



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**



Club observation et stratégie foncière

« **Formes urbaines & consommation d'espaces #2**

Regard sur les nouvelles formes d'habitat en milieu rural »



04 décembre 2024 / Limoges



En 2023, le club observation et stratégie foncière a initié un cycle sur la thématique des « Formes urbaines & consommation d'espaces ».

Lors de la première rencontre en juin 2023, les acteurs régionaux de l'aménagement du territoire se sont questionnés sur l'habitat individuel et les évolutions à envisager au regard des besoins et des transitions à opérer.

[Habitat individuel en transitions | Territoires en Nouvelle-Aquitaine](#)

Lors de cette nouvelle édition, il s'agit de s'interroger sur les nouvelles formes d'habitat en milieu rural et d'aborder la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants, la mobilisation des acteurs pour la production de logements collectifs et intermédiaires en territoires détendus et les stratégies et outils à mettre en œuvre pour changer les modèles d'aménagements.

Comme pour les éditions précédentes, l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) accompagne la Région dans l'organisation de la journée. Par ailleurs, une collaboration spécifique avec le CAUE 87 a permis une co-construction du programme et notamment les ateliers de l'après-midi.



Programme de la journée

- 1) Ouverture par Sandrine Hernandez, Conseillère régionale de Nouvelle-Aquitaine déléguée à la revitalisation des centres-bourgs, au foncier et à l'urbanisme 5
- 2) Sobriété foncière en milieu rural, à l'épreuve des idées reçues..... 6
- 3) Table ronde : « *Comment relever les défis environnementaux, tout en répondant aux besoins des territoires et des habitants, par de nouvelles formes d'habitat en milieu rural : entre acceptabilité et faisabilité ?* » 9
 - Sandrine Hernandez, Conseillère régionale de Nouvelle-Aquitaine déléguée à la revitalisation des centres-bourgs, au foncier et à l'urbanisme..... 9
 - Jean Duchambon, Président du SCoT Charente e Limousin11
 - Jean-Christophe Attard, Directeur Général de Corrèze Habitat et Stéphane Monzauge, Directeur général adjoint en charge de la maîtrise d'ouvrage12
 - Laëtitia ROY, EPF Nouvelle-Aquitaine14
 - Véronique Pistre, Urbaniste consultante pour Le Creuset Méditerranée15
 - Stéphane Grasser, Directeur Général de l'ARBAN17
- 4) Accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière, « *de l'étude de gisement foncier à un observatoire à l'échelle du département* ».....19
- 5) Votre expertise au service de 3 défis à relever dans le cadre de bureaux d'études éphémères21
 - Châteauneuf-la-Forêt, en présence de Madame Françoise Rivet, Maire et Madame Pascale Duprat, Adjointe au Maire21
 - La Jonchère-Saint-Maurice, en présence de Monsieur Jean-Marie Horry, Maire et Monsieur Gérard Dumont, Adjoint au Maire25
 - Rochechouart, en présence de Madame Claudine Lathière, Adjointe au Maire27
- 6) Conclusion du club par Sandrine Hernandez.....30
- 7) ANNEXES : diaporamas des différents intervenants.....31
 - Annexe 1 : « Sobriété foncière en milieu rural, à l'épreuve des idées reçues... » par Maylen Thoumire-Alcelay (AUDAP) et Clément Casabianca (Région Nouvelle-Aquitaine) 32



Annexe 2 : Le Creuset Méditerranée	43
Annexe 3 : « Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière : de l'étude de gisement à un observatoire à l'échelle départementale » par le CAUE 87	50
Annexe 4 : L'exemple de Châteauneuf-la-Forêt.....	71
Annexe 5 : L'exemple de La Jonchère-Saint-Maurice	86
Annexe 6 : L'exemple de Rochechouart	118



1) Ouverture par Sandrine Hernandez, Conseillère régionale de Nouvelle-Aquitaine déléguée à la revitalisation des centres-bourgs, au foncier et à l'urbanisme

Lors des concertations réalisées dans le cadre de la modification n°1 du SRADDET, de nombreux territoires détendus ont interpellé la Région sur leurs difficultés et notamment celles liées à la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins, à la mobilisation des opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs, EPF), et à l'identification des financements ou la mobilisation de l'ingénierie...

Face à ces constats, le club a vocation à montrer que des potentialités existent au sein des centralités rurales pour limiter les constructions en extension ou secteur diffus et que les changements de modèles d'aménagement sont possibles, certains territoires ayant déjà engagé ces transitions.

En effet, face aux enjeux de sobriété foncière, il est essentiel de repenser les formes urbaines, notamment en milieu rural, afin qu'elles soient plus économes en foncier et aient moins d'incidences sur l'environnement, qu'il s'agisse des formes urbaines résidentielles, économiques mais également des équipements publics... Sans stigmatiser et renoncer à la maison individuelle, de nouvelles formes d'habitat sont possibles (petits collectifs, habitats intermédiaires, maisons accolées selon les contextes), tout en conservant les qualités d'usage qu'y recherchent les habitants (espaces extérieurs, besoin d'intimité...).



2) Sobriété foncière en milieu rural, à l'épreuve des idées reçues

Maylen Thoumire-Alcelay, Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées et Clément Casabianca, pôle Datar de la Région Nouvelle-Aquitaine luttent contre certaines idées reçues en matière de sobriété foncière et de besoins en logements.

Sans extension urbaine, sans nouvelles constructions, moins de développement pour les territoires ruraux ?

En France hexagonale, ce sont environ 8% des logements qui sont vacants et ce chiffre est un peu plus élevé en NA à 8,5% soit 300 000 logements. Cette part varie de 3% pour la communauté de communes de l'Île d'Oléron à 19% pour celle de Creuse Confluence. Elle est plus élevée dans les intercommunalités rurales. Elle est également significativement plus élevée pour les intercommunalités du département de la Creuse et dans une moindre mesure de Haute-Vienne et du Lot-et-Garonne.

Un logement est sous-occupés lorsque le nombre de pièces du logement est supérieur au nombre de pièces nécessaires au ménage qui l'occupe. La part des logements en sous-occupation notoire¹ est en moyenne de 38%. Elle est au plus faible de 21% pour Bordeaux Métropole et au plus fort de 58% pour la communauté de communes de Bénévent Grand Bourg. La sous-occupation des logements est sensiblement inférieure dans les intercommunalités urbaines de Nouvelle-Aquitaine.

Dans l'ouvrage « La France en perspective – imaginer 2050 », les auteurs Aurélien Delpirou, Frédéric Gilli et Martin Vanier estiment que, d'ici 2050, 4,5 millions de logements vont se libérer du fait d'un effet ciseaux intergénérationnel (effet « papy crasch »), avec un pic en 2040.

Si l'on se recentre sur la Nouvelle-Aquitaine, les 75 ans et plus représentent 12,9% de la population, ils pèsent le moins dans la communauté de communes Médoc Estuaire (5,7%) et le plus dans celle de Vézère-Monédières-Millesources (20,8%). Cette tranche d'âge est fortement surreprésentée dans les intercommunalités rurales hors influence d'un pôle, où elle pèse en moyenne 15% de la population, contre 11% dans les intercommunalités urbaines ou rurales sous influence.

¹ Nb pièces = Nb personnes + 3 ou plus, ce qui équivaut à un T4 pour 1 personne ou un T5 pour 2 personnes.



Ces 3 indicateurs montrent que certains territoires pourraient voir des logements se libérer à court ou long terme et de manière plus ou moins prononcée.

Ainsi, les logements vacants ou les logements sous-occupés peuvent être des opportunités de développement pour les territoires, au sein des enveloppes urbaines.

A-t-on besoin de logements aussi grands ?

En Haute-Vienne, 63% des ménages qui vivent dans des logements de plus de 5 pièces sont des ménages de 2 ou 1 personnes. 54% de ces ménages ont plus de 65 ans

Ces éléments viennent confirmer le potentiel en logements lié au vieillissement annoncé de la population.

La maison individuelle avec grand jardin, l'unique réponse en milieu rural ?

Les ménages se sont diversifiés, singularisés, spécifiés et la ruralité n'échappe pas à cette tendance de fond.

29 % des familles avec enfants sont monoparentales en Nouvelle-Aquitaine. Le minimum est de 13 % dans la communauté de communes Médullienne, le maximum de 35 % dans la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud.

38.5 % des ménages sont composés d'une seule personne. La communauté urbaine de Limoges Métropole enregistre la part la plus élevée avec 48 %, la communauté de communes Médoc Estuaire la part la plus faible avec 22 %. Cette part est significativement plus élevée en Creuse.

Selon le sondage Kantar Public de 2022, 90% des Français souhaiteraient un espace extérieur, mais il est suffisant pour 37 % des Français d'avoir un petit jardin (inférieur à 250 m²), et pour 34 % d'avoir un jardin de taille moyenne (250 à 500 m²). Seuls 12 % des Français déclarent vouloir un grand jardin (500 à 1 000 m²) et 8 % un très grand jardin (supérieur à 1 000 m²).

Il existe donc des idées reçues sur les besoins et aspirations des Français.

Une autre source nous indique que nous plébiscitons ce que nous connaissons (sondage de l'ordre des géomètres réalisé par OpinionWay).



Les lotissements, le meilleur moyen de maintenir une population jeune dans une commune ?

Pour maintenir une population jeune dans une commune, et notamment pour conserver des effectifs suffisants dans son école, il faut renouveler sa population. Or la durée d'occupation moyenne des ménages en années est moindre dans un appartement et dans une location, les propriétaires de maison restant en moyenne 20 ans dans leur logement. Ainsi, sans stigmatiser la maison individuelle et sans généraliser/massifier les logements collectifs, il convient de penser des solutions intermédiaires pour mieux accompagner le parcours résidentiel des ménages et les mobilités dans le parc.

La densité, impossible en milieu rural ?

Historiquement, l'habitat rural était structuré et organisé autour des centres-bourgs, et ce afin de préserver le foncier agricole. Les aspects bioclimatiques étaient mieux intégrés, il y avait une connaissance forte des enjeux d'exposition, d'aération, d'ombrage, etc. Le pavillon en milieu de parcelle n'est pas la forme d'habitat « traditionnelle », elle a été importée depuis les années 1970.

Les exemples présentés dans le diaporama montrent la diversité de la ruralité et des densités observées comparables avec celles de Limoges.

[Annexe 1 : « Sobriété foncière en milieu rural, à l'épreuve des idées reçues... » par Maylen Thoumire-Alcelay \(AUDAP\) et Clément Casabianca \(Région Nouvelle-Aquitaine\)](#)



3) Table ronde : « Comment relever les défis environnementaux, tout en répondant aux besoins des territoires et des habitants, par de nouvelles formes d'habitat en milieu rural : entre acceptabilité et faisabilité ? »

Face aux difficultés rencontrées par certains territoires détendus, et notamment la diversification de l'offre de logements, la mobilisation des opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs, Etablissement Publics Locaux-EPF) ou l'identification des financements, les différents intervenants présentent leur vision, les difficultés rencontrées et les solutions trouvées pour faire émerger les projets. Il s'agit de montrer, à travers ces témoignages, que des potentialités existent au sein des centralités rurales sans avoir besoin de construire en périphérie et que les changements de modèles d'aménagement sont possibles, certains territoires ayant déjà engagé ces transitions.

Sandrine Hernandez, Conseillère régionale de Nouvelle-Aquitaine déléguée à la revitalisation des centres-bourgs, au foncier et à l'urbanisme

Après son adoption par le Conseil régional le 14 octobre 2024, la modification n°1 du SRADDET a été approuvée par arrêté du Préfet de région le 18 novembre 2024. L'approbation de ce document-cadre pour l'aménagement durable du territoire régional fait suite à plusieurs années de dialogue partenarial et de concertation.

L'objectif est de renforcer les dispositions en faveur de la sobriété foncière et de la préservation des terres naturelles, agricoles et forestières qui ont un rôle primordial dans la régulation climatique, l'absorption des gaz à effets de serre, la production alimentaire, le maintien de la biodiversité et les cycles de l'eau.

Au-delà des objectifs quantitatifs fixés, le SRADDET incite plus globalement à la mise en œuvre de nouvelles pratiques d'aménagement, prenant en compte les différents besoins des territoires (habitat, économie, agriculture, équipements, etc.). Il vise à mieux préserver les ressources, à limiter l'étalement urbain et les coûts générés par l'éloignement et à organiser les services et équipements dans une logique de proximité, à travers la revitalisation des bourgs et des villages.

La Région, avec le SRADDET, s'est livrée à un exercice de planification co-construit avec les acteurs locaux. Aux collectivités territoriales désormais de s'approprier ce cadre et de mettre en œuvre des solutions opérationnelles, aux opérateurs d'imaginer et de mettre en œuvre des alternatives, avec le soutien de la Région.



Dans le cadre de ses compétences, celle-ci accompagne cette dynamique nécessaire à travers plusieurs leviers : l'observation (OCS régional, observatoire NAFU), l'animation (Club observation et stratégie foncière), la sensibilisation (documents techniques et pédagogiques, tels que le guide de mise en œuvre du SRADDET, le cahier technique sur les formes urbaines d'habitat produit par l'a'urba et l'AUDAP, etc.), l'exercice de son rôle de PPA (conseil et accompagnement des porteurs de Schémas de cohérence territoriale (SCoT) et PLUI, du démarrage de la démarche à l'approbation du document), le soutien financier via les politiques régionales (contrat de territoire, revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, etc.).

Points clés à retenir sur les orientations du SRADDET

- Renouvellement urbain et compacité des enveloppes urbaines, pour limiter le morcellement des terres agricoles, naturelles et forestières et minimiser le linéaire de contact entre espaces urbains et espaces agricoles
- Confortement de l'armature de villes et de bourgs structurants, revitalisation des centres et lutte contre le mitage
- Densification ambitieuse, qualitative et adaptée au contexte
- Développement d'une offre d'habitat abordable et diversifiée, notamment logements sociaux visant la mixité sociale et générationnelle
- Garantie de capacité d'accueil de services, et d'équipements permettant de répondre aux besoins des habitants, ainsi que d'activité économique, tout en veillant à l'optimisation et à la mutualisation des espaces
- Intensification de la nature en ville
- Mobilisation des dents creuses (sauf espaces de nature en ville indispensables à la trame verte et bleue ou au rafraîchissement d'un quartier très densément bâti)
- Mobilisation et optimisation des potentialités foncières résidentielles et économiques (friches, vacance, dents creuses, ...)
- Recherche de mixité fonctionnelle et de multi-usage des espaces et bâtiments



Jean Duchambon, Président du SCoT Charente e Limousin

Le territoire du SCoT Charente e Limousin, qui regroupe 73 000 habitants et 87 communes, constitue un pôle d'équilibre entre Limoges et Angoulême. Actuellement en phase d'achèvement, le SCoT prévoit son arrêt avant 2026. Un des principaux enjeux du document est de concilier les besoins économiques, d'habitat et de préservation foncière avec l'objectif de maintenir la population stable d'ici 2050.

Le SCoT, en partant d'un diagnostic et du principe d'une population stable, choisit une approche axée sur l'optimisation des gisements fonciers existants pour le logement : réhabilitation des logements vacants, réutilisation des friches et densification des centres-bourgs. Cependant, cette stratégie pose la question de la diversité des besoins en fonction des territoires. En effet, le vieillissement de la population et la montée des foyers monoparentaux imposent de repenser l'offre de logements pour répondre aux besoins (petits logements, logements intergénérationnels, logements locatifs, etc.) tout en respectant les spécificités du territoire. La mise en place d'outils comme des Observatoires de l'habitat ou des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) densité vise à encadrer la croissance tout en privilégiant la requalification urbaine plutôt que l'étalement.

Le SCoT Charente e Limousin explore donc des stratégies innovantes, mais la clé réside dans la coordination entre acteurs publics et privés et, surtout, dans les moyens financiers pour réhabiliter et reconquérir les bâtiments existants.

Points clés à retenir

- Coopération au niveau du bassin de vie
- Le SCoT est basé sur un principe de réalité avec l'objectif de maintenir la population stable d'ici 2050, tout en prenant en compte la mutation de la population dans l'identification des besoins, notamment en matière de logements
- Le SCoT s'inspire du SRADDET de la Nouvelle-Aquitaine sur la déclinaison des objectifs de sobriété foncière, ajustant l'effort en fonction des spécificités locales : urbain, périurbain, rural, très rural
- Fortes ambitions en termes d'aménagement : mobilité, équipements, logements
- Les mesures d'accompagnement sont essentielles pour réussir le défi de la sobriété foncière et notamment des outils techniques comme un suivi de la consommation foncière et des financements publics, d'autant que les collectivités manquent de moyens financiers pour réhabiliter les bâtis existants.



Jean-Christophe Attard, Directeur Général de Corrèze Habitat et Stéphane Monzaugé, Directeur général adjoint en charge de la maîtrise d'ouvrage

L'Office public de l'habitat (OPH) du Département de la Corrèze accompagne les élus locaux dans la construction de logements sociaux.

Il y a 2 produits phare en Corrèze (à proximité de centres-bourgs offrant des services, notamment une école et des commerces de première nécessité) :

- Logements familiaux T4 (80-90 m²) avec petits terrains privatifs (environ 250 m²).
- Petits logements T2/T3, souvent destinés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, avec une forte demande de logements individuels de plein pied.

Cette envie de logement individuel se confirme. En effet, les expérimentations de vente d'appartements du patrimoine de Corrèze Habitat ont été un échec.

Corrèze Habitat a la volonté d'accompagner le changement des pratiques. Il porte déjà des projets de rénovation/réhabilitation de bâtis pour du logement collectif avec pour objectif de redynamiser les centres-bourgs. Mais cette option est plus coûteuse (20 à 30% plus chère qu'une construction neuve classique) et parfois incompatible avec les besoins d'accessibilité pour les personnes âgées ou à mobilité réduite. Par exemple, dans certains cas, la mise en œuvre d'un ascenseur n'est pas possible ou, dans un contexte de petit collectif, le coût de fonctionnement d'un ascenseur est trop élevé. La sobriété foncière coûte cher aux opérateurs.

Trois exemples de projets portés par Corrèze-Habitat :

- **Arnac-Pompadour**, 1 160 habitants : démolition d'un ancien foyer de jeunes travailleurs (une vingtaine de chambres) pour reconstruire un projet de 7 logements. Maisons T2 et T3. Ce n'est pas de l'habitat individuel classique, il s'agit de maisons avec de petits jardins, accolées, adaptées à des problématiques de mobilité. Il s'agit d'une demande grandissante en Corrèze. Dans cette opération, le coût global est estimé à 2 800€ /m² habitable. Cela reste un projet cher pour du logement neuf, mais bien moins qu'en réhabilitation.
- **Objat**, 3 700 habitants : réhabilitation de 4 logements, 4 200€/m² habitable, avec financement fonds friche.
- **Bort-les-Orgues**, 2 541 habitants : réhabilitation d'une friche industrielle (démolition, dépollution) pour 32 logements, plus de 2 fois le coût du projet d'Arnac-Pompadour.



Points clés à retenir

- Maillage territorial important avec une gestion de biens localisés sur un large territoire. Corrèze Habitat est propriétaire de près de 5 000 logements répartis sur 128 communes (sur 238) allant de 1 logement à plusieurs centaines.
- Pour répondre au mieux aux demandes des élus locaux, l'action de Corrèze Habitat doit s'appuyer sur une stratégie globale affirmée, des besoins bien identifiés et des outils ambitieux (PLH intercommunal...).
- Modèle économique fragile des bailleurs sociaux en milieu rural. Corrèze habitat a une comptabilité privée et a donc une obligation de rentabilité avec des montages financiers adaptés. L'amortissement des constructions de logements sociaux se fait sur 40-50 ans. En parallèle, la réglementation évolue tous les 10-20 ans. Corrèze Habitat améliore donc son parc de logements régulièrement pour répondre aux obligations législatives (mise aux normes des DPE...). Les nouveaux emprunts, contractés sur des logements non amortis, pèsent sur les finances de la structure.
- Planification de la gestion des logements sur le long terme (2040), avec notamment l'adaptation du parc pour les seniors et l'anticipation des parcours résidentiels adaptés à chaque locataire (1 000 logements sont occupés par des locataires de 65 ans et plus).
- L'enjeu de sobriété foncière met en lumière les défis financiers et réglementaires à surmonter en matière de réhabilitation : coût élevé des travaux, inadéquation du bâti ancien avec les exigences modernes, les besoins et les envies de la population... Des évolutions sont nécessaires, notamment car la réglementation est bien adaptée pour les zones urbaines et beaucoup moins pour les zones rurales (coût plus élevé notamment car la mutualisation des travaux est plus difficile, etc. mais même réglementation).



Laëtitia ROY, EPF Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA) est l'un des 12 établissements publics fonciers d'Etat qui existent sur le territoire national. Il accompagne les collectivités dans la définition de leur stratégie de développement, en mettant à disposition son expertise et ses outils d'intervention foncière :

- Aide à l'élaboration de stratégie foncière et à l'identification des gisements fonciers existants
- Production de logements sociaux pour répondre aux besoins des populations locales
- Revitalisation des centres-villes via notamment la reconquête des friches et des bâtiments vacants
- Développement des activités économiques locales en facilitant l'accès au foncier nécessaire pour ces projets
- Protection de l'environnement en intégrant des pratiques durables dans ses interventions.

Points clés à retenir

- Des solutions existent pour répondre aux besoins en logements sans nécessairement recourir à l'extension urbaine. La transformation des bâtiments existants en centre-bourg en les adaptant aux besoins actuels (luminosité, espaces extérieurs, etc.) permet de rendre les centres-bourgs plus attractifs et de répondre aux attentes des habitants.
- L'EPF Nouvelle-Aquitaine accompagne les collectivités dans la définition de leurs projets. Il collabore avec les acteurs de l'aménagements (Etat, CAUE, agences techniques, bailleurs, SEM, collectivités, etc.) notamment pour apporter une culture de projet.
- Les EPF(L) sont des acteurs incontournables pour le développement des territoires en Nouvelle-Aquitaine



Véronique Pistre, Urbaniste consultante pour Le Creuset Méditerranée

Le Creuset Méditerranée accompagne les collectivités locales depuis plus de 40 ans dans les opérations en centres anciens avec une approche globale du projet urbain. Il réalise des études de programmation urbaine et pré-opérationnelles, met en place des outils de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et mobilise des financements dédiés. Il intervient principalement dans les villes moyennes et les bourgs ruraux, parfois en lien avec les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU). Pour mobiliser le bâti ancien, souvent dégradé et difficile à réhabiliter, des actions coercitives peuvent être nécessaires, telles que les arrêtés de mise en sécurité ou les procédures d'abandon manifeste. Parfois, une acquisition foncière publique est nécessaire pour recomposer le tissu urbain. Des financements, notamment ceux de l'ANAH nationale, peuvent accompagner ces opérations souvent déficitaires et notamment les fonds RHI (résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux) ou THIRORI (traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des sorties d'opérations de restauration immobilière).

Dans ce contexte de sobriété foncière, le Creuset Méditerranée met en avant l'importance de mobiliser les opérateurs fonciers et bailleurs sociaux, afin de garantir la faisabilité des opérations de réhabilitation. Ces démarches, bien que complexes, disposent de solutions techniques et financières adaptées aux besoins de logements en milieu rural, qui permettent la diversification de l'offre.

Trois exemples de traitements d'ilots très dégradés

- **Le Dorat (87)**, 1 535 habitants : 3 immeubles très dégradés, qui font l'objet d'un arrêté de mise en sécurité avec prescription de démolition. Ils sont éligibles aux financements RHI. Toutes les études techniques vont être financées à hauteur de 70% TTC de l'opération. Les financements RHI vont également financer le déficit d'opération à hauteur de 70% TTC (en dépense : acquisition, réalisation des travaux et ingénierie liée / en recette : cession du foncier en vue de la construction, de 3 à 5 logements). Actuellement, la collectivité est en recherche d'un bailleur public ou privé pour la réalisation du projet.
- **Saint-Hélène (33)**, 2 856 habitants : bâtisse en ruine en face de la mairie. La commune a pris un arrêté de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter compte tenu de la dégradation du bien. Elle a ensuite acquis le bien et a obtenu un financement RHI (70%TTC études préalables et 70% TTC du déficit d'opération) pour l'opération qui permettra la création 5 logements locatifs sociaux portés par



Soliha BLI dans le cadre d'un bail à réhabilitation.

- **Mane (04)**, 1 350 habitants : la commune, qui comptait de nombreux immeubles très dégradés, a lancé en 2014 un projet global de cœur de bourg, avec pour l'essentiel des arrêtés de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter. A l'époque, les immeubles étaient habités, avec les logements insalubres. La commune a pu bénéficier de financements RHI- THIRORI mais aussi de ceux attribués par la Région PACA. Les acquisitions se sont faites à l'amiable ou par expropriation avec l'aide de l'EPF PACA. Aujourd'hui la commune a créé 16 logements locatifs communaux (T2, T3 ou T4), 2 commerces et il est prévu 10 logements locatifs et 1 commerce supplémentaire. En parallèle, il y a eu de gros travaux sur les espaces publics. Aujourd'hui, tout le centre-bourg a été traité et la commune a répondu aux besoins en matière de logements locatifs. Ces projets ont véritablement contribué à la requalification globale du bourg.

