

30 minutes de
présentation
30 minutes
d'échanges...

Planification et sobriété foncière

Comment accompagner au mieux les territoires ?

30/30 de l'AUDAB du 19 octobre 2023



Le principe du 30/30

La séance sera structurée comme suit :



30 minutes de présentation

Par **Ophélie BORNAND**,

Chargée d'études Planification et urbanisme réglementaire

et **Justine HUOT-MARCHAND**,

Chargée d'études Planification et dynamiques intercommunales

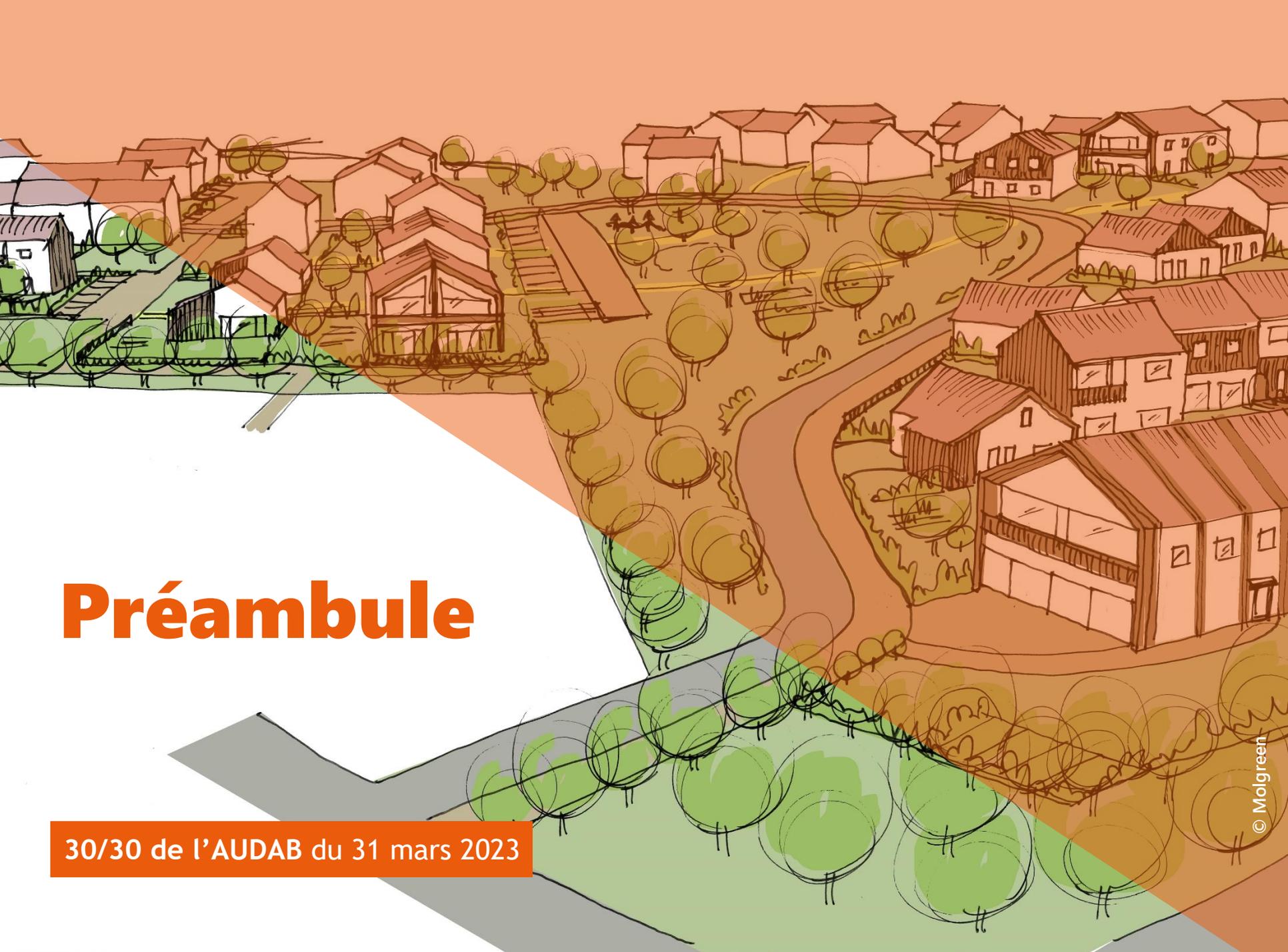
suivies de



30 minutes de débats et d'échanges

Pensez à couper vos micros et n'hésitez pas à poser vos questions dans le chat au fil de l'eau.

Dans l'optique de rediffuser la présentation et si personne ne s'y oppose, celle-ci sera enregistrée.



