

PARTIE 4

FONCIER

LES BESOINS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE ET LES PISTES DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE CADRE D'UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Table des matières

1. Consommation des espaces et pratiques d'aménagement	5
1.1. La consommation foncière de 2011 à 2021 : 820 hectares	5
1.2. Une consommation foncière décorrélée des dynamiques démographiques et économiques	5
1.3. La consommation foncière concentrée sur la vallée de la Meuse	6
2. Les dynamiques de construction et le marché foncier	7
2.1. Le marché des terrains à bâtir	7
2.2. Quelle construction de logements ?	7
2.3. La construction de locaux	8
3. Les Pratiques d'aménagement	8
3.1. Emprise bâtie et surfaces disponibles en zone d'activité économique	8
3.2. Densités résidentielles et mutations foncières	9
3.2.1. <i>L'évolution des modes d'habiter dans les logements individuels</i>	9
3.2.2. <i>Les logements collectifs présents dans les centralités</i>	10
4. Un potentiel de densification offert par la diversité des formes urbaines	13
4.1. Des capacités de densification présentes dans les tissus	13
4.2. Vers une typologie des formes urbaines et des potentiels de densification	13
4.2.1. <i>Une identité urbaine plurielle</i>	13
4.2.2. <i>La construction d'une typologie des formes urbaines pour identifier les potentiels de densification en recherchant la qualité urbaine et architecturale</i>	13
4.3. Fiches techniques des différents tissus existants et répartis sur l'ensemble du territoire	15
4.3.1. <i>Les tissus historiques anciens</i>	15
a. <i>Centre historique urbain (80 à 200 logements / hectare)</i>	16
b. <i>Centre ancien rural (10 à 30 logements / hectare)</i>	17
c. <i>Ferme ardennaise (1 à 40 logements / hectare)</i>	18
4.3.2. <i>Les tissus d'ensemble remarquable</i>	19
a. <i>Villas urbaines et châteaux (1 à 5 logements à l'hectare)</i>	19
b. <i>Cités-jardins et cité-ouvrières (25 à 45 logements/hectare)</i>	20
4.3.3. <i>Les tissus de faubourg</i>	21
a. <i>Tissu de faubourg dense (35 à 90 logements/hectare)</i>	22
b. <i>Tissu de faubourg composite peu dense (20 à 35 logements/hectare)</i>	23
4.3.4. <i>Tissu d'habitat collectif</i>	24
a. <i>Composition d'immeubles récents (130 à 150 logements/hectare)</i>	24
b. <i>Composition d'immeubles plots discontinus (40 à 60 logements à l'hectare)</i>	25
4.3.5. <i>Tissu d'habitat pavillonnaire – ensemble de pavillons discontinus peu denses (10 à 15 logements/hectare)</i>	26
4.3.6. <i>Tissu de maisons denses</i>	28
a. <i>Ensemble de maisons de ville mitoyennes (20 à 40 logements/hectare)</i>	28
b. <i>Ensemble de maisons groupées (12 à 20 logements/hectare)</i>	29

4.4.	Des potentiels multiples de densification sur le territoire	31
4.4.1.	<i>En particulier dans certains tissus :</i>	31
4.4.2.	<i>Sur certains secteurs stratégiques :</i>	31
4.4.3.	<i>Par le choix de certaines formes de bâti :</i>	31
4.4.4.	<i>Par la préconisation d'un habitat individuel plus dense</i>	31
4.4.5.	<i>Maintenir la pluralité des formes bâties dans les tissus diversifiés à l'origine</i>	31
4.4.6.	<i>Les contraintes de densification et de transformation du bâti dans les villages – les périmètres de réciprocités</i>	31
5.	Un potentiel de densification en entrées de villes	33
5.1.	Qu'est-ce qu'une entrée de ville et de village ?	33
5.2.	Typologie des entrées de villes et de village sur le secteur sud des Ardennes	33
5.2.1.	<i>Les entrées de villes impactées par des zones d'activités</i>	33
5.2.2.	<i>Les entrées de villes « rue », où l'échelle du piéton est inexistante</i>	34
5.2.3.	<i>Les entrées de villes impactées par l'éolien</i>	34
5.2.4.	<i>Les entrées de villes marquées par la création de nouveaux lotissements</i>	35
5.3.	Les différents enjeux des entrées de ville :	35
6.	Des opportunités de renouvellement urbain	37
6.1.	Les friches : un potentiel foncier à reconvertir	37
6.2.	Mobiliser la vacance résidentielle et économique	39
6.2.1.	<i>La vacance résidentielle structurelle</i>	39
6.2.2.	<i>La vacance d'activité</i>	40
6.2.3.	<i>La vacance commerciale dans les centralités</i>	41
6.3.	Une densification déjà effective	42
6.4.	Un potentiel de densification dans les secteurs desservis par les transports collectifs	42
6.4.1.	<i>Des densités supérieures à la moyenne dans les quartiers de gare</i>	43
6.4.2.	<i>La vacance des locaux d'activités au sein des quartiers de gares</i>	45
6.4.3.	<i>Estimation de la rétention foncière présente au sein des quartiers de gare</i>	46
6.4.4.	<i>Synthèse des capacités de densification au sein des quartiers de gare</i>	47
6.4.5.	<i>Exemples de capacité de densification de 3 quartiers de gare identifiés à fort potentiel</i>	49
7.	Besoins identifiés	53
7.1.	Une estimation des besoins en foncier à travers des trajectoires de réduction de la consommation	53
7.2.	Des efforts nécessaires en matière de densification et de renouvellement urbain	54
7.3.	Synthèse de l'estimation des enveloppes foncières	54

1. CONSOMMATION DES ESPACES ET PRATIQUES D'AMENAGEMENT

1.1. La consommation foncière de 2011 à 2021 : 820 hectares

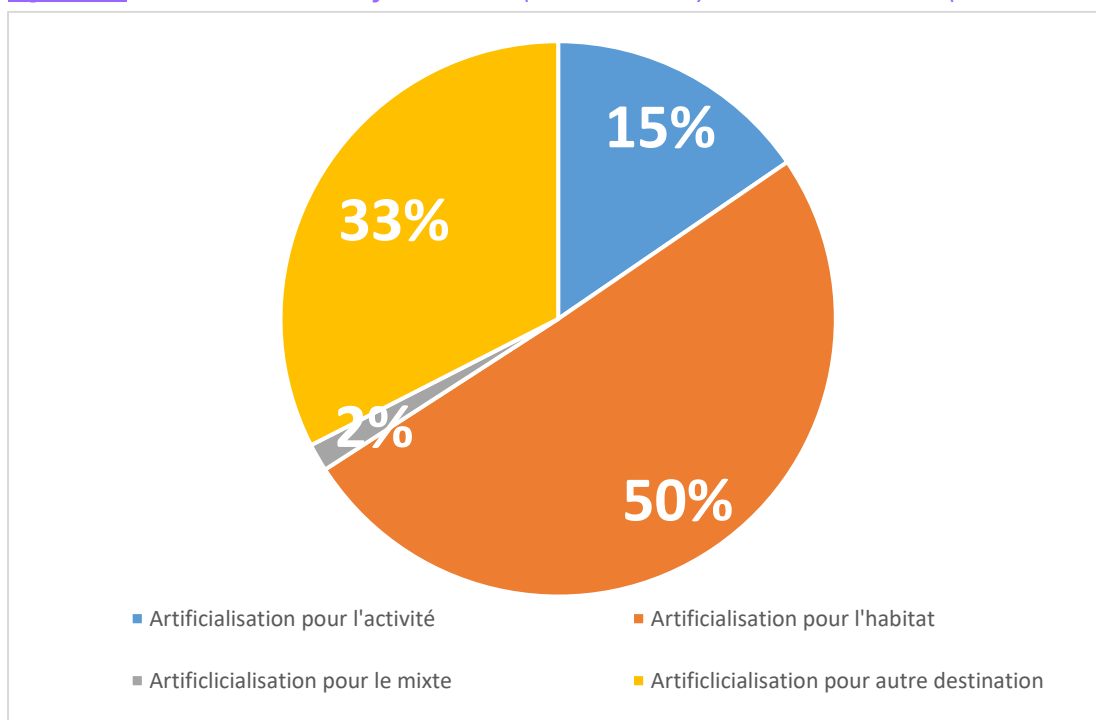
Sur la période de référence observée (2011-2021), le territoire du SCoT Nord Ardennes a consommé en moyenne chaque année 101 hectares de terres agricoles et naturelles pour développer son urbanisation (source : CEREMA / portail de l'artificialisation).

Le principal poste de consommation foncière relève du développement résidentiel (50%), suivi par les équipements à 33% et l'activité à 15%. Cette période d'observation compte toutefois la construction de l'A304 en 2014 entre Rocroi et Charleville-Mézières, avec deux conséquences :

- Le poids exceptionnel des équipements (infrastructures) dans le bilan de consommation foncière,
- Un pic de consommation foncière en 2014.

Conformément à la règle n°16 du SRADDET¹ de la région Grand-Est, le bilan foncier du millésime 2014 (année présentant une consommation exceptionnelle comparée aux autres années) pour ce poste de consommation est retravaillé pour refléter davantage l'artificialisation moyenne s'opérant au sein du territoire. En corrigeant cette consommation exceptionnelle de 2014, **la consommation moyenne s'élève alors à 82 hectares par an²** pour l'ensemble du territoire et constitue donc la référence sur laquelle les orientations et objectifs s'appuieront.

Figure 4.1 Destination de l'artificialisation (non redressée) entre 2011 et 2021 (Source : CEREMA 2023)



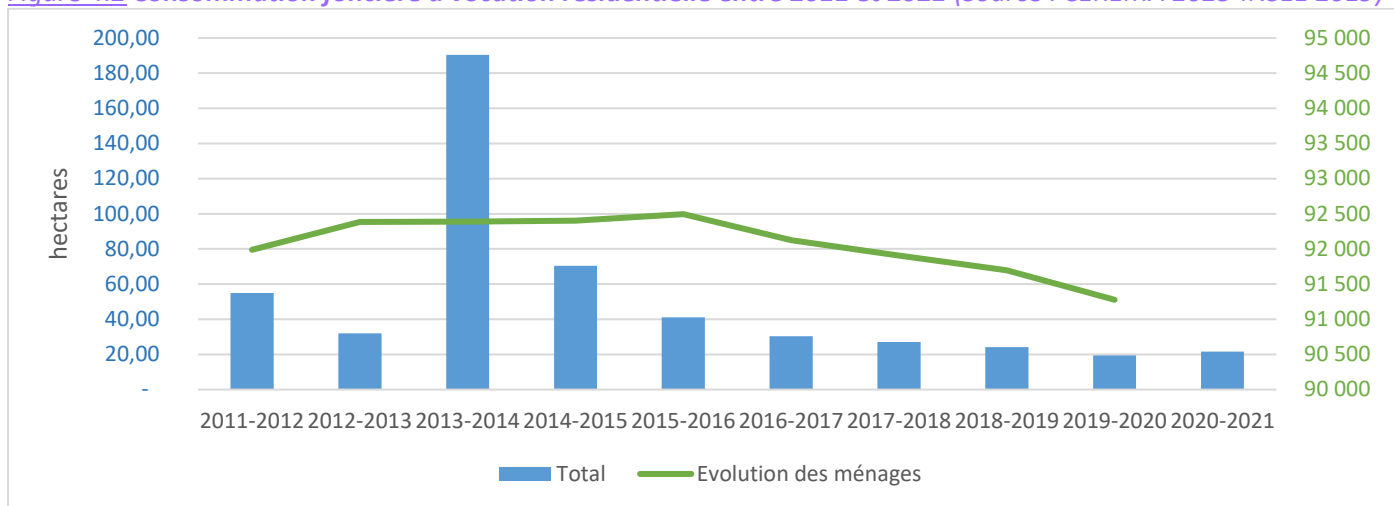
1.2. Une consommation foncière décorrélée des dynamiques démographiques et économiques

La consommation foncière pour les besoins d'habitat relevée sur la période 2011-2021 a suivi la progression du nombre de ménages jusqu'en 2015 où ceux-ci ont progressé (+500 ménages). Après 2015, le nombre de ménages diminue malgré une consommation foncière à vocation résidentielle qui se poursuit sur un rythme plus modeste. **C'est en moyenne 51,1 hectares consommés chaque année qui sont dédiés au développement résidentiel.**

¹ Les grands projets d'infrastructures, d'équipements et de zones d'activités économiques (hors ZAE à vocation principalement commerciale) d'intérêt international, transfrontalier, national ou reconnu d'intérêt régional sont exclus de la comptabilité foncière.

² Cette moyenne est obtenue en retenant pour chaque poste de consommation foncière la moyenne de consommation foncière annuelle sur la période 2011-2021, à l'exception où le millésime 2014, où seul le poste dédié à l'habitat est conservé. Pour le reste, c'est la moyenne annuelle de consommation foncière qui est retenue, par manque de détail.

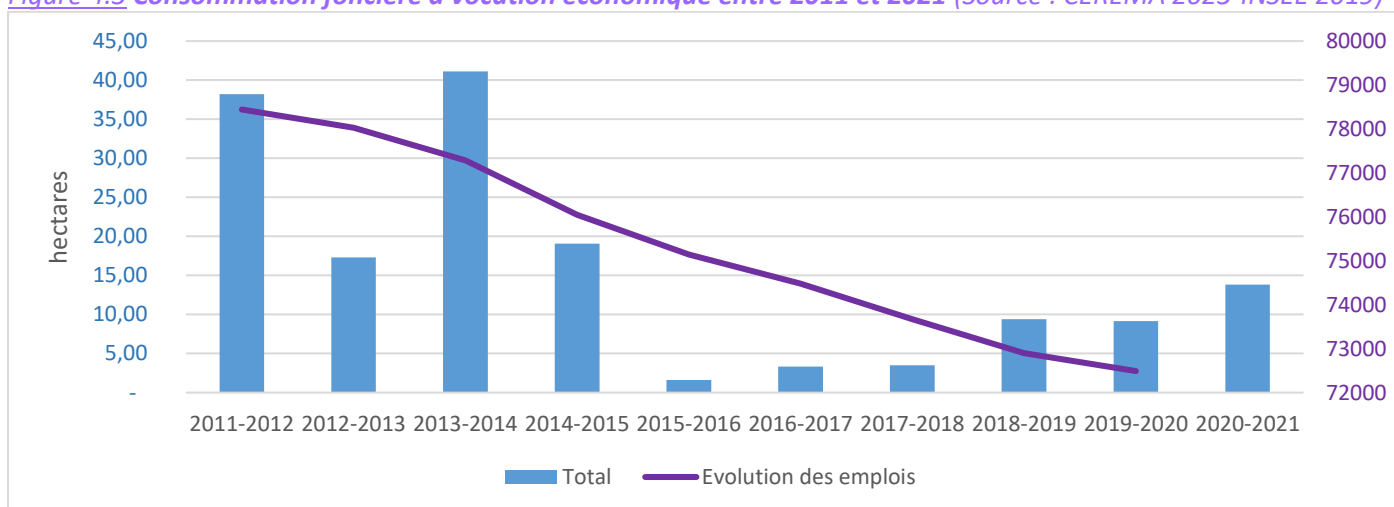
Figure 4.2 Consommation foncière à vocation résidentielle entre 2011 et 2021 (Source : CEREMA 2023-INSEE 2019)



Contrairement à la corrélation ménage/logement, la corrélation entre l'évolution du nombre d'emplois et la consommation foncière est moins évidente, et d'autres paramètres entrent en compte. L'évolution du foncier à vocation économique résulte des besoins des entrepreneurs à se développer, à moderniser leur outil de production ou à se positionner dans un nouveau secteur plus dynamique.

Ce sont ainsi en moyenne **15,6 hectares par an de consommation foncière qui sont réalisés pour les besoins économiques**. Sur les dernières années, cette consommation s'est nettement ralentie, restant sous la moyenne, contrairement à 2011 où 38 hectares de consommation foncière était dédiés aux besoins économiques. Enfin, il reste **15,2 hectares de consommation foncière annuelle indéterminée** (aménagement mixte, équipement, infrastructure, etc.).

Figure 4.3 Consommation foncière à vocation économique entre 2011 et 2021 (Source : CEREMA 2023-INSEE 2019)



1.3. La consommation foncière concentrée sur la vallée de la Meuse

Hormis les communes situées le long de l'A304, ayant par conséquent enregistré un rythme de consommation foncière élevé en 2013 et 2014, ce sont **les principaux pôles économiques du territoire et leurs premières couronnes situées en vallée de Meuse qui enregistrent les plus fortes consommations foncières**. Par exemple, la commune de Givet enregistre 37 hectares de consommation foncière, 26 à Carignan, 12 à Charleville-Mézières ou encore 10 hectares pour Sedan entre 2011 et 2021. Contrairement à la tendance générale, où le principal poste de consommation foncière est dédié au développement résidentiel, certaines communes affichent une consommation orientée majoritairement pour les besoins de développement économique comme à Givet (29 hectares), Carignan (25 hectares), Montcornet (8 hectares), Lumes (13 hectares) ou encore Bogny-sur-Meuse (8 hectares).

2. LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION ET LE MARCHÉ FONCIER

2.1. Le marché des terrains à bâtir

Figure 4.4 Transactions des terrains à bâtir (Source : DVF)

	Nombre de transactions traitées*	prix moyen m ²	prix moyen d'une transaction	surface moyenne d'une parcelle
2014	125	52	69 823	1 341
2015	135	77	67 641	880
2016	137	51	47 634	942
2017	229	72	60 140	836
2018	179	74	70 782	960
2019	140	75	71 816	952
2020	239	80	68 419	851

Figure 1 Transactions des TAB (source : DVF)

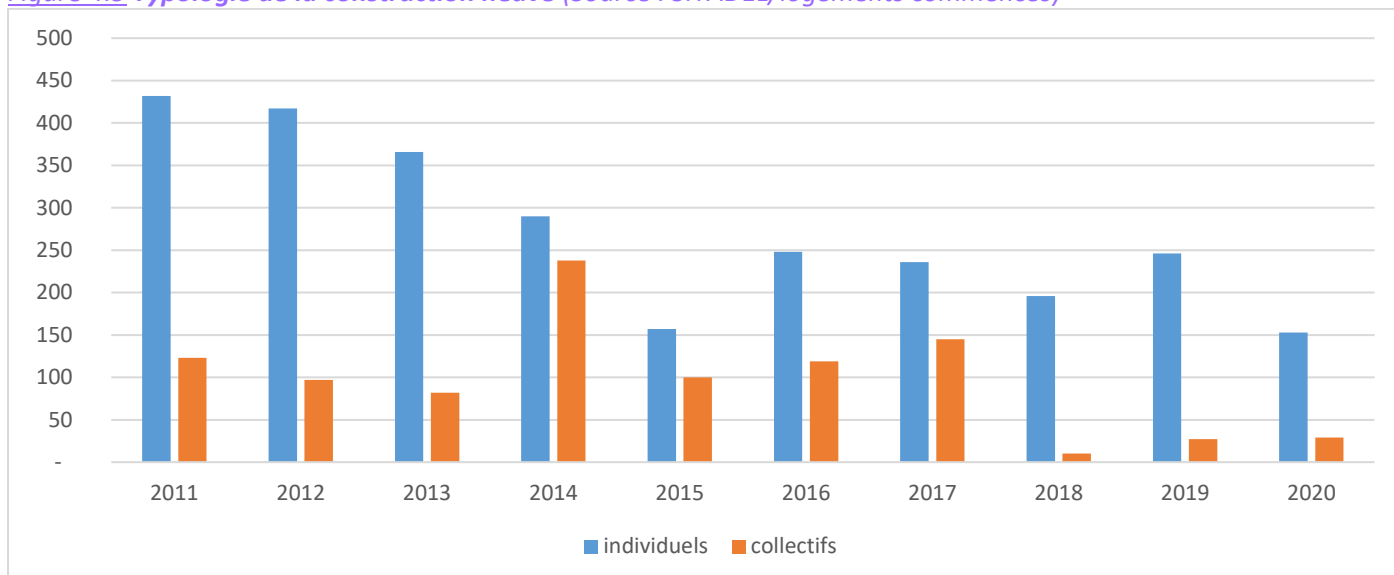
L'analyse du marché des terrains à bâtir reflète une **tendance générale à la baisse des tailles de parcelles** achetées. **Le prix moyen** des transactions varie selon les années mais **tend globalement à augmenter** pour atteindre ces dernières années 80 €/m². Ce montant est supérieur à l'ensemble des Ardennes (62€/m²) mais nettement inférieur à la moyenne française (140€/m²).

Le prix en augmentation ces dernières années explique sans doute la baisse de la taille des parcelles, mais ne constituent pas une contrainte suffisante pour limiter à lui seul l'étalement urbain et tendre vers une sobriété foncière sur ce territoire sans une réglementation politique.

2.2. Quelle construction de logements ?

La construction de logements observée sur la dernière période 2011-2020, affiche en moyenne une création de 371 nouveaux logements par an (source : SITADEL/logements commencés). Celle-ci est variable d'une année à l'autre allant de 555 nouveaux logements en 2011 à 182 en 2020 (année du confinement). La tendance générale de construction de logements est néanmoins à la baisse sur cette période. **La majorité de celles-ci concerne des logements individuels** et dans une moindre mesure des logements collectifs. Malgré tout, les EPCI d'Ardenne Métropole et Ardenne-Rives de Meuse enregistrent une part importante de constructions de nouveaux logements collectifs, qui certaines années sont aussi nombreuses qu'en individuel. Pour le reste du territoire, à de rares exceptions, les nouvelles constructions résidentielles sont exclusivement individuelles.

Figure 4.5 Typologie de la construction neuve (Source : SITADEL/logements commencés)



2.3. La construction de locaux

Les dynamiques de construction de surfaces d'activités sont variables selon la caractéristique des secteurs géographiques et selon les types d'activités. Les logiques sont différentes et répondent à des besoins liés à la fonction économique de chaque territoire.

Les deux principaux pôles (Charleville-Mézières et Sedan) **enregistrent les plus importantes créations de surfaces commerciales, d'activités³ et de bureaux.** Cette dynamique relève des besoins de consommation des ménages d'une part, mais également des fonctions métropolitaines qu'occupent ces 2 pôles, ne serait-ce que sur le plan du nombre d'emplois. Ainsi, entre 2011 et 2020, selon les données SITADEL, près de 57 000 m² de surfaces commerciales, 32 000 m² de bureaux et 72 000 m² de locaux d'activités ont été créés dans la seule communauté d'agglomération d'Ardenne Métropole, représentant **près de la moitié des surfaces créées sur l'ensemble du SCoT.**

La communauté de communes Ardenne, Rives de Meuse a également créé près de 38 000 m² de surface commerciale entre 2009 et 2017, lui permettant ainsi d'étendre sa zone de chalandise par l'implantation de nouvelles enseignes. Malgré une baisse des emplois de production dans la vallée de la Meuse, ce secteur d'activité, encore très ancré, justifie les besoins de création de **surfaces artisanales et industrielles.** Plus de 100 000 m² de ces surfaces d'activités ont été créés sur les EPCI d'Ardenne Métropole, Ardenne, Rives de Meuse et des portes du Luxembourg. A noter que cette dernière, affiche des besoins fonciers à la fois pour ses activités artisanales et industrielles (28 000 m²) mais également pour son activité agricole (39 000 m²).

La création de **locaux agricoles** est très forte dans les secteurs d'Ardenne Thiérache et de Vallées et Plateau d'Ardenne avec près de 40 000 m² de bâtiments agricoles créés sur ces deux seuls secteurs. Le secteur agricole est donc le principal consommateur de foncier économique pour ces deux intercommunalités.

A noter que la Communauté d'Agglomération d'Ardenne Métropole enregistre également un volume non négligeable de nouveaux bâtiments agricoles (26 000 m²). Les besoins de ce secteur géographique en matière de foncier à vocation économique sont donc très variés mêlant à la fois les fonctions métropolitaines, productives et agricoles.