Points clés à retenir

- La maison individuelle n'est qu'une étape dans le parcours résidentiel, les besoins sont beaucoup plus larges.
- Les logements vacants en centre-bourg sont des gisements potentiels et une richesse pour les communes. Mais avant qu'elles ne les acquièrent, il faut définir un projet. A long terme, ces bâtis en centre-bourg couteront moins chers (équipements, écoles, infrastructures, etc.), même si, à court terme, les investissements de réhabilitation sont conséquents.
- Les coûts de la remobilisation du bâti (démolition partielle ou complète, reprise structurelle, ...) sont importants mais des financements peuvent être mobilisés, notamment ceux liés à la résorption de l'habitat insalubre de l'ANAH : les fonds RHI-THIRORI attribués par l'ANAH nationale. Ils existent depuis plus de 20 ans et sont pérennes. Ils sont dédiés aux collectivités mais aussi aux bailleurs sociaux et aux EPF.
- Par exemple, la RHI finance l'acquisition, tous les travaux de structure (plancher, mur porteur, fondation, escalier, charpente, toiture...). Pour bénéficier de ce type de financement, les biens doivent faire l'objet d'un arrêté de mise en sécurité.



Stéphane Grasser, Directeur Général de l'ARBAN

L'ARBAN (Société coopérative d'intérêt collectif) intervient depuis 2010, dans le sud de la Creuse (Montagne Limousine), dans la revitalisation des bourgs ruraux, en mettant l'accent sur la réutilisation du bâti ancien pour créer des logements accessibles et favoriser des lieux de vie communautaires. Elle gère trois pôles : une foncière solidaire (achat de patrimoine immobilier dans les très petites communes pour en faire du logement ou des lieux d'animation), une agence d'urbanisme rurale (accompagnement des collectivités rurales dans les projets stratégiques ou opérationnels) et un opérateur qui accompagne à l'auto-réalisation (des particuliers, ponctuellement des collectivités, qui réalisent des travaux par eux-mêmes pour requalifier leur logement). Récemment l'ARBAN s'est lancée dans une 4^{ème} activité : entreprise du bâtiment (chantier en éco rénovation sur des projets restreints). L'objectif est de répondre aux besoins d'habitabilité des espaces ruraux en réinvestissant les centres-bourgs, notamment en réhabilitant des bâtiments vacants en logements de petite taille (T2, T3), souvent destinés à des populations précaires.

L'un des principaux défis rencontrés par l'ARBAN est de rendre économiquement viables les projets d'éco-rénovation, face à des coûts élevés et des financements insuffisants. Pour y répondre, elle adopte une approche artisanale, combinant ingénierie financière via des financements participatifs et accompagnement à l'auto-réhabilitation. Les besoins identifiés sont des logements décents, bien isolés et dotés de petits espaces extérieurs. Cependant, de nouvelles attentes émergent, telles que l'habitat partagé, les éco-hameaux et l'habitat léger, qui s'alignent bien avec les bâtiments vacants dans les centres-bourgs, tout en répondant aux enjeux de sobriété foncière.

L'ARBAN met l'accent sur la nécessité de développer une politique publique qui intègre ces projets dans une approche plus large de revitalisation des bourgs. Cela implique une coopération entre acteurs locaux, publics et privés, afin de trouver des solutions viables à la fois économiquement et socialement. Les défis à surmonter incluent la faisabilité financière des projets uniques, la vitalité des espaces ruraux et l'implication active des habitants dans la définition de ces nouveaux modèles d'habitat.



Points clés à retenir

- La diversité de l'offre mais aussi la qualité de production architecturale des logements sont essentielles pour répondre aux besoins des habitants. Et notamment, de nouveaux besoins émergent en matière d'habitat, partagé ou léger. Les bourgs ruraux peuvent répondre à ce type de besoins.
- L'attachement patrimonial aux biens vacants ou très peu occupés est l'un des freins rencontrés dans la mobilisation du foncier.
- Les surcoûts liés à la réhabilitation de bâti doivent être mis en perspective avec une faible rentabilité locative, notamment dans les secteurs ruraux.
- Les projets de réhabilitation en cœur de bourg sont tous uniques, singuliers, il n'est donc pas possible de les dupliquer, il faut à chaque fois s'adapter. Ceci peut expliquer la difficulté de mobiliser les opérateurs en milieu rural. Les petites opérations ne les intéressent pas ou ne sont pas « assez rentables ». Il est essentiel de faire évoluer les pratiques des opérateurs vers plus d'innovations en matière :
 - D'ingénierie financière des projets : par exemple rechercher de l'épargne de proximité, du don, contribuer à la création de fonds de dotation (via des parts sociales).
 - D'ingénierie technique qui mobilise les futurs occupants et notamment en proposant de l'auto-construction.
- Les projets de réhabilitation doivent être pensés de manière plus globale, pour aller vers la question de l'habitabilité des bourgs (mobilité, lien social, dynamique humaine...) et en lien avec les habitants.



4) Accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière, « de l'étude de gisement foncier à un observatoire à l'échelle du département »

Morgane Brissaud, Urbaniste-conseil-doctorante au CAUE 87 présente la partie opérationnelle de ses travaux de thèse, débutés en 2022, portés par le CAUE 87 et l'UMR GEOLAB de l'Université de Limoges. L'objectif de la thèse est d'étudier les enjeux sociaux et urbanistiques du foncier en milieu rural.

Dans le cadre du projet de recherche, l'enjeu est de proposer un accompagnement aux collectivités dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière avec deux principaux volets : la réalisation d'études de gisement foncier et la mise en œuvre d'un observatoire du foncier à l'échelle du département.

Huit communes d'étude ont été retenues, dont 3 feront l'objet des ateliers de l'après-midi. Cet échantillon est varié en termes notamment de population, de densité (en référence à la grille de densité de l'INSEE), de document d'urbanisme en vigueur sur la commune (PLU, PLUi, carte communale, en cours de révision ou pas, au sein d'un périmètre d'un SCoT ou pas...), mais aussi de degré de préservation (labels, classements, périmètres protégés).

La méthodologie utilisée pour l'étude de gisement foncier s'inspire des travaux du CAUE de la Gironde, elle a été adaptée à la Haute-Vienne. Elle inclut :

- un diagnostic socio-démographique
- l'identification des types de gisements fonciers. Il s'agit d'identifier le foncier bâti et non bâti, public et privé, disponible ou susceptible de muter. Trois types de gisements fonciers sont identifiés en renouvellement urbain (foncier bâti vacant) ou en densification (potentiel en division parcellaire et dents creuses)
- l'analyse des espaces publics des centres-bourgs, essentiel pour une stratégie foncière efficace
- des orientations d'aménagement et des stratégies foncières adaptées à chaque cas d'étude sont proposées. Elles visent à remobiliser le bâti vacant et à améliorer la qualité des espaces publics.



Un autre axes clés de la thèse est la création d'un observatoire du foncier à l'échelle départementale, bien que le projet en soit encore à ses débuts. Cet outil vise à sensibiliser les collectivités et à les aider dans leur prise de décision, en rendant visible les disponibilités foncières et en vulgarisant les documents d'urbanisme.

Points clés à retenir

- Manque de logements locatifs de petites tailles en milieu rural et notamment pour des jeunes ou des personnes âgées.
- Toutes les communes étudiées disposent de gisements fonciers potentiellement remobilisables (renouvellement urbain, dents creuses ou division parcellaire) avec des spécificités territoriales à prendre en compte.
- Les stratégies foncières sont essentielles face aux enjeux environnementaux et aux nouveaux modes d'habiter. Les collectivités ont besoin de se doter d'outils d'aide à la décision. Cependant, le passage à une phase opérationnelle reste un défi, notamment pour mobiliser le foncier privé.

[Annexe 3 : « Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière : de l'étude de gisement à un observatoire à l'échelle départementale » par le CAUE 87](#)



5) Votre expertise au service de 3 défis à relever dans le cadre de bureaux d'études éphémères

Les bureaux d'études éphémères pluridisciplinaires ont vocation à échanger sur des problématiques concrètes de 3 communes de Haute-Vienne : Châteauneuf-la-Forêt, La Jonchère-Saint-Maurice et Rochechouart.

Après une présentation par les élus (contexte, enjeux, contraintes, besoins...), les participants ont proposé des principes d'aménagement possibles à mettre en œuvre sur chaque commune.

Ces ateliers ont une triple vocation : répondre aux objectifs du club et échanger entre acteurs de l'aménagement, alimenter les travaux de thèse de Morgane Brissaud et inspirer les 3 communes dans leurs réflexions sur l'aménagement de leur centre-bourg.

Châteauneuf-la-Forêt, en présence de Madame Françoise Rivet, Maire et Madame Pascale Duprat, Adjointe au Maire

Cette commune de 1 530 habitants a choisi de faire appel à votre expertise pour l'aider à relever le défi suivant :

Comment dynamiser et rajeunir son centre-bourg à travers 4 sites de projet ? Et comment proposer une offre de logements plus diversifiée tout en préservant la qualité d'usage (architecturale, insertion paysagère, gestion de l'intimité, vis-à-vis, espace extérieur, etc.) ?

Annexe 4 : L'exemple de Châteauneuf-la-Forêt

1^{er} Groupe

Importance d'avoir, au préalable, un diagnostic et une vision plus globale, stratégique, au niveau de la commune (voir interco), avant de pouvoir appréhender chaque foncier.

Propositions pour le site n°2 « Friche »

- Mobiliser l'emprise imperméabilisée existante et ne pas empiéter sur les espaces naturels existants.
- Importance de la connexion avec le site n°4 « OAP Centre-bourg », a minima via une liaison douce.
- Création d'un habitat intermédiaire, en R+1, avec des accès et des extérieurs (petit



jardin ou terrasse) indépendants.

- Opération de 6 logements, car il y a des possibilités de création de logements sur d'autres gisements au sein de la commune. Cette taille réduite, à taille humaine, facilitera son acceptabilité.
- Création de 6 stationnements perméables.
- Faire du locatif, plutôt de petite taille, pour répondre au phénomène de desserrement des ménages. Envisager, avec l'EPF, de réaliser des logements sociaux : après acquisition du foncier par l'EPF, ce dernier pourrait le rétrocéder à un bailleur social. Il serait certainement nécessaire de trouver d'autres aides car l'équilibre économique de l'opération sera difficile.

2^{ème} Groupe

Dans l'ensemble, il semble important de s'orienter sur du locatif. En effet, le nombre de ménage avec 1 seule personne est très important, il y a des jeux de parcours résidentiels à prévoir et anticiper.

Propositions pour le site n°1 « Maison Bordes »

- Envisager la relocalisation du cabinet médical, actuellement situé en périphérie du bourg, au rez-de-chaussée de la maison. La pharmacie étant à 50m, cela permettrait de constituer un pôle de santé, bien visible et accessible.
- Créer du logement à l'étage.

Propositions pour le site n°3 « Ancien Hôtel »

- Offrir un lieu de rencontre, de partage, un site multi-activités.
- Supprimer la partie en ruine et la remplacer par une halle couverte pour accueillir des activités à l'abri de la pluie.
- Réhabiliter la partie la moins abîmée pour faire en rez-de-chaussée un espace de coworking/crèche/café associatif/bibliothèque et au 1^{er} étage faire du petit logement, plutôt pour des jeunes.

Propositions pour le site n°4 « OAP Centre-Bourg »

- Importance de maintenir le couvert végétal et de préserver la zone humide qui se situe entre le site n°2 « la friche » et le reste la parcelle de l'OAP. Ce secteur pourrait constituer une « zone tampon » entre ces 2 sites.



- Prioriser le secteur sud de la parcelle.
- Travailler l'aménagement de la voirie et réfléchir à un chemin de mobilités actives permettant de connecter le secteur sud de l'OAP avec le centre-bourg.

3^{ème} Groupe

Propositions pour le site n° 1 « Maison Bordes »

- Elargir le périmètre de projet jusqu'au site de la scierie.
- Gisements fonciers intéressants à mettre en veille avec l'EPF : à l'arrière de la Maison Bordes et à l'arrière de la scierie.
- Idée d'un cabinet médical à explorer, mais à condition d'avoir déjà identifié un médecin sur le territoire pour s'y installer.

Propositions pour le site n° 4 « OAP Centre-Bourg »

- Importance de préserver un important espace de nature, support de sensibilisation à la biodiversité et zone de fraîcheur en période de canicule.
- Présence d'un ruisseau busé sur le terrain et proposition de s'inspirer d'un retour d'expérience de la commune de Sarlat qui a décidé de réouvrir un ruisseau canalisé qui provoquait des inondations sur un parking. Ce dernier a été supprimé pour créer une zone humide, permettant de créer un îlot de fraîcheur dans un centre-bourg très minéralisé.
- Constat d'une difficulté liée à la localisation de la maison actuelle et de sa piscine, assez éloignée : il y aura certainement une servitude d'accès à prévoir.
- Envisager l'extension de l'OAP aux fonds de jardin des parcelles limitrophes.
- Créer un gradient d'habitat du sud au nord, du plus dense (semi-collectif) au moins dense, avec une densité globale au niveau de la parcelle de 15 logements/ha. Il pourrait être envisagé de proposer les logements semi-collectifs en logements sociaux et les logements moins denses en accession privée.
- Création de 3 parkings, dont 1 sur le site N°2 « Friche ». Il ne faut pas traiter ce site séparément de l'OAP centre-bourg.
- Importance de végétaliser et de créer des venelles pour des chemins piétons. La question de la mobilité et des accès est centrale, il faut garantir un accès au centre-bourg, ce que l'actuelle OAP ne prévoit pas.



Conclusion inter-groupe / éléments saillants des 3 ateliers :

- Envisager une mixité fonctionnelle (équipements en rez-de-chaussée et logements en R+1)
- Réfléchir aux parcours résidentiels et développer une offre locative
- Proposer plusieurs petites opérations plutôt qu'une seule conséquente, pour favoriser l'acceptabilité
- Ne pas négliger l'importance des espaces de nature du centre-bourg, îlots de fraîcheur et gage d'attractivité pour les nouvelles populations
- Travailler l'accessibilité de chacun des sites (notamment le site n°4) au centre-bourg et aux équipements



**La Jonchère-Saint-Maurice, en présence de Monsieur Jean-Marie Horry,
Maire et Monsieur Gérard Dumont, Adjoint au Maire**

Cette commune de 814 habitants a choisi de faire appel à votre expertise pour l'aider à relever le défi suivant :

Comment modifier mon PLU et particulièrement mes 2 OAP pour permettre de répondre aux besoins de logements de la commune ?

Annexe 5 : L'exemple de La Jonchère-Saint-Maurice

La Maire de la Jonchère a rappelé les besoins en logement identifiés sur sa commune. Pour permettre la création de logements de qualité, celle-ci s'est dotée de 2 OAP exigeantes sur l'utilisation de matériaux recyclés. Malgré un fort engagement de sa part, aucun opérateur ne s'est montré intéressé pour porter des opérations sur ces OAP.

Synthèse des 2 groupes

Les propositions se sont concentrées sur le site n°1 « OAP du cimetière ». Ce site est le plus proche du bourg et le foncier est maîtrisé par la commune.

- Envisager l'extension de l'OAP aux fonds de jardin des parcelles limitrophes voire sur le cimetière
- Proposer une opération mixte combinant un ou deux petits collectifs en R+1 ou R+2 et quelques petites maisons individuelles.
- Proposer de revoir les critères de l'OAP concernant les parkings en entrée de parcelle notamment : espace de stationnement à l'entrée de la parcelle et cheminement piéton pour accéder aux maisons et appartements ; l'acceptabilité de ne pas avoir d'accès voiture jusqu'aux entrées des maisons et petits collectifs devra être étudié.
- L'accès voiture pourrait se faire par la voie actuelle et desservir la poche de stationnement aux abords du cimetière. Les voies restantes seraient douces et permettraient de relier le site au reste du bourg en contournant le cimetière par le sud et l'ouest.
- Aménager un espace vert public en entrée de site : jeux pour enfants, espaces récréatifs, etc.
- Proposer des rez-de-chaussée mutualisés pour les petits collectifs (usages de buanderie, chambre d'ami, espace de télétravail, atelier de bricolage, etc.). Cela permet d'offrir « un truc en plus » qui peut débloquent certains freins psychologiques.



- Réflexion sur le remplacement des garages individuels des maisons, en pratique peu utilisés pour garer les véhicules, par des carports.

Synthèse graphique des ateliers concernant « l'OAP du cimetière »

(Réalisation : AUDAP)





Rochechouart, en présence de Madame Claudine Lathière, Adjointe au Maire

Cette commune de 3 680 habitants a choisi de faire appel à votre expertise pour l'aider à relever le défi suivant :

Comment reconquérir le parc vacant du centre-ville à travers une stratégie foncière et une intervention sur l'aménagement du bourg (notamment espace public, voirie et stationnement) ?

Annexe 6 : L'exemple de Rochechouart

1^{er} Groupe

S'appuyer sur les études réalisées pour nourrir le projet global à mettre en place et notamment :

- **Maitrise publique d'un îlot emblématique du centre historique**, en lien avec l'EPF. La commune pourrait mettre en place une OPAH-RU et ainsi impulser une dynamique qui pourrait être suivie par les propriétaires privés. Il s'agit d'être exemplaire et innovant pour faire la démonstration qu'il est possible de réhabiliter et de proposer des logements répondants aux besoins (lumière, petit espace extérieur...).
- **Redynamisation du tour de ville** en aménageant un espace public piéton végétalisé qui ceinture la ville.
- Révision du plan de circulation pour limiter l'accès de la voiture en centre historique.

2^{ème} Groupe

Assumer et clarifier le caractère bicéphale de Rochechouart : une cité historique et une ville plus moderne avec économie et commerces. Il faut donner une lisibilité à cette organisation en s'appuyant sur les 3 atouts de la ville : la cité, la météorite et le musée d'art contemporain.

- Dans le quartier historique : **mise en place d'une OPAH-RU** en lien avec l'EPF, avec une communication appuyée auprès des propriétaires pour notamment rénover les façades. Prévoir un accompagnement des propriétaires soit en interne, soit en externe pour une meilleure efficacité. Dans ce cadre, la collectivité pourrait identifier un îlot stratégique sur lequel elle pourrait intervenir avec une maitrise foncière publique.



- **Favoriser le maintien des commerces en centre-ville historique**, avec une réflexion sur les espaces les moins stratégiques pour éventuellement autoriser un changement de destination vers le logement, avec une refonte du bâti pour répondre aux besoins des habitants (au cas par cas).
- **Aménagement des espaces publics** afin de rendre plus lisible l'entrée dans le centre ancien.
 - Limiter la voiture dans la cité (en s'appuyant sur l'étude de mobilité) en aménageant des stationnements péricentraux (place du Château et en entrée de bourg vers le capitole par exemple) afin de terminer la visite à pied.
 - Repenser l'entrée à la ville en installant une œuvre contemporaine sur « le rond-point » d'accès à la cité ancienne.
 - Prévoir un parcours piéton dans la ville axé sur le château, le musée et la météorite. Ce cheminement aurait pour objectif de se réapproprier les espaces.
 - Retravailler la voirie de la cité pour la distinguer de la voirie hors centre ancien.

3^{ème} Groupe

Mobilité et réaménagement de l'espace public afin de redonner de la valeur aux quartiers historiques : mise en place d'un schéma de circulation global afin de limiter l'accès à la voiture dans les petites rues du centre historique.

Commerce : un certain nombre de logements vacants sont au-dessus d'un commerce sans accès individuel. Pour remédier à cette problématique, 2 options :

- Certains linéaires commerciaux sont stratégiques : ils doivent être conservés et renforcés afin de maintenir la vocation commerciale, avec une réflexion à mener sur la restructuration des logements au-dessus
- Dans certaines rues moins stratégiques, autoriser un changement de destination vers le logement avec une refonte du bâti pour répondre aux besoins des habitants

Habitat et besoins en logements

- Inventaire des biens en s'appuyant sur le permis de louer : il va permettre, à moyen terme, d'avoir une connaissance fine du parc afin de mieux orienter l'action publique
- Rachat de certains immeubles par des bailleurs sociaux pour les réhabiliter et mettre



en location des logements sociaux.

- Aérer certains ilôts denses afin de proposer des logements plus adaptés aux besoins
- Terrain stratégique à proximité du centre-bourg : réflexion à mener sur cet espace, susceptible d'accueillir des maisons individuelles, afin de garder la maîtrise foncière via des outils comme, par exemple, le PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global), qui permet de prendre le temps nécessaire pour affiner son projet en refusant les permis de construire, ou le droit de préemption.



6) Conclusion du club par Sandrine Hernandez

Principaux enseignements de la journée

Le club a montré que les territoires ruraux ont du potentiel foncier et que des solutions existent, mais qu'elles doivent s'adapter aux spécificités et aux contextes des territoires (géographique, sociologique, maîtrise du foncier publique ou privé, PLU plus ou moins contraignant...).

Il a aussi mis l'accent sur l'importance des démarches suivantes :

- initier des réflexions globales en matière de foncier et à différentes échelles, du territoire à l'opération
- mener des réflexions et engager un dialogue partenarial multi-acteurs (collectivités, aménageurs, bailleurs, acteurs du foncier, etc.) car tous sont confrontés aux mêmes défis. La Région souhaite se positionner comme animateur d'un réseau d'acteurs autour de l'aménagement du territoire pour montrer que des solutions existent
- engager des stratégies foncières qui permettent d'avoir une vision sur le long terme de la régulation du foncier et de prévoir des réserves foncières, notamment publiques
- prévoir des documents de planification adaptés et ambitieux qui donnent les moyens d'agir

Enfin, l'engagement des élus est essentiel pour conduire ces politiques d'aménagement et initier les changements de pratiques.

Merci à tous les intervenants et participants qui ont contribué à la réussite de cette journée inspirante d'échanges, de dialogue et de coopération entre acteurs de l'aménagement et du foncier.



7) ANNEXES : diaporamas des différents intervenants

[Annexe 1 : « Sobriété foncière en milieu rural, à l'épreuve des idées reçues... » par Maylen Thoumire-Alcelay \(AUDAP\) et Clément Casabianca \(Région Nouvelle-Aquitaine\)](#)

[Annexe 2 : Le Creuset Méditerranée](#)

[Annexe 3 : « Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière : de l'étude de gisement à un observatoire à l'échelle départementale » par le CAUE 87](#)

[Annexe 4 : L'exemple de Châteauneuf-la-Forêt](#)

[Annexe 5 : L'exemple de La Jonchère-Saint-Maurice](#)

[Annexe 6 : L'exemple de Rochechouart](#)



**Annexe 1 : « Sobriété foncière en milieu rural, à l'épreuve des idées
recues... » par Maylen Thoumire-Alcelay (AUDAP) et Clément Casabianca
(Région Nouvelle-Aquitaine)**



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**

Club observation et stratégie foncière
04 décembre 2024

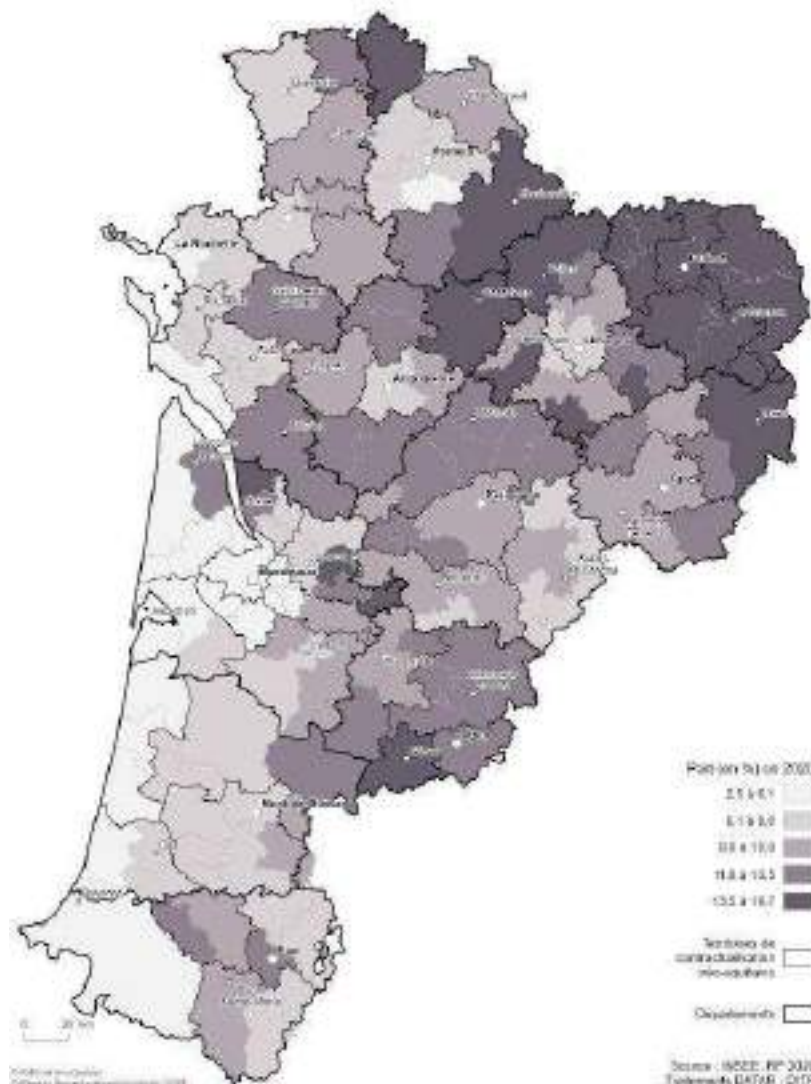
Sobriété foncière en
milieu rural, à
l'épreuve des idées
reçues ...

