

MARS 2025



LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN ACTION

Ingénierie des Parcs naturels régionaux de la Région Sud et exemples de bonnes pratiques







SOMMAIRE

UN RÉSEAU DE PNR EN RÉGION SUD, REFLET DE LA DIVERSITÉ DES TERRITOIRES RURAUX 4

POURQUOI CE GUIDE ? 6

PARTIE 1 : LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, AU CŒUR DE L'ACTION DES PNR 11

Axe 1 – Planifier la sobriété foncière à travers les chartes 12

Axe 2 – De l'ingénierie et du conseil au service des territoires : témoignages de l'action des PNR 16

PARTIE 2 : L'EXEMPLARITÉ EN ACTION 31

Fiche 1 – La Tour - Faucon (84) 32

Fiche 2 – Les Cèdres, Lacoste (84) 34

Fiche 3 – Le Presbytère, Saint-Véran (05) 36

Fiche 4 – La Maison de santé pluriprofessionnelle, Aups (83) 38

UN RÉSEAU DE PNR EN RÉGION SUD, REFLET DE LA DIVERSITÉ DES TERRITOIRES RURAUX

Parcs naturels régionaux et nationaux



LE RÉSEAU DES PNR DE LA RÉGION SUD CHIFFRES CLÉS EN 2024 :

9 Parcs naturels régionaux et **1** en projet de création sur les Massifs des Maures-Estérel-Tanneron

Sur les 9 Parcs naturels régionaux :

29% de la superficie régionale

1/3 des communes de la Région
(soit 357 au total)

14% de la population régionale
(environ 500 000 habitants)

30% des continuités écologiques régionales couvertes

LES PNR EN RÉGION SUD PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR, UNE CONTINUITÉ D'ESPACES DE RESPIRATION

Les PNR forment un continuum d'espaces naturels et de bassins de vie, de la montagne à la mer, en passant par les piémonts alpins. Ils constituent de véritables espaces d'équilibre et de respiration à l'échelle régionale. Le réseau régional des PNR est un des plus vastes en France métropolitaine.

Il révèle l'armature et la richesse environnementale, paysagère et culturelle des territoires périurbains et ruraux de la Région Sud.

2 périodes de création :

- les années 1970 (Camargue 1970, Luberon 1976 et Queyras 1977) ;
- le début du XXI^e siècle (Verdon 1997, Alpilles 2007, Préalpes d'Azur 2014, Baronnies provençales 2015, Sainte Baume 2017, Mont-Ventoux 2020).

LES PARCS, UN OUTIL D'INGÉNIERIE AU SERVICE DES TERRITOIRES

Depuis leur création en 1967, les Parcs naturels régionaux (PNR) ont connu un essor et un succès considérables. Ils comptent parmi l'un des outils de développement durable les mieux identifiés en région et suscitent une adhésion forte des collectivités locales.

Les Parcs naturels régionaux ont pour vocation première de protéger les paysages et le patrimoine naturel et culturel. Ils contribuent également à l'aménagement du territoire, au développement économique, social et culturel, à l'accueil et à l'éducation du public.

La richesse des Parcs réside dans la transversalité dont ils font preuve, en intégrant notamment les enjeux de biodiversité à leurs projets de territoire. Leurs actions innovantes et expérimentales permettent de capitaliser et partager les bonnes pratiques qu'ils développent.

Les Parcs sont fortement mobilisés pour accompagner la transition écologique souhaitée par l'Etat et la Région Sud notamment :

- la protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel ;
- la préservation et la qualité des paysages ;
- l'aménagement durable du territoire, l'atténuation et l'adaptation au changement climatique ;
- la promotion d'une agriculture durable.

Les Parcs naturels régionaux s'adaptent continuellement aux nouveaux contextes, notamment réglementaires et accompagnent les territoires dans ces évolutions.

DES LIEUX D'EXPÉRIMENTATION DES POLITIQUES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

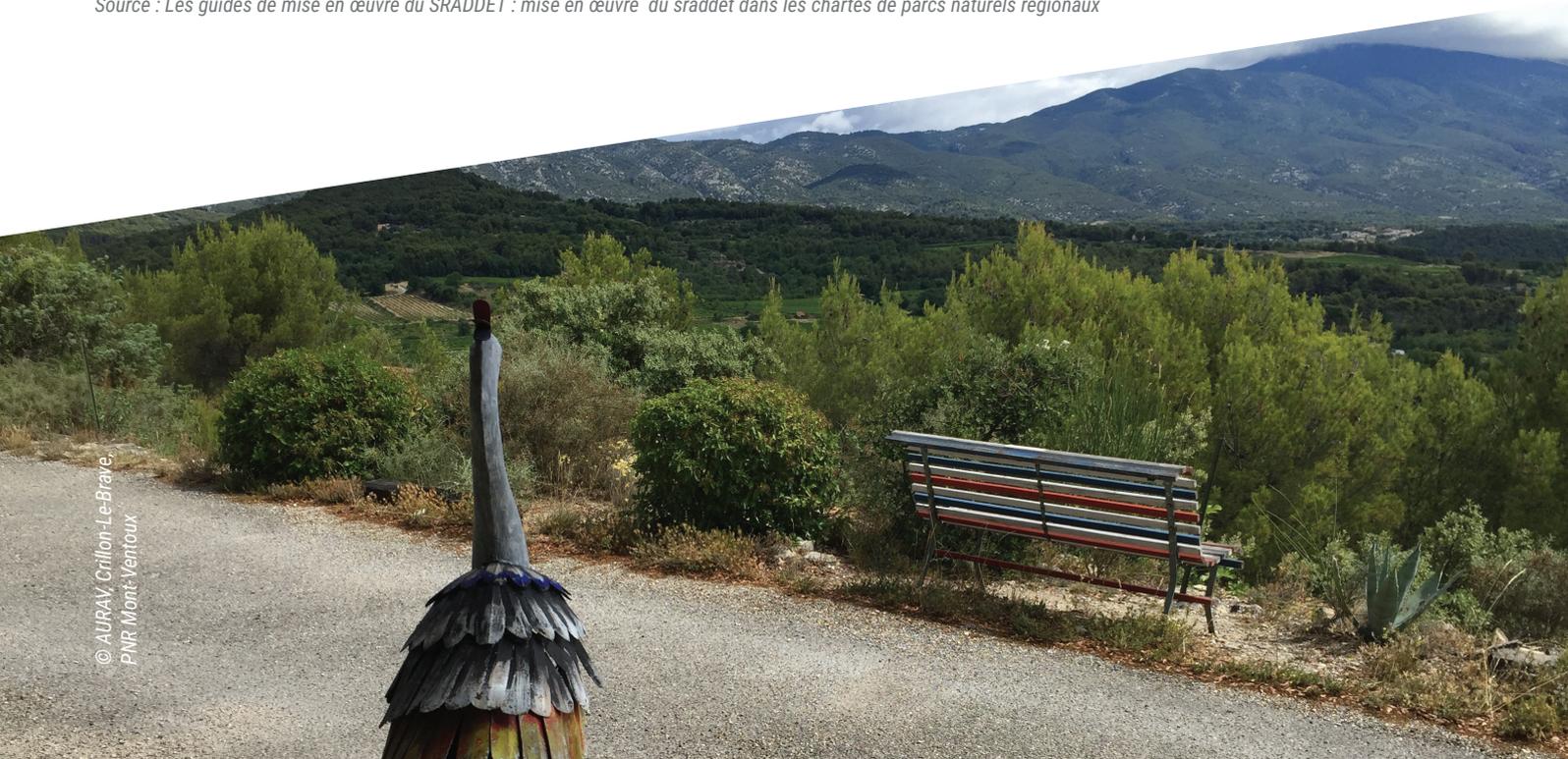
Les PNR constituent de véritables territoires d'expérimentation. Ils exercent leurs missions avec un souci de capitalisation et de transfert de bonnes pratiques. Ils sont les lieux propices pour l'innovation au service des territoires ruraux et périurbains. Ils concourent à l'adaptation et à l'évolution des modes de vie et de gouvernance en particulier grâce à une ingénierie de médiation.

LES PARCS, DES ACTEURS STRATÉGIQUES POUR FACILITER LA MISE EN COHÉRENCE DES POLITIQUES PUBLIQUES

Les périmètres de Parcs reposent sur une reconnaissance de qualité et de fragilité du territoire tout en mobilisant des approches biogéographiques, socio-économiques et culturelles. Les missions ont pour vocation de mettre en œuvre la Charte du Parc, véritable projet négocié de développement durable du territoire sur une durée de 15 ans et auquel adhèrent les communes et intercommunalités signataires. Les parcs sont également les garants d'une harmonisation entre les politiques publiques d'aménagement locales et les orientations nationales et régionales.

En effet, la maîtrise de l'aménagement est réglementée et répond à une hiérarchie des normes dans laquelle des règles de compatibilité s'imposent. La Charte du Parc et les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) doivent notamment être compatibles avec les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et prendre en compte ses objectifs. En adhérant aux PNR, les collectivités s'engagent également à intégrer dans leurs documents d'urbanisme les orientations de la Charte.

Source : Les guides de mise en œuvre du SRADDET : mise en œuvre du sraddet dans les chartes de parcs naturels régionaux



POURQUOI CE GUIDE ?

DES OBJECTIFS NATIONAUX AMBITIEUX EN MATIÈRE DE LIMITATION DE L'ARTIFICIALISATION

Face au déclin généralisé de la biodiversité, dû notamment au processus d'urbanisation, et dans un contexte de crise climatique, la loi Climat et Résilience, du 22 août 2021, donne un nouveau cap pour les territoires : atteindre à l'horizon 2050, le zéro artificialisation nette (ZAN) en établissant des documents d'urbanisme qui définissent une trajectoire à la bonne échelle. Ils doivent ainsi, sur la période 2021 - 2031, diviser par deux leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), par rapport à la

période 2011-2021. Désormais, l'enjeu qui se pose pour les territoires est de réduire drastiquement la consommation d'ENAF, tout en continuant à se développer. Et concilier cet enjeu implique la renaturation d'espaces dégradés et des formes urbaines compactes, de qualité, intégrées aux paysages, aux dynamiques écologiques et aux tissus existants. Le corollaire de cet enjeu est de reconnaître le rôle majeur de la biodiversité et des paysages pour la sobriété foncière. En effet, les ENAF sont des atouts majeurs d'une organisation qualitative de la sobriété foncière et non des contraintes à l'urbanisation et au développement.

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR : UN DOUBLE POINT CHAUD EN MATIÈRE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET DE BIODIVERSITÉ NÉCESSITANT DES RÉPONSES COMMUNES

Ces deux points chauds reconnaissent à la fois la richesse du vivant en Provence-Alpes-Côte d'Azur mais également sa vulnérabilité face à son déclin et aux effets du changement climatique. Ces deux crises sont reconnues comme profondément enchevêtrées et interdépendantes et nécessitant de les aborder ensemble pour les résoudre (*source : rapport conjoint de l'IPBES et du GIEC. 2021*).

En matière de biodiversité, Provence-Alpes-Côte d'Azur est la première région métropolitaine. Elle abrite plus de 70% du nombre d'espèces rencontrées en France métropolitaine : 94% des chauve-souris, 53% des poissons d'eau douces (*sources : MNHN, ORB Provence-Alpes-Côte d'Azur, 2021*), etc. Cela implique une responsabilité particulière de la région.