3. LES PRATIQUES D'AMENAGEMENT

3.1. Emprise bâtie et surfaces disponibles en zone d'activité économique

Sur la base du recensement réalisé en 2013 par la DDT 08 (en cours de réactualisation), **65 zones d'activités sont actuellement présentes sur le SCoT Nord Ardennes**, totalisant 1 289 hectares de foncier économique. La surface bâtie sur ces zones d'activités totalise 2 300 000 m² soit une emprise bâtie moyenne de 15,4 % et médiane de 18 %. Cette

³ Les locaux d'activités d'artisanat, industriels et les entrepôts appartiennent ici à la catégorie des locaux d'activités.

moyenne concerne la majorité des zones d'activités. Malgré tout, 13 ZAE enregistrent des emprises bâties plus élevées supérieures à 30 %.

Les surfaces encore disponibles se concentrent sur quelques zones. Sur Ardenne Métropole, 87 hectares sont encore disponibles dans 6 des 25 zones que compte l'intercommunalité. Dans la communauté de communes d'Ardennes Rives de Meuse, 32 hectares sont encore disponibles principalement sur le PACOG. Dans les portes du Luxembourg, on relève 43 hectares de disponibilités dans les zones d'activités existantes dont 32 hectares sur le parc d'activités de Douzy. Vallées et Plateaux d'Ardennes dispose de 10 hectares encore disponibles au sein de ses zones d'activités.

Figure 4.6 Surfaces disponibles⁴ en ZA (Source : sondage EPCI 2023)

EPCI	Nombre de zones	Surface des zones d'activités	Surface disponible
Ardenne Métropole	27	741 ha	87 ha
Portes du Luxembourg	14	227 ha	43 ha
Ardennes Rives de Meuse	9	143 ha	32 ha
Vallée et plateaux d'Ardennes	10	134 ha	10 ha
Ardennes Thiérache	9	44 ha	Non renseignée

3.2. Densités résidentielles et mutations foncières

3.2.1. L'évolution des modes d'habiter dans les logements individuels

La densité résidentielle observée sur les logements individuels diminue depuis les années 1960. D'environ 15 logements individuels à l'hectare en 1960, on en compte aujourd'hui 12. De l'autre côté, la taille des maisons construites n'a cessé de progresser passant de 90 m² de surface habitable en 1960 à près de 112 aujourd'hui. La taille moyenne des parcelles a également progressé de 683 m² en 1960 à 848 m² dans les années 2010.

La progression de ces surfaces explique la baisse de la densité résidentielle individuelle, avec des surfaces habitables et des parcelles toujours plus grandes au fil des années. **A noter néanmoins, une réduction de la taille des parcelles pour les logements individuels qui ont perdu près de 150 m² en moyenne sur la dernière décennie.**

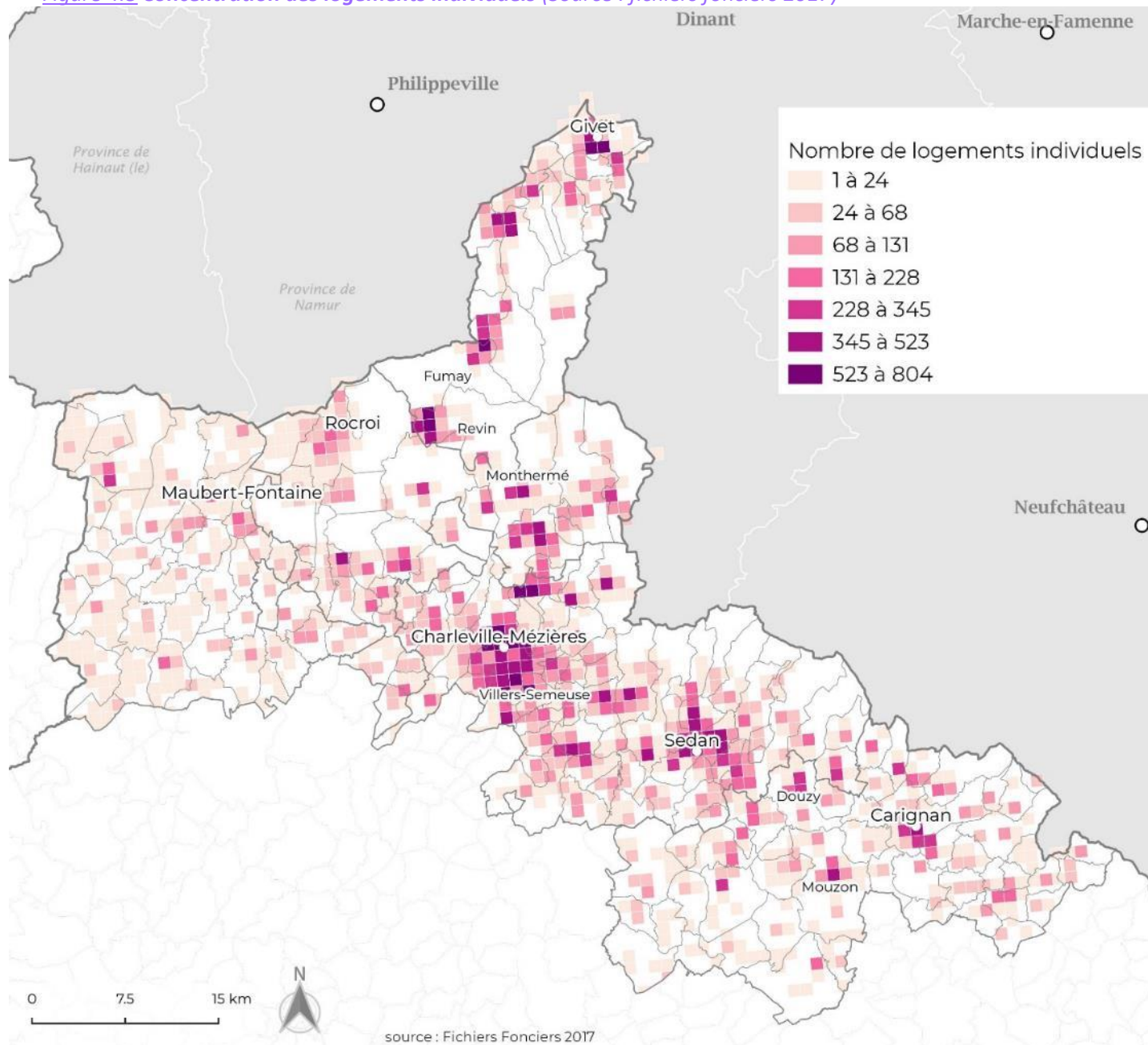
Ces logements sont répartis sur le territoire de manière groupée dans les cités ouvrières et quartiers de faubourg, ou diffus dans les espaces ruraux. **La forme individuelle résidentielle reste majoritaire et la plus consommatrice d'espace au regard du nombre de logements produits.**

Figure 4.7 Densité résidentielle des logements individuels par période de construction (source fichiers fonciers)⁵

Périodes de constructions	Nombre de maisons construites	Besoins fonciers par logement (m ²)	Surface plancher moyenne (m ²)	Logements à l'hectare (net)
2010-2020	3 417	812,42	114,13	12,3
2000-2010	5 000	993,43	115,46	10,1
1990-2000	3 165	962,07	109,90	10,4
1980-1990	6 913	899,45	101,62	11,1
1970-1980	7 382	987,52	99,80	10,1
1960-1970	5 737	663,88	88,23	15,1
Toutes périodes	68 473	642,99	100,01	15,6

⁴ Les petites zones artisanales, zones en projet et certaines de gestion privée ne sont pas comptées.

Figure 4.8 Concentration des logements individuels (Source : fichiers fonciers 2017)



3.2.2. Les logements collectifs présents dans les centralités

La densité résidentielle observée sur les logements collectifs suit la même tendance que sur le logement individuel, à savoir une baisse des densités depuis les années 1960. Celle-ci affiche des densités moyennes comprise entre 115 et 42 logements à l'hectare. La surface moyenne des appartements ne cesse de progresser passant de 65 m² en 1960 à 74 m² en 2010.

Cette dédensification se traduit par une transformation des formes urbaines avec des immeubles de moins grande hauteur que dans les années 1960 et le cas échéant la présence de commerces en rez-de-chaussée et d'espaces communs.

Malgré tout, le nombre de logements collectifs construits a significativement augmenté depuis la dernière décennie observée, passant de 1 164 logements entre 2000 et 2010 à 1 837 entre 2010 et 2020. De moins en moins consommateurs en espace, le nombre de logements collectifs par ha (net) a ainsi largement augmenté en corollaire. Les logements collectifs sont majoritairement concentrés sur les principaux pôles du territoire à Givet, Revin, Charleville-Mézières, Sedan, Bogny-sur-Meuse et Carignan.

Figure 4.9 Densités résidentielles des logements collectifs par période de construction (Source : fichiers fonciers)

Périodes de constructions	Nombre d'appartements construits	Besoins fonciers par logement (m ²)	Surface plancher moyenne (m ²)	Logements à l'hectare (net)
2010-2020	1 837	147	66	67,9
2000-2010	1 164	298	70	33,6
1990-2000	1 341	248	67	40,4
1980-1990	3 095	121	64	82,9
1970-1980	6 493	95	70	105,2
1960-1970	7 430	87	65	115,1
Toutes périodes	39 080	141	65	70,7

Figure 4.10 Concentration des logements collectifs (Source : fichiers fonciers 2017)

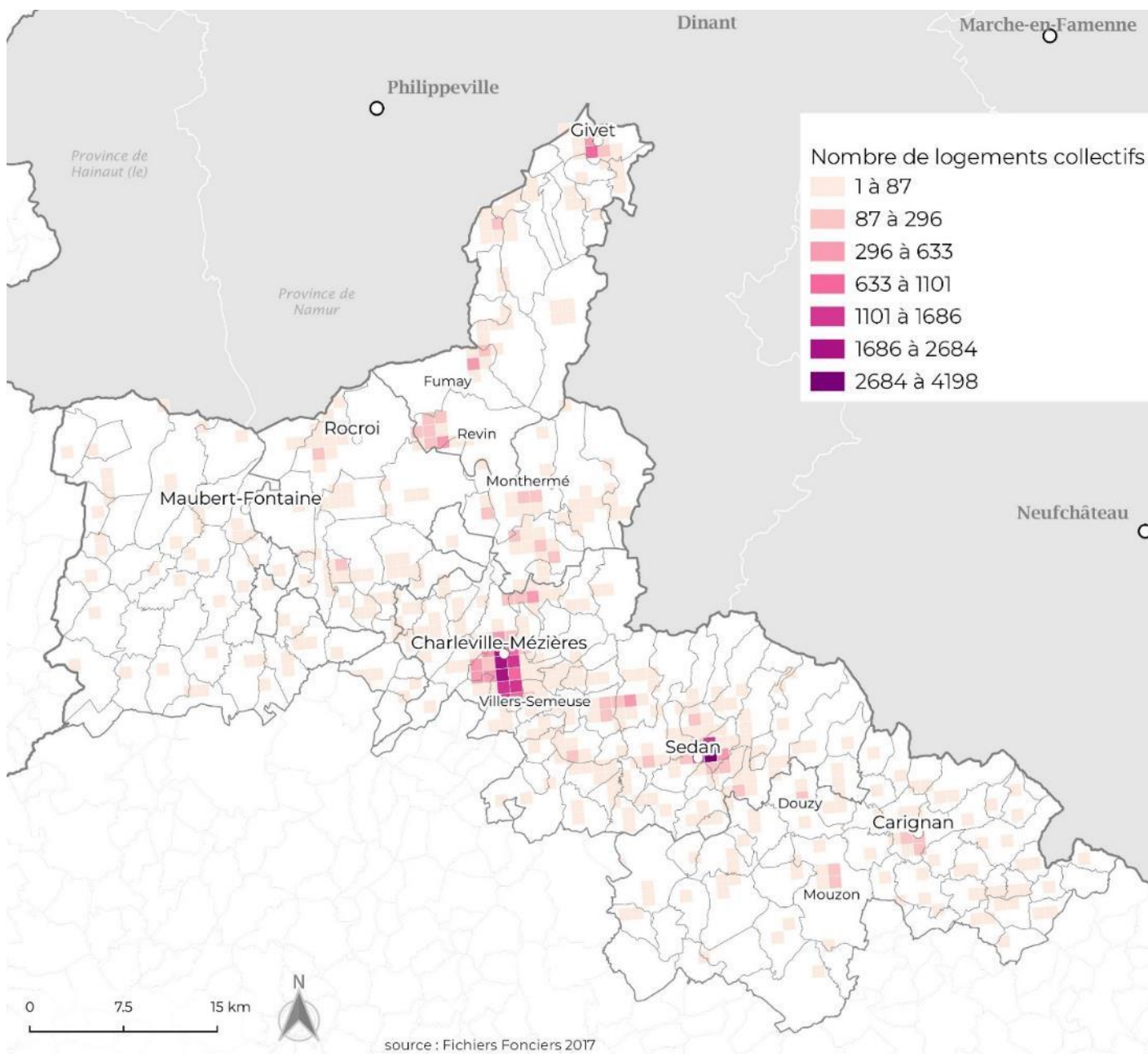




Figure 4.11 Exemple d'un immeuble des années 1960 à Sedan (R+4) (AUDRR)



Figure 4.12 Exemple d'un immeuble fin des années 1970 à Charleville-Mézières (R+7) (AUDRR)



Figure 4.13 Exemple d'un immeuble des années 2010 à Charleville-Mézières (R+3 avec RDC commercial) (AUDRR)

4. UN POTENTIEL DE DENSIFICATION OFFERT PAR LA DIVERSITE DES FORMES URBAINES

4.1. Des capacités de densification présentes dans les tissus

Les tissus et leurs formes bâties présentent des densités résidentielles variables selon leurs caractéristiques urbaines, que ce soit en termes d'implantations, de volumes, de hauteurs ou d'emprise bâtie au sol, compte tenu de la trame parcellaire du maillage des voies. Tendre vers une **densité plus importante des tissus existants participe à l'effort de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**. La réutilisation des friches industrielles, commerciales et d'habitat offre également la possibilité de densifier le tissu existant et reconstruire la ville sur elle-même. De même, **l'optimisation foncière** favorise la diversité des usages et des fonctions du mode d'occupation des sols, en tenant compte de la **richesse des formes bâties**.

Si la recherche de densité peut apporter de la structuration aux tissus urbains, elle peut même atténuer la « densité vécue » à condition qu'elle tende vers une insertion urbaine adaptée des bâtiments et le maintien d'espaces verts de respiration ou de jardins privés dans le tissu bâti, via une architecture inspirée par le contexte local.

4.2. Vers une typologie des formes urbaines et des potentiels de densification

4.2.1. Une identité urbaine plurielle

Les formes urbaines présentes sur le territoire du SCoT témoignent d'une **grande diversité**. Elles sont issues des **périodes historiques de développement urbain successives** depuis l'époque gallo-romaine jusqu'à nos jours et reposent sur un **socle géographique riche de 4 entités paysagères** (cf. partie paysages du diagnostic), **traversées par un réseau hydrographique prégnant**.

De ses périodes historiques successives résultent des strates bâties au sein des tissus urbains, également caractérisées par le parcellaire, le maillage viaire, la structuration et l'implantation du bâti, l'épannelage, la composition des façades et les matériaux utilisés. Ses strates, préservées jusqu'à aujourd'hui, ont plus ou moins évolué au fur et à mesure des siècles en s'imprégnant du **contexte culturel, historique et économique pour révéler une identité urbaine plurielle**.

4.2.2. La construction d'une typologie des formes urbaines pour identifier les potentiels de densification en recherchant la qualité urbaine et architecturale

Comme évoqué plus tôt, la densification dans le bâti offre la possibilité de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. **Ce diagnostic propose une typologie des tissus urbains construite à partir d'un inventaire complet et d'une analyse de leurs caractéristiques, permettant d'identifier les conditions dans lesquels il est possible de densifier le bâti de chaque forme urbaine présente sur le territoire**.

Ainsi, la mobilisation de critères précis comme l'implantation, la forme, la hauteur, l'emprise au sol, la forme de la parcelle, la densité bâtie, la présence de mixité fonctionnelle, d'espaces publics ou d'aménité, a permis de construire cette typologie résumée par le tableau de synthèse ci-dessous et détaillée dans les « fiches techniques » qui suivent.

Figure 4.14 Typologie des tissus urbains présents sur les communes du SCoT

Typologie des Tissus	Typologie des formes urbaines	Densité résidentielle	ville	Centre-bourgs	village	Potentiel de densification
Tissu historique ancien	Centre historique urbain	80 à 200 logt/ha	X	X		
	Centre ancien rural	10 à 30 logt/ha			X	
	Fermes ardennaises	1 à 40 logt/ha		X	X	
Tissu d'ensemble remarquable	Villas urbaine et châteaux	1 à 5 logt/ha	X	X	X	
	Cités-jardins et cités ouvrières	25 à 45 logt/ha	X	X	X	
Tissu de faubourg	Tissu de faubourgs denses	35 à 90 logt/ha	X	X		
	Tissu de faubourgs composites peu denses	20 à 35 logt/ha	X	X		
	Composition de grands ensembles	120 à 140 logt/ha	X	X		

Tissu d'habitat collectif	Compositions d'immeubles récents	130 à 150 logt/ha	X	X		
	Composition d'immeubles plots discontinus	40 à 60 logt/ha	X	X	X	
Tissu d'habitat pavillonnaire	Ensemble de maisons discontinues peu denses	10 à 15 logt/ha	X	X	X	
Tissu de maisons denses	Ensemble de maisons de ville mitoyennes	20 à 40 logt/ha	X	X	X	
	Ensemble de maisons groupées	12 à 20 logt/ha	X	X	X	

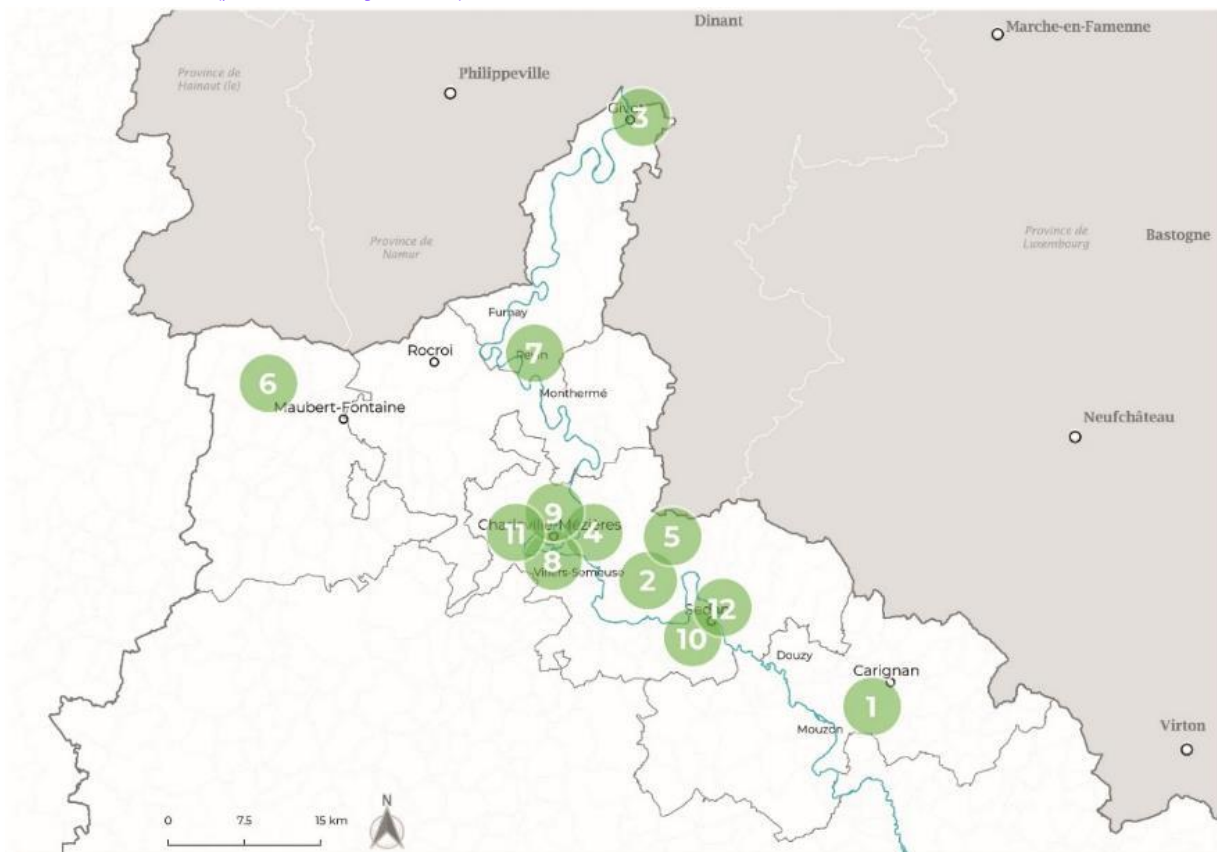
Les formes bâties existantes offrent des **densités bâties variables** en fonction de leurs caractéristiques urbaines en termes de formes, d'implantation et d'emprise bâtie, mais aussi de la typologie de l'habitat présente (collectif, habitat intermédiaire, partagé, individuel...). La densité résidentielle est présentée en nombre de logements à l'hectare sous forme de fourchette, intégrant ainsi tous les types de communes (ville, centre-bourg et village) en milieu urbain et rural.

Les fiches techniques suivantes proposent **d'explorer la capacité de densification et les potentialités urbaines** des différentes formes de bâti présentes sur le territoire pour les 20 prochaines années, en s'appuyant notamment sur des exemples d'opérations permettant d'entrevoir les possibilités d'évolution des caractéristiques urbaines et architecturales du tissu dans lequel elles s'inscrivent. Si un des enjeux fort pour le territoire semble être de **préserver son identité urbaine**, il convient toutefois de proposer des solutions pour que les nouvelles constructions puissent **s'inscrire harmonieusement dans le tissu existant**, en recherchant une meilleure **qualité urbaine et architecturale**, avec des formes et des matériaux locaux.

À noter que l'approche et les préconisations ici présentées pour définir les potentiels de densification n'ont en aucun cas vocation à se substituer aux approches locales réalisées par les collectivités, notamment dans le cadre de l'élaboration de leurs politiques locales d'urbanisme.

4.3. Fiches techniques des différents tissus existants et répartis sur l'ensemble du territoire

Figure 4.15 Synthèse des exemples choisis dans les fiches techniques pour identifier les différents tissus urbains présents sur le territoire (photos AUDRR et Google street view)



Tissus et densités résidentiels

Fermes ardennaises 1 à 3 logements/hectare L'ombut	Villas urbaines et châteaux 1 à 5 logements/hectare Vignieu-aux-Bois	Tissu pavillonnaire discontinu 5 à 15 logements/hectare Givet	Tissu de faubourg composite 20 à 35 logements/hectare Charleville-Mézières
Maisons groupées 20 à 40 logements/hectare Basseval-Herbaumont	Centre ancien rural 25 à 35 logements/hectare Signy-le-Retit	Cités-jardins et cités-ouvrières 25 à 45 logements/hectare Revin	Tissu de faubourg dense 35 à 90 logements/hectare Charleville-Mézières
Immeubles plots 40 à 100 logements/hectare Charleville-Mézières	Grands ensembles 120 à 150 logements/hectare Sedan	Immeubles récents 130 à 150 logements/hectare Charleville-Mézières	Centre historique urbain 40 à 200 logements/hectare Sedan

4.3.1. Les tissus historiques anciens

Les tissus historiques anciens, qu'ils soient d'origine urbaine ou rurale, sont composés de **bâti relativement compacts et denses qui mêlent des formes bâties variées à des fonctions diversifiées**. Construits à des époques historiques distinctes, du Moyen-âge au début du XXe siècle, ils ont préservé leurs caractéristiques principales au cours des évolutions urbaines :

a. Centre historique urbain (80 à 200 logements / hectare)



Figure 4.16 Centre historique de Sedan avec un bâti homogène remarquable (source Google street view)

Une densité bâtie très élevée

Ce tissu de centre historique urbain présente la **densité résidentielle la plus élevée** du territoire du SCoT, allant de 80 à 200 logements par hectare.

