



Reconquête de l'espace franc-comtois : quel projet pour ma commune ?

Septembre 2013

sommaire

Une occupation de l'espace franc-comtois en évolution

L'espace : une denrée précieuse et convoitée	5
Des territoires périurbains grandissants	10
Les modes d'occupation des espaces périurbains	11

Dans la peau d'une élue, d'un élu

J'ai de l'espace disponible non habité sur ma commune périurbaine	15
Je choisis de maîtriser l'urbanisation	18
Pour mon équipe et moi, l'habitat fait partie d'un projet de vie collectif	21
Je propose différentes formes d'habitat collectif et individuel	23

Des pistes pour préserver l'espace franc-comtois

Anticiper la prise en compte du foncier dans les projets d'aménagement	29
Qualifier et préserver les surfaces agricoles et naturelles	29
Reconsidérer les espaces périurbains et les modes d'habitat	29
Coordonner, articuler et innover à plusieurs échelles	31
Faire de la préservation de l'espace régional un projet partagé	31

Annexes	33
----------------	-----------

[Avant-propos]

Constatant la disparition croissante et avérée de terres agricoles fertiles, le Conseil économique, social et environnemental de Franche-Comté a décidé d'impulser une réflexion sur l'occupation des espaces périurbains. Ce rapport s'inscrit dans le droit fil de ses travaux précédents concernant l'impact de différentes évolutions sur les territoires (changement climatique, filière bois énergie, déplacements). Il rejoint également d'abondantes réflexions et initiatives engagées par différents acteurs pour gérer et occuper l'espace de manière plus économe. Cette autosaisine a été conduite par un groupe de travail issu de la Commission Territoires : Stéphane Faucogney, *rapporteur*, Louis Deroin, Yannick Favory, Élisabeth Grimaud, Yvon Henry, Frédéric Maillot, Evelyne Pujo.

Un constat fort. Notre région dispose d'un cadre de vie préservé et d'une denrée rare en quantité et en qualité : l'espace. L'objectif est d'agir pour que, demain encore, elle en dispose. Depuis plusieurs années, un fort mitage du territoire est à l'oeuvre, notamment dans les espaces périurbains. Ce document n'aborde pas les problématiques spécifiques propres aux communes rurales éloignées des bourgs centre et des principaux bassins d'emploi.

L'angle d'attaque retenu est l'habitat car il nous concerne tous et représente l'essentiel de l'espace périurbain artificialisé compte-tenu de ses interactions avec le développement de nouvelles infrastructures et zones d'activité.

De nombreuses mutations interrogent notre mode de pensée : socio-économiques, climatiques, énergétiques, réglementaires, démographiques,... Parallèlement, des tendances individuelles, légitimes, persistent : désir d'espace, recherche d'une qualité de vie, choix d'acquérir un patrimoine transmissible via son logement. Dès lors, comment préserver notre espace grâce à d'autres manières de considérer et d'habiter les territoires périurbains ?

L'objet de ce rapport est de présenter les principales réalités franc-comtoises tout en donnant aux élus et décideurs locaux des pistes pour promouvoir un urbanisme économe en espace. Se mettre dans la peau d'une élue, d'un élu tel est le parti-pris du CESE pour conduire cette réflexion. Entre obligations réglementaires, enjeux urbanistiques et désir individuel, l'élu a un rôle clef et trouvera dans ce rapport des informations pour l'aider dans ses choix.

Notre ambition est de montrer qu'il est possible de concilier intérêt privé de chaque Franc-comtois et projet collectif : « *On habite une maison, mais également une rue, un quartier, une ville* » affirme le Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (Certu) dans un ouvrage collectif. Le projet de vie de chacun, ancré sur son habitat fait ainsi partie d'un projet communal, plus large, de vivre-ensemble.

Ce rapport a été adopté à l'unanimité lors de la séance plénière du 12 septembre 2013.

Notre région dispose d'un cadre de vie préservé et d'une denrée rare en quantité et en qualité : l'espace. L'objectif est d'agir pour que, demain encore, elle en dispose.



UNE OCCUPATION DE L'ESPACE FRANC-COMTOIS EN ÉVOLUTION



La région Franche-Comté se distingue par un espace régional diversifié, aux paysages de qualité, qui reste relativement préservé. Malgré tout, le mitage urbain est à l'œuvre avec un développement continu de l'habitat autour des principales agglomérations. Il convient de faire un état des lieux de l'occupation des surfaces. Les espaces périurbains concentreront ensuite notre attention pour mieux comprendre leur essor et leur capacité d'attraction.



L'ESPACE : UNE DENRÉE PRÉCIEUSE ET CONVOITÉE

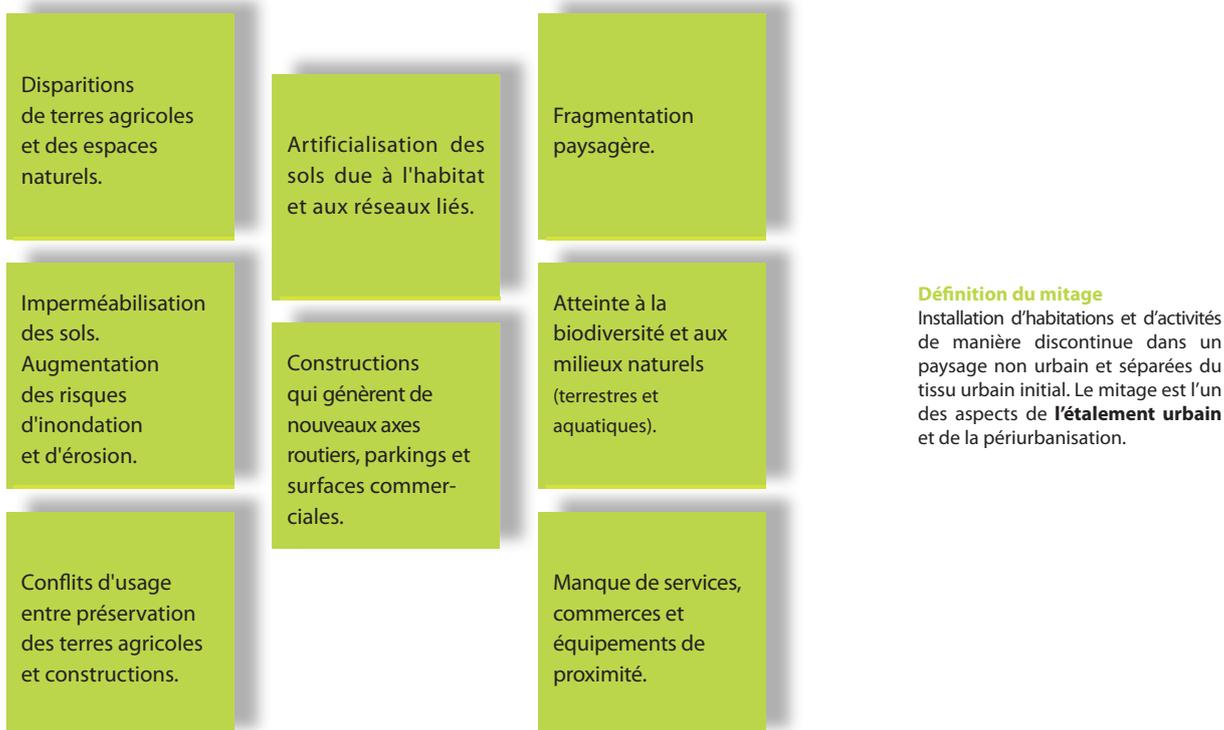
Petit retour en arrière

« **La Franche-Comté dispose d'espace**, denrée précieuse par rapport à d'autres régions certes plus peuplées mais qui ont de plus en plus de mal à gérer les effets négatifs de concentrations urbaines (difficultés de déplacement, pollution, détérioration du cadre de vie, etc.), l'implantation de zones d'activité économique ou encore la réalisation d'infrastructures. »

« La Franche-Comté est perçue comme une région verdoyante, aux paysages ouverts. C'est une région où l'on a le souci de protéger un environnement de qualité, y compris l'environnement urbain, par des actions de valorisation et de sauvegarde du patrimoine. **Le siècle qui commence devra affronter trois problèmes majeurs : l'eau, l'énergie et l'espace.** »

Voilà ce que le CESE observait respectivement dans son rapport *Le développement durable, une orientation naturelle pour la Franche-Comté* et sa contribution au SRADDT en 2006. Sept ans plus tard, la Franche-Comté dispose encore d'un espace diversifié et de qualité, néanmoins grignoté par différents usages.

Principaux effets de l'étalement urbain



Un espace régional diversifié...

Même si la Franche-Comté est l'une des plus petites régions de France en surface avec une superficie de 16 202 km² (soit 3 % du territoire national), elle donne une impression d'espace avec de vastes étendues.

L'espace régional franc-comtois se caractérise en effet par une **diversité d'espaces et de paysages** dont les traits distinctifs sont bien connus :

- 2 massifs montagneux (chaîne du Jura et massif des Vosges) conditionnant son aménagement spatial,

- 43,8 % du territoire franc-comtois couvert par des forêts (soit 713 800 hectares),
- 5 350 km de cours d'eau, 80 lacs environ et de très nombreux étangs,
- un important patrimoine bâti ancien, souvent de caractère,
- deux siècles d'activité industrielle.

Par ailleurs, **l'agriculture franc-comtoise** constitue un secteur important de l'économie franc-comtoise et un facteur clef d'aménagement du territoire régional. La Franche-Comté reste – pour le moment - **une région relativement moins artificialisée que la moyenne nationale**. En 2010-2011, les sols artificialisés occupaient ainsi 6,5 % de la Franche-Comté (+8 900 hectares artificialisés sur la période 2000-2010) contre 9,3 % en moyenne pour la France métropolitaine (1). De plus, certains sols agricoles à fort potentiel agronomique, situés en périphérie des villes, disparaissent ou sont fortement altérés.

L'artificialisation

traduit un changement d'occupation des sols. Ainsi, des espaces naturels et agricoles laissent place à des habitations, des réseaux de transport, des zones d'activité, des chantiers ou des pelouses (*liste non exhaustive*).

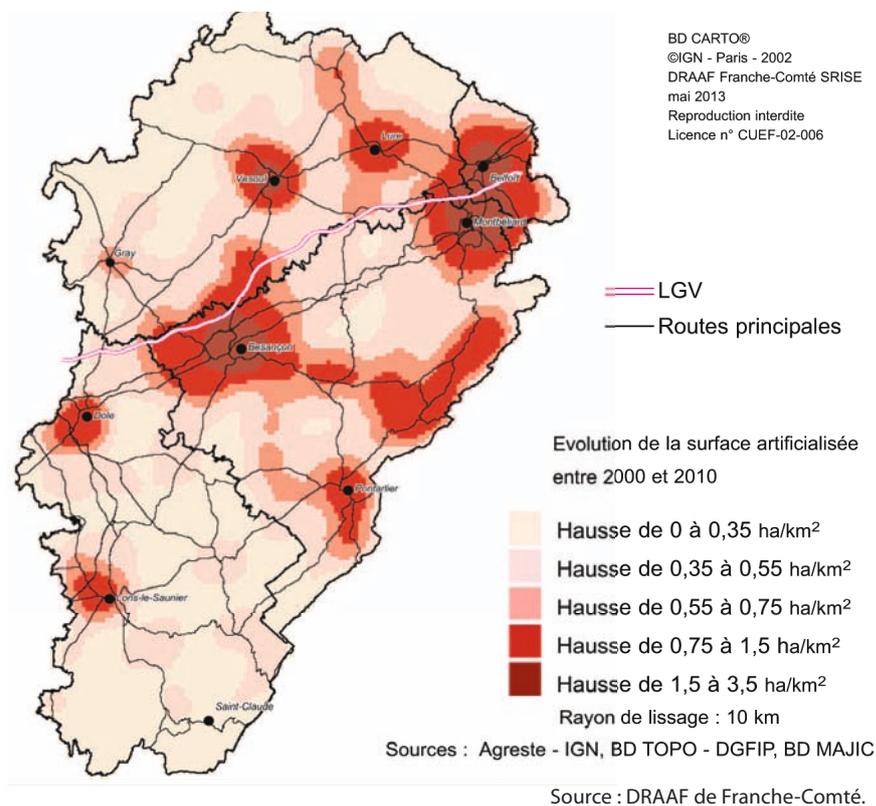


...de plus en plus grignoté et convoité

Cette impression d'espace disponible, car ni occupé ni construit, peut générer une gestion et occupation peu économes. **Entre 2000 et 2006, l'artificialisation du territoire franc-comtois progresse plus rapidement que la population**. Le tissu urbain (bâtiments, voirie) représente 83 % de l'espace artificialisé de Franche-Comté (contre 76 % en France métropolitaine). La progression des surfaces artificialisées a été particulièrement intense dans les couronnes périurbaines. Selon l'Insee, « *le rythme d'artificialisation est d'autant plus élevé que la part des surfaces artificielles en début de période est faible.* » Ainsi, la Franche-Comté fait partie des régions où les espaces artificialisés ont le plus augmenté étant donné sa large part initiale d'espaces naturels et agricoles.

