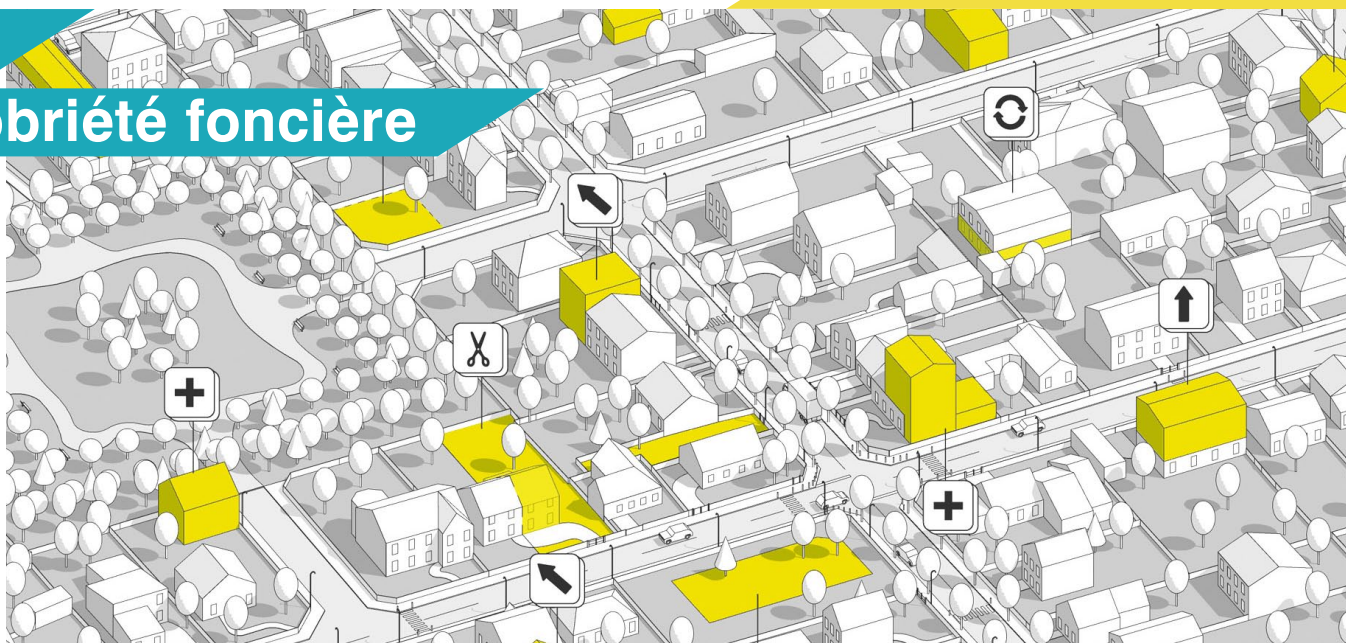


## Se loger sans s'étaler : l'habitat au défi de la sobriété foncière

À contrecourant des modes dominants d'aménagement du territoire qui ont prévalu au cours des dernières décennies, l'impératif de rationaliser la ressource foncière bouscule nos habitudes. Et si l'urbanisme consistait d'abord à transformer, réutiliser, optimiser ce qui est déjà là ? Et si le ZAN était une opportunité pour réfléchir aux solutions sur mesure les mieux adaptées à chaque situation locale ? Cette note se concentre sur la question de l'habitat et propose un panorama des leviers d'action pour « se loger sans s'étaler ».



### L'étalement urbain : les conséquences d'un modèle dépassé

Dans le Territoire de Belfort, au cours des 20 dernières années, alors même que la population stagnait, la surface consacrée à l'habitat a augmenté en moyenne de 26 hectares par an, dont 16 hectares par an en extension, hors de l'enveloppe urbaine<sup>1</sup>. Cet écart traduit la recherche continue de nouveaux espaces à urbaniser, à l'origine de l'étalement urbain. Les conséquences de la « surconsommation » foncière sont nombreuses, à commencer par la pression exercée sur les espaces agricoles et naturels, la multiplication des déplacements en voiture, ou encore la banalisation de nos paysages quotidiens.

<sup>1</sup> Analyse de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, AUTB, 2022.