Le bâti de valeur patrimoniale et particulièrement compact

Il est caractérisé par une **forme bâtie resserrée et homogène**, composée d'immeubles de rapport, construits **en alignement** sur la voie publique, **d'une limite séparative à l'autre**. Ils présentent de **grandes emprises bâties au sol**, laissant peu d'espace libre et de jardins en cœur d'îlot avec une forte densité bâtie. Les hauteurs régulières génèrent un **épandage⁵ très homogène**, de R+2 à R+3 à Charleville-Mézières et Sedan, et de R+1 en bourgs-centre à Givet, Revin, Rocroi et Fumay. Ce front bâti aux façades ordonnancées

de **valeur patrimoniale**, avec des détails soignés, structure efficacement l'espace urbain. Le parcellaire peut être traversant, étroitement imbriqué, de forme variée et de taille petite ou modérée.

Une forte mixité fonctionnelle

L'espace urbain offre **des aménités** et des espaces piétons sur les axes commerciaux. Les axes importants présentent une **mixité fonctionnelle**, avec des commerces et services en rez-de-chaussée, des équipements. Cependant, les axes secondaires sont composés de maisons de villes mitoyennes de 1 ou 2 étages avec une capacité de densification plus importante.

Une capacité de densification a priori contrainte par la présence d'un patrimoine architectural et urbain à conserver

Ce tissu présente une **capacité de densification modérée**, concentrée sur les espaces en friche (activités à l'abandon), les dents creuses et les annexes. La construction sur les **espaces libres en fond de cour et en extension surélevée du bâti** pourrait éventuellement générer une meilleure cohérence urbaine grâce à une continuité du bâti en alignement sur la rue et à des hauteurs homogènes.

Exemple de densification d'un îlot historique à Charleville-Mézières

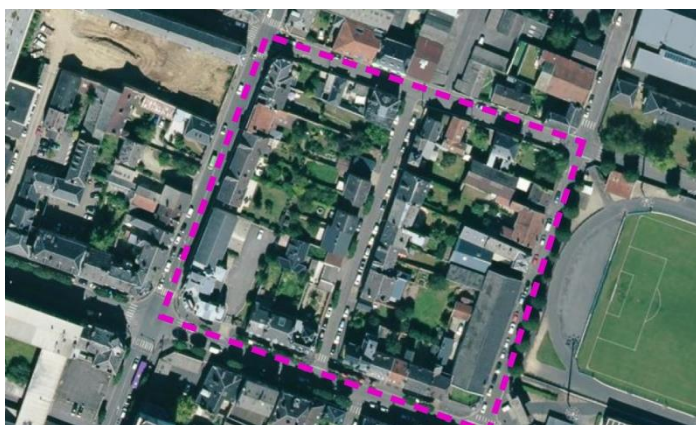


Figure 4.17 Vue aérienne du tissu historique de Charleville-Mézières (© IGN vue aérienne - auteur Audrr)



Figure 4.18 Divers projets potentiels de densification à Charleville-Mézières (auteur audrr)

Projets potentiels : « La possibilité d'une densification sur rue et en fond de parcelle »

Le « projet » : Création de maisons mitoyennes avec jardins privés, en fond de parcelle et en angle de rue non bâtie.

⁵ En urbanisme, l'épandage désigne la forme générale simplifiée des bâtiments situés dans un tissu urbain.

Les « contraintes » :

- Division parcellaire
- Surélévation bâtie pour renforcer la continuité du bâti sur rue, l'épannelage, la cohérence urbaine et la diversité des fonctions (habitat individuel, partagé, immeuble collectif, atelier, tertiaire...).

Le « résultat » : 10 à 20 nouveaux logements.

b. Centre ancien rural (10 à 30 logements / hectare)

Une densité bâtie variable selon la structuration des villages

Le cœur historique villageois offre une **densité résidentielle faible ou modérée de 10 à 30 logements/hectare** suivant la composition urbaine plus ou moins aérée des villages du territoire du Scot.



Figure 4.19 Centre ancien rural du village de Vrigne-Meuse (source Google street view)

La variété des formes bâties

Le tissu de centre rural urbain est en effet caractérisé par une **forme bâtie relativement homogène, compacte** sur les axes principaux et plus composite sur les voies mineures. Il se compose de maisons de ville accolées, de maisons d'ouvriers agricoles pour les villages très ruraux, de petites granges ou ateliers en fond de court ou en limite de la voie publique. Le **front bâti, dont les hauteurs varient entre R et R+1, structure bien l'espace urbain**. Les bâtiments accolés sont alignés sur la rue, d'une limite séparative à l'autre (parfois 1 seule). Le parcellaire présente des formes et des tailles variées avec une emprise bâtie au sol pondérée.

La présence d'une mixité fonctionnelle

Il présente une **mixité fonctionnelle sur les axes majeurs** combinant des commerces de proximité, services, artisanat, habitat individuel, jardin, verger, et sur les axes secondaires de l'habitat.

Une capacité de densification à priori modérée renforçant la diversité des formes urbaines

Ce tissu présente une **capacité de densification modérée** sur les espaces en dents creuses, les grands jardins, les jardins en angle de rue et les prairies qui permettrait le cas échéant de poursuivre la **continuité du front bâti aligné sur la rue**. La mixité des fonctions sur les axes principaux, associée au maintien de la diversité des formes bâties, constituent également un enjeu important pour l'identité urbaine des villages.

Exemple de capacité de densification sur rue à Vrigne-Meuse



Figure 4.20 Vue aérienne du cœur ancien du village de Vrigne-Meuse (© IGN vue aérienne - auteur Audrr)

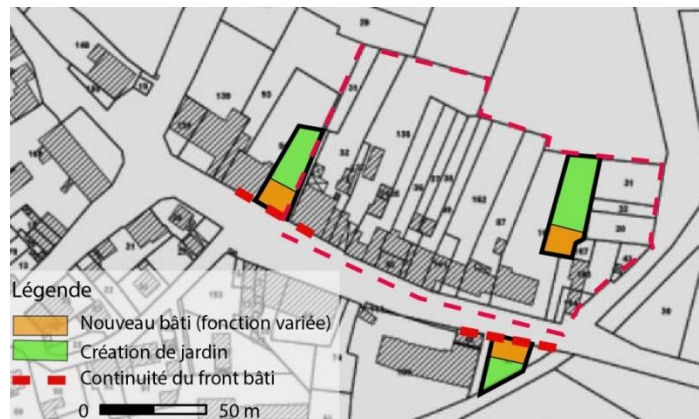


Figure 4.21 Projet de densification dans le prolongement du tissu existant (auteur Audrr)

Projets potentiels : « La possibilité d'une densification sur rue et en angle de rue »

Le « projet » : Création de maisons mitoyennes rurales avec jardins privés, sur les dents creuses, en fond de parcelle et en angle de rue non bâtie.

Les « contraintes » : S’implanter dans le prolongement du bâti ancien.

Le « résultat » : 3 à 4 nouveaux logements.

c. Ferme ardennaise (1 à 40 logements / hectare)

Une densité résidentielle exceptionnellement faible

Implantées dans les villages du territoire du Scot, les fermes sont caractérisées par une densité résidentielle très faible, de 3 logements par hectare en moyenne, à l’exception **Les fermes converties en habitat intermédiaire⁶**, en habitat partagé où la **densité résidentielle est plus élevée** (20 à 40 logements/hectare).

Une bonne insertion des fermes dans le tissu



Figure 4.22 Ferme ardennaise à Vrigne-Meuse à l’architecture identitaire (source Google street view)

Liées aux pratiques agricoles et à l’élevage, les fermes situées en milieu rural arborent une **forme compacte et homogène** tout en s’intégrant bien dans le tissu ancien. Elles sont généralement situées en cœur de village ou à l’entrée de l’axe principal. Elles se composent de **longs corps bâtis en pierre de forme rectangulaire** et de même hauteur, encerclant parfois une grande cour intérieure ou formant une seule entité sur rue. Les hauteurs sont très régulières en R+1, offrant un **cadre bâti structurant pour l’espace urbain**. L’implantation est en alignement sur la rue, généralement d’une limite séparative à l’autre, avec une emprise bâtie modérée du fait de nombreux espaces libres, offrant des potentiels de densification.

Une diversité fonctionnelle et des opportunités de réemploi ou de renaturation à l’échelle de la parcelle

Elles accueillent les activités agricoles, de stockage, parfois un jardin, un verger, un espace libre nécessaire aux manœuvres et l’habitat familial.

La parcelle de grande taille et de forme variée présente ainsi une mixité fonctionnelle, voire des opportunités en matière de réemploi ou de renaturation de certains espaces, notamment en friche. De ce fait, il existe **un gisement foncier à l’échelle des fermes ardennaises** à travers les friches qu’il est possible de mobiliser.

Une densification possible dans le prolongement de l’organisation du bâti de la parcelle

- **Une forte capacité présumée de densification sur les espaces libres :**

Les fermes offrent une forte capacité de densification du tissu, de par l’importance des espaces libres au sein des grandes parcelles et la possibilité de réaliser des extensions bâties en hauteur sur la cour ou accolées.

De même, la transformation de certaines granges en habitat individuel ou intermédiaire peut permettre d’augmenter fortement la capacité de densification résidentielle tout en préservant ses caractéristiques patrimoniales.

- **Un caractère urbain qui peut être intégré dans les projets de densification :**

Dans les projets de densification futurs, l’enjeu majeur de ce tissu réside dans le maintien de la lisibilité de la forme bâtie originelle des fermes selon leur plan en U, en carré ou d’un seul tenant. La continuité du bâti sur rue et la mixité des fonctions sont également une caractéristique urbaine forte de ce tissu tout comme les compositions de façades et les matériaux locaux qui fondent une part de l’identité du village.

⁶ Forme bâtie, située entre le logement individuel et le logement collectif, appelé aussi habitat semi-collectif, bénéficiant d’une entrée individualisée et d’espaces extérieurs propres à chaque logement.



Exemple de densification de ferme à Vrigne-Meuse
Projets potentiels : « La possibilité d’une densification en fond de parcelle »



Figure 4.23 Vue aérienne et projet de densification des grandes parcelles de fermes à Vrigne-Meuse (© IGN vue aérienne - auteur Audrr)

Le « projet » : Création de grands corps bâtis en référence au corps de ferme et aux granges vernaculaires

Les « contraintes » :

- Volume en retrait de la rue afin de prolonger les formes bâties existantes et leur implantation.
- Variété des fonctions avec de l’habitat intermédiaire et de l’habitat partagé, des ateliers...
- Préservation les jardins

Le « résultat » : 3 à 5 nouveaux logements.

4.3.2. Les tissus d’ensemble remarquable

Etroitement lié à l’histoire des communes, ce tissu remarquable présente **un ensemble bâti de valeur patrimoniale**, avec une grande homogénéité urbaine, paysagère et architecturale. Il se compose d’édifices historiques aux qualités remarquables tels que les **villas urbaines, les châteaux et les hôtels particuliers**, ainsi que les **ensembles de composition paysagère de maisons individuelles, jumelées, accolées très cohérentes** (cité-jardin et cité ouvrière).

a. Villas urbaines et châteaux (1 à 5 logements à l’hectare)



Figure 4.24 Villa urbaine avec son écrin vert à Vrigne-aux-Bois (source Google street view)

Une densité résidentielle exceptionnellement faible

Situés dans les villes, bourgs-centres et villages, les **villas urbaines, les châteaux et les hôtels particuliers**, étant parfois la demeure du patronat d’une industrie florissante, se caractérisent par une densité résidentielle faible comprise entre 1 et 5 logements/hectare. Ils sont généralement situés dans les quartiers de **faubourg de la ville ou bien aux abords du centre ancien des villages**.

La valeur patrimoniale du jardin

Ces édifices de caractère datent généralement du XVIIIe siècle jusqu’à la moitié du XXe siècle. **Ces maisons unifamiliales bourgeoises, à l’architecture remarquable et de belles dimensions, sont en effet implantées au cœur d’un jardin** ou d’une grande propriété, d’un parc de valeur patrimoniale au traitement paysager. Ils offrent une forte présence du végétal au sein d’une grande parcelle, de forme irrégulière. Il joue **le rôle d’écrin végétal**.

Le rôle important des annexes

Caractérisé par une **clôture de qualité**, le front bâti est aussi composé par de petites annexes de qualité en alignement sur la rue (**pavillon de gardien, atelier, garage ...**) qui apportent une valeur patrimoniale à l'ensemble et **jouent un rôle dans la composition sur la rue**.

Une densification éventuellement contrainte à des emplacements peu visibles pour préserver les caractéristiques patrimoniales du tissu

L'emprise bâtie au sol de ce tissu est très faible, offrant des potentialités de densification modérée, à réguler en fonction de la qualité patrimoniale du jardin, sa superficie et la longueur de clôture sur rue.

- De futures extensions accolées ou dans le jardin :

Leur valeur patrimoniale jouant un rôle majeur dans l'identité des communes, les futurs projets de densification semblent envisageables, dans le cadre d'une ambition d'intégration architecturale et patrimoniale.

- Jouer sur l'emprise du jardin :

Véritable espace de valorisation, le jardin tient une place majeure dans cette typologie. Toutefois, il pourrait être réduit à des **emplacements spécifiques, peu visibles, accessibles** depuis une voie, afin d'augmenter sensiblement la capacité de densification du tissu.

Exemple de densification en limite du jardin à Vriage-aux-Bois



Figure 4.25 Vue aérienne de la villa et de son jardin à Vriage-aux-Bois avec un projet de densification (© IGN vue aérienne - auteur Audrr)

Projets potentiels : « la possibilité d'une densification en limite du jardin »

Le « projet » : Création de maisons jumelées ou individuelles avec jardins

Les « contraintes » :

- Dimension réduite des jardins créés
 - Maintien de la clôture originelle,
 - Préservation de l'unité du jardin patrimonial et de sa végétation

Le « résultat » : 6 à 9 nouveaux logements.

b. Cités-jardins et cité-ouvrières (25 à 45 logements/hectare)



Figure 4.26 Cité ouvrière le long de la cité-jardin Faure à Revin (source Google street view)

Une densité résidentielle variable en fonction de la forme urbaine

Présentes dans les communes au développement industriel majeur du XIXe et début XXe siècle, ces **compositions paysagères, homogènes et harmonieuses** de maisons jumelées, en bande, de maisons d'angle ou parfois individuelles présentent une densité variable. La densité résidentielle de ce tissu est plutôt **forte pour les maisons denses des cités-ouvrières, et faible pour les maisons jumelées ou individuelles** (25 à 45 logements/ha).

Constituant un tissu très organisé, les cités-jardins offrent une **place importante à la nature**. Les cités ouvrières d'aspect plus minéral avec des maisons en bande, sont étroitement liées à **l'histoire industrielle de la commune**.

Une organisation urbaine poussée

L'implantation bâtie est **en alignement sur la rue, d'une limite séparative à l'autre** pour les maisons en bande, avec un retrait homogène parfois. Les maisons jumelles en retrait, sont **encerclées par leur jardin**. Le **parcellaire bien organisé, de petite taille**, est rectangulaire et étroit pour les maisons en bande. L'emprise bâtie au sol, généralement faible ou modérée dépend de la grandeur du jardin. **Les hauteurs homogènes** au sein de la composition varient de R+C à R+1 +C.

L'appauvrissement de la mixité fonctionnelle initiale

Une mixité fonctionnelle du quartier est prévue à l'origine en intégrant de petits équipements (chapelles par exemple), des espaces verts et des commerces de proximité... L'ensemble constitue **un cadre urbain qualitatif avec une architecture identique mais soignée**.

Une densification possible dans la continuité urbaine et paysagère des cités-jardins et ouvrières

Les cités-jardins présentent une **légère capacité de densification sur les grandes parcelles aménagées en jardin**. Les cités ouvrières de maisons en bande offrent également la possibilité de créer **une extension en toiture sur l'ensemble des maisons** ou sur jardin afin de préserver l'homogénéité et la cohérence globale de l'ensemble.

Des projets de densification ponctuels bien intégrés : ces compositions paysagères présentent un intérêt **dans leur globalité** pour leur valeur patrimoniale urbaine, la **création d'annexes dans les espaces libres** pouvant permettre une meilleure adaptation aux nouveaux modes vie.

Exemple de densification en limite de la cité-jardin Faure à Revin

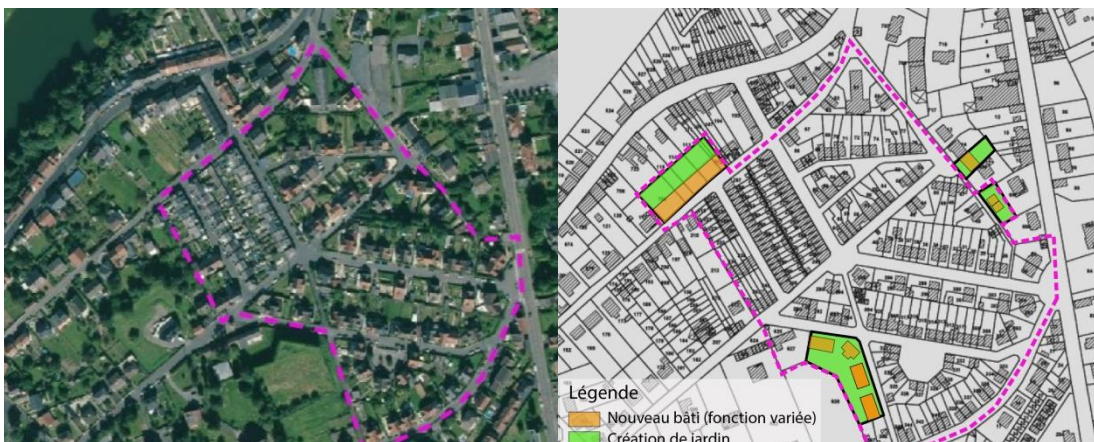


Figure 4.27 Vue aérienne de la cité-jardin Faure et des futurs projets en limite (la cité présentée étant déjà très compacte) (© IGN vue aérienne - auteur Audrr)

Projets potentiels : « La possibilité d'une densification aux abords de la cité-jardin »

Le « projet » : Création de maisons en bande et de maisons jumelées avec jardins privés

Les « contraintes » :

- Maintien de petites annexes qualitatives,
- Même implantation bâtie
- Des hauteurs et formes bâties similaires
- En référence au modèle urbain des cités-jardins et des cités ouvrières

Le « résultat » : 15 à 20 nouveaux logements

4.3.3. Les tissus de faubourg

Le tissu de faubourg s'est développé au cours de la période d'industrialisation des villes et des centre-bourgs dès le milieu du XIXe siècle jusqu'à aujourd'hui. Il dévoile une mixité formelle et fonctionnelle des bâtiments. **Caractérisé par une densité bâtie modérée, ce tissu parfois compact, offre une capacité de transformation, de renouvellement urbain important et de densification forte**. Il tend toutefois vers une monofonctionnalité de l'espace urbain au profit de l'habitat.

a. Tissu de faubourg dense (35 à 90 logements/hectare)

Situé dans les villes de Charleville-Mézières, Sedan, Givet, Revin et Fumay, ce tissu offre une **densité résidentielle assez élevée** de 35 à 90 logements par hectare et il dispose de **fortes capacités d'évolution et de transformation**.



Figure 4.28 Tissu de faubourg dense à Charleville-Mézières (source Google street view)

La diversité des formes bâties

Situé en première ceinture autour du cœur historique, il se compose de **formes bâties variées** s'élevant de 1 à 3 niveaux. Il associe de petits immeubles de rapport à des ateliers, des maisons de ville mitoyennes et des lotissements ouvriers... Le front bâti, à l'architecture variée issu de différentes époques, structure bien l'espace urbain. L'implantation bâtie est en alignement sur la rue d'une limite séparative à l'autre, ou sur une seule limite, avec des annexes bâties en fond de parcelles, **laissant une cour ou un jardin au cœur de la parcelle**. Le parcellaire de forme variable et de petite taille, a la particularité d'être parfois **en lanière, traversant l'îlot**.

Une très forte mixité fonctionnelle qui tend à s'affaiblir

Le tissu propose de **petits équipements de proximité et des aménités** pour les habitants. La mixité fonctionnelle est très présente à l'origine sur les axes majeurs en accueillant aussi des **activités artisanales et parfois industrielles**. Sur les axes secondaires, les constructions sont plus espacées et moins élevées.

La **variété des fonctions s'appauvrit** en général avec le déplacement des activités artisanales et industrielles au profit de projet d'habitat individuel ou collectif.

Un fort potentiel de densification dans le respect de la diversité formelle et fonctionnelle du bâti

Ce tissu présente une **forte capacité de densification sur les espaces en dents creuses, en friche**, sur des terrains accueillant des activités éphémères ou peu adaptées (jardins privés sur rue, box ou parking aérien, cour...).

Exemple de densification modérée sur un îlot à Charleville-Mézières



Figure 4.29 Vue aérienne d'un tissu de faubourg dense à Charleville-Mézières et projet de densification possible sur rue et en fond de parcelle (© IGN vue aérienne - auteur Audr)

Projets potentiels : « La possibilité de densifier en cœur d'îlot »

Le « projet » :

- Création d'habitat varié en dent creuse ou en fond de parcelle, de petits ateliers en fond de cour
- Réalisation d'extension en hauteur du bâti existant.

Les contraintes :

- Reconstitution du front bâti sur rue en respectant l'alignement
- Homogénéisation du vélum sur rue
- Maintien d'une partie des jardins privés

Le « résultat » : 7 à 10 nouveaux logements.

b. Tissu de faubourg composite peu dense (20 à 35 logements/hectare)



Figure 4.30 Tissu de faubourg peu dense à Prix-les-Mézières (source Google street view)

Une densité bâtie faible, mais évolutive

Présent en ville, en bourgs-centre et dans les villages (à l'exception des villages très ruraux), ce tissu de faubourgs présente une **densité résidentielle plutôt faible**, de 20 à 35 logements par hectare. Néanmoins, il offre de **très fortes possibilités de densification pouvant le structurer**.

Des formes bâties aérées et composites

Il est caractérisé par des **formes bâties hétérogènes, peu serrées** qui **constituent un tissu aéré composite**. Ce front bâti hétéroclite structure peu l'espace urbain avec des **alignements bâtis discontinus** et des **hauteurs faibles** de R à R+1.

Il se compose de maisons individuelles, de maisons de ville accolées, de petits immeubles, d'ateliers, juxtaposés les uns aux autres sans cohérence urbaine. Les implantations bâties sont en alternance, en alignement ou en, sur au moins une limite séparative, laissant **de grands jardins se déployer** en cœur d'îlots.

Une diversité fonctionnelle qui s'affaiblit

Le tissu assemble ainsi de l'habitat sous forme variée, des petites industries, de l'artisanat, des petites exploitations agricoles (milieu rural), et des petits équipements de proximité. Cependant, ce tissu étant de plus en plus résidentiel, la **mixité fonctionnelle originelle s'affaiblit** au profit de l'habitat individuel et collectif.

Une importante capacité de densification qui peut être utilisée pour restructurer le tissu composite de faubourg

Ce tissu présente une **capacité de densification majeure, pouvant jouer le rôle de structuration urbaine sur les espaces en dents creuses, en friche et en jardin, ou sur les grandes parcelles**. Il présente un enjeu spécifique de maintien de la mixité fonctionnelle, de la qualité et de l'identité urbaine qu'il véhicule.

