

# Étude sur la densification en zone détendue Club PLUI-40

29 juin 2023



# SOMMAIRE

1) Le cadre de la commande de la DREAL

2) La prestation du Cerema

2) Exemples d'expérience de densification en zone détendue

- Réhabilitation du château de Daguerre, Tardets (64)
- Le BIMBY, Périgueux (24)

3) Ce qu'il ressort de cette étude

# 1) Le cadre de la commande de la DREAL



# Éléments validés lors de la réunion de lancement

- Périmètre de l'étude : zone détendue
- Étude constituée de deux parties :
  - Parangonnage d'expériences de densification (RU) dans les centralités
  - Valorisation de documents d'urbanisme ou de planification vertueux en matière de sobriété foncière
- Livrables :
  - Diaporama structuré autour des atouts permis par la densification (1ère partie) → livret de présentation des expériences
  - Fiches pour chaque territoire retenu (2ème partie)
- Recensement :
  - Réseau Cerema
  - Remontées des DDT

## 2) La prestation du Cerema



# Volet 1 : Parangonnage d'expériences de densification

- Volet à l'échelle du quartier, de l'îlot
- Densification en renouvellement urbain, pas en extension
- Volonté de démonter les idées reçues liées à la densification (« positivation » de la densification)
- Champ d'investigation large : 33 expériences étudiées (11 retenues)
- Souhait de montrer le côté opérationnel de ces expériences et la logique dans laquelle elles s'inscrivent



Structuration de l'étude



Organisation des fiches

# Volet 1 : Parangonnage d'expériences de densification

## I- Améliorer la qualité des logements et du cadre de vie

- 1) Lutter contre l'habitat insalubre (Agen, 47)
- 2) Permettre la mixité sociale (Vouillé, 86), générationnelle (*St Christoly*, 33) et fonctionnelle (St Denis de Pile, 33)
- 3) Faire participer la population à un projet collectif (Le Mas d'Agenais, 47)

## II- Avoir la maîtrise de ses projets urbains

- 1) Encadrer la division parcellaire (Périgueux, 24)
- 2) Répondre aux exigences réglementaires (Mauléon, 79)
- 3) Intégrer les modes de déplacements et mieux gérer le stationnement (*Prades-le-Lez*, 34)

## III- Rendre la ville plus attractive

- 1) Changer l'image d'un quartier (St léger sur Dheune, 71)
- 2) Investir des vides en cœur de ville (Gironde s/ Dropt, 33)
- 3) Résorber la vacance (Tardets, 64)

# Volet 1 : Parangonnage d'expériences de densification

## Structuration des fiches (R/V) : des éléments récurrents pour mieux valoriser le côté opérationnel

- Présentation du contexte
- Présentation du projet
- Calendrier
- Bilan financier
- Traitement de la densification
- « Zoom sur ... »
- Atouts / Difficultés
- Contact

ÉTUDE DREAL DENSIFICATION EN ZONE DÉTENDUE

### DENSIFIER POUR RENDRE LA VILLE PLUS ATTRACTIVE

*Changer l'image d'un quartier*

## UNE NOUVELLE CENTRALITÉ À SAINT-LÉGER-SUR-DHEUNE

**LE CONTEXTE**  
**Commune** : Saint-Léger-sur-Dheune (71)  
**Département** : Saône-et-Loire  
**Population** : 1567 habitants  
**Densité de population** : 129 habitants/km<sup>2</sup>

**LE PROJET :**  
 Ce projet voit le jour en réaction au contexte d'exode rural. En effet, la population est en déclin et le centre-bourg se dévitalise malgré la présence d'une qualité de vie et de nombreux atouts touristiques. À la fin des années 90, la collectivité 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. La commune, assistée d'un programmiste, élabore un schéma local d'aménagement et d'environnement afin d'établir un projet cohérent et adapté aux besoins du village.

