

Réseau départemental « Transitions, planification et aménagement » - DDT des Ardennes – Septembre 2023

Comment mettre en œuvre le « zéro artificialisation nette » ?

**L'exemple des PLUi de
la CC des Portes du Haut Doubs**

François Tacquard

La CC des Portes du Haut Doubs est très attractive.

Elle est un espace résidentiel, de respiration par rapport aux pôles voisins.

Elle est un territoire de développement économique local.



Elle est un espace de qualité, aux riches atouts naturels et patrimoniaux.



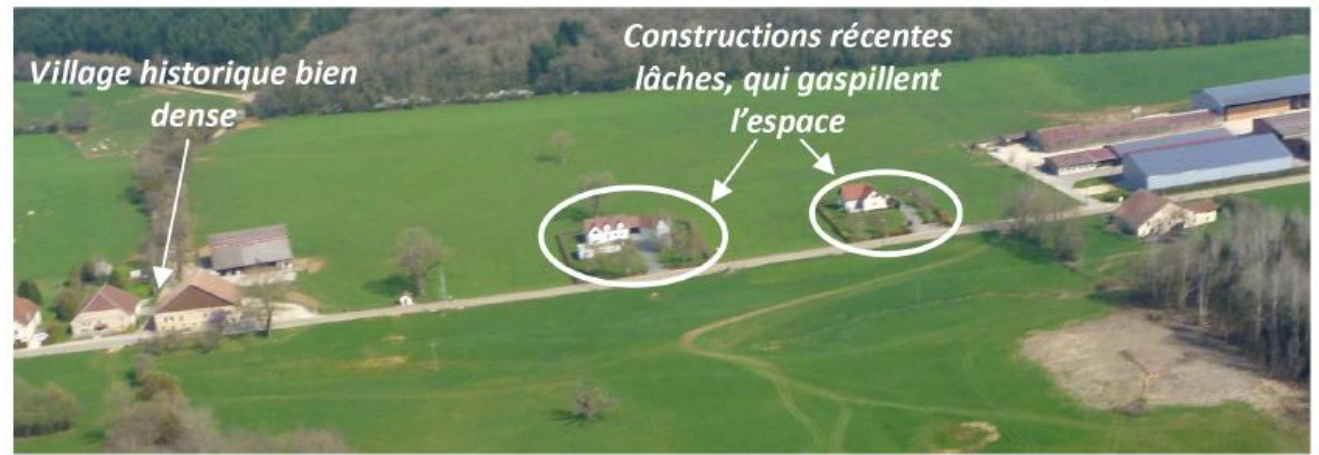
Des paysages agraires de qualité grâce à une agriculture vivace et à la filière Comté



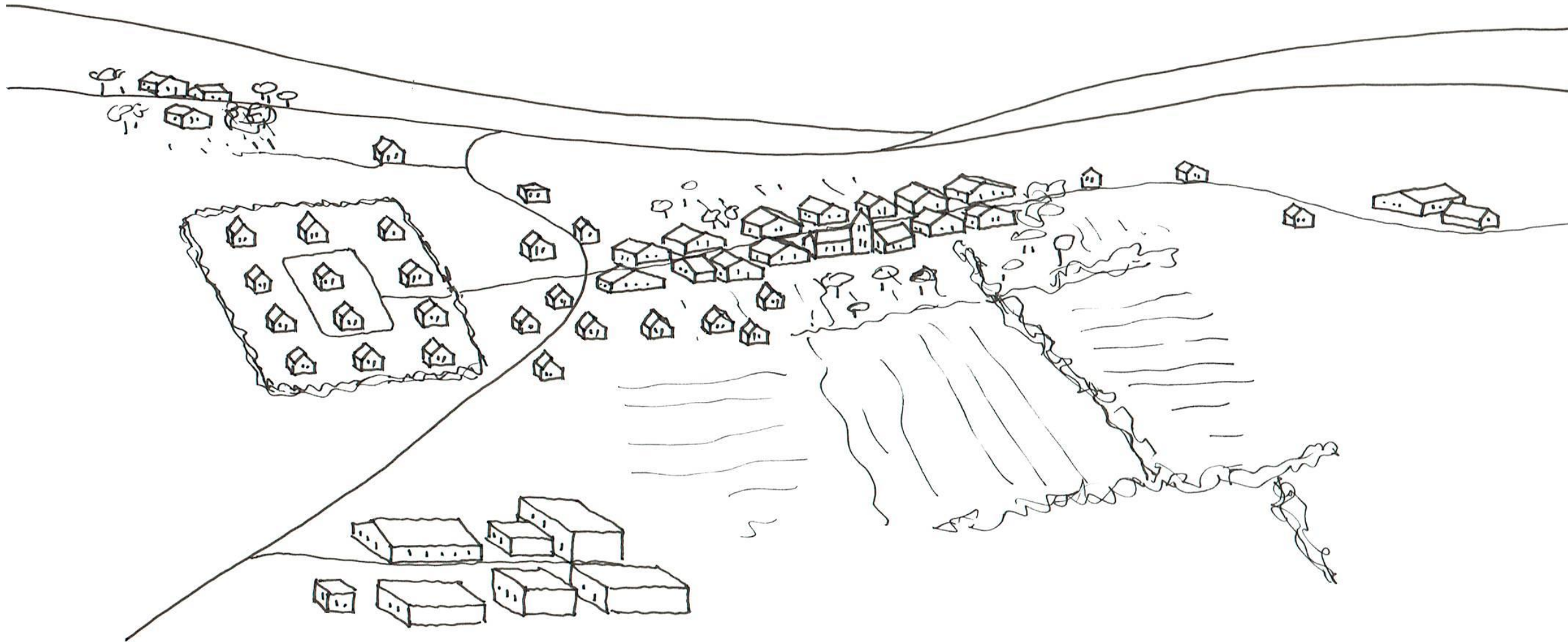
De beaux villages typiques

Des atouts des I revers

Principalement concernant la qualité du développement des villages, avec un certain gaspillage dans la consommation de l'espace et une qualité médiocre des nouveaux tissus urbains.



Une qualité affaiblie par un développement récent un peu confus.



Le modèle agricole actuel peut poser des problèmes de gestion de l'espace rural, avec la disparition des landes, des bocages et des murs, et des vergers



Evolution des haies bocagères entre 1961 et aujourd'hui à Epenouse.

La ceinture de
jardins verger
autour du
village
est en cours de
disparition



Les vergers de Villers-la-Combe en 1960 et aujourd'hui



Les vergers de Naisev-les-Grandes en 1960 et aujourd'hui

Le projet (PADD)

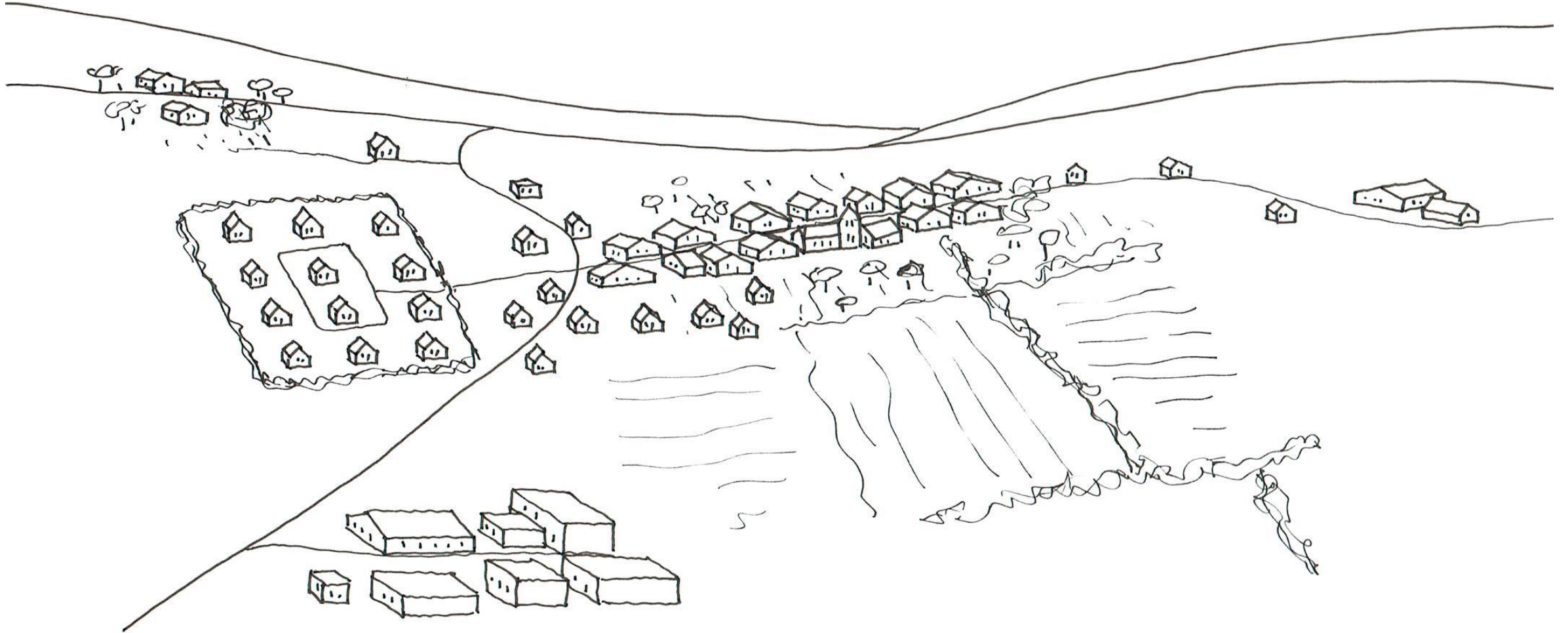
Comme la loi le prescrit désormais, le développement du territoire doit être accompagné d'objectifs de densité de logements plus ambitieux que dans le passé.

Le PLUi a des objectifs de densités plus fortes qu'aujourd'hui pour un développement durable et économe de terre agricole.