Exemple de forte densification d'un îlot à Prix-les-Mézières



Figure 4.31 Vue aérienne du tissu de faubourg et des projets de densification intégrés à Prix-les-Mézières (© IGN vue aérienne - auteur Audr)

Projets potentiels : « la possibilité d'une densification sur rue et cœur d'îlot »

Le « projet » : Création **d'habitat varié** en fond de parcelle et sur rue (maisons de ville, groupées ou jumelées, habitat intermédiaire, de petits ateliers, de petits collectifs),

Les « contraintes » :

- Maintien **des jardins privés**
- Reconstitution du front bâti sur rue
- Recherche de cohérence urbaine

Le « résultat » : 25 à 35 nouveaux logements.

4.3.4. Tissu d'habitat collectif

Le tissu d'habitat collectif présent notamment à **Charleville-Mézières, Sedan, Givet et Revin**, correspond à trois typologies de tissu :

- Les compositions d'immeubles récents en opération de renouvellement urbain du tissu existant et dans les secteurs en extension de ville depuis les années 1980, constituant de bons exemples de densification.
- Les compositions d'immeubles plots discontinus, telles un cube de plusieurs niveaux situés au milieu d'une parcelle, réalisées dès les années 1965.
- Les compositions de grands ensembles de tours et de barres, créées à partir des années 1960.

Les grands ensembles généralement traités et requalifiés à travers des opérations ANRU ou de renouvellement urbain, présentent de nombreuses contraintes dans leur forme comme leur gestion. Les interventions consécutives des différents partenaires locaux et acteurs nationaux ou des bailleurs concernés depuis de nombreuses années, se sont inscrits dans un processus spécifique mis en œuvre en concertation avec les habitants, avec en partie pour objectif de dédensifier ces quartiers. Aujourd'hui caractérisé par une densité encore importante, parmi les plus élevée des tissus observés, ce tissu, fort contraint, n'est de ce fait pas abordé à travers ces fiches techniques.

a. Composition d'immeubles récents (130 à 150 logements/hectare)

Une opération de densification adaptée

Bâties à des périodes récentes depuis les années 1980, ces compositions d'immeubles récents sont caractérisées par une forte densité résidentielle de 130 à 150 logements par hectare. Ces compositions, assurant une meilleure compacité bâtie, représentent généralement des exemples de densification réussie dans le tissu ancien.

Une forme bâtie bien insérée dans le tissu



Figure 4.32 Composition d'immeubles récents intégrée dans un tissu ancien à Charleville-Mézières (source Google street view)

Elles présentent une **forme bâtie compacte en continu**, bien intégrée dans le tissu existant des centres historiques, des faubourgs et des grands ensembles requalifiés. Elles offrent parfois des **ouvertures vers l'intérieur** du cœur d'îlot avec des vues sur les jardins.

Ces édifices structurent bien l'espace urbain avec des **hauteurs régulières** (de R+2 à R+4), en créant ainsi un **front bâti plus cohérent** avec une densification du tissu existant. L'implantation des immeubles varie, en alignement sur la voie publique ou en retrait homogène, sur l'une ou les deux limites séparatives de la parcelle, de taille et de forme variables.

Une mixité fonctionnelle à l'échelle de la parcelle

Ces immeubles sont destinés à de l'habitat collectif ou intermédiaire, à des activités tertiaires et des commerces en rez-de-chaussée sur les axes importants. Ils **génèrent ainsi de la mixité fonctionnelle et formelle** dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain et d'optimisation foncière.

Enjeux d'intégration urbaine et de qualité architecturale des opérations de densification

Ce tissu parfois récent présente une **capacité de densification faible ou modérée** suivant la surface des espaces libres, bien aménagés sur de grandes parcelles dans les tissus hétérogènes, en fond de parcelle ou en alignement sur la rue (jardin, parking, annexe) pour les tissus compacts.

Recherche d'intégration urbaine

L'enjeu pour ce type de tissu réside dans **sa structuration et son intégration urbaines**. La qualité architecturale contemporaine des bâtiments répondant à un enjeu de qualité urbaine liée à l'attractivité de la commune pour le tourisme.

Exemple de densification d'une opération compacte à Charleville-Mézières

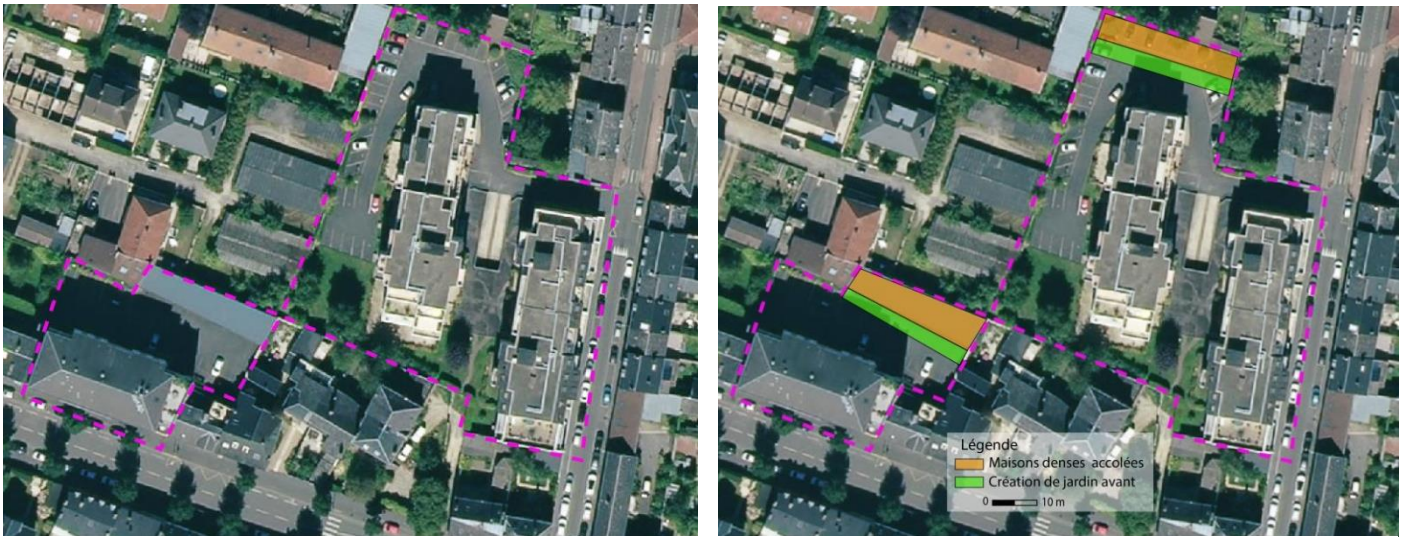


Figure 4.33 Vue aérienne de l'opération de densification du tissu existant à Charleville-Mézières, avec quelques possibilités ponctuelles de nouveaux projets. (© IGN vue aérienne - auteur Audr)

Projets potentiels : « la possibilité de densifier en fond de parcelle » :

Le « projet » : Création de quelques maisons de ville denses accolées en R+1 ou R+2 implantées en fond de parcelle (possibilité d'y intégrer des espaces communs partagés)

Les « contraintes » :

- Suppression de stationnements extérieurs (le choix d'un autre emplacement (rez-de-chaussée ?)
- Remplacement d'un long hangar bas
- Création d'une mixité des fonctions et des formes bâties

Le résultat : 4 à 6 nouveaux logements.

b. Composition d'immeubles plots discontinus (40 à 60 logements à l'hectare).



Figure 4.34 Immeubles plots discontinus à Sedan (source Google street view)

Situées dans les villes et les bourgs-centres, ces compositions présentent une **densité résidentielle modérée** de 40 à 60 logements par hectare.

L'homogénéité urbaine et architecturale

Elles présentent une **forme bâtie homogène, de volumétrie cubique**, à l'architecture moderne **formant un plot ou un cube au toit plat**. Le front bâti structure peu l'espace urbain. Néanmoins, son rapport à la rue est pensé dans les constructions les plus récentes avec un espace de transition avant. Sa particularité repose sur le **traitement architectural de ses quatre façades**. Situé le plus souvent au **cœur de la parcelle avec une faible emprise au**

sol, l'immeuble plot est parfois en alignement sur une limite parcellaire en tissu compact, avec des hauteurs homogènes entre R+3 et R+5, parfois R+1 dans les bourgs-centre.

Des fonctions peu diversifiées

Ce tissu crée généralement un tissu **spécialisé en habitat collectif avec des espaces verts d'accompagnement**, des parkings et davantage espaces d'aménités aujourd'hui.

Enjeux de diversification des formes bâties et de qualité urbaine

Ce tissu offre une **capacité de densification modérée** dans les espaces libres aménagés autour des plots recevant les jardins privés parfois peu qualitatifs, les annexes, et les parkings suivant la grandeur de la parcelle. Les cas échéant, la diversification des formes bâties et leur qualité architecturale paraissent souhaitable au vue des leurs caractéristiques actuelles.

Exemple de densification à Sedan

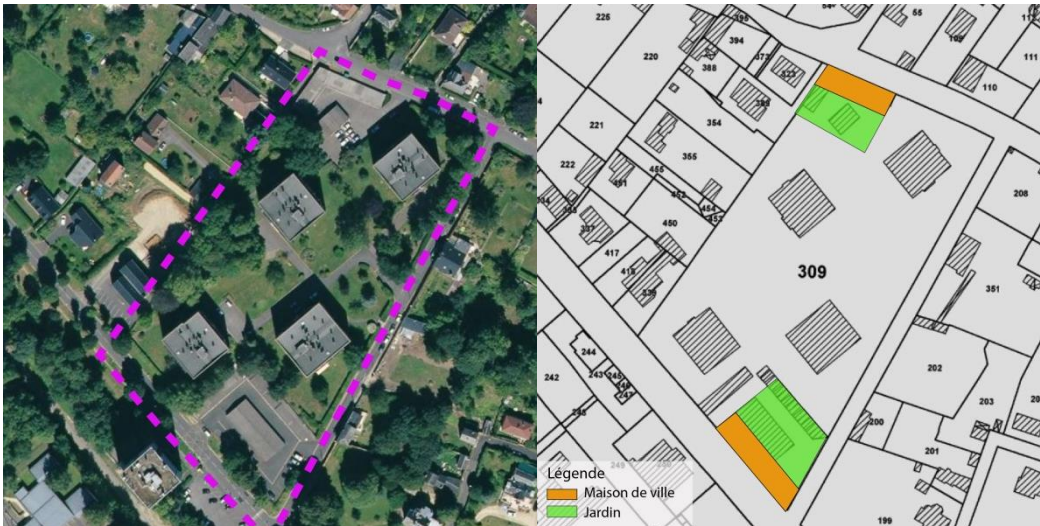


Figure 4.35 Vue aérienne des immeubles plots à Charleville-Mézières et projets de densification aux abords
(© IGN vue aérienne - auteur Audr)

Projets potentiels : « la possibilité de densifier en alignement sur la rue »

Le « projet » : Création de maisons de ville mitoyennes ave jardins privés en R+1 ou R+2, sur l'emplacement des box de garages, peu valorisants pour la rue

Les « contraintes » :

- Intégration de nouveaux parkings végétalisés sur la parcelle (en remplacement)
- Diversification du bâti
- Développement de l'offre en habitat individuel

Le « résultat » : 6 à 7 nouveaux logements et des espaces communs partagés.

4.3.5. Tissu d'habitat pavillonnaire – ensemble de pavillons discontinus peu denses (10 à 15 logements/hectare)

Le tissu d'habitat pavillonnaire, est généralement présent **en extension de villes, de centre-bourgs et de villages en continuité des tissus existants, et en lisière bâtie**. Le tissu bâti est lâche, très ouvert bénéficiant d'une composition dessinée seulement pour les lotissements, **sans mixité fonctionnelle**. Il est caractérisé par l'utilisation d'une **seule forme bâtie**, la maison individuelle dédiée à une seule famille, avec **un jardin privé** l'entourant. La surface des parcelles tend aujourd'hui à diminuer avec un rapport à la rue parfois bien traité.



Figure 4.36 Ensemble de maisons individuelles à Bosseval-Briancourt
(source Google street view)

L'une des densités bâties les plus faibles

Présent dans toutes les communes des plus urbaines ou plus rurales, cet ensemble de maisons crée une composition urbaine très aérée, caractérisée par l'une des densités résidentielles les plus faibles du territoire du Scot entre 10 et 15 logements par hectare.

Un tissu urbain lâche, peu identitaire

Ce tissu de maisons individuelles identiques ou bien distinctes, forme un **ensemble distendu**, qui ne structure pas l'espace urbain, **sans point de repère**. Implantée en cœur de parcelle, leur **forme bâtie simple avec un toit à 2 pentes** présente une architecture banalisée, ne

révélant pas les caractéristiques identitaires de l'habitat vernaculaire. Les parcelles de forme variée sont de grande taille en tissu rural et de taille modérée dans les villes, avec des surfaces tendant à se réduire aujourd'hui.

Un tissu monofonctionnel

Ce secteur monofonctionnel accorde une **place importante à la voiture**, au détriment des piétons et des cyclistes, avec une **absence d'aménités** pour les habitants.

Vers une densification par la promotion de la compacité dans les projets à venir

- **Un potentiel de densification modéré et fort contraint, difficile à mettre en œuvre :**

Ce tissu offre une capacité de densification du tissu urbain modérée, parfois faible, en fonction de la dimension et de la forme de la parcelle, notamment en raison des divisions parcellaires nécessaires de statut privé. Ce processus s'avère long en milieu rural, entre 10 et 20 ans, avec une diversification limitée des formes bâties toujours en habitat individuel.

- **L'opportunité de la compacité et de la qualité urbaine des nouvelles constructions :**

Un des enjeux pour ce type de tissu lâche reste de le **structurer**, en apportant davantage de compacité bâtie, en révélant les caractéristiques paysagères et géographiques du site concerné et en veillant notamment à la qualité architecturale d'espaces ayant vocation à s'inspirer de l'habitat vernaculaire du centre ancien.

Diversifier les fonctions dès que possible

Les opérations de densification peuvent ici consister à intégrer de nouvelles maisons individuelles, groupées ou accolées au sein de division parcellaire, à créer des extensions latérales ou surélevées, à implanter des formes bâties variées pour **diversifier les fonctions présentes** (atelier, petit équipement, grange...). Il s'agit notamment d'optimiser l'espace urbain lorsque c'est possible. De même, la création **d'espaces d'aménités et d'espaces publics** de qualité pour les habitants se révèlent être un enjeu important : place, voies cyclables, espaces piétons, square etc.

Exemple de densification en milieu rural à Bosseval-et-Briancourt



Figure 4.37 Vue aérienne de maisons individuelles à Bosseval-Briancourt et projets potentiels de maisons (© IGN vue aérienne - auteur Audry)

Projets potentiels : « La possibilité de densifier sur rue et en fond de parcelle »

Le « projet » : Création de maisons de ville, de maisons groupées et individuelles en fonction de leur situation urbaine

Les contraintes :

- Reprise de l'alignement des bâtiments voisins, et sur au moins une limite de parcelle
- Préservation des jardins.

Le « résultat » : 8 à 9 nouveaux logements.

4.3.6. Tissu de maisons denses

Le tissu de maisons denses est caractérisé par deux typologies urbaines, avec **des maisons accolées en bande ou des maisons groupées**. Elles disposent d'un jardin arrière et éventuellement d'un petit jardin avant, jouant le rôle d'espace de transition avec la rue. Ces deux ensembles sont issus d'une composition urbaine dessinée et soignée, qui propose des espaces publics et **des espaces d'aménités pour les habitants**, parfois reliés entre eux par des liaisons piétonnes.

a. Ensemble de maisons de ville mitoyennes (20 à 40 logements/hectare)



Figure 4.38 Maisons mitoyennes à Bosséval-Briancourt (source Google street view)

Une densité résidentielle assez élevée

Ce tissu organisé présente une densité résidentielle assez forte pour de l'habitat individuel, variant entre 20 et 40 logements par hectare.

Une composition structurée et homogène

Ce tissu est constitué par des maisons unifamiliales accolées les unes aux autres, et en bande à l'architecture similaire. Ces constructions régulières structurent bien l'espace urbain en cadrant l'espace public. L'implantation bâtie est **continue et régulière d'une limite séparative à l'autre**, avec le

même alignement, parfois en retrait de l'espace public, offrant ainsi un espace de transition entre la maison et la rue. Le parcellaire géométrique de petite taille a une forme rectangulaire ou en lanière, avec une emprise bâtie modérée, parfois forte en fonction de l'étendu du jardin. Les hauteurs identiques, avec la même forme de toit, varient généralement entre le R+1 et le R+2 avec combles.

La présence d'aménités

Ce tissu propose des aménités pour les habitats avec des espaces piétons organisés par poche, de petits espaces verts ponctuels, des liaisons piétonnes et des équipements de proximité...

Une densification contrainte par la préservation de la qualité urbaine du tissu

Ce tissu déjà compact se caractérise par une **capacité de densification moindre** car les espaces libres ouverts sur la rue et les accès vers les fonds de parcelle demeurent ponctuels : jardins privés, annexes, dents creuses. Ces opérations présentant une difficulté de mise en œuvre liée à la division de multiples parcellaires privées, l'enjeu principal réside en l'homogénéité architecturale et urbaine des constructions à venir.

Exemple de capacité de densification sur rue et en fond de parcelle à Bosseval-et-Briancourt



Figure 4.39 Vue aérienne du tissu de maisons denses à Bosseval-Briancourt et projets potentiels de densification sur l'îlot (© IGN vue aérienne auteur Audrr)

Projets potentiels : « Les possibilités de densification sur rue à l'échelle de l'îlot » :

Le « projet » : Création de maisons groupées, mitoyennes et d'extensions bâties accolées

Les « contraintes » :

- Implantation d'une limite séparative à l'autre
- Reprise de l'alignement ou du retrait des bâtiments voisins suivant le contexte urbain
- Maintien de l'espace public réaménagé

Le « résultat » : 14 à 16 nouveaux logements sur l'îlot (dont 4 maisons sur le site en utilisant une part d'espace public et de stationnement)

b. Ensemble de maisons groupées (12 à 20 logements/hectare)



Figure 4.40 Maisons jumelées ou groupées à Vrigne-aux-Bois (source Google street view)

Une composition paysagère homogène, mais peu dense

Présent dans les bourgs-centres, les villages importants et les villes, ce type de tissu homogène se situe en lisère des faubourgs peu denses. Il présente une **densité résidentielle l'une des plus faibles du territoire du Scot**, qui varie en fonction de la taille du jardin, entre 12 et 20 logements par hectare.

Ce tissu organisé est défini par des maisons groupées par deux ou jumelées (symétriques suivant l'axe central entre les 2 maisons) à l'architecture identique au sein d'une **composition paysagère cohérente**.

Une cohérence architecturale et urbaine

Cet ensemble structure modérément l'espace urbain, avec une implantation bâtie en léger retrait par rapport à la voie, laissant un espace de transition ou un jardin. De forme géométrique, le parcellaire de taille moyenne présente plutôt une forme rectangulaire avec une emprise bâtie au sol modérée. Les hauteurs très régulières et identiques en R, R+1 et R+2 **assurent un épannelage homogène et une grande cohérence urbaine** à l'ensemble du tissu.

Un tissu aux fonctions peu variées :

Ce tissu monofonctionnel en habitat individuel offre toutefois des espaces d'aménités pour les habitants et

Une densification du tissu complexe à mettre en œuvre

Ce tissu présente une capacité de **densification modérée, voir faible** sur les parcelles de grande taille, les grands jardins privatifs, les dents creuses et les annexes. Elle s'avère souvent complexe et longue à mettre en œuvre sur les parcelles privées avec la création de maisons mitoyennes. L'enjeu majeur étant le maintien de l'homogénéité et urbaine du tissu concerné.

Exemple de densification à Vrigne-aux-Bois



Figure 4.41 Vue aériennes des maisons groupées à Vrigne-aux-Bois et nouvelles maisons potentielles sur site et aux abords (© IGN vue aérienne - auteur Audrr)

Projets potentiels sur site et aux abords du tissu : « la possibilité de densifier sur la rue »

Le « projet » : Création de maisons groupées ou accolées au sein de parcelles existantes, et de jardins

Les « contraintes » :

- Division des parcelles privées
- Maintien des jardins privés
- Même type d'implantation
- Reprise des volumes et des compositions architecturales

Le résultat : 2 nouveaux logements sur site (soit 25% de plus de logements) et 6 autres aux abords.

4.4. Des potentiels multiples de densification sur le territoire

4.4.1. *En particulier dans certains tissus :*

Les tissus de faubourgs ainsi que les fermes ardennaises présentent les plus fortes potentialités de densifications sur le territoire du Scot Nord. Ils favorisent aussi une **mise en œuvre plus simple et plus rapide** que les autres tissus, parfois très contraints, dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales et patrimoniales.

4.4.2. *Sur certains secteurs stratégiques :*

La réutilisation des friches (industrielles, ferroviaire, commerciales, militaire, d'habitat de grande vétustés), ainsi que **les secteurs de gare et les faubourgs** à caractère mutable constituent des secteurs stratégiques de développement urbain. Ils présentent de fortes opportunités de densification qui permettent **d'accroître efficacement leur attractivité** et celle des communes en termes d'habitat, d'économie, de tourisme, d'implantation d'équipements et de cadre de vie.

4.4.3. *Par le choix de certaines formes de bâti :*

L'utilisation **d'immeubles plots et d'immeubles récents**, la **transformation d'ateliers ou de granges** en habitat intermédiaire ou partagé constituent des formes urbaines intéressantes pour diversifier le tissu et augmenter la densité résidentielle.

Certains tissus très contraints peuvent évoluer ponctuellement grâce à la création **d'extensions accolées ou en surélévation** pour répondre aux besoins d'agrandissement de surface (activité et résidentielle) et aux nouveaux modes de vie...

Le tissu bâti économique présente également des opportunités de **transformation dans les locaux obsolètes**, de **comblement de dents creuses** et **d'extensions de bâtiments existants**, permettant d'optimiser l'utilisation du foncier dans les parcs d'activités existants et limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels en évitant l'ouverture de nouvelles zones.

4.4.4. *Par la préconisation d'un habitat individuel plus dense*

L'utilisation de **maisons mitoyennes ou groupées pour de l'habitat individuel** dans les abords de certains tissus (centre ancien rural, maisons individuelles discontinues, maisons groupées, faubourg peu dense, cité-jardin, villa urbaine) est une réponse intéressante pour obtenir une meilleure compacité et structuration du tissu.

4.4.5. *Maintenir la pluralité des formes bâties dans les tissus diversifiés à l'origine*

La **diversification des formes bâties**, c'est-à-dire **l'association harmonieuse et équilibrée de multiples formes urbaines**, favorise la **mixité fonctionnelle, la richesse et l'attractivité des tissus**. Elle peut être facilement mise en œuvre au sein des tissus de faubourgs et à l'emplacement de friches, laissant de grandes parcelles mobilisables, et dans des cœurs d'îlots très vastes.

Toutefois, la préservation des séquences bâties très homogènes sur rue des cœurs anciens représente également une caractéristique urbaine de **valeur patrimoniale qu'il est souhaitable de préserver**, parce qu'elle définit l'identité de certaines villes (Sedan, de Charleville-Mézières...), de centre-bourgs et de villages.

