PRÉFET
DE SAÔNE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale
des Territoires

ALLIER QUALITÉ ET DENSITÉ EN MILIEU RURAL

POUR UN URBANISME DURABLE

SAÔNE-ET-LOIRE, CÔTE D'OR ET DOUBS

LE RÉFÉRENTIEL - décembre 2020

Sommaire

Densifier l'habitat en milieu rural, une réponse aux enjeux nationaux et locaux 3

Favoriser la densification douce économe en foncier 4

Les qualités incontournables pour bien vivre la densité 5

- Inscrire le projet dans les trames paysagères et bâties du village 5
- Penser aux usages et à la qualité de vie 6
- Proposer une offre d'habitat de qualité, diversifiée et attractive 7
- Concevoir un projet résilient aux changements climatiques 8
- Les habitants acteurs des projets 9

Anticiper et mettre en œuvre une démarche-projet 10

Les outils mobilisables 11

Préambule

Préserver nos espaces agricoles et naturels relève de notre intérêt à tous : cela participe tant de l'objectif de l'autonomie alimentaire, que de la préservation des ressources naturelles essentielles (air, eau, biodiversité), de la lutte contre le changement climatique, ou de la préservation d'un cadre de vie de qualité pour nos concitoyens.

La principale difficulté réside dans la perception de l'espace rural, en Saône-et-Loire, comme une ressource abondante qu'il ne serait pas nécessaire d'économiser. On observe en effet, que rapportée à l'évolution de la population, la consommation d'espaces à la campagne est supérieure en moyenne à celle des milieux urbains.

Au-delà de la prise de conscience de cette réalité, l'enjeu est désormais de voir s'engager une dynamique collective de sobriété foncière, sans renoncer aux usages ni à la qualité de vie, et en s'appuyant sur les atouts du milieu rural, qu'ils soient liés aux paysages façonnés par l'agriculture, aux milieux naturels ou aux éléments patrimoniaux remarquables.

Les collectivités ont un rôle important à jouer dans cette démarche, qui toutefois ne va pas de soi : comment faire émerger une opération de qualité en milieu rural, considérée comme réussie car économe et ancrée aux spécificités du territoire ?

C'est pour faciliter l'engagement des collectivités dans cette démarche que ce référentiel a été conçu, sur la base des retours d'expérience d'une douzaine d'opérations d'habitat réalisées en Saône-et Loire, en Côte d'Or et dans le Doubs. Parmi les clés d'un lieu où il fait bon vivre, les habitants nous parlent de commerces accessibles à pied ou à vélo, de quartier vivant avec une mixité générationnelle, d'habitat conçu pour rester frais l'été, ou encore d'aménagements de proximité conviviaux, bien entretenus et respectés.

Les opérations présentées, dans ce référentiel, démontrent qu'il est possible de répondre à ces attentes en milieu rural, sans consommer trop d'espace, de même qu'il est possible de mobiliser des surfaces déjà urbanisées, d'offrir des espaces extérieurs jardinés de qualité, ou encore d'optimiser la taille des parcelles en répondant au besoin d'intimité.

Je forme le vœu que le travail réalisé puisse désormais inspirer et aider d'autres projets, à la fois économes en foncier et source de revitalisation pour nos communes rurales.

Julien CHARLES
Préfet de Saône-et-Loire

Que les acteurs et parties-prenantes de ces opérations (élus et techniciens des collectivités, porteurs de l'opération, habitants...) s'étant aimablement prêtés à l'enquête et ayant témoigné de leur expérience soient ici vivement remerciés.

Ce référentiel, avec ses fiches-opérations, est le fruit d'un important travail collaboratif, interdépartemental, conduit par les directions départementales des territoires (DDT) de Saône-et-Loire, de Cote d'Or et du Doubs. Ce travail n'aurait pas abouti sans l'association précieuse de l'agence technique départementale (ATD) de Saône-et-Loire, des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de Saône-et-Loire et de Cote d'Or, de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de Saône-et-Loire, du parc naturel régional (PNR) du Morvan, des architectes et paysagistes conseils de la DDT de Saône-et-Loire.

Densifier l'habitat en milieu rural, une réponse aux enjeux nationaux et locaux

Il devient urgent de préserver nos espaces agricoles, naturels et forestiers !

En France, l'artificialisation des sols pour l'ensemble de nos besoins (habitats, commerces et équipements, industries, transports ...) est supérieure à la moyenne européenne. De plus, la consommation foncière est nettement plus rapide que la croissance de la population*.

Pourtant, les espaces agricoles, naturels et forestiers qui sont consommés ont des fonctions essentielles pour notre survie, en termes qualitatifs et/ou quantitatifs (air, eau, alimentation). Ces espaces (sols et végétation) jouent également un rôle crucial dans la lutte contre le changement climatique (absorption du dioxyde de carbone, maintien du cycle de l'eau pluie-infiltration-évapotranspiration…). Ils constituent par ailleurs l'habitat de la biodiversité, elle-même maillon indispensable à une bonne partie de notre production agricole.

**Rapport France-stratégie juillet 2019*

Comment faire pour limiter l'imperméabilisation des sols ?

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Bourgogne Franche-Comté s'engage sur un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Afin de parvenir collectivement à cet objectif, chaque collectivité a un rôle-clé pour infléchir sa consommation foncière, en partant des besoins et opportunités propres à son territoire.