### La modération foncière, un impératif

Freiner le phénomène d'étalement urbain est devenu une priorité au niveau national. C'est l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN), fixé par la loi pour 2050, et qui impose dans un premier temps, d'ici 2030, de diviser par deux le rythme de l'artificialisation, par rapport à la période de référence 2011-2021. Qu'on se le dise : le foncier, en tant que ressource finie, est désormais à consommer avec modération.

### Vous avez dit « densité » ? Définition...

La densité résidentielle (d'une opération, d'un quartier, etc.) est le rapport entre un nombre de logements et la surface urbanisée pour les construire. Par exemple la densité du tissu pavillonnaire courant est de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare.

### ... et perceptions

Ce calcul n'exprime pas de jugement de valeur en soi. Pourtant, dans l'imaginaire collectif, la densité est souvent associée à la promiscuité et aux nuisances de voisinage, source de qualité de vie dégradée. La réticence sur ce sujet s'observe aussi bien dans les secteurs avec une forte pression immobilière, qu'en contexte rural détendu où les terrains sont incomparablement plus grands qu'en ville. Il est ici utile de rappeler que des formes urbaines très différentes peuvent avoir une densité équivalente<sup>2</sup>, et cependant être ressenties et/ou vécues diversement, en fonction des représentations qui leur sont généralement associées.

<sup>2</sup> Formes urbaines et densités comparées, AUTB, 2013.



## Une approche au cas par cas

Il n'est pas question de parler de « bonne » ou « mauvaise » densité. **La densité adaptée, c'est d'abord celle qui respecte le contexte local, qui répond aux modes de vie et aux enjeux actuels tout en prolongeant les qualités particulières d'un lieu.**

D'où le besoin de réponses différenciées, à rebours de la banalisation produite par les modèles dominants du lotissement pavillonnaire en extension et de la maison individuelle en urbanisation diffuse.

## Compacité, proximité, cohésion

Par opposition à l'étalement urbain, la production de logements par densification permet d'**allier sobriété foncière et qualité de vie**. Notamment en rapprochant l'habitat des autres fonctions : équipements, services, commerces. Plutôt que la seule densité du bâti (mesure quantitative), c'est l'intensification du fait urbain qui est recherchée, c'est-à-dire une proximité, une cohésion dans les espaces et les usages.

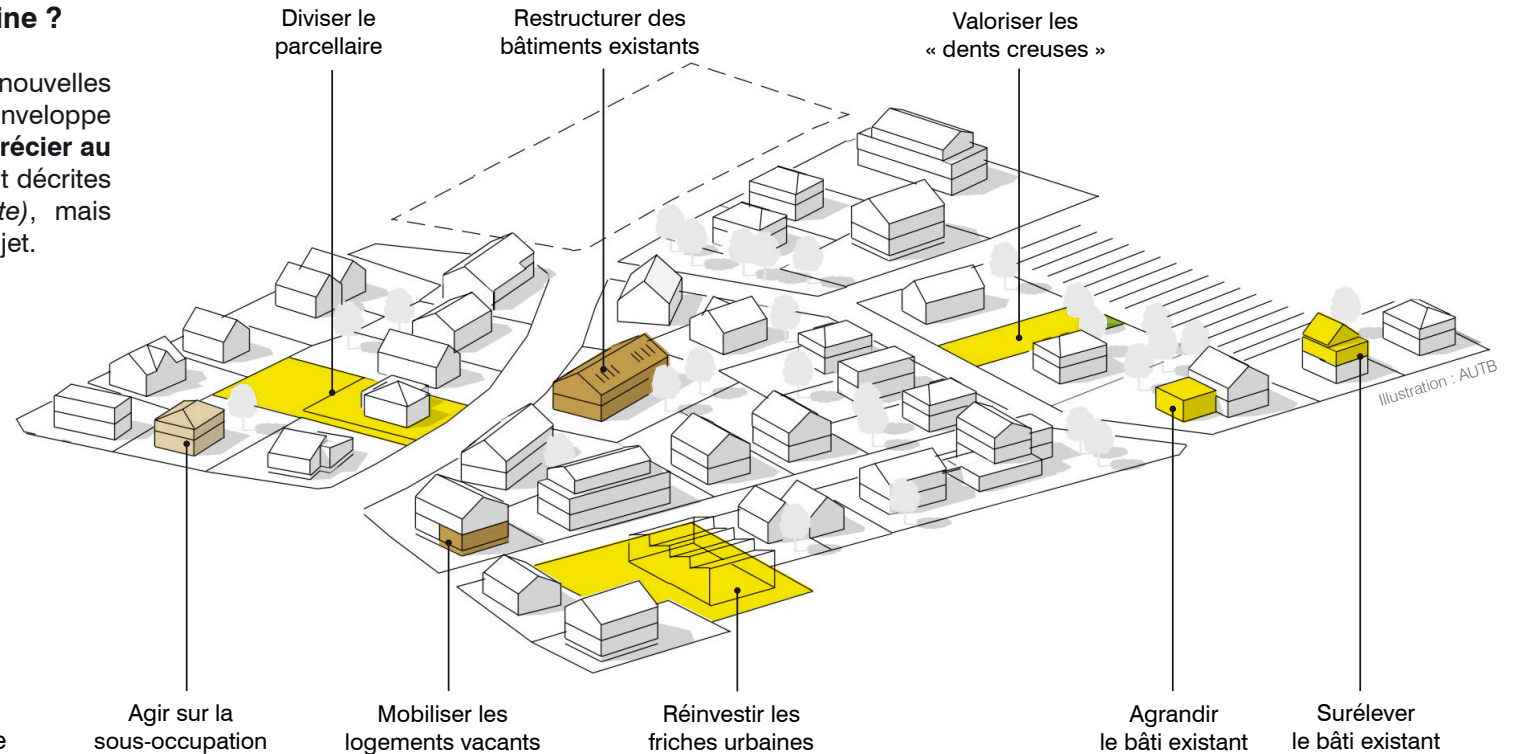
## Et en dehors de l'emprise urbaine actuelle ?

