

ACCUEILLIR
DE NOUVEAUX HABITANTSDe nouveaux habitants
dans un cadre de vie préservé

Sur l'ensemble du territoire, les quartiers périphériques tendent à s'étendre tandis que les centres anciens se vident, désinvestis par les habitants, les commerces ou les services. Cet étalement urbain progresse au détriment des terres agricoles, encourage l'usage de la voiture, coûte cher aux collectivités par les infrastructures qu'il nécessite. Ainsi, il ne constitue pas un mode de développement soutenable du territoire.

La reconquête des centres anciens dans les communes rurales, à la population souvent vieillissante, apparaît alors comme un enjeu essentiel au maintien de leur attractivité : préservation de l'identité des différents secteurs du Vivarais méridional, maintien de la dynamique socio-économique des bourgs qui maillent le territoire, qualité du cadre de vie, adaptation aux nouveaux modes de vie pour attirer de nouveaux habitants, etc.

L'enjeu des quartiers périphériques, dont certains ont déjà plusieurs décennies est tout aussi important. Il se joue entre leur extension maîtrisée et qualitative et la requalification de l'existant, afin de leur permettre d'accueillir aussi de nouveaux habitants dans des cadres de vie de qualité tout en limitant l'artificialisation des terres.

METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE GLOBALE
Préconisations

Se doter d'outils réglementaires...

Penser le futur de sa commune et l'accueil de nouveaux habitants passe par une approche globale et transversale qui mette en perspective les différents enjeux de développement, tant qualitatifs que quantitatifs : économie, environnement, équipements, services, logements, énergie, déplacements, etc.

Les documents d'urbanisme (PLU, PLUi, SCOT), à l'échelle communale ou intercommunale, sont élaborés dans ce sens et sont les premiers outils à mobiliser par les collectivités. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) permet à la collectivité de se fixer un cap assorti d'objectifs concrets. Le PLU (ou PLUi à l'échelle intercommunale) permet également de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui précisent, à une échelle pré-opérationnelle, les orientations d'aménagement d'une nouvelle opération, en périphérie ou sur du foncier libéré en secteur déjà urbanisé : typologie des constructions (individuelles, (semi)collectif, d'activités...), implantation du bâti notamment, espaces collectifs, qualité des aménagements, etc.

... et pré-opérationnels

Pour les communes les plus importantes, une phase pré-opérationnelle s'avère indispensable. Celle-ci conduira à l'élaboration d'un **plan-guide**. Une étude de programmation urbaine et paysagère qui identifie et hiérarchise les opérations à mener, en fonction des potentiels de la commune (fonciers, contexte économique, équipement, dynamique de population...). L'estimation des coûts d'opérations permettra à la collectivité de les programmer dans le temps : réhabilitation en centre ancien, requalification de quartiers périphériques, extension aux lisières du bourg mais aussi structuration des équipements rendus nécessaires pour bien accueillir de nouveaux habitants : espaces publics, stationnements, écoles, crèches, jardins partagés, etc.



Comment aborder la réflexion
sur l'habitat ?

Comment rendre ma commune
attractive pour de futurs habitants ?

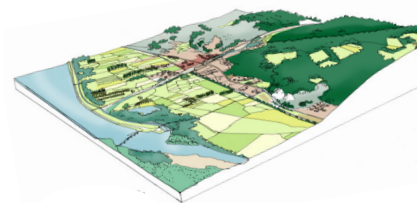
Quels sont les besoins ?

Où sont les potentiels de ma commune,
pour quelle capacité d'accueil ?

Quel équilibre entre centre ancien
et extensions périphériques ?

UN TERRITOIRE

SCOT, PLUi,
Programme Local
de l'Habitat, Plan
de Déplacements
Urbains, Plan
Climat Énergie
Territorial

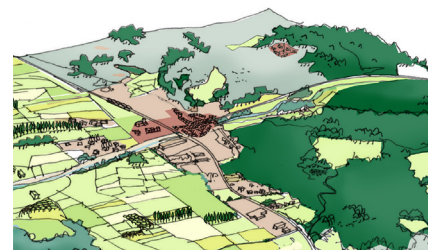


UNE COMMUNE

PLU

>> Étude urbaine
et paysagère de
programmation
et plan-guide

>> Politique
foncière



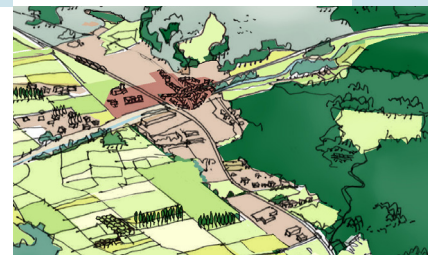
UN SITE, UNE OPÉRATION

Faisabilité
opérationnelle

>> Programmation
de l'opération

>> Acquisition
foncière

>> Maîtrise d'œuvre



Se doter d'une vision stratégique globale
en articulant les différentes échelles et leurs outils :
elle permettra de guider la politique foncière
de la commune

POUR DES OPÉRATIONS COHÉRENTES

Préconisations

► **Identifier les valeurs paysagères, patrimoniales, architecturales** qui guideront le projet et permettront d'établir plusieurs scénarios.