Nos besoins et attentes évoluent

Les territoires ruraux sont souvent confrontés au besoin de maintenir l'attractivité de leur territoire : maintien des populations âgées, maintien des écoles, besoin de logements accessibles financièrement aux jeunes ménages, néo-ruraux adeptes de modes de vie différents pour améliorer leur qualité de vie….

De façon à répondre aux besoins de la population présente, et à accueillir de nouveaux habitants, on peut prendre appui sur les évolutions actuelles, par exemple :

- vieillissement de la population et parcours résidentiel : demande par les séniors de logements plus adaptés (plus accessibles, plus petits, avec moins de contraintes d'entretien…) et à proximité des services ;
- attachement aux relations intergénérationnelles ;
- accès à la nature tout en profitant de l'accès aux équipements et services ;
- nouveaux modes de consommation : préférence pour les commerces et services de proximité plutôt que les grandes surfaces et attrait vers les produits locaux en vente directe par leurs producteurs ;
- intérêt accru pour le jardinage et les potagers pour la consommation familiale (jardin individuel, jardins partagés…) ;
- en matière de déplacements : adhésion croissante aux modes doux et modes partagés (cheminements confortables et sécurisés - sentiers piétons, pistes cyclables, trottinettes, parking-relais de co-voiturage, arrêts "auto-stop sécurisés"….) ;
- attentes de la population poussant à plus de sobriété énergétique et à une prise en compte accrue de l'écologie.

Ces tendances constatées vont pour la plupart dans le sens d'un renforcement des centralités, avec un habitat et des liens sociaux plus resserrés.

Un habitat dense est économe en foncier et en argent public

Densifier l'habitat permet de renforcer les centralités : là où un habitat plus dispersé aboutirait à des projets plus coûteux ou plus difficilement viables (économie d'échelle, rencontre entre l'offre et la demande, meilleure accessibilité).

Favoriser la densification douce économe en foncier

La création de logements en cœur de village, en épargnant les surfaces naturelles et agricoles, s'avère aujourd'hui particulièrement pertinente pour combiner qualité de vie et densité du bâti. Ces opérations peuvent prendre des modalités différentes suivant les opportunités communales - réhabilitations, densifications, extensions - et parfois se combiner au sein d'un même projet.
La construction en cœur de village demande cependant une veille foncière efficace pour identifier les bâtiments, les parcelles ou les îlots dont la requalification ou le réaménagement vont pouvoir répondre aux enjeux de développement de la commune et aux besoins des habitants.

RÉHABILITER UN PATRIMOINE BÂTI

Créer de nouveaux logements dans un édifice existant, en valorisant ses qualités architecturales et en optimisant l'enveloppe bâtie.

VALORISER LES DENTS CREUSES

Aménager des terrains non bâtis, équipés et accessibles, situés dans l'enveloppe urbaine pour y construire des logements.

DIVISER LE PARCELLAIRE

Découper un terrain déjà partiellement bâti en une ou plusieurs parcelles pour y construire de nouveaux logements. Afin d'optimiser ces découpages, il est pertinent d'identifier au préalable les parcelles potentiellement densifiables à l'échelle du quartier.

AGRANDIR LE BÂTI EXISTANT

Augmenter la surface d'un logement par extension au sol ou par surélévation.

ÉTENDRE LE BOURG

Lorsque aucune autre possibilité de création de logements n'existe dans l'enveloppe bâtie existante, il est possible de construire aux franges du village en veillant à choisir le site le moins impactant.

Les qualités incontournables pour bien vivre la densité

1 INSCRIRE LE PROJET DANS LES TRAMES PAYSAGÈRES ET BÂTIES DU VILLAGE

Le dialogue intime qui se noue entre chaque village et son territoire depuis des générations se traduit dans le paysage, la forme urbaine, les édifices. Ces singularités contribuent fortement à la qualité du cadre de vie et sont autant d'inspirations pour mettre en œuvre des projets respectueux du contexte.

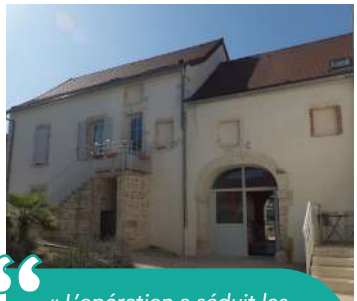
Prendre en compte les qualités du site

- Ancrer le projet dans son territoire et sur son site en prenant appui sur les qualités de la géographie (relief, eau), l'orientation, les motifs du paysage existant (vergers, haies bocagères, arbres remarquables, murs en pierres sèches) … ;
- Favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales en tenant compte des bassins versants, des zones humides et de la présence des cours d'eau ;
- Mettre en valeur les vues remarquables sur le village et ses paysages et prendre en compte la manière dont le site de projet sera vu et ce qu'il donnera à voir.

