La recherche de dents creuses et de terrains non bâtis à proximité des services et commerces est donc requise, d'autant plus que ce PLU est particulièrement vertueux, puisqu'il ne permet pas la création de logements en extension urbaine.

Par ailleurs, le diagnostic a montré un besoin de création de plus petits logements en centre-bourg et de logements adaptés aux personnes âgées. Enfin, l'extension urbaine sera **priorisée** sur un nombre limité de hameaux (par exemple, ceux déjà reliés à l'assainissement).

Pour atteindre ces objectifs de densification en centre-bourg, le PLU, approuvé en novembre 2019, précise les modalités d'implantations des logements : leur localisation et leur utilisation grâce aux zonages et au règlement, puis aux OAP.

### DANS LE PADD

#### ⇒ **ORIENTATION 1. PROJETER ENVIRON 2 400 HABITANTS A HORIZON 2030**

- asseoir une continuité dans les évolutions démographiques
- diminuer le nombre de logements vacants
- privilégier les constructions dans le tissu urbain existant du centre bourg
- limiter la consommation foncière à vocation d'habitat
- conforter les hameaux reliés à l'assainissement collectif
- encadrer la densification du tissu urbain existant

#### ⇒ **ORIENTATION 2. ASSURER UNE DIVERSITÉ DANS L'OFFRE DE LOGEMENTS**

- poursuivre la commercialisation de la ZAC des Tuilas
- compléter l'offre de logements par des plus petits logements en centre-bourg
- créer des logements adaptés aux personnes âgées
- permettre d'habiter en milieu rural par le changement de destination
- permettre la construction de nouveaux logements dans un nombre limité de hameaux afin de diversifier l'offre de terrains à construire

# Cas pratique

Le PLU de Vouneuil-sur-Vienne

## EXEMPLE D'UNE OAP DE SECTEUR EXTRAITE DU PLU :

Le site retenu par les élus est un ensemble de dents creuses et de terrains densifiables situés à proximité directe des commerces et services de santé.

Commune de Vouneuil-sur-Vienne (86)  
Plan Local d'Urbanisme

### Orientation d'Aménagement et de Programmation 2

Secteur de la petite gare

#### Éléments existants :

■ Bâti existant

#### Principes d'aménagement :

■ Emprise de l'OAP

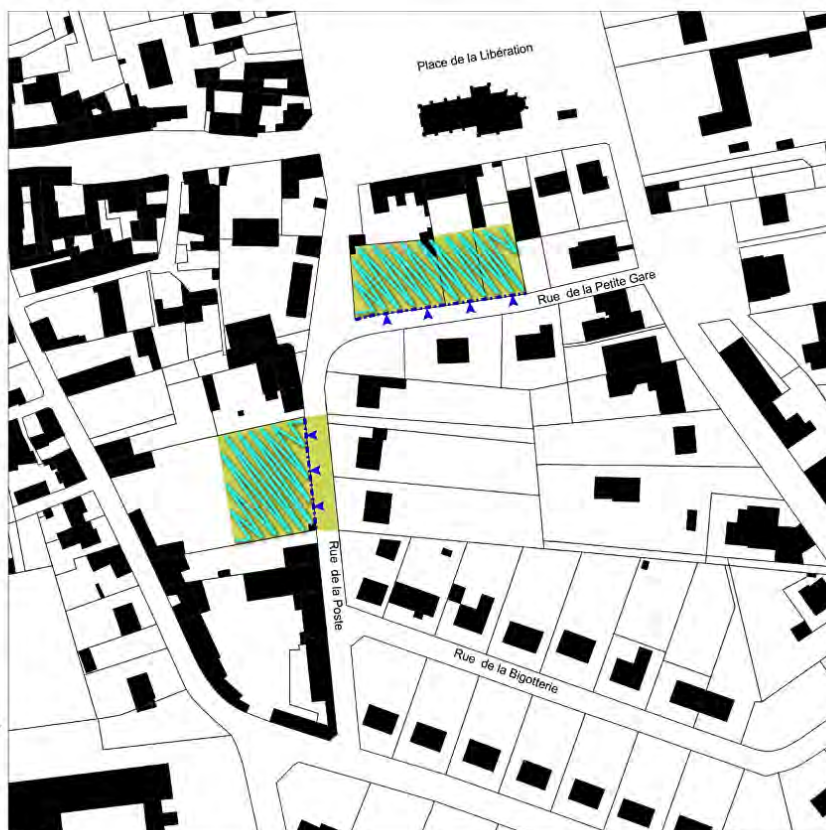
▲ Implantation d'une façade de la construction principale en front à rue

■ Logements/commerces/services/équipements

0 50m



Élaboration : août 2018 et novembre 2018  
Source de données : cadastre, plan de zonage  
Sources de données : auddicé, urbanisme, 2018



### Objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de cette zone urbaine (U), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- Créer au minimum 6 logements sur 0,27 hectare
- Permettre la construction de petits logements
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimum de 22 logements par hectare
- Permettre la création de commerces, services et équipements rue de la Poste et rue de la Petite Gare afin de renforcer le pôle commercial identifié
- Implanter au moins une façade de la construction à l'alignement de l'espace public sur la rue de la Poste et rue de la Petite Gare.
- Favoriser la mobilité et les connexions urbaines
- Intégrer les futures constructions principales dans le tissu urbain existant

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère :

- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

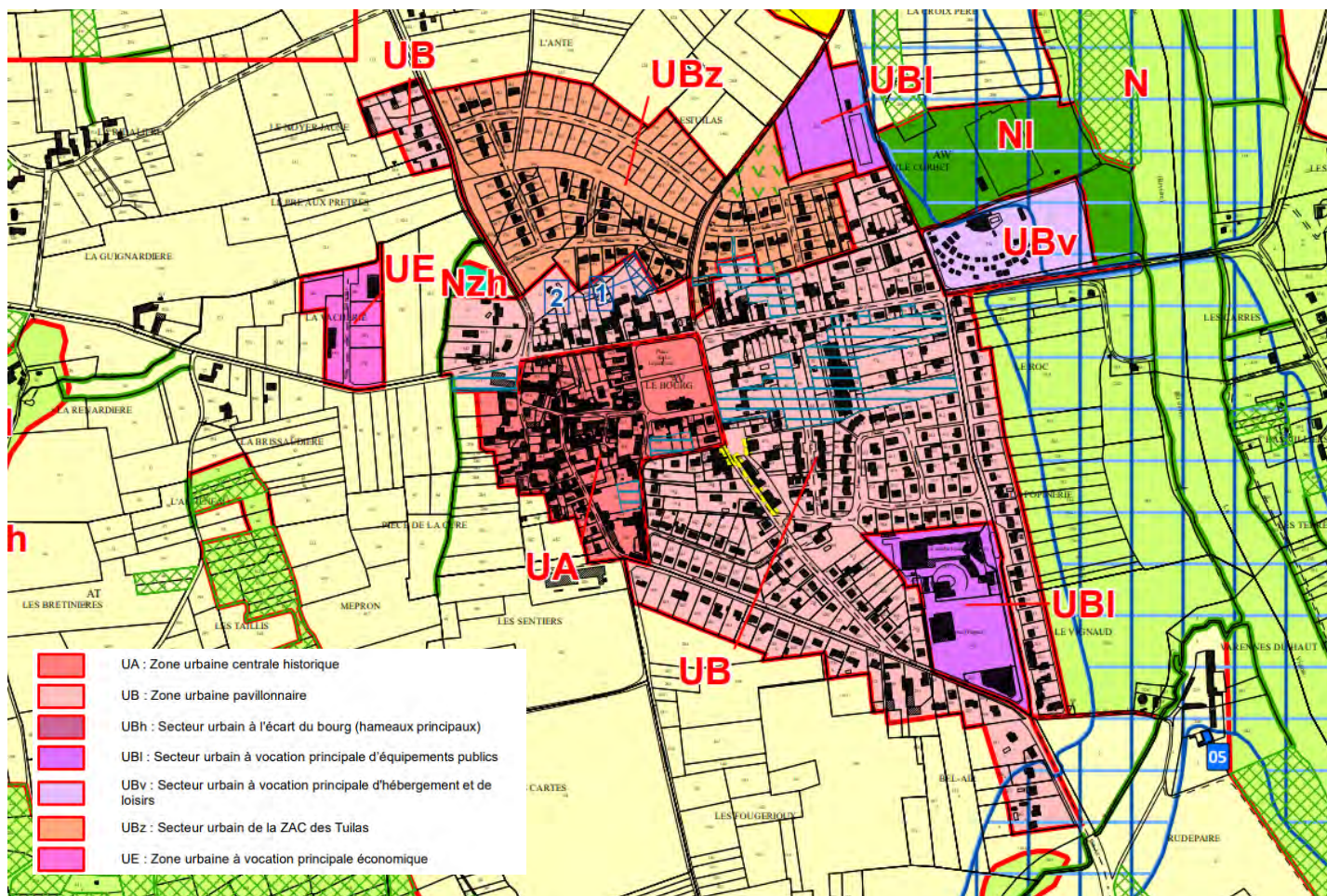
Étude DREAL N-A



# Cas pratique

Le PLU de Vouneuil-sur-Vienne

## DANS LE PLAN DE ZONAGE



Zoom - Extrait du plan de zonage du PLU de Vouneuil-sur-Vienne

## DANS LE RÈGLEMENT :

### Exemple de dispositions de la zone urbaine centrale historique (UA)

#### ➤ Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (R+1+combles aménageables ou R+2).

#### ➤ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer sur une longueur minimale de 4 mètres de la façade. Une implantation en retrait est possible pour le reste de la construction permettant ainsi la mise en place de décrochés ou de reculs partiels des façades.

