



→ LES ACTEURS POUVANT VOUS ACCOMPAGNER DANS LA DÉMARCHÉ

- **DREAL** Service Aménagement, Energies Renouvelables
40 Boulevard Anatole France - 51000 Châlons-en-Champagne
03 51 41 62 00
▶ www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr
- **Direction Départementale des Territoires**
DDT Ardennes : 03 24 37 51 17
DDT Aube : 03 25 71 18 00
DDT Marne : 03 26 70 80 00
DDT Haute-Marne : 03 25 30 79 79
- **Région Grand Est**
Site de Châlons - 5 rue Jéricho - 51037 Châlons-en-Champagne
03 26 70 31 31
▶ www.grandest.fr
- **Conseil Départemental**
Conseil Départemental des Ardennes : 03 24 59 60 60
Conseil Départemental de l'Aube : 03 25 42 50 50
Conseil Départemental de la Marne : 03 26 69 51 51
Conseil Départemental de la Haute-Marne : 03 25 32 88 88
- **ARCA** L'union sociale pour l'habitat en Champagne-Ardenne
38 rue Cérés 51100 Reims - 03 26 05 04 14
▶ www.arca-hlm.com
- **ANAH Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)**
ANAH Ardennes : 03 24 37 51 17
ANAH Aube : 03 25 73 70 22
ANAH Marne : 03 26 70 82 69
ANAH Haute-Marne : 03 25 30 79 80

→ LA RÉGLEMENTATION

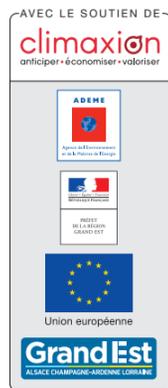
- La Loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, rend obligatoire les PLH pour les Communautés de Communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.
- La Loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) de mars 2014 a supprimé le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) qui limitait la constructibilité des parcelles et empêchait la densification de certaines zones dans les PLU. Elle a également supprimé la surface minimale des terrains à construire.
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document qui va intégrer différents schéma régionaux (SRCE...) et va notamment évoquer la gestion économe de l'espace pour limiter l'étalement urbain.

→ POUR ALLER PLUS LOIN

- Fiche de la Boîte à outils urbanisme durable ARCAD
Comment lutter contre la rétention foncière ?
- Lutter contre la vacance : les outils pour agir - Décembre 2015
DREAL Lorraine
- Loi ALUR lutte contre l'étalement urbain - Mai 2014
Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires
- Le site BIMBY <http://bimby.fr/>



Cette fiche fait partie de la **Boîte à Outils de l'urbanisme durable**, éditée par l'ARCAD, Agence Régionale de la Construction et de l'Aménagement Durables en Champagne-Ardenne. Retrouvez l'ensemble des fiches sur www.arcad-ca.fr



Et le soutien de ses adhérents

BP 20099
105 rue Denis Mougeot
52103 Saint-Dizier cedex
Tel : 03 25 94 41 18
fax : 03 25 94 40 68
info@arcad-ca.fr

Lutter contre L'ÉTALEMENT URBAIN et la CONSOMMATION D'ESPACE



60 000

HECTARES ARTIFICIALISÉS
en moyenne chaque année
entre 2000 et 2015
Source : Ministère de l'Agriculture

Dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles, les collectivités se voient réduire par les lois successives, leur enveloppe de consommation foncière. Le foncier agricole et naturel disponible se fait de plus en plus rare, les communes se tournent alors sur leur potentiel de dents creuses, de densification de l'existant et de logements vacants.

LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT DOIVENT LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR RÉPONDRE À DIFFÉRENTS ENJEUX :

- La lutte contre le réchauffement climatique
- L'optimisation foncière
- La préservation des zones agricoles et des espaces naturels
- La limitation des déplacements au sein de la commune



Quelles solutions apporter ?



Le BIMBY, nouvelle filière de production de la ville

La démarche BIMBY (Build In My Back Yard), ce qui signifie construire dans mon jardin, mobilise le foncier privé et favorise la densification dans les secteurs pavillonnaires, souvent moins denses. Cette démarche de concertation entre habitants, techniciens et élus consiste à permettre à un propriétaire de revendre une partie de son jardin, afin d'y faire construire un logement. Le propriétaire peut y voir un intérêt financier. Pour la collectivité, le BIMBY permet d'accueillir de nouvelles populations en évitant des coûts supplémentaires pour les équipements publics. Cette démarche BIMBY répond donc aux préoccupations environnementales, en diminuant l'étalement urbain. C'est une solution économique pour l'accueil de nouvelles populations, qui peut répondre à des besoins sociétaux liés aux aléas de la vie (séparation, vieillissement...). La démarche BIMBY est un état d'esprit à envisager au moment de la création d'un nouveau lotissement ou de l'élaboration d'un PLU, pour anticiper les évolutions futures du quartier.

