



Organiser la connaissance pour repérer et caractériser ses gisements et son potentiel foncier

Elaboration du PLUi de Châlons Agglo

Jeudi 20 Juin 2024

Portrait de territoire : la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne

La Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne c'est :

- 46 communes situées dans la Marne
- 810,35 km²
- 79 000 habitants

Un territoire enclin au :

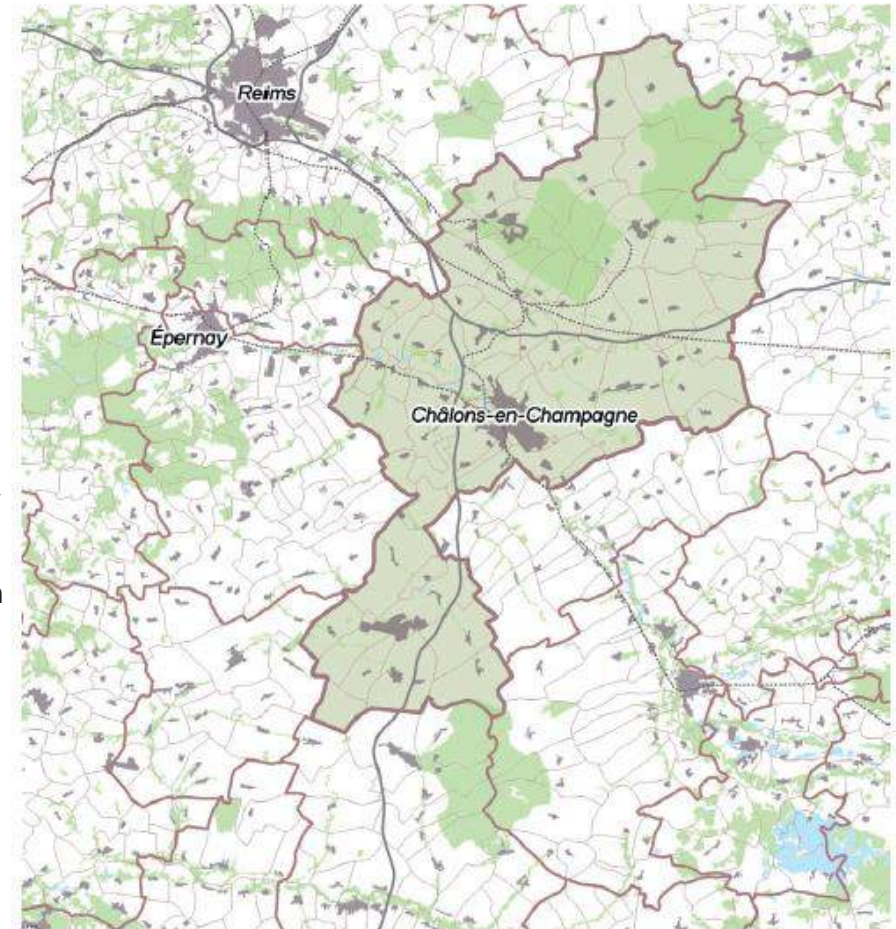
- Desserrement des ménages
- Vieillesse de sa population
- Décroissance démographique

Porté par des dynamiques économiques : agroalimentaires, industrielles, et logistiques.

Situé dans le triangle marnais (Reims, Epernay, Châlons), le territoire a un lien d'interdépendance avec le Grand Reims et les intercommunalités proches.

D'un point de vue politique :

- 2017 : Prise de la compétence urbanisme
- 2022 : Prescription de l'élaboration du PLUi