#### ➤ Implantation par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives, le retrait d'une limite séparative pour tous types de constructions doit être de 3 mètres minimum.

#### ➤ Façades

- Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre). Les façades sont en harmonie avec l'environnement existant.

# Cas pratique

## Le PLU de Vouneuil-sur-Vienne

### ↳ Toitures

- Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture sont à dominante de couleur ardoise ou de la tuile.

### ↳ Clôtures

- La préservation et la restauration des clôtures anciennes en pierre doit être recherchée.

### ↳ Accès

- Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

⇒ [Lien vers le règlement du PLU de Vouneuil-sur-Vienne](#)

# CHIFFRER UNE DENSITÉ MINIMALE DANS UN SCOT

*Chiffrer des objectifs de densité minimale dans un SCOT pour les traduire ensuite dans un PLU ou une carte communale permet à la collectivité de **réduire l'impact de nouvelles constructions sur l'environnement** en incitant à limiter la surface artificialisée. Cette démarche participe à réduire les impacts sur l'environnement dans le cadre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser mise en oeuvre dès la phase de planification.*

Réduire l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers pour de l'habitat, du développement économique ou des équipements et infrastructures et donc diminuer l'étalement urbain est une priorité. La recherche d'une densité accrue de l'urbanisation grâce à une densité minimale fixée dans les SCOT est une réponse à cet objectif de sobriété foncière définie par le code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance du 17 juin 2020\*.

**Schéma de présentation du rôle des différentes parties du SCOT dans la définition des objectifs de densification (SCOT élaborés et révisés à compter du 1er avril 2021) :**

## Le projet d'aménagement stratégique (PAS)

Les objectifs du PAS concourent à la coordination des politiques publiques sur le territoire, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, **une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols**, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités etc (Article L.141-3 CU)

## Le document d'orientation et d'objectifs (DOO)

- Il détermine les conditions d'application du PAS. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace ... (Extrait Art L141-4 CU)
- Il fixe les **objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs** (Art. L141-7 - 5° CU)
- Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, il peut décliner ces objectifs par **secteurs géographique** (Art L141-8 CU)

## Les annexes

Elles ont pour objectif de présenter (Art. L141-15 CU) :

- le diagnostic du territoire
- l'évaluation environnementale
- la justification des choix retenus pour établir le PAS et le DOO
- l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation

\* Ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCOT engagée par la loi ELAN de 2018. Elle porte un objectif d'allègement du contenu et de la structure des SCOT pour les rendre plus lisibles.

Article L. 141-7 CU (extrait) : " [...] le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. [...] Il fixe : [...]"

5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs."

# Cas pratique

## SCOT du Grand Libournais

### LE TERRITOIRE ET LE SCOT

Le territoire du Grand Libournais est composé de 136 communes regroupant 158 875 habitants (Insee 2019). Le SCOT du Grand Libournais a été adopté le 6 octobre 2016.

*Il est à noter que le SCOT du Grand Libournais a été approuvé antérieurement à l'ordonnance de 2020 citée plus haut.*

### LES CONSTATS PORTÉS PAR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION DU SCOT

- Une croissance de l'urbanisation guidée par des opportunités foncières plutôt que par une logique de projet.
- Des quartiers nouveaux déconnectés de l'urbanisation antérieure, avec des coupures entre les espaces bâtis et des réseaux primaires étendus.
- Des tissus urbains lâches et peu denses dans les centralités ; un mitage et une dispersion des constructions dans les communes plus rurales.

### LES OBJECTIFS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS DU SCOT

- Encadrer le développement spatial, notamment au travers des formes urbaines et du choix des espaces potentiellement urbanisables
- Diversifier les modalités d'urbanisation afin de limiter le recours systématique à la consommation de nouveaux espaces, notamment dans le cadre de la production de logements
- Par conséquent :
  - **donner la priorité au recyclage et à la valorisation de l'espace urbain existant** par l'utilisation des dents creuses, le renouvellement urbain, la remise sur le marché de logements vacants ou vétustes ou la requalification de délaissés urbains
  - **agir sur la mise en oeuvre des formes d'habitat plus denses.**



# Cas pratique

SCOT du Grand Libournais

## ORIENTATION : LA DÉFINITION D'UNE DENSITÉ MOYENNE MINIMALE PAR COMMUNE

Le SCOT du Grand Libournais définit un **objectif de plus grande densité** que celle produite jusqu'à alors, afin de **rationaliser l'usage de l'espace**. Il définit une densité minimale de construction différente selon les types de communes concernées (centralité principale, centralité d'équilibre, centralité relais, autres communes). Par ailleurs, il prévoit que chaque PLU, pour la définition de la densité minimale, devra différencier le périmètre aggloméré des secteurs d'extensions urbaines. Le but est d'optimiser l'urbanisation en la resserrant autour des noyaux historiques des villes et de leur périphérie dans lesquels on trouve l'essentiel des équipements et services. Aussi la densification doit être un objectif des deux niveaux de territoire. Le SCOT impose ainsi que les densités de logements augmentent dans le tissu existant du périmètre aggloméré et dans les extensions urbaines (nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation).

| Les densités de construction |                     |                             |
|------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Niveau de l'armature urbaine | Périmètre aggloméré | Extension de l'urbanisation |
| Centralité principale        | 30 logements/ha     | 20 logements/ha             |
| Centralité d'équilibre       | 20 logements/ha     | 15 logements/ha             |
| Centralité relais            | 15 logements/ha     | 12 logements/ha             |
| Autre commune                | 12 logements/ha     | 10 logements/ha             |

La surface de référence prise en compte correspond à la zone urbanisable à aménager, c'est-à-dire la surface cessible, les réseaux de desserte et les espaces de loisirs du quartier.

### DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE AGGLOMÉRÉ

Le SCOT du Grand Libournais définit le périmètre aggloméré comme l'emprise formée par l'ensemble des parcelles continues, supportant un bâti significatif. La contiguïté (distance < 100m entre 2 constructions existantes), la compacité (ensemble construit d'un seul tenant) et la densité (nombre de constructions sur une surface donnée : surface > 20m<sup>2</sup> par parcelle ou + de 7 logements/ha) du tissu bâti existant caractérisent ce périmètre.

Afin de le définir, les documents d'urbanisme devront présenter une étude morphologique du tissu bâti permettant de le délimiter (équivalent à l'enveloppe urbaine).



# Cas pratique

## SCOT du Grand Libournais

### LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU SCOT DU GRAND LIBOURNAIS PAR LE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT DENIS DE PILE APPROUVÉ LE 15 DÉCEMBRE 2022

#### Orientation d'aménagement et de programmation Centre ville 1

Un SCOT et un PLU s'articulent dans un rapport de compatibilité (Article L.131-4 CU). Le PLU de Saint Denis de Pile prévoit un objectif de densification de son centre-ville à travers une OAP de secteur.

#### Extraits de l'OAP :

"Cette OAP représente un secteur aux possibilités de développement avérées pour la commune. En effet, le périmètre de cette OAP est directement lié à la Place de Verdun, il est situé au cœur d'un espace résidentiel dense, à proximité de commerces et services et est parfaitement connecté au reste de la commune, notamment par la Route de Paris, les Avenues François Mitterrand et du Général de Gaulle et sa proximité à la RD674. Cette OAP constitue un potentiel important afin de conforter la centralité existante et afin de renforcer la mixité des fonctions dans le centre ville."

" Phase 1 : Il est proposé de densifier les parcelles le long de l'Avenue François Mitterrand et de créer un espace de vie, sous forme de placette, en lieu et place de l'actuel carrefour avec l'Avenue Général de Gaulle. Des logements ainsi que des espaces commerciaux et de services seront prévus le long de l'Avenue et autour de la placette ; ils seront directement accessibles depuis la voirie ou depuis les espaces publics aménagés au cœur des îlots."



Principe de fonctionnement de l'ensemble des 3 phases envisagées dans le périmètre de l'OAP Centre Ville 1

Selon les densités et surfaces définies par la table suivante il est envisagé de créer 105 logements dans ce secteur dont 62 logements sociaux :

| CENTRE VILLE 1             | SURFACE RESIDENTIELLE      | OMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGEABLE | DENSITE DE L'HABITAT SUR SITE |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Logements groupés          | 8 524 m <sup>2</sup>       | 34                              | 40 logements / ha             |
| Logements collectifs (R+1) | 2500 m <sup>2</sup>        | 23                              | 90 logements / ha             |
| Logements collectifs (R+2) | 5300 m <sup>2</sup>        | 48                              | 90 logements / ha             |
| <b>TOTAL</b>               | <b>16324 m<sup>2</sup></b> | <b>105</b>                      | <b>65 logements / ha</b>      |

**LOGEMENTS SOCIAUX** 62 logements sociaux envisageables soit 60% du total de logements créés



# Cas pratique

SCOT du Grand Libournais

## ORIENTATION : UNE MAJORATION DE DENSIFICATION APPLIQUÉE POUR LES CONSTRUCTIONS SITUÉES AUTOUR DES GARES FERROVIAIRES

Le document d'orientations et d'objectifs du SCOT du Grand Libournais prévoit des dispositions particulières en matière de densification autour des gares du territoire :

- Favoriser la densification dans les communes dotées de gares ou de haltes ferroviaires situées dans ou à proximité immédiate des centres (communes concernées en particulier : Libourne, Coutras, Saint Denis de Pile, Saint Seurin sur l'Isle, Sainte Foy La Grande et Vayres).
- Accorder une vigilance particulière à l'exposition au bruit des constructions.
- Prévoir une densité supérieure à celle de la partie agglomérée de la commune dans un rayon de 500 m autour des gares et des haltes de réseaux ferrés.
- Retranscrire ces objectifs dans les OAP et/ou le règlement des PLU.