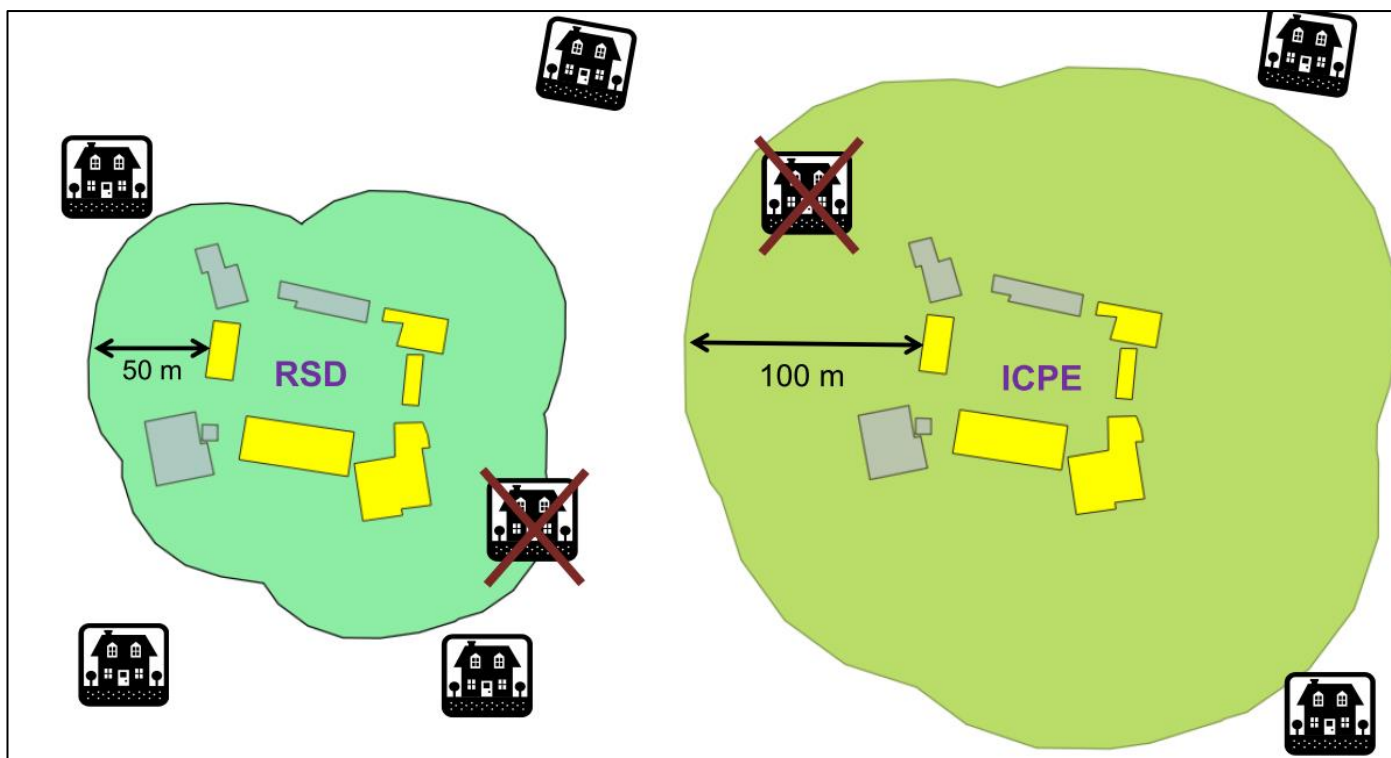
4.4.6. *Les contraintes de densification et de transformation du bâti dans les villages – les périmètres de réciprocités*

Le territoire Nord Ardennais est marqué par une **agriculture orientée sur l'élevage ou le polyélevage** (683 exploitations, soit 80 % des exploitations au recensement agricole de 2020). En fonction de leurs caractéristiques, ces exploitations sont soumises à des **périmètres de réciprocité**⁷ de 50 m (RSD) ou 100 m (ICPE) qui contraignent les constructions liées à l'activité agricole et les bâtiments tiers situés dans ces périmètres comme dans l'illustration ci-dessous. Ainsi, une exploitation présente en cœur de village et soumise à un périmètre de réciprocité ou ICPE, pourrait

⁷ Article L111-3 du code rural.

être contrainte dans son potentiel de développement. Il en va de même pour des projets de développement de la commune qui se retrouveraient dans ce périmètre.

Figure 4.42 Principe d'un périmètre de réciprocité (source : Chambre de l'agriculture 08 2022)



La Chambre d'Agriculture des Ardennes, dans le diagnostic agricole relatif à l'élaboration du PLUi de la communauté de communes Ardennes Thiérache, rappelle que de nombreux sites d'exploitation insérés historiquement dans les villages, ont dû construire de nouveaux bâtiments en périphéries des zones bâties pour se développer, bloquant ainsi les opportunités d'extension ou de densification des communes concernées. Inversement, l'urbanisation a pu se rapprocher des exploitations présentes en périphérie des villages, limitant ainsi les développements futurs des exploitations agricoles. Elle préconise de veiller à permettre l'extension des exploitations situées dans les cœurs des communes, surtout lorsque celles-ci sont en site unique et de maintenir les prairies (et leurs accès) situées à proximité des bâtiments d'élevage.

5. UN POTENTIEL DE DENSIFICATION EN ENTREES DE VILLES

5.1. Qu'est-ce qu'une entrée de ville et de village ?

Par définition les entrées de villes et de villages, désignent l'urbanisation qui se développe de part et d'autre des principales voies d'accès, conséquence de l'évolution des modes vie et de l'aménagement du territoire.

Une entrée de ville devrait dans l'idéal rendre perceptibles, pour l'utilisateur, la frontière entre l'environnement rural et urbain et créer ainsi des effets de portes. Dans les espaces péri-urbains, les entrées de villes et villages constituent des espaces à part.

Ces entrées matérialisent le premier contact de l'utilisateur avec la ville ou le village et offrent parfois en aperçu qui ne reflète pas les atouts des ensembles bâtis et paysagers : un manque d'organisation urbaine, un aspect routier/piéton déséquilibré, un traitement hétéroclite du bâti... pourtant ces entrées jouent un rôle important d'accueil.

Ce passage est parfois une épreuve pour le visiteur, frappé par les nombreux affichages publicitaires, perdu dans les espaces industriels et commerciaux ou encore dans une échelle qui n'est plus celle du piéton, de l'utilisateur. Ces entrées de villes et villages constituent un enjeu important dans l'image d'un territoire et sa qualité paysagère, urbaine et architecturale.

Enfin les entrées de villes et de villages peuvent être impactées par des zones d'activités ; des constructions de bâtiments commerciaux et industriels de toutes formes, matériaux, couleurs et hauteurs et leurs cortèges d'enseignes, de panneaux publicitaires, de zones de stockage, de clôture et de mares de bitumes où s'agglutinent voitures et camions.

Premier contact de l'utilisateur avec la zone d'activités, l'entrée en constitue la « porte ». Il est préférable qu'elle fasse l'objet d'un aménagement qui souligne les qualités et particularités de la zone : création d'un bâtiment s'intégrant dans l'espace, réflexion sur les choix des plantations, perception des espaces publics, ambiance nocturne spécifique, et implantation judicieuse d'éléments de signalétique.

À noter que l'approche ici présentée n'a en aucun cas vocation à se substituer aux approches locales réalisées par les collectivités, notamment dans le cadre de l'élaboration de leurs politiques locales d'urbanisme.

5.2. Typologie des entrées de villes et de village sur le secteur sud des Ardennes

5.2.1. Les entrées de villes impactées par des zones d'activités

Figure 4.43 Entrée de village avec une ancienne Zone d'Activité (AUDRR)



Ces zones d'activités sont présentes sur le territoire de manières différentes :

- En développement : Zone d'activités récemment aménagée ou en cours d'aménagement, dont la commercialisation peut encore bénéficier d'une réflexion stratégique globale.
- A maturation : Zone d'activités entièrement commercialisées.

- En obsolescence : Zone d'activités à maturation, dont le renouvellement dépend d'une requalification et revalorisation importantes.

Ces zones d'activités peuvent soulever différentes problématiques sur lesquels il est possible de travailler :

- La « lisibilité » des Zones d'Activités.
 - Une MIXITÉ FONCTIONNELLE ACTIVITÉ/HABITAT qui peut générer des conflits d'usage
 - L'ABSENCE d'un système de signalisation interne/externe efficace
 - Un MANQUE de CLARIFICATION des limites espace public/espace privé
- L'accessibilité/desserte et la fonctionnalité des Zones d'Activités.
 - Des CHEMINEMENTS PIÉTONS INEXISTANTS OU DIFFICILES, malgré la présence quasi systématique de logements à proximité
 - L'ABSENCE d'aires de stationnement publiques, voire sur parcelles privées
- L'image globale des Zones d'Activités.
 - Une FAIBLE QUALITÉ ARCHITECTURALE de certains bâtiments et surtout de leurs abords
 - Un TRAITEMENT PAYSAGER MINIMALISTE, voire inexistant
 - Un MANQUE D'ENTRETIEN des espaces publics.

Le Nord des Ardennes présente un certain nombre de zones d'activités bien intégrées au tissu urbain, avec un aménagement paysager de qualité. Mais il reste certains secteurs où l'intégration reste plus compliquée.

En effet certaines zones d'activités plus anciennes ne sont pas ou plus intégrées dans l'environnement existant. Les bâtiments sont hors d'échelle et l'aménagement paysager inexistant. De plus, certaines zones donnent une impression d'abandon, ce qui ne renforce pas l'image attractive d'une commune surtout lorsque cette zone se situe en entrée de ville.

5.2.2. Les entrées de villes « rue », où l'échelle du piéton est inexistante

Ce type d'entrées de villes et de village est présent sur le territoire Nord Ardennais.

Certaines entrées sont marquées par une place du piéton « marginalisée », inexistante voire parfois insécurisée.

En effet il y a une dégradation de certaines traversées de villages soumises à un fort trafic routier et ne laissant plus la place aux piétons.

Il serait donc préférable de redonner une place au piéton et aux riverains dans les villes et villages et surtout en entrée d'agglomération.

Il est possible de garder ou de retrouver un caractère rural sur les espaces publics d'entrées de ville avec des aménagements sobres, en signalant ces entrées par des plantations, ou en intégrant du mobilier urbain....

Si l'entrée de ville est lisible et cohérente, l'automobiliste aura le sentiment de traverser un espace à respecter où la cohabitation est essentielle et où il n'est pas prioritaire.

5.2.3. Les entrées de villes impactées par l'éolien

Certaines entrées de villes ou villages sont marquées par la présence très proche de parcs éoliens.

En effet, même si le secteur Nord des Ardennes est aujourd'hui moins touché que le Sud du département par la présence de parcs éoliens, certaines communes sont tout de même impactées.

Une ligne d'éolienne en entrée de villes ou villages peut changer l'image du village. Le regard ne sera plus focalisé sur les richesses paysagères, patrimoniales et architecturales de la commune mais vers les parcs éoliens.

Figure 4.44 Entrée de ville impactée par l'éolien (AUDRR)



5.2.4. Les entrées de villes marquées par la création de nouveaux lotissements

Enfin, certaines entrées sont marquées par la présence de nouveaux lotissements plus ou moins bien intégrés. Parfois l'extension de l'urbanisation ne s'intègre pas avec le cœur du bâti existant, provoquant un effet de rupture de l'ambiance bâtie visible dès l'entrée d'une ville ou d'un village.

Il est important de gérer la densification en entrées de villes, par la compacité des formes bâties ou encore en utilisant les bâtis existants.

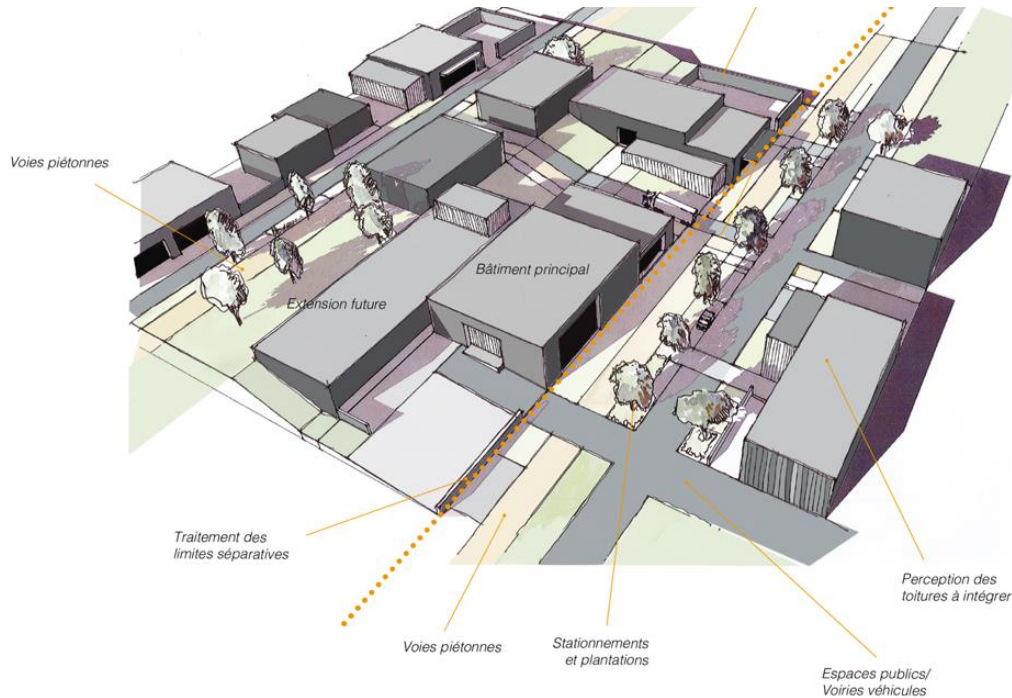
De plus ces nouveaux lotissements peuvent être accompagnés d'aménagements paysagers de qualité afin d'intégrer au mieux ces nouveaux aménagements. Ils ne doivent pas créer de nouveaux points d'appels mais s'intégrer au mieux à l'environnement présent.

5.3. Les différents enjeux des entrées de ville :

- **Enjeux d'images :**
 - L'attrait touristique
 - L'effet de vitrine du territoire.
 - La perception depuis l'espace public. La bonne relation entre le bâtiment et l'espace public se traduit notamment par le choix des matériaux, la mise en valeur de la façade, les espaces plantés...
 - Le cadre de vie des habitants du territoire
 - Le patrimoine bâti et naturel local
 - L'identité locale pour éviter la banalisation des paysages
- **Enjeux paysagers :**
 - La transition naturel/ urbanisé et les limites de l'entrée de ville/village.
 - Les espaces délaissés et en friche.
 - L'implantation du bâtiment sur la parcelle : la prise en compte l'environnement, de la topographie du site et du paysage des abords est un des premiers enjeux à travailler. Il est important d'adapter le projet au terrain et non l'inverse.

- L'affichage publicitaire en travaillant sur l'harmonisation des enseignes (taille, couleurs) et l'intégration au volume bâti.
- Les plantations.
- L'insertion du projet dans le paysage passe l'utilisation d'espèces locales qui offrent deux avantages : l'adaptation aux conditions locales de sols et le dialogue avec les structures paysagères présentes : bois, haies, etc... Cette insertion passera aussi par l'accompagnement des clôtures avec du végétal, le traitement des limites.
- La mise en place d'un vocabulaire différent (enfouissement des réseaux, mobilier spécifique ...).

Figure 4.45 Exemple d'une bonne Implantation et intégration paysagère d'une zone d'activité – Exemple du CAUE de Loir et Cher



- **Enjeux urbains et architecturaux :**

- **Urbain** : l'étalement des infrastructures et du bâti, le grignotage sur les espaces naturels, passer d'une logique routière à une logique urbaine, limitation de la vitesse etc.
- **Pistes de densification en entrées de villes.** Lorsqu'il s'agit d'une zone d'activité il est possible d'utiliser des surfaces commerciales vacantes, de même pour l'intégration de nouveaux logements, utiliser les logements vacants existants en les réaménageant.
- **Architecture** : la qualité de l'aspect et de l'implantation des constructions, la relation avec l'axe principal, les arrières de parcelle, la cohérence architecturale.
- Des pistes de travail sur **une volumétrie en accord avec le site.** La volumétrie des bâtiments et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, méritent d'être appréciés en fonction du relief naturel du site. De manière générale, on cherchera à obtenir des bâtiments intégrés dans leur environnement paysager et bâti.
- L'anticipation des extensions du bâtiment, est une des composantes à prendre à l'amont d'un projet.

- **Enjeu d'usages :**

- Le développement de réelles centralités en périphérie (mixité fonctionnelle, d'usages...).
- La multiplicité des fonctions (loisirs, travail, détente...).
- La place des modes doux en entrée de ville et le franchissement des voies pour connecter les 2 rives.

6. DES OPPORTUNITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

6.1. Les friches : un potentiel foncier à reconvertir

Un nombre important de friches a été recensé par la DDT des Ardennes (160 hectares de friches). Ces friches sont principalement situées dans la vallée de la Meuse et témoignent de l'histoire industrielle du territoire. Il s'agit pour la plupart d'anciens sites industriels comme par exemple USINOR à Blagny (8 hectares), l'aciérie Val Thomé à Nouzonville (5 hectares) ou encore la Macérienne à Charleville-Mézières (4 hectares). Ces friches sont également d'anciens sites militaires (Daigny), des gares de triage (Nouvion-sur-Meuse) ou encore des coopératives laitières (Dom-le-Mesnil).

Ces sites présentent en première approche un foncier potentiellement mobilisable permettant par recyclage urbain de lutter contre l'artificialisation de nouveaux espaces agricoles, naturels et forestiers. Leur configuration et notamment le niveau de pollution généré par l'ancienne activité présente contraignent les possibilités de reconversion.

En effet, sur les **65 friches recensées** par la DDT-08 sur le SCoT Nord Ardennes, **22 sont polluées** et **29 sont susceptibles de l'être**. Ceci témoigne de la complexité à remobiliser ces espaces pour différents projets d'aménagement : habitat, équipements publics, commerces, locaux d'activités, renaturation, production d'énergie... En effet, les coûts d'ingénierie, la maîtrise foncière du site, sa mise en sécurité, ses éventuelles dépollutions et démolitions sont autant de contraintes à prendre en compte pour assurer la viabilité du futur projet.

Figure 4.46 *Eléments de chiffrage des coûts de renaturation de sites (source : France Stratégie)*

Etapes du processus	Coût moyen
Déconstruction	65€/m ² dont 35€/m ² de coûts de démolition et 30€/m ² de traitements des déchets
Dépollution	2 à 65€/m ² pour les processus de phytoremédiation
Désimperméabilisation	60 à 270€/m ²
Construction de technosols	33 à 55 €/m ²

Figure 4.47 *Préfiguration des coûts de déconstruction / dépollution / renaturation des friches identifiées dans les Ardennes sur la base des estimatifs de France Stratégie (source : France Stratégie)*

		Coût unitaire /m ²	Types de reconversions projetées		TOTAL
			Renouvellement urbain	Renaturation	
Nombre de friches			47	18	65
Surfaces (hectares)			70,4	89,7	160,1
Surfaces bâties (m ²)			215 995	90 137	306 132
Coûts de déconstruction des bâtiments		65 €	14 039 675 €	5 858 905 €	19 898 580 €
Coûts de dépollution des sites	min	2 €	1 407 218 €	1 794 046 €	3 201 264 €
	max	65 €	45 734 585 €	58 306 495 €	104 041 080 €
Coûts de désimperméabilisation des sites	min	60 €		53 821 380 €	53 821 380 €
	max	270 €		242 196 210 €	242 196 210 €
Coûts de récréation de technosols	min	33 €		29 601 759 €	29 601 759 €
	max	55 €		49 336 265 €	49 336 265 €
TOTAL	min		15 446 893 €	91 076 090 €	106 522 983 €
	max		59 774 260 €	355 697 875 €	415 472 135 €

Sur la base des montants établis par France Stratégie en matière de démantèlement, dépollution et renaturation de sites, une estimation des coûts peut être établie en lien avec le recensement des friches réalisé par la DDT-08. Cette estimation est purement théorique et ne saurait remplacer une étude spécifique selon la nature des projets de reconversion envisagés sur chaque site.

On constate que les coûts de renaturation, passant par une désimperméabilisation et une reconstruction de technosols⁸ sont les plus élevés, et évidemment proportionnels à la surface à traiter. Il sera par conséquent impossible

⁸ Reconstruction de technosols : Redonner au sol sa fonction première à partir de matières premières ou secondaires (composts, boues de papeteries, terres excavées, boues de dragage, granulats de béton, autres inertes concassés, etc.)

de renaturer l'intégralité de celles-ci. Des choix stratégiques devront être établis en fonction de la configuration et de l'opportunité de reconversion qu'offre chaque site. La renaturation d'un site paraîtra pertinente si celui-ci se trouve au sein d'un corridor écologique ou au sein d'un tissu dense apportant ainsi un nouvel espace de respiration. Inversement, une friche intégrée à l'enveloppe urbaine offrira des opportunités de recyclages urbains sans obligation de désimperméabilisation intégrale ou de reconstruction de technosols.



Figure 4.48 Exemple d'une friche située en enveloppe urbaine : ancienne fromagerie à Rouvroy-sur-Audry (parcelle : 5 360 m² / surface bâtie : 2 700 m²) coûts de déconstruction estimés : 175 000 € (Google street view)



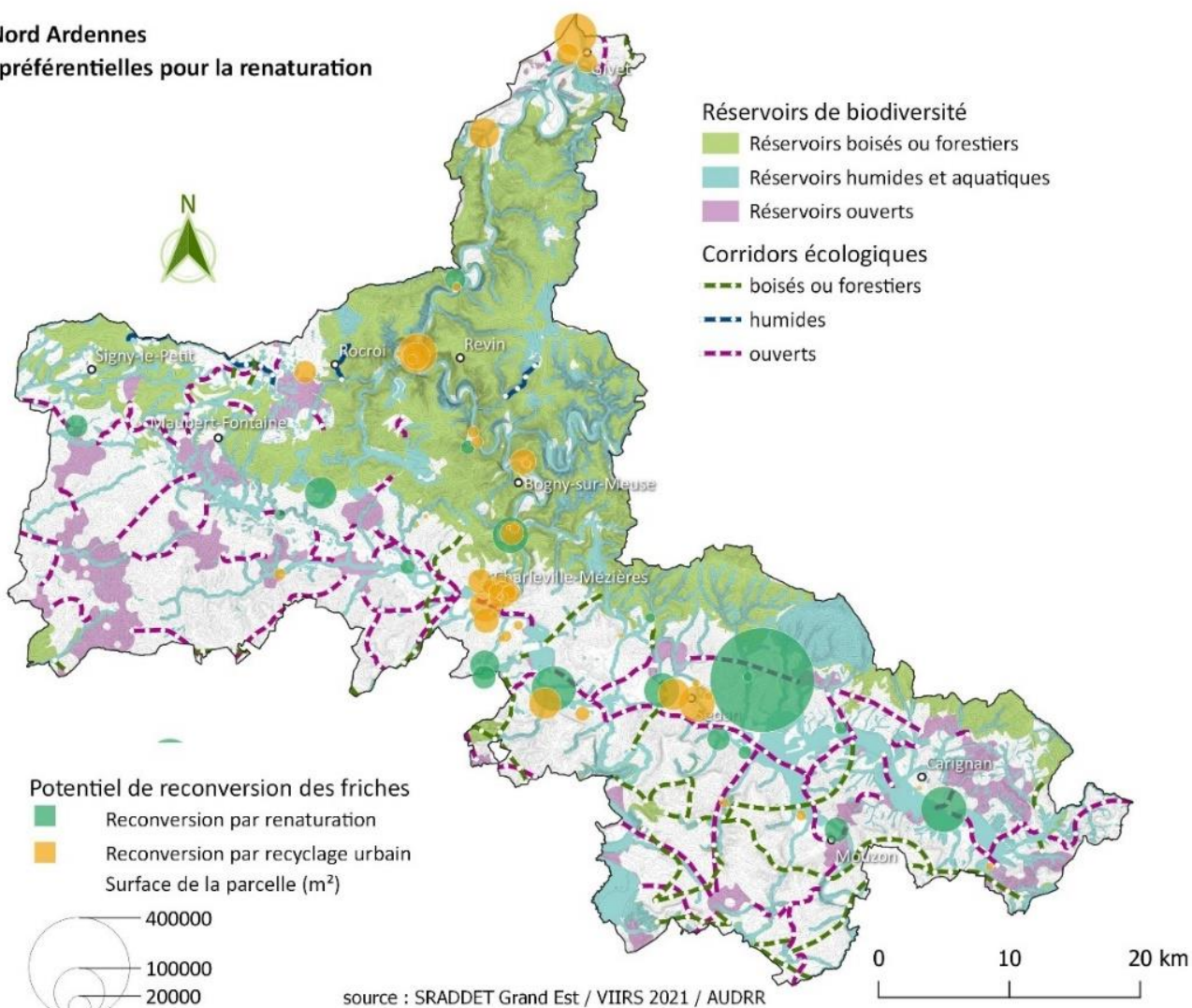
Figure 4.49 Exemple d'une friche située hors enveloppe urbaine : ancienne fonderie à Deville (parcelle : 7 947 m² / surface bâtie : 0 m²) coûts de renaturation complète¹ estimés : 754 965 € à 3 099 330 € (Google street view)

Sur la base de ce travail d'identification des friches et d'opportunité de reconversion, **90 hectares de friches sont identifiés comme offrant un potentiel de renaturation intéressant et 70 hectares pour du renouvellement urbain.** Cette estimation est réalisée à un instant T et pourrait le cas échéant évoluer jusqu'à l'arrêt du document.

