



Meysse

CONCEVOIR DES QUARTIERS ACCUEILLANTS ET ÉCONOMES EN FONCIER



Rompon



Aubenas



Soixante ans de convictions selon lesquelles il ne peut y avoir de développement sans extension sont en train de s'achever. Nous renouons avec la sobriété foncière dont nos sociétés locales étaient jadis dépositaires, mais sur fond de défis de notre temps.

D'autres modèles d'urbanisation, de développement économique et commercial, d'équipement d'intérêt collectif, sont à imaginer et à rendre possibles, sans pour autant renoncer à l'attractivité que tout territoire doit pouvoir proposer. Reste à savoir comment faire, en n'oubliant jamais que la plupart des innovations viennent de contraintes !



Propos introductifs de Martin Vanier (géographe, École d'Urbanisme de Paris) prononcés lors de la Journée de la Sobriété foncière - octobre 2024 (Lyas)

L'étalement urbain est un facteur de fragilisation des territoires notamment sur les plans agricoles et paysagers. Il renchérit le coût des réseaux pour les pouvoirs publics, les déplacements ainsi que le coût de la vie pour nombre de ménages.

Il convient de relever le défi de la sobriété foncière en réfléchissant à des modes de développement moins consommateurs en foncier.

Cette nécessaire transformation peut ne pas être subie et, au contraire, ouvrir de nouvelles voies qui concilient impératifs environnementaux, attractivité territoriale et exigence de qualité au service des habitants.

Afin d'accompagner les élus dans ce changement, cette plaquette démontre que la sobriété foncière est un objectif atteignable et même une opportunité pour prendre soin de nos cadres de vie et de notre territoire.

Elle dresse des pistes très concrètes, au travers de conseils et d'exemples ardéchois, pour concevoir les projets et se saisir de cet enjeu stratégique tout en garantissant les capacités de développement des collectivités.

UN MODÈLE D'AMÉNAGEMENT À REPENSER

AU SERVICE DE LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS :

- ▶ En organisant la vie « de proximité » : construire proche des emplois, des services, des commerces et des équipements
- ▶ En réduisant les besoins, les coûts et les temps de déplacements pour les ménages
- ▶ En renforçant la dynamique sociale et l'animation au sein des villes et villages
- ▶ En prenant soin du cadre de vie et des paysages : qualité des espaces publics, intégration urbaine, architecturale et paysagère des projets... et facilitant ainsi l'acceptation de la population
- ▶ En intégrant la nature en ville, des espaces de respiration ou des îlots de fraîcheur

AU SERVICE DE LA DURABILITÉ DU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT :

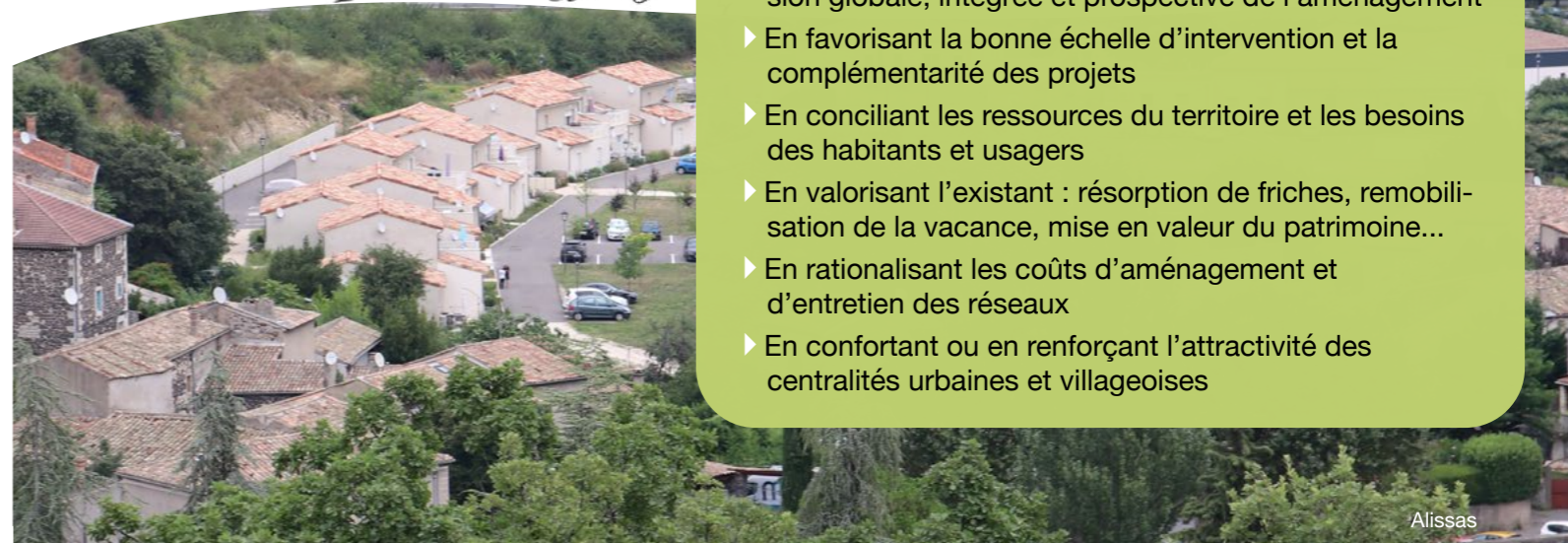
- ▶ En préservant les ressources du territoire (énergie, eau, sols, biodiversité...) nécessaires à la vie sur terre
- ▶ En garantissant la souveraineté alimentaire de demain par la préservation de terres agricoles
- ▶ En s'adaptant au dérèglement climatique et à ses effets induits

Des bénéfices induits nombreux et pour tous



AU SERVICE DE L'EFFICACITÉ DE L'ACTION DES COLLECTIVITÉS :

- ▶ En appui au projet de territoire, en développant une vision globale, intégrée et prospective de l'aménagement
- ▶ En favorisant la bonne échelle d'intervention et la complémentarité des projets
- ▶ En conciliant les ressources du territoire et les besoins des habitants et usagers
- ▶ En valorisant l'existant : résorption de friches, remobilisation de la vacance, mise en valeur du patrimoine...
- ▶ En rationalisant les coûts d'aménagement et d'entretien des réseaux
- ▶ En confortant ou en renforçant l'attractivité des centralités urbaines et villageoises



Alissas

SAVOIR FAIRE AVEC LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

LES 6 MODES D'AMÉNAGEMENT ÉCONOMES EN FONCIER

RÉHABILITER, RECYCLER UN FONCIER DÉJÀ BÂTI

- > Reconquérir le bâti vacant
- > Valoriser le patrimoine bâti
- > Redonner vie aux centres villages



Bozas - Mairie et logements

RENATURER

- > Compenser l'urbanisation nouvelle par la renaturation de secteurs artificialisés à l'abandon ou ayant perdu leurs fonctions
- > Constituer des espaces de respiration et de fraîcheur dans le tissu urbanisé

AGRANDIR LE BÂTI EXISTANT

- > Rehausser ou étendre le bâti existant pour augmenter son potentiel ou répondre à de nouveaux besoins



Saint-Victor - Mairie

ÉTENDRE LE BOURG

- > Lorsque l'enveloppe bâtie existante n'offre plus de possibilité de densification, produire des formes urbaines compactes et connectées au tissu existant

VALORISER LES DENTS CREUSES

- > Tirer parti des espaces stratégiques pour produire des formes urbaines plus compactes



Devesset - 3 éco-logements

DIVISER LES GRANDES PARCELLES

- > Identifier les parcelles potentiellement densifiables dans le tissu urbanisé



Chomérac - Les Hauts de Valatte



Lanas - L'Enclos

ÉCRIRE UNE « FEUILLE DE ROUTE »

