

# HABITER LES VILLAGES ICAUNAIS : VERS UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE



*Commune de Gy l'Evêque, Lauréate du prix de l'aménagement urbain 2011 du Moniteur*





PREFET DE L'YONNE

Patrimoine commun de la nation, le territoire doit être géré de manière économe tant dans l'exploitation de ses ressources que dans l'utilisation de l'espace.

Dans l'Yonne, de 2 500 à 3 500 hectares d'espaces agricoles ou forestiers sont artificialisés ou urbanisés tous les 10 ans. De 1990 à 2007, plus de 72% des logements construits dans le département étaient des logements individuels et 58% d'entre-deux étaient réalisés en dehors de toute réflexion d'ensemble, au gré des opportunités.

Ce mouvement d'étalement urbain, en raison de sa dilution, implique des coûts croissants d'investissement et d'entretien dans les différents réseaux (voirie, eau, éclairage, assainissement, etc). Il génère des déplacements onéreux essentiellement basés sur l'usage de la voiture pénalisant tout particulièrement les ménages les moins aisés. Cette trop faible anticipation en matière d'aménagement de l'espace conduit à une consommation excessive de foncier, à une banalisation des paysages et des territoires.

Les citoyens accordent une attention croissante à la qualité de leur environnement et à la valorisation de leur patrimoine. Le souhait des élus de leur apporter des réponses concrètes s'exprime de plus en plus fortement.

Dans la continuité de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 a défini des obligations de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles.

S'agissant d'inventer une nouvelle façon d'urbaniser, en préservant la singularité de chaque territoire et son cadre de vie, ce document de synthèse est destiné aux élus des communes et communautés de communes, rurales ou périurbaines, mais aussi aux professionnels de l'aménagement et aux habitants qui souhaitent relever ce défi majeur.

L'objectif est de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement durables en maîtrisant les coûts afin que celles-ci restent accessibles à tous.

A cet effet, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), le Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine (STAP), la Direction Départementale des Territoires (DDT), l'architecte et le paysagiste conseils de l'Etat se sont regroupés en un « pôle aménagement et urbanisme » afin d'accompagner les projets émergents.

Le Préfet de l'Yonne,

Jean-Paul BONNETAIN



## I-Etalement et perte d'identité des villages

L'architecture et les sites bâtis du département de l'Yonne constituent les deux premières valeurs clefs des paysages icaunais. Ils n'ont pas évolué partout au même rythme et avec la même intensité. Ils confèrent toutefois une réelle **identité** aux villes et villages, notamment en fonction de la forme urbaine qui les caractérise : bourg castral ou ecclésial, villes nouvelles, structuration en étoile, etc.



*Noyer sur Serein.  
Un village médiéval au noyau  
cerné par les remparts*



*Villeneuve l'Archevêque.  
Un bourg du XIIème siècle  
et son plan en damier*



*La Postolle.  
Un village en étoile, point haut  
de la vallée de l'Orouse*

La quête et la gestion de l'eau ainsi que l'**adaptation à la pente** ont conditionné l'implantation puis la forme du bâti. Les villages ont pour points communs un réseau de voies diversifié s'adaptant à la pente et prenant en compte les usages. Les impératifs liés à l'**économie du foncier** (préservation des meilleures terres pour l'agriculture) et à la nécessité de **se protéger du froid et des intempéries** ont conduit le plus souvent à construire soit à l'alignement de la rue ou sur des limites séparatives, soit en retrait avec une cour desservant les terrains les plus importants. L'implantation en milieu de terrain était quant à elle réservée aux maisons de maîtres sur plusieurs étages, entourées de parcs arborés.

Les villages icaunais se caractérisent ainsi par **une irrégularité des parcelles en termes de surface et de forme** : au centre, des lots réduits et fortement occupés tandis qu'aux franges, ils sont plus vastes tout en étant imbriqués. Le cœur du village est fortement minéral. Sa périphérie, constituée de jardins, vergers et anciennes pâtures, forme quant à elle une couronne verte assurant la transition avec l'espace agricole ou naturel, jouant le rôle de protection contre les intempéries (vent, pluie) et absorbant une partie du ruissellement.

Or, depuis les années 1950, la surface habitée des villes et villages icaunais augmente sensiblement, sans commune proportion avec l'accroissement de la population. L'**étalement urbain** est une réalité qui ne concerne pas que les grandes agglomérations, **le milieu rural est directement affecté**.

### Une perte de qualité de vie :

L'urbanisation en étalement a généralement contribué à une faible réflexion sur les déplacements doux, une mauvaise accessibilité aux services et à une perte des lieux de rencontre.

