




Objectif « Zéro Artificialisation Nette »
Comment appliquer la sobriété foncière dans nos
communes ?

**Rappel du cadre général
et des modalités de mise en œuvre**

Nîmes – 16/02/2023
Martin Fetet – Urbaniste Caue30



Aux origines du ZAN : une sobriété foncière rendue nécessaire après plus de 50 ans d'étalement urbain

✓ Un emballement de l'étalement urbain depuis 50 ans

- Politiques du logement favorisant l'accès à la propriété par la maison individuelle
- Développement de larges surfaces commerciales et industrielles, en périphérie des villes et des villages (coût du foncier, fiscalité...)
- La propagation du modèle d'urbanisme périurbain et résidentiel fondé sur la voiture, la maison individuelle, les zones commerciales et d'activités...
- Complexité et coût du recyclage urbain, en comparaison avec l'extension urbaine pour l'aménageur
- Plus-value intéressante de cession des terrains nus devenus constructibles pour les propriétaires ruraux et agriculteurs
- Compétition territoriale qui encourage à ouvrir à l'urbanisation des secteurs pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités, surévaluation des zones ouvertes à l'urbanisation



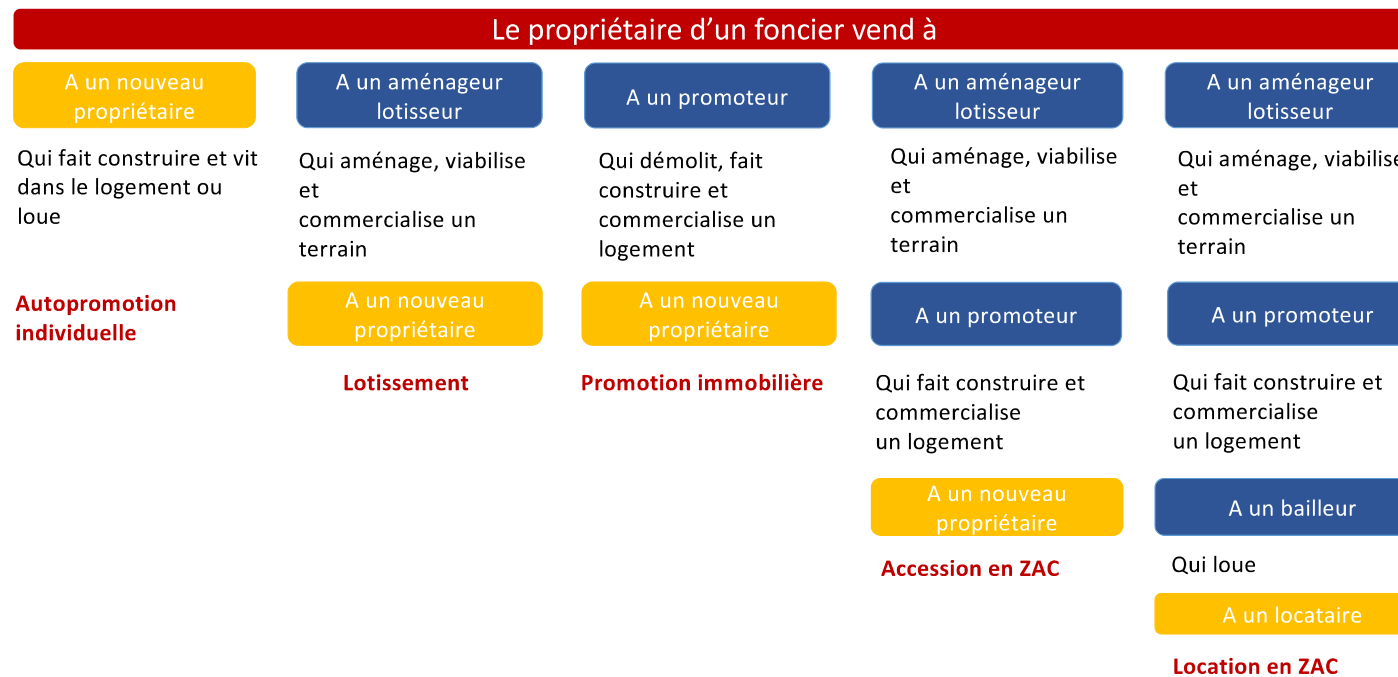
*Habiter sans s'étaler
CAUE 34
Photo X Berthaud*



*Zone
commerciale de
Plan de
Campagne (13)*

Aux origines du ZAN : une sobriété foncière rendue nécessaire après plus de 50 ans d'étalement urbain

✓ Des modes de production du logement favorisant la consommation foncière



- Une filière de production du logement neuf très structurée
- Le logement neuf en diffus économique : une filière courte qui limite les intermédiaires
- Un mode de production de la maison individuelle clef en mains standardisée qui s'est structuré et a inondé largement le marché (maison de constructeur sur grande parcelle souvent difficile à adapter au terrain...)

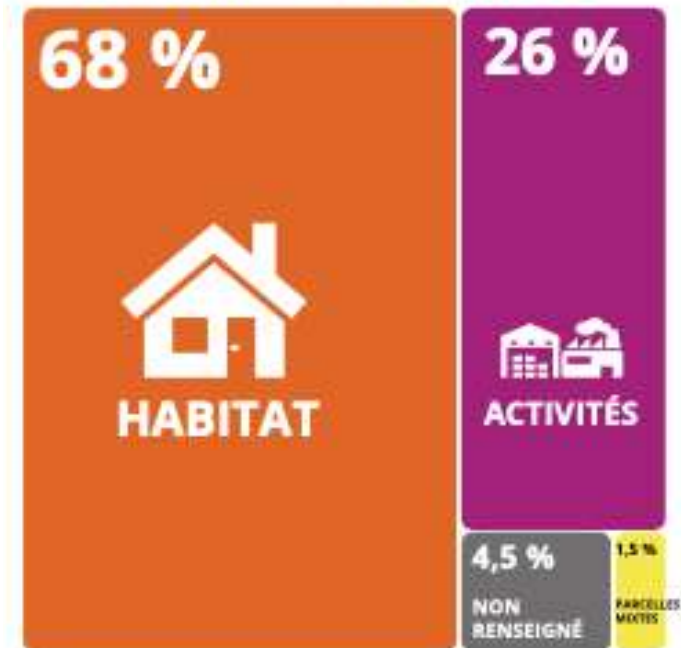
Aux origines du ZAN : une sobriété foncière rendue nécessaire après plus de 50 ans d'étalement urbain

✓ Un emballement de l'étalement urbain depuis 50 ans



Source : portail national de l'artificialisation

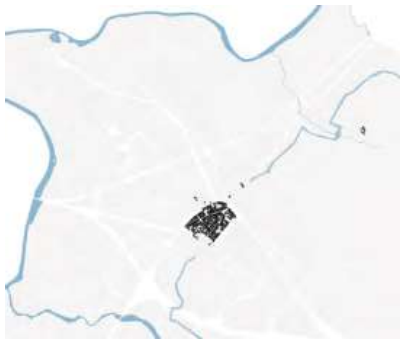
Destination de la consommation d'espaces



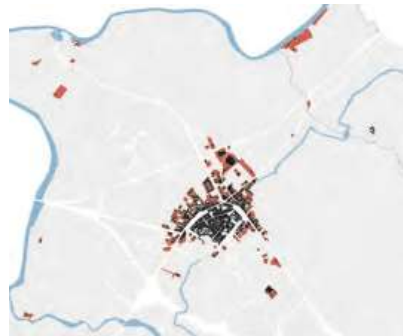
Aux origines du ZAN : une sobriété foncière rendue nécessaire après plus de 50 ans d'étalement urbain

