

# Le foncier et la densification au cœur des enjeux de l'aménagement des territoires

Florence Martignoni  
Architecte Urbaniste de l'Etat  
DDT01

Illustrations et crédits photos : Terrinet, MTEIS, CERF, CEN, Douphine, CEREMA, DDT01 et CAUE

Contexte et orientations des politiques publiques

## L'évolution de l'artificialisation dans le 01

Évolutions de la tache urbaine (DDT) et de la population (INSEE)



Une consommation de près de 4 000 ha en 10 ans

## Le foncier et la densification au cœur des enjeux de l'aménagement des territoires :

Déroulé :

- Contexte et orientations des politiques publiques
- La maîtrise de la densité et des formes urbaines comme réponse aux enjeux de l'étalement urbain et de l'artificialisation
- Des outils de connaissance
- Planifier la densification

Contexte et orientations des politiques publiques

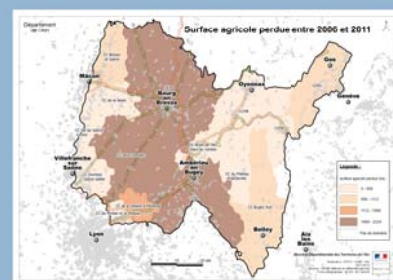
## L'évolution de l'artificialisation dans le 01



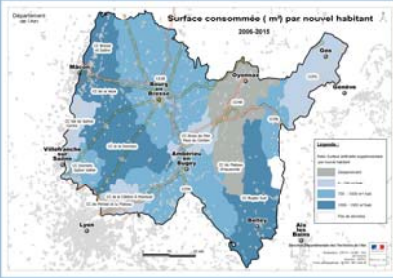
Contexte et orientations des politiques publiques

## Contexte et orientations des politiques publiques

## L'évolution de l'artificialisation dans le 01



## L'évolution de l'artificialisation dans le 01



Contexte et orientations des politiques publiques

## L'artificialisation progresse (données nationales)

Le responsable est avant tout **l'habitat**, qui représente les 2/3 de la consommation, loin devant le 2<sup>e</sup> plus gros consommateur qu'est l'industrie, avec 11%

Les logements individuels sont **15 fois** plus consommateur d'espace que le collectif

Au-delà des chiffres, la consommation se fait sans **aucune prise en compte de la qualité des sols** et qu'elle est « **quasiment irréversible** ».

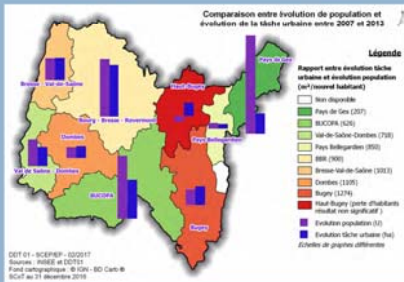
Les sols de meilleure qualité agronomique, sont souvent des terrains plats et fertiles. Ils sont les premiers à disparaître.

**C'est donc sur les meilleurs sols que se fait l'extension urbaine.**

Contexte et orientations des politiques publiques



## L'évolution de l'artificialisation dans le 01



Contexte et orientations des politiques publiques

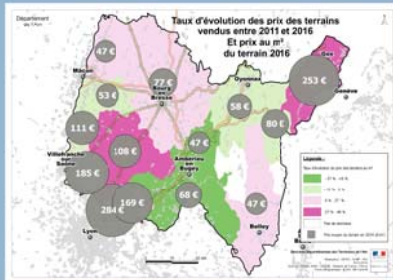
## Les services rendus par le foncier agricole, naturel et forestier



Contexte et orientations des politiques publiques

La dégradation, engendre une perte de biodiversité, de productivité agricole, de capacité de résilience face au risque d'inondation, au changement climatique et à la précarité énergétique, une banalisation des paysages et en conséquence une perte d'attractivité, y compris économique, des territoires.

