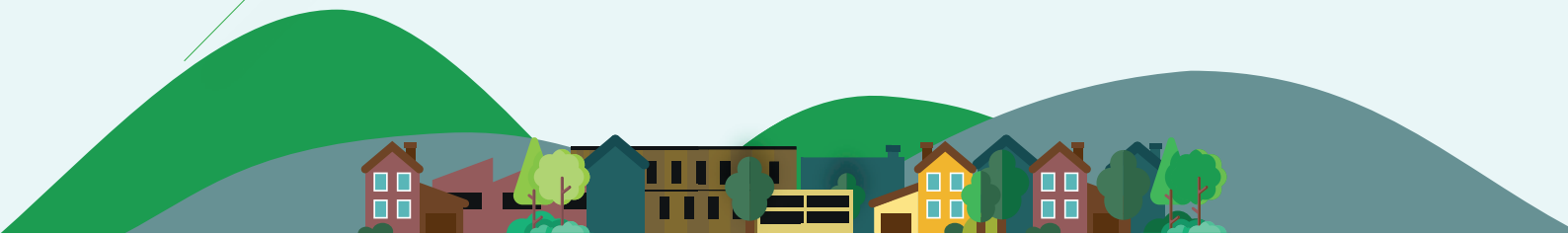


GUIDE POUR LA **DENSIFICATION** EN ZONE RURALE

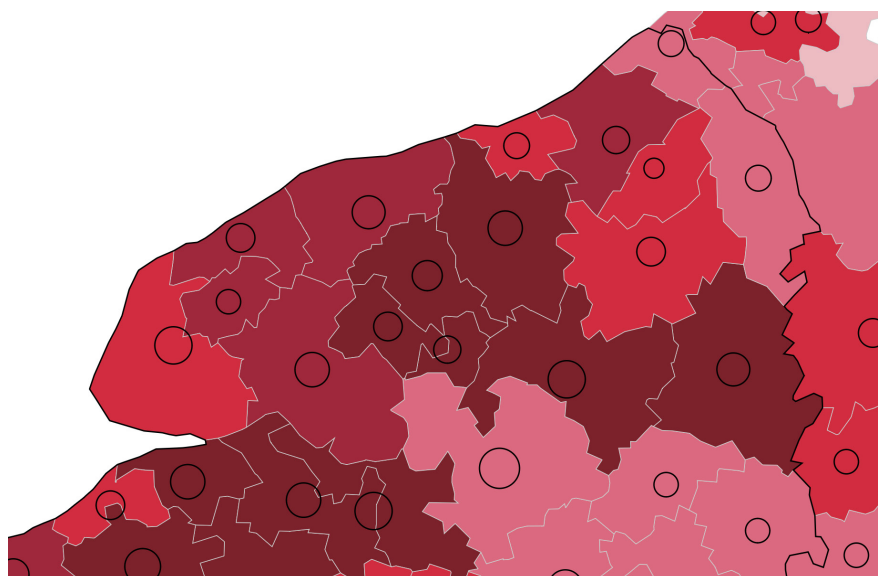
OBJECTIF
Zéro
Artificialisation
Nette



CE GUIDE A POUR BUT D'EXPLORER LES DIFFÉRENTES POSSIBILITÉS DE DENSIFICATION DE NOS VILLES ET NOS VILLAGES EN FONCTION DE LEUR CONTEXTE (CŒURS DE BOURG, HAMEAUX, LOTISSEMENTS, ETC.). IL EST COMPOSÉ DE PLUSIEURS FICHES PRATIQUES AFIN D'AIDER CONCRÈTEMENT LES PORTEURS DE PROJET DANS LEURS DÉMARCHES.

« Le département de la Seine-Maritime a artificialisé entre 2008 et 2021 plus de 7000 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, soit l'équivalent de plus de 2 terrains de foot par jour. »

d'après l'Observatoire des Sols à l'échelle COMMUNALE (OSCOM) de la DRAAF



Variation de la consommation d'espace pour l'habitat entre 2009 et 2019 (en %)

- moins de 5,1
- de 5,1 à moins de 7,8
- de 7,8 à moins de 11,1
- de 11,1 à moins de 16,6
- 16,6 et plus

○ Évolution de la consommation d'espace pour l'habitat entre 2009 et 2019 (en ha)

Surface consommée pour l'habitat entre 2008 et 2019, par EPCI _ ©IGN-Insee 2023

Objectifs

En France, 20 000 hectares d'espaces naturels disparaissent chaque année (en moyenne entre 2006 et 2016). En Normandie, toutes les 6 heures, un hectare de terre est "grignoté" pour l'habitat et 15 000 hectares d'espaces naturels ont été artificialisés pour le logement entre 2009 et 2019, dont un quart en Seine-Maritime. C'est plus que la moyenne nationale malgré une population qui augmente peu.

