

Densifier :

Pistes d'apprentissage pratique

3 octobre 2022



Comment réussir une densification de qualité ?

A ce jour, pas de méthodes « clés en main » mais des **retours d'expériences** et des **enseignements concrets** qui amènent à des pistes « sérieuses » **pour réussir une densification qualitative pour lutter contre l'artificialisation des sols tout en préservant la qualité de vie** :

- ▶ Par la **mesure de la situation actuelle**,
- ▶ Par la **prise en compte globale de la problématique foncière**,
- ▶ Par l'**identification de facteurs de réussite** appuyée sur cette compréhension globale de la problématique foncière

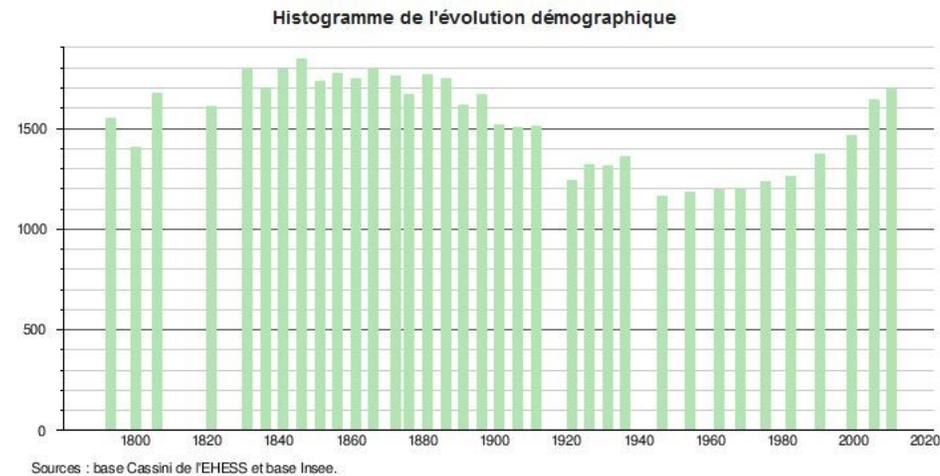
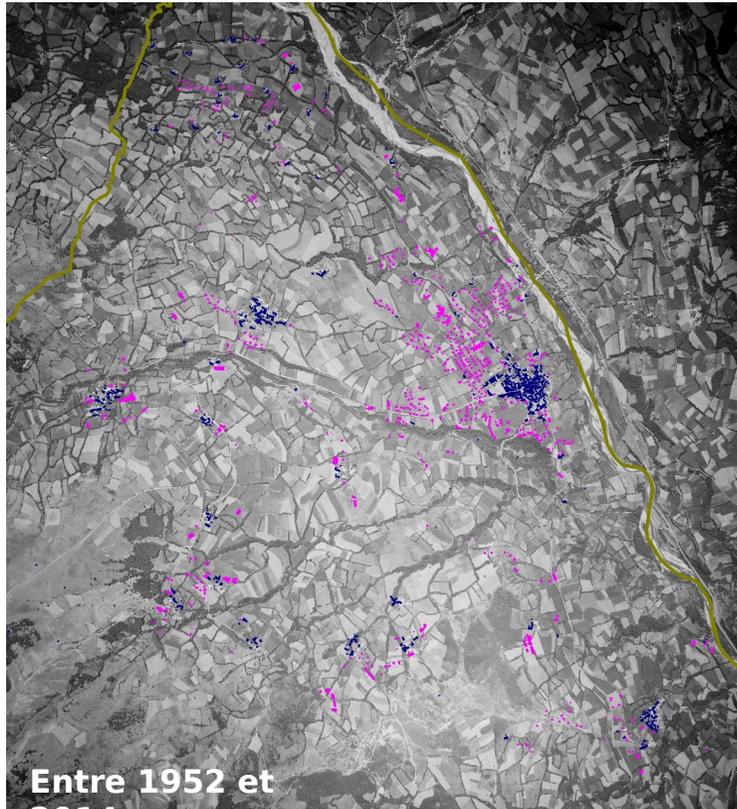
1. Sensibiliser à la situation actuelle

3 octobre 2022

Sensibiliser à la situation actuelle

Le rythme d'artificialisation

- ▶ En France, un département « consommé » toutes les « XX années »
- ▶ Dans les Hautes Alpes, c'est 2,5 fois plus rapide car le territoire est très contraint : 75% inconstructibles (altitude, risques,...)