Préambule

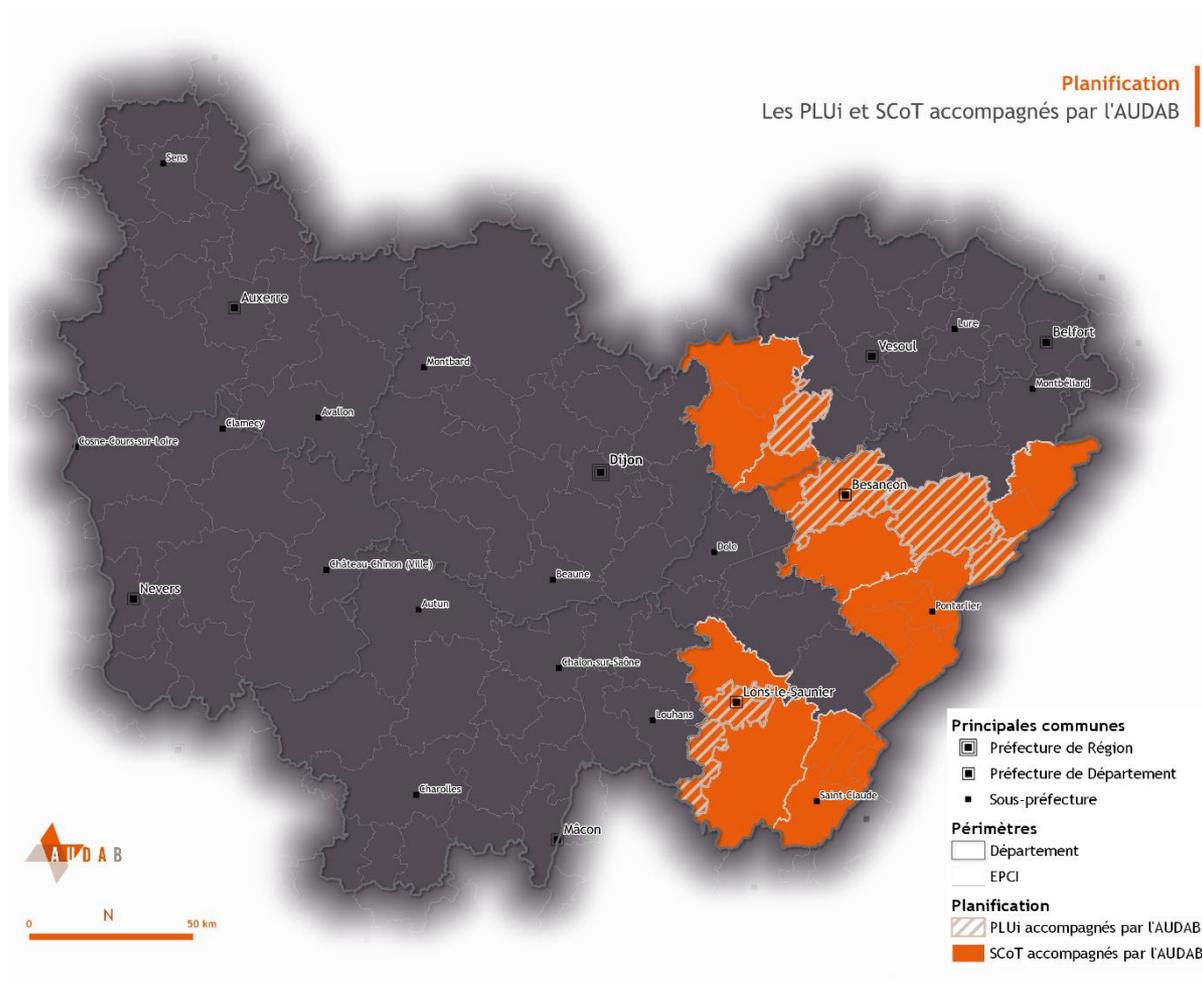
30/30 de l'AUDAB du 31 mars 2023

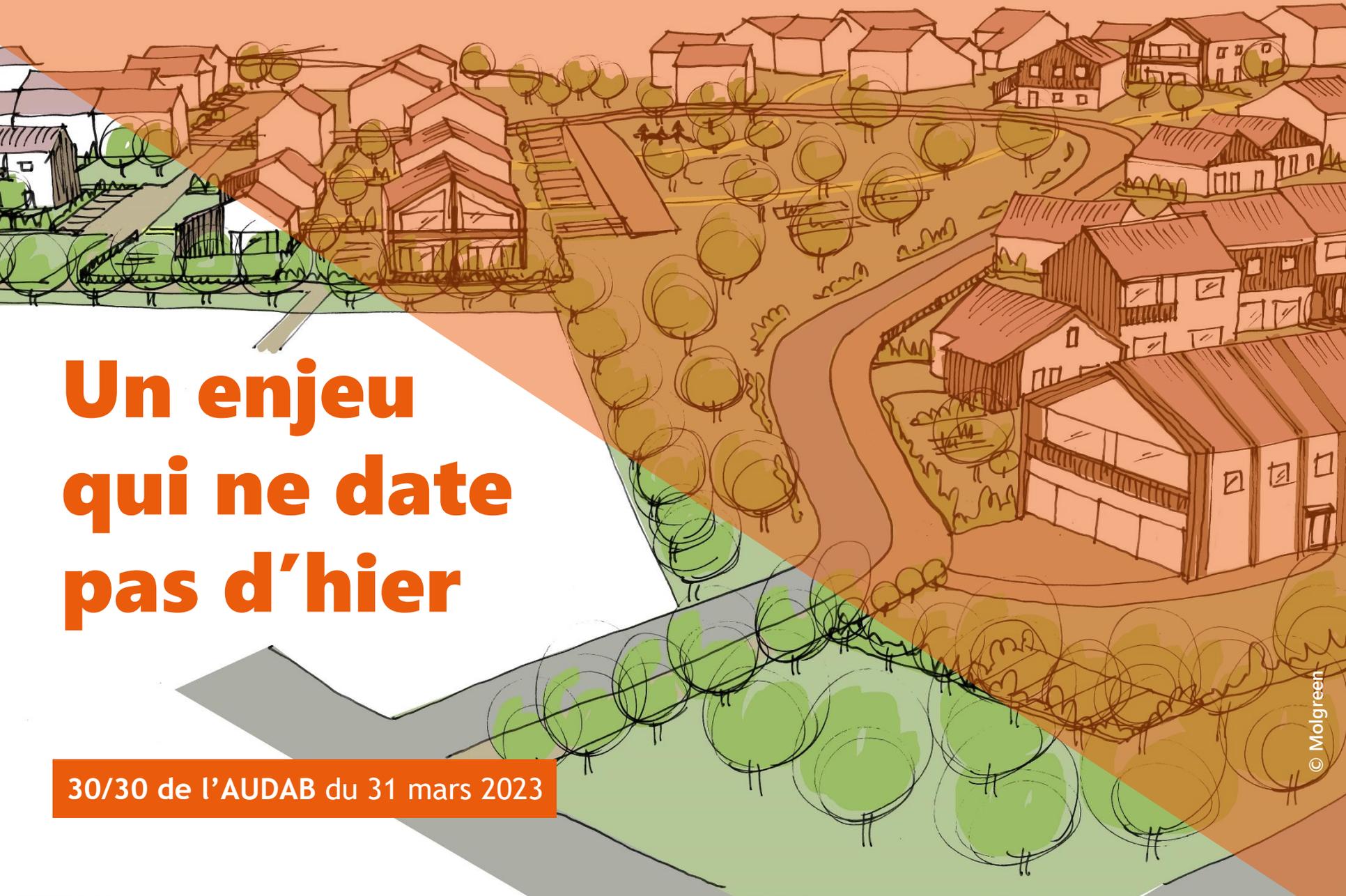


Préambule

Pourquoi un « 30/30 » sur le sujet de la planification ?

