



Moins d'artificialisation

pour une **Normandie** plus attractive

9 février 2021

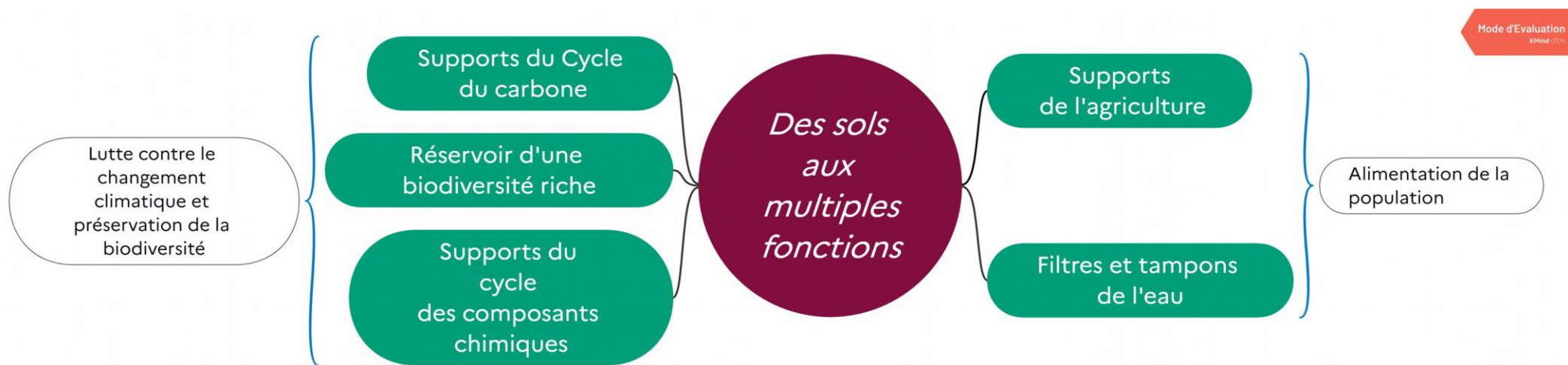
Atelier n°2 : Et si on faisait de la rareté foncière un atout pour les habitants ?

Les essentiels du colloque du 8 décembre

La sobriété foncière : une force pour nos territoires



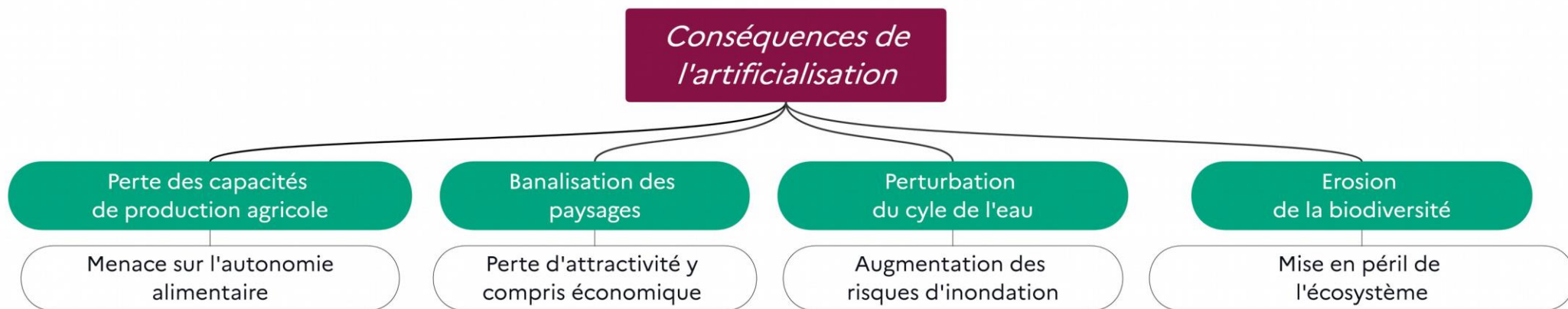
Les sols, une ressource précieuse aux multiples fonctionnalités



La sobriété foncière : une force pour nos territoires



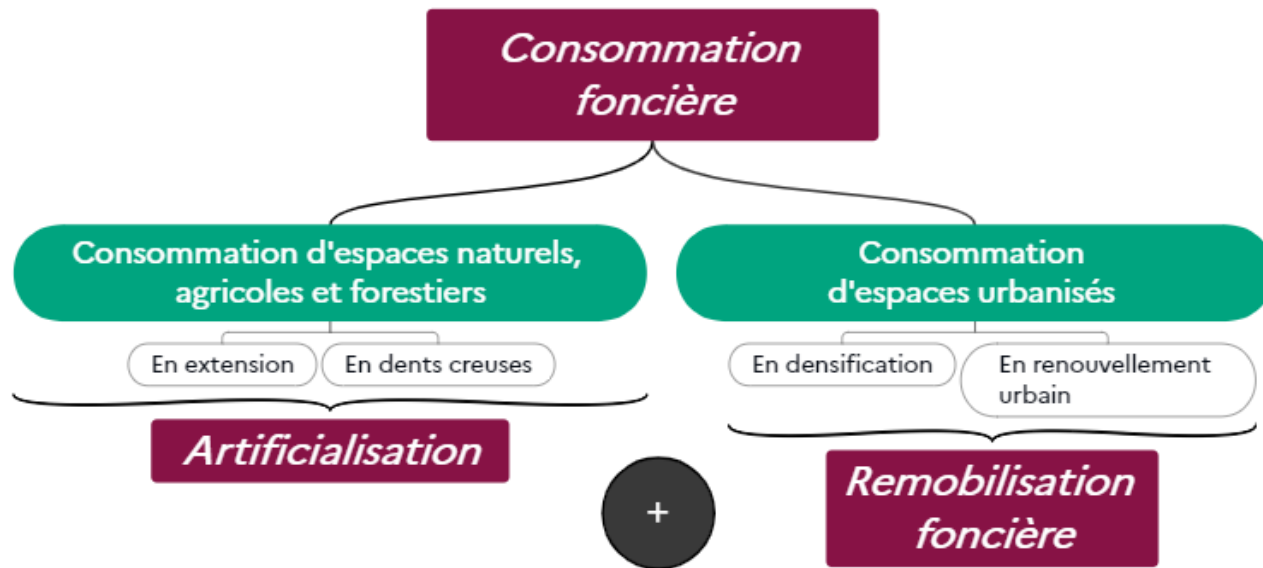
Les impacts de l'artificialisation des sols



La sobriété foncière : une force pour nos territoires



Consommation foncière & artificialisation



La sobriété foncière : une force pour nos territoires



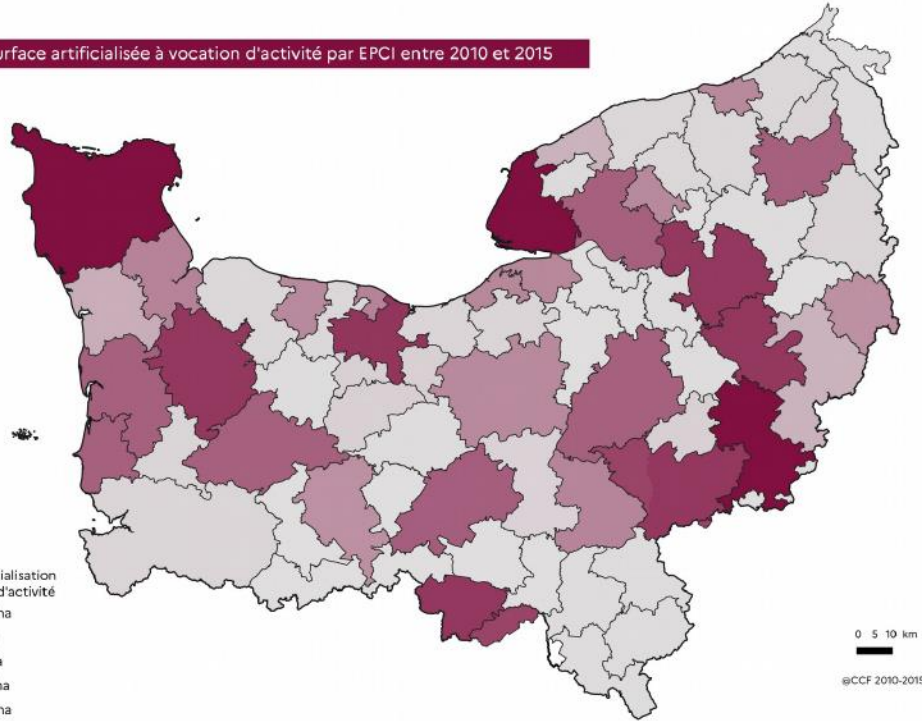
Quelques chiffres clés en Normandie

- **3e position des régions** pour le taux d'artificialisation entre 2009 et 2018
- **20 000 ha artificialisés en 10 ans** soit 30 % du département de l'Eure
- **88 % de terres agricoles** (cultures, prairies, vergers) parmi le foncier consommé
- **46,7 %** du foncier artificialisé **dédié à l'habitat individuel**
- **2/5 logements vacants** parmi les nouveaux logements construits entre 2005 et 2015