Maylen Thoumire-Alcelay, AUDAP
Clément Casabianca, Région Nouvelle-Aquitaine

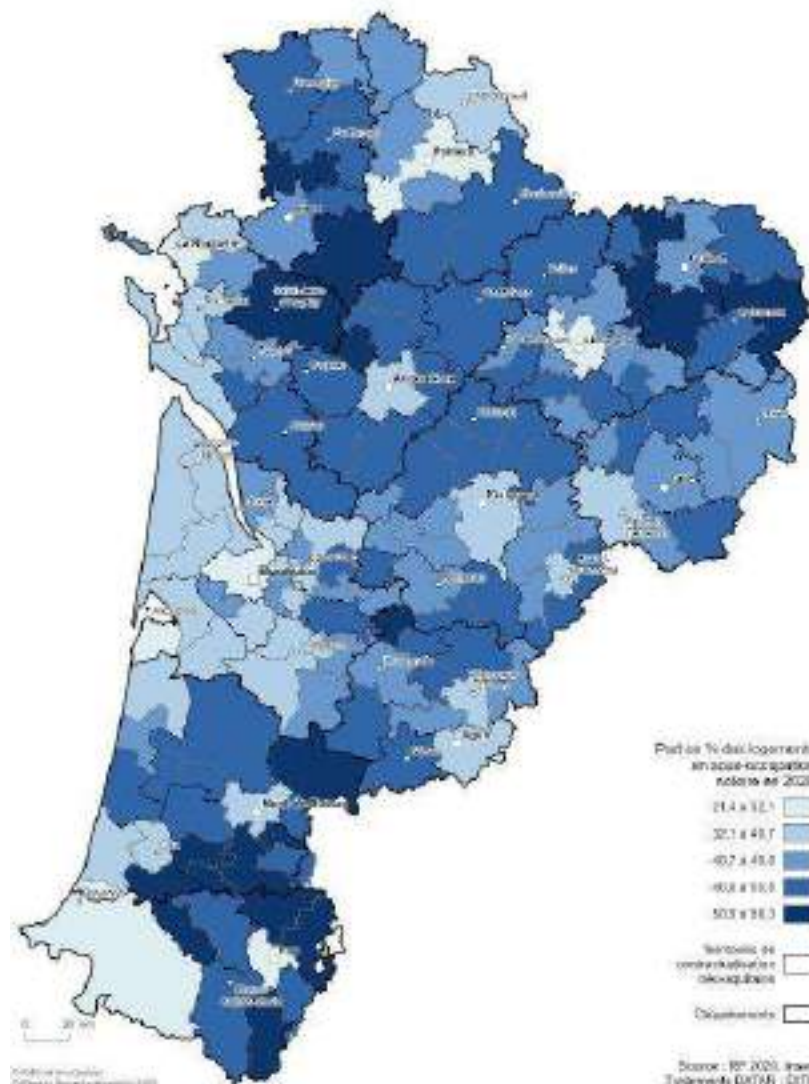


SANS EXTENSION URBAINE, SANS NOUVELLES CONSTRUCTIONS, PLUS DE DÉVELOPPEMENT POUR LES TERRITOIRES RURAUX ?

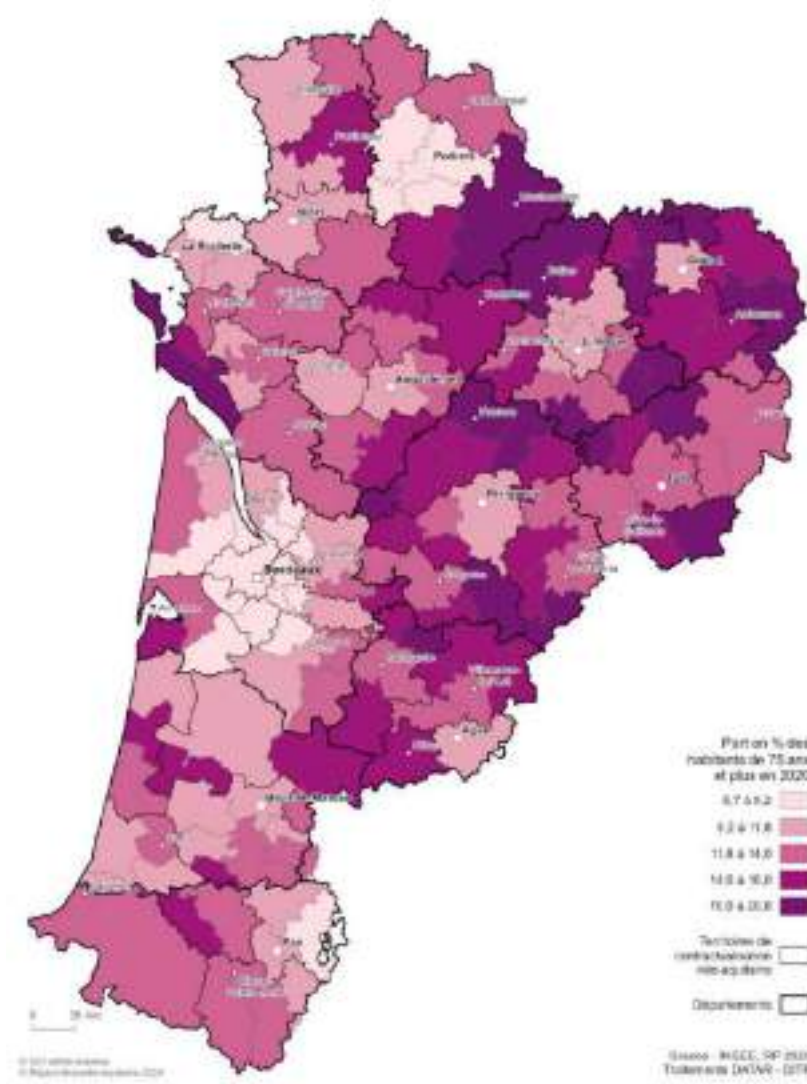
Logements vacants
par intercommunalité



Logements sous-occupés
par intercommunalité



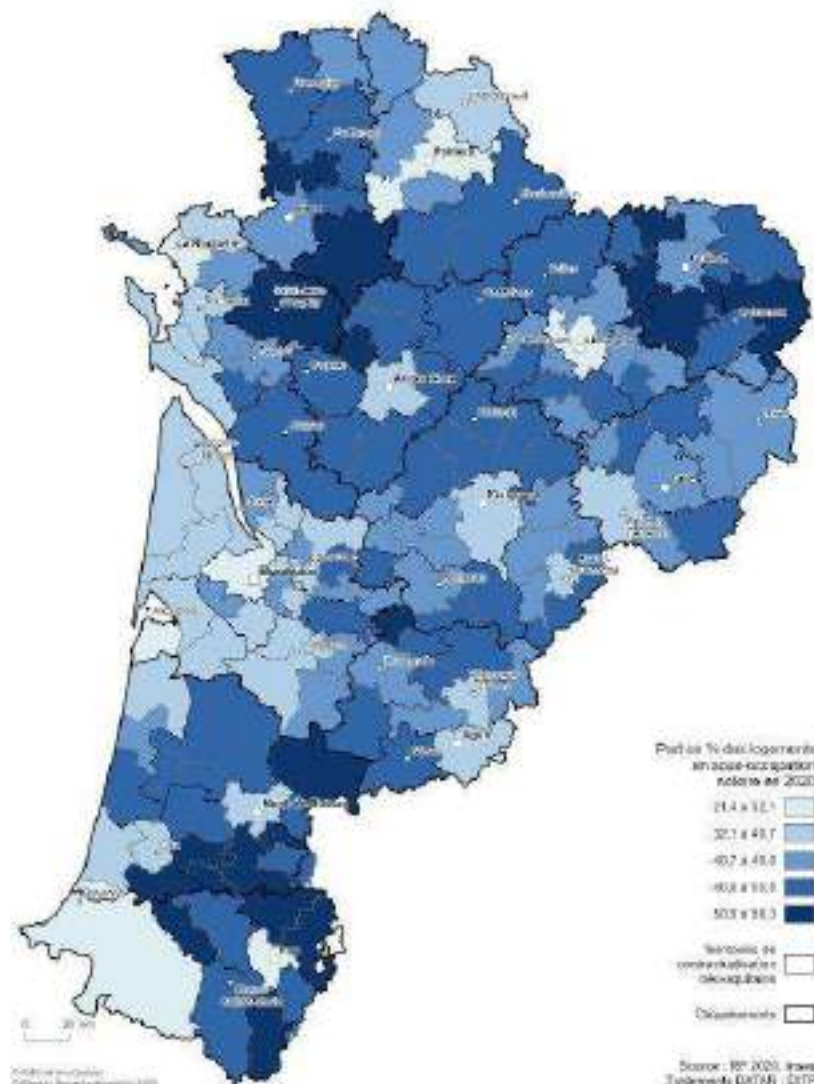
Part des 75 ans et plus
par intercommunalité





A-T-ON BESOIN DE LOGEMENTS AUSSI GRANDS ?

Logements sous-occupés
par intercommunalité



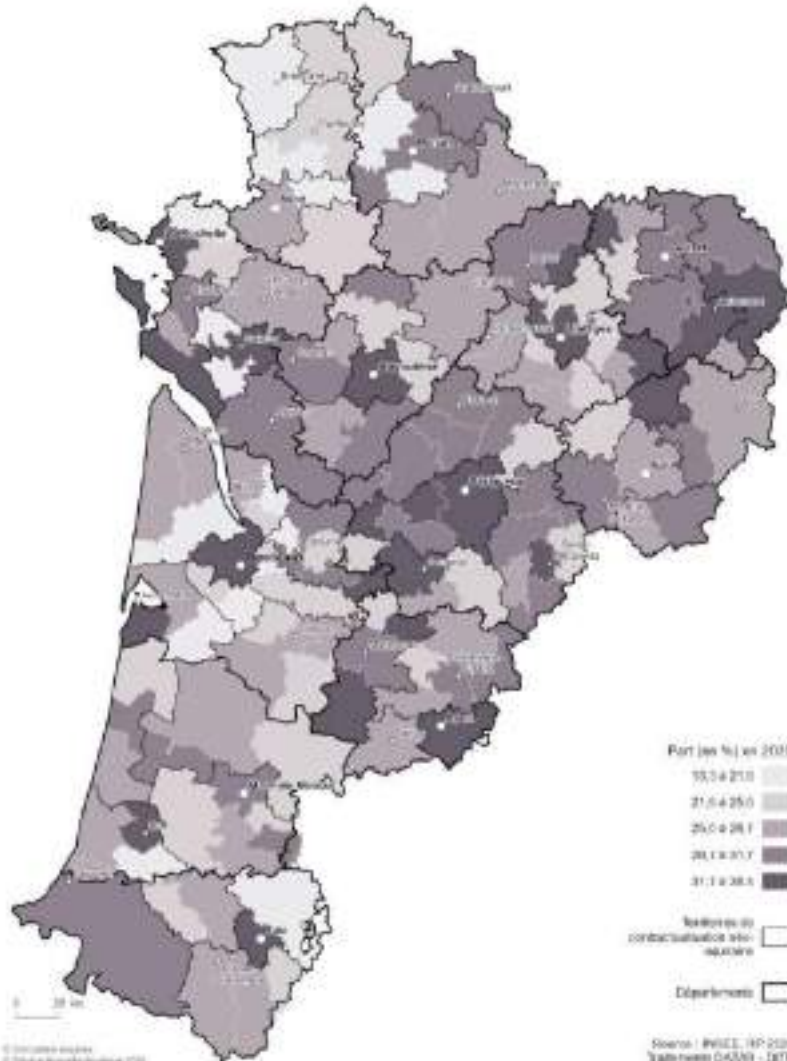
En Haute-Vienne, **63%** des ménages qui vivent dans des logements de **plus de 5 pièces** sont des ménages de **2 ou 1 personnes**.

54% de ces ménages ont **plus de 65 ans**

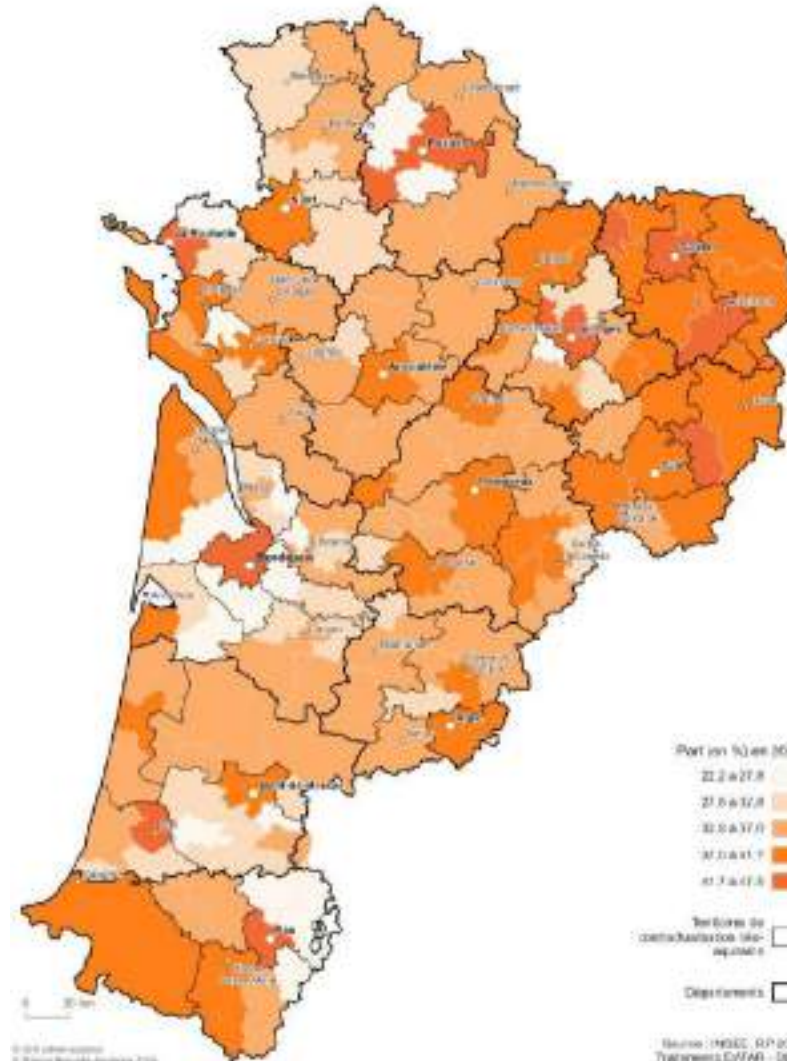


LA MAISON INDIVIDUELLE AVEC GRAND JARDIN, L'UNIQUE RÉPONSE EN MILIEU RURAL ?

Part des familles monoparentales
par intercommunalité



Ménages composés d'une seule personne
par intercommunalité



« Selon le sondage Kantar Public, dans l'idéal, il est suffisant pour 37 % des Français d'avoir un petit jardin (inférieur à 250 m²), et pour 34 % d'entre eux d'avoir un jardin de taille moyenne (250 à 500 m²). Seuls 12 % des Français déclarent vouloir un grand jardin (500 à 1 000 m²) et 8 % un très grand jardin (supérieur à 1 000 m²) »

Source : fabrique de la cité



ON PLÉBISCITE CE QU'ON CONNAIT...

Q. Si vous aviez le choix, préféreriez-vous habiter dans ... ?

	% Total	Type de quartier			
		Centre-ville	Quartier proche centre-ville	Quartier en périphérie ou péri-urbain	Milieu rural, hameau, lieu-dit ou village
Une maison dans une métropole avec un jardin	18%	28%	26%	14%	7%
Un appartement en centre-ville	12%	33%	14%	5%	1%
Une maison individuelle de type pavillonnaire située en zone péri-urbaine	23%	18%	24%	38%	16%
Un appartement en péri-urbain à proximité d'espaces verts	10%	8%	13%	16%	6%
Une maison en zone rurale	35%	12%	21%	24%	68%
Un appartement dans une maison avec un étage complet en zone rurale	2%	1%	1%	3%	2%



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**

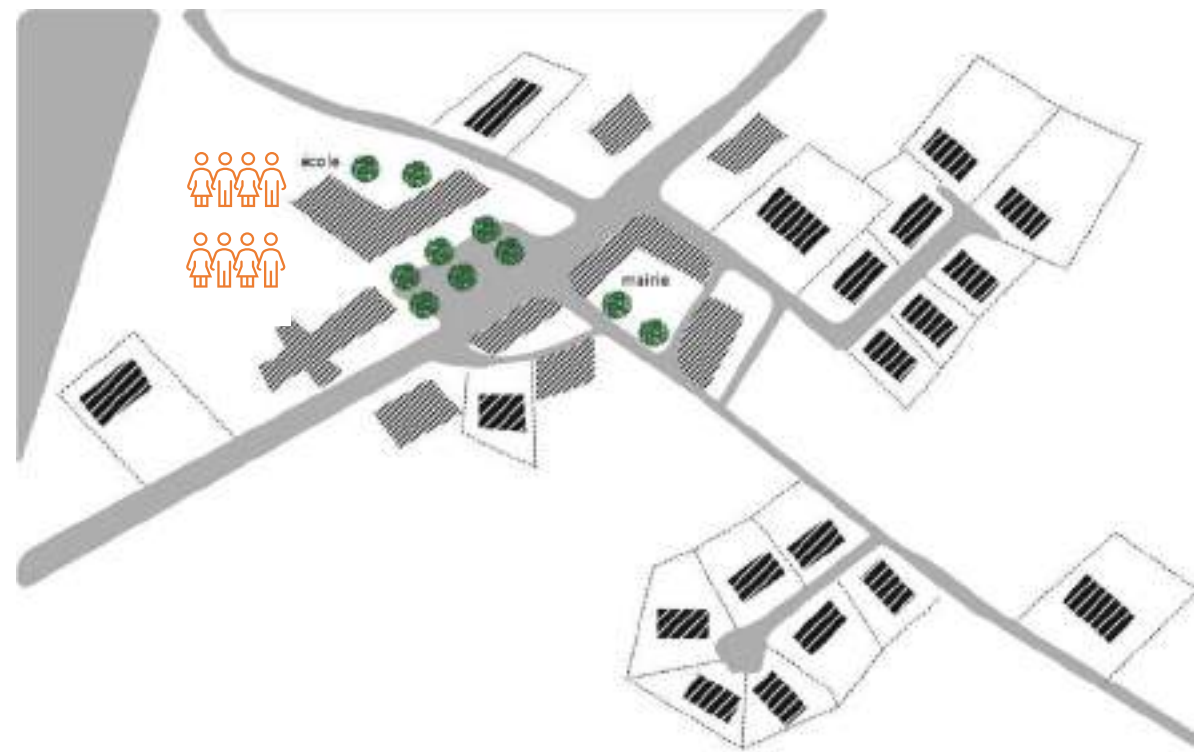
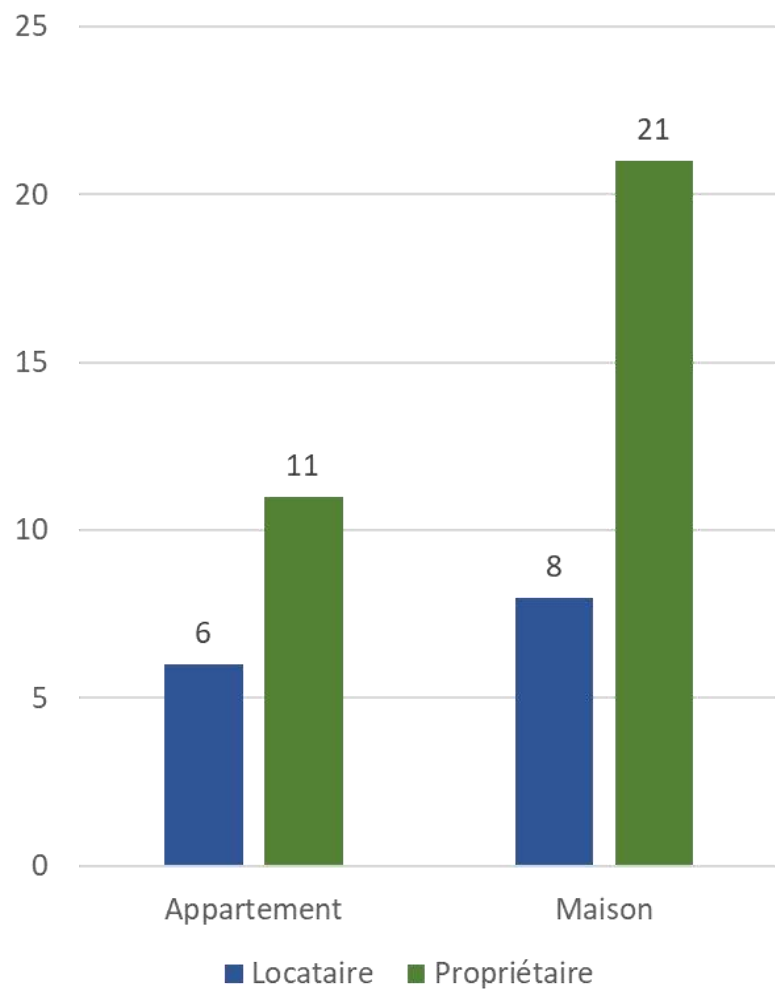
D'AUTRES S'Y SONT MIS





LES LOTISSEMENTS, LE MEILLEUR MOYEN DE MAINTENIR UNE POPULATION JEUNE DANS UNE COMMUNE ?