✓ Un emballement de l'étalement urbain depuis 50 ans

Archétype de l'évolution d'un village



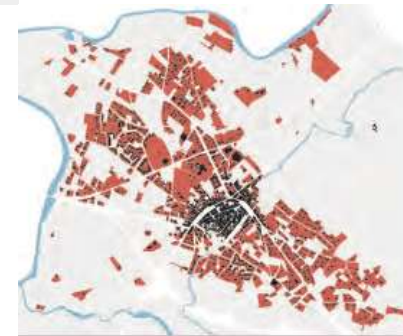
Structure initiale



XIX°- début XX°

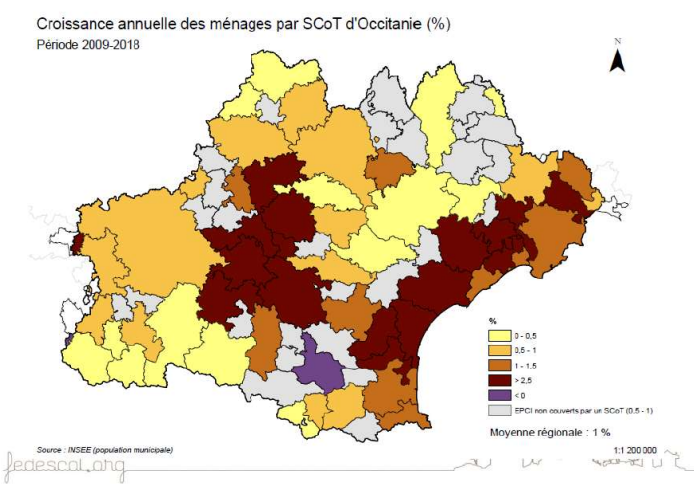
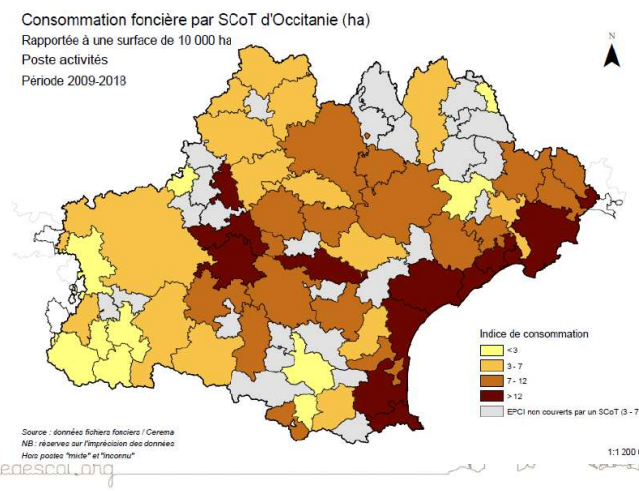
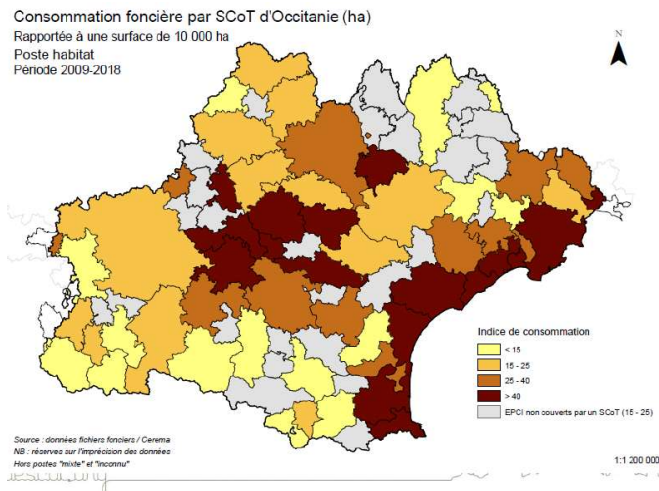


Années 60 à nos jours



Aux origines du ZAN : une sobriété foncière rendue nécessaire après plus de 50 ans d'étalement urbain

✓ Une consommation foncière différenciée entre les typologies de territoires

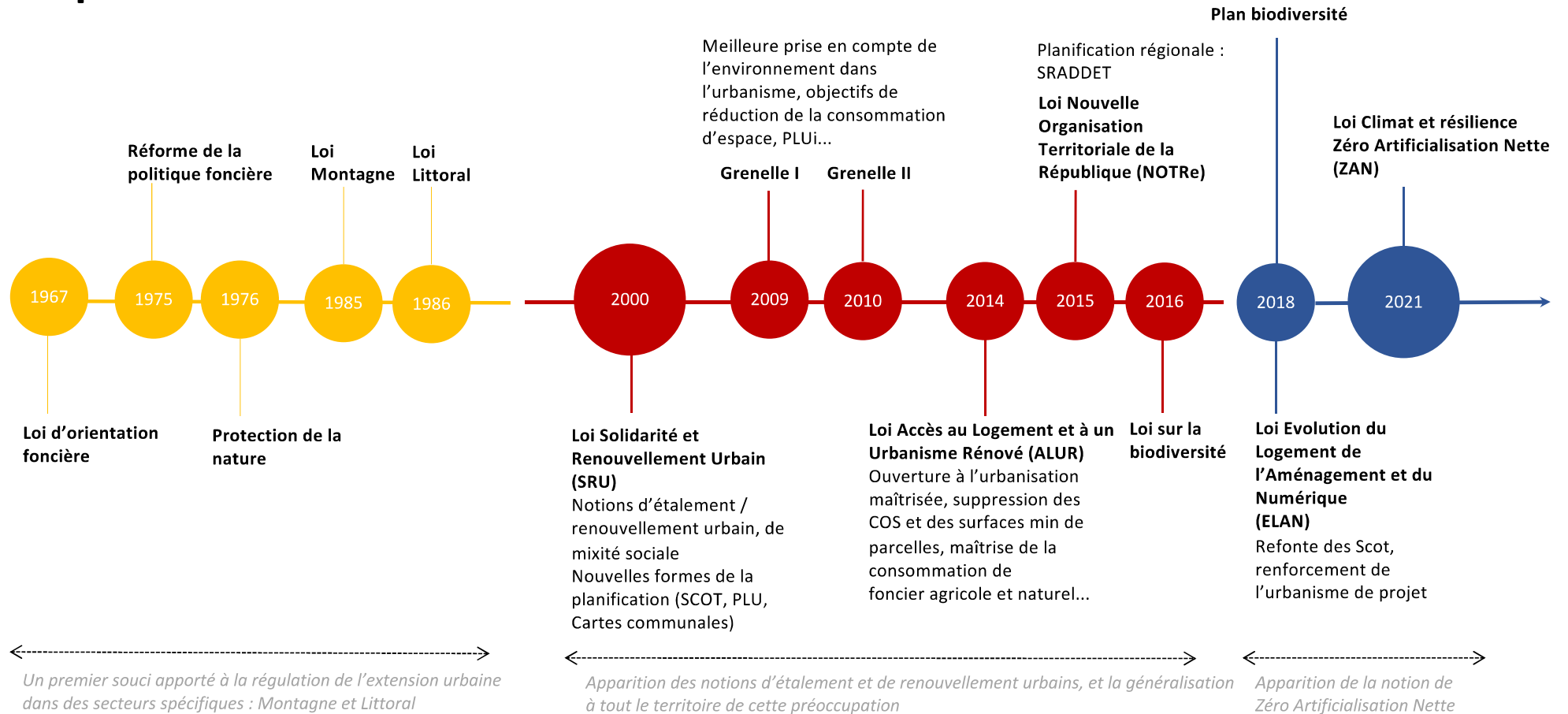


Aux origines du ZAN : une sobriété foncière rendue nécessaire après plus de 50 ans d'étalement urbain

✓ Les conséquences de l'étalement urbain :

- Des coûts publics induits, en investissement et gestion : équipements, infrastructures, services...
- Une augmentation des déplacements, du fait de la séparation spatiale logements / travail / consommation / loisirs, et des ses effets induits : pollution, consommation d'énergie
- Dégradation des conditions de vie par l'éloignement des lieux de vie et de travail, par la dépendance à la voiture individuelle, par des coûts importants pour les collectivités et les ménages (incidences sur la santé...)
- **Une artificialisation des sols et ses multiples effets**
 - Altération des habitats naturels et perte de biodiversité : destruction et/ou morcellement d'habitats, amplification des nuisances à la biodiversité (sonores, lumineuses, pollution de l'eau et de l'air...)
 - Diminution de la capacité des sols à absorber du CO2 et contribution au dérèglement climatique
 - Diminution de l'absorption de l'eau de pluie : ruissellements, inondations, mauvais rechargement des nappes...
 - Amplification des îlots de chaleur urbains
 - Diminution des terres agricoles
 - Réversibilité complexe

Aux origines du ZAN : Une évolution continue du cadre législatif depuis 2000 vers la sobriété foncière



L'esprit et le contenu de la loi climat et résilience

✓ Une inspiration des travaux de la « convention citoyenne pour le climat »



LES PROPOSITIONS de la Convention Citoyenne pour le Climat

Impact gaz à effet de serre :



Cet objectif de réduction de l'artificialisation des sols ne se traduit pas directement par des réductions d'émissions de GES mais il permet de préserver le potentiel de séquestration de carbone et de limiter les nouvelles constructions.

Se loger – Objectif 3

LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET L'ÉTALEMENT URBAIN EN RENDANT ATTRACTIVE LA VIE DANS LES VILLES ET LES VILLAGES

Résultat du vote :

Nombre d'inscrits : 152
Nombre de votants : 147
Nombre d'abstentions : 5
Nombre de suffrages exprimés : 146
OUI : 99 %
NON : 1 %
Pourcentage de votes blancs sur le nombre de votants : 1 %

“Notre ambition est de lutter contre l'artificialisation des sols de manière beaucoup plus efficace pour ralentir le rythme de consommation d'hectares de pleine terre d'ici à 2040.

Nous entendons par artificialisation des sols, toute action qui consiste à transformer des terrains de pleine terre (espaces naturels, jardins et parcs publics de pleine terre, terres agricoles, forêts...) en terrains à construire, en infrastructures (voiries, ouvrages d'art, parkings...) ou en espaces artificiels (terrains de sports, chemins et chantiers, espaces verts artificiels).

Nous souhaitons ainsi :

→ Agir pour la biodiversité, pour la protection des forêts périurbaines et l'agriculture de proximité ;

→ Rendre les centres-villes plus attractifs et mixtes socialement, en revitalisant les commerces et l'activité économique, d'une part, et en apportant de la nature en ville d'autre part. Cela permettra de réduire les déplacements et donc les consommations d'énergie correspondantes.”