- La planification, une part importante de l'activité de l'agence mais qui possède peu de visibilité
- De nombreux territoires accompagnés, ce qui donne une bonne vision d'ensemble des tendances à l'œuvre côté Franche-Comté
- Cette mise en commun des travaux de l'agence a fait émerger la nécessité de faire se rencontrer les territoires, de mutualiser les demandes et de compiler les besoins à faire remonter





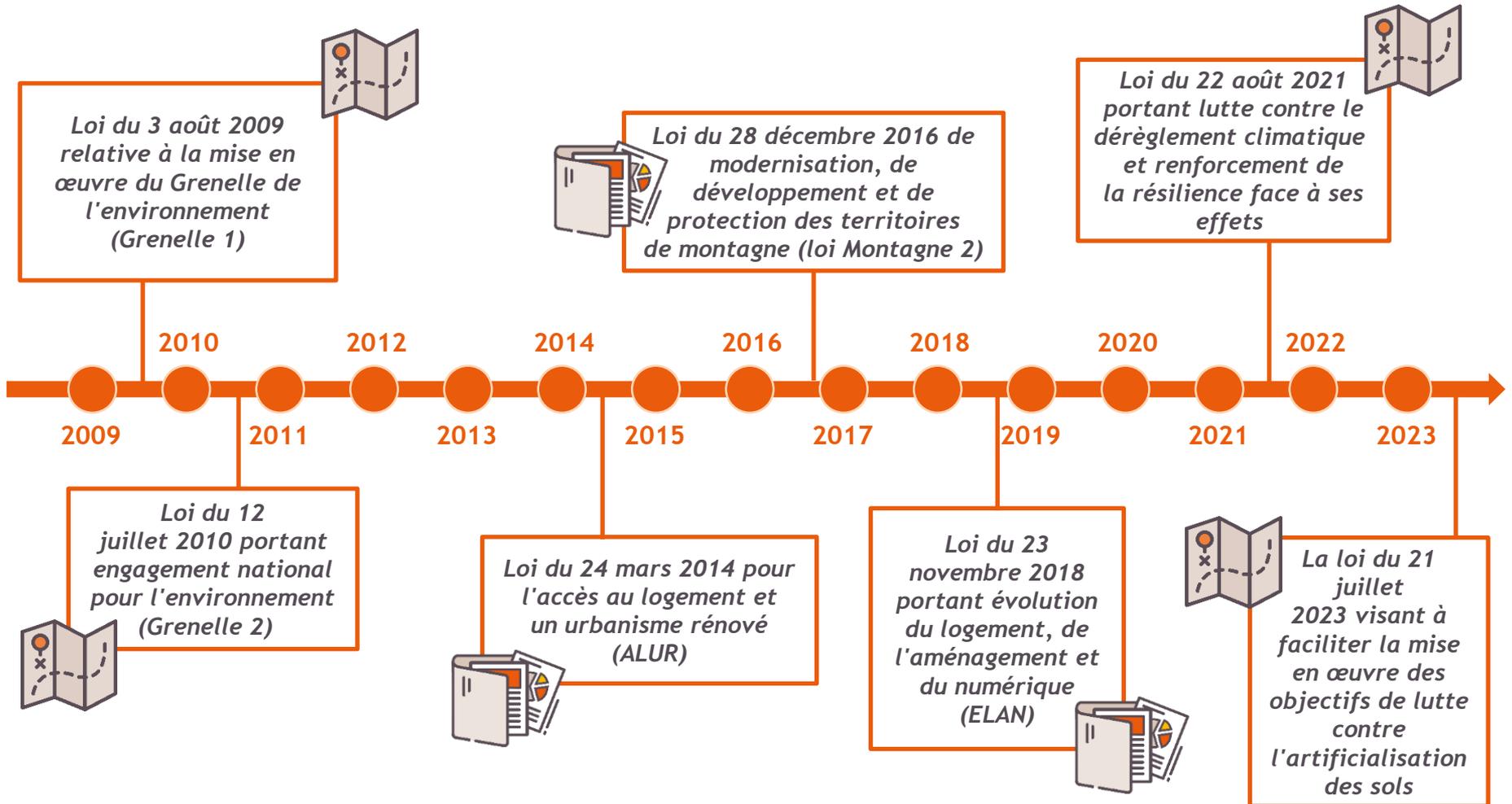
Un enjeu qui ne date pas d'hier

30/30 de l'AUDAB du 31 mars 2023



Un cadre réglementaire

La prise de conscience sur la sobriété foncière par les territoires n'a pas été enclenchée par la loi Climat et Résilience en 2021





Objectif 2050

Un objectif quantitatif, mais surtout une opportunité pour les territoires de changer de modèle

Éviter

Adapter et encadrer les projets artificialisant les sols selon les réels besoins du territoire

→ Anticiper, planifier, encadrer, coopérer (SCoT, PLU(i),...)