Evolution de l'urbanisation /
Evolution de la population

2. Comprendre la problématique foncière

3 octobre 2022

Comprendre la problématique foncière

=> Pour identifier les obstacles et activer des
facteurs de réussite.

Comprendre la problématique foncière

Les dimensions sociologiques et politiques

La densification ne peut être appréhendée en abordant **uniquement la nature juridique, technique, économique et même environnementale.**

Pour arriver à une densification de qualité de l'espace urbain, il est essentiel de comprendre et d'appréhender la problématique foncière dans sa globalité :

=> Prendre également en compte : l'humain, le vécu/passé, les habitudes et préjugés, le ressenti, le sensible

Comprendre la problématique foncière

Les dimensions sociologiques et politiques

Le premier qui, ayant enclos un terrain, s'avisa de dire : Ceci est à moi, et trouva des gens assez simples pour le croire, **fut le vrai fondateur de la société civile**. Que de crimes, que de guerres, de meurtres, que de misères et d'horreurs n'eût point épargnés au genre humain celui qui, arrachant les pieux ou comblant le fossé, eût crié à ses semblables : Gardez-vous d'écouter cet imposteur; vous êtes perdus, si vous oubliez que les fruits sont à tous, et que la terre n'est à personne.

*Jean Jacques Rousseau,
Discours sur l'origine et les fondements de l'inégalité parmi les hommes, 1755,*

« J'ai longtemps cru que le **problème foncier était de nature juridique, technique, économique** et qu'une bonne dose d'ingéniosité suffirait à le résoudre. J'ai lentement découvert qu'il était **le problème politique le plus significatif qui soit**, parce que nos définitions et nos pratiques foncières **fondent tout à la fois notre civilisation et notre système de pouvoir, façonnent nos comportements** »

Edgar Pisani, Utopie Foncière, 1977

Comprendre la problématique foncière

Un héritage récent

▶ Des POS au PLU

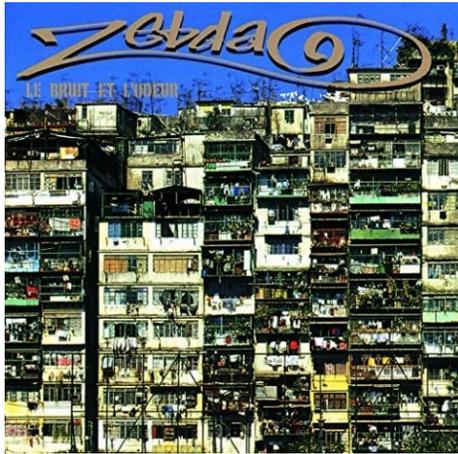
- ▶ De documents de gestion du droit des sols à des documents de projet,
- ▶ Des contextes très différents entre les années 60 et à l'heure actuelle,
 - ▶ Après guerre: 30 glorieuses, apogée industrielle, plein emploi, baby-boom, utopie d'une croissance sans limite
 - ▶ 1973 : 1^{er} choc pétrolier – début de prise de conscience des ressources limitées
 - ▶ Début 90: Notion de développement durable
 - ▶ Années 2000-2020 renforcement de la prise de conscience des enjeux environnementaux et climatiques
 - 2000: loi SRU passage des POS aux PLU, retranscription de la notion de Développement Durable
 - 2010: loi ENE, introduction de l'évaluation environnementale des documents de planification et de modération de la consommation d'espace
 - 2014: loi ALUR, notion de réduction de la consommation d'espace et abrogation des POS
 - 2021: loi Climat et résilience, introduction de l'objectif ZAN : Zéro Artificialisation Nette

▶ La croyance au terrain constructible immuable

Comprendre la problématique foncière

Un héritage récent

- ▶ L'idéal de la maison individuelle
- ▶ Une dichotomie réductrice entre maison individuelle pure ou appartement en collectifs à réinterroger



La maison individuelle toujours plébiscitée par 75 % les français (conclusion du rapport commandé par la ministre en charge du Logement Emmanuelle Wargon pour réfléchir à l'avenir de la maison individuelle - octobre 2021) => La période relative à la crise sanitaire a recentré les besoins essentiels plébiscités: l'importance de se sentir bien chez soi, pouvoir accéder à un extérieur et avoir de l'espace

D'où la nécessité de «déconstruire le mythe de la maison individuelle au milieu de sa grande parcelle» et proposer une offre alternative sachant répondre aux attentes.