ADEUS
0 5 10 km

Sources : IGN Geofia 2016 ;
Réalisation : ADEUS, mars 2017

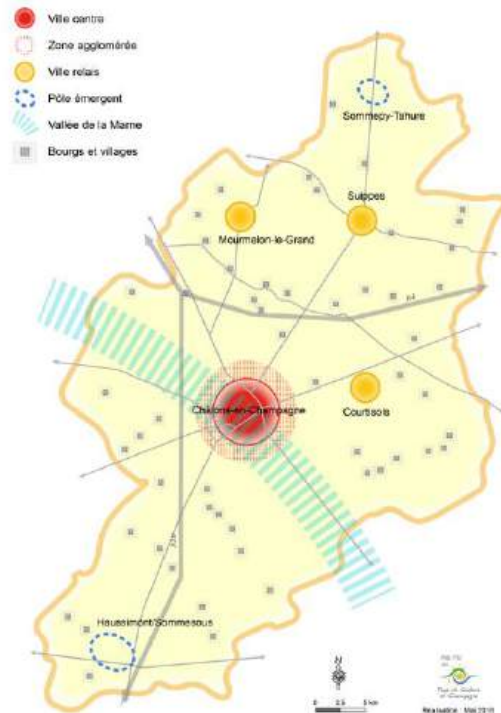
Périmètres

■ limite d'agglomération — autoroute
□ commune voie ferrée

Portrait de territoire : le SCoT du Pays de Châlons-en-Champagne

Le territoire du PETR du Pays de Châlons-en-Champagne :

- 90 communes, 96 788 habitants (2019), 1783 km²
- 3 EPCI :
 - CA de Châlons-en-Champagne
 - CC de la Moivre à la Coole
 - CC de la Région de Suippes
- En vigueur depuis fin 2019
- Etabli à horizon 2030
- Réduction des surfaces urbanisables
- Création des armatures territoriales



	Surface de consommation foncière (résidentielle)	Objectifs chiffrés de densité
Pays de Châlons-en-Champagne	60	/
CA de Châlons	36,5	/
Ville centre	0	25-35
Zone agglomérée	6	20-25
Ville relais	5,5	20-25
Pôle émergent	1	16-20
Vallée de la Marne	11,5	16-20
Bourgs et villages	12,5	16-20
CC de Moivre à la Coole	13	/
CC de la région de Suippes	10,5	/

1. Enveloppes urbaines

Clefs de lecture des enveloppes urbaines

L'enveloppe urbaine est l'outil de référence pour **évaluer la répartition de la consommation foncière** du SCoT à l'échelle du Pays de Châlons depuis le 1^{er} Janvier 2020.

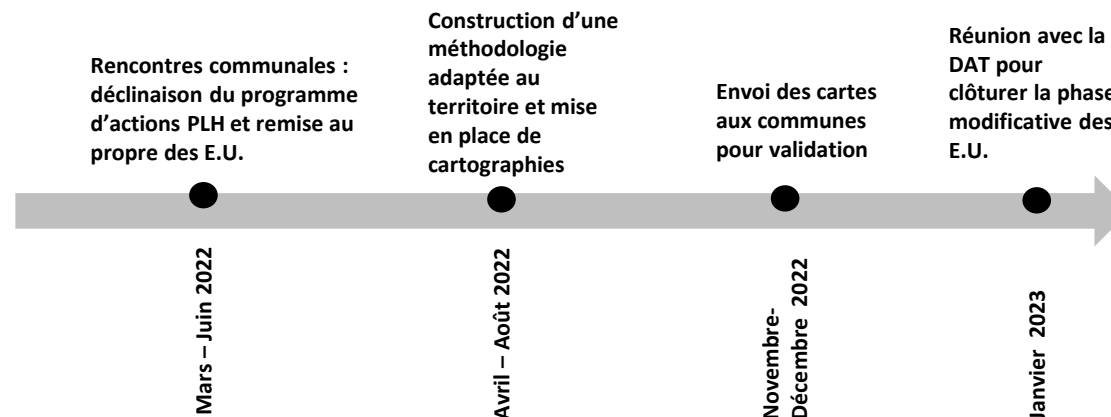
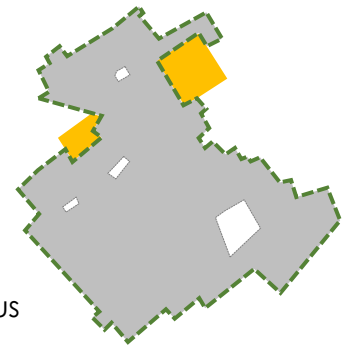
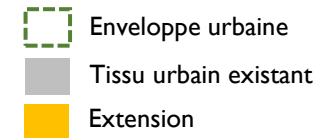
La délimitation de l'enveloppe urbaine permet de déterminer si une urbanisation est réalisée en **densification** ou en **extension** et par conséquent de définir le périmètre dans lequel **l'analyse du potentiel de densification** se réalisera.

