

Une autre vie s'invente ici

# Approche de l'urbanisme dans les Parcs naturels régionaux



# ETUDE

FEVRIER 2014



# S O M M A I R E

Première Partie : Contexte et thèmes de l'étude	P4
Deuxième Partie : L'enquête	P6
Troisième Partie : Définitions données par les Parcs	P7
Quatrième Partie : Les familles de Parcs	P10
• Famille 1. La densification, un objectif de principe	P11
• Famille 2. Une charte planificatrice et encadrante	P14
• Mécanisme d'observation et de suivi	P14
• Garde-fou et recommandations	P15
• A retenir	P17



© Françoise Deville - Parc naturel du Luberon

• Famille 3. Parcs face à une planification en devenir	P18
• Les Parcs qui pallient l'absence de documents supra-communaux	P18
• Les Parcs qui anticipent ou stimulent les démarches supra-communales	P19
• A retenir	P20
• Famille 4. Parcs complémentaires aux SCoT	P21
• Les Parcs qui mettent en place des partenariats inter-SCoT	P21
• Les Parcs qui développent des schémas de secteur spécifiques	P22
• Les Parcs qui développent une logique complémentaire aux armatures urbaines classiquement identifiées dans les SCoT	P22
• Le Parc plus exigeant que le SCoT en terme de densité	P24
• A retenir	P24
• Famille 5. Habitat dense et expérimentations	P25
• L'identification des formes d'habitat dense adaptées au milieu rural	P25
• Sensibilisation au travers des ateliers participatifs : préfiguration de projets urbains	P26
• Accompagner des projets urbains denses et innovants	P26
• La mobilisation d'acteurs engagés dans cette logique alternative	P27
• A retenir	P28
• Famille 6. Revitalisation, habitat et renouvellement urbain	P29
• La planification au service de la revitalisation	P29
• Réhabilitation et reconversion de bâtiments ruraux en logements	P30
• A retenir	P31
• Famille 7. Revitalisation : autres démarches	P32
• Etude urbaine phare sur la revitalisation des centres anciens	P32
• Sensibilisation	P33
• Diagnostics, inventaires	P33
• Actions en faveur de revitalisation	P34
• Planification	P35
• A retenir	P35
• Famille 8. Actions de mobilité	P36
• Développement de modes de déplacement alternatifs à l'usage de la voiture	P36
• Mise en place d'infrastructures en faveur de la mobilité douce	P37
• Actions en direction du tourisme	P38
• Des partenariats à clarifier	P38
• A retenir	P39
Cinquième Partie : Bilan général	P40
Sixième Partie : Et maintenant ?	P42

# Contexte et thèmes de l'étude



Le niveau d'engagement et les stratégies en matière d'urbanisme ne sont pas homogènes dans l'ensemble des chartes de Parcs mais dépendent du contexte local, des moyens à disposition et des priorités en terme d'enjeux. Ceux-ci interviennent ainsi, généralement, à des degrés divers et de plus en plus régulièrement, au travers de campagnes de sensibilisation et d'information, en assistance à la réalisation de documents d'urbanisme, par des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Alors que la loi ALUR est arrivée au terme du processus parlementaire et sera prochainement validée, la Fédération des Parcs naturels régionaux, en partenariat avec le MEDDE, le METL et la DATAR s'interroge sur les contributions des Parcs en matière d'urbanisme rural durable. Dans cette optique, trois thèmes d'étude ont été retenus : il s'agit aujourd'hui de repérer et d'analyser les mesures mises en place dans le domaine de l'urbanisme en se focalisant sur la triple problématique de la **densification des formes urbaines, de la revitalisation des bourgs anciens et de la mobilité durable dans les territoires ruraux.**

## Densification + Revitalisation + Mobilité

La consommation du sol par les extensions urbaines s'effectue à la vitesse d'un département français tous les 15 ans, nous dit-on. Ce gaspillage du foncier constitue

l'argument aujourd'hui le plus systématiquement avancé par les différents acteurs de la planification urbaine lorsqu'il s'agit d'appliquer les principes du développement durable à l'urbanisme. En réalité les problèmes sont multiples : les habitants des extensions vivent « détachés » du centre-village qui se vide, le bâti ancien perd de sa valeur, les activités « se délocalisent » ou disparaissent, les trajets s'en trouvent rallongés, pour aller travailler, faire ses courses, avec toutes les conséquences environnementales que cela implique.

Bien souvent, la responsabilité de ce grignotage de l'espace est attribuée au marché de la maison individuelle. Si celui-ci a eu le mérite de contribuer à maintenir une certaine population dans des territoires en phase de désertification tout en réalisant le rêve pavillonnaire à des prix compétitifs, il n'en a pas moins irrémédiablement transformé le paysage rural et figé l'offre résidentielle. Cet état de fait a laissé peu de place aux petits logements adaptés à la diminution de la taille des ménages, au locatif, à d'autres typologies.

Les Parcs naturels constatent ces dérives, avec d'autant plus d'acuité que ce thème de l'urbanisme recoupe les autres champs d'action traditionnels des Parcs, du paysage à la biodiversité. Nécessairement, dans une logique écologique transversale, ils se sont emparés très tôt des questions de densification, de renouvellement urbain, de revitalisation des centres anciens ou de mobilité, en

précédant ou inspirant souvent les politiques publiques nationales, parce qu'ils étaient à la pointe de la réflexion sur les questions de développement durable.

## Problématique : urbanisme durable versus territoire rural

Même si les Parcs naturels régionaux ont été les précurseurs dans cette intégration du développement durable à l'aménagement du territoire, ils doivent aujourd'hui affirmer leurs positionnements dans un cadre territorial animé par de nombreux acteurs.



© Françoise Bachelier - Parc naturel du Luberon

Défi complexe, pour les Parcs, que celui de devoir concilier les enjeux de l'urbanisme durable avec les réalités des modes de vie des territoires (très) ruraux, les réalités du marché de l'habitat et les évolutions économiques et législatives. Ainsi, comment, dans des territoires désertés par les opérateurs privé/publics, les bailleurs et les promoteurs, les Parcs peuvent-ils impulser des projets d'habitat dense, de logements intermédiaires ou collectifs, alternatifs à la maison individuelle ? Comment mettre également en place une véritable stratégie de réappropriation du foncier et du bâti ancien ?

Dans quelle mesure les Parcs naturels régionaux se distinguent-ils des SCoT dans leur approche de la planification ? Comment affirmer la méthode Parc, et organiser le partenariat avec les SCoT ?

Comment appréhender la contradiction apparente entre l'objectif de renforcement des pôles de services et la notion de revitalisation des petites communes ?

Par ailleurs, les écoquartiers sont perçus par le réseau des Parcs naturels régionaux comme un formidable outil d'animation et en faveur de l'urbanisme rural. Comment peuvent-ils accompagner ces projets pour en éviter les dérives et autres effets pervers ?

Comment les Parcs peuvent-ils se positionner par rapport aux nombreuses Autorités Organisatrices des Transports (AOT) qui traitent la question de la mobilité et désertent parfois certaines zones des territoires ruraux ?

## Démarche et méthode

Les Parcs sont directement confrontés à ces problématiques et s'investissent aujourd'hui, à des degrés divers, dans tous les domaines de l'urbanisme, en particulier, par rapport à la question de la densification, au maintien des activités ou aux modes de déplacement alternatifs.

Ils apportent leur expertise et mettent en place des outils et des structures pour agir par le biais de la sensibilisation et de la planification, mais également en phase pré-opérationnelle et en soutien à la maîtrise d'ouvrage des projets urbains.

Nous nous attachons en particulier à identifier ces outils multiples, la façon dont les Parcs initient et suivent les études et proposent des solutions concrètes aux problématiques de l'urbanisme rural. L'enquête s'évertue, en outre, à mettre en lumière les spécificités des Parcs et à dégager les axes et les méthodes de travail communs.

### Confrontation des expériences : les familles

Les Parcs naturels embrassent un ensemble de situations et s'adaptent à des territoires et des pratiques différents. Ils ont la possibilité d'en retirer des expériences diverses qui peuvent enrichir la réflexion des autres Parcs, dans une logique de mise en réseau et de confrontation des connaissances et des pratiques.

Les éléments de l'enquête permettent de définir ces typologies de Parcs, d'identifier des familles qui partagent des approches, mais aussi des difficultés similaires.

### Mise en lumière de la « méthode Parc »

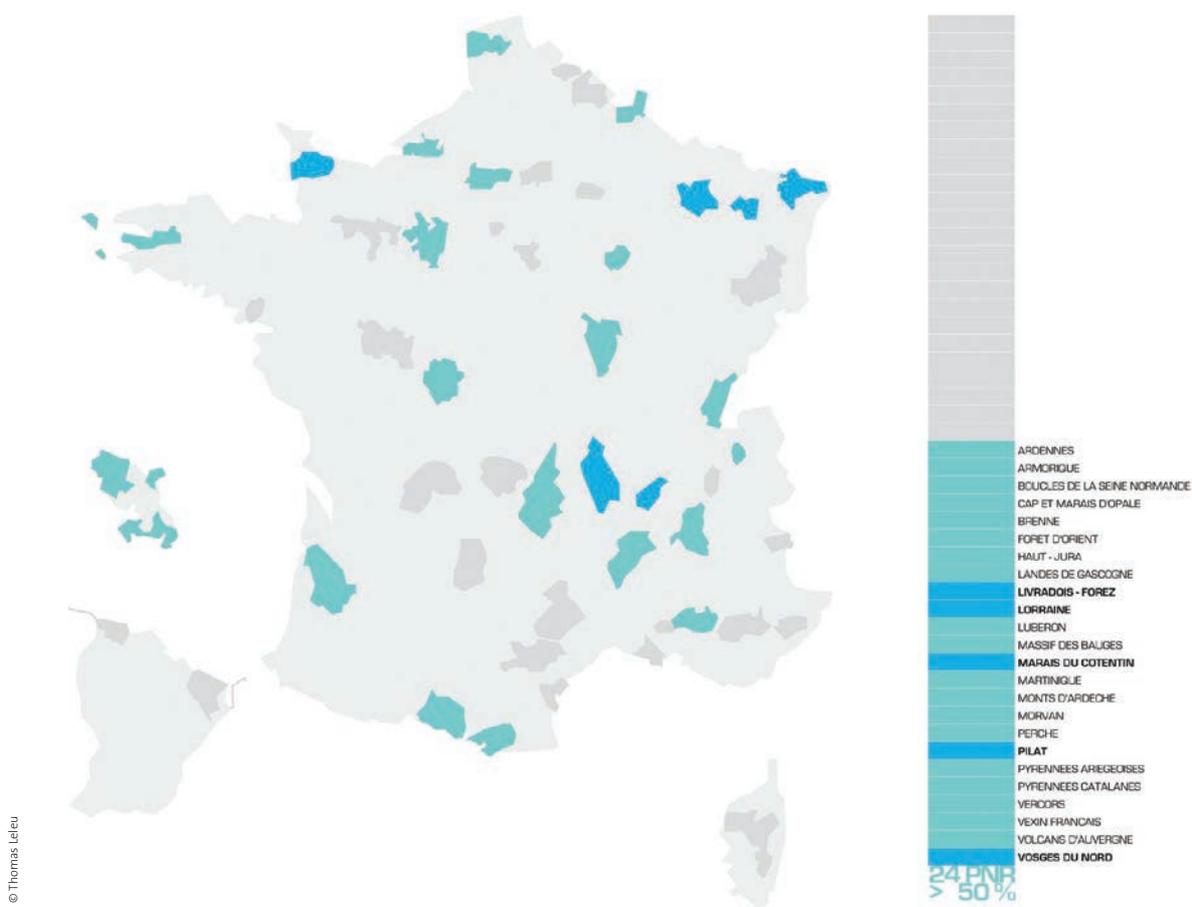
Il s'agit également de mettre en évidence les spécificités des Parcs :

- spécificité dans le mode de gouvernance mis en oeuvre, dans la démarche d'adhésion des communes à la charte, à un projet commun, et à des principes de dialogue et de concertation ;
- spécificité dans les méthodes de travail qui font des Parcs des territoires d'innovation et d'expérimentation ;
- spécificité dans la transversalité des missions : le questionnaire balaie différents niveaux d'intervention : sensibilisation, planification, pré-opérationnel, opérationnel.



© Gilles Tordeur - Parc naturel des Grands Causses

# L'enquête



L'enquête a porté sur la moitié des Parcs naturels régionaux, soit vingt-quatre Parcs sur quarante-huit.

Un questionnaire a été distribué à l'ensemble des Parcs et des entretiens téléphoniques ont permis de finaliser l'enquête. En outre des rencontres ont été organisées sur le terrain avec les techniciens de 5 Parcs (**Livradois-Forez, Lorraine, Marais du Cotentin et du Bessin, Pilat et Vosges du Nord**), les élus et les techniciens de la commune de Périers (50) et des communautés de communes de Sainte Mère Eglise (50) et des Monts du Pilat (42).

Un entretien a été organisé avec le président du Parc des Vosges du Nord.

# Définitions données par les Parcs

Une sélection de définitions des thèmes de l'étude donnée par les Parcs permet de dégager que **la densification est perçue d'abord comme un travail sur le bâti existant**. Le lien avec les thèmes de la revitalisation des centres-bourgs et de la mobilité étant quasiment systématique.

## Densité, densifier, densification : nom, verbe et suffixe

On peut parler de la **densité** d'un projet d'extension, mais l'action de densifier s'applique à l'existant. Ainsi, le Parc des Vosges du Nord postule que **densifier** c'est avant tout agir sur le tissu bâti, en accroître la densité, la masse volumique, en quelque sorte.

« Densifier, c'est faciliter la construction de logements là où sont les besoins tout en luttant contre l'étalement urbain, dans un tissu déjà bâti :

- plusieurs logements neufs dans un bâti existant (grange, corps de ferme, changement de destination ...);
- remplissage de dents creuses;
- optimisation de parcelles (démolition/reconstruction) ».

Alors que la **densification** résiderait dans l'acte de « créer les conditions favorables à l'optimisation de l'utilisation des ressources foncières disponibles pour la construction de logements. »

De la même manière, pour le Parc des Volcans d'Auvergne densifier consiste à : « construire dans les dents creuses au sein de l'espace urbanisé plutôt que d'empiéter sur les espaces agricoles et naturels. »

Immédiatement, on s'interroge sur cet acte de densifier et l'on imagine les écueils d'une densification menée sans réflexion, sans accompagnement... Car il n'y aurait :

- pas de densité<sup>1</sup>,
- sans acceptation de l'autre;
- sans prise en compte de l'intimité;
- sans qualité des espaces publics.

Pas de densification,

- sans connaissance du patrimoine;
- sans culture de son potentiel;

- sans qualité de sa rénovation/ou intervention en dent creuse ».

Le Parc naturel régional des Landes de Gascogne exprime dans sa charte cette nécessité de respect du paysage urbain, la morphologie du village face au danger d'une densification mal maîtrisée :

« les communes où les perspectives d'urbanisation sont plus réduites ajusteront leurs extensions en privilégiant une économie de l'espace qui ne compromette pas les valeurs patrimoniales, notamment les espaces ouverts entrants dans la composition des bourgs ».



© Parcs des Cans et Marais de Chaille

Par ailleurs, pour le Parc des Pyrénées catalanes : « en milieu rural, la densification est un travail attentif sur les espaces publics, sur les services, sur les équipements, de même que sur les liaisons et les relations avec le centre-bourg des villages ». Dans cette optique, les Parcs naturels se placent prioritairement sur le créneau de l'accompagnement technique et qualitatif, dans une logique de dialogue et de concertation, en opposition à celle du chiffre : « il est difficile d'avoir une approche scientifique ou quantitative de la densification, un nombre de logements par hectare n'étant par exemple pas transposable d'un territoire à l'autre, ni même souvent d'une commune à sa voisine (...). C'est donc aussi un important travail de pédagogie et de sensibilisation, avec les élus comme avec les publics », pour le Parc des Pyrénées catalanes.

<sup>1</sup> - Extrait du questionnaire - Parc des Vosges du Nord

### Étalement urbain

Les Parcs poursuivent les objectifs de lutte contre l'étalement urbain, et estiment qu'à l'urbanisation par opportunité foncière doit se substituer une véritable stratégie foncière. La densification passe alors par un objectif de préservation de la morphologie villageoise : c'est-à-dire, pour le Parc du Perche, une « maîtrise de l'urbanisation par son affectation en continuité avec le bâti existant et par la limitation de l'éparpillement résidentiel. »

Cette problématique de l'éparpillement, renvoie de manière récurrente, dans les territoires bocagers et de montagne, à la question des hameaux et de la densification des bourgs-centres : « un des enjeux de la densification en milieu rural est de limiter fortement l'ouverture à l'urbanisation de hameaux ». L'objectif, est de restreindre les déplacements, l'extension des pavillonnaires et la multiplication des résidences secondaires en milieu rural, où il est difficile de produire autre chose que de la maison individuelle. On rejoint évidemment ici le thème de la mobilité : il s'agit de privilégier la densification et le renouvellement urbain et d'inscrire les extensions urbaines en continuité du tissu existant, préférentiellement autour des pôles de services, afin de minimiser les distances de déplacement et d'encourager l'utilisation des transports en commun.

### De la difficulté de faire passer le message de la densité

Dans certains territoires peu attractifs, la densité n'apparaît pas, aux yeux des élus, comme un enjeu prioritaire : difficile de militer pour la densité lorsque une ou deux maisons se construisent par an, au maximum, dans une commune. Aborder le sujet de front en imposant une taille de parcelle minimum ou une densité chiffrée en logements par hectare peut s'avérer contre-productif. La position des Parcs est généralement d'aborder le sujet par les thèmes du paysage ou de la lutte contre le grignotage des terres agricoles. Il apparaît plus pertinent pour certains Parcs de poser la question de l'isolement et de l'éloignement des réseaux qui engendrent des dépenses importantes pour les petites communes.

### Densité brute / densité nette

Lorsque l'on parle de densité de bâti, on distingue densité nette et brute ; la densité nette ne prend en compte que les parcelles occupées par le bâti, la densité brute l'ensemble du territoire considéré en incluant les voiries et espaces publics. Certains projets intègrent des espaces publics importants (parcs d'agrément, jardins, cheminements), qui répondent aussi à des exigences techniques (noues, bassins, stationnements regroupés) : les Parcs naturels, préfèrent dans ce cas, prendre en compte la densité nette, dans le souci de ne pas opposer la loi du chiffre aux objectifs de qualité des projets urbains.