3. Identification des facteurs de réussite

3 octobre 2022

Identification des facteurs de réussite

=> Pistes d'apprentissage pratique

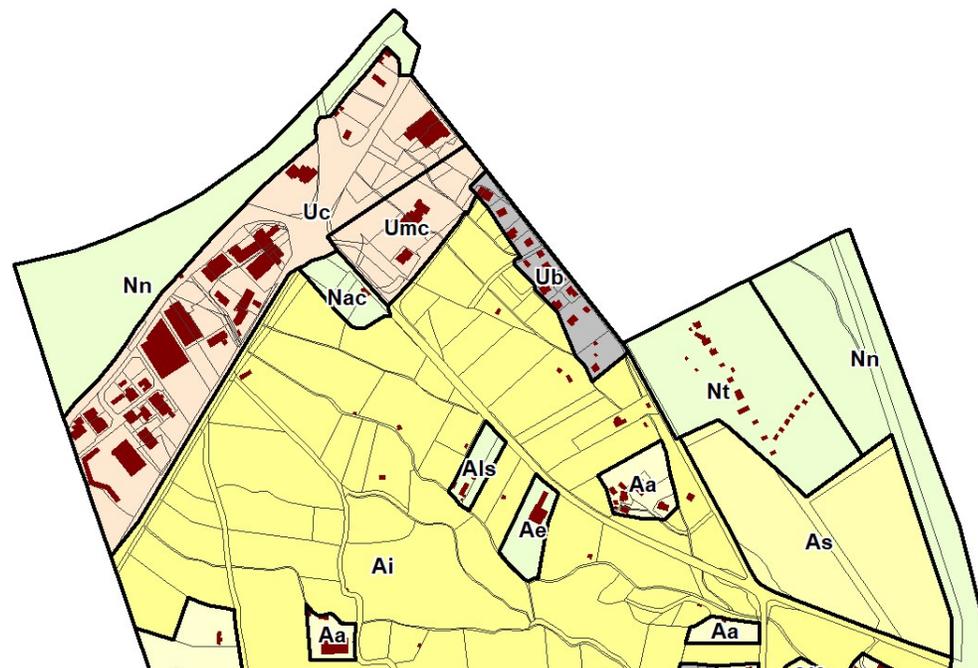
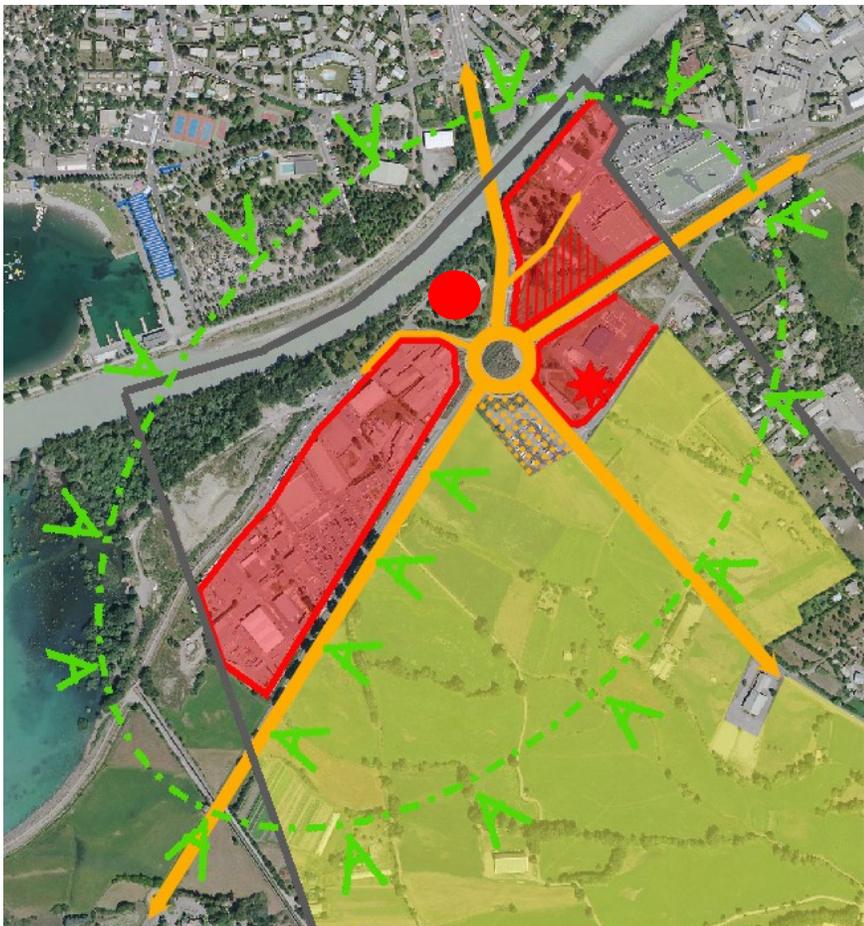
Identifier les facteurs de réussite