A noter enfin, la politique de densification dans le centre de Libourne s'est accompagnée d'un véritable projet de recomposition du centre-ville, doublé d'une facilitation de l'usage des déplacements doux. La création et l'aménagement de nouveaux espaces a permis une meilleure respiration.

## 2ÈME PARTIE : EXPÉRIENCES DE DENSIFICATION DANS DES CENTRALITÉS DE ZONES DÉTENDUES

1

Améliorer la qualité des  
logements et du cadre de  
vie

## AMELIORER LA QUALITE DES LOGEMENTS ET DU CADRE DE VIE *Lutter contre l'habitat insalubre*

# DÉMOLITION-RECONSTRUCTION D'UN ÎLOT INSALUBRE À AGEN

### LE CONTEXTE

**Commune** : AGEN  
**Département** : Lot-et-  
Garonne  
**Population** : 32 602 hab.  
(INSEE 2019)  
**Densité de population** :  
2 937 habitants/km<sup>2</sup>



Source : AROSHA

### LE PROJET

Démolition - reconstruction d'un îlot insalubre situé dans le centre-ville d'Agen (Tour Marmande) permettant la création aux étages de 15 logements (14 logements sociaux et un logement non conventionné) et de locaux professionnels en rez-de-chaussée. L'opération a dû intégrer un vestige classé de la muraille d'Agen.

La gestion locative des logements et du local commercial est assuré par Domofrance.

- **Maîtrise d'ouvrage** : DOMOFRANCE
- Ilot racheté par la ville d'Agen
- Création de **15 logements** et de **bureaux** : 8 logements T1/T2 et 7 logements T3/T4

Contact : [domocontact@domofrance.fr](mailto:domocontact@domofrance.fr)

### CALENDRIER

- **2004** : Acquisition de l'îlot par la ville
- **2005** : Echec de l'opération alors confiée à une SEM
- **2011** : Opération confiée à Ciliopée Habitat (ex-Domofrance)
- **2011-2013** : Étude de marché puis étude de faisabilité
- **2015** : Livraison de l'opération

### BILAN FINANCIER (2015)

- **COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION** :
  - 2 232 443 EUROS TTC
  - SOIT 148 830 € /LOGEMENT
- **SUBVENTIONS MOBILISÉES** : 401 671 €
- **DÉTAIL DE L'OPÉRATION**
  - CHARGE FONCIÈRE : 11%
  - TRAVAUX 74%
  - HONORAIRES/DIVERS 15%

## TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

La création de la résidence "Tour Marmande à Agen" créant 15 logements et des bureaux en centre-ville d'Agen n'a pas posé de difficulté d'acceptation car le projet a été travaillé en ce sens : traitement architectural et paysager, hauteur des bâtiments conservée, travail sur les espaces publics pour permettre l'accessibilité, rénovation d'un îlot insalubre qui satisfait la population. La seule inquiétude des habitants résidait dans le manque de places de stationnement nouvelles. Pour palier cette difficulté, une convention a été passée avec le gestionnaire du parking voisin.



Source : AROSHA

### ZOOM SUR...

#### LES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION EN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le dépôt d'une **autorisation préalable** (soumise à l'accord de l'ABF) est obligatoire pour les travaux liés à l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, l'état des immeubles non bâtis, les éléments d'architecture et de décoration. L'accord de l'ABF peut être assorti de **prescriptions**.

Il tient un **rôle prépondérant** en amont de la réalisation des projets. Il est souhaitable de le **consulter** sur un avant-projet pour éventuellement **adapter le projet en fonction des enjeux patrimoniaux**.

<https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-Sites/Interventions-demarches/Travaux-sur-un-objet-un-immeuble-un-espace/Realiser-des-travaux-dans-un-site-patrimonial-remarquable>

### ATOUTS

Une opération de lutte contre l'habitat insalubre en centre-ville d'Agen

Un travail d'intégration dans la ville pour en améliorer le cadre de vie (ordonnancement des parcelles conservé, travail sur les places publiques devant le bâtiment, travail sur le stationnement...)

Un partenariat fort entre la ville d'Agen et Domofrance permettant de requalifier le quartier

### DIFFICULTES

Des contraintes architecturales (intégration vestige existant et découverte d'un égoût médiéval) liées au sol ou à l'ancienneté de la construction initiale, à l'origine d'une opération complexe techniquement et financièrement

Équilibre financier difficile à trouver pour l'opérateur (la vente d'un logement et d'un commerce, initialement prévue n'a pas eu lieu) dans un marché très détendu



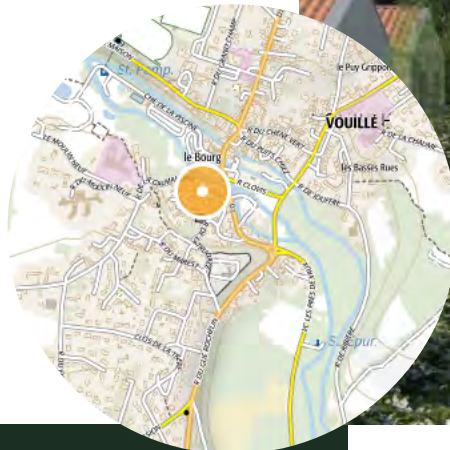
# AMELIORER LA QUALITE DES LOGEMENTS ET DU CADRE DE VIE

## Permettre la mixité sociale

# REQUALIFICATION DE L'ANCIEN EHPAD EN HABITAT INCLUSIF À VOUILLÉ

## LE CONTEXTE

**Commune :** Vouillé  
**Département :** Vienne  
**Population :** 3 683 habitants  
(INSEE 2019)  
**Densité de population :**  
108,5 habitants/km<sup>2</sup>



Source : ADMR 86

## LE PROJET

Démolition de l'ancien foyer-logement, puis construction de 12 logements seniors en habitat inclusif et d'une salle commune.

- **Maîtrise d'ouvrage :** Habitat de la Vienne
- **Maîtrise d'œuvre :** Cabinet d'architecture HORS SERIE
- **Terrain appartenant à la communauté de communes du Haut-Poitou**, dont une partie cédée à l'**euro symbolique** à Habitat de la Vienne
- **Démolition** de l'ancien foyer-logement la Tour du Poêle, puis **construction** de :
  - **12 pavillons seniors** (logements locatifs accessibles, adaptés et adaptables) labellisés **Habitat Senior Services** et dotés de performances du niveau RT 2012
    - 6 T2 (293€ HC de loyer prévisionnel)
    - 6 T3 (352€ HC de loyer prévisionnel)
  - une salle **intergénérationnelle** (140 m<sup>2</sup>) financée et gérée par l'ADMR86 (Aide à Domicile en Milieu Rural), ouverte à tous

Contact : [p.aveline@habitatdelavienne.fr](mailto:p.aveline@habitatdelavienne.fr)

## CALENDRIER

- **Jusqu'en 2015 :** *scenarii de restructuration de l'ancien foyer-logement*
- **2015 :** *démolition de l'ancien foyer-logement*
- **Janvier 2019 :** *pose de la première pierre*
- **Octobre 2020 :** *inauguration de "l'Espace Auxance" (salle intergénérationnelle et logements)*

## ELEMENTS FINANCIERS

**SALLE INTERGÉNÉRATIONNELLE (ACHAT ET TRAVAUX PAR L'ADMR86): 458 860 € HT**

## LOGEMENTS

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Prêt Banque des Territoires- PLUS | 624 482 € |
| Prêt Banque des Territoires- PLAI | 543 518 € |
| Fonds propres                     | 302 411 € |
| Subvention Département            | 144 000 € |
| Subvention EPCI                   | 80 000 €  |
| Subvention commune                | 40 000 €  |
| Subvention Etat                   | 37 860 €  |

**RECETTES TOTALES 1 772 271€**

# TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

DENSITÉ DE LOGEMENT : 160 LOGEMENTS / HA

- **Création d'un groupe partenarial** composé des associations du territoire, de l'ADMR 86, des élus, des riverains du projet pour présenter le projet aux habitants et le coconstruire avec eux afin qu'il réponde davantage à leurs besoins (définition des activités de la salle intergénérationnelle avec maintien des usages du voisinage, création d'un espace vert près de cette salle à la place de l'aire de jeux initialement prévue).
- **Organisation de deux réunions publiques dans la commune et envoi d'enquêtes à destination de la population :**
  - proposition de création d'une laverie (service inexistant sur la commune)
  - travail d'intégration des mobilités douces, travail sur les trajets existants à travers l'emprise du projet pour améliorer l'implantation des bâtiments
- **Projet co-porté par un bailleur social** (Habitat de la Vienne) - qui a construit les logements et la salle - et l'ADMR qui est devenue propriétaire de la salle

## ZOOM SUR...

### L'HABITAT INCLUSIF

- Défini par la **loi ELAN (2018)**
- Destiné aux personnes **âgées de + de 65 ans** et aux personnes en situation de **handicap**
- Habitat **accompagné, partagé, inséré** dans la vie locale
- **Projet de vie sociale et partagée (PVSP)** obligatoire pour favoriser le vivre ensemble, développer la vie collective, permettre aux habitants de s'insérer dans la vie communale pour déployer ou maintenir des liens sociaux
- Financement : **Forfait habitat inclusif, aide à la vie partagée (AVP)**

## ATOUTS

Concertation en amont du projet et pendant la phase de conception

Lieu de vie ouvert à tous : lieu d'animation propice au partage et aux transmissions intergénérationnelles

"Le bon projet, au bon endroit, avec les bonnes personnes" (A. Guyoumard, ADMR 86)

## DIFFICULTES

Surcoût de 230 000 € de travaux dû à l'instabilité du terrain (marécageux)

Loyer trop cher (surcoût d'investissement) donc l'ADMR a dû acheter la salle plutôt que la louer comme initialement prévu



# Améliorer la qualité des logements et du cadre de vie

## Permettre la mixité fonctionnelle

# CRÉATION DE LOCAUX À VOCATION MIXTE EN CENTRE-VILLE À ST-DENIS-DE-PILE

## LE CONTEXTE

**Commune :** Saint-Denis-de-Pile

**Département :** Gironde

**Population :** 5 277 habitants

**Densité de population :** 201,2 habitants/km<sup>2</sup>



Source : Cerema

## LE PROJET

Création de deux résidences en centre-ville (Résidence du Tilleul, puis résidence Lucie Aubrac) dont l'une propose au rez-de-chaussée des locaux d'activité commerciale et des services administratifs. L'objectif de la ville était d'améliorer les conditions d'accueil du public, d'optimiser et de rationaliser l'action publique en regroupant sur un même lieu des services et des habitants.