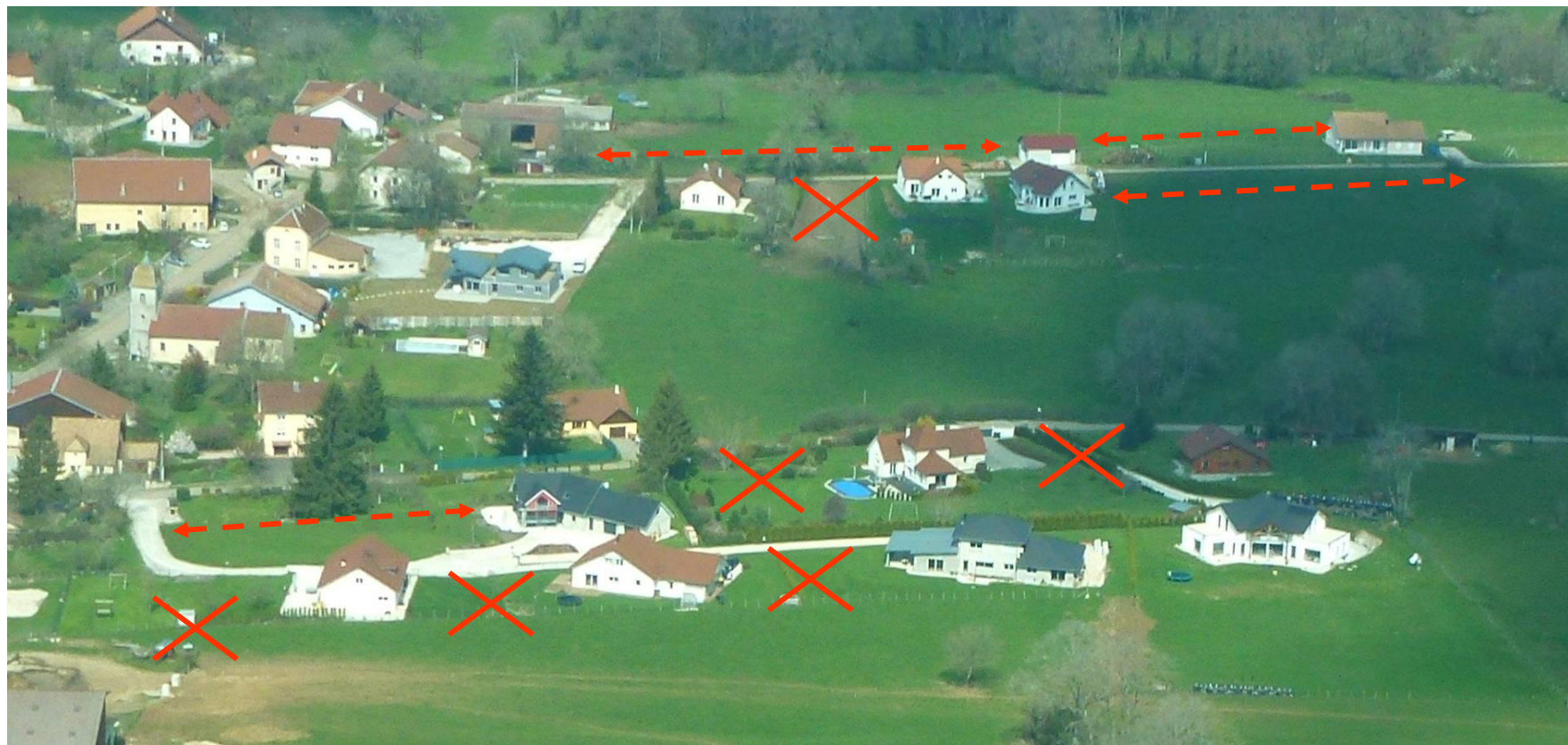
Indiquons que les densités proposées ne sont que des moyennes.

	Densités proposées dans le PLUi	Densités proches de la situation actuelle
Village	15 logts/ha	8 à 10 logts/ha
Bourg relais Les Premiers Sapins, Etalans et Avoudrey	20 logts/ha	10 à 15 logts/ha
Bourg centre Vercel, Pierrefontaine, Orchamps-Vennes et Bouclans	25 logts/ha	15 à 20 logts/ha
Valdahon	45 logts/ha	30 à 35 logts/ha
	Consommation en espace naturel	
	117,1 ha	213 à 164 ha

Encourager un urbanisme plus frugal et plus respectueux de la qualité patrimoniale des villes et villages.



Économiser l'espace avec des formes urbaines plus compactes et qualitatives, respectant la sitologie de chaque ville ou village ; optimiser davantage l'espace en densifiant les « zones de mitage » récent et en créant des nouveaux quartiers plus denses et plus qualitatifs

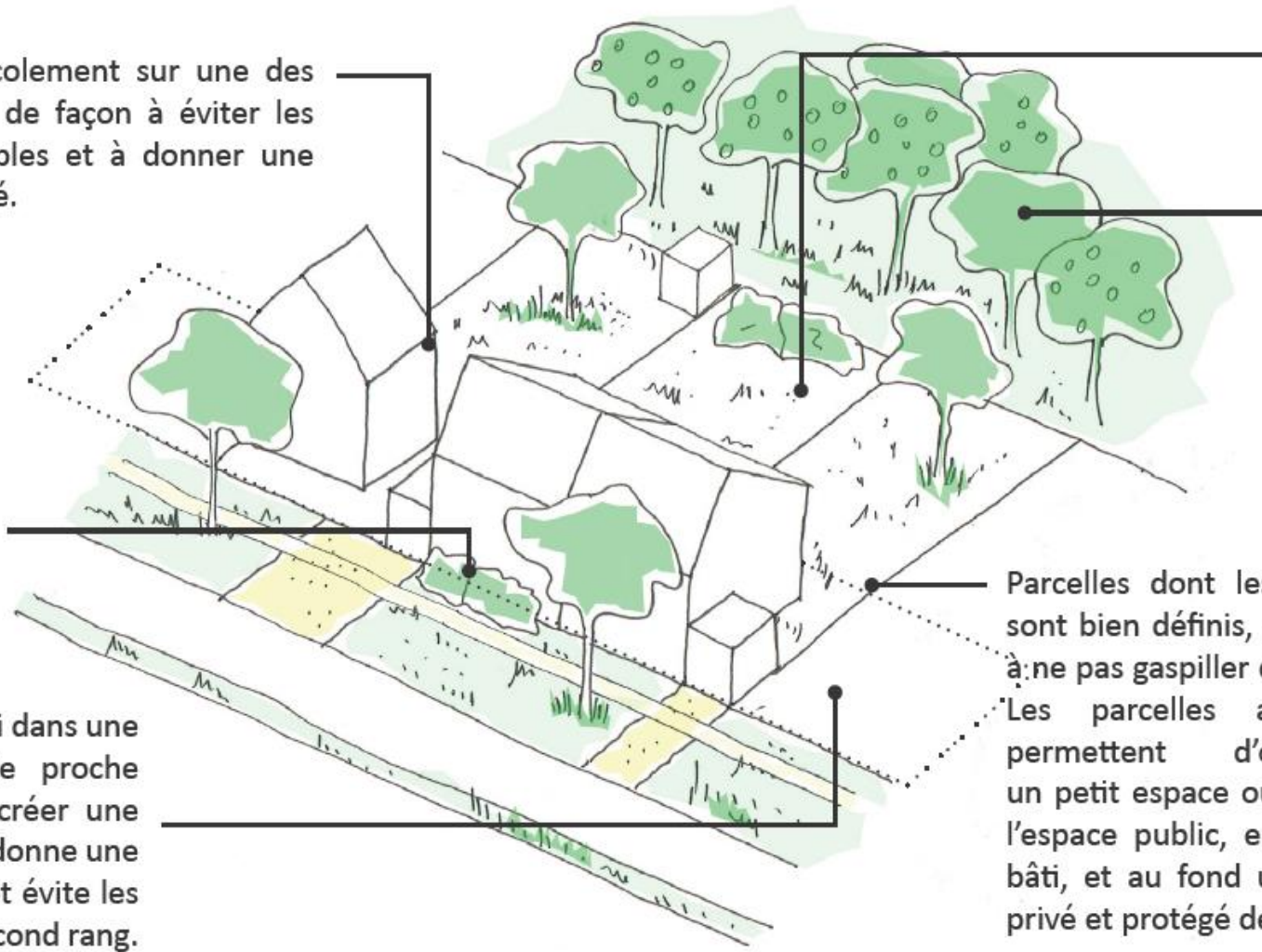


Fabriquer de nouveaux quartiers avec plus d'ambition et tendre vers la construction d'écoquartiers qui respectent les principes du développement durable, en cherchant à réduire leur empreinte écologique.

De préférence l'accolement sur une des limites parcellaires de façon à éviter les vis-à-vis inconfortables et à donner une sensation de densité.

Clôtures végétales basses voire inexistantes sur l'avant des parcelles, de façon à créer une rue conviviale et rurale.

Organisation du bâti dans une bande constructible proche de la rue afin de créer une façade urbaine qui donne une structure à la rue, et évite les constructions en second rang.



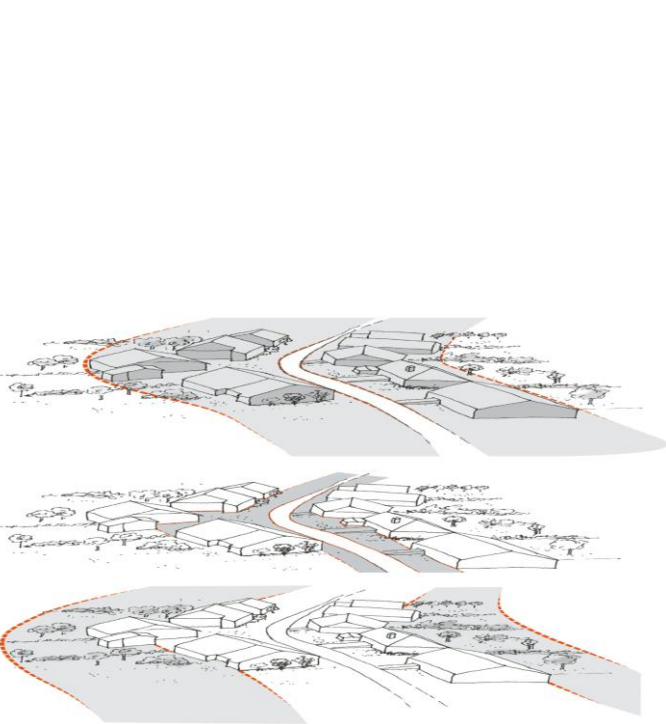
Jardins privés sur l'arrière qui peuvent accueillir des cabanes.

Vergers-jardins sur l'arrière, qui peuvent être publics, pour créer des transitions avec l'espace agricole.

Parcelles dont les usages sont bien définis, de façon à ne pas gaspiller d'espace. Les parcelles allongées permettent d'organiser un petit espace ouvert sur l'espace public, ensuite le bâti, et au fond un jardin privé et protégé de la rue.

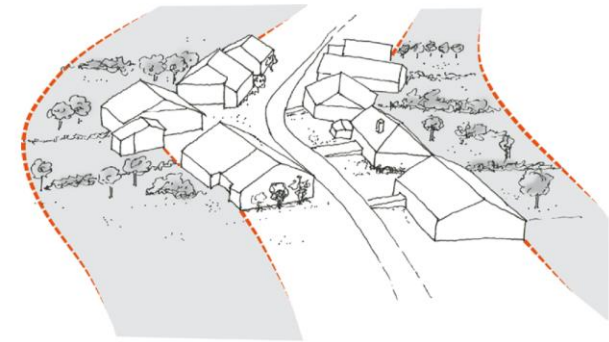
Préserver la structure patrimoniale des villes et des villages

Dans les rues patrimoniales, les spécificités architecturales sont à conserver.