L'esprit et le contenu de la loi climat et résilience

- ✓ **La lutte contre l'artificialisation des sols est inscrite au code de l'urbanisme et devient un objectif opposable à l'action des collectivités**

Objectif inscrit au code de l'urbanisme, article L101-2 6° bis : «*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : ... La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme* »

- ✓ **Le passage de la notion de consommation d'espace à l'artificialisation des sols**

→ Au-delà de l'occupation du sol (naturelle, agricole, urbaine...), considérer sa fonctionnalité écologique

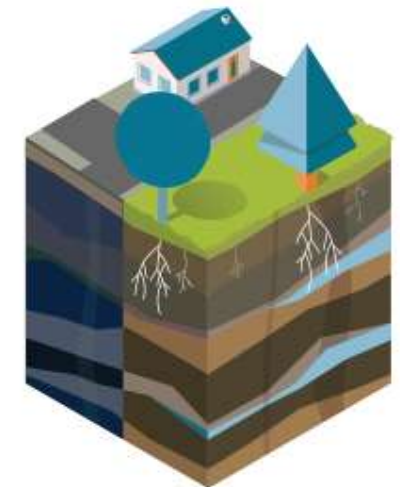
Article L 101-2-1 du Code de l'Urbanisme :

- **Artificialisation** : l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.
- **Artificialisation nette des sols** : solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols sur un périmètre et une période donnés.
- **Renaturation / Désartificialisation** : actions ou opérations de restauration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé

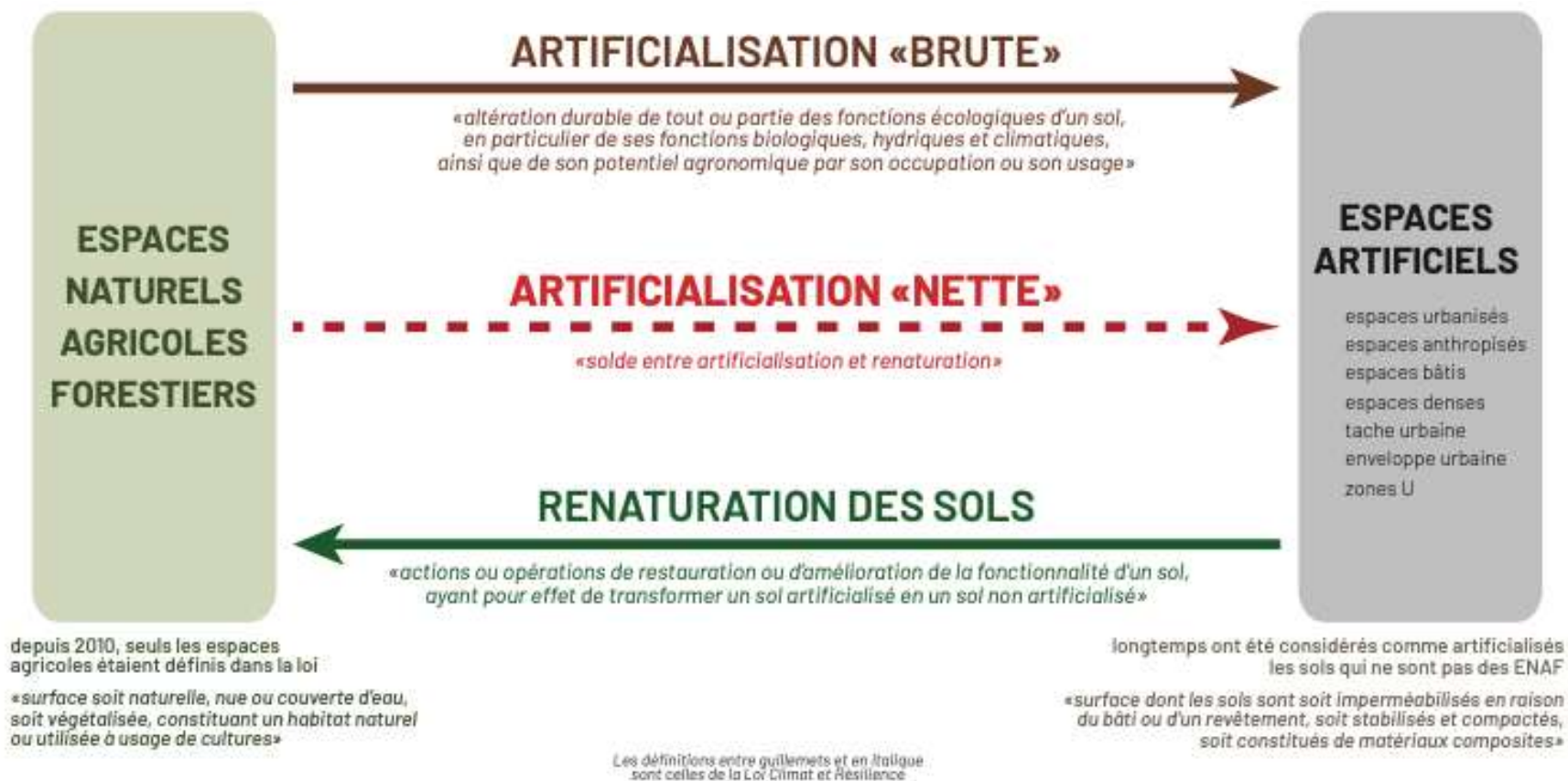
Consommation d'espace
Approche 2D
(surface)



Artificialisation
Approche 3D
(surface, mais aussi épaisseur)



L'esprit et le contenu de la loi climat et résilience



L'esprit et le contenu de la loi climat et résilience

✓ La définition des surfaces artificialisées et non artificialisées

Surface artificialisée : dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

Surface non artificialisée : naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisé à usage de cultures

CATEGORIES DE SURFACES	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

Nomenclature
issue du décret
du 29/04/2022

L'esprit et le contenu de la loi climat et résilience

✓ Une application progressive jusque 2050 : la « trajectoire ZAN »

- 2021-2031 : 1^{er} Objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 50 % au niveau national par rapport à la décennie précédente.
- 2031 : entrée en vigueur de la notion d'artificialisation
- 2050 : atteinte de l'objectif d'absence d'artificialisation nette (solde entre les surfaces terrestres artificialisées et les surfaces renaturées)



L'esprit et le contenu de la loi climat et résilience

✓ Une déclinaison progressive de la trajectoire ZAN dans les documents d'urbanisme

○ Région / SRADDET – 22 février 2024

Adoption d'une trajectoire ZAN et d'un rythme de réduction de l'artificialisation par tranches de 10 ans, et entre les différentes parties du territoire (avec avis de la conférence des Scot).

○ SCOT – 22 août 2026 (à la 1ere modification ou révision suivant l'approbation du SradDET)

Adoption dans le PAS d'une trajectoire ZAN et d'un rythme de réduction de l'artificialisation par tranches de 10 ans. Déclinaison de l'objectif ZAN par secteurs géographiques dans le DOO.

Identification de zones préférentielles de renaturation

○ PLU / PLUI / CC – 22 août 2027 (à la 1ere modification ou révision suivant l'approbation du Scot)

Prise en compte des objectifs de modération de la consommation d'espace fixé par le Scot dans le PADD.

Ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers subordonnée à la justification que la capacité de construire et d'aménager est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés (étude de densification des zones urbanisées).

OAP comprenant un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

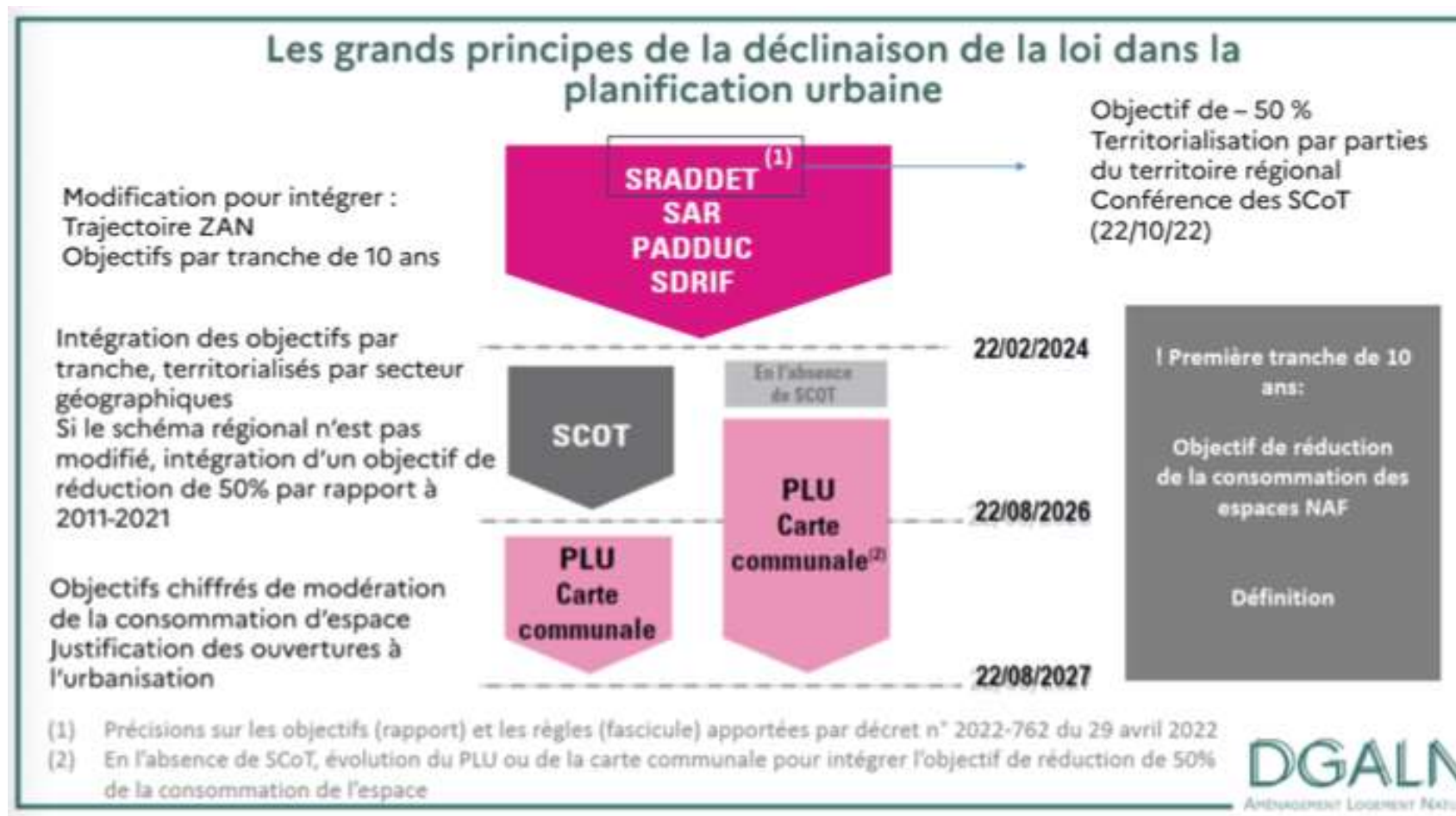
OAP obligatoire de mise en valeur des continuités écologiques