► **Calibrer le projet** en fonction des besoins identifiés en termes d'accueil et de dynamique de population, sur la base d'un état des lieux et/ou du Programme Local de l'Habitat.

► **Cibler** prioritairement des opérations participant à la dynamique du centre bourg ou dans des secteurs déjà bâtis afin de ne pas étendre d'avantage l'urbanisation et la consommation de terres agricoles.

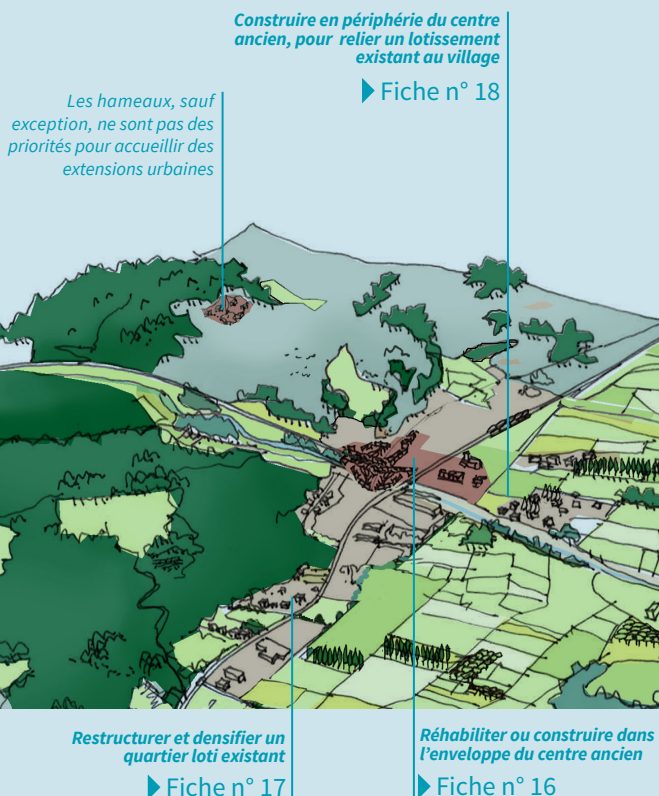
► **Prendre en compte, le plus en amont possible, les impacts sur la biodiversité** afin de privilégier les mesures d'évitement plutôt que de compensation.

► Dans le cas d'un projet communal, **définir un règlement de lotissement et/ou un cahier des charges de cession de terrain** intégrant des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales qui s'imposeront ainsi à tous les futurs acquéreurs. Dans le cas d'un projet privé, sensibiliser les porteurs de projet.

► **Prévoir des mesures d'accompagnement** pour garantir la réussite d'une « greffe urbaine » dans le cas d'un projet d'extension.

► **Se faire entourer par les bonnes compétences professionnelles** selon les phases du projet : urbanistes, architectes, paysagistes, géomètres, etc.

► **Impliquer les habitants** aux différentes phases de la démarche.



Mettre en place une stratégie urbaine pour choisir avec cohérence les opérations à mener et les programmer dans le temps

Le saviez-vous ?

Le CAUE de l'Ardèche peut vous accompagner dans cette démarche urbaine et paysagère globale : diagnostic, identification des enjeux, aide à la décision pour la réalisation d'études stratégiques, choix des compétences professionnelles adaptées et partenaires concernés pour vous accompagner à chaque étape (programmation urbaine et paysagère, plan de circulations et de stationnements, étude d'opportunités pour localiser un projet de lotissement ou de réhabilitation d'ilôt en centre ancien...)

J'articule les différentes politiques selon les dynamiques souhaitées : logements, déplacements, stationnements, dynamique commerciale, équipements publics, espaces publics, activités agricoles...

J'étudie la faisabilité opérationnelle de l'opération

Contraintes réglementaires et environnementales

Contraintes techniques

Principes architecturaux et paysagers

J'implique mes administrés tout au long de la démarche

J'identifie les valeurs paysagères, urbaines, architecturales de ma commune

J'élabore une stratégie urbaine et un programme d'opérations

Je mène la politique foncière correspondante

Je privilégie les opérations de requalification ou de constructions en centre bourg

J'anticipe les opérations d'aménagements et d'équipements garantissant la réussite de l'opération

Équipements publics

Réseaux

Espaces publics

Voir aussi

- Fiche n° 12 : Accompagner les entrées de villages et de bourgs
- Fiche n° 13 : Valorisation des espaces publics et petits patrimoines
- Fiche n° 16 : Réconquérir les centres anciens
- Fiche n° 17 : Structurer les quartiers périphériques
- Site internet : www.vivaraismaridional.fr

Pays d'art et d'histoire du Vivarais méridional
Syndicat Mixte du Vivarais méridional
32 boulevard Stalingrad 07400 LE TEIL

04 75 91 45 09 / contact@vivaraismaridional.fr
www.vivaraismaridional.fr

VILLES & PAYS D'ART & D'HISTOIRE

caue de l'Ardèche