

Sobriété foncière et ZAN : Enjeux et leviers d'actions

CAUE des Hautes-Alpes

11 octobre 2022

Une période « charnière » pour l'aménagement du territoire

L'aménagement du territoire est aujourd'hui confronté à de **multiples défis** (non exhaustifs) :

- Crises climatiques,
- Préservation des ressources,
- Risques naturels
- Tensions énergétiques,
- Vieillesse de la population,
- Desserrement des ménages,
- Nécessaire réindustrialisation,
- Risques pour la biodiversité,
- Souveraineté alimentaire...

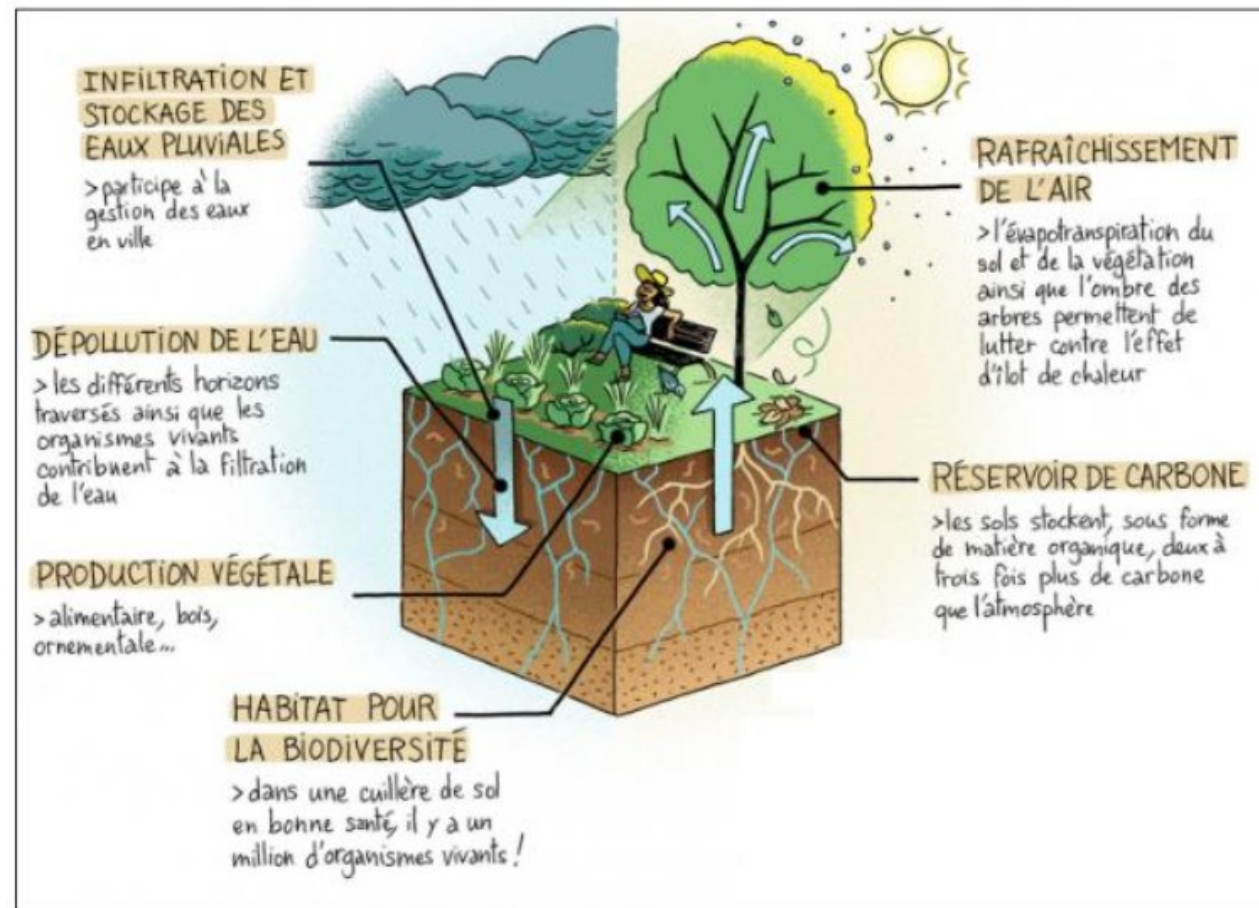
... qui rendent caduques les anciennes « façons de faire » et nécessitent de prévoir des adaptations et d'organiser des transitions.

Une contrainte législative, la poursuite du ZAN, nous incite à **repenser notre modèle de développement et d'écrire de « nouveaux récits »**

Une période « charnière » pour l'aménagement du territoire

Le sol, une ressource à préserver

« L'artificialisation est définie comme **l'altération** durable de tout ou partie des **fonctions écologiques d'un sol**, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique **par son occupation ou son usage** »



La sobriété foncière comme préalable au ZAN

- loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 *relative à la solidarité et au renouvellement urbain* (“SRU”) : qui instaure une réforme structurelles des documents d’urbanisme (PLU et SCOT) qui deviennent des “**projets de territoire**” ;
- loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant *engagement pour l’environnement* (“Grenelle II”) : intégration dans les PLU d’un diagnostic de la consommation passée d’espaces, d’une justification des objectifs chiffrés d’aménagement et d’une possibilité de fixer des densités minimales et de limiter le nombre de places de stationnement ;

La sobriété foncière comme préalable au ZAN

- loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR") : durcissement des conditions applicables aux zones ouvertes à l'urbanisation ;
- loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ("LAAAF") : consultation des CDPENAF pour les PLU et SCOT réduisant les terres agricoles ;
- loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ("ELAN") : introduit la lutte contre l'étalement urbain dans les objectifs du code de l'urbanisme et donne des outils de réhabilitation (ex : ORT) ;

La sobriété foncière comme préalable au ZAN

En parallèle :

- Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources, publiée le 20 septembre 2011 : « *supprimer d'ici 2050 toute augmentation nette de la surface de terre occupée* »
- En 2012 : intégration dans la doctrine de la séquence *Éviter, Réduire, Compenser (ERC)* pour limiter les impacts environnementaux des projets d'aménagement

➔ **De nombreux acteurs locaux ont déjà intégré l'enjeu de sobriété foncière à leurs projets de territoire et documents de planification**

Chemin déjà parcouru – Aire gapençaise

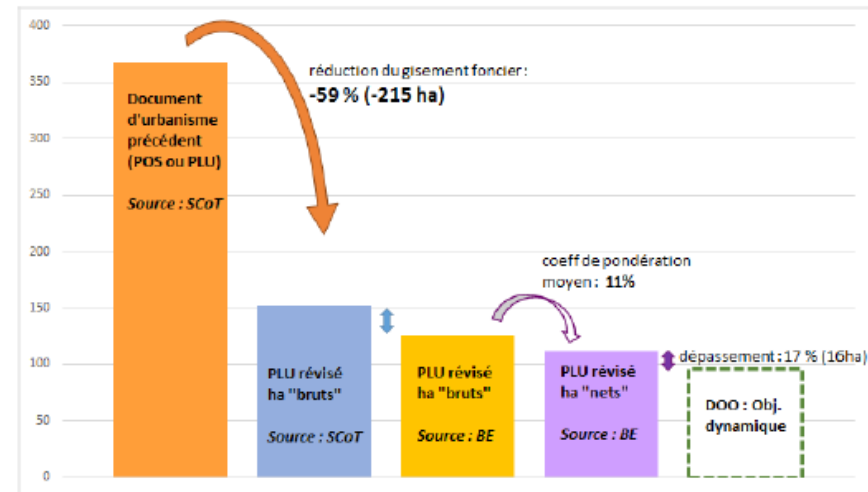
- Des évolutions législatives... entraînant des mutations importantes des documents de planification locaux