- **Résidence du Tilleul**
  - Maîtrise d'œuvre : BYAA Architectes
  - Maîtrise d'ouvrage : Gironde Habitat
  - Ensemble résidentiel de 58 logements individuels et collectifs
- **Résidence Lucie Aubrac**
  - Maîtrise d'œuvre : BPM Architectes
  - Maîtrise d'ouvrage : Gironde Habitat
  - Ensemble résidentiel de 31 logements dont deux individuels
  - En rez-de-chaussée de locaux d'activités où sont logés des services municipaux -police municipale, CCAS, pôle aménagement, des associations et des commerces.

Contact : [www.gironde-habitat.fr](http://www.gironde-habitat.fr)

## CALENDRIER

Jusqu'en 2005 : acquisitions foncières par Gironde Habitat avec l'appui de la commune

2007 : dépôt du PC pour la résidence des Tilleuls

2009 : livraison de la résidence Les Tilleuls

2014 : 1ères réflexions pour le projet Lucie Aubrac

2015 : 1ères esquisses du projet

2015-2017 : nombreux échanges entre Gironde Habitat, la mairie et l'ABF

oct. 2017 : lancement du chantier

2017-2019 : 23 mois de chantier

2019 : livraison

## ÉLÉMENTS FINANCIERS

- Coût à la livraison : 1872 €/m<sup>2</sup> SHAB (bâtiments, VRD, espaces verts cumulés)
- Coût des bâtiments à la livraison : 1552€ HT/m<sup>2</sup> SHAB (ratio > au ratio actuel)

Chiffres données à titre indicatif pour la résidence Lucie Aubrac.

## TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

DENSITÉ : 38 LOGEMENTS/HECTARE POUR CES DEUX PROGRAMMES

L'acceptation du projet s'explique pour plusieurs raisons :

- une prise en compte des usages des locataires, des bâtiments voisins et des contraintes climatiques (logements transversaux, création d'îlot de fraîcheur) acquise par l'expérience de l'opérateur
- une bonne intégration paysagère du projet en lien avec le paysagiste et l'ABF : perméabilité piéton, travail de lien physique avec la résidence voisine, "un projet urbain et pas seulement un projet architectural"
- des "astuces" architecturales (travail sur les couleurs de façades, travail sur les corniches pour limiter l'effet de hauteur)
- un nombre de logements créés relativement faible au regard de la taille de la parcelle et des programmes livrés antérieurement (150 logements construits en centre-ville avant le lancement de ces résidences)
- un besoin important en offre locative sociale sur la ville (ville carencée au sens de la loi SRU)



Source : Cerema

### ZOOM SUR...

#### LES OAP PERMETTANT LA DENSIFICATION DU SECTEUR

Pour **favoriser** l'implantation de programmes de logements de cette ampleur (89 logements pour ces deux programmes) dans ce secteur, la commune avait au préalable **anticipé** ce projet politique dans son PLU. Pour ce faire, **trois OAP centre ville** ont été prévues, et ont guidé par la suite les projets des aménageurs, puisque sur ces secteurs, il est envisagé de "créer des logements en respectant des minimas de densité et de logements sociaux, d'implanter des commerces et des services, d'aménager les espaces publics et de renouveler l'ensemble de l'îlot correspondant au centre ancien de la commune". Les formes urbaines, les densités et la multi fonctionnalité des secteurs y sont précisées.



Principe de fonctionnement de l'ensemble des 3 phases envisagées dans le périmètre de l'OAP Centre Ville 1

Source : extrait du PLU de St Denis de Pile, OAP, février 2013, P.12

### ATOUTS

Vision des enjeux de densification du centre ville sur le long terme

Bonne intégration des projets dans le site existant

Une réponse aux besoins en logements locatifs sociaux identifiés sur la commune

### DIFFICULTES

Un projet souvent modifié en raison du secteur (archéologie, ABF), de la volonté des élus (OAP), ce qui explique le délai d'exécution (23 mois entre le début des études et la mise en chantier au lieu de 13 en moyenne)

Un projet complexe mêlant de nombreux enjeux (logements sociaux, intégration urbaine, revitalisation, offre commerciale, présence de services publics)



# AMELIORER LA QUALITE DES LOGEMENTS ET DU CADRE DE VIE

*Faire participer la population à un projet collectif*

## TRANSFORMATION D'UN ANCIEN PRESBYTÈRE EN HABITAT PARTAGÉ AU MAS D'AGENAIS

### LE CONTEXTE

**Commune** : Mas d'Agenais

**Département** : Lot-et-Garonne

**Population** : 1483 habitants  
(INSEE 2019)

**Densité de population** :  
70 habitants/km<sup>2</sup>



Source : Habitats des possibles

### LE PROJET

- **Maîtrise d'ouvrage** : Commune du Mas d'Agenais
- **Assistance à maîtrise d'ouvrage** : Habitats des possibles
- **Maîtrise d'œuvre** : indéterminée
- Bâtiment de l'**ancien presbytère** acquis par la commune du **Mas d'Agenais** en **2019** via l'EPF Nouvelle-Aquitaine
- Création de **6-8 logements (T2)**, une grande salle de vie partagée avec cuisine, des espaces salons dédiés aux activités calmes, une buanderie, des espaces réservés aux invités.

Contact : Habitats des possibles  
[contact@habitatsdespossibles.org](mailto:contact@habitatsdespossibles.org)

### LES ÉTAPES DE MONTAGE DU PROJET

- Réflexions de la commune sur le devenir du bâti remarquable *Acquisition bâti par la commune en 2019*
- Intentions du projet validées avec les élus, les partenaires locaux (action sociale, aide à domicile) et les habitants.
- Étude de faisabilité (plan et budget) *Octobre 2022 - Février 2023*
- Ateliers participatifs
- Recherche de financements
- Validation du permis de construire et élaboration d'une charte de vie pour les habitants
- Lancement du chantier
- Choix des habitants par cooptation
- Inauguration

### BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL (2023)

**COÛT DES TRAVAUX ESTIMÉ** : 1 M€ TTC

Le projet étant en cours de définition au moment de l'élaboration de ce retour d'expérience, les différents postes de dépenses ne sont pas actuellement précisément définis et le tour de table des financements n'est pas abouti.

## ZOOM SUR...

### L'ASSOCIATION "TERRITOIRES DES POSSIBLES"

- Association créée en 2016 pour accompagner les communes dans l'émergence des projets et sensibiliser le public sur le rôle du lieu de vie dans l'avancée en âge
- La coopérative Habitats des possibles est quant à elle chargée de l'AMO et d'accompagner les futurs habitants pour que le projet leur ressemble (définition des espaces de vie, rédaction d'une charte de vie)
- Un réseau "Habitat partagé et accompagné"
- Habitat partagé et accompagné : logements regroupés avec des espaces communs, proches des services, adaptés aux besoins des habitants et accessibles financièrement.

## LA DÉMARCHÉ PARTICIPATIVE

La démarche participative lors de l'élaboration donne son caractère innovant au projet d'habitat partagé. Pensé par les habitants ou futurs habitants pour eux-mêmes, s'ils le souhaitent, le projet est ainsi unique.

Cette démarche est mise en place à différents moments du projet :

- intentions des élus validées dès l'initiative du projet
- plans proposés par l'architecte ajustés pour en faire une version adaptée, partagée par tous et respectant le budget
- rédaction d'une charte de vie
- choix des habitants par cooptation

Cette démarche est accompagnée par l'association "Territoires des possibles" sur toute la durée du montage du projet. La participation des futurs habitants se fait le plus souvent lors d'ateliers participatifs.

## TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

Pour ce projet situé à proximité du centre-bourg de la commune du Mas d'Agenais, le sujet de la densification n'a pas constitué un point d'achoppement. En effet, le choix du site a été motivé par sa proximité avec le tissu de commerces et de services situés à proximité, et par la volonté de réhabiliter un bâtiment remarquable et connu de tous les habitants de la commune. Ce projet a été soutenu par tous, car perçu comme une opération exemplaire et fédératrice.

### ATOUTS

La mise en valeur d'un bâtiment remarquable mais dégradé de la commune

Un portage collectif du projet par les élus, les habitants et les partenaires, raison d'être de l'opération

Un projet défini avec les futurs habitants pour créer un lieu de partage qui "ressemble à ses habitants".