L'urbanisation sous forme de pavillons, au coup par coup ou dans le cadre de lotissements, en est une des principales causes. Elle se traduit par une modification radicale du modèle d'habiter avec notamment une inversion de la façon d'occuper le sol. La construction, généralement standardisée, est implantée en retrait des limites, avec un plan ouvert sur chacune des 4 façades. Ce principe génère **un ensemble bâti discontinu et en autarcie**.



*Un morceau de bourg isolé :  
quel accès aux services ? des déplacements doux ?*



A l'échelle du territoire, cela se caractérise par l'**apparition de nouveaux paysages bâtis**, en rupture avec les formes urbaines plus anciennes. Les dynamiques d'évolution les plus visibles sont l'apparition de tissus urbains dilatés dans l'espace, un mitage du paysage, ainsi que des formes architecturales de plus en plus éloignées des caractéristiques propres au bâti traditionnel des différents « pays » du département (source : Atlas des paysages de l'Yonne).

### Ce type de développement urbain n'est plus envisageable pour plusieurs raisons :

- une consommation excessive d'espace et/ou un mitage du territoire avec des impacts paysagers irréversibles,
- des investissements dans les réseaux et services (ramassage scolaire, ordures ménagères notamment) avec une gestion de ceux-ci très coûteuse pour desservir peu de constructions,
- une disparition des franges vertes, ces espaces végétalisés qui permettent d'assurer une transition entre espaces naturels ou agricoles et espaces bâtis,
- l'imperméabilisation de surfaces autrefois drainantes perturbant le ruissellement des eaux de pluie,
- une cohabitation difficile avec le monde agricole, un renchérissement du coût du foncier,
- des découpages parcellaires incohérents avec le tissu urbain environnant empêchant le bâti d'évoluer,
- une mauvaise orientation des terrains, une banalité architecturale des constructions, une absence de traitement qualitatif des espaces publics,
- des déplacements uniquement fondés sur l'usage de la voiture, coûteux pour les ménages et la société car générateurs de gaz à effet de serre,
- l'absence de perception d'un front bâti favorisant l'insécurité routière.



**TOUT EN S'ETALANT,  
LES VILLES ET  
VILLAGES ICAUNAIS  
PERDENT LEUR  
SINGULARITE.**



### Deux villages, deux histoires, une urbanisation standardisée

La **loi solidarité et renouvellement urbain (SRU)** du 13 décembre 2000 a défini les impératifs de mixité (sociale et urbaine) et de reconstruction « de la ville sur la ville ». La **loi portant engagement national pour l'environnement** du 12 juillet 2010 a réaffirmé ces principes tout en insistant sur la réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles ainsi que la diminution des émissions de gaz à effets de serre (limiter les déplacements, permettre des constructions économes en énergies fossiles).

Désormais, le monde rural doit définir de véritables **projets d'aménagement et d'urbanisme durables** pour ses principaux pôles ruraux notamment par la **réduction de la vacance** et la **résorption des « dents creuses »** (terrains disponibles au sein du bâti existant). L'extension des hameaux est donc, sauf rares exceptions, à exclure.



## II-Définir une méthode de travail

Une **réflexion globale** doit être engagée préalablement à la réalisation de nouvelles opérations. L'objectif est de répondre aux différents besoins de logements, d'offrir un accès satisfaisant aux zones d'emplois et de services, de préserver l'environnement et la biodiversité (maîtrise de la consommation d'espaces, d'eau, d'énergie, réduction des déchets et des déplacements).

La conception d'un projet doit d'abord reposer sur une **démarche d'ensemble** et non pas sur la seule mise en œuvre d'outils tels que le permis d'aménager, plus communément appelé lotissement, qui permet de découper un terrain en plusieurs lots. Qu'il s'agisse d'une initiative publique ou privée, il convient d'en évaluer l'opportunité et la faisabilité puis de prendre le temps nécessaire pour élaborer le projet étape par étape.

Les éléments de méthode qui suivent sont évidemment à adapter en fonction du contexte et des caractéristiques du projet envisagé.

### II.A-Définir le projet

La définition du projet s'opère en **3 étapes interdépendantes**.

#### 1) Préciser les besoins en fonction du territoire :

Il convient de connaître l'état des lieux du territoire à l'échelle intercommunale et communale, notamment au regard des enjeux liés au marché local de l'habitat, à l'emploi et aux déplacements. Ces éléments peuvent être en partie disponibles dans les documents de planification communale et surtout intercommunale. La réflexion doit reposer sur une évaluation du potentiel de chaque site en abordant notamment les thèmes suivants :

- la stratégie de maîtrise du foncier définie, par exemple, lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme,
- les besoins en logements sur la commune et l'intercommunalité (analyse du marché local),
- les caractéristiques du parc actuel et ses potentialités de réhabilitation au regard de la vacance, la politique foncière à engager pour lutter contre l'étalement du village, en utilisant au maximum les terrains situés au sein du tissu urbain,
- les disponibilités et besoins en matière de services, de commerces, les degrés de mixité et de diversité de l'habitat nécessaires,
- la localisation de la commune par rapport aux principaux pôles d'emplois, de services et de loisirs ainsi que l'alternative à la voiture qui pourra être proposée pour accéder à ces pôles,
- l'existence et les caractéristiques d'éventuels projets similaires prévus dans un rayon de 15 à 20 kilomètres.