A toutes les échelles, la biodiversité et ses services rendus sont fortement vulnérables face aux pressions anthropiques.

Et, le premier facteur de pression sur le vivant est la destruction des habitats et la modification / dégradation des milieux notamment causé par l'urbanisation et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). En Provence-Alpes-Côte d'Azur, près de 13 500 hectares d'ENAF ont été détruits entre 2011 et 2021 (*source : fichiers fonciers du Cerema*), avec des dynamiques très contrastées selon les territoires. Cela induit une altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, et provoque la disparition et la fragmentation des habitats naturels indispensables à la survie et aux déplacements des espèces animales et végétales.

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est également fortement vulnérable au changement climatique. Les processus d'urbanisation accélèrent ce forçage ; impliquant lui-même l'augmentation des températures et des risques naturels, sanitaires, écologiques, socio-économiques. En Provence-Alpes-Côte d'Azur, ce sont d'ores et déjà + 2°C d'augmentation observée depuis le début du XIX^{ème} siècle (*source : GREC Sud*) soit quasiment le double du niveau mondial et plus qu'au niveau national.

Sources :

- Rapport conjoint de l'IPBES et du GIEC. 2021.
[20210609_workshop_report_embargo_3pm_CEST_10_june_0.pdf](https://www.ipbes.net/workshop-report-embargo-3pm-cest-10-june-0.pdf) (ipbes.net)
- Regards sur la nature, ORB Provence-Alpes-Côte d'Azur. 2021.
<https://www.arbe-regionsud.org/21645-regard-sur-la-nature-de-provence-alpes-cote-dazur-2021.html>

VERS LE ZAN EN RÉGION SUD PACA : LE RÔLE INCONTOURNABLE DES PARCS

Les PNR organisent depuis longtemps un développement cohérent alliant attractivité et développement local, avec une recherche permanente de protection du patrimoine naturel et de valorisation du cadre de vie. Les enjeux de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols sont au cœur des missions des Parcs. Ces

enjeux concernent autant les espaces naturels et forestiers (ENAF), que les espaces déjà urbanisés et/ ou artificialisés. Dans le contexte de la loi Climat et Résilience, ils portent un nouveau modèle d'aménagement et de développement des territoires ruraux et périurbains qui participent à la sobriété foncière pour le climat, la biodiversité et le cadre de vie.

DES CONSOMMATIONS D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES NIVEAUX DE FRAGMENTATION DES ESPACES NATURELS DIFFÉRENCIÉS SELON LES ESPACES EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Les dynamiques de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en Provence-Alpes-Côte d'Azur s'opèrent de manière hétérogène : les parties littorales métropolisées et arrière-littorales, la Vallée du Rhône et le long de la vallée de la Durance jusqu'à Gap accueillent les consommations d'ENAF les plus importantes (cf. cartes ci-dessous). Ces dynamiques sont corrélées à la concentration de la population régionale dans ces zones. Ces consommations d'ENAF concernent principalement l'habitat pour 65% puis les activités (28%). Ces mêmes tendances s'observent également au niveau métropolitain.

En corollaire, ces secteurs possèdent les taux de fragmentation des espaces naturels les plus élevés. A l'inverse, la partie la plus alpine du territoire régional possède les espaces naturels les moins morcelés.

Considérant ces éléments, prendre en compte les continuités écologiques - y compris dans les tissus urbanisés des villes et des villages de Provence-Alpes-Côte d'Azur - comme composante majeure de la planification de la sobriété foncière et dans les aménagements apparaît comme essentiel pour réduire les niveaux de fragmentation entre les espaces naturels et préserver les paysages.



UN GUIDE POUR METTRE EN LUMIÈRE LES « BONNES PRATIQUES » EN MATIÈRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE SUR LES TERRITOIRES DE PARCS

Ce guide a pour objectif de mettre en avant le rôle exemplaire des territoires de Parcs dans la mise en œuvre de la sobriété foncière. C'est un guide synthétique, pédagogique et illustré par des exemples présentant la diversité des territoires des Parcs naturels régionaux de la Région Sud. L'ensemble des Parcs sont en effet représentés.

Il s'articule autour de 2 axes.

- 1. Des exemples concrets de missions d'accompagnement exercées par les PNR et adossées aux chartes pour accompagner les territoires dans la sobriété foncière.**
- 2. Des projets exemplaires réalisés sur les territoires de PNR en matière de sobriété foncière, avec des opérations urbaines qualitatives et sobres en foncier, intégrant la nature en cœur de villes et villages.**

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, UNE POLITIQUE RÉGIONALE TRANSVERSALE

Les objectifs de réduction de l'artificialisation et de la consommation d'espace et la prise en compte des enjeux climatiques et de biodiversité, se déclinent dans l'ensemble des politiques régionales et se traduisent dans la plupart des documents cadres régionaux.

- En premier lieu le SRADDET, adopté en 2019, est désormais le document cadre de la déclinaison régionale des ambitions de la loi Climat et Résilience. En effet, les SRADDET doivent mettre en œuvre une stratégie pour atteindre le ZAN en 2050, à travers des objectifs territorialisés qui seront traduits dans les SCOT et PLU(i).

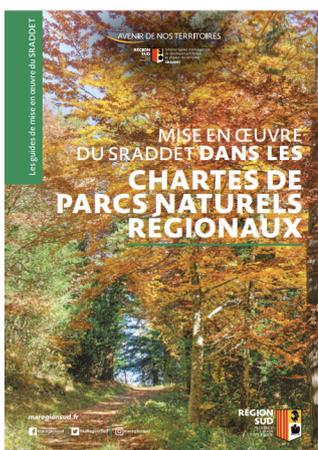
- Le Plan Climat « Gardons une COP d'avance », voté le 23 avril 2021.
- La préservation des espaces naturels régionaux dans le cadre de la Stratégie nationale des aires protégées (PNR, Réserves Naturelles Régionales, etc.). Des objectifs nationaux sont fixés pour tendre vers un réseau résilient aux changements climatiques : 30% du territoire devra être sous aires protégées (59,1% au niveau régional actuellement) et 10% du territoire sous protection forte (contre 6,7% au niveau régional actuellement).
- La Stratégie Régionale pour la Biodiversité (SRB) contribuera notamment au renforcement de la cohérence entre les dynamiques de développement/ d'aménagement territorial avec les enjeux de protection et valorisation de la nature et des paysages.
- La feuille de route régionale, «Accompagner les territoires pour concilier développement et sobriété foncière», pilotée par la DREAL, a été signée en 2021 par un collectif d'acteurs régionaux. Elle a abouti à un plan d'actions sur la période 2021-2024, à travers lequel les partenaires se sont engagés à sensibiliser, accompagner, mettre à disposition des outils et une ingénierie aux territoires pour concilier développement et sobriété foncière. Cette feuille de route a abouti à la production par la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, accompagnée de l'ARBE, d'une banque régionale de projets mettant en lumière, à ce stade, 14 projets exemplaires en matière de sobriété foncière.

Pour plus d'informations : <https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/premiere-edition-de-la-banque-de-projets-sobriete-a15658.html>





© AURAV



UN GUIDE DE RÉFÉRENCE POUR DÉCLINER LE SRADDET DE LA RÉGION SUD DANS LES CHARTES DE PARCS

<https://connaissance-territoire.maregionsud.fr/sraddet-avenir-de-nos-territoires/les-outils-de-mise-en-oeuvre-du-schema/les-guides-de-mise-en-oeuvre-du-schema/>



01

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, AU CŒUR DE L'ACTION DES PARCS NATURELS RÉGIONAUX

Les Parcs Naturels Régionaux s'appuient sur leur Charte et une ingénierie polyvalente pour accompagner les collectivités locales du tissu rural et périurbain en matière de sobriété foncière. Cet accompagnement se cristallise notamment dans le cadre de la planification territoriale (via l'élaboration des documents d'urbanisme) et la mise en œuvre des projets d'aménagement.

Ainsi, cette partie met en lumière des pratiques d'accompagnement spécifiques et des exemples concrets du rôle des PNR pour rendre possible une approche qualitative et transversale de la sobriété foncière, gage de développement territorial durable et de qualité de vie. Citons notamment, la réalisation de portées à connaissance sur différents enjeux territoriaux, la mise en place de commissions thématiques pour rendre des avis, la valorisation de la biodiversité, des paysages et de l'agriculture via par exemple le développement de zones agricoles protégées, la mobilisation de logements vacants, etc.

PLANIFIER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE À TRAVERS LES CHARTES

LA CHARTE, UN LEVIER DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

La charte constitue LE document de référence des Parcs qui traduit le projet de protection et de développement durable du territoire pour 15 ans.

La charte constitue un projet politique fédérant les collectivités territoriales et acteurs institutionnels à l'issue d'une vaste concertation entre élus, administrations et grand public.

En application de l'article R.333-3 du Code de l'environnement, la charte doit définir les orientations de protection, de mise en valeur et de développement envisagées, ainsi que les mesures qui seront mises en œuvre sur le territoire. Elles sont traduites spatialement sur un plan de Parc.

Les Parcs Naturels Régionaux ne disposent pas de pouvoir réglementaire direct, mais la charte a valeur de contrat moral et s'impose à ses signataires.

De plus, elle s'inscrit dans une hiérarchie des normes par rapport aux documents d'urbanisme communaux et intercommunaux (SCoT, PLU(i)). Ainsi, ces derniers doivent être compatibles avec elle et traduire ses orientations (transposition des dispositions pertinentes, article L. 141-10 du code de l'urbanisme). C'est à travers ce rapport juridique fort que les PNR ont un rôle important dans la définition d'une trajectoire de sobriété foncière adaptée à l'identité des territoires ruraux et périurbains sur lesquels ils interviennent et se traduit par une contractualisation avec les différents partenaires.

