

De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

# La démarche EcoQuartier et la question du foncier dans le contexte des petites communes rurales

*Une anticipation foncière parfois difficile*

De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

# *Une histoire d'urbanisme à Saint-Romain-en-Viennois dans le Vaucluse*

## Il était une fois...

## L'histoire commence mal : **LE CONTEXTE**

*Mr. Le Maire d'une commune d'environ 850 habitants, hérite, dans le cadre de son nouveau mandat, d'un POS et d'une demande de permis de construire de 30 lots ! sur un terrain classé en UB...*

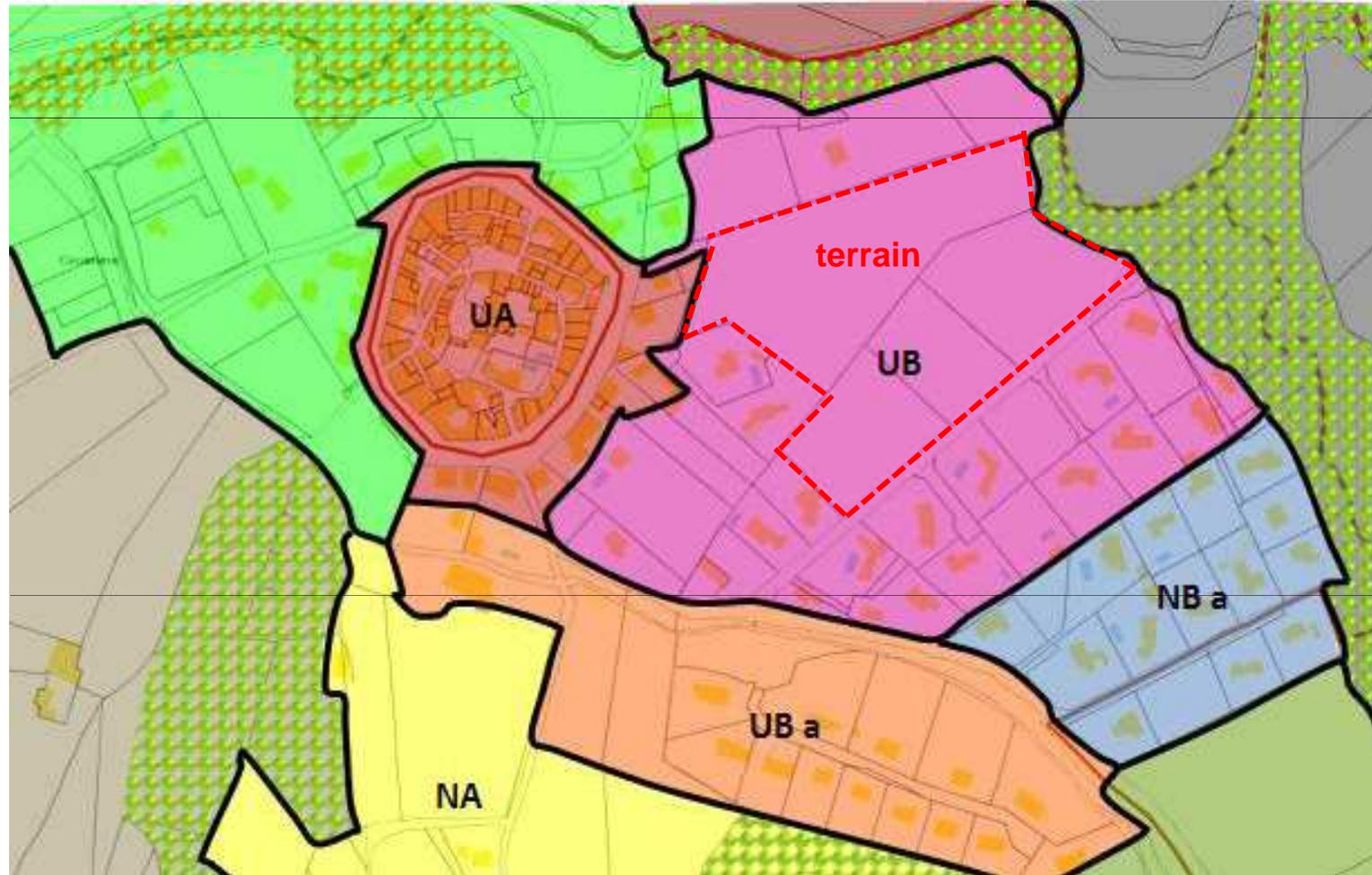
*Le propriétaire du terrain est une personnalité de la commune, de plus il est entrepreneur et pourrait être le promoteur de l'opération*

De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Voilà le permis de construire...



Voilà un extrait du POS



## De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Première étape : quand on superpose, la demande de PC sur le cadastre communal...