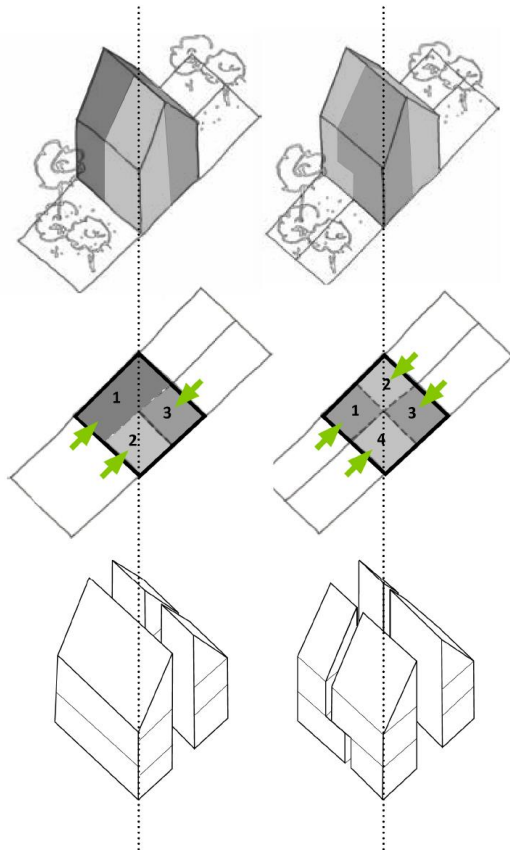
Les fermes doivent garder leurs caractéristiques et spécificités (Fallerans)

Préserver les vergers et jardins



Les vergers et jardins sont des espaces de respiration qui valorisent les vieilles fermes (Bouclans - Ambre)

Réhabiliter et valoriser, en y aménageant plusieurs appartements, les nombreuses vieilles fermes, ce qui permettrait de limiter la consommation d'espace



Avant



Après



Rénovation et création de 4 logements locatifs BBC à Étalans

Avant



Après



Rénovation de 2 logements locatifs à Voires

Recréer ou renforcer des rue et places qui favorisent la vie sociale et les rencontres entre générations



Retrouver le caractère rural du territoire avec des clôtures basses qui ne bouchent pas la vue



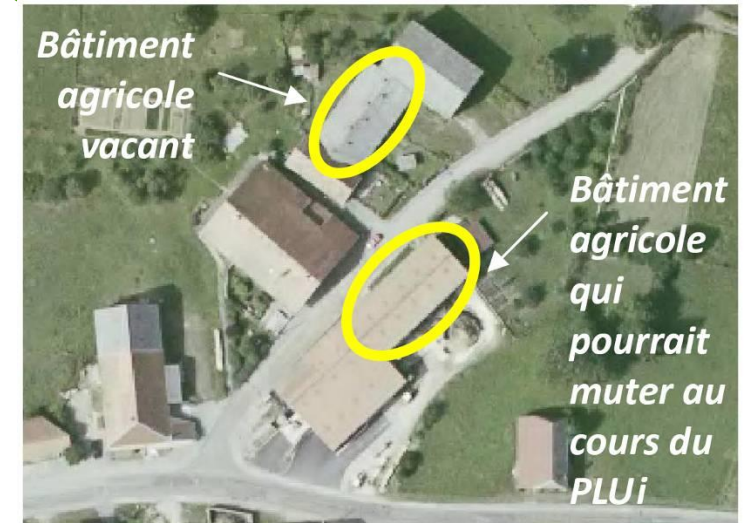
Les végétaux participent à la qualité de la rue



Les végétaux participent à la qualité de la rue

Organiser la mutation des anciens complexes agricoles en friche, situés dans les villages

Ces friches (ou futures friches) agricoles devraient changer de destination et faire l'objet d'opérations de rénovation villageoise (à travers des OAP), soit en zone d'habitat, soit en zone artisanale.



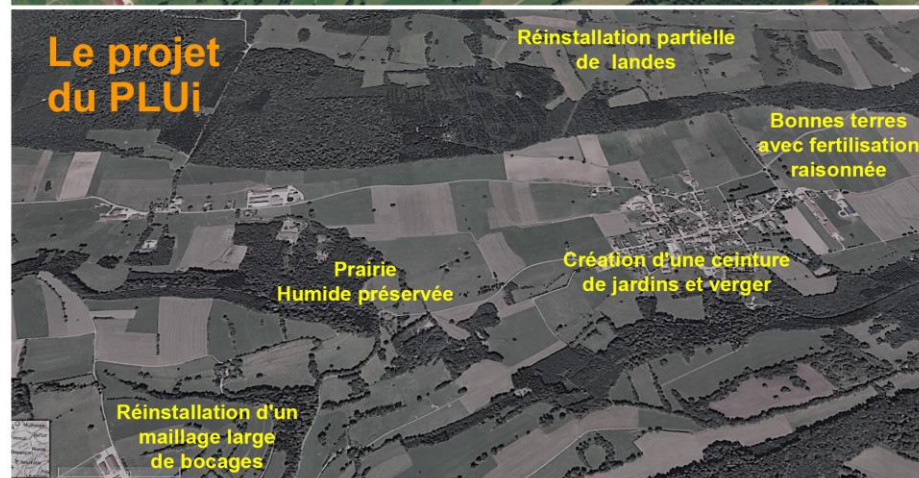
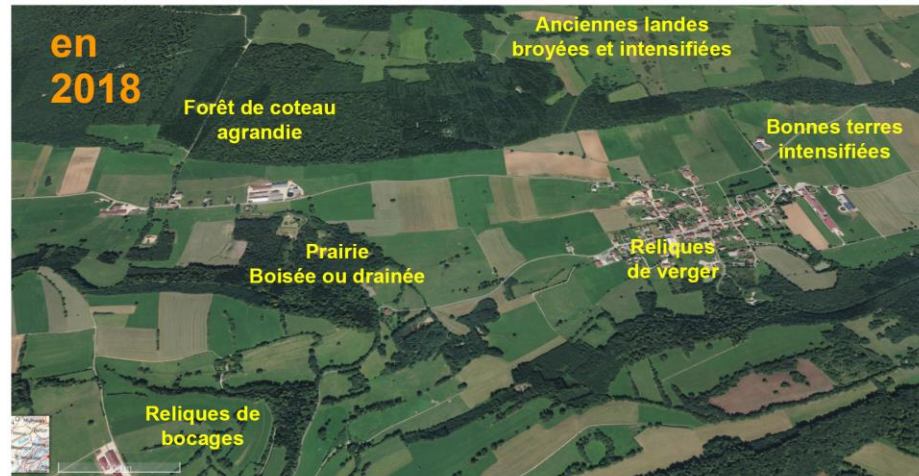
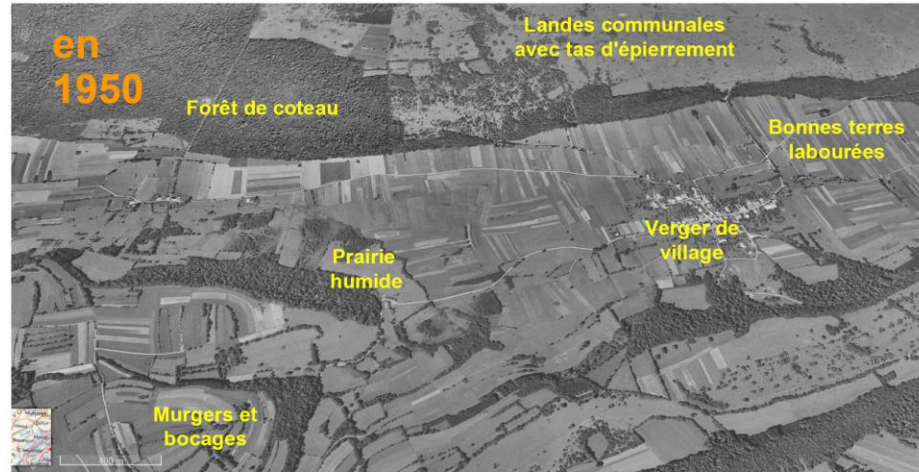
Définir le devenir de l'habitat isolé et assurer les conditions de la préservation des constructions patrimoniales



Gérer qualitativement les paysages agraires

Favoriser une occupation agricole qui respecte les terroirs, qui préserve les paysages et qui enrichit la biodiversité :

- * encourager la restauration d'un maillage minimum de haies bocagères quand elles ont disparues ; et à l'inverse permettre leur restructuration dans les secteurs où elles sont encore bien présentes,
- * encourager le retour à la lande d'une partie de celles broyées et « intensifiées »,
- * les zones humides sont aujourd'hui strictement protégées,
- * préserver, recréer des ceintures de jardins / vergers autour des noyaux anciens des villages.



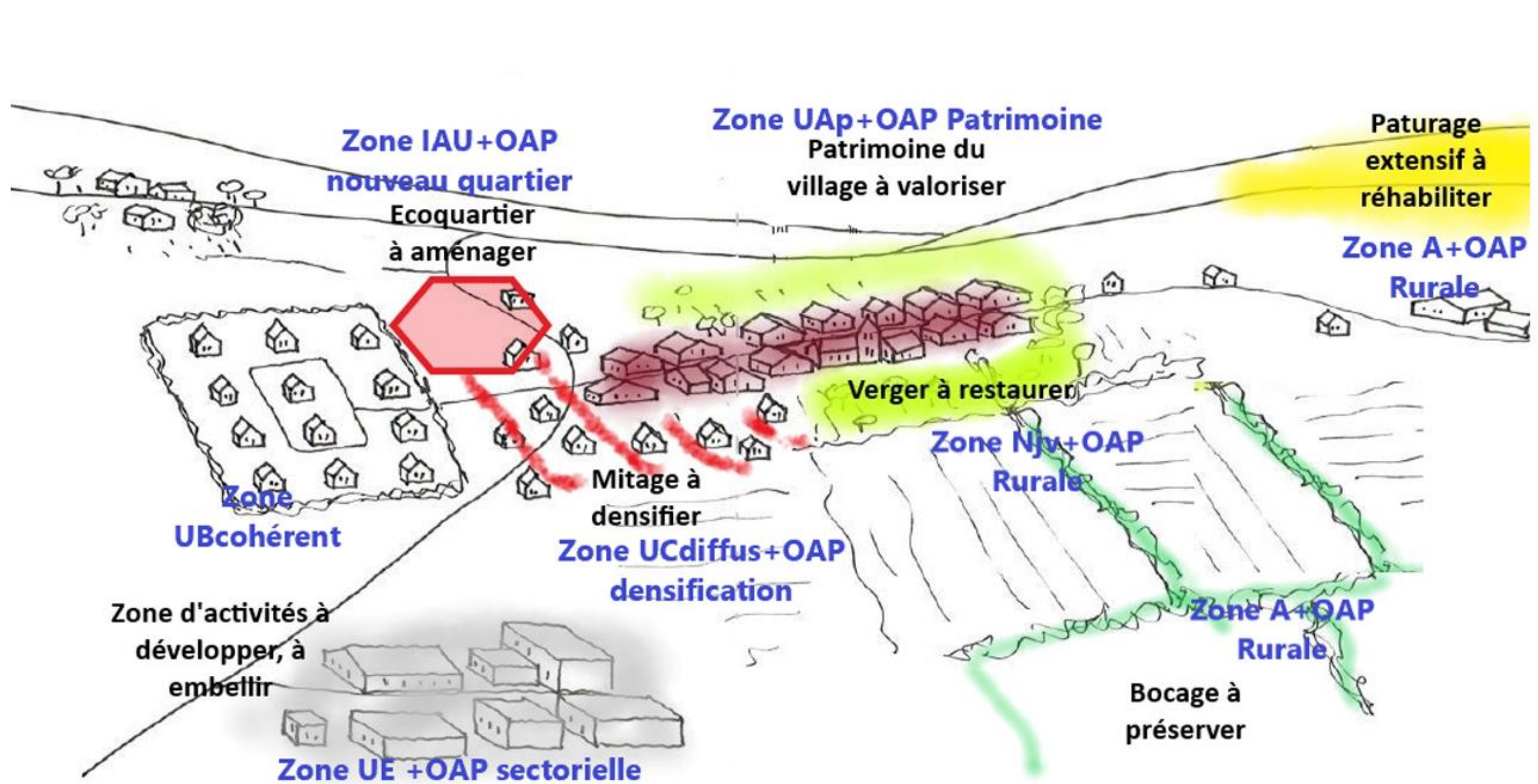


PLUI VALANT SCOT de la CCPHD

Le zonage et le règlement

Octobre 2021

DAT Conseils
SARL d'architecture Armelle Lagadec et Mathilde Kempf
Cabinet A. Waechter Sarl



Voire

Exemple d'un Village

3 zones U
(UAp, UBco, Ucdi)

1 zone AU



Les Premiers Sapins - Nods

Exemple d'un Bourg-relais

7 zones U

(UAp, UBco, Ubde, Ucdi,
UCorg, UE, UEs)

2 zone 1AU

(1Au, 1AUe)



