

Thématiques abordées dans l'atelier Urbanisme et Eau  
issues des échanges du 4 mars

Entre développement  
et sobriété foncière

La maîtrise des  
volumes construits

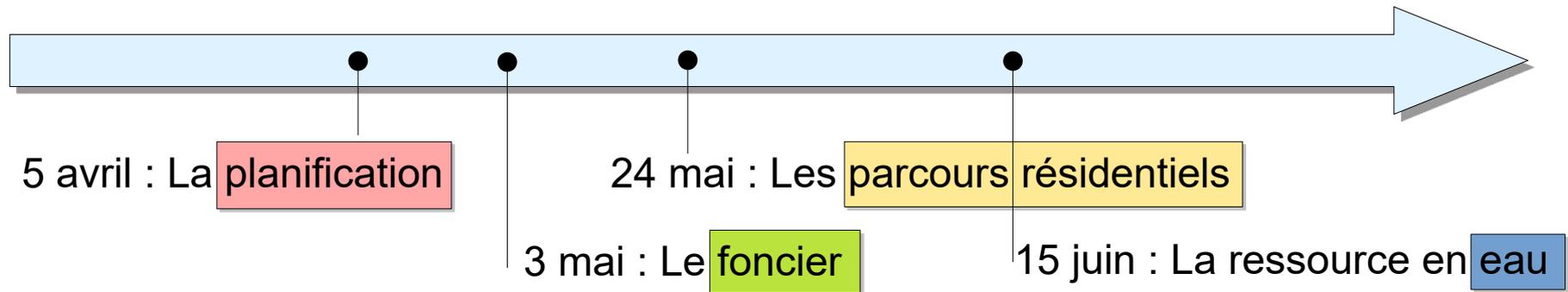
Les hameaux

Vieillessement

Nouveaux arrivants,  
nouveau besoin

L'eau à protéger

Le logement vacant



## Définitions

La **planification** traduit en urbanisme réglementaire, la stratégie de développement général (économique, habitat, cadre de vie, etc.) portée par l'institution qui l'a élaborée.

Le **foncier** urbain est une denrée de plus en plus convoitée, qu'il convient de maîtriser pour l'optimiser, dans le sens de l'intérêt général.

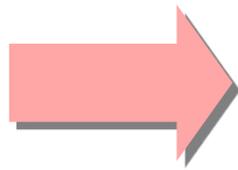
Les **parcours résidentiels** sont les étapes que vit une personne pour se loger : la puissance publique peut influencer sur ses choix.

La **ressource en eau** est un enjeu territorial fort de l'Eure-et-Loir, en termes de gestion tant quantitative que qualitative.



# Pourquoi planifier ?

**Raison générale** : la puissance publique veille au bien de la nation (ici le développement cohérent du territoire), par la **maîtrise** (temps et espace) des règles de constructibilité.



Déclinée dans les territoires moins urbains, cette maîtrise vise à **concilier** la préservation de la ruralité et un accompagnement raisonné du développement dans le cadre, toujours, de la sobriété foncière.

**Raison pragmatique** : si le territoire (communes, EPCI) ne planifie pas par lui-même, l'**État** applique le Règlement national d'urbanisme (RNU).