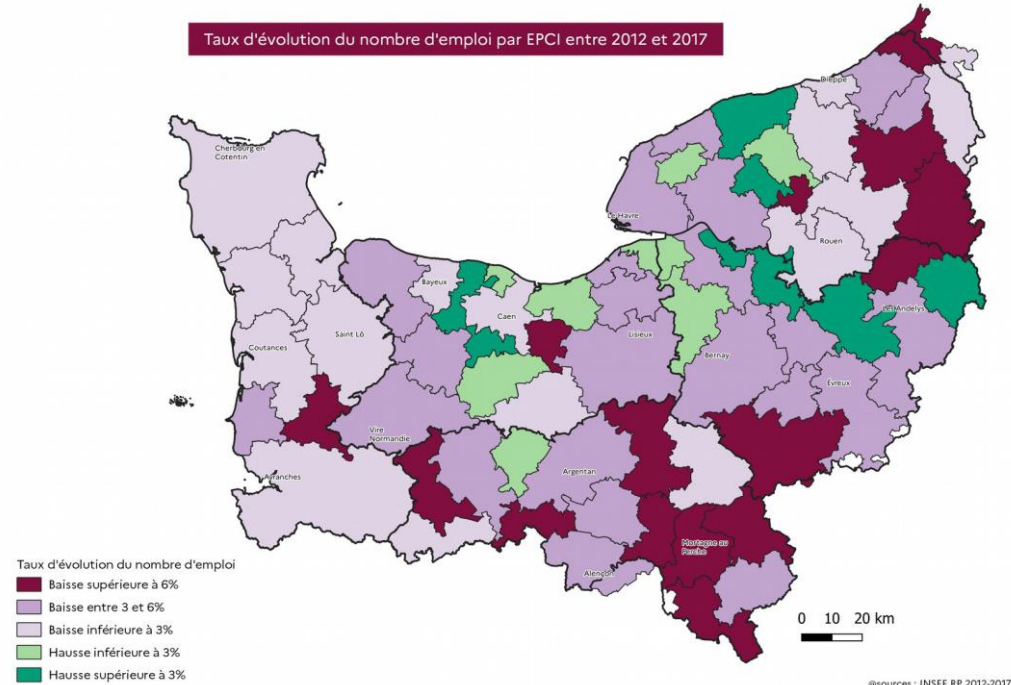
Emploi & artificialisation

Il n'y a pas de corrélation stricte entre ces deux dynamiques territoriales

Surface artificialisée à vocation d'activité par EPCI entre 2010 et 2015



Taux d'évolution du nombre d'emploi par EPCI entre 2012 et 2017

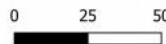
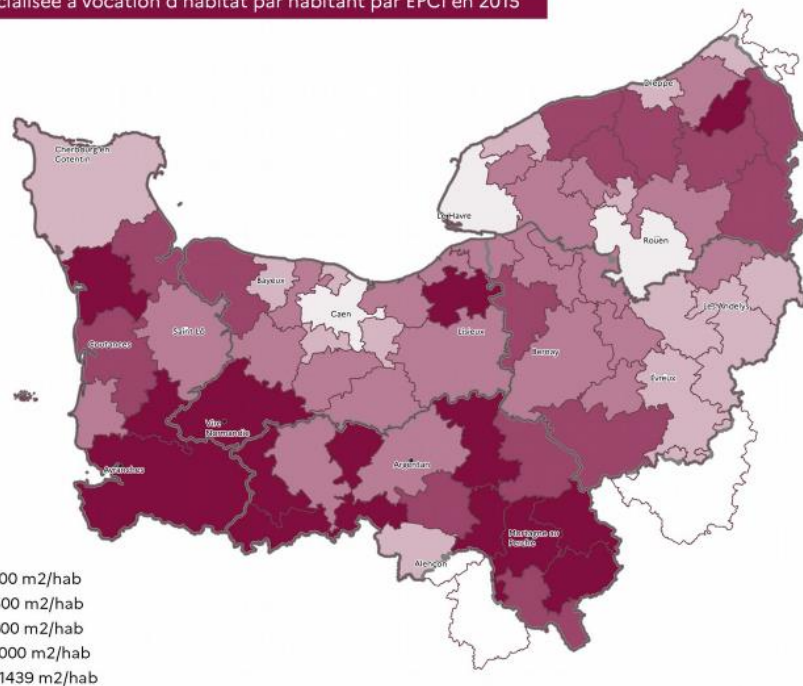


La sobriété foncière : une force pour nos territoires

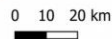
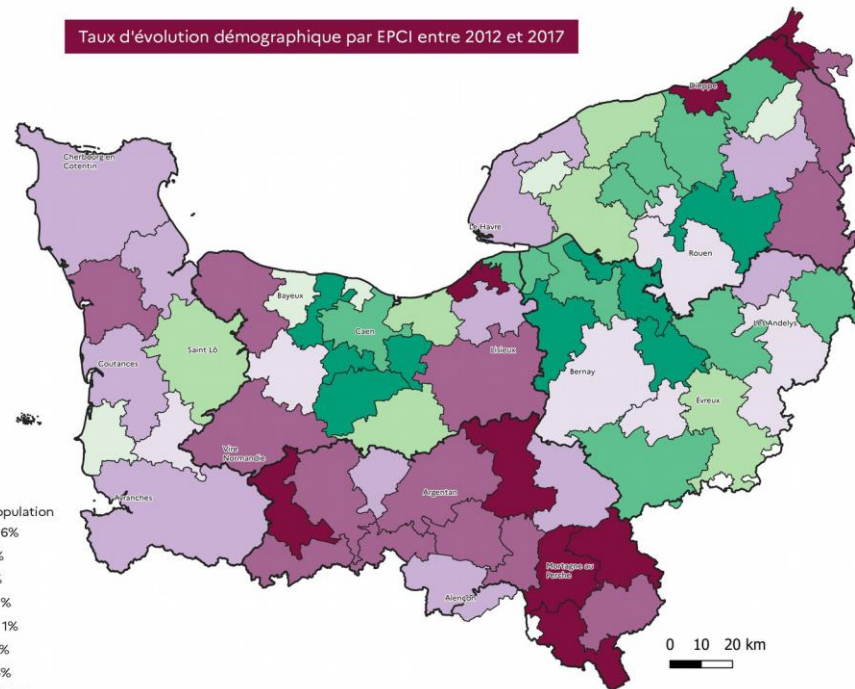
Population & artificialisation

Il n'y a pas de corrélation stricte entre ces deux dynamiques territoriales

Surface artificialisée à vocation d'habitat par habitant par EPCI en 2015



Taux d'évolution démographique par EPCI entre 2012 et 2017



L'aménagement en (R)évolution

- Sobriété foncière : de nouveaux outils pour requestionner le développement de nos territoires

juste équilibre

facteur d'attractivité

qualité du cadre de vie

activités humaines

consommation d'espace

préservation de la ressource foncière

La sobriété foncière : une force pour nos territoires



Les ateliers de la sobriété foncière

- **12 janvier** : Et si on repensait le bilan global de nos projets : quels leviers activer ?
- **9 février** : Et si on faisait de la rareté foncière un atout pour les habitants ?
- **9 mars** : Et si on priorisait l'agriculture et l'alimentation dans l'aménagement de nos territoires ?
- **13 avril** : Et si on misait sur les centres villes ?
- **18 mai** : Et si on pensait autrement le foncier d'entreprises ?

