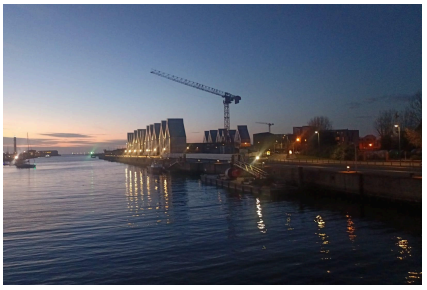
Une autre vie s'invente ici

Parcs naturels régionaux de France

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE
Liberté
Égalité
Fraternité

La transformation des quartiers pavillonnaires dans les Parcs naturels régionaux, de l'évitement à l'adaptation au renouvellement urbain



Port de Dunkerque - ⓒ Nicolas Sanaa FPNRF



Lotissement intégré dans un clos de mur en tuf ⓒ Michel Mattei- PNRLAT



Lotissement intégré dans la pente - ⓒ Michel Mattei- PNRLAT

Synthèse du webinaire du 23 avril 2026

LE TRAITEMENT DES ZONES PAVILLONNAIRES DANS LES PARCS NATURELS RÉGIONAUX, DE L'ÉVITEMENT À L'ADAPTATION AU RENOUVELLEMENT URBAIN

Mots clés : urbanisme, zones pavillonnaires, planification, intégration territoriale et paysagère

LIENS UTILES

Accéder aux synthèses des webinaires :
https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/visio-conference-du-reseau-amenagement-du-territoire

S'inscrire à la newsletter de la Fédération des Parcs :
https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/la-federation/newsletter

Chaîne YouTube #Inventer Demain :
https://www.youtube.com/watch?v=EtUAlk3xdZU&list=PLNc_1dg3gWHcDurnOpwEeiEAyZWWdlP4Z

FONDS DOCUMENTAIRE

- Étude : Approche de l'urbanisme dans les Parcs naturels régionaux : ICI
- Synthèse webinaire : Architecte conseil de l'État, quelle articulation dans la planification des Parcs naturels régionaux ? : ICI
- Programme d'expérimentation "Bien Lotis ! Accompagner la mutation des quartiers pavillonnaires" ICI
- Vidéo Inventer Demain #18 Les bogues du Blat, un habitat social et écologique : ICI
- Guide de l'aménagement durable ICI
- Comment densifier les zones résidentielles en s'appuyant sur le BIMBY ICI
- Guide de l'urbanisme durable du Parc naturel régional du Gâtinais français ICI
- Loire-Anjou-Touraine : "renaturer" les espaces publics des villes et villages du Parc ICI et guides des ambitions d'aménagement ICI
- Article : le rêve pavillonnaire, un imaginaire à reconstruire face à l'urgence écologique : ICI
- Bunti : un projet de recherche & développement : ICI
- Bimby - Votre source d'informations sur la construction et le développement urbain : ICI

CONTACTS :

Nicolas Sanaa, aménagement du territoire : nsanaa@parcs-naturels-regionaux.fr / 06.99.94.42.42
Philippe Moutet, Energie Climat Architecture, pmoutet@parc-naturels-regionaux.fr / 06.99.94.29.08

INTRODUCTION

Par Fabien Doisne, Bureau de la planification, de l'urbanisme et de la politique des paysages.

Dans un premier temps, il est important de rappeler qu'**il n'existe pas un, mais des pavillonnaires**. On note cependant une définition de la maison individuelle dans le code de la construction et de l'habitation ainsi qu'une définition statistique et sociologique. Celles-ci couvrent une grande diversité de territoires (urbains, péri-urbains) et de typologies (de la maison individuelle entourée d'un jardin à la maison mitoyenne en bande). On retrouve deux éléments centraux dans les imaginaires liés au pavillonnaire : **la maison et le jardin, qui renvoient à un modèle d'habiter un espace à soi, caractérisé par la propriété et l'autonomie**.