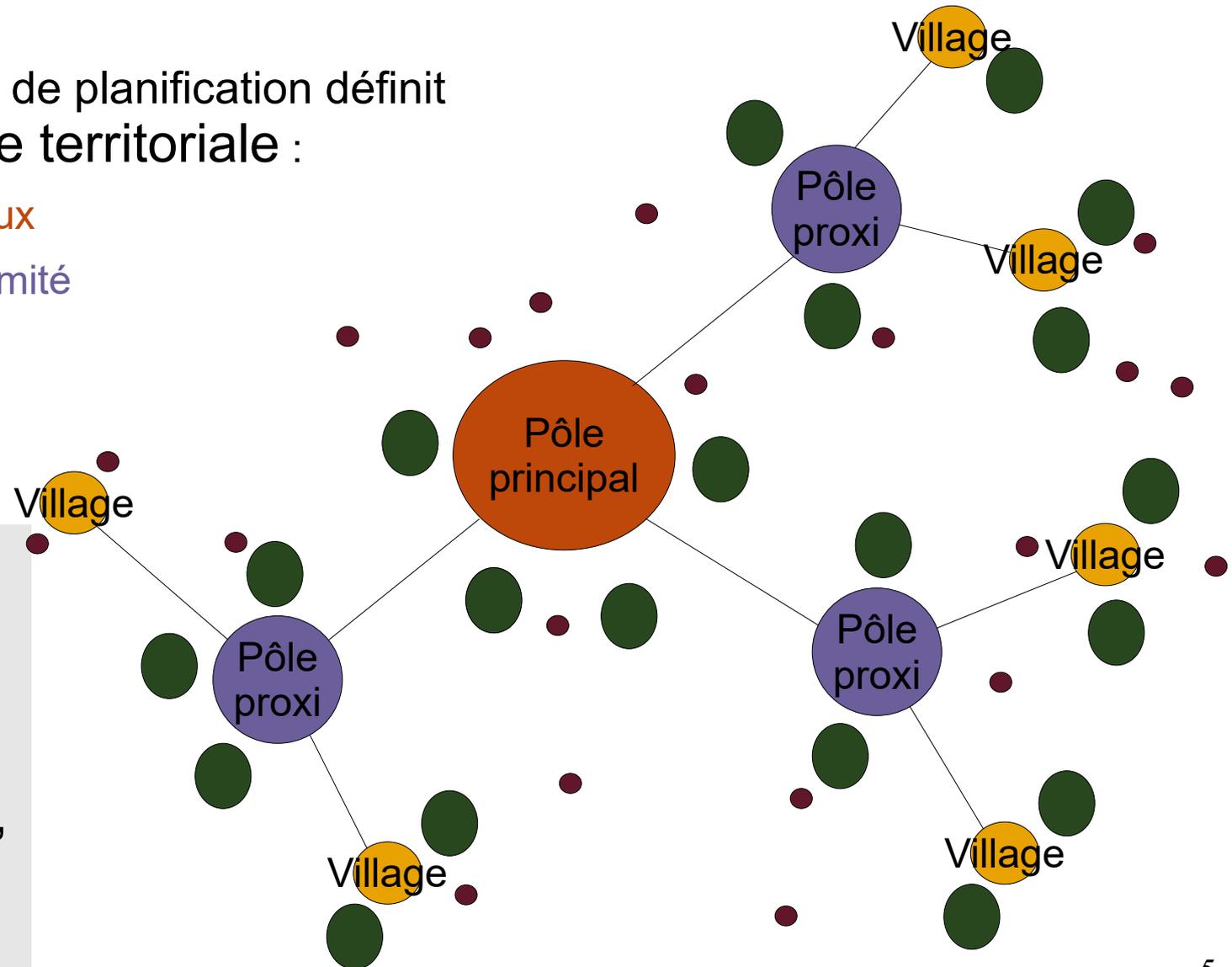
# Quelle définition de la ruralité ?

... dans l'urbanisme réglementaire



Tout document de planification définit une armature territoriale :

- Pôles principaux
- Pôles de proximité
- Villages
- Hameaux
- Écarts



➔ C'est à l'institution porteuse du document d'urbanisme, de **définir et encadrer** sa ruralité.

# Petit lexique utile

- Hameaux : **Aucune** définition dans le Code
  - juris. : « caractérisé par l'existence de plusieurs bâtiments suffisamment proches les uns des autres pour être regardés comme groupés ».
- Dent creuse : **Aucune** définition dans le Code
  - juris. : « Ne peut être qualifié de "dent creuse", le terrain qui n'est jouxté par aucune construction ».
- Changement de destination (changer de l'agricole) : **Pas obligatoire**
  - ce sont les exploitants qui y ont intérêt en cas de projet.