#### 2) Trouver le site le plus opportun en se demandant si la localisation envisagée est compatible avec :

- les enjeux environnementaux et paysagers du site, la proximité d'espaces cultivés ou de bâtiments d'exploitations agricoles,
- la réalisation d'une opération de rénovation urbaine ou de réhabilitation du bâti existant.

**ou, à défaut,**

- la réalisation d'une greffe urbaine (proximité du centre, des équipements et services, présence d'assainissement collectif, desserte par la voirie, desserte par les transports collectifs, possibilités de liaisons douces).



### 3) Définir un pré-programme et estimer la faisabilité du projet :

Cette phase consiste à retranscrire dans un **pré-programme** l'ensemble des réponses apportées aux questions précitées : besoins de la population, les principaux enjeux, les objectifs de la collectivité, les coûts prévisionnels engendrés par l'opération envisagée ainsi que les délais prévisionnels à ce stade. Avant de poursuivre la démarche, il convient d'examiner la **faisabilité de l'opération envisagée** au regard notamment des contraintes techniques, juridiques, financières et des délais (archéologie, maîtrise du foncier etc).

Cette étape est essentielle pour **éviter de remettre en cause le projet** au cours de sa conception.

## II.B-S'organiser et se doter des compétences nécessaires

La conduite d'une opération d'aménagement repose en priorité sur l'organisation et la structuration de la maîtrise d'ouvrage avec un portage politique fort et pérenne. L'opération envisagée doit être cadrée et évaluée tout au long de la démarche afin de s'assurer du bon respect des objectifs.

Il est donc nécessaire de mobiliser les compétences requises (urbanisme, paysage, architecture, écologie, voiries et réseaux, etc). Il est d'usage de distinguer l'**assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO)** qui assiste la collectivité à la définition du programme de l'opération ; de la **maîtrise d'œuvre** qui a en charge la conception du projet et le suivi de la réalisation de l'opération.

## II.C-Informer, communiquer, concerter et faire participer

La réussite d'un projet dépend de la qualité des relations entre les différents acteurs tels que le maître d'ouvrage (collectivité), l'équipe de maîtrise d'œuvre, les entreprises de travaux et les autres partenaires (financeurs, concessionnaires, etc).

Elle repose aussi et surtout sur une **démarche participative** pendant la durée de conception et de réalisation de l'opération qui puisse donner envie d'y habiter.

Cette concertation doit s'opérer avec l'ensemble des utilisateurs des espaces, qu'ils soient aménagés (habitants, usagers, commerçants, transporteurs, gestionnaires d'activités de service par exemple) ou exploités.

Elle permet d'aboutir à une vision partagée du projet, limitant ainsi les risques de contentieux.



Opération dans l'Isère, commune de "La Rivière"

## III-Maîtriser le projet

### III.A-Répondre à trois impératifs

Avant d'aborder les questions d'ordre réglementaire sur la forme, la hauteur ou encore l'aspect extérieur des bâtiments, il convient de se doter d'un **plan détaillé de composition urbaine, architecturale et paysagère répondant au programme d'opération**. Le choix du plan définitif doit reposer sur plusieurs scénarios de composition. Simulations 3D, maquettes, dessins sur plans ; peu importent les moyens mis en oeuvre du moment que l'on ose esquisser puis dessiner un **projet**. Il convient pour cela de répondre, avec l'ensemble des acteurs, à trois impératifs.



Opération dans les Charentes, commune de "La Flotte en Ré"



### 1°) L'opération donnera-t-elle envie d'y habiter ?

- ❑ l'opération génère-t-elle un tissu urbain respectueux du site, en maillant le quartier avec le tissu existant, en hiérarchisant les voies ?
- ❑ quelle qualité architecturale en lien avec le patrimoine existant et le paysage, en étant attentif à la transition entre le tissu bâti et la « campagne » ?
- ❑ comment donner (ou redonner) aux espaces publics un véritable rôle structurant, en créant des lieux de rencontre et d'échanges ?
- ❑ quelle prise en compte de la topographie, comment favoriser la conception de bâtiments confortables, lumineux et bien orientés ?
- ❑ l'offre de logements est-elle diversifiée en fonction des besoins et revenus de chacun (taille, forme, accession / locatif, etc), en anticipant les évolutions (extension éventuelle des bâtiments, changement de destination) ?
- ❑ comment atténuer la place de l'automobile et organiser la mobilité et les cheminements pour tous (piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite par exemple) ?
- ❑ des conseils seront-ils donnés aux pétitionnaires lors de la constitution des dossiers de permis de construire au regard des enjeux de développement durable inscrits dans le projet ?