Mettre en synergie les stratégies publiques et privés

- ▶ A l'échelle de la commune -> **passer en mode projet** / dépasser la vision de distribution des droits à bâtir
 - ▶ Un projet d'aménagement stratégique (PADD, Programmation)
 - ▶ Une déclinaison à l'échelle de certains secteurs (OAP, servitude de projet, zone 2AU)

Identifier les facteurs de réussite

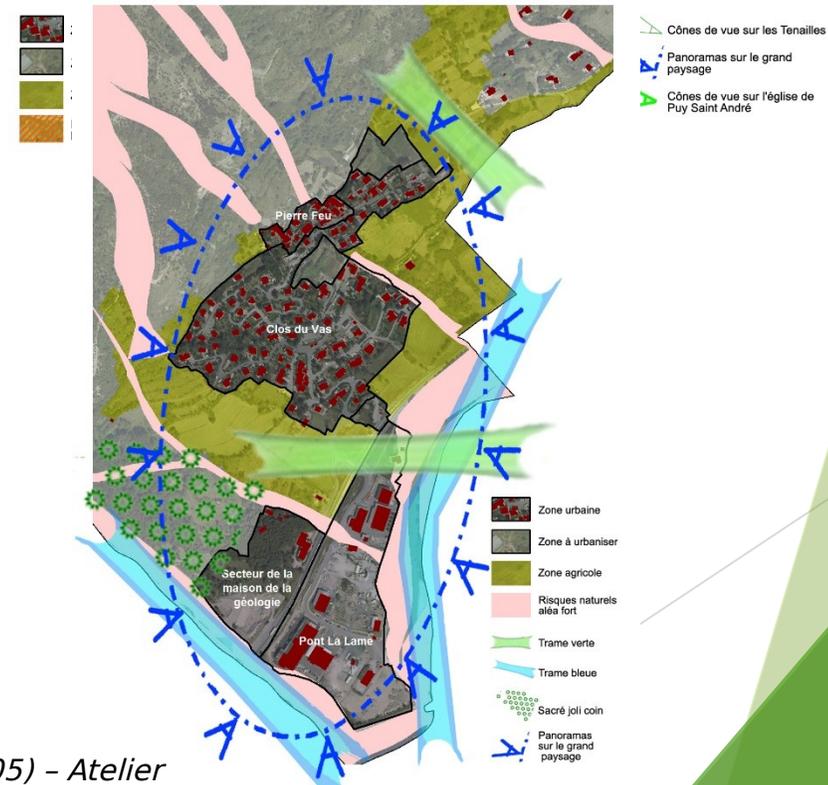
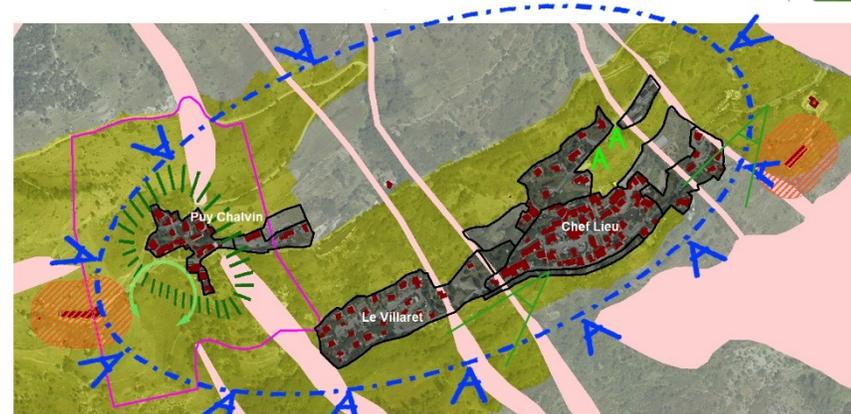
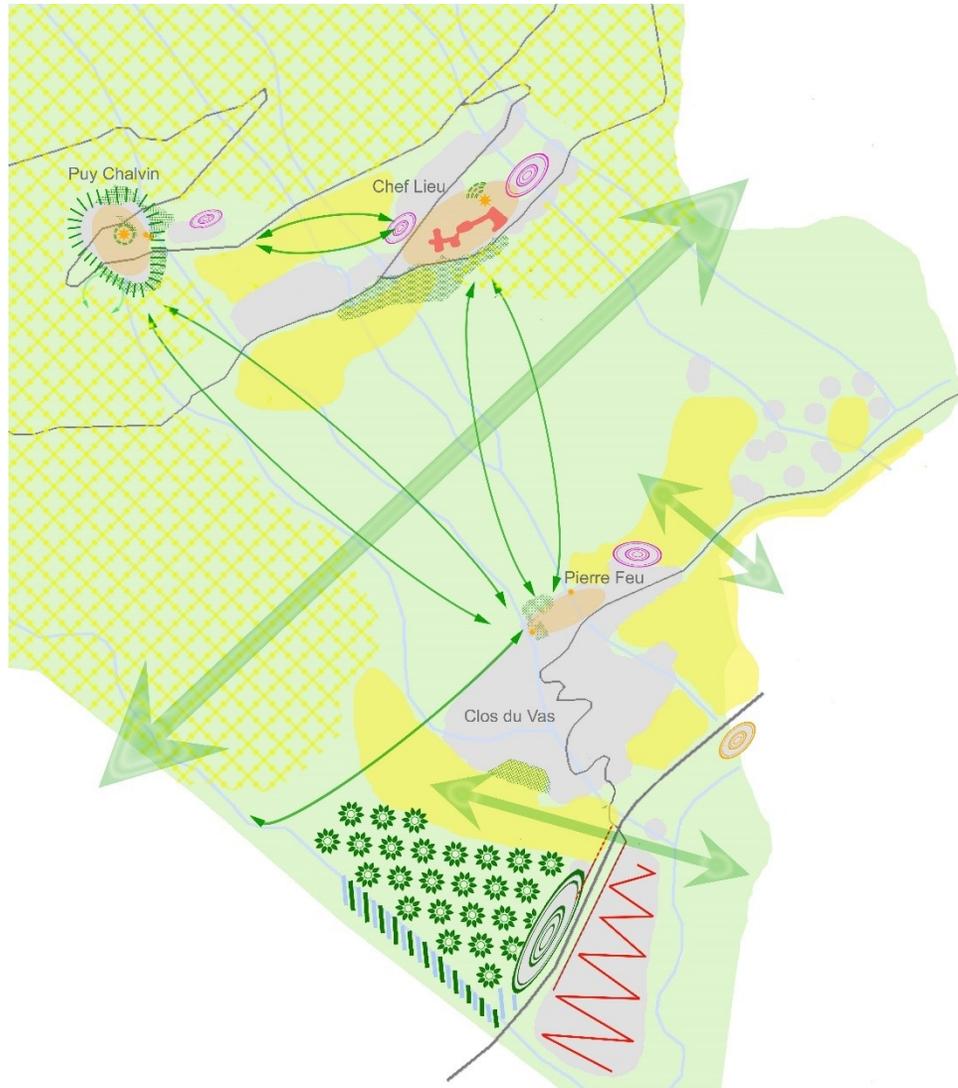
=> « passer en mode projet »