### DIFFICULTES

Des coûts supplémentaires prévisibles pour réhabiliter le bâtiment ancien

Un risque financier pour la commune (emprunts) et un risque de gestion locative pour l'association gestionnaire "Territoires des possibles" à prendre en compte dans le bilan financier

## 2ÈME PARTIE : EXPÉRIENCES DE DENSIFICATION DANS DES CENTRALITÉS DE ZONES DÉTENDUES

2

Avoir la maîtrise de ses  
projets urbains

# AVOIR LA MAÎTRISE DE SES PROJETS URBAINS

## Encadrer la division parcellaire

# LA DÉMARCHE « BIMBY » À PÉRIGUEUX

## LE CONTEXTE

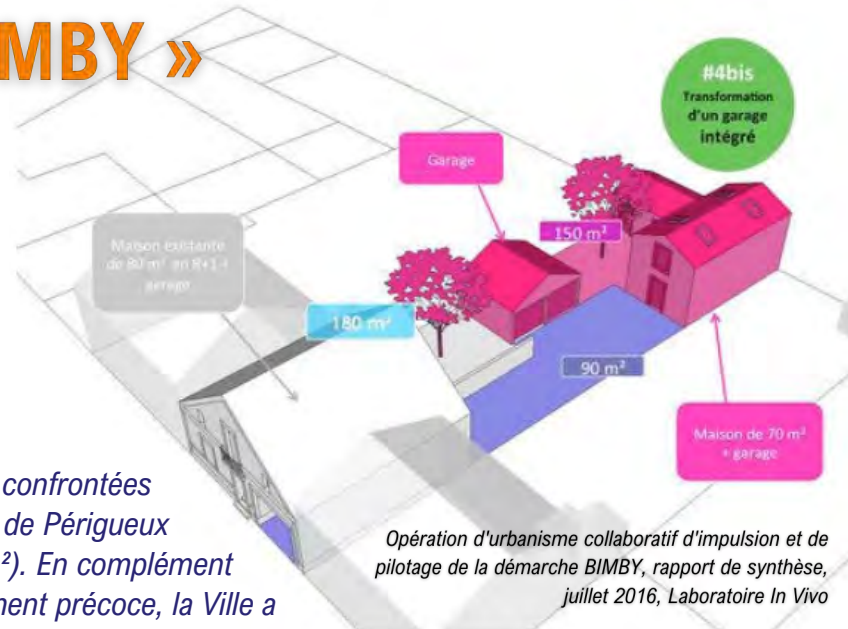
**Commune :** Périgueux

**Département :** Dordogne

**Population :** 30 060 habitants (INSEE 2020)

**Densité de population :** 2 979 habitants/km<sup>2</sup>

Les vellétés de développement de la ville se sont confrontées dès les années 2010 à la rareté du foncier, la ville de Périgueux étant particulièrement compacte (moins de 10 km<sup>2</sup>). En complément d'une politique de renouvellement urbain relativement précoce, la Ville a voulu investir les fonds de parcelle, promouvant le BIMBY (Build In My Back Yard : "construire dans mon jardin").



## LE BIMBY À PÉRIGUEUX

**Démarche retenue :** processus de densification des tissus pavillonnaires, fondé à la fois sur un accompagnement des habitants et une sensibilisation des professionnels de la construction de maisons individuelles

### Mise en œuvre :

- Recensement des gisements fonciers potentiels (fonds de parcelles, dents creuses...) et caractérisation de leur dureté foncière (difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains selon différentes contraintes)
- Consultation d'un échantillon d'habitants porteurs de projet : une centaine d'entretiens réalisée pour évaluer la faisabilité des projets avec des architectes. L'appétence des habitants pour la "densification douce" s'est confirmée à cette occasion.
- Travail d'articulation du BIMBY avec le PLU dans le cadre de sa révision (Voir le Zoom)
- Consultation des professionnels du bâti, sensibilisation aux contraintes techniques imposées par la démarche
- Recrutement du bureau d'étude Villes Vivantes, spécialiste du BIMBY, pour le suivi-animation
- Mise en place d'un dispositif de suivi animation pour concrétiser les projets réalisables

COMMUNICATION  
ET PROSPECTIVE

ORGANISATION DE  
RENCONTRES AVEC  
DES PROFESSIONNELS

1ÈRE ÉVALUATION DE LA  
COMPATIBILITÉ DU PROJET  
AVEC LE DU

ÉVENTUELLE MÉDIATION  
AVEC LE VOISINAGE

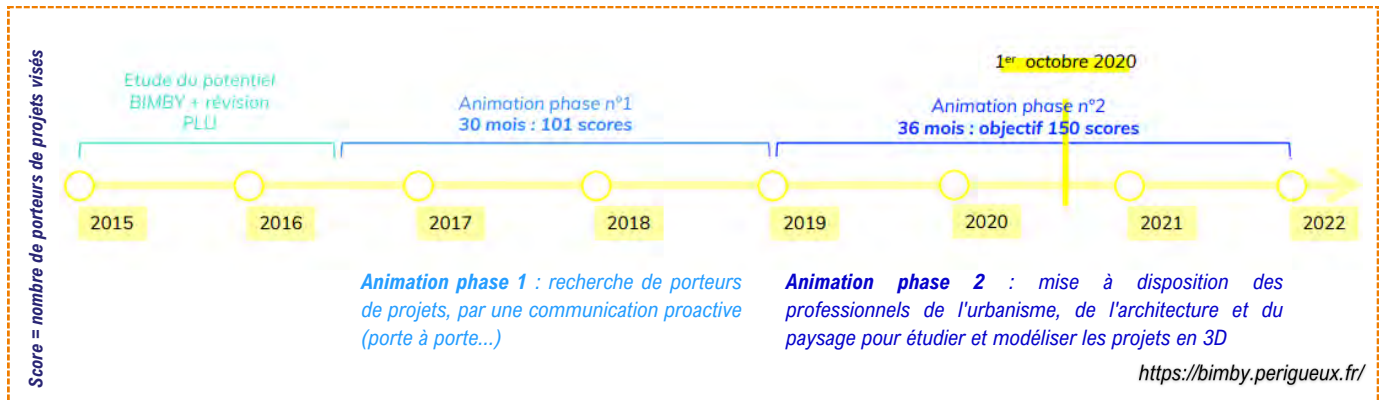
Contact : [bimby.perigueux@lab-invivo.eu](mailto:bimby.perigueux@lab-invivo.eu)



## BILAN FINANCIER

**COÛT DE L'ACCOMPAGNEMENT : 4 000 €/LOGEMENT CRÉÉ OU SORTI DE VACANCE VIA UNE MODIFICATION DE SON ENVELOPPE BÂTIE**

**GAIN POUR LA VILLE : 5 200 €/LOGEMENT CRÉÉ DE RECETTES FISCALES MOYENNES SUR 4 ANS, SANS LES COÛTS INDUITS PAR L'ÉTALEMENT URBAIN (EXTENSION DES RÉSEAUX, AUGMENTATION DE LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES, MULTIPLICATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS...)**



## TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

- Modélisation architecturale par une équipe d'architectes-urbanistes (meilleure insertion du projet dans le tissu existant, travail sur les intimités,...)
- Recherche permanente d'un équilibre entre la nécessité de la densification et son acceptabilité
- Consultation des professionnels du bâti dès le début de la démarche pour les sensibiliser
- Campagne de communication doublée d'une véritable animation autour du dispositif
- Système de médiation familiale mise en place pour accompagner les ménages éloignés de l'emprunt bancaire (personnes âgées, ménages en CDD...)
- Maîtrise de la communication indispensable
- Démarche bien acceptée par les habitants (stabilisation du nombre de recours depuis la mise en place de la démarche)

### ZOOM SUR...

#### ...L'ADAPTATION DES DOCUMENTS D'URBANISME AVEC LES PRINCIPES DU BIMBY

- Assouplissement des règles d'accès à la parcelle en second rang
- Stationnement à la parcelle **plus obligatoire**
- Implantations par rapport à l'emprise publique et aux limites séparatives davantage contraintes (limites séparatives réduites)
- **Objectif** : faire en sorte que seules les initiatives privées conformes au projet défini par la Ville soient autorisées par le règlement du PLU

### ATOUS

### DIFFICULTES

Intérêt écologique : limitation de l'étalement urbain

Long travail de sensibilisation et d'explication nécessaire en amont du lancement de la démarche

Intérêt économique : pour les ménages (revenu financier pour les vendeurs, moindre coût de transport pour les acquéreurs) et pour la collectivité qui évite les surcoûts liés à l'extension urbaine

Un coût de fonctionnement pour la collectivité (4000 €/logement) : coût de l'animation (financement du bureau d'étude)

Intérêt social : entreprises locales sollicitées, rôle de maître d'ouvrage des habitants

Intérêt esthétique : bonne insertion dans le tissu existant

# AVOIR LA MAÎTRISE DE SES PROJETS URBAINS

*Redynamiser son centre bourg*

## RÉHABILITATION DE LA MAISON DU COEUR DE BOURG DU JUCH

### LE CONTEXTE

**Commune :** Le Juch (29)

**Département :** Finistère

**Population :** 725  
habitants (INSEE 2020)

**Densité de population :**  
50,4 habitants/km<sup>2</sup>



Source : Ouest France

### LE PROJET

La commune du Juch a entrepris dès les années 2010 une démarche de **revitalisation de son centre-bourg**, via un AMI départemental en 2014, puis un appel à projet régional en 2018. Ce projet de revitalisation s'articule autour de **5 axes principaux** : "conforter la centralité par la création de logements et d'activité ; patrimoine ouvert sur l'avenir ; cadre de vie, facteur de cohésion sociale ; réinventer les mobilités en milieu rural ; faciliter le développement d'activités". La **réhabilitation** de la "**maison du bourg**", emblématique de la commune, fait figure de levier et en a constitué l'une des principales étapes : elle va permettre la création de **4 ou 5 logements** (dans la longère) et d'un **commerce** (épicerie bistrot) en rez-de-chaussée de la maison du bourg.