## Et alors, où sont les problèmes ?

*Revenons à l'analyse du contexte communal...*

## De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

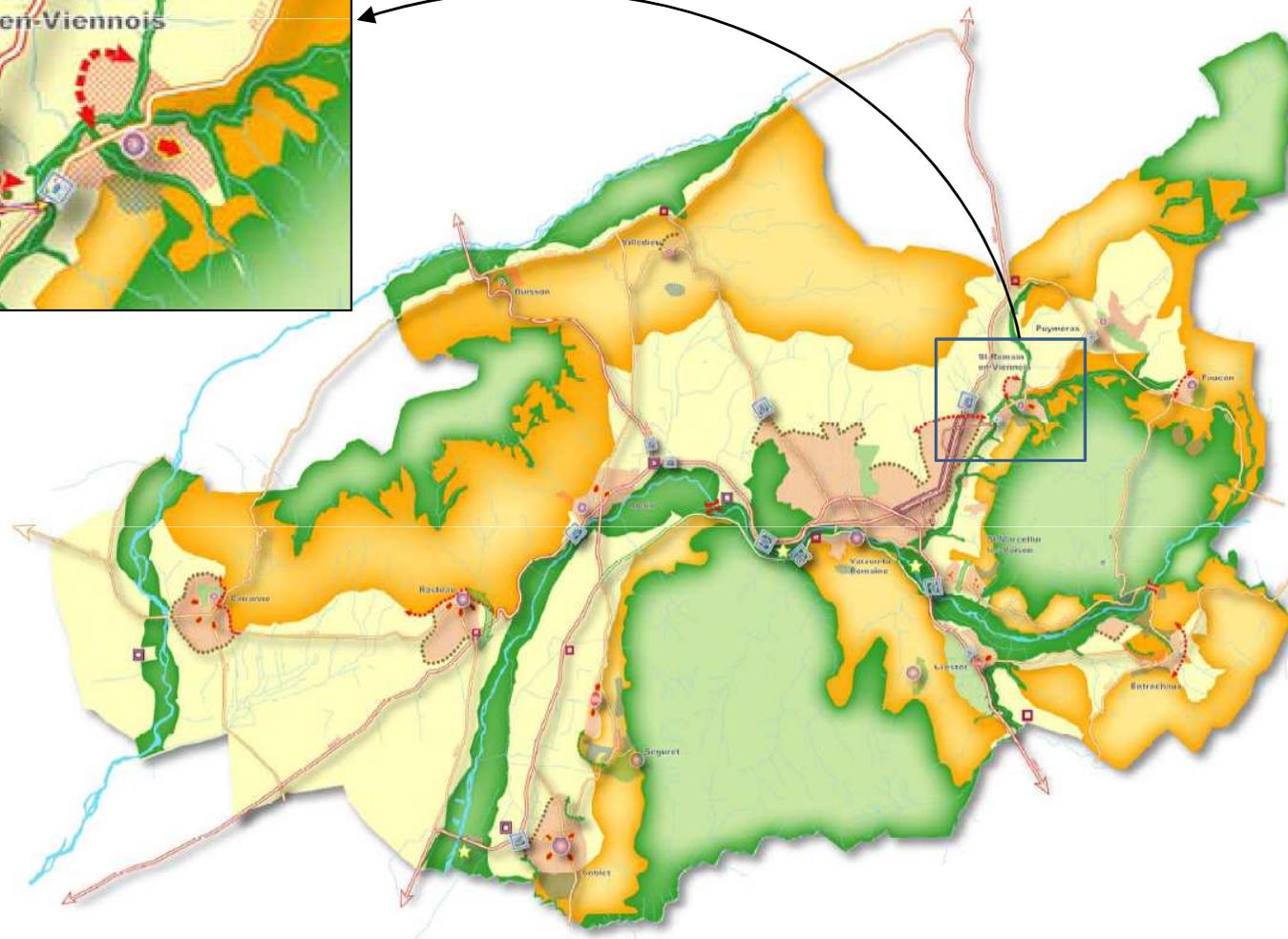
Petit village provençal fortifié, accroché au flanc d'une colline, en rive gauche de la rivière du Lauzon et à 5 minutes de Vaison La Romaine.



- RD proche du centre bourg
- Population : 833 habitants en 2007
- Superficie : 9 km<sup>2</sup>
- Densité : 92,6 hab/km<sup>2</sup>
- Altitude : 260 m
- Activité : Agriculture et services principalement (1 Ets pour 11 à 15 habitants (60 Ets sur la communes))
- Quelques équipements présents (école et sportif)
- Faible accroissement de la population
- Vieillesse de la population
- Composition urbaine de 2 types :
  - Centre **bourg historique** (rempart) situé sur le coteau
  - **développement résidentiel diffus** récent localisé de l'autre côté de la départementale et à l'Ouest du bourg.
- Essentiellement des résidences principales, quelques résidences secondaires et quelques logements vacants (anciens !)
- **Disponibilité foncière : entre 20 et 50 Ha en zone U ou AU**