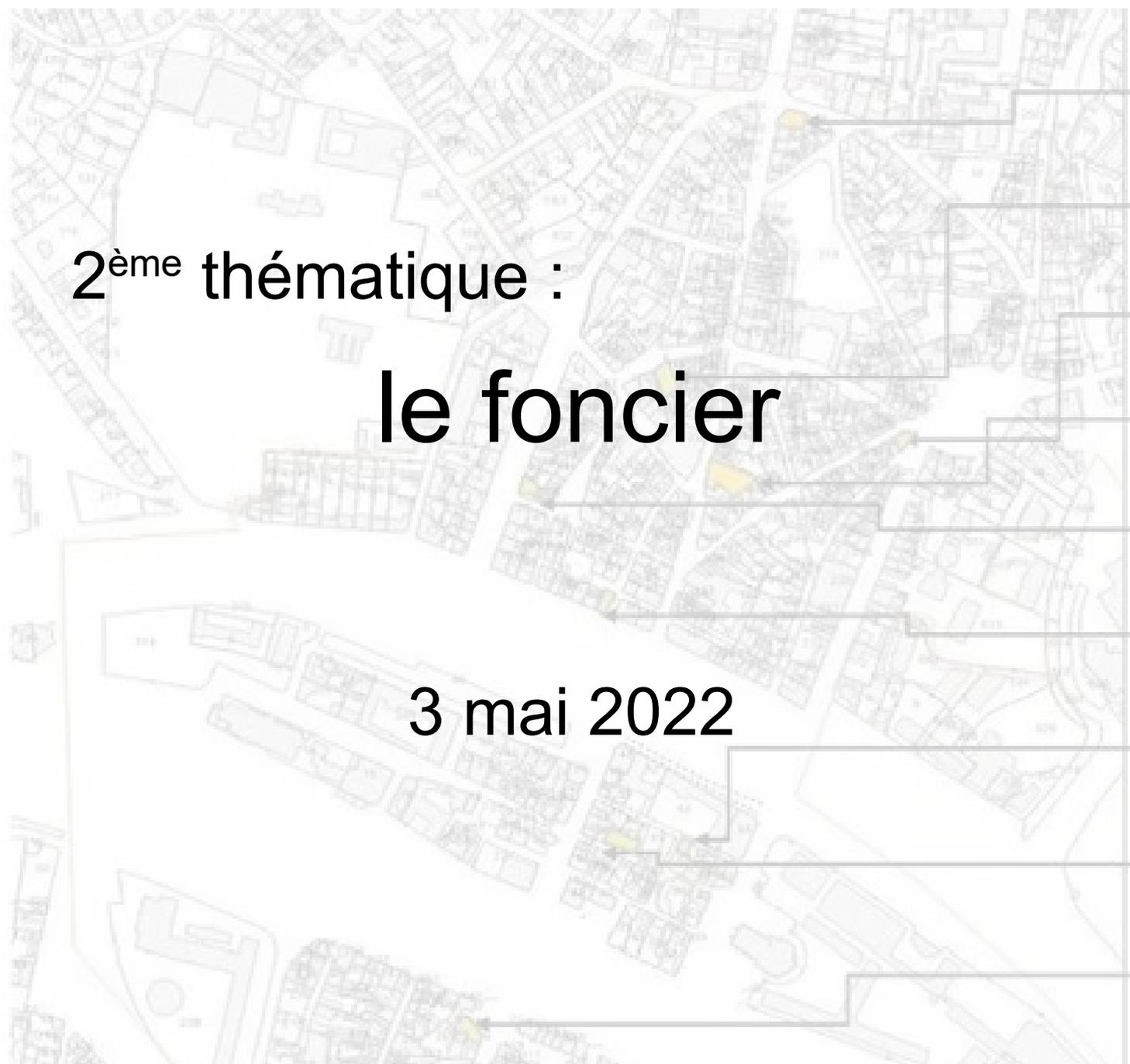
Il revient au porteur du document d'urbanisme de désigner les entités



L'instruction sera facilitée



- Hameaux : pas d'extension
- Dent creuse : espace consommé dès que « hors des dents creuses »
- Changement de destination : tout projet peut sortir



2<sup>ème</sup> thématique :

# le foncier

3 mai 2022

34 rue du

13-15 rue

50 rue Po

34 rue Sa

12 rue Vi

6 quai Pa

6 rue Abe

3,5,7 rue

4 rue sair

# En plus de maîtriser les règles d'urbanisme : Maîtriser le foncier

## Non bâti

« dents creuses »  
« grandes parcelles »

## Bâti

« vacants en bon état »  
« vacants dégradé »  
« propriétaire inconnu »  
...