Durée d'occupation moyenne des ménages en année





RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**

Cieux



21 logt/ha

Rancon



27 logt/ha

**LA DENSITÉ, IMPOSSIBLE EN
MILIEU RURAL ?**



17 logt/ha

Limoges pavillon



27 logt/ha



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**

Solignac



44 logt/ha

Rochechouart



96 logt/ha

**LA DENSITÉ, IMPOSSIBLE EN
MILIEU RURAL ?**

Limoges collectif



59 logt/ha

Limoges centre ville



113 logt/ha



SOURCES

- « La France en perspective – imaginer 2050 » Aurélien Delpirou, Frédéric Gilli et Martin Vanier

- ressources-territoriales.nouvelle-aquitaine.pro



- Etude de la fabrique de la cité [Artificialisation : quels avensirs pour les maisons individuelles ? \(lafabriquedelacite.com\)](https://lafabriquedelacite.com)
- Enquête réalisée par les géomètres OpinionWay news-44429-sondage-oge-opinionway-perception-francais-sobriete-fonciere.pdf



Annexe 2 : Le Creuset Méditerranée



Région Nouvelle Aquitaine
Club observation et stratégie foncière
4 décembre 2024

Exemple de traitement d'îlots dégradés : le Dorat (87) – Ilot des Bouchers



Le Dorat : 1 535 habitants

OPAH-RU



- Trois immeubles en ruine, dans le cœur historique, avec un impact sur les mitoyens
- Des arrêtés de mise en sécurité urgents puis ordinaires avec prescription de démolition
- Une absence de volonté de « faire » des propriétaires
- Une éligibilité aux financements RHI validée pour les trois immeubles mais aussi pour les deux mitoyens
- Un financement des études techniques à hauteur de 70%TTC soit 55 000 € (reste à charge : 13 000 € TTC pour la collectivité)
- A ce stade le programme prévoit : la démolition des ruines et la création de **3 à 5 logements dont 3 neufs** : 3 collectifs et 2 maisons de ville
- **Etudes techniques et recherche d'un opérateur logement en cours**

Exemple de traitement d'îlots dégradés : Ste Hélène (33) – Maison Lataste



Sainte Hélène : 2 856 habitants

OPAH-RU



- Une vaste demeure, en plein cœur de bourg, vacante depuis longtemps
- Un arrêté de mise en sécurité ordinaire avec interdiction définitive d'habiter
- Une acquisition par la commune
- Un financement RHI du déficit d'opération validé par l'ANAH nationale
- Un financement des études techniques à hauteur de 70%TTC soit 31 000 € TTC
- Un déficit prévisionnel financé à hauteur de 780 000 € TTC (reste à charge 334 000 € TTC)
- **Programme 5 logements locatifs sociaux**
- **Cession prévue dans le cadre d'un bail à réhabilitation**

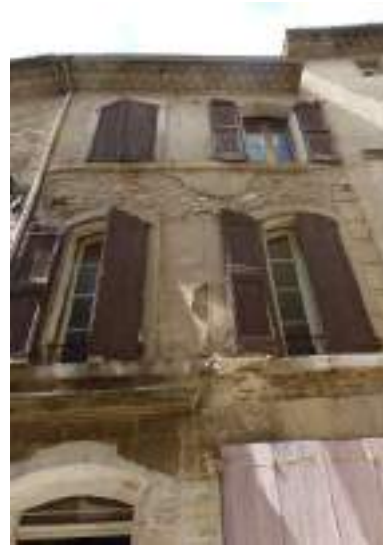
Exemple de traitement d'îlots dégradés : Mane (04) – opération multisites



Mane : 1 350 habitants
Projet global de cœur de bourg formalisé dans le cadre d'un concours d'idée

- Trois îlots regroupant de nombreux bâtis dégradés avec d'anciens commerces désaffectés
- Des arrêtés de mise en sécurité ou d'insalubrité pour l'essentiel accompagnés d'interdictions définitives d'habiter
- Des immeubles pour partie habités, insalubres avec des occupants en grande précarité
- De gros enjeux urbains : rue très circulée, étroite, dangereuse pour les piétons
- Une opération déclarée éligible au financements RHI-THIRORI en 2014, réalisée en 5 tranches

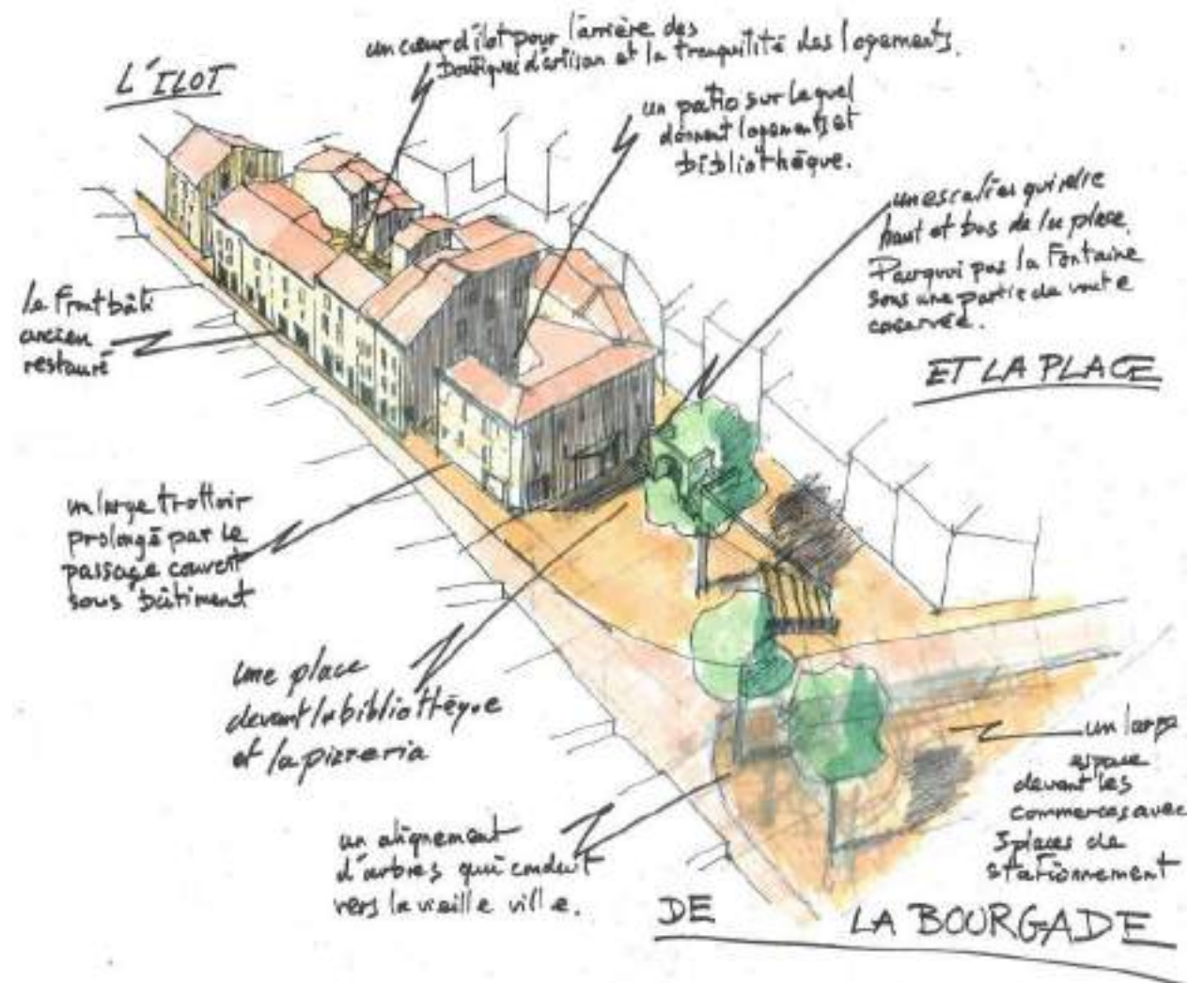
Exemple de traitement d'immeubles dégradés : Mane (04) – opération multisites



- Acquisitions par la commune avec intervention de l'EPF PACA (amiable et DUP)
- Montant du déficit opérationnel sur les 4 premiers sites traités 2 000 000 € TTC,
- Subventions RHI-THIRORI : 1 262 159 € TTC, subvention région PACA 310 000 € TTC
- **Au total, sur les 4 premiers sites traités : 16 logements, 2 locaux commerciaux**
- **Sur les 16 logements : 12 réhabilités, 4 neufs après opération de démolition/reconstruction**
- **Des typologies diversifiées : 7 T2, 5 T3, 4 T4**
- **Des logements locatifs communaux**
- 1 dernier site en cours d'étude : **projet de 10 logements supplémentaires et 1 local commercial**

Exemple de traitement d'immeubles dégradés : Mane (04) – opération multisites

→ Un projet global qui inclut l'aménagement des espaces publics : places, trottoirs, passage couvert sous bâtiments



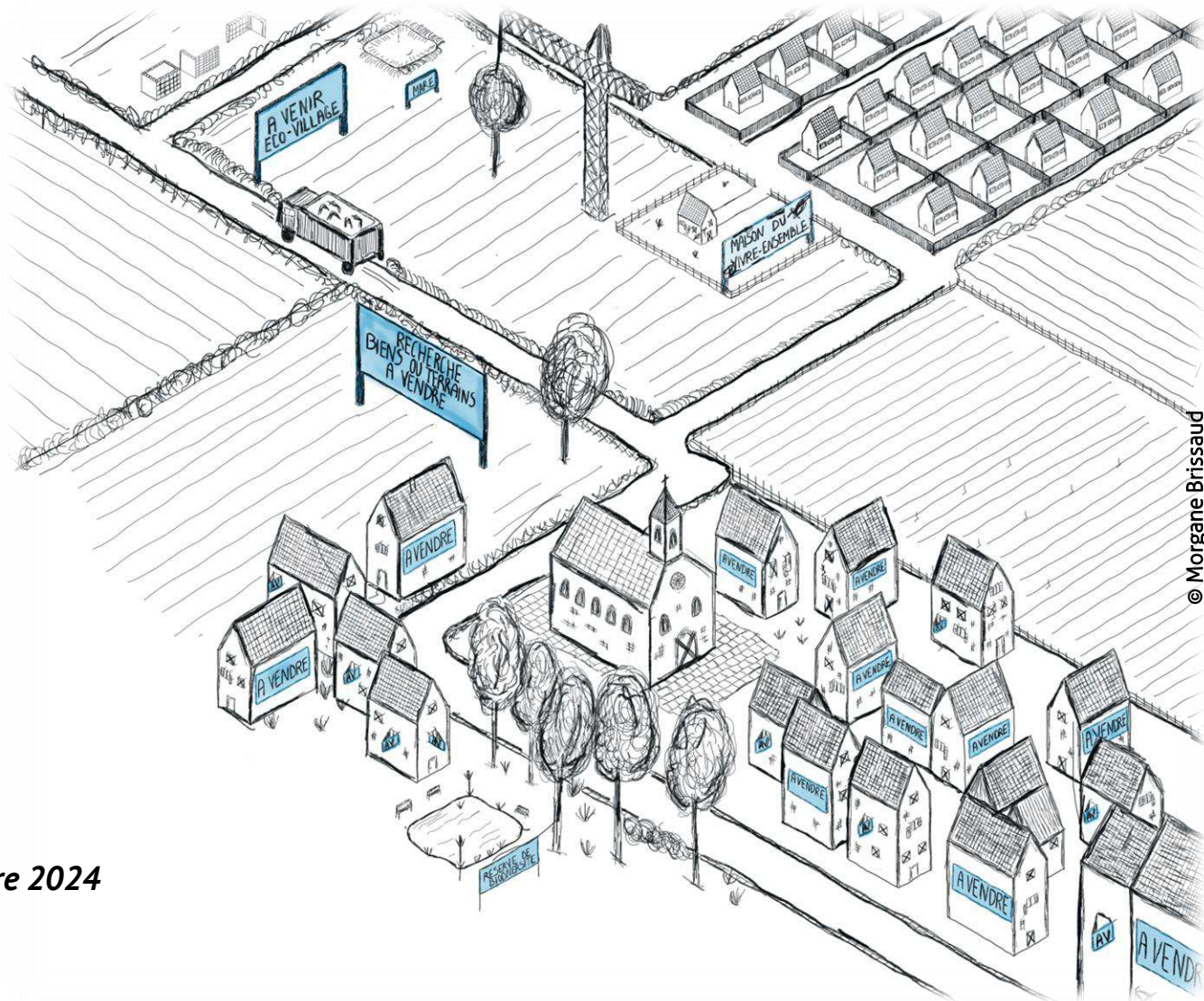


Annexe 3 : « Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière : de l'étude de gisement à un observatoire à l'échelle départementale » par le CAUE 87

ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS DANS LA MISE EN ŒUVRE D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE:

De l'étude de gisement foncier à un observatoire à l'échelle départementale

Club Observation et Stratégie Foncière – Mercredi 4 décembre 2024



© Morgane Brissaud

Une thèse en contrat CIFRE

« Les enjeux sociaux et urbanistiques du foncier en milieu rural. »

Construction d'un outil de gestion et d'observation foncière à partir d'expérimentations Haut-Viennoises.



Université
de Limoges



I. LE CHOIX DES TERRAINS D'ÉTUDE : QUELS CRITÈRES DE SÉLECTION ?

II. LA MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER : ILLUSTRATIONS À PARTIR DE 3 CAS D'ÉTUDE

III. VERS UN OBSERVATOIRE DU FONCIER À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE ?

LE CHOIX DES TERRAINS D'ÉTUDE : QUELS CRITÈRES DE SÉLECTION ?

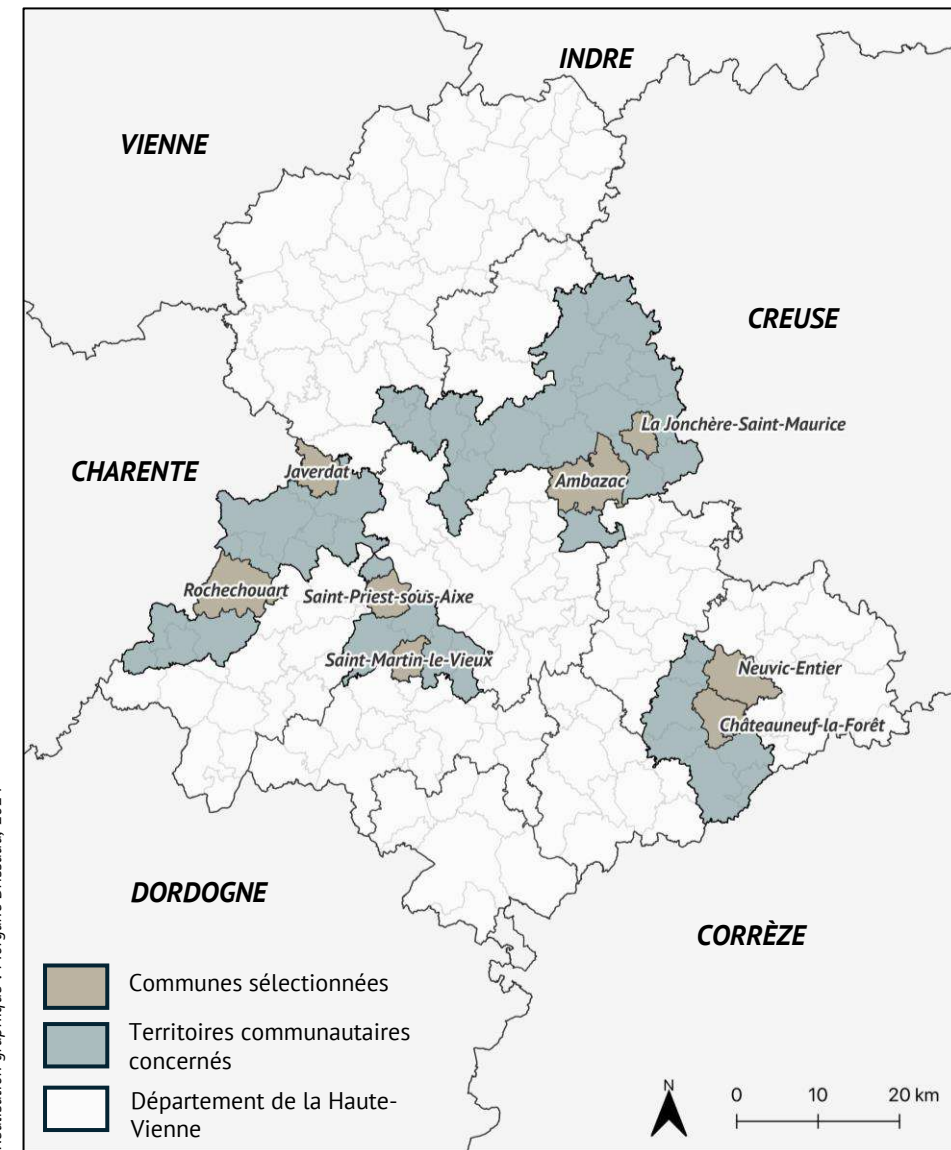
CRITÈRES DE SÉLECTION UTILISÉS :

Qualité architecturale et paysagère au regard de la densité

	0	1	2	3
4 (Petites villes)				
5 (Bourgs ruraux)	Châteauneuf-la-Forêt		Ambazac	Rochechouart
6 (Rural à habitat dispersé)	Javerdat Saint-Martin-le-Vieux		Saint-Priest-sous-Aixe La Jonchère-Saint-Maurice	
7 (Rural à habitat très dispersé)			Neuvic-Entier	

Communes	Programme de revitalisation	Document d'urbanisme en vigueur	État d'avancement	Inscription dans le périmètre d'un SCOT
Châteauneuf-la-Forêt	PVD	PLU	En cours de révision	Non
Neuvic-Entier	-	PLU	En cours de révision	Non
Ambazac	-	PLU	Révision simplifiée envisagée	Oui - SCOT SIEPAL
La Jonchère-Saint-Maurice	-	PLU	-	Oui - SCOT SIEPAL
Javerdat	VA	Carte communale	PLUI envisagé	Oui - SCOT Charente e Limousin
Rochechouart	PVD	PLU	PLUI envisagé	Oui - SCOT Charente e Limousin
Saint-Martin-le-Vieux	-	PLUI	-	Oui - SCOT SIEPAL
Saint-Priest-sous-Aixe	-	PLUI	-	Oui - SCOT SIEPAL

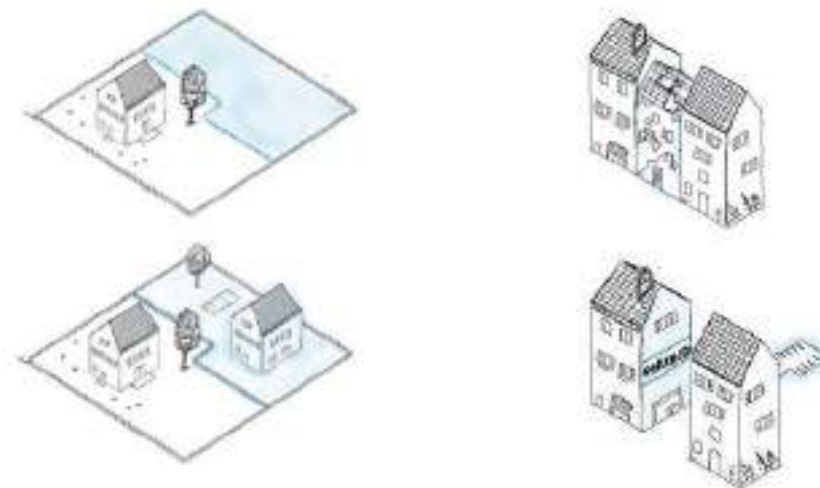
COMMUNES SÉLECTIONNÉES :



Sources données : data.gouv
Réalisation graphique : Morgane Brissaud, 2024

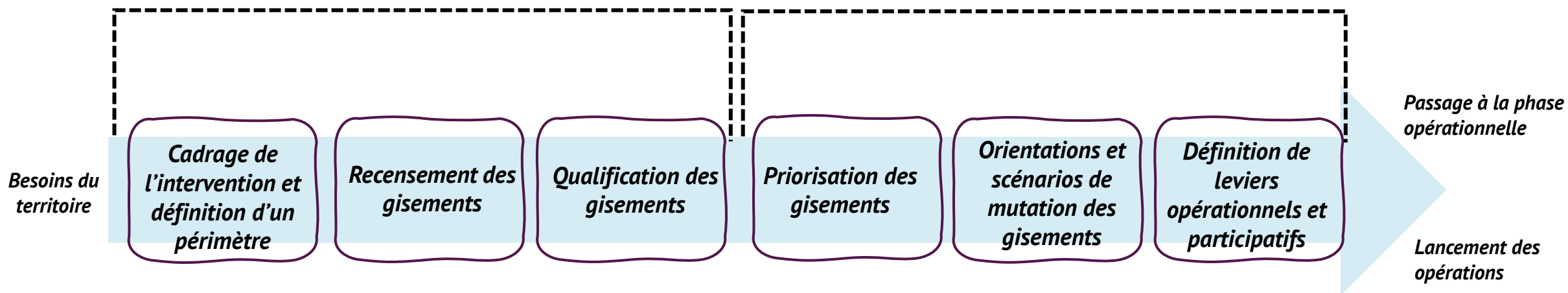
II. LA MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER : ILLUSTRATIONS À PARTIR DE 3 CAS D'ÉTUDE

L'étude de gisement foncier vise à identifier le foncier public ou privé disponible, ou susceptible de muter à court, moyen et long terme, afin de répondre aux besoins soulevés par la collectivité.



OBSERVATION DU TERRITOIRE

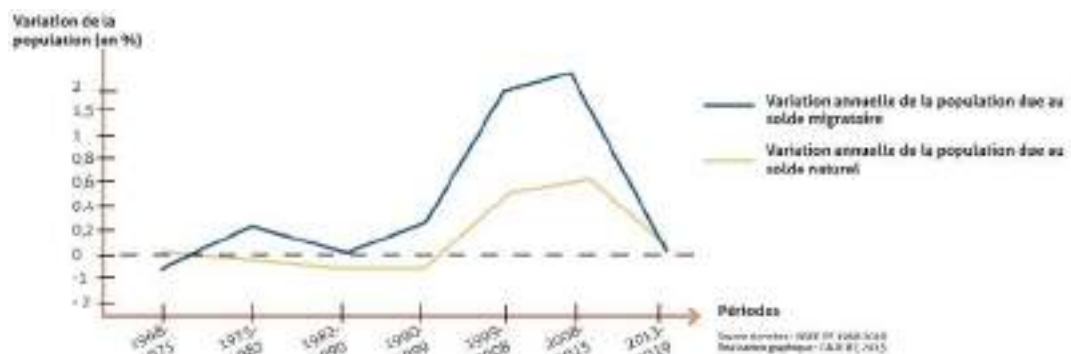
STRATEGIE FONCIERE ET D'AMENAGEMENT



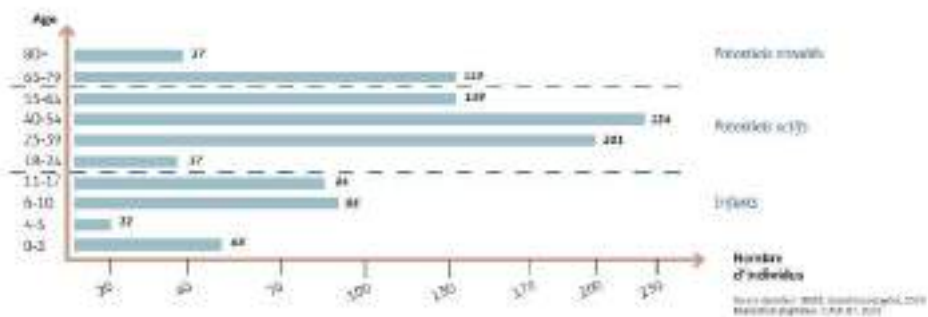
II. LA MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER : ILLUSTRATIONS À PARTIR DE 3 CAS D'ÉTUDE

UN DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE POUR IDENTIFIER LES BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT :

Variation annuelle de la population due au solde migratoire et naturel
Extrait de l'étude pour la commune de Javerdat, juin 2023

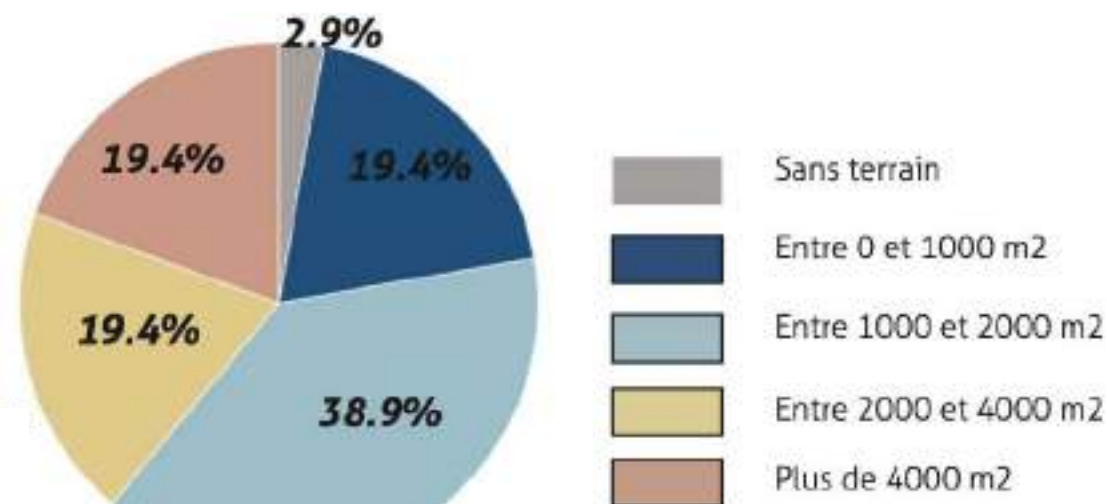


Structure de la population par âge
Extrait de l'étude pour la commune de Saint-Martin-le-Vieux, octobre 2023



UNE ANALYSE DES AUTORISATIONS D'URBANISME POUR ÉVALUER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE :

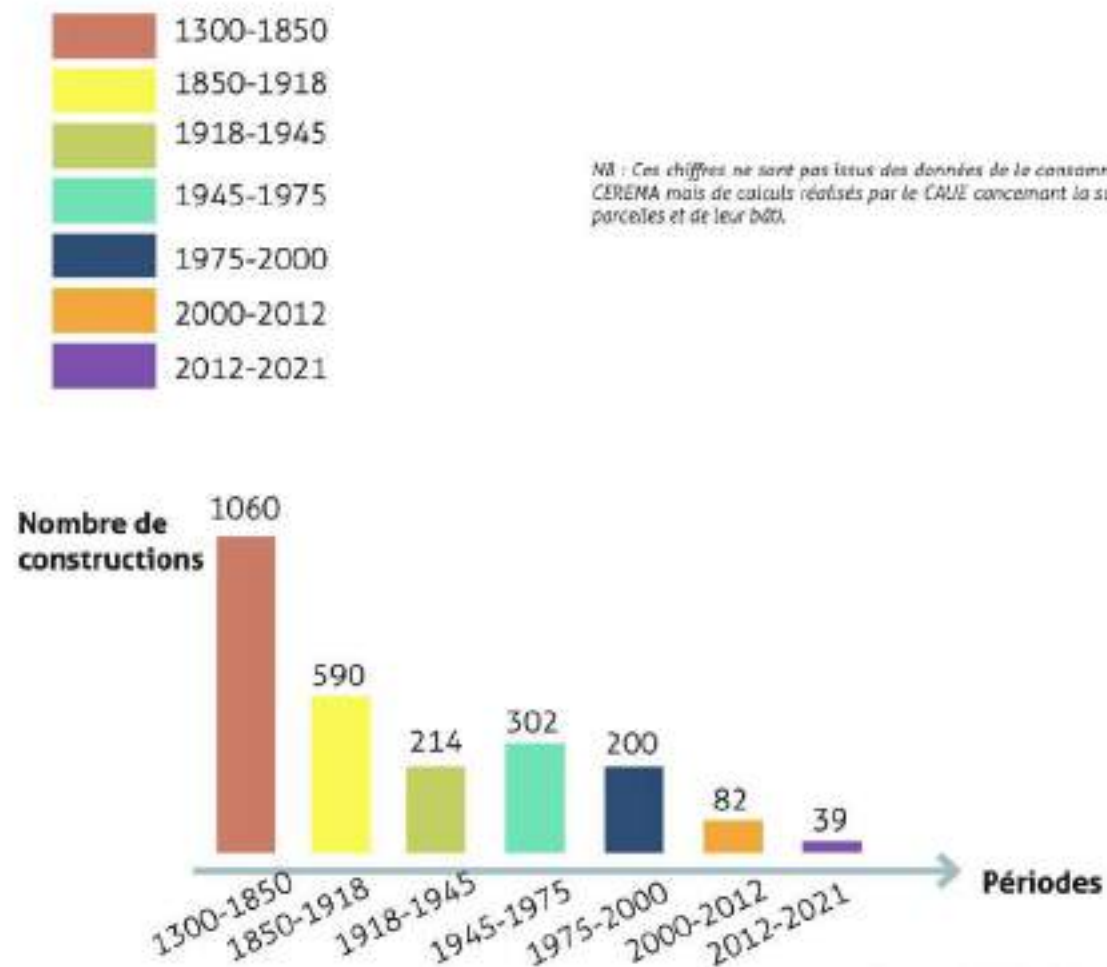
Superficie des parcelles faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme
Extrait de l'étude pour la commune de Rochechouart, mai 2024



Source données : INSEE, données Sitadel, 2023
Réalisation graphique : CAUE 87, 2024

CONSOMMATION FONCIÈRE ET DÉVELOPPEMENT URBAIN :

S'appuyer sur le développement urbain du périmètre
Extrait de l'étude pour la commune de Rochechouart, mai 2024



NB : Ces chiffres ne sont pas issus des données de la consommation d'espace du CEREMA mais de calculs réalisés par le CAUE concernant la superficie totale des parcelles et de leur bâti.