Les quartiers pavillonnaires souffrent aujourd'hui de trois maux structurels : **la monofonctionnalité** qui exclut les activités socio-économiques, **la dépendance à la voiture** couplée avec des espaces publics pauvres, **le vieillissement démographique et celui du bâti**. Mais ces quartiers possèdent aussi des qualités et des opportunités de transformation telles que :

- **Le potentiel foncier sous-exploité** auquel la densification douce (surélévation, division parcellaire, reconversion de garages) offre une solution pour la production de logement ;
- **Un tissu homogène** qui permet des interventions coordonnées dans le cadre de rénovation et d'amélioration des performances énergétique notamment ;
- **Une résilience sociale des habitants**, souvent organisés en réseaux de voisinage et prêts à s'engager dans des projets collectifs.

Jusqu'alors la transformation des zones pavillonnaires étaient concentrées sur les démarches **BIMBY** (Build In My Backyard) de renouvellement urbain. L'objectif des travaux menés par la DHUP depuis deux ans est d'**aborder, avec les acteurs concernés, le sujet à l'échelle des quartiers dans une approche intégrée qui tient compte de la pluralité des enjeux**. Pour cela, elle travaille avec ses partenaires sur une feuille de route d'accompagnement et de structuration d'une politique de transformation des quartiers pavillonnaires. Celle-ci se structure autour de quatre axes : **la connaissance partagée** des quartiers pavillonnaires, de leurs habitants et de leurs besoins ; **les imaginaires** avec la valorisation des quartiers pavillonnaires et de leurs évolutions pour les habitants et les acteurs de la fabrique de la ville ; **l'accompagnement des mutations** par une réglementation adaptée aux enjeux de densification douce et de nature en ville ; **le passage à l'échelle des quartiers et l'opérationnel**.

Parmi les actions, plusieures ont trouvé des traductions réglementaires dans la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, avec en particulier :

- les dérogations aux règles prévoyant la création de places de stationnements afin d'encourager les mobilités alternatives à la voiture individuelle et pour faciliter les interventions sur le bâti existant,
- la possibilité de faire évoluer plus facilement les documents d'urbanisme des lotissements anciens pour accompagner la mutation d'un quartier,
- la création d'un dispositif de transformation urbaine adossé à des outils de planification.

Contexte de la question pavillonnaire dans les Parcs naturels régionaux

Par Nicolas Sanaa et Philippe Moutet, FPNRF

La question du pavillonnaire est multiple, entre le pavillonnaire vernaculaire qui s'articule avant l'ère du pétrole dans la continuité d'une architecture et le pavillonnaire après seconde guerre mondiale qui imagine des maisons Phénix à monter rapidement. Ces zones pavillonnaires ont aussi un lien avec les grands ensembles qui ont entraîné un **désir de retour à la vie à la campagne et à la nature**, en pavillon. Cependant, ces maisons sont essentiellement produites sur catalogue et sources d'une **grande consommation foncière** (entre 2006 et 2014, elles sont responsables de la moitié de l'artificialisation des terres en France). Un **travail sur les imaginaires** est donc en effet essentiel car 80% de la population aspire à vivre en habitat individuel, alors même que celui-ci produit, par un effet de zoning notamment, de santé

publique (hyper sédentarité), une dépendance à la voiture, un appauvrissement de la biodiversité (cf thuyas, gazon …) etc.

Ce sujet a interpellé les Parcs dès 2009-2010 avec la production du film " **Un monde pour soi** " de Yann Sinic et Nathalie Combe, réalisé en partenariat avec Parc naturel régional du Morvan. Ce film met en avant les approches de l'habitat dans un Parc naturel régional et la manière dont on le conçoit. Il met l'accent sur la difficulté à porter ces projets, l'uniformisation des bâtiments, et pose la question des cycles de vie des habitants plutôt que ceux des bâtiments. En effet, une zone pavillonnaire a plusieurs cycles de vie en fonction de ceux qui l'habitent. Des expérimentations de maisons modulables en fonction des différentes séquences de vie ont été menées dans ce sens dans le Parc des Ballons des Vosges avec l'expérimentation du lotissement ***Les Coccinelles*** sur la commune de Sainte-Croix-aux-Mines.