### Pour mobiliser une dent creuse

- Augmentation de taxes sur logements et terrains vacants
- Échanges ou rachats de terrains par la commune

### Pour ne pas construire en dent creuse

- En fonction de la localisation
  - Difficilement accessible
  - En second rideau
  - Préservation d'espaces ouverts

### Et pour éviter les mauvais projets sur grand terrain

- possibilité de prescrire des règles et une temporalité

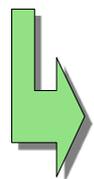
# Maîtriser le foncier sur la base d'une planification pertinente, permet de **réduire le risque** d'une inadéquation entre production et besoin

Fiche technique DDT →

Trop ouvrir à l'urbanisation

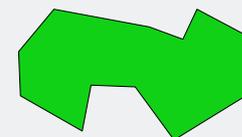
peut **dissuader** un ménage qui pouvait hésiter

avec un **recupération** d'un bien existant



ce qui aurait conforté le village

Soit une commune, dont l'enveloppe urbanisée est ainsi :

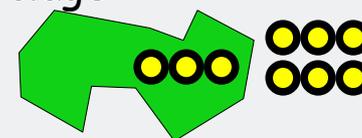


Elle estime **ambitueusement** ses

besoins en logement à 9 unités : ●●● ●●● ●●●



Elle décide de planifier avec 1/3 en recyclage du foncier urbain et 2/3 en extension :



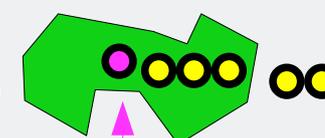
Mais, en réalité, elle n'en avait besoin que de 6, qui vont se faire - par facilité - en extension :



La commune semble se vider

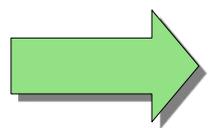


Si, au contraire, elle avait **resserré** son offre foncière en extension, tout besoin nouveau aurait **investi** le cœur urbanisé :