Orchamp-Vennes

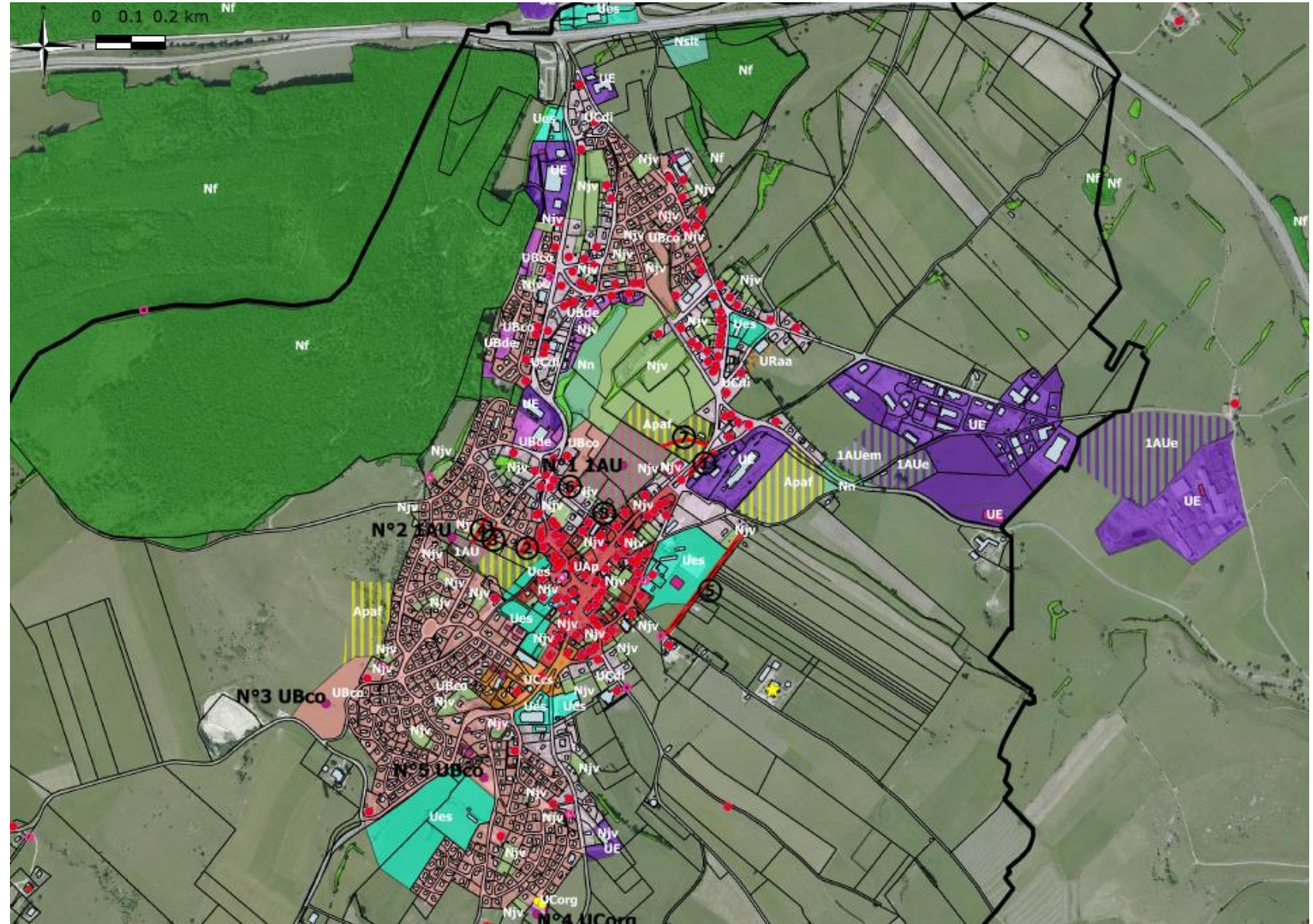
Exemple d'un Bourg-Centre

8 zones U

(UAp, UBco, Ubde, Ucdi, UCorg, UCcs, Ues, UE)

3 zones 1AU

(1AU, 1AUe, 1AUem)



Valdahon

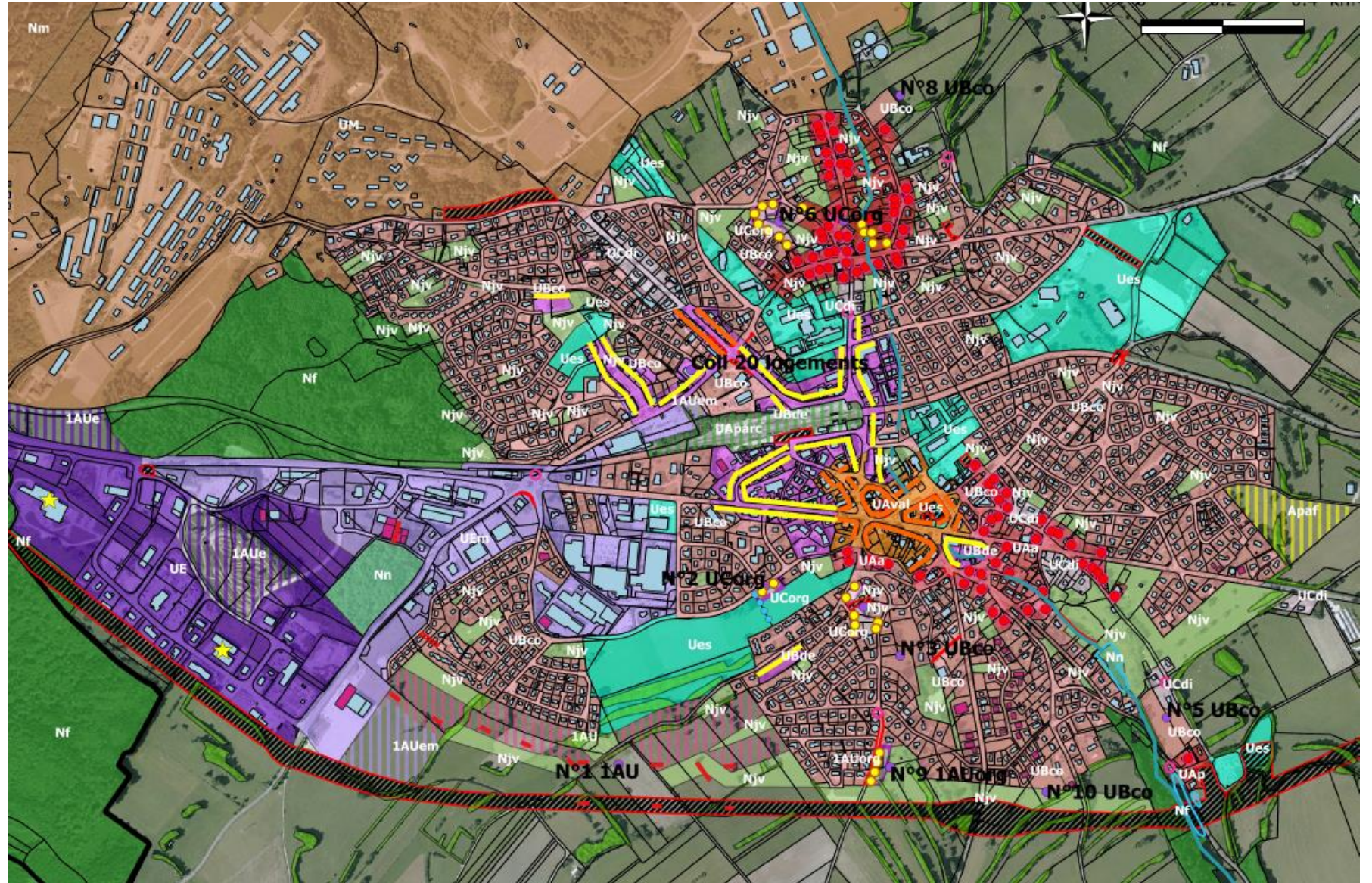
La Ville

11 zones U

(UAp, UAparc, Uaval, UBco, Ubde, Ucdi, UCorg, Ues, UE, UEM, UMil)

3 zones 1AU

(1Au, 1AUe, 1AUem)

