

LES CAHIERS PRATIQUES DU SCOT

DÉCEMBRE 2020

Syndicat mixte du
SCo
de l'Aire Gapençaise

**CONCILIER
DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE, RÉSIDENTIEL
ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE**





QUE DIT LE SCOT DE L'AIRE GAPENÇAISE ?

Le diagnostic du SCoT de l'Aire Gapençaise (2013) faisait état d'une consommation importante de foncier sur le territoire, tandis que le foncier urbanisé et les bâtiments existants étaient peu réinvestis. Les opérations nouvelles d'habitat relevaient majoritairement d'opérations isolées, sans stratégie d'aménagement prédéfinie.

- 75 % des constructions sont des maisons individuelles ;
- inadéquation, sur le territoire, des prix du logement avec les revenus des ménages : difficultés des habitants pour trouver à se loger ;
- le volume de foncier économique prévu dans les documents d'urbanisme était tellement important (290 ha pour une consommation annuelle entre 3,5 et 4 ha) que les communes avaient peu de maîtrise sur la localisation des projets économiques.

La lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est un objectif majeur du SCoT de l'aire gapençaise. Plusieurs volets du DOO concourent à cet objectif. Outil central pour un développement équilibré du territoire, le SCoT de l'Aire Gapençaise fixe les modalités de calcul d'un plafond de consommation d'espace basé sur l'offre de logements attendue. Le volume de cette offre est défini en fonction de la place de la commune dans l'armature urbaine et rurale et de l'augmentation attendue de la densité des opérations nouvelles. Pour le foncier économique, les besoins ont été définis après observation de la consommation réelle et échanges avec les acteurs du territoire.

Le SCoT propose également d'autres leviers pour optimiser au mieux le foncier consommé sur le territoire :

- **connaître précisément les gisements fonciers disponibles de la commune** : identification des friches et délaissés, conduite d'une étude de densification des zones déjà urbanisées pour phaser la mise à l'urbanisation des zones à urbaniser, etc. ;
- **planifier de façon stratégique la mobilisation du foncier communal** : élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les unités foncières libres d'au moins 1ha en zones U ou 1AU, identification des « espaces prioritaires pour l'urbanisation » favorisant notamment les centres-bourgs, etc. ;
- **optimiser le foncier mobilisé** : instauration d'une densité moyenne communale pour les nouvelles constructions dans les zones urbaines U et AU libres, amélioration du niveau de densité des espaces économiques dédiés, etc.

**VISER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, C'EST CHERCHER UNE UTILISATION LA PLUS ÉCONOME POSSIBLE DU FONCIER,
TOUT EN RÉPONDANT AUX DIVERS BESOINS D'UN TERRITOIRE**

POURQUOI RECHERCHER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ?

La recherche de la sobriété foncière peut être perçue comme une contrainte forte pour le développement des collectivités. Pourtant, elle permet aussi la mise en œuvre d'un aménagement stratégique, réfléchi et optimisé.

→ Un usage non raisonné du foncier conduit à l'étalement urbain, dont l'impact écologique n'est plus à démontrer. Artificialisation des sols, imperméabilisation, déplacements contraints... Les conséquences sont nombreuses, d'autant plus sur un territoire de montagne soumis à de multiples risques naturels comme celui de l'Aire Gapençaise. Rechercher un **urbanisme sobre en foncier, c'est donc aussi rechercher un urbanisme résilient, adapté au changement climatique.**

→ **L'étalement urbain conduit également à modifier largement les paysages.**
Recours massif aux maisons individuelles, diffusion de l'urbanisation : un risque réel existe de banalisation des constructions et de perte progressive de l'identité du territoire et de ses communes. L'optimisation du foncier pousse à mieux prendre en compte l'environnement dans lequel s'inscrivent les projets.

→ **L'étalement urbain et le mitage ont un impact majeur sur les terres agricoles du territoire.** Rechercher un aménagement sobre en foncier, c'est aussi chercher à articuler développement et préservation des terres agricoles. C'est une condition incontournable pour maintenir une agriculture forte dans l'Aire Gapençaise, où les terres arables de bonne qualité restent une ressource limitée.