Les enveloppes urbaines portent sur les vocations résidentielles, économiques et agricoles.

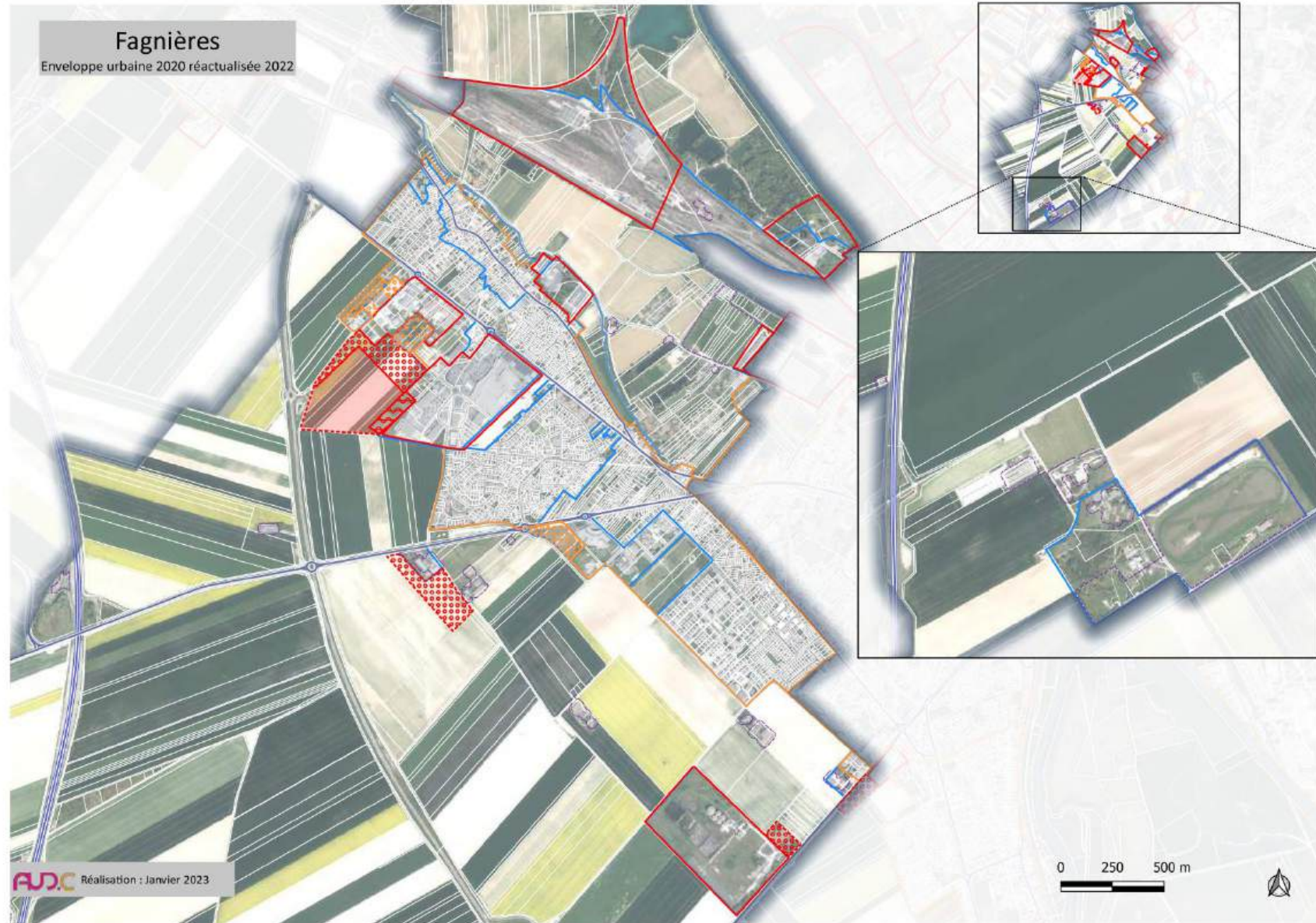
Elles constituent la base de référence du suivi de la consommation foncière du SCoT.