Identification de zones préférentielles de renaturation

Définition d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pour le maintien de la nature en ville

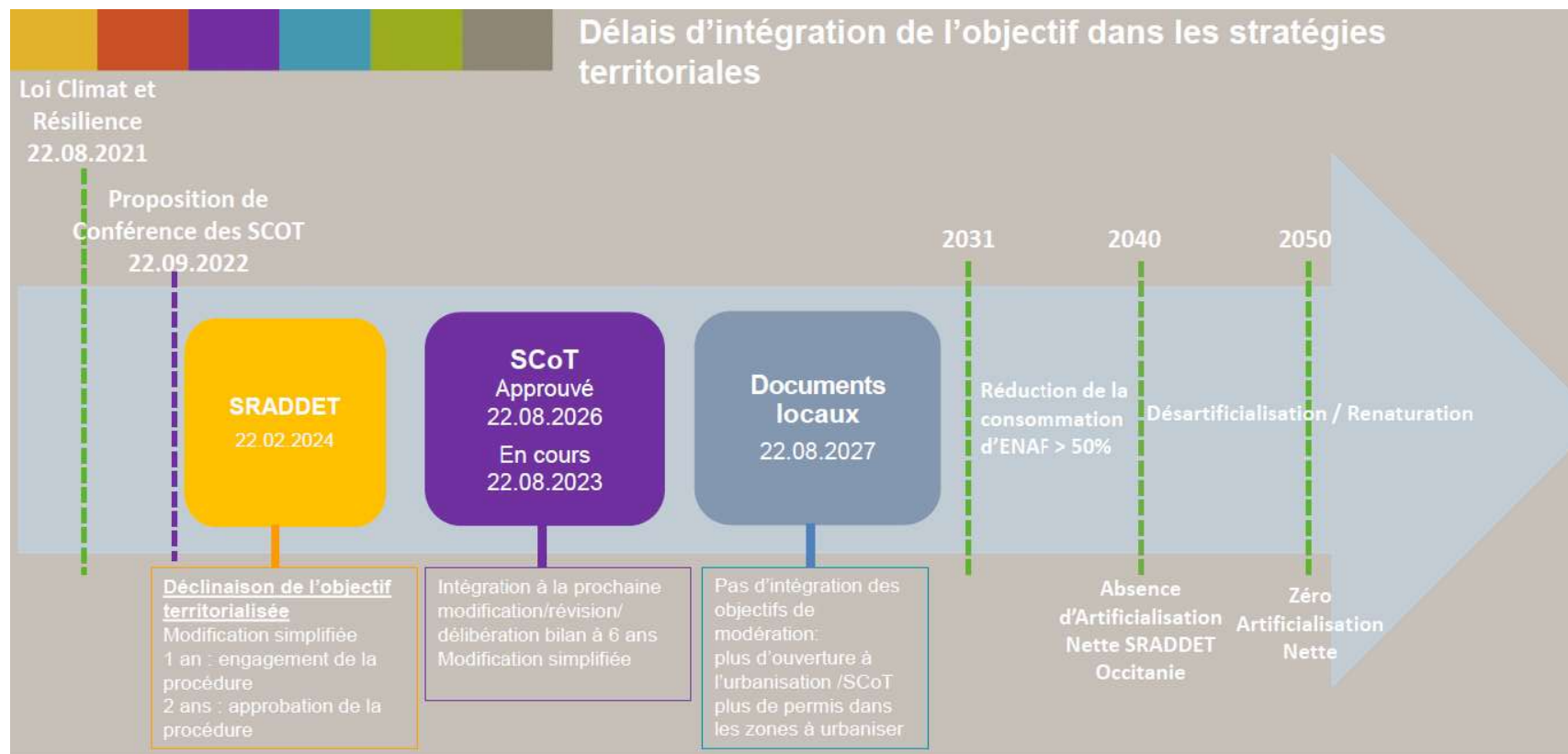
L'esprit et le contenu de la loi climat et résilience

✓ Une déclinaison progressive de la trajectoire ZAN dans les documents d'urbanisme



L'esprit et le contenu de la loi climat et résilience

✓ Une déclinaison progressive de la trajectoire ZAN dans les documents d'urbanisme



L'esprit et le contenu de la loi climat et résilience

✓ Des sanctions prévues en cas de non respect

- **Région / SRADETT**

Intégration de l'objectif ZAN directement dans les Scot ou PLU

- **SCOT – 22 août 2026**

Suspension de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour toutes les communes concernées par le Scot.

- **PLU / PLUI / CC – 22 août 2027**

Interdiction de délivrance des autorisations d'urbanisme dans les zones AU jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU modifié ou révisé.

➔ Evolution possible des PLU / PLUI par voie de modification simplifiée.

L'esprit et le contenu de la loi climat et résilience

✓ Une précision progressive par décrets

○ **Décret du 13 octobre 2022 : encadrement de l'urbanisme commercial**

Dérogation au principe général d'interdiction de délivrance d'autorisation d'exploitation commerciale pour toute implantation générant une artificialisation des sols (projets en dessous de 10 000 m² en l'absence d'alternatives et selon sa contribution aux besoins du territoire + modalités de compensations)

○ **Décret du 23 décembre 2022 : favoriser la végétalisation des façades et toitures de bâtiments**

Dérogation aux règles de hauteurs et d'aspect extérieur des constructions des PLU pour favoriser les dispositifs de végétalisation.

○ **Décret du 27 décembre 2022 : zones de renaturation**

Identification aux documents graphiques des Scot de zones préférentielles pour la renaturation, et possibilité pour les OAP des PLUI de porter sur la renaturation de quartiers ou secteurs.

Possibilité de localiser les actions de compensation environnementales sur ces zones de renaturation (si proche et impossibilité de compenser sur le site même).

L'esprit et le contenu de la loi climat et résilience

✓ Des questions en suspens et des précisions attendues – Précisions des décrets et intervention d'E. Borne au congrès des maires

- **Une adaptation du décret nomenclature et de la définition des surfaces artificialisées / non artificialisées ?**
 - La prise en compte des pelouses en ville, parcs et jardins en surfaces non artificialisées ?
 - La question du photovoltaïque au sol et des dérogations envisageables (non comptabilisés dans la consommation d'espaces naturels ou agricoles pour la décennie 2021-2031, sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement écologique ou le potentiel agronomique des sols, ni être incompatible avec une activité agricole ou pastorale))
 - La question du seuil des surfaces à prendre en compte, et son impact sur le calcul global des surfaces
 - La possible prise en compte des opérations de renaturation dès la décennie 2021-2031
- **Quelle prise en compte des projets d'envergure nationale : une possibilité des les sortir de la comptabilité locale des surfaces artificialisées (liste au 1^{er} trimestre 2023) ?**
- **Des contrats entre les communes et l'Etat pour ajuster l'application du ZAN ?**
- **Une garantie minimale de constructibilité pour chaque commune rurale ?**
- **Des réflexions sur la fiscalité locale permettant d'encourager la sobriété foncière**

Comment aller vers le ZAN ?

✓ **Se doter de projets de territoires pour trouver des marges de développement dans le ZAN**

- **Objectiver finement le potentiel futur de son territoire : quel gisement disponible et mobilisable ?**
 - Possibilités de construction, mutation, densification dans les tissus existants ?
 - Quel potentiel de dents creuses ?
 - Présence de friches ?
 - Quel potentiel via les changements de destination ?
 - Quelle vacance ?
 - Quel foncier public ?
 - Quel niveau de rétention foncière ?
 - ...
- **Définir un projet de développement : planification et études urbaines**

Comment aller vers le ZAN ?

✓ Une combinaison d'actions et de projets

Eviter Réduire Compenser

Construire au sein des Enveloppes urbaines

INTENSIFICATION URBAINE

BÂTIR DANS LES DENTS CREUSES

DEMOLIR POUR RECONSTRUIRE

RESORBER LA VACANCE

DIVISION PARCELLAIRE / DENSIFICATION

TRANSFORMER LES FRICHES

Requalifier les bâtiments publics/privés existants

RECONVERTIR LE PATRIMOINE

REDIMENSIONNER LES EQUIPEMENTS

MUTUALISER

CHANGEMENT DE DESTINATION

Créer des greffes urbaines qualitatives et sobres en foncier

FORMES URBAINES VARIEES ET ATTRACTIVES

DENSITÉ ACCEPTABLES

MIXITÉ

FRANGES URBAINES

Restituer des surfaces de pleine terre

RENATURER

DÉSIMPÉRMÉABILISER

DÉSARTIFICIALISER



Transformation d'une salle communale en habitation

St Chély d'Aubrac - Aveyron – 12
Périmètre MH et UNESCO
551 habitants
Réalisation 2018

avant travaux



Lien avec le ZAN

Réutilisation d'un patrimoine existant en centre-village.