Un projet d'habitat implanté à l'arrière d'une haie bocagère préservée - Matour (71)

Respecter le déjà-là et valoriser le patrimoine

- Concevoir un projet qui dialogue avec l'existant : s'appuyer sur les logiques de composition, la typologie et la morphologie du village (village-rue, village groupé, etc) ;
- Inscrire le projet en cohérence avec le tissu bâti alentour : prendre en compte les alignements, les reculs, les hauteurs, les gabarits, les relations avec les espaces publics et privés ;
- Révéler le patrimoine et l'identité des lieux ;
- Être attentif aux détails : matériaux locaux, limites, couleurs…

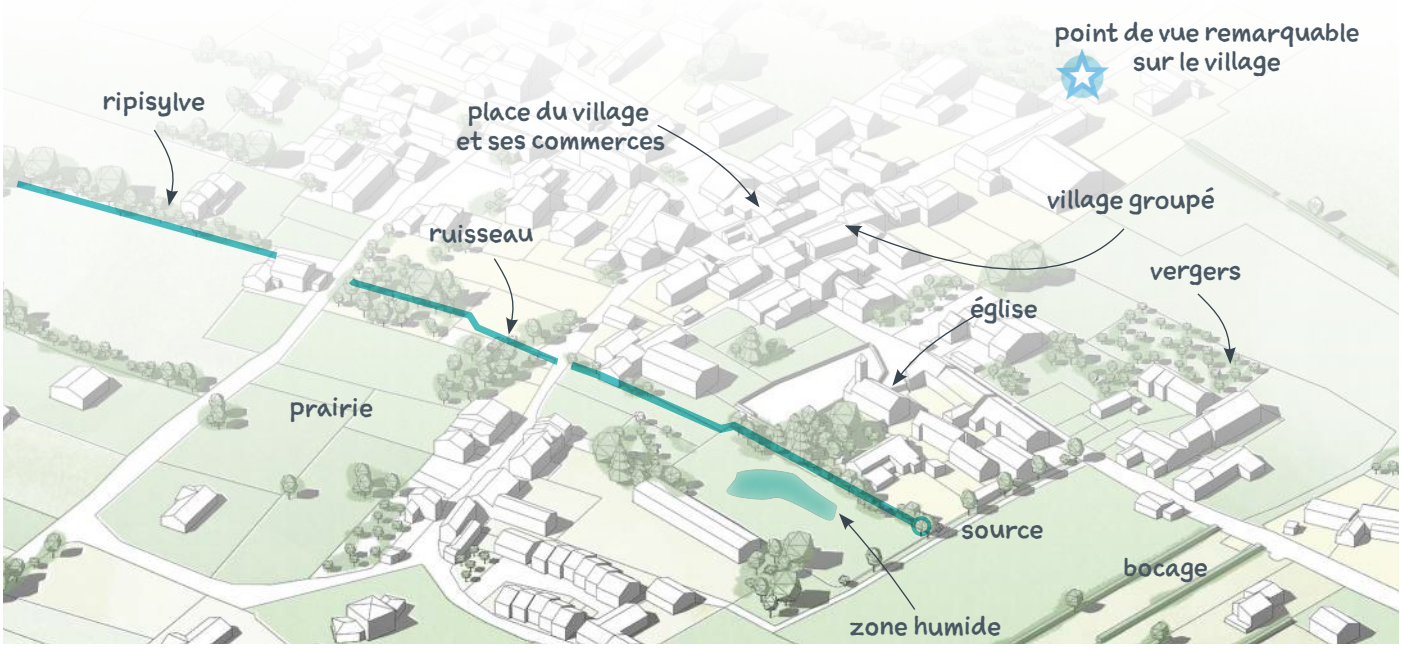


« L'opération a séduit les habitants qui n'ont trouvé que positif de valoriser ce patrimoine bâti désaffecté, de le réhabiliter et de le transformer en logements. Nous avons été attentifs à préserver l'aspect extérieur du bâtiment.»

Jean-Claude Monnier
maire de Meursault (21)

Favoriser la biodiversité

- Réaliser un diagnostic environnemental pour identifier les invariants de la conception (aspects géologiques, hydrologiques, climatiques, biologiques,etc)
- Pérenniser la végétation existante sur le site et notamment les arbres, lisières et haies ;
- Maintenir les points d'eau et les zones humides ;
- Choisir des végétaux variés et adaptés au sol et au climat local, favorables au développement de la biodiversité («gîte et couvert» pour les animaux) ;
- Diversifier et combiner les types et les hauteurs de végétation (couvre-sol, herbacées, arbustes, arbres) pour enrichir les écosystèmes locaux ;
- Développer les continuités écologiques entre espaces naturels et espaces verts et jardins situés dans le bourg ;
- Mettre en place des dispositifs favorables à la faune sauvage (passage à hérissons dans les clôtures, nichoirs à oiseaux et chauves-souris intégrés au bâti, etc).



2 PENSER AUX USAGES ET À LA QUALITÉ DE VIE

La qualité des espaces publics, la possibilité d'avoir accès à un balcon ou un jardin, la proximité avec les services, les équipements et les commerces, sont autant d'atouts à faire valoir pour inciter les habitants à revenir dans les cœurs de village. Car au-delà du logement, ces espaces sont indissociables du bien-être et de la qualité du cadre de vie.

Offrir un jardin ou des espaces extérieurs

- Proposer des espaces extérieurs au logement (balcon, terrasse ou jardin) car ils participent activement à la qualité de l'habitat ;
- Si possible, proposer des jardins privatifs car ils sont particulièrement appréciés. Ils sont à la fois des espaces d'agrément, de loisirs et offrent un potentiel vivrier ;
- Être attentif à la qualité des limites de parcelles tant du côté privé que du côté public (haies, murets, clôtures) ;
- En complément, les jardins publics ou les jardins partagés, vecteurs de bien-être et de lien social, doivent être encouragés dans les projets d'habitat.