La sobriété foncière : une force pour nos territoires



Objectifs & déroulé

La sobriété foncière : une force pour nos territoires



Objectifs de l'atelier

- Démontrer par un exemple concret et vertueux la pertinence d'une **vision globale** de l'aménagement durable d'un territoire
- Recueillir **vos témoignages, vos expériences** afin d'en tirer des enseignements et tous nous en inspirer
- Ouvrir **le champ des possibles**, travailler ensemble à la sobriété foncière

De quoi allons-nous parler ?

- S'interroger sur les besoins de développement des territoires (offre et définition du besoin)
- Réfléchir à l'optimisation foncière : solutions, freins et outils
- Questionner le positionnement des collectivités face aux demandes des habitants

La démonstration par l'exemple

- La requalification du centre-bourg de Creully dans le cadre d'un projet global
 - Un changement de paradigme pour s'extraire l'étalement urbain
 - Une réappropriation des disponibilités foncières du territoire

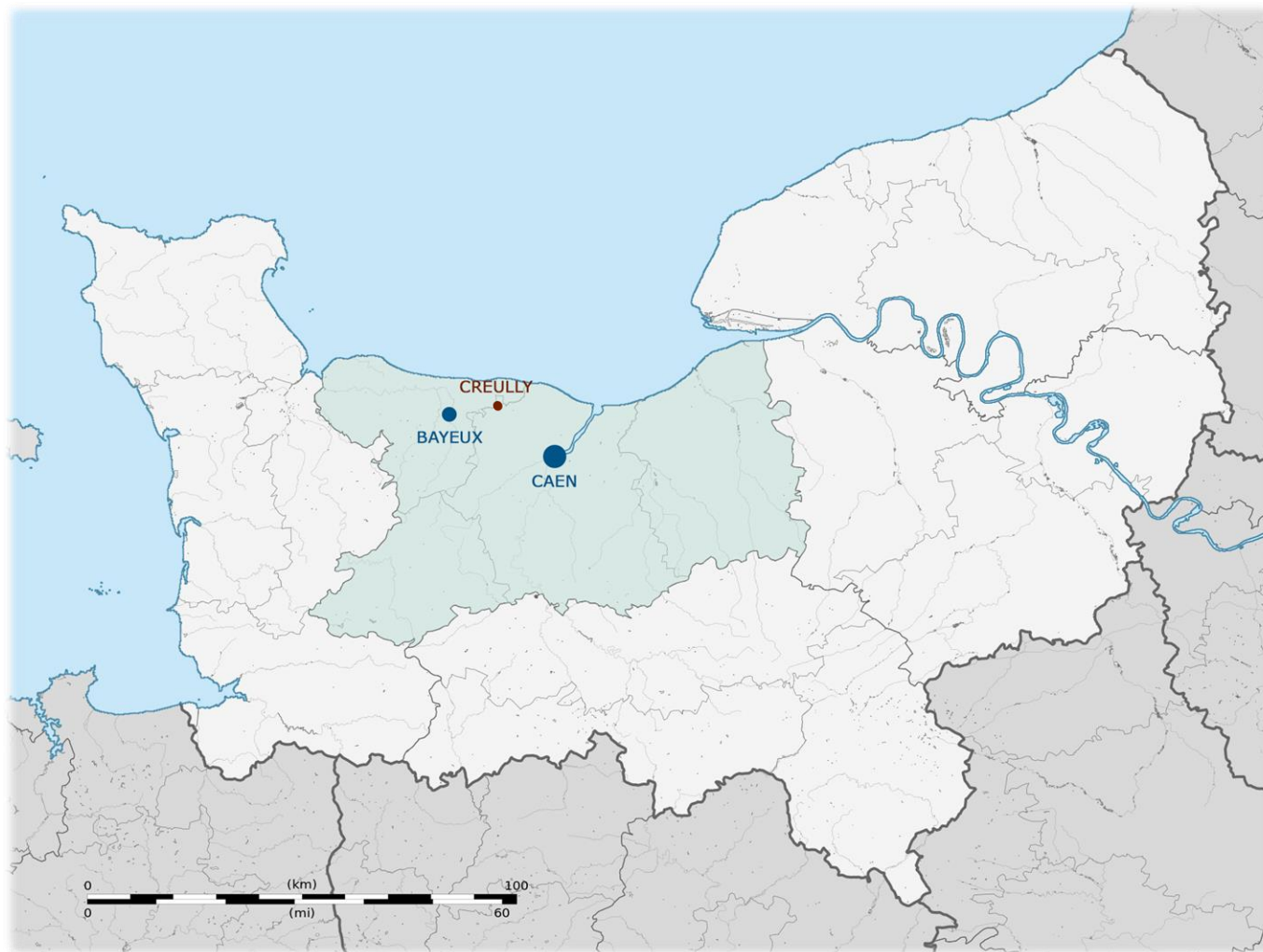
Cas d'étude : le projet de Creully

Un pas vers la sobriété foncière

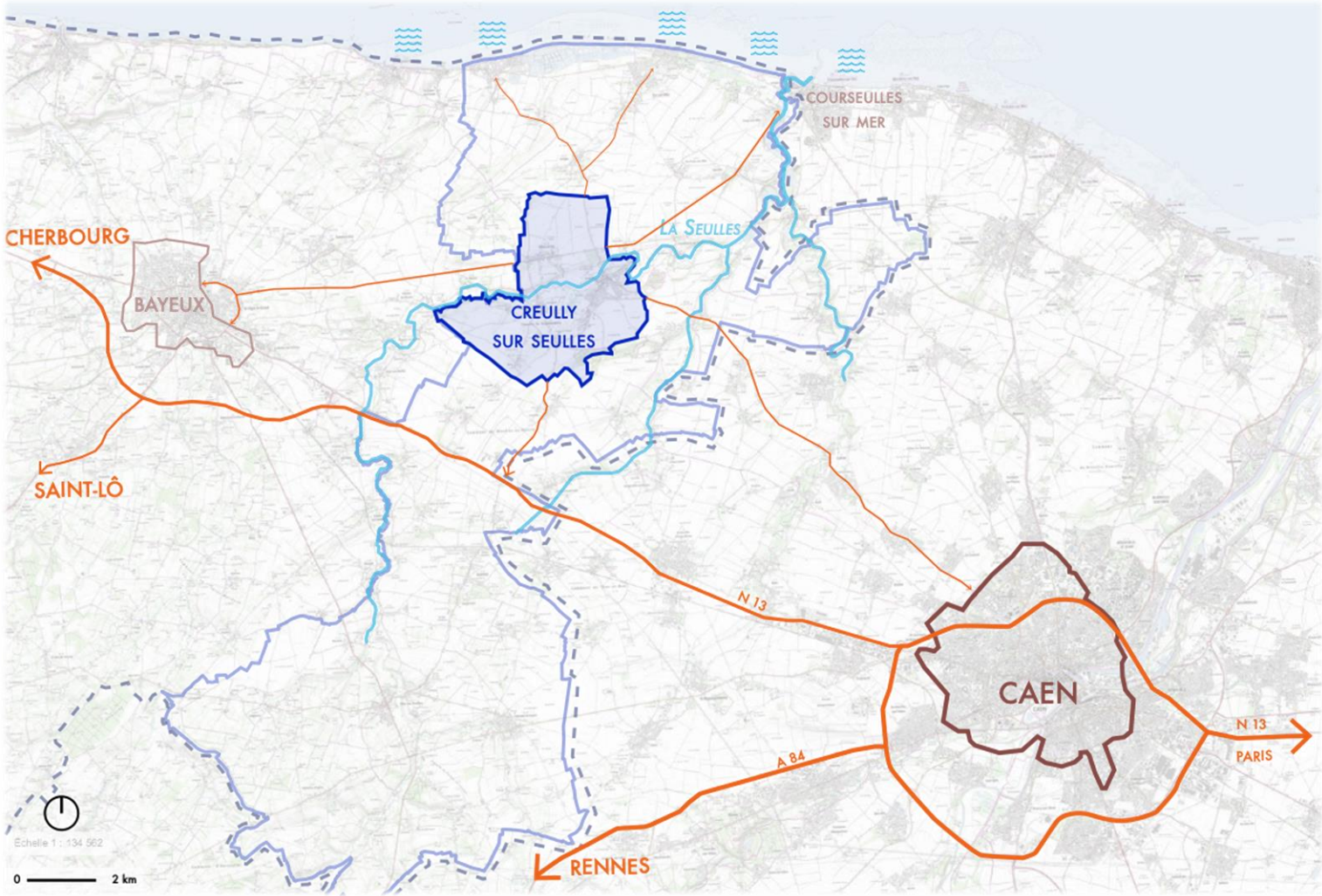
La sobriété foncière : une force pour nos territoires