À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

1. CERNER LES CARACTÉRISTIQUES ET LES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE

2. PRIVILÉGIER UNE APPROCHE GLOBALE ET PROSPECTIVE DU PROJET COMMUNAL

POSER LE BON DIAGNOSTIC :

- ▶ Disposer d'un état des lieux global et d'une analyse croisée (à différentes échelles et sur les différents enjeux)
- ▶ Identifier les atouts, les faiblesses, les opportunités et les contraintes du territoire
- ▶ Traduire les enjeux et affirmer les objectifs du projet politique

DIALOGUER AVEC LA POPULATION ET LES USAGERS

- ▶ Prendre en compte les besoins de la population
- ▶ Enrichir le projet (créativité, changement de perspective, assurer la transparence)
- ▶ Fédérer autour du projet

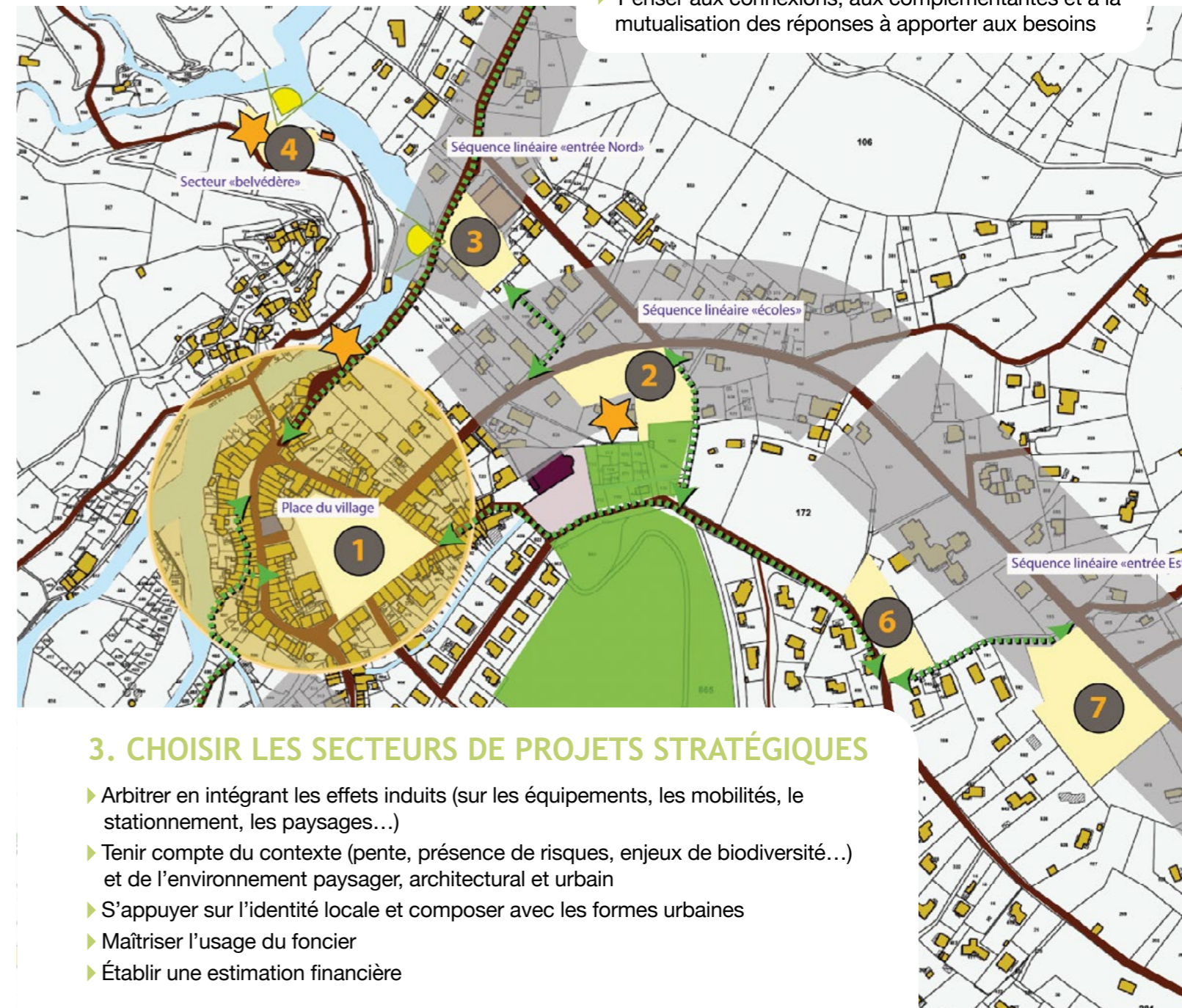
ÉVALUER LES OPPORTUNITÉS :

