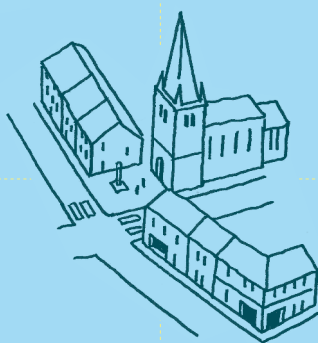
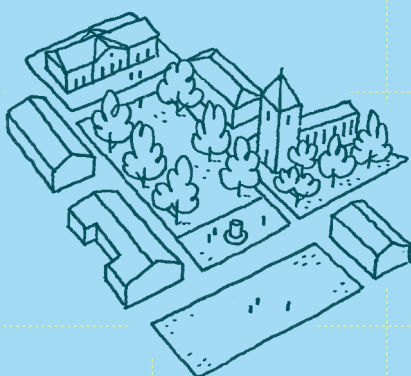
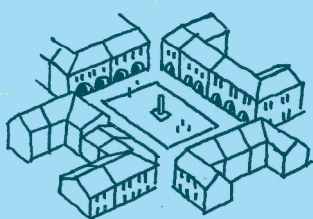


Panorama de la sobriété foncière



*Mises en situation dans
les villes et villages
des Landes*

Édito

Les posters de la sobriété foncière sont des guides pour accompagner la transition des pratiques autour de la sobriété foncière.

À partir de grandes illustrations de bourgs fictifs, ces posters mettent en scène des situations urbaines courantes que nombre de villes petites et moyennes, bourgs et villages des Landes rencontrent.

C'est un outil qui permet aux élu·es, technicien·nes, porteur·euses de projets ou encore aux habitant·es d'adopter un nouveau regard sur les ressources foncières et bâties dont ils·elles disposent.

Les posters de la sobriété foncière apportent aussi des pistes de projet pour une transformation soutenable de la ville, sans perdre de vue la qualité des espaces urbains : en transformant, en réinvestissant et en optimisant le bâti déjà construit ainsi que le sol déjà artificialisé.

Vers la sobriété foncière

Pour continuer à développer, adapter, embellir la ville sans consommer de nouveaux espaces agricoles, forestiers ou naturels il faut réinvestir en les améliorant les espaces bâtis et urbains que nous avons déjà.

Au recto de chaque poster, une grande illustration de bourg fictif met en scène les occasions d'intensifier sans construire¹ et de densifier sans artificialiser².

Sur leur verso, les posters questionnent la manière de *faire projet* dans une logique soutenable et vertueuse, pour préserver l'habitabilité du territoire selon trois axes : accompagner la transition écologique³, mieux programmer pour avoir moins à construire⁴ et améliorer le cadre de vie des habitant·es déjà là⁵.

1

Intensifier sans construire

C'est explorer toutes les situations ne nécessitant pas de construire, lorsque le bâti est vide ou sous-occupé.

La sobriété foncière est d'abord celle qui évite de consommer des ressources en sols comme en matériaux de construction.

2

Densifier sans artificialiser

C'est explorer les situations où l'on peut encore ajouter de nouvelles constructions dans les tissus déjà urbanisés, lorsque le foncier est vacant : dents creuses, petites friches en ville, grandes friches industrielles, ferroviaires, hospitalières, etc. ou sous occupé : certains quartiers pavillonnaires, zones d'activités, etc.

3

Accompagner la transition écologique

À travers chaque projet, il faut repérer les occasions d'adapter l'existant, de diminuer son empreinte écologique et de *réparer* : rénovation thermique, renaturation, espaces publics désimperméabilisés et plus propices à la marche, etc.

4

Mieux programmer pour moins construire

À travers chaque projet, il faut interroger l'adaptation de l'offre de logements à la variété des parcours résidentiels, et celle de la mixité des fonctions : pour conserver les emplois en ville et diminuer les besoins en déplacement.

5

Améliorer le cadre de vie des habitant·es déjà-là

À travers chaque projet, la ville se transforme pour devenir plus soutenable, pour les nouveaux·elles arrivant·es, mais aussi pour les habitant·es déjà présent·es. C'est produire *du plus*, mais surtout *du mieux*.

Dans les villes et villages des Landes

Les tissus bâtis et urbains dont nous héritons aujourd'hui sont la *matière première* de la ville de demain. Il est primordial de bien les connaître !

Chaque poster de la collection s'inspire d'un panel de communes qui partagent une géographie, une morphologie, des dynamiques territoriales, et des échelles équivalentes.