75m² habitables sur 2 niveaux.

L'architecte a proposé d'investir un budget conséquent dans la réalisation d'une baie vitrée repliable (10 000 €/ 75 000 € budget total) entre la pièce principale et une terrasse extérieure pour optimiser l'habitabilité de l'espace (lumière et fluidité de l'espace). Les planchers et l'escalier ont été conservés. Une fenêtre en bandeau a été créée pour éclairer les chambres aménagées dans les combles.

Démonstration de la plus-value d'une maîtrise d'œuvre architecturale pour une économie et une qualité de projet.

Mises en œuvre

Vente de cette salle communale et d'une parcelle de jardin contigüe par la commune.

Savoir faire des artisans / intervention sur patrimoine

+ / -

+ Coût de revient inférieur à une construction neuve.

+ Présence de l'architecte importante pour rassurer le client (perçement de la baie dans des murs de 80 cm d'épaisseur et en maçonnerie hétérogène)

+ La commune a vendu une parcelle de jardin contigüe

- Le pétitionnaire n'a pas bénéficié d'aides au titre de l'habitat (estimées à 15 000 €) compte-tenu de l'ancienne affectation de la bâtisse.

Acteurs et outils

Commune

Maîtrise d'ouvrage privée

Hugues Tournier architecte



Résorber la vacance et l'insalubrité Ilôt Dides

Florac
Lozère – 48
2 088 habitants
Livraison 2022

La commune de FLORAC a été accompagnée dans le cadre de la mission AIDER et a identifié 2 îlots insalubres

L'opération complexe de type RHI-THIRORI a pour but de regrouper 5 immeubles pour la création de 9 logements accessibles avec un ascenseur et de 2 locaux commerciaux donnant sur la place de la mairie.



Lien avec le ZAN

Le programme vise avant tout à la résorption de l'insalubrité et au renouvellement urbain permettant la création de logements de qualité accessibles et de locaux commerciaux dans des volumes existants.

Mises en œuvre

Commune accompagnée par le programme AIDER avec accompagnement de la DDT et de l'ARS.

La RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation.

Quant au dispositif THIRORI (traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux et opération de restauration immobilière), il vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

+ / -

- + Création de logements accessibles PMR dans un tissu ancien
- + Résorption de la vacance et de l'insalubrité en centre ville
- + Redynamisation urbaine
- Complexité administrative et juridique lourde et nécessitant un accompagnement dans le temps

Acteurs et outils

Maîtrise d'ouvrage Bailleur social (Lozère Habitations)

CNLHI, ANAH, DDT, ARS, EPF, ADIL, Pact-Aveyron

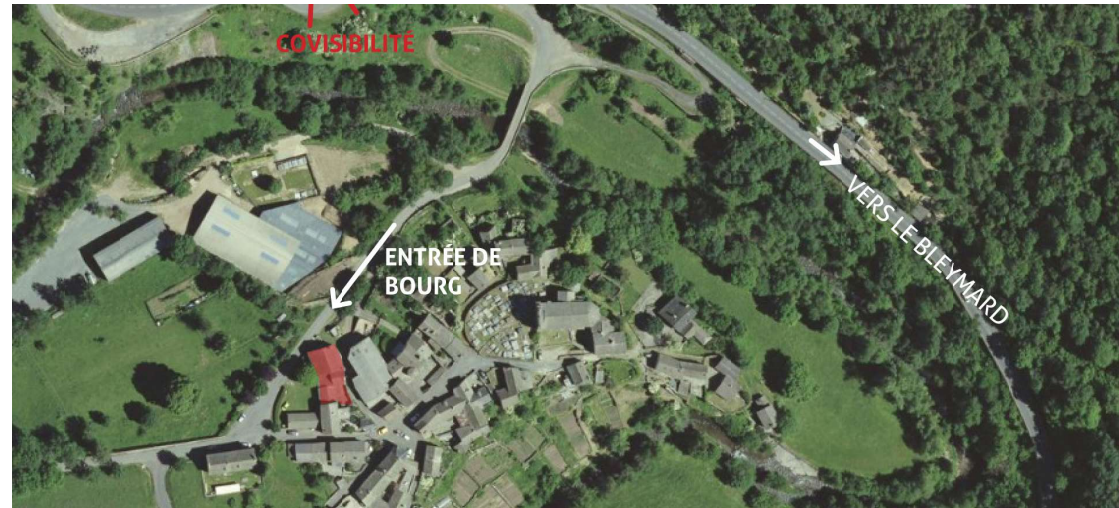
Mobilisation des dispositifs RHI THIRORI



Réhabilitation d'habitation et de granges en logements

Mont-Lozère et Goulet
Opération à Saint-Julien-du-Tournel
Lozère – 48
1039 habitants
Etude 2021

La commune de Mont-Lozère et Goulet, confrontée à un manque de résidences principales (1/3 seulement des logements que compte la commune) cherche des solutions pour augmenter cette offre et accueillir de nouveaux habitants. Un ensemble de logements vacants et de granges est ainsi ciblé sur le lieu-dit « Saint-Julien-du-Tournel » : le programme porte sur la réhabilitation de la maison d'habitation et la transformation des granges en logements.



Lien avec le ZAN

Le programme permet de valoriser l'architecture traditionnelle en créant des logements en cœur de hameaux évitant ainsi la vacance et la consommation de zones agricoles. Le cadre de vie est préservé, voire amélioré, c'est une action dynamique porteuse de sens pour la commune.

Mises en œuvre

La commune a fait l'acquisition du foncier bâti (ensemble de la maison et des granges) et, suite aux conseils du CAUE, de terrains attenants afin de résoudre des problèmes d'accès et de pouvoir proposer des espaces extérieurs privés aux futurs habitants (attractivité des logements, qualité de vie...).

+ / -

- + Volonté communale forte, partenariat avec le CAUE,
- Complexité architecturale et patrimoniale du bâti, absence de foncier attenant,
- Difficulté au regard des contraintes contemporaines d'habitabilité.
- Critère sélectif de l'AAP Friches Région n'autorisant pas deux lauréats sur la même intercommunalité.

Acteurs et outils

Maîtrise d'ouvrage publique (commune),

Appui du CAUE (conseil en amont, analyse de l'existant, propositions d'aménagement...)

Candidature à l'appel à projet Friches Région (II)



Reconstruction d'un îlot de 8 logements

Boussens

Haute-Garonne - 31

1 061 habitants

Réalisation 2019

La commune de Boussens était propriétaire d'un îlot en cœur de village. Elle a choisi de démolir l'ensemble des 3 maisons vétustes à 2 pas de la mairie pour construire 8 logements communaux à vocation sociale et multi-générationnel, après diagnostic structurel défavorable et compte-tenu du peu d'intérêt architectural du bâti existant.

L'opération vient par ailleurs affirmer un front bâti en bord de place qui est intéressant dans la structuration de l'espace public principal de la commune.



Lien avec le ZAN

Le projet, plus dense que l'îlot ancien, s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain conforme aux enjeux du ZAN. On est dans le "éviter", et la reconquête des centres anciens.

L'emplacement de l'opération permet aux habitants de profiter des divers commerces et équipements de Boussens, tout en participant à la vie communale. Sa position stratégique en fait un élément structurant de l'espace urbain.

Mises en œuvre

Après avoir choisi de démolir / reconstruire, la commune a réalisé un concours pour choisir un concepteur.

Construire des logements neufs a permis de travailler sur une bonne orientation des logements, des vues sur les Pyrénées, un confort thermique d'été et d'hiver, la lumière, la production d'énergie (photovoltaïque)...

Ces logements locatifs communaux ont une vocation sociale.

+/-

- + La commune est propriétaire des bâtiments, et a pu réaliser l'opération seule (pas de bailleur social).
- + Un maire leader, conseiller départemental, qui a mobilisé son équipe et a de l'expérience en montage de projet.
- + Un diagnostic structurel qui a été déterminant sur le mode opératoire.
- Le projet a conduit à démolir pour reconstruire plus dense, ce qui pose la question de l'énergie grise dépensée, sans réemploi de matériau...

Acteurs et outils

Etudes préalables CAUE31

Maîtrise d'ouvrage publique (commune).

Diagnostic structurel confié à un bureau d'études techniques

Le choix du concepteur a fait l'objet d'un Concours. L'équipe Monier & Jarrot Architectes en a été lauréate.



Transformation d'un ancien hôtel en logements et commerces

Bérat

Haute – Garonne - 31

3 034 habitants

Réalisation 2022

La commune s'inscrit dans une démarche de revitalisation de son centre-bourg. Le noyau villageois ancien qui abrite les principaux équipements de la commune est peu dense.

La municipalité a souhaité transformer l'ancien hôtel Derrac en logements et commerces, dont une boucherie en activité et rénover le bâtiment adjacent (un garage). Le projet comprend également un parvis avec quelques places de stationnement.

Les qualités architecturales des bâtiments anciens ont pu être mises en valeur.



Ouverture du Vival, printemps 2022



Lien avec le ZAN

La changement d'usages de l'hôtel en logements + épicerie permet de recycler un bâti existant dans le cadre d'une opération fonctionnellement mixte et de densifier en cœur de bourg. Ce programme permet de valoriser un patrimoine et évite la construction d'un programme neuf.

Le programme se compose précisément de 5 logements locatifs sociaux (1 T1, 2 T2, 2 T3) et d'une épicerie en rez-de-chaussée (création d'une supérette Vival) ainsi que la rénovation de la boucherie adjacente.