### Densité bâti et densité de population

Le Parc naturel du **Livradois-Foréz** soulève l'une des ambiguïtés de la densification des centres anciens, lorsqu'il

est nécessaire d'adapter l'espace public aux exigences d'un projet de requalification ou un projet d'habitat : « les centres sont trop denses. Il faut libérer de l'espace, intelligemment, pour le stationnement, la circulation, libérer des vues : il faut parfois dé-densifier (le bâti) pour re-densifier (la population) ». Une étude fine sur l'existant est nécessaire et permet d'envisager un réaménagement du bâti.

## La revitalisation en centres-bourgs

### Un enjeu différent d'un Parc à l'autre

Le terme de revitalisation est suffisamment large pour couvrir des réalités différentes, selon que l'on aborde la problématique de la disparition des activités économiques dans les territoires ruraux, ou alors que l'on parle de renouvellement urbain, de réhabilitation d'un bâti et d'un espace public ancien. Ainsi, certains Parcs vont privilégier les actions en faveur de la revitalisation comme maintien de l'activité économique (Ardennes), en préalable à toutes autres actions. Les Parcs qui observent, par contre, une certaine dynamique économique, et démographique (Vosges du Nord, Caps et Marais d'Opale) se focaliseront davantage sur la question de la préservation ou de l'amélioration du tissu ancien : il s'agit pour eux avant tout de



s'opposer à l'implantation systématique des logements en périphérie villageoise. Des préoccupations que résume le Parc des Pyrénées Ariégeoises : « la revitalisation des centres-bourgs est liée à la fixation d'une population permanente associée au maintien ou au développement des commerces et des services de proximité et à la nécessité d'adapter le cadre bâti aux modes de vie et des aspirations contemporaines. »

### Revitalisation : « ramener la vie »

Pour le Parc naturel des Ardennes donc, « la revitalisation passe essentiellement par de l'activité économique », et la charte de préciser qu'il s'agit de « valoriser l'attractivité

<sup>2</sup> Extrait du questionnaire - Parc du Perche

des lieux d'activités (agir pour le maintien des services de proximité + développer la qualité des zones d'activités) ». De la même manière, le Parc naturel des Monts d'Ardèche définit la revitalisation comme le fait de « ramener la vie dans les cœurs de villages, le commerce, les services, les places et espaces collectifs où s'organisent fêtes et foires diverses, la mixité générationnelle, le lien social et la solidarité. »

Mais lorsque l'on parle de revitalisation, on peut évoquer le dynamisme local au sens large : les services à la population, les administrations, écoles, la vie associative, sportive et culturelle, les espaces de jeux...

### **Action sur le bâti existant**

Le Parc des Monts d'Ardèche poursuit sur la notion de revitalisation qui passerait par « un renouveau qualitatif du bâti et des espaces publics au sein des villages ». Si de nombreux Parcs naturels intègrent des « compétences » de conseil en architecture, aux particuliers et aux élus, particulièrement dans le sens de la rénovation et réhabilitation de l'existant, ils militent également, en termes de planification, de réduction des zones d'extension et pour encourager le réinvestissement des dents creuses et la réhabilitation du bâti ancien. Quoi qu'il en soit, il s'agit toujours, pour le Parc naturel de Lorraine, « d'adapter le cadre bâti aux modes de vie et aux aspirations contemporaines ». Conséquemment, il apparaît parfois nécessaire, pour le Parc du Livradois-Forez de « dédensifier le bâti », pour aménager une poche de stationnement, ouvrir une perspective, faciliter un accès, etc, si on veut « densifier la population ».

### **On rejoint le thème de la mobilité**

Pour le Parc des Monts d'Ardèche, la requalification du bâti et des espaces publics peut permettre une « utilisation limitée de la voiture, la simplification des stationnements, des déplacements facilités pour les personnes à mobilité réduite, le regroupement des fonctions et services de proximité, etc. »

### **De la difficulté de faire passer le message de la revitalisation**

Les techniciens du Parc du Livradois-Forez font face à un certain défaitisme des élus et des habitants persuadés qu'il n'y a plus rien à faire pour amener de la vie au village. La première étape est donc celle de l'information et de la sensibilisation, qui passe aussi par l'implication des élus et des habitants dans une dynamique de projet.

### **Parfois, la revitalisation n'est pas un enjeu**

Dans le Luberon, la revitalisation n'est pas un enjeu dans la mesure où les centres anciens ont été réinvestis massivement, dès les années 90, en raison d'un fort attrait touristique. L'effet pervers, c'est l'explosion des prix de l'immobilier... Il devient difficile pour les locaux de se loger dans la région et les résidences secondaires inoccupées

une très grande partie de l'année, sont surreprésentées. L'agriculture se trouve dans une situation critique : la vente des biens et des terrains est plus lucrative que l'activité agricole.

## **La mobilité durable**

Les Parcs partagent l'idée que l'enjeu de la mobilité durable passe peut-être d'abord par la revitalisation des centres-bourgs et la densification. Maintenir une activité commerciale dans le village et maintenir une activité économique sur le territoire, mais aussi limiter l'étalement urbain, c'est la meilleure façon de réduire les déplacements. Tout se tient...



© Parc naturel du Verdon

Mais si on est là sur des politiques à long terme, les Parcs s'emparent également de la question de la mobilité au travers de mesures immédiatement applicables et de démarches concrètes en ciblant les habitants, les actifs, mais aussi les touristes :

### **Développer des alternatives à l'usage individuel de la voiture**

Co-voiturage à l'échelle locale, développement de l'auto-partage, aide à la création de Pédibus, mise en place de Plans de Déplacement Inter Administration, sensibilisation à l'éco-mobilité, etc.

### **Développer des mobilités dites actives**

Prêt de vélos à assistance électrique, accompagnement pour le développement de pistes cyclables, etc.

Ces actions participent à la réduction de la précarité énergétique des habitants des territoires ruraux, au même titre que le renforcement de l'efficacité énergétique de l'habitat.

Elles permettent donc aussi le développement de nouvelles solidarités et un rééquilibrage de l'usage de l'espace public.

# Les familles de Parcs

Au regard du développement de l'étude, il est proposé d'aller au delà du découpage en 3 thèmes : il est possible de regrouper les Parcs autour d'analyses, de constats et de manières de travailler similaires.

**8 familles sont identifiées** et permettent de dégager les grandes tendances partagées sur les différents thèmes. Ajoutons, en outre, que le besoin semble grand pour les Parcs naturels de pouvoir échanger avec d'autres Parcs sur ces problématiques : les familles pourront permettre d'identifier des réseaux, des groupes de réflexion inter-Parcs, voire des outils communs.

• **FAMILLE 1 : La densification, un objectif de principe.**

Regroupe les Parcs pour lesquels l'objectif de densification est sous-entendu, pas nécessairement chiffré, où la charte n'est pas présentée comme un document contraignant mais d'adhésion qui doit permettre de créer le consensus. Parcs qui privilégient la sensibilisation et le dialogue.  
> **100%** des Parcs interrogés.

• **FAMILLE 2 : une charte planificatrice et encadrante.**

Regroupe les Parcs qui font figurer, dans leur charte, des éléments chiffrés en faveur de la densification, faisant office de garde-fou.  
**33%** des Parcs interrogés.

• **FAMILLE 3 : Parcs face à une planification en devenir.**

Parcs qui pallient l'absence ou anticipent l'arrivée de documents supra-communaux. Parcs qui stimulent la démarche supra-communale.  
> **38%** des Parcs interrogés.

• **FAMILLE 4 : Parcs complémentaires aux SCoT.**

Parcs qui mettent en place des partenariats inter-SCoT, développent des schémas de secteur spécifiques ou développent une logique complémentaire aux armatures urbaines classiquement identifiées dans les SCoT.  
> **46%** des Parcs interrogés.

• **FAMILLE 5 : habitat dense et expérimentations.**

Parcs qui expérimentent des alternatives à la maison individuelle, et qui mettent en place des démarches pour s'opposer à la « monoculture » de la maison individuelle. (concours d'idées, sensibilisation, ateliers participatifs).  
> **38%** des Parcs interrogés.

• **FAMILLE 6 : revitalisation et habitat.**

Parcs naturels réalisant des actions en faveur de l'habitat en centre-bourg : diagnostics, inventaires urbains, rénovation, études urbaines portant sur la revitalisation des centres anciens, etc.  
> **38%** des Parcs interrogés.

• **FAMILLE 7 : revitalisation : autres démarches.**

Parcs naturels privilégiant les actions de revitalisation économique, associative, culturelle...  
> **50%** des Parcs interrogés.

• **FAMILLE 8 : les Parcs acteurs de la mobilité durable.**

Mise en place d'infrastructures en faveur de la mobilité douce, développement de modes alternatifs à la voiture individuelle, actions en direction du tourisme...  
> **42%** des Parcs interrogés.



## FAMILLE 1 LA DENSIFICATION, UN OBJECTIF DE PRINCIPE

### LA DENSIFICATION COMME UN DES PRINCIPES GÉNÉRAUX DE L'URBANISME



Cette famille regroupe la totalité des Parcs pour lesquels l'objectif de densification est sous-entendu, pas nécessairement chiffré, où la charte invite à adhérer aux principes de l'urbanisme durable.

Ces principes serviront de base de dialogue avec les élus. Les objectifs sont plus larges et permettent de favoriser la sensibilisation et l'adhésion aux principes de la charte.

> 100 % des Parcs interrogés



### Un objectif sous-entendu

L'objectif de densification apparaît rarement comme un objectif en tant que tel, explicite et purement quantitatif. Le plus souvent, il est sous-entendu. On parle alors de maîtrise de l'urbanisation, de limitation de l'étalement urbain, ou de principes d'urbanisme durable.

### La charte : un document d'adhésion

La charte de Parcs n'est pas perçue ou présentée comme un document contraignant, mais comme un document d'adhésion, qui doit permettre de créer le consensus : les inscriptions des principes de l'urbanisme durable permettent à la charte d'être souple et multithématique.

#### Exemple de la charte du Perche : validité 2010-2022

La thématique de la densification se situe dans différents

principes, elle n'est donc pas clairement identifiée en tant que telle dans l'arborescence de la charte.

Les principes de la densification s'insèrent dans le thème de « l'espace, une richesse à préserver ».

La charte du **Perche** développe l'idée qu'il faut : « utiliser l'espace de manière économe et équilibrée dans ses affectations. »

En outre, elle postule qu'il s'agit de « rechercher le renouvellement urbain des centres-bourgs de manière privilégiée et inciter à la réhabilitation du bâti ancien ».

[Grande orientation 2 ; article 8.1 : conduire une politique territoriale d'urbanisme dynamique, fondée sur les valeurs du développement durable].

#### Exemple de la charte du Livradois-Forez : validité 2010-2022

La charte du Parc fait référence à la notion très générale



de « frugalité », dans le sens de la réduction des consommations d'espace et d'énergie.

[Axe 3 : des pratiques plus durables pour une autre vie ; Objectif stratégique 3.2. mettre en œuvre un urbanisme frugal en espace et en énergie].

#### **Exemple de la charte des Marais du Cotentin et du Bessin : validité 2010-2022**

Pas de densité chiffrée ou de surface maximale de parcelles : on présente des objectifs de densification en invoquant le respect de la morphologie villageoise.

« La densification des espaces disponibles sera privilégiée dans toutes les communes, lorsque cela est possible, en cohérence avec la morphologie du bâti existant et la réhabilitation du bâti ancien. »

Par ailleurs, la charte insiste sur la nécessité de développer une urbanisation privilégiant les polarités urbaines : « Urbaniser principalement le pôle d'emploi de l'espace rural, les bourgs structurants (...) et leurs communes voisines (...) par le renforcement et l'extension. Les autres communes peuvent également se renforcer et s'étendre dans le cadre d'un développement modéré de l'habitat. » [Vocation 2 ; Orientation 4 ; mesure 19 : développer un urbanisme intégrant les principes du développement durable].

#### **Exemple de la charte du Pilat : validité 2012-2025**

Parler de préservation de l'activité agricole permet d'évoquer l'enjeu de la lutte contre l'étalement urbain.

[Orientation 3.1 : Maintenir une activité agricole de qualité et accroître son autonomie].

### **Dialogue et sensibilisation**

Dialogue et sensibilisation, c'est un peu le point commun aux actions des Parcs que ce soit au cours d'ateliers participatifs, d'ateliers d'urbanisme, de commissions pré-permis, etc. C'est la première étape pour les Parcs confrontés

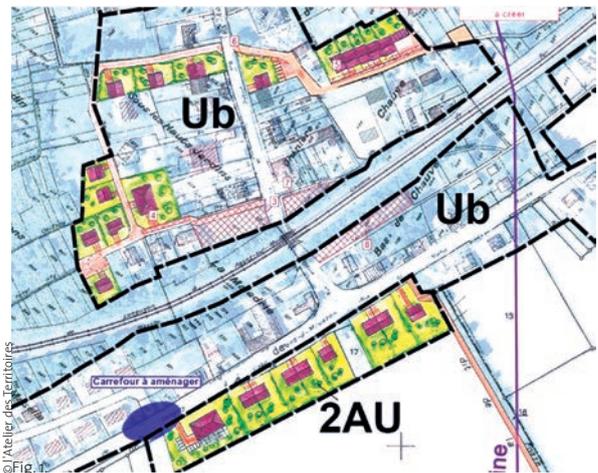
à « la force des habitudes » lorsqu'il s'agit d'aborder la question de la densification : un sujet difficile, sur lequel il faut convaincre.

Prôner la densification est d'autant plus délicat que le rythme de constructions sur des territoires très ruraux peut être très faible. Comment défendre la densité dans des communes où ne sont déposés qu'un ou deux permis de construire par an ? Car, dans des territoires en voie de désertification, l'ouverture à l'urbanisation de quelques lots libres pour maisons individuelles est souvent perçue comme le seul moyen de redynamiser le village : toutes restrictions, sur la taille des parcelles, le stationnement, et autres contraintes d'alignement ou d'accolement, comme la perspective de la construction d'un collectif, sont vécues comme des repoussoirs qui risquent de compliquer la commercialisation des lots.

### **La planification, porte d'entrée pour parler densification**

#### **Prôner d'abord des principes de l'urbanisme durable, puis aborder le sujet de la densification**

Les documents de planification demeurent une clé d'entrée importante pour parler de densification avec les élus. L'accompagnement de leur élaboration consiste en un moment privilégié de la sensibilisation aux principes de l'urbanisme durable et aux objectifs de densification en particulier.



Ainsi, la densité apparaîtra comme une réponse aux enjeux identifiés notamment dans le PADD du PLU : diversifier l'offre de logements, privilégier le renouvellement urbain, encourager la réhabilitation du patrimoine bâti ancien, préserver les terres agricoles et naturelles.

Quoi qu'il en soit, fixer des objectifs de densité, chiffrés dans le PLU, reste indispensable dans les calculs prospectifs pour évaluer les superficies constructibles nécessaires à la réalisation des objectifs de création de logements.

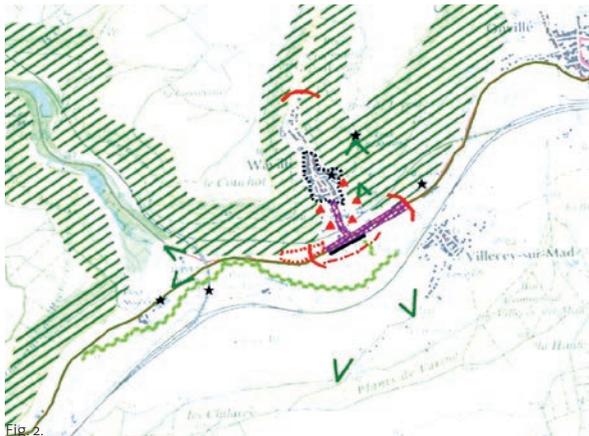


Fig. 2.

© Parc naturel de Lorraine

### Exemple du Parc du Luberon

« Le PLU est la voie qui permet d’approcher les questions de la densité avec le plus grand nombre de communes », Patrick Cohen, chargé de mission Paysage, Urbanisme, Architecture et Patrimoine bâti - Parc du Luberon.

### Exemple du Parc de Lorraine

Waville : Ateliers de travail avec les élus en amont du PLU A Waville, différents chargés de mission du Parc, sont

intervenus successivement dans leurs domaines respectifs, en amont de l’élaboration du PLU (paysage, urbanisme, habitat, environnement). Il ne s’est pas agi de donner un cadre restrictif au PLU, mais de sensibiliser la commune, au travers du porter-à-connaissance, sur les enjeux paysagers. Une carte d’analyse paysagère a été produite, elle préconise de contenir l’urbanisation et de renforcer et densifier le centre-village. En outre, ces recommandations ont été suivies pour la réalisation du zonage et des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) (fig. 1&2).

### Traduction des objectifs dans les missions (Pré) opérationnelles

Les Parcs naturels ne donnent pas nécessairement d’objectifs chiffrés dans les cahiers des charges (même s’ils peuvent rappeler les objectifs d’un SCoT ou d’un PLU), mais vont insister sur la nécessité « d’éviter l’étalement urbain, améliorer la gestion de l’espace, favoriser la mixité des opérations, la diversité des constructions ».

Les techniciens du Parc s’impliqueront davantage en réunion avec les élus et la maîtrise d’oeuvre afin d’orienter les projets vers ces objectifs de densification.



## A retenir

Avant tout objectif quantitatif, l’approche de la densification dans les Parcs, c’est :

- privilégier le développement urbain dans les pôles urbains ;
- urbaniser de manière cohérente, qualitative, et de préférence dans le tissu bâti existant (renouvellement urbain ou revitalisation des centres-bourgs) ;
- diversifier l’offre de logements, développer une typologie de logements plus petits ;
- préserver les terres agricoles et les espaces naturels.

Pour beaucoup, la densification est un moyen de réaliser un urbanisme durable, qualitatif, et non un objectif en tant que tel. Ainsi, H. Bellanger des Marais du Cotentin et du Bessin rappelle que « la densification n’est pas un enjeu porté outre-mesure.