Au moment de leur mise en application, quelques incompréhensions ont eu lieu, notamment une confusion entre les zonages actuels et les enveloppes urbaines.

A l'occasion d'une tournée des communes organisée par l'agglomération, l'AUDC s'est jointe pour expliquer aux élus les objectifs d'application des enveloppes urbaines.



Un exemple d'enveloppes urbaines



2. Diagnostic foncier

Cadrage juridique

Selon l'article 151-4 du code de l'urbanisme :

Rapport de présentation

- Analyser la consommation d'ENAF au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet
- Analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- « *Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'ENAF, que s'il est justifié, au moyen **d'une étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés (...).* »

Organisation du diagnostic foncier : base de données

Le diagnostic foncier permet de déterminer les gisements fonciers mobilisables sur l'horizon de vie du PLUi (10 ans) représentés par :

- Les dents creuses (terrain nu)
- Les potentiels de mutation (friches bâties et non bâties, corps de ferme, ...)
- Les logements vacants

Pour construire la structure du diagnostic foncier, il a été choisi de croiser des bases de données :

- Nationales (LOVAC, LOCOMVAC, ...)
- Régionales (OCS GE)
- Locales (SIG CAC, Inventaire ZAE CAC, SITAC, Chambre d'Agriculture de la Marne, tournée des communes PLH-EU 2022)

Dans le but de mettre à la disposition des élus des cartes thématiques :

- ❖ Carte 1 : Typologie du bâti
- ❖ Carte 2 : Vocations
- ❖ Carte 3 : Mobilités
- ❖ Carte 4 : Environnement et paysages
- ❖ Carte 5 : Enjeux fonciers



Les objectifs :

- Amener les élus à réfléchir sur les différents aspects fonciers
- Obtenir une carte d'identité
- Recueillir des informations en prévision du règlement

CATÉGORIE 5 : ENJEUX FONCIERS

CONSTRUCTION EN COURS OU FINALISÉE

PERMIS ACCORDÉ – 2020-2021

	CONSTRUCTION NEUVE	HEX FFFF00
	EXTENSION	HEX E60000
	TRANSFORMATION	HEX C500FF

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

PAR MUTATION

	ANCIENNES EMPRISES D'ACTIVITÉS – OCS	HEX A87000
	ESPACES LIBRES EN MILIEU URBAIN – OCS	HEX 00C5FF
	ESPACES EN TRANSITION – OCS	HEX A80084

PAR DENSIFICATION

	DENT CREUSE – COURT TERME	HEX AAFF00
	DENT CREUSE – MOYEN TERME	HEX FFAA00
	DENT CREUSE – LONG TERME	HEX FF5500

TOURNÉE DES COMMUNES
2022

POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT

AU NIVEAU DU BÂTI

	BÂTIMENT VACANT – TOURNÉE DES COMMUNES 2022	HEX A83800
	LOCAL COMMERCIAL VACANT – LOCOMVAC 2021	HEX 005CE6
	BÂTIMENT DÉGRADÉ	
	BÂTIMENT DÉMOLI	
	BÂTIMENT INEXISTANT	