Urbaniser en extension reste possible quand aucune solution réaliste n'existe dans l'enveloppe bâtie existante. Dans ce cas il est primordial d'une part de rationaliser le foncier, d'autre part de se placer dans une démarche de projet urbain : travail sur l'espace public, intégration des mobilités, etc.

Cette question fera l'objet d'une prochaine publication centrée sur les formes urbaines résidentielles compactes.

### Comment renforcer la compacité urbaine ?

**Plusieurs leviers d'action** existent pour les nouvelles opérations d'habitat sans extension de l'enveloppe urbaine existante. **Ces solutions sont à apprécier au regard de chaque contexte local.** Elles sont décrites séparément (*ci-contre et en page suivante*), mais peuvent se combiner au sein d'un même projet.



## INTENSIFIER SANS CONSTRUIRE

### • Agir sur la sous-occupation

De nombreux logements sont surdimensionnés par rapport à leur nombre d'occupants (ou le deviennent, par exemple suite au départ des enfants).

**Dans la recherche d'une meilleure répartition des surfaces habitables existantes, ces logements, occupés mais devenus « inadaptés », représentent un gisement important.** Ainsi, dans le Territoire de Belfort, 45 % des logements sont en sous-occupation prononcée<sup>3</sup> (souvent des maisons, principalement habitées par des personnes âgées).

### • Mobiliser les logements vacants

11 % des logements terrifortains<sup>3</sup> sont inoccupés pour des raisons diverses. Cette part est en augmentation.

La vacance « frictionnelle » (logements en attente d'une nouvelle occupation, restant en vente ou disponibles à la location) est de courte durée et nécessaire au fonctionnement du marché immobilier.

La vacance « structurelle » est plus durable et traduit des dysfonctionnements ou un manque d'attractivité : vétusté du parc, type et taille des logements inadaptés à la demande, déprise démographique, etc. **C'est cette part de logements vacants de longue durée, en hausse, qu'il est souhaitable de remobiliser.**

### • Restructurer des bâtiments existants

**Certains édifices peuvent se prêter à la création de nouveaux logements, par une reconfiguration voire un changement de vocation.** C'est l'occasion de valoriser les qualités architecturales de l'ancien en optimisant l'enveloppe bâtie existante.

Toutefois, les normes actuelles (hauteur sous plafond, performances énergétiques, stationnement, etc.) nécessitent la plupart du temps des transformations substantielles, qui doivent rester viables économiquement.