Extrait du zonage du
PLU

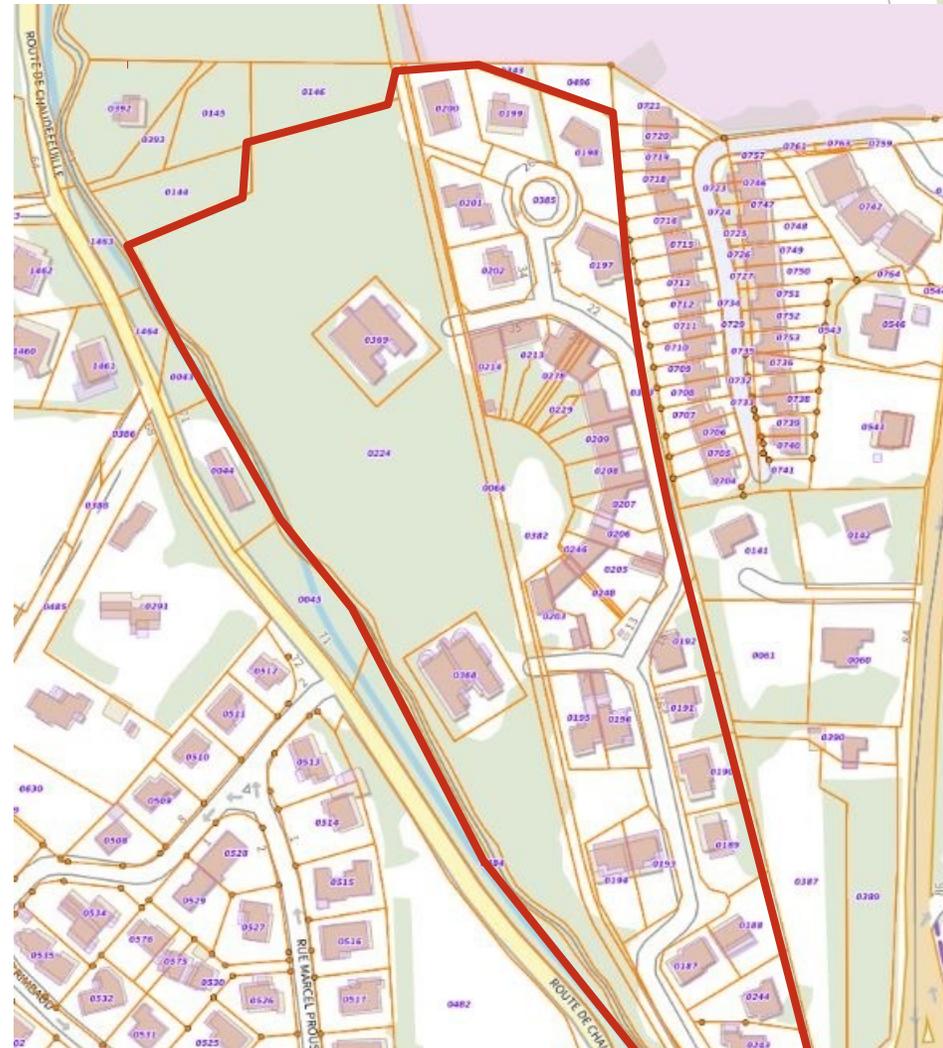
Extrait du
PADD

Identifier les facteurs de réussite => « passer en mode projet »



Identifier les facteurs de réussite Repenser les formes urbaines

Retour d'expérience: lotissement du bois de St Jean - Gap (05)



Identifier les facteurs de réussite

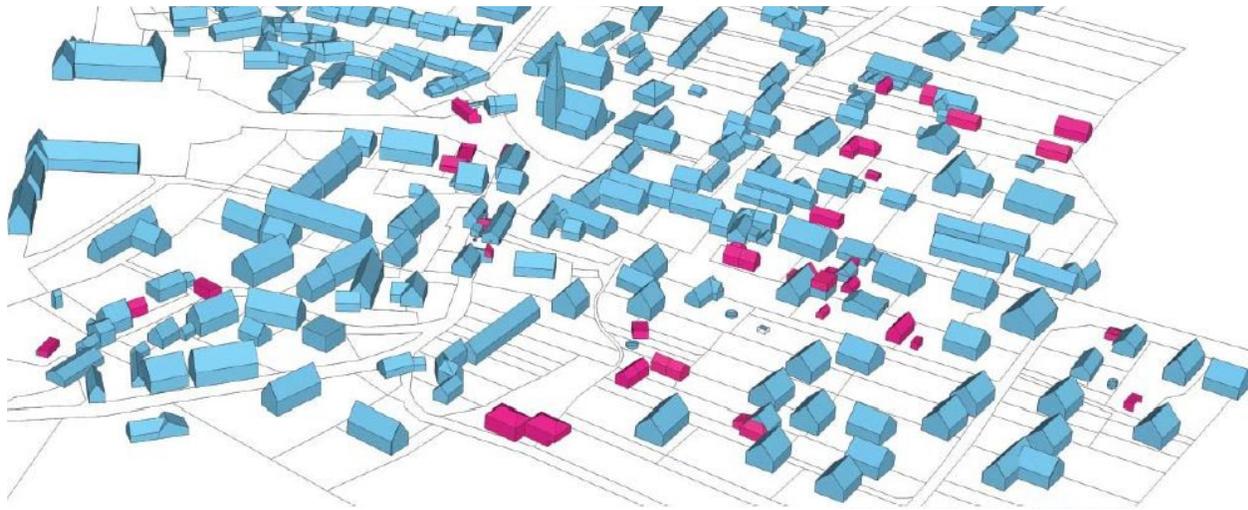
Mettre en synergie les stratégies publiques et privés