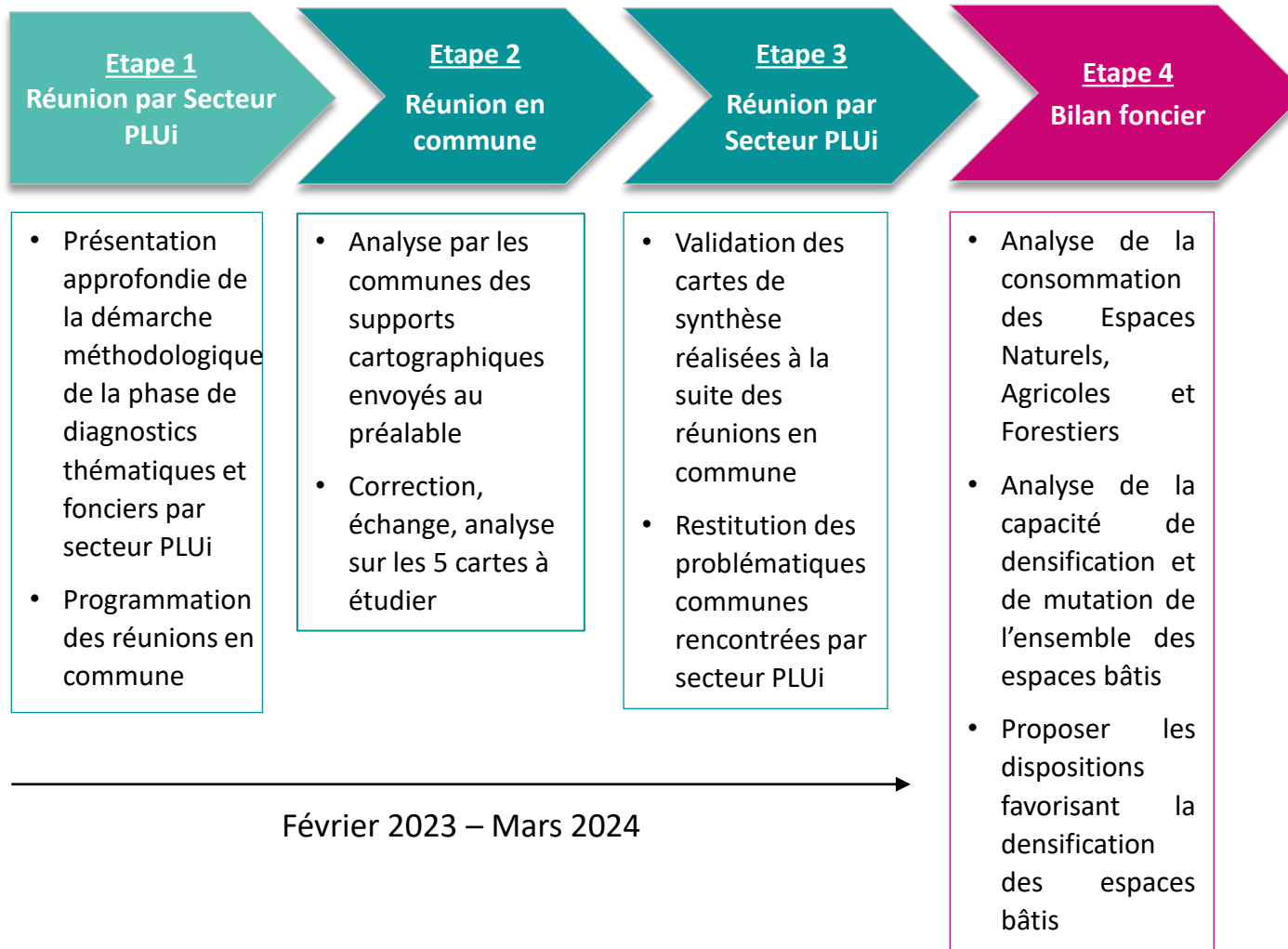
PROJET

	SECTEUR DE PROJET	
	PROJET ESPACE VERT – TOURNÉE DES COMMUNES 2022	HEX 4CE600
	AUTRES PROJETS	

ENVELOPPE URBAINE

	ENVELOPPE URBAINE 2020 RÉACTUALISÉE EN 2022	HEX A83800
	ADAPTATION 2022 – TOURNÉE DES COMMUNES 2022	HEX A83800
	SUPPRESSION 2022 – TOURNÉE DES COMMUNES 2022	HEX A83800
	CONSOMMATION ENGAGÉE – TOURNÉE DES COMMUNES 2022	HEX A83800
	EXTENSION PRIORITAIRE – TOURNÉE DES COMMUNES 2022	HEX A83800
	PÉRIMÈTRE ISOLÉ 2020 RÉACTUALISÉE EN 2022	HEX 713F91
	ESPACE ARTIFICIALISÉ – OCS	HEX E1E1E1

Organisation du diagnostic foncier : rétroplanning

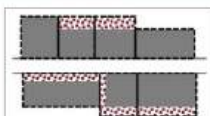


Aide à la prise en main : création d'une notice méthodologique

Carte 1 : Typologie du bâti

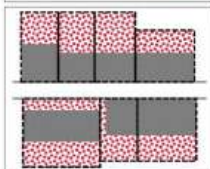
Bâti continu

Tissu urbain compact correspondant aux centres-bourgs et cœurs de village qui se caractérisent par une continuité de bâtis implantés en limite de voirie ou avec un éventuel retrait.