Cette trajectoire passe notamment par une protection des espaces naturels et agricoles, une maîtrise de l'urbanisation, le réinvestissement du tissu urbain existant, la création de formes urbaines compactes et de qualité, alliant nature en ville et solutions fondées sur la nature. Pour assurer la retranscription de cette trajectoire et le respect de la Charte, les PNR assurent également un rôle de Personne Publique Associée (PPA) dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

DES EXEMPLES DE CHARTES ET DE PLAN DE PARC

PNR SAINTE-BAUME

Mesure n°9 : Maîtriser l'urbanisation et promouvoir un aménagement urbain économe en espace

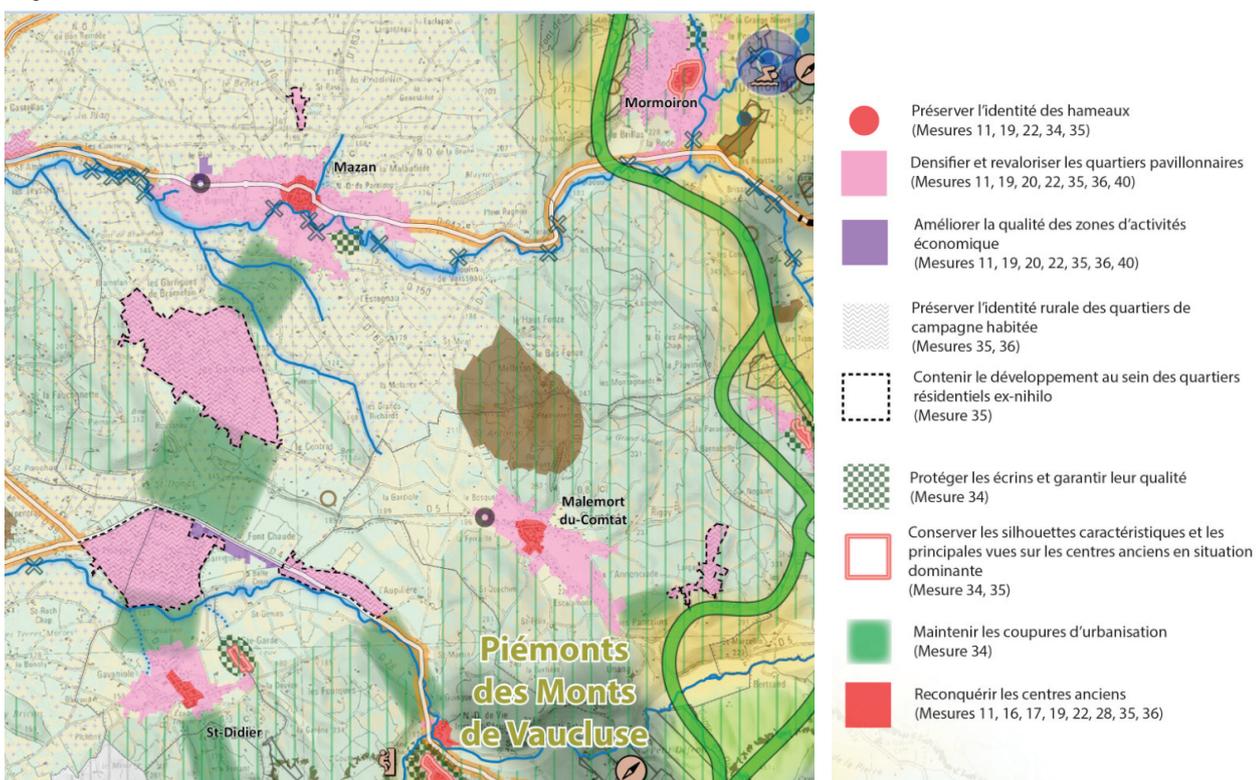
Privilégier le renouvellement urbain et sa bonne intégration paysagère.

- Délimiter l'enveloppe urbaine des communes avant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement, afin de structurer et développer les projets urbains à vocation d'habitat, d'équipement ou de commerce.
- Privilégier l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.
- Étudier la capacité de densification des enveloppes urbaines du territoire du parc, en identifiant le potentiel foncier issu du comblement des capacités résiduelles non bâties et celui issu de la mutation des anciens bâtiments.
- Inciter au comblement des capacités résiduelles non bâties ou « dents creuses » en zones urbanisées de noyaux villageois, dans le respect de l'identité propre des villes et villages, des échelles, de l'implantation, des rythmes et de la volumétrie des bâtis.
- Favoriser la réutilisation et réhabiliter le bâti existant lorsqu'il est insalubre ou vacant.
- Encourager la rénovation pour agir sur le bâti existant, soit par changement d'usage et/ou d'extension de surface (rehaussement), soit par des opérations plus lourdes de démolitions-reconstructions.

PNR MONT-VENTOUX

Afin d'aider les communes à prendre en compte et à décliner, notamment dans leur document d'urbanisme, les enjeux et orientations de la Charte, le plan de Parc du PNR du Ventoux a spatialisé de nombreuses mesures pour préserver les paysages, les espaces naturels et agricoles. Ainsi, de nombreuses mesures permettent de mettre en œuvre la sobriété foncière, en encadrant le développement urbain pour limiter la consommation d'espace. Le plan de Parc repère les tissus urbains anciens dont l'ambition est de les réinvestir. Il localise également les tissus urbains plus récents dont l'objectif est de densifier et valoriser l'existant. Des coupures d'urbanisation ont également été localisées afin de préserver le territoire du Ventoux d'un mitage urbain de la plaine agricole qui s'y est produit auparavant.

Figure - Plan de Parc, PNR Mont-Ventoux



Source : Charte du PNR Mont-Ventoux

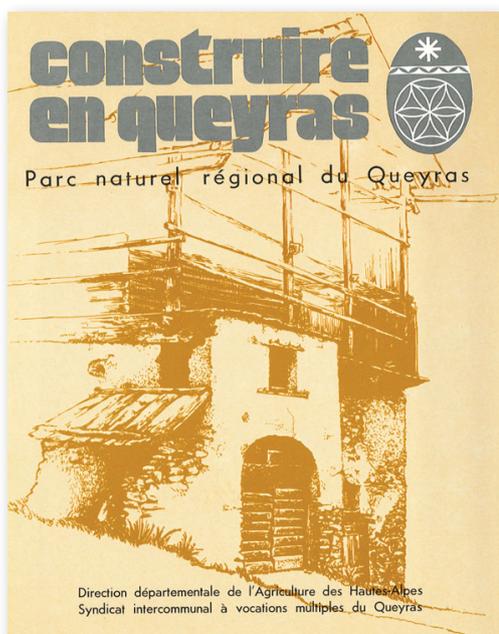
DES GUIDES PÉDAGOGIQUES POUR DES PROJETS DE QUALITÉ

LA COMMUNICATION ET LA PÉDAGOGIE POUR ACCOMPAGNER LES PORTEURS DE PROJETS VERS UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

La production de connaissances, l'accessibilité aux données et la communication auprès de tous les publics sont des missions fondamentales des PNR. Elles ont pour but de mieux comprendre le territoire et les enjeux auxquels ils sont confrontés, de favoriser l'appropriation du projet de territoire et de mobiliser les acteurs pour faire face aux défis de demain.

Les PNR de la région Sud se sont saisis de la thématique de l'urbanisme et des formes urbaines en réalisant des guides pédagogiques pour impulser des projets de qualité qui contribuent à maîtriser le devenir des villages. Dans un contexte de changement climatique et de limitation de la consommation d'espaces, ces guides proposent des principes pour créer un urbanisme sobre et de qualité, respectueux des codes architecturaux locaux, des paysages et des milieux environnants avec une approche pédagogique.

Ces ouvrages valorisent des retours d'expériences exemplaires, dans une optique de formation et de partage pour faire évoluer les pratiques.

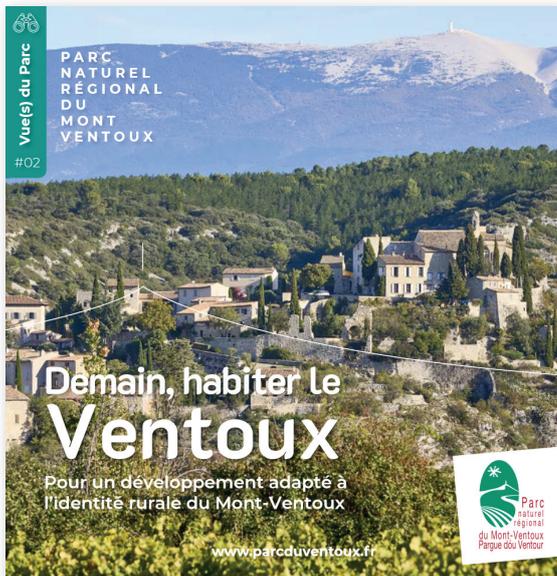


<https://www.pnr-queyras.fr/ecmedias/2019/01/Construire-en-queyras.pdf>

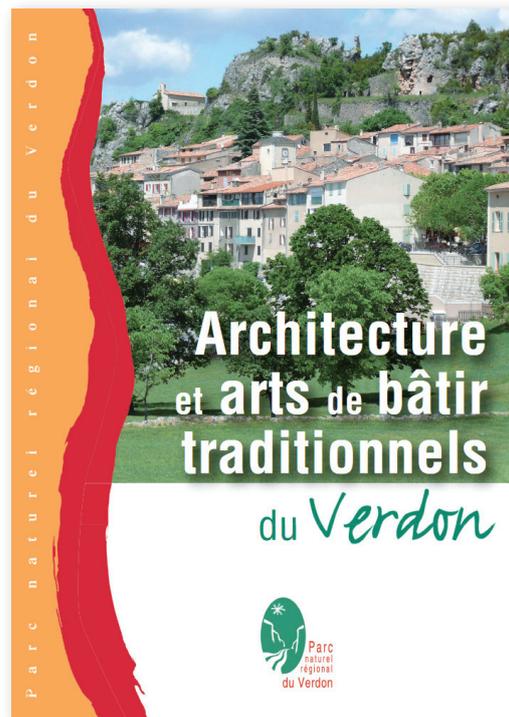
UNE COMMUNICATION SUR LE ZAN À L'ÉCHELLE DU RÉSEAU NATIONAL DES PNR



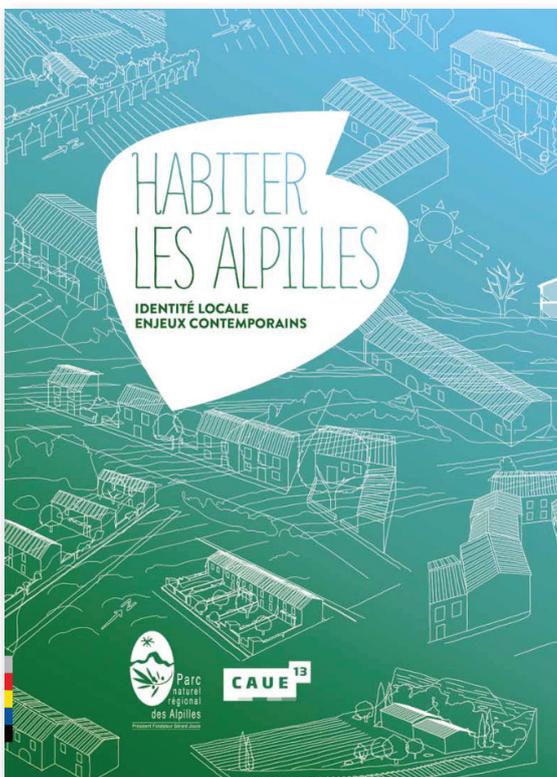
<https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/media/ressources/objectif-zan-le-projet-de-developpement-local-un-levier-de-sobriete-fonciere>



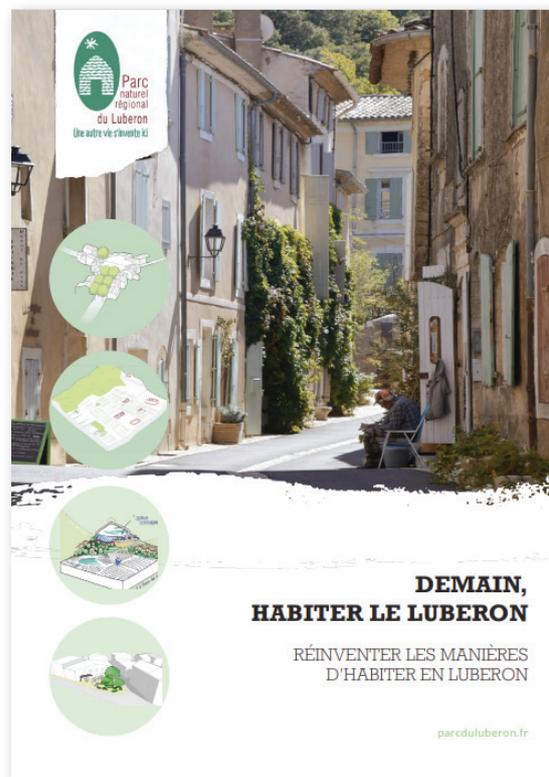
<https://www.parcduventoux.fr/publication/vues-du-parc-2-habiter-en-ventoux/>



https://www.parcduverdon.fr/sites/default/files/pnrverdon/pdf/2013_guide_archi_livret.pdf



<https://www.parc-alpilles.fr/publication/habiter-les-alpilles/>



<https://www.parcduluberon.fr/nos-actions/transition-energetique/changement-climatique/urbanisme-climat/>



LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, UN OBJECTIF TRANSVERSAL TRADUIT DANS LES ACTIONS DU PARC

PNR SAINTE-BAUME

Perrine ARFAUX (Chargée de mission Aménagement, Urbanisme & Paysage)

Contact : perrine.arfaux@pnr-saintebaume.fr

Quelle est l'approche développée par le PNR Sainte-Baume pour accompagner les communes en matière de sobriété foncière ?