**Le Parc naturel est là pour donner du sens à l’urbanisation, et rechercher un urbanisme qualitatif. L’objectif principal est de maintenir une cohérence dans le développement des polarités. »**

Les techniciens des Parcs naturels régionaux ont une vision claire de leurs missions et de leurs prérogatives. Ils affirment avec force leurs méthodes de travail où s’imposent le dialogue et la concertation : « Le Conseil National de la Protection de la Nature nous avait demandé d’inscrire des objectifs de densité de logements. Nous avons répondu qu’il est de la mission des SCoT, d’inscrire de négocier localement des densités minimales. »

Rita JACOB, Parc des Vosges du Nord.

## FAMILLE 2 UNE CHARTE PLANIFICATRICE ET ENCADRANTE

LES PARCS QUI FONT FIGURER, DANS LEUR CHARTE, DES ÉLÉMENTS CHIFFRÉS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION FAISANT OFFICE DE GARDE-FOU



PLANIFICATION

La famille 2 regroupe les Parcs qui font figurer, dans leur charte, des éléments chiffrés en faveur de la densification, faisant office de garde-fou.

Cette famille, est plus largement représentée par les Parcs naturels qui connaissent une certaine influence des pôles urbains ou une dynamique de construction importante.

> 33% des Parcs interrogés



Cette famille regroupe les Parcs qui se fixent des objectifs précis en termes de densité, par :

- un mécanisme de suivi basé sur un système d'observatoire géographique spécifique ;
- des gardes-fous (seuil de densité, taille maximale de parcelle, etc...).

### Mécanisme d'observation et de suivi

Les mécanismes d'observation s'appuient sur 3 types d'indicateurs : le taux de croissance annuel moyen projeté par les communes dans leurs documents de planification, une limite à l'urbanisation négociée à ne pas franchir et un taux d'artificialisation des sols à ne pas dépasser.

### Inscription d'un taux de croissance démographique annuel moyen maximum par commune

> Vexin français

Seul Parc interrogé ayant mis en place un seuil de croissance démographique à ne pas dépasser, le Parc du Vexin français fixe un taux de croissance annuel moyen de 0,75. Si les communes dépassent ce taux dans leurs prévisions, elles ne pourront plus ouvrir de nouveaux secteurs à urbaniser et elles devront concentrer leur développement dans le tissu existant. Cet outil est combiné à une enveloppe d'urbanisation à ne pas dépasser. Ces enveloppes, dites zones blanches, sont représentées sur le plan du Parc de la charte au 1/50 000e et ont préalablement été dessinées au 1/25 000e. (fig.3)

## Fixer une limite à l'urbanisation, une limite de sensibilité

- > Vexin français
- > Volcans d'Auvergne
- > Landes de Gascogne

Fixer une limite à l'urbanisation pour encadrer le développement urbain est un outil de maîtrise de l'étalement urbain et favorise la densification.

Cette mesure varie entre la simple limite de vigilance, la limite fixée pour réduire la menace de l'urbanisation des secteurs à enjeux, à une enveloppe fixe que l'urbanisation ne pourra pas dépasser (cf. Parc du Vexin français décrit plus haut). Ces limites sont négociées, avec les élus, parfois à la parcelle, et représentées dans les plans de Parcs à plus petite échelle.

Le Parc des **Volcans d'Auvergne** a mis en place, dans son plan Parc, des « espaces de respirations » et des « limites d'urbanisation » pour les collectivités qui subissent les pressions urbaines les plus importantes ou plus largement, sur les communes pour lesquelles les enjeux patrimoniaux ont été clairement identifiés.

On retrouve cette démarche dans la charte du Parc des **Landes de Gascogne** : limites de sensibilité - limites à enjeux.

[Objectif opérationnel 4.2 : Favoriser une approche durable de l'urbanisme. Mesure 37 : Préserver les atouts environnementaux, paysagers et culturels]

« Garantir la pérennité de la qualité des sites en distinguant au plan du Parc : des limites de sensibilité au développement qui marquent un **secteur de vigilance** particulier, pour que le développement urbain ne vienne pas mettre en péril les enjeux identifiés. Les aménagements seront privilégiés dans d'autres secteurs, à défaut ils intégreront la préservation des enjeux identifiés à proximité. **Des limites de préservation des enjeux au-delà desquelles l'enjeu identifié est menacé.**

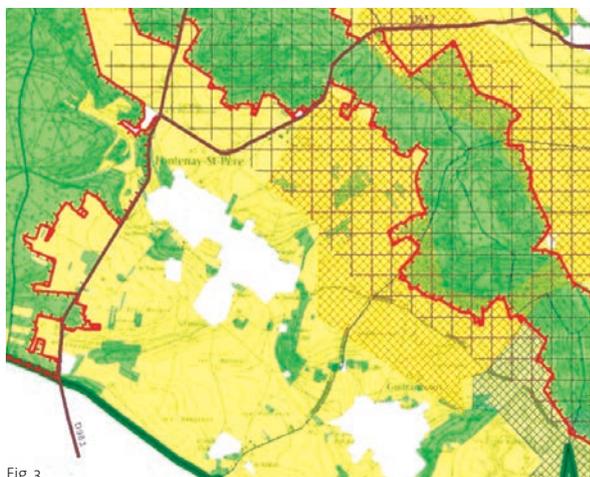


Fig. 3.

Ces limites contraignent le développement urbain et empêchent l'extension des zones à urbaniser, après interprétation partagée dans les documents d'urbanisme (dans un principe de compatibilité). »

## Limiter le taux d'artificialisation des sols

- > Boucles de la Seine Normande
- > Caps et Marais d'Opale

Limiter le taux d'artificialisation des sols est un mécanisme qui s'appuie avant tout sur un état des lieux précis de l'occupation des sols, à l'approbation de la charte, en particulier en s'appuyant sur les Observatoires SIG.

Le Parc des **Boucles de la Seine Normande** a ainsi mis en place une base de données spécifique, le MOS (surfaces mesurées de l'occupation du sol) sur lequel s'appuie l'indicateur stratégique « évolution de l'artificialisation des sols ». Cet indicateur permet de suivre l'atteinte de l'objectif opérationnel « limiter l'étalement urbain et l'imperméabilisation des sols ».

Ainsi, l'objectif de densification se traduit par une limitation de l'artificialisation du sol. Les communes signataires s'engagent, sur la durée de la charte, à limiter cette artificialisation entre 2 à 4 % en fonction des typologies communales et de la présence d'un SCoT.

En **Caps et Marais d'Opale**, l'objectif est de réduire à 3% sur 12 ans le taux d'artificialisation des sols. Il s'agit de diviser par 4 le rythme de la consommation foncière actuelle. Un observatoire de l'occupation du sol sera mis en place pour assurer la réalisation de cet objectif. Dans un premier temps, dès la validation de la charte, il s'agira d'établir un état initial de l'occupation du sol (état zéro).

## Garde-fou et recommandations

### Affichage d'une densité recommandée ou reprise des objectifs de densité du SCoT

- > Volcans d'Auvergne
- > Pilat
- > Caps et Marais d'Opale

Dans la charte du Parc des **Volcans d'Auvergne**, le terme de densification n'est pas utilisé directement. Un « garde-fou » est toutefois inscrit dans un « focus » de la charte, de la même manière que dans le SCoT.

[Disposition 2.3.2.1 : prendre en compte transversalement les différents enjeux au sein des projets d'urbanisme]

Pour le secteur de recoupement Parc - Pays du Grand Clermont, il s'agit de « tendre vers un objectif consistant à limiter à 700 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> sur la commune de Volvic) la surface moyenne nécessaire à la construction d'un logement individuel en considérant l'échelle de la commune

(et non de l'opération), la densité de l'espace environnant et la localisation des projets dans le tissu urbain existant ou dans une extension urbaine. »

La charte du **Pilat** est l'une des rares à afficher clairement un objectif chiffré de densité minimale : 15 log/ha pour les villages et 25 log/ha pour les centralités prioritaires. [Objectif opérationnel 2.1.2. : Construire autrement en favorisant la sobriété foncière et énergétique et le lien social].

Cet objectif a été établi dans un souci d'harmonisation des densités des deux SCoT à l'œuvre sur le territoire. Évidemment, cet objectif chiffré s'accompagne en parallèle, des « principes d'un urbanisme durable » de la charte, qui définissent aussi la qualité du projet urbain. Un travail de sensibilisation auprès des élus est réalisé au quotidien : explications sous forme d'exemples ou de croquis (réalisation de fiches techniques en cours), travail sur la mixité de la typologie de logements.

De la même façon, un objectif chiffré de densité brute apparaît dans la charte du Parc naturel des **Caps et Marais d'Opale**

[Mesure 38 : Maîtriser l'étalement urbain - des objectifs de densité brute de logements selon la trame urbaine existante].

Ces densités apparaissent à titre d'encouragement et de recommandation, le Parc rappelant le rôle des SCoT et des PLU en matière de densité.

Ainsi, la charte encourage les collectivités à atteindre les niveaux de densité suivants :

- 20 logements à l'hectare pour les pôles ruraux secondaires et les villages du cœur rural ;
- 30 logements à l'hectare pour les couronnes périurbaines sous influence directe d'un pôle urbain ;
- 40 logements à l'hectare pour les pôles urbains denses et les bourgs ;



- 10 logements de plus à l'hectare à proximité immédiate des gares TER et aux abords des arrêts de transports collectifs à haut niveau de service.

Ces objectifs de densité sont plus élevés que ceux des deux SCoT sur le territoire.

La charte précise en outre que la densification du tissu urbain existant se fera sans porter préjudice à la qualité des espaces participant à la Trame Verte et Bleue.

Dans l'objectif de limiter les extensions urbaines, un décompte des parcelles, bâties ou non, potentiellement disponibles, sera réalisé à l'intérieur des tissus déjà urbanisés. Celui-ci tiendra compte de la trame écologique.

## Fixer une part minimale de création de logements intra-muros

### > Vosges du Nord

#### Charte du Parc des **Vosges du Nord**

[Mesure 3.1.1. Maîtriser l'occupation et l'utilisation de l'espace : préserver les spécificités du territoire dans la planification urbaine].

Voici un exemple d'action citée dans la charte : action-test de PLU où « 30 % au moins de la production de logements se trouve en emprise urbanisée existante ». Cette expérimentation pourra s'appuyer sur une bonne connaissance du potentiel de renouvellement urbain, mais aussi sur la recherche d'outils pour accompagner sa mise en œuvre. À ce titre, un partenariat inter-SCoT, sous forme de cellule de travail, est envisagé pour mettre en place une méthodologie commune de diagnostic du potentiel de renouvellement urbain. Cette méthodologie pourra être utilisée lors de la réalisation du diagnostic urbain dans le cadre de l'élaboration des PLU.

## Mesures visant à densifier avant d'ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation

### > Pyrénées catalanes

Certains PLU assurent indirectement la densification en soumettant l'ouverture de zones à l'urbanisation à des conditions de saturation des zones urbanisées précédemment (pour des taux allant généralement jusqu'à 70%), dans un souci de préservation des zones agricoles et naturelles. De même, dans le nouveau projet de charte du Parc naturel des Pyrénées catalanes, une nouvelle zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si la zone d'urbanisation précédente a atteint un taux de saturation minimal de 80 %.

Autre mesure : les communes et les EPCI compétents, signataires de la charte, s'engagent à hiérarchiser les zones urbanisables par tranche de 5 à 10 ans avec la justification des besoins démographiques et économiques pour ouvrir de nouvelles tranches, ou à réduire au cours des 12 ans de validité de la charte la superficie des zones de potentiel maximum urbanisables identifiées au plan de Parc, en préservant en priorité les zones humides, les parcelles à vocation agricoles.

Ces mesures concernent essentiellement les documents d'urbanisme et nécessitent donc un suivi rigoureux du Parc. Grâce aux objectifs opérationnels de la nouvelle charte, un cadre précis et une ligne claire sont ainsi donnés à l'ensemble des communes du Parc.

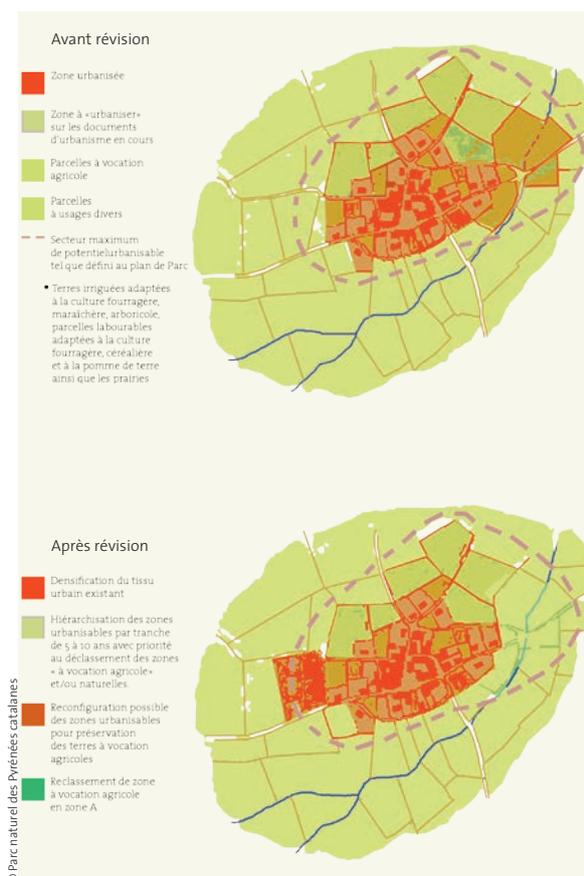
Exemple de l'illustration avant/après révision du document d'urbanisme. (Fig. 4)

[Objectif opérationnel 1.2.3.b. Asseoir les documents d'urbanisme des communes sur un projet d'aménagement en accord avec les principes et objectifs de la charte].

## Maintien de 100% des surfaces agricoles utiles sur la durée de la charte

> Pilat

Pour les Parcs, l'argument de la préservation des terres agricoles apparaît comme le mieux accepté par les acteurs des territoires ruraux lorsqu'il s'agit de militer pour la densification. Ainsi, le Parc du Pilat s'est donné comme objectif, au travers de sa charte, de maintenir 100% des Surfaces Agricoles Utiles (SAU) sur la durée de la charte. La limite de cet objectif est que les SAU ne représentent pas toutes les terres agricoles, mais seules celles recensées par le Recensement Général Agricole (RGA). D'autre part, ces terres agricoles risquent d'être privilégiées par rapport à d'autres espaces naturels.



## A retenir

Enfin, seul un tiers des Parcs naturels qui ont répondu à cette enquête font figurer des objectifs chiffrés dans leur charte, et il s'agit le plus souvent de donner des limites sensibles à l'urbanisation, une enveloppe à ne pas dépasser par rapport à des enjeux paysagers, écologiques, de maintien des surfaces agricoles ou naturelles, de morphologie urbaine.

L'objectif de densité tel qu'il peut apparaître dans un SCoT, en logements par hectare, apparaît rarement dans les chartes, si ce n'est dans deux Parcs interrogés. Un Parc opte en outre pour un objectif de densité en limitant la taille des parcelles. Dans tous les cas, ces mesures peuvent faire l'objet de négociations avec les communes, les objectifs chiffrés apparaissant moins comme des limites strictes que des gardes-fous.

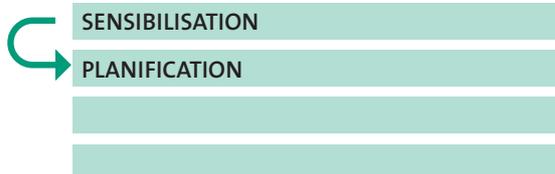
**Quoi qu'il en soit, ces différentes mesures s'accompagnent d'un travail de sensibilisation auprès des communes.**

Ces objectifs sont traduits le plus souvent dans les documents de planification et au niveau des cahiers des charges des missions de maîtrise d'œuvre opérationnelle.

Les mesures en faveur de la densification sont affaires de négociations. Ainsi, le Parc des Pyrénées catalanes cite le cas d'une commune accompagnée pour la mise en place de mesures de densification dans le cadre d'un Atelier Local d'Urbanisme et de Paysage : les négociations ont ainsi permis de multiplier par trois et par quatre la densité initialement prévue par la commune.

## FAMILLE 3 PARCS FACE À UNE PLANIFICATION EN DEVENIR

PARCS QUI PALLIENT L'ABSENCE OU ANTICIPENT L'ARRIVÉE DE DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX  
PARCS QUI STIMULENT LA DÉMARCHÉ SUPRA-COMMUNALE.



La loi ALUR place le SCoT en tant qu'outil intégrateur et vient confirmer son déploiement sur l'ensemble du territoire.

Dans cette phase transitoire, les Parcs sont dans des situations très diverses par rapport à ces documents supra-communaux. La plupart du temps ceux-ci sont soit partiellement présents sur le territoire du Parc, soit complètement absents. Les Parcs réagissent différemment, parfois en stimulant ou en anticipant les démarches supra-communales, voire en palliant leur absence.

> 38 % des Parcs interrogés

### Les Parcs qui pallient l'absence de documents supra-communaux

Le Parc est porteur d'un SCoT sur son territoire

- > Forêt d'Orient
- > Haut-Jura
- > Brenne

Le Parc de la **Forêt d'Orient** est le seul Parc interrogé qui disposait d'un Schéma Directeur couvrant l'intégralité du territoire, rendu obsolète par la loi SRU en décembre 2010. La charte n'étant pas suffisante pour faire office de SCoT, le Parc a appuyé fortement l'engagement de son élaboration. Les élus avaient en mémoire la rigidité du Schéma Directeur, il a donc fallu convaincre en proposant une méthodologie d'élaboration différente, très concertée et transparente.

Cette large concertation auprès des élus a finalement débouché sur un consensus en terme de densité : pas d'objectif chiffré, seule une définition d'une enveloppe de la superficie à ouvrir à l'urbanisation en fonction du statut de la commune dans la hiérarchie urbaine définie (allant de 2 ha pour les petites communes, à 10 ha pour les bourgs-centres). **Il apparaît, que lorsqu'un Parc porte un SCoT, il s'abstient de mettre en place des objectifs de densité chiffrés et privilégie la concertation, le consensus au cas par cas.**

En outre, on notera que, dans ce cas, l'élaboration du SCoT a clairement déclenché la réflexion du Parc sur les



enjeux des commerces de proximité. Le Parc a ainsi acquis une bonne connaissance de son tissu commercial et des comportements d'achats des habitants du territoire, avec la réalisation du DAC (Document d'Aménagement Commercial). Un guide promotionnel destiné à valoriser les commerces du territoire a pu être conçu.