- **Maître d'ouvrage** : Commune et Finistère Habitat
- **Maîtrise d'œuvre** : indéterminée
- **Accompagnement au montage de projet** : CAUE29 et Finistère Ingénierie Assistance (CD29)
- **Accompagnement à la concertation citoyenne et études de faisabilité** : association TA<sub>g</sub> 29

Contact : [mairie.le-juch@wanadoo.fr](mailto:mairie.le-juch@wanadoo.fr)

### CALENDRIER

- **1er semestre 2019** : préemption du bien par la commune et acquisition par l'EPFL
- **Août 2019** : réunion publique pour une première évocation du projet avec les habitants
- **2d semestre 2019** : mise en sécurité du site
- **Septembre 2020** : appel à candidatures
- **Novembre 2020** : sélection du lauréat, mais abandon quelques mois plus tard
- **Novembre 2021** : redimensionnement du projet
- **Janvier 2022** : nouveau lauréat
- **Août 2022** : dépôt du PC
- **2022** : aménagement des espaces publics
- **Avril 2023** : démarrage des travaux pour la création des logements et du commerce

### BUDGET

Dépenses

Enveloppe travaux  
**1 049 001,74**

Recettes

Total Subventions  
**674 700,47**

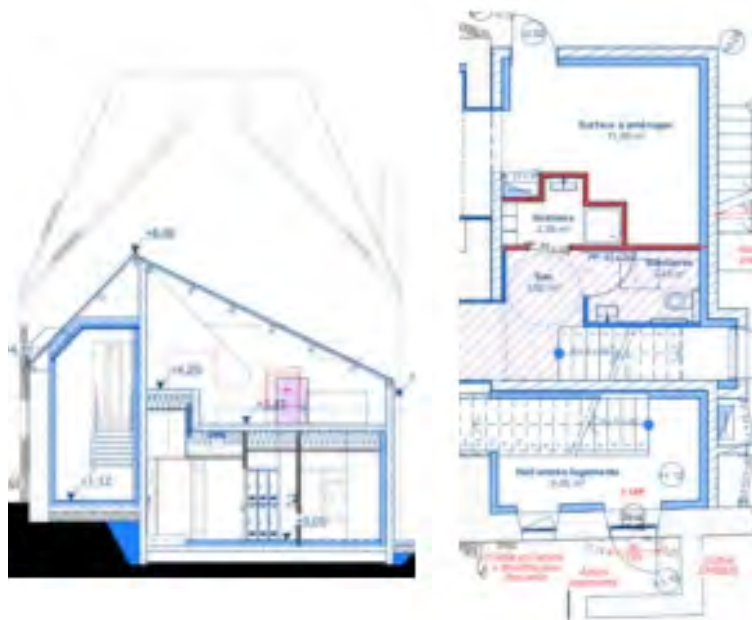
| Région     | FFI        | DSIL       | DETR       | Département |
|------------|------------|------------|------------|-------------|
| 208 000,00 | 133 200,47 | 170 500,00 | 115 000,00 | 48 000,00   |

## TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

Ce projet de rénovation de la maison du bourg et de création de logements supplémentaires n'a pas suscité la curiosité voire l'intérêt, puisque dès la première réunion, près de 100 personnes se sont déplacées. Les groupes de travail créés pour suivre le projet ont bien fonctionné, rassemblant régulièrement une trentaine d'habitants, techniciens et élus. La fermeture récente du dernier commerce de la ville et la nécessité de revitaliser la commune expliquent sûrement cet intérêt. En effet, ce projet s'est inscrit dans celui plus global de la revitalisation du centre-bourg et s'est accompagné d'une politique volontariste de rénovation du patrimoine (rachat du château notamment), d'offre nouvelle de logements et de mise en œuvre de mobilités douces (création de pistes cyclables et mise en place d'une offre d'autopartage électrique, proposant à la population et aux agents deux véhicules électriques).



Croquis de la longère, extrait du PC d'août 2022



Croquis de la maison principale en commerce, extrait du PC d'août 2022

### ZOOM SUR...

#### LE RÔLE DE L'EPF BRETAGNE

Pour ce projet, l'**Établissement Public Foncier Bretagne** est à la fois le **porteur foncier** et **financier** de l'opération.

L'EPF a d'abord **acquis** le bien (maison + longère) pour 149.000 €. C'est également l'EPF qui est chargé du **proto-aménagement** (mise en sécurité, démolition et préparation du chantier) pour 130.000 €.

La commune avait 7 ans - à partir de l'acquisition par l'EPF - pour racheter le bien, au prix du coût de l'opération. Mais compte tenu des retards pris pour mener à bien cette opération et des délais imposés pour réalisés des travaux subventionnés par la DTER, le projet a été scindé en deux : la ville a racheté une partie du bien (la maison, future épicerie), tandis qu'un bailleur social doit acquérir la partie longère pour en faire les logements sociaux. L'EPF a choisi de **minorer la valeur du foncier** pour que la Ville achète sa partie (149.000€) et a opté pour un "**bonus centre-ville**" (15€/m2 réhabilité en centre-ville), si bien que le reste à charge pour la commune ne s'élève qu'à 170.000€.

#### ATOUTS

Portage  
l'Établissement  
Foncier Bretagne

par  
Public

Projet global de  
revitalisation du centre-  
bourg

#### DIFFICULTES

Articulation des différents acteurs et de leurs contraintes (calendriers, réglementations, contraintes...)

Recherche d'un porteur de projet privé pour la reprise d'un commerce dans une petite commune

Interruption dans le portage du projet à cause du Covid

## 2ÈME PARTIE : EXPÉRIENCES DE DENSIFICATION DANS DES CENTRALITÉS DE ZONES DÉTENDUES

3

Rendre la ville plus  
attractive



# RENDRE LA VILLE PLUS ATTRACTIVE

## Résorber la vacance

# RÉHABILITATION DU CHÂTEAU DAGUERRE À TARDETS

## LE CONTEXTE

**Commune** : Tardets Sorholus  
(64)

**Département** : Pyrénées  
Atlantiques

**Population** : 566 habitants  
(INSEE 2020)

**Densité de population** : 38  
habitants/km<sup>2</sup>



## LE PROJET

Réhabilitation d'un château d'architecture classique des XVII-XVIIIèmes siècles, inoccupé depuis longtemps (ancienne mairie) en 13 logements

- **Maîtrise d'ouvrage** : SOLIHA
- **Maîtrise d'œuvre** : collectif Encore (collectif d'architectes)
- Achat de la moitié du château par l'EPF Pays Basque constitué en **Office Foncier Solidaire (OFS)**, l'autre moitié reste propriété de la commune
- Création de **13 logements** : 7 logements en accession sociale à la propriété *via* le BRS (portage Soliha et EPFL) et 6 logements locatifs sociaux propriété de la commune (travaux et gestion locative par Soliha)

Contact : [contact@epfl-pb.fr](mailto:contact@epfl-pb.fr)

## CALENDRIER

• **2008** : 1ères études de faisabilité

• **2018** : Ateliers urbains organisés par la mairie | Réhabilitation du château non retenue

• **2020** : Études de faisabilité réalisées

• **2022** : Achat du château par l'EPFL

• **2023** : Démarrage des travaux avant l'été

## BILAN FINANCIER À CE JOUR

### COÛTS DES TRAVAUX :

- LORS DES 1ÈRES ÉTUDES DE FAISABILITÉ : 2000 €/M<sup>2</sup>
- AUJOURD'HUI : 2500 €/M<sup>2</sup>
- AVEC LE COLLECTIF ENCORE : 1300 €/M<sup>2</sup>

**COÛT DE LA COMMERCIALISATION** : 1200 €/M<sup>2</sup>



## DESCRIPTIF DU PROJET

### Typologie :

3 x T1, 2 x T2, 5 x T3, 2 x T4, 1 x T5

Surface habitable **1 001 m<sup>2</sup>**

Jardins privés **225 m<sup>2</sup>**

Terrasses privées **80 m<sup>2</sup>**

Jardin public **157 m<sup>2</sup>**

Dégagements **67 m<sup>2</sup>**

Local technique **12 m<sup>2</sup>**

Abri jardin **11 m<sup>2</sup>**

Places parking **13 m<sup>2</sup>**

Places parking PMR **2**

Création par Soliha



## TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

### DENSITÉ DE LOGEMENTS : 130 LOGEMENTS/HECTARE

En dépit d'une densité de logements importante, la population a adhéré à ce projet. En effet, la réhabilitation d'un bien comme le château Daguerre, depuis longtemps inoccupé, était attendue par les habitants. En outre, l'offre locative étant contrainte dans la région - y compris dans l'arrière pays - l'arrivée sur le marché local de logements locatifs sociaux et de biens en accession sociale à la propriété de qualité était souhaitée.

### ZOOM SUR...

#### LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS) :

- **Accession sociale à la propriété**
- Outil de **gestion du foncier** pour des opérations complexes
- Dissociation du foncier et du bâti pour permettre de **baisser le prix des logements**
- Porté par un **Organisme Foncier Solidaire (OFS)** qui détient le terrain
- Bénéficiaires : **ménages sous plafonds de ressources**
- **Particularité** : outil initialement conçu pour les zones tendues mais de plus en plus mobilisé en zone détendue
- Créé par la loi **ALUR du 24 mars 2014**

### ATOUTS

Un collectif d'architectes aux partis pris contribuant à diminuer les coûts

Un EPFL constitué en OFS

Un « alignement des planètes » :

- une municipalité volontaire,
- un conseil départemental investi dans un projet expérimental visant à rechercher des solutions face au phénomène de dévitalisation et de perte d'attractivité de centres bourgs ruraux (FENICS), en s'appuyant sur la concertation de la société civile,
- un EPFL présent de longue date sur le territoire et constitué en OFS.