(1) Source : Agreste – Statistique Agricole Annuelle 2000 et 2010.

Évolution de la surface artificialisée entre 2000 et 2010



Selon la DRAAF de Franche-Comté, l'augmentation des surfaces artificialisées est plus importante autour des principales villes de la région : Besançon, Belfort ou Montbéliard, et dans une moindre mesure Vesoul, Lure, Lons-le-Saunier, Dole et Pontarlier. Entre 2000 et 2010, le développement urbain est en effet davantage caractérisé par la poursuite de la périurbanisation autour des pôles urbains que par une densification des pôles. À cela s'ajoute, une périurbanisation le long des axes de communication comme :

- Pontarlier, Besançon, Vesoul,
- Besançon, Morteau,
- Belfort, Lure, Luxeuil.

Par ailleurs, une comparaison réalisée par la Safer Bourgogne-Franche-Comté sur la consommation d'espaces agricoles entre la Bourgogne et la Franche-Comté interroge même s'il convient de tenir compte des différences de configuration géographique, structure d'urbanisation et pratiques agricoles [voir tableau ci-après].

Comparaison de la consommation de terres agricoles en Bourgogne et Franche-Comté

	Bourgogne	Franche-Comté	FCO/BGN (%)
Superficie totale	3 158 200 ha	1 620 200 ha	51 %
Population 2010	1 642 000 ha	1 171 000 ha	71 %
SAU (RGA 2010)	1 762 600 ha	662 000 ha	51 %
Marché foncier de l'artificialisation (Safer 2011)	720 ha	734 ha	102 %
Estimation artificialisation 2000-2006 (CORINE Land Cover)	1 654 ha	2 091 ha	126 %

Source : Safer Bourgogne Franche-Comté.

En 2011, malgré une superficie totale et une surface agricole utile nettement inférieures, la Franche-Comté compte 734 hectares artificialisés contre 720 hectares pour la Bourgogne.

Cela étant, l'état réel de consommation de terres agricoles est à nuancer au regard de :

- résultats variables selon les méthodes utilisées (recensements agricoles, données du registre parcellaire graphique, fichiers fonciers et cadastre, etc.),
- consommations foncières conjoncturelles : à titre d'exemple, selon la Safer Bourgogne Franche-Comté, près de 250 ha de terres agricoles ont été rétrocédées à RFF depuis 2007 pour la construction de la LGV Rhin-Rhône en Franche-Comté. La création d'autoroutes ou de nouvelles zones activités occasionne également des consommations foncières conjoncturelles.
- rétentions foncières induisant un décalage entre la sortie de la production agricole et l'urbanisation réelle. Des propriétaires ne louent pas les surfaces agricoles aux agriculteurs en attendant des autorisations de constructibilité. Ces terres peuvent donc ne pas être utilisées pendant une longue durée.



Un développement périurbain autour des principaux bassins de vie

Dans une étude récente, l'Insee a comptabilisé 45 bassins de vie en Franche-Comté dont 34 ruraux selon les critères de la Commission européenne.

Les bassins de vie des principales agglomérations de la région Franche-Comté sont les plus peuplés avec plus de 100 000 habitants pour ceux de Besançon, Belfort et Montbéliard. Par ailleurs, les dix bassins de vie périurbains situés à proximité de Besançon, Belfort, Montbéliard, Vesoul, Dole ou Lons-le-Saunier, concentrent 11 % de la population régionale, gagnant des habitants depuis 1999.

En ce sens, deux cartes réalisées par l'Insee montrent :

- la densité et les regroupements de population dans les bassins de vie francs-comtois [cf. annexe 4],
- les différents types de bassins de vie francs-comtois [voir ci-après].

La périurbanisation se concentre surtout autour des principaux pôles urbains pourvoyeurs d'emplois, de services et d'équipements. Le laboratoire Théma de l'Université de Franche-Comté a ainsi étudié l'évolution comparée des trois plus grandes agglomérations de Franche-Comté.

Évolutions comparées des superficies bâties pour 100 habitants à Belfort, Besançon et Montbéliard (agglomérations)

Depuis les années 1975, les trois agglomérations connaissent une augmentation forte des superficies bâties pour 100 habitants, en dépit de typologies différentes.



Graphique réalisé par le laboratoire Théma sur la base de données IGN et Insee.

DES TERRITOIRES PÉRIURBAINS GRANDISSANTS

Même si la consommation d'espace en Franche-Comté concerne également les territoires ruraux et frontaliers, le CESE a choisi de traiter plus précisément des **espaces périurbains qui, avec des enjeux spécifiques, occasionnent un fort mitage du territoire**. Si la France s'est fortement urbanisée au cours de la dernière décennie, elle s'est également périurbanisée. Entre 1962 et 2006, la population périurbaine française a doublé, de 5,6 à 10,2 millions d'habitants. Ainsi, un Français sur six vit dans ce type de territoire. **La Franche-Comté** est classée « profil 1 » par l'Insee : **croissance moyenne de sa population périurbaine**, pic atteint dans les années 75-82, diminution sur la période 1990-1999 suivie d'une nouvelle hausse entre 1999 et 2006.

Essai de définition des espaces périurbains

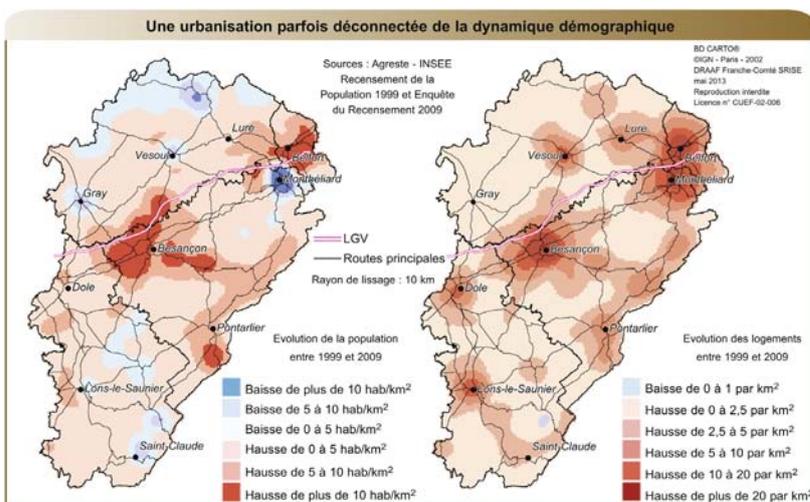
Il n'existe pas de réelle définition des espaces périurbains tant leur extension est variable selon les territoires concernés. Dans leur introduction à l'ouvrage collectif *Vivre les espaces périurbains*, Martine Berger et Marie-Christine Jaillet pointaient ainsi les éléments suivants pour caractériser les espaces périurbains : - « l'émergence du périurbain a incontestablement brouillé les frontières entre ville et campagne, en termes de type de bâti, de paysages, d'accessibilité, de vie sociale. **L'espace sous l'influence des pôles d'emploi urbain ne cesse de s'étendre** : de petites communes rurales situées de plus en plus loin des villes recueillent une part croissante des constructions neuves. »

- « ces espaces continus ou discontinus, proches des villes ou parfois très éloignés de celles-ci, qui ne sont plus tout à fait « de la ville » et qui ne sont plus de la « vraie » campagne, « espaces tiers », « espaces métis », « entre deux » comme le disent les périurbains [...] interrogés par A. Morel-Brochet ».

Un étalement urbain en hausse

À l'image de nombreuses régions françaises, la Franche-Comté n'échappe pas à la règle. Paradoxalement, cet étalement urbain est en hausse pour une population quasi égale, parfois même en diminution. Les deux cartes ci-contre illustrent bien cette tendance.

Une urbanisation parfois déconnectée de la dynamique démographique



Selon la DRAAF de Franche-Comté, l'artificialisation est étroitement liée à l'évolution du nombre de logements. Cela étant, les augmentations du nombre de logements - et donc de l'urbanisation - et de la population ne sont pas systématiquement corrélées. À titre d'exemple, la population de Montbéliard baisse de plus de 10 habitants par km² entre 1999 et 2009 tandis que les logements augmentent de plus de 20 par km².

La poursuite de l'urbanisation s'explique ainsi par le développement de l'habitat individuel autour des villes et les évolutions démographiques (baisse de la taille des ménages conjuguée à une hausse du nombre de ménages notamment liée à l'augmentation des familles monoparentales, du célibat, du veuvage chez les femmes).

Profil des habitants périurbains

Selon une étude du Centre d'observation de la société française, l'espace périurbain reste, en moyenne, largement favorisé. Ainsi, les personnes aux revenus les plus faibles vivraient en partie dans le monde rural éloigné et vieillissant, mais surtout dans les quartiers d'habitat social. À titre d'exemple, le taux de pauvreté dans les grands pôles urbains (14,8 %) serait supérieur de 60 % à celui de l'habitat périurbain (9,4 %). Il est également indiqué que les espaces périurbains sont occupés par une grande majorité de classes moyennes, notamment des familles ayant opté pour l'habitat pavillonnaire. Au-delà des revenus, l'étude mentionne que d'autres éléments doivent être pris en compte pour mieux apprécier le budget des ménages (logement, transports, accès aux services et équipements...).

LES MODES D'OCCUPATION DES ESPACES PÉRIURBAINS

En 1976, la production de maisons a dépassé celle de logements collectifs. La maison individuelle caractérise en grande partie la construction neuve et constitue un mode d'urbanisation. Cela reste largement dominant, en particulier dans les espaces ruraux et périurbains.

Un essor de l'habitat pavillonnaire individuel

Trois raisons principales sont souvent avancées **pour expliquer l'essor de l'habitat pavillonnaire périurbain depuis les années 1960** :

- un coût moindre du foncier comparé aux prix élevés du mètre carré dans les centres villes,

Les classes moyennes

Il n'existe pas de réelle définition des classes moyennes souvent situées entre les classes sociales les moins favorisées et les classes aisées. Selon le Centre d'analyse stratégique, trois critères pourraient être retenus pour les caractériser :

- Un « critère subjectif » selon les perceptions des individus.
- Un « critère sociologique » basé sur la Catégorie socioprofessionnelle (CSP), les valeurs et modes de vie. Les classes moyennes regrouperaient ainsi les professions intermédiaires, une partie des cadres supérieurs et des employés.
- Un critère économique basé sur les revenus et le niveau de vie, situant ainsi les classes moyennes proches du revenu médian ou au cœur de la distribution des revenus.

- la généralisation de la voiture individuelle conjuguée à l'amélioration du réseau routier.

- l'avènement du « chacun chez soi », rompant ainsi avec des modes de vie antérieurs (regroupement de familles sur plusieurs générations au sein d'un même espace et habitat).

À cela s'ajoute une série de facteurs plus ou moins décisifs :

- désir de vie à la campagne et de maison individuelle,

- besoin d'espace et d'un cadre de vie préservé,

- multi-activités accrues au sein des ménages conduisant les deux personnes actives à rechercher alors la meilleure localisation.

En 2010, en Franche-Comté, 3020 permis de construire ont été délivrés à des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle neuve, soit un tiers de plus qu'en 2009.

Selon la DREAL Franche-Comté, la part de l'habitat individuel dans notre région est de 58 %. Globalement, les mises en chantiers de maisons se font plutôt dans les couronnes urbaines, avec une augmentation de 10 % sur la période 1998-2008. Cela étant, la DREAL Franche-Comté précise que les données existantes sont à nuancer au regard des disparités entre les aires urbaines et selon les formes urbaines avec parfois des densités équivalentes [cf. travaux de Vincent Fouchier]. Il est donc vain de définir une moyenne régionale de prix ou de taille de terrain. Il s'avère préférable d'étudier des espaces périurbains précis.