Source données : CEREMA, Fichiers Fonciers, 2023
Réalisation graphique : CAUE 87, 2024



II. LA MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER : ILLUSTRATIONS À PARTIR DE 3 CAS D'ÉTUDE

QUELS CRITÈRES POUR QUALIFIER LES GISEMENTS FONCIERS ?

GISEMENTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Foncier bâti
Vacance du bâti

GISEMENTS EN DENSIFICATION (DIVISION PARCELLAIRE)

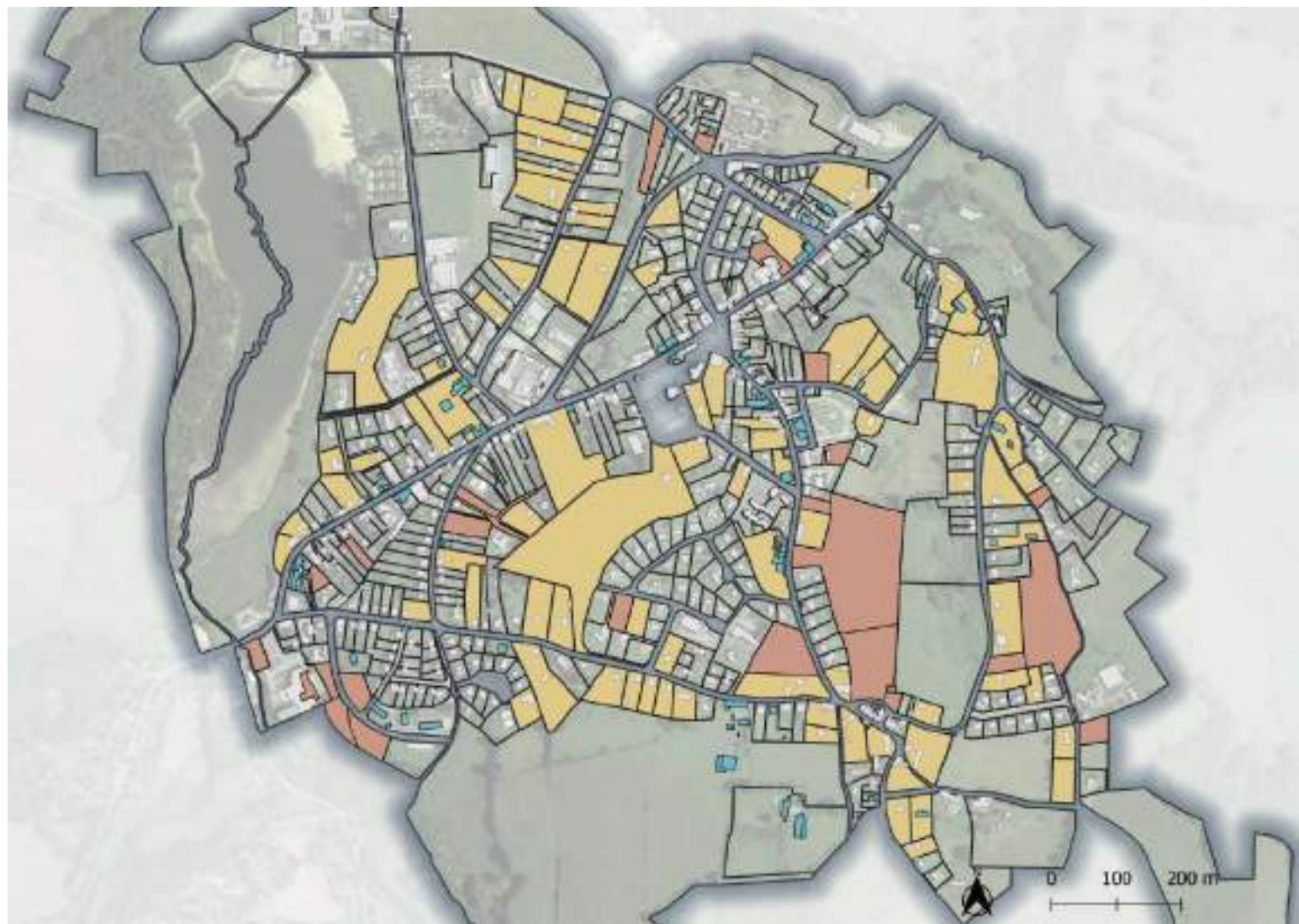
Foncier bâti
Superficie > 1 200 m²
Topographie faible à modérée (pente < 20%)
Emprise du bâti existant < 50% de la superficie totale de la parcelle
Position du bâti existant permettant une implantation en fond de parcelle

GISEMENTS EN DENSIFICATION (DENTS CREUSES)

Foncier non bâti
Superficie > 600 m²
Topographie faible à modérée (pente < 20%)

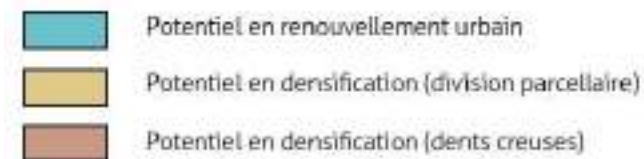
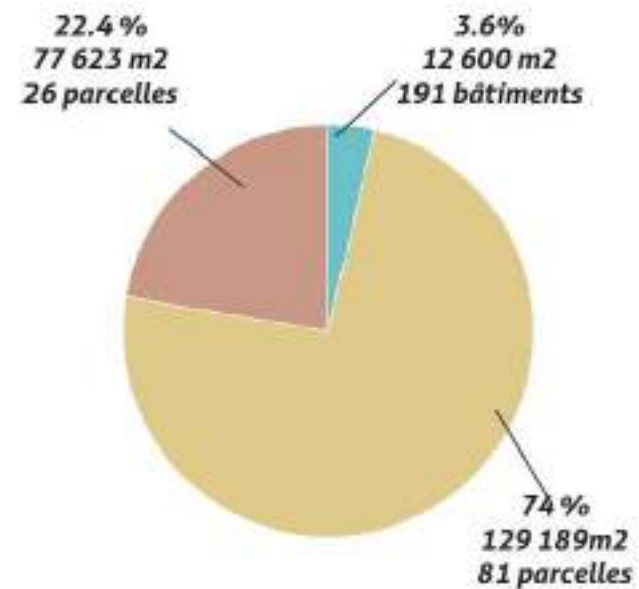
II. LA MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER : ILLUSTRATIONS À PARTIR DE 3 CAS D'ÉTUDE

L'IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS – COMMUNE DE CHATEAUNEUF-LA-FORET :



Potentiel foncier total

Extrait de l'étude pour la commune de Châteauneuf-la-Forêt, février 2024



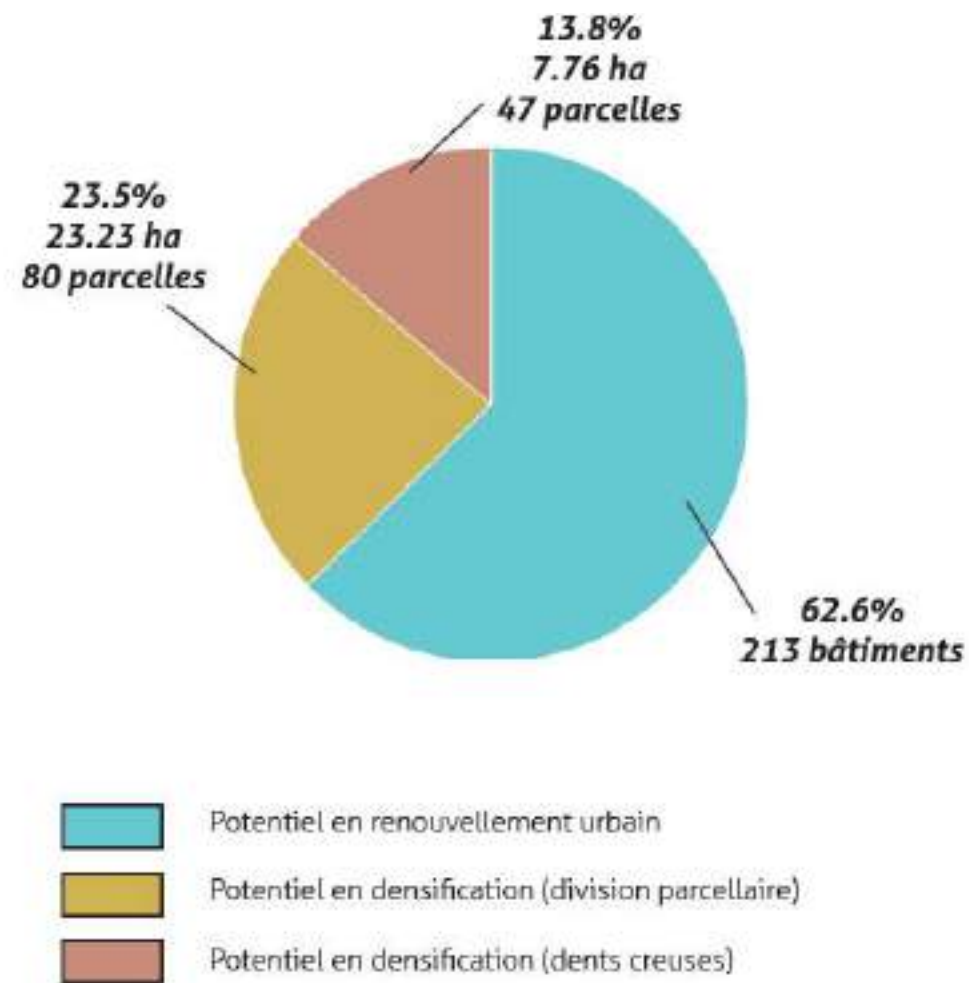
II. LA MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER : ILLUSTRATIONS À PARTIR DE 3 CAS D'ÉTUDE

L'IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS – COMMUNE DE LA JONCHÈRE-SAINTE-MURICE :



Réalisation graphique : CAUE 87, 2024

Potentiel foncier total
Extrait de l'étude pour la commune de La Jonchère-Sainte-Murice, mars 2024

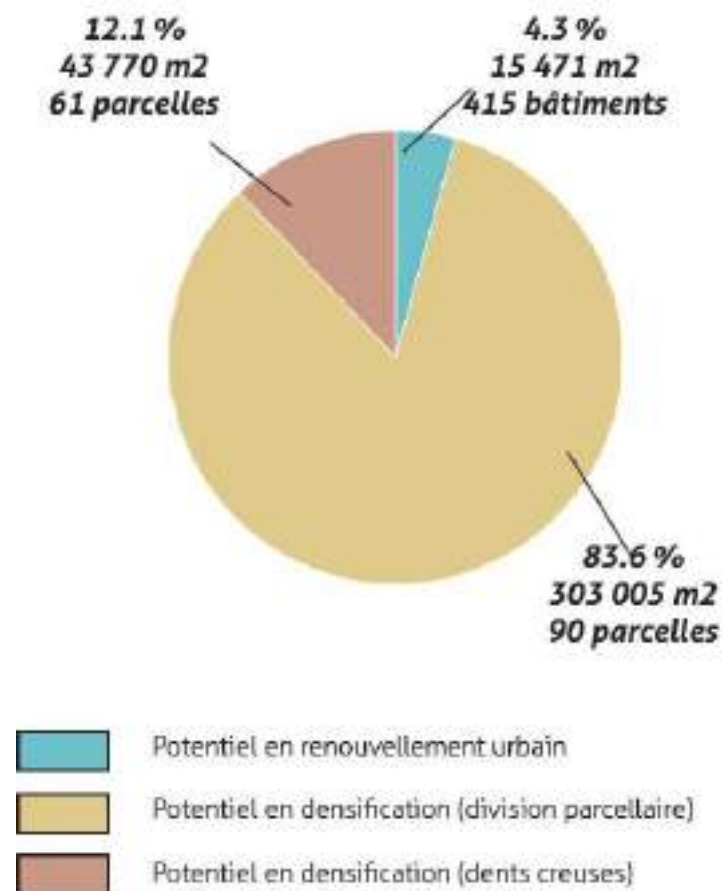


II. LA MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER : ILLUSTRATIONS À PARTIR DE 3 CAS D'ÉTUDE

L'IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS – COMMUNE DE ROCHECHOUART:



Potentiel foncier total
Extrait de l'étude pour la commune de Rochechouart, mai 2024

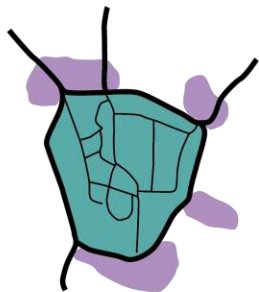


II. LA MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER : ILLUSTRATIONS À PARTIR DE 3 CAS D'ÉTUDE

L'ANALYSE DES ESPACES PUBLICS :

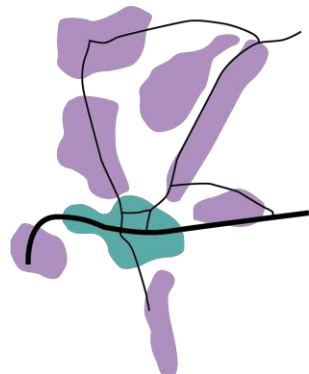
Forme groupée/ «ville noyau»

L'exemple du Dorat



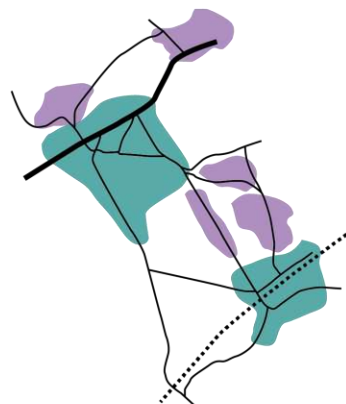
Forme éclatée

L'exemple de Javerdat



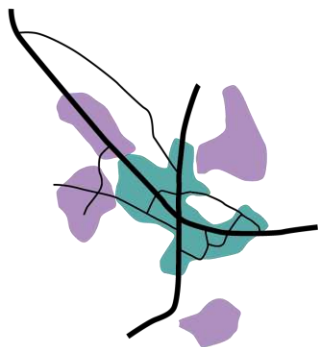
Forme bipolaire

L'exemple de La Jonchère-Saint-Maurice



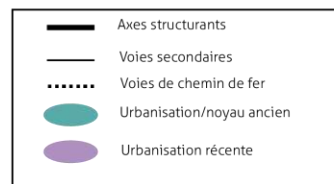
Forme en étoile

L'exemple de Saint-Paul



Forme linéaire

L'exemple de Masléon

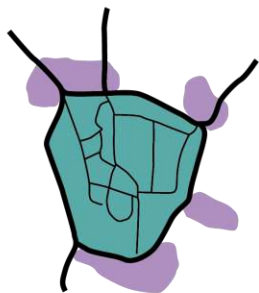


II. LA MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER : ILLUSTRATIONS À PARTIR DE 3 CAS D'ÉTUDE

L'ANALYSE DES ESPACES PUBLICS :

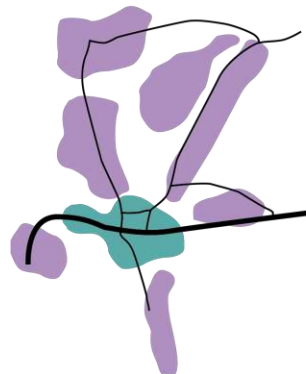
Forme groupée/ «ville noyau»

L'exemple du Dorat



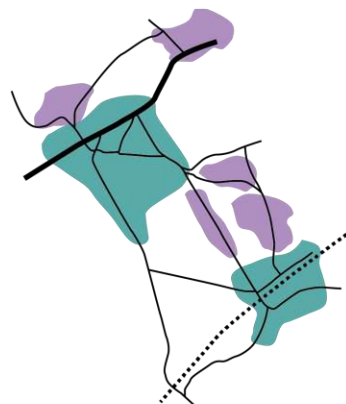
Forme éclatée

L'exemple de Javerdat



Forme bipolaire

L'exemple de La Jonchère-Saint-Maurice



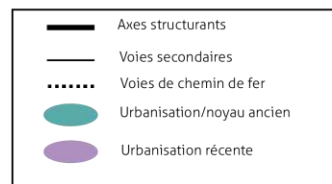
Forme en étoile

L'exemple de Saint-Paul



Forme linéaire

L'exemple de Masléon



Typologie des espaces publics

Les espaces publics majeurs concentrent les polarités les plus importantes du bourg. Elles ont un véritable rôle social et témoignent du dynamisme du bourg.

Les espaces secondaires représentent les «portes» du centre ancien. Ils sont localisés stratégiquement et s'insèrent entre les différentes strates urbaines du bourg.

Les espaces publics du centre ancien sont localisés dans les strates urbaines les plus anciennes. Il s'agit de la «ville à pied», qui profite plutôt à la déambulation/contemplation.

Les espaces publics d'intérêt marginalisés possèdent un caractère stratégique au regard de leur situation géographique/position dans le bourg mais ne font pas partie de son fonctionnement et sont sous-valorisés.

Les dilatations de l'espace public constituent généralement des lieux d'intersection de deux axes, sur lesquels l'absence de bâtiments ou leur implantation en retrait par rapport à la voirie vient donner la sensation d'une vue «dégagée», de distension et d'élargissement de la chaussée.

L'ANALYSE DES ESPACES PUBLICS – L'EXEMPLE DE LA JONCHERE-SAINT-AURICE :

Typologie des espaces publics

Extrait de l'étude pour la commune de La Jonchère-Saint-Maurice, mars 2024



DES ESPACES PUBLICS DU CENTRE ANCIEN : LA PLACE DU CHAMP DE FOIRE ET L'AIRE DE JEUX



Entre l'aire de jeux pour enfants et le jardin du presbytère, on trouve la place du champ de foire. Or, ce qui est à première vue marquant, c'est que l'on ne devine pas qu'il s'agit réellement d'une place. En effet, il est difficile de délimiter quels seraient les contours de cette place : s'étend-elle jusqu'à la place de la bascule ? A l'aplomb de l'aire de jeux pour enfants ? Intègre-t-elle la terre-plein enherbé en contre-bas de la garderie ? En bref, qu'est-ce qui constitue réellement cette place du champ de foire, si ce n'est la voirie qui ceinture le monument historique ?

Ainsi, cet espace du centre ancien n'est pas réellement défini, qualifié, ni même nommé comme les autres places autour. Pourtant, sa position est intéressante puisqu'il permettrait de relier le jardin du presbytère, à l'aire de jeux pour enfants et à la place de la bascule par une « place », qui serait donc propice à la déambulation piétonne et au cheminement entre un espace vert comportant un équipement public (garderie), un espace de loisirs (l'aire de jeux) et un espace de stationnement qui se situe sur la place de la bascule.

Et ce que cet espace accueille parfois certaines manifestations ? Telles qu'un marché, événement traditionnel qui prend généralement place sur les champs de foire ?



L'aire de jeux pour enfants constitue un espace public relativement qualitatif, de par sa position, juste en face de l'école et de la garderie, ainsi que d'autres espaces publics, équipements et commerces présents sur le bourg.

En termes de composition et de morphologie, il s'agit aussi d'un espace qualitatif puisqu'il s'intègre très bien au paysage environnant, de par sa position en contre-bas. De plus, il s'agit d'un espace majoritairement enherbé, les revêtements permettant le jeu ainsi que les espaces de loisirs en tant que tels sont aussi qualitatifs en termes de matériaux, couleurs, formes.

CAUE 87

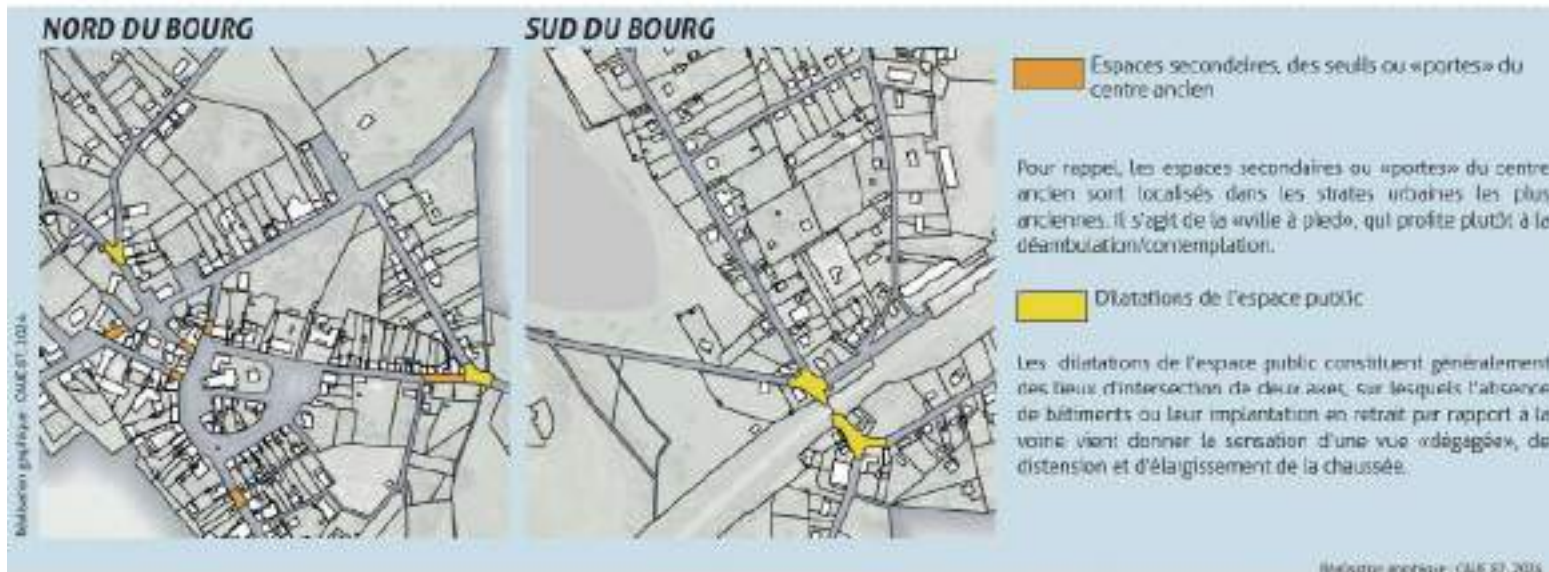
L'ANALYSE DES ESPACES PUBLICS – L'EXEMPLE DE LA JONCHÈRE-SAINT-AURICE :

Typologie des espaces publics

Extrait de l'étude pour la commune de La Jonchère-Saint-Maurice, mars 2024



■ COMPRENDRE LES EFFETS DES «PORTES» ET DES DILATATIONS SUR LA PERCEPTION DE L'ESPACE



QUELS EFFETS SUR LA PERCEPTION DES USAGERS ?