Promouvoir la qualité des espaces publics

- Requalifier ou créer des espaces publics de qualité car ils sont vecteurs d'identité locale, de rencontres, et sont souvent propices au déploiement d'activités ludiques, culturelles, sociales ou économiques ;
- Diversifier la taille et le type des espaces publics : places, placettes, mails, squares, rues, ruelles… ;
- Concevoir ces espaces en dépassant les seuls enjeux fonctionnels : tenir compte des ambiances, des matériaux, de la poésie des lieux, pour accroître le bien-être et la qualité d'usage ;
- Inventer des espaces adaptés à la coexistence ou la succession d'usages différents (marché, jeux de boules, jeux d'enfants, détente, etc).

Favoriser des mobilités apaisées et les modes doux

- Optimiser la place des véhicules (circulation, stationnement) au profit des modes doux et des espaces d'agrément pour accroître la qualité de vie et le plaisir d'habiter en centre bourg ;
- Promouvoir les mobilités douces (marche, vélo, …) en développant un maillage de voies adaptées, connectées aux équipements, services et commerces et, si possible, en les reliant à des réseaux plus étendus (chemins de randonnée, etc…) ;
- Prendre en compte, dès la conception, l'agrément des liaisons douces : elles doivent être accessibles au plus grand nombre, confortables (ombrage, éclairage, qualité des revêtements) et ponctuées de haltes accueillantes (bancs, appuis vélos, corbeilles…).

Davantage de jardin !

L'implantation des bâtiments en limite séparative permet d'optimiser la taille du jardin. Le traitement des limites de parcelles est très important car il participe à l'intimité des espaces extérieurs privatifs, à leur ambiance et à leur bonne appropriation.

Jardin, Varennes-lès-Mâcon (71)

Une placette conviviale à disposition des habitants et des résidents - Chânes (71)

« En terme de qualité, nous étions attachés à ce que les locataires puissent bénéficier de jardins de façon à conserver la marque de la ruralité. Nous avons créé une densité jardinée qui offre de nombreux espaces de respiration. Dans une opération dense les espaces communs ne doivent pas être sacrifiés. Ces espaces deviennent des lieux de vie, des espaces de détente pour les enfants, ...»

Mr. Michel Quinet
maire de Sainte-Marie-la-Blanche (21)

Saint-Marie-la-Blanche (21) - Des espaces communs densément plantés sont traversés par des liaisons douces. Cette ambiance jardinée favorise une meilleure acceptation de la densité en assurant l'intimité des logements et des espaces extérieurs privés.

3 PROPOSER UNE OFFRE D'HABITAT DE QUALITÉ, DIVERSIFIÉE ET ATTRACTIVE

La densité bien vécue c'est aussi la possibilité de développer une offre de logement adaptée au plus grand nombre et au parcours résidentiel de chacun. Une opération en centre village peut ainsi combiner des logements diversifiés, par exemple des logements séniors et des logements familiaux, dans un cadre architectural et villageois de qualité.

Diversifier les types de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle

- Mettre à disposition des logements de types et de superficies variés (maison de village, maison avec terrain, appartement, habitat partagé…) facilite les parcours résidentiels et contribue au lien intergénérationnel ;
- Proposer des logements diversifiés permet aussi d'accueillir les habitants plus fragiles : personnes seules, âgées ou handicapées, en situation de précarité sociale, financière ou familiale par exemple.

Une architecture de qualité et accessible à tous

- Demander lors de la construction ou de la requalification des bâtiments, des choix techniques adaptés au plus grand confort des logements : orientation favorable, qualité de l'isolation thermique et phonique, intimité des pièces de vie et de repos, qualité de l'air ambiant, espaces extérieurs, etc ;
- Privilégier des architectures qui entretiennent un dialogue avec le site et ses contraintes : jouer avec la topographie, mettre en valeur les vues, conforter les liens entre extérieur et intérieur, … Le désir de singularité ou d'individualisation peut se faire dans une forme de politesse vis-à-vis de l'existant ;
- Favoriser un habitat évolutif et adaptable au parcours de vie et à l'évolution des besoins ;
- Repenser la place de l'automobile : limiter les garages individuels au profit de stationnements mutualisés ;
- Stimuler l'expression de l'architecture contemporaine tout en respectant l'identité du village ;
- Accompagner les porteurs de projets, notamment pour l'habitat individuel, en proposant l'intervention d'un architecte-conseil aux stades clefs de l'élaboration du projet.

Encourager la mixité fonctionnelle des programmes

- Promouvoir, lorsque cela est possible, des opérations mixtes où se développent, en plus des logements, des commerces, des services ou des équipements car ceux-ci concourent à la vitalité et à l'attrait des opérations en cœur de village.

> *« Certaines personnes âgées sont venues de l'extérieur pour habiter ces petits appartements adaptés. Elles apprécient l'offre de médecins et la proximité du centre-bourg et des commerces.»*
>
> *Mme. Jacqueline TOMBEUR adjointe au maire de Saint-Léger-sur Dheune (71)*

Réhabilitation d'un bâtiment en front de rue avec un local commercial en rez-de-chaussée - Marmagne (71)