### DIFFICULTES

Trouver des entreprises et des opérateurs en capacité de mettre en œuvre les préceptes de l'architecte

# RENDRE LA VILLE PLUS ATTRACTIVE

## Changer l'image d'un quartier

# CREATION D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ À SAINT-LÉGER-SUR-DHEUNE

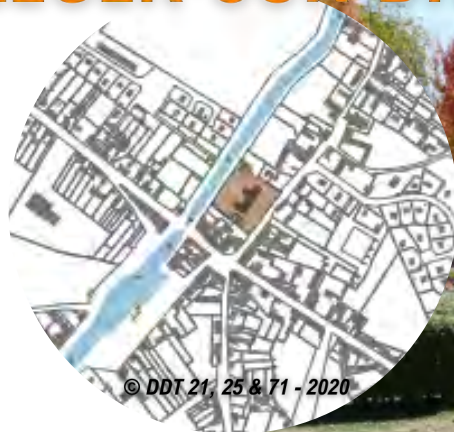
### LE CONTEXTE

**Commune :** Saint-Léger-sur-Dheune (71)

**Département :** Saône-et-Loire

**Population :** 1 567 habitants

**Densité de population :** 129 habitants/km<sup>2</sup>



### LE PROJET

Ce projet voit le jour en réaction au contexte de **déprise démographique** des communes rurales de la région. En effet, la population est en déclin et le centre-bourg se dévitalise malgré une qualité de vie et les nombreux atouts touristiques de la région. À la fin des années 90, la commune engage une réflexion globale sur le canal, la place du marché et ses abords afin de **revitaliser le centre-bourg** et lui donner une **nouvelle image**. Assistée d'un programmiste, elle élabore un schéma local d'aménagement et d'environnement afin d'établir un projet cohérent et adapté aux besoins du village :

- création d'un parc public en bord de canal,
- aménagement de la place du marché,

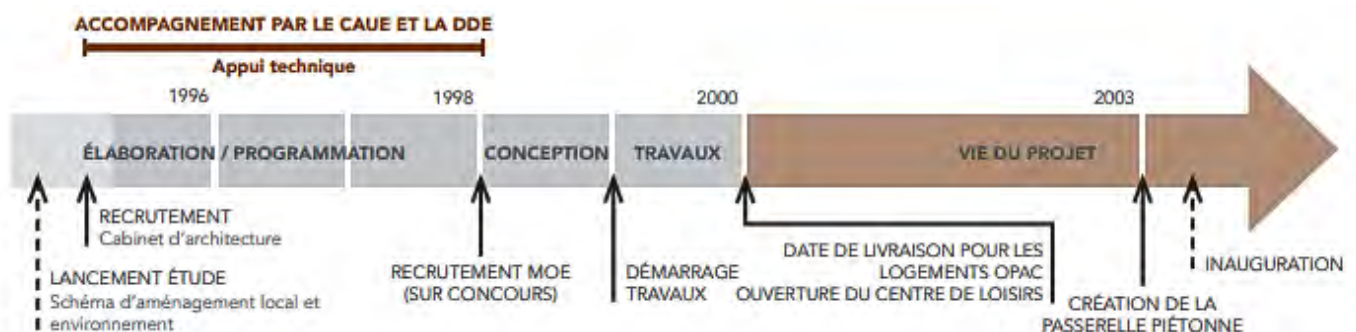
- requalification et mise en valeur du chemin de halage,
- création d'une passerelle piétonne,
- requalification de l'entrée de bourg Sud, construction d'un Centre de Loisirs Sans Hébergement, aménagement d'une place,
- construction de **10 logements sociaux locatifs** distribués dans deux bâtiments collectifs

**Maître d'ouvrage :** OPAC (Office public de l'habitat de Saône et Loire)

**Maître d'œuvre :** I. Sénéchal-Chevalier et E. Auclair - Atelier d'architecture | Agence Vincent Pruvost paysagiste

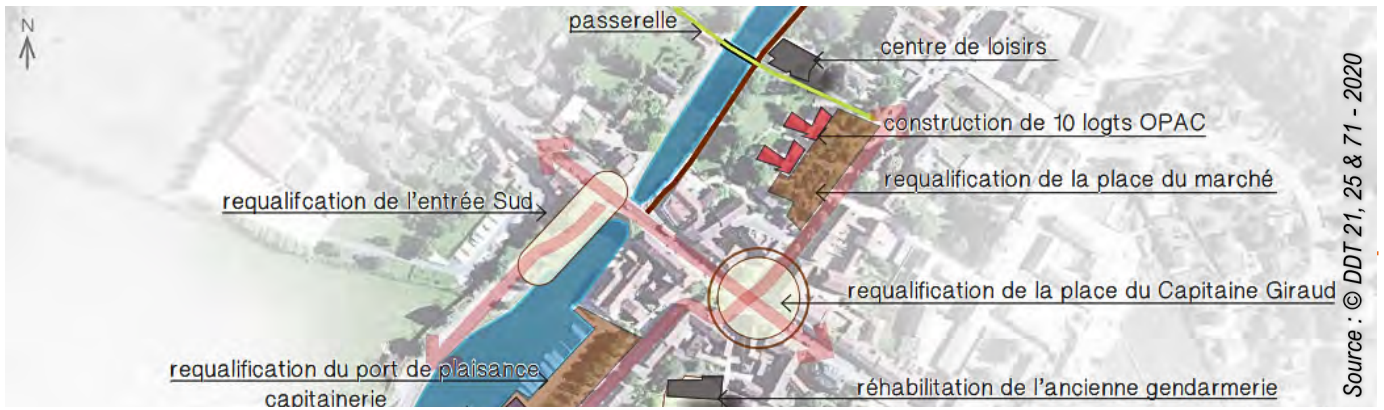
**CONTACT :** [ddt-mctp-pec@saone-et-loire.gouv.fr](mailto:ddt-mctp-pec@saone-et-loire.gouv.fr)

### CALENDRIER



Source : © DDT 21, 25 & 71 - 2020





## TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

DENSITÉ DE LOGEMENT: 63,7 LOGEMENTS/HECTARE

La densification a été bien acceptée grâce aux traitements des espaces publics dans le projet. Supports de convivialité et de vivre ensemble, ils ont une influence sur la perception de la densité. À Saint-Léger-sur-Dheune, la place du marché, le parc public arboré en bordure du canal du Centre et la requalification du chemin de halage ont construit l'identité du quartier. Ces requalifications d'espaces publics permettent d'établir des continuités urbaines dans le centre-bourg, et répondent à divers besoins : espace de vie, de promenade, de rencontre. La simplicité des volumes et des matériaux utilisés a permis de réduire l'impression de densité. De plus, l'alternance de pleins et de vides dans la composition d'ensemble des façades a permis une perméabilité des vues vers le parc et le canal.

## BILAN FINANCIER

- **COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION** : 480 000 € HT (VALEUR EN 1999)
- **MONTANT DES SUBVENTIONS** : DONNÉES NON COMMUNIQUÉES

## 10 LLS EN HABITAT INTERMÉDIAIRE

- 4 T3
- 6 T2

### ZOOM SUR...

#### ... L'OPÉRATION "CŒUR DE VILLAGE +"

- Programme d'aide à l'ingénierie et d'octroi de subventions porté par la Région Bourgogne Franche Comté (aujourd'hui "Villages du futur")
- Objectif : accompagner les petites communes rurales dans la mise en valeur de leur cadre de vie et favoriser la création de logements locatifs par la mobilisation du foncier communal
- Étude préalable nécessaire (menée ici par le CAUE) définissant les enjeux à aborder
- Opérations possiblement menées en maîtrise d'ouvrage ou en délégation de maîtrise d'ouvrage avec les communes et le Département pour les travaux relevant de leur compétence

### ATOUTS

Le projet de requalification des espaces publics a contribué à l'amélioration de l'image du bourg

L'attractivité des logements : il y a peu de vacance et de rotation

L'attractivité du centre-bourg : la construction des logements a permis d'augmenter la population

La revitalisation des commerces du centre-bourg

L'accessibilité des logements : forte demande des personnes âgées qui souhaitent continuer à vivre dans leur village tout en se rapprochant des services et commerces du centre-bourg.

### DIFFICULTES

Il aurait fallu prévoir une meilleure prise en compte de l'évolution et de la pérennité des matériaux utilisés sur les espaces publics (altération des matériaux)

## RENDRE LA VILLE PLUS ATTRACTIVE

*Investir des vides en cœur de ville*

# TRANSFORMATION D'UN HANGAR EN LOGEMENTS À GIRONDE-SUR-DROPT

### LE CONTEXTE

**Commune** : Gironde sur Dropt (33)

**Département** : Gironde

**Population** : 1345 hab.  
(INSEE 2020)

**Densité de population** :  
149 habitants/km<sup>2</sup>



Source : CAUE33

### LE PROJET

Lieu de stockage de paille de sorgho puis entrepôt de bouteilles de vin jusque dans les années 1960, cet ancien entrepôt était jusqu'alors désaffecté. Acquis par la mairie, il est ensuite revendu à Gironde Habitat pour en faire un programme de 7 logements locatifs sociaux en duplex avec jardinets.

- **Maîtrise d'ouvrage** : Gironde Habitat
- **Maîtrise d'œuvre** : Christine Klingebiel Architecte - QLAADF paysagiste

Contact : [www.gironde-habitat.fr/contact/](http://www.gironde-habitat.fr/contact/)  
ou M. Moutier, maire de Gironde-sur-Dropt

### CALENDRIER

éléments non fournis par l'opérateur

### BILAN FINANCIER À CE JOUR

éléments non fournis par l'opérateur

## TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

DENSITÉ : 144 LOGEMENTS / HECTARE

Ce projet de transformation n'a pas fait débat au sein de la commune. Selon le Maire M. Moutier, cela s'explique par plusieurs raisons : un bâtiment désaffecté situé dans un endroit peu visible depuis les voies de circulation et qui n'avait pas d'histoire particulière, la conservation de la continuité architecturale et une opération dédiée à 7 familles lorsque la commune a eu une augmentation nette de 100 habitants. Seul le sujet du stationnement pouvait poser question (compte tenu de sa configuration, le projet ne pouvait pas en proposer) mais il a été réglé par une convention avec la SNCF qui réserve quelques places sur son parking. Toutefois, pour pallier d'éventuels recours, une réunion de présentation du projet a été organisée auprès des riverains avec la mairie, ainsi qu'une expertise contradictoire à la demande du bailleur, avec les voisins et l'architecte.