Situation de Creully en Normandie



Creully un bourg de 1 586 habitants de la commune nouvelle de Creully sur Seules



Le contexte du projet

- Contexte historique (le développement historique de Creully)
- Contexte urbanistique (disponibilités foncières, zonage PLU et vision des possibilités d'extension urbaine)

Un bourg historique peu impacté par la guerre

Lieux emblématiques de la commune



La place centrale Edmond Paillaud en 1910



L'accroche de l'église sur la rue de Bayeux : placette arborée et escaliers en sifflet

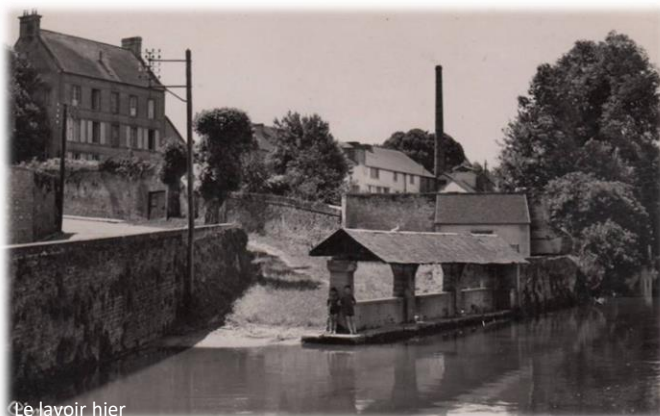


Le kiosque sur la place principale



Place Edmond Paillaud en 1944

Creully d'hier et d'aujourd'hui



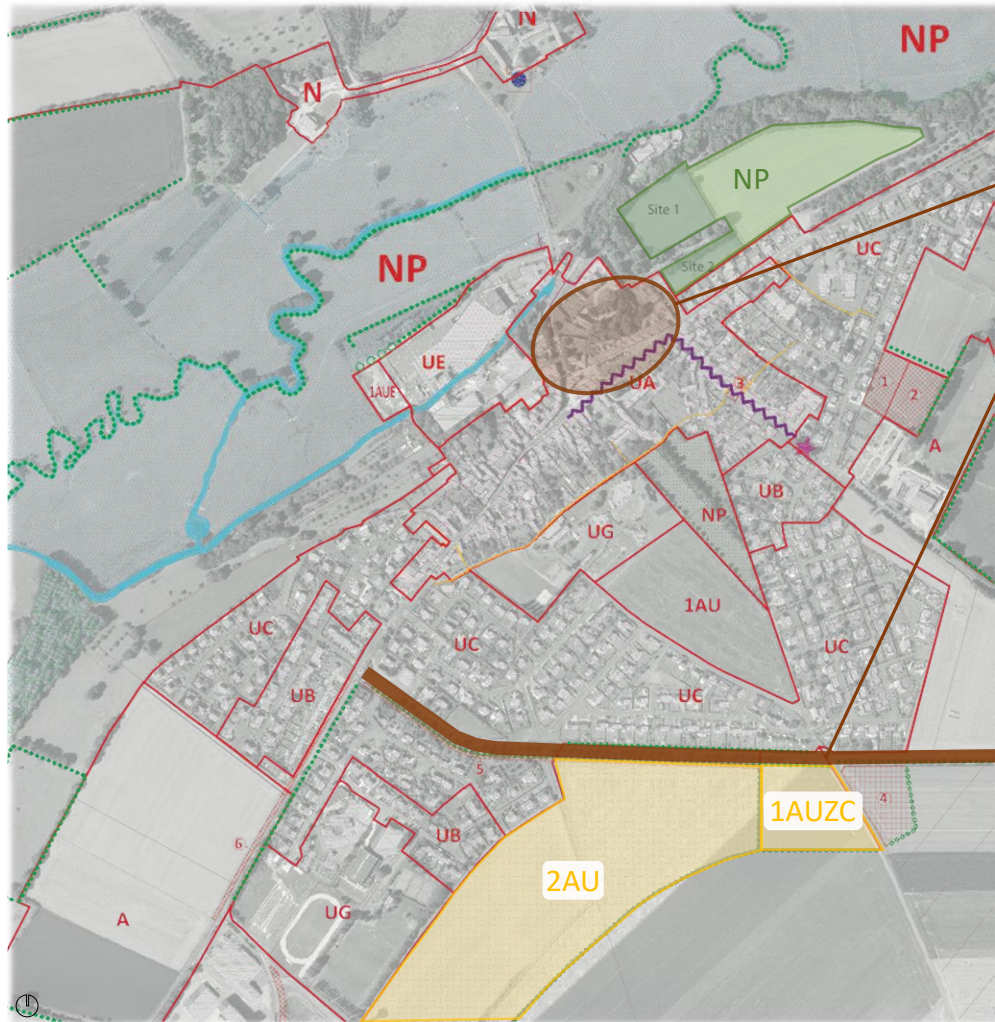
En 1950, une emprise urbaine de 19 ha pour 630 habitants