Les bourgs fictifs permettent de dresser un panorama des situations en présence sur le territoire landais :

Bourgs ouverts



Ils sont marqués par un espace public ouvert de type prairie au sein duquel sont implantés les bâtiments sans alignement ni ordonnancement. L'aspect routier disparaît dans ces centralités grâce à la qualité et à la lecture simplifiée des espaces publics et du bâti patrimonial.

› Principalement dans le massif forestier du département.

Bourgs-viaires et bourgs-rue



Les bourgs viaires sont marqués par un développement opportuniste et plus récent où prédomine le tissu générique, même s'il est hérité d'une implantation pionnière avec quelques bâtisses historiques et une église, l'aspect viaire, prédomine. Les bourgs-rue sont implantés le long d'une rue unique, délimitée par deux fronts bâtis qui se développent sur une simple épaisseur.

› Dans l'ensemble du département.

Bourgs agglomérés



Ils sont composés de tissus compacts qui se sont développés progressivement autour d'un centre historique ou d'une place centrale. Dans les cas des bastides, la trame viaire se développe orthogonalement à partir d'une place carrée ou rectangulaire bordée d'arcades, lieu historiquement économique.

› Principalement dans le sud-est du département, où la topographie est la plus marquée.

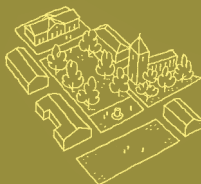
Centralités concentriques



Ce sont des communes de taille moyenne caractérisées par des dynamiques territoriales fortes. Elles s'organisent autour d'un axe principal traversant et se développent autour d'un cœur qui réunit équipements, services, église, institutions et espaces publics. Des petits immeubles collectifs récents complètent ces centralités et on y observe aussi un fort taux de résidences secondaires.

› Principalement sur le littoral et le rétro-littoral.

Petites centralités



Ce sont des communes de taille moyenne marquées par des dynamiques territoriales modérées et de faibles densités. Elles se structurent autour d'un espace public qui agglomère de nombreux équipements, services et commerces. Un tissu résidentiel ouvrier constitue parfois la première frange de cette centralité, complété par des quartiers pavillonnaires.

› Dans l'ensemble du département.

Intensifier sans construire

Réinvestir le bâti vacant

Ce sont les locaux inoccupés, en attente d'une nouvelle occupation (en vente ou en location, en attente d'un règlement de succession, etc.), ou vétustes et sans affectation précise.

Dans les territoires ruraux, la vacance peut atteindre 20 % du parc total de logements. Lorsque celle-ci est liée à l'obsolescence du bâti, c'est un facteur aggravant de la consommation d'espaces, car le besoin en construction neuve est d'autant plus important.

La vacance commerciale est aussi très présente dans les centres-bourgs. Cela fragilise l'armature urbaine, affaiblie par la disparition des services et la dégradation de son patrimoine et de son identité.

➤ S'appuyer sur la disponibilité de locaux pour programmer une offre concurrentielle à l'extension urbaine et contribuant à un cercle vertueux.

➤ Questionner finement la capacité du patrimoine ordinaire (maison de bourg, maison ouvrière, maison bourgeoise ou de maître, patrimoine public, etc.) à s'adapter aux standards actuels ou à changer d'usage pour perdurer.

Agir sur la sous-occupation des logements

Ce sont les logements qui ont au moins trois pièces de plus que le nombre théoriquement nécessaire pour leurs occupant·es.

Cela ne génère pas de situation d'urgence ou de précarité à l'inverse de la suroccupation, mais l'importance du phénomène est réelle et constitue un fort levier d'amélioration.

Dans le département des Landes, environ 40 % des résidences principales seraient sous-occupées.

Le parc de logements, composé majoritairement de grands logements, combiné à la taille moyenne des ménages qui ne cesse de baisser et au vieillissement de la population, conduisent à la sous-occupation.

➤ Veiller à la bonne variété de l'offre résidentielle pour répondre à tous les parcours de vie et favoriser la rotation des ménages dans le parc existant : plus de locatif social, plus de petits et moyens logements adaptés au vieillissement et proches des commerces et services.

➤ Favoriser la recohabitation pour valoriser le parc de grands logements : colocation choisie, vieillir à plusieurs, garder ses enfants ou ses parents à la maison, accueil d'étudiant·es ou de saisonniers dans les familles ou chez les retraités, etc.

Intensifier *sans construire*

Optimiser l'usage des équipements publics

C'est l'ensemble du patrimoine d'équipements publics dont l'occupation réelle, tout au long de la journée, de la semaine ou de l'année, est souvent mal connue et intermittente. Il est une potentielle source d'optimisation à l'échelle locale.