→ La sobriété foncière permet aussi d'aller vers une **plus grande qualité urbaine** : réhabilitation et mobilisation des logements vacants, réinvestissement des dents creuses et des friches... Ces leviers sont incontournables pour poursuivre le développement tout en modérant la consommation foncière. Ils permettent d'assurer l'attractivité du territoire en réinvestissant les espaces délaissés.

→ Enfin, rechercher la sobriété foncière signifie optimiser le foncier utilisé en adoptant des **formes urbaines diversifiées** : maisons individuelles, maisons mitoyennes, petits collectifs... Elles permettront aussi de proposer des habitats aux coûts variés, répondant aux besoins de tous les habitants du territoire (personnes âgées, jeunes étudiants, familles avec enfants...) afin qu'ils puissent effectuer leur parcours résidentiel dans l'Aire Gapençaise. Elles permettent aussi de limiter les coûts liés aux réseaux et aux raccordements.

Depuis l'élaboration du SCoT, les réflexions au niveau national et la législation ont renforcé les obligations faites aux territoires de modérer leur consommation d'espace :

↓
Loi ALUR (2014) :
renforcement des obligations
du PLU vis-à-vis de la
modération de la
consommation d'espace

↓
Loi NOTRe (2015) : création des Schémas
Régionaux d'Aménagement,
de Développement
Durable et d'Égalité des Territoires
(SRADDET).
Pour rappel, le SRADDET PACA (2019) vise
la diminution de moitié de la consommation
d'espace sur les territoires à horizon 2030

↓
Les réflexions autour du principe
de Zéro Artificialisation Nette
s'intensifient au niveau
national : de premières
dispositions législatives devraient
être votées courant 2021

Dans ce contexte, le SCoT peut être un outil pour mutualiser les réponses à ces contraintes et les traduire au plus près des caractéristiques de notre territoire.

MOBILISER L'EXISTANT : CONNAÎTRE LES POTENTIALITÉS DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LES OUTILS POUR LES OPTIMISER

Pour modérer la consommation d'espace, le premier levier des collectivités réside dans l'optimisation de l'existant : mobilisation des dents creuses, des logements vacants, traitement des délaissés et densification, etc.

Plusieurs outils peuvent être considérés pour travailler précisément sur ces espaces :

LES ÉTUDES DE GISEMENTS FONCIERS

Elles visent à connaître les potentiels fonciers du territoire, en priorité dans la partie déjà urbanisée des communes, et leur capacité de mobilisation à court, moyen ou long terme. Elles permettent aussi de pointer les outils les mieux adaptés pour mobiliser ces sites dans le sens voulu par les collectivités. Sur certains territoires, dont le développement est particulièrement stratégique, une **étude sur les dynamiques de marché** peut venir compléter ce travail, pour définir les conditions de faisabilité des projets (prix de commercialisation, charges admissibles, etc.).

1. Gisements en extension

- Parcelles libres et indépendantes
- Composantes d'unité foncière bâtie

2. Gisements au sein de l'enveloppe urbaine

- Parcelles libres et indépendantes
- Composantes d'unité foncière bâtie

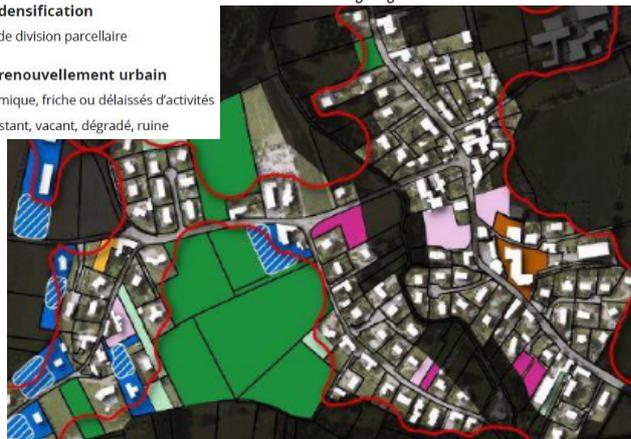
3. Gisements en densification

- Potentiels de division parcellaire

4. Gisements en renouvellement urbain

- Bâti économique, friche ou délaissés d'activités
- Habitat existant, vacant, dégradé, ruine

