

La sobriété foncière comme stratégie de préservation des sols

Depuis plusieurs années, Urban Act est engagé sur les territoires français pour expérimenter des stratégies de recyclage et de valorisation des sols déjà artificialisés.

Alors que les villes progressent vers les derniers espaces de nature, notre réserve de sols naturels, agricoles et forestiers est drastiquement menacée. Excavés, retournés, et abusés par une artificialisation toujours plus poussées, ils perdent peu à peu de la qualité qui en font un élément indispensable au bon équilibre des milieux.

Dans l'optique d'anticiper et de prévenir les actions d'étalement urbain, tout en encourageant l'expérimentation de pratiques innovantes, le Ministère de la Transition écologique et solidaire lance en 2020, avec l'appui de l'ANCT, de la DGALN et du PUCA, la démarche "Territoires pilotes de sobriété foncière" (TPSF).

La sobriété foncière est une approche qui vise à réduire l'impact environnemental lié à l'utilisation du foncier en limitant la consommation de sols et en encourageant une utilisation plus sobre et plus efficace de l'espace.

Cette démarche expérimentale vise à accompagner certaines collectivités dans une stratégie de sobriété foncière, adaptée au regard des enjeux liés à l'artificialisation des sols et à l'étalement urbain sur leur territoire.

Elle passe par trois échelles d'actions :

- 01** | Éviter la consommation de terres agricoles, naturelles ou urbanisées ;
- 02** | Densifier de manière raisonnée, en préservant voire améliorant la qualité de vie ;
- 03** | Réhabiliter énergétiquement des bâtiments existants pour optimiser l'utilisation des surfaces artificialisées.

Ces ambitions s'alignent avec l'objectif de la démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN), consacrée en 2020, qui enjoint les territoires à réduire de 50% le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, d'ici 2030.

Missionné pour expérimenter la sobriété foncière sur deux territoires, l'agglomération de Sète et l'agglomération de Laval, Urban Act est engagé depuis la première heure pour la préservation des milieux et des ressources naturelles. Les méthodologies développées sur mesure pour ces territoires, en lien avec les collectivités, les élus et les habitants, nous permettent, chaque jour, d'agir de plus en plus précisément et pertinemment pour la préservation de nos ressources.



Avant-projet :

8 km de berges à requalifier
autour de l'étang de Thau

Nous préservons les
sols et réhabilitons
les friches délaissées.

urban | **act** |

architecture artisanale et urbanisme de terrain

La sobriété foncière à Sète ...

Une stratégie au service du développement vertueux d'un territoire méditerranéen

Pour Urban Act, la sobriété foncière à Sète c'est : adopter le foncier pour recycler l'existant, requalifier les sols pollués et reconstruire la ville sur elle-même.

À Sète, l'évolution du développement urbain, en second rideau du littoral, met en tension les paysages urbains, historiques, naturels et écologiques, et s'accompagne d'une déprise agricole qui questionne. Mais comment concilier à la fois les besoins du territoire et toutes ces dimensions dans un projet de développement unique ?

Notre méthodologie se propose de croiser trois critères qui sont la gestion économe des ressources naturelles, des mobilités et des usages. Elle nous permet d'appréhender les espaces au regard de leur capacité à accueillir une potentielle densification, selon trois niveaux hiérarchisés (N). Ainsi, nous privilégions une densification ou une urbanisation des milieux anthropisés et déjà imperméabilisés (N1 et N2), et de considérer en dernier lieu les espaces de friches agricoles (N3).

Site

Arc de Thau, Sète (34)

Mission

Expérimentation de la sobriété foncière sur un territoire de la première phase

Maîtrise d'ouvrage

Sète Agglopolôle Méditerranée (SAM)

Équipe

Urban Act (mandataire)
Alphaville, GUAM, Biotope

Surface

4 sites démonstrateurs sur les communes pilotes : Sète, Frontignan, Balaruc et Montbazin

Calendrier

2021 - 2023



... une action déclinée en 4 stratégies sur mesure pour chacun des sites démonstrateurs

Des méthodologies qui intègrent les risques spécifiques des sites

Notre première action a été d'identifier les réservoirs de fonciers urbanisables, les territoires péri-urbains, les zones industrielles et les lisières agricoles qui possèdent un fort potentiel d'évolution.

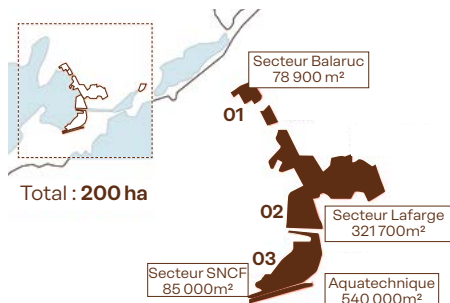
Nous avons par la suite développé quatre stratégies de réhabilitation et de revitalisation des sols artificialisés sur trois communes.