Les EPCI du Parc du **Haut-Jura** n'ont pas pris en charge la compétence urbanisme, car les communes ont souhaité conserver leurs prérogatives dans ce domaine. Le Parc naturel a perçu la nécessité de prendre en main la problématique urbaine à l'échelle du territoire : il s'est agi ainsi d'enclencher l'élaboration d'un SCoT afin d'impliquer un maximum de communes.

A son tour, M. Guislain insiste sur la méthode du Parc en matière de démarche supra-communale : « Le levier de

la densité dans le SCoT est avant tout mis au service des équilibres territoriaux et du renforcement de l'armature urbaine du territoire. Nous avons pour objectif de définir un cadre : nous devons trouver le bon curseur pour être exigeant sans être contraignant ». Il ajoute en outre que « la recherche de la qualité urbaine (est) plus importante que le fétichisme du chiffre. »

Les intercommunalités du Parc de la **Brenne**, comme celles du Haut-Jura, n'ont pas la compétence urbanisme. Les techniciens du Parc ont dressé le constat qu'il fallait agir pour créer une dynamique en faveur de la planification urbaine sur le territoire. Répondant à un appel à projet du ministère, le Parc de la Brenne a engagé, en partenariat avec le Parc du Morvan, sur une année, le projet « Mobiliser les élus sur la question de la planification territoriale en territoire rural » autour d'ateliers thématiques de réflexion. Le Parc naturel de la Brenne est arrivé à la conclusion que l'élaboration d'un SCoT rural était l'outil adéquat pour impliquer et intéresser les élus. Un syndicat mixte va être créé spécialement et les subventions publiques couvriront la moitié des frais de l'élaboration.

## Les Parcs qui anticipent ou stimulent les démarches supra-communales

Certains Parcs naturels « seuls face à la planification » incitent à mener des démarches de planification supra-communale ou intercommunale. La plupart des chartes n'imposent pas l'élaboration de PLUI, mais les Parc affichent clairement leur préférence pour ce type de planification car elle permettrait une gestion des sols plus cohérente et parcimonieuse.

En outre, « le PLUI (constituerait) une opportunité pour favoriser l'élaboration de documents d'urbanisme de qualité et (permettrait) d'améliorer la couverture du territoire en documents de planification »<sup>3</sup>.

Cette incitation, ou cette « stimulation » passe par 3 types d'action :

- la création de schémas et chartes intercommunales de développement pour un secteur précis, qui invitent les élus à réfléchir au développement de leur territoire à une échelle plus large ;
- l'animation de réunions d'information explicitant aux élus l'intérêt de ce type de démarche ;
- la mise en place d'incitations financières.

## Chartes de développement par secteurs intégrés constituant un levier d'action pour les PLUI

> **Vercors**

Plutôt que d'intégrer le SCoT grenoblois, la Communauté de communes du Massif du Vercors a pris le parti en



2005, de développer une charte de développement. Lors de la révision de sa charte, le Parc du **Vercors** a intégré, dans le plan du Parc, la charte de développement de la CCMV finalisée en 2007, celui-ci apparaissant comme « un levier d'action évident pour promouvoir son PLU intercommunal ».

Aujourd'hui, la communauté de communes va se lancer dans un PLUI, motivée par la perspective que celui-ci puisse valoir SCoT (conditionné par l'accord du Préfet et la rédaction des mêmes éléments constitutifs d'un SCoT). La CCMV considère que le PLUI est plus adapté au territoire rural et espère être maîtresse de son développement, plutôt qu'assujettie à un SCoT construit pour le développement d'une agglomération qui ne connaît pas les mêmes enjeux. La communauté des communes peut ainsi se projeter au cœur du territoire et non à la frange d'une agglomération.

## Schémas/plans intercommunaux d'aménagement et de gestion de l'espace préfigurant les SCoT et/ou les PLUI

> **Monts d'Ardèche**  
> **Morvan**

Parc des **Monts d'Ardèche** : « pour préparer les territoires à l'urbanisme de projet à échelle intercommunale, et amener progressivement les élus à la démarche SCoT, le Parc propose dans sa charte l'élaboration de Schémas Intercommunaux d'Aménagement et de Gestion de l'Espace (SIAGE), équivalent d'un PADD intercommunal, à portée non réglementaire, qui pourra servir dans l'élaboration des futurs SCoT, comme loupe de secteur, ou dans l'élaboration de PLUI ».

D'autre part, il s'agit de veiller à la cohérence territoriale de l'ensemble des documents couvrant le Parc.

Le Parc du **Morvan** a mis en place, sur un principe identique, des Plans Intercommunaux d'Aménagement et de Gestion de l'Espace (PIAGE), sur deux communautés de

<sup>3</sup>- Parc Marais du Cotentin et du Bessin - Politique du Parc : Accompagnement des PLUI

communes. L'une s'est lancée dans l'élaboration d'un PLUI, la seconde a réalisé une commande groupée de PLU communaux.

## Politique d'accompagnement des PLUI

> Livradois-Forez

> Pyrénées catalanes

> Marais du Cotentin et du Bessin

Le Parc du **Livradois-Forez** s'appuie sur l'Atelier Rural d'Urbanisme (ARU) pour assurer l'animation de réunions de sensibilisation en faveur du PLUI. L'équipe du Parc a mené un gros travail d'animation en faveur du PLUI (ou communautaire), appelé plan formation-action, qui privilégie la concertation.

Pour M. Monteix, responsable du pôle Urbanisme Aménagement Energie, « le PLUI pourrait être accompagné par la mise en place d'une politique foncière cohérente à l'échelle de la communauté de communes. Avoir une vision intercommunale permettrait de réduire les coefficients de rétention foncière utilisés pour définir les zones d'extension dans le PLU. »

« Il n'y a pas actuellement de documents de planification supra-communaux sur le territoire (du Parc des **Pyrénées catalanes**). L'adhésion progressive des communes aux EPCI n'a pas été synonyme de transferts de compétences sur l'urbanisme, et tout l'enjeu est aujourd'hui

d'amener ce territoire à rattraper son retard en la matière. À cet effet la nouvelle charte du Parc prévoit d'aider les communes et les EPCI à se doter de documents d'urbanisme intercommunaux, d'encadrer l'élaboration de SCoT (des études de préfiguration sont d'ailleurs actuellement menées conjointement par le Parc et les communautés de communes), et favorise ce type de démarches intercommunales, par une priorisation de ces actions. Les Ateliers Locaux d'Urbanisme et de Paysage (ALUP) par exemple, l'appui à l'élaboration de règlements locaux de publicités (RLP), ou encore l'aide à l'installation de la signalétique d'information locale des collectivités, peuvent être menés à l'échelle intercommunale, et deviennent alors prioritaires sur les autres dossiers individuels. »<sup>4</sup>

En plus de l'accompagnement technique (information, sensibilisation, préparation des cahiers des charges, suivi de l'élaboration...), le Parc du **Marais du Cotentin et du Bessin** prévoit une incitation financière de 15 000 € pour les communautés de communes ayant l'ensemble de leurs communes sur le territoire du Parc ou au prorata du nombre de communes adhérentes au Parc. Cette aide financière est éligible sous conditions : le PLUI devra comprendre un cahier de recommandations à destinations des habitants ou toute personne ayant un projet de construction. Des actions de sensibilisation à destination des élus devront être menées aux étapes clefs du PLU.



## A retenir

**L'idée que les instances supra-communales devraient, à terme, se substituer aux communes est largement partagée. On frôle l'unanimité lorsqu'il s'agit de s'accorder sur la nécessité de faire adhérer les communes aux EPCI et de préférer les PLUI aux PLU dans un souci de cohérence ou pour faciliter et étendre le suivi sur le territoire. Si tous les Parcs militent dans ce sens, c'est la plupart du temps par des mesures d'accompagnement, la mise en place de chartes de développement ou de schéma ou plans d'aménagement intercommunaux, qu'ils structurent leurs actions. Certains vont jusqu'à proposer des incitations financières, sous conditions.**

**Trois Parcs ont pris l'initiative de porter un SCoT sur leur territoire, soit pour mettre à jour un**

**Schéma Directeur existant, soit pour pallier le fait que les EPCI n'ont pas pris en charge la compétence urbanisme.**

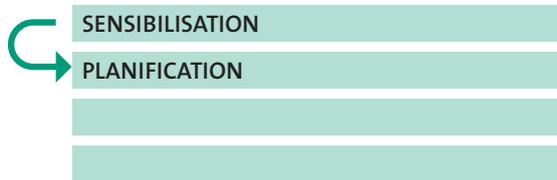
**On constate que dans ces cas précis, la méthode des Parcs se distingue de celle, habituelle, des Schémas de Cohérence Territoriale, puisqu'aux objectifs chiffrés en log/ha jugés trop contraignants ou peu efficaces en comparaison des objectifs de qualité, on préfère par exemple définir une enveloppe de superficie à ouvrir à l'urbanisation et privilégier la concertation, le consensus au cas par cas.**

**Quelle que soit la démarche, les Parcs visent à couvrir la globalité de leur territoire par un document d'urbanisme ou le cas échéant par un projet de territoire, fédérateur, exprimé dans un schéma intercommunal.**

<sup>4</sup>- Extrait du questionnaire : Parc Pyrénées catalanes

## FAMILLE 4 PARCS COMPLÉMENTAIRES AUX SCOT

### LES PARCS QUI DÉVELOPPENT UNE COMPLÉMENTARITÉ AVEC LES SCOT



Cette famille regroupe les Parcs qui mettent en place des partenariats inter-SCoT, développent des schémas de secteur spécifiques ou développent une logique complémentaire aux armatures urbaines classiquement identifiées dans les SCoT.

**>46 % des Parcs interrogés**



© Parc des Caps et Marais d'Orléans

### Les Parcs qui mettent en place des partenariats inter-SCoT

Pour ces Parcs, il est nécessaire, de mettre en commun les forces, les ressources, les compétences des Parcs et des SCoT afin de créer des outils partagés (PAC, diagnostic ...), dans un souci d'efficacité et de cohérence.

Si plusieurs SCoT sont présents, on cherchera à harmoniser leurs attentes sur le territoire du Parc.

### Travail de compatibilité entre la charte et le SCoT

> Boucles de la Seine Normande

Le Parc des **Boucles de la Seine Normande** a établi une convention avec la CREA (Communauté d'Agglomération Rouen, Elbeuf, Austreberthe, bientôt métropole). La thématique de l'urbanisme est abordée et concerne aujourd'hui un porter à connaissance commun, un travail sur une grille d'analyse de la compatibilité des documents d'urbanisme avec la charte du Parc et le SCoT bientôt approuvé.

### Cellule de travail inter-SCoT

> Vosges du Nord

La charte des **Vosges du Nord** a identifié les trois SCoT du territoire comme des outils importants de la traduction locale et de mise en œuvre des orientations :



© Parc naturel des Vosges du Nord

- mise en place d'une cellule inter-SCoT qui réunirait les responsables des SCoT et le Parc deux fois par an pour s'assurer de la prise en compte des enjeux identifiés dans la charte ;
- développer des outils communs : méthodologie commune de diagnostic du potentiel de renouvellement urbain et rechercher des outils pour lever les freins au renouvellement urbain.



[Action 3, Projet : conforter la politique territoriale de préservation et de valorisation du patrimoine bâti].

### Atelier prospectif inter-SCoT

> Landes de Gascogne

Il s'agit d'un atelier de travail technique entre le Parc et les 4 SCoT du territoire à la recherche d'un équilibre territorial.

## Les Parcs qui développent des schémas de secteur spécifiques

Une spatialisation des enjeux du territoire pour une meilleure appropriation, plus précise, des orientations de la charte, tout d'abord par les SCoT puis les PLU.

### Schéma intercommunal d'aménagement et de développement durable

> Massif des Bauges

La ceinture du **Massif des Bauges** est partagée entre quatre SCoT. Les Schémas intercommunaux d'Aménagement et de Développement Durable ont été élaborés par les communes en association avec le Parc. Lorsqu'il accompagne les procédures d'élaboration des SCoT, la contribution du Parc s'appuiera sur les SADD lesquels permettront aux deux instances d'accorder leurs orientations.

Certains perçoivent ce travail comme une manière de faire converger les objectifs des SCoT et de la charte : « dans le chapitre gouvernance de son Document d'Orientation Général (DOG), le SCoT d'Arlysière considère le SADD comme la préfiguration d'une déclinaison commune du SCoT et de la charte du Parc ». <sup>5</sup> (fig. 5)

Dans le cœur du Massif des Bauges, en l'absence de SCoT, le SADD est intégré à la charte du Parc, pour le rendre opposable.

### Schéma de secteur et plan paysage co-piloté par le Parc et les SCoT > Pilat

SCoT et Parc du Pilat « co-pilotent » les schémas de secteur (du SCoT) et les plans paysages (du Parc), sur les secteurs géographiques communs : les deux approches, urbaines et paysagères, se complètent et interagissent.

« Mener en parallèle l'élaboration du Schéma de Secteur et du Plan Paysage permet de mettre en cohérence les orientations du SCoT et de la charte » <sup>6</sup>

En outre, une harmonisation est recherchée en termes d'objectifs de densité, la charte ayant été révisée dans la foulée de la réalisation des deux SCoT.

### Atlas des paysages qui traduit spatialement les orientations du Parc > Martinique

L'Atlas des paysages du Parc de la **Martinique**, décrivant l'organisation des paysages, les unités de paysages, les processus de transformation et les enjeux, est un outil d'aménagement du territoire utilisé comme support à l'élaboration et à la mise en œuvre des documents d'urbanisme du territoire. Il sert de base de négociations au Parc.

## Les Parcs qui développent une logique complémentaire aux armatures urbaines classiquement identifiées dans les SCoT

Les armatures des SCoT sont généralement très classiques, avec une répartition des possibilités de développement très hiérarchique (du pôle urbain au village).

Certains Parcs ont créé leur propre classification, non pas en fonction d'une hiérarchie urbaine, mais en fonction des pressions urbaines ou foncières identifiées. Ainsi, ces Parcs ont leurs propres grilles de lecture et adapteront leurs exigences, en termes de densification, en fonction de ces pressions.

<sup>5</sup> Extrait du questionnaire - Parc du Massif des Bauges  
<sup>6</sup> F. Reitzer - Parc du Pilat

## Classification de communes confrontées à des pressions urbaines différentes et d'origine diverses

### > Armorique

Trois catégories de communes ont été identifiées. Le Parc a adapté ses attentes en matière de densification pour chacune d'entre elles, selon qu'elles sont à proximité du littoral, sous influence de bassin d'emploi ou éloignées des pôles.

Le territoire est découpé en trois catégories : les municipalités s'engagent à respecter les objectifs de densification, de revitalisation, de respect des formes traditionnelles de l'habitat selon les catégories à laquelle ils appartiennent :

- catégorie 1 : les communes dont les surfaces urbanisables sont en voie de saturation, s'engagent à assurer leur développement urbain, prioritairement sur la base d'une densification des zones existantes et à la périphérie des zones agglomérées ;
- catégorie 2 : les communes qui connaissent une forte demande d'urbanisation nouvelle s'engagent à ne pas



© Anne-Claire Guillou - Parc naturel d'Armorique

ouvrir l'urbanisation de nouvelles zones, tant que celles déjà existantes ne sont pas densifiées. Toute extension d'urbanisation devra rechercher l'économie des sols, pour préserver, entre autres, les potentiels agricoles et le patrimoine naturel.

- Catégorie 3 : les communes où les perspectives d'urbanisation sont plus réduites s'engagent à ajuster leur extension selon les principes suivants : revitalisation des bourgs, qualité du bâti, densification<sup>7</sup>.

## Identification des communes à sensibilité foncière

### > Lorraine

Le Parc de **Lorraine** identifie dans sa charte en projet, les communes à sensibilité foncière et celles situées dans un secteur en manque d'attractivité. La détermination des

communes à sensibilité foncière, repose sur deux critères :

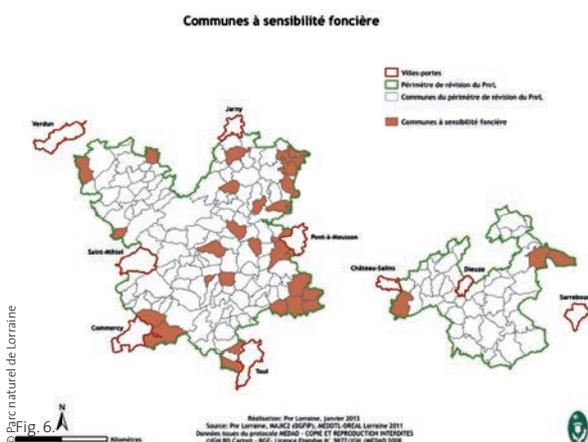
- une part de la superficie communale artificialisée par le bâti en 2008 supérieure à la moyenne constatée sur le territoire du Parc (1,45%) ;
- une consommation foncière par le bâti, supérieure à la moyenne constatée sur le Parc entre 2002- 2008 (1,24 hectare)<sup>8</sup>.

Les actions du Parc et les sujets sont différenciées, mais globalement :

- dans les communes à sensibilité foncière, il s'agira de travailler sur la maîtrise de l'urbanisation et la qualité des projets ;
- dans les communes à faible attractivité, le Parc s'attachera à créer une dynamique de projet, en particulier par un gros travail d'animation. (fig.6)

### Exemple de mise en concurrence territoriale

Le maire d'Arnaville (54), M. Cailloux, évoque la **mise en concurrence des territoires par la logique hiérarchique des SCoT**. Il prend pour exemple deux municipalités situées dans le sillon Lorrain, mais intégrées dans deux SCoT



© Parc naturel de Lorraine

différents : Pagny-sur-Moselle située à la périphérie nord du SCoT Sud 54 et Ars-sur-Moselle située dans le SCoT de l'agglomération Messine. (Le SCoT Sud 54 s'est construit autour des agglomérations de Nancy et de Lunéville, il compte 476 communes !).

La première commune pourtant desservie par une ligne TER, perd son attractivité au profit de la seconde, plus proche de Metz. Cette perte d'attractivité s'explique notamment, d'après M. Cailloux, par la création de 250 logements autour de la gare d'Ars-sur-Moselle, autorisée et encouragée par le SCoTAM, alors que Pagny-sur-Moselle est plus bridée, par sa situation, en frange nord du SCoT Sud 54. Les vacances des logements locatifs de cette dernière se multiplient.