Figure 4.50 Les zones préférentielles de renaturation

SCoT Nord Ardennes

Zones préférentielles pour la renaturation



6.2. Mobiliser la vacance résidentielle et économique

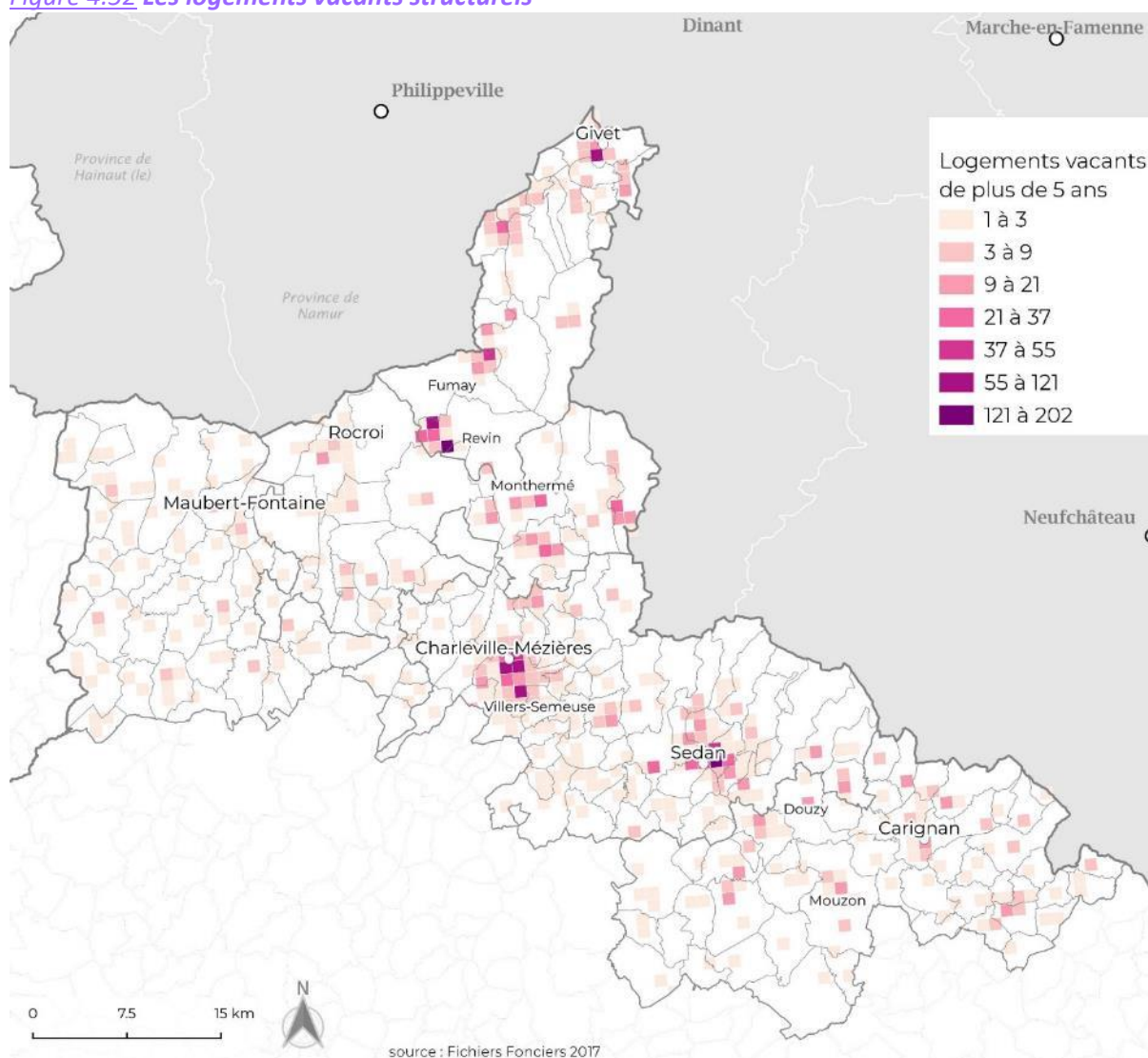
6.2.1. La vacance résidentielle structurelle

Le ScoT Nord Ardennes présente un taux de logements vacants de 10,8 %⁹. Parmi ces logements vacants, 23,6 % le sont depuis plus de 5 ans et 53 % le sont depuis moins de 2 ans. Près de la moitié de ces logements entre donc dans une vacance dite structurelle ou d'obsolescence. Ces logements, compte tenu de leur présence sur le marché, et des coûts conséquents de réhabilitation à porter par leurs propriétaires constituent aujourd'hui davantage une ressource foncière à reconverter pour de nouveaux projets d'aménagement. En effet, les coûts des terrains à bâtir, peu onéreux, ne participent pas à contraindre les ménages à se tourner vers des logements déjà construits à réhabiliter et privilégient par conséquent davantage le neuf.

Figure 4.51 Vacance des logements en 2020 (source : Fichiers Fonciers)

Nombre de logements vacants	Dont les logements vacants depuis plus de 2 ans	Dont les logements vacants depuis plus de 5 ans
13 139	5 990	3 167

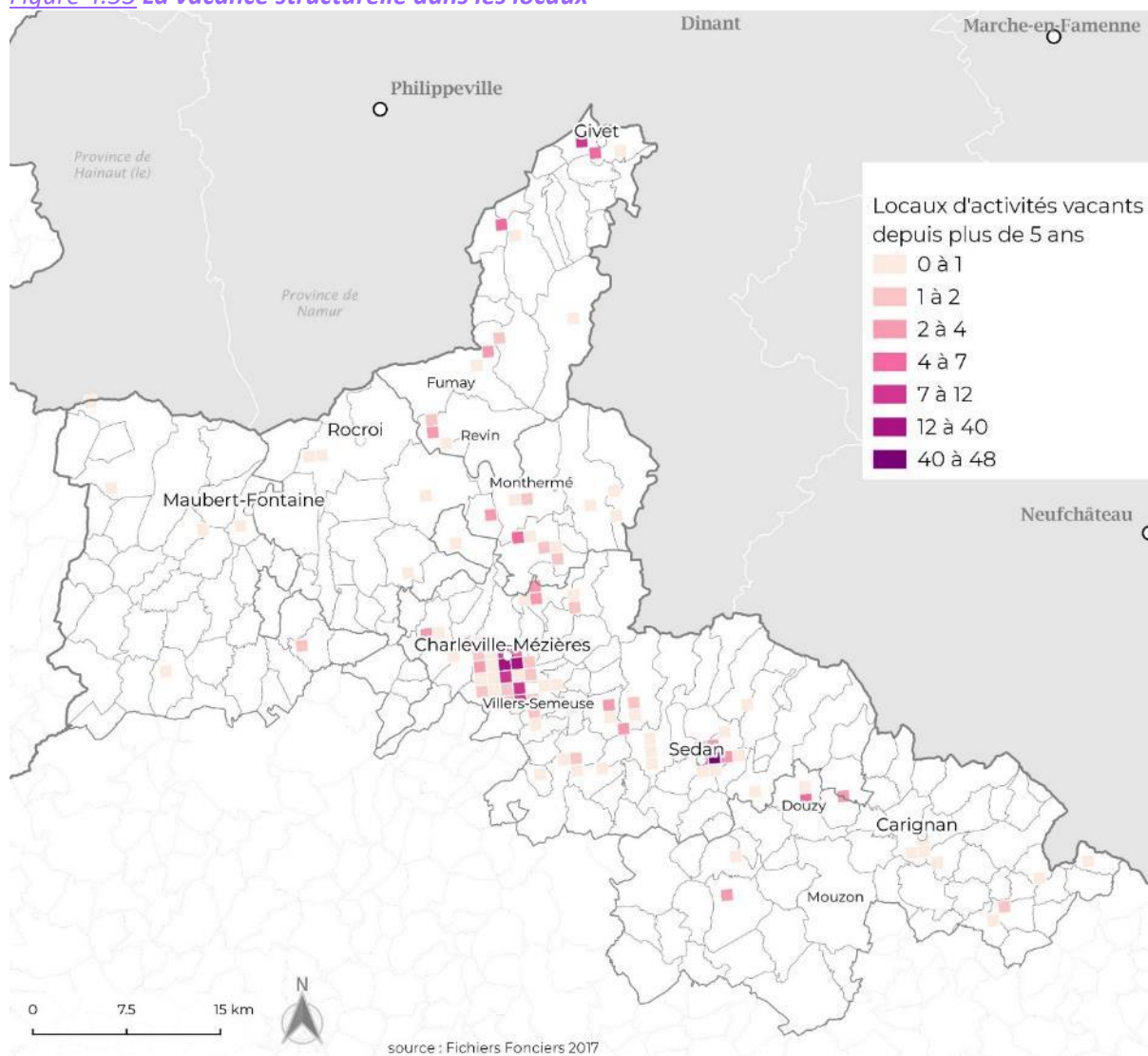
Figure 4.52 Les logements vacants structurels



⁹ Source : Fichiers fonciers

6.2.2. La vacance d'activité

Figure 4.53 La vacance structurelle dans les locaux



Selon, les fichiers fonciers, près de 11 % des locaux d'activité du Nord Ardennes sont vacants. Parmi ces locaux vacants, 65 % le sont depuis plus de 5 ans. Lorsqu'un local est remis sur le marché, la probabilité pour que celui-ci ne soit jamais réoccupé est donc très importante et avec lui le risque de créer des friches. La vacance des locaux est concentrée sur les principaux pôles économiques de la vallée de la Meuse comme Charleville-Mézières, Sedan, Douzy et Givet.

Plusieurs facteurs expliquent cette vacance. En premier lieu, la conjoncture économique qui se traduit par une perte d'activités sur le territoire. Deuxièmement et à l'image des mécanismes opérés dans le logement, nombre de ces locaux sont inadaptés à la demande, au marché immobilier, et ne répondent plus aux critères des entrepreneurs (bâtiments vétustes, inadaptés à l'activité, mal raccordés aux réseaux ou situés dans un secteur en perte d'attractivité).

Figure 4.54 Vacances des locaux d'activités (source : Fichiers Fonciers)¹⁰

¹⁰ Les informations de vacances d'activités sont données à titre indicatif. La fiabilité de l'information de vacance d'activité étant jugée par le CEREMA comme incertaine.

Nombre de locaux d'activités en 2020	Nombre de locaux d'activités déclarés vacants dans les fichiers fonciers	Nombre de locaux d'activités déclarés vacants depuis plus de 2 ans dans les fichiers fonciers	Nombre de locaux d'activités déclarés vacants depuis plus de 5 ans dans les fichiers fonciers
9 775	1 099 11%	1 099 11%	898 9%

6.2.3. La vacance commerciale dans les centralités

Un autre phénomène spécifique à l'activité commerciale, concerne la vacance commerciale en centre-ville. Le phénomène est particulièrement marqué dans les communes disposant de surfaces commerciales de périphérie comme à Charleville-Mézières, Sedan et Givet.

La présence de cette vacance, qu'elle soit résidentielle ou économique, entraîne une perte d'attractivité des centralités où le nombre de commerces de proximités diminuent au profit des périphéries.

Le phénomène est également présent dans le rural, où le tissu historique perd son attractivité au détriment des nouvelles opérations réalisées en périphérie et génère ainsi de vacance.

Cette vacance des locaux commerciaux, au même titre que celle des logements constitue donc une opportunité de reconversion intéressante pour limiter l'étalement urbain. Néanmoins, leurs reconquêtes ne pourront passer que par une réduction des développements périphériques et une politique de réhabilitation des centres anciens.

Figure 4.55 Vacance commerciale sur le SCoT Nord Ardennes (source : Fichiers Fonciers / DDT-08)

Commerces actifs en 2017	Commerces vacants en 2017	% vacance commerciale en 2017
3 724	778	17,3%

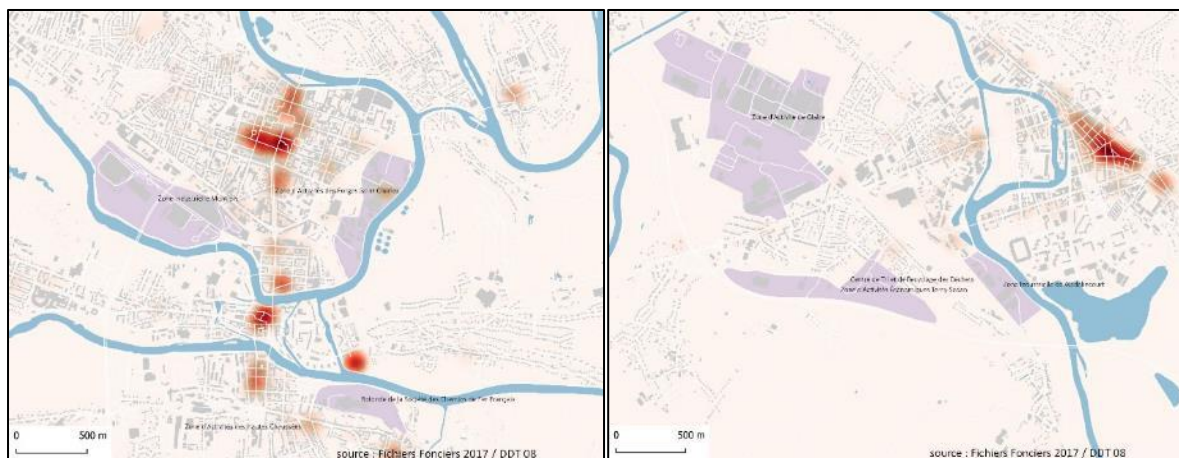


Figure 4.56 Concentration de la vacance commerciale à Charleville-Mézières et Sedan

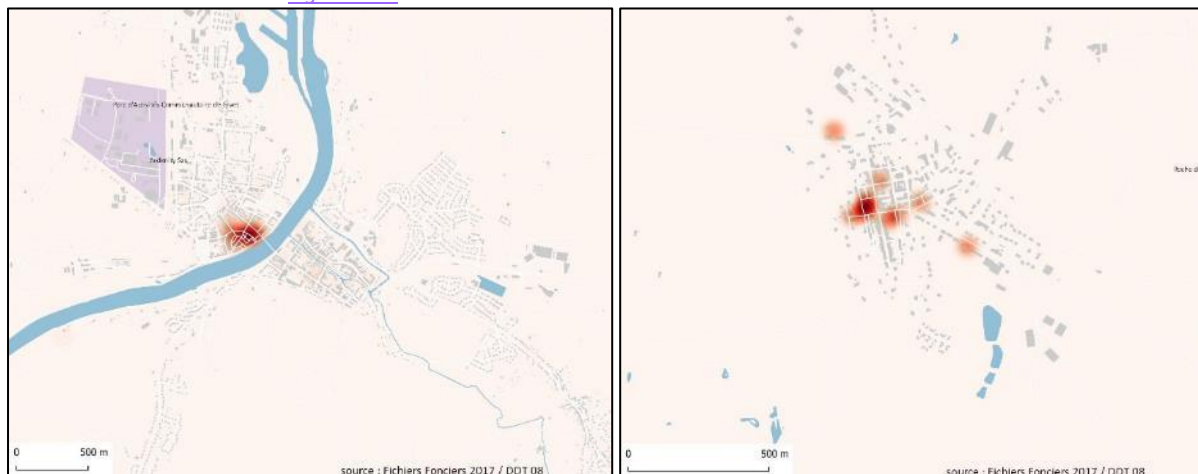


Figure 4.57 Concentration de la vacance commerciale à Givet et Maubert-Fontaine

6.3. Une densification déjà effective

Les tissus et leurs formes bâties présentent des densités résidentielles, variables selon leurs caractéristiques urbaines en termes d'implantation, de formes, de hauteurs et d'emprise bâtie au sol. Tendre vers une densité plus importante participe à l'effort de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. En travaillant la bonne intégration urbaine avec le maintien d'espaces verts de respiration dans le tissu bâti et une architecture recherchée, la sensation de densité peut être atténuée.

Entre 2013 et 2022, on compte environ 1 600 logements produits dans l'enveloppe bâtie existante selon les fichiers fonciers¹¹. Il s'agit aussi bien de logements produits par transformation d'un bâtiment existant (redécoupage d'un logement, construction en dent creuse, réhabilitation d'un logement vacant sorti des fichiers, transformation d'un local d'activité, etc.). Ce chiffre donne une indication des capacités de densification des logements même si on constate dans cette production, des opérations réalisées sur les franges de l'enveloppe, donc s'apparentant davantage à une forme d'étalement urbain.

6.4. Un potentiel de densification dans les secteurs desservis par les transports collectifs

Les gares et leurs quartiers, parce qu'ils génèrent une plus forte densité de logements, d'activités et de flux de personnes, constituent des secteurs à privilégier pour prioriser l'urbanisation future. L'identification des parcelles non bâties au sein de ces secteurs est donc nécessaire pour évaluer le potentiel encore disponible qui pourraient à l'avenir être le support de nouveaux projets d'aménagement. A noter néanmoins que toutes les parcelles identifiées comme non construites et situées dans un périmètre de moins de 500 m autour des gares, ne présentent pas la même facilité de reconquête, soit parce qu'elles sont utilisées, sujettes à une rétention foncière ou détenues en copropriété avec davantage de difficultés pour acquérir le foncier. On parle alors de dureté foncière. Ainsi, des parcelles ou unités foncières nues, propriétés de la commune ou en indivision, seront théoriquement plus facilement mobilisables que des parcelles détenues en copropriété privée par exemple.

Pour réaliser ce travail d'identification, nous avons sélectionné les parcelles non bâties de plus de 200 m², situées au sein de l'enveloppe urbaine, dont l'indice de concentration¹² est inférieur à 1.5 et déclarée artificielle dans les fichiers fonciers dans un périmètre 500 m autour d'une gare.

Ainsi, à l'issue du traitement, nous identifions 162 hectares de parcelles non bâties situées au sein d'un périmètre de 500 m autour des gares. La moitié de ce foncier est de propriété des collectivités et constitue donc les parcelles les « plus facilement mobilisables ». Sur l'ensemble de ce foncier identifié, 17 friches sont également recensées au sein du périmètre des 500 m autour des gares pour un total de 30 hectares pouvant être reconvertis. A contrario, 3 hectares semblent difficilement mobilisables du fait de leur multipropriété. Ne sont pas pris en compte dans ce recensement le redécoupage de parcelles déjà bâties qui pourrait également être utiles dans un objectif de densification.

¹¹ Cette estimation est réalisée en comptabilisant le nombre de locaux déclarés comme habitation en 2013 et 2022 présents au sein de l'enveloppe urbanisée de 2010 (catégorie 11, 12 et 13 de la nomenclature de niv 2 OCS Grand Est).

¹² Indice de concentration dit de Gravelius : $2 \times \frac{P}{(2 \times \sqrt{\pi \times A})}$ où P = périmètre et A = aire. Il permet d'éliminer les parcelles aux formes inappropriées pour accueillir une nouvelle construction.

Figure 4.58 Exemple de dureté foncière à Revin (Présence de friches et d'unités foncière propriétés de la collectivité)

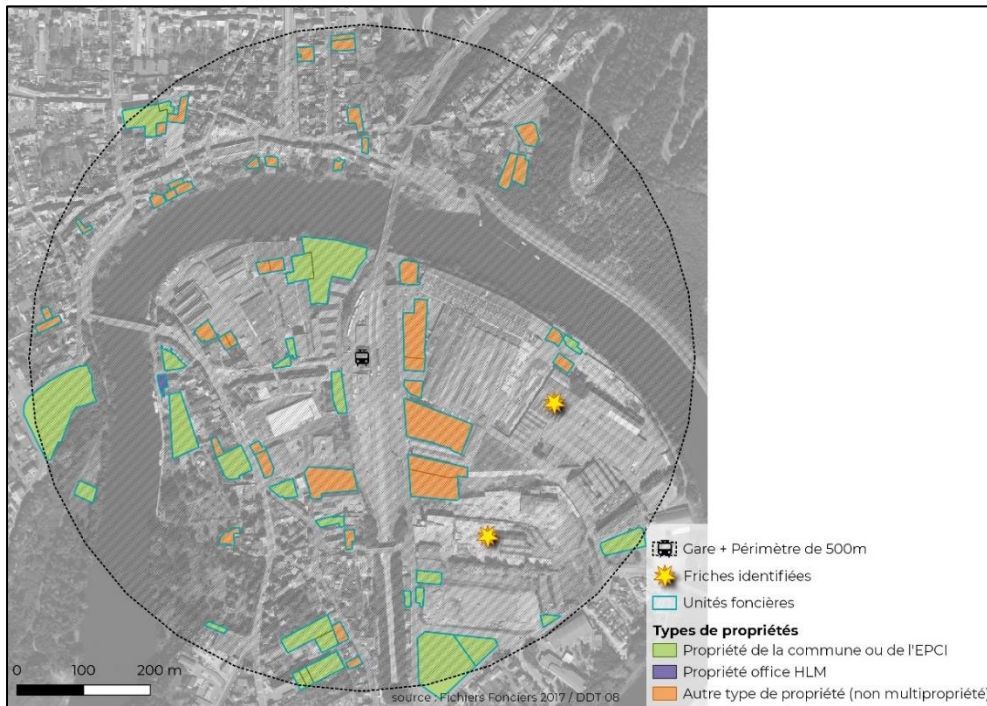
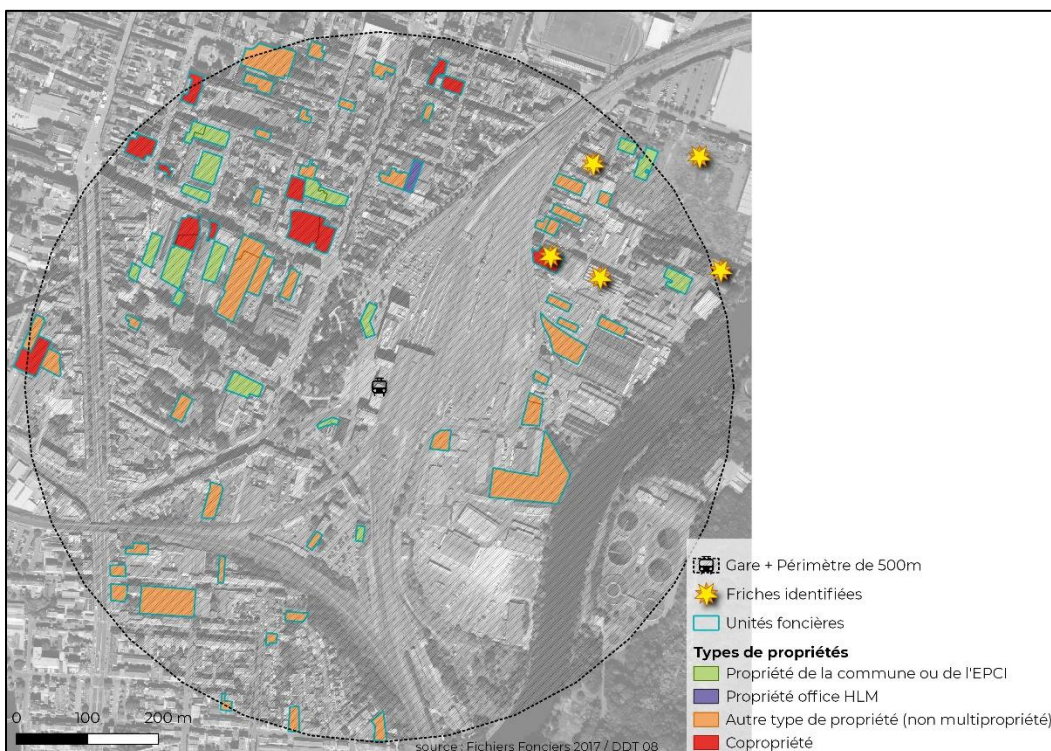


Figure 4.59 Exemple de dureté foncière à Charleville-Mézières (Présence d'unités foncières à divers types de droits de propriété et de friches)



6.4.1. Des densités supérieures à la moyenne dans les quartiers de gare

Les densités nettes recensées autour des gares sont de 20 logements et 9 locaux d'activités à l'hectare. Sur les 28 gares ou haltes du territoire, 11 présentent une densité résidentielle supérieure à la moyenne de 20 logements à l'hectare. Il s'agit des gares de Charleville-Mézières, Mohon, Deville, Vireux-Molhain, Haybes, Givet, Carignan,

Nouvion-sur-Meuse, Nouzonville, Pont-Maugis et Revin. Ces mêmes gares affichent également des densités de locaux d'activités supérieures à la moyenne du territoire (9) auxquelles s'ajoutent les gares de Carignan et Sedan.