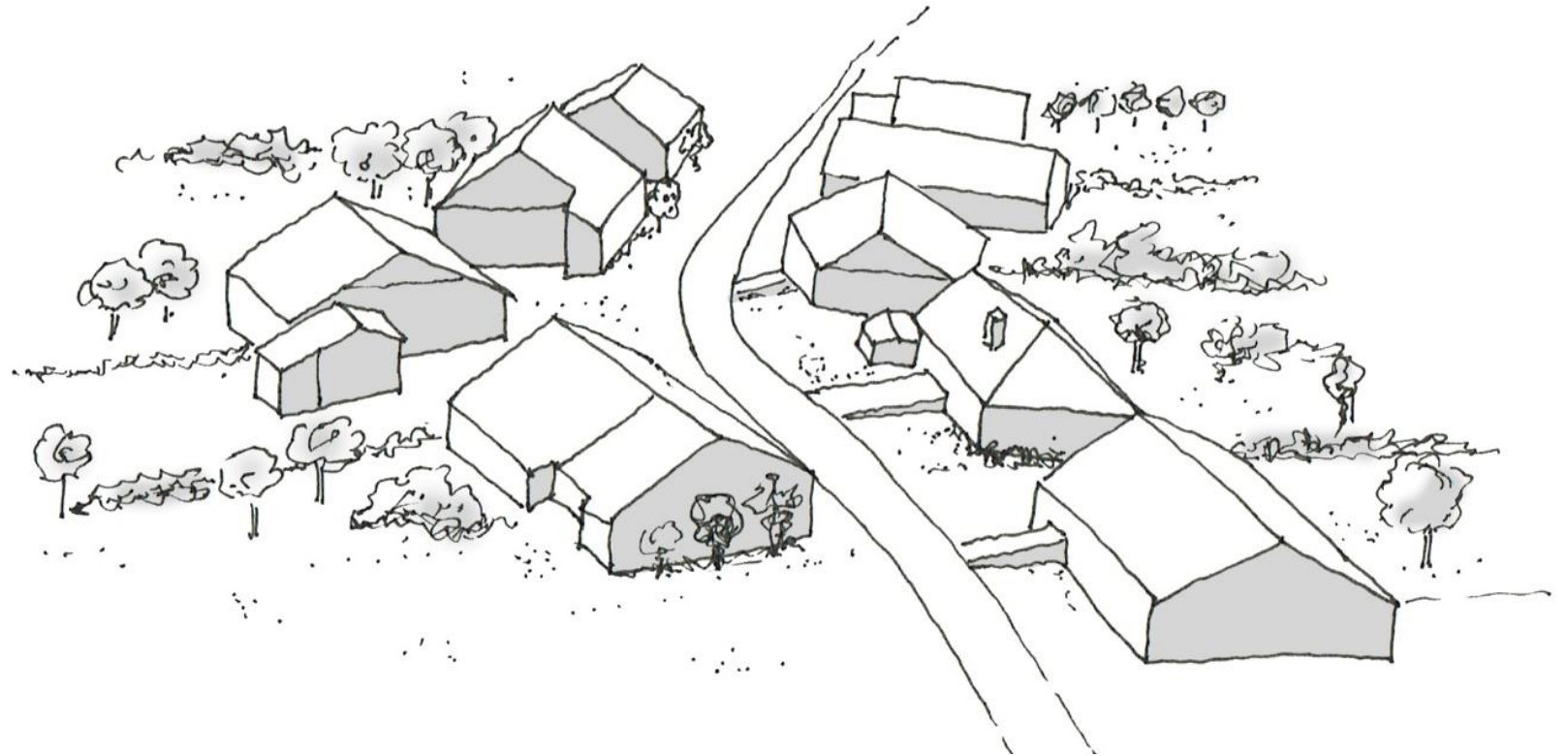


La Zone UA

La zone du
patrimoine
historique

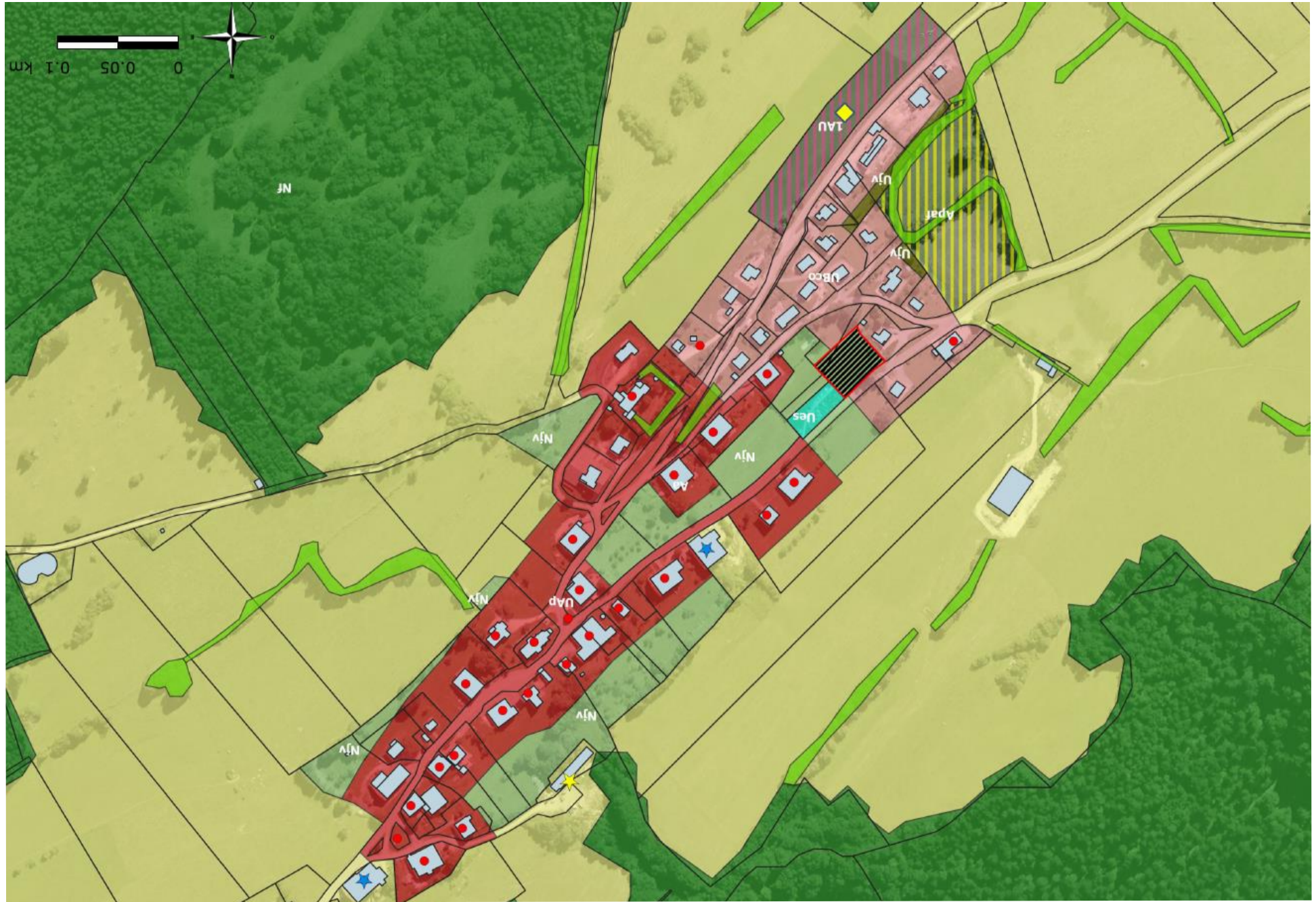
UAp : Le
patrimoine
préservé

Le vieux village ou le vieux bourg





Plaimbois



Plaimbois



5/AVR/2017

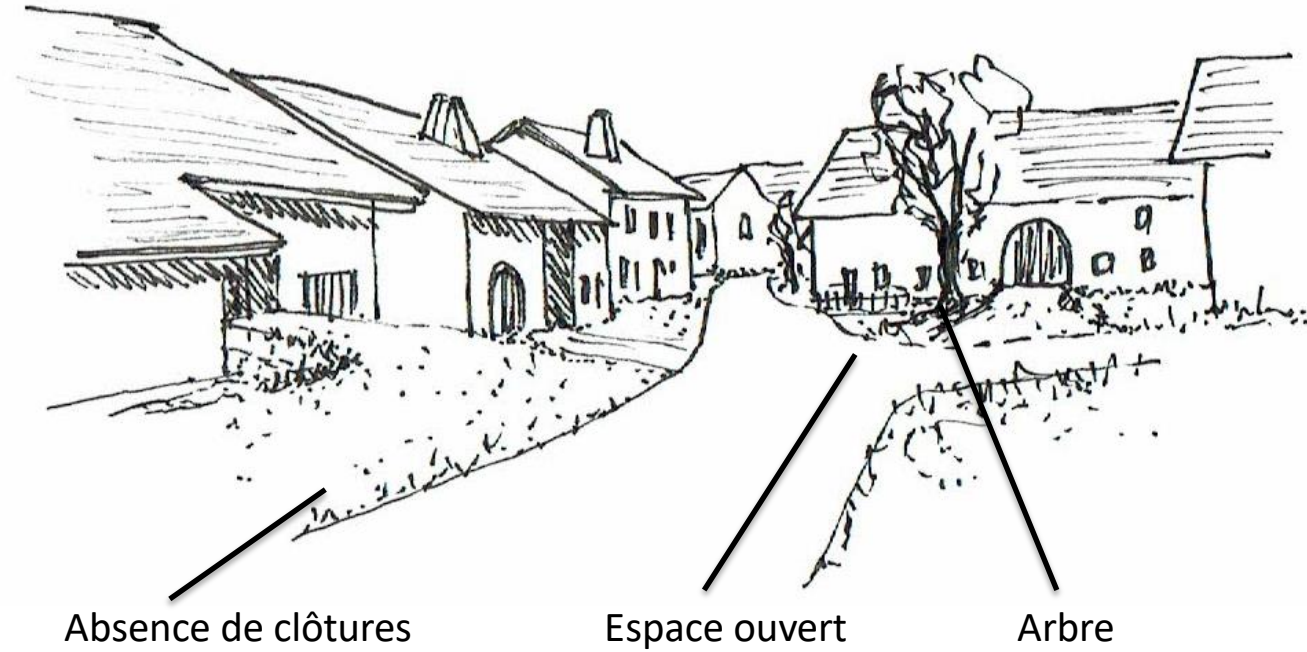
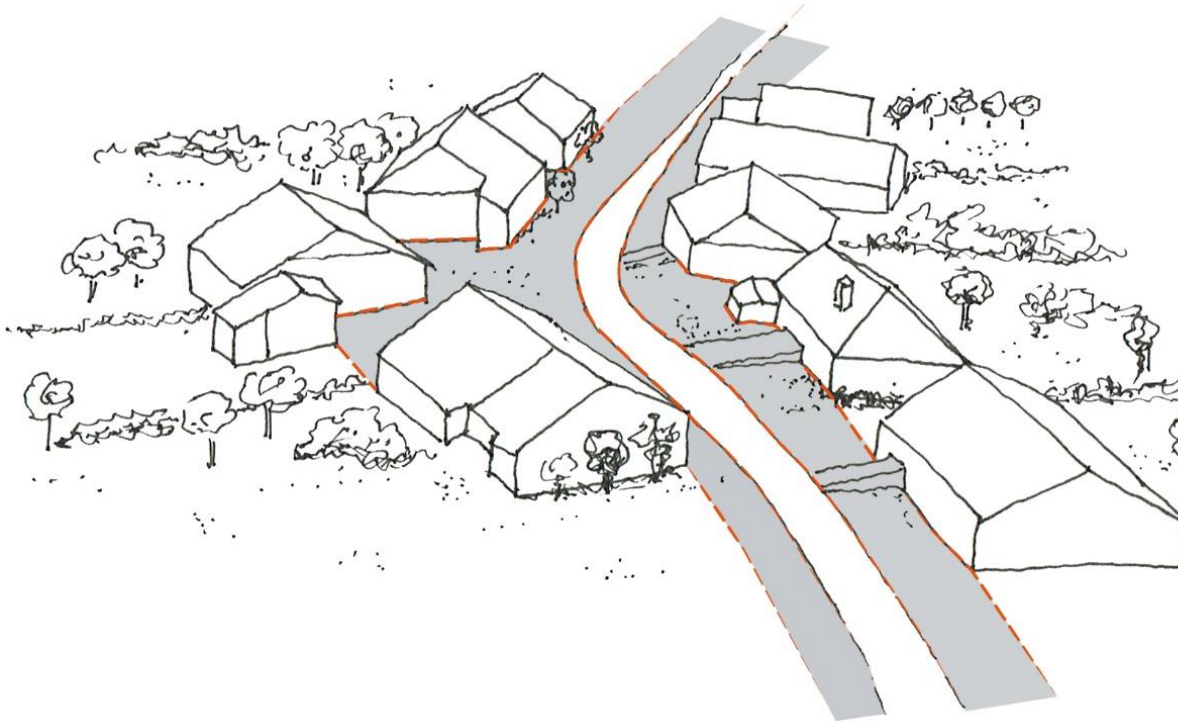
Orsans



Nods

I. Destinations et usages des sols

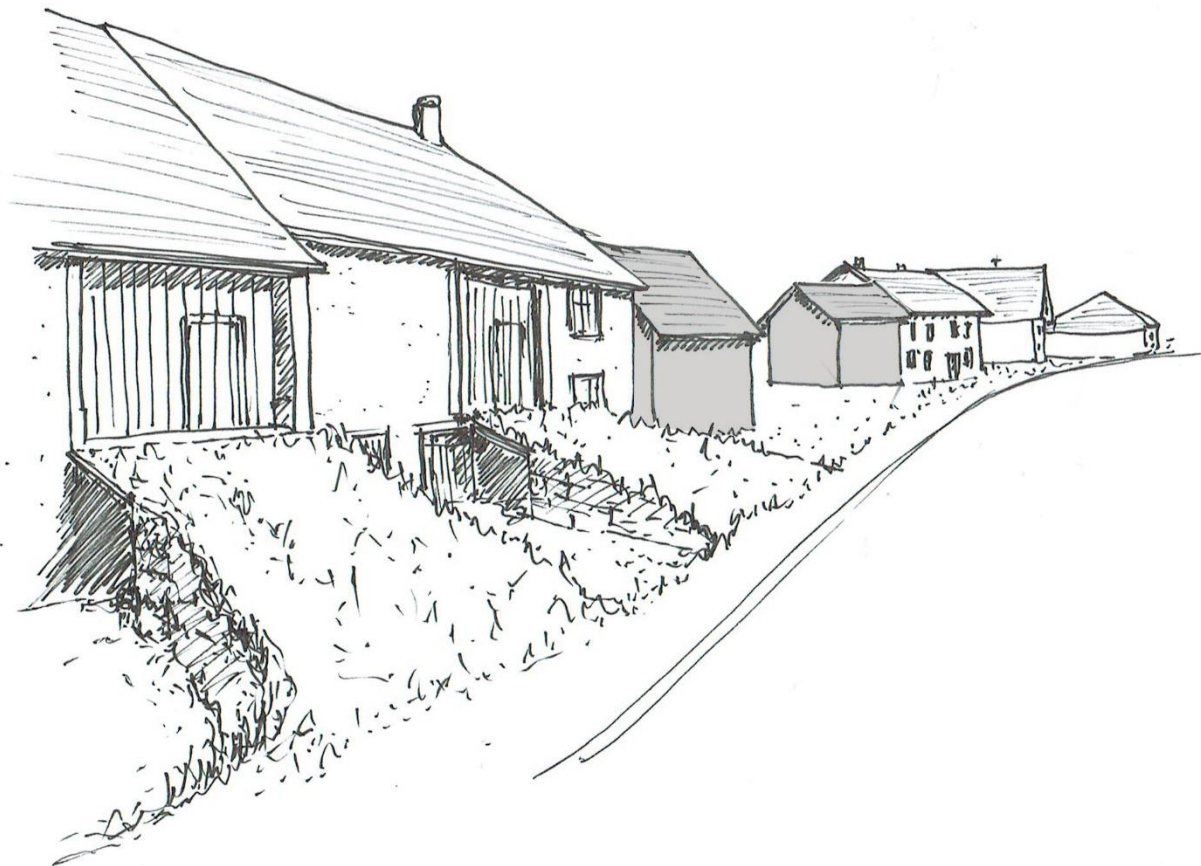
Toutes les activités sont autorisées, sauf celles qui créent des nuisances.