## De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

En cours de mandat, la communauté de communes du Pays de Voconces a élaboré un SCOT qui a permis de définir les secteurs préférentiels d'urbanisation dans une stratégie de préservation des terrains agricoles de la plaine.



|  |   |
|--|---|
|  | Secteurs potentiels de renouvellement urbain et d'extension urbaine                     |
|  | Secteurs de coteaux partiellement urbanisés   |
|  | Espace économique de proximité existant   |
|  | Espace de développement économique à vocation communautaire en continuité de l'existant |
|  | Espace à vocation sports et loisirs à développer ou à mettre en valeur                  |
|  | Respect de la silhouette villageoise  |
|  | Secteurs de recomposition urbaine   |
|  | Logique d'extension de l'urbanisation   |
|  | Limite de l'urbanisation à ne pas franchir  |
|  | Franges urbaines à traiter  |
|  | Maintien et renforcement d'une lisière arborée  |
|  | Ecrins et coupures vertes à préserver ou valoriser                                      |
|  | Entrée de ville / village à valoriser et qualifier                                      |
|  | Liaisons viaires à créer  |
|  | Franchissement à améliorer  |
|  | Réseau viaire primaire, colonne vertébrale des déplacements                             |
|  | Réseau viaire secondaire de rabattement sur Vaison et de liaison entre les villages     |
|  | Unité 1 : Les espaces naturels et corridors biologiques d'intérêt communautaire.        |
|  | Unité 2 : Les coteaux visibles  |

## De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Ce terrain correspond donc à la dernière grande réserve foncière de Saint-Romain qui a vocation, pour le SCOT, à être urbanisée. De plus, il se situe à proximité immédiate du bourg-centre et fait le lien avec le développement résidentiel. **C'est un secteur hautement stratégique pour l'avenir de la commune.**



## Et alors, où sont les problèmes ?

1. Le programme : 30 lots, cela correspond à une arrivée potentielle de population de 60 à 70 habitants supplémentaires pour une commune de moins de 850 hts dont les équipements ne sont pas dimensionnés pour. Une offre de logements très uniforme.
2. Le terrain : il est à proximité immédiate du bourg historique, lieu privilégié pour l'implantation d'équipements et d'espaces publics.
3. L'organisation générale du projet ne répondant pas à certains critères de l'urbanisme durable.
4. Un rythme d'urbanisation non défini ne permettant pas l'accueil progressif des futurs habitants

## Que faire ?

- 1. S'appuyer sur une étude d'urbanisme qui fait émerger les enjeux publics associés à ce terrain pour l'avenir de la commune*
- 2. Négocier avec le propriétaire /opérateur avec 2 options :*
  - 1. Il adhère aux enjeux communs et devient partenaire de la commune avec mise en place d'une contractualisation de type PUP, PVR ou PAE*
  - 2. La commune propose un projet qui s'appuie sur son programme donc ne remet pas en question l'équilibre financier de l'opération mais l'infléchit vers des exigences communales et durables*
- 3. Au nom des enjeux supra-communaux, chercher l'appui de la communauté de communes et mettre en place un portage du foncier avec un EPF local*
- 4. A partir de là, prendre le temps d'élaborer un PLU et mettre en place une stratégie communale à 10-15 ans pour reprendre la main*