## L'évolution de l'artificialisation dans le 01



Contexte et orientations des politiques publiques

## et pour corollaire, un coût pour la collectivité (et mécontentement des usagers)

Ce phénomène s'accompagne également :

- d'une augmentation des services de transports et de réseaux coûteux en investissement comme en exploitation,
- d'une réduction à l'accessibilité aux services publics,
- d'une paupérisation des centres-villes accompagnée souvent d'une dégradation du patrimoine bâti,
- d'une réduction des solidarités sociales et, sur le long terme, l'attractivité des territoires.

Contexte et orientations des politiques publiques



## Orientations pour répondre aux enjeux et objectifs

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant **Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)** qui conjugue des objectifs de « choc d'offre » de logements, de **recyclage urbain** et de **revitalisation des centres-villes** :

→ action cœur de ville, ORT ...  
= 1 démarche intégrée pour répondre aussi à l'artificialisation



Contexte et orientations des politiques publiques



Contexte et orientations des politiques publiques

## Vers un projet de loi sur le foncier agricole ...

pour renforcer la **densité urbaine** et ainsi limiter l'étalement urbain, accompagné d'une révision des règles d'urbanisme commercial et industriel.

pour proposer de lutter efficacement contre l'artificialisation des terres par une **plus grande rigueur des documents d'urbanisme**



## Le plan biodiversité

Des actions fortes pour lutter contre l'étalement urbain : « nous définirons en concertation avec les parties prenantes la date à laquelle viser :

**« zéro artificialisation nette »**

Toute construction de nouveau parking devra être perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol et lutter contre les inondations » N. Huliot

Contexte et orientations des politiques publiques



## La maîtrise de la densité et des formes urbaines comme réponse aux enjeux de l'étalement urbain et de l'artificialisation

## Rapport de la mission d'information sur le foncier agricole

Proposition commune entre les rapporteurs : (densité)

Réviser les règles d'urbanisme commercial et industriel en augmentant l'indice de densité des zones économiques et en limitant la construction de parcs de stationnement aériens pour les activités commerciales ;

Réévaluer strictement, lors de la création ou la révision des PLUj et des SCoT, les zones à urbaniser nécessaires aux besoins réels tels que définis par la démographie et en tenant compte des possibilités de densification urbaine ;

Contexte et orientations des politiques publiques



## Définition : la densité

### DENSITÉ ET FORMES URBAINES : DEFINITIONS

Les notions de densité et de formes urbaines se rapportent à des contextes urbains et d'espaces vécus très divers. Il convient d'en préciser le sens.

#### Qu'est-ce que la densité ?<sup>20</sup>

En urbanisme, de même qu'en sociologie ou en géographie, la densité exprime le rapport théorique entre un indicateur quantitatif (géographique, nombre de logements, nombre d'emplois...) et une surface d'étude donnée. La densité est avant tout une valeur statistique : c'est un rapport arithmétique abstrait qui peut se décliner sous une multitude de formes selon l'objet considéré. Plusieurs éléments entrent en ligne de compte dans la construction de cet indicateur : il se fonde sur une échelle de référence et un objet d'étude prédéfini.

La densité est donc une notion qui peut s'illustrer de différentes façons en urbanisme :

• **La densité résidentielle** suit le rapport entre le nombre de logements et la surface d'étude hors voies publiques. Cet indicateur mesure strictement l'occupation du sol par des logements.

Densité résidentielle =  $\frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Surface (hectares)}}$

• **La densité humaine ou de population** : A l'échelle globale, la densité correspond au nombre d'habitants par kilomètre carré qui s'applique généralement aux différents espaces de la ville (centre et périphérie).

Densité de population =  $\frac{\text{Nombre d'habitants}}{\text{Surface (km}^2 \text{ ou hectares)}}$

La maîtrise de la densité et des formes urbaines comme réponse aux enjeux de l'étalement urbain et de l'artificialisation





## Les formes urbaines et densité

### LES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES DE BÂTIS SELON LA DENSITÉ BÂTIE\*\*



La maîtrise de la densité et des formes urbaines...