Analyse issue de l'évaluation du SCOT en novembre 2019 sur les documents d'urbanisme élaborés/révisés depuis l'approbation du SCOT en 2014

FOCUS

Dimensionnement des gisements fonciers à vocation d'habitat dans les documents d'urbanisme locaux

Les efforts réalisés en faveur de la maîtrise de la consommation d'espace a permis de réduire de façon significative les gisements fonciers mis à disposition dans les documents d'urbanisme locaux. Dans l'ensemble des PLU révisés (hors Gap), ce gisement a été réduit de 59%. La prise en compte d'un coefficient de pondération moyen estimé à 11% permet de se rapprocher de l'objectif dynamique fixé par le SCoT (dépassement estimé à 16 ha pour l'ensemble des PLU révisés – hors Gap).



Synthèse de l'évolution des gisements fonciers urbanisables disponibles (hors Gap)

De l'émergence d'une notion à une inscription législative

- Plan biodiversité du gouvernement publié le 4 juillet 2018 fixe comme objectif le principe de « Zéro artificialisation nette des sols »

Engagement à « publier tous les ans un état des lieux de la consommation d'espaces et (mettre) à la disposition des territoires et des citoyens des données transparentes et comparables à toutes les échelles territoriales »

- Instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace : « *trajectoire qui consistera à **rendre applicable l'objectif ZAN** du territoire ... (qui) suppose dans un premier temps d'infléchir la consommation, puis de la stopper par un usage sobre de l'espace et par des actions de type compensatoire* »
- Nombreuses publications, colloques, séminaires... + Convention citoyenne pour le climat

De l'émergence d'une notion à une inscription législative

Zéro : Comment mesurer l'artificialisation ? quelle(s) base(s) de données et quelle(s) référence(s) ?

Artificialisation : Quelle définition d'un sol artificialisé ? Quelle prise en compte de la qualité écologique des sols ?

Nette : Des extensions encore possibles ? Recréer et renouveler partout ? Quelle prise en compte de la renaturation ?

De l'émergence d'une notion à une inscription législative

- **Trois principes d'acceptabilité** mis en avant par les sénateurs de la commission des affaires économiques (*Rapport d'information sur l'objectif de zéro artificialisation nette à l'épreuve des territoires* par M. Jean-Baptiste BLANC, Mme Anne-Catherine LOISIER et M. Christian REDON-SARRAY du 12 mai 2021) :
 - **Territorialiser** : respect des compétences décentralisées et cohésion territoriale,
 - **Articuler** : sobriété foncière à concilier avec besoins en logements et en développement économique (réindustrialisation),
 - **Accompagner** : sortir d'une logique réglementaire et coercitive soutien aux projets, pédagogie autour des modes d'habiter...

Loi « Climat & Résilience » du 21 août 2021

- Annoncée comme une traduction des propositions issues des travaux de la Convention citoyenne pour le climat
- Mettre fin aux 20 000 à 30 000 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers qui disparaissent chaque année en France, dont la moitié du fait de l'étalement des logements (exposé des motifs)

➔ Objectifs d'utilisation économe de l'espace aux horizons 2031 et 2050

➔ Objectifs qui doivent être appliqués de manière « différenciée » et « territorialisée »

Loi « Climat & Résilience » du 21 août 2021

A l'horizon 2031

- Limiter la consommation d'espace à **50 % de la consommation observée au cours des 10 années précédant la loi** (entre 2011 et 2021)
- La référence est la **consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**
- La consommation est entendue comme la **création ou l'extension effective d'espaces urbanisés**
- A partir des données existantes issues des **fichiers fonciers** compilées sur le portail de l'artificialisation.
- Un **rapport** doit être établi tous les 3 ans (Maire et/ou Président d'EPCI) pour présenter le rythme d'artificialisation et rendre compte des objectifs de réduction.

Loi « Climat & Résilience » du 21 août 2021

A l'horizon 2050

- **Atteindre le ZAN** avec un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranche de 10 ans
- **L'artificialisation est une notion plus « précise » que celle des ENAF** et est définie comme une « *altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol* » et notamment de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage
- Prise en compte de la **renaturation** (ou désartificialisation) qui consiste à restaurer ou améliorer la fonctionnalité d'un sol
- Artificialisation **NETTE** = artificialisation – renaturation
- Développement d'un **outil national de mesure** par l'IGN et le Cerema : **OCS-GE**

Depuis l'adoption de la loi : des précisions réglementaires...

- Décret n°2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la **nomenclature de l'artificialisation des sols** pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme
 - ➔ définit les **surfaces qui doivent être considérées comme artificialisée et non artificialisées** (ne s'applique pas à la 1ère période mais à partir de 2031)

Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

Depuis l'adoption de la loi : des précisions réglementaires...

- Décret n°2022-762 du 29 avril 2022 relatif aux objectifs et aux règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de **lutte contre l'artificialisation des sols** du **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**
 - Le SRADDET doit traduire la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation, à moyen et long termes, à travers divers objectifs (avec un rapport de compatibilité aux documents "inférieurs")
 - Il doit prévoir des "règles territorialisées" dans le fascicule des règles pour la déclinaison des objectifs à un niveau infra-régional et donne la possibilité de prendre en compte des projets d'intérêt national ou régional dit "d'intérêt général majeur"
- PROJET de décret relatif au **rapport local** de suivi de l'artificialisation des sols, non publié mais mis en consultation en même temps que les deux autres.
 - Précise le contenu du rapport en énonçant les indicateurs et données qui doivent y figurer
 - Définit l'observatoire de l'artificialisation des sols comme plateforme de référence

... contestées par les élus locaux

- Des associations de collectivités (dont l'AMF) et des parlementaires contestent l'application des deux décrets d'avril 2022 : difficultés d'application et « non respect » de l'esprit de la loi (application dite « maximaliste »), notamment concernant la territorialisation des objectifs
- Circulaire du 4 août 2022 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires aux préfets portant sur la mise en œuvre de la loi « Climat & Résilience » :
➔ **Demande aux préfets d'attendre les résultats des conférences des SCOT et la mise en conformité des documents de planification avant d'imposer une réduction de moitié de la consommation d'ENAF**

... contestées par les élus locaux

- De nombreuses interrogations persistent sur les éléments qui sont artificialisés ou non : parcs et jardins, les parcs éoliens et photovoltaïques, les carrières, les lignes électriques, etc.
- Christophe Béchu a affirmé devant la commission des lois de l'AN vouloir proposer des « pistes d'évolution » pour modifier la nomenclature (notamment pour lever des « aberrations » et « incohérences ») mais pas de modification du calendrier.