Il ne s'agit pas ici de concevoir les «portes» du centre ancien et les dilations comme des espaces qui doivent nécessairement être dédiés à certaines activités ou usages, mais davantage comme des sites ayant une influence sur la perception de l'espace. En effet, l'espace pratiqué et perçu par les usagers et donc les dynamiques circulatoires qu'ils y exercent est essentiellement façonné par l'implantation du bâti ou par la présence d'autres éléments visuels (murs, végétation, etc.). Ainsi, le tout crée une alternance entre des «ouvertures» et des «resserments» pour les automobilistes. Un sentiment d'«ouverture», dans le cas d'une dilataion va donner comme message à l'automobiliste qu'il peut accélérer puisqu'il dispose d'une vue suffisamment dégagée, qui limite donc l'apparition d'un danger, tandis qu'un espace qui procure un sentiment de «resserment» indique que l'on arrive dans une nouvelle ambiance, incitant donc à ralentir et à prêter attention à ce qui nous entoure.

- Perception / ambiance neutre
- Tissu bâti «lâche», sentiment d'«ouverture» lié à la présence d'une dilataion de l'espace
- Tissu bâti plus «dense», sentiment de «resserment» lié à la présence d'une «porte»



L'ANALYSE DES ESPACES PUBLICS – L'EXEMPLE DE LA JONCHÈRE-SAINT-AURICE :

Typologie des espaces publics

Extrait de l'étude pour la commune de La Jonchère-Saint-Maurice, mars 2024



LA D50 : UN AXE VECTEUR DE LIEN INTERQUARTIERS



1 Dans le cadre de la mise en œuvre d'une stratégie foncière mais aussi de la revitalisation du bourg, le passage de la D50 constitue un élément majeur à prendre en compte. En effet, cette voie traverse l'ensemble des trois pôles du bourg : le secteur de la Trahison, le centre ancien et le secteur gare.

De plus, elle présente un potentiel en ce qui concerne la création d'une ambiance et l'effet d'annonce de seuil lorsque l'on arrive dans les différents quartiers puisque la D50 propose des points d'accès sur des espaces publics du bourg (photo 1) et des percées visuelles intéressantes sur des lieux à requalifier (photo 2).

Ainsi, cette route constitue à la fois l'armature du bourg mais aussi celle d'un potentiel projet de revitalisation qui croise stratégie foncière, mobilité entre les quartiers et affirmation d'une centralité existante.

DIFFUSER L'EFFET DE CENTRALITÉ HISTORIQUE : VERS LA VILLE DU QUART D'HEURE ?

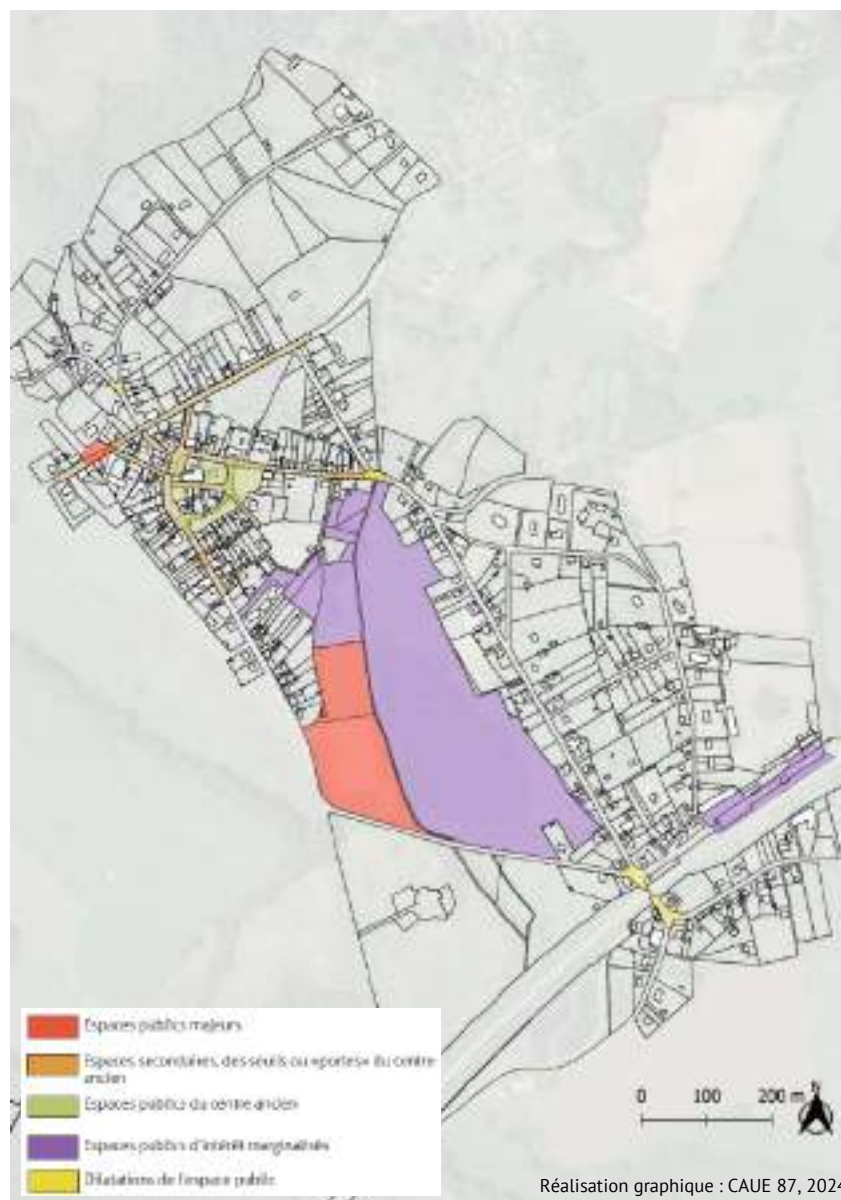
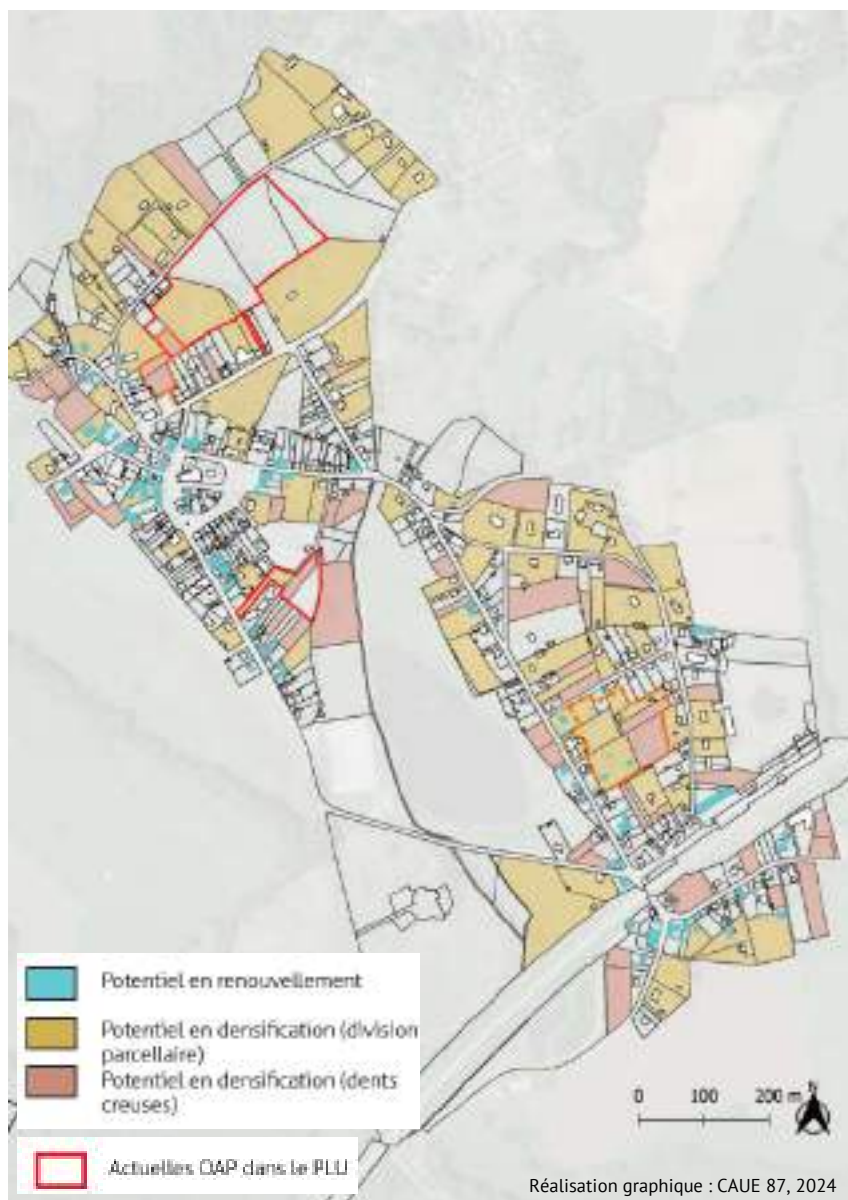
Le modèle de la «ville du quart d'heure» découle à l'origine des travaux de Clarence Perry dans les années 1900, notamment de son concept de «l'unité d'habitation». Il s'agirait d'un modèle dans lequel on pourrait trouver tout ce qui est essentiel à la vie dans son quartier, donc à une distance d'environ un quart d'heure à pied ou à vélo.

On constate que le cas du bourg de la Jonchère-Saint-Maurice est tout à fait propice à l'application de ce modèle, d'où l'intérêt de venir reconnecter les trois quartiers entre eux, notamment en s'appuyant sur les cheminements existants et le tracé de la D50. Travailler sur ces différents éléments viendrait donc s'appuyer sur l'effet de centralité du cœur historique pour le diffuser et donc revitaliser l'ensemble du bourg.



II. LA MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER : ILLUSTRATIONS À PARTIR DE 3 CAS D'ÉTUDE

QUELQUES ELEMENTS DE STRATEGIE FONCIERE – L'EXEMPLE DE LA JONCHERE-SAINT-AURICE :



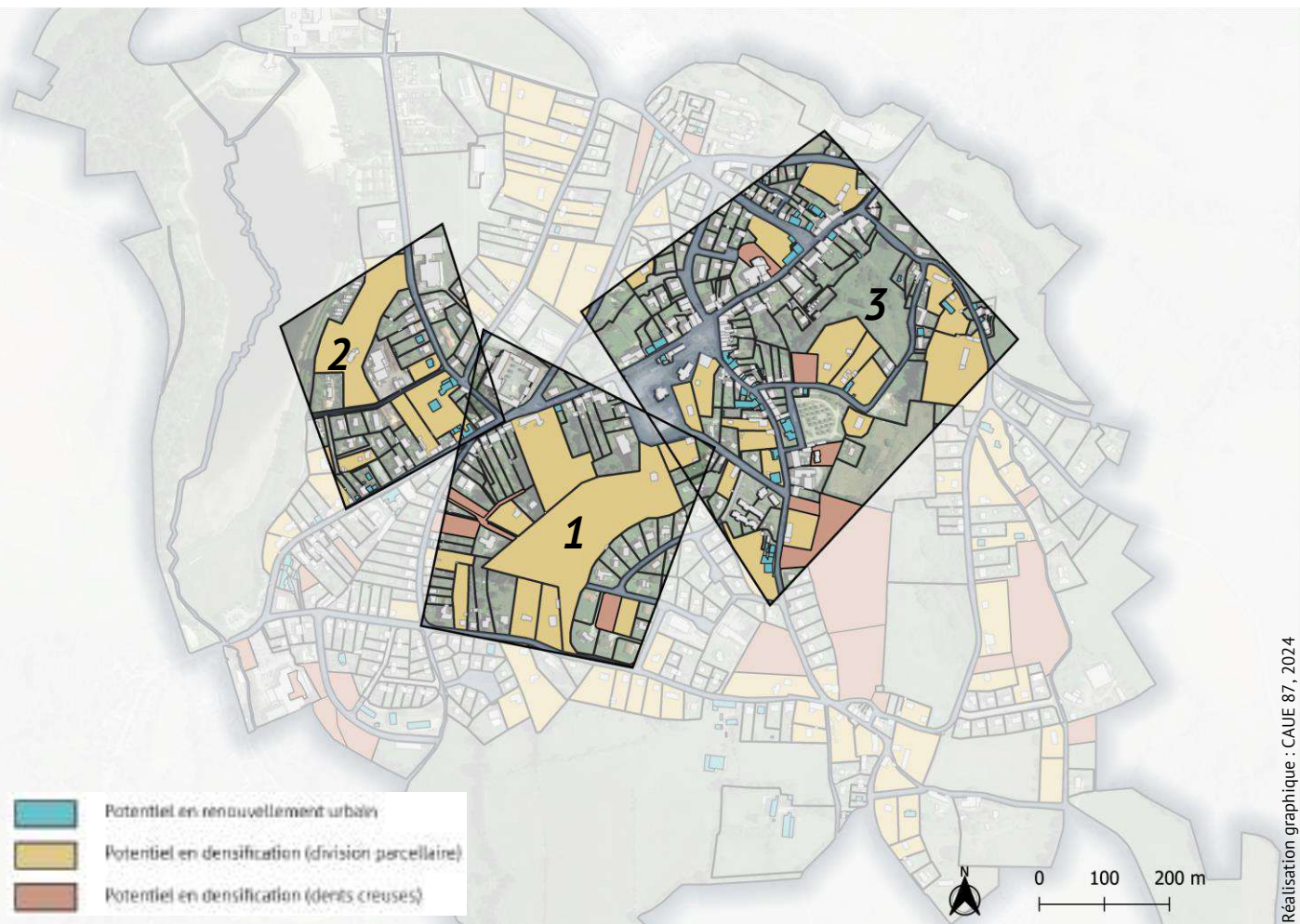
GRANDES ORIENTATIONS ÉVOQUÉES :

1. *Remobiliser le bâti vacant et requestionner les OAP*
2. *Repenser les connexions inter-quartiers et valoriser les espaces publics*
3. *Agir sur la traversée de bourg, les dilatations et les portes du centre ancien*

II. LA MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER : ILLUSTRATIONS À PARTIR DE 3 CAS D'ÉTUDE

QUELQUES ELEMENTS DE STRATEGIE FONCIERE – L'EXEMPLE DE CHATEAUNEUF-LA-FORET:

Trois périmètres d'intervention prioritaire sur le bourg
Extrait de l'étude pour la commune de Châteauneuf-la-Forêt, février 2024



Confronter les gisements fonciers et les espaces publics du bourg
Extrait de l'étude pour la commune de Châteauneuf-la-Forêt, février 2024



GRANDES ORIENTATIONS ÉVOQUÉES :

Périmètre n°1 : Un nouveau quartier en émergence

Périmètre n°2 : Un quartier au fort potentiel locatif, à réinvestir

Périmètre n°3 : Le secteur centre ancien, un rôle de centralité à retrouver

II. LA MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER : ILLUSTRATIONS À PARTIR DE 3 CAS D'ÉTUDE

QUELQUES ELEMENTS DE STRATEGIE FONCIERE – L'EXEMPLE DE ROCHECHOUART:

Périmètre d'intervention prioritaire

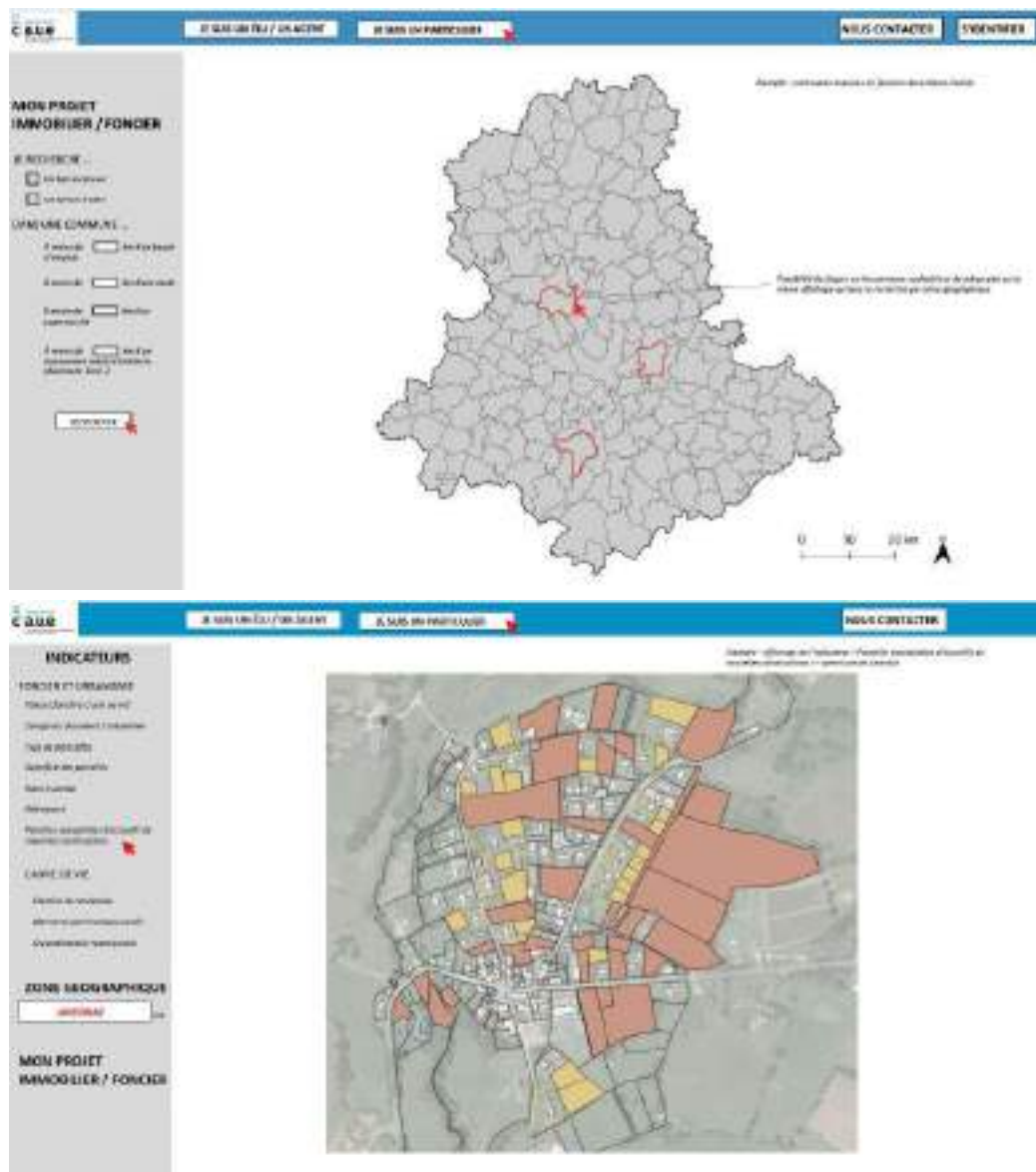
Extrait de l'étude pour la commune de Châteauneuf-la-Forêt, février 2024



-  Potentiel en renouvellement urbain
-  Potentiel en densification (division parcellaire)
-  Potentiel en densification (dents creuses)
-  Espace public majeur
-  Espaces publics de centre ancien
-  Espaces publics marginalisés
-  Espaces secondaires, «portes»

III. VERS UN OBSERVATOIRE DU FONCIER A L'ECHELLE DU DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE ?

PREMIERE MAQUETTE PROPOSEE DEBUT 2024 :



Foncier et urbanisme

Nombre d'autorisations d'urbanisme accordées sur les dix dernières années
Surfaces consommées sur les dix dernières années
Surfaces pouvant être consommées sur les dix prochaines années
Valeurs foncières / prix au m²
Zonage du document d'urbanisme
Type de biens bâtis
Superficie des parcelles
Biens à vendre
Bâti vacant
Parcelles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions

Affichage général (cartographie du département)
= cercles proportionnels

Affichage par zone géographique (commune)
= figurés ponctuels ou polygones

Dynamiques et projets de territoire

Programme Petites Villes de Demain
Actions de revitalisation de centre-bourg enclenchées par la collectivité

Affichage général (cartographie du département)
= figurés ponctuels

Cadre de vie

Chemins de randonnée
Bâtiments patrimoniaux classés
Site patrimonial remarquable

Affichage général et par zone géographique (département et commune)
= figurés ponctuels/linéaire

Réajustements/enjeux

Eviter une mise en concurrence des territoires

Ne pas en faire une « vitrine touristique » en tombant dans le biais du marketing territorial

Ne pas tomber dans la multiplication des plateformes immobilières type Leboncoin, Seloger, Bien'ici

En faire un outil « sensibilisation CAUE » et une interface des projets de territoire des collectivités

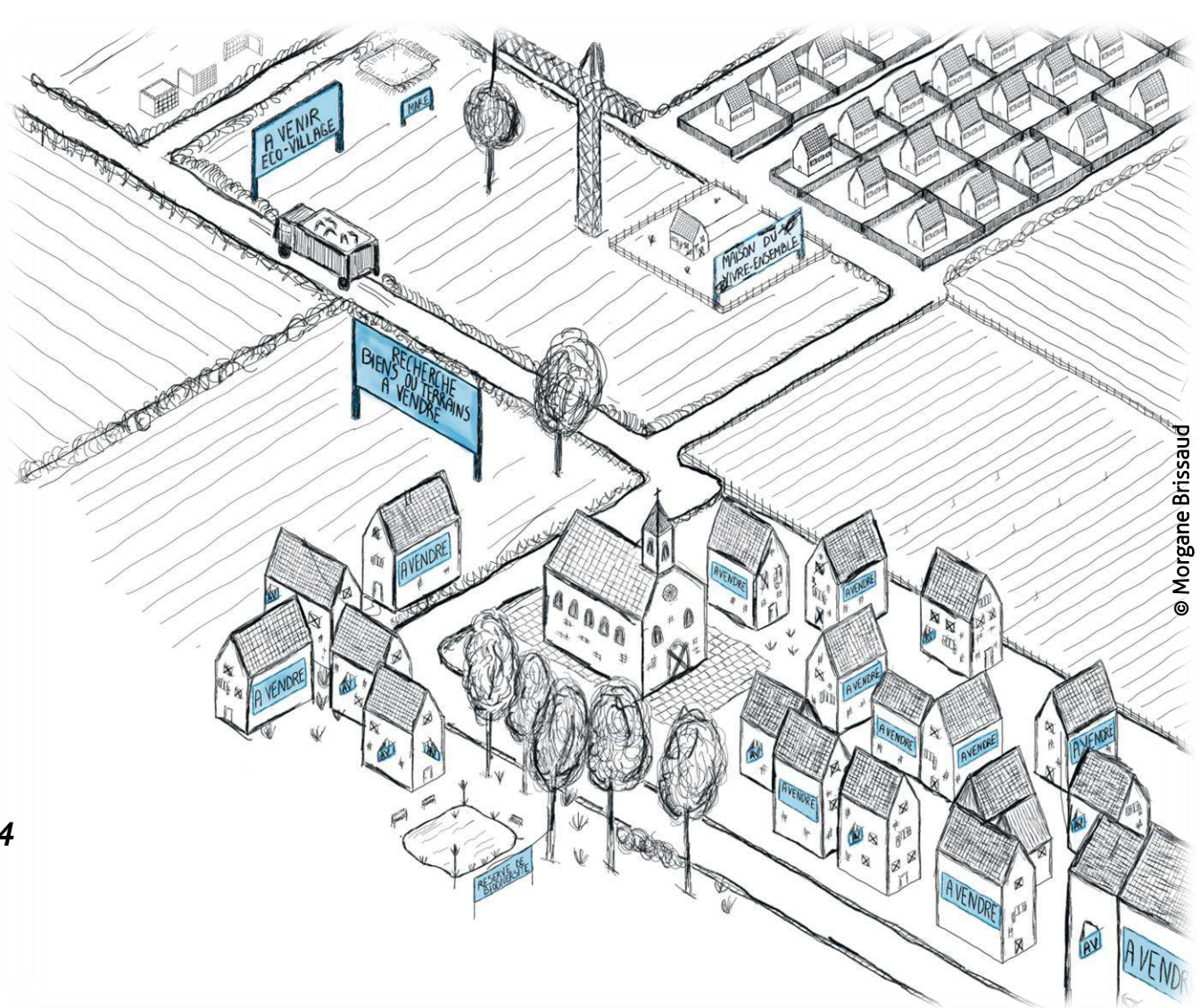
Rendre accessible et compréhensible les données réglementaires (PLU, PLUI, SCOT) pour tous

ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS DANS LA MISE EN ŒUVRE D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE:

De l'étude de gisement foncier à un observatoire à l'échelle départementale

Club Observation et Stratégie Foncière – Mercredi 4 décembre 2024

Merci de votre attention !