Mises en œuvre

L'opération s'est réalisée avec une maîtrise d'ouvrage intégrale de la commune, ce qui est rare. L'EPFO s'est chargé du portage foncier et du montage du marché de maîtrise d'œuvre. Le montage opérationnel est qualifié de solide et exemplaire par l'EPFO.

+/-

- + Dynamisme et volontarisme des élus
- + Convergence des aides publiques
- Difficulté à convaincre les opérateurs d'intervenir
- Complexité de l'opération : travaux de rénovation lourds, mixité fonctionnelle
- Quelques difficultés avec la maîtrise d'œuvre et les entreprises qui ont conduit à des retards et surcoûts

Acteurs et outils

Convention avec l'EPFO, portage foncier

Maîtrise d'ouvrage intégrale par la commune

Maîtrise d'œuvre : études avant-projet, esquisse et réalisation.



Réinvestir du bâti rural en habitat partagé

Penjat, Auch

Gers - 32

22 000 habitants

Réalisation 2021

« Penjat » est le projet de réhabilitation complète d'une ferme gasconne de 1820 en habitat participatif. La conservation du patrimoine bâti et la minimisation des impacts du projet sur le site existant ont guidé les choix du groupe d'habitants.

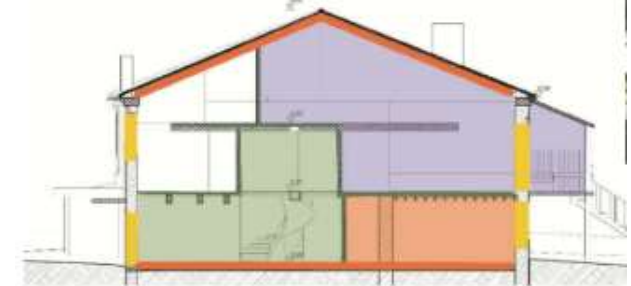
L'ensemble des thématiques de la démarche Bâtiment Durable Occitanie a été traitée de façon approfondie avec une innovation particulière sur le sujet de l'eau via la création de toilettes sans eau ni sciure et un assainissement par pédo-épuration.



Avant



Après



Imbrication des différents logements en volume

Lien avec le ZAN

C'est un exemple de réutilisation d'un bâtiment ancien qui n'est plus adapté aux modes de vie actuels.

La bâtisse initialement consacrée à un seul logement en abrite 6 aujourd'hui, dans un même volume avec quelques adaptations.

Le programme se compose précisément de 6 logements en accession à la propriété (T2 au T5), un logement locatif, un habitat mobile, un local d'activités, des parties communes : salle commune, studio d'amis, buanderie, cuisine d'été, et tous les espaces extérieurs (jardins, potager, verger, hangar, atelier, parking).

+/-

- + Objectif énergétique avec production électrique photovoltaïque en autoconsommation (Démarche BD0), subvention de la Région Nowatt.
- + Utilisation de matériaux biosourcés.
- + conservation du patrimoine
- + Acquérir et réhabiliter à plusieurs diminue le coût du logement pour chaque famille
- Habitat participatif qui nécessite une démarche longue (3 ans)

Acteurs et outils

Groupe d'habitants SCA Penjat,

Marie Pirot, Nicolas Blachet, Architectes

Accompagnement Bâtiments Durables Occitanie,

CAUE ?



Densifier en cœur de bourg Réhabilitation d'une maison de village

Sémalens

Tarn - 81

2000 habitants

Réalisation 2022

La commune de Sémalens, soucieuse de revitaliser le centre du bourg et de répondre à la demande de logements locatifs a eu l'opportunité d'acquérir une grande maison de village mise à la vente.

Elle s'est interrogée sur le potentiel de réutilisation de ce bâtiment, au regard de sa situation urbaine.

Cette grande maison est intéressante par sa situation, elle fait partie intégrante d'un îlot central, au cœur du noyau ancien. Elle correspond à la façade Est de l'îlot central, qui structure la promenade circulaire.



Lien avec le ZAN

On se trouve dans le noyau central du bourg, qu'il faut revitaliser.

L'opportunité de cette acquisition va permettre à la collectivité de transformer une grande maison de village, qui comprenait un logement et un jardin, en quatre logements sociaux et trois locaux commerciaux.

Mises en œuvre

2018 : Accompagnement du CAUE/étude d'orientation sur le potentiel de reconversion du bâtiment

Prise de contact avec l'EPF

2019 : Choix du bailleur social- Étude

2020-2021 : Finalisation du projet avec le bailleur social. Deux marchés et deux maîtrises d'ouvrages, une seule maîtrise d'œuvre. La commune reste maître d'ouvrage des locaux commerciaux et se fait assister par un AMO.

2022 : travaux

+ / -

- Complexité /Financement de l'opération, la recherche des subventions, les crédits et l'équilibre financier à atteindre
- Difficulté pour trouver un bailleur social qui soit intéressé par le projet au regard de son échelle.
- + EPFO pour portage foncier et accompagnement pendant la phase étude
- + une forte communication de la mairie qui a permis que les locations soit rapides
- + Équipe municipale convaincue et motivée

Acteurs et outils

Accompagnement CAUE : aide à la décision en amont par une étude de faisabilité et de pré-programmation

EPF pour le portage foncier

Portage de la réalisation du projet par le bailleur social



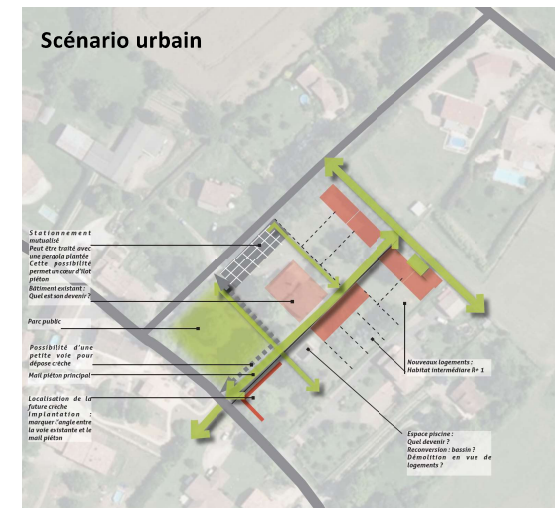
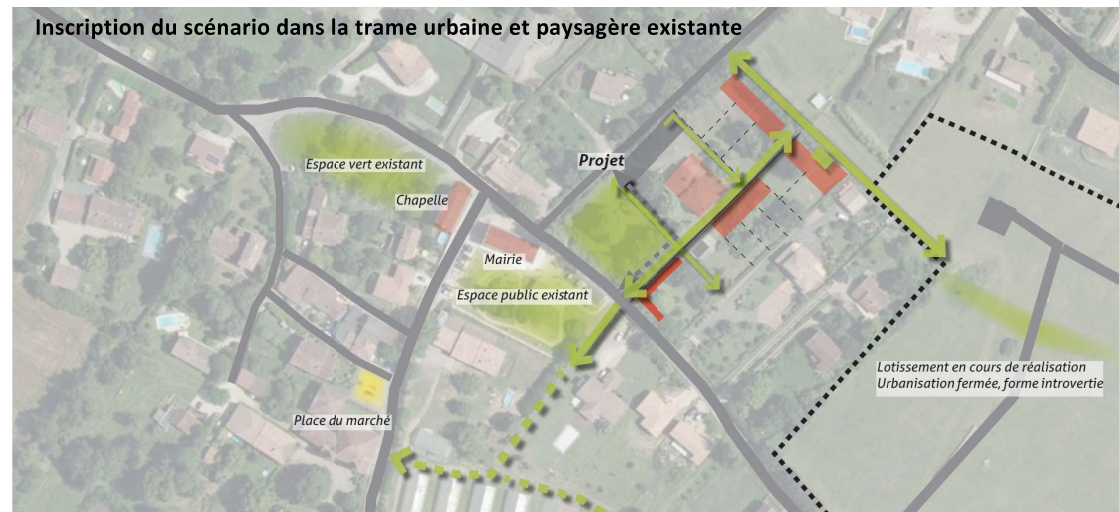
Densifier en cœur de bourg Vers un Parc Habité

Teulat
Tarn - 81
500 habitants
En cours d'études

La commune de Teulat a fait l'acquisition d'une parcelle construite, située en face la mairie. Il s'agit d'une maison de maître sur une vaste parcelle d'environ 9000 m².

Cette parcelle représente un enjeu de structuration et de densification du centre du village. La commune souhaite y réaliser un parc habité composé de logements, d'une crèche, d'un espace public, tout en maintenant la maison existante.

Une trame de chemins piétons permet la circulation à l'intérieur de l'opération, le lien vers les différents espaces qui la composent, et le désenclavement des lotissements voisins.



Lien avec le ZAN ?

On se trouve dans un contexte villageois, rural et résidentiel au tissu urbain très lâche. La commune a souhaité proposer une restructuration du cœur de village par la densification d'une maison de maître et son parc en intégrant équipement public, espace public, logements et liens inter-quartiers.

Le programme : une crèche, un parc public face à la mairie, des logements sociaux communaux et des lots libres. La vieille bâtisse sera gardée à destination d'un équipement public (programme à venir).

C'est un programme de renouvellement urbain. On est dans le « éviter ». Accueillir sans étalement urbain.

Il sera créé 8 logements individuels, en plus de la crèche et de la future réhabilitation de la maison de maître.

Mises en œuvre

A venir en 2022 : Consultation pour le choix d'une équipe de maîtrise œuvre .