En 2017, une emprise urbaine de 75 ha pour 1 597 habitants



Extension urbaine programmée



Centre bourg
/Place centrale et Château

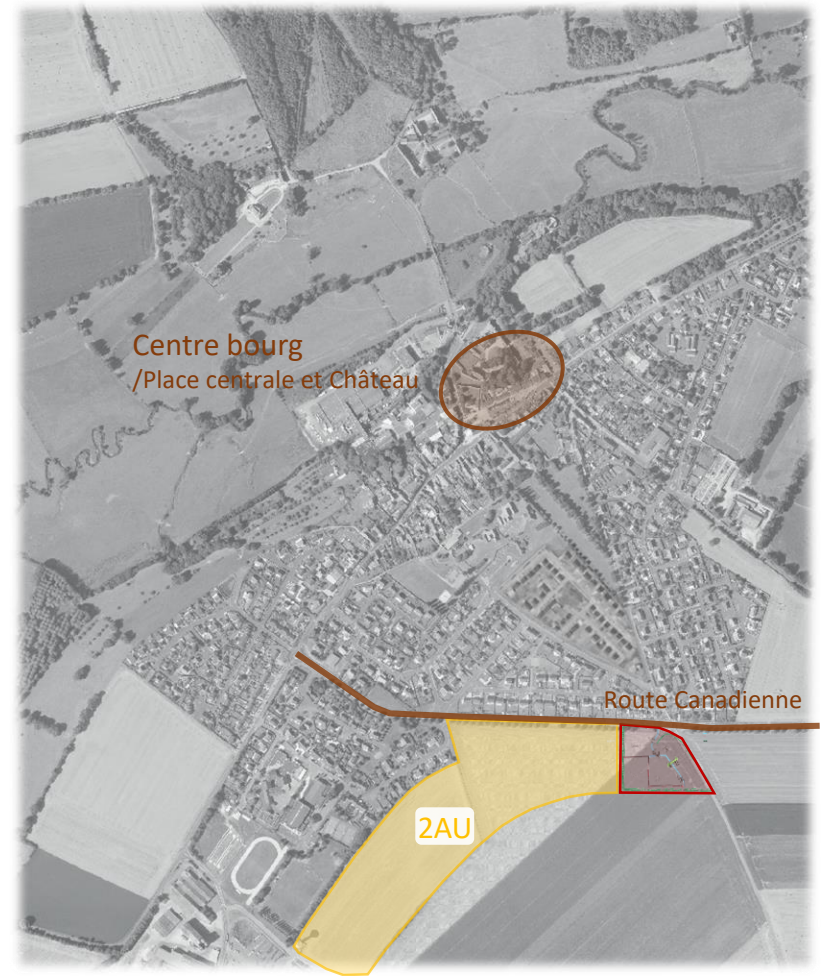
Route Canadienne

- LEGENDE**
- ZONAGE**
- Limite de zone ou de secteur
 - N** Nom de la zone ou du secteur
- ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE**
- Espace Boisé Classé à conserver au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme
 - Haie existante à conserver au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme
 - Plantations à réaliser
 - Espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1 7°
 - ★ Élément du patrimoine à protéger, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme (objets surfaciques)
 - Élément du patrimoine à protéger, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme (objets linéaires)
 - Secteur à protéger, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme
- VOIRIE ET ESPACE PUBLIC**
- Emplacements réservés au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme
 - Principe de chemin à créer et/ou à conserver (art. L. 123-1 6°)
- RISQUES (source DIREN)**
- Zone inondable par débordement de cours d'eau
 - Zone alluviale au risque mal identifié
 - Cavité (carrère-marnière) position étonnée
 - Zones de débordement de nappes
 - Couloir au sein duquel les possibilités de construire sont limitées en raison du passage d'une canalisation de gaz haute pression
- PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**
- Zones humides diagnostiquées par la DIREAL à protéger
 - Secteur d'application de maintien et de renforcement des locaux d'activité (art. L. 123-1 7bis)
 - Périmètre de santé sociale (art. L. 123-2)



Le projet initial

- Rappel de l'historique du projet
- Comment s'est construit le projet
- Objectifs du projet



Un projet de pôle médical en dehors de la ville



Un projet de pôle médical en dehors de la ville

PLU de la commune : aménagement de la zone **1AUZC**

Extension de la commune par la zone **2AU**

Préconisations du CAUE pour l'insertion paysagère de la zone commerciale



Des contradictions sur les orientations du projet et un temps de débat

La sobriété foncière : une force pour nos territoires



Le changement de vision des élus

- Comment et pourquoi le projet initial a été remis en cause ?
- Comment s'est fait ce changement de paradigme ?

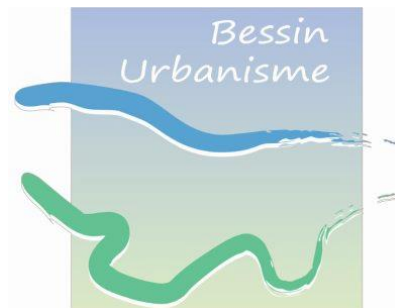


Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Unité
Départementale de
l'Architecture et du
Patrimoine
du Calvados



Communauté de Communes

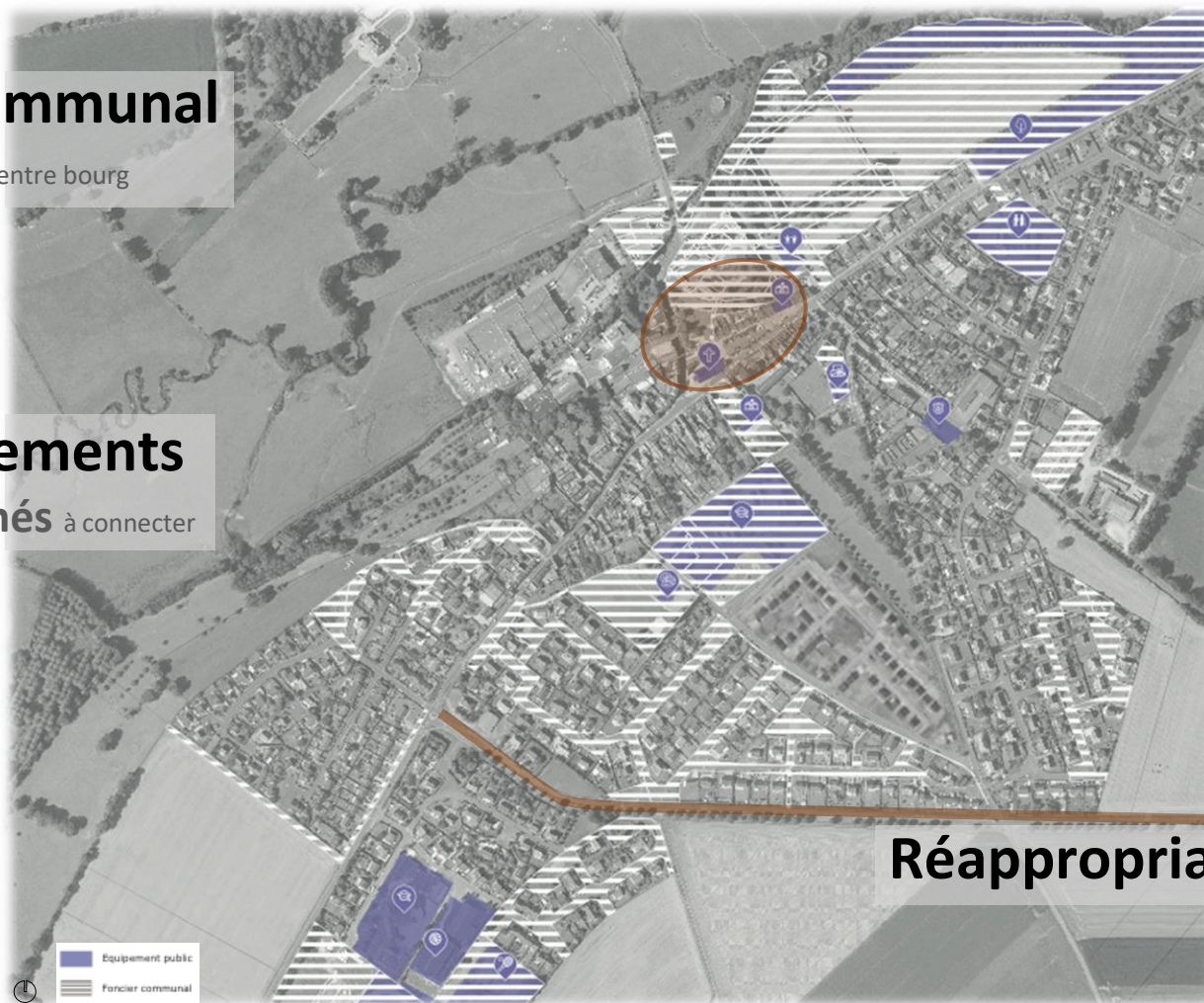


Intervention du CAUE et structuration de la démarche

Redécouverte d'un potentiel foncier

Foncier communal
disponible en centre bourg

Equipements
disséminés à connecter



Réappropriation

Redécouverte d'un patrimoine architectural et paysager



Les Tanneries aux pieds de la Seulles



Le parc du château



Les douves du château, un patrimoine à valoriser



La vallée de la Seulles, en contre-bas du bourg



Le lavoir



Les remparts du château



Les douves du château, un patrimoine à valoriser



Le château et les vues vers le grand paysage



Le Moulin et une des entrées vers le château



Le château de Creully et son parc



L'allée cavalière du château, un patrimoine majestueux



Le château, l'allée cavalière et les terres agricoles



Redécouverte d'espaces urbains remarquables



Le cheminement piéton aux abords de l'église



La place de l'église, place Edmond Paillaud



La place de l'église, place Edmond Paillaud



Vue du drone, la place Edmond Paillaud, le château et son parc, des espaces publics de qualité à valoriser et reconnecter