Cet exemple illustre bien les problématiques rencontrées par les communes du milieu rural, situées dans des SCoT

<sup>7</sup>. Parc naturel régional d'Armorique - Charte 2009-2021. Axe stratégique 1, Orientation opérationnelle 1.5

<sup>8</sup>. Parc naturel régional de Lorraine - Projet de Charte Horizon 2027. Partie III, Vocation 2, Objectif opérationnel 2.2.1

d'agglomération, qui brident fortement leur développement. Avec une approche territoriale adaptée aux diverses situations, le Parc naturel de Lorraine contribue à un certain équilibre.

## Le Parc plus exigeant que le SCoT en terme de densité

> Caps et Marais d'Opale

Le Parc naturel des **Caps et Marais d'Opale** recommande des densités plus élevées que les deux SCoT dans sa charte. Seulement, 41 collectivités (sur 152) ont refusé de signer le projet de charte au départ. Un gros travail de démonstration a dû être réalisé pour convaincre les élus de la faisabilité d'opérations à 25 logements/ha en milieu rural. (cf Famille 2)



© Parc des Caps et Marais d'Opale



### À retenir

Les relations entre les Parcs naturels et les SCoT présents sur le territoire des Parcs sont diverses, mais toujours complémentaires. Leurs actions mettent en évidence la nécessité de partager les mêmes objectifs.

Deux Parcs, parmi ceux interrogés, ont mis en place un véritable partenariat avec les SCoT, avec la création d'une cellule inter-SCoT, la mise en commun d'outils, de ressources.

Ces partenariats permettent en particulier d'engager et pérenniser le dialogue entre ces deux instances.

Les Parcs miseront davantage sur ce type de démarche, notamment avec l'arrivée du SCoT « intégrateur » de la loi ALUR.

D'autres Parcs naturels spatialisent leurs objectifs de développement territorial de manière co-construite avec les communes, exprimés

dans des schémas intercommunaux. Ces schémas peuvent ensuite être intégrés au SCoT.

La complémentarité entre la charte et le SCoT est nécessaire quand le SCoT, document directeur, affiche parfois des objectifs trop mous, pas assez exigeants.

Les familles 3 et 4 montrent l'importance de la planification, qui constitue une porte d'entrée privilégiée pour aborder la question de la densification.

Quelles que soient les méthodes employées, elles répondent toutes au besoin des Parcs de « spatialiser » leurs orientations et objectifs à des échelles plus fines et d'adapter leurs attentes, en fonction des diverses situations communales. Par la spatialisation, on entend une déclinaison des orientations de la charte à l'échelle intercommunale.

## FAMILLE 5 HABITAT DENSE ET EXPÉRIMENTATIONS

### LES PARCS EXPÉRIMENTANT DES ALTERNATIVES À LA MAISON INDIVIDUELLE



Les Parcs naturels qui expérimentent des alternatives à la maison individuelle, et qui mettent en place des démarches pour s'opposer à la « monoculture » de la maison individuelle.

**> 38 % des Parcs interrogés**

### L'identification des formes d'habitat dense adaptées au milieu rural

Si sur certains territoires peu attractifs, où seul semble pouvoir émerger le marché de la maison individuelle, on s'attache au mieux à limiter la taille des parcelles, d'autres Parcs naturels tentent d'explorer des alternatives en termes de typologie d'habitat. L'enjeu reste de concevoir des formes d'habitat concurrentiels face au pavillonnaire : concurrentiels économiquement et concurrentiels sur le plan de la qualité architecturale, de la qualité du cadre de vie ou de favorisation du lien social.

#### Concours d'idées Bat'Innovant > Vosges du Nord

La maison individuelle classique est parfois peu adaptée au tissu ancien et aux terrains complexes : le concours d'idées « **bat'innovant / habitat individuel dense biosourcé** » lancé en juin 2012 a permis de lancer une réflexion sur la conception de bâtiments pilotes et de créer un référentiel de solutions architecturales denses, modulables, permettant de mutualiser des espaces de service ou de gérer l'intimité entre les logements. En outre, ces principes architecturaux sont associés à une réflexion sur la performance énergétique et la mise en œuvre des ressources et des bois locaux (hêtre et pin sylvestre).

Le Parc est actuellement Assistant à Maîtrise d'Ouvrage sur la construction du projet lauréat, développé en faisant participer les filières locales. L'objectif est également de faire évoluer les normes relatives à l'utilisation de la paille auprès du CSTB.



© Parc naturel des Vosges du Nord

## Sensibilisation au travers des ateliers participatifs : préfiguration de projets urbains

Faire participer les habitants à la réflexion en phase pré-opérationnelle est certainement une manière d'éviter les incompréhensions, de désamorcer les conflits, de faire accepter un projet urbain, notamment si ce dernier présente un caractère atypique. Faire participer les habitants au choix de principes d'aménagement, rend également la sensibilisation plus efficace.

### Ateliers participatifs à Burdignes

#### > Pilat

La commune de Burdignes et le Parc du **Pilat** ont lancé, fin 2011, une étude de définition pour un projet d'éco-hameau. Les habitants et les élus ont été associés à la démarche au travers d'ateliers participatifs qui ont permis de définir les principes d'aménagement et de fixer un cadre pour l'autopromotion. (fig. 7)

### Cycle d'ateliers participatif

#### > Vosges du Nord

Cette démarche s'est inscrite dans la logique de l'orientation 1.4. du projet de charte du Parc des **Vosges du Nord** : « faire vivre notre relation avec les Vosges du Nord ». Il s'est agi de faire participer les citoyens aux réflexions sur l'urbanisme dans trois communes pilotes, avec l'ambition d'un « apprentissage collectif d'une nouvelle forme d'urbanisme ». Le cycle d'ateliers a été réparti sur 6 mois et a commencé par une étape d'information et de sensibilisation, puis s'est accompagné d'un diagnostic et d'un travail de conception.

- Breidenbach : les ateliers participatifs accompagnent un projet de 7 logements sur parcelles en dents creuses et la construction de logements adaptés aux personnes âgées portée par l'association Jacques Prévert ;
- Wingen : cycle de travail sur une extension de lotissement et tentatives d'accolement ;

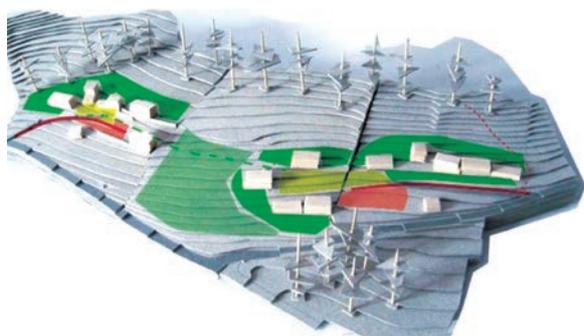


Fig. 7.

© Agr en Ville, architectes urbanistes

- Soultz-sous-Forêt : les habitants ont pu réfléchir sur un projet de densification en dent creuse.

### Formation des élus aux principes de l'urbanisme durable

#### > Caps et Marais d'Opale

#### > Massif des Bauges

Les cahiers des charges, remis aux équipes de maîtrise d'œuvre par le Parc du **Massif des Bauges**, demandent aux candidats d'assurer une formation des élus à l'urbanisme durable, pour « changer les perceptions, pour changer les formes de demain et lutter contre les blocages culturels profonds ».

### Accompagner des projets urbains denses et innovants

En continuité du travail de sensibilisation et de planification, les Parcs accompagnent des projets urbains innovants et denses, en participant à la rédaction des cahiers des charges, à la programmation, à la consultation des bureaux d'étude ou lors des réunions avec les équipes de maîtrise d'œuvre.

### Typologies alternatives : habitat dense, intermédiaire

#### > Haut-Jura

#### > Vercors

#### > Livradois-Forez

#### > Vexin français

- **Haut-Jura**, Lavans-lès-Saint-Claude : éco-quartier et Parc urbain se partagent 7 hectares, avec 180 logements en habitat intermédiaire à quelques kilomètres de Saint-Claude. Le découpage parcellaire est favorable à l'implantation de bâtiments d'habitation alternatifs à la maison individuelle. Une étude de marché a permis d'évaluer un coût d'aménagement et une répartition des prestations permettant aux opérations d'habitat intermédiaire d'être concurrentielles face à la maison individuelle classique. Une démarche de pré-commercialisation des lots a permis de s'assurer de la présence d'opérateurs privés/publics et en autopromotion. (fig. 8)

- **Vercors**, La Rivière : projet de reconquête du cœur de bourg à 30 kilomètres de Grenoble. Un programme de commerces et d'équipements publics associés à 12 logements sociaux groupés (répartis entre deux bailleurs locaux) et 2 gîtes ruraux communaux. Une chaufferie bois alimente les bâtiments.

- **Livradois-Forez**, Bertignat : le projet a permis de réaliser un collectif de trois logements BBC dont le portage a été assuré par la commune. Point faible : les petits lots prévus

en autopromotion n'ont pas trouvé d'acquéreur (1 lot sur 5). L'habitat participatif nécessite un suivi juridique et financier plus important. (fig. 9)

• **Vosges du Nord**, Breidenbach : projet de 7 logements sur parcelle en dents creuse + logements adaptés aux personnes âgées. Porté par l'association Jacques Prévert.

• **Vexin français**, Eco-hameau du Champ Foulon, à 65 km de Paris : 9 lots adaptés à l'implantation de logements intermédiaires. Nécessité de réunir des bailleurs promoteurs pour réaliser des opérations groupées.

## La mobilisation d'acteurs engagés dans cette logique alternative

### L'habitat participatif

- > Livradois-Forez
- > Pilat
- > Haut-Jura



Fig. 8.

© Acte 2 Paysage

L'habitat participatif apparaît dès lors comme une alternative à la promotion classique et permet, en particulier, de pallier l'absence d'opérateurs sur certains territoires. Ce type de démarche rencontre encore aujourd'hui certaines difficultés : il est souvent difficile de maintenir un groupe soudé tout au long d'une démarche qui se prolonge sur plusieurs années. Les groupes rencontrent surtout des obstacles juridiques, financiers, en termes de garantie, quand il s'agit en particulier d'obtenir un crédit bancaire...

• Si l'expérience de l'éco-hameau à Bertignat (**Livradois-Forez**), a permis de mener un projet architectural de qualité en milieu rural, elle reste insuffisante en terme d'accompagnement. Pour le Parc naturel, l'habitat participatif nécessite un suivi plus important, continu, et particulièrement au niveau juridique et financier.

• A Burdignes (Pilat) : l'atelier participatif avec les habitants et les élus a permis de définir les principes d'aménagement, de fixer un cadre pour l'autopromotion ;

• dans le Parc du Haut-Jura, à Lavans, des lots ont été réservés à des projets d'autopromotion.

La loi ALUR permet une avancée en matière de statut coopératif d'habitants et de société d'autopromotion. Cette reconnaissance législative doit simplifier les démarches au niveau juridique et financier.

### Impliquer les acteurs engagés

- > Vosges du Nord

A Breidenbach, commune de 340 habitants située en Moselle, le Parc naturel des Vosges du Nord se mobilise pour trouver des investisseurs prêts à s'engager dans la construction de 4 logements sur une dent creuse.

Le projet prévoit la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées. L'association à but non lucratif Jacques Prévert est spécialisée dans la création de ce type de logements. Elle bénéficie de financement tiers par les caisses de retraites. Le Parc s'est également rapproché d'un bailleur privé engagé : les bailleurs de l'ILL. La collectivité apporte le terrain. L'association paye le bâtiment. L'originalité du montage financier repose sur le fait que les bâtiments reviendront à la commune une fois que l'association aura finalisé le paiement.

### Vers la création d'un outil d'investissement et de financement

- > Livradois-Forez

En l'absence d'acteurs engagés et de porteurs de projets, certains Parcs envisagent de créer une structure capable



© Boris Bourcier Architectes

Fig. 9.

de suivre, voire de réaliser des montages d'opérations. Le Parc du **Livradois-Forez** en particulier cherche à pallier l'absence sur le territoire de bailleurs, promoteurs, et à créer une structure d'accompagnement à l'autopromotion : « Le réflexe, c'est le pavillonnaire. Quand on n'a pas d'opérateurs disposés à prendre de risques, on se retrouve souvent avec un projet de lots libres.

**Le Parc envisage donc de conduire une réflexion pour rechercher de nouveaux modes de financement de l'aménagement et de l'habitat. Cela pourra déboucher sur des propositions de création d'un outil d'investissement et de financement pour la réhabilitation, la création et la gestion de logements de qualité en Livradois-Forez.**



© Parc naturel de la Haute-Vallée de Chevreuse

**Une structure dans laquelle le financement local puisse avoir toute sa place** en mobilisant, aux côtés des financeurs institutionnels de l'habitat, les acteurs locaux et les citoyens. Il faut pouvoir s'appuyer sur un opérateur « territorial » si l'on veut pouvoir explorer d'autres montages d'opérations : habitat groupé, habitat participatif, ... »<sup>9</sup>.

## Build in my back yard

- > Vexin français
- > Haute-Vallée de Chevreuse

**BIMBY** : Il s'agit d'une démarche participative conduite lors de l'élaboration des PLU pour identifier les projets de particuliers de construction d'extension, de division parcellaire. Ainsi, on peut identifier, au moment de l'élaboration des PLU, toutes les potentialités de densification : le tissu pavillonnaire devient un réservoir de ressource foncière. Allant de la sensibilisation au projet privé, le BIMBY fait de la somme des projets individuels, un projet collectif. Les habitants ou particuliers deviennent acteurs de la densification.

Deux Parcs naturels se sont lancés dans ce type d'expérience, il s'agit de deux Parcs franciliens : le Parc du **Vexin français** et le Parc de la **Haute-Vallée de Chevreuse**. Le processus est adapté aux Parcs connaissant une forte pression foncière.



## A retenir

Ce n'est pas nouveau, sur les territoires ruraux de certains Parcs, il est parfois difficile de faire émerger des typologies d'habitat alternatives à la maison individuelle, pour diversifier l'offre de logement dans le sens de la densité, même lorsque les besoins en petits logements locatifs, adaptés, performants, sont identifiés. Pourtant, le travail d'information, de sensibilisation a été réalisé : les plus optimistes déclarent que le moindre maire de petite commune rurale connaît l'habitat intermédiaire, le quartier Vauban, le Vorarlberg. Voir...

Quoi qu'il en soit, il reste à franchir le pas de la réalisation concrète. Pour certains Parcs, il s'agit d'abord de faire accepter aux habitants des communes l'idée que le projet urbain est autre chose que la production de lotissements

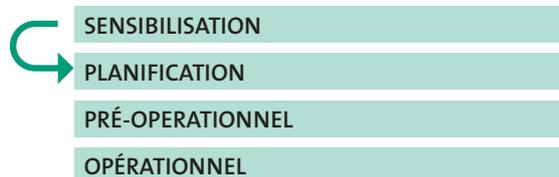
pavillonnaires au kilomètre : plusieurs Parcs proposent en ce sens des ateliers participatifs. En complément, le Parc des Vosges du Nord a mobilisé des architectes pour réfléchir à des solutions d'habitat dense, modulable, bio-sourcé.

En phase pré-opérationnelle, les Parcs accompagnent les communes dans leurs projets urbains, dans les procédures de marché public, la rédaction des cahiers des charges, etc. Des projets urbains innovants émergent, mais globalement les collectivités sont confrontées à l'absence d'opérateurs sur leurs territoires. Les Parcs cherchent des solutions entre habitat participatif, implication d'acteurs engagés et création d'outils d'investissement et de financement.

<sup>9</sup> - J-L. Monteix, responsable du pôle urbanisme aménagement énergie - Parc du Livradois-Forez

## FAMILLE 6 REVITALISATION, HABITAT ET RENOUVELLEMENT URBAIN

PARCS SUIVANT DES ACTIONS EN FAVEUR DE L'HABITAT EN CENTRE-BOURG : DIAGNOSTICS, INVENTAIRES URBAINS, RÉNOVATION, ÉTUDES URBAINES SUR LA REVITALISATION DES CENTRES- ANCIENS, ETC.



Le bâti ancien en centre-bourg est souvent inadapté aux modes de vie contemporains ou apparaît obsolète en termes d'accessibilité ou de performance thermique. Le délabrement du bâti participe à la dépréciation et la désaffection des centres anciens : à ceux-ci on préfère l'extension en limite de village. Les Parcs ont identifié les conséquences de ce processus, en termes d'impact sur le paysage et l'environnement, sur les investissements, sur l'affaiblissement des liens sociaux, et se mobilisent pour inverser ce phénomène en accompagnant les communes dans tous les processus d'amélioration de l'habitat ancien, qui concourent à la revitalisation des centres anciens.

> **38 % des Parcs interrogés**

### La planification au service de la revitalisation

Le diagnostic de renouvellement urbain est préalable à toute action de revitalisation : l'objectif est de développer une connaissance partagée du potentiel de renouvellement urbain, de développer une culture de ce potentiel pour une meilleure prise en compte dans les documents de planification, pour finalement limiter au maximum les zones d'extension « justifiables ».

Ces démarches d'inventaire suscitent aujourd'hui l'intérêt des élus, de plus en plus concernés par la montée en puissance des objectifs de modération de la consommation foncière.

### Diagnostic de potentiel de renouvellement urbain (cellule de travail inter-SCoT)

> Vosges du Nord

Cf Famille 2 - §1.2 : Mesure 3.1.1 de la charte du Parc des Vosges du Nord, « Maîtriser l'occupation et l'utilisation de l'espace » : préserver les spécificités du territoire dans la planification urbaine. Voici un exemple d'action citée dans la charte : action-test à intégrer dans les PLU où « 30 % au moins de la production de logements se trouve en emprise urbanisée existante ». Cette expérimentation pourra prendre appui sur une bonne connaissance du potentiel de renouvellement urbain, mais aussi sur la recherche d'outils pour accompagner sa mise en œuvre. À ce titre, un partenariat inter-SCoT, sous forme de cellules de travail, est envisagé pour mettre en place une

méthodologie commune de diagnostic du potentiel de renouvellement urbain. Cette méthodologie pourra être utilisée lors de la réalisation du diagnostic urbain dans le cadre de l'élaboration des PLU.