L'équipe de concepteurs aura dans un premier temps pour mission la réalisation d'un permis d'aménager et la conception et réalisation de l'ensemble des espaces publics.

+ / -

- Financement de l'opération
- Défaut d'opérateur adapté à l'échelle du projet (logement sociaux, mixité des typologies...), difficulté à éviter le lot libre pour financer l'opération d'aménagement.
- + EPF pour portage foncier avec forte réactivité
- + mise en œuvre du DPU
- + Équipe municipale convaincue et motivée

Acteurs et outils

EPF pour le portage foncier

Mise en place du droit de préemption urbain

Accompagnement CAUE : aide à la mise en œuvre du DPU par une étude de faisabilité et pré-programmation

R

Projet urbain

E

Murviel-les-Montpellier

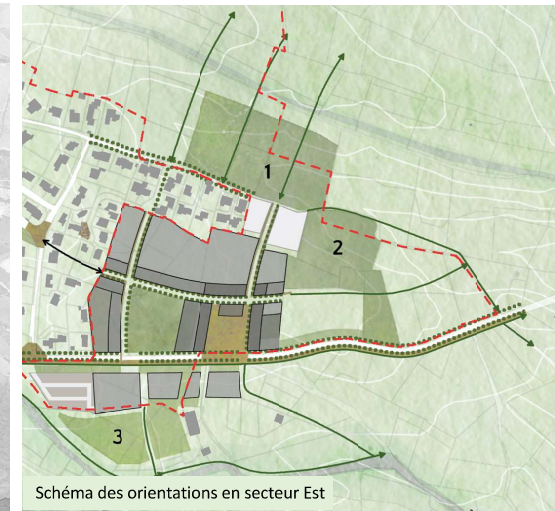
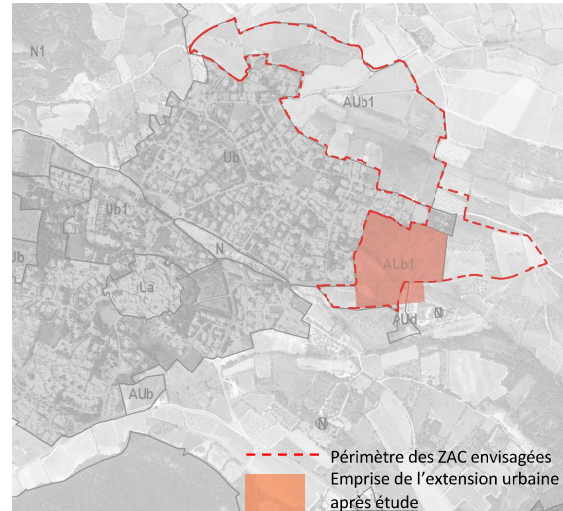
Hérault - 34

1870 habitants

Etude et concertation 2015-2016

La municipalité de Murviel-les-Montpellier a mené dès 2015 une démarche de projet urbain, avec pour enjeux de réduire la consommation d'espace à urbaniser (retrait de 2 ZAC), de maîtriser la densification d'un vaste quartier pavillonnaire et d'investir des tènements fonciers proches du centre.

Une étude de définition urbaine a permis de définir des orientations adaptées, dans l'objectif de les inscrire dans un PLUi en cours d'étude.



Lien avec le ZAN ?

La démarche de projet urbain qui réoriente le développement et le renouvellement urbains a notamment permis de soustraire environ 20 ha d'extension urbaine pavillonnaire tout en répondant aux besoins de logements identifiés. Cette démarche vise à limiter l'étalement urbain standard au profit d'une diversification de l'offre de logement et d'une réduction de l'artificialisation des sols. L'ambition est aussi de préserver les terrains agricoles ainsi que les terrains cultivés associés au lit de rivière dans le village.

Mises en œuvre

La démarche de projet urbain prend appui sur une méthode établie par le CAUE 34, un accompagnement de celui-ci en partenariat avec Montpellier Méditerranée Métropole. L'objectif fixé est de clarifier les modalités d'urbanisation sur le territoire communal et contribuer au PLUi avec précision.

Sur la base d'un pré-diagnostic, le CAUE a organisé une consultation pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire.

Une concertation des habitants est développée tout au long de l'étude (ateliers, parcours, débats...).

+ / -

- + clarification des orientations d'aménagement à l'échelle globale et sectorielle
- + nette diminution des surfaces à urbaniser et renforcement des centralités
- + prise en compte du paysage, du couvert végétal, de la trame d'espaces publics, du rôle des cours d'eau...
- Difficulté d'adaptation des acteurs de l'aménagement aux échelles plus circonscrites avec une programmation diversifiée.

Acteurs et outils

Maîtrise d'ouvrage urbaine communale

Montpellier Méditerranée Métropole, CAUE, habitants.

Agence TRAVERSEES paysage urbanisme architecture MdCE mandataire, Jean CANTON urbaniste, Claire HOFER concertation

Accompagnement du CAUE dans la démarche et le diagnostic initial, consultation pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. Accompagnement de MMM pour une articulation avec le PLUi.

Volontarisme des élus y compris dans les phases de concertation avec les habitants



Transformation d'une friche agricole en lotissement et espace public

Gaudiès

Ariège – 09

200 habitants

Etude 2021-22 / Réalisation 2024

A la demande de la commune (appuyée par la communauté de commune des Portes d'Ariège-Pyrénées), l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) a acquis une friche agricole constituée de 9 bâtiments : une maison, un garage, une porcherie, 6 granges et remises.

Située en entrée de village, cette friche occupe une position stratégique. Le mauvais état des bâtiments et leur piètre qualité nécessitent une intervention lourde (démolition/reconstruction) qui va permettre de requalifier la parcelle, construire du logement social, sécuriser l'accès au village et créer un espace public entre la nouvelle entité et le cœur du village.



En blanc, la friche agricole objet du projet de reconversion. Sur la droite, le bourg de Gaudiès.



Aperçu de l'état actuel



Proposition d'aménagement

Lien avec le ZAN ?

La reconversion d'une friche s'inscrit pleinement dans l'idée d'urbaniser sans s'étaler, diminuant l'impact sur la consommation des terres (agricoles dans ce cas) tout en apportant de nombreuses plus-values : la zone pourra être dépolluée, gagnera en qualité architecturale et paysagère. Le projet est situé en continuité avec le cœur de village avec lequel il s'articulera au travers de l'espace public et de la halle. Celle-ci sera réalisée dans le seul bâtiment pouvant être conservé sur le site.

Mises en œuvre

La commune de Gaudiès réfléchit depuis plusieurs années à étoffer son offre en logements. Jusqu'ici, un projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU constituait l'objectif principal des élu.e.s. L'absence de moyens de la commune et de projets privés de qualité ont évité cette urbanisation de la zone. La mise en vente du siège d'exploitation a été l'opportunité de changer de regard en portant l'attention sur cette friche plutôt que sur l'aménagement des terrains agricoles de la zone AU.

+ / -

- + Elu.e.s engagé.e.s dans une réflexion à long terme et avec une habitude ancrée de partenariat avec la communauté de communes et le CAUE. Implication du CAUE sur la faisabilité en amont, l'analyse des potentialités, des propositions d'aménagement (plan, maquette, cahier de recommandations...)
 - + Opportunité d'acquisition de la friche, présence de l'EPFO décisive pour cette acquisition notamment sur les possibilités de restitution après démolition et sur la dépollution.
 - + Présence d'Alogea qui a accepté de réaliser l'opération et a réagi très vite pour inscrire le projet sur l'appel à projet «Fonds friches 2022».
 - Un arbitrage sur le nombre de logements a été nécessaire entre le souhait de la commune (acceptabilité) et l'équilibre de l'opération nécessaire à l'opérateur.
- Attention cet équilibre est conditionné à l'aide du «Fonds friches».

Acteurs et outils

Communauté de commune des Portes d'Ariège-Pyrénées
CAUE de l'Ariège

Etablissement public foncier d'Occitanie (EPFO)

Opérateur social Alogea (11)

Candidature au fonds « friches » de l'Etat en 2022 (à représenter en 2023)



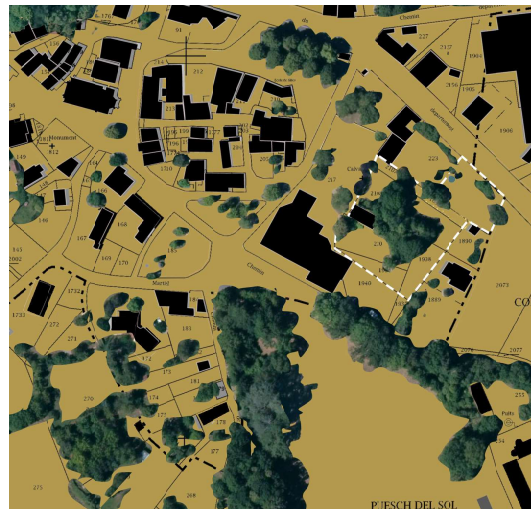
Inventer l'habitat rural de demain

Martiel - Aveyron – 12

1038 habitants

2021 consultation sur esquisse /
2022 En cours d'étude

Conscients de la nécessité de réduire leur consommation de foncier, les élus ont saisi l'opportunité d'acquérir ce bien sans succession au centre du village (2800m² + une maison 19^{ème} à rénover), complété par un jardin potager riverain en zone N, afin de proposer un habitat locatif (3 à 4 habitations neuves) à proximité des services, et des espaces communs aux habitants du village (jardins, verger, local public au rez-de-chaussée de la maison à rénover...)



Lien avec le ZAN ?

