



Glossaire

Sur les termes utilisés pour
l'analyse et l'observation du
foncier



Objectifs du glossaire

- Partager une vision commune des termes liés au foncier et à son observation ;
- Permettre une application à large échelle des définitions. Ces définitions pouvant être complétées où faire l'objet d'adaptation en fonction du contexte local ;
- Enrichir les SRADDET par des définitions co-construites ;
- Avoir des définitions simples et complémentaires en elles.

Ces définitions sont le fruit d'un travail collectif réalisé au sein des groupes de travail de la plateforme régionale foncier Grand Est. Plusieurs sources ont enrichi les travaux des groupes de travail (Glossaire de l'IAU, GeoConfluence...). Ce glossaire fera l'objet d'une évaluation annuelle permettant d'ajuster son contenu en fonction des demandes des partenaires, des évolutions législatives, techniques...

Contenu

Artificialisation des sols

Compacité urbaine

Consommation urbaine

Consommation foncière

Densification

Densification du bâti

Densité

Densité brute en logements

Densité de constructions

Densité nette en logements

Dent creuse

Enveloppe urbaine

Espaces agricoles

Espace artificialisé

Espaces boisés / Forestiers

Espaces naturels

Espaces urbanisés

Etalement urbain

Extension urbaine

Forme urbaine mixte

Friche urbaine

Imperméabilisation

Intensité

Habitat collectif

Habitat individuel

Habitat intermédiaire

Renouvellement urbain

Requalification

Tache urbaine

Zone d'activités économiques





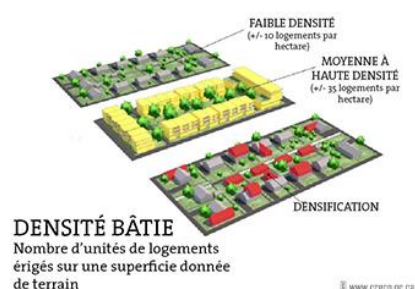
Artificialisation des sols : Phénomène anthropique par lequel les espaces naturels, agricoles et forestiers sont transformés au profit d'implantations artificielles (constructions à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs, infrastructures de transport, etc.). Le sol subit un changement d'usage. Ce changement d'usage est le plus souvent très complexe à inverser.



Compacité urbaine : En urbanisme, l'indicateur de la compacité est le rapport entre la somme des superficies des emprises bâties et la superficie du périmètre le plus restreint dans lequel se trouvent toutes ces emprises. La compacité des espaces urbanisés s'oppose au mitage urbain et à l'urbanisation linéaire, elle facilite les liens et la ville des courtes distances.

Consommation foncière : La consommation d'un espace peut être définie comme la conséquence d'une action sur un espace ayant pour effet une mutation dans la nature de l'usage du sol initiale de cet espace vers un autre usage du sol. Au sens du présent glossaire, la consommation foncière est un changement d'usage des espaces naturels, agricoles, boisés et forestiers vers un espace urbanisé.

Densification : phénomène par lequel un périmètre donné devient plus dense en logements, population, en emplois, en bâti ou selon tout indicateur choisi. La mesure de la densification correspond au rapport entre la densité mesurée au temps t_0 et celle mesurée au temps t_{-1} antérieur. Si ce rapport est inférieur à 1, on assiste à une perte de densité ou « dédensification ». La densification du bâti peut induire une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, lorsque ces derniers sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.



Densification du bâti : Processus qui consiste à augmenter la densité de construction.

Densité : Rapport entre un indicateur statistique de population, de logements, d'emplois, de surfaces de planchers ou autres et une surface considérée. Il convient que cette surface soit précisément caractérisée.

Densité brute en logements : Rapport entre le nombre de logements et la surface considérée pouvant inclure les voiries, les espaces verts, les équipements...

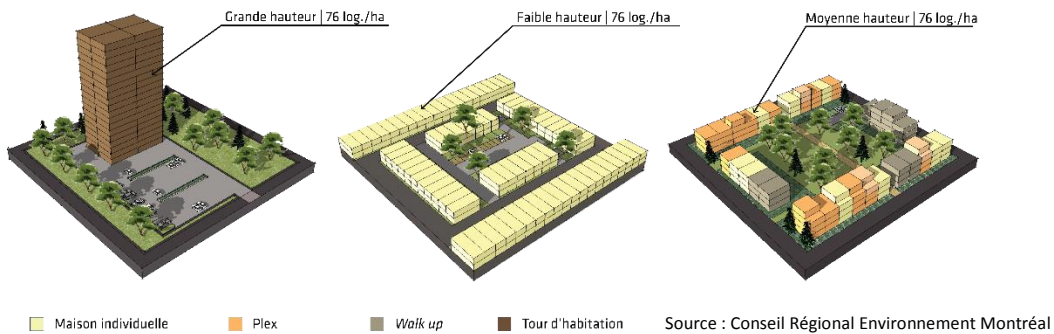
NB : la délimitation des espaces considérés peut se faire en appréciant le service rendu. Il semble nécessaire d'y inclure les voiries attenantes, les autres éléments sont à apprécier au cas par cas.