I. CHRONIQUES RÉGLEMENTAIRES ET JURIDIQUES

Réforme du contentieux de l'environnement

Par Maître Florian Ferjoux, Gossement Avocats

Décret n°2026-302 du 21 avril 2026 relatif à la simplification de la procédure contentieuse en matière environnementale et à l'accélération de certains projets.

État des lieux :
Aujourd'hui la procédure contentieuse est souple avec peu d'encadrement. En parallèle, on observe la montée de régimes particuliers afin d'accélérer l'instruction des dossiers, notamment dans les domaines agricoles et le développement des énergies renouvelables. Une fois la procédure contentieuse lancée, elle gèle généralement le projet donc repousse sa réalisation.

L'objet du décret est d'harmoniser et d'élargir la portée des règles qui viennent simplifier et accélérer le régime contentieux afin de rapidement développer de grands projets stratégiques.

Champ d'application à compter du 1er juillet 2026 :
Ce décret concerne les projets stratégiques contribuant au développement des énergies décarbonées, relatifs aux infrastructures de transports, contribuant à la souveraineté alimentaire ainsi que la souveraineté économique et industrielle.

Pour ces projets, le décret attribue une compétence de premier et dernier ressort aux Cours administratives d'appel, supprimant ainsi le premier degré de juridiction que constituait le tribunal administratif (environ 2 ans de procédure). Il n'y a donc plus d'appel possible mais seulement un recours en cassation auprès du Conseil d'État (2 ans de procédure), qui exerce cependant un contrôle limité. L'objectif étant d'arriver à des délais de traitement de 10 mois. Cette suppression a des limites en termes de qualité des projets, notamment l'absence de confrontation des avis ou encore certaines barrières financières (obligation du recours à un avocat en cas d'opposition).

De nouvelles règles sont appliquées : la suppression de l'effet du recours administratif, l'obligation de notification des recours par les tiers et la cristallisation des moyens, à savoir l'interdiction de produire des moyens nouveaux passé un délai de 2 mois après la communication du premier mémoire en défense.

A noter que la voie du recours est souvent utilisée par les associations de protection de l'environnement qui considèrent donc ce décret comme un risque pour la qualité des projets impactants.

Chronique de l'urbanisme et de l'affichage publicitaire

Par Jean-Philippe Strebler juriste - urbaniste qualifié (opqu) et maître de conférences associé à l'Université de Strasbourg

Projet de loi de simplification de la vie économique : déposée le 24 avril 2024 en procédure accélérée et adoptée en commission mixte paritaire le 20 janvier 2026, par l'Assemblée Nationale le 14 avril 2026 et par le Sénat le 15 avril 2026. L'un des amendements de ce projet de loi tendait à remettre en cause les objectifs de consommation foncière des PLU et cartes communales (possibilité de dépassement de 20% de l'objectif local sans justification… et de plus de 20% avec l'accord du représentant de l'État dans le département).

Le Conseil Constitutionnel a été saisi par 60 députés le 21 avril 2026 (délais de 1 mois), notamment sur cette question d'assouplissement souhaité des objectifs de réduction de la consommation d'espaces (article 194, §IV, 5°) : le 21 mai 2026, le Conseil a censuré cet article, non pas tant sur le "fond", mais sur le fait qu'il constituait -comme d'autres articles de cette loi- un "cavalier législatif", étranger à l'objet de la loi tendant à "simplifier la vie économique"

La signalisation des manifestations en Parc naturel régional (art L. 581-20 du code de l'environnement) :