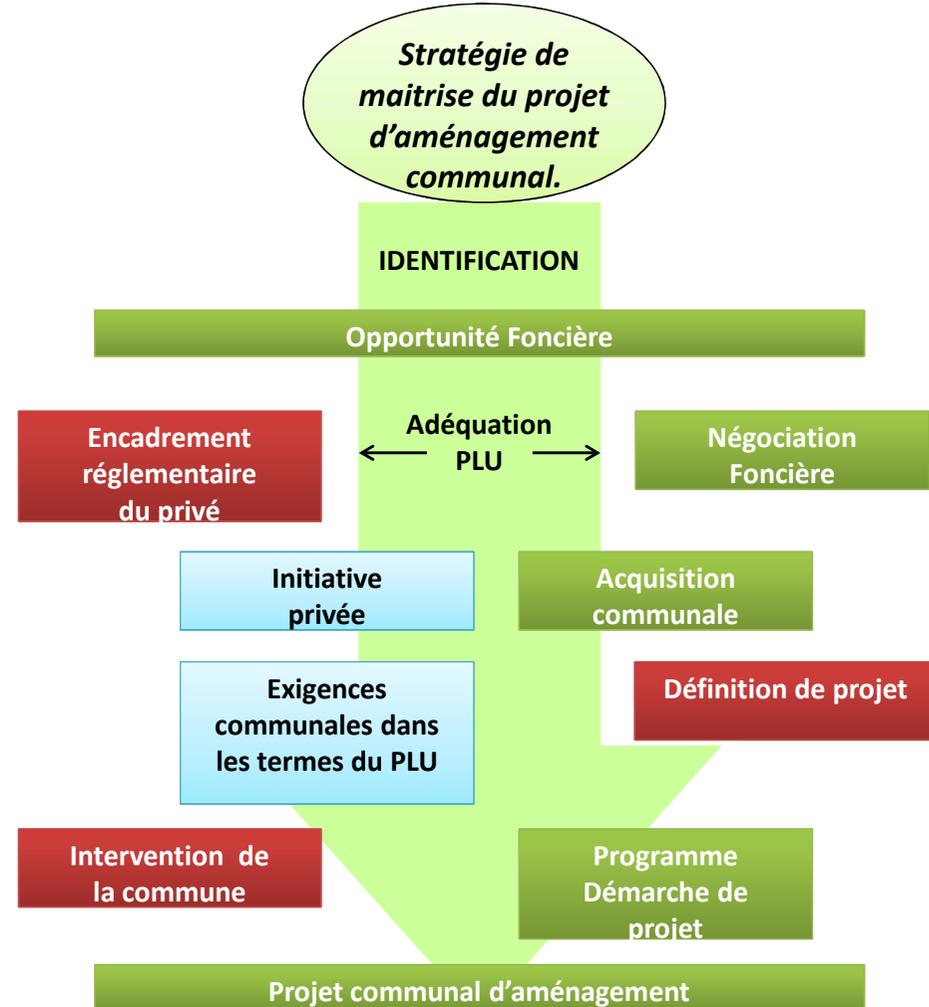
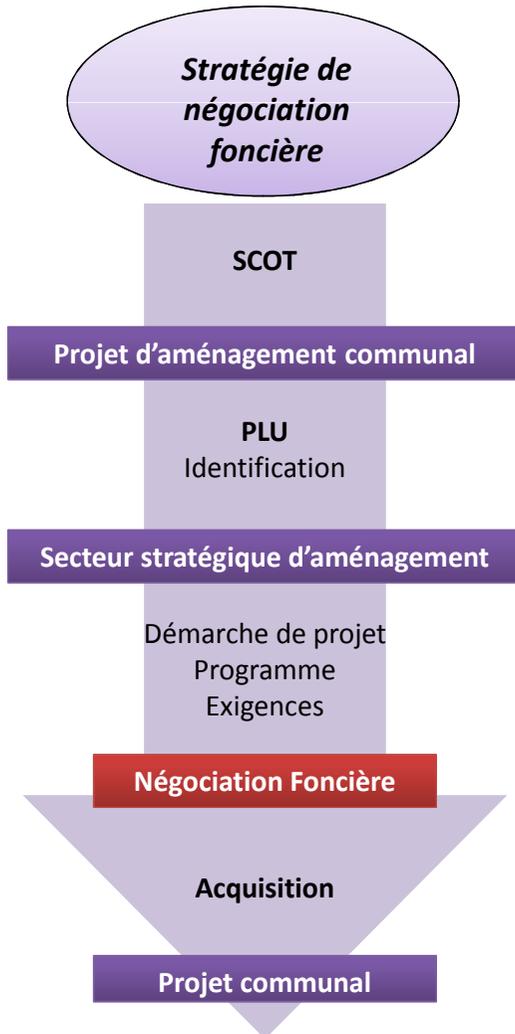
De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