- ▶ A l'échelle de la commune -> **passer en mode projet** / dépasser la vision de distribution des droits à bâtir
 - ▶ Un projet d'aménagement stratégique (PADD, Programmation)
 - ▶ Une déclinaison à l'échelle de certains secteurs (OAP, servitude de projet, zone 2AU)

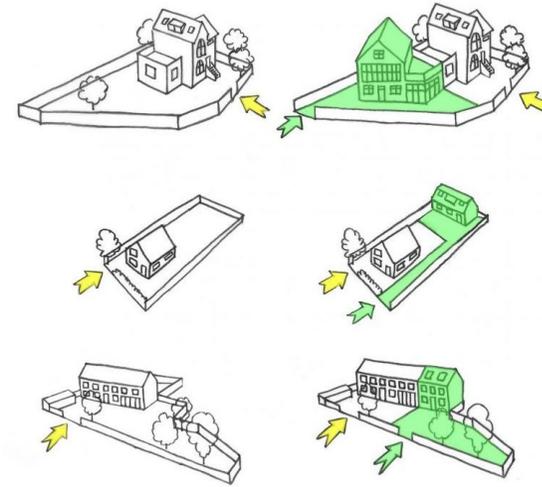
- ▶ **Importance de la programmation urbaine afin de réussir à impliquer l'ensemble des acteurs, usagers et utilisateurs**

Identifier les facteurs de réussite

Densifier le bâti individuel existant



Exposition « BimBy » -
CAUE 45



Soliha, Morbihan (56)

Accompagnement Communal :

- **Règles d'urbanisme adaptée** pour permettre la densification
- **Volontariste** : Repenser les formes urbaines / Sensibiliser la population et les professionnels
- **Pro-acteur engagé** : Recrutement d'une AMO mise à disposition des propriétaires pour favoriser l'accompagnement des projets : Ex Périgueux