- Sur le lieu de la manifestation, on parlera d'enseigne temporaire (art. R. 581-70 c.env) : on appliquera la plupart des règles concernant les enseignes permanentes, l'installation peut se faire 15 jours avant la manifestation et doit être supprimée 1 semaine après. Ces enseignes ne nécessitent pas d'autorisation préalable. De plus, un RLP n'est pas habilité à les réglementer.
- Pour indiquer le lieu de la manifestation, on parlera de préenseigne temporaire (art. R. 581-71 c.env) : Elles doivent se composer au maximum de 4 panneaux de 1,5 x 1 m au plus, sur un mât unique d'une hauteur maximale de 2,20 m au-dessus du sol, en ou hors agglomération, mais dans un rayon de 5 km du lieu de la manifestation ou des entrées de l'agglomération où elle se déroule. Un RLP pourrait autoriser, en agglomération, des "mâts porte-affiches" de 2 m² d'affichage, spécialement réservés à l'affichage de manifestations en tout genre (avec l'accord de la collectivité propriétaire des mâts…).

La signalisation des zones d'activité en Parc naturel régional (art L. 581-3 du code de l'environnement) :
Les "totems" d'entrée de zones industrielles sont considérés comme des enseignes ou à défaut, ils pourraient être considérés comme des *"mobiliers urbains destinés à recevoir des informations à caractère général ou local"* (ces derniers ne sont pas régis par le code de l'environnement, dans leurs fonctions autres que l'éventuelle "publicité commerciale"... interdite hors agglomération et en agglomération de PNR…).

- En tant qu'enseigne scellée au sol (art. R. 581-64 et R. 581-65 c.env), il est autorisé 1 seule enseigne le long de chaque voie bordant la zone d'activité, de 6 m² maximum (agglo de moins de 10 000 habitants ou hors agglo) et de 8 m de haut si < 1m de large et 6,5 m de haut si > 1 m de large.
- En Pnr, cette enseigne nécessite une autorisation du maire si elle se trouve en agglomération.

II. PROGRAMME D'EXPÉRIMENTATION "BIEN LOTIS ! ACCOMPAGNER LA MUTATION DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES"

Par Florence Drouy et Colin Cauchois, Bureau des villes et territoires durables, DGALN

Le **programme d'expérimentation national "Bien lotis !"** est l'une des actions de la feuille de route sur les mutations des quartiers pavillonnaires dont s'est dotée le ministère. Il s'articule autour de trois grands objectifs :

- **Accompagner les élus et les habitants** dans la mutation de leur tissu pavillonnaire à l'échelle du quartier, dans une approche coordonnée qui intègre l'ensemble des dimensions environnementale, sociale et économique (par exemple, appui sur la méthode de la démarche EcoQuartier, en particulier sur le guide de l'aménagement durable).
- **Expérimenter des modèles juridiques, économiques, techniques et participatifs de mutation**, crédibles et reproductibles. L'enjeu est de tester des dispositifs innovants en s'appuyant sur la mobilisation des habitants.

- **Partager les ressources**, mutualiser les expériences et documenter les mutations et diffusion des bonnes pratiques sur le plan local et national. Une capitalisation en continue sera menée, en partenariat avec des chercheurs, sur la dizaine de sites accompagnés par le programme.

Les territoires accompagnés présenteront une **diversité de contextes territoriaux** (urbains, péri-urbains, ruraux) et de typologies. Les actions seront coordonnées à l'échelle du quartier en tenant compte de la pluralité des enjeux (urbains, paysagers,environnementaux, sociaux, économiques, etc.).

Ce programme propose un **accompagnement des collectivités et des élus reposant sur plusieurs volets** :

- **Un accompagnement collectif** qui se matérialise par l'organisation de groupes de travail animés par des experts nationaux, dans lesquels les lauréats pourront échanger sur des enjeux communs, ainsi que deux rencontres physiques annuelles pour présenter les avancements des projets
- **Un accompagnement local sur mesure** des sites retenus : atelier des territoires en format flash (dispositif de la DGALN) avec les partenaires et les habitants, pour faire émerger des feuilles de routes opérationnelles. Des expertises complémentaires pourront être proposées en fonction des besoins, ainsi que des dispositifs de co-construction avec les habitants (résidences, ateliers hors les murs pilotés par la Fédération nationale des Parcs naturels régionaux, etc.)
- **Capitalisation à toutes les étapes et valorisation des sites retenus**, appuyés par des chercheurs.