Derrière le parking du château, un cheminement piéton à caractère bucolique



Le château, son parc et son chêne majestueux



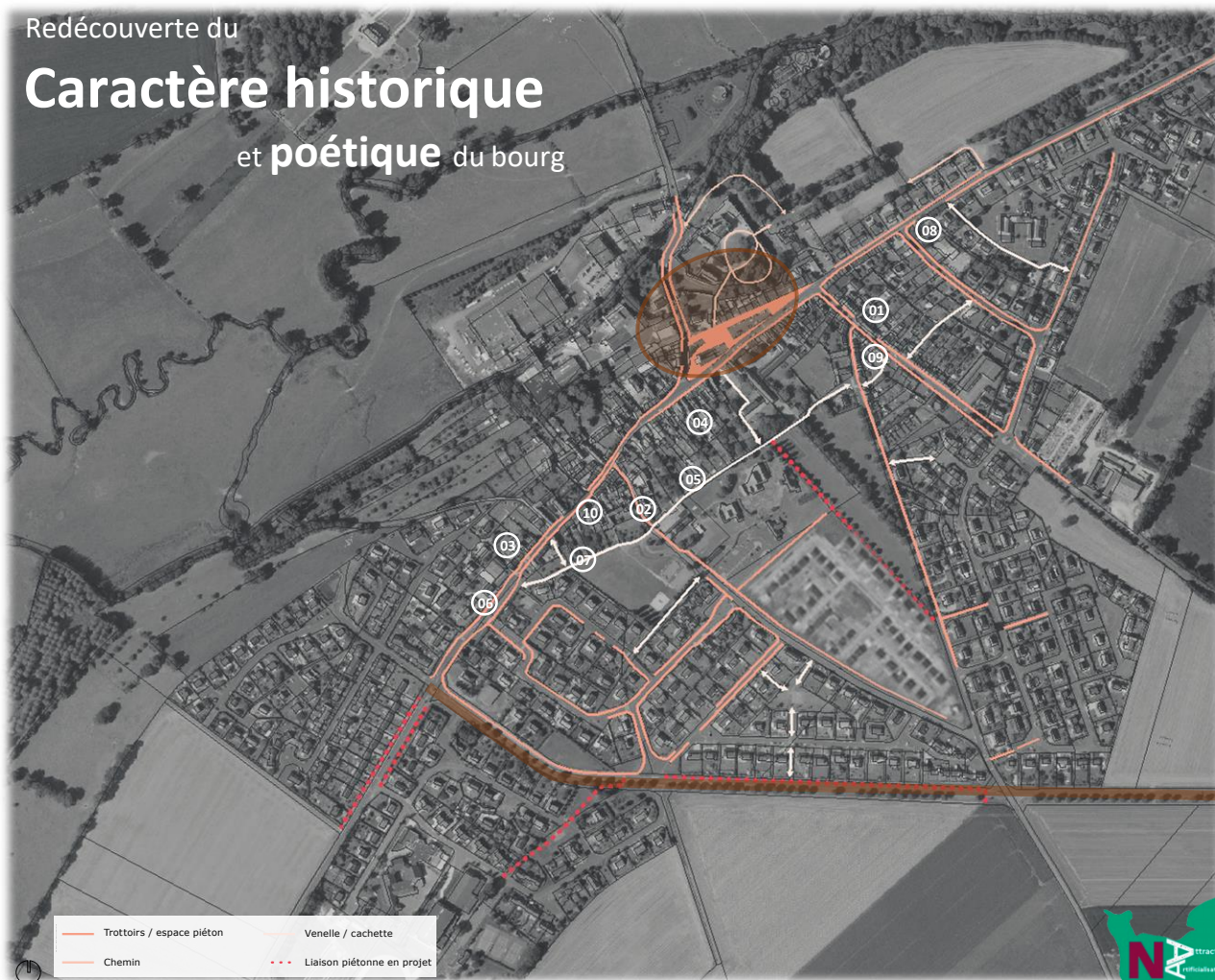
Redécouverte du maillage existant

Venelles autrefois appelées « cachettes »