### Inventaire urbain

> Ardennes

Le Parc a généralisé la démarche d'inventaire urbain qui consiste à réaliser un diagnostic communal restreint sur les thèmes de la densification urbaine et de la réhabilitation architecturale.



© Parc naturel des Ardennes

Lorsque les collectivités sont dépourvues de documents d'urbanisme, le Parc peut produire des pré-études d'opportunités adaptées aux communes volontaires.

## Réhabilitation et reconversion de bâtiments ruraux en logements

Nous distinguons trois types d'actions en faveur de la réhabilitation ou la reconversion de bâtiments ruraux : les appels à projets, les programmes expérimentaux et les conseils aux particuliers. Toutes ont pour vocation d'allier la réhabilitation à l'économie d'énergie, l'utilisation de matériaux sains, locaux, et la transmission des bonnes pratiques dans le respect du patrimoine.

### Appel à projet pour la reconversion de bâtiments ruraux en logements locatifs basse consommation

> Vexin français

Le Parc naturel régional du Vexin français a répondu à un appel à candidature du ministère en 2008, pour initier un appel à projet de reconversion de bâtiments ruraux en logements locatifs basse consommation d'énergie, auprès des maîtres d'ouvrages publics et privés. Il s'agit de « dépasser les solutions standards et aller vers des formes plus respectueuses du bâti ancien »<sup>10</sup>.

Cette opération s'inscrit dans l'axe 1 de la charte (2007-2019) :

[Axe 1 : « Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines ; Article 4 : Favoriser la mixité des âges et la diversité sociale par un politique adaptée de l'habitat ; Article 11 : inventorier, préserver, réhabiliter et valoriser le patrimoine bâti rural].

Pour cet appel à candidature, le Parc était assisté par différents experts : un économiste/programmiste, un architecte spécialisé en éco-rénovation, un bureau d'études énergie, l'espace info-énergie. Quatre opérations ont été suivies pour permettre la réalisation de 26 logements locatifs basse consommation :

- 2 logements à La Perchay (Privé – Pact 95 (AMO)) ;
- 15 logements à Auvers-sur-Oise (Bailleur social privé) ;



Fig. 10.

© Parc naturel du Vexin Français

- 3 logements à Théméricourt (Commune) ;
- 6 logements à Follainville-Dennemont (Bailleur social public). (fig. 10 & 11)

« La valorisation du patrimoine est un levier de densification acceptable. Il n'y a pas d'obstacles techniques à la réhabilitation performante, écologique et respectueuse du bâti ancien »<sup>11</sup>.

### Programme patrimoine basse consommation

> Brenne

Le Parc de la Brenne, la région et l'ADEME conduisent un programme « Patrimoine Basse Consommation » auprès des communes et communautés de communes du Parc pour la réhabilitation énergétique du bâti ancien. Le Parc, maître d'ouvrage de l'étude, a sélectionné un bureau d'études thermique et propose des solutions de réhabilitation thermiques écologiques aux propriétaires de logements anciens.

Un premier chantier a été mené dans 3 logements de la Communauté de communes Brenne-Val, dans le respect du patrimoine bâti.

### Ecorénovation, accompagnement, conseil aux particuliers

> Marais du Cotentin et du Bessin

> Vosges du Nord

> Luberon

**Marais du Cotentin et du Bessin** : la municipalité de Périers, avec le soutien de l'ANAH, réalise la réhabilitation d'une maison de centre-bourg en logement exemplaire : isolation par l'extérieur, ascenseur, etc... Cette maison ancienne a été acquise par la commune via l'EPF Normandie. Il s'agit, par cette opération exemplaire, d'inciter les particuliers à réhabiliter en prenant en compte les critères d'accessibilité, de performance thermique, etc.



Fig. 11.

<sup>10</sup> - P. Gauthier responsable du Pôle Aménagement - Parc du Vexin français

<sup>11</sup> - P. Gauthier responsable du Pôle Aménagement - Parc du Vexin français

Actuellement, on compte 100 logements vacants dans le centre ancien.

**Vosges du Nord** : la politique **Mut'Archi** existe depuis 2004, elle a été créée en partenariat avec les communautés de communes. La démarche, à l'échelle de 9 EPCI, mobilise 2 architectes du Parc pour le conseil aux habitants et aux collectivités, pour la réhabilitation du patrimoine bâti. Le programme prévoit en outre des aides financières à la rénovation et aux changements de destinations.

**Luberon** : Parc structuré historiquement sur la défense du patrimoine bâti et l'assistance architecturale depuis 1977. En 2008 le Parc a fusionné le pôle aménagement et le conseil architectural. 10 architectes pour le conseil architectural et 5 chargés de missions urbanisme, patrimoine bâti, paysage, gèrent 3200 autorisations de construire par an.

Le Parc des **Pyrénées Ariégeoises** propose des diagnostics énergétiques sur les bâtiments communaux assortis de plans d'action. Ces diagnostics sont conduits en partenariat avec le CAUE pour concilier préservation du patrimoine et rénovation énergétique. Le Parc sensibilise les communes sur le rôle qu'elles peuvent jouer en récupérant les biens vacants.

#### **Pyrénées catalanes :**

- élaboration d'une AVAP intercommunale, autour du site inscrit de Mont-Louis, classé à l'UNESCO, dont le règlement prévoit que les constructions peuvent, sous certaines conditions de discrétion, d'intégration, supporter



© Parc naturel des Vosges du Nord

des solutions innovantes pour l'isolation en toiture, ou des dispositifs solaires, pour la production d'énergies renouvelables. Le Parc a été à l'initiative de cette procédure pour le compte des communes en organisant l'ensemble des réunions de la commission locale, et a veillé avec le concours de l'ABF à ce que la rédaction finale du projet prévoit bien des possibilités pour d'éventuels projets ambitieux dans le périmètre de la servitude.

- Réalisation d'un travail sur l'intégration des panneaux photovoltaïques en toitures (mise en place d'une base de données par le Parc sur le potentiel des toitures pour le solaire, consultable sur le Système d'Information Territorial (SIT), puis réalisation d'un guide pratique et de documents de sensibilisation en cours de projet) ;
- travail sur des formes de rénovation écologiques respectant le patrimoine ancien dans ses formes, aspects ou teintes (isolation, enduits...).



## A retenir

**Les actions en faveur de la réhabilitation de l'habitat sont nombreuses, bien que ponctuelles, elles se font dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain.**

**Les démarches d'inventaires et de diagnostic permettent de développer une culture du potentiel de renouvellement urbain. Ce potentiel de renouvellement urbain est souvent mal connu et sous-estimé par les élus.**

**Découvrir ce potentiel, en prendre conscience, permet aux élus de s'ouvrir à de nouvelles possibilités de développement urbain : de densification et de requalification.**

**La nature des actions menées (diagnostic, inventaires, expérimentations...) montre bien**

**que nous sommes aux prémices des réflexions sur le renouvellement urbain et sur l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien. Les Parcs naturels régionaux vont chercher à avoir une connaissance fine de ces potentialités au niveau urbain et au niveau architectural.**

**La finesse de ces analyses et expérimentations repose sur une bonne connaissance du territoire et du bâti traditionnel capitalisée par les Parcs. Par ailleurs, l'éco-rénovation ne s'improvise pas : un savoir-faire est à développer, une mise en réseau des professionnels engagés est à opérer afin de les rendre identifiables par les particuliers.**

## FAMILLE 7 REVITALISATION : AUTRES DÉMARCHES

### PARCS PRIVILÉGIANT LES ACTIONS DE REVITALISATION ÉCONOMIQUE, ASSOCIATIVE, CULTURELLE...



SENSIBILISATION

PLANIFICATION

PRÉ-OPERATIONNEL

OPÉRATIONNEL

L'amélioration de l'habitat ancien doit s'accompagner d'une revitalisation économique, culturelle, etc. Les Parcs naturels engagent des actions de sensibilisation, dressent des inventaires et accompagnent les communes dans des projets concrets.

> 50 % des Parcs interrogés

## Etude urbaine phare sur la revitalisation des centres anciens

### Habiter autrement les centres-bourgs

> Livradois-Forez

Le programme « Habiter autrement les centres-bourgs » est conduit par le Conseil Général du Puy-de-dôme et le Parc du Livradois-Forez, qui en est également le maître d'ouvrage.

Il s'est agi de concevoir, de tester, sur six bourgs du Parc, une démarche de projet de renouvellement urbain. Six équipes pluridisciplinaires de professionnels (architectes, urbanistes, économistes, etc.) et d'étudiants en école d'architecture ont mené leur étude de septembre 2012 à avril 2013. Les équipes ont pu résider sur place et approfondir ainsi les phases de diagnostic au travers d'ateliers participatifs avec les habitants, les élus, les techniciens (fig. 12).

#### Enjeux :

- réflexion transversale sur la notion d'habitat ;

- amélioration de l'image des centres-bourgs et de la qualité de vie ;
- maintien des populations et de l'accueil des nouveaux habitants ;
- adaptation de l'offre de logements et des formes urbaines des centres anciens aux nouveaux modes de vie ;
- gestion de la maîtrise du foncier utile pour des projets à long terme.

#### Objectifs :

- proposer une méthodologie d'une réflexion transversale sur la notion d'habitat ;
- identifier les freins socioculturels, patrimoniaux, juridiques et financiers ;
- faire émerger les solutions innovantes, opérationnelles, pour redonner aux centres-bourgs leur attractivité <sup>12</sup>.

#### Éléments de résultat :

L'étude témoigne de l'importance de la stratégie foncière et de programmation et de la nécessité de « dédensifier le bâti pour redensifier la population » pour adapter le cadre de vie aux aspirations contemporaines ; de la nécessité d'adapter finement les documents d'urbanisme aux



© Parc naturel du Livradois-Forez

<sup>12</sup> - Information sur le programme « Habiter autrement les centres-bourgs » - Septembre 2013- Parc du Livradois-Forez



© Anne-Claire Guillou - Parc naturel d'Armorique

problématiques de centres-bourgs ; de la nécessité de mettre en œuvre une structure capable de pallier l'absence d'opérateurs.

Une large part est faite au dialogue entre les différents acteurs (privés, publics, élus, habitants, techniciens, etc.) et à la sensibilisation.

## Sensibilisation

### Fiches actions

- > Armorique
- > Massif des Bauges

**Armorique** : Réalisation (en cours) de fiches-actions avec propositions méthodologiques et exemples de projets sur différentes thématiques :

- maintenir les centres-bourgs attractifs et dynamiques ;
- aménager des entrées de bourgs de qualité ;
- valoriser les exemples de nouvelles constructions dans le tissu bâti existant ;
- définir une stratégie d'acquisition foncière et projet de réhabilitation sur long, moyen et court terme.

Par ailleurs, le Parc naturel d'Armorique participe au comité de pilotage de la démarche expérimentale « revitalisation des centres-bourgs » engagé par le Conseil Général et la Région Bretagne.

**Massif des Bauges** : Edition de fiches pratiques.

## Diagnostiques, inventaires

### Diagnostic des commerces et services

- > Ardennes
- > Boucles de la Seine Normande

Pour le Parc des **Ardennes**, la revitalisation passe essentiellement par l'activité économique. Le Parc a pris des engagements dans sa charte, en privilégiant particulièrement les pôles de service.

[Axe 3 : Agir en faveur de l'identité et de la qualité de vie des Ardennes en impulsant des partenariats solidaires ; 6e Orientation : Conforter la qualité des offres de service et d'habitat ; Mesure 19 : **Valoriser l'attractivité des lieux d'activités** (agir pour le maintien des services de proximité et développer la qualité des zones d'activités)].

« Le Parc s'emploie à réaliser un diagnostic stratégique des services de proximité de son territoire et à étudier les interdépendances existantes avec d'autres villes.

Il concentre son action à maintenir le tissu socio-économique local et à revitaliser les centres urbains de ses pôles de services ; ces pôles possédant des équipements de commerces et des services financiers et de santé reconnus par l'INSEE. En s'appuyant sur les expériences des Pays, il accompagne des actions de type ORAC (Opérations de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce) et aide les artisans et commerçants pour une qualité d'accueil, de service et pour une bonne prise en compte des enjeux environnementaux.



© Fig. 12.

Les collectivités s'engagent à travailler en ce sens, dans un objectif commun de vitalité et de solidarité territoriale. Elles utilisent, si possible, leur capacité de préemption pour conserver, en des lieux favorables et agréables, des locaux commerciaux et éviter ainsi une conversion en logements d'habitation. »<sup>13</sup>

Les objectifs de la charte du Parc des **Boucles de la Seine Normande** en matière de revitalisation, sont de « répondre aux besoins des habitants en diversifiant les services de proximité ; de maintenir par l'innovation l'offre de services de proximité et de rendre accessible les services au plus grands nombre ».

Sur la revitalisation des centres-bourgs, des services et des commerces, un programme LEADER est à l'étude en collaboration avec deux Pays. Le Parc est chef de file du projet (démarrage en 2014).

### Diagnostic des entrées de bourgs

- > Pyrénées Ariégeoises

Le Parc des **Pyrénées Ariégeoises** a réalisé un travail sur les entrées de bourgs en 2012. Il a réalisé 25 diagnostics

<sup>13</sup> - Extrait du questionnaire - Parc naturel des Ardennes

d'entrées de bourgs et a édité un guide des bonnes pratiques en complément de journées de sensibilisation.

## Actions en faveur de revitalisation

### Marchés, commerces, artisanat

#### > Pyrénées Ariégeoises

Pour le Parc naturel des **Pyrénées Ariégeoises**, la revitalisation des centres-bourgs passe par la « fixation d'une population permanente associée au maintien ou au développement de commerces et services de proximité. » Une préoccupation déclinée dans la charte où il s'agit « d'optimiser le maillage de commerces, services et de l'offre artisanale ; de favoriser l'accès équitable aux réseaux dans les zones d'habitat permanent et d'activité ; de privilégier un accès équitable aux équipements et pratiques culturelles et sportives » et en outre « de développer et améliorer l'offre de logements en qualité et en accessibilité ».

Dans le Parc, il y a malheureusement peu de transports en commun. L'attractivité se joue surtout sur le maintien ou développement de commerces « tous services » et sur l'aménagement des villages (restauration de cœurs de bourgs, aménagements de lieux de promenade ou de pistes cyclables...).

#### Actions menées :

- accompagnement de 2009 à 2011, pour la mise en place de trois marchés de plein vent hebdomadaires. Les marchés sont pérennisés aujourd'hui.
- Accompagnement, depuis 2009, pour la mise en place d'un festival annuel d'artisanat d'art pour faire revivre le patrimoine d'une commune à identité forte mais au patrimoine non valorisé. La commune et l'association se sont appropriées l'événement et la manière de faire et sont parfaitement autonomes à présent.

### Programme territoire de montagne-APO

#### > Pyrénées catalanes



© Raphaël Lemm - Parc naturel Pyrénées Ariégeoises

« Sur le territoire, particulièrement rural (communes de 300 à 2000 habitants), les opérations les plus fréquentes concernent le soutien aux activités culturelles et associatives, la création d'habitat social en particulier, la création d'activités économiques de proximité (...). Du bâti ancien existant est parfois réhabilité, et le Parc joue un rôle moteur sur ce volet, puisqu'il est chef de file local d'un **programme européen EIE pour le développement de bâtiments durables en territoire de montagne**, et que l'ensemble des opérations pilotes (7 bâtiments publics) sur le territoire dans le cadre de ce projet sont des rénovations. Ce programme (...) prévoit souvent derrière ces bâtiments publics de nouvelles fonctions redynamisant la vie locale (maisons communales et salles polyvalentes, crèche, cantine, maison de Parc, etc.)<sup>14</sup>.

Depuis 2007, mise en place d'Ateliers d'architecture et de paysage (APO) :

- accompagnement des communes à la définition de leurs projets de revitalisation urbaine, mené sous forme de stage de 1 à 2 mois par des étudiants en école d'architecture ou d'urbanisme ;
- encadrement par les chargés de mission urbanisme et paysage du Parc et par un architecte responsable d'une association locale de préservation et de sensibilisation au patrimoine rural (association PAIRER) ;
- projets suivis : aménagements des abords de sites inscrits au patrimoine mondial UNESCO, places et espaces publics de centre-bourgs ; rénovation de bâtiments publics multifonctionnels ; définition de projets de développement urbain ; définition de projets de rénovation d'architecture patrimoniale ; aménagement des entrées d'une commune... Une approche transversale est privilégiée.
- Accompagnement du Parc sous forme de permanences aux communes et aux particuliers réalisées avec le CAUE, débouchant sur la réalisation d'une fiche conseil, voire un accompagnement plus précis à la définition des projets. Projets étudiés : de natures très diverses, de la rénovation de bâtiment à la mise en place de nouveaux quartiers.
- Accompagnement de certaines collectivités dans différentes démarches d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (pré-opérationnelles) mais n'ayant pas encore débouché sur des projets opérationnels.



© Parc naturel du Piolat

<sup>14</sup> - Extrait questionnaire - Parc des Pyrénées catalanes



© Parc naturel du Vercors

## Opération pilote

> Volcans d'Auvergne

Le Parc des **Volcans d'Auvergne** privilégie la revitalisation économique, avec un travail de soutien particulier pour attirer et accueillir les porteurs de projet.

Une opération pilote de réaménagement d'espaces publics dans quatre bourgs a été menée pendant la durée de la charte de Parc précédente. Des opérations-pilotes pour le réinvestissement des centres-bourgs sont prévues au programme d'actions pour 2014.

## Planification

### Interdiction de changement de destination de fonds de commerces en rez-de-chaussée

- > Pilat
- > Vercors

Le Parc du **Pilat** et le Parc du **Vercors** veillent systématiquement à la mise en place d'une interdiction de changement de destination des fonds de commerce dans les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme.

Ce type de mesure vise à maintenir ou réserver l'activité commerciale dans les centres anciens.



## A retenir

Cette famille illustre la diversité des actions à mener afin de revitaliser un centre ancien. Globalement, ces actions ont pour objectifs :

- de mettre en valeur les ressources du territoire par le développement d'une culture du potentiel ;
- d'engendrer un dynamisme de projet dans les centres anciens par une implication des habitants et des élus, mettre en avant les possibles ;
- toujours dans la logique de projet, susciter une vision globale et partagée pour l'avenir des centres anciens ;
- d'adapter l'habitat ancien et le cadre de vie aux aspirations contemporaines ;
- soutenir et protéger les activités locales (commerces, services...);
- outiller ou s'outiller : se doter de compétences en montage opérationnel, financier, solliciter des organismes compétents pour le portage foncier, intéresser les différents acteurs économiques.