<sup>3</sup> INSEE, 2020.

## CONSTRUIRE DANS L'EMPRISE DÉJÀ URBANISÉE

### • Réinvestir les friches urbaines

On nomme « friches » les espaces ou bâtiments inutilisés « dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables<sup>4</sup> ».

Ces sites, logiquement plus nombreux dans les espaces densément urbanisés, sont fragilisés par l'absence d'activité, en partie dégradés et, pour certains, pollués. Selon leur localisation, leur état, leur statut foncier, ils sont susceptibles de muter, immédiatement ou sous conditions. **C'est pourquoi il importe d'envisager leurs vocations futures, et de les inscrire dans une stratégie foncière menée sur le long terme.** Dans le Territoire de Belfort, c'est le rôle de l'Observatoire des Espaces Mutables.

### • Agrandir le bâti existant

Cette solution consiste à **augmenter la surface d'un logement (ou créer un nouveau logement) par extension au sol d'une construction existante.**

Elle sera d'autant plus simple à mettre en œuvre que la construction initiale aura été conçue pour permettre cette évolutivité (implantation du bâti sur la parcelle, système constructif, organisation intérieure, etc.).

### • Surélever le bâti existant

De nouveaux mètres carrés peuvent être créés par la construction d'un ou plusieurs niveaux de plancher supplémentaires, sans augmenter l'emprise au sol du **bâtiment transformé.** On parle parfois de « foncier aérien ». Les possibilités de surélévation dépendent bien sûr de facteurs techniques (trame structurelle, matériaux, etc.) et du règlement d'urbanisme (hauteur des constructions, prospect, etc.).

Cette « densification verticale » peut générer des revenus qui contribueront par exemple à financer des travaux de rénovation énergétique.

### • Valoriser les « dents creuses »

La modération de la consommation foncière passe aussi par une meilleure mobilisation des espaces non construits, mais équipés et accessibles, situés dans l'enveloppe urbaine.

Ces terrains entourés de parcelles déjà bâties ne sont certes pas tous facilement urbanisables, certains pouvant être soumis à des contraintes (morphologie particulière, risques, périmètres classés, capacité des réseaux, etc.), et / ou à de la rétention foncière. D'où la nécessité d'**avoir une bonne connaissance de ces « dents creuses », et d'apprécier au plus juste leur potentiel d'urbanisation, dans le cadre d'une stratégie foncière plus large adaptée à chaque territoire.**

### • Diviser le parcellaire

La division foncière (ou démembrement) consiste à découper un terrain en partie bâti, pour vendre une ou plusieurs nouvelles parcelles à bâtir. Elle peut être motivée par la recherche d'une source de financement pour des travaux importants dans sa maison, le souhait de construire sur place une nouvelle maison mieux adaptée à ses besoins, la contrainte que représente l'entretien d'un grand terrain, etc.

**Cette solution est pertinente surtout dans les tissus urbains peu denses,** en particulier (mais pas seulement) le tissu pavillonnaire, connu pour receler une multitude de réserves foncières dispersées. Un cas pratique est illustré en page suivante.