Nous disposons de compétences transversales au sein du PNR, qui nous permettent d'accompagner les maîtres d'ouvrage, publics comme privés, sur des projets d'aménagement ou l'élaboration de documents d'urbanisme (au-delà de notre rôle de Personne Publique Associée).

Nous incitons les porteurs de projet à nous solliciter dès le démarrage du projet de manière à pouvoir les rencontrer et les sensibiliser aux multiples enjeux de notre territoire (biodiversité, paysage, ressource en eau, agriculture, patrimoine bâti, etc.). Nous nous attachons également à leur présenter la Charte et le Plan du Parc qui sont des documents complexes à appréhender. Prochainement, nous allons travailler à la création d'un Porté à Connaissance (PAC) qui pourra faciliter le partage des données et des connaissances dont nous disposons.

Au-delà de cet accompagnement, nous avons entrepris la réalisation de différentes études pour conseiller les collectivités dans leurs prises de décisions en matière d'aménagement et d'urbanisme. Nous pouvons notamment citer les études sur la requalification des entrées de villes et de villages ou sur la requalification des extensions pavillonnaires, élaborées en collaboration avec l'AUDAT.Var (cf. zoom).

Le Parc pilote également des démarches d'amélioration de la connaissance, telles que les Atlas de la biodiversité communale (ABC). À ce jour, 9 communes ont choisi de réaliser des ABC pour inventorier leur patrimoine naturel et définir les enjeux de préservation. Au-delà de sensibiliser les citoyens, cette démarche est un véritable outil d'aide à la décision en matière d'urbanisme durable et de sobriété foncière.

Comment assurez-vous votre rôle de Personne Publique Associée (PPA) ?

Nous accompagnons les communes tout au long de l'élaboration des documents d'urbanisme. Nous participons aux réunions officielles et rédigeons un avis en fin de procédure. La rédaction des avis est pilotée par le/ la chargé(e) de mission Urbanisme-Aménagement-Paysage, mais ils sont élaborés en transversalité avec l'ensemble des membres de l'équipe du Parc concernés en fonction des enjeux identifiés.

Nous nous attachons à rédiger une analyse technique la plus complète possible en fonction du temps imparti. Selon les cas, la note technique peut contenir des réserves, des points de vigilance et/ ou des recommandations. Ces dernières n'apparaissent pas indispensables pour analyser la compatibilité du projet avec la Charte, mais elles nous semblent importantes pour sensibiliser les maîtres d'ouvrage, leurs bureaux d'études et ainsi améliorer autant que possible la qualité des futurs projets.

Une fois finalisée, la note technique est présentée aux élus membres de la Commission Avis qui se positionnent sur un avis final.

Il est à noter que certaines communes nous demandent de réaliser un « pré-avis technique » en cours de procédure : cela permet d'anticiper les éventuelles incompatibilités avec la Charte du parc, d'améliorer la qualité du projet et, généralement, de faciliter la rédaction de l'avis officiel final.



ZOOM SUR L'ÉTUDE DE REQUALIFICATION ET DE RENATURATION DES ZONES PAVILLONNAIRES

À travers la mesure 11 de sa Charte, le Parc a pour ambition de requalifier les zones urbaines de moindre qualité, en particulier les espaces d'habitat pavillonnaire, source majeure d'une banalisation des paysages. Dans cet objectif, le Parc a mené une étude entre 2021 et 2023, en collaboration avec l'Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise et du var (AUDAT. var).

Une première phase de terrain et de récolte des données a permis d'identifier et de caractériser les zones pavillonnaires sur le territoire du Parc. Dans un deuxième temps, un atelier participatif et prospectif, avec les acteurs de l'aménagement du territoire (élus et techniciens) a été organisé en juin 2022 dans l'objectif de recueillir les retours d'expériences et d'échanger sur les enjeux de développement de l'habitat pavillonnaire. Le travail issu de cet atelier de concertation a permis de dresser une liste de thématiques prioritaires à traiter pour requalifier les espaces pavillonnaires du territoire. Ces thématiques ont été explorées et documentées pour prendre la forme de 10 fiches de recommandations à destination des acteurs, publics et privés, de l'aménagement du territoire.



Au-delà de l'accompagnement quotidien sur les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement, comment les études structurantes menées par le Parc permettent-elles de sensibiliser les acteurs aux enjeux de la sobriété foncière ?

Prenons l'exemple de l'étude sur la requalification des entrées de villes et de villages menées dans le cadre de l'élaboration du Plan de Paysage.

Au-delà du diagnostic technique de terrain, des ateliers de concertation (en salle et sur site) ont été mis en place dans l'objectif de sensibiliser les élus à l'importance de maîtriser l'étalement urbain et de préserver la qualité paysagère du territoire.

Suite à ces ateliers, la formalisation de 5 études de cas et la rédaction de fiches pratiques a permis de proposer des solutions d'aménagement opérationnelles et de rappeler les outils réglementaires mobilisables pour favoriser un urbanisme économe en espace et respectueux des paysages naturels et agricoles.



TÉMOIGNAGES DE L'ACTION DES PNR



UN GARANT DE LA TRADUCTION DES ENJEUX DU PARC À TOUTES LES ÉCHELLES ET DÈS L'AMONT DU PROJET

PNR LUBERON

Clara Peltier (Chargée de mission Urbanisme)

Contacts : clara.peltier@parcduluberon.fr et patrick.cohen@parcduluberon.fr

Quelle est l'approche développée par le Parc Naturel Régional du Luberon pour accompagner les communes en matière de sobriété foncière ?

Nous menons une approche globale et transversale dans l'accompagnement et les avis techniques fournis aux communes, dans une démarche qui va plus loin que le simple rôle de Personnes Publiques Associées (PPA). Le PNR, met à disposition des territoires, une expertise sur différentes thématiques qui permet de respecter les valeurs de la Charte, notamment en matière de sobriété foncière et de biodiversité.

Le PNR accompagne les communes par la mise à disposition d'un Porté à Connaissance (PAC), sa participation aux réunions PPA, ses missions d'architecture conseils, la conception et la publication de guides, sa participation à l'élaboration des documents d'urbanisme et ses interventions en Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) ou Maîtrise d'œuvre (MOE). Cet accompagnement constitue une véritable plus-value du PNR, puisqu'il est en capacité de livrer des principes d'aménagement ou d'apporter des éléments de connaissances, dans différents domaines, aux communes.

Comment assurez-vous votre rôle de Personne Publique Associée (PPA) ?

Le PNR a réalisé 3 Portés à Connaissances (PAC), intitulés «Regards du Parc», en préalable de l'élaboration de Plans Locaux d'Urbanisme. Il permet de faire le lien avec les autres documents d'urbanisme et d'identifier les enjeux du territoire, à travers notamment le Plan de paysage Luberon-Lure, l'atlas des zones humides, l'atlas forestier et la charte forestière de territoire, la réserve naturelle nationale géologique.

Le PNR participe aux réunions lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et des projets, en tant que PPA. Il rappelle la Charte du Parc, réalise une analyse et produit une note écrite suite aux réunions. Lors de l'arrêt du document d'urbanisme, il produit également un avis technique. Le Parc peut être amené à orienter/ réorienter certains projets communaux, en veillant à une meilleure prise en compte des principes de sobriété foncière et de biodiversité.

Quels types de projets avez-vous réorienté car ils ne respectaient pas les principes de sobriété foncière ?

Un projet de construction de zone d'activités était envisagé par une commune, mais situé sur une zone de protection majeure de la biodiversité, identifiée au plan de Parc. L'avis du PNR a été connu et soutenu par les habitants. La population, sensibilisée par la Charte et les actions du PNR, a mis en place une instance de participation citoyenne pour entraîner le renoncement de la commune au projet. L'approche transversale du Parc permet de mobiliser une ingénierie qualifiée pour aborder les questions de nature, énergie, agriculture, habitat, économie, énergie, etc.

Un deuxième projet est celui de la construction d'une voie de contournement dans un village porté par un Conseil Départemental. Suite à l'avis du PNR sensibilisant les Maires des communes sur les impacts négatifs du projet sur l'environnement, la qualité de vie et le paysage, les élus ont intégré les enjeux et les impacts liés à la construction d'une voie de contournement. Les élus ont ainsi réalisé un «plaidoyer» auprès du Conseil Départemental contre le projet et ont réussi à obtenir son annulation. Le renoncement au projet s'inscrit dans les enjeux de sobriété foncière et de préservation des ressources.



ZOOM SUR L'OAP QUARTIER LES RÉGALES, LAURIS (ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES, PNR LUBERON)

Le PNR Luberon a accompagné la Commune de Lauris sur la production de principes d'aménagement permettant la réalisation d'OAP.

L'OAP Les Régales correspond à un secteur où les enjeux soulevés par le parc ont permis de concentrer l'urbanisation sur une partie du site, permettant une plus forte densité sur la partie aménagée, tout en préservant les espaces autour libres de toutes constructions. L'emprise de la voirie est réduite et suit les contours des parcelles pour laisser un maximum d'espaces verts collectifs et privés.



Études pré-opérationnelles, principes d'aménagement, Lauris, décembre 2022

Quel accompagnement assurez-vous à travers vos missions d'architecture - conseils, de sensibilisation, d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (MO) ou de Maîtrise d'œuvre (MOE) ?

Le PNR réalise, avec l'appui du CAUE 84, des missions d'architecture-conseils pour les communes. Il intervient sur la réhabilitation et la construction de bâtiments, en prenant en compte les dimensions de compacité du bâti, d'implantation, de végétalisation, de nature en ville, etc.

Le PNR conduit une mission de sensibilisation à partir de guides. Le guide, «Demain, habiter le Luberon» permet d'aborder la question de l'urbanisme rural et «d'ouvrir l'imaginaire des maîtres d'ouvrages et des élus en désamorçant certains discours par des exemples visuels d'opérations denses de qualité».

Le PNR intervient également en AMO et en MOE sur des projets d'OAP, souvent en amont de la réalisation des PLU pour proposer des principes d'aménagement, en mettant en avant les enjeux de sobriété, d'intégration aux tissus villageois et de qualité des paysages et des logements. Le PNR réalise cet accompagnement sur l'ensemble du cycle de projet, il apporte une expertise sur le long terme sur l'ensemble des questions qu'il traite (qualité, formes urbaines, sobriété foncière, prise en compte de la biodiversité, etc.).