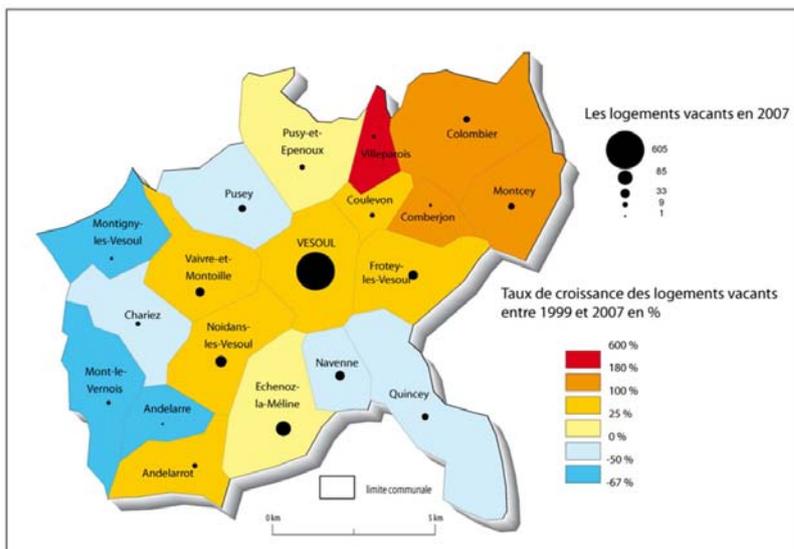


À titre d'exemple, pour Vesoul et les communes périphériques, le solde migratoire s'avère négatif tandis qu'il est positif pour les communes de la deuxième couronne. En témoigne l'augmentation édifiante de la **part de logements vacants** – en majorité collectifs – à Vesoul et dans certaines communes de la première couronne. Ce phénomène s'explique en partie par :

- les prix du foncier : entre 2007 et 2010, certaines communes de deuxième couronne proposaient des terrains à 20 euros/m² contre 50 euros/m² en première couronne et de 60 et 90 euros/m² à Vesoul.

- la composition du parc de logements vacants avec une partie vétuste voire indigne. Ce constat est quasi-identique dans d'autres agglomérations. Ainsi en 2008, selon l'Union nationale de la propriété immobilière du Jura, la ville de Lons-le-Saunier comptait 700 logements vides en centre-ville dont 200 à 300 à rénover.

Progression des logements vacants de l'agglomération vésulienne



Source : Données issues du PLUI de la communauté d'agglomération vésulienne.

Le taux de croissance des logements vacants entre 1999 et 2007 est compris entre 25 et 100 % pour Vesoul et entre 180 et 600 % pour la commune de Villeparois. Vesoul compte 900 à 1 000 logements vacants dont la moitié depuis plus de 3 ans.

Un modèle encore dominant

Malgré une prise de conscience accrue de l'étalement urbain, l'offre immobilière et la demande périurbaine semblent constantes. À l'entrée de beaucoup de communes, des panneaux annoncent la vente de parcelles à construire sur des terrains anciennement agricoles devenus constructibles. Dans le même temps, les annonces de certains promoteurs ou constructeurs vantent toujours les mérites de maisons industrielles et standardisées, à l'instar de n'importe quel produit de consommation.

À ce jour, le Certu constate que la maison individuelle représente plus de la moitié de la production de logements neufs et reste perçue comme un modèle économique avantageux pour des classes moyennes souhaitant accéder à la propriété. Se pose concrètement la problématique de consommation foncière face à d'importantes surfaces de maisons individuelles et des terrains parfois supérieurs à 1 000 m² (en lotissement ou en individuel diffus). Dans le cadre d'une étude en cours, le Certu analyse les logiques actuelles d'intervention des bâtisseurs pour démontrer la possibilité de concilier dans les projets d'aménagement, maison individuelle, réalisme économique et qualité urbaine.

Dans les faits, projet de vie personnel des uns et retombées financières immédiates des autres (communes, promoteurs, constructeurs...) priment sur la conscience de l'étalement urbain. Dès lors, comment le projet de vie lié à l'habitat peut-il s'inscrire dans le projet collectif d'une commune ? Quels sont les leviers et perspectives des élus pour tendre vers des espaces périurbains collectifs et ingénieux ?



En 2011, sur un total de 175 000 maisons mises en chantier au niveau national, la répartition de maisons construites était la suivante :

- 54 % sur des terrains en dehors de toute opération d'ensemble,
- 26 % par des promoteurs,
- 20 % sur des lots libres dans des opérations d'aménagement.

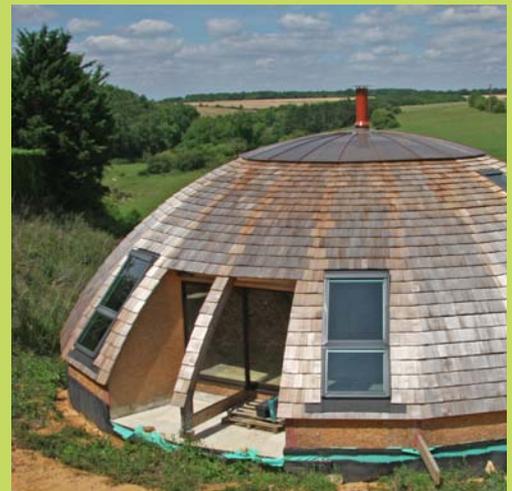
Source : Certu et bureau d'études Adéquation



DANS LA PEAU D'UNE ÉLUE, D'UN ÉLU



Je suis élue, élu d'une commune périurbaine, proche d'une agglomération, qui fait face à une croissance démographique soutenue depuis plusieurs années. Des lotissements ont déjà été réalisés en extension de commune. Je suis ravi de l'attractivité de mon territoire incitant à l'installation de nouveaux habitants mais je ne souhaite plus subir l'urbanisation. Le projet de la Mairie est de présenter l'ensemble des critères à prendre en compte pour trouver des solutions d'habitat adaptées.



Plusieurs questions se posent : comment anticiper et accompagner les changements pour ne pas repousser sans cesse la réflexion sur l'aménagement de l'espace de ma commune ? Comment accueillir au mieux de nouveaux habitants tout en arbitrant entre intérêt général et intérêts privés ? Comment s'inscrire dans une réflexion intercommunale pour éviter une concurrence entre territoires ? Qui peut, m'accompagner face à toutes ces questions et évolutions ?

J'AI DE L'ESPACE DISPONIBLE NON HABITÉ SUR MA COMMUNE PÉRIURBAINE

Ma commune bénéficie encore d'espace disponible non habité et fait face à plusieurs demandes de constructions individuelles. Se posent alors différentes questions : que faire de ces espaces ? Ouvrir ces terrains à la construction ? Comment les intégrer dans le Plan local d'urbanisme (PLU) communal ou intercommunal ?

Des terrains physiquement visibles dans ma commune

Plusieurs terrains sont physiquement visibles dans ma commune périurbaine : surfaces forestières ou agricoles, friches industrielles, bâtiments en ruine, maisons non habitées... Selon leur degré de disponibilité, ces terrains font l'objet de convoitises. Je sais que l'artificialisation des sols est une réalité en progression et souhaite donc préserver certains terrains forestiers ou agricoles. Cela n'est pas aisé du fait de la pression du marché, avec le prix de revient élevé d'un terrain à lotir et des méthodes bien rodées des promoteurs pour convaincre les acheteurs potentiels.

J'organise plusieurs réunions publiques pour expliquer que tous les terrains non habités ne sont pas forcément urbanisables et constructibles. L'espace a priori disponible n'est pas un réservoir « à construction » infini. Le gel d'urbanisation peut être décidé sur des espaces naturels restant libres dans la commune.

Les propriétaires peuvent être sensibilisés pour ne pas ouvrir tous leurs terrains à la vente. J'organise des temps d'échanges entre agriculteurs, aménageurs et habitants pour maîtriser la concurrence sur le marché foncier.

QUI PEUT M'ACCOMPAGNER ? QUELQUES PISTES :



- Le Conseil général qui peut intervenir pour le classement en Espace naturel sensible (ENS), l'observatoire départemental de la consommation du foncier.

- Les chambres d'agriculture pour mieux connaître le fonctionnement agricole par exemple ou réaliser un diagnostic agricole partagé intercommunal dans le cadre de projets de planification.

- Le laboratoire ThéMA de l'Université Franche-Comté qui a élaboré un atlas de la valeur et de la vulnérabilité des espaces agricoles à la demande de la Direction départementale du territoire (DDT).

- La Safer Bourgogne Franche-Comté pour réaliser des acquisitions amiables, utiliser le droit de préemption, envisager des rétrocessions, une intermédiation locative (soumis au statut du fermage), une gestion temporaire (locative).

Plusieurs demandes de constructions individuelles

Suite aux lois de décentralisation de 1983, l'urbanisme et l'octroi des permis de construire relèvent de la compétence des maires, d'où la responsabilité importante des élus locaux. Comme beaucoup d'élus, je suis confronté à plusieurs demandes de constructions individuelles constituant l'essentiel de la production courante, avec des parcelles en individuel diffus en moyenne 1,8 fois plus grandes qu'en individuel aménagé (source : Certu et bureau d'études Adequation). Avec mon équipe, nous faisons donc notre possible pour limiter les demandes de construction « au fil de l'eau », sachant que la proximité d'un pôle urbain entraîne souvent une croissance périurbaine forte et une hausse du nombre de constructions individuelles [exemples dans le tableau ci-après].

Communes	Nombre d'habitants	Évolution démographique	Distance par rapport à un pôle	Permis de construire maison individuelles (1999-2009)
L'Hôpital du Grosbois	554 (2010)	377 hab. en 1999 ↑ 488 hab. en 2006	20 km au nord-est de Besançon	52
Marnay	1 398 (2009)	1 287 hab. en 1999 ↑ 1 415 hab. en 2005	20 km au nord-est de Besançon	173

Sur la période 1999-2009, la commune de Marnay a connu un nombre de permis de construire attribués pour des maisons individuelles (+173) supérieur à sa croissance démographique (+111 habitants).



QUI PEUT M'ACCOMPAGNER ?

QUELQUES PISTES :

- Je peux accéder à l'analyse de l'offre foncière dans la région Franche-Comté, réalisée par l'ADIL du Doubs à la demande de la DREAL Franche-Comté dans le cadre de l'observatoire régional de l'habitat.
- Les agences d'urbanisme ou bureaux d'études peuvent être consultés.

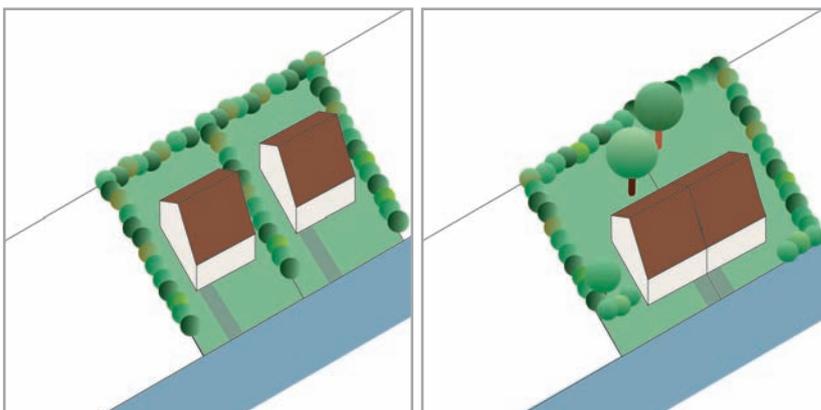
Un Plan local de l'urbanisme à élaborer ou à réviser

En Franche-Comté, plusieurs communes sont couvertes par des documents d'urbanisme et de planification [cf. annexe 5]. Plusieurs PLU et SCOT sont en cours d'élaboration. Près de 40 % des communes n'ayant pas souhaité élaborer un PLU ou une carte communale sont sous le régime du Règlement national d'urbanisme (RNU).

Je souhaite avoir une politique d'urbanisme cohérente et concertée pour le territoire avec un projet urbain d'ensemble. Les documents et différentes règles d'urbanisme sont très techniques et il n'y a pas forcément un urbaniste dans chaque conseil municipal.

Ma commune a peu de marge de manœuvre financière et peu de moyens d'ingénierie. Comme les procédures d'élaboration et de révision de PLU sont assez lourdes, je sollicite différents interlocuteurs pour m'accompagner.

Auparavant, les premiers Plans d'occupation des sols (POS) et les PLU « 1^{re} génération » ouvraient un certain nombre de terrains à l'urbanisation. À ce jour, des efforts ont déjà été fournis pour réduire les enveloppes constructibles. Je souhaite m'inscrire dans cette nouvelle tendance d'occupation de l'espace. Par ailleurs, je suis vigilant et vérifie les règles véritablement opposables à tous. Plusieurs règles arbitraires ont en effet favorisé l'urbanisation et se sont progressivement imposées sans avoir pour autant force de loi [voir encadré et schéma ci-après].



La position des maisons au milieu de la parcelle ne permet pas une optimisation du terrain, laissant des parties délaissées sur les côtés.

Une implantation plus proche des limites de la parcelle permet de libérer de grandes surfaces pour le jardin.