Lorsque les missions de sensibilisation et les diagnostics sont fait, les Parcs s'interrogent, tel le Livradois-Forez, sur « les suites à donner ».

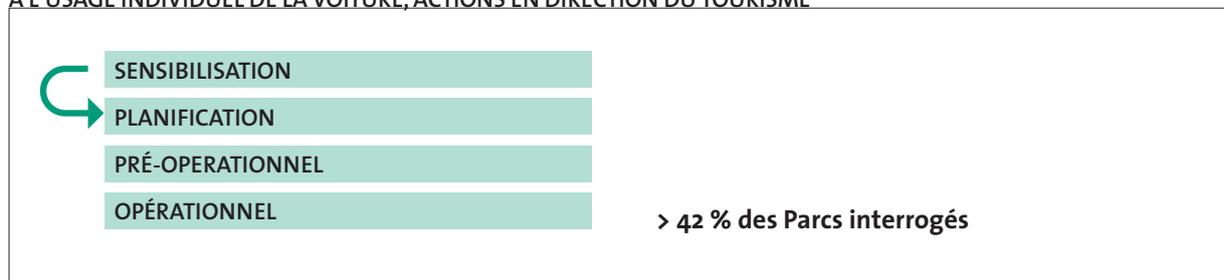
L'objectif reste que l'étude « Revitalisation des centres-bourgs » puisse être transposable mais surtout que « l'on dépasse le constat ». Ainsi, la démarche a initié un projet opérationnel : la commune de la Monerie a acheté un bâtiment, grâce à l'EPF SMAF, et a engagé sa réhabilitation - opération mixte logement, activité - et l'aménagement des espaces publics. Les partenaires EPF, OPH, ont pu être mobilisés parce que la commune avait, au travers de l'étude, une vision globale et à long terme.

Pour, Benjamin Guislain, Chargé de mission SCoT et urbanisme, au Parc du Haut-Jura, passer au stade opérationnel, demande une ingénierie renforcée et des moyens supplémentaires : « la revitalisation des centres-bourgs est un enjeu fort du territoire.

Ouvrer en faveur de cette revitalisation, c'est travailler sur le projet en amont de la phase de planification qui représente aujourd'hui l'essentiel de notre action en matière d'urbanisme. Faute de moyens dédiés, nous n'intervenons que très indirectement sur l'urbanisme opérationnel. »

## FAMILLE 8 ACTIONS MOBILITÉ

MISE EN PLACE D'INFRASTRUCTURES EN FAVEUR DE LA MOBILITÉ DOUCE, DÉVELOPPEMENT DE MODES ALTERNATIFS À L'USAGE INDIVIDUEL DE LA VOITURE, ACTIONS EN DIRECTION DU TOURISME



### Développement de modes de déplacement alternatifs à l'usage de la voiture

- > Pilat
- > Massif des Bauges

#### Mener des opérations pilotes et de proximité

- > Pilat

Le territoire du Parc naturel se trouve sous l'influence de plusieurs agglomérations : Lyon, Saint-Étienne, Vienne et Annonay.

L'opération MOPI a été engagée suite à l'élaboration d'une stratégie territoriale énergie en 2002, dont le diagnostic révélait des enjeux importants :

- 64 % des actifs du Pilat travaillent hors du Parc ;
- les actifs qui travaillent à plus de 25 km de leur domicile consacrent 30 % de leurs revenus aux transports ;
- 15 millions d'euros par an de revenus échappent à l'économie locale pour être consommés dans les déplacements et hors du territoire ;
- les personnes âgées et jeunes sont des populations dépendantes<sup>15</sup>.

En 2007, deux actions ont été développées en parallèle : le Parc s'est engagé dans l'élaboration d'un plan d'action en faveur de l'éco-mobilité et une association Pilattitude s'est constituée en vue de développer le co-voiturage. Ils ont fait converger leurs objectifs et ont créé la maison de la mobilité, MOPI.

La structure MOPI a vu le jour en 2009 grâce à de nombreux partenariats : l'Etat, la Région, les Conseils généraux, ainsi que les intercommunalités et le Parc. Il ne s'agit pas d'une nouvelle structure, mais d'une mission co-gérée par l'association et le Parc. En 2011, MOPI est devenue l'axe central du Plan Climat Energie Territorial du Pilat.

Les objectifs visés par MOPI sont les suivants :

- développer une mobilité douce et active pour tous ;
- réduire la dépendance à l'usage individuel de la voiture, aussi appelé "autosolisme" ;
- diminuer les émissions de gaz à effet de serre et réduire la consommation énergétique ;
- créer du lien social et favoriser le changement modal (en agissant sur la demande et sur l'offre) ;
- mettre en cohérence les initiatives territoriales en faveur de la mobilité douce et active<sup>16</sup>.

Les actions en faveur d'une éco-mobilité dans le Pilat sont nombreuses. Elles s'appuient sur un réseau de partenaires solide et animé. Deux chargés de mission mobilité assurent l'animation du réseau.



© Sébastien Philipps  
Fig. 13 & 14.

Les actions menées sont très axées sur le covoiturage et la réduction de l'usage individuel de la voiture : un travail qui vise à modifier profondément les comportements, et à mettre en place de nouvelles solidarités. L'équipe veille à ce que le plus grand nombre de personnes soit sensibilisé par une information de proximité. MOPI a ainsi encouragé la mise en place de binôme « habitant-élu » pour relayer l'information dans chaque commune et de les impliquer dans la démarche.

MOPI s'appuie sur l'offre de transport existante (transports en commun, trajets pendulaires quotidiens...), la fait connaître, et tente d'optimiser son utilisation, ceci en rapprochant l'offre et la demande. Aucune offre nouvelle, de

<sup>15</sup> Extraits de la fiche d'expérience du Parc naturel régional du Pilat / Agence de mobilité en milieu rural ou comment développer l'éco-mobilité  
<sup>16</sup> - Extraits de la fiche d'expérience du Parc naturel régional du Pilat / Agence de mobilité en milieu rural ou comment développer l'éco-mobilité

type création d'une ligne de transport en commun n'est prévue, MOPI dynamise et met en réseau les moyens de déplacements propres au territoire.

Exemples d'actions menées :

- évènementiel (animation de covoiturage, stand, essai de vélo à assistance électrique, conférences ...);
- création d'un site de mise en lien entre les co-voitureurs, nécessitant une communication large ;
- sensibilisation à l'éco-mobilité des secrétaires de mairies pour qu'elles deviennent des personnes relais ;
- conseils pour la mise en place d'aires de co-voiturage (14 aires de covoiturage) ;
- animation éco-mobilité auprès des demandeurs d'emploi qui bénéficient d'une aide à la mobilité ;
- animation de conseil en mobilité et organisation de rencontres thématiques ;
- mise en place d'ateliers de déplacements dans les ateliers PLU ;
- mise en place et suivi du Plan Déplacements Inter Administrations Maison du Parc ;
- aide à la création de pédibus (3 réalisés, 2 en cours) ;
- enquête stationnement sur un espace public à Pélussin ;
- diagnostics déplacements pour les habitants ;
- implantation à Pélussin d'une voiture en auto-partage (Citilib) ;
- prêt de vélos à assistance électrique ;
- amélioration de la lisibilité de l'offre de transport en commun sur le territoire.

L'expérience MOPI démontre la nécessité de mener une animation locale et continue pour promouvoir les idées d'éco-mobilité et changer les pratiques. Le discours n'est pas culpabilisant, mais l'accompagnement se veut solidaire pour réduire la dépendance à la place de la voiture. Après bientôt 5 ans d'existence, la sensibilisation n'est pas finie : promouvoir l'éco-mobilité est un travail de longue haleine. Les mesures mises en place ne sont pas toutes pérennes car expérimentales : les pédibus sont à remettre en place chaque année, la voiture en auto-partage est encore en phase de test ... La mission se saisit également de nouveaux enjeux comme les aménagements urbains, la réduction de la place de la voiture dans l'espace public, répondre à des problématiques qui touchent les actifs du Pilat en dehors de ses frontières.

M. Jean Gilbert, président de la Communauté de communes des Monts du Pilat, considère que la mobilité durable s'articule à deux niveaux celui du grand territoire par le Département et l'organisation locale représenté par MOPI.

Pour lui, MOPI représente un bel exemple de proximité. Les premiers résultats sur le covoiturage sont excellents. La communauté de communes s'est « réfugiée » derrière MOPI. L'intercommunalité sera favorable à plus d'actions en faveur de la mobilité durable à conditions qu'il n'y ait pas de doublon et un chef de file. Ainsi, la communauté

de communes pourrait se concentrer sur la problématique du transport à la demande, problématique, dont aucune autre instance ne s'est saisie pour le moment. L'échelle du Parc apparaît comme une échelle pertinente pour organiser le co-voiturage, suffisamment grand et suffisamment proche des actifs.

## Mise en place d'infrastructures en faveur de la mobilité douce

> Marais du Cotentin et du Bessin

> Luberon

### Le schéma des déplacements doux

> Marais du Cotentin et du Bessin

Il n'y a pas d'objectif concernant la mobilité, au sens propre dans la charte, mais elle prend en compte les objectifs du PCET au sens large. C'est le plan climat qui fixe des objectifs en termes de mobilité.

Dans le cadre de son PCET, le Parc naturel a lancé un schéma directeur des déplacements doux sur la commune de Périers (50). Le Parc a formulé des propositions de scénarii d'aménagement pour les circulations douces. Certains ont été concrétisés par leur intégration au schéma d'aménagement du centre-ville (en phase 1 et phase 2). L'étude a été réalisée de manière à être transposable et a été reproduite sur 3 bourgs ruraux : Pirou, La Haye du Puits, et Isigny-sur-Mer par un technicien formé par le Parc. Les préconisations retenues par les élus pourront être intégrées dans le PLU. Les aménagements sont prévus sur plusieurs années. La réussite dépend de l'implication des élus, et de la sobriété des aménagements préconisés.

Le Parc a choisi de travailler sur les circulations douces dans les bourgs ruraux. Il ne s'est pas emparé de la question du co-voiturage puisque le département et la région se sont saisis du sujet. Concentrer les actions en faveur de chemins cyclables dans les communes où se trouvent les



© Sabrina Philippe  
Fig. 15.

flux les plus importants. Le reste du territoire est couvert par un maillage de petites routes de campagne idéales pour les circulations douces mais peu sécurisées.

## Les plans de déplacement multi-échelles

### > Luberon

La mission écologie urbaine a monté un programme d'action sur une durée de 5 ans avec le soutien financier de l'ADEME. Dans ce cadre, le Parc a impulsé et encouragé :

- l'élaboration de plans de déplacements à l'échelle de bassins de vie ;
- l'élaboration de plans de déplacements à l'échelle de communes sur 4 villes et 10 communes rurales (2007).

Un autre programme, « le Luberon en marche », mis en place pour une durée de deux ans, a été financé à 80 % par les crédits LEADER, et il a permis la création d'outils pédagogiques sur les déplacements doux, notamment un classeur pédagogique.

Les réussites de ces actions sont liées au fait que le Conseil Général a renouvelé ses conventions avec les compagnies de transport en commun et pris en compte les propositions du Parc, notamment en matière de cadencement. À l'échelle des municipalités, des aménagements de traverses (aménagements lourds) qui réduisent la place de la voiture ont été réalisés sur 2 communes. D'autres communes ont opté pour des aménagements moins onéreux : la sécurisation des utilisateurs de modes de déplacement doux, par des marquages au sol, et /ou l'interdiction à la voiture de circuler aux abords des écoles.

La question de la sécurisation des cyclistes en direction des collèges a quant à elle été plus complexe à résoudre, car elle concerne les voies départementales.

## Actions en direction du tourisme

- > Livradois-Forez
- > Luberon
- > Pilat
- > Vercors
- > Ardennes
- > Monts d'Ardèche

### Rachat d'une ligne ferroviaire

- > Livradois-Forez

Une ligne ferroviaire a été rachetée à la SNCF par les communautés de communes riveraines. Actuellement, deux tronçons sont exploités par deux associations et sont à destination des voyageurs touristiques. Le service proposé ne peut pas être concurrentiel pour les migrations pendulaires en raison des temps de trajet trop importants. Cette ligne est également utilisée pour le FRET des industries sur le territoire.

## Création de navettes en transport en commun en direction des sites touristiques

### Exemple du Massif des Bauges

Des navettes ont été mises en place pour desservir le site touristique du vallon de Bellevaux.

## Campagnes de communication : offre touristique zero voiture

- > Pilat
- > Vercors
- > Ardennes
- > Monts d'Ardèche

### Exemple du Vercors

Le Vercors se mobilise pour la construction et la promotion touristique de gare en gare dans le cadre de la Grande Traversée du Vercors.



## Des partenariats à clarifier

### Certains Parcs sont concernés par la mise en place d'une agence locale de la mobilité

- > Ardennes
- > Monts d'Ardèche
- > Vercors
- > Luberon

### Exemple des Monts d'Ardèche

Dans le cadre du PCET des actions pour la mobilité durable sont planifiées, mais une agence de mobilité est en cours de création sur le territoire. Le Parc attend de savoir quelle sera la prise en charge des actions par l'agence de mobilité avant d'engager les siennes.

Exemples d'actions planifiées par le PCET :

- offre touristique zéro voiture ;
- mise en place de vélos à assistance électrique ;
- mise en place de Plan de Déplacement des Entreprises ;
- mise en place de Pédibus.

### Exemple du Vercors

La question de la mobilité dans le Parc du **Vercors** a fait l'objet de plusieurs études. Une étude de faisabilité pour une Agence Locale de la Mobilité est en cours en partenariat avec les Autorités Organisatrices de Transport. Une seconde étude animation a été lancée pour « valoriser, accompagner et établir des liens entre les différentes initiatives existantes sur le territoire. »

### Exemple des Ardennes

Dans le cadre de son PCET, le Parc naturel régional des **Ardennes** prévoit la réalisation d'une étude portant sur la mobilité en 2014. De plus, le Parc s'est déjà engagé dans deux partenariats : avec la communauté d'agglomération Charleville-Mézières et l'Agence Locale de l'Energie pour travailler au développement d'alternatives à l'usage de la

voiture individuelle ; avec la Chambre du Commerce et de l'Industrie et l'ADEME pour inciter les entreprises à mettre en place un Plan de Déplacement des Entreprises.



## A retenir

Lorsque les Parcs s'emparent des questions de la mobilité durable, ils vont investir des champs originaux où les instances de transports traditionnelles ne se trouvent pas, mais aussi travailler sur la mise en réseau des acteurs pour une simplification des usages.

Sur le thème de l'éco-mobilité, les Parcs apparaissent le plus souvent comme des « agitateurs de conscience » face aux enjeux de déplacements, des « semeurs de graines », selon le mot de R. Voron (chargée de mission mobilité, Parc du Pilat). Les Parcs fédèrent les organismes territoriaux autour de projets de proximité pour le territoire, encouragent la mise en place de partenariats pour une clarification du rôle de chacun. Les expériences les plus anciennes montrent que l'efficacité d'une action est réelle lorsqu'elle est durable, continue et proche du public visé.

Trois Parcs apparaissent comme chefs de file sur les questions de mobilité de proximité : le Parc du Pilat, le Parc du Luberon, et le Parc du Marais du Cotentin et du Bessin.

La prise de conscience s'est faite dans des contextes différents, mais ces questions ont

été abordées très tôt. Il arrive que d'autres instances se soient également saisies de la problématique de l'éco-mobilité. Dans ces cas, les Parcs veillent à éviter les « doublons ». Des partenariats et une clarification des rôles est nécessaire.

Nous avons pu noter l'absence d'expérimentation sur le télétravail, mais les Parcs s'interrogent et étudient la mise en place de tels dispositifs. Un dialogue est à créer avec les entreprises tout comme pour la création de Plan de Déplacements Entreprise. Les Parcs intéressés ont déjà identifiés les Chambres du Commerce et de l'Industrie comme partenaires.

Environ 60 % des Parcs ne se sont pas saisis de la question. Ils considèrent, soit qu'il ne s'agit pas de leur cœur de métier, soit qu'il n'ont pas les moyens techniques et humains suffisants, ou que les instances responsables des déplacements agissent déjà favorablement pour le développement de l'éco-mobilité.

« La mobilité durable, c'est un enjeu, une nécessité, mais ce n'est pas le cœur de métier du Parc. » M. Weber, président du Parc naturel régional des Vosges du Nord.

# Bilan général

## Revitalisation et densification

On notera tout d'abord la parfaite unanimité sur l'idée que les thèmes de la revitalisation et de la densification restent indissociables : avant de « gérer au mieux des extensions plus ou moins vertueuses », il s'agit de porter l'effort sur la redynamisation des centres, d'éviter l'effet « arbre-creux ».

### La densification au coeur de la négociation

Familles 1 & 2 : Le premier enseignement, le plus évident au regard du tableau ci-joint, est que les Parcs naturels, conscients des problématiques liées à la densification et l'étalement urbain, interviennent avant tout par la sensibilisation, le dialogue, la concertation. Certains parleront de la « Culture Parc ». Les différentes approches de la densification convergent toutes vers la négociation, la culture de projet, la recherche qualitative et l'innovation. Si un objectif chiffré est affiché, il servira de base de discussion et de garde-fou.

### La revitalisation au coeur des préoccupations

Nous l'avons dit, pour les Parcs, « les thèmes de la revitalisation et la densification sont indissociables ».



© Parcs des Caps et Marais d'Opale

On ne s'étonnera pas que près de 90% des Parcs aient mis en place des études, des actions pour la revitalisation des centres-bourgs (Familles 6 & 7). 38% des Parcs privilégient des actions en faveur de l'habitat. La moitié des Parcs, parfois les mêmes, (50%) traitent la question de manière plus large, plus transversale.

Les deux familles sont à l'image des 2 logiques d'actions des Parcs :

- la revitalisation passe par la « redensification de la population » (et donc l'adaptation du bâti ancien) ;
- la revitalisation passe par le maintien ou le développement d'une activité économique en centre-bourg.

## La question de la planification

Plus d'un tiers des Parcs naturels qui ont répondu à cette enquête se trouvent dans des situations de « monopole » sur la question de la planification. En effet, si certaines communes de leurs territoires disposent de POS ou de PLU, il n'y a pas réellement d'acteur complémentaire au Parc naturel pour porter un appui ou une sensibilisation fortes aux communes.