Le PNR réalise d'autres actions, telles que la rénovation/ réhabilitation de logements, de bâtiments anciens ou de friches qui participent à la sobriété foncière.

La nouvelle Charte de Parc établira une liste de critères qui devront être intégrés dans une OAP de qualité.

TÉMOIGNAGES DE L'ACTION DES PNR



UN ACCOMPAGNEMENT DES COMMUNES, DE LA PLANIFICATION À LA MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

PNR MONT-VENTOUX

Christian ROECK (Responsable du pôle Paysage, Urbanisme et Aménagement Durable)

Contact : christian.roeck@parcduventoux.fr

Quelle est l'approche développée par le PNR Mont-Ventoux pour accompagner les territoires en matière de sobriété foncière ?

Notre approche de la sobriété foncière repose sur une approche qualitative des projets pour que la densité soit acceptable dans nos territoires ruraux. C'est un levier fort pour la qualité du cadre de vie sur le Parc. L'articulation entre la Charte, les documents de planification et les projets d'aménagement est très importante.

En effet, la Charte du PNR a été réalisée de manière concomitante à celle des SCoT concernés par les territoires de PNR.

Le PNR a ainsi accompagné les SCoT Arc Comtat Ventoux et Vaison Ventoux (sur 57 communes, plus large que le périmètre du Parc) dans :

- la production des chiffres de consommation foncière, en participant à l'acquisition du Mode d'Occupation des Sols (MOS) sur les territoires. Si le PNR ne fixe pas d'objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière dans sa Charte (ressort des SCoT), cette connaissance fine des dynamiques observées a permis de définir des objectifs ambitieux et réalistes ;
- la réalisation de la Trame Verte et Bleue (TVB) et du Plan Paysage Ventoux, qui ont permis, d'une part d'identifier et de protéger les secteurs de forte sensibilité environnementale et paysagère et ainsi d'orienter les secteurs prioritaires de développement. Ce travail a, d'autre part, permis de définir des objectifs de qualité à intégrer aux documents d'urbanisme.

La production du guide « Demain, habiter le Ventoux » permet de connaître les formes villageoises et rurales présentes sur le territoire et celles à développer pour concilier authenticité, densité, adaptation au changement climatique, présence de nature et désir des habitants. Ce travail démontre que la sobriété foncière peut être synonyme de qualité de vie et en donne les pistes opérationnelles pour y arriver.

Ces études correspondent à des outils d'aide à la décision, à disposition des Syndicats Mixtes, EPCI et communes. Elles ont vocation à retranscrire les enjeux du Parc en matière de sobriété foncière et de qualité dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement et à favoriser l'acceptation des habitants.

Comment assurez-vous votre rôle de Personne Publique Associée ?

Le Parc veille à la retranscription des principes de la Charte, en matière de sobriété foncière, dans les SCoT et les PLU.

Nous prévoyons une montée en puissance de notre rôle de PPA, par un renfort au niveau de l'équipe, pour mieux intégrer ces enjeux dans les PLU (notamment à travers des porter à connaissance, OAP, etc.).

Quel accompagnement proposez-vous aux communes en matière de projets d'aménagement ?

Nous intervenons également dans les projets opérationnels, de l'émergence d'une idée de projet à la réalisation des travaux. Si les premiers projets concernaient l'aménagement de sites de nature très fréquentés (réhabilitation du sommet du Ventoux, lac des Salettes à Mormoiron, gorges du Toulourenc), l'action du Parc touche de plus en plus les espaces bâtis.

À titre d'exemple, le PNR a apporté son appui à la commune de Saint-Léger-du-Ventoux pour identifier les possibilités de développement sur ce petit village soumis à la Loi Montagne.

En matière d'espaces publics, la végétalisation de la rue principale du village du Beucet, la renaturation d'une ancienne friche ferroviaire en parc de nature de 3 ha en plein cœur de la ville de Pernes-les-Fontaines ou la valorisation du Plan Jaroussier, principale place de Faucon (cf. encart) sont quelques exemples de projets accompagnés par le PNR.

Cette ingénierie technique et financière, formalisée en 2024 par la création de l'Atelier des Projets Ruraux du PNR, permet d'assurer la cohérence entre les projets portés par les collectivités, la mise en œuvre de la Charte et de faciliter l'accès à des financements visant à produire une sobriété foncière porteuse d'une qualité de vie pour les habitants.

Quelle sensibilisation assurez-vous auprès des communes en matière de sobriété foncière ?

La sensibilisation et la pédagogie correspondent à une mission essentielle des Parcs. Nous la réalisons à travers :

- la réalisation de travaux (TVB / Plan Paysage) avec des ateliers destinés aux élus et techniciens ;
- l'édition de documents grand public (collection «Vue(s) du Parc») et la réalisation de séminaires (exemple du séminaire «Demain habiter le Ventoux» qui a réuni plus de 120 élus et acteurs de l'aménagement publics et privés) ;
- l'accompagnement, la communication et l'organisation de visites de projets exemplaires.



SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET QUALITÉ DE VIE : ZOOM SUR L'AMÉNAGEMENT DU PLAN JAROUSSIER À FAUCON

Ce zoom s'articule avec l'opération de la Tour à Faucon, dans la partie suivante du Guide

Situé au cœur du village perché de Faucon (et à proximité immédiate de l'opération de la Tour), le Plan Jaroussier est une vaste esplanade inerte. Ce principal espace non bâti du village est à la fois un monument incontournable avec ses remparts, un parking, un lieu de manifestation et de fêtes estivales, un belvédère et un lieu d'accès à la nature.

Le PNR a accompagné la Commune de Faucon pour en faire un lieu de vie au cœur du village, apportant un véritable espace public multifonctionnel et renaturé pour l'ensemble des habitants.

Une attention particulière a été portée aux revêtements et à l'intégration des enjeux bioclimatiques et de biodiversité. Les travaux sont en cours et seront finalisés fin 2024.



CEREG

MOU : commune de Faucon / AMO : PNR
Mont-Ventoux / MOE : CEREG
Architecte : l'Atelier d'Architectes

Financements : État, Région Sud, CD84,
Commune
Coût : 350 000€ TTC



LE PLAN PAYSAGE, UN VECTEUR D'ACCOMPAGNEMENT DES TERRITOIRES VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

PNR BARONNIES PROVENÇALES

Émilie RUIN, Directrice du PNR
Contact : eruin@baronnies-provencales.fr

Quelle est l'approche développée par le PNR des Baronnies Provençales pour accompagner les territoires en matière de sobriété foncière ?

Nous avons été lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) «Avenir montagnes ingénierie», qui nous a permis de lancer un recrutement pour l'élaboration du Plan de Paysage. La démarche paysagère constitue un levier pour prendre en compte l'interdépendance des enjeux et des vulnérabilités, selon les situations géographiques (eau, agriculture, forêt, tourisme, habitat, mobilité, etc.). Le Plan de Paysage permet également de faire converger les différentes démarches (Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), Programme agro-environnemental et climatique (PAEC), Plan Pastoral de Territoire, Espaces Naturels Sensibles, Schéma de développement photovoltaïque, thèse CIFRE, etc.) dans une trajectoire commune vers la sobriété foncière.

Le Plan de paysage répond à différents objectifs, dont certains concernent la sobriété foncière, notamment en renforçant la protection de certains espaces via la mise en place de périmètres de protection, la définition des continuités écologiques et la déclinaison de la Stratégie des Aires Protégées.

Il est pareillement prévu, dans le cadre du Plan de paysage, d'établir un programme d'actions spatialisées et opérationnelles en s'appuyant sur les compétences des EPCI et de nourrir les stratégies de planification (SCoT, PCAET, PLU, etc.), pour intégrer les enjeux de sobriété foncière à toutes les échelles. En effet, la mise en œuvre de la sobriété foncière passe par la mise en œuvre de projets d'aménagement de qualité.

Le Plan de paysage inclut également un volet important sur la biodiversité, en lien avec les subventions du fonds vert. Nous réalisons, d'autre part, les Atlas de la Biodiversité Communale (ABC), pour identifier les enjeux.

Comment assurez-vous votre rôle de Personne Publique Associée ?

Les enjeux de sobriété foncière présentent une dimension spécifique sur les Baronnies provençales, territoire peu urbanisé. En effet, la majorité des communes sont en RNU (Règlement National d'Urbanisme) : sur 104, moins d'une dizaine sont couvertes par un PLU. Ces communes ont fortement préservé les espaces naturels et agricoles et sont peu concernées par les enjeux de limitation de la consommation et de l'artificialisation des espaces.

En tant que PPA, le Parc donne toutefois des avis dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme et des dispositifs «Programme d'Avenir» et «Petites Villes de Demain» (PVD) et nous assistons aux réunions lorsque les communes nous sollicitent.

Le PNR étant relativement jeune (2015), nous sommes en cours de structuration sur les missions d'aménagement et d'urbanisme, notamment via l'élaboration du Plan de Paysage. Nous mettons également en place un réseau d'acteurs pour être associé aux projets d'aménagement des communes en amont des démarches.

Quelle sensibilisation assurez-vous auprès des communes en matière de sobriété foncière ?

Nous menons des actions de sensibilisation notamment sur les enjeux liés à la ressource en eau : «la ressource en eau contraint le développement urbain et ce faisant contribue à la maîtrise de la consommation foncière». En effet, la question de la ressource en eau conduit les communes à davantage encadrer leur développement.

Le PNR a, en effet, été retenu dans le cadre d'un AMI «Eau et participation citoyenne» pour mettre l'accent sur les enjeux de concertation, dialogue, partage de la ressource en eau, la gestion de la ressource en eau ne bénéficiant pas de mutualisation à l'échelle intercommunale.

Nous avons, d'autre part, contribué à réorienter certains projets, comme celui autour des Gorges de la Méouge, dont l'objectif était de réguler la forte attractivité touristique, de sécuriser les circulations et de préserver l'environnement naturel et paysager. Un cahier des charges pour la réalisation d'une étude complémentaire est en cours de réalisation, il visera à faire coïncider les enjeux de sécurisation des accès et de biodiversité.

TÉMOIGNAGES DE L'ACTION DES PNR



UNE BOÎTE À OUTILS MISE À DISPOSITION DES PORTEURS DE PROJETS POUR LES ACCOMPAGNER NOTAMMENT SUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

PNR DES PRÉALPES D'AZUR

Valérie Gaugler (Chargée de projets Paysage, Aménagement et Urbanisme)

Contact : vgaugler@pnr-prealpesdazur.fr

Quelle est l'approche développée par le PNR des Préalpes d'Azur pour accompagner les communes en matière de sobriété foncière ?

À l'interface des intercommunalités, du CAUE, de l'Agence 06 et de l'agence d'urbanisme Azuréenne, le Parc participe de l'ingénierie locale au service des territoires périurbains et ruraux. Notre équipe pluridisciplinaire accompagne les communes sur différents champs thématiques dont celle de la sobriété foncière, enjeu porté de manière transversale par la Charte du Parc.

Au-delà de son rôle de Personne Publique Associée, le Parc est consultable pour donner son avis et accompagner les porteurs de projet en matière d'aménagement et d'urbanisme au regard des différents enjeux du territoire (biodiversité, paysage, ressource en eau, agriculture, patrimoine bâti, etc.).