Échanges avec les parlementaires

- Rencontres avec les parlementaires du territoire et leur équipe entre mars et mai 2021, en parallèle de la discussion de la loi à l'Assemblée nationale ;
- Appui sur un travail important de la Fédération Nationale des SCOT d'échanges avec le gouvernement et les parlementaires, la rédaction de notes techniques, la rédaction d'amendements à proposer aux parlementaires ;
- Objectifs de ces temps d'échange :
 - ✓ Alerter sur la problématique économique du ZAN et le risque de renchérissement du coût du foncier avec sa raréfaction ;
 - ✓ Alerter sur l'absence de différenciation dans la loi entre l'artificialisation dans l'enveloppe urbaine et l'artificialisation en extension ;

Échanges avec les parlementaires

- ✓ Alerter sur les délais très contraints d'intégration des dispositions de la loi ZAN dans les documents d'urbanisme ;
- ✓ Demander une meilleure prise en compte des trajectoires passées en matière de consommation foncière afin de ne pas pénaliser les territoires les plus vertueux ;

➔ Plusieurs amendements ont été défendus par les parlementaires du territoire, même si peu de modification substantielles du texte in fine.

Effets sur les documents de planification

- L'ensemble des documents de planification et d'urbanisme devront être modifiés d'ici 2027
 - Enjeux :
 - Construire un projet qui permet d'amorcer le(s) changement(s)
 - Concilier développement et sobriété
 - Questionner les leviers de l'attractivité des territoires
- ➔ La raréfaction du foncier urbanisable renforce la nécessité de définition des besoins et d'arbitrage
- ➔ Rend incontournable l'appropriation des projets par les citoyens

Effets sur les documents de planification

A l'échelle régionale (SRADDET)

- Inscription de l'objectif ZAN dans le SRADDET **avant le 22 février 2024**
- Au préalable et au plus tard le 22 octobre 2022, la conférence des SCOT doit remettre au Conseil Régional sa proposition d'objectifs régionaux en matière de réduction de l'artificialisation nette
 - ➔ Enjeu important de **territorialisation des objectifs « infra-régionaux »**

Le SRADDET est composé de divers documents dont :

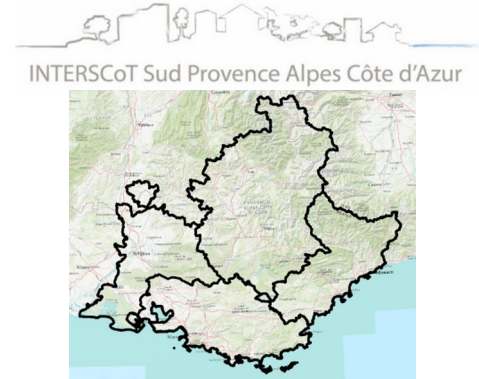
- Un rapport d'objectifs qui s'imposent avec un lien de prise en compte aux documents inférieurs,
- Un fascicule de règles générales qui s'imposent avec un lien de compatibilité sur les documents inférieurs

La révision du SRADDET PACA est en cours, son adoption est prévue en décembre 2023 par le Conseil Régional et son approbation en 2024

Conférence des SCOT et pistes de réflexion

- Une *conférence des SCoT* créée par la loi :

- Nouvel espace d'échange territorial à l'**échelle régionale** (en Région SUD : choix de travailler également à l'échelle de chacun des espaces de dialogue définis dans le SRADDET : espaces alpin, rhodanien, provençal et azuréen)



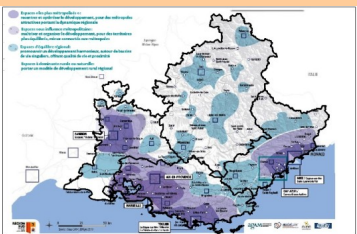
- Objectif : transmettre des propositions de « **territorialisation** » des objectifs
- La loi 3Ds du 21 février 2022 a « desserré » le calendrier initial : des propositions de la Conférence des SCoT pour le 22 octobre 2022 et une intégration des objectifs de réduction de l'artificialisation par les SRADDET pour le 22 février 2024

Conférence des SCOT et pistes de réflexion

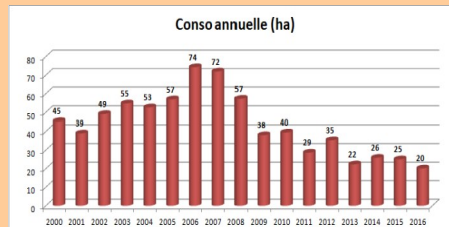
• Les problématiques débattues en InterSCOT... et dans les instances territoriales de dialogue

La « **maille** » à retenir pour la territorialisation :
Espaces de dialogue ?
Périmètres de SCoTs ? Armature urbaine du SRADDET ?

Espaces SRADDET et espaces d'intensité urbaine



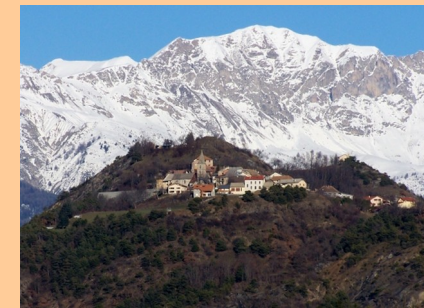
La **méthodologie d'observation** de la consommation d'espace : Portail national ? Observatoires locaux ?



Les « **projets d'envergure** » nationale ou régionale (dont l'artificialisation induite sera décomptée au niveau régional).

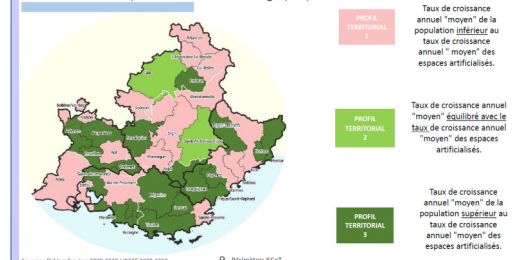


La prise en compte des **spécificités** des différents espaces de dialogue



ITD (Région) : **indicateurs** travaillés par la Région et les agences d'urbanisme → quels critères pour territorialiser ?

Consommation d'espace et croissance démographique



Effets sur les documents de planification

Pour le bloc communal (SCOT / PLU)

- Inscription des objectifs du SRADDET dans les SCOT et les PLU(i) lors de la première révision / modification à compter de l'adoption du SRADDET et au plus tard **le 22 août 2026 pour les SCOT** et **le 22 août 2027 pour les PLU(i)**.
- La non inscription des objectifs du SRADDET dans les SCOT et PLU entrainera :
 - La suspension des ouvertures à l'urbanisation des secteurs définis à l'art.142-4 du code de l'urbanisme pour les SCOT
 - l'impossibilité de délivrer une autorisation d'urbanisme dans les zones AU pour les PLU
- Possibilité de mettre en place une **procédure de modification simplifiée** pour les SCOT et PLU (les procédures en cours, non arrêtées, doivent intégrer les objectifs)

Comment atteindre le ZAN ?