En zone UAp : l'objectif est la préservation du patrimoine et le respect de la silhouette de la rue

II. Caractéristiques urbaines et architecturales en zone UAp

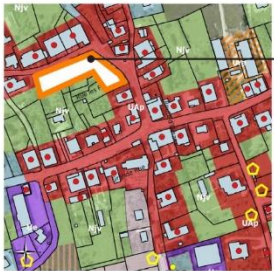
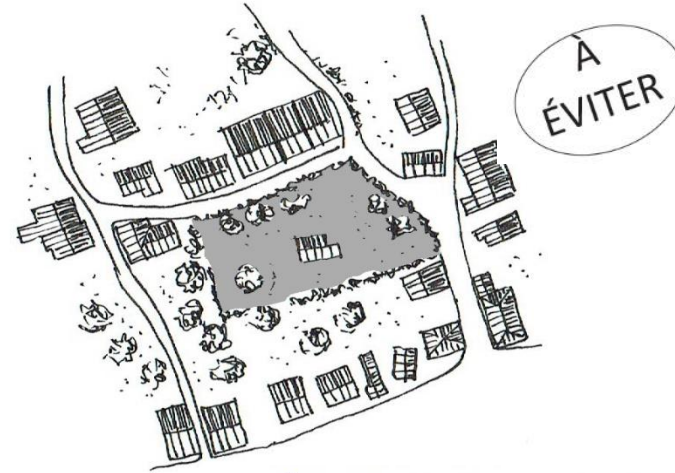
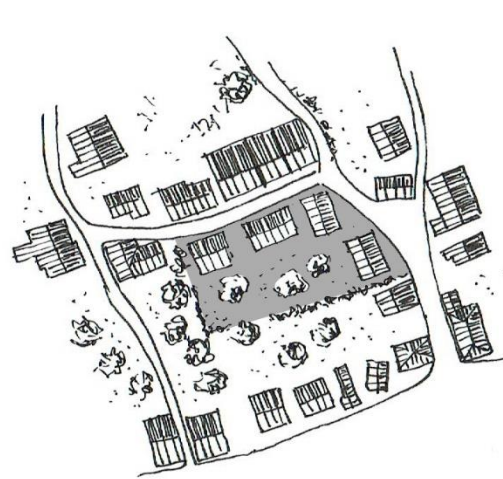
Conserver les vieilles fermes, insérer en continuité les nouvelles construction



Nouvelles constructions : en continuité avec les bâtiments existants, avec si possible des grands volumes
Toitures deux pans, rouges, matériaux traditionnels, clôture basses et transparentes

Principes d'urbanisme en zone patrimoniale

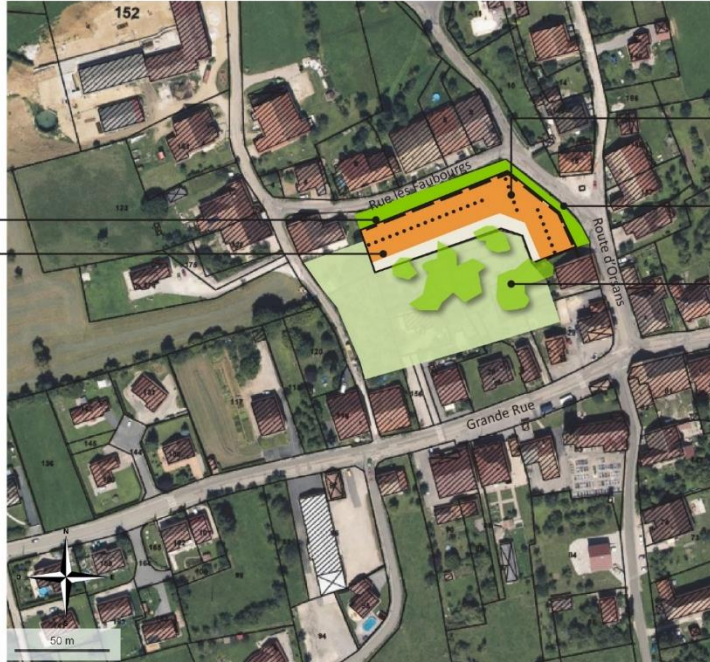
Landresse - OAP 2 | Schéma ayant valeur réglementaire



OAP 2

Alignement des bâtiments

Bande constructible



Sens de faitage

Bande enherbée à l'avant des bâtiments qui crée une placette publique

Préservation du végétal existant en cœur d'îlot

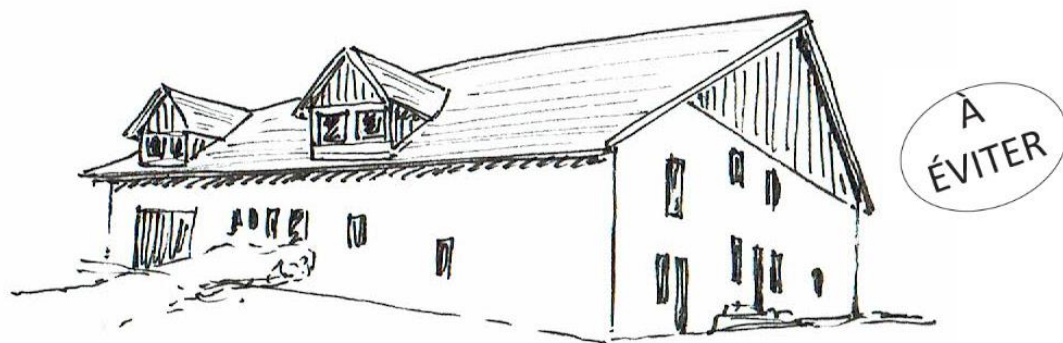
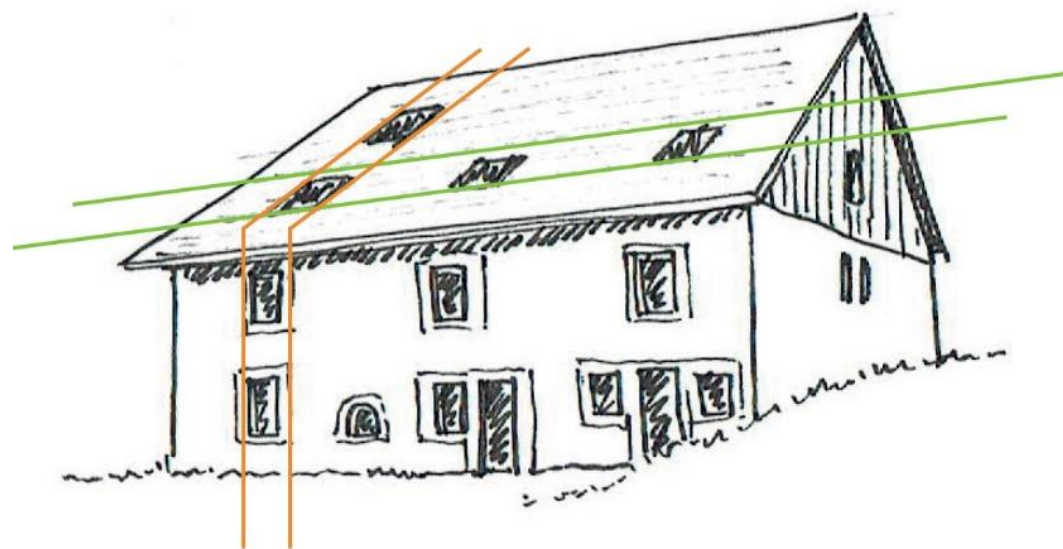
- Espaces verts communs
- Bande constructible habitat individuel, en bande
- Terrain privé non constructible, sauf pour une cabane de jardin
- Secteur NJardin-verger (Njv)

Exemple d'aménagement - valeur non réglementaire

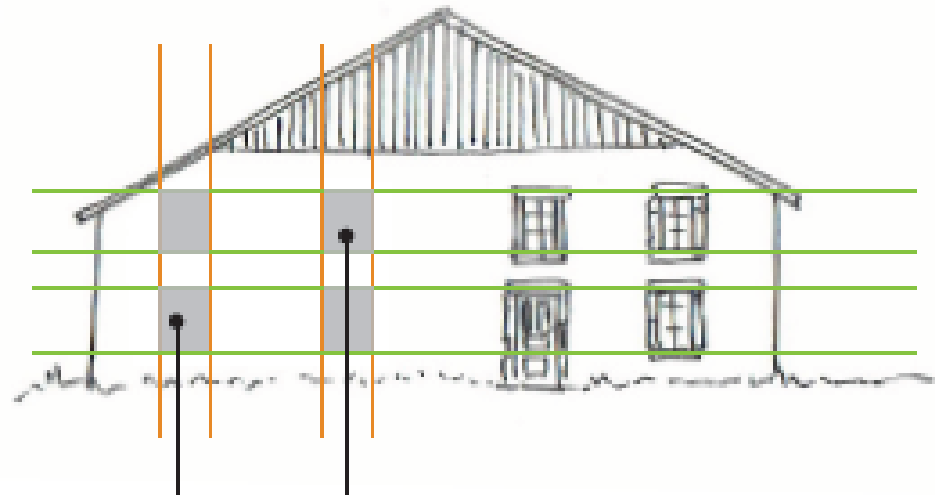


II. Caractéristiques urbaines et architecturales en zone UAp (suite)

Préserver les caractères et façades patrimoniales des vieilles fermes lors des transformations