Lors de l'élaboration ou la révision de documents d'urbanisme par exemple, le Parc va ouvrir l'échange sur la stratégie de limitation de la consommation foncière portée par la collectivité. Nous apportons des éclairages et points de vigilance sur les sujets suivants : la remobilisation de logements vacants avant l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation, la pertinence de la localisation des zones d'urbanisation future aux regards des enjeux de patrimonialité, la formalisation d'objectifs de qualité et d'insertion paysagère (ex : la rénovation des centres bourgs) ou encore la recherche de compromis entre la priorité donnée à l'urbanisation des "dents creuses" et le rôle que ces espaces jouent en matière de continuité écologique ou de patrimoine paysager.

Quelle est le rôle de la commission « Avis/Cadre de Vie » en matière de sobriété foncière ?

L'objectif premier de la commission est la production d'avis débattus, argumentés et validés politiquement sur des projets, programmes ou schémas d'aménagements pour lesquels le Parc est consulté au titre des Codes de l'environnement et de l'urbanisme.

La commission se réunit environ une fois par mois. Cinq élus volontaires échangent autour des analyses préparées par l'équipe technique du Parc, si possible avec le porteur de projet. Selon l'ordre du jour, peuvent être conviés d'autres acteurs partenaires : des élus de la commune du projet, des services de l'état, des services des EPCI, le conseil scientifique, le conseil de développement, des associations de protection de la nature et/ou des paysages, le CAUE, l'ABF, etc.

Cette instance permet le croisement des regards et un dialogue constructif avec une ambition partagée vis-à-vis de la Charte du Parc : trouver un compromis entre développement et préservation des patrimoines.

La commission permet ainsi d'accompagner les porteurs de projets le plus en amont possible pour éviter/réduire l'impact des projets sur les ressources notamment les paysages, la biodiversité, les sols naturels et agricoles. C'est un lieu de partage des bonnes pratiques et d'outils sur la sobriété foncière. Une certaine constance dans les élus mobilisés permet la formation par l'action et de faciliter progressivement l'appropriation des sujets.

Village perché

La situation perchée est le cas probablement le plus contraignant de mode de développement des typologies. Le foncier y est plutôt rare. Pour quelques cas en coteau, un foncier est davantage disponible aux abords de l'enveloppe urbaine.

Il conviendra dans ces cas d'orienter le développement sur quelques cas : des greffes de bâtiments existants et des comblements des vides s'intégrant dans une séquence architecturale cohérente. Les silhouettes sur les parties supérieures existantes devront être préservées. En coteau, on privilégiera la constitution d'ilôts proportionnés pour les extensions.

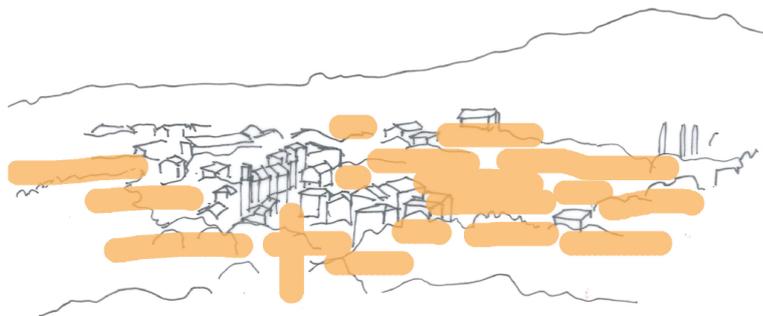


Localisation en orange pour chaque cas des zones d'implantation du potentiel du développement bâti, à privilégier.

Village plaine et piémont

Au regard de situations topographiques favorables, le contexte en plaine facilite un développement d'une densité plutôt faible et aérée par extension des zones adjacentes aux constructions existantes. En piémont, les opportunités de développement sont, cependant, canalisées par des contraintes physiques.

Le développement se fera de préférence par renouvellement urbain, en creux puis par extension au contact immédiat des îlots bâtis au détriment du mitage et d'un étirement remettant en cause l'aspect nucléaire du village.



Localisation en orange pour chaque cas des zones d'implantation du potentiel du développement bâti, de façon à privilégier.

« La boîte à outils » interactive proposée sur le site du Parc est-elle un dispositif utile d'accompagnement sur la sobriété foncière ?

Le partage d'expériences de la commission « avis/cadre de vie » sur des enjeux ou problématiques émergentes communes est capitalisé dans « une boîte à outils » interactive sur le site internet du Parc et accessible à tous. Ce dispositif permet d'accompagner les territoires dans une trajectoire de sobriété foncière, à travers des fiches thématiques qui s'inscrivent toutes dans le souci d'une meilleure prise en compte des paysages et du patrimoine naturel dans les aménagements. Ce dispositif est amené à s'enrichir dans le temps au fil des nouveaux enjeux identifiés pour les Préalpes d'Azur.



<https://www.parc-prealpesdazur.fr/en-action/cadre-de-vie/boite-a-outil/> (2022)



UN ACCOMPAGNEMENT AU PLUS PRÈS DES COMMUNES POUR UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

PNR ALPILLES

Anne-Catherine PRIVAT-MADELIN (Chargée de mission Aménagement, Urbanisme et Paysages)

Contact : ac.privatmadelin@parc-alpilles.fr

Quelle est l'approche développée par le Parc naturel régional des Alpilles pour accompagner les communes en matière de sobriété foncière ?

La sobriété foncière est un enjeu transversal et fondamental qui guide et oriente toutes les missions portées par le Parc. La charte du Parc naturel régional des Alpilles (2023-2038) est totalement tournée vers la transition écologique et le défi de la sobriété en général et foncière en particulier.

Le Parc est particulièrement actif dans le suivi de l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme. Au-delà du rôle de Personne Publique Associée, nous proposons aux territoires qui le souhaitent, un accompagnement « à la carte », en fonction des besoins et ce, à chaque étape de leur projet. Cet accompagnement se traduit en amont, par des rencontres avec les élus et/ou l'élaboration de Porter à Connaissance qui remettent en perspective la Charte, le Plan de Parc et les multiples enjeux du territoire à appréhender en matière de biodiversité, de paysage, de ressources, d'agriculture, de sobriété foncière. Par ailleurs, le Parc peut accompagner les maîtres d'ouvrages sur la rédaction de cahiers des charges de consultation, le choix des prestataires, sur la stratégie du territoire ou encore des principes d'aménagement (appui à l'écriture d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et/ou thématiques). Cet accompagnement constitue une véritable plus-value qui permet de tisser des liens de confiance avec les communes et « faire percoler » les orientations de la charte dans les documents d'urbanisme (PLU/SCOT).

Au-delà de notre mission d'accompagnement sur la planification territoriale, nous proposons des outils aux collectivités (à travers des formations, des visites de terrain, ou encore des ouvrages d'aide à la décision) afin d'orienter au mieux les opérations qui se déploient sur le territoire du Parc.

Comment le rôle de PPA peut-il permettre d'accompagner les collectivités en matière de sobriété foncière ?

Depuis 2016, le Parc a mis en place un dispositif pour remplir ses obligations réglementaires d'avis donnés sur les PLU et les SCOT. Celui-ci repose en partie sur la tenue de commissions PLU/SCOT présidées par le Président du Parc qui rassemblent les élus référents du Parc et les représentants de la commune et de l'intercommunalité porteurs du document d'urbanisme.

Ces rencontres permettent aux élus d'échanger sur les points de vigilance éventuellement relevés, ou sur des enjeux prégnants observés sur le territoire et directement liés aux questions de planification.

Le rôle de cette commission, qui se réunit idéalement avant ET après arrêt du document, est de préparer l'avis du Bureau ou du Conseil Syndical sur les PLU et SCOT du territoire. Cette instance politique est alimentée par une analyse technique des services du Parc sur l'ensemble des thématiques de sa Charte. Il s'agit d'un important travail préparatoire, transversal, mobilisateur pour l'équipe mais qui permet de faciliter et d'éclairer les travaux de la commission. Les élus de la commission sont ainsi impliqués dans les politiques de sobriété foncière sur le territoire du Parc. Au-delà des avis, la commission est avant tout une instance de dialogue permettant aux élus d'échanger,

de partager, de se former par retours d'expériences ou sur des sujets nouveaux. La commission permet par ailleurs au Parc d'exercer « une veille » sur les projets du territoire et la consommation foncière.

Pouvez-vous nous présenter un projet de territoire (ré)orienté par le Parc vers une trajectoire de sobriété foncière ?

L'accompagnement du Parc auprès de la commune du Paradou est un exemple intéressant. Il s'inscrit dans la durée, depuis 2014, initialement dans le cadre de l'élaboration du PLU porté par la nouvelle équipe municipale qui a souhaité s'engager dans un nouveau modèle de développement, plus sobre et résilient, face aux trajectoires passées. Le Parc a ainsi accompagné la commune de manière transversale et globale dans sa stratégie de territoire (notamment foncière/ immobilière et agricole), notamment dans la construction de ce PLU dit « réparateur » ET dans la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP), désormais approuvée. La ZAP a permis de conforter la démarche de la commune en matière de protection foncière sachant que l'intérêt de cet outil est également d'adosser à cette protection un véritable plan d'actions en matière d'agriculture. Par ailleurs, et pour renouer avec la terre, et l'histoire du village, le Parc accompagne la commune dans le dessein de certains quartiers (ex : la programmation du quartier du Méindrey) en lien avec les enjeux agricoles, de biodiversité, de paysages et de développement rural notamment autour du marché de l'habitat particulièrement tendu dans les Alpilles. Aujourd'hui, le PLU est approuvé mais le parc s'inscrit toujours dans une relation de confiance et de proximité avec la commune qui le sollicite autant que de besoins, sur du suivi opérationnel.



Agriculture sur la commune du Paradou

© PNRA



EXPÉRIMENTER POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX FONCIERS ET S'ADAPTER AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

PNR CAMARGUE

Marion Croizeau (Chargée de mission architecture, urbanisme, paysage)

Contact : m.croizeau@parc-camargue.fr

Quelle est l'approche développée par le PNR de Camargue pour accompagner les territoires en matière de sobriété foncière ?

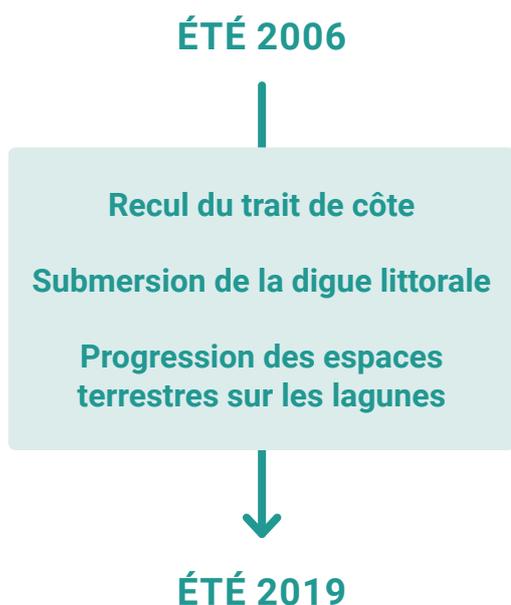
Nous proposons un accompagnement transversal, une expertise sur différentes thématiques dans une optique de protection et de développement durable du territoire et ceci, dans un contexte deltaïque très spécifique qui nécessite d'intégrer les impacts prévisibles du changement climatique. À travers notre rôle de PPA, les missions d'architecture conseils, la mise en œuvre du Plan Paysages Littoral ou encore la commission Architecture Urbanisme et Paysage, nous sommes en mesure d'apporter de la connaissance, du conseil et des orientations aux communes pour mieux prendre en compte les paysages, le patrimoine naturel et les risques dans les politiques d'urbanisme et projets d'aménagement.