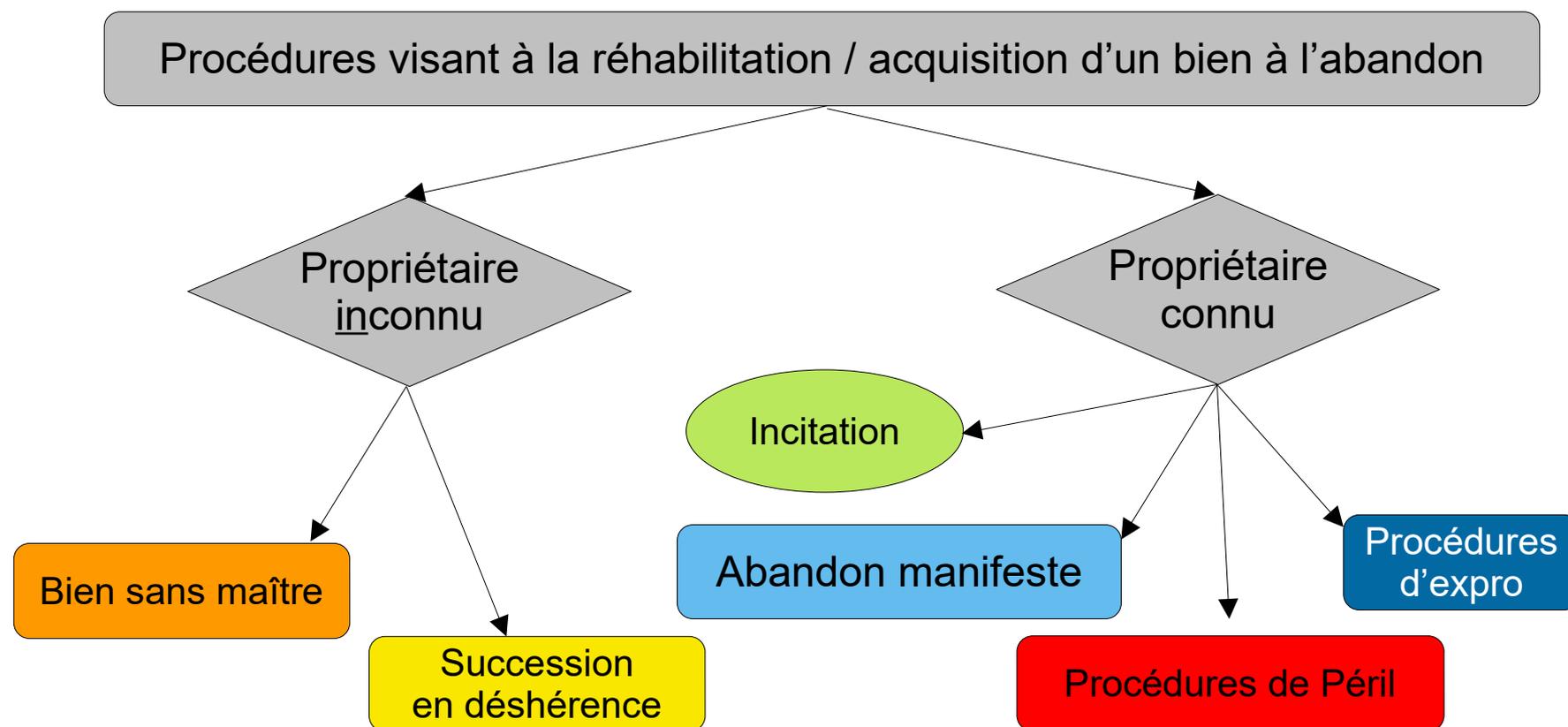


# Pour maîtriser le foncier bâti

sur un bâti ponctuel



Les actions à l'amiable en priorité

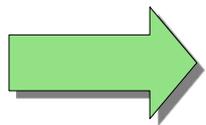


# Foncier bâti : Dispositifs pour les zones rurales un peu plus denses, sur des ensembles bâtis

## *Bourgs-centres*

Outils nationaux existants :

- Opération pour améliorer l'habitat (OPAH) = **incitatif**
- Opération pour restaurer le bâti dégradé (ORI) = **péril** et **expropriation**
- Le « Denormandie dans l'Ancien » pour les Petites Villes de Demain pouvant contractualiser une extension d'ORT sur un petit périmètre (si la ville centre est concernée par une ORT) = **incitatif**