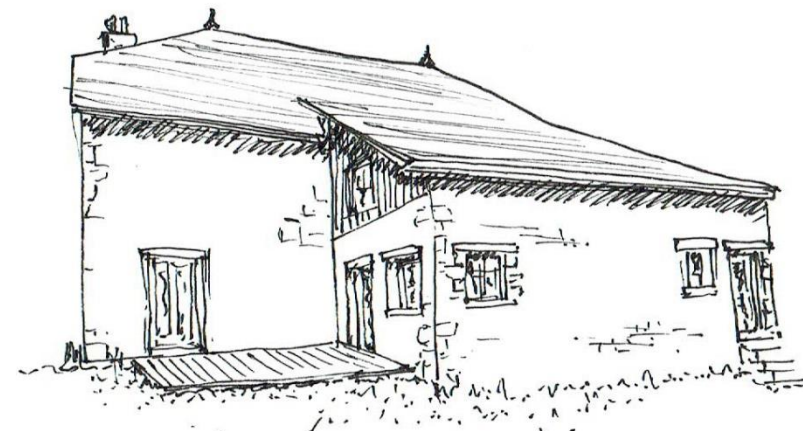
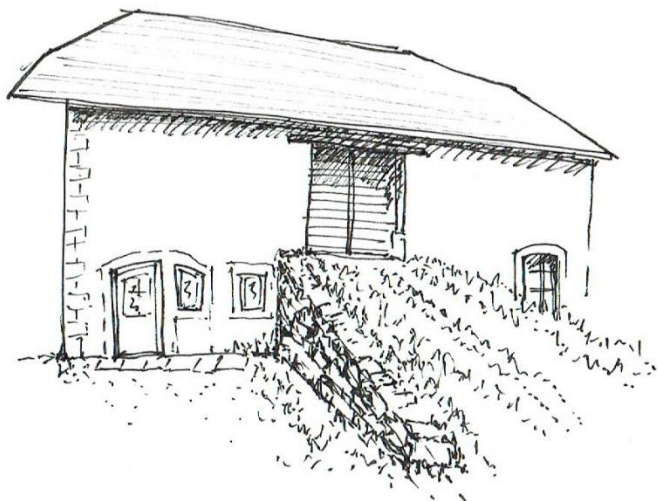
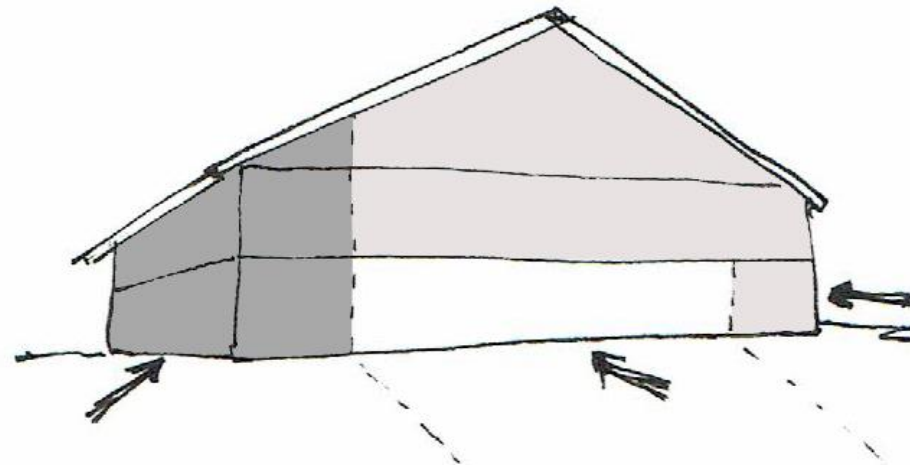
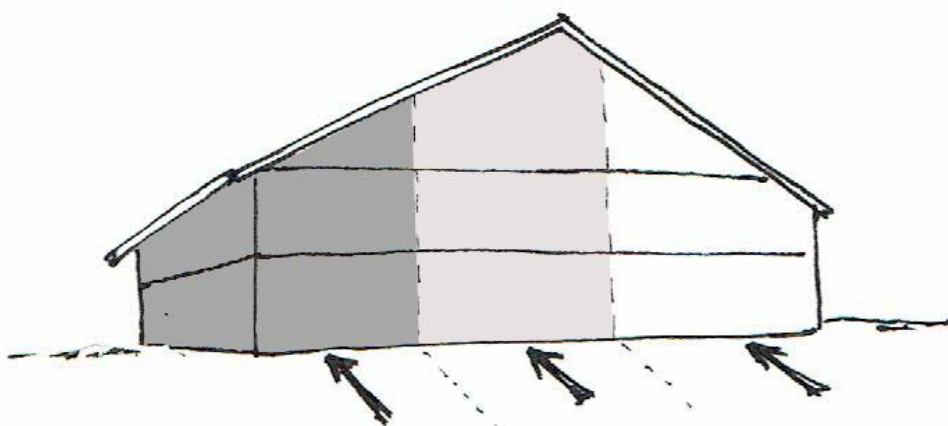


De nouvelles ouvertures qui tiennent compte de l'existant



Lorsque l'on crée de nouvelles ouvertures dans une façade maçonnée, il faut les insérer dans la trame existante, c'est-à-dire respecter les mêmes espacements horizontaux et verticaux que ceux qui séparent les anciennes ouvertures

**Encourager la division des anciennes fermes en plusieurs logements
= préserver les espaces de jardin-verger environnants**

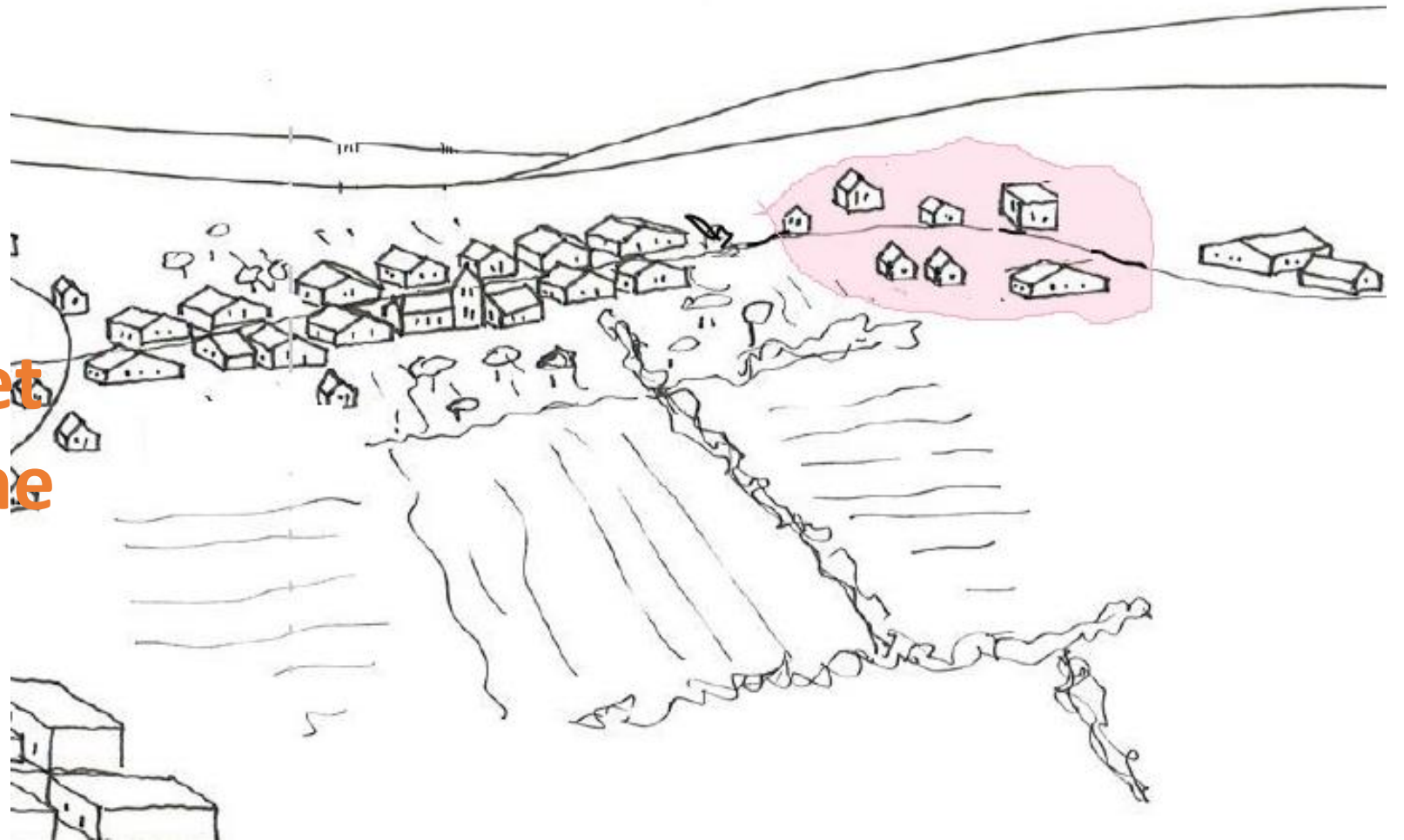


Exemples de subdivisions de fermes en plusieurs logements, économes et qualitatives

Des secteurs d'urbanisation hétérogène
et peu dense

La Zone UCdiffus

UC diffus: Densifier et
retrouver une certaine
cohérence





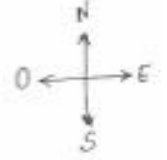
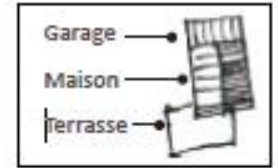
Orsans

La Zone Ucorganisée

Dans une partie de rue
actuellement libre , où il y a un
enjeu patrimonial ou paysager,
l'implantation des maisons est
organisée pour être cohérente

Des parcelles de taille modeste mais optimisées

Principes de base pour une parcelle d'environ 7,5 ares



Sens de faitage qui donne une orientation à la rue, avec une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire à la voie, suivant le sens dominant des implantations voisines

Accolement par le garage ou le bâti sur au moins une des limites parcelaires latérales

Bande publique entre la voirie et la limite parcellaire, espace enherbé. Si une telle bande enherbée existe, la poursuivre ; sinon en créer une

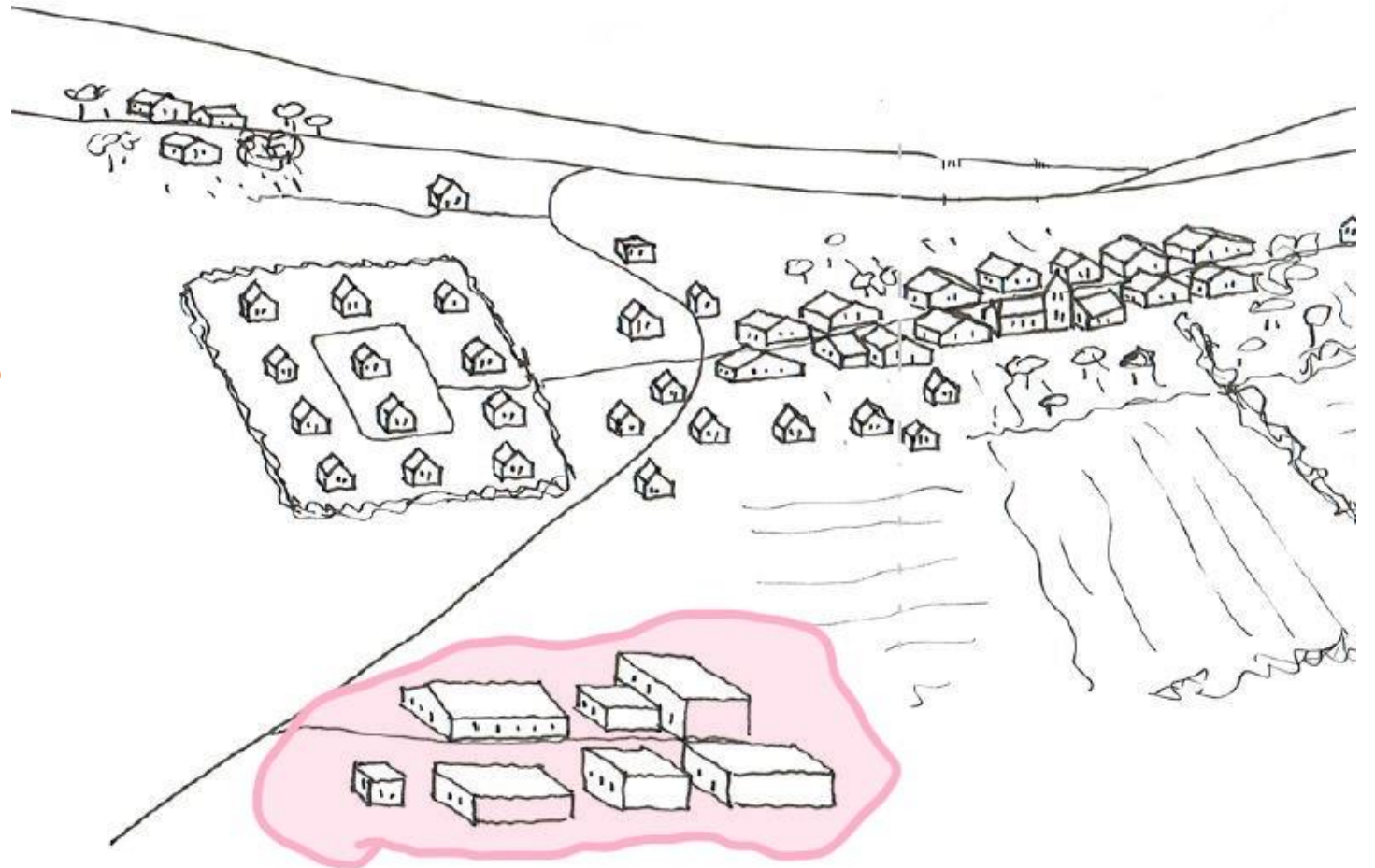
Bâti implanté dans une bande constructible de 15 mètres de profondeur environ, proche de la voirie pour créer un front urbain et libérer l'espace privé sur l'arrière