En Camargue, quels sont les enjeux fonciers et comment s'appuyer sur les solutions fondées sur la nature pour aménager dans un contexte de changement climatique ?

Il est intéressant de rappeler que la sobriété foncière s'impose « de fait » en Camargue au regard des conditions naturelles et pédologiques du delta. En effet, la Camargue est un territoire mouvant, fortement soumis aux inondations du Rhône et à la submersion marine, avec très peu de portance des sols (essentiellement constitués de sables et limons). Historiquement, les mas camarguais étaient construits sur des bourrelets alluviaux (des lévadons) en position surélevée et avec des matériaux de construction importés. Les constructions modernes (post-endiguement) sont soumises au PPRI qui autorise le développement uniquement sur certains hameaux et sous conditions (hauteur de plancher notamment). Ainsi, le territoire de Camargue n'a pas vraiment besoin de faire des efforts en matière de sobriété foncière parce qu'il l'est de fait, et ce depuis toujours, au regard des conditions naturelles et plus récemment réglementaires. Toutefois, la Camargue est particulièrement touchée par le changement climatique et la montée des eaux. La mer a avancé de 300 mètres en moyenne sur ces 50 dernières années et les scénarios scientifiques à 2100 s'accordent sur une élévation du niveau marin (de +40cm à +80cm). Cette dynamique induira nécessairement une physionomie du delta différente de celle d'aujourd'hui (plus lagunaire, plus mouvante) proche des dynamiques passées. C'est dans ce contexte que le parc intervient.

Nous menons avec nos partenaires des expériences de renaturation pour gérer le complexe deltaïque en intégrant les impacts prévisibles du changement climatique. La gestion des Etangs et Marais Salins de Camargue - EMSC - est un parfait exemple. Depuis 2013, ce site du Conservatoire du littoral est co-géré par le Parc naturel régional de Camargue, la Tour du Valat (institut de recherche pour la conservation des zones humides méditerranéennes) et la Société nationale pour la protection de la nature (en charge de la Réserve nationale de Camargue). L'abandon de l'entretien de l'ancienne digue des salins a permis la reformation de cordons dunaires à l'intérieur des EMSC grâce aux entrées et sorties maritimes et le dépôt de limons aujourd'hui recolonisés par la végétation. Au-delà des enjeux de biodiversité et de paysages, la mise en oeuvre de cette opération fondée sur la nature porte un bilan foncier positif (avec +60 ha de nouvelles terres) grâce à la restauration du fonctionnement lagunaire.

Nous travaillons par ailleurs sur de nouvelles façons d'habiter et de vivre le delta pour s'adapter aux évolutions climatiques et ce, à travers différents partenariats. Cette démarche de recherche, pluriannuelle, est développée avec l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Marseille, l'École Nationale des Paysages et un collectif d'architectes (RAW Architectures Workshop) spécialistes de l'aménagement en milieux risqués (notamment les deltas) et engagés sur les conceptions urbaines résilientes. Ces travaux de recherche placent l'écologie, les questions écosystémiques, l'histoire naturelle et humaine au cœur de la réflexion. Les hypothèses explorées posent les bases d'une vie lacustre désirable, porteuse d'aménités économiques, écologiques avec des aménagements publics pensés comme inondables, des habitats sur pilotis ou flottants, des hameaux traversés par des canaux, etc. Ce nouveau modèle de territoire, qui se base sur un fonctionnement plus naturel du delta du Rhône, s'appuie sur les expériences développées sur d'autres deltas (le Gange/le Pô/ le Mississippi). Il porte une vision du territoire intégrant la culture du risque et la discrétion urbaine adaptée aux évolutions prévisibles de demain. Les premiers travaux ont été présentés au festival de Camargue au printemps 2024 et partagés avec intérêt avec quelques élus.





02

L'EXEMPLARITÉ EN ACTION

Dans cette deuxième partie, quatre projets exemplaires en matière de sobriété foncière ont été sélectionnés. Ils croisent une diversité d'opérations d'aménagement dans différents contextes urbains et villageois représentatifs des PNR de la Région.

Ces projets mêlent production de logements, d'équipements et de services au travers d'opérations de densification-démolition-reconstruction-réhabilitation de l'existant, de greffe urbaine avec des formes compactes et s'articulant avec le tissu existant et des actions de désimperméabilisation et de développement de nature en ville.

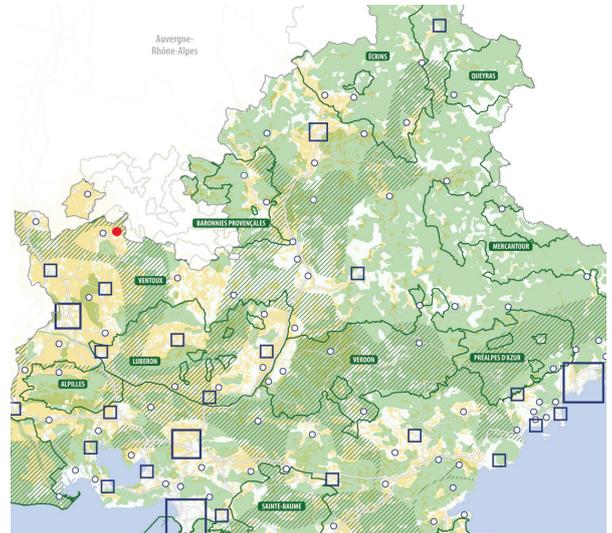
Ces fiches permettent d'apprécier les éléments essentiels du projet pour une sobriété foncière transversale et qualitative mêlant les besoins socio-économiques et écologiques du territoire.



OPÉRATION EN DÉMOLITION-RECONSTRUCTION POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS

CONTEXTE

- Opération située sur la Commune de Faucon, dans le PNR du Mont Ventoux et à proximité de la réserve de Biosphère du Mont Ventoux.
- Elle s'inscrit dans l'ambition n°3 de la charte qui vise à « accompagner le développement urbain en respectant les fondements de l'identité rurale des villages du Ventoux ».
- Une forte pression liée aux résidences secondaires (32% des logements contre 18% à l'échelle régionale).
- Une volonté forte de la Commune de porter une stratégie de développement de l'habitat, notamment social, et d'accompagner le parcours résidentiel de ses résidents permanents.
- Un investissement de la Commune pour mettre à disposition, des résidents permanents, des terrains et ainsi réduire les coûts.



LES POINTS FORTS DU PROJET

UNE OPÉRATION NON CONSOMMATRICE D'ENAF* ET PARTICIPANT D'UNE QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

*ENAF : Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

- Une opération de démolition-reconstruction de 2 petits immeubles avec surélévation d'un bâtiment et réhabilitation du four à pain communal.
- Une insertion dans la silhouette villageoise actuelle.
- L'orientation des logements favorise les vues vers le grand paysage.
- Un projet attendant de réaménagement et de renaturation de la place (Plan Jaroussier, cf. encart interview PNR Mont-Ventoux) vise également à réintroduire la nature dans un espace urbanisé et à valoriser le haut village de Faucon et les vues vers le panorama paysager du massif des Baronnies.
- Une dimension culturelle et mémorielle avec la réhabilitation du four à pain, situé au RDC de l'un des deux immeubles.
- La mobilisation de matériaux biosourcés (bardage bois notamment).

DENSITÉS ET FORMES URBAINES

- Opération de 5 logements locatifs sociaux + réhabilitation du four à pain communal (hors opération) : 3 T3 ; 1 T4 ; 1 T5 dotés de garages, caves et terrasses.
- Réalisé sur bâti existant en plein coeur de village.
- Terrain communal mis à disposition du bailleur sous forme de bail emphytéotique de 55 ans.

LES ACTEURS

- Commune de Faucon
- Opérateurs : Mistral Habitat (devenu Grand Delta Habitat)

LES + DU PROJET

- Un projet qui a permis la production de logements sans consommer d'espaces naturels et agricoles.
- La renaturation d'un espace public, à travers le Plan Jaroussier (livraison prévue fin 2024) et l'intégration des enjeux bioclimatiques.
- Une qualité urbaine et architecturale de l'opération qui permet de valoriser le haut village de Faucon.



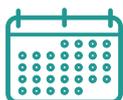
Opération récente ancrée dans la silhouette villageoise

© AURAV

CHIFFRES CLÉS



5 logements locatifs sociaux



Livraison en 2010



690 000 € HT



Orientation du bâtiment permettant de profiter de la vue

Vue sur le grand paysage

Aménagement d'un espace public valorisant les vues sur le grand paysage

© AURAV

LES ACTEURS

- Commune de Faucon
- Opérateurs : Mistral Habitat (devenu Grand Delta Habitat)

LES + DU PROJET

- Insertion dans la silhouette villageoise et revalorisation de l'entrée de ville.
- Intégration paysagère et architecturale, végétalisation des espaces.
- Développement d'une offre de logements abordables.