- Maître d'ouvrage : OPAC
- Maître d'œuvre : I. Sénéchal-Chevalier et E. Auclair - Atelier d'architecture | Agence Vincent Pruvost paysagiste
- Construction de 10 logements sociaux locatifs distribués dans deux bâtiments collectifs

**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

**CALENDRIER**

ACCOMPAGNEMENT PAR LE CAUE ET LA DDE

Appel technique

1996 ÉLABORATION / PROGRAMMATION

1998 CONCEPTION

2000 TRAVAUX

2003 VIE DU PROJET

RECRUTEMENT Cabinets d'architecture  
 LANCÈMENT ÉTUDE  
 Schéma d'aménagement local et environnement "voir zoom"

RECRUTEMENT MOE (SUR CONCOURS)

DÉMARRAGE TRAVAUX

DATE DE LIVRAISON POUR LES LOGEMENTS OPAC

OUVERTURE DU CENTRE DE LOISIRS

CRÉATION DE LA PASSERELLE PIÉTONNE

INAUGURATION

Source : © DDT 21, 25 & 71 - 2020

ÉTUDE DREAL DENSIFICATION EN ZONE DÉTENDUE

### DENSIFIER POUR RENDRE LA VILLE PLUS ATTRACTIVE

*Changer l'image d'un quartier*

**TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION**

**DENSITÉ** : 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.

**... 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")
- Objectifs : 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 co-maîtrise d'ouvrage ou en délégation de maîtrise d'ouvrage avec les communes et le Département pour les travaux relevant de leur compétence

ATOUTS	DIFFICULTÉS
Le projet de requalification des espaces publics a contribué à l'amélioration de l'image du bourg	Prévoir une meilleure prise en compte de l'évolution et de la pérennité des matériaux utilisés sur les espaces publics
L'attractivité des logements : ils sont bien loués et les locataires restent longtemps	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 : répondent à une forte demande des personnes âgées qui souhaitent continuer à vivre dans leur village tout en se rapprochant des services et commerces du centre-bourg.

CONTACT : ddt-mch-nec@saone-et-loire.gouv.fr  
 REMERCIEMENTS : DDT 71, DDT 21, DDT 25

Source : © DDT 21, 25 & 71 - 2020



## Volet 2 : Valorisation de territoires vertueux en matière de sobriété foncière

- A l'échelle d'un territoire plus large (commune, intercommunalité, pays)
- En amont des aménagements : la planification
- Peu de documents qui ont appliqué les impératifs globaux de sobriété foncière => redéfinition du livrable : pas une fiche par territoire « vertueux », mais une fiche par procédé vertueux
- Importance du volet « opérationnel » : procédés valorisés
- Champ d'investigation large : 9 PLU-I et 16 SCOT étudiés
- Structuration importante pour montrer une certaine logique

# Volet 2 : Valorisation de territoires vertueux en matière de sobriété foncière

## I- Les pratiques favorisant la sobriété foncière dans un document d'urbanisme et de planification

- Préciser les modalités d'implantation des logements dans le règlement du PLU
  - PLU de Lusignan
  - PLU de Vouneuil sur Vienne
- Supprimer des zones à urbaniser
  - PLU de Vérac
- Chiffrer la densification en logements
  - SCOT du Grand Libournais
- Remobiliser les logements vacants
  - PLUI de la CC de pays entre Loire et Rhône

## II- La philosophie avec laquelle élaborer ses documents d'urbanisme et de planification

- Intégrer la séquence ERC dans son SCOT
  - SCOT Montpellier Méditerranée Métropole (en particulier pour la compensation : renaturation intégrée de manière préceuseure)
- Commencer par sanctuariser les ENAF plutôt que par les zones à urbaniser
  - SCOT Vallée de l'Ariège
- Fonder la capacité d'accueil du territoire en fonction des ressources disponibles
  - SCOT du Grand Nevers
- *Chiffrer le coût d'investissement ET de fonctionnement de l'extension urbaine*
  - *DREAL*

# Volet 2 : Valorisation de territoires vertueux en matière de sobriété foncière

## Structuration de la fiche :

- Contexte
- Définition et principes
- En quoi le procédé consiste t'il ?
- Cas pratique

### COMMENCER PAR SANCTUARISER LES ENAF

ÉTUDE DREAL  
DENSIFICATION EN ZONE  
DE TENUE 1

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 partielle ou totale. 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 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 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 du renouvellement urbain, ou au contraire de [préserver ces espaces en les sanctuarisant 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)
- Le SCOT (Schéma de cohérence territoriale)