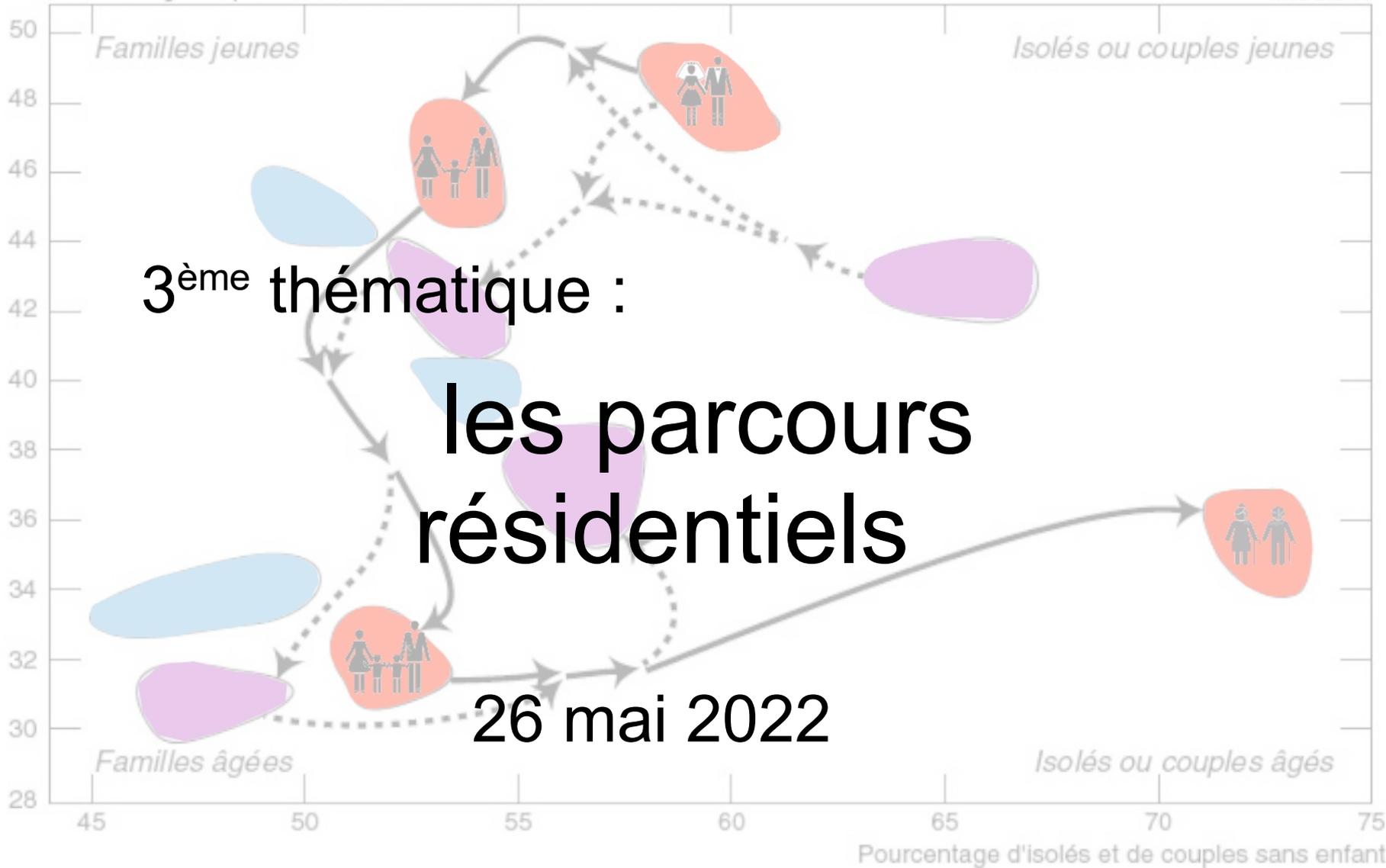


Reste complexe et difficilement exploitable en ruralité

Adapter ces outils au service des petites centralités, par l'ajout d'un volet Habitat aux protocoles Bourgs-centres.

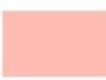
Pourcentage de personnes de référence de moins de 30 ans

Ined 263 03



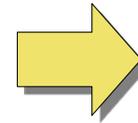
→ Parcours impliquant uniquement l'habitat mobilisé par les ménages aisés

-----> Parcours impliquant l'habitat mobilisé par des ménages aisés et des ménages pauvres

 Habitat d'accueil des ménages pauvres	 Habitat d'accueil des ménages aisés	 Habitat d'accueil des ménages aisés et des ménages pauvres
---	---	--

# Le **parcours résidentiel** correspond à l'évolution dans le **temps** des **besoins** en termes de logement

- en lien avec **l'âge** et la composition familiale
- en lien avec le **statut d'occupation** (locataire, propriétaire) et les moyens du ménage
- en lien avec la **qualité du logement** (typologie, agrément, énergétique), et le **cadre de vie** (commerces, sécurité, accessibilité)



## Enjeu triple :

### Favoriser

- le maintien
  - la mobilité et
  - l'accueil
- des populations  
**en milieu rural**