Source : CAUE25

Des règles qui n'en sont pas

L'imposition d'un recul minimum vis-à-vis des limites séparatives (avec un minimum de 3, voire 4 mètres) fait partie des habitudes instaurées par les POS depuis plus de 30 ans et qui se perpétuent. La règle de parcelle prévaut en effet dans de nombreux territoires pour l'habitat pavillonnaire avec une application à géométrie variable selon les communes. Les principales conséquences de cette implantation ont été pointées par l'atelier d'urbanisme Ambiance Art :

- isolement, hiérarchie spatiale inexistante, promiscuité des espaces séparatifs,
- absence d'espace semi public, semi privé, d'intimité,
- constructions ne participant pas à la création et à la « lecture » de la rue,
- quantité importante de terrain non constructible, contribution à l'étalement urbain, risque augmenté de problèmes de voisinage, coût artificiel du terrain constructible.

Pourtant, les maisons peuvent être installées en limite de parcelle, facilitant ainsi un redécoupage éventuel du terrain en cas de vente partielle ou d'héritage, par des extensions ou constructions complémentaires.

QUI PEUT M'ACCOMPAGNER ? QUELQUES PISTES :



- Dans le cadre du Pôle régional d'appui aux territoires (PRAT), la Région Franche-Comté organise des cycles de formation à destination des élus locaux sur les Stratégies territoriales de planification (SCOT ou PLUI).

- L'Agence foncière du Doubs (AFD) peut assurer une réunion d'information, en lien avec ses partenaires. Elle peut accompagner la commune pour analyser la dimension foncière du document en cours d'élaboration : état du parcellaire sur un secteur à enjeux, pression foncière. Elle peut aussi proposer des outils (droit

de préemption urbain, zone d'aménagement différé, emplacements réservés...).

- Selon la localisation de ma commune, je peux solliciter l'une des trois agences d'urbanisme existant en Franche-Comté et couvrant respectivement l'agglomération de Besançon, le Territoire de Belfort et le Pays de Montbéliard. Elles peuvent analyser les projets envisagés par ma commune, préciser les procédures, réaliser des pré-diagnostic sur les enjeux et potentiels d'aménagement.

- Le Conseil architecture urbanisme environnement (CAUE) de mon département peut aussi m'accompagner en assistant au suivi des études.

- Les bureaux d'études spécialisés en urbanisme.

- Des étudiants en urbanisme, architecture, paysagisme peuvent aussi intervenir dans le cadre d'ateliers et permettre aux élus de redécouvrir leur territoire et d'avoir un regard neuf.

JE CHOISIS DE MAÎTRISER L'URBANISATION

Je dois connaître le foncier communal, le maîtriser, identifier le potentiel d'urbanisation et estimer les coûts des extensions de réseaux sur mon territoire. Des partenaires et prestataires peuvent m'accompagner dans différents projets de rénovation et réhabilitation.

Les coûts cachés de la périurbanisation

Si certains territoires se sont enrichis grâce à l'implantation de lotissements (taxe d'habitation), les coûts cachés de la périurbanisation, à la charge des collectivités apparaissent souvent plus tard. Ces coûts, parfois sous-estimés, sont pourtant à prendre en compte :

- modification de la forme spatiale du village historique avec l'extension urbaine,
- artificialisation des sols et changements paysagers,
- transports et voiries : agrandissement des voiries et/ou réseaux de transport, coûts de construction pour de nouvelles routes ou rocades, coûts cachés de la voiture (nouvelles places de stationnement, déneigement, usure de la voirie si seul accès en voiture),
- assainissement : extension des réseaux d'adduction d'eau potable, agrandissement de la station d'épuration ou difficultés de raccordement au « tout à l'égout », pompes de relevage pour les maisons isolées,
- déchets : nouveaux circuits de ramassage et de collecte,
- adaptation de différents réseaux aux nouveaux besoins (pompes à chaleur, téléphonie, internet),
- augmentation des charges d'équipements : crèches, écoles...,
- hausse du prix du foncier.

QUI PEUT M'ACCOMPAGNER ? QUELQUES PISTES :



- Je peux sensibiliser les élus et les habitants en m'appuyant sur l'outil proposé par la DREAL Franche-Comté pour montrer les dynamiques d'urbanisation sur ma commune. Cela permet de présenter de manière pédagogique la consommation d'espaces sur différents endroits du territoire.

- Je peux faire appel à des maîtres d'oeuvre, assistants à maîtrise d'ouvrage et bureaux d'études pluridisciplinaires : urbanistes, économistes, paysagistes, architectes...

Sollicitation de partenaires pour connaître le foncier communal

La ville de Valentigney a entrepris un travail de longue haleine pour identifier les potentiels de logements selon les sites : espaces interstitiels, rachats de maisons de ville... Des réserves foncières ont été constituées en parallèle. Au final, un équilibre a été trouvé entre les achats et ventes pour permettre un quasi autofinancement des acquisitions. Des pistes existent : emplacements réservés, droit de préemption, création de zones d'aménagement concerté et zones d'aménagement différé, expropriation... Cela étant, un projet de densification en centre-ville est important pour préserver l'espace mais doit s'inscrire dans un cadre intercommunal. Si toutes les communes alentour proposent des maisons individuelles à bas prix, que devient mon projet ?



QUI PEUT M'ACCOMPAGNER ?

QUELQUES PISTES :

L'Établissement public foncier (EPF) du Doubs est un opérateur qui intervient auprès des collectivités adhérentes pour les aider à mettre en place leur stratégie d'aménagement du territoire. Il permet de réaliser des acquisitions foncières et immobilières pour constituer des réserves au service des projets, en achetant pour le compte de la commune.

Mobilisation du bâti vacant et aménagement des "dents creuses"

Pour éviter les extensions pavillonnaires, plusieurs solutions s'offrent à moi :

- racheter un ancien bâtiment (par exemple une fromagerie) fermé depuis plusieurs années pour en faire deux logements communaux.
- contraindre les propriétaires d'habitat vacant : définir un emplacement réservé, recourir au droit de préemption urbain...

Il est possible d'aménager les « dents creuses » en comblant les espaces vides pour densifier en centre-ville et permettre une continuité de l'existant. Cependant, il faut également conserver un cadre de vie : vergers, potagers, jardins collectifs et pédagogiques, zones humides, passages de faune, parcs...

Une piste intéressante a été esquissée par l'association Solagro (Toulouse) lors d'une journée d'études (2) : « convertir des espaces improductifs (pelouses et friches urbaines) en espaces productifs (jardins familiaux, pâturage des pelouses, plantation d'arbres fruitiers rustiques, apiculture...) ».



QUI PEUT M'ACCOMPAGNER ?

QUELQUES PISTES :

- Les PNR peuvent repérer, enregistrer et qualifier le potentiel de foncier et d'immobilier vacant.
- L'Agence foncière du Doubs peut négocier l'acquisition. L'EPF peut assurer le portage et se porter acquéreur des biens immobiliers dès la confirmation de la faisabilité pour les rétrocéder à la collectivité dès lors qu'elle sera en mesure d'engager les travaux.

Réhabilitation d'habitat vieillissant en centre-bourg

Je sais que la maison individuelle neuve plaît aux habitants et nouveaux arrivants. Malgré tout, je souhaite montrer l'intérêt d'un habitat déjà installé dans la vie de la commune et aller à l'encontre des idées reçues sur le coût plus élevé d'une rénovation par rapport à une construction [cf. tableau, annexe 6]. Plusieurs financeurs soutiennent les projets de réhabilitation initiés par des collectivités ou des habitants. À titre d'exemple la région Nord-Pas-de-Calais a décidé de se doter d'un tiers investisseur pour faire passer de 12 000 à 25 000 le rythme annuel des réhabilitations thermiques d'ici à 2020 face à un important parc de maisons anciennes privées. Cet opérateur pourrait financer 60 à 76 % des travaux. Le projet mobiliserait 92 millions d'euros de capital pour les quatre premières années. La mise au point du modèle juridico-financier de l'opérateur qui pilotera le dispositif (conseils, services, financement) est attendue pour début 2015.

(2) Actes des journées d'études, urbanisme raisonné en milieu rural – de nouveaux modes d'habiter à inventer, octobre 2008.

QUI PEUT M'ACCOMPAGNER ? QUELQUES PISTES :



- Le programme Efflogis initié par la Région Franche-Comté inclue différentes aides : conseils, audit énergétique, accompagnement des travaux de rénovation Bâtiments basse consommation (BBC), globale ou par étapes.
- Le Conseil général du Doubs propose des études « assistance à maîtrise d'ouvrage ».
- Les OPHLM jouent un rôle en matière de rénovation de l'habitat, avec environ 30 ans pour amortir leurs coûts. Ils peuvent faciliter une reconquête des bâtiments anciens pour créer du logement locatif.

- Les PNR et Conseils généraux donnent aussi

des conseils en la matière, à l'image du PNR Livradois-Forez et du Conseil général du Puy-de-Dôme qui ont initié le programme « Habiter autrement les centres-bourgs ». Dans ce cadre, il s'agit notamment de faire face à la vacance des logements et à la déshérence des centres bourgs ruraux.

Requalification des espaces en friche

Plusieurs friches (industrielles, militaires, commerciales...) peuvent être requalifiées et offrir de nouveaux espaces habitables. Je m'inspire par exemple du travail de reconquête foncière des friches industrielles conduit dans le Pays de Montbéliard (ancienne brasserie de Sochaux, site des Forges à Audincourt, etc.) : il s'agit notamment d'estimer la valeur patrimoniale de sites grâce à un travail historique et un inventaire technique pour permettre leur reconquête foncière plutôt que des démolitions reconstructions. D'où l'importance d'un appui objectif pour évaluer les coûts de requalification. D'autres démarches sont à noter :

- Dans le Jura, la communauté de communes Jura Sud a entrepris de réhabiliter le site industriel « Delezay » pour accueillir des artisans d'art (ébénisterie, marquerie...) en lien avec le lycée professionnel du bois de Moirans-en-Montagne.
- Dans le Haut-Rhin, la Communauté de communes de la Vallée de Saint-Amarin a réhabilité le Parc de Wesserling : un site industriel en friche en réunissant de l'habitat, des services ainsi que des activités économiques, touristiques et culturelles [cf. tableau, annexe 6].

QUI PEUT M'ACCOMPAGNER ? QUELQUES PISTES :



- La Région Franche-Comté propose une aide aux parcs d'activités et aux requalifications de friches industrielles dans le cadre de la politique en faveur des pays. Il s'agit notamment de soutenir la réhabilitation de bâtiments industriels inoccupés destinés à l'implantation d'entreprises industrielles, artisanales ou tertiaires, hors commerces. L'aide régionale porte ainsi sur l'acquisition des bâtiments, les études préalables, les travaux de dépollution et de démolition, les travaux d'aménagement, les honoraires de maîtrise d'œuvre.

- En Alsace, un dispositif d'aide coordonné

entre la Région et les Départements est proposé aux communes et structures intercommunales à fiscalité propre ainsi qu'à leur mandataire. La Région intervient en faveur de la réhabilitation des friches industrielles et non agricoles dans des zones spécifiques. Les opérations éligibles concernent les études préalables à la requalification, les acquisitions, les travaux de démolition et de remise en état du terrain, ainsi que les opérations de dépollution.

POUR MON ÉQUIPE ET MOI, L'HABITAT FAIT PARTIE D'UN PROJET DE VIE COLLECTIF

Selon une étude de l'Insee, les dix bassins de vie périurbains, situés à proximité de Besançon, Belfort, Montbéliard, Vesoul, Dole ou Lons-le-Saunier, sont les moins bien équipés de la région. « Leurs habitants disposent des trois quarts des équipements de la gamme intermédiaire (collège, laboratoire d'analyses médicales, supermarché...) et bénéficient de très peu de services de la gamme supérieure (lycée, pôle emploi, urgences, cinéma...). Ces ratios sont inférieurs à la moyenne nationale. De ce fait, les temps d'accès aux différents équipements sont importants : 17 minutes en moyenne pour l'accès aux équipements de la gamme intermédiaire, 40 minutes pour l'accès aux équipements de la gamme supérieure ».

Ma commune, située dans l'un de ces bassins de vie périurbains, dispose de peu de services et d'équipements. Les services présents sur place sont peu utilisés, les habitants préférant souvent se déplacer pour les courses dans les grandes surfaces et zones commerciales alentour, voir un spécialiste ou pour leurs loisirs. Pour autant, je ne veux pas d'une commune périurbaine uniquement résidentielle.

Analyse des différents niveaux de commerces et de services

Je fais le point sur les différents niveaux de service et de loisirs présents sur mon territoire en fonction de leur fréquence de recours [voir tableau ci-après]. Je peux même les associer aux distances parcourues et types de transports utilisés.