Réduire

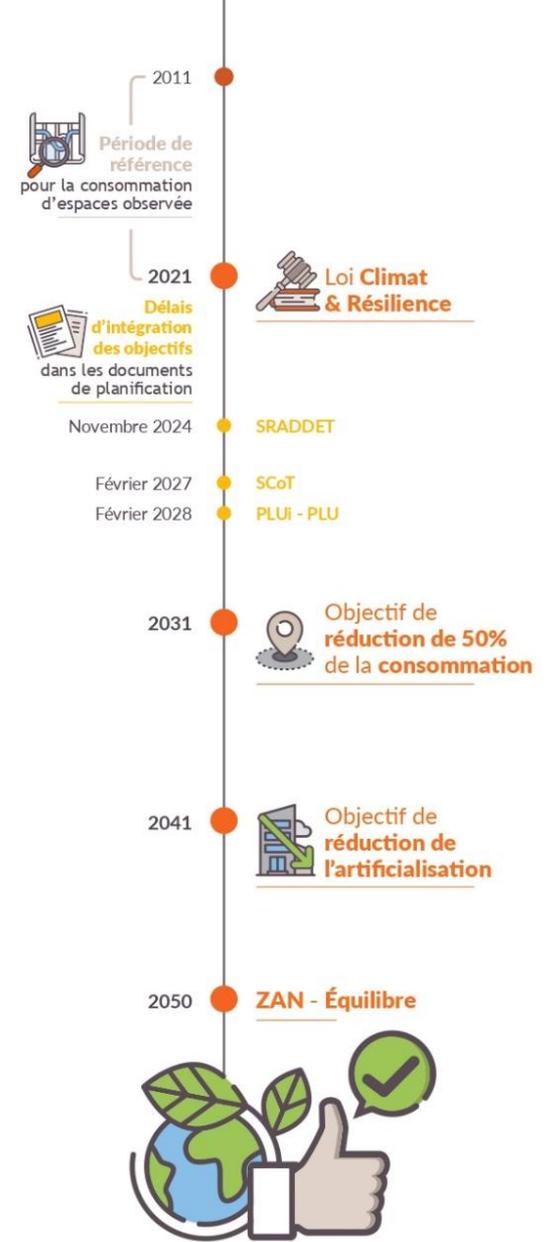
Prioriser les projets et privilégier les sites stratégiques

→ Densifier et valoriser les « gisements » fonciers en les recyclant

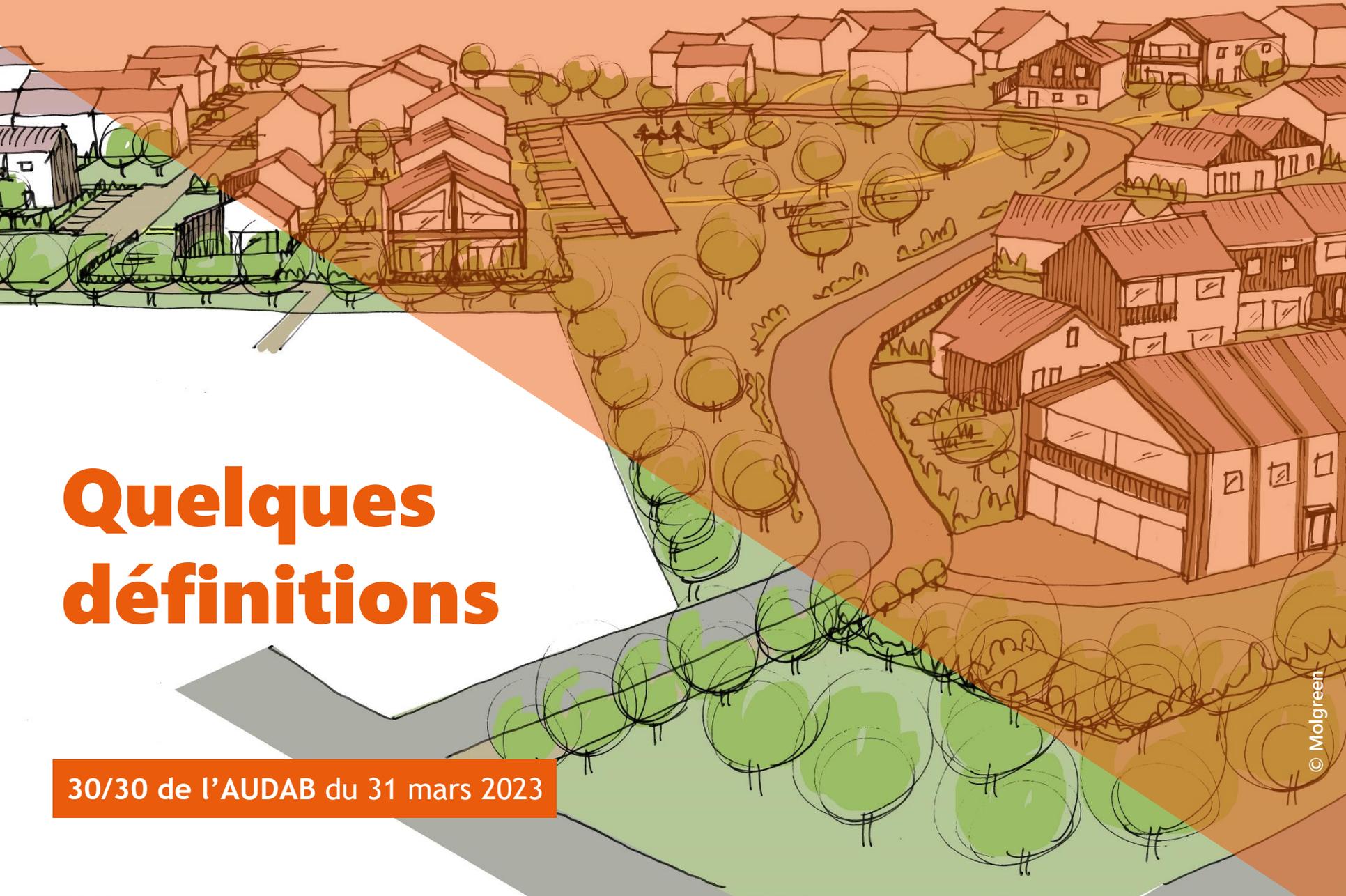
Compenser

Si pas d'autres choix qu'une extension, renaturer l'équivalent de surfaces imperméabilisées

→ Identifier et chercher des sites sous-utilisés



Les grandes étapes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)



Quelques définitions

30/30 de l'AUDAB du 31 mars 2023



Le phénomène de vacance

Privilégier la mobilisation du parc existant pour produire des logements



Définition de l'INSEE :