Dans un cadre territorial de plus en plus composite, les Parcs doivent pouvoir affirmer leur spécificité, dans le domaine de l'aménagement du territoire. La densification et la revitalisation des centres-bourgs sont abordés dans :

- la traduction spatiale ou sectorisée des orientations de la charte ;
- la démarche d'information et d'animation pour encourager les démarches supra-communales ;
- les méthodes et outils d'analyse communs avec d'autres instances

## La mobilité durable

Même si la prise de conscience sur ce sujet est réelle, la question de la mobilité durable reste abordée « à la marge ». D'abord parce que nombreuses sont les régies et AOT à être investies dans le domaine, particulièrement des transports en commun. Quelques Parcs s'emparent toutefois des questions liées aux déplacements doux, au partage de la voiture, voire au fret, dans le cadre d'un PCET par exemple, même si la présence d'un Plan Climat n'est pas déterminante à la mise en place de ces actions.

Dans 20 % des cas, les Parcs se sont engagés dans le traitement de la question de la mobilité et s'efforcent de fédérer les acteurs locaux, régionaux, et nationaux sur cette question.

## Les freins

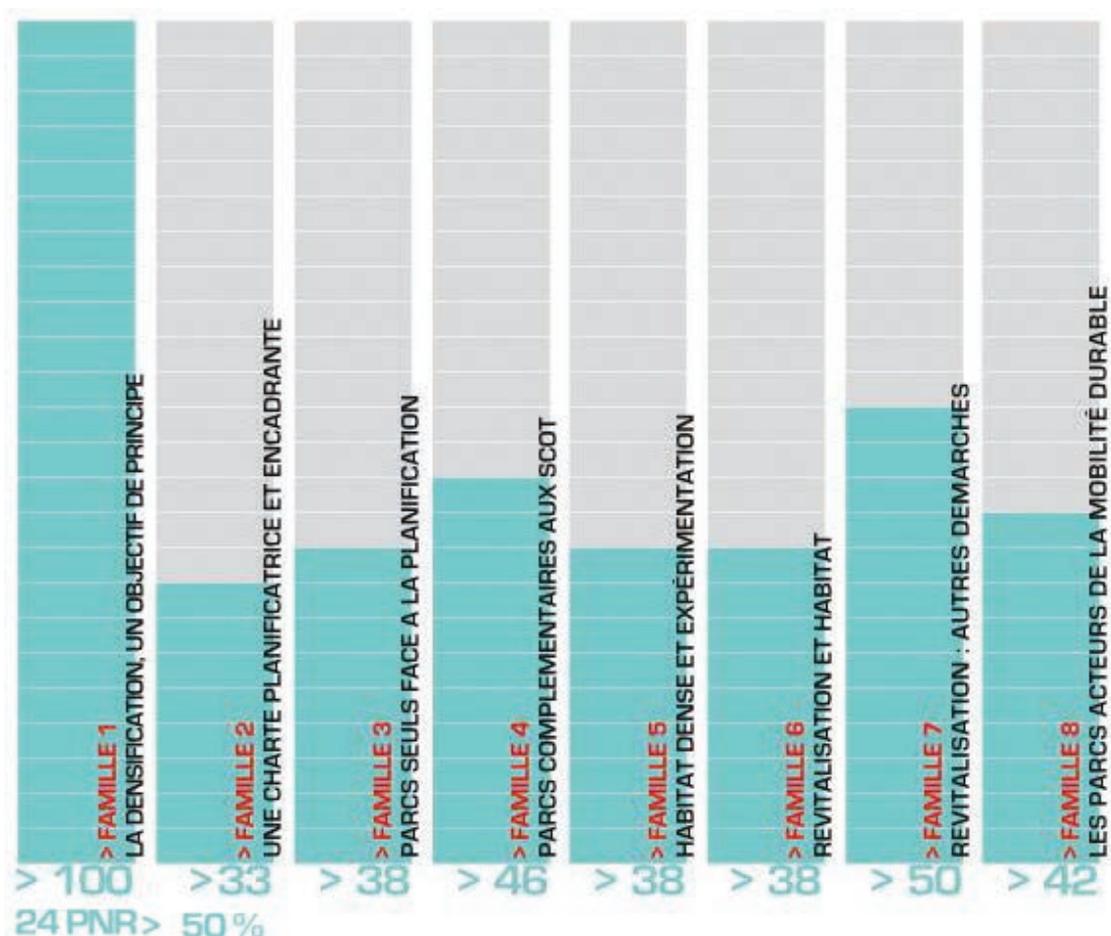
Nous venons de les évoquer pour la mobilité (multiplicité des AOT). On ajoutera le manque de moyens financiers et humains. Sont évoqués globalement, la force des habitudes, les automatismes, le manque d'attractivité de certains territoires.

Est abordé également la contradiction entre le fait de favoriser un centre ancien, parfois en fond de vallée, plutôt qu'un coteau ensoleillé plus propice à la construction bioclimatique. Paradoxe également lorsque les exigences d'un projet d'extension vertueuse (gestion aérienne des eaux pluviales, bassins, reculs des constructions pour l'ensoleillement, cheminements, poches de stationnement, espaces partagés...) s'opposent à la densification : difficile de faire plus de 12 logements/ha lorsque l'espace public, aussi bien conçu soit-il, s'étend de plus en plus, renchérit le coût du foncier et surtout lorsqu'il est quasi-impossible de sortir du tout-pavillonnaire.

Car enfin, au delà des volontés des collectivités de diversifier les offres d'habitat, d'améliorer la qualité de vie, de sortir de la monoculture pavillonnaire, les acteurs du territoire, et les Parcs en particulier, se heurtent à l'absence d'opérateurs qui continuent à désertifier les territoires ruraux au nom de la rentabilité de leurs investissements. Les Parcs naturels régionaux sont à la recherche d'alternatives pour faire face au déficit d'opérateurs. On évoque l'habitat participatif, mais cette démarche apparaît encore hasardeuse, en l'absence de soutiens juridiques et économiques.



© Parc des Caps et Marais d'Opale



© Thomas Lelou

# Et maintenant ?

Les Parcs naturels apparaissent comme des laboratoires de l'urbanisme rural durable. À la fois, animateurs du territoire, accompagnateurs ou initiateurs de projets, les Parcs naturels constituent des acteurs incontournables et uniques dans le paysage français.

Les Parcs naturels ont bien identifiés les freins à la densification, au renouvellement urbain ou à la mobilité durable. Leurs actions sont nombreuses et diversifiées, et témoignent de la manière dont les techniciens sont parvenus à ajuster leurs méthodes et leurs outils aux spécificités de leurs territoires. Pas de méthodes universelles donc, mais un ensemble d'initiatives adaptées aux contextes. Les techniciens des Parcs, qui se sont emparés petit à petit de la question de l'urbanisme dans les Parcs, ont acquis leur légitimité dans ce domaine, sur le terrain, sur des territoires dont ils connaissent les caractéristiques, auprès des élus et des habitants.

« Maintenant que l'urbanisme intègre pleinement les logiques du développement durable, il est nécessaire, plus que jamais, que les Parcs affirment leur positionnement, en particulier dans le domaine de la planification.

### **Rester un acteur de la planification en affirmant l'approche spécifique des Parcs : l'accompagnement et le dialogue.**

Les Parcs possèdent des objectifs en termes d'urbanisme durable, qui sont de l'ordre de la recommandation et rarement imposés. Ce positionnement permet aux Parcs naturels régionaux d'être dans le dialogue, la co-construction, et la recherche d'un urbanisme adapté et soigné. L'avantage de la charte est justement d'encourager un urbanisme cohérent.

Alors, dans certains cas, la charte, traditionnellement document d'adhésion et projet de protection partagée, encadre davantage le développement des communes et devient un « document de planification » qui, au lieu de se distinguer des SCoT, s'en rapprocherait. (cf. Famille 2 : Parc du Vexin français, Parc des Boucles de la Seine Normande, et Parc des Caps et Marais d'Opale).

Pourtant, dans un contexte législatif qui renforce l'outil SCoT, la charte a tout intérêt à conserver ses spécificités et de laisser aux SCoT leurs caractères directifs. Le risque est grand que, en se rapprochant dans les prescriptions, à

terme, les deux documents se confondent, ce qui réduirait pour le moins la légitimité de la charte sur les questions d'urbanisme. Il serait plus judicieux de renforcer la complémentarité qui existe déjà entre ces deux outils : l'étude a montré que les Parcs naturels ont d'ores et déjà créé de nombreux outils et passerelles dans ce sens.

### **Étendre le dialogue dans les actions, expérimenter de nouvelles formes d'échanges.**

L'étude révèle une prédominance des actions de sensibilisation, aussi bien auprès des élus, que des habitants. Elles sont indispensables pour faire évoluer les blocages culturels qui existent aussi bien sur le thème de la densification que celui de la revitalisation des centres-bourgs.

Nous avons également pu voir que ces actions de sensibilisation ne se limitent pas à des missions à caractère informatif, mais sollicitent également les habitants, dans une logique participative, afin de les intégrer au mieux aux projets.

Néanmoins, cette ouverture du dialogue reste incomplète puisqu'elle ne touche pas l'ensemble des acteurs. Nous avons pu observer une certaine réticence des Parcs naturels régionaux, à travailler avec certains professionnels de l'habitat : promoteurs et bailleurs sont rarement consultés en phase de réflexion lors de la conception des projets urbains.

Il semble cependant nécessaire de dépasser ces oppositions systématiques, et de considérer les opérateurs,



privés ou publics, comme des acteurs incontournables de la démarche de projet. Les associer très en amont de la conception permettrait certainement d'éviter certaines déconvenues lors de la commercialisation. En particulier, il s'agit de confronter les projets communaux aux réalités économiques du marché de l'habitat, d'évaluer la faisabilité économique du projet, mais surtout vérifier que la programmation, en termes de typologie, est pertinente : on ne peut plus prescrire la construction de logements intermédiaires, découper des lots adaptés à cette typologie, et se retrouver sans opérateur au moment de remplir l'opération.

Il s'agit de réunir les acteurs professionnels clefs (pavillonners, bailleurs, promoteurs), de parler prix de charges foncières, études de marché, phasage, répartition des prestations, PUP, puis enfin ouvrir un débat avec les techniciens des Parcs, pour permettre aussi de faire évoluer les pratiques des opérateurs, les familiariser avec les principes de l'urbanisme durable, afin qu'ils se les approprient.

### **L'autopromotion (ou habitat participatif) doit encore faire ses preuves.**

L'habitat participatif est souvent perçu comme l'une des solutions face à l'absence d'opérateurs, mais peine à émerger en milieu rural.

En réalité, l'habitat participatif existe depuis les années 70 en France, mais reste anecdotique, bien que de petits groupes parviennent à émerger au bout de processus longs et incertains. Les difficultés juridiques et financières sont nombreuses. Par exemple, l'obtention de crédits bancaires ou le maintien d'un groupe sur la durée, grèvent la dynamique de ce type de projets. Certains restent dubitatifs : « L'habitat participatif, je n'y crois pas trop. Il s'adresse à une petite frange de population déjà convaincue.

Comment convaincre donc ? Par du démonstratif, par des projets qualitatifs. Le conseil architectural est primordial. Il faut provoquer un choc des mentalités. », s'exclame M. Weber, Président du Parc des Vosges du Nord.

La loi ALUR va dans le sens de la reconnaissance du statut de coopérative d'habitat.... C'est un premier pas important, mais il n'en reste pas moins que les expériences récentes



ont démontré la nécessité pour les groupes d'autopromotion de s'appuyer sur des structures susceptibles d'accompagner l'habitat participatif, sur des organismes capables de suivre un tel projet à long terme. Or les professionnels de l'autopromotion et de l'accompagnement sont rares. Les Parcs pourraient s'emparer de cette question : c'est en tout cas ce que suggère le Parc du Livradois-Forez qui entame actuellement une réflexion sur la création d'un outil de financement et d'investissement pour développer ce type de projet alternatif.

### **La revitalisation et le renouvellement urbain nécessitent une stratégie de réappropriation du foncier**

Les actions conduites montrent que majoritairement, les Parcs sont au stade de la réflexion : études, inventaires, et diagnostics. C'est la première étape. Il s'agit de « dépasser le



constat ». Le Parc du Livradois-Forez a montré qu'une étude approfondie pouvait permettre de donner aux communes une meilleure vision du potentiel du tissu existant, pour une appropriation et un développement des projets à une échelle globale : la définition d'un projet d'ensemble, est probablement la meilleure manière de susciter l'intérêt des opérateurs, des bailleurs, des établissements publics fonciers.

### **Définir une « autre » priorité géographique, favorable aux Parcs naturels en révisant le zonage de l'investissement locatif**

Les zonages A, B, C, concentrent les aides, les défiscalisations, les prêts à taux zéro et la programmation des logements sur et autour des métropoles (zone A et B).

Certes ces zonages permettent d'aller dans le sens de la limitation de l'étalement urbain et l'extension des pavillonnaires en milieu rural, mais il écarte aussi les opérateurs privés/publics de ces territoires. Ainsi, en ce qui concerne les logements sociaux par exemple : « depuis 2010, l'objectif assigné aux préfets de régions de recentrer la programmation des logements sur les zones où le marché du logement est le plus tendu s'est traduit par

une diminution du poids de la zone C dans les résultats et une augmentation du poids des zones A et B1. »<sup>17</sup>

L'effet pervers, c'est que les « petits » bailleurs et les promoteurs n'ont que le choix, de prendre le risque de s'implanter dans des territoires déjà peu attractifs et de surcroît non-aidés ou de se retrouver, dans les métropoles, dans une concurrence faussée avec les grands opérateurs qui monopolisent le marché de l'habitat. (13 opérateurs ont totalisé les deux tiers des mises en chantier de logements collectifs en filière promoteurs en 2010<sup>18</sup>).

Le paradoxe est flagrant : les Parcs cherchent à privilégier des formes d'habitat alternatif à la maison individuelle, par la sensibilisation, mais se heurtent à l'absence d'opérateurs dont l'exode ne risque pas d'être ralenti par ce type de zonage. Les Parcs, au plus près de la réalité du terrain, auraient avantage à négocier leurs propres propositions de zonage, en identifiant des secteurs spécifiques à forts potentiels de renouvellement urbain.

### **Mobilité durable : les Parcs ont un rôle à affirmer et de nouvelles pistes à explorer**

Les Parcs naturels se démarquent des Autorités Organisatrices des Transports (AOT) par leurs actions de proximité, proches du terrain et des habitants. C'est là toute la force de leurs actions en termes de mobilité. Les actions s'organisent en partenariat avec les Autorités Organisatrices des Transports, mais bien souvent les Parcs se retrouvent en chef de file, car initiateurs des démarches. Suite à l'expérience de MOPI, agence locale de la mobilité du Pilat, la création de ce type de structure prend de l'ampleur dans les Parcs qui par ce biais affirment et renforcent

leur rôle en mobilité durable. Des pistes restent à explorer : la mise à contribution des entreprises et des administrations pour la mise en place de Plan de Déplacements d'Entreprise (PDE) et le développement du télétravail.

#### **• Les Plans de Déplacement d'Entreprise :**

Seul le Parc du Pilat a réussi à mettre en place un Plan de Déplacements Inter Administrations. Mais le Parc naturel a dû faire face aux réticences des entreprises approchées pour la mise en place de Plan de Déplacements Inter Entreprises. Pourtant, cet outil semble être pertinent pour mieux organiser les déplacements pendulaires et mettre en lien des actifs de sociétés différentes peu éloignées géographiquement. Un dialogue reste à établir.

#### **• Le télétravail pour relocaliser les activités en milieu rural**

Là aussi, un important travail de sensibilisation est à mener auprès des entreprises et des actifs. Mais les conditions pour réussir sont nombreuses :

- disposer d'un réseau de haut débit, voir de très haut débit ;
- disposer de locaux adéquats ;
- les activités doivent être compatibles avec le système mis en place...

Le Parc de la Brenne vient de lancer une étude sur l'opportunité de réaliser une plateforme locale. La mise en place de structure de télétravail serait d'autant plus intéressante qu'elle permettrait de « déconcentrer » l'activité dans les pôles au profit de pôles ruraux à redynamiser.



<sup>17</sup> - Bilan des logements aidés - Année 2012 - Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement

<sup>18</sup> - Les promoteurs des logements collectifs - Données 2011, les données d'acteurs de développement construction

**Coordination :**

Nicolas Sanaa, Fédération des Parcs naturels régionaux de France  
nsanaa@parcs-naturels-regionaux.fr - Tél : 01 44 90 86 36  
Philippe Moutet, Fédération des Parcs naturels régionaux de France  
pmoutet@parcs-naturels-regionaux.fr Tél : 01 44 90 86 34

**Rédaction :**

Sabrina Philipps, urbaniste et Thomas Leleu, architecte-urbaniste

**Réalisation graphique :**

Anne Badrignans  
badrignans.anne@gmail.com

**Comité de lecture :**

Nicolas Sanaa, Philippe Moutet, Anne Badrignans

Merci aux membres du comité de pilotage :

Eszter Albrecht, Parc de Lorraine,  
Nicolas Antoine, Parc du Vercors,  
Elisabeth Ballu, Ministère de la Culture,  
Christopher De Laburthe, Entreprise Territoire et Développement,  
Catherine Delannoy, Parc des Boucles de la Seine Normande,  
Clémence Grenier, Parc du Pilat  
T. Leleu, architecte  
Rita Jacob, Parc des Vosges du Nord,  
Matthieu Peroz, Parc des Ardennes  
Charlotte Pifaudat, Parc du Perche  
S. Philipps, urbaniste  
Olivier Thiébaud, Parc du Morvan,  
Lise Vauvert, Parc Armorique

**FÉDÉRATION DES PARCS NATURELS REGIONAUX DE FRANCE**

9, rue Christiani - 75018 Paris  
Tél : 01 44 90 86 20 - Fax : 01 45 22 70 78 - E-mail : info@parcs-naturels-regionaux.fr

Une autre vie s'invente ici

# 49 Parcs naturels régionaux de France



Avec le soutien de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

© GIRET - 754 845 026 00 037. Crédits photos : Françoise Delville - Parc naturel du Luberon - Réalisation graphique : Anne Badrignans.