Figure 4.60 Exemple de densité résidentielle brute à Charleville-Mézières (Fortes densités et potentiel de densification identifié en arrière de gare)

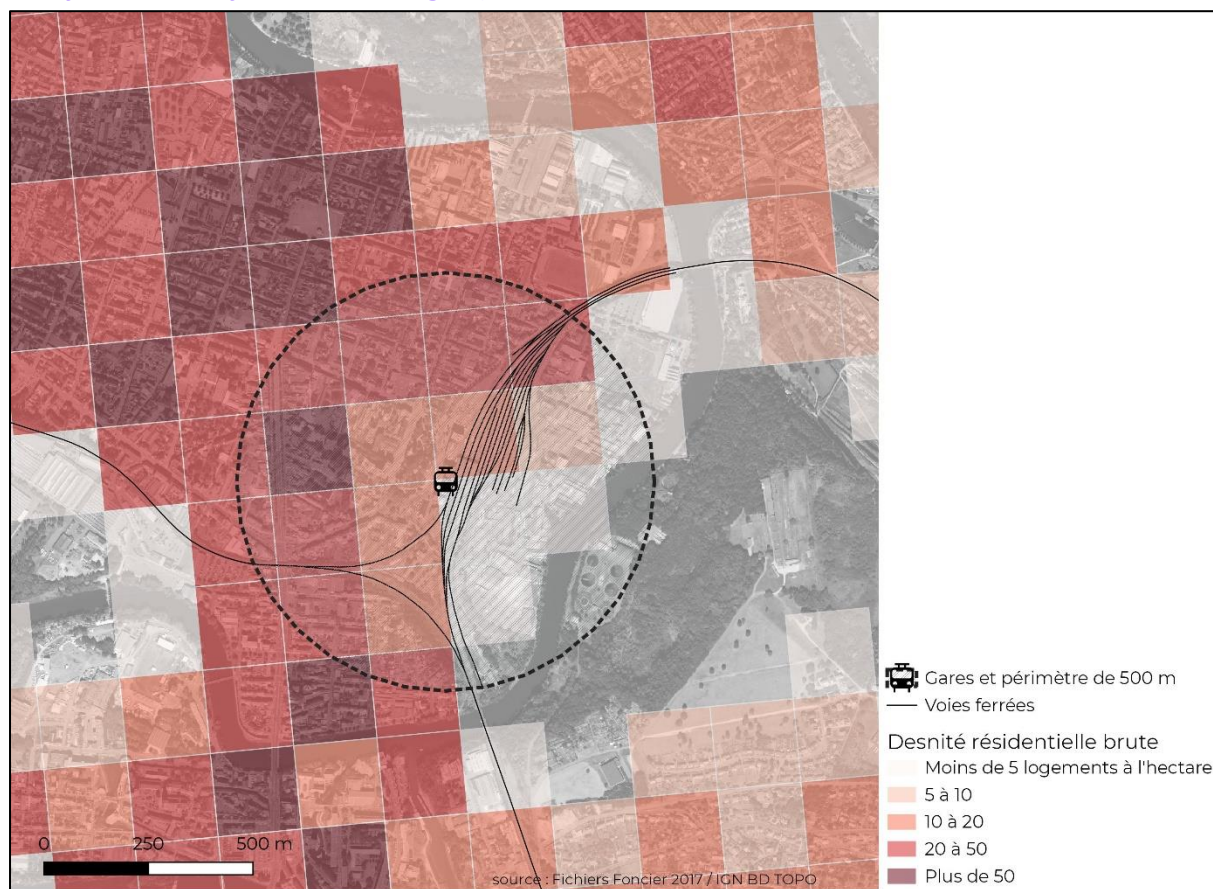


Figure 4.61 Exemple de densités résidentielles à Fumay (Densité les plus fortes à proximité de la gare)

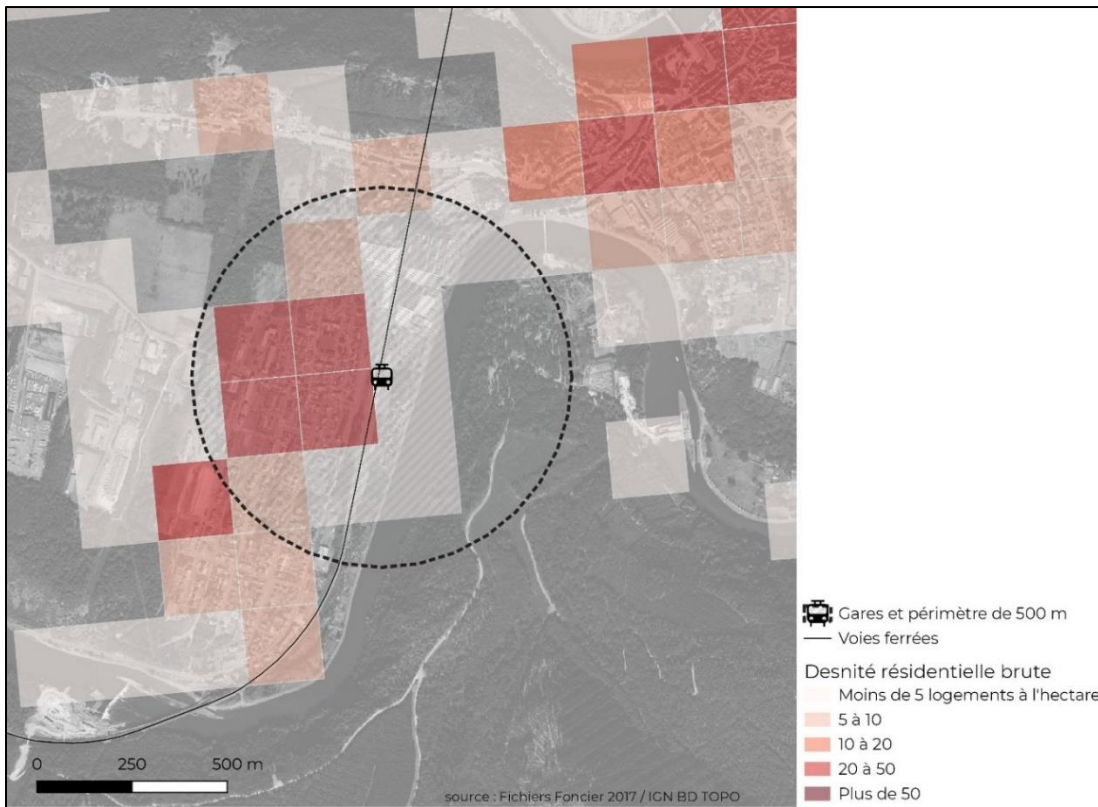
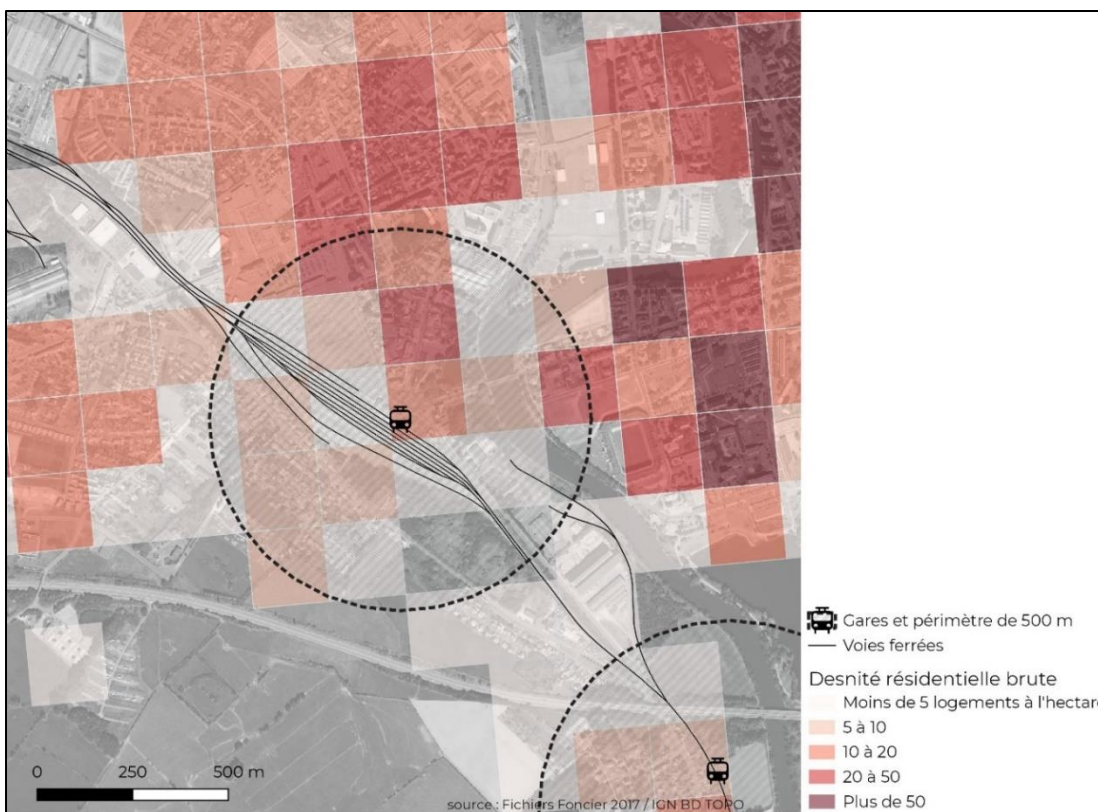


Figure 4.62 Exemple de densités résidentielles brute à Sedan (Densités résidentielles hétérogènes mais présentes autour de la gare)



6.4.2. La vacance des locaux d'activités au sein des quartiers de gares.

On recense 154 locaux d'activités vacants au sein des 28 quartiers de gares relevés sur le territoire du SCoT Nord Ardennes. Les quartiers de gares qui comptent le plus de locaux d'activités vacants sont situés sur les communes de :

- Charleville-Mézières (37)
- Revin (29),
- Nouzonville (16)
- Sedan (12)
- Vireux Molhain (12)

La SNCF recense également 4 locaux disponibles au sein des gares de Givet, Revin, Sedan et Vireux-Molhain compris entre 211 m² et 429 m² chacun. Ceux-ci sont d'anciens logements ou d'anciens bureaux.

D'autres quartiers de gares ne comptent aucun local d'activités vacant. Il s'agit des quartiers de gare des communes de :

- Anchamps
- Fépin
- Joigny-sur-Meuse
- La Ferté sur Chiers
- Vrigne-Sur-Meuse
- Wadelicourt

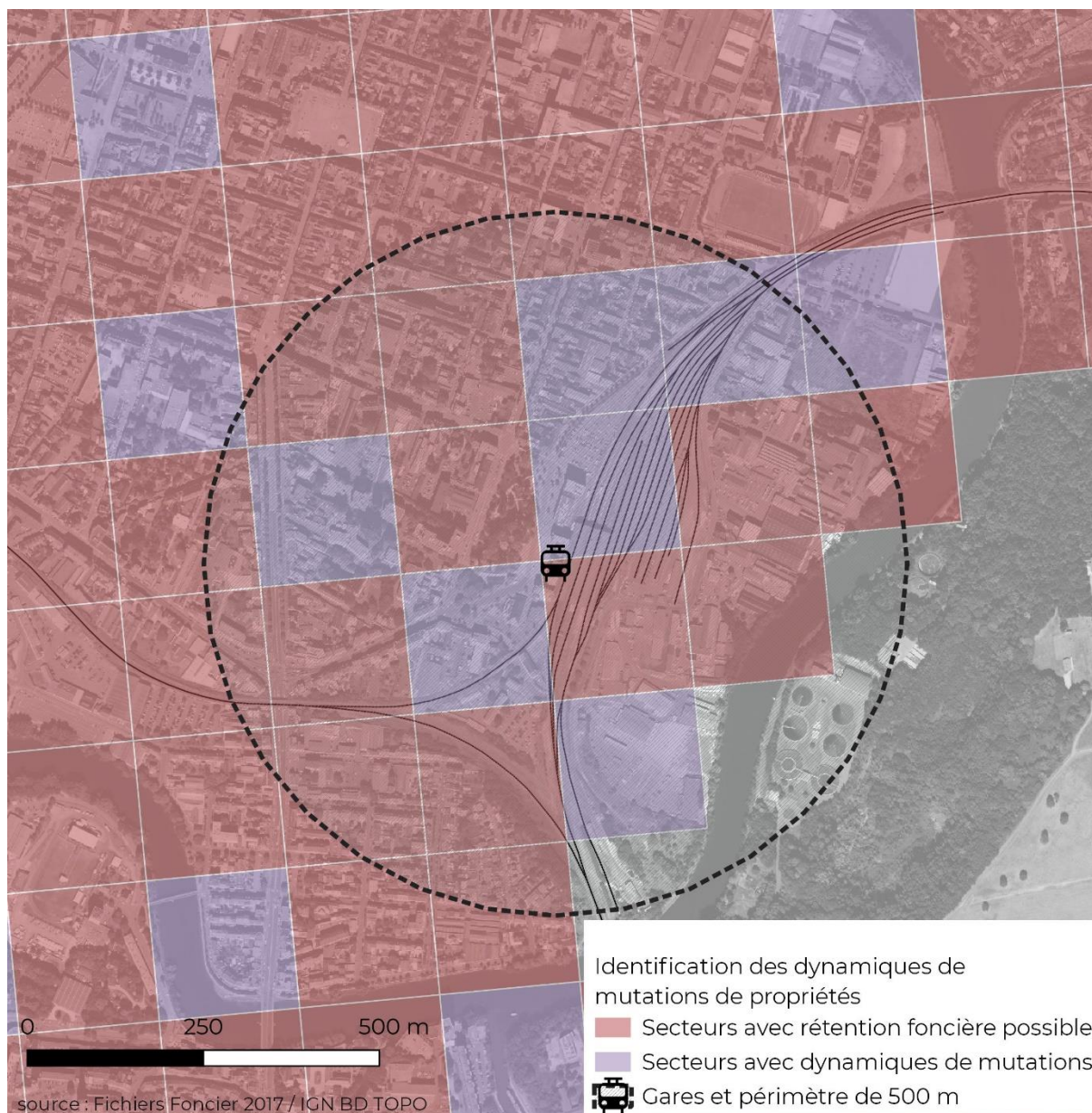
Cette vacance de locaux présente dans 22 quartiers de gare avec plus ou moins d'intensité constitue des opportunités de reconquête intéressantes à prendre en considération dans une campagne de maîtrise foncière ambitieuse et dont le but serait de densifier ces quartiers.

6.4.3. Estimation de la rétention foncière présente au sein des quartiers gare

La rétention foncière dans ces quartiers de gares comme sur d'autres secteurs est à prendre en compte dans une politique de maîtrise foncière dont le but est d'élever la densité résidentielle et d'établissements au sein de ces secteurs stratégiques. L'estimation de la rétention foncière est délicate à aborder compte tenu des différentes motivations des propriétaires à céder ou non leur foncier. Une approche élaborée par le CEREMA Ouest dans la méthode GIRAF propose d'aborder la rétention foncière à partir des dynamiques de mutations des propriétés. Ainsi, les secteurs (500m autour d'une gare) qui présenteraient des parcelles non bâties possédées depuis plus de 12 ans par le même propriétaire pourraient-être considérés comme impactés par une possible rétention foncière.

Sur l'ensemble des quartiers de gares identifiées, on compte 51 secteurs présentant de bonnes dynamiques de mutations foncières (dont les mutations sont en moyenne inférieures à 12 ans), soit environ 10% des secteurs présents au sein de ces périmètres de 500 m. Cette approche permet de saisir la difficulté à mobiliser le foncier non bâti compte-tenu des volontés de conservation des propriétaires. Cette analyse va permettre *in fine*, de cibler les quartiers de gares présentant les meilleures opportunités en matière de densification en fonction des différents paramètres évoqués dans cette partie.

Figure 4.63 Exemple de secteurs à forte dynamique de mutations foncière (Charleville-Mézières)



6.4.4. Synthèse des capacités de densification au sein des quartiers de gare

Après avoir balayer les différentes composantes qui vont permettre de cibler les secteurs stratégiques que sont les quartiers gares, il est possible d'établir une hiérarchisation de ces quartiers selon trois niveaux :

- Fort potentiel : Quartier gare présentant les meilleures disponibilités (dureté foncière faible, présence de locaux d'activités vacants, de friches, de densités résidentielles élevées, de secteurs présentant peu de rétention foncière, etc.).
- Potentiel : Quartier gare présentant un intérêt à densifier mais avec certaines contraintes (dureté foncière plus ou moins forte, densité faible offrant moins de diversité de formes urbaines, secteurs à forte rétention foncière, etc.)
- Faible potentiel : Quartier gare ne présentant pas un intérêt à densifier parce que trop éloignés du tissu urbain¹³ de la commune et/ou présentant trop de contraintes.

¹³ Une gare trop éloignée du tissu urbain engendrerait une artificialisation progressive pour la reconnecter avec son bourg et irait donc à l'encontre des objectifs de réduction d'étalement urbain.

On compte selon ces critères 7 quartiers de gares qui offrent les meilleures dispositions pour prioriser l'urbanisation de futurs projets d'aménagements. En effet, ceux-ci présentent au sein de leur périmètre, au moins une friche à reconverter, des secteurs ne présentant pas de rétention foncière, des densités permettant une diversité de formes urbaines et une dureté foncière faible avec des unités foncières propriétés publiques.

On compte ensuite 15 quartiers de gare à potentiel. Ceux-ci présentent des dispositions pour accueillir de futurs projets de développement mais également quelques contraintes.

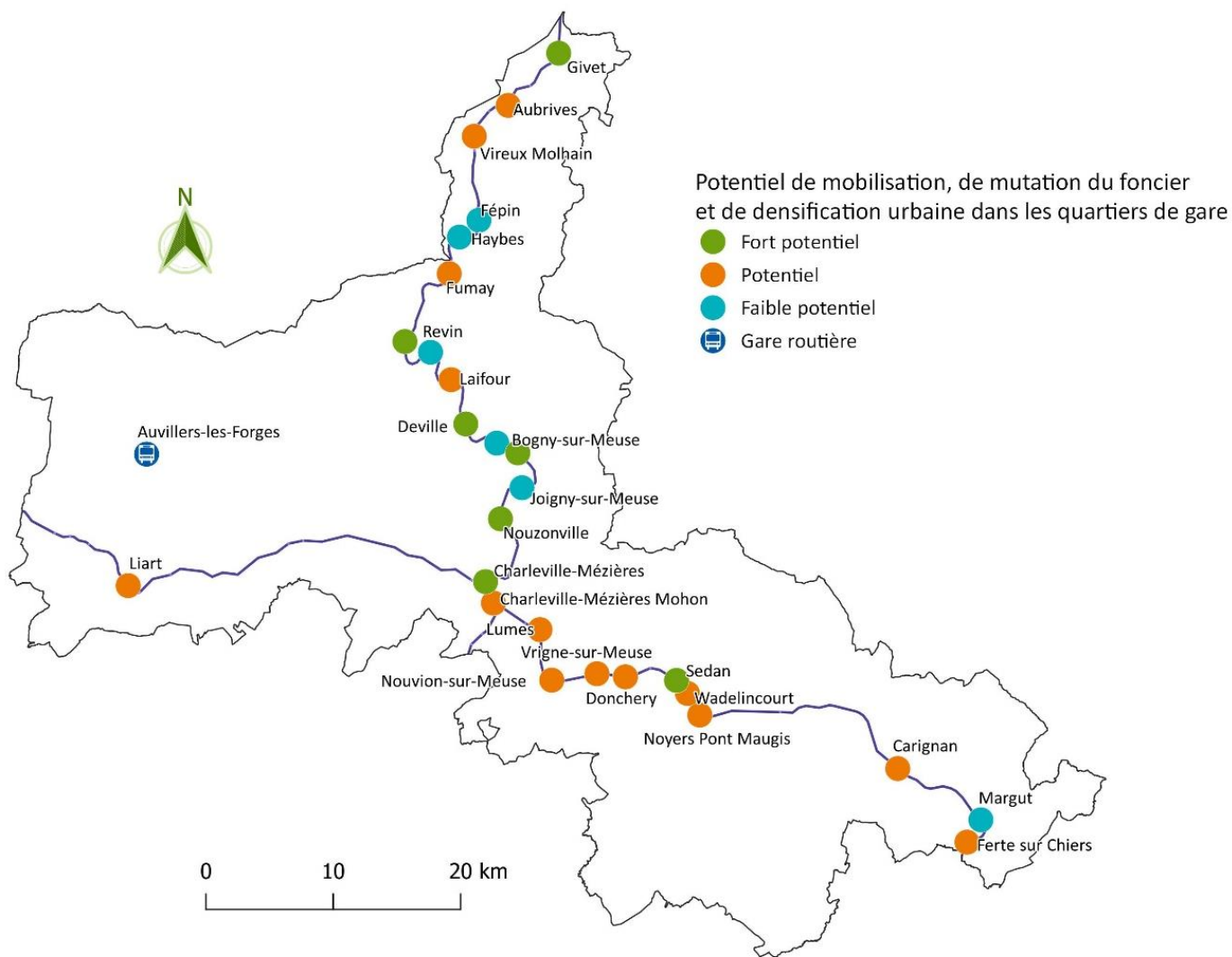
Enfin, 6 quartiers de gares présentent trop de contraintes pour prioriser un développement résidentiel ou économique compte tenu des critères évoqués précédemment.