**Les communes se trouvent en permanence entre deux types de stratégie :**

**En action**

**ou**

**En réaction**



Corinne Creissels – Etudes, Conseils & Formation en Urbanisme

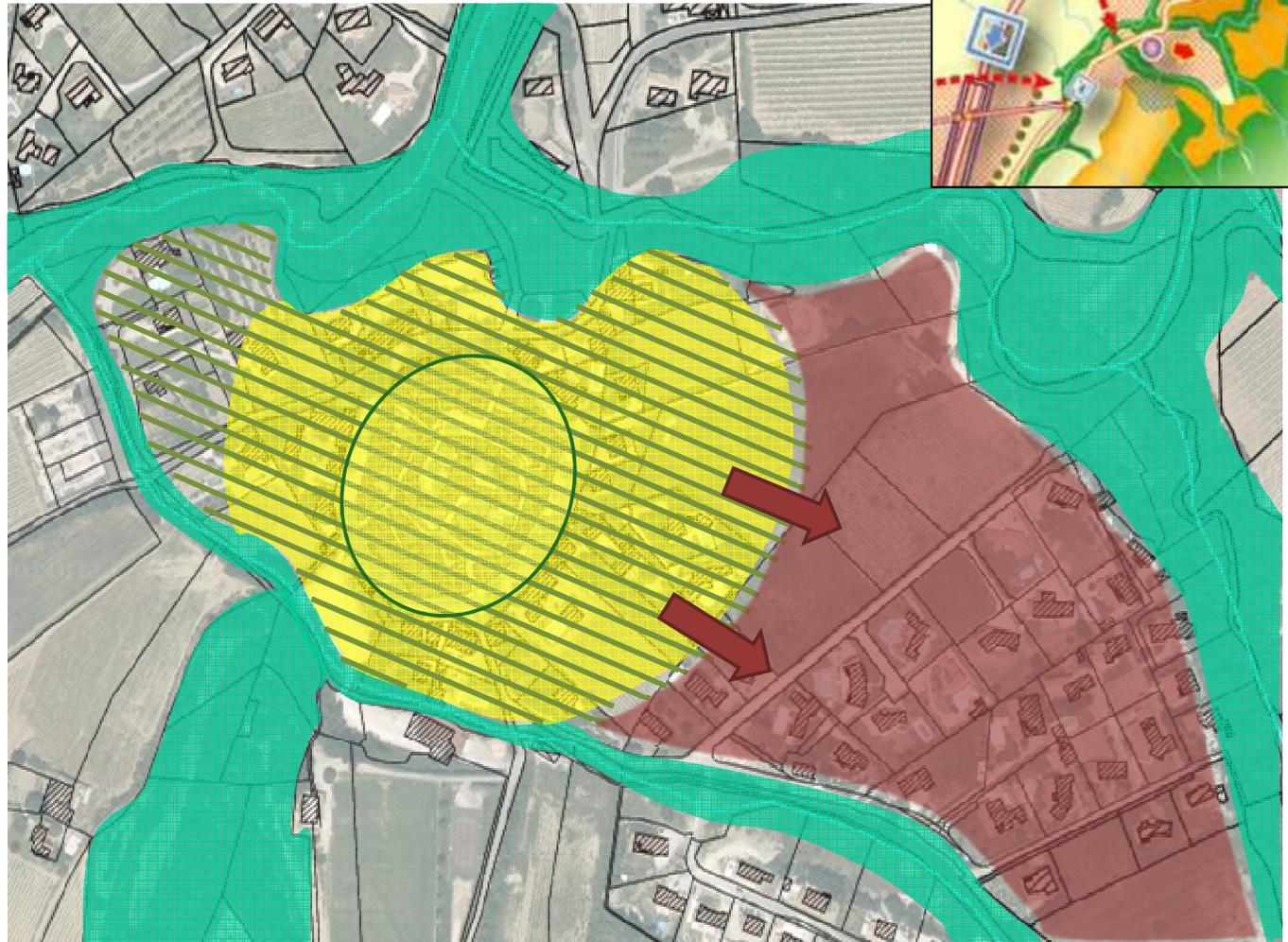
# ***Dans la stratégie de réaction, l'enjeu est d'infléchir le projet privé vers plus d'exigences publiques :***

- 1. S'appuyer sur une étude d'urbanisme qui fait émerger les enjeux publics associés à ce terrain pour l'avenir de la commune*
- 2. Négocier avec le propriétaire /opérateur avec 2 options :*
  - 1. Il adhère aux enjeux communs et devient partenaire de la commune avec mise en place d'une contractualisation de type PUP, PVR ou PAE*
  - 2. La commune propose un projet qui s'appuie sur son programme donc ne remet pas en question l'équilibre financier de l'opération mais l'infléchit vers des exigences communales et durables*