Calendrier : le programme à été lancé le 15 avril 2026 et les collectivités ont jusqu'au 30 juin pour y répondre. Les sites lauréats seront sélectionnés en septembre (événement de lancement le 17 septembre) et les accompagnements amont démarreront pour 12 à 18 mois, avant que soient lancées les phases opérationnelles de ces projets.

Critères d'éligibilité : les collectivités doivent présenter des périmètres à l'échelle d'un quartier caractérisé par une dominante d'habitat individuel, en continuité bâtie. Les enjeux soulevés devront être pluriels et ne pas porter exclusivement sur la modification et la densification du parc privé. Ils devront aussi justifier de l'existence de vulnérabilités (écologiques, socio-économiques, socio-démographiques, etc.). Les communes qui candidatent pourront faire valoir une équipe projet qui comprend des élus, des services techniques, des acteurs de l'ingénierie, des habitants.

Les communes souhaitant candidater sont incitées à se rapprocher des DDTM, et déposeront leur candidature sur la plateforme "démarche numérique" : ICI

III. RESTITUTION DE L'ENQUÊTE AUPRÈS DES PARCS NATURELS RÉGIONAUX SUR LE TRAITEMENT DES ZONES PAVILLONNAIRES

Par Philippe Moutet, responsable énergie, climat et architecture à la FPNRF.

18% des Parcs ont répondu à cette enquête, amenant différents questionnements, dont la définition d'une zone pavillonnaire et le lien avec le cycle de vie de ceux qui l'occupent. Seuls 20% des répondants affirment avoir une connaissance fine du volume de pavillonnaire dans leur Parc naturel régional. Elles se trouvent souvent sur des territoires où la pression foncière est importante.
Plus globalement, le pavillonnaire est souvent abordé via d'autres thématiques pour lesquelles les Parcs mènent des actions telles que l'énergie, la biodiversité, l'adaptation au changement climatique ou la mobilité par exemple, l'entrée par l'insertion paysagère restant dominante afin de relier ces zones à l'urbanisation existante.
Afin de travailler sur ce sujet, il est indispensable mais complexe de bénéficier de l'appui des habitants. Les Parcs expriment donc un besoin fort de retours d'expériences sur les actions conduites permettant d'améliorer la qualité de vie des habitants et d'intégrer pleinement ces zones à la commune dans laquelle elles se trouvent.

Exemples d'actions conduites par les Parcs :

- Renaturation des bourgs
- Désimperméabilisation des espaces publics et intégration paysagère (OAP)
- Rénovation énergétique groupée
- Travaux prospectifs : scénarios de densification douce qualitative, renaturation, trames vertes urbaines, trames piétonnes et écologiques reliant les quartiers entre eux et avec les espaces agro-naturels.
- Résidence d'architecture et de paysage
- Étude prospective sur les franges urbaines
- Mise en place d'un ***Label ArchiQuali*** qui vise à reconnaître et valoriser les productions architecturales susceptibles de répondre aux enjeux sociétaux, économiques, paysagers et environnementaux du territoire.

De nombreux Parcs ont travaillé sur la redynamisation des centres bourgs, ce qui explique une focale moins importante sur les zones pavillonnaires pour le moment. Un travail en amont est tout de même mené sur les zones pavillonnaires à travers les avis et les modifications des documents d'urbanisme sur lesquels les Parcs sont actifs.