→ LA DENSIFICATION, UN OUTIL DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La notion de densité urbaine est complexe. Il n'existe pas une seule mais plusieurs densités :

- La densité humaine représente le nombre d'habitants au kilomètre carré.
- La densité de logements indique le nombre de logements à l'hectare.
- La densité du bâti délivre le nombre de mètres carrés de surface construite par hectare.

La densité est une notion souvent mal perçue et éloignée de la réalité. Il n'est pas rare que certains quartiers, comme les grands quartiers d'habitats sociaux, soient vécus comme denses, alors qu'ils le sont souvent bien moins que ceux des centres villes. La perception de la densité va souvent au-delà des données chiffrées. D'autres facteurs entrent en ligne de compte, tels que la hauteur des bâtiments, la convivialité, l'animation du quartier... La densité et sa perception sont alors un réel enjeu pour les collectivités, afin d'assurer le bien-être de sa population.

Le Plan Local de l'Habitat (PLH), via son programme d'actions, peut être un outil réglementaire de densification intéressant. Il peut indiquer, par secteur, le nombre et la typologie des logements. Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) devront intégrer ces secteurs qui pourront être identifiés via la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

→ LES DENTS CREUSES, POTENTIEL D'OPTIMISATION DU TISSU URBAIN

Une dent creuse n'est pas déterminée de manière réglementaire. De manière globale, elle est définie comme un espace non construit, entouré de parcelles bâties. Certains vont plus loin dans la définition, en ajoutant d'autres critères permettant d'affiner le potentiel effectif de la dent creuse recensée :

- la superficie, la dent creuse ne doit être ni trop petite (ne permettant pas d'accueillir une construction, le seuil de 500 m² est souvent utilisé) ni trop grande (au-dessus de 5 000 m², l'espace n'est souvent plus considéré comme dent creuse) ;
- la desserte de la parcelle en voirie et réseaux divers ;
- la prise en compte d'une parcelle ou d'un ensemble contigu de parcelles.

Recenser les dents creuses

Le recensement des dents creuses peut être effectué de différentes manières, en fonction de la superficie de la zone à traiter et des besoins. Dans le cas d'un recensement sur un grand territoire, par exemple dans le cas de projets de SCoT ou de PLU, un travail de repérage via les Systèmes d'Information Géographique (SIG) peut être engagé. L'utilisation des SIG a l'avantage d'être rapide.

Pour un petit territoire, un travail de terrain peut être envisagé. Il peut être l'occasion d'impliquer l'ensemble des acteurs au projet, via la mise en place d'un diagnostic « en marchant ».



Recensement des dents creuses dans le cadre de l'AEU₂ d'Écordal (08)

En 2015, avec l'aide du bureau d'études Dumay, les élus et habitants volontaires d'Écordal se sont baladés dans les rues du village à la recherche des dents creuses et logements vacants, permettant par la suite de déterminer au plus juste les zones d'extension urbaines.



L'identification des dents creuses dans les diagnostics de SCoT, PLUi, PLH, PLU et cartes communales est essentielle pour connaître le foncier disponible. Ces dents creuses entrent dans le calcul de l'enveloppe de consommation foncière et permettent ainsi de limiter l'étalement urbain. Le rapport de présentation du PLU doit contenir une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Ces dents creuses sont souvent soumises au problème de rétention foncière qu'il est important pour la collectivité d'anticiper.

Fiche de la Boîte à outils urbanisme durable ARCAD
Lutter contre la rétention foncière ?

→ LA VACANCE, POTENTIEL DE LOGEMENTS MOBILISABLES

Un logement vacant est un logement sans occupant à la date de recensement. Parmi les logements vides, trois grandes catégories existent :

- les logements disponibles, qui sont sur le marché de la vente ou de la location ;
- les logements provisoirement indisponibles, car ils font l'objet de travaux ou sont en attente de règlement de succession ;
- les logements hors marchés, qui sont destinés à disparaître (démolition, désaffectation), ou sont sans affectation définie.

Selon les derniers recensements de l'État, le taux de vacance moyen se situe à 6%, soit le taux le plus bas depuis la fin des années 1960.

Pour identifier au mieux les logements vacants, la commune a la possibilité de recourir aux fichiers EDF, afin de connaître chaque trimestre le nombre de logements actifs.

Pour lutter contre la vacance dans les territoires peu dynamiques, le PLH doit porter des ambitions raisonnables dans les objectifs d'augmentation du parc de logement, en accord avec le contexte socio-économique. Ce n'est pas seulement l'objectif de production qui permet de redonner de l'attractivité à un territoire, mais également l'intervention dans les parcs existants (réhabilitation, démolitions...). L'objectif est d'adapter les besoins, et de retrouver un équilibre.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT peut identifier les règles d'utilisation de l'enveloppe urbaine dans le cadre de la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Le PLUi et le PLH devront obligatoirement prendre en compte le DOO.