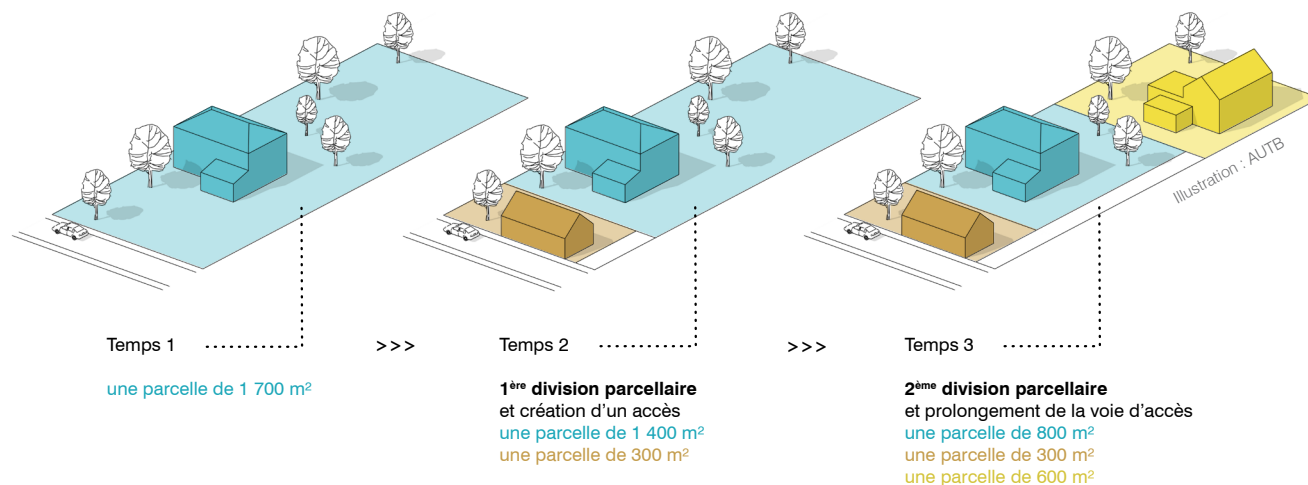
Les exemples d'intensification du tissu résidentiel par division parcellaire sont nombreux en France. **L'expérience montre que ces opérations doivent être accompagnées par des professionnels pour être pleinement partagées par les collectivités et les habitants.**

<sup>4</sup> Article L. 111-26 du Code de l'urbanisme.



## Un exemple de division parcellaire

- 1/ Une personne âgée vit désormais seule dans sa maison devenue trop grande, avec un vaste terrain qui demande beaucoup d'entretien.
- 2/ Souhaitant rester sur place et valoriser son patrimoine, elle choisit de diviser sa parcelle pour construire une maison de plain-pied avec un petit jardin, et met en location l'ancienne maison.
- 3/ Simultanément ou dans un second temps, elle peut mettre en vente une parcelle constructible en fond de terrain.



## Apporter une ingénierie adaptée

Pour porter ses fruits, une démarche d'optimisation de l'espace nécessite une **veille foncière pour nourrir une connaissance fine des bâtiments et parcelles potentiellement mobilisables**. Elle demande aussi une **vue globale du projet spécifique de chaque collectivité**, même si l'urbanisation reste pour partie une question d'opportunités.

L'expertise urbanistique a ici toute sa place, en appui des territoires, aussi bien pour inventorier et apprécier leur potentiel de densification (observation et études foncières, élaboration de PLU(i), etc.) que pour préfigurer au cas par cas des opérations d'aménagement qui répondent à leurs besoins de développement.

## Contribuer à une bonne prise en compte des besoins...

Les modes de vie et d'habiter sont en pleine évolution. La diversité et l'adaptabilité des formes urbaines et bâties

doivent être une réponse aux attentes des ménages, qui varient au cours de la vie.

**Être à l'écoute de ces besoins nouveaux est essentiel** dans la définition de formes résidentielles adaptées au contexte dans lequel elles s'insèrent. Les modèles classiques ne peuvent réellement s'adapter aux configurations urbaines bâties qu'il s'agit d'optimiser.

## ...dans le respect de principes urbains, architecturaux et environnementaux

Quels que soient les modes de faire pour « se loger sans s'étaler », l'acceptabilité des formes résidentielles compactes repose largement sur l'alliance

- des **qualités urbaines** des opérations (diversité des fonctions, mobilité facilitée, présence d'espaces publics, etc.),
- des **qualités architecturales** propres aux logements (confort, intimité, évolutivité, etc.),
- des **qualités environnementales** (accès aux espaces de nature, sols perméables, biodiversité, etc.).

*Au-delà de la seule question résidentielle, déjà vaste en soi, relever le défi de la sobriété foncière nous invite tous à dépasser nos anciennes habitudes en matière d'urbanisme, pour adapter chaque projet aux spécificités des lieux et aux aspirations des premiers concernés : les habitants.*

## L'instant SCoT

Une publication de l'AUTB pour le SM SCoT 90  
06.2024

Directrice de la publication : Anne-Sophie Peureux-Demangelle  
Rédaction : Robin Serrecourt et Dominique Brigand  
Conception graphique : Robin Serrecourt

Contact : Robin Serrecourt / rserrecourt@autb.fr

[www.scotbelfort.autb.fr/revision](http://www.scotbelfort.autb.fr/revision)