Ce faisant, ces documents sont aujourd'hui les outils principaux de la lutte contre l'artificialisation, car ils fixent les différentes règles concernant la réduction de l'artificialisation. En effet, tout projet d'aménagement doit s'adapter aux réglementations qui y sont 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**  
Ils désignent des espaces « de pleine terre », qui ont la caractéristique commune d'avoir un sol vivant, apte à remplir de multiples fonctions économiques, environnementales et sociales, et d'être riches en potentialités

#### 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.

### COMMENCER PAR SANCTUARISER LES ENAF

ÉTUDE DREAL  
DENSIFICATION EN ZONE  
DE TENUE 2

Cette approche vise à préserver le potentiel agricole, les ressources naturelles, et le cadre de vie du territoire. Ainsi, la nature et l'agriculture 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 espace en considérant d'abord les ENAF.

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	<ul style="list-style-type: none"><li>• Privilégier des études environnementales de qualité pour renforcer la connaissance des ENAF, de leurs usages notamment en matière d'agriculture</li><li>• Identifier les fonctionnalités et les services qu'ils apportent au territoire</li><li>• Identifier les phénomènes visant à fragiliser ces espaces</li></ul>
Enoncer des mesures précises de préservation des ENAF	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rendre les documents de planification plus opérationnels grâce à une connaissance plus fine de ces espaces dans l'objectif de les préserver</li><li>• Etablir des mesures précises, localisées et/ou quantifiées, qui répondent à des objectifs</li></ul>
Équilibrer les usages du sol	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prioriser dans un premier temps la préservation de ces espaces pour ensuite adapter le développement urbain</li><li>• Veiller à ce que ces espaces continuent d'assurer leurs différentes fonctions</li></ul>
Prendre en compte les continuités écologiques (TVB)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Améliorer la connaissance des interfaces entre les ENAF</li><li>• Veiller à conserver les continuités écologiques entre milieux pour limiter les impacts du développement urbain sur les ENAF</li></ul>

LA SANCTUARISATION 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 localiser les zones d'intérêt prioritaires</li> </ul>
<b>ÉLABORATION DU PAS (PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE (PAS))</b>	<p><i>DÉFINI 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> <p><i>= RÉGLEMENT 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 les 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> </ul>
<b>ÉCRITURE DU DOO (DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <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>

## LE PLU

<b>LE RAPPORT DE PRÉSENTATION</b>	<p><i>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</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permet de réaliser un l'état initial de l'environnement : biodiversité et les continuités écologiques... ;</li> <li>Analyse la consommation des ENAF au cours des dix années</li> <li>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</li> <li>expose les dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des ENAF</li> <li>rappelle les articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier relatifs à la conservation des bois et forêts,</li> </ul>
<b>LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)</b>	<p><i>EXPRIME LE PROJET DE TERRITOIRE DONC LES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU(i)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>définit les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers</li> <li>fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</li> </ul> <p><i>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</i></p> <p><i>LE RÉGLEMENT 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 DONT IL :</i></p> <p><b>IMPOSER DES ZONAGES : A ET N</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ils sont utilisés pour classer les ENAF : préservation de la qualité et de la fonctionnalité de ces espaces</li> <li>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</li> <li>Permet de préserver les ENAF identifié comme étant "à enjeux"</li> <li>Évite d'augmenter la pression urbaine sur ces espaces</li> <li>Évite de morceler les terres relevant d'une même exploitation agricole ;</li> <li>Évite d'augmenter la pression urbaine sur ces espaces agricoles et forestiers ;</li> <li>Délimite les espaces boisés : les espaces à vocation forestière doivent être placés en zone N</li> </ul> <p><b>IDENTIFIER DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Classer en espaces de continuités écologiques et d'assurer la protection réglementaire des éléments de la <u>trame verte et bleue</u> qui sont nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques</li> <li>Évite de fragmenter la <u>trame verte et bleue</u> et facilite au contraire sa continuité</li> </ul>