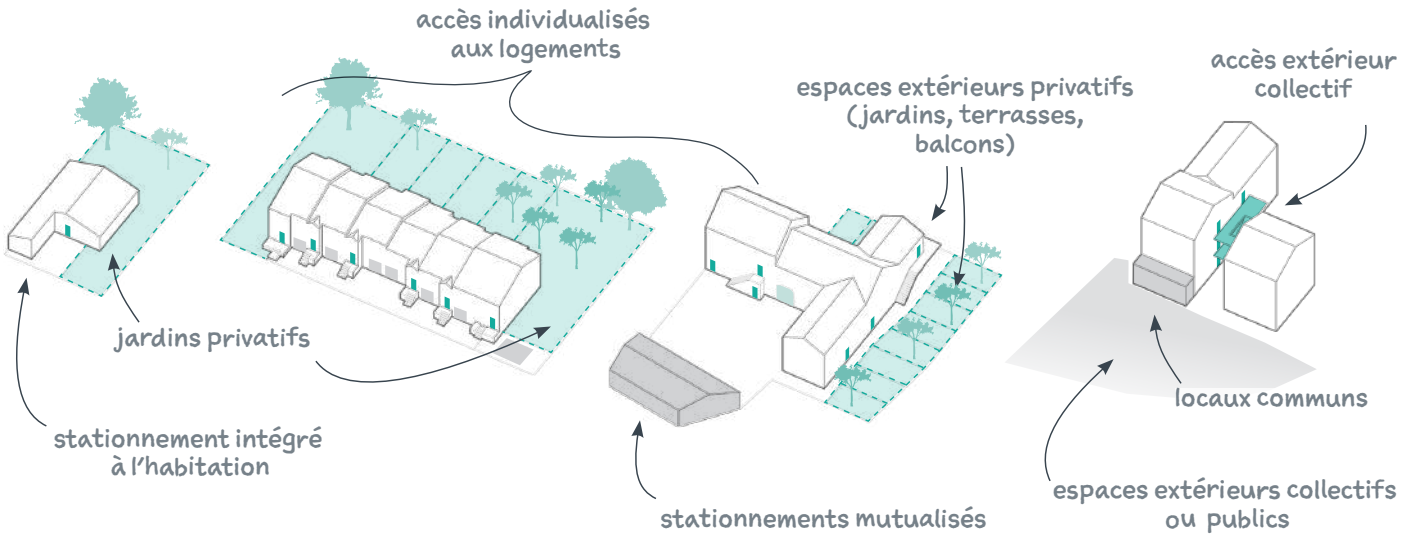
Réhabilitation d'un bâtiment artisanal en logements - Varennes-les-Mâcon (71)

MAISON INDIVIDUELLE
densité brute < 15 log/ha

MAISONS ACCOLÉES
15 < d < 25 log/ha

HABITAT INTERMÉDIAIRE
25 < d < 40 log/ha

IMMEUBLE COLLECTIF
d > 40 log/ha



4 CONCEVOIR UN PROJET RÉSILIENT AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Les transformations du climat sont visibles en Bourgogne-Franche-Comté : pics de chaleur sur des durées de plus en plus longues, problèmes de ressource en eau et d'assèchement des sols, épisodes climatiques violents (pluie, vent, grêle), transformation du couvert végétal, etc.
A l'échelle du projet, des adaptations sont possibles pour atténuer les effets du dérèglement climatique et favoriser une plus grande résilience.

Respecter les sols et le cycle de l'eau

- Conserver le plus possible les sols vivants et le couvert végétal pour leurs rôles déterminants dans le cycle de l'eau, la régulation du climat, la biodiversité ;
- Limiter drastiquement l'imperméabilisation des surfaces en privilégiant des matériaux de sols perméables pour l'aménagement des espaces publics et privés.
- Préférer une gestion des eaux pluviales alternative au tout tuyau en combinant les dispositifs à l'échelle du projet : stockage des eaux pluviales et réemploi pour le jardin ou les usages domestiques, rétention, infiltration dans des noues, tranchées drainantes, rétention sur toiture végétale, etc ;
- Faire de la gestion de l'eau pluviale une plus-value pour la conception des espaces extérieurs publics et privatifs : noues, jardins creux, mares ;

Renforcer la place du végétal

- Développer les plantations d'arbres car leur ombrage et leur rôle de climatiseur naturel ont un impact significatif pour la régulation et l'abaissement des températures en période estivale ;
- Renforcer le couvert végétal pour limiter l'érosion des sols notamment dans les terrains en pente ;
- Anticiper les changements climatiques en adaptant la palette végétale aux conditions évolutives : végétaux plus résistants à la sécheresse, aux vents violents, aux gels tardifs.

Favoriser la conception bioclimatique dans le neuf et la rénovation

- Adapter les logements aux effets du dérèglement climatique en tirant parti de l'environnement proche et du microclimat du site : implantation permettant de limiter l'impact des pics de chaleur, choix des matériaux et des couleurs limitant le réchauffement, dispositifs d'ombrage, etc ;
- Promouvoir l'emploi de matériaux locaux et soutenables (biomatériaux, matériaux de réemploi) ;
- Développer des logements économes en énergie : bonne isolation hivernale et estivale ;
- Promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables pour l'éclairage et les apports thermiques : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, chaufferies bois, etc).

Le maintien des fonctionnalités du cycle de l'eau - pluie, infiltration, évaporation et évapotranspiration - est un facteur déterminant dans la lutte contre le dérèglement du climat : ce cycle favorise la régulation de la température en période estivale et atténue les impacts des épisodes pluvieux violents.