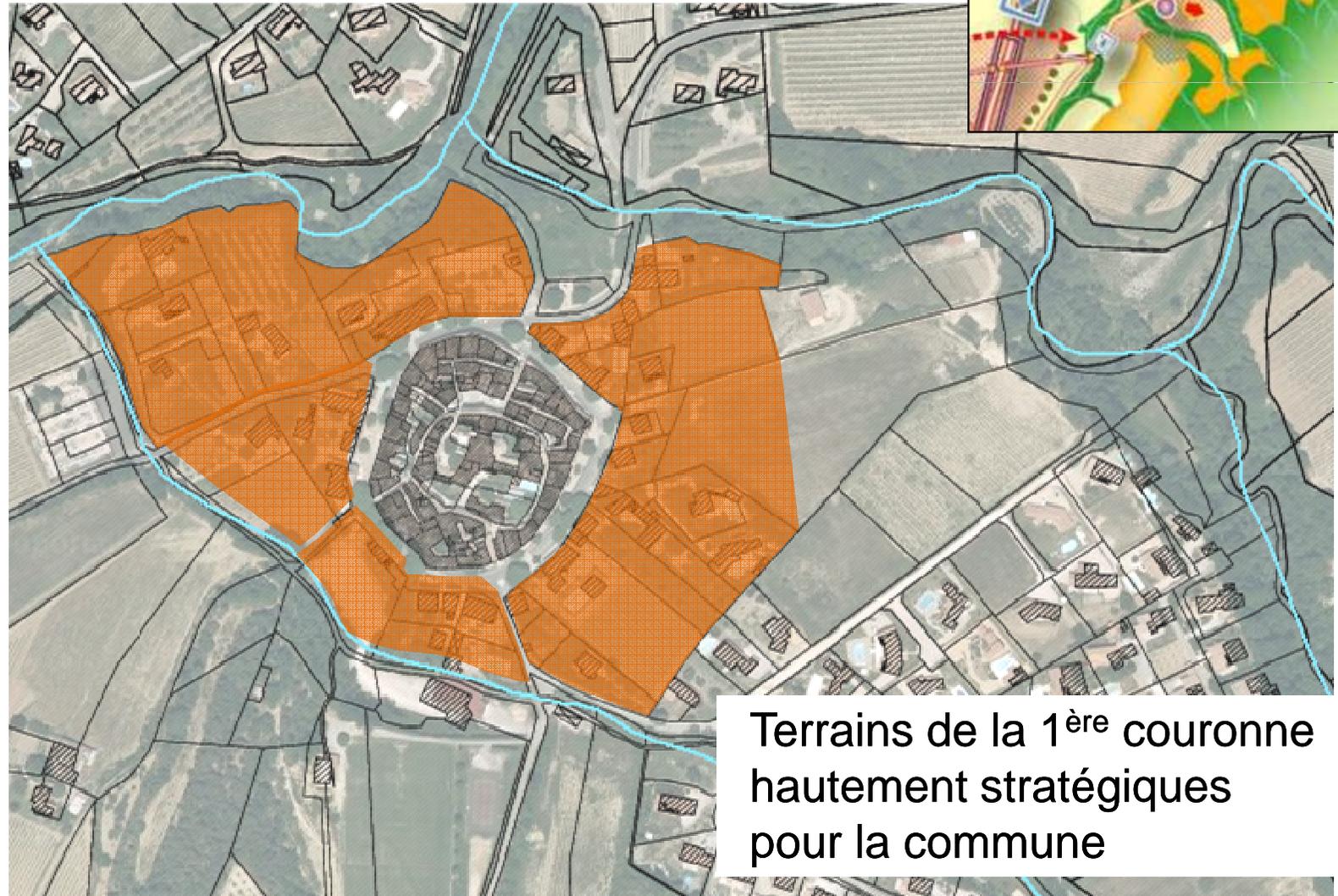
# 1. S'appuyer sur une étude d'urbanisme qui fait émerger les enjeux publics associés à ce terrain pour l'avenir de la commune

La stratégie communale doit tenir compte des orientations définies par le Scot et identifier les secteurs :

- à protéger : risque, environnement, agriculture, etc.
- fortement stratégiques : comment les maîtriser, voire les acquérir ?  