Niveaux	Fréquence de recours	Services	Loisirs
Niveau 1	Recours quotidien ou pluri-hebdomadaire	Boulangerie, tabac/journaux, écoles, boucherie/charcuterie, commerce alimentaire...	Terrain de jeux, pratiques sportives élémentaires (jogging, promenade...), square
Niveau 2	Recours hebdomadaire ou fréquentation contrainte récurrente	Réparation automobile, café, hypermarché, épicerie/superette, coiffeur, poste, pharmacie, médecin généraliste...	Centre de remise en forme/de bien-être, parc urbain ou forêt, terrain de sport (tennis, foot, basketball, etc.), piscine
Niveau 3	Recours mensuel	Petites, moyennes et grandes surfaces spécialisées, banques-assurances, restaurant, cinéma, théâtre...	
Niveau 4	Recours plus rare	Préfecture, impôts, hôpital, médecins spécialistes, laboratoires d'analyse médicale, hall d'exposition, magasins spécialisés, services et administrations de fréquentation rare...	Sport d'hiver, randonnée, forêts, réserves naturelles, montagne, plage

Source : laboratoire ThéMA, réflexions dans le cadre du projet "Vers des déplacements périurbains plus durables : propositions de modèles fractals opérationnels d'urbanisation" pour le Predit III (programme de recherche et d'innovation dans les transports terrestres).

Cet outil de diagnostic me permettra d'informer au mieux les nouveaux arrivants ou futurs habitants. **J'édite un livret des principaux services et commerces situés sur la commune mais aussi à proximité** (exemple : accueil scolaire et périscolaire enfance et petite enfance).



Comment concilier habitat et vie collective ?

En Suisse, la commune de Rodersdorf a développé différents procédés et outils intéressants dans le cadre du projet Interreg IV « gestion économe et durable de l'espace dans les petites et moyennes communes du Rhin supérieur ».

Située dans l'agglomération de Bâle, Rodersdorf est classée « commune d'habitation » (1 315 habitants en 2010) : commune rurale à dominante habitat située à proximité d'une agglomération et présentant un environnement favorable pour le développement de logements. Elle a notamment introduit un pourcentage d'espaces verts obligatoires sur une partie des parcelles de la commune. À noter également différentes réalisations sur l'utilisation et les formes du parcellaire : création d'une parcelle unique, d'un espace dédié aux pratiques collectives (jardin, piscine), d'un espace réservé aux pratiques individuelles (matérialisé par des fermetures végétalisées ou fermetures par chemins piétonniers) et d'un espace intermédiaire de traverse et chemin piétonnier.

Par ailleurs, l'accès à différents services et équipements nécessite une réflexion à l'échelle intercommunale pour répartir les efforts humains et financiers avec des regroupements (équipements sportifs et culturels par exemple) et éviter ainsi une zone d'activité commerciale dans chaque commune.



QUI PEUT M'ACCOMPAGNER ?

QUELQUES PISTES :

Je peux m'appuyer sur plusieurs études réalisées par l'Insee, le laboratoire ThéMA, les agences d'urbanisme.

Recherche d'un juste équilibre entre habitat, services et espaces de vie

Lors du conseil municipal, nous choisissons de délimiter des périmètres de sauvegarde du commerce de proximité en déterminant leur étendue et leur superficie (centre-ville, certains quartiers et certaines rues). Je pourrai éventuellement exercer le droit de préemption lorsqu'un commerçant ou un artisan m'aura préalablement déclaré le prix et les conditions de la cession envisagée avant de vendre un fonds artisanal, un fonds de commerce ou de céder un bail commercial intervenant dans le périmètre de sauvegarde des commerces de proximité. La commune de Valentigney s'est par exemple portée acquéreuse pour sauvegarder le commerce local et les services de proximité en centre-ville et générer une offre commerciale complémentaire de proximité sur des créneaux qui font actuellement défaut. Un diagnostic peut également être réalisé sur le cadre de vie et les espaces publics comme c'est le cas chez nos voisins suisses [voir encadré ci-contre].



QUI PEUT M'ACCOMPAGNER ?

QUELQUES PISTES :

- Le projet de délibération sur les périmètres de sauvegarde sera soumis à l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) et de la Chambre des métiers et de l'artisanat.
- Les agences d'urbanisme réalisent entre autres des études d'opportunité pour des projets communaux ou intercommunaux en matière d'équipements et d'espaces publics.

Création de lieux d'échange pour coordonner les constructions

La commune de Walbach (Haut-Rhin) a créé un **comité local de conseils en architecture** pour accompagner, en amont et pendant l'élaboration du projet, les futurs candidats acquéreurs sur un lotissement. La mise en place de ce Comité s'inspire de « l'accompagnement des pétitionnaires » (particuliers, groupes de particuliers ou promoteurs) organisé en Suisse et en Autriche. L'enjeu est de veiller à une bonne coordination des constructions pour qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet commun. Le Comité local est composé du Maire, d'élus, d'un architecte du CAUE, d'un architecte du PNR.

Son intérêt : des rencontres avec les habitants dans une logique de dialogue et non d'instruction de dossier. Il permet d'aborder différents sujets : intentions d'aménagement de la collectivité, rappel de règles sur la construction (vents dominants, ensoleillement...), évolutions autour des propriétés.

Je souhaite créer ce type de comité dont l'aide gratuite en amont et pendant l'élaboration du projet avant le dépôt du permis de construire est utile pour le futur acquéreur. Il permet au projet de s'inscrire dans la philosophie globale d'un nouveau quartier tout en intégrant une consommation d'espace et une gestion des eaux équilibrées. Le projet peut aussi s'orienter vers des logements économes en énergie et préserver le caractère paysager des lieux.

QUI PEUT M'ACCOMPAGNER ? QUELQUES PISTES :



- Les PNR et CAUE peuvent accompagner les collectivités pour mettre en œuvre des projets pilote.

- Dans le cadre du Réseau rural régional, un guide sur la gestion durable de l'espace a été co-réalisé par la Région, les 4 chambres d'agriculture départementales et les CAUE. Figurent notamment différents outils mobilisables et exemples tels que les ateliers participatifs organisés pour la trame verte et bleue d'un SCOT dans l'agglomération du Grand Dole ou l'animation d'une réflexion intercommunale pour un urbanisme durable

au sein de la communauté de communes Jura Nord.

JE PROPOSE DIFFÉRENTES FORMES D'HABITAT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

D'autres solutions complémentaires existent pour ne pas proposer ce qui s'est toujours fait par confort ou habitude. L'habitat, qu'il soit collectif ou individuel, recouvre différentes formes et peut être adapté selon les territoires. Mon objectif est d'éviter autant que possible l'habitat individuel isolé avec des maisons situées sur un terrain, hors procédure d'urbanisme et l'habitat pavillonnaire standardisé.

Les limites du rêve de maison individuelle

Le coût de la maison individuelle est à nuancer car celle-ci reste encore souvent une solution avantageuse au niveau économique pour de nombreux ménages. Selon le Certu : au regard des prix des logements collectifs neufs (moyenne nationale de 3 800 €/m²), une partie des ménages ne pourrait s'acheter qu'un appartement de petite taille (environ 50 m²). À titre comparatif, le prix moyen d'une maison de 130 m² sur son terrain est de 194 000 € (environ 1 500 €/m²) en 2010 (source : *Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir*).

Cela étant, plusieurs tendances de fond sont palpables :

Évolutions démographiques

60 % des maisons sont occupées par une ou deux personnes avec la décohabitation des ménages, l'augmentation des familles monoparentales et du célibat, le veuvage. Selon l'Insee, la Franche-Comté fait partie des régions de France métropolitaine où la taille moyenne des ménages a le plus diminué de 1999 à 2009 avec par exemple 68 % des ménages désormais composés d'une ou deux personnes. Quel est alors l'avenir de grandes maisons au milieu des parcelles ou de lotissements pavillonnaires des années 1970 ?

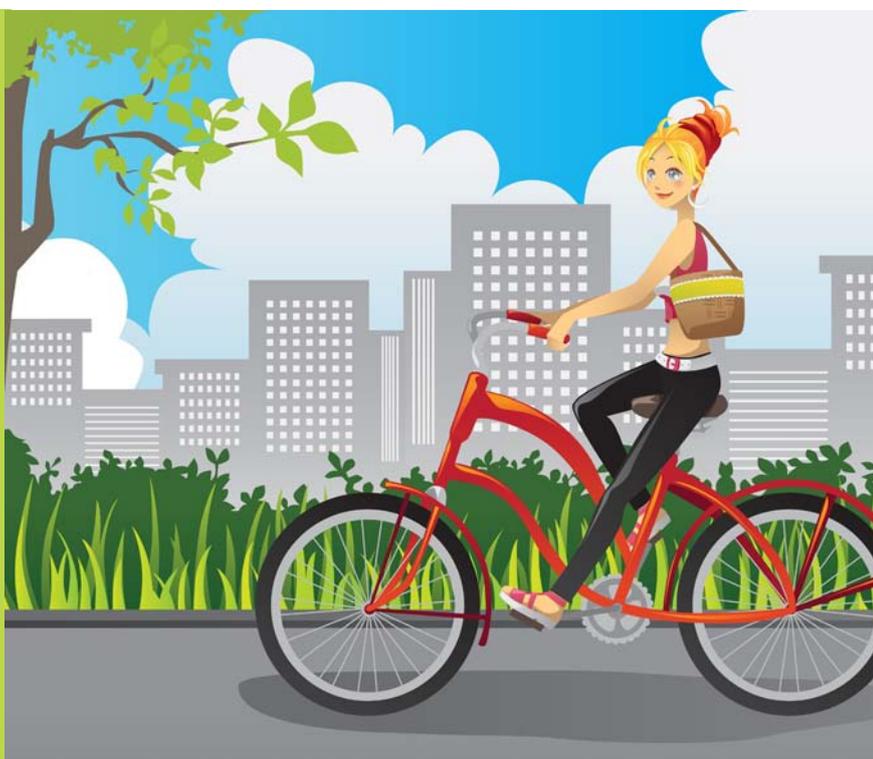
Évolutions foncières et financières

- Une augmentation du prix du foncier et des coûts de construction parfois élevés selon les territoires.
- Un surendettement croissant des ménages.
- Une raréfaction de l'espace.
- Une perte de patrimoine pour différents ménages dans les pavillons qui deviennent des « *captifs du périurbain* » selon les termes de Lionel Rougé, enseignant-chercheur spécialisé sur les questions périurbaines. Ce constat s'appuie sur ses travaux concernant des communes périurbaines peu ou pas desservies par les transports en commun, peu équipées dans lesquelles résident parfois des couches sociales plus modestes.

L'écart significatif entre l'habitat occupé et l'habitat souhaité

a été relevé dans le cadre d'un sondage réalisé par Tns Sofres pour l'Observatoire de la ville en 2007.

Ainsi, 29 % des sondés déclaraient habiter dans une maison individuelle au sein d'un ensemble pavillonnaire et 20 % une maison individuelle isolée. Lorsqu'il leur était demandé le type d'habitation qu'ils souhaiteraient habiter parmi les sept proposés [cf. annexe 7], 56 % choisissaient la maison individuelle isolée contre 20 % pour la maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire. Cela étant ce constat est à nuancer : selon la dernière enquête du magazine *De particulier à particulier* réalisée en 2011, **la maison et l'appartement seraient désormais à égalité en termes d'habitat rêvé.**



Évolutions énergétiques

- Une paupérisation et précarité énergétique des ménages par le logement : hausse des mobilités quotidiennes en véhicule individuel et augmentation de la part des dépenses en carburant dans le budget des ménages, coût croissant de différentes énergies (électricité, gaz, fioul...) générant une hausse des frais d'exploitation.
- Dans son guide « *Conseils pour bien habiter, construire ou rénover* », la Communauté de communes Vallée de Kaysersberg estimait ainsi à 5 500 € la charge annuelle de chauffage et production d'eau chaude pour une maison de 120 m² habitable construite avant 1980 (*énergie fioul/coût de référence au 23/05/2008 : 1,00 €/litre - à réactualiser en fonction du cours du fioul*).

Vers une diversité d'offre d'habitat

De plus en plus souvent naissent des projets avec une diversité d'offre d'habitat tout en favorisant une certaine mixité sociale et intergénérationnelle. J'ai un rôle à jouer en tant que maître d'ouvrage. À titre d'exemple, la commune de Valentigney a fait **le choix d'élargir l'offre de logements et de services** pour retenir sa population et fixer de nouveaux ménages.