La biodiversité connaît aujourd'hui une érosion massive et rapide. L'artificialisation des sols, parce qu'elle détruit les habitats naturels et les continuités écologiques, en est une des principales causes. Elle est aussi un facteur dans les risques inondations.

Il est donc nécessaire de freiner ce phénomène et de renaturer les terres artificialisées lorsque c'est possible. C'est une des ambitions du plan biodiversité, présenté par le gouvernement en juillet 2018, plan qui prévoit notamment d'atteindre à terme le Zéro Artificialisation Nette.

L'artificialisation des sols se définit comme « tout processus impliquant une perte d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), conduisant à un changement d'usage et de structure des sols ».

Ainsi, les documents d'urbanisme visent aujourd'hui la réduction de l'étalement urbain et la densification des zones déjà construites.

Constat & enjeux

D'après la MISA (Mission Inter-Services de l'Aménagement) de Seine-Maritime, l'habitat constitue la première cause d'artificialisation des sols du département. Alors que la population reste stable, cette artificialisation connaît une augmentation de 5% entre 2010 et 2015. C'est le fait du desserrement des ménages mais surtout de la préférence de ceux-ci pour l'habitat individuel.

Cet engouement pour la construction, notamment de logements individuels est liée à l'évolution des modes de vie et risque de s'amplifier (rêve de la maison individuelle, importance du cadre de vie, essor des résidences secondaires, développement du télétravail).

De plus, cette tendance est encouragée par un cadre fiscal plus favorable à la construction du neuf qu'à la réhabilitation (prêt à taux zéro, dispositif Pinel); et le prix du foncier est généralement bien plus abordable en périphérie qu'en pôles urbains.

Mais cette artificialisation se traduit par des phénomènes de périurbanisation (les villes s'étalent et empiètent sur la périphérie) et de mitage des territoires (éparpillement diffus d'habitats et de constructions sur un territoire initialement rural) qui ne sont pas sans conséquence sur l'organisation de nos modes de vie : coût des mobilités, éloignement de l'offre de services, cohabitation avec les contraintes rurales, etc.

Cet attrait pour la construction sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers entraîne surtout une artificialisation des sols difficilement réversible et présentant de nombreuses conséquences néfastes pour notre environnement :

- la destruction de la biodiversité des sols, des paysages, des habitats et de la biodiversité animale et végétale : près d'un million d'espèces sont menacées par la disparition de leur habitat et des continuités écologiques,
- l'augmentation des émissions de CO₂, (liée à l'imperméabilisation des sols),
- la pollution (des sols, de l'air, sonore),
- l'augmentation du risque inondation (ruissellements liés à l'imperméabilisation),
- l'impact visuel sur les paysages.

« Le béton grignote à grande vitesse les surfaces naturelles de Normandie. L'artificialisation des sols progresse à un rythme cinq fois supérieur à la croissance démographique ! »

CESER (Conseil Économique Social et Environnemental Régional)
 - Rapport sept. 2018



Des outils qui évoluent

« Les sols sont impossibles à créer : on peut les déplacer, mais il faut un millénaire pour générer un nouveau sol fertile. »

Marc André Selosse, Biologiste

Afin de préserver la biodiversité, le Gouvernement mène aujourd'hui une politique de densification des zones urbaines dans le but de réduire l'artificialisation avec un objectif à terme de Zéro Artificialisation Nette. À cette fin, l'État a fixé un cadre législatif via la loi Climat et résilience modifiée et complétée par la Loi n°2023-630 du 20 juillet 2023. Cette politique est relayée par les régions et les services déconcentrés de l'État. Elle se traduit par :

- une impossibilité de construire en dehors des zones déjà urbanisées dans les communes ne disposant pas de document d'urbanisme, afin de limiter l'étalement urbain et le mitage.
- une réduction des zones à urbaniser (zones AU) dans les nouveaux documents d'urbanisme avec en particulier la suppression des zones en extension urbaine, tout en garantissant pour toutes les communes couvertes par un PLUi, un PLU ou une carte communale avant le 22 août 2026, une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier d'un hectare.