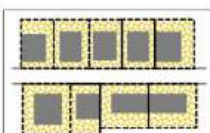
Bâti collectif

Tissu bâti constitué d'immeubles d'habitations collectives.



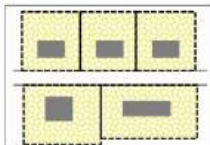
Bâti mixte

Tissu bâti constitué à la fois de bâti individuel et de bâti collectif.



Bâti individuel

Tissu constitué d'habitations individuelles en contexte urbanisé ou sur un grand parcellaire faiblement construit.



Bâti isolé en zone agricole ou naturelle

Tissu bâti composé de 4 habitations individuelles isolées maximum.

Mur à protéger

Considéré comme une enceinte caractéristique et/ou patrimoniale.

Construction caractéristique

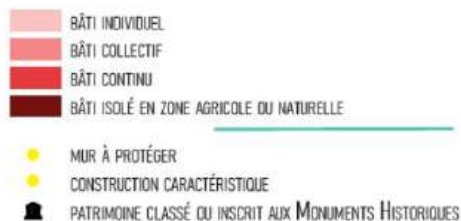
Emprise bâtie relevant d'un intérêt patrimonial.

Patrimoine classé ou inscrit aux Monuments Historiques

Emprise bâtie ou bâti relevant d'un statut juridique particulier destiné à la protéger pour son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique afin qu'elle soit conservée, restaurée et mise en valeur.

Bâti continu

Bâti individuel



6

Les questionnements envisagés

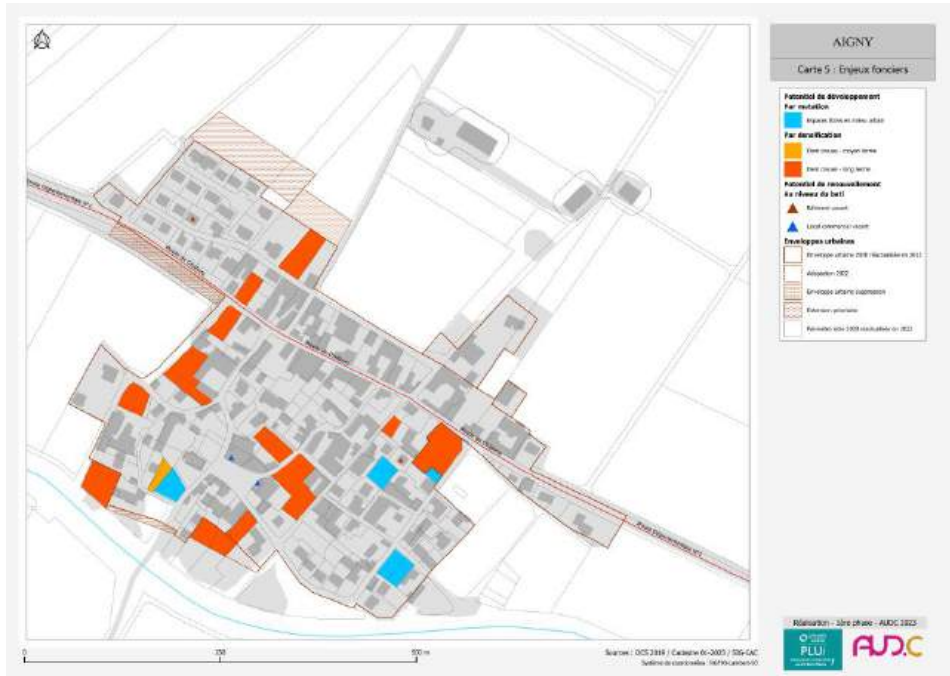
- ❖ Avez-vous des observations concernant les informations visibles sur la carte ?
- ❖ Les typologies du bâti répertoriées sont-elles fidèles à votre fine connaissance de votre commune ?
- ❖ Existe-t-il des constructions isolées supplémentaires ?
- ❖ Avez-vous connaissance de bâti caractéristique présent sur votre commune ?
- ❖ Souhaitez-vous protéger le bâti caractéristique de votre commune ?