Exemple de qualification des gisements par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise - 2016



LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT :

Ces dispositifs durent entre 3 et 5 ans et sont financés par l'Etat, l'ANAH et les collectivités. Objectif : réhabiliter le patrimoine bâti et améliorer le confort des logements par le biais de subventions, ainsi que requalifier dans son ensemble un quartier, une ville, ou un secteur rural. Les OPAH sont un outil efficace pour agir sur la vacance des logements, notamment quand celle-ci est liée à une dégradation du parc.

OUTILS FISCAUX

La fiscalité est également un levier à disposition des collectivités pour encourager les propriétaires à mobiliser leur foncier : majoration de la taxe foncière sur les propriétés constructibles non bâties, mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants ne concerne pas les logements subissant une vacance involontaire ou nécessitant des travaux importants pour être habitables).

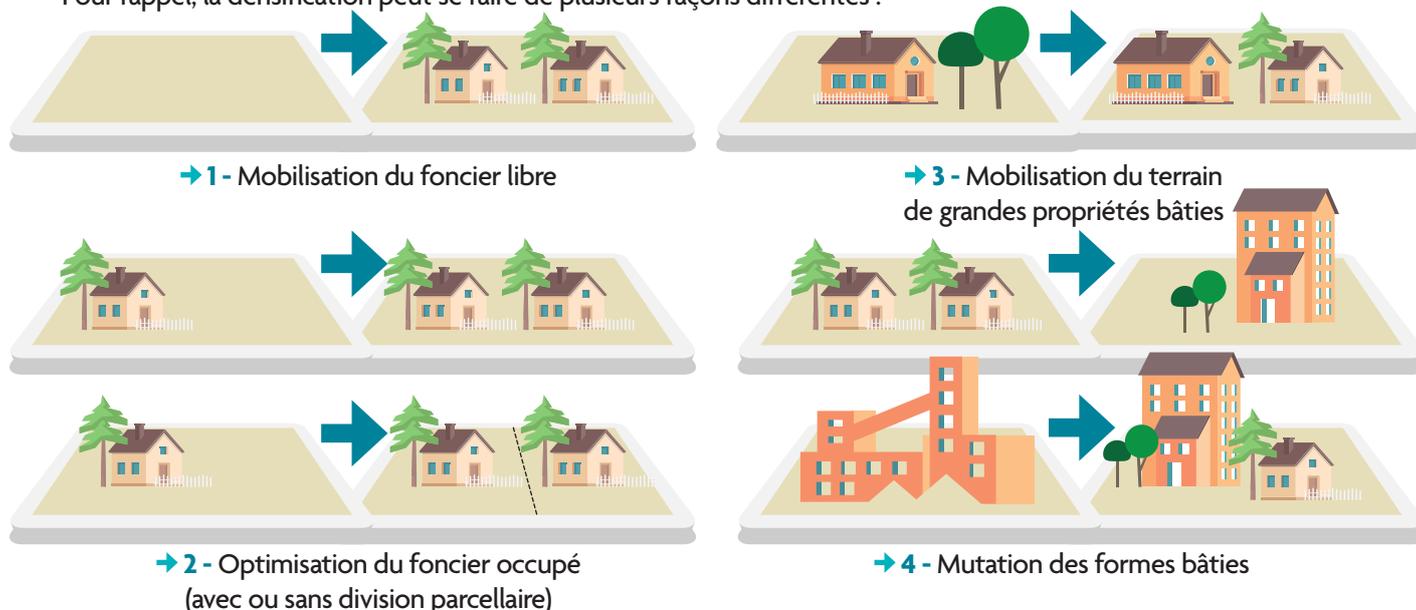
LES OPÉRATIONS DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)

Elles visent une requalification d'ensemble d'un centre-ville : parc de logements, locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement tissu urbain. L'EPCI, sa ville principale, d'autres communes membres volontaires, l'État et ses établissements publics signent une convention ensemble.