Mare collectant les eaux pluviales en aval de l'opération - Matour (71)

Maintien des frênes en bordure de l'opération - Moroges (71)

La collectivité de la Roche-en-Brenil a rénové une ancienne ferme pour en faire un ensemble de logements sociaux à basse consommation énergétique. Plusieurs matériaux bio-sourcés ont été privilégiés : bois pour la charpente, les ouvrants et le bardage, isolation des combles perdus en ouate de cellulose. L'utilisation de panneaux solaires et le bois-énergie permettent de diminuer l'impact environnemental et d'économiser l'utilisation d'énergie fossile.

5 LES HABITANTS ACTEURS DES PROJETS

La participation des habitants dans l'élaboration du projet apporte une plus-value réelle par une meilleure adéquation aux besoins mais aussi par la reconnaissance de certaines pratiques, idées et savoirs-faire qui existent dans la commune. Ces démarches favorisent en outre une meilleure appropriation du projet par les habitants et les futurs usagers.

Portraits d'habitants

Impliquer les habitants dans la fabrication d'une densité où il fait bon vivre

- S'engager dans une démarche participative en associant les habitants favorise une plus grande adaptation du projet aux attentes locales, mais aussi une meilleure adhésion, compréhension et appropriation du projet ;
- Le niveau d'implication dépend des motivations et des attentes du porteur de projet, il peut être encouragé voire imposé au maître d'oeuvre.

Établir une stratégie de participation adaptée

L'implication des habitants peut prendre des formes très différentes, de la sensibilisation au projet à leur participation active dans les processus de conception voire même dans la réalisation :

- Informer les habitants sur l'émergence, l'élaboration, la mise en œuvre du projet par courrier, presse ou site internet ou via des réunions publiques ;
- Les consulter sur un point ponctuel ;
- Engager une concertation plus globale pour adapter le projet aux attentes en intégrant la parole des habitants dans le processus de conception, à plusieurs étapes du projet, via des ateliers par exemple ;
- Co-construire le projet avec les habitants par une participation active à plusieurs étapes, dès l'idéation et jusqu'à la réalisation (chantier participatif par exemple).

Vivre dans une opération dense et de qualité, ils en parlent....

Notre cour de 30m² avec son coin repas et son jardin d'agrément permet de se poser pour de bons moments conviviaux.
Varennes-lès-Mâcon (71)

« On se sent vraiment bien. On a beaucoup de chance d'avoir un logement avec un jardin. La végétation des abords assure une bonne intimité et elle offre un cadre de vie très agréable. »
Sainte-Marie-la-Blanche (21)

Mon logement est orienté sur la cour, ce qui me permet de profiter d'un espace extérieur agréable pour manger. J'ai végétalisé les abords (pots de fleurs) pour l'embellir.
Chânes (71)

On se connaît tous entre voisins, on ne se sent pas isolé. Il fait bon vivre au sein de la copropriété.
Varennes-lès-Mâcon (71)

Le cadre de vie est très agréable et convivial, ainsi que l'environnement proche d'un parc boisé.
Saint-Léger-sur-Dheune (71)

Mon logement est très basse consommation. De plus, les principaux commerces sont tous à proximité avec possibilité de s'y rendre soit à vélo, soit à pied.
Marmagne (71)

Retrouver les témoignages d'habitants dans chacune des 12 fiches opérations

Anticiper et mettre en œuvre une démarche-projet

S'inscrire dans une **démarche de projet globale** (SCOT, PLUi, PLU)

- Inscrire son projet dans une stratégie globale de territoire est un moyen pertinent pour mieux maîtriser la qualité de son développement. Une veille sur les opportunités foncières (mises en vente et droit de préemption...), ciblée à partir du projet de développement communal, est souvent stratégique pour faire émerger les projets.

Développer une **approche plurielle**

- La démarche de projet est itérative, c'est-à-dire qu'elle se construit par allers et retours au gré des idées, des échanges et de l'émergence d'opportunités ou de contraintes.
- Ce processus est facilité par la mobilisation et la mise en réseau d'acteurs aux compétences diversifiées, sollicités dès l'amorce du projet et associés tout au long de la conduite de l'opération.

« Dans des villages comme les nôtres, la question c'est celle de la vision globale de son centre-bourg, de son développement et de son avenir. »