- ▶ Repérer les gisements fonciers bâtis ou non (bâtiments vacants, friches, espaces libres dans le tissu urbain...)
- ▶ Prendre en compte les spécificités du territoire

3. CHOISIR LES SECTEURS DE PROJETS STRATÉGIQUES

- ▶ Arbitrer en intégrant les effets induits (sur les équipements, les mobilités, le stationnement, les paysages...)
- ▶ Tenir compte du contexte (pente, présence de risques, enjeux de biodiversité...) et de l'environnement paysager, architectural et urbain
- ▶ S'appuyer sur l'identité locale et composer avec les formes urbaines
- ▶ Maîtriser l'usage du foncier
- ▶ Établir une estimation financière

- ▶ Se projeter sur le long terme
- ▶ Réfléchir aux bonnes échelles et inscrire le projet dans la dynamique territoriale (SCoT, intercommunalité)
- ▶ Prioriser les actions / interventions
- ▶ Penser aux connexions, aux complémentarités et à la mutualisation des réponses à apporter aux besoins



CONSEILS D'ÉLUS :

- « Penser coût global »
comme les coûts de dépollution / déconstruction et les effets indirects (tels que les équipements supplémentaires, coût d'exploitation...) »
- « Être vigilant : »
 - ▶ au temps du projet
 - ▶ à la bonne échelle du projet
 - ▶ au bon modèle économique »
- « Il faut garder le cap malgré certaines incertitudes »
- « C'est plus facile de réhabiliter et faire accepter un projet qui s'appuie sur l'histoire »
- « Il nous a fallu 2 mandats : un pour acheter des terrains, l'autre pour réaliser des projets »
- « Se poser la question du parcours résidentiel »
De quoi j'ai besoin quand j'ai 30 ans ?
Et, quand j'aurai 60 ans ? »
- « Il faut aussi savoir dire non : la cure j'aurais pu la vendre 30 fois, mais dans 3 semaines, on y inaugure notre restaurant »

Propos collectés lors de la Journée de la Sobriété foncière octobre 2024 (Lyas)



MOBILISER LES PARTENAIRES...

ET LES OUTILS



DÉTERMINER LE MONTAGE DE L'OPÉRATION

PLUSIEURS OPTIONS PEUVENT ÊTRE ENVISAGÉES :

- ▶ Initiative publique ou privée
- ▶ Réalisation en régie ou recours à une maîtrise d'œuvre
- ▶ Montages, procédures et outils particuliers : projet urbain partenarial (PUP), concession d'aménagement, contrat de partenariat public-privé, zone d'aménagement concerté (ZAC), lotissement, association foncière urbaine (AFU)...



LE SAVIEZ-VOUS ?

Le maître d'œuvre est le chef d'orchestre qui coordonne tous les intervenants du projet (architecte, paysagiste, urbaniste, économiste de la construction, bureaux d'études techniques, entreprises de travaux, etc.).

Il s'assure du respect des délais, du budget, de la qualité du projet et de la réglementation en vigueur.

C'est un professionnel qui peut être une personne physique (architecte, ingénieur) ou morale (cabinet, bureau d'études), agissant au nom du maître d'ouvrage, c'est-à-dire la collectivité dans le cadre d'un projet public.