En plus des quartiers de gare, certaines communes rurales non desservies par le train, présentent des dispositions intéressantes de densification/requalification parce que situées sur le réseau de transport en commun RDTA. C'est le cas par exemple de la gare routière d'Auvillers-les-Forges.

Figure 4.64 Tableau de synthèse des secteurs stratégiques de gare

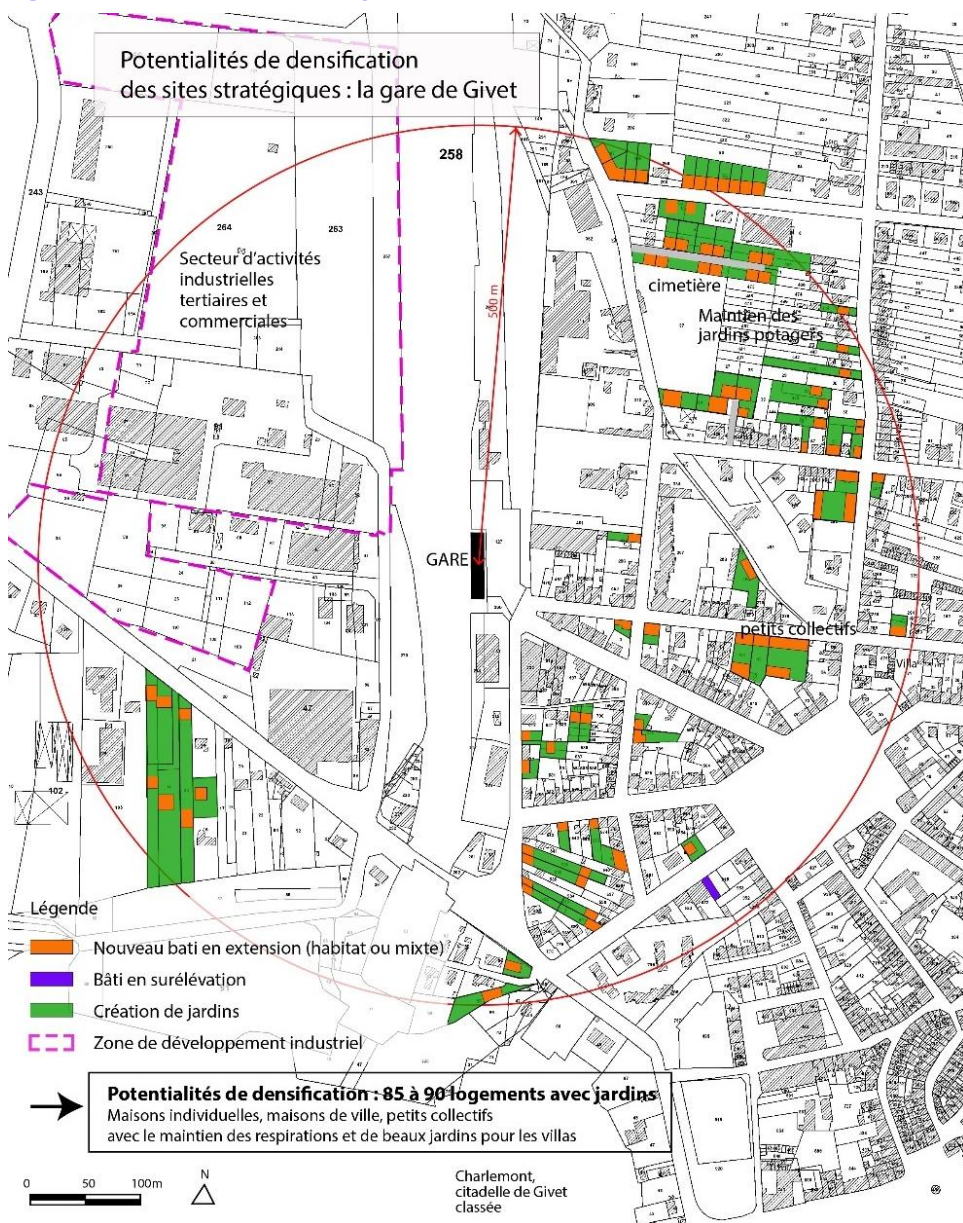
Quartier Gare	Présence d'une friche	Dynamique de mutations	Densités résidentielles élevées	Dureté foncière faible	Présence de locaux d'activités vacants	Proximité du centre ville
Bogny-sur-Meuse	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Charleville-Mézières	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Deville	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Givet	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Nouzonville	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Revin	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Sedan	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Aubrides	non	oui	non	oui	oui	oui
Carignan	oui	non	oui	oui	oui	oui
Charleville-Mézières (Mohon)	non	oui	oui	oui	oui	oui
Donchery	non	oui	oui	oui	oui	oui
Ferte sur Chiers	oui	oui	non	oui	non	oui
Fumay	oui	non	oui	oui	oui	oui
Laifour	non	non	oui	oui	oui	oui
Liant	non	oui	non	oui	oui	oui
Lumes	non	oui	oui	oui	oui	oui
Nouvion-sur-Meuse	non	oui	oui	oui	oui	oui
Noyers Pont Maugis	oui	non	oui	oui	oui	oui
Vireux Molhain	non	oui	oui	oui	oui	oui
Vrigne-sur-Meuse	non	oui	non	oui	non	oui
Wadelincourt	non	oui	oui	oui	non	oui
Monthermé	non	non	oui	oui	oui	non
Fépin	non	non	non	oui	non	non
Haybes	non	non	oui	oui	oui	non
Joigny-sur-Meuse	non	non	non	oui	non	oui
Margut	non	oui	non	oui	oui	non
Anchamps	non	non	non	oui	non	oui

Figure 4.65 Potentiel de mobilisation, de mutation du foncier et de densification urbaine dans les quartiers de gare



6.4.5. Exemples de capacité de densification de 3 quartiers gare identifiés à fort potentiel

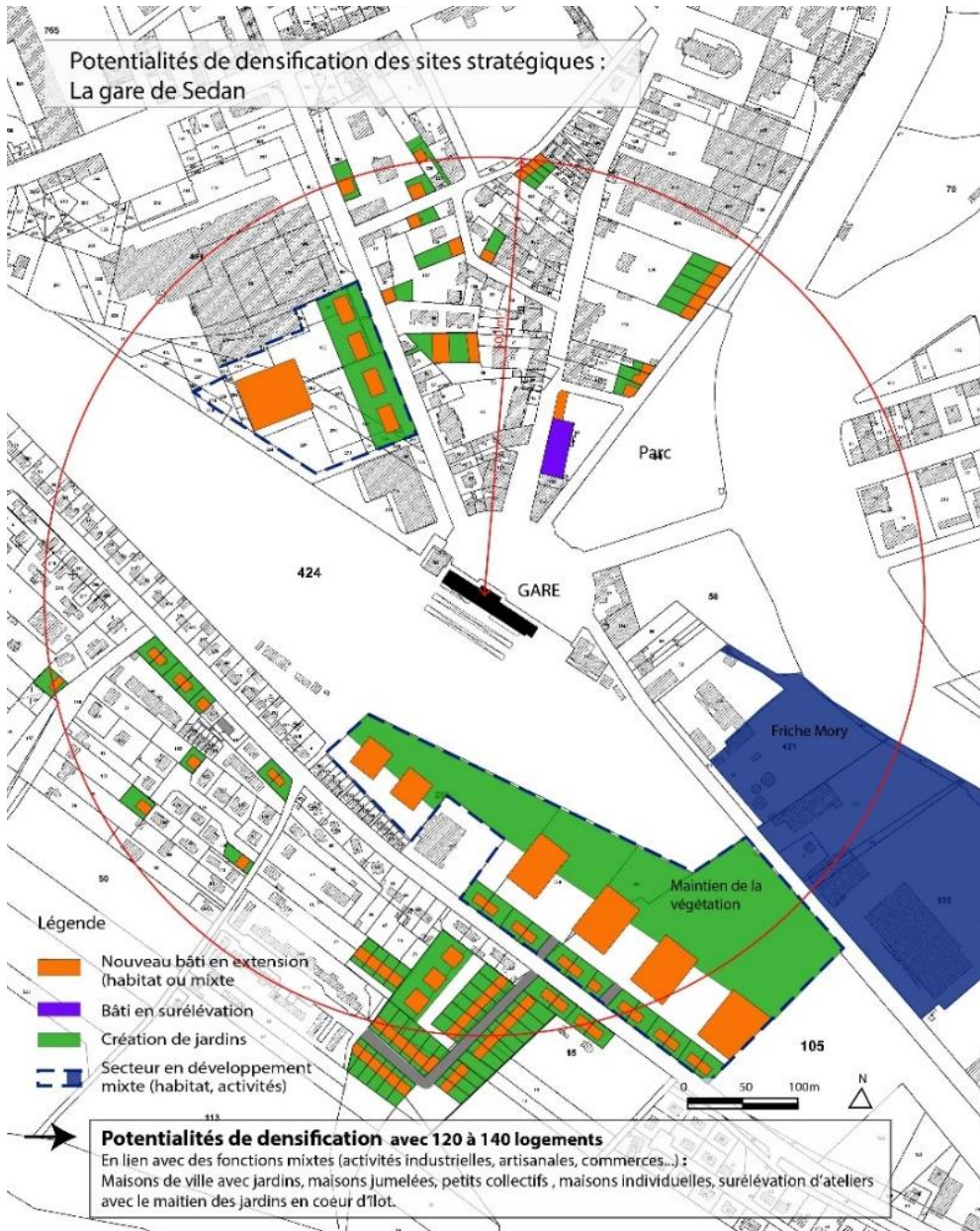
Figure 4.66 Potentiel de densification sur le secteur Gare de Givet



L'étude du potentiel de densification du quartier gare de Givet montre des opportunités théoriques permettant de prioriser le développement urbain dans ce secteur. Avec une gare située à proximité du centre historique présentant des formes urbaines variées, différentes réponses de densification sont envisageables, le tout dans le **respect du patrimoine architectural** et des tissus bâtis existant. Ainsi, la présence de maisons en bande permet d'envisager la création au sein même de l'enveloppe bâtie de logements individuels majoritairement avec jardins et de tailles diverses répondant aux besoins des ménages et à leur parcours de vie. Également, les formes bâties présentes en centre-ville, de hauteur R+2 permettraient la création de logements collectifs. Cette densification prend en compte l'importance d'un maintien des espaces de respiration de type jardins publics et privés, à conserver et même à valoriser.

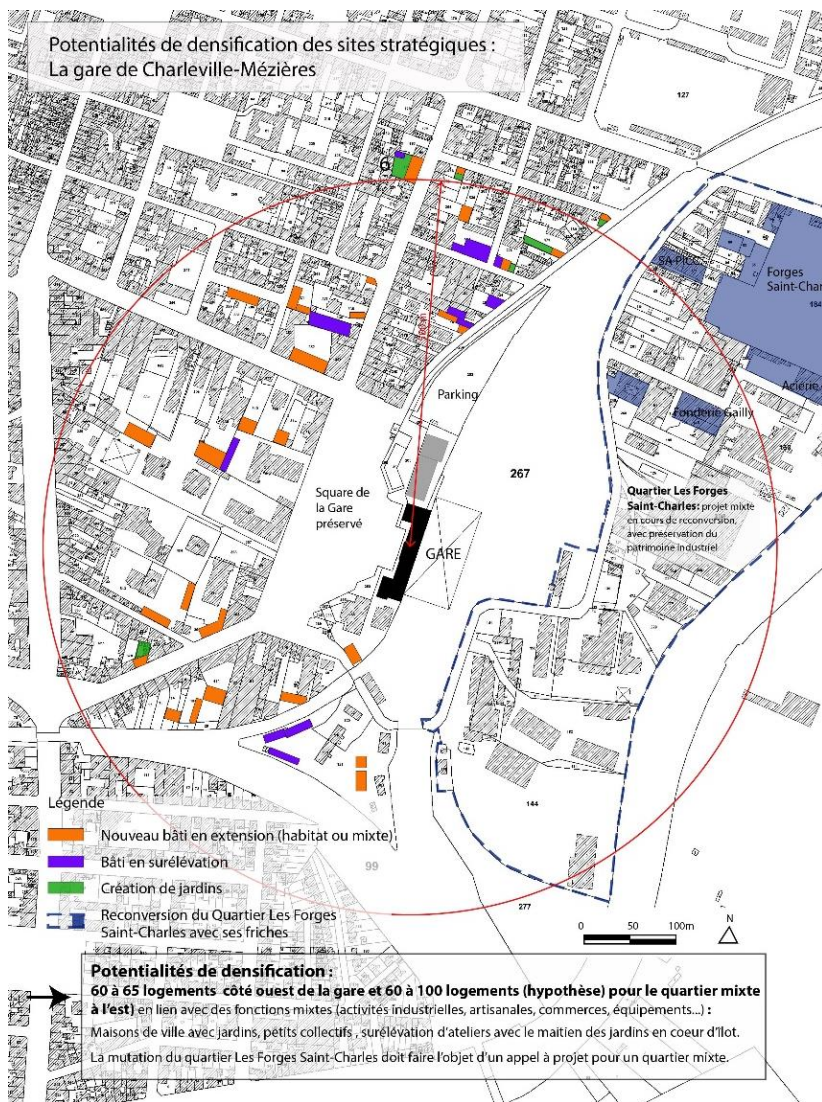
L'étude de densification réalisée sur le secteur de Givet envisage donc la possibilité de créer jusqu'à 90 logements nouveaux par densification tout en respectant le tissu urbain existant. Au-delà de répondre au principe de lutte contre l'étalement urbain, la requalification et la densification du secteur gare, proche du centre-ville permet d'insuffler un nouveau dynamisme et ainsi lutter contre l'installation d'une vacance structurelle (résidentielle et économique).

Figure 4.67 Potentiel de densification sur le secteur Gare de Sedan



Le quartier gare de Sedan présente la particularité d'être situé hors du centre-ville et compte quelques espaces de « respirations ». Une diversité de formes urbaines et de fonctions est malgré tout relevée avec des locaux d'activités commerciales et artisanales ainsi que des îlots résidentiels. L'étude de densification montre un potentiel de création de nouveaux logements compris entre 120 et 140, s'appuyant sur une diversité de formes urbaines allant de maisons individuelles, jumelées ou non, jusqu'aux petits collectifs, voire en surélevant certains bâtiments. Le tout s'inscrivant dans les formes bâties déjà présentes et la conservation des espaces de respirations. L'intérêt de densifier ce secteur en direction de Wadelincourt permet une reconnexion de la gare avec le quartier résidentiel situé au sud de celle-ci.

Figure 4.68 Potentiel de densification sur le secteur Gare de Charleville-Mézières



Le quartier gare de Charleville-Mézières présente la mixité fonctionnelle et les densités résidentielles les plus fortes du territoire du SCoT Nord Ardennes. Si la densification de ce quartier peut prendre différentes formes, les opportunités foncières restent peu nombreuses. Ainsi, l'étude de densification menée sur ce quartier permet d'envisager la création d'environ 60 nouveaux logements côté parvis de la gare et potentiellement entre 60 et 100 logements côté quartier Saint-Charles. Les fortes densités présentes permettraient avec peu d'opérations de créer un volume de logements intéressant en maintenant des densités résidentielles acceptables tout en conservant les formes bâties présentes de types maisons de ville avec jardin, qui côtoient déjà des logements collectifs et des locaux d'activités sur plusieurs niveaux (R+4 et R+5). Enfin, la friche Saint-Charles présente une opportunité de requalification avec des fonctions mixtes et une meilleure connexion du quartier avec la gare et le centre-ville.

7. BESOINS IDENTIFIES

7.1. Une estimation des besoins en foncier à travers des trajectoires de réduction de la consommation

Si l'estimation des besoins en foncier repose notamment sur les besoins identifiés pour le développement économique et résidentiel (Cf. partie 3 sur les « prévisions économiques et démographique et les besoins en logements »), ainsi que sur les besoins en équipements et infrastructures du territoire (Cf. partie 5 sur la « mobilité et les équipements »), au regard des grands équilibres décrits à travers les 5 niveaux de l'armature territoriale, celle-ci se conforme avant tout au respect de la loi climat et résilience, son objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, et la nécessité de diviser par 2 la consommation foncière observée sur la période de référence 2011-2021 d'ici 2031, puis d'aboutir à la ZAN d'ici 2050.

De manière à se conformer à cet objectif national tout en le traduisant localement sur le territoire, l'estimation des besoins en foncier du SCoT se décline à travers 3 grandes phases de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation, graduées sur les 20 ans d'application du SCoT Nord Ardennes, jusqu'en 2045, à savoir :

- Une 1^{ère} phase entre 2025-2031 qui permet d'appliquer l'objectif de diviser par 2 la consommation foncière observée sur la période de référence 2011-2021.
- 2 autres phases qui graduent les efforts de réduction de l'artificialisation entre 2031 et 2045 et permettent de tendre vers l'objectif ZAN à horizon 2050.

La production des 16 600 logements nécessaires au scénario volontariste de retour à la croissance porté par les élus du territoire engage un besoin en foncier estimé entre 43 et 52 ha/an¹⁴. Cette estimation se base sur les besoins de production de logements rapportés aux densités résidentielles et types de logements (collectifs et individuels) présents dans chaque commune. Sont également pris en compte dans cette estimation les besoins en infrastructures et équipements connexes nécessaires au développement résidentiel (voirie, espaces verts, etc.).

L'estimation des besoins en foncier est réalisée sur la base des composantes suivantes :

- Le ratio production de logements individuels / collectifs depuis 2007¹⁵ par niveau d'armature
- L'estimation des logements nécessaires au territoire pour les 20 prochaines années¹⁶
- Le foncier nécessaire aux futurs logements au regard des densités résidentielles individuelles déjà présentes¹⁷.
- Le rythme de consommation foncière passé pour les besoins de l'aménagement économique et des équipements ventilé par EPCI¹⁸.
- Le respect de l'enveloppe maximale de foncier accordée au territoire dans le cadre de la loi Climat et Résilience et du SRADDET - en respect des trajectoires définies par ceux-ci.

Aussi, conformément à l'objectif ZAN en 2050 traduit dans le SCoT, celui-ci établit une enveloppe foncière en extension d'environ 26 hectares/an sur la 1^{ère} phase de 2025 à 2031. Celle-ci se réduit à 15 hectares/an de 2031 à 2041 et 7 hectares/an après 2041. L'enveloppe foncière correspond à environ la moitié des besoins en foncier résidentiel avant 2031, environ 30 % de 2031 à 2041 et 15% après 2041, pour produire 830 logements par an. Pour cela, comme expliqué ci-après, la production de logements s'intensifie dans les parties actuellement urbanisées progressivement. Pour les besoins économiques et d'équipements, l'enveloppe foncière globale reprend la trajectoire passée observée entre 2011 et 2021 et divisé de moitié, soit environ 14 ha/par an jusqu'en 2031. Ventilée par EPCI et arbitrée par les élus locaux afin de répondre aux différents besoins liés aux tissus économiques locaux, propres à chaque territoire ainsi qu'au maintien des grands équilibres économiques à l'échelle du SCoT, cette enveloppe sera réduite de moitié entre 2031 et 2041, passant à 7 ha/an, puis à 3,5 ha/an après 2041.

¹⁴ Estimation réalisée sur la base de densités résidentielles nettes et brutes observées sur le territoire. L'estimation du foncier brut intègre les éléments connexes et nécessaires à l'aménagement en extension (infrastructures routières, espaces verts, bassins de rétention, etc.).

¹⁵ Millésime SITADEL le plus ancien disponible.

¹⁶ Estimation abordée dans la partie 3 du diagnostic sur les prévisions économiques, démographiques et les besoins en logements

¹⁷ Densités résidentielles abordées dans cette partie 4 du diagnostic, dans l'individuel et le collectif. L'évolution de ces densités est également prise en compte.

¹⁸ Calculer sur la base des données du CEREMA dans les catégories : activité et autres destinations.

Ces trajectoires équivalent à 2 « enveloppes plafond » en foncier par tranche de 10 ans de 322 hectares entre 2025 et 2035 et 173 hectares entre 2035 et 2045.

Compte-tenu des objectifs de production de logements envisagés et des pratiques d'aménagements résidentiels, économiques et d'équipements réalisées par le passé sur le territoire du SCoT, ces seules enveloppes foncières ne suffisent à accueillir le développement du territoire à court et moyen terme. D'autres leviers doivent donc être enclenchés en parallèle.

7.2. Des efforts nécessaires en matière de densification et de renouvellement urbain

Ce diagnostic a démontré des différences notables entre les secteurs qui composent le territoire, du rural à l'urbain dense. On note par exemple la présence plus ou moins marquée de friches, de mixité fonctionnelle, de variété de tissus bâtis ou de vacance structurelle (*Cf. plus tôt dans cette partie 4 « foncier »*). Les communes urbaines vont donc disposer davantage de leviers permettant de limiter l'utilisation d'espaces naturels agricoles ou forestiers. Par exemple, les quartiers de gares en ville offrent des dispositions intéressantes pour accueillir de nouveaux logements et établissements, de par les densités déjà présentes et la mixité de leurs tissus. Les secteurs urbains présentent des tissus plus variés notamment dans les faubourgs, l'habitat collectif et le pavillonnaire dense, et donc des capacités d'accueil plus importantes pour assurer le futur développement résidentiel du territoire. À contrario, les espaces ruraux ne présentent pas autant de diversité, offrant moins d'options pour lutter contre l'étalement urbain. Les seules perspectives résident dans la poursuite de l'optimisation des densités résidentielles déjà en cours (*Cf. plus tôt dans cette partie 4 « foncier »*) et une mobilisation des gisements fonciers présents (friches, vacance, dents creuses), mais dans un volume moindre qu'en « ville ».

Compte tenu de ces éléments, les niveaux supérieurs de l'armature présentent des objectifs de production de logements dans les parties actuellement urbanisées plus élevés (jusqu'à la moitié dès les premières années d'exécution du SCoT) et d'effort de densités résidentielles de l'ordre de 30 logements/ha sur de la typologie individuelle. Les communes rurales verront quant à elles des objectifs plus contenus, adaptés à leurs pratiques d'aménagement et leur patrimoine bâti. L'effort sur les densités résidentielles sera progressivement relevé au regard des capacités de ces communes, pour s'inscrire dans la trajectoire ZAN avec une production de logements quasi exclusive dans les parties actuellement urbanisées.

7.3. Synthèse de l'estimation des enveloppes foncières

L'estimation des enveloppes foncières est établie en fonction :

- Des **objectifs de sobriété foncières imposés** par le SRADDET et la loi climat et résilience avec :
 - o Une division par 2 jusqu'en 2031 de la consommation foncière réalisée entre 2011 et 2021
 - o La poursuite de trajectoires de réduction après 2031 pour atteindre l'objectif ZAN en 2051
 - o Une enveloppe foncière flexible permettant de basculer la destination de la consommation foncière du résidentiel à l'économie et inversement, dans le respect des objectifs imposés par le SRADDET et la loi climat et résilience.
- D'objectifs en matière de production de logements au sein des tissus bâtis existants et qui pourront prendre des formes différentes selon la **capacité** des territoires par :
 - o La mobilisation de la vacance
 - o La densification du tissu (mobilisation de dents creuses, transformation de bâtiments, intensification de secteurs stratégiques de type gares)
 - o Des démolitions / reconstructions
 - o La mobilisation de friches urbaines
- D'**efforts de densités résidentielles** dans les extensions urbaines et dans les parties actuellement urbanisées qui respectent :
 - o Les caractéristiques du patrimoine bâti des communes
 - o Les tendances lourdes de l'évolution des densités résidentielles sur le territoire
- Du développement économique et des besoins en équipements des EPCI suivant les **tendances opérées** au cours des 10 dernières années afin :
 - o D'attribuer pour chaque EPCI un potentiel foncier approprié et adapté aux réalités locales, respectant les objectifs de sobriété foncière inscrits dans le SRADDET et la loi climat et résilience.