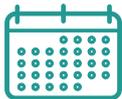


© AURAV

CHIFFRES CLÉS



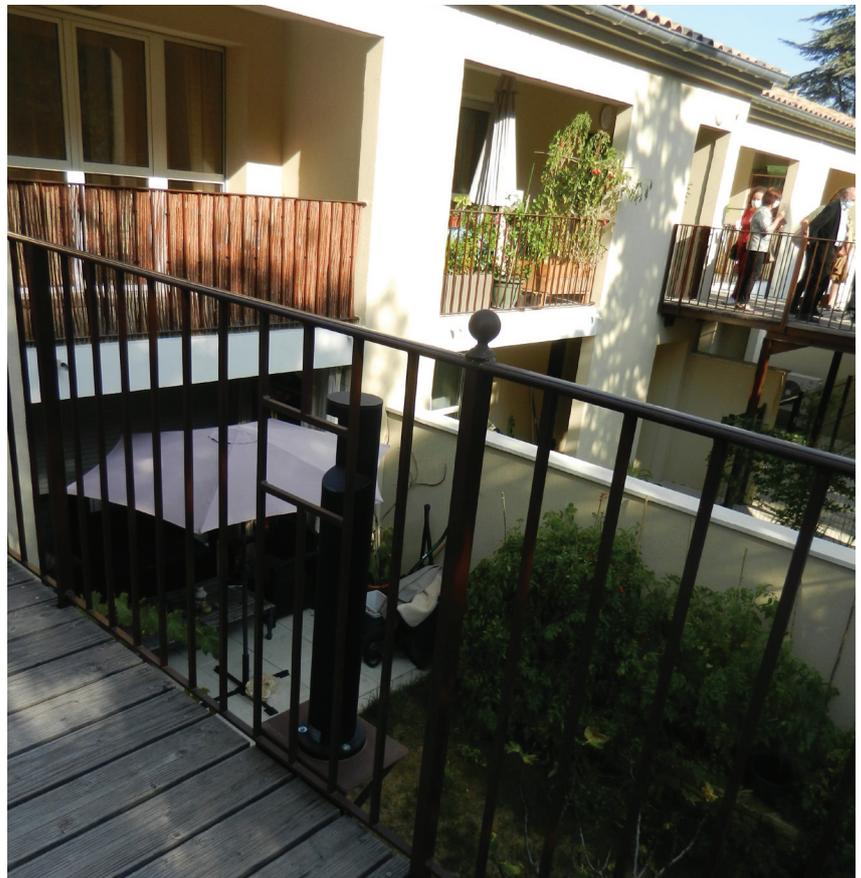
13 logements locatifs sociaux



Livraison juillet 2018



2 551 520 € HT



© AURAV

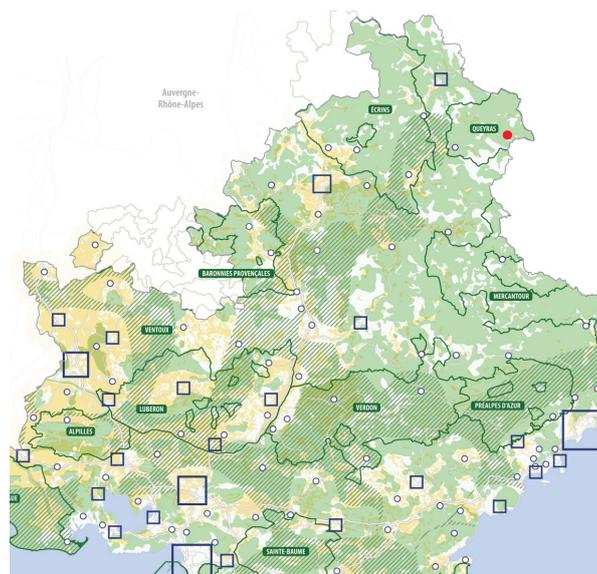
LA RÉHABILITATION DU PRESBYTÈRE SAINT-VÉRAN (05)



UNE OPÉRATION DE RÉHABILITATION POUR REVITALISER LE VILLAGE

CONTEXTE

- À 2 042 mètres d'altitude, Saint-Véran est la plus haute commune d'Europe située au cœur du PNR du Queyras.
- Un village de haute montagne tourné vers une économie touristique, agricole, artisanale.
- Un village au patrimoine architectural et paysager remarquable : vallée alpine classée, Site Patrimonial Remarquable, monuments historiques répertoriés...
- Un village en déprise démographique marqué par le vieillissement de sa population et des problèmes d'accès au logement.
- Un fort engagement du conseil municipal depuis 2020 pour recréer de l'emploi, des services et du lien social, accueillir des familles et saisonniers, diversifier l'offre de logements tout en préservant un écrin naturel exceptionnel (la vallée de Saint-Véran).



LES POINTS FORTS DU PROJET

STRATÉGIE FONCIÈRE

- Projet envisagé sur une emprise foncière communale déjà bâtie en plein cœur du village.
- Le projet prévoit la réhabilitation d'un hébergement existant en rez-de-jardin, la nouvelle mairie au rez-de-chaussée et la bibliothèque - médiathèque au premier étage.
- Double objectif de l'opération : rénover et optimiser un bâtiment d'intérêt patrimonial en état d'insalubrité et regrouper des services municipaux pour faciliter leur accessibilité.
- Les surfaces « libérées » (mairie et bibliothèque actuelles) permettront de créer deux logements locatifs communaux (1 studio et 1 T2).

QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

- Un bâtiment patrimonial rénové selon les caractéristiques architecturales traditionnelles du Queyras : toiture en lauze, traitement des façades à la chaux naturelle, menuiseries en mélèze, etc.
- La rénovation est pensée d'un seul tenant paysager avec l'église paroissiale : la construction originelle, les éléments de composition existants et l'esthétique vernaculaire sont conservés au maximum.
- Le projet prévoit une amélioration thermique importante du bâtiment.
- L'optimisation des espaces, leurs possible mutualisation ainsi que la réversibilité des usages sont des critères importants du projet.



Le presbytère, un bâtiment d'intérêt patrimonial majeur.

© Mairie de Saint-véran



© Mairie de Saint-véran

LES ACTEURS

- Porteur du projet : la commune de Saint-Véran
- Partenaires financiers : État, Région Sud et Département 05

CHIFFRES CLÉS



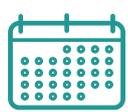
Avant-projet définitif - 2023



Objectif 2026



900 000 € HT



Avant-projet définitif -2023

SAINT-VÉRAN : UNE STRATÉGIE GLOBALE DE REVITALISATION RURALE

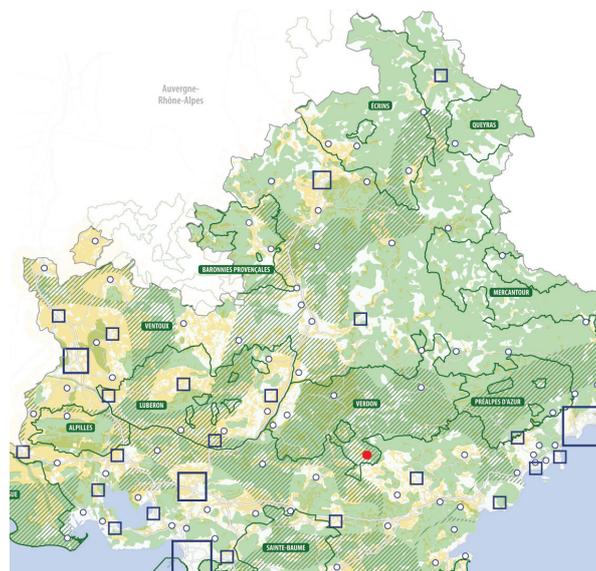
Elle se déploie à travers le portage de plusieurs actions complémentaires : la révision générale du PLU et l'ancrage de plusieurs projets économiques locaux, la réhabilitation de bâtis (logements communaux, presbytère...), de nouvelles acquisitions foncières ou encore des études de programmation urbaine. Ces initiatives permettront de soutenir des projets associatifs, de créer du logement abordable, d'aménager des espaces de vie et de production artisanale (ex : projet de tiers lieu étudié avec l'acquisition de la maison Romain). Ces projets s'inscrivent en parallèle de la protection durable de la vallée, véritable atout naturel et touristique pour le territoire.



LA VALORISATION D'UNE FRICHE URBAINE AU SERVICE DE LA REVITALISATION RURALE

CONTEXTE

- Aups - 2 300 habitants en 2018, commune du Parc Naturel Régional du Verdon.
- L'accès aux soins est un enjeu majeur en milieu rural. En 2012, l'Agence Régionale de Santé Paca (ARS) place la commune d'Aups en ZIP (Zone d'Intervention Prioritaire) pour la santé.
- Un portage politique fort avec la mobilisation du maire d'Aups (pharmacien de profession).
- Un projet impulsé par des professionnels de santé qui ont souhaité s'associer et travailler en synergie pour concevoir et faire vivre une maison médicale partagée et de qualité.



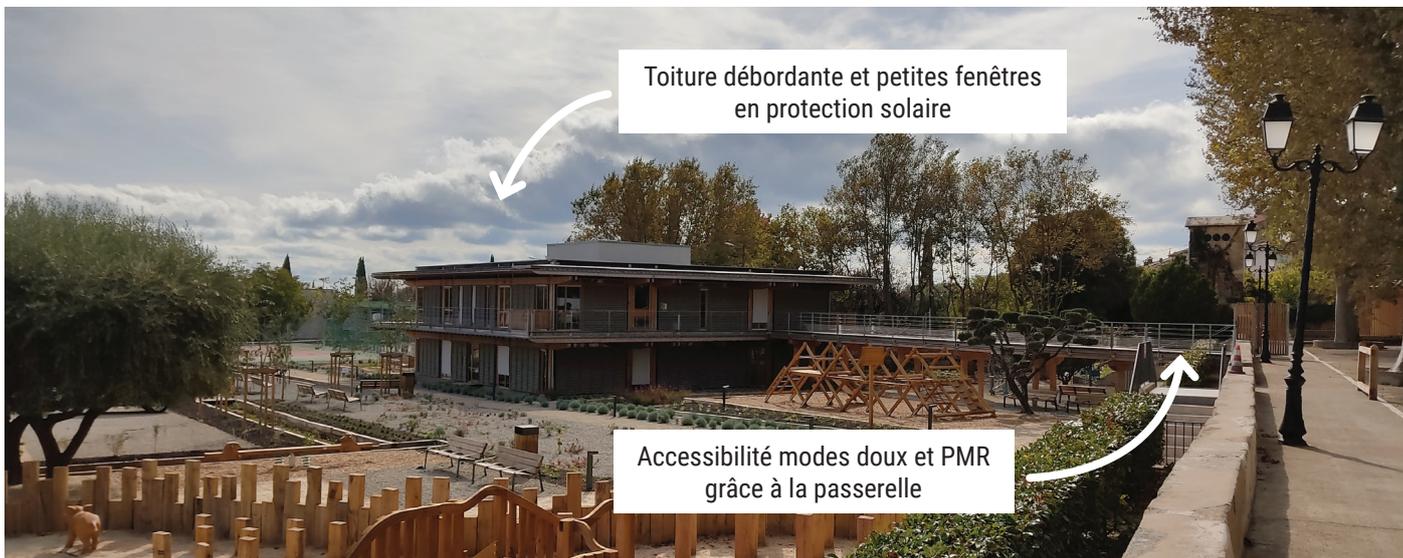
LES POINTS FORTS DU PROJET

STRATÉGIE FONCIÈRE ET MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Projet réalisé sur l'emprise foncière d'une ancienne piscine municipale fermée depuis une vingtaine d'années (foncier communal) et totalement imperméabilisée.
- Un site proche du village et accessible depuis la place principale (place du marché) via une passerelle qui gère le dénivelé.
- L'opération se compose d'une maison de santé accueillant des praticiens pluridisciplinaires (généralistes, spécialistes et professionnels paramédicaux), d'un jardin thérapeutique (avec agrès de sport) et d'une aire de jeux pour enfants.
- Un équipement de proximité qui participe à la vie et à l'animation du village (enjeu de revitalisation et d'attractivité rurale).

QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

- Une renaturation du site par rapport à la situation initiale : désimperméabilisation et végétalisation d'anciens parkings goudronnés.
- Réalisation d'un bâtiment bioclimatique proposant des solutions architecturales et techniques pour valoriser le confort d'été (exposition, ventilation, éclairage naturel, protections solaires, utilisation de matériaux bio-sourcés...).
- Prix régional Construction Bois Sud PACA (lauréat 2021).
- Réalisation d'un jardin thérapeutique méditerranéen avec des essences végétales locales et adaptées au climat et à la sécheresse.
- Une opération de végétalisation qui renforce la trame verte urbaine.



Source : Sylvie Lartigue, CCLGV

LES ACTEURS

- Porteurs du projet : la commune d'Aups et la communauté de communes Lacs et Gorges du Verdon (CCLGV)
- Partenaires financiers : État, Région Sud et Département du Var

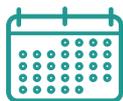
CHIFFRES CLÉS



Surface totale recyclée : 3 700 m²
(dont 1400 m² de surface renaturée)



Capacité d'accueil : 96 personnes, 24 professionnels de santé



Un projet livré en 2020



Coût du bâtiment et des aménagements extérieurs
dont 41% subventionné : 2 200 000 € HT