Marquage de la limite par une transition végétale (haie bocagère existante ou nouvelle, verger...) qui permet de créer un continuum de jardins-vergers sur les arrières

La Zone UE économique

Accueillir les entreprises
avec un urbanisme
dense et qualitatif

Des zones économiques nombreuses,
de qualité très variable





ZA de Gonsans



ZA d'Etalans

I. Destinations et usages des sols en zone UE.

La zone UEconomique est prévue pour les activités artisanales et industrielles



La zone UEconomique mixte est prévue pour les activités artisanales, industrielles et commerciales



Les bureaux et logements de services sont autorisés, sous condition

En zone UE : l'objectif est de faire un urbanisme dense et cohérent suite à un schéma de zone !

Urbanisme et zones
d'activités dans le so de
l'Angleterre
Chard (11 000 hab)

Les espaces des ZA sont
construits à 90 %

Des opérateurs immobiliers
interviennent pour éviter
la vacance et l'abandon des
batiments inutilisés



La Zone Njv ou Ujv

Recréer une zone de
jardins verger autour du
village est un objectif
majeur du PADD

Retrouver des villages équilibrés
entourés d'une ceinture de jardins
vergers riche en biodiversité



La ceinture de
jardins verger
autour du
village
est en cours de
disparition



Les vergers de Villers-la-Combe en 1960 et aujourd'hui



Les vergers de Naisev-les-Grandes en 1960 et aujourd'hui

Les constructions en deuxième rang sont prohibées

Les constructions en second rang (sans contact direct depuis la rue, avec un accès privé entre deux maisons existantes) posent problème :

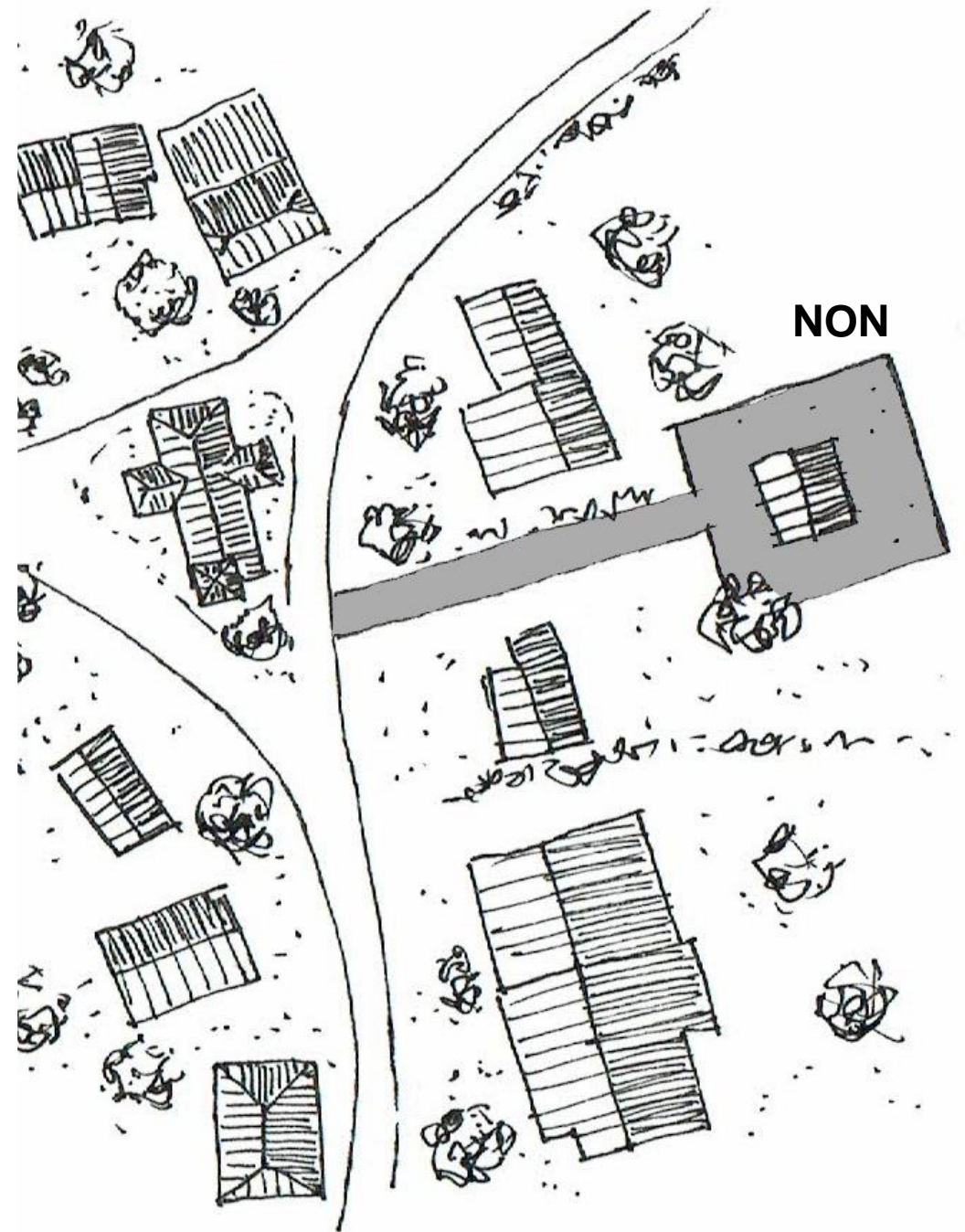
Elle affaiblissent le patrimoine car elles grignotent les espaces de respiration des fermes et brouillent la lecture paysagère.

Elles gaspillent l'espace des jardins vergers derrière les maisons.

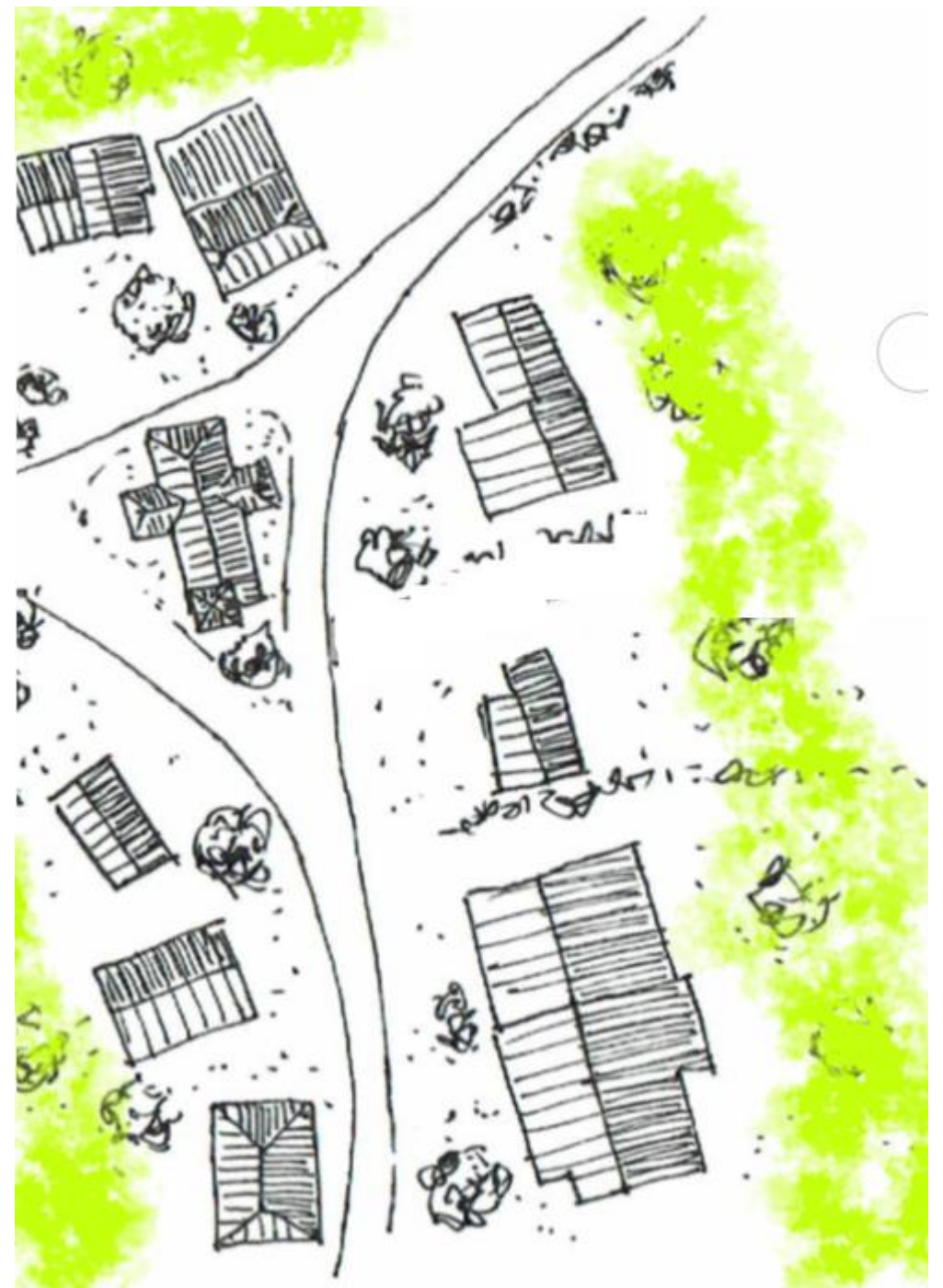
Elles empêchent aussi les développements futurs cohérents de la commune et les bouclages de voirie.

Elles sont sources de conflit de voisinage.

Elles créent des problèmes de gestion avec la collectivité : qui entretient la voirie et les réseaux privés ?



**Créer une zone
de jardins –
vergers autour
du village est
un objectif
majeur du
PADD**



Créer une zone
de jardins –
vergers autour
du village est
un objectif
majeur du
PADD