Un voyage d'étude en Grande Bretagne a été organisé par la FPNRF afin de développer un regard critique sur ces sujets grâce à la visite de quartiers pionniers de l'aménagement durable et de cités jardins mais aussi de retours d'expériences de solutions mises en place comme alternatives à une forte densification (auto-construction accompagnée à Brighton sur un délaissé urbain). Un autre voyage en scandinavie a permis d'aller visiter les premiers éco-hameaux pour comprendre leur évolution. Les questions de mobilité douce, d'aménagement des espaces publics et de mutualisation y sont largement prises en compte mais la question de l'adaptation au cycle de vie des habitants reste toujours à approfondir. **Ce voyage en Scandinavie a permis de prendre conscience qu'une grande qualité de l'espace public permettait de diminuer le besoin de surface privée et donc une densité plus pertinente …**

IV. PENSER L'AMÉNAGEMENT ET LA RÉNOVATION DES ZONES PAVILLONNAIRES

Par Adeline Blanc, responsable du Pôle Habitat et Alexandre Verschave, en charge de l'urbanisme au Parc naturel régional Gâtinais français.

Étude de densification de la Commune de Bouray-sur-Juine

La commune de Bouray-sur-Juine s'est lancée dès 2012 sur une démarche de densification de son tissu pavillonnaire. La révision de son PLU cette année-là a pour objectif la création de logements plus petits, tout en préservant sa plaine agricole. Elle confie alors au Parc du Gâtinais français la maîtrise d'ouvrage d'une étude BIMBY, avec le soutien de la Région Île de France, et charge le bureau Opléiades d'étudier le potentiel de construction de nouveaux logements sur les parcelles déjà construites. Le bureau a donc analysé le tissu pavillonnaire du bourg par typologies de parcelles et leur potentiel de densification. Il en a conclu que 60% des parcelles étaient divisibles. Des entretiens d'une heure avec des architectes ont ensuite été proposés aux riverains concernés afin d'évaluer les ménages susceptibles de libérer des terrains à bâtir. Il en est ressorti un potentiel de construction de 85 à 130 nouveaux logements entre 2012 et 2025.

Sur la base de cette enquête, 3 scénarios stratégiques de densification ont été proposés afin de permettre aux élus de faire des choix territorialisés et qualitatifs sur les formes de densification souhaitées. Chacun de ces scénarios proposait une délimitation en 3 secteurs (bourg, diffus et pavillonnaire), un principe qualitatif de densification et des traductions réglementaires possibles dans le PLU. La consultation des partenaires a abouti à un scénario de synthèse qui affine les secteurs et en précise les principes de densification et réglementaires. Il trace ainsi les grandes lignes communales d'une stratégie de densification des tissus pavillonnaires, qui a pu servir de base pour l'élaboration du PLU. L'étude a en effet montré que les capacités du village étaient suffisantes pour les objectifs de la commune et ne nécessitait pas l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation.

Chantier exemplaire du Presbytère

En 2013, le chantier du Presbytère prend forme dans le prolongement de l'étude BIMBY et de la révision du PLU. Il s'inscrit dans la volonté de mise en valeur du patrimoine pour préserver l'identité du village, de revitalisation du centre bourg en réutilisant les bâtiments vacants, de densification douce en préservant les cœurs d'îlot et de production de logements de petite taille abordables.

Le Presbytère date du XVIIIe siècle et se situe en cœur de bourg. La Commune est propriétaire de la parcelle et acquiert le terrain d'une maison vacante adjacente dans le but de construire des logements communaux. Elle répond ensuite à un appel à projet du Parc qui soutient les opérations d'aménagement exemplaires, ce qui lui permet de bénéficier d'une étude pré-opérationnelle entre 2014 et 2015 (diagnostic du site, scénarios d'aménagement et esquisse, temps de concertation avec les habitants et partenaires). La restauration de l'existant, la création de nouveaux logements et l'aménagement des parties extérieures collectives (jardin, cour et parc) ont ensuite été affinées en 2017 par la maîtrise d'œuvre avec la création d'une galerie extérieure publique qui relie les différents bâtiments. Cette opération intègre plusieurs techniques traditionnelles, notamment pour le confort d'été et d'hiver. Elle s'inscrit dans les valeurs du Parc et a pu recevoir des financements tels que celles du Programme territoire à énergie positive pour la croissance verte, obtenir un contrat d'aménagement régional et s'inscrire dans la démarche éco-quartier.