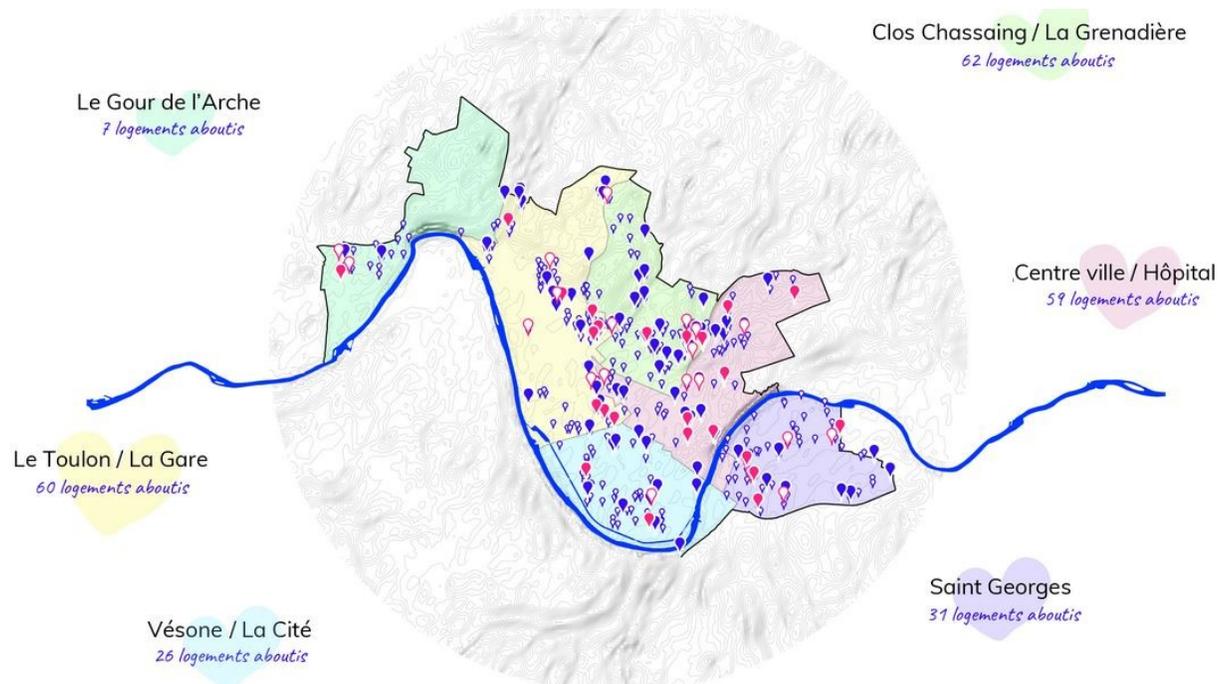
Identifier les facteurs de réussite

Densifier le bâti individuel existant

Retour d'expérience de Périgueux

Mise en place d'une démarche de type « BimBy » - « build in my backyard »

Depuis 2015, la commune de Périgueux a missionné une équipe d'AMO mise à disposition gratuitement de sa population pour offrir un accompagnement individualisé aux porteurs de projet : conseil, étude du projet, modélisation 3D, accompagnement dans les démarches administratives



354

Nouveaux logements **dessinés**

245

Projets de logements **aboutis**
(autorisation d'urbanisme obtenue)

51

Logements **construits**

65

Logements **en construction**

bimby.perigueux.fr

Depuis 2015

Identifier les facteurs de réussite

Densifier le bâti individuel existant



Identifier les facteurs de réussite

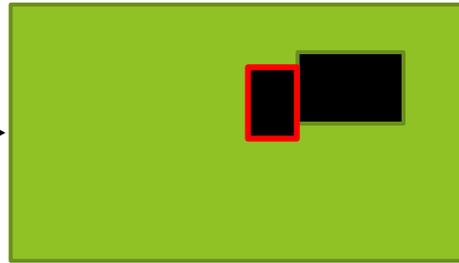
Penser le bâti individuel pour qu'il puisse se densifier

Une démarche applicable en milieu urbain comme en milieu rural

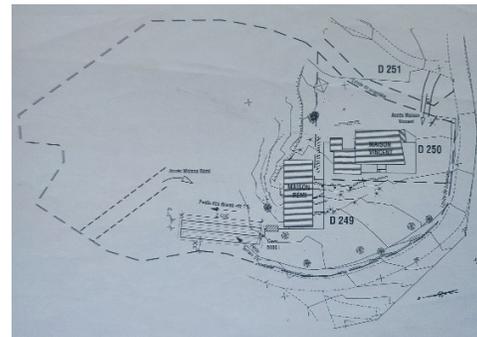
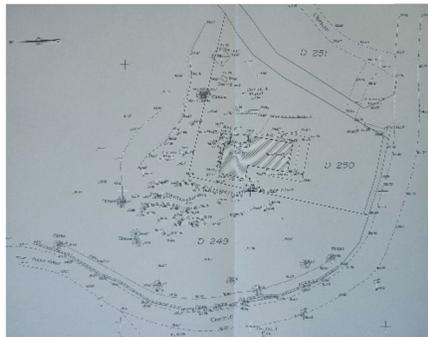
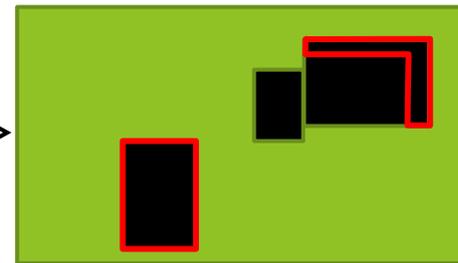
1960



1980



2000



*Initiative privée - familiale -
Pentic (01)*

Identifier les facteurs de réussite

Revaloriser – réhabiliter le bâti existant, les centres anciens

- ▶ **Redonner de l'attractivité aux centres anciens**
 - ▶ **Des outils existants mais non suffisants** : Opération de revitalisation des centres bourgs, Cœur de villes, Petites villes de demain, Ensemble d'outils fiscaux, législatifs et règlementaire
 - ▶ **Donner l'envie de ré-habiter les centres anciens**, travailler sur le cadre de vie et sur les qualités d'usages, développer les bénéfices pour contrebalancer les contraintes.