M. Thierry IGONNET - Maire de Matour (71)

AMORCE DU PROJET

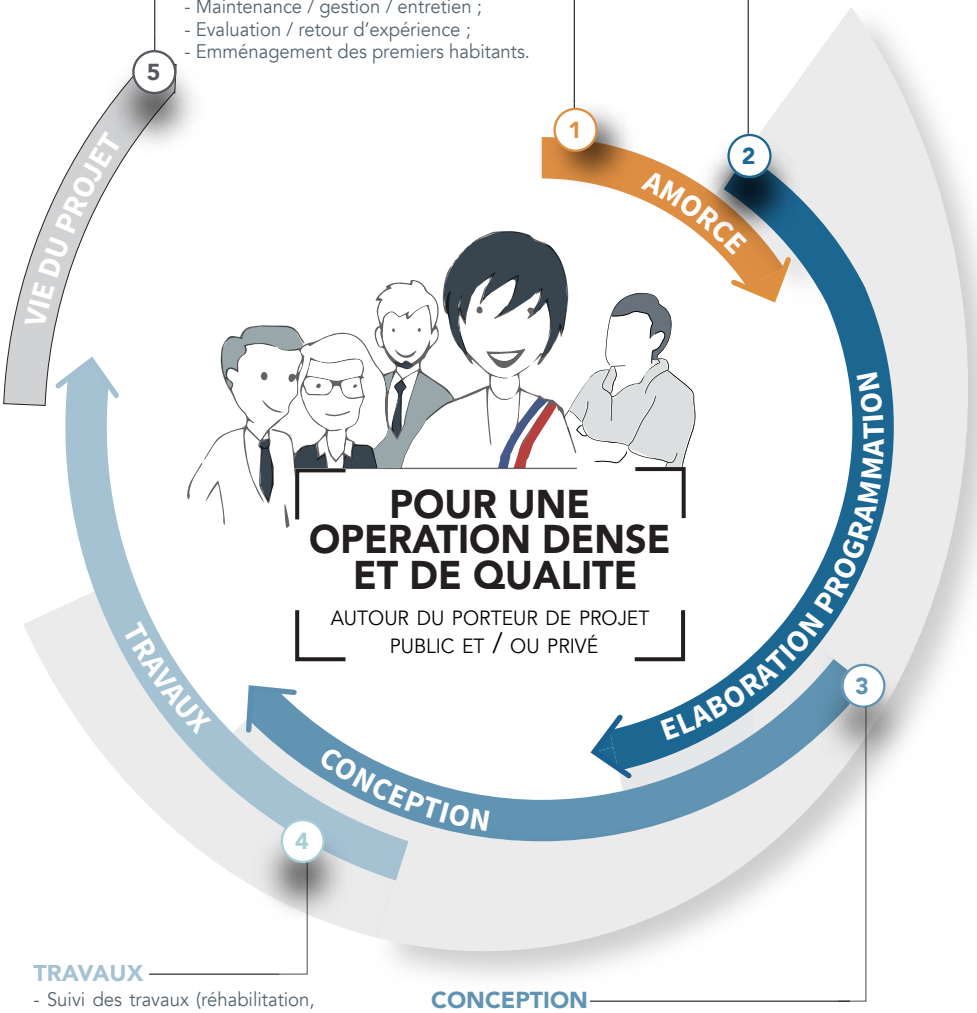
- Anticiper le projet : veille foncière et opportunités
- Premiers constats et définitions de la demande ;
- Élaboration d'une stratégie communale (vision globale) ;
- Mobilisation des acteurs concernés et des compétences adéquates ;
- Modalités de la participation citoyenne.

ÉLABORATION / PROGRAMMATION :

- Diagnostic attentes / besoins /offre ;
- Définition des enjeux et des objectifs du projet ;
- Définition d'un scénario de référence - programme, évaluation des coûts ;
- Rédaction du cahier des charges
- Approche participative variable selon le maître d'ouvrage ;
- Recrutement d'un maître d'œuvre.

VIE DU PROJET

- Maintenance / gestion / entretien ;
- Evaluation / retour d'expérience ;
- Emménagement des premiers habitants.



TRAVAUX

- Suivi des travaux (réhabilitation, viabilisation, constructions des logements,...) ;
- Livraison des constructions.

CONCEPTION

- Définition opérationnelle du projet par allers-retours avec les acteurs et le public le cas échéant ;
- Etudes complémentaires ;
- Co-construction avec les habitants
- Montage des dossiers (techniques, subventions,...) ;
- Marchés de travaux.

Une équipe de maitrise d'œuvre pour accompagner le projet grâce à des compétences adéquates

Une équipe pluridisciplinaire (architecte, paysagiste-concepteur, urbaniste, écologue, ...) permet de nourrir la conception et la réalisation du projet en termes architectural, urbain, paysager, social et environnemental...

LES ACTEURS POUVANT VOUS ACCOMPAGNER A DIFFÉRENTES ÉTAPES DE VOTRE PROJET :

- Agence d'urbanisme
- AMO (Assistance maîtrise d'ouvrage) privée
- ATD : Agence technique départementale
- CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
- EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
- PNR : Parc naturel régional
- Services de l'État : Direction départementale des territoires (DDT), Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), Sous-préfecture, etc

Les outils mobilisables

La création de projets alliant qualité et densité dans les villages peut s'appuyer sur des outils de natures différentes qui peuvent être mobilisés soit pour structurer et mettre en œuvre un projet global, soit au cas par cas comme réponse pour saisir des opportunités ou encore comme moyens pour inciter les propriétaires et les bailleurs à s'engager en faveur du renouvellement de l'habitat en centre village.

Outils réglementaires

Le plan local d'urbanisme (PLU) est l'outil réglementaire privilégié pour définir un projet d'aménagement et de développement durable sur le territoire de la commune ou de l'intercommunalité au travers de son PADD et fixer les règles d'utilisation des sols. Le PLU comprend plusieurs outils permettant de mobiliser le foncier, de réglementer la forme urbaine (localisation des constructions, règles d'implantation, majoration de la densité, etc) ou encore de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle par des mesures incitatives ou d'encadrement.

- L'implantation du projet est directement déterminée par la localisation sur le **plan de zonage** des zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU).
- Les **règles** du PLU contribuent à la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale en fixant notamment les conditions d'implantation sur la parcelle, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions, leur alignement à la voirie, les distances aux limites séparatives, la typologie des limites et les coefficients de biotope par surface.
- Les **emplacements réservés** permettent de réserver un terrain pour la réalisation de voiries et d'espaces verts et accueil de programmes de logements favorisant la mixité sociale… Ils ont un rôle important à jouer pour la structuration des centralités des cœurs de villages, la cohérence des itinéraires piétons et la mixité sociale.
- Les **Orientations d'Aménagement ou de Programmation** (OAP) définissent les conditions d'aménagement pour un secteur donné et sont donc particulièrement intéressantes pour promouvoir les objectifs de qualité et de densité à l'échelle des projets.