Un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

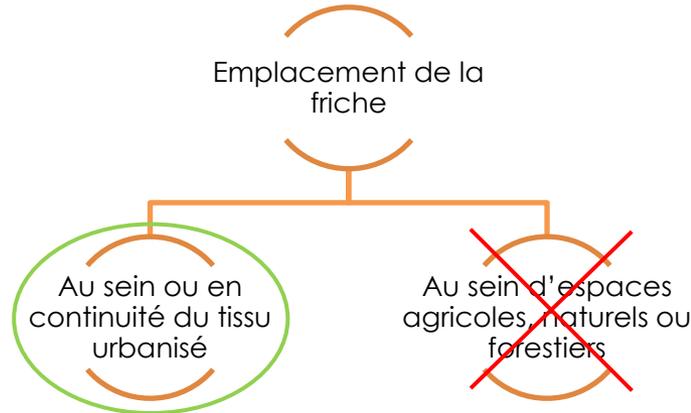
- Contraint au plus à une rénovation immobilière
- Intervention publique mesurée (sensibilisation, aides à la pierre, taxes...)
- N'imperméabilise pas davantage les sols



- Peu de changement d'usage(s) possible
- Définition, analyse et méthodes spécifiques
- Raisons complexes et variées nécessitant une réelle politique volontariste, parfois au cas par cas



La friche dans le tissu urbanisé



Définition du Code de l'Urbanisme (Article L111-26)

« [...] Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. »

- N'imperméabilise pas davantage les sols
- Grand potentiel de surface
- Grande diversité d'opérations
- Peut se situer hors de l'enveloppe urbaine et offrir des possibilités de renaturation

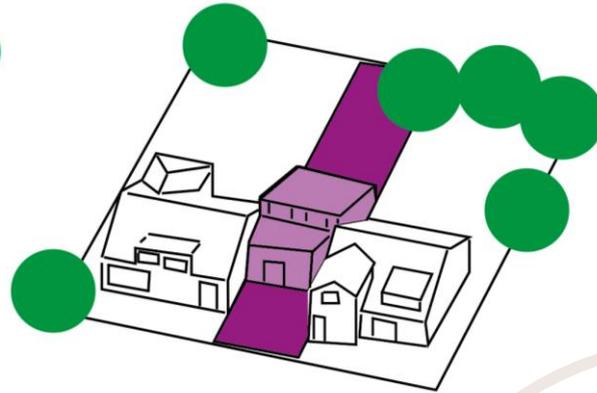
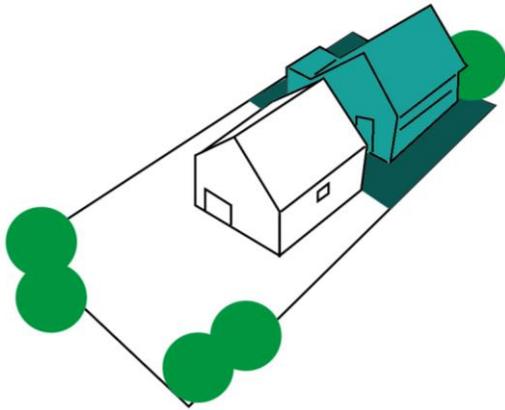


- Nécessite souvent une phase de remise en état des terrains (dépollution, démolition, etc.) et une ingénierie pointue
- Nécessite parfois de lourds investissements



La densification par division parcellaire

Construire « au fonds du jardin »



Pas de définition officielle

- Séparation d'une parcelle en plusieurs lots > augmentation du nombre de parcelles à bâtir
- Doit répondre à des obligations d'urbanisme permettant l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments supplémentaires : accès, réseaux, stationnement, etc.
 - se référer au document d'urbanisme local (PLU ou PLUi)

- Fort potentiel dans les tissus urbains peu denses (lotissements de maisons individuelles)
- Peu accompagner le phénomène de vieillissement de la population



- Faible maîtrise publique évolution des règles d'urbanisme ?
- Demande beaucoup de communication et de pédagogie pour inciter
- Potentiel foncier *a priori* destiné principalement à de l'habitat individuel voir mitoyen
- **Ne préserve pas nécessairement de l'imperméabilisation des sols**



La densification par la construction en dent creuse

Une base commune, des spécificités selon les territoires

Pas de définition officielle, une base commune à tous les territoires :

- Espace non construit, entouré de parcelles bâties
- Espace en attente de construction ou de reconstruction ?
- Espace inséré dans le tissu urbanisé
- Espace jugé bâtissable : écarte les bandes par exemple