Source : CAUE33



Plan du rez-de-chaussée ©CAUEGironde d'après ©Christine Klingebiel



### ATOUTS

Proximité du centre bourg et de la médiathèque récemment rénovée

Intégré au projet de revitalisation du centre-bourg (réhabilitation du bâtiment voisin en médiathèque; tranche 2 en cours)

Logements occupés, apparemment appréciés locataires

### DIFFICULTES

Difficultés techniques majeures : un seul apport lumineux sur la rue, dépose de la toiture pour permettre la réalisation des jardinets et une circulation commune, désamiantage, problèmes d'arrivée d'eau (mitoyenneté avec la médiathèque)

Contraintes patrimoniales dues à la proximité de l'Eglise Notre-Dame (site protégé) : nécessité de conserver au maximum l'existant (ouvertures, volets rouges, les 3 murs entourant le site, bardage bois), ABF consulté pour avis préalable.

tous des La forte exposition au bruit (proximité de la gare et de la N113) a nécessité le recours à un bureau d'étude acoustique

### ZOOM SUR...

#### LE REPÉRAGE DES GISEMENTS FONCIERS

Mobiliser les **gisements fonciers disponibles** permet aux collectivités de mettre en œuvre des **programmes de construction nouvelle** tout en **limitant l'étalement urbain**. Plusieurs outils et méthodologies d'identification de ces gisements existent :

- **Cartofriches** : portail national de recensement des friches. Données nationales + intégration de données par les acteurs locaux
- **Méthodologie de repérage des gisements fonciers du Cerema Sud Ouest** : outil géomatique d'identification des gisements fonciers potentiellement disponibles, et de caractérisation de leur mutabilité
- **UrbanSIMUL** : application en ligne proposant une méthode d'identification des gisements à partir de plusieurs bases de données, juxtaposée à des éléments d'analyse et d'aide à la décision.  
<https://urbansimul-app.cerema.fr>



# Conclusion

La sobriété foncière, enjeu de la préservation des sols et de la trajectoire vers le zéro artificialisation nette, doit être mise en œuvre à deux niveaux : dans les documents d'urbanisme dans la perspective d'une planification vertueuse, ainsi qu'à l'échelle du projet, les deux étant intimement liés. Convaincre de la nécessaire sobriété foncière et de la pertinence du recours à la densification dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience, est le principal objectif de cette étude confiée par la DREAL Nouvelle Aquitaine, en lien avec les 12 DDT/M, au Cerema Sud-Ouest.

Pour cela, deux volets ont été étudiés : les outils à mettre en place dans les documents d'urbanisme pour favoriser la sobriété foncière et la réalisation de projets d'aménagement en densification en zone détendue. Ils s'appuient sur des exemples locaux qui peuvent aider d'autres territoires à considérer la sobriété foncière dans leurs documents d'urbanisme et la densification dans leurs projets d'aménagement et à les guider dans leur réflexion, sans viser cependant à l'exhaustivité, ou servir de « modèles », l'adaptation aux contextes des territoires étant un facteur indispensable.

## LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

Concernant la **sobriété foncière dans les documents d'urbanisme** tout d'abord, notons qu'aucun document abordant dans leur globalité l'ensemble des dispositions possibles en matière de sobriété foncière n'est *a priori* disponible à ce stade.

Impossibilité de mettre en œuvre la sobriété foncière ? Défaut de volonté d'aller de l'avant sur le sujet ? Manque d'anticipation des évolutions législatives ?

En fait, depuis une vingtaine d'années, au fur et à mesure des dispositions normatives en vigueur et des projets de territoire, des premières mesures ont été prises en compte dans les documents d'urbanisme pour préserver le foncier, mais de manière partielle au regard des dispositions de la récente loi "climat et résilience" de 2021 qui devrait ainsi permettre l'émergence de documents de planification dont la sobriété foncière constitue la colonne vertébrale.

Le choix a donc été fait de s'arrêter sur **cinq mesures de mise en œuvre de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser »** dans les documents d'urbanisme : la remobilisation des logements vacants, la suppression de zones précédemment destinées à être urbanisées, l'implantation des logements, la définition d'une densité minimale et bien sûr, le changement de paradigme qui consiste à « sanctuariser » autant que possible les ENAF avant toute autre considération d'aménagement. L'étude de ces cinq mesures permet de montrer les possibilités de mise en œuvre de la sobriété foncière, au moment de la transcription du projet politique d'un territoire dans son document de planification, dans un SCOT ou dans un PLU-I.

## LA DENSIFICATION EN ZONE DÉTENDUE

Dans un deuxième temps, l'étude des 9 cas de **densification** retenus pour démontrer leur **valeur ajoutée pour un territoire** : améliorer la qualité des logements et le cadre de vie des habitants, maîtriser les projets urbains et rendre la ville plus attractive, permet de fournir des clés pour une densification de qualité, acceptée par tous, et convaincre ainsi que densifier est non seulement possible, mais également souhaitable.

Pour parvenir à cette acceptation, certains préalables sont toutefois nécessaires, plus particulièrement lorsque le projet comprend une extension du bâti, davantage de logements et donc un accueil plus important de ménages.

En l'occurrence, la densification en zone détendue est d'autant mieux acceptée qu'elle est travaillée en amont par les acteurs du projet et que le projet est co-construit avec les habitants. Parfois aussi, les projets sont naturellement accueillis par la population locale, de par son attachement au patrimoine réhabilité.

**Travailler la densification en amont** du projet pour permettre son intégration dans l'existant ou pour définir une densité partagée est une première étape dans son acceptation. Cela peut passer par un traitement des espaces publics et du stationnement (Saint-Léger sur Dheune/ Agen) qui permet de créer un projet urbain, bénéficiant également aux riverains, ou par un traitement architectural des volumes : maintien des continuités architecturales à Gironde-sur-Dropt ou des matériaux utilisés (Saint-Denis-de-Pile) afin de réduire l'effet massif de la construction.

Afin d'accompagner les projets de densification, **certaines collectivités prévoient ainsi une concertation** particulière pour expliquer les projets, désamorcer les éventuelles difficultés, voire éviter les contentieux dans les cas les plus difficiles.

A Périgueux, la mise en place de la méthode du Bimby ("Build In My Back Yard") avec le bureau d'études "Villes vivantes", spécialiste de l'animation, a permis de convaincre les habitants de se lancer dans un tel projet, alors que dans d'autres cas, comme au Mas d'Agenais, associer les habitants à la construction du projet a permis de le « personnaliser » et donc d'en assurer l'acceptation immédiate. La concertation prend le plus souvent la forme de l'association directe aux projets (co-construction), d'échanges entre élus et habitants, de réunions publiques ou d'enquête publique (Vouillé).

Le plus souvent, les projets de densification ne constituent pas des points d'achoppement avec les habitants, notamment lorsque le besoin en logements est prégnant sur le territoire ou, plus particulièrement, lorsque le bâti réhabilité en densification est un bâti ancien, remarquable et auquel les habitants sont attachés (Château Daguerre à Tardets). Dans ce dernier cas, le projet de densification est vu comme **une évidence** pour les habitants qui y voient un embellissement de leur ville, une offre de logements supplémentaires ou un moyen de conserver la proximité logements/ services et commerces.

## DES CLÉS DE RÉUSSITE COMMUNES

Au-delà du sujet de la densification, cœur de l'étude, l'analyse des 9 projets sélectionnés permet aussi de **retenir des points communs qui en ont fait leur réussite et des clés de répliquabilité éventuelle** :

- un investissement au long cours dans l'opération, notamment un investissement budgétaire souvent conséquent ;
- un **partenariat essentiel entre tous les acteurs** : le travail entrepris entre la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre, l'architecte des bâtiments de France, les Établissements publics fonciers locaux ou d'État, les bureaux d'études, le ou les opérateurs, doit être anticipé et continu tout au long de l'élaboration du projet et de sa mise en œuvre ;
- les **financements** : les coûts des opérations sont très élevés et les bilans financiers de plus en plus difficiles à équilibrer. Aussi, l'apport de financements classiques ou établis à titre expérimental dans certains projets (exemple du dispositif expérimental mis en place par le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques pour financer des solutions de sortie de dévitalisation de centre-bourgs) est une donnée importante pour favoriser la sortie des opérations.

Volonté politique, partenariat et financements sont les trois facteurs de la réussite de ces projets.

La sobriété foncière doit devenir le nouveau paradigme du développement des territoires, depuis l'élaboration du projet de territoire à travers une stratégie de développement (SCOT), un document de planification (PLUi) jusqu'à sa traduction opérationnelle via les opérations d'aménagement. Elle permet de lutter contre l'artificialisation des sols, tout en favorisant une offre renouvelée de logements, d'équipements et de services, favorable au bien être et à la qualité de vie des habitants et des usagers des territoires.

Les exemples présentés dans cette étude montrent la nécessité de développer de nouveaux modèles d'aménagement du territoire pour répondre aux défis de la transition écologique et ménager la ressource en sols en s'appuyant sur la sobriété foncière, tant au niveau des documents de planification qu'au niveau des projets opérationnels.