Cet outil confère de nouveaux droits aux collectivités : accès prioritaires aux aides de l'ANAH ou encore possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques entre autres.

ANTICIPER ET PLANIFIER LE DÉVELOPPEMENT POUR OPTIMISER L'UTILISATION DU FONCIER

Pour rappel, la densification peut se faire de plusieurs façons différentes :



Source : Agence d'urbanisme de la région grenobloise

Sur l'Aire Gapençaise, on retrouve plus souvent les cas de figure 1 & 2 : une forme de densification spontanée, essentiellement pavillonnaire. Si elle n'est pas encadrée dans les documents d'urbanisme, elle peut générer des difficultés en matière de réseaux, de conflits de voisinage, d'enjeux paysagers.

Pour encourager une vision stratégique de leur développer, le SCoT propose aux collectivités de se doter des moyens réglementaires à leur disposition pour planifier et anticiper le développement :

→ Depuis la loi ALUR de 2014, les PLU doivent intégrer systématiquement l'**analyse de « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis »**. La réalisation d'une étude de gisements fonciers présentée précédemment, plus approfondie que ce que demande la loi, permettrait d'élaborer un document d'urbanisme intégrant les opportunités foncières à court, moyen et long terme du territoire.

→ **La définition des zonages des PLU** est le premier levier à la main des collectivités. Les zones à Urbaniser (AU) des PLU sont classées en zones 1AU (présence des réseaux, sites urbanisables à court ou moyen terme) et 2AU (réseaux insuffisants, urbanisation soumise à la réalisation de ces derniers). Le **classement en zones 1AU et 2AU permet de maîtriser le développement urbain**. La collectivité ouvre à l'urbanisation uniquement lorsque le besoin d'extension est avéré.

→ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** : pièce obligatoire du PLU, elles permettent de traduire concrètement les principes d'aménagements voulus par les élus, y compris sur les secteurs sur lesquels ils ne disposent pas de la maîtrise foncière. Il existe des OAP sectorielles (sur un secteur du territoire) ou thématiques, qui permettent de traiter un enjeu spécifique (OAP renouvellement urbain, densité, trame verte et bleue, entrées de ville, etc.).

En 2018, le Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise a conduit plusieurs opérations pilotes en matière d'habitat, visant à accompagner des communes du territoire dans la définition de projets urbains adaptés au territoire, raisonnés en termes de foncier, et qualitatifs dans leur aménagement. La synthèse de ces opérations exemplaires est visible sur le site www.scotgapençais.fr

COMMENT CONCILIER DENSITÉ ET ATTRACTIVITÉ DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ?

Améliorer la densité des nouvelles opérations est incontournable dans la recherche d'un aménagement sobre en foncier. Pour rappel, le SCoT fixe des **objectifs de densité à atteindre** selon la catégorie des communes dans l'armature urbaine et rurale du SCoT.

Ces seuils visent à **sortir de la logique d'extension urbaine pavillonnaire**, qui induit des déplacements contraints, une consommation foncière et une artificialisation des sols importantes, ainsi qu'une banalisation du paysage.

La notion de densité fait souvent peur : crainte de grands ensembles peu adaptés au territoire, ou encore que ces projets ne correspondent pas aux attentes des habitants.

La réalisation d'opérations denses n'est pas une fin en soi, **la qualité des aménagements est essentielle** : mixité des formes urbaines, mixité des fonctions, qualité des espaces publics, intégration paysagère, etc. C'est cette diversité des formes urbaines qui permettra qu'un projet s'inscrive au mieux dans son environnement. C'est aussi elle qui permettra d'offrir à chaque habitant un logement qui lui corresponde.

QUELQUES EXEMPLES DE FORMES URBAINES SOBRES EN FONCIER SUR LE TERRITOIRE DE L'AIRE GAPENÇAISE



→ Individuel dense : Forest St Julien



→ Petit collectif : Maison Augustine à Gap

Crédit photo : CMP Photographie



→ Habitats Groupés : Romette - Gap

Crédit photo : Romuald Marlin



→ Habitat intermédiaire : Fouillouse