Redécouverte du

Caractère historique et poétique du bourg



Répartition des activités du centre bourg

Typologies de rues et d'espaces publics



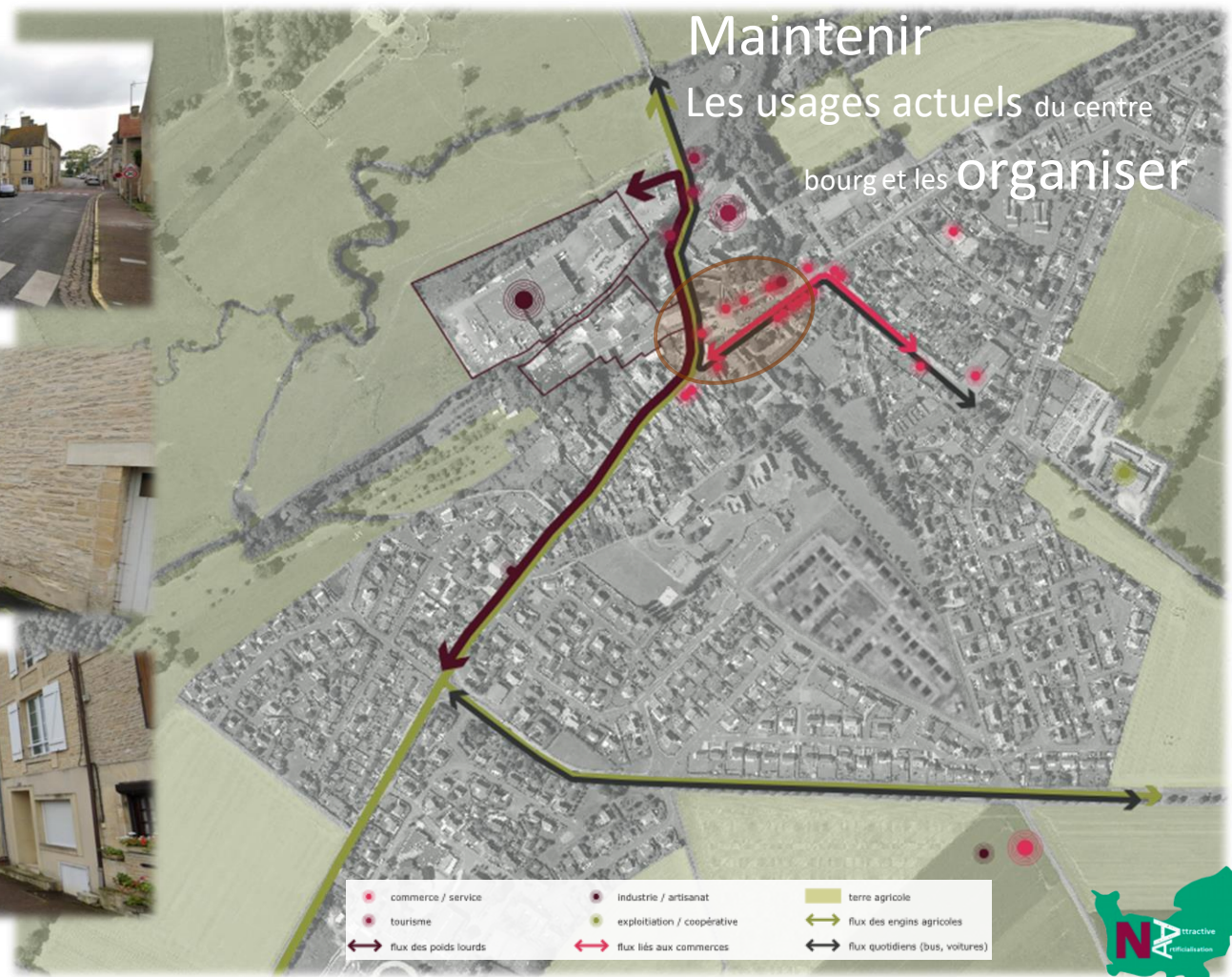
Carrefour route départementale



Rue de Tierceville



Place Edmond Paillaud desserte de bus et stationnements



Des inquiétudes relatives au stationnement à lever

Stationnements : étude capacitaire et besoins



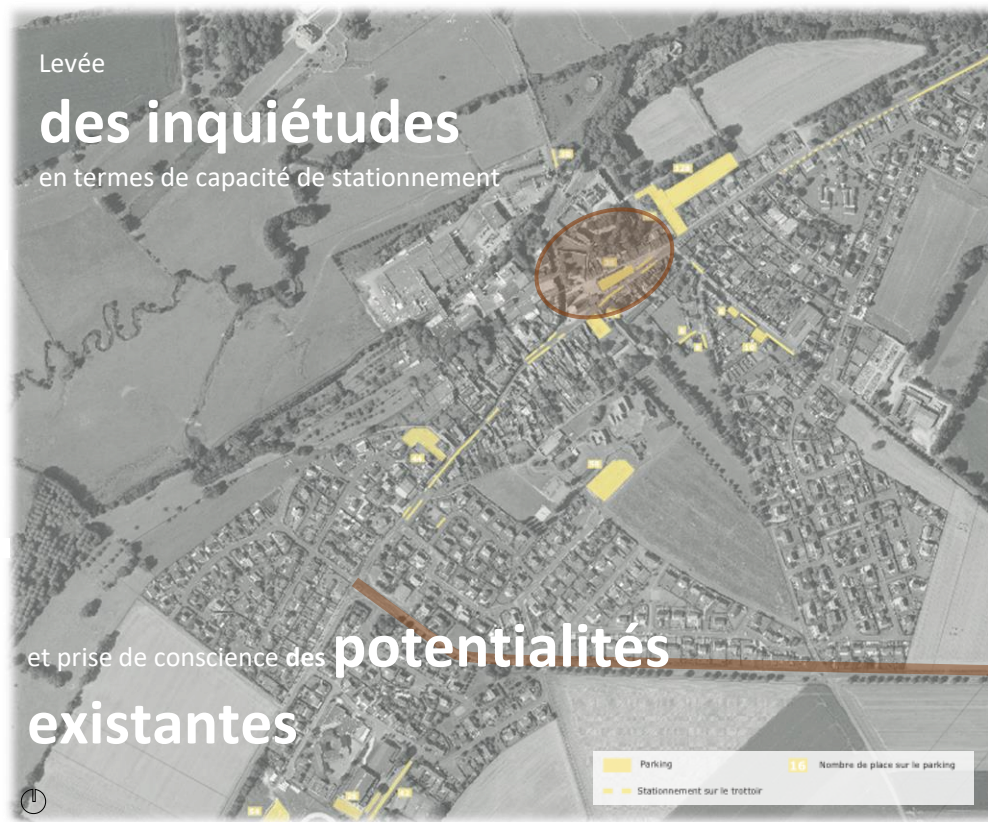
Parking 01 Place du Château (32 pl.)



Parking 02 Place du Château (64 pl.)



Parking 03 Place du Château (64 pl.)



Stationnement sur le trottoir



Parking du château (11 pl.)



Parking de l'école primaire (58 pl.)



Parking de la pharmacie (6 pl.)



Parking de la médiathèque (6 pl.)

Remettre en question le PLU existant



Questionnement sur les
**opportunités
foncières** en centre bourg

Rebattre les cartes d'un
ancien PLU



Démarche mise en place

Analyse et diagnostic de l'existant « Un nouveau regard »

« La redécouverte du bourg » Démarche de reconstruction du projet

Un schéma à deux échelles qui cristallise les idées « Un pas vers la sobriété »

Mise en place d'une procédure de sélection de maîtrise d'œuvre
avec remise de prestation

« 3 projets à départager »

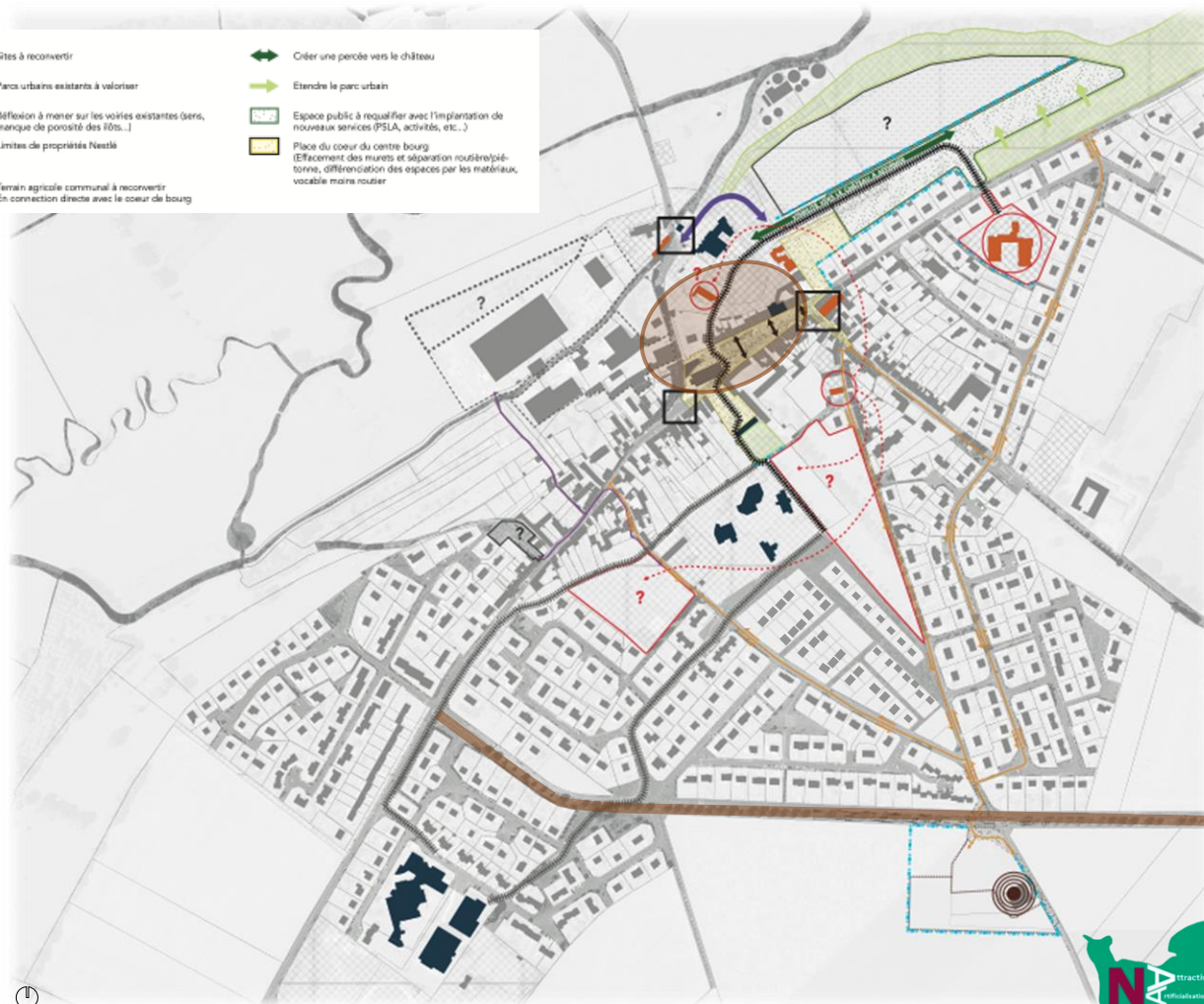
La sobriété foncière : une force pour nos territoires



Un schéma à deux échelles : le bourg dans son ensemble...