Opération dans l'Isère, commune de Miribel-Lanchèvre

Il convient enfin d'aborder la **densité** en démystifiant cette notion. Faire de la densité ne revient pas à plagier les centres anciens. Ce n'est pas uniquement une question de taille du parcellaire ; la forme des terrains, les volumes bâtis et surtout la façon dont sont implantées les constructions constituent des critères essentiels. Densifier est compatible avec le monde rural, l'habitat individuel et le souhait des habitants de disposer d'espaces privatifs. **La densité permet de préserver l'identité des villages.**

### 2°) Comment s'inscrira le projet dans l'économie du territoire ?

- ❑ le site est-il proche ou en rapport direct avec une ou plusieurs zones d'emplois, comment sont pris en compte les services (écoles, ramassage scolaire, commerces, équipements notamment) ?
- ❑ des modes de déplacements alternatifs sont-ils prévus (transports en communs, covoiturage, modes doux par exemple), les évolutions technologiques ont-elles été anticipées (installation du très haut débit par exemple) ?
- ❑ la conception intègre-t-elle des aménagements pérennes et d'entretien aisé, en raisonnant en coût global donc en intégrant l'ensemble des dépenses d'investissement immédiat, d'entretien et d'exploitation à long terme ?
- ❑ comment faire en sorte que la collectivité ne supporte pas seule les coûts générés par l'urbanisation ?



Auxerre, opération des Brichères

### 3°) Comment préserver les ressources ?

- ❑ l'organisation parcellaire, les modalités d'implantations bâties et les espaces publics favorisent-ils une gestion économe de l'espace ?
- ❑ les éléments particuliers existants sont-ils préservés et intégrés dans le projet (zones humides, ruisseaux, trame végétale, arbres remarquables, haies, murets, etc) ?



- ❑ comment favoriser la sobriété énergétique dans tous les domaines (réduction de l'éclairage public, entretien, par exemple), concevoir des bâtiments à basse consommation énergétique (BBC) ou à énergie positive, s'appuyer sur les filières courtes (ressources locales en bois notamment) ?
- ❑ comment sont gérées les eaux de pluie sur le domaine public et à la parcelle ?
- ❑ quelle politique de réduction, de tri et de valorisation de déchets (chantier, ménagers et organiques) sera mise en place en intégrant des modalités de gestion des dépendances vertes ?

Il existe **de nombreux outils** pour faire émerger des opérations de qualité. L'esprit est de les utiliser au bon moment et à bon escient pour planifier le développement du territoire (schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme intercommunal, programme local de l'habitat notamment) en anticipant la phase d'urbanisme opérationnel (orientations d'aménagement et de programmation des équipements du PLU, fiscalité de l'aménagement par exemple).

Il est recommandé de concevoir un aménagement selon le concept d'Eco-Quartier, **opérations élaborées selon les principes de développement durable avec une gouvernance exemplaire**. Ces opérations sont évaluées tout au long de la démarche en mettant en œuvre des dispositifs techniques innovants. La démarche s'applique à la conception de nouveaux quartiers mais également à des constructions au sein du bâti existant des villages.

## IV-Partenariat et appui de la DDT de l'Yonne

La Direction Départementale des Territoires de l'Yonne (DDT) propose aux collectivités :

Un conseil et un appui en matière de planification notamment à l'occasion de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

**Votre contact à la DDT : [ddt-suhr-uau@yonne.gouv.fr](mailto:ddt-suhr-uau@yonne.gouv.fr)**

Un conseil sur l'opportunité et la faisabilité d'un projet d'aménagement.

**Votre contact à la DDT : [ddt-sidds-uadd@yonne.gouv.fr](mailto:ddt-sidds-uadd@yonne.gouv.fr)**

Les projet peuvent être examinés dans le cadre du « **Pôle Aménagement et Urbanisme** » qui associe la Direction Départementale des Territoires de l'Yonne (DDT), les architecte et paysagiste conseils de l'Etat, le Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine (STAP) et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

Plus globalement, pour mener à bien leurs opérations, les collectivités peuvent s'appuyer sur **de nombreux partenaires** tels que le Conseil Régional et son dispositif « Eco Villages Avenir », le Conseil Général, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), les Pays, le Parc Naturel Régional du Morvan, les Chambres Consulaires etc.



2002



2011



Opération dans l'Yonne,  
commune de Chéroy