- En 2019 le commissariat général au développement durable (CGDD) a tracé **différents scénarii pour tester l'atteinte du ZAN** en jouant sur 4 leviers : la construction de nouvelles surfaces, le renouvellement urbain, la densité du bâti et la désartificialisation :
- **Scénario « tendanciel »** : 42% de taux renouvellement urbain et 0,15 de densité bâtie des nouvelles constructions ;


MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

 **T H É M A** 

Commissariat général au développement durable

Trajectoires vers l'objectif « zéro artificialisation nette »

Éléments de méthode

DECEMBRE 2019

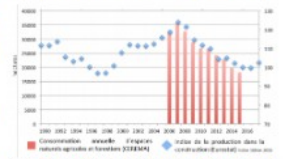
Le Gouvernement a fixé un objectif de « zéro artificialisation nette à terme » (Plan Biodiversité, 2018). Les trajectoires possibles vers cet objectif restent à établir et à débattre au niveau local et national. Ce Théma propose des premiers éléments techniques de méthode pour essayer de construire de telles trajectoires. Ceux-ci sont basés sur les résultats de travaux en cours au CGDD relatifs aux liens entre construction et artificialisation. Ils ont en outre alimenté le rapport de France Stratégie sur l'artificialisation publié en juillet [1].

QUATRE DIMENSIONS POUR DÉCRIRE LE LIEN ENTRE CONSTRUCTION ET ARTIFICIALISATION

Comme l'illustre la figure 1, le secteur de la construction joue un rôle déterminant dans les variations temporelles des flux d'artificialisation – ici entendue comme la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Plus spécifiquement le lien physique entre les deux phénomènes peut être décomposé selon quatre dimensions de la consommation d'ENAF :

- La construction en surface de plancher : soit l'action de créer de nouvelles surfaces de plancher (mesurée en m²) sur un ou plusieurs niveaux d'un bâtiment ;
- Le renouvellement urbain : soit l'action de construire en recroquant des ressources bâties ou du foncier déjà artificialisé. À l'échelle d'une commune, le taux de renouvellement urbain mesure ainsi le ratio entre les surfaces de plancher réalisées à l'intérieur de la « tache urbaine » existante et la totalité des surfaces de plancher commencées sur une année donnée. Ce renouvellement s'accompagne éventuellement d'une densification ;
- La densité du bâti : soit le rapport entre la surface de plancher et la surface de la parcelle d'implantation d'un bâtiment. À surface de parcelle égale des mesures de densification sont possibles, par exemple en augmentant le nombre d'étages du bâtiment ou en encourageant la division parcellaire ;
- La désartificialisation : notion qui entre dans le calcul de l'artificialisation nette bien qu'elle ne fasse pas encore l'objet d'une définition précise. Dans la suite de cet article nous l'assimilerons à l'action de renaturation de surfaces initialement artificialisées.

Figure 1 – Construction et consommation d'ENAF de 1980 à 2016



Source : CGDD et Centre de Bricolage (2) (crédit des fichiers fonciers) et Eurostat

Afin de mieux comprendre comment ces quatre dimensions peuvent jouer en faveur d'une consommation plus sobre des espaces par le bâti il peut être utile de s'inspirer du principe de la séquence « Éviter, Réduire,

Source : Commissariat général au développement durable (2019). Théma : Trajectoires vers l'objectif "zéro artificialisation nette", Éléments de méthode.

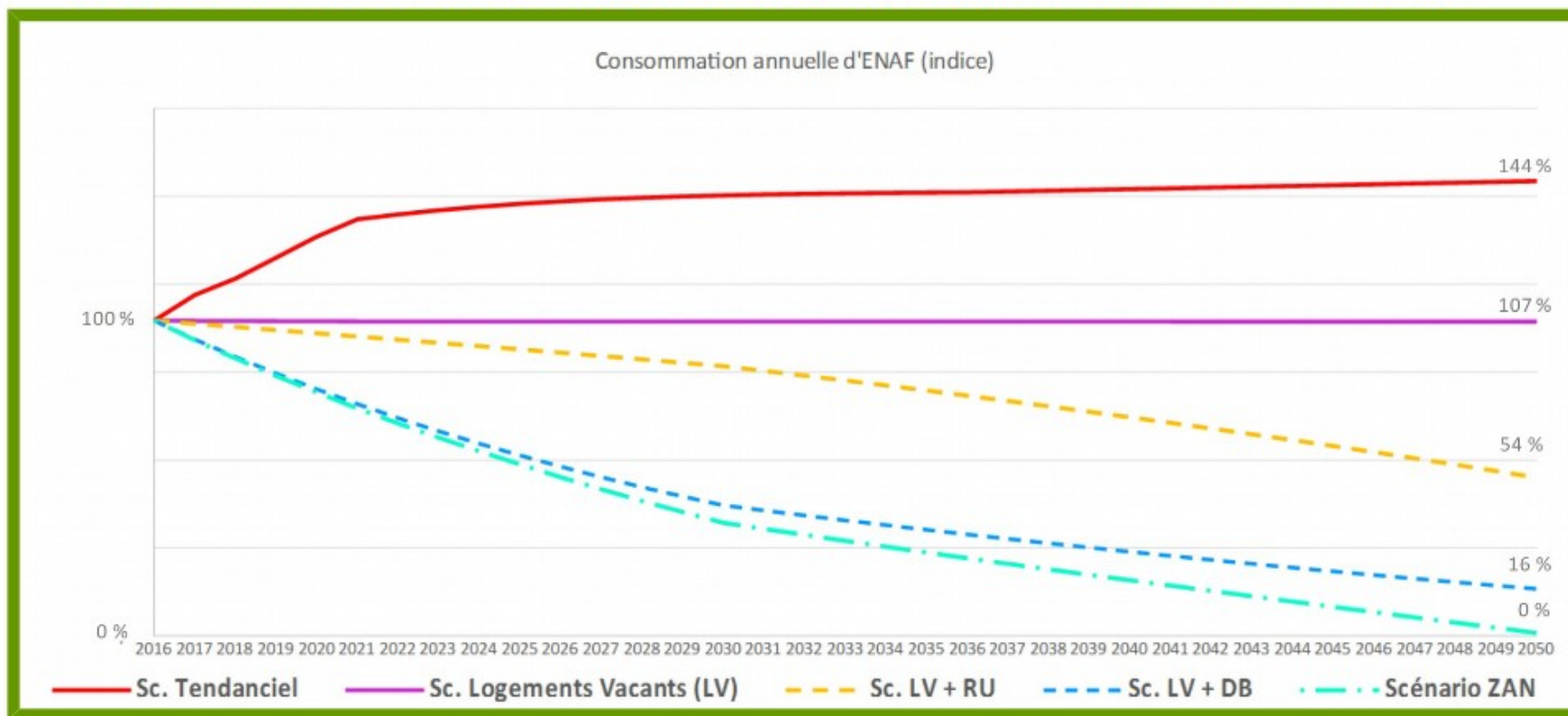
Comment atteindre le ZAN ?