- Une offre « jeunes » à prix accessibles pour la première installation (semi-meublés en ville près ou au-dessus des commerces).
- Une offre « seniors » près des commerces et des services, accessibles aux personnes à mobilité réduite, permettant l'alternative au pavillonnaire, favorisant les parcours résidentiels et le renouvellement générationnel au sein des lotissements.
- Une offre « familiale » diversifiée en termes de statuts d'occupation, de typologie et de standing, pour une installation durable des couples avec enfants scolarisés exprimant des besoins de modes de garde et d'activités périscolaires, culturelles et sportives.
- Une offre « temporaire » toute équipée pour les séjours professionnels de moyenne et longue durée.

L'habitat est à repenser et replacer dans le cycle d'une vie. **Un habitat peut être modulable et évolutif**, agrandi ou réduit en fonction des usages et changements, sans déménager. Cette solution m'apparaît intéressante quand selon le Certu, 60 % des maisons sont occupées par une ou deux personnes.



QUI PEUT M'ACCOMPAGNER ?

QUELQUES PISTES :

- Des bureaux d'urbanisme et cabinets d'architectes.
- Des étudiants en architecture, ergonomie... peuvent aussi intervenir dans le cadre de partenariats ou d'ateliers pour identifier différents besoins et aménagements nécessaires dans un logement au cours d'une vie.

Pour une information sur les nouvelles manières d'habiter

Le désir de maison individuelle recouvre différentes facettes : avoir un jardin et un chez soi relativement intimes pour le quotidien (terrasse, bain de soleil, espaces de repas), bénéficier d'un garage... Cela étant, de nouveaux programmes d'habitat collectif permettent désormais de conserver les avantages et le confort d'usage de l'habitat individuel avec des terrasses plus spacieuses, des espaces de remisage-garage, des accès individualisés, une vue dégagée...

Des lotissements plus qualitatifs et denses voient le jour. Ils accordent davantage d'importance aux aspects urbanistiques, architecturaux, paysagers, environnementaux. Il s'agit notamment de parcellaires en lanières permettant une gestion plus économe en linéaire de réseaux et en surface de voirie, à la différence des parcellaires rectangulaires. À ce titre, l'étude en cours du Certu sur la maison individuelle dans les projets d'aménagement vise à montrer les évolutions existantes : diverses opérations prennent en compte une homogénéité de traitement architectural avec des maisons en bande individualisées, un respect de la densité (parcelles de 400 m² environ), une continuité directe du bourg, des espaces publics structurants, une implication du constructeur en amont du projet, des prix de sortie abordables.

Des villes de taille très variable encouragent de nouvelles manières d'habiter ensemble. Les dénominations varient : habitat partagé, groupé, coopératif ou participatif. Une constante s'impose : moindre occupation d'espace et... espaces communs partagés. L'habitat groupé réunit plusieurs ménages et comporte à la fois des parties privatives et des parties communes (grande salle de détente, buanderie, chambres d'amis partagés, potager...). Cette mutualisation des moyens permet également de bâtir des logements à coûts inférieurs intégrant généralement des préoccupations écologiques.

Sa spécificité essentielle est la participation collective des habitants à la conception et à la gestion de l'immobilier dans le cadre d'une rénovation ou d'une construction neuve. Là réside son intérêt.

Plusieurs pays l'ont bien compris comme l'Allemagne et la Suisse qui comptent ainsi respectivement 2 millions et 130 000 logements en coopératives d'habitants. Des projets aboutissent progressivement dans plusieurs villes en France telles que Strasbourg, Grenoble, Rennes. En Franche-Comté, les associations Habiter Autrement à Besançon et Gaïa Energies à Belfort promeuvent l'habitat coopératif.

Alors, pourquoi pas dans ma commune ?



QUI PEUT M'ACCOMPAGNER ?

QUELQUES PISTES :

- La DREAL Franche-Comté
- Le Conseil régional via le Fonds Régional en faveur de l'Aménagement Urbain (FRAU) « quartiers durables des villes et bourgs ».
- Différentes collectivités et structures (CAUE, architectes, urbanistes, paysagistes...).

Quelques formes urbaines et démarches innovantes

✓ **Plusieurs projets d'éco-quartier** sont en cours dans différentes villes de Franche-Comté : Lure, Vieux-Charmont, Besançon, Andelot-en-Montagne, Aubonne, Saint-Lupicin, Lavans-les-Saint-Claude.

✓ **L'habitat dense individualisé** se développe sous différentes formes : maisons en bande, accolées, superposées, jumelées, etc. Le Certu a réalisé en 2009 un guide de 20 opérations occupant moins de mètres carrés de terrains et répondant aux critères suivants :

- échelle et hauteur modeste, n'excédant pas 3 niveaux,
- entrée indépendante pour chaque logement,
- espace extérieur privatif de taille variable et attenant au logement (rez-de-jardin, patio ou terrasse, ...).

À titre d'exemple, l'opération « Les Carrés de l'habitat » réalisée sur la commune de Matey (25) comprend un bâtiment découpé en quatre carrés sans vis-à-vis et avec entrée pour chaque habitant.

✓ **Le projet BIMBY ("Build in My Back Yard")*** vise à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants pour financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers. Ceci peut aboutir à la construction d'une seconde maison sur un terrain. Sélectionné en 2009 par l'Agence nationale de la recherche (ANR) dans le cadre de son appel à projets "Villes Durables", ce projet de recherche a rassemblé 10 partenaires publics pendant 3 ans.

* Par opposition à NIMBY (« Not In My Back Yard »). Source : <http://bimby.fr>



✓ **L'habitat sur pilotis ou flottant** se développe par exemple aux Pays-Bas face au manque de foncier.

✓ **De nouveaux programmes** réintroduisent des espaces agricoles et naturels, des toitures ou façades végétalisées.

✓ **Autres démarches innovantes :**

- éco-construction avec des matériaux écologiques – si possible locaux – (bois, chanvre, chaux, pierre taillée...) et des énergies renouvelables,
- recours à des isolants thermiques et acoustiques conçus à partir de fibres textiles (exemple : Métisse® lancée par l'entreprise Le Relais en 2007),
- nouvelle place accordée aux garages : garages groupés ou mitoyens (induisant une façade de moins à chauffer et la réduction de déperditions thermiques), voitures stationnées sous un hangar qui peut constituer un lieu abrité pour différentes fonctions selon les événements (fêtes, rencontres d'habitants, jeux).



DES PISTES POUR PRÉSERVER L'ESPACE FRANC-COMTOIS



Le CESE Franche-Comté a relevé cinq domaines de préconisations pour préserver et occuper l'espace de manière plus économe en lien avec le foncier, les surfaces agricoles, les espaces périurbains, les modes d'habitat, la coordination et l'accompagnement à plusieurs échelles.



ANTICIPER LA PRISE EN COMPTE DU FONCIER DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

La connaissance et la maîtrise du foncier existant constituent des éléments déterminants pour préserver l'espace. En se dotant d'une véritable stratégie foncière et de différents outils, les collectivités peuvent contrôler l'urbanisation des territoires. Les actions principales seraient ainsi :

- **Accroître l'usage des outils de protection** : zone agricole protégée, trames vertes et bleues, espaces naturels sensibles...
- **Utiliser et développer les outils juridiques et fiscaux** pour libérer progressivement des espaces en :
 - . limitant la rétention foncière par les propriétaires de terrains,
 - . mobilisant l'espace et le bâti vacant en centre-bourg.
- **Anticiper et favoriser une politique foncière en amont** :
 - . par l'acquisition et la constitution de stocks pour compenser les surfaces consommées dans le cadre de projets d'aménagement majeurs,
 - . par davantage de compensations foncières lors de la réalisation de projets d'habitat consommateurs d'espace, à l'instar des projets d'infrastructures.
- **Couvrir l'ensemble du territoire par des SCOT** et développer de véritables approches intercommunales pour identifier au mieux l'occupation de l'espace en veillant à impliquer l'ensemble des communes concernées.
- **Créer un établissement public foncier régional** (comme préconisé par le Schéma Régional Climat Air Énergie) ou inviter chaque département à avoir un EPF et une agence foncière [cf. département du Doubs] pour aider davantage les collectivités à identifier leur potentiel foncier et concrétiser certaines opérations immobilières.
- **Avoir des opérateurs fonciers** dotés d'une fiscalité propre et outillés pour mener une politique de requalification des secteurs dégradés.

QUALIFIER ET PRÉSERVER LES SURFACES AGRICOLES ET NATURELLES

La disparition de terres agricoles est avérée même si leur état réel de consommation varie selon les méthodes utilisées pour dresser un état des lieux. Des indicateurs montrent également une régression de la biodiversité dans les espaces périurbains. Dès lors, il convient de préserver et d'accorder une attention particulière aux espaces naturels et agricoles situés à proximité. Dans cette perspective, le CESE Franche-Comté encourage les collectivités et leurs partenaires à :

- **Mieux identifier, qualifier et protéger** les terres à fort potentiel agronomique qui ont tendance à disparaître au profit d'habitat et d'infrastructures.
- **Déployer une stratégie de protection des surfaces agricoles** et mobiliser les outils existants en :
 - . favorisant une instruction spécifique des enjeux agricoles (consommation de foncier aux plans quantitatif et qualitatif) lors des projets d'urbanisation, au même titre que les études d'impact sur l'environnement,
 - . intégrant davantage la réalité agricole du territoire dans les diagnostics des documents de planification,
 - . développant les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et périurbains.
- **Prévoir des dispositifs spécifiques pour les surfaces agricoles périurbaines** :
 - . protéger le foncier périurbain mais aussi le mobiliser pour permettre des installations agricoles,



- . réinvestir les zones de déprise agricole et les terres manifestement sous exploitées pour maintenir suffisamment de production et de ressources à proximité des espaces périurbains,
- **Prêter une attention au patrimoine naturel au sein des espaces périurbains** (cours d'eau, zones humides, vergers...).

RECONSIDÉRER LES ESPACES PÉRIURBAINS ET LES MODES D'HABITAT

Au regard de sa compétence stratégique en matière d'aménagement du territoire, la Région peut incontestablement impulser une politique territoriale dans ce domaine pour inciter à d'autres modes d'occupation de l'espace périurbain et d'autres modes d'habitat, voire à expérimenter. A l'image de leur rôle en matière de transports, les Régions pourraient se voir confier un **rôle d'autorité organisatrice de planification**. Pour faciliter cette nouvelle approche des espaces périurbains et modes d'habitat, le CESE Franche-Comté identifie les démarches et opérations suivantes :

- **Fournir aux élus une grille méthodologique** pour disposer d'une vision globale de toutes les conséquences d'un habitat croissant dans les espaces périurbains (agrandissement d'une station d'épuration, extension des réseaux et services à la population...).
- **Éviter l'obsolescence programmée de l'habitat** en :
 - . soutenant un habitat modulable pour s'adapter aux besoins du moment et du futur,
 - . facilitant rénovation et nouveaux usages sur les sites réhabilités.



- **Soutenir un programme de rénovation en :**
 - . densifiant le pavillonnaire compte-tenu du vieillissement des pavillons des années 1970-1980,
 - . rénovant en priorité le bâti existant et mobilisant les friches disponibles en centre-ville pour limiter la hausse continue des constructions périurbaines,
 - . facilitant sur le plan fiscal, juridique et financier la rénovation des bâtiments anciens.
- **Démystifier un certain nombre de règles d'urbanisme qui n'ont pas de fondement juridique** [« Règle de parcelle » cf. page 17 du rapport].

- Améliorer la construction de nouveaux lotissements grâce à :

- . des études préalables d'impact abouties indiquant les capacités d'accueil existantes ou les services à prévoir selon le nombre de logements envisagés,
- . des cahiers des charges suffisamment prescriptifs pour limiter la taille des parcelles, prévoir des espaces verts et publics ainsi que des cheminements piétons, gérer les places de stationnement pour éviter une privatisation du domaine public par les véhicules privés (responsabilité laissée au propriétaire), etc.

- Envisager le reboisement ainsi que la réintroduction d'espaces agricoles ou naturels dans des espaces interstitiels à proximité des habitations pour préserver la biodiversité et l'agriculture (horticulture, maraîchage...) dans les centres-bourg.

COORDONNER, ARTICULER ET INNOVER À PLUSIEURS ÉCHELLES

Afin d'éviter une concurrence des documents de planification, il convient de coordonner les projets d'aménagement à différentes échelles territoriales. En ce sens, le CESE Franche-Comté incite les collectivités à :

- Réaliser des schémas directeurs intercommunaux pour gérer l'extension urbaine et éviter que le PLU - encore rarement intercommunal – soit, malgré lui, un instrument de concurrence foncière.

- Mener une réflexion territoriale sur l'occupation de l'espace à plusieurs échelles (communale, intercommunale, régionale, inter-régionale) pour définir la pertinence des différents niveaux de services et d'équipements nécessaires selon les périmètres de construction.