Dans les Landes, les équipements jouent souvent un rôle central par leur prégnance dans l'espace urbain : mairie et école, bureau de poste, médiathèque, salle des fêtes, arènes et terrains de sport, foyers ruraux, cercles de travailleurs, etc. sont garants de la vitalité de la vie publique, mais peuvent aussi générer des surcoûts s'ils sont dispendieux, énergivores ou trop dépendants de la saisonnalité.

Leur gestion rationnelle en est d'autant plus cruciale.

↘ Maximiser l'utilisation des espaces pour augmenter l'offre de services ou alléger la charge de gestion des locaux.

↘ Dans certains cas, on peut aussi jouer sur la temporalité d'usages à l'échelle de la journée, la semaine, l'année pour permettre l'intensification. C'est ce qu'on appelle la chronotopie.

Densifier *sans artificialiser*

Réinvestir les friches en ville

Les friches (industrielles, ferroviaires, hospitalières, militaires, ferroviaires, etc.) sont des grands tènements déjà artificialisés dans l'espace urbain, ayant perdu leur usage et en attente d'un potentiel réemploi.

La base de données Cartofriche du CEREMA référence 124 friches sur le territoire des Landes, notamment celles liées à l'industrie forestière du département. Certaines sont de petites friches, héritées de l'époque où l'activité était intégrée au tissu urbain : atelier, garage, station-service, etc.

➤ Questionner les friches situées à proximité des centralités pour leur capacité à compléter l'offre en équipements et services et à diversifier le parc résidentiel sans fragiliser ni concurrencer l'existant.

➤ Profiter du patrimoine présent sur la friche (hangar, halle, corps de ferme, bâtiment industriel, etc.) comme occasion de réemploi et de programmation originale.

Réinvestir les dents creuses

Ce sont des tènements à l'échelle d'une parcelle, espaces non construits et imbriqués dans le tissu bâti, qui peuvent avoir toujours été vierges de constructions ou issus de la démolition d'un édifice.

➤ Lorsqu'elles sont bien positionnées dans l'armature urbaine, les dents creuses peuvent augmenter l'offre communale en logements, équipements ou services.

Réinvestir les grandes parcelles singulières

Ce sont les parcelles bâties singulières par leurs dimensions, enserrées dans le tissu résidentiel de bourg : maison bourgeoise et son domaine, ancienne parcelle agricole, etc.

➤ Contribuer à enrichir l'offre communale par une programmation adaptée ou par de nouveaux espaces publics, parc, cheminements

Densifier *sans artificialiser*

Recomposer les tissus résidentiels

Ce sont les tissus centraux des villes ou villages marqués par la présence de commerces, de services, de bâtiments emblématiques ou patrimoniaux.

Chaque bourg a son identité propre, héritée d'une occupation pionnière : bourgs viaires, bourgs-rue, bastides, bourgs ouverts, etc. Pour autant, il ne faut pas considérer que ces tissus sont parfaitement *achevés*, certains d'entre eux offrent des occasions de recomposition : lorsqu'ils présentent des accidents par rapport à un caractère dominant.

↘ Recomposer à l'échelle d'un îlot peut valoriser un cœur de bourg en restaurant une habitabilité : espaces extérieurs, végétation, adaptation du bâti aux standards actuels, etc.

↘ Rehausser, augmenter l'offre résidentielle peut contribuer à étoffer et enrichir le bourg, justifiant les aménités déjà présentes, ou à se *réparer* : s'adapter au dérèglement climatique, réduire ses vulnérabilités, restaurer la fonctionnalité des sols, etc.

Recomposer les tissus centraux

Ce sont les tissus urbains plus récents que l'on trouve au-delà des noyaux historiques, le long des axes principaux ou formant quartiers pavillonnaires ou de lotissement.

Les tissus résidentiels sont souvent génériques et homogènes avec parfois de grandes parcelles et de faibles densités (< 20 logts/ha) offrant la possibilité de rajouter en douceur de nouvelles constructions.

↘ Favoriser une densification douce adossée à une diversification de l'offre résidentielle pour agir en même temps sur la sous-occupation des logements.

Recomposer les tissus mixtes à dominantes économiques

Ce sont des zones dédiées à l'activité économique ou commerciale, situées en dehors des villes, car considérées comme incompatibles avec les usages résidentiels, mais souvent rattrapées par l'urbanisation, entourées par des zones pavillonnaires.

↘ Renouveler et densifier, pour pérenniser la ZAE et ajouter de nouvelles activités.

↘ Interroger la monofonctionnalité de ces zones pour trouver des occasions de projets et de diversification des tissus.