- **Scénario “logements vacants”** : vacance ramenée de 8% à 6% ;
- **Scénario “logements vacants et renouvellement urbain”** : vacance ramenée à 6% et renouvellement urbain qui passe à 70% ;
- **Scénario “logements vacants et densité bâtie”** : vacance ramenée à 6% et densité bâtie à 0,45 ;
- **Scénario “ZAN”** : vacance à 6%, renouvellement urbain à 70% et densité bâtie à 0,45 + intégration de 3 000 ha/an de renaturation

➔ **Seul le scénario ZAN permet d'atteindre les objectifs fixés par la loi : nécessite d'agir sur l'ensemble des leviers**

Comment atteindre le ZAN ?

Figure 7 - Scénarii illustratifs théoriques de trajectoires de consommation d'espaces NAF par le secteur de la construction



Source : CGDD

Précautions de lecture : ces simulations sont indicatives et ne permettent pas d'établir une hiérarchie des performances des différentes solutions car les hypothèses faites sur l'ampleur de l'évolution des paramètres ont un effet quantitatif prépondérant à celui du type de solution qui est testé.

La feuille de route sobriété foncière de la Région PACA

- Initiative qui vise à accompagner au mieux les territoires vers un développement territorial vertueux et sobre en consommation foncière
- Regroupe les services déconcentrés de l'Etat, ses opérateurs (Ademe, Agence de l'eau), le Conseil régional, l'EPF, la SAFER, les agences d'urbanisme, le Cerema, le réseau des CCI, la chambre régionale de l'Union Nationale des Aménageurs et l'ARBE



La feuille de route sobriété foncière de la Région PACA

Publication d'une feuille de route partenariale 2021-2024, avec 20 engagements, rassemblés autour de 3 grandes ambitions :



SENSIBILISER ET RÉVÉLER LA
RESPONSABILITE COLLECTIVE



PENSER LA SOBRIÉTÉ À TOUTES LES ÉCHELLES ET
FLUIDIFIER LE CHAÎNAGE DE L'AMÉNAGEMENT

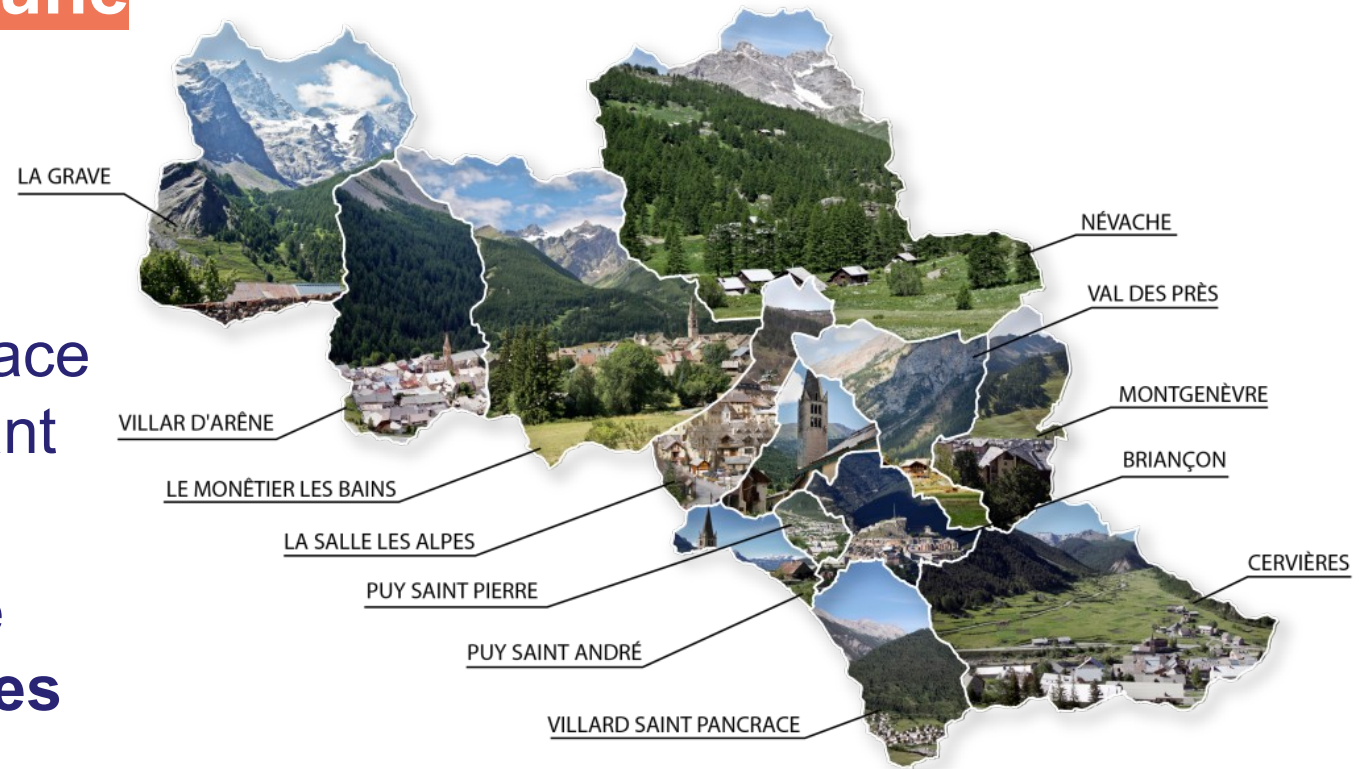


ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES DANS UN
URBANISME RENOUVELÉ ET VERTUEUX

SCoT du Briançonnais

Une stratégie foncière commune

- SCoT non intégrateur approuvé en juillet 2018
- Analyse de la consommation d'espace sur la période 2010 – 2020 démontant un SCoT trop optimiste
- Elaboration d'une stratégie foncière commune en **conférence des maires**