Pour connaître la réglementation locale en vigueur, il est nécessaire de se référer aux documents de planification qui sont les principaux leviers d'action :

- PLU(i) : le Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) définit le projet de développement et les règles d'urbanisme de la collectivité.
- Carte communale : c'est un document simplifié qui permet de délimiter les secteurs où les constructions pourront être autorisées à l'échelle communale.
- RNU : en l'absence de documents de planification, le Règlement National d'Urbanisme s'applique. Il y est à présent impossible de construire en dehors des zones déjà urbanisées.

Si ces documents se traduisent souvent par des règles restrictives, cette politique ne vise pas à empêcher la production de logements, mais bien à la guider et à la rendre plus qualitative.



Des potentiels à développer

Pour poursuivre la production de logements, les documents de planification actuels encouragent :

- le renouvellement urbain : déconstruction/reconstruction sur des zones déjà artificialisées.
- la densification du tissu urbain existant via les divisions parcellaires.
- la réhabilitation des bâtiments existants, et leur extension ou surélévation.

Ainsi, bâtiments vacants voire à l'abandon, friches, dents creuses, grandes parcelles, etc. sont autant d'opportunités foncières que l'on trouve dans les communes de Seine-Maritime.

L'objectif de ce guide est d'accompagner les porteurs de projets dans cette démarche de Zéro Artificialisation Nette en proposant des fiches thématiques qui décryptent ces opportunités.

Chaque fiche s'attache à une situation type. Elle met en avant un potentiel foncier et propose des possibilités d'optimisation adaptées.

Les différentes fiches disponibles :

- Réhabiliter : Maison bourgeoise / Maison de maître
- Réhabiliter / Densifier : Corps de ferme
- Densifier / Construire : Quartier pavillonnaire
- Construire : Terrain ou parcelle en pente
- Densifier / Construire : Dent creuse
- Les spécificités de Mesnières-en-Bray

C'est en optimisant le foncier et en optant pour un urbanisme circulaire (faire la ville sur la ville) que l'objectif du ZAN pourra construire l'habitat de demain tout en préservant le sol, ses ressources et la biodiversité qui en dépendent.

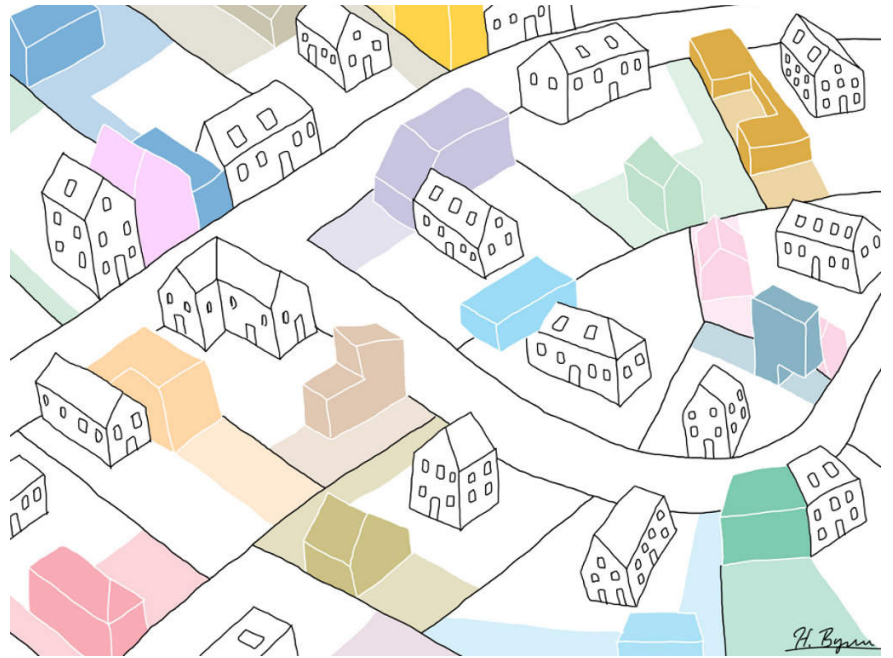


Illustration du principe du «BIMBY» visant la densification du tissu pavillonnaire via des divisions parcellaires, des extensions ou la recomposition des maisons existantes.
©Hyojin Byun



➔ **CONTACT CAUE 76**
27, rue François Mitterrand
76140 Petit-Quevilly
Tél : 02 35 72 94 50
caue@caue76.org

➔ **POUR ALLER PLUS LOIN**
Documentation CAUE76 : un grand nombre de ressources avec des conseils pour construire et réhabiliter un bien : www.caue76.fr

➔ **CONSEILS ET AIDES**
Prenez rendez-vous avec un architecte conseiller du CAUE 76 : www.caue76.fr