Densité de constructions : Rapport entre la somme des surfaces de plancher et la surface de l'unité foncière.

Densité nette en logements : Rapport entre le nombre de logements et la surface des parcelles affectée à ces logements.



Dent creuse : Parcelle ou groupes de parcelles non bâties situées entre deux parcelles bâties dans l'enveloppe urbaine et disposant d'un accès direct (existant ou physiquement possible sans démolition de bâtiments) à la voirie.

Enveloppe urbaine : Périmètre continu d'un seul tenant incluant les parties actuellement urbanisées et les espaces de connexion. Les espaces non bâtis à l'intérieur de ce périmètre font partie de l'enveloppe urbaine. Une commune peut être formée de plusieurs enveloppes. Une consommation foncière peut être observée au sein de l'enveloppe urbaine.



Espaces agricoles : Les espaces agricoles sont les espaces destinés à l'exploitation agricole du cycle productif. Sont incluses les cultures sous serre, les prairies, les vergers, les jachères ainsi que les divers espaces d'accompagnement des terres productives de l'agriculture (chemins d'exploitation, en terre ou enherbés, haies, bâtiments agricoles). Sont exclus les jardins familiaux ou ouvriers, les jardins potagers et les jardins et vergers d'agrément.



Espace artificialisé : Il est constitué des espaces urbanisés et des espaces agricoles bâtis ainsi que de leurs espaces fonctionnels (aire de stationnement ou de retournement, stockage,...)





Espaces boisés / forestiers : Les espaces boisés correspondent aux forêts, bois, bosquets et peupleraies :

- Bois et forêts : ce sont les espaces d'une superficie significative supérieure ou égale à 50 ares, comportant des arbres capables d'atteindre une hauteur supérieure à 5 mètres à maturité in situ, une largeur d'au moins 20 mètres, susceptibles d'être exploités et soumis ou non au régime forestier.



- Bosquets : ce sont les espaces d'une superficie supérieure ou égale à 5 ares et inférieure à 50 ares, comportant des arbres capables d'atteindre une hauteur supérieure à 5 mètres à maturité in situ, un couvert arboré de plus de 40 % et une largeur d'au moins 20 mètres.

Espaces naturels : Les espaces naturels regroupent les lieux où l'intervention humaine est faible. Au sens de l'analyse de la consommation des espaces, ils correspondent aux espaces non urbanisés, non agricoles et non forestiers mais incluent les cours d'eau et plans d'eau. Les enjeux relatifs à la préservation de la biodiversité ne se limitent pas à ces seuls espaces, ils existent aussi au sein d'espaces agricoles, urbains, etc.

Espaces urbanisés : Les espaces urbanisés correspondent aux espaces bâtis ainsi qu'à l'ensemble des espaces fonctionnellement lié à l'urbanisation. Sont inclus dans cette catégorie les réseaux de communications, les espaces verts urbains, les jardins privés attenants aux constructions, les équipements sportifs et de loisirs, les jardins familiaux et d'agrément (incluant les vergers non liés au cycle productif agricole), les terrains vagues, les carrières et sablières en exploitation et les espaces à vocation économique non agricole et non forestière.

Étalement urbain : Définition de l'Agence Européenne de l'Environnement : il y a étalement urbain quand le taux de consommation foncière excède le taux de croissance démographique.

Cette définition représente une des définitions possibles pour approcher la notion d'étalement urbain, ce n'est pas la seule, l'IAU Île-de-France complète par exemple cette approche ainsi : « l'étalement urbain se traduit par une diminution de la performance globale du tissu urbain ou du système urbain considéré. La diminution de la performance peut être objectivée assez facilement pour certains de ses aspects (baisse de la densité mais aussi accroissement des distances moyennes des déplacements ou de la part des modes routiers dans les déplacements...), plus difficilement pour d'autres (perte de qualité, perte d'identité, ...). »





NB : cette notion se doit d'être utilisée à des échelles de temps et de taille pertinentes (temporalités inférieures à une génération et territoire de l'ordre de l'EPCI ou du SCoT) et peut aussi intégrer des observations économiques. Un travail plus approfondi sera proposé au sein de la plateforme à ce sujet.