Les leviers d'actions

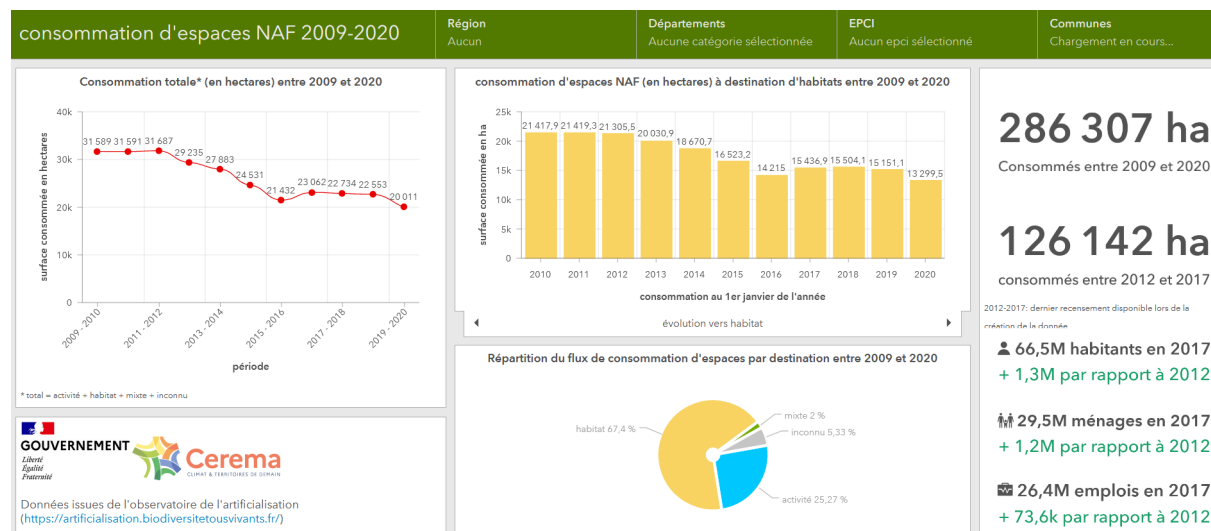


La mise en place d'un observatoire

Mesurer quantitativement l'artificialisation

Indicateurs de consommation d'espaces NAF à plusieurs échelles (commune, EPCI, départements, régions, France), selon une même méthodologie nationale à partir des fichiers fonciers (et plus tard, mesure de l'artificialisation à partir de l'OCS-GE)

1 tableau de bord :



1 carte interactive :



<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>

La mise en place d'un observatoire

Méthodologie de calcul de la consommation d'espaces NAF

A partir des fichiers fonciers, comparaison de l'occupation du sol d'environ 90 millions de parcelles par an

Traitement réalisé à l'échelle infra-parcellaire :

1 parcelle = 1 ou plusieurs subdivisions fiscales, classées parmi 13 catégories

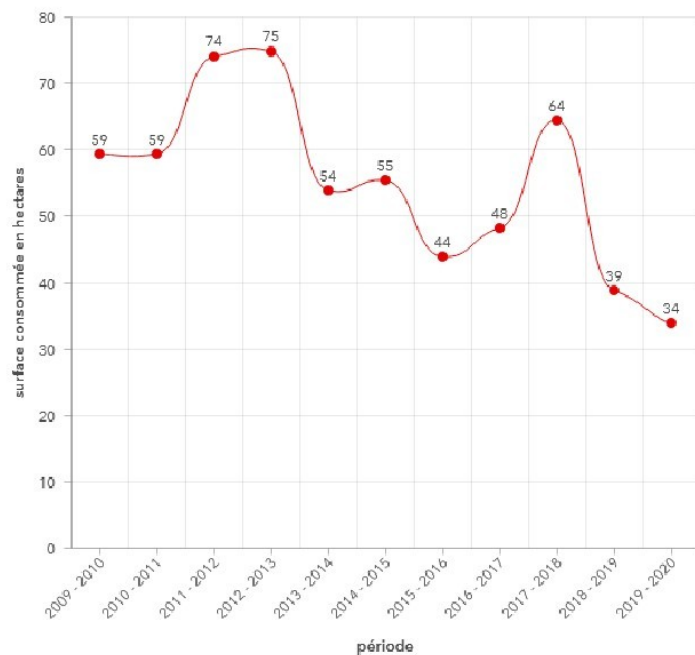
Somme des surfaces des subdivisions fiscales (artificialisé / non artificialisé)

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>

La mise en place d'un observatoire

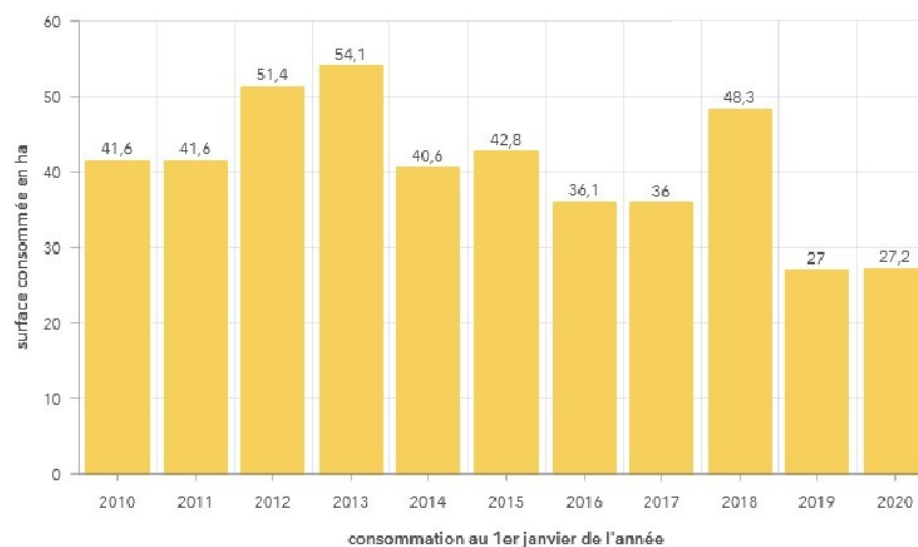
Et dans les Hautes-Alpes ?

Consommation totale* (en hectares) entre 2009 et 2020

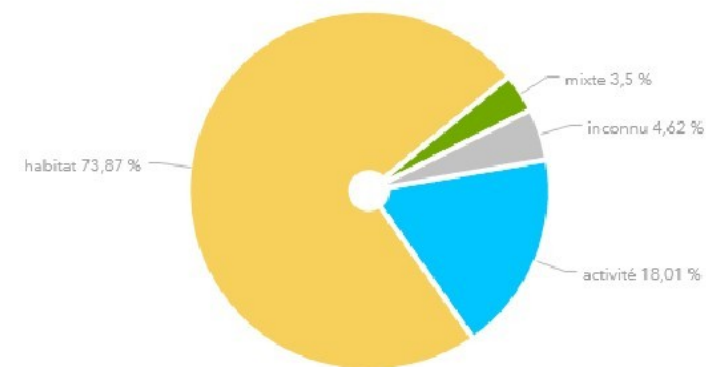


*total = activité + habitat + mixte + inconnu

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'habitats entre 2009 et 2020



Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2020



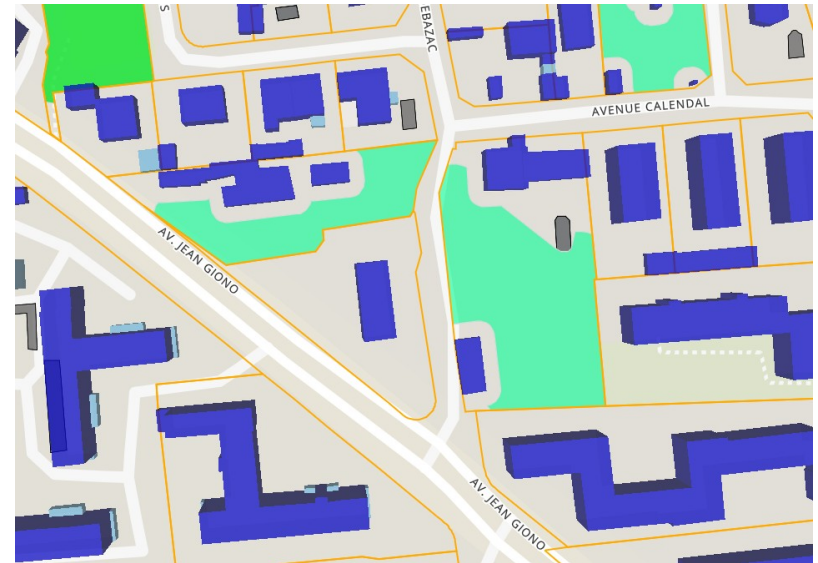
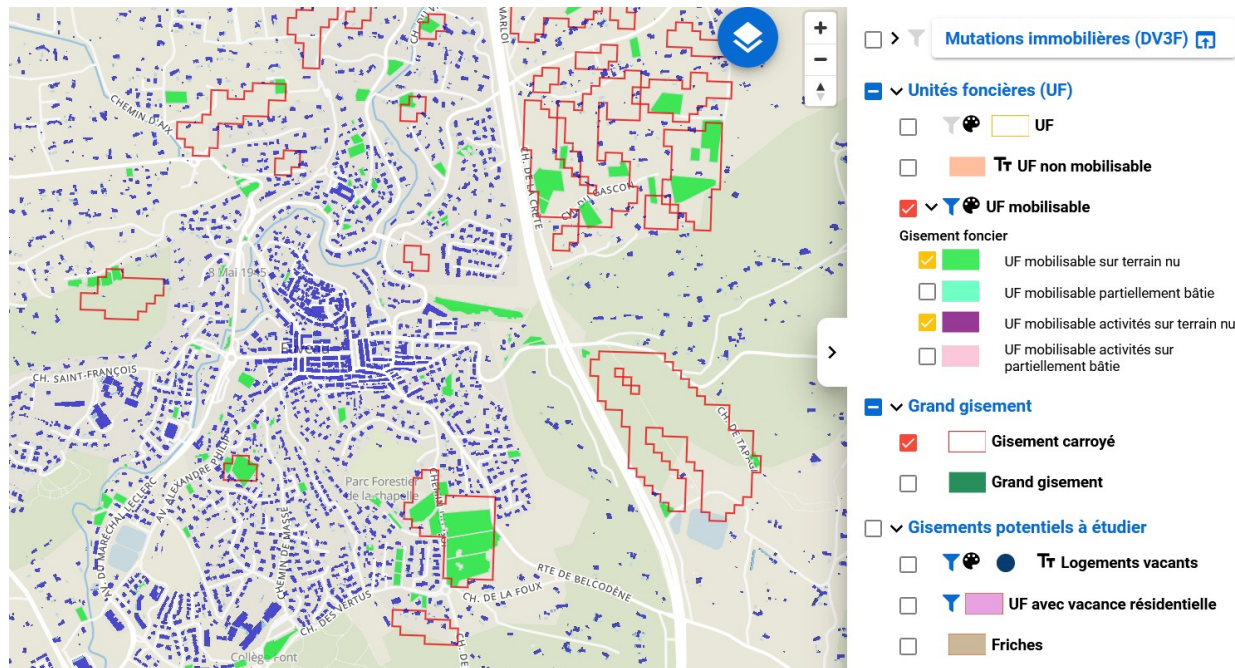
Territoire	Espace consommé entre 2012 et 2017 (m²)	Variation d'habitant 2012-2017	Variation ménages 2012-2017	Variation emplois 2012-2017	Efficacité d'artificialisation /population *
National	1 261 421 650	1 282 821	1 208 584	73 592	983
Région PACA	70 603 560	95 314	89 822	12 449	741

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>

Analyse des gisements fonciers - UrbanSIMUL

Mieux connaître le foncier / potentiel de densification

Identification du foncier mobilisable sur terrain nu ou partiellement bâti



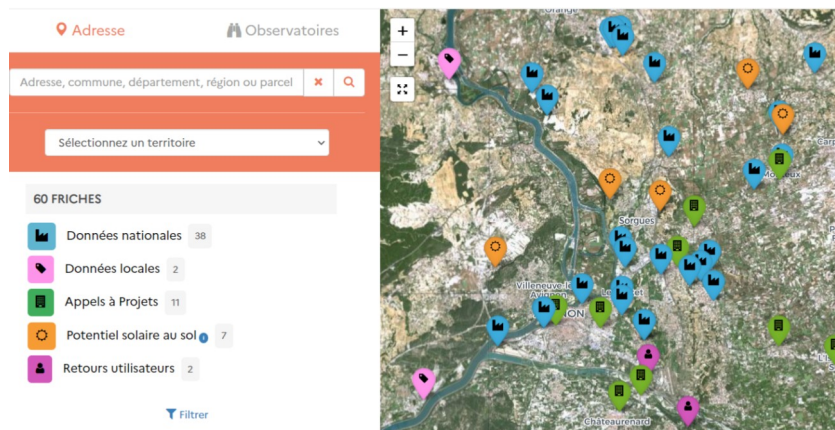
<https://www.urbansimul.fr>
(site pour la version PACA)

Repérage et mutabilité des friches

Opportunité de réutiliser des terrains déjà artificialisés

Friches : « 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 »