→ Facilement repérable

→ Facilement quantifiable

→ Prêt à être aménagé ou bâti



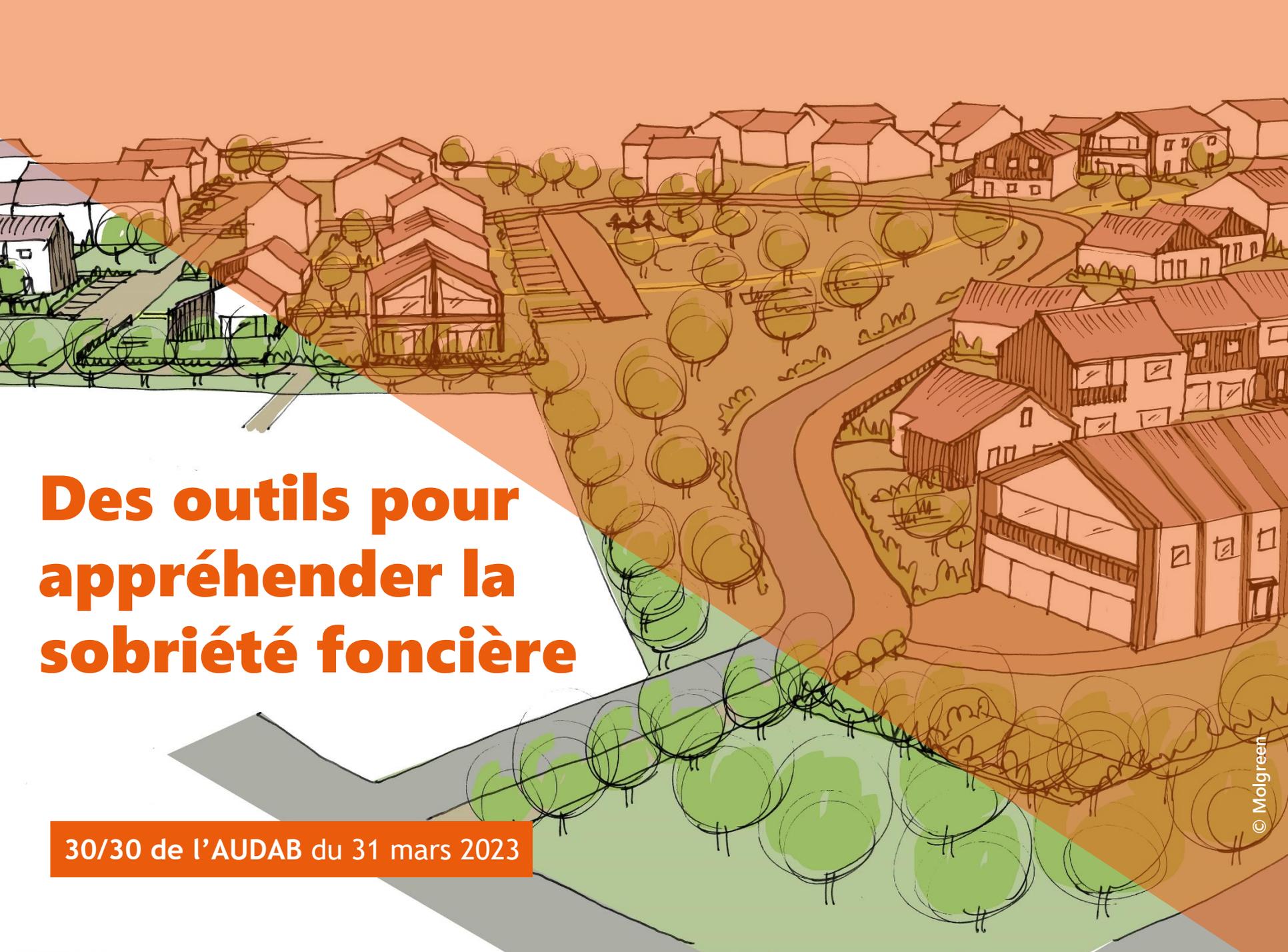
→ Ne préserve pas nécessairement de l'imperméabilisation des sols

→ Peut être sujet à spéculation foncière dans les zones tendues

→ Peut faire l'objet de rétention de la part des propriétaires

Selon les territoires, certains paramètres varient de manière à s'adapter au mieux aux spécificités locales :

- Dépend du caractère urbain ou rural du territoire et du niveau de pression supporté
- Sur combien de côtés doit être occupée la dent creuse ?
- Les parcelles en frange du tissu urbanisé sont-elles compatibles ?
- Quelle est la taille minimale et/ou maximale d'un espace pour pouvoir être qualifié de dent creuse ?
- Est-ce qu'une construction en dent creuse compte comme une consommation d'espace naturel, agricole et forestier au titre du ZAN ?



Des outils pour appréhender la sobriété foncière

30/30 de l'AUDAB du 31 mars 2023



Connaitre son territoire

Des outils à disposition de manière à poser un diagnostic précis de l'existant

Le Mode d'Occupation des Sols

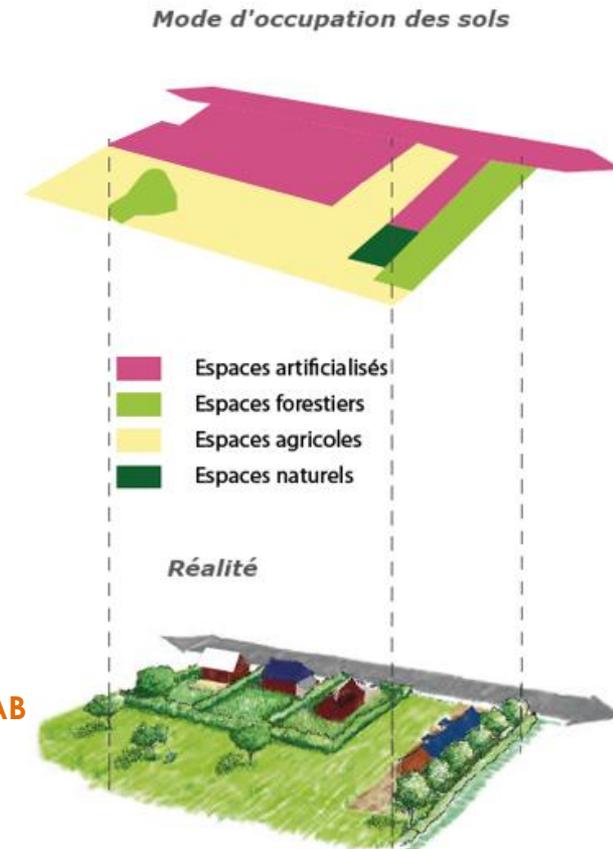
- Connaitre l'occupation des sols
- Plusieurs catégories d'espaces urbanisés et non urbanisés (agricoles, naturels, forestiers)
- Permet d'évaluer le changement d'occupation entre 2 périodes
- Précision de la donnée collectée, analyse fine
- Contraint par la disponibilité de l'imagerie satellite sur laquelle s'appuyer

L'inventaire des dents creuses

- Localisation des dents creuses répondant aux critères fixés par le territoire
- Peut adapter les critères retenus en fonction de la typologie de commune (dimensions, contraintes, rétention foncière, etc.)

L'outil dynamique d'identification des friches urbaines développé par l'AUDAB

- Alimenter le rapport des collectivités relatif à l'artificialisation des sols
- Assister les documents de planification territoriale
- Mettre à disposition des opérateurs publics ou privés le potentiel d'aménagement des friches



sources : Imago AURBSE - Audab 2015



Des critères à intégrer

La prise en compte de la bonne valeur des terres agricoles dans les choix d'urbanisation

L'exemple du SCoT Besançon Cœur Franche-Comté

1ère étape : détermination des fortes valeurs ajoutées agronomiques et économiques des terres (travail avec la Chambre d'agriculture) et de la TVB

2 -ème étape : inventaire des zones AU

3 -ème étape : superposition des informations pour déterminer les zones AU ne présentant aucun enjeu environnemental et/ou agricole

4 -ème étape : en cours. Ecrire des orientations dans le DOO pour éviter les zones a enjeu.