## 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.

<b>ZAP</b> <i>Zone Agricole Protégée</i>	<p><i>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</i></p> <p><i>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.</i></p>
<b>PAEN</b> <i>Périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains</i>	<p><i>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.</i></p>
<b>La CDPENAF</b> <i>La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers</i>	<p><i>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.</i></p>

OUTILS DE PROTECTION DU FONCIER AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER



## 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 SE STRUCTURANT AUTOUR DE SES RICHESSES AGRICOLES ET NATURELLES

Partant du constat des atouts de ce territoire en termes de qualité environnementale, de paysages et d'agriculture diversifiée, ces atouts sont malheureusement menacés par un développement urbain ayant des conséquences néfastes sur ces espaces. Les élus du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ont opté pour l'élaboration d'un projet territorial axé sur la préservation de ces précieuses 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
- Poser la Trame Verte et Bleue comme cadre à l'aménagement du territoire

### COMMENT INVERSER LE REGARD SUR 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 ScoT en missionnant la Chambre d'Agriculture pour esquisser un Pré-Projet Agricole ScoT – sorte de PADD Agricole ScoT – finalisé en avril 2013



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 aller-retours avec le Smitxte SCOT

# Cas pratique

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

## 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 coteaux
- 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 ultérieurement 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 cette 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.

### 3) Exemples d'expériences de densification en zone détendue



# Réhabilitation du château de Daguerre, Tardets (64)

ÉTUDE DREAL

DENSIFICATION EN ZONE DÉTENDUE

## DENSIFIER POUR RENDRE LA VILLE PLUS ATTRACTIVE *Résorber la vacance*

### RÉHABILITATION DU CHÂTEAU DAGUERRE

#### LE CONTEXTE

**Commune :** Tardets Sorholus (64)  
**Département :** Pyrénées atlantiques  
**Population :** 566 habitants (INSEE 2020)  
**Densité de population :** 38 habitants/km<sup>2</sup>



Source : oap rénove

#### LE PROJET

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

- **Maitrise d'ouvrage :** SOLIHA
- **Maitrise 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 (portage Soliha et EPFL) et 6 logements locatifs sociaux (travaux et gestion locative par Soliha)

#### CALENDRIER

- **2020 :** Études de faisabilité réalisées
- **2023 :** Démarrage des travaux avant l'été

#### BILAN FINANCIER À CE JOUR

- **COÛTS DES TRAVAUX :** 1ÈRES ÉTUDES DE FAISABILITÉ (IL Y A ENVIRON 15 ANS) : 2000 €/M<sup>2</sup>
- **AUJOURD'HUI :** 2500 €/M<sup>2</sup>
- **AVEC LE COLLECTIF :** 1300 €/M<sup>2</sup>
- **COÛT DE LA COMMERCIALISATION :** 1200 €/M<sup>2</sup>

ÉTUDE DREAL  
RÉHABILITATION DU CHÂTEAU DAGUERRE

1

ÉTUDE DREAL

DENSIFICATION EN ZONE DÉTENDUE

## LA DENSIFICATION POUR RENDRE SA VILLE PLUS ATTRACTIVE *Résorber la vacance*

#### LOGEMENT 100%

• T1 x3	
• T2 x2	
• T3 x5	
• T4 x2	
• T5 x1	
Surface habitable	<b>1 001 m<sup>2</sup></b>
Jardins privés	<b>225 m<sup>2</sup></b>
Terrasses privées	<b>80 m<sup>2</sup></b>
Jardin public	<b>157 m<sup>2</sup></b>
Dégagements	<b>67 m<sup>2</sup></b>
Local technique	<b>12 m<sup>2</sup></b>
Abri jardin	<b>11 m<sup>2</sup></b>
Places parking	<b>13 m<sup>2</sup></b>
Places parking PMR	<b>2</b>

Création par Soliha



Source : collectif encore - étude de faisabilité - 23/01/2020

#### TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

DENSITÉ : 130 LOGEMENTS/HECTARE

En dépit d'une densité de logements conséquente, la population n'a pas rejeté 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 grande qualité était souhaitée.