Cartofriches



<https://cartofriches.cerema.fr>



16 friches déjà pré-identifiées sur Cartofriches dans les Hautes-Alpes

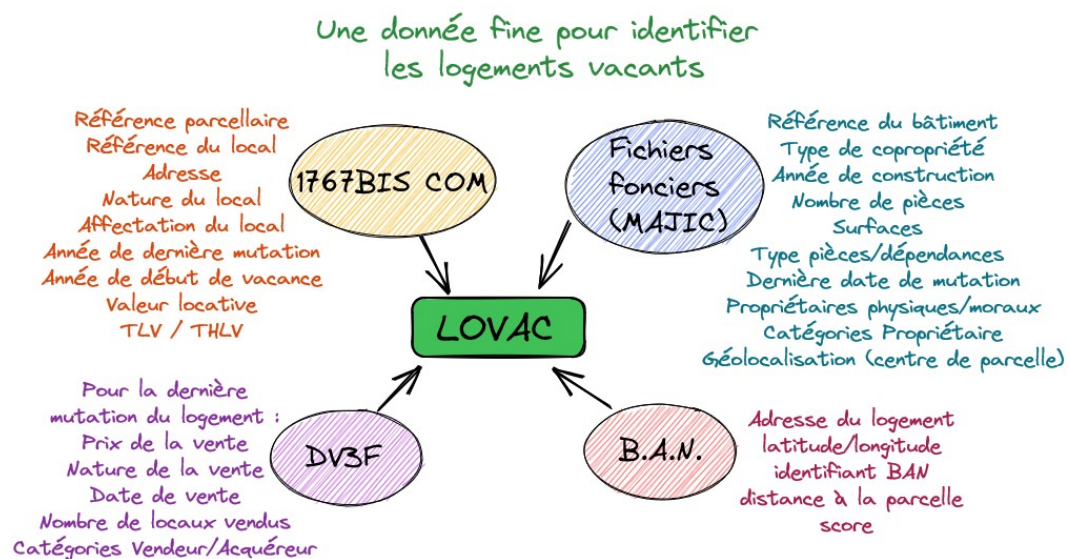
Assistance au montage d'observatoire

Accompagnement à la stratégie de la mutabilité des friches

Analyse de la vacance des logements

Remobiliser les logements vacants

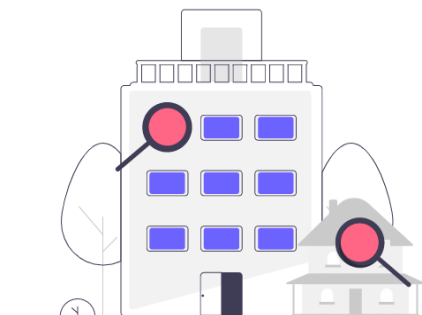
A l'aide de l'utilisation des fichiers LOVAC, possibilité de réaliser un état des lieux de la vacance et de mettre en place une dynamique de résorption de la vacance



<https://datafoncier.cerema.fr/lovac>

Zéro Logement Vacant

Elaboration de stratégie de prise de contact des propriétaires et suivi des dossiers centralisés



<https://zerologementvacant.beta.gouv.fr>

Entre 3 et 7 % sur les EPCI des Hautes-Alpes

D'autres leviers possibles

- **Analyse de la rétention foncière**

Remettre sur le marché foncier du territoire des terrains potentiellement urbanisables et bien localisés

- **Analyse des surfaces de stationnement privé, notamment d'activité :**

Potentiel de renaturation ou réutilisation d'espaces artificialisés

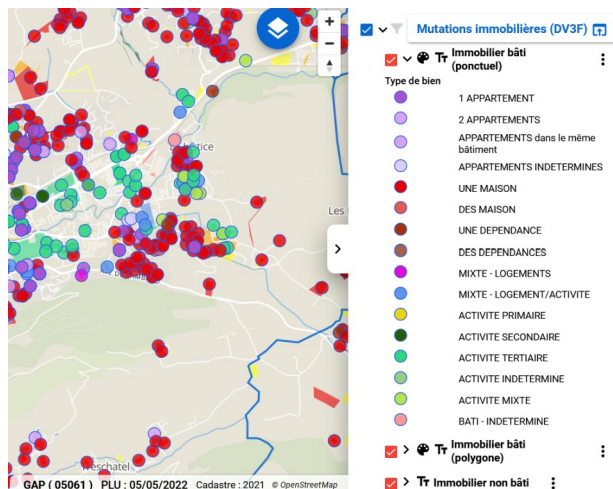
Estimation des surfaces de stationnements privés d'activités, qui représente souvent des surfaces importantes → utilisation des fichiers fonciers

Analyse des marchés immobiliers

Suivre les prix de l'immobilier sur son territoire

UrbanSIMUL

Visualiser l'ensemble des mutations, par type + création de zones de suivi à façon



<https://www.urbansimul.fr>
(site pour la version PACA)

Dynmark

Sur des périmètres administratifs (Communes/EPCI/Départements/Aire d'attraction des villes) – possibilité de faire des comparaisons – depuis 2010

Evolution des prix Hautes-Alpes (Département)						
Prix médians (€/m²)						
Année de mutation	Maison			Appartement		
	Petite ^a	Moyenne ^b	Grande ^c	Petit ^d	Moyen ^e	Grand ^f
2010	2 339 €	2 308 €	2 041 €	2 444 €	2 525 €	1 830 €
2011	2 308 €	2 316 €	1 846 €	2 458 €	2 526 €	2 123 €
2012	2 284 €	2 340 €	2 180 €	2 449 €	2 582 €	2 161 €
2013	2 287 €	2 227 €	2 132 €	2 413 €	2 225 €	1 663 €
2014	2 299 €	2 209 €	2 062 €	2 281 €	2 145 €	1 719 €
2015	2 292 €	2 138 €	1 805 €	2 229 €	2 142 €	1 957 €
2016	2 175 €	2 283 €	2 060 €	2 125 €	2 045 €	1 777 €
2017	2 306 €	2 199 €	2 064 €	2 115 €	2 083 €	1 603 €
2018	2 250 €	2 224 €	2 099 €	2 107 €	2 098 €	1 854 €
2019	2 338 €	2 322 €	2 102 €	2 134 €	2 248 €	1 759 €
2020	2 467 €	2 417 €	2 137 €	2 173 €	2 130 €	1 773 €
2021	2 160 €	2 452 €	2 165 €	2 170 €	2 069 €	2 300 €

^a Petite maison : moins de 90 m²

^b Moyenne maison : entre 90 et 130 m²

^c Grande taille de maison : plus de 130 m²

^d Petite taille d'appartement : 1-2 pièces

^e Moyenne taille d'appartement : 3-4 pièces

^f Grande taille d'appartement : 5 pièces et plus

NB : - est affiché pour les segments de marché ayant moins de 11 millions

<https://dataviz.cerema.fr/dynmark/>

Retours d'expérience



Grand Angoulême – Mise en place d'un « Plan Friches »

Plan de recensement des friches

- Identification des friches lors de l'élaboration d'un PLUi
- Mise en place de groupes de travail thématiques pour orienter l'affectation des friches

Résultats : 1 200 friches – 4 350 hectares – identifiée sur un territoire de 38 communes et 141 000 habitants

Pour en savoir plus :

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/fiches-outil-sobriete-fonciere-a2521.html>

Périgueux – Densification douce (BIMBY)

Densification douce des terrains pavillonnaires

- Possibilité de céder une partie de son terrain pour créer de nouveaux logements
- Rénovation et reconfiguration de bien
- Alternative à l'étalement urbain
- Mise en place d'un accompagnement pour les particuliers avec un bureau d'études

Résultat : Création de 100 nouveaux logements en 30 mois

Pour en savoir plus :
<https://bimby.perigueux.fr/>

Niort (Deux-Sèvres) – Renaturation d'un parking public en centre-ville

Requalifier des espaces artificialisés

- Transformation d'un parking de 1 000 places à ciel ouvert en jardin
- Désartificialisation des sols : 4 hectares de jardin dont 3 en pleine terre
- Renforcement de l'attractivité du centre-ville
- Lutte contre les îlots de chaleur urbain et requalification de l'espace public

Pour en savoir plus :

<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2021-07/DP%20TPSF.pdf>

Thomas Dippe Thomas.Dippe@cerema.fr

Nicolas Pelé Nicolas.Pele@cerema.fr

Pascal Sauty scot.gapençais.sauty@gmail.com

Simon Galles scot.gapençais.galles@gmail.com

Julie Vanthuyne j.vanthuyne@ccbrianconnais.fr

Merci de votre attention