#### Qu'est-ce que la forme urbaine ?

Beaucoup de définitions en sont données. Celle proposée par l'Observatoire Urbain de la Région de Bruxelles Capitale est : "La morphologie urbaine est l'étude des formes urbaines. Le morphologue urbain vise à étudier les lieux urbains au-delà de la simple analyse architecturale des bâtiments et à identifier les schémas et structures sous-jacents. Le morphologue urbain étudie les formes et les caractéristiques de la ville (la voirie, le parcellaire, le découpage du sol, les densités, les usages) et les phénomènes qui en sont à l'origine : topographie, histoire, influence culturelle, économie, règles d'urbanisme, contexte technologique ou encore énergétique. Elle s'intéresse aux relations étroites existant entre la ville, l'agglomération, elle est multidisciplinaire, entre histoire et géographie urbaines, urbanisme et archéologie".



## Densifier les formes urbaines pour préserver le foncier : bonnes pratiques

La maîtrise de la densité et des formes urbaines comme réponse aux enjeux de l'étalement urbain et de l'artificialisation



Montagnat 25 lg/ha



Reyneux 35 lg/ha



Virginy 21 lg/ha



## Enjeux de la ville compact

La ville compact, est la ville

- des courtes distances
- des services et des équipements de proximité
- d'économie d'énergies
- d'économie de temps (qualité de vie)...

Mais elle n'est pas sans interroger :

- les réseaux et le stationnement
- le paysage urbain et qualité des espaces publics
- la promiscuité, le vivre ensemble
- ...

La maîtrise de la densité et des formes urbaines comme réponse aux enjeux de l'étalement urbain et de l'artificialisation

## Densifier les formes urbaines pour préserver le foncier : bonnes pratiques

La maîtrise de la densité et des formes urbaines comme réponse aux enjeux de l'étalement urbain et de l'artificialisation



Bourg en Bresse 108 lg/ha



Trévoux, projet 30 lg/ha (yc parc)



St Marcel en D. projet 28 lg/ha



Divonne, projet sup 60 lg/ha (yc parc)

## Densifier les formes urbaines pour préserver le foncier



La maîtrise de la densité et des formes urbaines comme réponse aux enjeux de l'étalement urbain et de l'artificialisation

Densification de la forme urbaine pavillonnaire ou des grands ensembles par un redécoupage parcellaire, extension, résidentialisation ...

Densification des autres formes urbaines en RU, dents creuses, extension ...

## Des outils de connaissance

## Les difficultés de fiabiliser les outils

Dès que l'on s'intéresse à la mesure de l'artificialisation des controverses apparaissent sur l'objet et les méthodes de la mesure de l'occupation des sols

→ d'importants écarts entre les principales sources statistiques

Mais la connaissance se structure au niveau local ...

Des outils de connaissance

## Recherches sur le potentiel densifiable



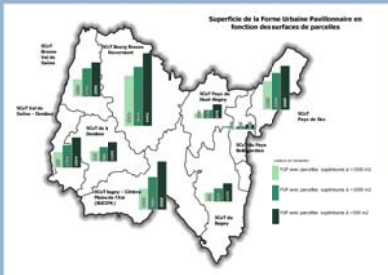
Des outils de connaissance



**Illustration 3**  
Extrait des travaux de recherche SIG en cours (DDT) sur le potentiel densifiable (vert) pour chaque commune du 01.

Cette information sera croisée avec d'autres données pour l'établissement de stratégie foncière ... livraison 2019

## Recherches sur le potentiel densifiable



Des outils de connaissance



**Illustration 1**

Extrait de la démarche LDDM et du séminaire 2017 : Recherche du potentiel densifiable dans les formes urbaines pavillonnaires selon les tailles de parcelle. Approche macro par EPCI

## Le réseau foncier de l'Ain

- « Le Réseau est une communauté de travail sur les sujets du foncier, qui a pour objectifs :
- de mutualiser et partager des données, des expériences et des méthodes
  - de développer et produire de la connaissance
  - d'être un centre de diffusion, de communication, de ressource

Son périmètre d'action est le département de l'Ain.