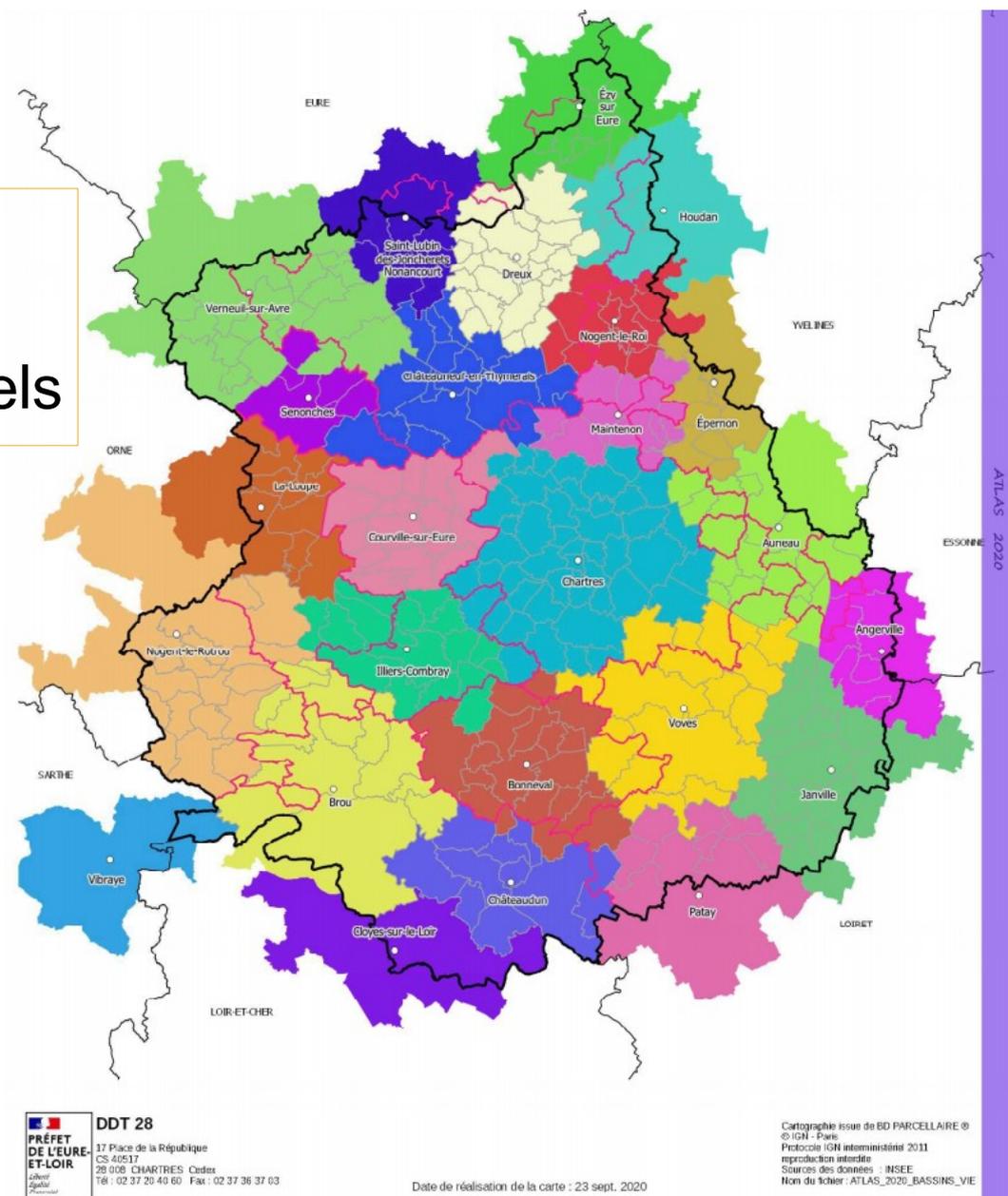
Exemple de parcours :

- 1- jeune lycéen : logé chez ses parents ou chez un tiers
- ⇒ 2- jeune professionnel : logement locatif privé
- ⇒ 3- situation plus confortable : accession sociale
- ⇒ 4- vieillissement : résidence séniors

# La mobilité et le cadre de vie : à l'échelle d'un bassin

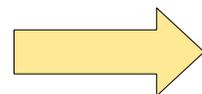
Les **bassins de vie**,  
échelle minimale  
des parcours résidentiels

le plus petit territoire sur lequel  
les habitants ont accès aux  
équipements et services les plus  
courants.



# Les actions publiques possibles

- Lutter contre l'habitat indigne  
Pouvoir du Maire/EPCI mais **épaulé** par le Pôle départemental
- Lutter contre les phénomènes d'éviction  
Laisser faire le marché immobilier **expulse** les locaux
- S'appuyer sur les documents programmatiques  
**Programme** local de l'habitat (EPCI ou, à défaut, département)
- Participer à des dispositifs opérationnels  
Opération Anah (OPAH), Revitalisation (**Bourg-centre**)



Adapter la réponse au territoire

# 4<sup>ème</sup> thématique :

## la ressource en eau



- PPC : Périmètres de Protection de Captage réglementaires
- PPE : Périmètre de Protection Eloignée
- PPR : Périmètre de Protection Rapprochée
- PPI : Périmètre de Protection Immédiate



Vers des Etats généraux de l'Eau

le 21 octobre