- Harmoniser les indicateurs de suivi et créer un outil régional d'observation partagé de la consommation des espaces agricoles sur la région Franche-Comté pour faire un état des lieux précis, des comparaisons et des mises à niveau.

FAIRE DE LA PRÉSERVATION DE L'ESPACE RÉGIONAL UN PROJET PARTAGÉ

La préservation de notre espace régional nécessite une information, une implication et un accompagnement du plus grand nombre, des élus aux citoyens, en passant par les différents acteurs de l'aménagement. Dès lors, le CESE Franche-Comté invite à :

- Fixer des objectifs régionaux et fournir l'accompagnement nécessaire aux communes pour :

- . identifier leur potentiel foncier et maîtriser l'extension urbaine (rôle de l'Établissement public foncier régional et d'antennes départementales),

- . occuper l'espace et construire autrement en initiant un programme régional de soutien à l'habitat groupé, partagé, économe, écologique et diversifié sur les terrains constructibles ou les friches réhabilitées,

- . réduire les coûts cachés liés à la périurbanisation (pas de subventions pour l'extension des réseaux d'eau potable en dehors des zones urbaines, comme le font déjà certains financeurs).

- Renforcer les moyens juridiques des collectivités pour faire respecter et appliquer les règlements d'urbanisme et d'aménagement par les citoyens.

- Mettre en ligne une plate-forme d'information régionale à destination des élus pour mutualiser les nombreuses démarches existantes et en cours afin d'observer et analyser la consommation d'espaces (en lien possible avec le Pôle régional d'appui aux territoires). Elle regrouperait notamment :



- . les partenaires-conseil aux élus : CAUE, PNR, agences d'urbanisme, Safer, chambres d'agriculture, EPF et Agence foncière du Doubs, ...
- . les outils et indicateurs pédagogiques : cartes sur les dynamiques d'urbanisation (Dreal), scénarii sur l'étalement urbain (laboratoire ThéMA), portail cartographique Vigifoncier (Safer), portail d'informations sur la faune, la flore et les habitats naturels (SIGogne)...



- Informer et impliquer les citoyens sur les différentes manières d'habiter les espaces périurbains :

- . inciter les institutions à élaborer une information du type « *je m'installe – je me pose les bonnes questions* » avant de rencontrer un constructeur de maisons individuelles (distance domicile-travail ; services, commerces, loisirs et transports collectifs à proximité ; montages financiers et modularité du projet...),
 - . améliorer la diffusion des informations sur les organismes ressources (CAUE, Espace info énergie...) auprès des futurs habitants.
- Encourager un travail partenarial et interdisciplinaire en amont** entre collectivités, promoteurs, constructeurs, paysagistes, aménageurs, urbanistes, architectes (liste non exhaustive) afin de :
- . valoriser de nouvelles approches urbanistiques et différentes formes d'habitat,
 - . permettre une évolution des pratiques, des compétences et de nouvelles ambitions collectives pour les espaces périurbains.

[À suivre...]

La consommation d'espace et la périurbanisation font l'objet depuis des années de nombreux rapports tous aussi pertinents les uns que les autres mais vite oubliés. Et pendant ce temps-là, les lotissements et les zones d'activité fleurissent ; les espaces agricoles et naturels fondent comme neige au soleil. La législation doit être revue pour permettre enfin et réellement une maîtrise cohérente et concertée de la périurbanisation : densifier en zone urbaine, donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols et moderniser les règles d'urbanisme.

Les mises en situation présentées dans ce rapport montrent le rôle clef des élus dans la gestion de l'espace et les questions qui se posent à eux : subir, résister à l'opportunité tentante de construire, proposer d'autres formes d'habitat... Même si l'accent est porté sur les espaces périurbains, les élus des espaces frontaliers et ruraux pourront utilement s'approprier une partie de la réflexion et des préconisations proposées. Pour leur part, l'Etat en région et le Conseil régional doivent se saisir de ces enjeux en posant un cadre réglementaire sur une gestion économe de l'espace, au-delà de leur rôle incontournable dans l'orientation des schémas d'aménagement et des politiques contractuelles. Nous ne pouvons plus assister à l'aggravation continue de la consommation d'espace. Il est urgent de :

- se doter d'une véritable stratégie foncière à toutes les échelles des collectivités,
- créer un établissement public foncier régional,
- coordonner et mobiliser tous les outils existants pour identifier, qualifier et protéger les espaces agricoles et naturels périurbains,
- promouvoir de nouvelles formes d'habitat,
- soutenir un programme de rénovation cohérent et ambitieux,
- informer et impliquer les citoyens.

Dans ce rapport, les propositions du CESE de Franche-Comté font écho à la réflexion qu'il a impulsé sur l'adaptation au changement climatique en lien avec la gestion raisonnée du territoire et de ses ressources naturelles. Par ailleurs, la périurbanisation a des conséquences sur les mobilités des Francs-comtois : qui dit espaces périurbains dit mobilités fréquentes et prégnance de l'automobile ; renverser cette tendance en développant l'usage du transport collectif fait l'objet d'une réflexion menée en parallèle par le CESE. L'interaction de ces différentes problématiques montre l'importance d'une approche globale pour proposer aux Francs-comtois les solutions les plus adaptées à la diversité de leurs situations. Face à l'ampleur de la tâche, chaque citoyen a également un rôle à jouer, de son « chez soi » à sa commune : cela passe par une information coordonnée et un accompagnement incitatif de l'ensemble des collectivités et acteurs de l'aménagement.

La Région Franche-Comté est de toute évidence l'acteur qui doit coordonner, articuler et innover pour conserver un espace de qualité faisant sa force.

Face à l'ampleur de la tâche, chaque citoyen a également un rôle à jouer, de son "chez soi" à sa commune : cela passe par une information coordonnée et un accompagnement incitatif de l'ensemble des collectivités et acteurs de l'aménagement.

annexes

Annexe 1 Personnes auditionnées	35
Annexe 2 Organismes et liens utiles	36
Annexe 3 Références et bibliographie	37
Annexe 4 Densité et population des bassins de vie francs-comtois	38
Annexe 5 Progression de l'artificialisation et évolution de la population en France métropolitaine État d'avancement des documents de planification et d'urbanisme en Franche-Comté	39
Annexe 6 Coûts de rénovation : exemple du Parc de Wesserling	40
Annexe 7 Perception de la densité et des formes d'habitat	41

- ✓ **Jean-Philippe Antoni**, maître de conférences en Aménagement de l'espace et urbanisme, Laboratoire ThéMA, Université de Franche-Comté
- ✓ **Julien Burtin**, chargé de mission, Safer Bourgogne Franche-Comté
- ✓ **Bertrand Courvoisier**, chargé de mission Territoires urbains, Conseil régional de Franche-Comté
- ✓ **Michel Fournier**, directeur de l'Aménagement du territoire et de l'efficacité énergétique, Conseil régional de Franche-Comté
- ✓ **Éric Faivret**, directeur du Développement et de l'appui aux territoires, Conseil général du Doubs
- ✓ **Pierre Franhauser**, responsable de l'équipe Mobilités, villes et transports, Laboratoire ThéMA, Université de Franche-Comté
- ✓ **Gauthier Grièche**, chef de service adjoint Évaluation, développement et aménagements durables, Dreal Franche-Comté
- ✓ **Gilles Lemaire**, chef du département Aménagement durable, Dreal Franche-Comté
- ✓ **Frédéric Monin-Guénot**, architecte-urbaniste, Parc naturel régional du Ballon des Vosges
- ✓ **Charles Mougeot**, directeur de l'Établissement public foncier et l'Agence foncière du Doubs
- ✓ **Dominique Musslin**, directeur de l'agence d'urbanisme du Pays de Montbéliard
- ✓ **Robert Pintucci**, maire adjoint à l'urbanisme, Commune de Valentigney
- ✓ **Michel Rouget**, directeur de l'agence d'urbanisme de l'Agglomération de Besançon
- ✓ **Gilles Schellenberger**, chef de service Espaces et territoires, chambres interdépartementale d'agriculture du Doubs et du Territoire-de-Belfort
- ✓ **Christian Terreaux**, urbaniste, Bureau d'études Ambiance Art
- ✓ **Anne Vial**, chargée d'études Quartiers durables urbanisme-habitat, Certu
- ✓ **Lionel de Villemereuil**, directeur, Safer Bourgogne Franche-Comté
- ✓ **Christine Yoder**, chargée de mission Aménagement, urbanisme et infrastructures, Chambre départementale d'agriculture de Haute-Saône

Organismes et liens utiles

ADEME - direction régionale de Franche-Comté
<http://franche-comte.ademe.fr/>

Agences départementales d'information sur le logement (ADIL)

- ADIL 25 : www.adil25.org

- ADIL 39 : www.adil39.org

- ADIL 70 : www.adil70.org

Agence d'urbanisme du Pays de Montbéliard
www.adu-montbeliard.fr

Agence d'urbanisme de l'agglomération de Besançon
www.audab.org

Agence d'urbanisme du Territoire-de-Belfort
www.autb.fr

Agence foncière et Établissement public foncier (EPF) du Doubs
www.foncier25.fr

Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (Certu)
www.certu.fr

Centre d'études techniques de l'Est (Cete)
www.cete-est.developpement-durable.gouv.fr

Centre d'études techniques de Lyon
www.cete-lyon.developpement-durable.gouv.fr

Chambre régionale d'agriculture de Franche-Comté
www.franche-comte.chambagri.fr

Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)

- CAUE 25 : www.caue25.org

- CAUE 39 : www.caue39.fr

- CAUE 70 : <http://caue70.archi.fr/>

Conseils généraux

- 25 : www.doubs.fr

- 39 : www.cg39.fr

- 70 : www.cg70.fr

- 90 : www.cg90.fr

Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale (Datar)
www.datar.gouv.fr

Directions départementales des territoires

- DDT 25 : www.doubs.equipement.gouv.fr

- DDT 39 : www.jura.equipement.gouv.fr

- DDT 70 : www.haute-saone.pref.gouv.fr

- DDT 90 : www.territoire-de-belfort.gouv.fr

Direction régionale de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt Franche-Comté (Draaf)
<http://draaf.franche-comte.agriculture.gouv.fr>

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Franche-Comté (Dreal)
www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr

Fédération des parcs naturels régionaux (FPNR)
www.parcs-naturels-regionaux.fr

Insee Franche-Comté
www.insee.fr/fr/regions/f-comte/

Laboratoire ThéMA (Université de Franche-Comté)
<http://thema.univ-fcomte.fr/>

Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement
www.territoires.gouv.fr

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
www.developpement-durable.gouv.fr

Parc de Wesserling
www.parc-wesserling.fr

Parc naturel régional des Ballons des Vosges
www.parc-ballons-vosges.fr

Parc naturel régional du Jura
www.parc-haut-jura.fr

Plan urbanisme construction architecture (Puca)
<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca>

Région Franche-Comté
www.franche-comte.fr

Réseau des acteurs de l'habitat
www.acteursdelhabitat.com

Réseau inter-régional de l'habitat groupé
www.habitatgroupe.org

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Bourgogne Franche-Comté (Safer)
www.saferbfc.com

Terres en ville
www.terresenvilles.org

Un monde pour soi (documentaire)
<http://unmondepoursoi.blogspot.com>

Ademe, *Réussir la planification et l'aménagement durables* - Guide méthodologique AEU2, mai 2013

Martine Berger et Marie-Christine Jaillet, « Introduction », *Vivre les espaces périurbains*, revue Norois, [En ligne], 205 | 2007/4, mis en ligne le 1^{er} décembre 2007

Martine Berger, Lionel Rougé, Sandra Thomann, Christiane Thouzellier, *Vieillir en pavillon : mobilités et ancrages des personnes âgées dans les espaces périurbains d'aires métropolitaines (Toulouse, Paris, Marseille)*, Espace populations sociétés [En ligne], 2010/1 | 2010, mis en ligne le 1^{er} avril 2012

Certu, *Pour un habitat dense individualisé, 20 formes urbaines diverses et contextuelles*, 22 juin 2009

CESER de Bourgogne, *Maîtriser l'étalement urbain en Bourgogne*, 2011

Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement du Doubs, *Des projets d'extension urbaine réussis, Cahier de recommandations*, octobre 2005

Coordination nationale des associations de l'habitat participatif, *Livre blanc de l'habitat participatif*, 2011

DRAAF Franche-Comté, *Évolution de l'utilisation des espaces agricoles entre 2000 et 2010*, Agreste Franche-Comté n°183, juin 2013

Fédération des parcs naturels régionaux, *Un chantier pour les prochaines décennies : habiter autrement*, magazine de la FPNR, n°69, avril 2011