#### ATOUTS

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

#### DIFFICULTES

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

#### ZOOM SUR...

##### LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS) :

- **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

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.

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

ÉTUDE DREAL  
RÉHABILITATION DU CHÂTEAU DAGUERRE

2

# Encadrer la division parcellaire, Périgueux (24)

ÉTUDE DREAL

DENSIFICATION EN ZONE DÉTENDUE

## 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 :** 2979 habitants/km<sup>2</sup>

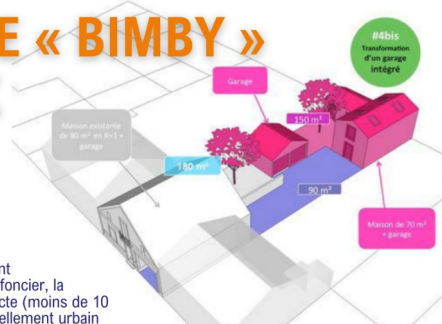
Les velléités de développement de la ville se sont confrontées dès les années 2010 à la rareté du foncier, la ville de Périgueux étant particulièrement compacte (moins de 10 km<sup>2</sup>). En complément d'une politique de renouvellement urbain relativement précoce, la Ville a voulu investir les fonds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

#### LE BIMBY À PÉRIGUEUX

**Définition :** 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 et caractérisation de leur dureté foncière
- Consultation d'un échantillon d'habitants porteurs de projet : une centaine d'entretiens réalisée pour évaluer la faisabilité des projets avec des architectes d'un bureau d'étude. 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



Opération d'urbanisme collaboratif d'impulsion et de pilotage de la démarche BIMBY, rapport de synthèse, juillet 2016, Laboratoire In Vivo

#### BILAN FINANCIER

**COÛT DE L'ACCOMPAGNEMENT :** 4000 €/LOGEMENT CRÉÉ OU SORTI DE VACANCE

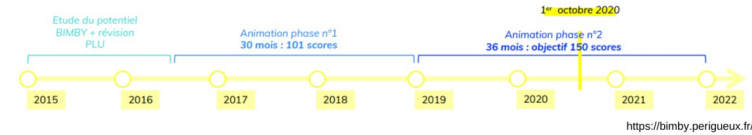
**GAIN POUR LA VILLE :** 5200 €/LOGEMENT CRÉÉ DE RECETTES FISCALES MOYENNES SUR 4 ANS

ÉTUDE DREAL

DENSIFICATION EN ZONE DÉTENDUE

## AVOIR LA MAÎTRISE DE SES PROJETS URBAINS

Encadrer la division parcellaire



#### TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

- Recours à une équipe d'architectes urbanistes pour réaliser une modélisation architecturale particulièrement soignée
- 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
- 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
- Maîtrise de la communication indispensable pour éviter les raccourcis pris par la presse locale

En définitive, un nombre de recours stable depuis la mise en œuvre du BIMBY

#### ZOOM SUR... LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME AVEC LES PRINCIPES DU BIMBY

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

#### ATOUTS

Intérêt écologique : limitation de l'étalement urbain

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

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

Intérêt esthétique : densification douce et maîtrisée

#### DIFFICULTÉS

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

Un coût de fonctionnement pour la collectivité (4000 €/logement)

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

ÉTUDE DREAL  
LA DÉMARCHE « BIMBY » À PÉRIGUEUX

2

1



4) Ce que l'on peut  
retenir de l'étude



# Les conclusions de l'étude

- **Densification** : pas forcément un sujet
- **Volonté politique** déterminante
- **Coût** des projets d'aménagement
- **Éléments de réussite** :

## Point de vue des habitants des programmes

- Logements de qualité (conjugaison de l'intimité et de la vie sociale, habitabilité, espaces extérieurs, « prestige » du patrimoine)
- Espaces publics de qualité
- Proximité des services, de la vie en centre  
=> dualité vivre ensemble/ vivre chez soi

## Point de vue des acteurs

- « Alignement des planètes »
- Partenariat fort
- Dispositifs/outils adéquats
- Mais des difficultés financières maintenues malgré les aides (surcoût des matériaux)