(le centre du village et une couronne d'équipements communaux, dont on veut conserver la dimension verte)
- de développement potentiel : comment fixer des exigences communales ?  
(avec possible densification)



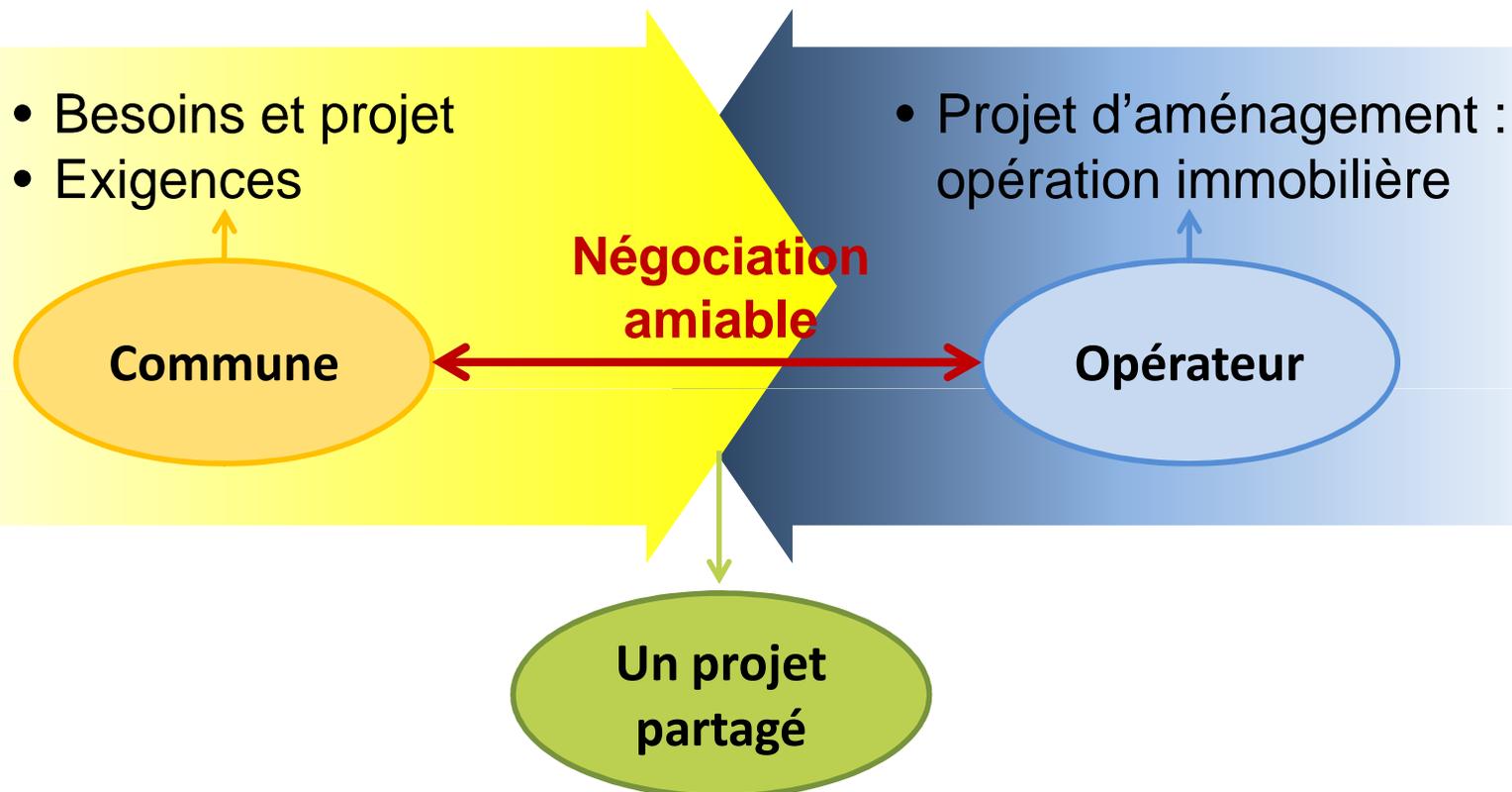
**1. S'appuyer sur une étude d'urbanisme qui fait émerger les enjeux publics associés à ce terrain pour l'avenir de la commune**