Outils fonciers

Les outils fonciers sont très nombreux et doivent être utilisés au cas par cas, en fonction du portage du projet, de la propriété foncière, des intentions portées par la collectivité et des contreparties à mettre en œuvre.

- Les **Associations foncières urbaines** (AFU) sont des outils efficaces pour remembrer des terrains dans le cadre d'un projet d'aménagement. Elles ont un rôle majeur à jouer pour faire émerger des projets d'ensemble dans le cas où le parcellaire est multiple et fragmenté (cœurs d'îlots, fonds de parcelle, etc).
- Le **Droit de Préemption Urbain** (DPU) permet aux élus d'une commune dotée d'un PLU d'être informés des biens mis en vente et de s'en porter acquéreur prioritairement sous réserve d'un projet d'intérêt public.
- Les **Zones d'Aménagement Différé** (ZAD) ont une action sensiblement équivalente à celle des DPU pour les communes non couvertes par un PLU.
- Les **baux de longue durée** permettent de dissocier la propriété du sol de celle du bâti. Ces baux ont un rôle à jouer en milieu rural, notamment dans les secteurs soumis à une pression foncière importante, ou dans le cadre des baux à réhabilitation pour résorber l'habitat indigne et la vacance.

Outils fiscaux

Certains outils fiscaux sont utiles pour favoriser la densité en milieu rural, sous réserve que leur application ne soit pas cantonnée à une seule commune mais s'applique plutôt sur un secteur géographique élargi, idéalement couvert par un même PLUi. C'est le cas notamment :

- de la **taxe foncière sur les propriétés non bâties** qui s'exerce sur les terrains situés en zones constructibles et permet d'en majorer la valeur locative cadastrale ;
- de la **taxe d'habitation sur les logements vacants** qui permet d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché (location ou cession) les logements inoccupés depuis plus de deux ans ;
- du **versement pour sous densité** qui incite les propriétaires à rentabiliser leur foncier en construisant plus densément.

Glossaire

Densités

Densité brute : concerne la surface utilisée par les espaces, voiries et équipements publics.

Densité nette : se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot. La surface des espaces publics n'est pas comptabilisée dans ce calcul.

Documents de planification

SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires - document de référence pour la prospective régionale précisant les priorités d'aménagement du territoire à un horizon de 20 ans.

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale - c'est un outil de planification stratégique qui fixe à l'échelle d'un pays ou d'une aire urbaine l'aménagement et le développement d'un territoire afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles.

PLU/ PLUi : Plan Local d'Urbanisme - c'est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Les établissements publics fonciers

Ils jouent un rôle important pour le portage des terrains, c'est-à-dire leur acquisition en lieu et place de la collectivité, pour un temps donné, durant lequel celle-ci peut notamment élaborer son projet, adapter son document d'urbanisme, désigner les aménageurs ou les entreprises de travaux.

De nombreux autres outils (OPAH, DUP, subventions,...) peuvent être mobilisés pour faciliter l'émergence de projets denses et de qualité. Les partenaires institutionnels peuvent vous renseigner.

CHAQUE PROJET EST SINGULIER !

Il n'existe pas de solution toute faite pour le concevoir et le mettre en œuvre.

Le niveau élevé de consommation foncière à l'échelle nationale n'est pas une fatalité.

Les espaces ruraux ont déjà montré leur capacité à réaliser à leur échelle des opérations d'habitat alliant qualité et économie de consommation foncière, en tenant compte de leurs spécificités.

Se doter collectivement de repères et les partager, afin que chaque acteur de l'acte de construire puisse plus facilement contribuer à la réduction de consommation foncière, tel a été l'objectif du travail partenarial lancé à l'échelle inter-départementale par les directions départementales des territoires (DDT) de Côte d'Or, du Doubs et de Saône-et-Loire.

Ce référentiel a été irrigué par les retours d'expérience d'une douzaine d'opérations collectivement considérées comme pertinentes, et par les compétences de structures partenaires associées au sein d'un comité de pilotage. Que chaque contributeur soit remercié.

Directeur de publication : Jean-Pierre GORON, directeur départemental des territoires
Mél : ddt@saone-et-loire.gouv.fr - Site internet : http://www.saone-et-loire.gouv.fr

Conception / réalisation : AU DELÀ DU FLEUVE

Pour aller plus loin

La vidéo

Les 12 fiches opérations :

- **Saône-et-Loire (71) :** *Chânes, Charnay-lès-Mâcon, Marmagne, Matour, Moroges, Nanton, Saint-Léger-sur-Dheune, Varennes-lès-Mâcon.*
- **Côte-d'Or (21) :** *La Roche-en-Brenil, Meursault, Sainte-Marie-la-Blanche.*
- **Doubs (25) :** *Chemaudin*

L'ensemble des documents est disponible sur Internet : *http://www.saone-et-loire.gouv.fr/qualite-et-densite-a13262.html*

PRÉFET DE SAÔNE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR
Liberté
Égalité
Fraternité

PRÉFET DU DOUBS
Liberté
Égalité
Fraternité

Parc naturel régional du Morvan

71 Saône-et-Loire c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

21 Côte-d'Or c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

l'agence technique départementale de saône-et-loire