© Morgane Brissaud



Annexe 4 : L'exemple de Châteauneuf-la-Forêt



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**

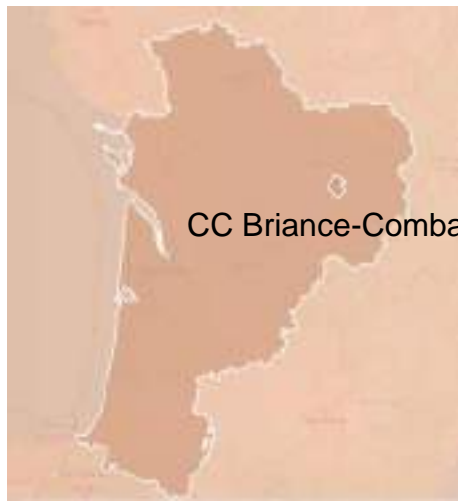
« Formes urbaines & consommation d'espaces #2 -
Regard sur les nouvelles formes d'habitat en milieu rural »

**ATELIERS - « Les bureaux d'études
éphémères »**

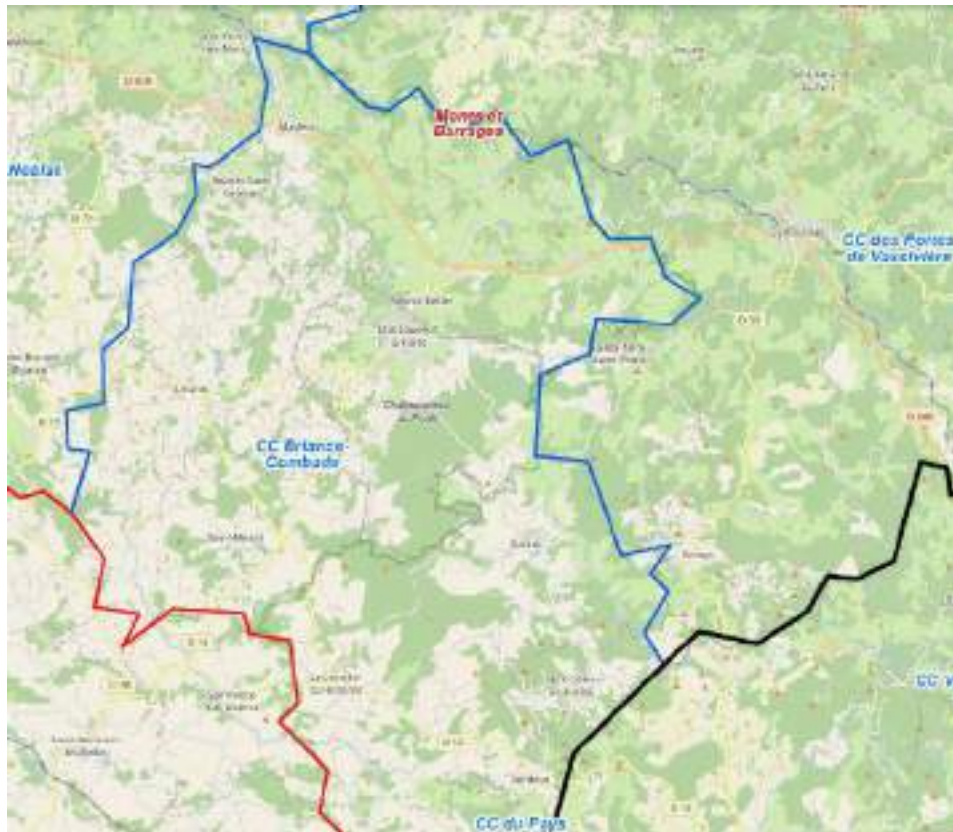
Châteauneuf-la-Forêt

Club observation et stratégie foncière
04 décembre 2024

CHÂTEAUNEUF-LA-FORÊT



CC Briance-Combade



Pole structurant dans l'organisation du territoire intercommunal

- La commune de Châteauneuf la Forêt a adopté son PLU en juin 2007 en remplacement du Plan d'Occupation des Sols.
- Pas de SCoT en vigueur ni en projet
- Pôle structurant dans l'organisation du territoire intercommunal : plusieurs commerces et restaurants, station-service, Maison du Département, Office de Tourisme intercommunal, école primaire et collège , cinéma, bureau de poste....

VOTRE EXPERTISE | VOTRE DÉFI

Vous êtes réunis dans un « bureau d'études éphémère » pour travailler pendant 1h30 sur la commune de Châteauneuf-la-Forêt.

Nom de votre « bureau d'études éphémère » :

En effet, cette commune de 1 530 habitants a choisi de faire appel à votre expertise pour l'aider à relever le défi suivant.

Comment dynamiser et rajeunir son centre-bourg à travers 4 sites de projet ? Et comment proposer une offre de logements plus diversifiée tout en préservant la qualité d'usage (architecturale, insertion paysagère, gestion de l'intimité, vis-à-vis, espace extérieur, etc) ?

Pour cela vous commencerez par écouter l'explication du contexte communal par Mme Duprat élue dans la commune, puis vous pourrez vous plonger dans la lecture :

- de l'étude du CAUE 87 sur les gisements fonciers
- de photos et d'un descriptif des 4 sites dont une analyse précise de l'aménagement intérieur d'un des bâtis
- d'une carte de la commune avec les gisements fonciers et le repérage des sites sélectionnés
- de l'OAP en projet pour l'un des 4 sites
- des principales orientations territorialisées d'aménagement du SRADDET en matière de gestion économe de l'espace

4 SITES | 3 BIENS BÂTIS



1



2



3



FICHE CRITÈRE (À PRÉSENTER EN FIN DE SÉANCE)

Comment s'appelle votre projet,

Décrivez-le en une phrase :

Quelles préconisations faites-vous pour :

site 1

site 2

site 3

site 4

FICHE CRITÈRE (À PRÉSENTER EN FIN DE SÉANCE)

Combien de logements produisez-vous au total ? Et pour quel type de publics ? Et quelle nature de logements ?

Comment votre projet permet-il de changer de regard sur les formes d'habitat et de les faire évoluer ? Et comment répond-il aux besoins et attentes des futurs habitants ?

Comment travaillez-vous la question de l'acceptabilité des projets ? notamment pour les riverains ?

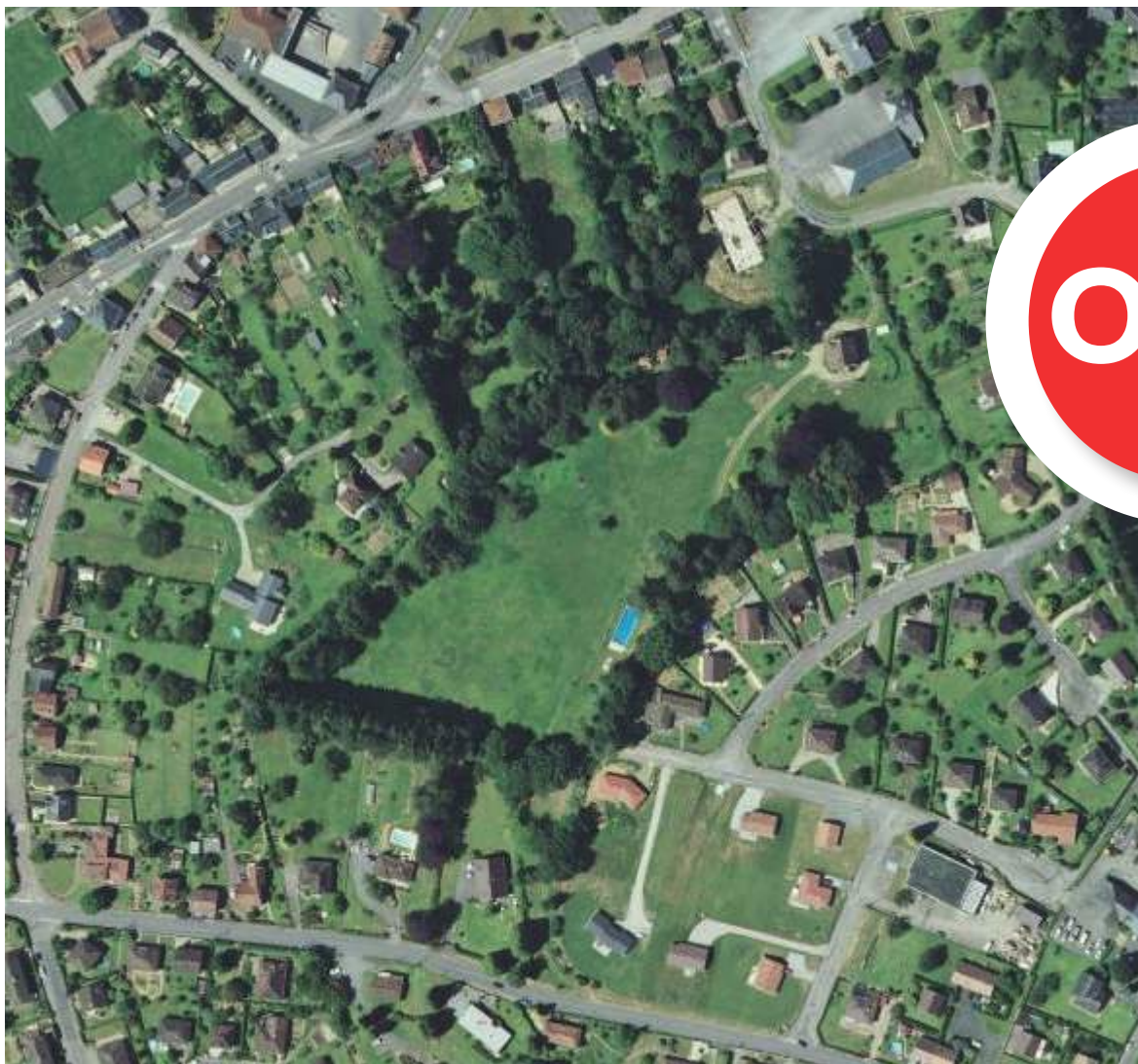
Envisagez-vous d'autres aménagements, équipements ou activités sur ces 4 sites ?

En quoi votre projet va-t-il améliorer le dynamisme et l'attractivité de votre commune (impact sur la démographie ? emplois ? commerces ? effectifs scolaires ? etc...)

Au-delà de l'aménagement de ces 4 sites, quelles actions seraient souhaitables pour la réussite du projet ?

Quels outils allez-vous mobiliser ? Avec quels acteurs allez-vous travailler ? Comment cette réflexion s'inscrit-elle dans le projet intercommunal ?

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



OAP

**COMMUNE DE
CHÂTEAUNEUF-LA-
FORÊT**

«LE BOURG»

OAP AMÉNAGEMENT // 4. Secteur LE BOURG

PRÉSENTATION DU SECTEUR

- Superficie encadrée par l'OAP**

2,69 ha

- Type de zone et d'aménagement**

- Zone 1AU
- Densification de type opération d'aménagement d'ensemble

- Parcelle(s) concernée(s)**

F646 + F642 + F645

- Localisation / description du secteur**

Ce secteur est situé en centre-bourg de la commune. Le terrain étant situé en centre-bourg, les commerces et commodités sont à proximité immédiate. De plus, il y a beaucoup de lotissements des années 80, quelques pavillons récents, mais aussi du bâti plus ancien notamment le long de l'axe structurant du centre.

Le terrain est légèrement en pente de l'est vers l'ouest. La parcelle contient un certain nombre de végétaux, aussi bien en bordure qu'en son centre. Il conviendra d'en préserver le maximum. Une piscine alimentée par un captage est également présente.

Les réseaux sont à proximité immédiate.

Les temps de trajets vers des lieux stratégiques de la commune sont indiqués sur la carte.

- Contraintes particulières**

Le secteur ne contient pas de parcelle déclarée à la PAC.



Photos à rajouter

OAP AMÉNAGEMENT // 4. Secteur LE BOURG

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

• Vocation du site et destination générale des sols

La vocation dominante de l'urbanisation de ce secteur est la production de logements.

Les autres destinations admises au titre du règlement de la zone ne devront pas conduire, par leur nombre ou leurs emprises, à la remise en cause de la vocation de ce site.

• Mode d'aménagement et périmètre d'opération

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE) qui devra porter sur la totalité des terrains.

• Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'encadrement de l'OAP prévoit un phasage d'ouverture à l'urbanisation. Sont à dissocier, dans le respect des principes graphiques exprimés sur le schéma d'aménagement:

- Une phase 1 : La partie sud ;

- Une phase 2 : La partie nord.

- Une partie hors phase concernant le projet de l'ODHAC. Ce projet se fera indépendamment des autres phases.

Il ne pourra y avoir qu'une seule phase en cours. Pour ouvrir une autre phase, la précédente devra être totalement aménagée et avoir un taux de constructibilité de 95% (offre en lot privatif faisant l'objet d'un permis de construire). L'ouverture à l'urbanisation devra respecter l'ordre suivant : phase 1 puis phase 2.

• Programmation et principe de densité

La définition du projet d'aménagement d'ensemble devra permettre l'atteinte d'une densité moyenne de 10 logements / hectare VRD incluse applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des logements.

Au regard de la répartition du foncier entre lots privatifs et parties communes, équipements et espaces verts, telle qu'établie par le schéma d'aménagement, cet objectif correspond à la production de 23 logements minimum.

Ce seuil pourra être réévalué à la marge au regard des superficies des emprises réellement allouées à la production de logements et des lots privatifs (déduction faite des surfaces dédiées aux espaces publics, verts, aux équipements de recueil des eaux pluviales voire de l'émergence de projets d'équipements publics).

Le projet hors phase de l'ODHAC n'est pas comptabilisé dans le calcul de cette densité.

• Mixité sociale

Il n'est pas fixé d'obligations supplémentaires en la matière.

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

• Formes urbaines et implantations

L'aménagement du secteur devra prévoir, telle que figurant sur le schéma d'aménagement, des formes urbaines caractérisées par un habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou groupé et/ou semi-collectif.

L'implantation des constructions est laissée libre. Il faudra respecter les différentes règles d'implantation ainsi que le principe de densité.

L'implantation des constructions devra être établie de manière à limiter les vis-à-vis.

• Caractéristiques et qualité architecturale

Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Réglementation Thermique/Environnementale) et proposeront des espaces de vie agréables.

• Patrimoine à conserver

Les différents arbres devront être préservés dans la mesure du possible, de manière à conserver ce cœur végétal du centre-bourg, tel qu'identifié sur le schéma d'aménagement.

De plus, la piscine alimentée par un captage sera à conserver.

OAP AMÉNAGEMENT // 4. Secteur LE BOURG

3 // Principes de desserte et de déplacements

- **Organisation des voies et accès pour la desserte interne**

Dans la phase 1, la desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe interne à sens unique.

Lors de la phase 2, un axe interne à double sens ainsi qu'une placette de retournement seront mis en place selon le schéma d'aménagement. Cette partie de l'aménagement et son emprise devront permettre un retournement aisé des véhicules.

Le dimensionnement de la voie à créer devra être suffisant pour assurer la fluidité de la circulation compte tenu de la programmation de constructions sur le site ainsi que pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets, de secours et de lutte contre les incendies.

Une voie facultative est envisagée en phase 1 afin de couvrir les constructions les plus au sud.

- **Accès aux lots privatifs**

Les accès aux lots privatifs devront s'effectuer sur une des voies propres à l'aménagement du secteur. Les accès directs sur une voie extérieure sont interdits.

- **Liaison douce**

Un cheminement piéton est prévu au nord de la parcelle afin de pouvoir récupérer le bourg de la commune à pied.

- **Stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine privé afin d'éviter la surcharge des emprises publiques lors de l'accueil de visiteurs.

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

- **Aménagements des espaces publics et des espaces verts**

L'aménagement de la zone devra s'effectuer de sorte à conserver au maximum les éléments végétaux importants préexistants.

Si l'aménagement du site entraîne la suppression d'arbres de hauts jets, des essences de taille comparable devront être plantées prioritairement sur les parties communes du site.

- **Traitement paysager et végétal des lots privatifs**

Le traitement végétal des lots privatifs sera composé d'un minimum de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Les essences locales devront être privilégiées.

- **Desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

Le choix de la nature et du dimensionnement des équipements de récupération et de gestion des eaux de surface devra être opéré dans l'objectif pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes au site de l'opération.

OAP AMÉNAGEMENT // 4. Secteur LE BOURG

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- 10 log / ha**
 Densité minimale des constructions à respecter
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à favoriser
- Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces public

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales à prévoir

Aménagement des parties privées

- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie.
- Éléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.







Annexe 5 : L'exemple de La Jonchère-Saint-Maurice



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**

« Formes urbaines & consommation d'espaces #2 -
Regard sur les nouvelles formes d'habitat en milieu rural »

**ATELIERS - « Les bureaux d'études
éphémères »**

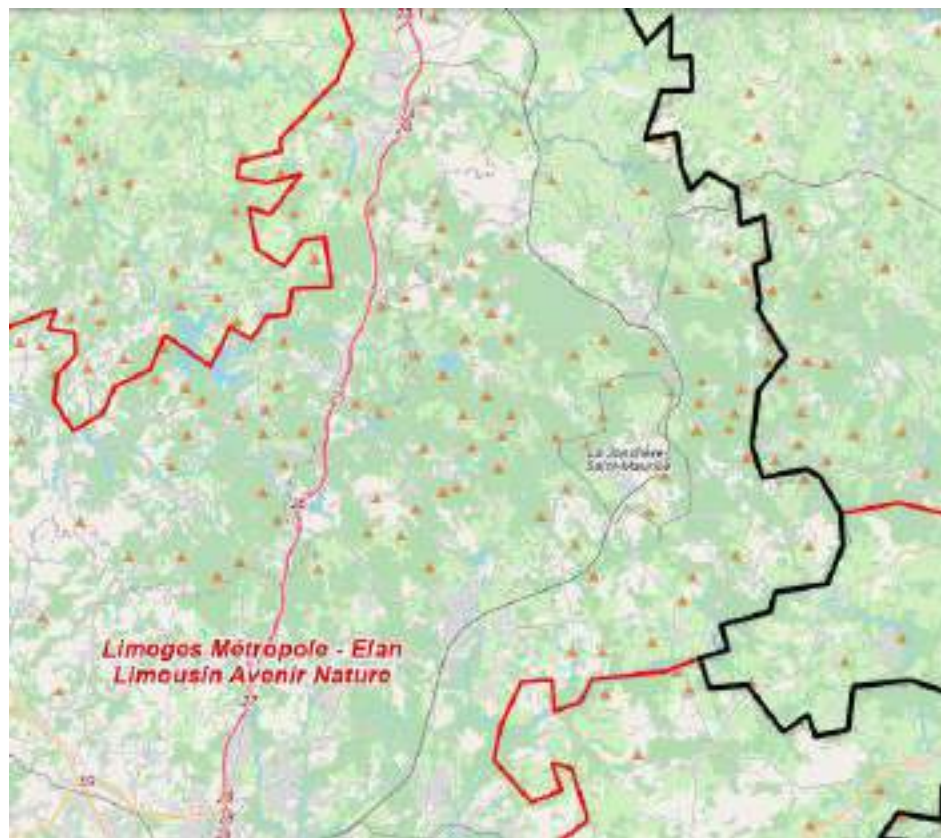
La Jonchère-Saint-Maurice

Club observation et stratégie foncière
04 décembre 2024



CC Elan Limousin Avenir Nature

LA JONCHÈRE-SAINT-MAURICE



VOTRE EXPERTISE | VOTRE DÉFI

Vous êtes réunis dans un « bureau d'études éphémère » pour travailler pendant 1h30 sur la commune de La Jonchère-Saint-Maurice.

Nom de votre « bureau d'études éphémère » :

En effet, cette commune de 814 habitants a choisi de faire appel à votre expertise pour l'aider à relever le défi suivant.

Comment modifier mon PLU et particulièrement mes 2 OAP pour permettre de répondre aux besoins de logements de la commune ?

Pour cela vous commencerez par écouter l'explication du contexte communal par M. Horry, Maire de la commune, puis vous pourrez vous plonger dans la lecture :

- du règlement de PLU (version numérique)
- des OAP
- d'un cahier des charges d'un AAP en vue de la cession d'un terrain communal à bâtir
- d'une carte de la commune avec les gisements fonciers et le repérage des sites sélectionnés
- des principales orientations territorialisées d'aménagement du SRADDET en matière de gestion économe de l'espace



LE CADRE : SCOT DE L'AGGLOMÉRATION DE LIMOGES

Approuvé en 2021

Quelques extraits

ILLUSTRATION N° 16 (ORIENTATIONS 50 ET 53) : SCHEMA DE PRINCIPLE FAVORISER DES MODELES D'ORGANISATION DURABLE DE L'URBANISATION



Orientation 44 : Combiner des tailles et des types de logements variés¹ permettant de répondre aux parcours résidentiels dans les opérations d'aménagement et dans les zones d'urbanisation futures, en adaptant les règlements des PLU/PLUi et par la mise en place d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

¹ individuels, groupés, en mitoyenneté, petits logements collectifs, logements locatifs, sociaux et intermédiaires, accession à la propriété,...

Orientation 61 : Rechercher la densification des centres villes, des bourgs, des principaux villages ainsi que des secteurs desservis par les transports en commun en prévoyant les cheminements piétons et cyclables permettant leur accès de manière sécurisée.

La distance autour de laquelle une densification sera recherchée en priorité est de :

- moins de **800 mètres** autour d'un arrêt de bus ou de car (10 min à pied environ), ou
- moins de **1,5 km** autour d'une gare (20 min à pied environ).

Orientation 53 : Adapter les règlements des PLU/PLUi pour systématiser la construction des bâtiments répondant aux principes de performances environnementales et énergétiques :

- appliquer les principes du bioclimatisme,
- créer des bâtiments moins énergivores (publics et privés),
- permettre l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables : solaire (thermique et photovoltaïque), bois énergie, géothermie,...

FOCUS SUR LE PLU DE LA JONCHÈRE-SAINT-MAURICE

- La commune de La Jonchère-Saint-Maurice est dotée d'un PLU depuis mars 2016. Il sera amené à être révisé dans les prochaines années.
- 2 OAP : OAP du Cimetière et OAP de la Trahison
- Pôle structurant dans l'organisation du territoire intercommunal: gare TER, bureau de poste, boulangerie et restaurant, école primaire, stade....

FICHE CRITÈRE (À PRÉSENTER EN FIN DE SÉANCE)

Comment s'appelle votre projet ?

Décrivez-le en une phrase :

Quelles préconisations faites-vous pour :

L'OAP centre bourg :

L'OAP trahison :

L'évolutivité du règlement :

Le secteur de la gare :

FICHE CRITÈRE (À PRÉSENTER EN FIN DE SÉANCE)

Combien de logements produisez-vous au total ? Et pour quel type de publics ? Et quelle nature de logements ?

Comment votre projet permet-il de changer de regard sur les formes d'habitat et de les faire évoluer ? Et comment répond-il aux besoins et attentes des futurs habitants ?

Comment travaillez-vous la question de l'acceptabilité des projets ? notamment pour les riverains ?

Envisagez-vous d'autres aménagements, équipements ou activités et où ?

En quoi votre projet est-il réaliste du point de vue économique ?

Quelles actions ou précautions seraient souhaitables pour la réussite du projet ?

Quels outils allez-vous mobiliser ? Avec quels acteurs allez-vous travailler ? Comment cette réflexion s'inscrit-elle dans le projet intercommunal ?

PLU DE LA JONCHERE-SAINT-MAURICE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





SOMMAIRE

I. OAP DU CIMETIERE	5
A. SITE ET SITUATION	5
B. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	6
C. PROGRAMME	6
D. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
II. OAP DE LA TRAHISON	10
A. SITE ET SITUATION	10
B. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	12
C. PROGRAMME	12
D. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	15
III. EXEMPLES DE REALISATION REPONDANT AUX OBJECTIFS DES OAP	17
A. LOGEMENTS DE TYPE COLLECTIF	17
B. LOGEMENTS DE TYPE INTERMEDIAIRE	18
C. LOGEMENTS DE TYPE INDIVIDUEL DENSE.....	19
D. CONSTRUCTIONS ADAPTEES A LA PENTE	20
E. AMENAGEMENTS D'ESPACES NATURELS SENSIBLES ET D'ESPACES PUBLICS	21



I. OAP DU CIMETIERE

A. SITE ET SITUATION

Le terrain concerné est situé entre les récents logements adaptés et le cimetière, en situation de cœur d'îlot ouvrant sur le plan d'eau. Il couvre une superficie de 0,45 ha répartis sur 3 parcelles alignées. Celles-ci sont constituées de prairies et d'espaces verts, et sont bordées en limites latérales de haies. La parcelle 14 comprend 2 arbres de bon port.

La zone est accessible depuis l'Ouest à partir de la voie d'accès aux logements adaptés récemment construits, et à l'Est par un chemin de terre qui borde le cimetière.

Cet ensemble de 3 parcelles de tailles variées offre la possibilité de densifier le bourg dans le respect du cadre bâti ancien qui caractérise celui-ci et permet de le densifier par l'urbanisation d'une dent creuse en bordure d'enveloppe urbaine.

La topographie, assez plane sur la partie Nord (parcelle 14) et plutôt orientée vers le Sud-Ouest, offre des conditions assez favorables pour profiter des apports de l'ensoleillement.



Accès vers le site depuis la parcelle occupée par les logements adaptés.



B. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Les principaux objectifs de cette opération sont :

- de **préserver la vitalité du bourg** par une densification de sa population, en permettant l'accueil des nouveaux arrivants à proximité des services et commerces, et par conséquent de contribuer à resserrer ou recréer des liens sociaux et de consolider la fréquentation des commerces et services du bourg ;
- d'**accueillir une population diversifiée** : l'opération se compose de logements de types intermédiaires et doit permettre d'accompagner le rajeunissement de la population de la commune, en proposant de petits logements en location pour des couples en début de parcours résidentiel (logements locatifs à loyer modéré) et de créer les conditions d'une mixité sociale (accession aidée à la propriété) par une offre de logements de tailles moyennes sur des petites parcelles, d'entretien aisé.
- de **faciliter la mise en œuvre de moyens de chauffage collectifs** (par exemple par un réseau de chaleur à plaquettes).