- ▬ Ligne de vie principale de la commune (connecter tous les éléments structurants)
- ▬ Ligne de vie secondaire (connecter les équipements scolaires)
- ↔ Cheminement piéton à créer. Enjeux forts pour connecter les hameaux au centre bourg
- ↔ Cheminement piéton secondaire en partie pour l'accès de Nestlé au potentiel parking de déchargement et centre bourg
- ⋯ Limite à traiter avec attention
- ⊙ Nouveau pôle commercial
- ⋯ Limite zone commerciale (SDIS/Garage Renault)
- Pôles structurants à forts enjeux
- Sites/bâtiments existants structurants
- Bâtiments à reconvertir

- Sites à reconvertir
- ▭ Parc urbains existants à valoriser
- Réflexion à mener sur les voiries existantes (sens, manque de porosité des r0ts...)
- ⋯ Limites de propriétés Nestlé
- ▭ Terrain agricole communal à reconvertir. En connection directe avec le coeur de bourg
- ↔ Créer une perçée vers le château
- Etendre le parc urbain
- ▭ Espace public à requalifier avec l'implantation de nouveaux services (PSLA, activités, etc...)
- ▭ Place du coeur du centre bourg (Effacement des murs et séparation rous à pédonne, différenciation des espaces par les matériaux, vocabulaire maine rouser



Affirmer l'identité rurale

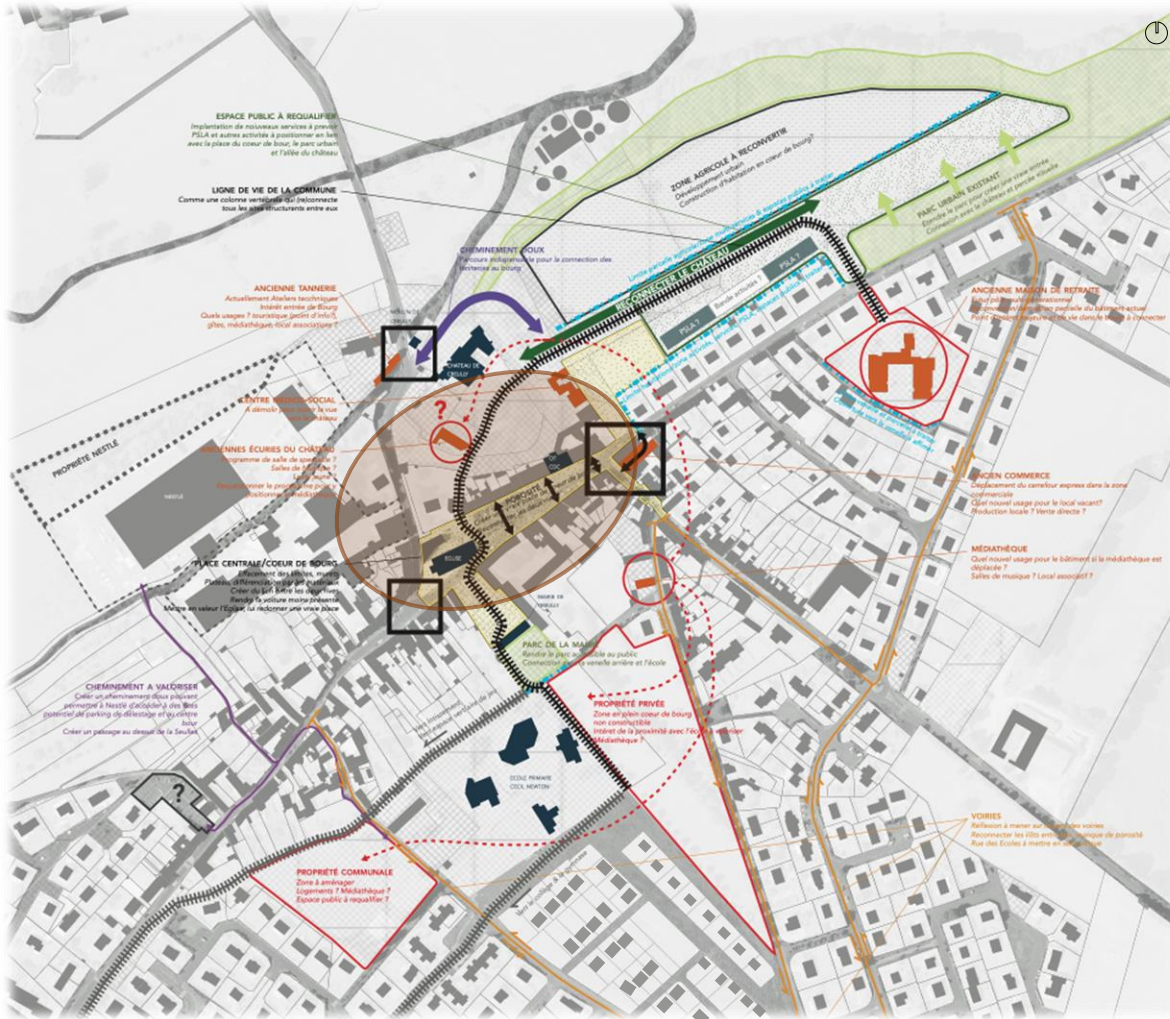
du bourg

Valoriser les espaces remarquables

par le caractère urbain, architectural et historique

Maintenir et organiser les usages actuels

... et le cœur de bourg, qui cristallise toutes les réflexions



Valoriser, déambuler
maillage piéton entre équipements
valoriser l'image du bourg,
de son patrimoine et les vers le grand paysage

Accéder, accueillir

Valoriser les liaisons piétonnes

Interroger le plan de circulation

Anticiper le développement du bourg

Animer

La place de cœur de bourg

Définir un **cheminement** identifiable

Valoriser **la vie de quartier**



Elargir la démarche aux autres
cas d'étude :
Ce qu'il faut retenir

Réactions des participants

La sobriété foncière : une force pour nos territoires



Débats thématiques

La sobriété foncière : une force pour nos territoires



De quoi allons-nous parler ?

- S'interroger sur les besoins de développement des territoires (offre et définition du besoin)
- Réfléchir à l'optimisation foncière : solutions, freins et outils
- Questionner le positionnement des collectivités face aux demandes des habitants

Les besoins de développement des territoires

- A quels besoins doit correspondre le développement des territoires ? Et à quelles échelles ?

Les besoins de développement des territoires

- A quels besoins doit correspondre le développement des territoires ? Et à quelles échelles ?
- Les politiques d'aménagement reflètent-elles les besoins des habitants ?

Les besoins de développement des territoires

- A quels besoins doit correspondre le développement des territoires ? Et à quelles échelles ?
- Les politiques d'aménagement reflètent-elles les besoins des habitants ?
- Sondage : L'habitat pavillonnaire a-t-il encore sa place dans les projets d'aménagement ?

Optimisation foncière : solutions, freins et outils

- Comment se réapproprie-t-on les disponibilités et potentiels fonciers d'un territoire ? Quels outils peuvent être utilisés ?

Optimisation foncière : solutions, freins et outils

- Comment se réapproprie-t-on les disponibilités et potentiels fonciers d'un territoire ? Quels outils peuvent être utilisés ?
- Comment mener une politique d'aménagement sobre et durable si celle-ci est incompatible avec les documents de planification en vigueur ?

Optimisation foncière : solutions, freins et outils

- Comment se réapproprie-t-on les disponibilités et potentiels fonciers d'un territoire ? Quels outils peuvent être utilisés ?
- Comment mener une politique d'aménagement sobre et durable si celle-ci est incompatible avec les documents de planification en vigueur ?
- Sondage : A-t-on besoin de créer de nouvelles disponibilités foncières et bâties ?

Le positionnement des collectivités face aux demandes des habitants

- Comment différencier les besoins réels et les demandes fantasmées des habitants et des élus ?

Le positionnement des collectivités face aux demandes des habitants

- Comment différencier les besoins réels et les demandes fantasmées des habitants et des élus ?
- Quel positionnement de la collectivité et de ses partenaires face aux sollicitations des acteurs sur le terrain (pression des acteurs privés, des habitants...) ? Quelle gouvernance ?

Le positionnement des collectivités face aux demandes des habitants

- Comment différencier les besoins réels et les demandes fantasmées des habitants et des élus ?
- Quel positionnement de la collectivité et de ses partenaires face aux sollicitations des acteurs sur le terrain (pression des acteurs privés, des habitants...) ? Quelle gouvernance ?
- Sondage : Est-il pertinent que tous les projets d'aménagement fassent l'objet de concertation ?

Conclusion

La sobriété foncière : une force pour nos territoires



Remerciements



La sobriété foncière : une force pour nos territoires