La vocation du Réseau est d'accompagner les collectivités et les porteurs de projets en vue de limiter l'expansion urbaine sur les terres agricoles et milieux naturels, de densifier en zone U, de reconstruire la ville sur la ville, en investissant dans les dents creuses, de reconquérir les friches de toutes natures, de lutter contre la vacance dans les centres, de maintenir et proposer des espaces de loisirs, de soutenir l'activité touristique ... Il a également vocation à soutenir la mise en œuvre des stratégies foncières dans le cadre de l'élaboration de document d'urbanisme, de création de ZAC, de ZAE, et à renseigner sur les volets techniques des opérations foncières (portage, négociations, outils de maîtrise foncière, fiscalités ... ) » extrait de la convention

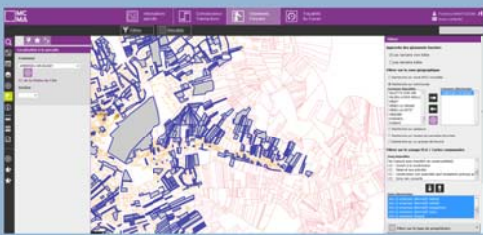
Des outils de connaissance

**Illustration 4**  
Création en 2018



**Le réseau foncier de l'Ain**

## Le MCMA, un outil de connaissance au service des collectivités



Des outils de connaissance

**Illustration 2**  
Extrait du MCMA



AIN



\* Une analyse de durée foncière d'un site vise à intégrer à la stratégie foncière la difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains par rapport au découpage parcellaire, au nombre et au type de propriétaire (personne physique, morale, publique...), à la complexité des partages de droit de propriété (indivision, recherche d'héritier...)

## Planifier la densification

## Planifier la densification

Les récentes lois (ALUR) donnent aux documents d'urbanisme les outils leur permettant de limiter leur consommation d'espaces, à travers deux leviers :

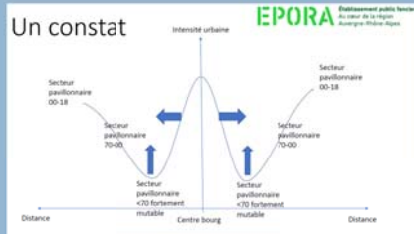
- l'augmentation de la densité
- la mobilisation de foncier compris dans l'espace bâti.

Cette mobilisation peut se réaliser par des opérations de densification des parcelles déjà existantes, par du renouvellement urbain, ou par une construction sur les espaces libres, communément nommés « dents creuses ».

Planifier la densification

## Localisation du potentiel densifiable

### Un constat



Planifier la densification

## Planifier la densification et stratégie foncière

- Identifier les gisements fonciers

- Programmer les projets urbains et assurer une veille sur le foncier : études urbaines, capacitaires et économiques

- Maîtriser le foncier dans les secteurs stratégiques et penser à long termes une nouvelle offre foncière dans un modèle économique contraint

Planifier la densification

## Densifier les formes urbaines pavillonnaires – retour d'expérience

LDDM : la densification douce maîtrisée :

Une démarche menée par le CAUE, le CEREMA et la DDT

Une expérimentation menée sur 3 secteurs durant 3 ans en concertation avec les élus et les habitants

Des ateliers participatifs qui ont aboutis à une traduction réglementaire ou à une charte local

→ une volonté de faire du projet urbain ensemble

Planifier la densification



## Planifier la densification : pavillonnaire ?

- L'Ain, un territoire dynamique, terre d'accueil :  
7000 hbts / an  
Un accès à la maison individuelle recherché

- L'Ain : sur l'ensemble de la surface artificialisée :  
La forme urbaine pavillonnaire représente 45 %  
et seulement 3% ont une taille de parcelle inférieure à 500 m<sup>2</sup>

→ la densification pavillonnaire représente une solution intéressante pour le 01

Planifier la densification

## Densifier les formes urbaines pavillonnaires – retour d'expérience

LDDM : la densification douce maîtrisée : résultats

- les populations acceptent la densité élevée lorsqu'ils comprennent les enjeux liés au foncier, notamment agricole  
- les populations souhaitent participer au projet urbain qui concilie densité, urbanisme intégré et qualité du cadre de vie  
- les collectivités intègrent des OAP « densité » dans leur PLU

→ un cadre réglementaire pour fixer les règles de jeu

Planifier la densification