Extension urbaine : Urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine.



Forme urbaine mixte : Forme urbaine à destination de logements et d'activités (service, équipement, entreprise...).

Friche urbaine : Espace artificialisé bâti ou non connaissant une absence d'activité à moyen ou long terme et nécessitant une impulsion publique et/ou privée afin d'être reconverti. Cette absence d'activité peut s'inscrire dans un temps court ou un temps long. La friche urbaine est un élément du cycle foncier et a généralement pour objectif à s'insérer dans un projet de reconversion. En fonction de son activité précédente, elle est qualifiée de commerciale, industrielle, militaire...



Intensité : L'intensité des espaces urbanisés peut être définie comme la conjonction de deux qualités associées dans un tissu urbain : la densité et la mixité (sociale et fonctionnelle). Plus l'intensité des espaces urbanisés est forte, plus sont nombreuses les opportunités d'interactions sociales et économiques (source IAU).

Imperméabilisation : L'imperméabilisation des sols correspond au recouvrement d'un sol par un matériau imperméable (tel que l'enrobé ou le béton), qui entraîne notamment une altération de la capacité d'infiltration de l'eau. Les constructions, les revêtements artificiels (voiries, parkings, etc.) et les aménagements souterrains conduisent à l'imperméabilisation de vastes surfaces, ce qui provoque une forte perturbation du cycle de l'eau à une échelle locale voire globale.

Habitat collectif : Forme urbaine regroupant plusieurs logements distribués par des espaces communs.

Habitat individuel : Forme urbaine qui ne comprend qu'un seul logement, cela comprend les maisons accolées et l'habitat « individuel en bande ».





Habitat intermédiaire : Forme urbaine comprenant plusieurs logements sur une même parcelle mais sans partie commune exception faite de la parcelle et avec des entrées individualisées.

NB : aujourd'hui cette notion d'habitat intermédiaire est assez floue, certains usages dans les documents de planification y associent par exemple les maisons en bande. Cette notion des formes urbaines d'habitat sera explorée au cours d'un travail plus approfondi de la plateforme.

Renouvellement urbain : Désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières en privilégiant une approche globale à l'échelle du quartier dans un objectif d'amélioration (de l'habitat, de promotion de la mixité sociale, de désenclavement et de développement économique). Cette action peut induire un changement d'usage.

Requalification : Processus visant à travailler sur la vocation et/ou la qualité urbaine et fonctionnelle d'un espace urbain pour répondre à de nouveaux besoins et/ou pallier des dysfonctionnements.

Tache urbaine : Espace fictif, défini par traitements géomatiques, identifié sur la base du bâti existant, permettant d'approcher une certaine dispersion du bâti. Cette notion est différente de celle d'enveloppe urbaine. La marge créée autour du bâti est souvent de l'ordre d'une vingtaine de mètres.



Zone d'activités économiques : Espace regroupant ou ayant vocation à regrouper plusieurs activités économiques ou une activité majeure qu'elle soit de nature industrielle, artisanale, logistique, commerciale, tertiaire ou d'activité mixte. Elle peut être publique ou privée. Sa vocation économique est exclusive mais peut intégrer ponctuellement de l'habitat et des services. Elles sont délimitées par un périmètre ou un zonage définis par les documents d'urbanisme, elle peut également être constituée de fait, sur la base du droit des sols, sans aménageur ou opérateur unique.





Retrouvez l'ensemble de ces définitions et toute l'actualité du réseau régional foncier Grand Est sur :
<https://reseaufonciergrandest.wordpress.com>

Glossaire réalisé par la DREAL Grand Est et la Région Grand Est à partir des définitions co-construites par les membres des groupes de travail de la plateforme régionale du foncier.

Crédits photos :

- Sauf mention, photos libres de droits
- Illustrations : CEREMA

Contacts Plateforme régionale foncier Grand Est:

ÉTAT (DREAL)

Thomas HODEE

03.87.62.82.26

thomas.hodee@developpement-durable.gouv.fr

REGION GRAND EST

Benoît LEPLOMB

03.87.61.68.11

benoit.leplomb@grandest.fr