Hameau de la Sérémie - Vals-les-Bains

INTÉGRER LES ÉTAPES CLÉS D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

LES ÉTAPES

POUR QUOI FAIRE

ÉTUDES DE FAISABILITÉ

- ▶ Diagnostic urbain, social, paysager et environnemental du site du projet
- ▶ Choix d'un scénario d'aménagement : schéma de composition et principes d'aménagement
- ▶ Estimation chiffrée globale du coût de l'opération

- ▶ Affiner les intentions de projet
- ▶ Apprécier la faisabilité technique et financière du projet
- ▶ Gagner du temps en intégrant dès l'amont les contraintes et les spécificités du site
- ▶ Préparer le cahier des charges d'une mission de maîtrise d'œuvre

ÉTUDES DE CONCEPTION URBAINE

- ▶ Plan de composition détaillé
- ▶ Programmation précisée (nombre et caractéristiques des logements, équipements, espaces publics, etc.)
- ▶ Dispositions techniques du projet (réseaux...)
- ▶ Études complémentaires éventuelles : levés topographiques, diagnostics (amiante, plomb), etc.
- ▶ Évaluation des impacts sur l'environnement
- ▶ Phasage éventuel du projet
- ▶ Calendrier prévisionnel de réalisation
- ▶ Estimation définitive du coût des travaux

- ▶ Affiner le projet
- ▶ Préciser le budget de l'opération nécessaire au financement (subvention, autofinancement, emprunt...)
- ▶ Préparer le dossier de consultation des entreprises de travaux (cahiers des charges des différents lots)

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

- ▶ Permis de démolir, de construire ou d'aménager
- ▶ Autres démarches éventuelles (accessibilité, sécurité incendie...)

TRAVAUX

- ▶ Consultation des entreprises de travaux
- ▶ Suivi et coordination des travaux

- ▶ S'assurer du respect des cahiers des charges, des délais et de la sécurité du chantier

CONCERTATION

*Une opération d'aménagement prend du temps.
La durée est fonction de l'importance et de la complexité du projet.*

POUR ALLER PLUS LOIN

SE FAIRE ACCOMPAGNER, S'INFORMER, SE FORMER

RESSOURCES

CATALOGUE DES FORMES URBAINES QUALITATIVES EN ARDÈCHE

www.ardeche.gouv.fr



LES URBA SESSION

organisées par le CAUE de l'Ardèche et le PNR des Monts d'Ardèche

www.caue07.fr



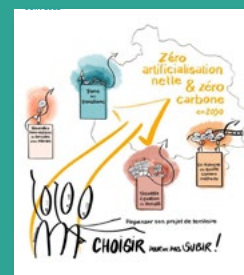
3 DÉMARCHES DE QUALITÉ EN ARDÈCHE : LES FILMS

www.ardeche.gouv.fr



S'ENGAGER DANS DE NOUVEAUX MODÈLES D'AMÉNAGEMENT

www.fedescot.org



POUR ALLER PLUS LOIN...

► Les éclairages thématiques du Club-PLUi sur le foncier et la sobriété foncière



► Les territoires pilotes de la sobriété foncière



► Les expérimentations de l'ADEME



► Les ressources du CEREMA



► La démarche écoquartier



ACCUEILLIR L'EXPOSITION SUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



VOS CONTACTS PRIVILÉGIÉS

► CAUE de l'Ardèche

2 bis avenue de l'Europe Unie
BP101 07001 Privas cedex
04 75 64 36 04
www.caue07.fr



► DDT 07

2, place Simone Veil
07000 PRIVAS cedex
04 75 65 50 00
www.ardeche.gouv.fr

► PNR des Monts d'Ardèche

Domaine de Rochemure
50 allée Marie Sauzet
07380 JAUJAC
04 75 36 38 60

www.parc-monts-ardeche.fr

► ANCT

20 avenue de Ségur
75007 Paris
01 85 58 60 00
www.anct.gouv.fr