Rénovation de logements en zone pavillonnaire

Le Parc accompagne le territoire dans la rénovation de logements en zones pavillonnaires. Certains travaux, comme l'isolation des façades, peuvent être mutualisés, ce qui permet un gain de temps en plus d'une garantie d'harmonie entre les logements. Pour les maisons individuelles de plain-pied sur sous-sol, l'installation d'un poêle à bois en complément d'une pompe à chaleur est intéressante pour limiter les consommations énergétiques en période très froide.

Pour l'ensemble du pavillonnaire de l'après-guerre, il est nécessaire de se poser la question des techniques constructives afin d'adapter les méthodes d'isolation.

De manière plus globale, le Parc met en place une démarche de préservation de la biodiversité dans le cadre des travaux en zones pavillonnaires (choix des périodes de travaux, nichoirs, etc.).

V. LES 6 PRINCIPES CLÉS DE L'AMBITION D'AMÉNAGEMENT DE LA NOUVELLE CHARTE DU PNR LOIRE-ANJOU-TOURAINE

Par Michel Mattei, responsable aménagement et éco-développement au Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine.

Le Parc Loire-Anjou-Touraine sort de sa période de révision de Charte. Il s'est ainsi posé la question des avis que le Parc peut formuler, des accompagnements et de la façon dont évolue l'application du droit sur les questions d'aménagement, face à des enjeux qui se complexifient.

Le Parc note les débats sur le ZAN et les injonctions quantitatives qui y sont associés. Ce contexte participe aux difficultés à traduire des orientations de la Charte dans les documents d'urbanisme. Il en est de même pour la complexification procédurale qui cherche à intégrer des enjeux multiples, le rôle du Parc en tant que PPA et les injonctions réglementaires parfois contradictoires entre politique nationale et décisions locales.

Face à ce contexte, le Parc à fait le choix, au-delà de réglementations, de miser sur la cohérence des engagements des signataires de la Charte afin de mettre en place des principes d'aménagement et, par là, de changer les modes de pensées des projets d'aménagement. Il s'agit de recommandations pour les communes. Les principes méthodologiques d'aménagement du Parc qui en résultent, inscrits dans la nouvelle Charte, sont ainsi les suivant :

- **Respect de l'intégrité des patrimoines remarquables** pour définir ce qui fait patrimoine localement et le préserver au maximum avant de penser à compenser sa perte (séquence ERC)
- **Réversibilité des aménagements** pour anticiper la fin des usages et des fonctions, en particulier appliqué à l'habitat. Par exemple, une densification temporaire des hameaux peut être envisagée en tenant compte des besoins des habitants sur une certaine période. Ce principe apporte un nouvel

angle de vue sur les questions d'évolution de l'urbanisation et d'adaptation aux cycles de vie des habitants.

- **Gouvernance partagée et ouverte**, impliquant de la co-construction afin de permettre aux habitants de participer à la construction et à l'évolution de leur cadre de vie et de leur habitat.
- **Co-production économique et sociétale** qui nécessite d'ancrer le projet sur le territoire et de penser à ses retombées bénéfiques, directes et indirectes pour différents acteurs en plus du porteur de projet.
- **Diversification des dispositifs de portage foncier** afin de, par exemple, découpler la partie rénovation de la partie amortissement du foncier et faire baisser les coûts des projets.
- **Participation financière locale** par l'ouverture des financements de projets.