Ces orientations s'inscriront à la suite d'autres concepts :

- 1 - la mobilisation des dents creuses,
- 2 - le réinvestissement du potentiel de renouvellement urbain (friches..),
- 3 - la priorisation des zones sans enjeu
- 4 - puis si besoin, la mobilisation de zones a enjeu mais en appliquant l'ERC.



Des critères à intégrer

La prise en compte du paysage dans les projets d'urbanisation

L'exemple du SCoT du Pays Horloger

Objectif : limiter l'extension du tissu urbanisé

Les coupures d'urbanisation :

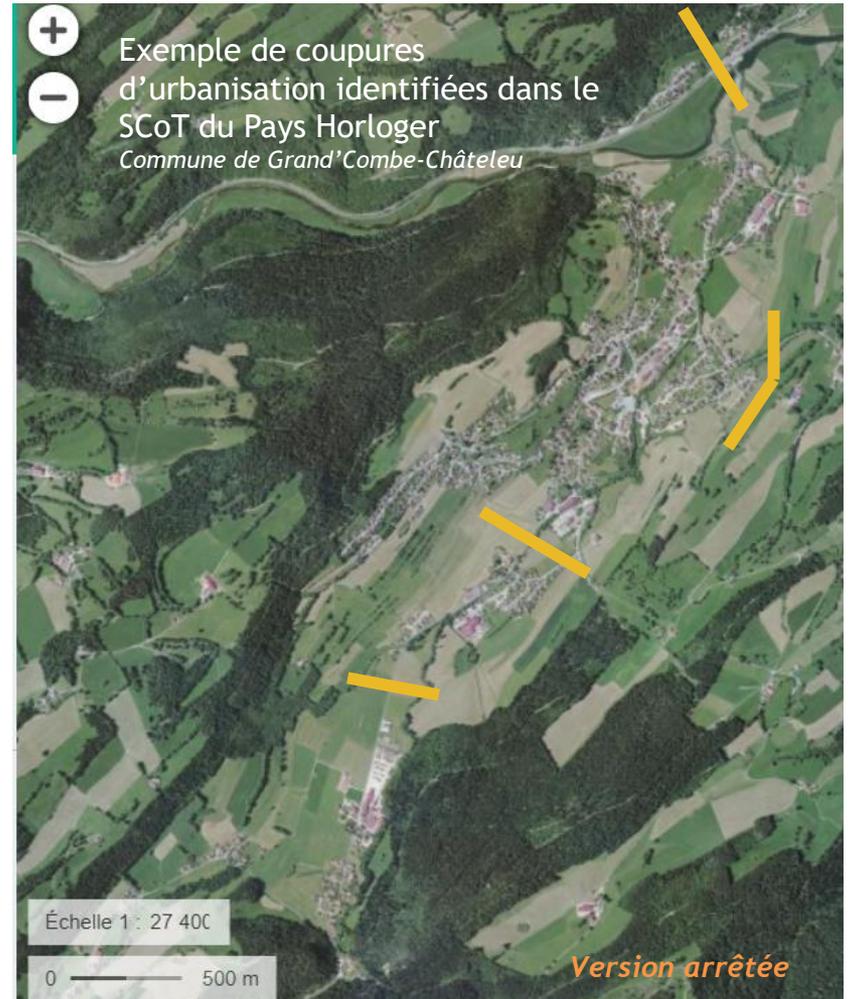
Espaces à dominante naturelle ou agricole séparant les parties urbanisées, agglomérées de deux communes limitrophes ou d'une même commune.
→ Perception de l'unité villageoise dans le paysage
→ Supports essentiels de la Trame Verte et Bleue

Les limites à l'urbanisation :

Elle permet de ne pas orienter le développement d'une commune sur une surface potentiellement urbanisable et qui ferait l'objet d'un enjeu majeur de préservation ou de protection.
→ terres de très bonne valeur, continuité écologique éléments fixes du paysage, etc.

L'urbanisation sur les coteaux

La covisibilité entre deux bâtiments ou deux communes désigne le fait d'appréhender l'ensemble d'un même regard.
→ Maintient de la végétation
→ Intégration des nouvelles constructions (pente)



Exemple de coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT du Pays Horloger
Commune de Grand'Combe-Châteleu

Échelle 1 : 27 400

0 — 500 m

Version arrêtée

Données satellites : Géoportail



Des critères à intégrer

La prise en compte de la typologie de construction des communes dans les choix d'urbanisation

L'exemple du SCoT du Haut-Doubs

Identification de plusieurs typologies :

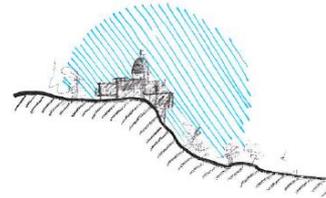
- Les villages de plateau
- Les villages de fond (val, combe, cluse, ...)
- Les villages de clairière
- Les villages de pente
- Les villages de sommet ou de crête