Réussir une densification acceptable en milieu rural. Cette opération porte une ambition municipale : proposer une manière d'habiter plus sobre en terme de surfaces dédiées aux privés, sociale dans la volonté de faciliter l'intégration de cette opération à la vie du village et environnementale par la préservation du caractère du site (arbres, jardin potager, espaces villageois, limitation de la place de la voiture au cœur de l'îlot..). Elle souhaite démontrer que cette offre, différente des offres standard, répond à une demande sociale et environnementale.

Mises en œuvre

Sensibilisation de l'équipe municipale (CAUE et EPCI)

Commune candidate à l'AMI Ville Durable (non lauréate)

Organisation d'une consultation sur esquisse, proposée par le CAUE, pour le choix d'un projet qui corresponde aux attentes de la municipalité.

+ / -

- + Retour très positif des élus qui ont adhéré au processus de consultation sur esquisse (choix argumenté sur le projet et pas seulement sur une offre financière)
- + Implication forte de l'EPCI (PLUi en cours, journée de formation sur ce site pour les élus de la communauté de communes en partenariat avec le CAUE)
- Déception des élus de ne pas pouvoir financer les logements neufs locatifs
- Recherche d'investisseurs privés ou sociaux en cours

Acteurs et outils

Maîtrise d'ouvrage publique (commune)

Acquisition EPFO

CAUE 12, Aveyron Ingenierie, EPCI Ouest Aveyron
Communauté.

Équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire :

CoCo architecture / A. Raybaud paysagiste-conceptrice



Rénovation des espaces publics en centre ancien

Vic-La-Gardiole

Hérault - 34

3250 habitants

Livraison 2021-22

La commune de Vic-La-Gardiole mène depuis 2004 une démarche de requalification de ses espaces publics, notamment de ses boulevards et de son centre ancien.

L'ambiance minérale et dégradée du centre ancien s'est rapidement transformée avec le traitement des sols, seuils, fils d'eau et plantations. La composition paysagère met en relation le village historique avec le grand paysage sur ses franges nord.



Lien avec le ZAN ?

L'aménagement favorise l'introduction de plantations dans un centre ancien minéral et dense. Il en résulte une désimperméabilisation partielle des sols et l'introduction d'espaces ombragés. La mise en œuvre de pavés en pierre calcaire clairs favorise l'éclairage naturel.

La création d'une placette-belvédère sur les étangs replace le village dans son contexte rétro-littoral.

Mises en œuvre

Une démarche de projet qui se poursuit par phases depuis 2004. L'équipe municipale, qui bénéficie de la requalification du boulevard attenant au centre ancien (2004-2012), souhaite poursuivre la démarche de valorisation du site avec la piétonisation et plantation de son centre ancien.

Le stationnement se répartit en périphérie. 2 aménagements vont compléter le dispositif.

+ / -

- + Une redéfinition des profils de ruelles et des places, traitement différencié des seuils, plantations d'arbres sur les placettes et arbustives en pieds de façades
- + Valorisation d'un habitat en milieu dense
- Risque de carence en matière de stationnement en cours de traitement – en périphérie du centre ancien, création de 2 aires plantées programmées (projet en cours)

Acteurs et outils

Maîtrise d'ouvrage communale,

DREAL, UDAP, CAUE, CA, habitants, riverains.

MCE Atelier SITES, paysage urbanisme

Exigences qualitatives en lien avec le cumul de protections patrimoniales,

Accompagnement du CAUE dans la démarche initiale Implication de l'équipe de maîtrise d'œuvre au fil des différentes phases.



Renaturation du site d'un ancien hôpital

Commune du Grau-du-Roi
Département du GARD - 30
8 434 habitants
Réalisé

Suite à la reconstruction de l'hôpital du Grau-du-Roi, la ville est devenue propriétaire du terrain de 7 ha du site désaffecté du Sanatorium maritime (ouvert de 1933 à 2012).

La commune s'est engagée dans un projet de déconstruction des bâtiments, et de renaturation et de restauration des écosystèmes littoraux. Le projet englobe également l'accueil de l'Institut Gladys de l'Université un des bâtiments conservé, ainsi qu'un écoparc (jardins à thème, liaison piétonne vers la plage, aire de stationnement naturelle et espace détente)

Le projet de renaturation comprend la reconstitution d'un cordon en confortation du système dunaire résiduel et dégradé ; la réalisation de mares ; la restauration des sols et des prairies littorales (démolition des anciens revêtements, rechargement avec matériaux sableux et restauration d'un couvert végétal diversifié) ; ainsi que la favorisation de dynamiques végétales spontanées pour la restauration de conditions favorables au développement d'un écosystème équilibré.



Lien avec le ZAN ?

Le projet est doublement lié au ZAN, à la fois par la reconversion d'une partie des bâtiments (centre Gladys), permettant d'éviter l'artificialisation d'autres sols pour l'accueil de cet équipement ; et surtout par une démarche ambitieuse de renaturation de sols artificialisés et dégradés, contribuant à la restauration d'écosystèmes littoraux.



Mises en œuvre

2021 : la mairie devient propriétaire du site

2017 : études préparatoires et démolition

2018 : début des aménagements du site

2020 : inauguration du site

Acteurs et outils

- Projet du Plan Littoral 21 de la Région Occitanie
- Cofinancement Région / Etat / Feder / Commune
- Cogestion du site par la commune et le Conservatoire du Littoral
- MOE renaturation : Cereg / Sitétudes / Antea / C.B.E.



Réhabilitation d'une friche bâtie en espace public

Laguiole - Aveyron – 12
1300 habitants
Réalisation 2021



Lien avec le ZAN ?

Restructuration de ruines en belvédère dans le centre historique.

La restructuration de cette friche a permis de créer un belvédère sur les paysages d'Aubrac, un cheminement piéton et de désimperméabiliser une cour commune attenante.

La municipalité a engagé une réflexion sur la gestion des eaux de ruissellement dans les rues du centre ancien; Plusieurs dispositifs, caniveaux de rétention en béton drainant, accotements perméables..., ont permis une réduction de 30% du volume d'eau à recueillir, diminuant le diamètre des tuyaux de 20cm, économie et mise en œuvre facilitée dans des rues étroites, appréciables.

Mises en œuvre

Programme Bourg centre départemental

Schéma directeur du CAUE 12

Savoir faire des artisans / intervention sur patrimoine

+ / -

+ Résorption de ruines / Création d'espaces publics perméables /

+ Création de liaisons douces

+ Valorisation d'un quartier historique et d'une activité économique

+ Changement de regard sur ce quartier par les élus

L'accompagnement du CAUE a conforté la municipalité dans ces choix de maintenir des équipements publics dont l'école et des salles d'activités, au cœur du bourg malgré des difficultés d'accessibilité automobile. Elle a engagé une réflexion sur la résorption de friches bâties dans le quartier du faubourg.

Acteurs et outils

Schéma directeur CAUE 12

Maîtrise d'ouvrage communale

Maîtrise d'œuvre pluri disciplinaire : CoCo architecture/ H.
Receveur paysagiste / BET Merlin



Désimperméabilisation des cours d'école

Beaucoup de cours d'école sont imperméabilisées par des surfaces goudronnées, jusqu'au pied des arbres créant un milieu stérile et laissant peu de place à l'imagination des enfants. Cela crée des îlots de chaleur peu confortables et lors des épisodes de pluie, l'eau de la cour doit être gérée. La plupart du temps elle est redirigée vers les réseaux ou bien elle inonde la cour.

A l'initiative des élus, des enseignants ou par le biais d'un appel à projet, un changement s'opère. L'objectif : reconnecter les enfants à la nature et permettre l'infiltration de l'eau dans le sol.

Les cours d'écoles, crèches, collèges et lycées peu à peu font l'objet d'un réaménagement.



Crèche à Saint Quentin la Poterie – un sol souple sur toute la surface



Ecole à Anduze – une cour imperméable et stérile



La cour réaménagée, intégrant des zones de perméabilité - Ecole du Sailhenc – Decazeville.

Lien avec le ZAN ?

Le réaménagement des cours s'inscrit dans la stratégie du ZAN par la porte de la désimperméabilisation de surface. Celle-ci permet à la fois l'infiltration de l'eau de pluie dans le sol, une végétalisation de l'espace et une réintroduction de la biodiversité. À petite échelle, il peut s'agir d'une renaturation. À plus grande échelle et intégrée dans une trame verte, elle participe au renforcement de la biodiversité dans la commune et au retour direct des eaux de pluie dans le sol.

Dans certains cas, la commune réfléchit à l'utilisation de la cour pour d'autres usages (un espace de fraîcheur et de verdure pour les habitants du quartier, les associations...) quand il n'y a pas classe. Cette mutualisation densifie les usages pour investir pleinement le lieu, limitant la multiplication des bâtiments.

Mises en œuvre

Accompagnement de l'équipe municipale ou la communauté de communes par le CAUE.

Participation des élèves, des enseignants et du personnel d'entretien dans l'aménagement.

+ / -

- + Créer une ambiance végétale et réintroduire de la biodiversité dans la cour.
- + Sensibilisation des enfants à la nature, à la gestion de l'eau.
- Echelle de projet encore limitée à la cour alors qu'elle pourrait être étendue à l'ensemble des espaces attenants à l'école (parvis, parking...).

Acteurs et outils

Maîtrise d'ouvrage publique (commune, Communauté de Communes),

Agence de l'eau, CAUE

Ecoliers, enseignants, personnel d'entretien

Maîtrise d'œuvre : paysagiste, hydrologue, structure spécialisée dans la participation