01 | À Balaruc, le projet intègre la reconquête des berges de l'étang, et renforcer les liaisons de mobilités actives entre la ville et le port.

Le secteur industriel existant est optimisé et reconfiguré au gré des opportunités foncières, dans une logique de mixité programmatique et d'intégration de nouveaux usages.

02 | À Frontignan, le site se compose de larges zones humides qui se creusent entre deux plateaux agricoles. Les paysages en cuvettes présentent un fort intérêt écologique, mais sont également responsable de ruptures dans les flux. Le projet de demain cherche à reconnecter ce paysage, et à reconstruire le lien entre la ville de Frontignan et l'étang.

03 | À Sète, nous réinventons l'arrière-gare, recyclons des fonciers privés selon opportunités, pour imaginer un projet d'ensemble en lien avec le futur boulevard urbain de Sète.



La sobriété foncière à Laval

Une stratégie qui intègre les dynamiques à deux vitesses d'un territoire rural

A Laval, le territoire est aux prises avec une attractivité inégale : les communes très rurales perdent de l'attractivité, tandis que les villes moyennes subissent des pressions de plus en plus importantes.

Lors de cette mission, le choix de sites démonstrateurs se fait par une analyse multi-critères de l'ensemble des fonciers. Pour cela, nous déterminons une liste d'indicateurs pertinents qui aiguillera l'Agglomération dans le choix des enjeux qu'elle voudrait traiter : en premier lieu, des indicateurs territoriaux, puis des indicateurs plus précis liés aux degrés d'anthropisation des espaces, appliqué aux centres-bourgs des communes. Nous avons dans ce but réalisé un atlas des communes de l'agglomération, chacune étudiée sous différents prismes, afin d'en déterminer les enjeux et les besoins. En suivant, nous avons constitué des groupes par typologies de thématiques, et nous avons arbitré en lien avec la maîtrise d'ouvrage la commune de chaque groupe qui serait la plus intéressante à étudier dans le cadre de l'expérimentation TPSF.

Site

Agglomération de Laval,
Mayenne (35)

Mission

Expérimentation de la sobriété foncière sur un territoire TPSF de la 2^e phase

Maîtrise d'ouvrage

Laval Agglomération

Maîtrise d'œuvre

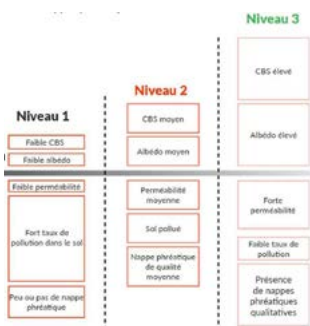
Urban Act (mandataire)
Socle Urbain, GUAM

Surface

4 sites démonstrateurs

Calendrier

2023 - en cours



Critères de définition des niveaux d'anthropisation

34 communes

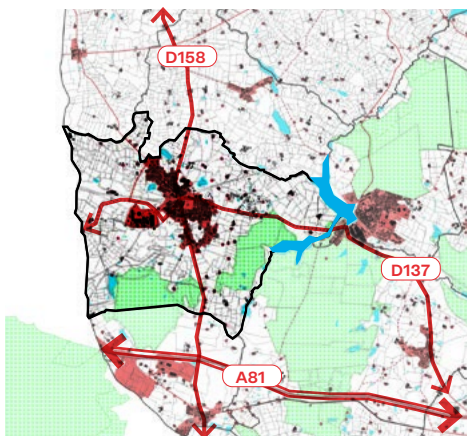
réservoirs potentiels de foncier invisible

652 hectares

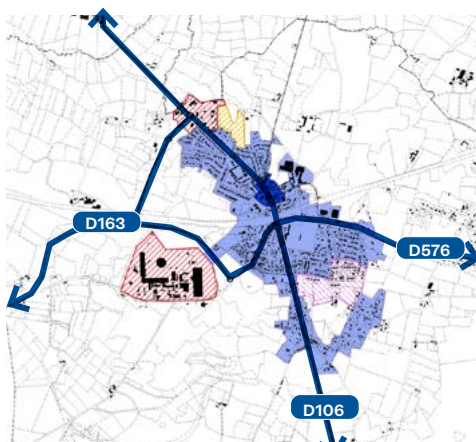
artificialisés entre 2010 et 2020 sur l'agglomération

326 hectares

à ne pas dépasser selon l'objectif ZAN



Étude flash des dynamiques communales au sein du territoire et des espaces naturels, agricoles et forestiers à préserver.



Étude flash des dynamiques liées aux activités et au développement de l'urbanisation (pavillonnaire, zones d'activités, centres anciens, zones AU (à urbaniser) du PLU...).