Des prescriptions spécifiques pour chacune

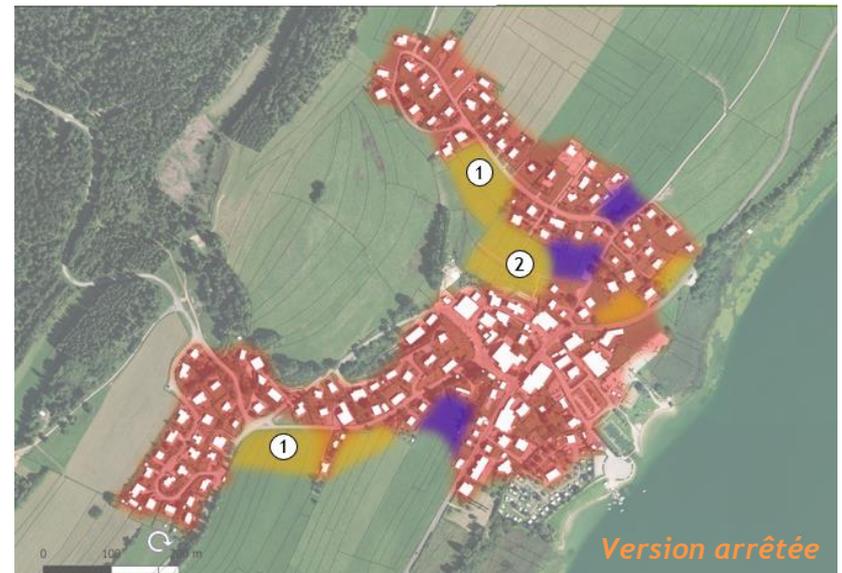
Exemple : les villages en pente

Au travers des documents locaux, le développement des villages de pente doit permettre de :

- Prioriser le développer en densification de l'espace urbanisé 
- Identifier les cônes de vue, maîtriser et renforcer l'intégration paysagère à proximité ;
- Privilégier les nouvelles implantations en épaisseur pour conserver une cohérence d'ensemble et veiller à la bonne intégration dans la pente des bâtiments (1) ; 
- Favoriser l'urbanisation entre les branches et de façon concentrique (densités plus fortes au centre qu'en périphérie). (2) 



Exemple de prescriptions appliquées à un village en pente, SCoT du Pays du haut-Doubs
Commune de Saint-Point-Lac



Version arrêtée



Des critères à intégrer

La traduction des principes de la sobriété foncière dans les PLU(i), au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

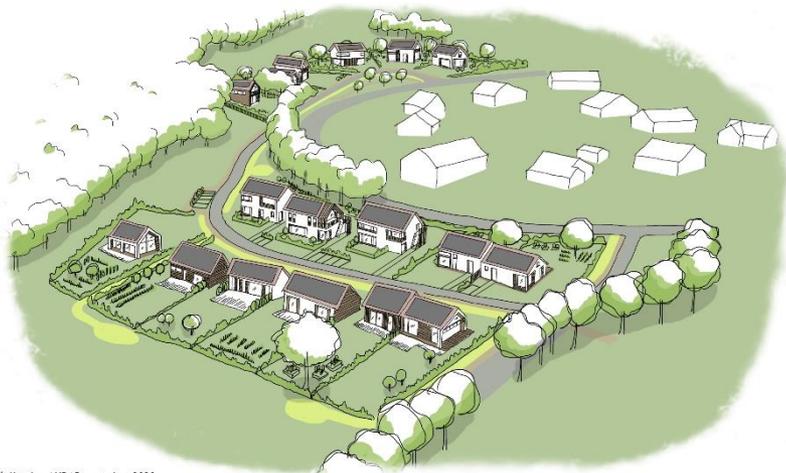
L'exemple de la commune des Plains-et-Grands-Essarts

Extrait de la proposition d'OAP
Commune des Plains-et-Grands-Essarts



Des exemples de prescriptions :

- Toutes les toitures seront à 2 pans et respecteront un sens de faîtage ordonnancé selon une orientation sud/ouest qui permet :
 - Une transition et implantation plus douce des constructions
 - La mise en place d'une démarche « bioclimatique » (panneaux solaires)
- Faible taux d'imperméabilisation :
 - Parcelles < à 700m² devront être perméables à 60%
 - Parcelles > ou égales à 700m² : taux de perméabilité de 70%.
- Stationnements à prévoir sur chaque parcelle, en matériaux perméables
- Création d'un système de noues (tenant compte du sens d'écoulement des eaux) et de bassin de rétention (infiltration progressive).





Une sensibilisation à mener

Des leviers pour sensibiliser élus, techniciens et habitants des territoires

Comprendre les formes urbaines : l'importance de la place du végétal

Commune de Maîche, travail réalisé dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Pays Horloger



Proposition AUDAB (2021)





Une sensibilisation à mener

Des leviers pour sensibiliser élus, techniciens et habitants des territoires

Modéliser les formes urbaines de demain

*Travail en cours : sélection de plusieurs communes du périmètre du SCoT Besançon cœur Franche-comté
Travail de création de nouveaux quartiers dans des Zones 1AU dans des communes qui disposent d'objectifs de densité différentes. Exemple du projet de Marnay*



Cette proposition comporte 72 logements répartis de la manière suivante :

- 1 îlot avec 22 logements en bégainage allant de 50m² à 90m²
- 1 îlot de 6 logements dont 4 de 65m² en rdc et deux de 45m² en r+1
- 1 autre îlot de 6 logements de 65m² en rdc
- 8 logements en bande : 5 de ~75m² en rdc, 3 de 60m² en R+1
- 12 logements en bande, 8 de ~75m² en rdc, et 4 de 45m² en R+1
- 3 bâtiments intermédiaires intergénérationnels de 6 logements chacun
- Parkings mutualisés
- 1 espace public central de 4000m² soit 12,5%

Soit une surface bâtie de 14,5%, et une surface imperméable de 17,5%

38 logements/hectare en densité nette
31 logements/hectare en densité brute



Une sensibilisation à mener

Des leviers pour sensibiliser élus, techniciens et habitants des territoires

Modèle notre Territoire : l'outil de l'AUDAB pour les territoires

- Un « jeu » autour de la sobriété foncière
- Outil de médiation : s'approprier les concepts entre acteurs
- Outil de projection : « et maintenant dans mon territoire ? »
- Comprendre les mécanismes à l'œuvre dans le cadre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers





**Merci pour votre attention et
place aux échanges**

**Et vous, quelles sont vos perspectives et vos
attentes sur ce sujet ?**

30/30 de l'AUDAB du 19 octobre 2023

30 minutes de
présentation
30 minutes
d'échanges...



Hôtel Jouffroy
1 rue du Grand Charmont
25000 Besançon