Les différents principes sont complémentaires. Ils s'appliquent à trois niveaux d'ambition : la base légale, les bonnes pratiques et l'innovation. Sur un territoire de Parc, l'objectif est d'atteindre les bonnes pratiques, voire un niveau d'innovation sur certains critères. Ces critères ont été testés sur un projet de lotissement avec une évaluation du niveau actuel du projet et des propositions pour aller plus loin dans les phases opérationnelles. L'enjeu est de pouvoir accompagner les Communes dans leurs projets, le plus en amont possible. Pour cela, il est important de s'appuyer sur l'expertise de professionnels mais aussi de co-construire, voire co-gérer les projets grâce à des animations avec les acteurs et les habitants.
Finalement, le Parc cherche à porter des principes méthodologiques ambitieux, s'appuyer sur l'ingénierie sociale, dialoguer pour faire du "sur mesure" et co-décider, le cas échéant, fixer une règle adaptée et adoptée collégialement.

VI. LES BOGUES DU BLAT, UNE EXPÉRIMENTATION DANS LES MONTS D'ARDÈCHE

Par Jérôme Damour, chargé de mission architecture et urbanisme au Parc naturel régional Monts d'Ardèche

Les Bogues du Blat se situent dans le sud-ouest de l'Ardèche, dans la commune de Beaumont (250 habitants). Cette commune, implantée dans un territoire de pentes est constituée de nombreux hameaux. Elle a subi une forte déprise agricole dès le début du XXe siècle et un renouveau par l'attractivité résidentielle et touristique à partir des années 1980/1990. Cette nouvelle dynamique locale est notamment portée par les élus afin d'enrayer le déclin de l'agriculture et le vieillissement de la population, à différents niveaux :

- **action sur le foncier agricole** (mobilisation de biens vacants, aide à l'installation, création d'une ferme communale)
- **mobilisation de la forêt communale**
- **engagement d'une politique de création de logements locatifs dans le bâti existant**
- **Création d'une nappe phréatique artificielle**

A partir des années 2000 se pose la question de l'accueil de nouveaux habitants, en particulier une population jeune et active cherchant des logements abordables. Le choix de la commune a été de **proposer une offre innovante de logements sociaux ruraux** : Les Bogues du Blat, en extension d'un hameau existant. Cette expérimentation est représentative des questions d'innovations dans l'habitat pavillonnaire avec une approche artistique et une phase importante de concertation avec les élus et les habitants présents mais aussi futurs. Ce projet a démarré en 2005 avec une rencontre entre les élus et la médiatrice pour l'action "Nouveaux commanditaires" et se poursuit en 2007/2008 avec la commande de logements sociaux et la rencontre avec Patrick Bouchain. De nombreuses phases d'écoute et d'apaisement s'en suivent avec notamment la garantie que les logements seront attribués par la Commune et non par un bailleur social. En 2009, le contrat d'étude est signé et les maquettes sont présentées. Le permis de construire est accordé en 2011 pour 8 maisons dont 4 avec un agrément logement social. Le chantier démarre en 2012. Les premières maisons sont inaugurées en 2013 et les dernières en 2017. L'ensemble des constructions sont disposées dans la continuité du hameau existant et montées sur pilotis afin de respecter les terrains en pente. Bien que composées de la même enveloppe, leur aménagement intérieur est adaptable.

10 ans après, les maisons sont bien appropriées par les locataires. La moitié des locataires se sont renouvelés mais sans aucune vacance des logements. Un bar associatif s'est créé et accueille l'ensemble des habitants de la commune.

Finalement, la réussite du projet tient à l'accompagnement technique du bureau d'étude, à la participation forte des habitants, la mobilisation des élus et l'implication des entreprises.

Directeur de publication :
Eric Brua, Directeur de la Fédération des Parcs naturels régionaux de France

Conception et Animation :
Nicolas Sanaa, Aménagement du Territoire FPNRF
Philippe Moutet, énergie climat et architecture FPNFR

Synthèse :
Estelle Carlier, paysagiste-conceptrice.

Fédération des Parcs naturels régionaux de France
27 rue des Petits Hôtels – 75010 Paris
Tél 01 44 90 86 20 – Fax 01 45 22 70 78
info@parcs-naturels-regionaux.fr