Terrains de la 1<sup>ère</sup> couronne hautement stratégiques pour la commune

## 2. Négocier avec le propriétaire /opérateur avec 2 options :

1. Il adhère aux enjeux communs et devient partenaire de la commune avec mise en place d'une contractualisation de type PUP, PVR ou PAE
2. La commune propose un projet qui s'appuie sur son programme donc ne remet pas en question l'équilibre financier de l'opération mais l'infléchit vers des exigences communales et durables



## 2. Négocier avec le propriétaire /opérateur avec un contrat :

**De nombreux outils  
à disposition :  
quand, comment,  
pourquoi faire?  
Les inscrire dans  
une stratégie...**

**Anticiper**

**Acquérir ou  
Maîtriser le foncier**

**Négocier**

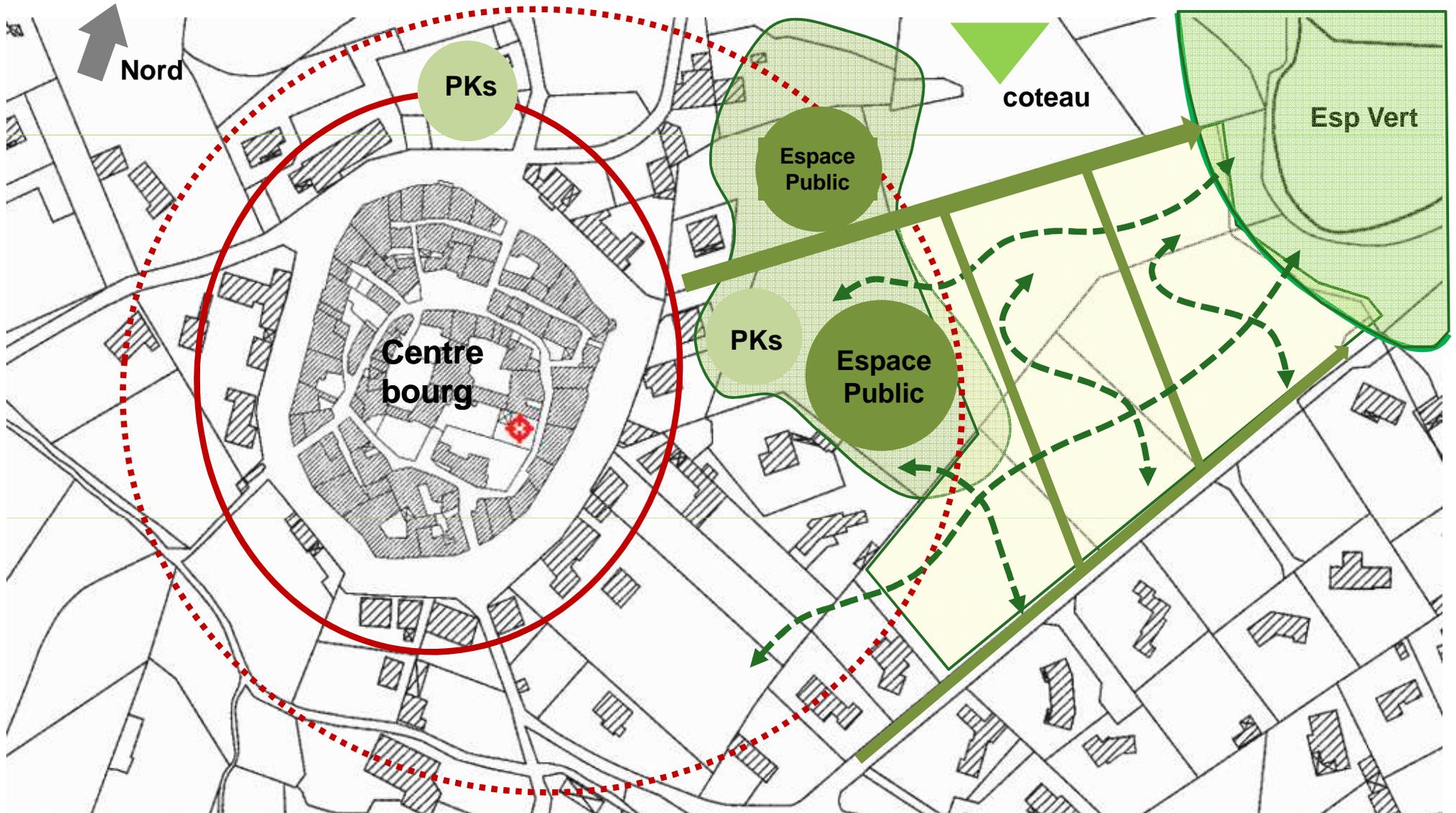
**Intervenir sur l'existant**

| OUTILS                          | AMONT  | AVAL   |
|---------------------------------|--|--|
| Planification                   | SCOT<br>PLU<br>POS<br>carte communale<br>PLH<br>PDU<br>PLD<br>PSMV                     |  |
| Acquisition foncière            | Amiable<br>DPU<br>ZAD<br>DUP<br>Dation<br>Procédure de biens<br>vacants et sans maître |  |
| Maîtrise foncière               | AFU  | VEFA<br>AFU<br>Baux de longue durée          |
| Aménagement Opé.                |  | ZAC<br>Lotissement communal<br>Permis groupé |
| Fiscaux et financiers           |  | PVR<br>PAE<br>PUP<br>TLE<br>TF               |
| Dispositifs liés à<br>l'habitat |  | OPAH<br>PRI<br>RHI                           |
| Autre                           |  | ZPPAUP et AVAP                               |

***Avant de négocier :***  
***S'appuyer sur une étude d'urbanisme qui fait émerger les enjeux publics associés à ce terrain pour l'avenir de la commune***

1. *La commune propose un projet qui s'appuie sur son programme donc ne remet pas en question l'équilibre financier de l'opération mais l'infléchit vers des exigences communales et durables*

## 2. Négocier avec le propriétaire /opérateur avec un projet :



## ***Dans la négociation :***

***La commune propose un projet qui s'appuie sur son programme donc ne remet pas en question l'équilibre financier de l'opération mais l'infléchit vers des exigences communales et durables***

## 2. Négocier avec le propriétaire /opérateur : intégrer des objectifs et des exigences publiques qualifiantes et durables

**Paysage** → protéger l'identité du bourg historique dans ses « remparts » par la préservation d'une couronne « verte »

**Mobilité** → Favoriser les déplacements piétons entre le projet d'aménagement et le centre bourg.

**Circulation** → Tisser des voies permettant une circulation aisée mais de faible empreise (visuel) et limiter les surfaces imperméables.

**Bio diversité** → Gestion des espaces verts (continuité biologique) – récupération des eaux de pluie ?

**Réseaux** → Gestion des EP – limiter l'éclairage public (ex balisage / candélabre solaire / cellule ...)

**Déchets** → Mise en place d'un espace de tri ... de composte collectif

**Nuisances** → limiter les pollutions sonores et lumineuses (éclairage public)

**Energies** → mutualiser le chauffage → collectif (associé aux ERP voisins ?)

**Mixité** → créer une offre diversifiée de logements proche des équipements et commerces. Offrir des logements à des primo accédants ...



## 2. Négocier avec une proposition qui infléchit le projet vers plus de qualité



## 2. Négocier avec une proposition qui introduit un rythme opérationnel



## Négociation et rapport de forces

***La négociation à ce stade de l'opération ne peut plus se jouer que sur une capacité des élus à convaincre l'opérateur du bien public et jouer sur des marges d'inflexion du projet.***

## Revenons à l'histoire de Saint-Romain:

*Finally the building permit is today  
expired for exceeding the deadline,  
because the owner had in fact deposited to ensure  
for a time its constructibility*

De l'opportunité foncière vers le projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Revenons à l'histoire de Saint-Romain:

*Pour les élus aujourd'hui, la question se pose donc autrement :*

***Comment élaborer un P.L.U. qui donne un maximum de leviers à la commune afin de maîtriser ce terrain si stratégique ?***

***Mais c'est une autre histoire à développer lors d'un prochain atelier...***