Images de Franche-Comté, *Des citoyens à la campagne*, n°39, juin 2009

Insee, *La croissance périurbaine depuis 45 ans, extension et densification*, Insee Première n° 1240, juin 2009

Insee Franche-Comté, *Les ménages se rétrécissent... plus en Franche-Comté qu'en France*, Info web n°89, juin 2012

Insee Franche-Comté, *En 2009 les Francs-comtois se déplacent davantage qu'en 1999 pour aller travailler*, Info web n°98, janvier 2013

Insee Franche-Comté, *Un Franc-comtois sur deux vit dans un bassin de vie rural*, Info web n°96, décembre 2012

Le Monde Culture & idées, *Le paysage dans le décor, Vers la fin de l'ère mitage*, 25 février 2012

Louis Maurin, *Villes, périurbain, rural : quels sont les territoires les moins favorisés ?*, Centre d'observation de la société, 11 janvier 2013

Réseau rural régional, *La gestion durable de l'espace en Franche-Comté : des expériences, une méthode*, 2012

La Revue du Commissariat général au développement durable, *Urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure*, mars 2012

La Revue Durable, *Écoquartiers, des aspirations individuelles à l'intérêt collectif*, n° 45, avril-juin 2012

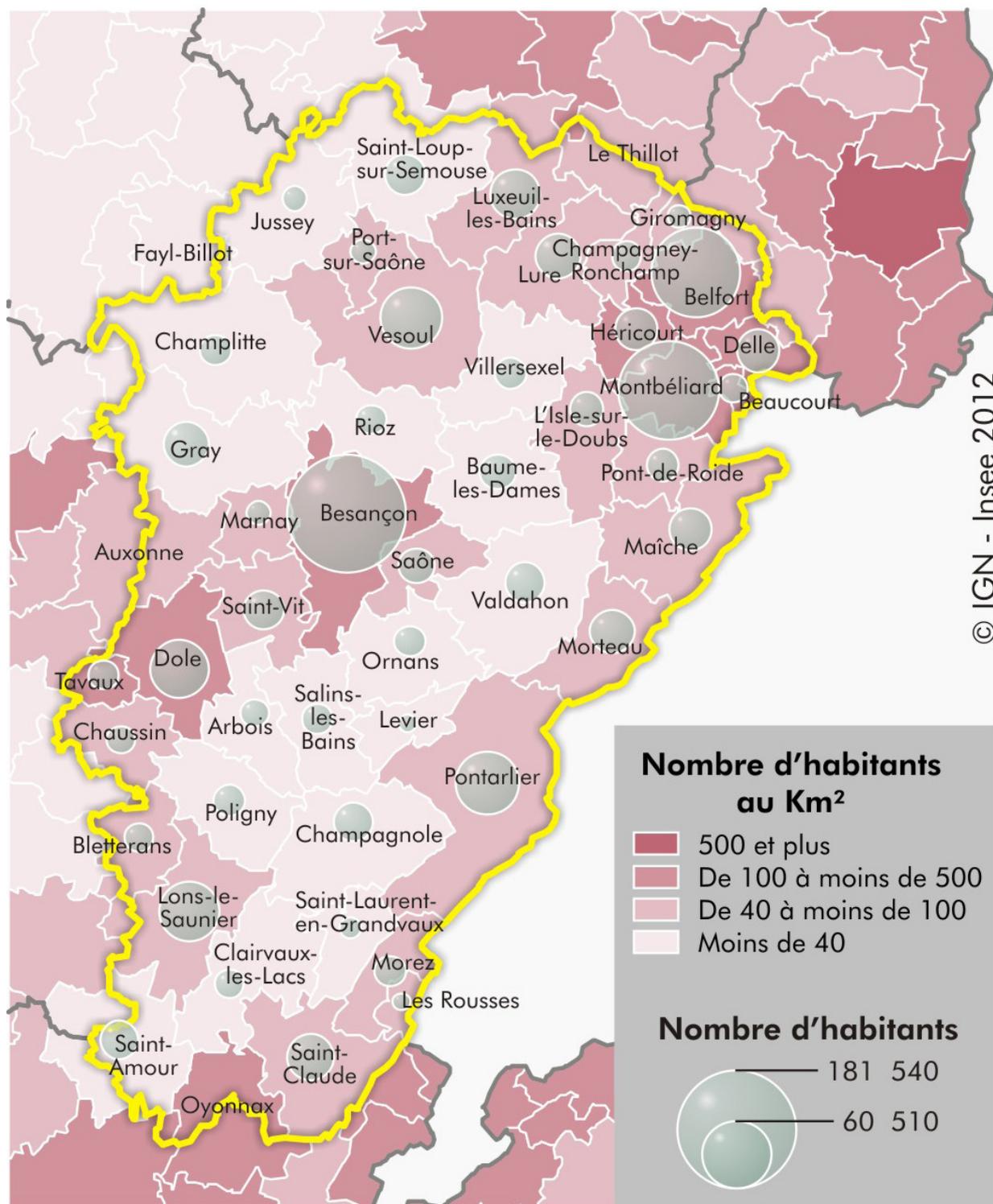
Lionel Rougé, *Les captifs du périurbain. Voyage chez les ménages modestes installés en lointaine périphérie*, in Liens et lieux de la mobilité. Ces autres territoires, 2005

Lionel Rougé, *Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain toulousain. Les « captifs » du périurbain ?*, Thèse de doctorat de Géographie et Aménagement du territoire, présentée et soutenue publiquement le 14 avril 2005

Télérama, *Loin des villes, un rêve qui tourne mal*, n°3268, du 1^{er} au 7 septembre 2012

Tns Sofres, *Les Français et leur habitat*, Perception de la densité et des formes d'habitat, Principaux enseignements du sondage réalisé pour l'Observatoire de la Ville du 10 au 12 janvier 2000

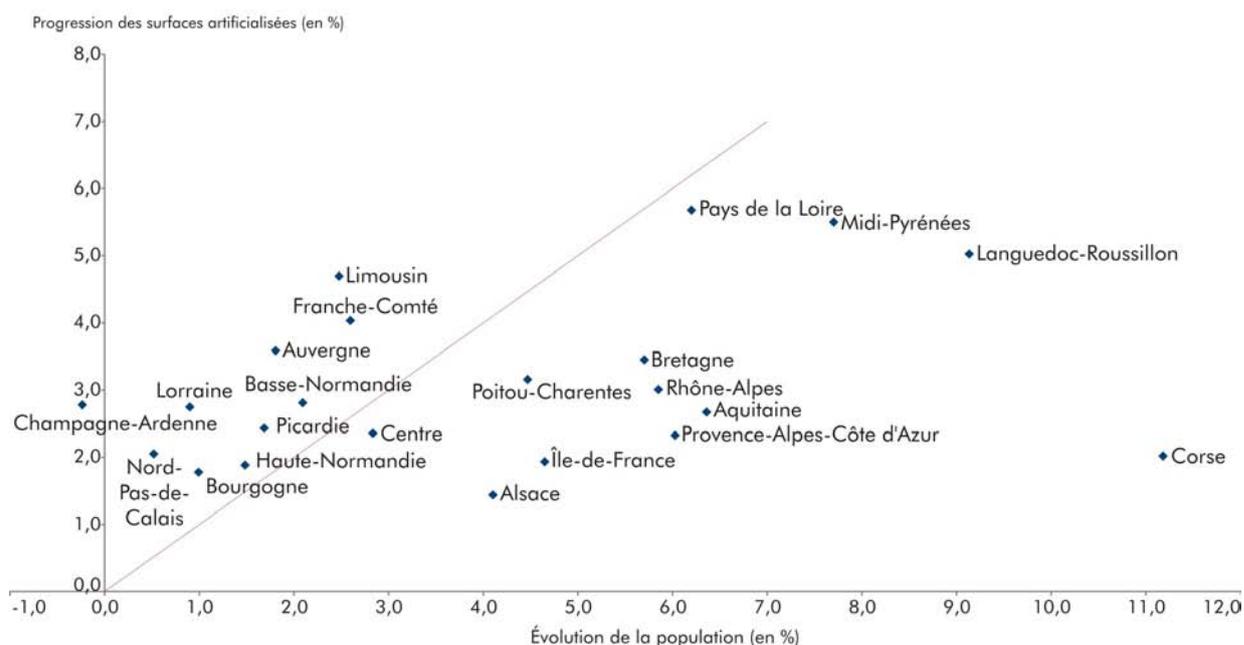
Densité et population des bassins de vie francs-comtois



Source : Insee (Recensement de la population 2009)

Progression de l'artificialisation et évolution de la population en France métropolitaine entre 2000 et 2006

En Franche-Comté, l'artificialisation augmente de 4 % lorsque la population croît de moins de 3 %.



Sources : Insee - Estimations de population, UE-SOeS - CORINE Land Cover

État d'avancement des documents de planification et d'urbanisme en Franche-Comté

DOCUMENTS	ÉTAT D'AVANCEMENT
Schéma de cohérence territoriale (au 1 ^{er} janvier 2013)	3 SCoT approuvés 6 SCoT en élaboration 2 SCoT en réflexion
Plan d'occupation des sols Plan local d'urbanisme (au 1 ^{er} janvier 2012)	611 POS-PLU approuvés ou en révision 69 PLU en élaboration
Carte communale (au 1 ^{er} janvier 2012)	294 CC approuvées ou en révision 154 CC en élaboration
Règlement national d'urbanisme (au 1 ^{er} janvier 2012)	657 RNU

Source : © IGN-BDCARTO 2012 ; DDT25 ; DDT39 ; DDT70 ; DDT90 ; DREAL FC / SEDAD.

Coût de rénovation du parc de Wesserling

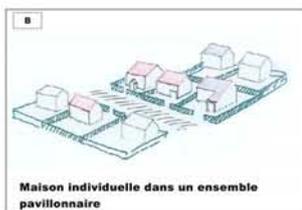
PROGRAMME	COÛTS DE RÉNOVATION
17 ha de parc avec château, ferme et villas appartenant au CG 68	Locaux industriels : 300 € HT/m ² (<i>un hôtel d'entreprise neuf en Alsace : 1 000 à 1 500 € HT/m²</i>)
24 ha d'usines appartenant à la CCVA	Pépinière d'entreprise : 200 € HT/m ² (<i>bâtiment d'origine en bon état</i>)
43 ha en gestion publique	Espace des métiers d'art : 500 € HT/m ² (<i>cinq à six fois moins cher qu'une galerie commerciale</i>)
Propriété publique : 75 000 m ² de bâtiments, dont 15 000 m ² au CG 68 et 60 000 m ² à la CCVA	Prix de location des bâtiments d'activité : 2 € HT/m ²
Activités : 35 000 m ² d'hôtel d'entreprises, ateliers d'artisans, locaux industriels, ateliers d'artistes	Prix de location des bâtiments pour les artisans d'art, avec de nombreux espaces communs : 2,3 € HT/m ²
Habitat : 80 logements locatifs, 70 logements locatifs sociaux, 70 logements en accession (en cours)	Prix de location des ateliers d'artiste : 2 € HT/m ² pour la partie atelier, 5,5 € TTC/m ² pour la partie logement
Espaces commerciaux : agriculteurs locaux, artisans d'art, espaces de vente, supermarché	Prix de vente prévue des logements en accession (projet en cours) : 2 000 € TTC/m ² (<i>prix du marché moyen : plus de 2100 € TTC/m²</i>)
Lieux culturels et touristiques : théâtre, salle de spectacle, musées, jardins, ferme	
Espaces publics	

Source : Requalification d'un site industriel en friche, étude réalisée par l'agence Marc Verdier - Nathalie Tappia (Nancy), Armelle Lagadec (Bayonne) et Mathilde Kempf (Belfort, Bruxelles) de janvier 2009 à avril 2010

Perception de la densité et des formes d'habitat

Les sept visuels ont été dessinés par Bertrand Warnier, architecte-urbaniste, membre du comité d'experts de l'Observatoire de la Ville.

Habitat occupé



29%



20%



19%



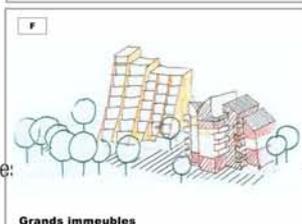
9%



9%



6%

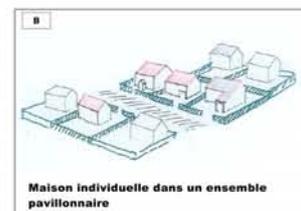


4%

Habitat souhaité



56%



20%



11%



5%



3%



1%



1%



www.cese.franche-comte.fr



4, square Castan | CS51857 | 25031 Besançon cedex
Tél. 03 81 61 62 90 | Fax 03 81 82 83 03 |
cese@franche-comte.fr | www.cese.franche-comte.fr