Les terrains étant la propriété de la commune, la municipalité est ouverte à une expérience de partenariat avec une structure qui rassemble un collectif d'habitants souhaitant mettre en œuvre un projet d'habitat participatif en autopromotion. La municipalité communiquera en ce sens auprès de structures relais susceptibles de toucher des coopératives d'habitants intéressées, telles que *La Coordin'action Nationale de l'Habitat Participatif* ou la *Fédération Française des Coopératives d'Habitants*.

C. PROGRAMME

L'opération se compose d'ensembles mixtes d'habitations associant des logements de types intermédiaires, individuels denses représentant au total **au moins 8 logements**. Ces logements devront comporter **au minimum** :

- 20 % d'accession aidée à la propriété,
- 40 % de logements de petite taille (1 à 3 pièces).

Parmi les constructions, certaines pourront accueillir des activités compatibles avec la vocation résidentielle du secteur (activités tertiaires ne générant pas de nuisances ni de pollutions...).

D. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement devra être réalisé sous forme d'une opération globale.

Les principes généraux consistent d'abord à tirer parti d'éléments qui structurent le site :

- conserver les chemins existants et les raccrocher à un parcours piétonnier sur l'ensemble du site permettant de rejoindre le cœur du village ;
- mutualiser l'accès des véhicules motorisés avec celui des logements adaptés ;
- conserver les éléments boisés qui bordent ces cheminements doux, en particulier en limite sud-est de l'emprise.

Ces principes visent à renforcer un paysage urbain de qualité, par des constructions respectueuses de l'architecture du village, organisées en bandes ou en alignement en bord de voies de circulation de façon à créer une impression de rue de village et à préserver l'intimité des jardins en fond de terrain.

Enfin, ils privilégient le respect de l'environnement naturel : densification de l'habitat et modération de la consommation d'espace ; imperméabilisation des sols limitée au maximum (chaussées réduites et drainantes, aires de stationnement et espaces publics munis de revêtements perméables, systèmes de récupération des eaux pluviales...).



Formaliser l'accès au plan d'eau par un cheminement piétonnier



Planter les constructions en s'adaptant à la pente



Tirer parti de la présence du chemin qui borde le cimetière pour organiser un bouclage des circulations douces confortable 7



Schéma de principe d'aménagement



Emploi de l'OAP
Habitat à dominante intermédiaire

Jardins privés
Cheminement doux

Liaison à usage mixte
Liaison réservée aux circulations douces
Stationnement groupé



Dans le détail

- lorsqu'elles ne sont pas clairement définies, les règles qui s'appliquent à cette orientation sont celles de la zone UA11 du règlement écrit ;
- les constructions, de type habitat collectif ou intermédiaire, comporteront au moins un étage sur rez-de-chaussée avec des combles pouvant être aménagés ;
- la chaussée (préférentiellement réalisée en stabilisé) sera la plus étroite possible et ses abords seront perméables (stabilisés ou enherbés) ;
- le stationnement des véhicules motorisés sera regroupé en entrée de site ;
- un espace public central sera aménagé et interdit aux véhicules motorisés (sauf services de secours) ;
- un maillage des circulations douces permettra d'accéder au centre du bourg via le cimetière ou la rue de l'école ;
- la gestion des eaux pluviales sera intégrée à l'aménagement paysager (noues, bassins paysagers...) et une partie de l'eau de pluie devra être stockée en vue d'une utilisation pour des usages non nobles (arrosage du jardin, alimentation des sanitaires, protection incendie...) ;
- une voie de desserte principale sera aménagée depuis la RD19 avec le même accès que celui des logements adaptés ;
- la surface au sol des logements n'excèdera pas 100 m² ;
- les parcelles seront de tailles variées sans être supérieures à 500 m² par logement ;
- les réseaux secs seront enterrés.



S'inspirer de la typologie bâtie en cœur de bourg et du parcellaire en lanière associé.

II. OAP DE LA TRAHISON

A. SITE ET SITUATION



Le site concerné est situé entre le bourg historique et ses extensions pavillonnaires des *Chevailles*. Il comprend deux secteurs, l'un défini en zone 1AU à l'Est et l'autre défini en zone N à l'Ouest. Ce dernier est occupé par une prairie humide inventoriée par l'EPB de la Vienne, et traversé par le ruisseau des Planchettes, cours d'eau à écoulement permanent. La zone 1AU est constituée de prairies, elle est bordée de quelques haies et ponctuées d'arbres isolés.

Le site global couvre une superficie de 3,57 ha, avec 2,02 ha pour la zone 1AU et 1,55 ha pour la zone N.

L'arrière de la zone est longé par la rue de la Trahison dont les fossés sont empruntés par les eaux du ruisseau des Planchettes.



Ruisseau des Planchettes empruntant les fossés de la rue de la Trahison.



Vue sur parc de la clinique depuis la rue de la Trahison.

Cet ensemble de parcelles de tailles variées permet de :

- Prévoir l'extension de la clinique ;
- densifier l'urbanisation du bourg par la création d'une offre de logements diversifiée ;
- mettre en valeur la zone humide des *Planchettes* en la transformant en véritable espace public fédérateur.

La topographie, assez plane, offre des conditions propices pour profiter des apports de l'ensoleillement.



Zone N vue depuis la rue de la Trahison



Zone 1AU Ouest vue depuis la rue de la Trahison

B. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Les principaux objectifs de cette opération sont :

- de « **faire village** » et par là même de **rendre possible les liens sociaux**, en poursuivant l'alternance de bâtiments et d'espaces publics à l'instar de ce qui existe dans le cœur de village (cheminements doux, zone humide, ...) ;
- de **préserver le caractère naturel** de ce village en aménageant des jardins et en protégeant la zone humide et le ruisseau des Planchettes ;
- d'**accueillir une population diversifiée** : l'opération se compose d'ensembles mixtes d'habitations associant des logements de types intermédiaires et individuels denses et doit permettre :
 - d'accompagner le rajeunissement de la population de la commune, en proposant des logements moyens en location pour des couples en début de parcours résidentiel (logements locatifs à loyer modéré) ;
 - favoriser le rapprochement dans le bourg des personnes âgées habitant actuellement dans les hameaux ou les écarts qui le souhaiteraient ;
 - et de créer les conditions d'une mixité sociale (locatif, accession ordinaire et aidée à la propriété) ;
- de **faciliter la mise en œuvre de moyens de chauffage collectifs** (par exemple un réseau de chaleur à plaquettes).

C. PROGRAMME

L'orientation d'aménagement propose un programme pour la partie Ouest de la zone 1AU et un autre pour la partie Est de la zone 1AU et la partie N.

La zone 1AU Ouest

L'aménagement de ce secteur consiste à permettre l'extension de la clinique.

La zone 1AU Est

L'aménagement de ce secteur ne pourra être engagé qu'après :

- la mise en sens unique de la rue de a Trahison entre l'intersection avec la rue des Chevailles et la limite Ouest de la zone N centrale dans le sens rue des Chevailles vers rue de Saint-Léger,
- et la sécurisation du carrefour entre la rue des Chevailles et la RD 914 réalisée.

Le programme se compose d'ensembles mixtes d'habitations associant des logements de type intermédiaire, individuel dense et individuel pur représentant au total **au moins 10 logements**. Ces logements devront comporter **au minimum** :

- 40% de logements de type intermédiaire,
- 20 % de logement sociaux ou d'accession aidée à la propriété,
- 40 % de logements de petite taille (1 à 3 pièces).

Parmi les constructions, certaines pourront accueillir des activités compatibles avec la vocation résidentielle du secteur (activités tertiaires, artisanat ne générant pas de nuisances ni de pollutions...).

La zone N

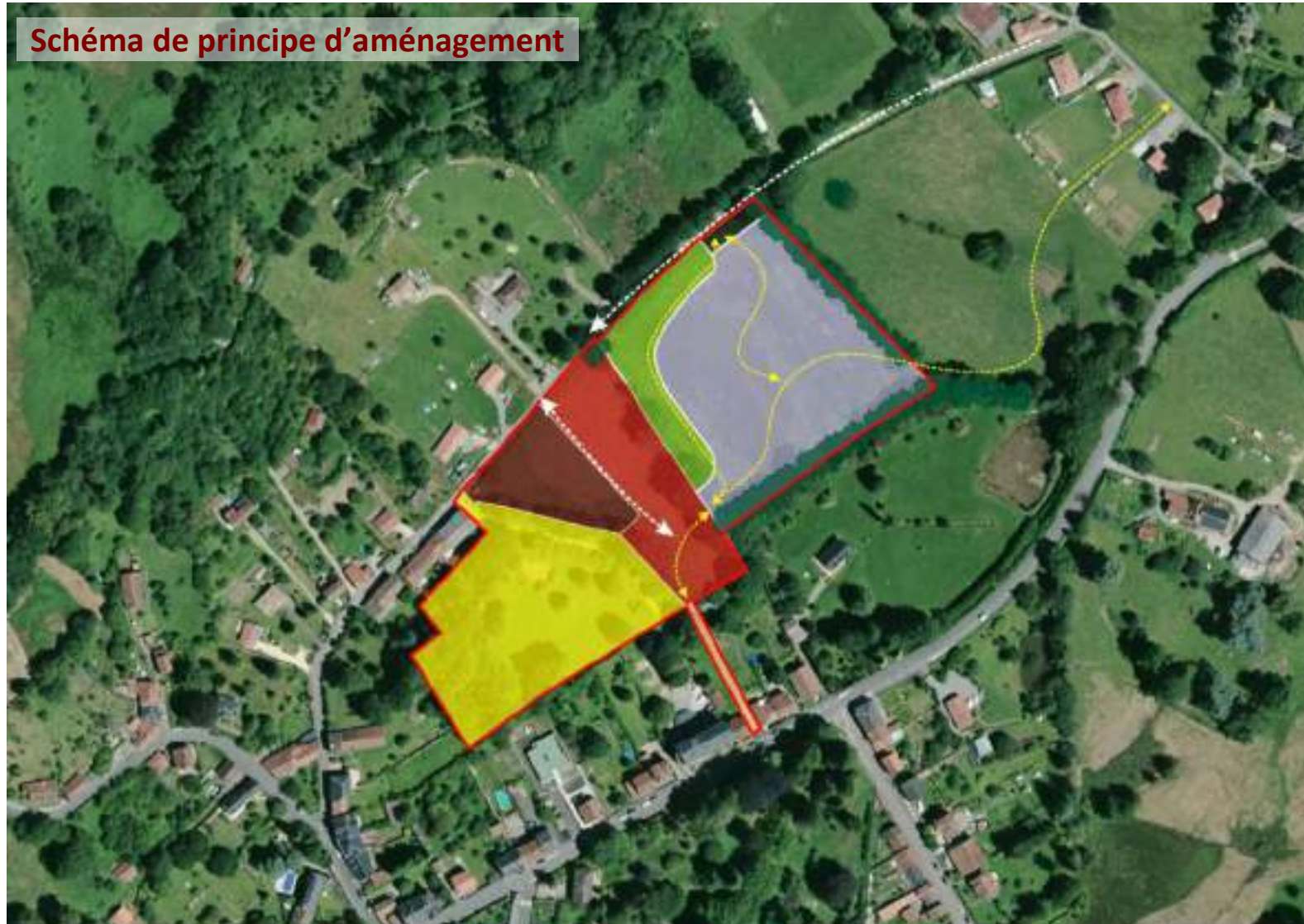
En aménageant la zone humide des *Planchettes*, l'urbanisation prend à rebours l'effet de rupture créée par celle-ci : de facteur de coupure, elle devient élément structurant de continuité par valorisation de la coulée verte qui descend de l'arboretum jusqu'au plan d'eau du bourg. De façon opérationnelle, la jonction se traduit par la création d'un cheminement doux reliant le quartier pavillonnaire des Chevailles au bourg.

Sa valorisation touristique marque également l'engagement communal à préserver et exploiter son patrimoine naturel.

Un parking collectif sera prévu pour les usagers des jardins et visiteurs ; ceux-ci pourront également être encouragés à rejoindre l'arboretum (un peu au nord), par un raccordement au chemin de grande randonnée du *Pays du Tour d'Ambazac*.

L'aménagement de la zone 1AU Est est indissociable de celui de la zone N. Un accord entre l'ensemble des propriétaires de ces zones est donc un préalable à l'aménagement global de celles-ci.

Schéma de principe d'aménagement



- Emprise de l'OAP
- Habitat à dominante individuelle
- Habitat à dominante collective pure ou groupée
- Equipement collectif

- Jardins partagés, fermes ou d'invention
- Cimetière doux
- Espace naturel à valoriser

- Arbre ou haie à conserver
- Liaison à usage mixte
- Liaison réservée aux circulations douces
- Stationnement groupé



D. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement la partie Ouest de la zone 1AU et indépendante de l'aménagement du reste de l'OAP ; en revanche, les 2 secteurs « partie Est de la zone 1AU » et « zone N » devront être réalisés sous forme d'une opération globale. Le financement de l'opération pourrait être réalisé dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial.

Les principes généraux d'aménagement de la partie Ouest de la zone 1AU et de la zone N consistent d'abord à tirer parti d'éléments qui structurent le site :

- créer un parcours piétonnier sur l'ensemble du site permettant de rejoindre le cœur du village depuis la rue des Chevailles ;
- conserver les éléments de haies ;
- mettre en valeur la zone humide ;
- isoler visuellement les constructions de la zone N.

Ces principes visent à renforcer un paysage urbain de qualité, par des constructions respectueuses de l'architecture du village, organisées en bandes ou en alignement aux abords des voies afin créer une impression de rue de village.

Enfin, ils privilégient le respect de l'environnement naturel : densification de l'habitat et modération de la consommation d'espace ; imperméabilisation des sols limités au maximum (chaussées réduites et drainantes, aires de stationnement et espaces publics munis de revêtements perméables, systèmes de récupération des eaux pluviales...) ; mise en valeur des milieux humides.

Dans le détail pour la zone 1AU Est

- L'extension de la clinique sera réalisée de manière à s'intégrer dans son environnement bâti et végétal.
- La continuité piétonne entre la rue de la trahison et la RD sera conservée.
- Le parc arboré existant devra être en grande partie conservé, notamment le long du cheminement piéton existant.



Créer une liaison douce donnant sur la RD 914



Tenir compte de l'importance des circulations d'eau en transformant cette « contrainte » en atout qui offre un caractère singulier au secteur

Dans le détail pour la zone 1AU

- les constructions principales (hors annexes) seront implantées en limite avec le domaine public, leur façade principale donnera sur la voie publique ;
- la surface au sol des logements d'habitation individuel n'excèdera pas 80 m² ; cette surface maximum est portée à 120 m² pour les maisons accolées ;
- la chaussée (préférentiellement réalisée en stabilisé) sera la plus étroite possible et ses abords seront perméables (stabilisés ou enherbés) ;
- les espaces de stationnement communs devront être perméables (stabilisés ou enherbés) ;
- la gestion des eaux pluviales sera intégrée à l'aménagement paysager (noues, bassins paysagers...) et une partie de l'eau de pluie devra être stockée en vue d'une utilisation pour des usages non nobles (arrosage du jardin, alimentation des sanitaires, protection incendie...)
- les parcelles seront de tailles variées, mais n'excédant pas 1 000 m², et au moins 4 lots auront une taille égale ou inférieure à 700 m² ;
- les boîtes aux lettres seront groupées et installées en bordure de la rue de la Trahison ;
- un point de collecte des ordures ménagère et du tri sélectif sera également aménager en bordure de la rue de la Trahison ;
- créer une liaison de chemin doux piétonnier ou pédestre pour permettre les déplacements
- les réseaux secs seront enterrés.

Dans le détail pour la zone N

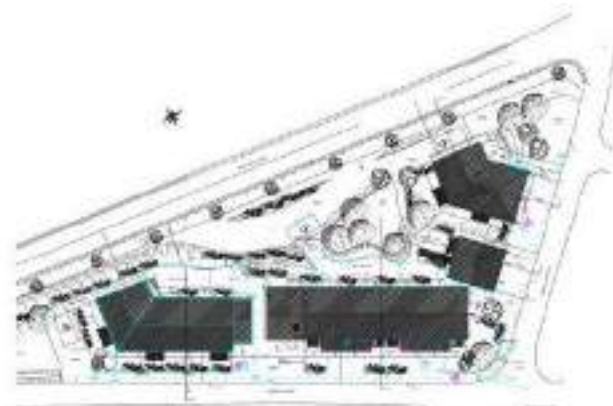
- des jardins familiaux, ou d'insertion, ou partagés seront aménagées sur la partie la plus égouttée du site ;
- un état des lieux écologique et hydrologique de la parcelle sera réalisé afin de guider l'aménageur pour une mise en valeur des habitats humides et des espèces qui les fréquentent ;
- les espaces de stationnement, communs pour les usagers des jardins et de la zone humide, seront groupés en limite avec le domaine public et devront être perméables (stabilisés ou enherbés) et paysagers ;
- une liaison douce permettra de relier les deux zones 1AU ;
- la haie en limite Est et celle en limite Sud seront préservées, seule une petite trouée dans la première est autorisée pour le passage de la voie de circulation douce.

III. EXEMPLES DE REALISATION REpondant AUX OBJECTIFS DES OAP

A. LOGEMENTS DE TYPE COLLECTIF



Exemples situés sur la commune



Logements collectifs : 11 logements sociaux ; Label BBC Effinergie – coût total 1660 €/m² de plancher (Saint-Gène-Champanelle, 63 - Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>).

B. LOGEMENTS DE TYPE INTERMEDIAIRE

Exemples situés sur la commune : chaque logement dispose d'espaces privatifs individuels, d'entrées distinctes.



30 logements groupés et superposés à basse consommation d'énergie : volonté de donner une image de longère – Label HQE et Label BBC / Effinergie - coût total 1180 €/m² (Montamisé, 86 - Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>)



12 logements construits au bord d'un étang ; l'alternance de pleins et de creux assure l'intimité des occupants - coût total 1230 €/m² (Montamisé, 86 - Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>).

C. LOGEMENTS DE TYPE INDIVIDUEL DENSE



Maisons en bande : 10 logements sociaux T3 et T4 ; alternance bois et maçonnerie – coût total 1130 €/m² (Pompaire, 79 - Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>)



Exemples situés sur la commune : maisons en bande



10 logements (8 T4 et 2 T5 dont 1 PMR) labellisés BBC Effinergie (Inzinzac-Lochrist, 56 - Source : <http://www.menguy-architectes.fr/>)

D. CONSTRUCTIONS ADAPTEES A LA PENTE



Maisons inscrites dans la pente (Faux-la-Montagne, 23)



Exemples situés sur la commune

E. AMENAGEMENTS D'ESPACES NATURELS SENSIBLES ET D'ESPACES PUBLICS



Sentier de découverte du Marais du Brézou : platelage flottant en châtaignier – entreprise locale. (Lagraulière, 19)



Tourbière de Négarioux Malsagne : platelage en douglas – entreprise locale et bois limousin (Peyrelevade, 19 – source : Ambiance Bois)



Sentier de découverte du Marais du Brézou : quelques aménagements tissés en osiers par un artisan local (Lagraulière, 19)



Stationnements enherbés et chaussée étroite en sens unique dans le bourg de Chamborêt, (87)



Centre de découverte, de culture scientifique et de recherche sur l'environnement et la biodiversité (La Roche-sur-Yon, 85 - Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>)



Jardins familiaux en entrée du bourg de Rignac (46)



Maison du Lac de Grand Lieu, parking en stabilisé et aménagements paysagers (La Roche-sur-Yon, 85 - Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>)



0 100 200 m





Annexe 6 : L'exemple de Rochechouart



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**

« Formes urbaines & consommation d'espaces #2 -
Regard sur les nouvelles formes d'habitat en milieu rural »

**ATELIERS - « Les bureaux d'études
éphémères »**

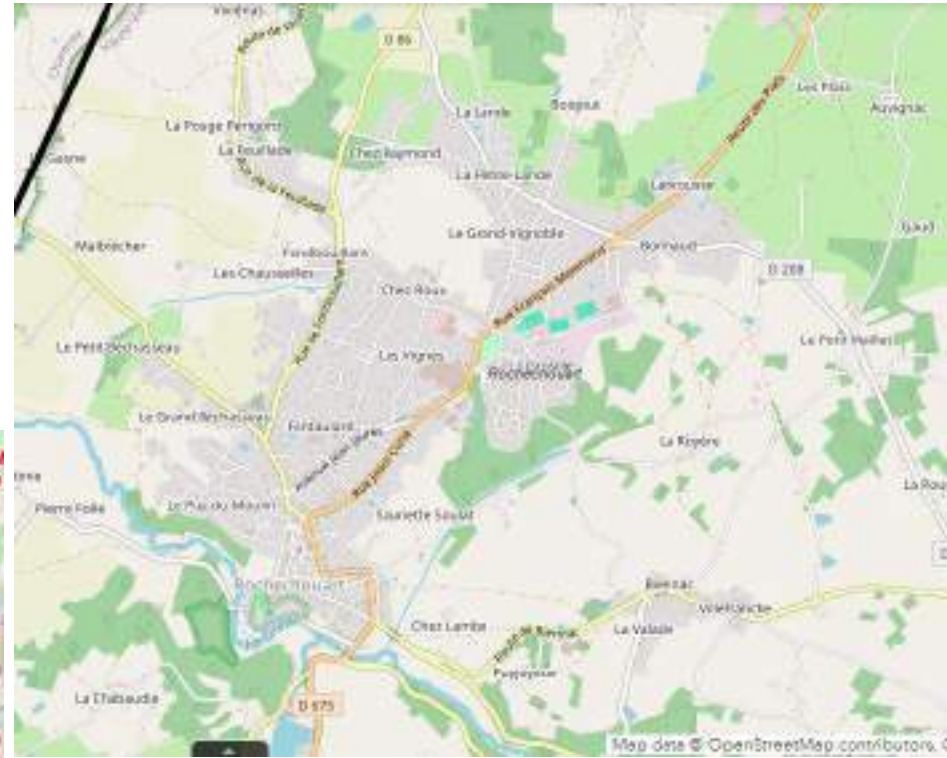
Rochechouart

Club observation et stratégie foncière
04 décembre 2024



CC Porte Océane du Limousin

ROCHECHOUART



FOCUS SUR LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

- **PLU de la commune de Rochechouart** en vigueur depuis mars 2015, mais la Communauté de Communes Porte Océane du Limousin est chargée d'instruire les demandes d'autorisation du droit des sols pour le compte des Maires
- **SCoT Charente e Limousin** en projet : lancement de la démarche en 2020
- Commune située sur le périmètre du **Parc Naturel Régional Périgord Limousin** – charte en cours de révision (lancement de la démarche fin 2023)
- Pôle structurant dans le cadre de l'organisation du territoire intercommunal: école maternelle et école primaire, un collège, un EHPAD, plusieurs commerces et restaurants, station essence, deux musées....

VOTRE EXPERTISE | VOTRE DÉFI

Vous êtes réunis dans un « bureau d'études éphémère » pour travailler pendant 1h30 sur la commune de Rochechouart.

Nom de votre « bureau d'études éphémère » :

En effet, cette commune de 3 680 habitants a choisi de faire appel à votre expertise pour l'aider à relever le défi suivant.

Comment reconquérir le parc vacant du centre-ville à travers une stratégie foncière et une intervention sur l'aménagement du bourg (notamment espace public, voirie et stationnement) ?

VOTRE EXPERTISE | VOTRE DÉFI

Pour cela vous commencerez par écouter l'explication du contexte communal par Mme Lathière, adjointe au Maire, puis vous pourrez vous plonger dans la lecture :

- d'une carte de la commune avec les gisements fonciers et le repérage des sites sélectionnés
- des principales orientations territorialisées d'aménagement du SRADDET en matière de gestion économe de l'espace

FICHE CRITÈRE (À PRÉSENTER EN FIN DE SÉANCE)

Comment s'appelle votre projet ?

Décrivez-le en une phrase :

Quelles préconisations faites-vous pour :

-Lutter contre la vacance des logements

-Aménager les espaces publics de la commune

-Gérer le stationnement des riverains et des visiteurs

FICHE CRITÈRE (À PRÉSENTER EN FIN DE SÉANCE)

Combien de logements pensez-vous remettre sur le marché ? Et comment convaincre les propriétaires à vendre ou à réhabiliter ? En quoi vont-ils diversifier l'offre de logements et répondre aux besoins ?

Comment votre projet permet-il de changer de regard sur les formes d'habitat et de les faire évoluer ?

Comment travaillez-vous la question de l'acceptabilité ? notamment pour les riverains ?

Quelles autres activités proposez-vous et où ?

En quoi votre projet est-il réaliste du point de vue économique ?

Quelles actions ou précautions seraient souhaitables pour la réussite du projet ?

Quels outils allez-vous mobiliser ? Avec quels acteurs allez-vous travailler ? Comment cette réflexion s'inscrit-elle dans le projet intercommunal ?