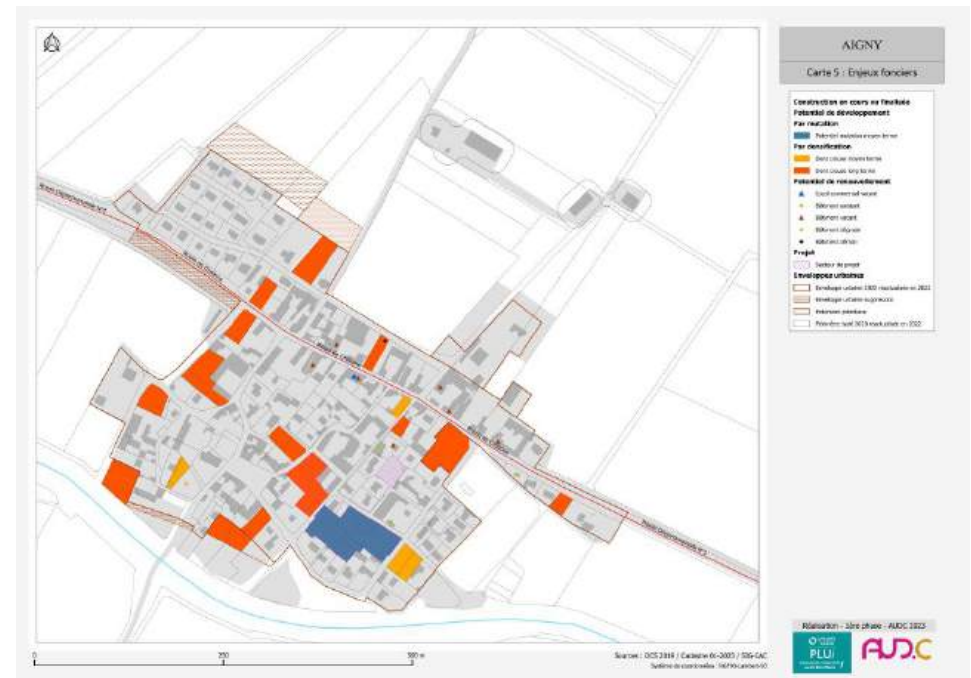
Les éléments remarquables peuvent être :
Fontaine, pont, puits, moulin, abri de source calvaire, tumulus, croix de chemin, stèle, pigeonnier, maison de maître, portail, proche, vitrail, cadran solaire, ancienne gare, ancienne poste, ...

8

Exemple illustré du diagnostic foncier réalisé sur la commune d'Aigny



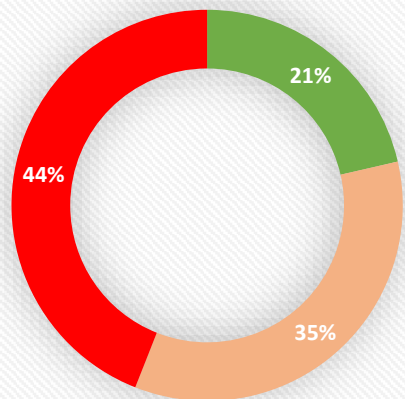
Carte initiale de travail avec la commune d'Aigny



Carte validée avec la commune d'Aigny

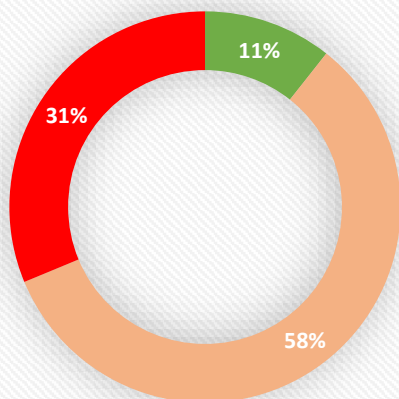
3. Bilan foncier

Temporalité des dents creuses



■ Court terme ■ Moyen terme ■ Long terme

Temporalité des potentiels de mutation



■ Court terme ■ Moyen terme ■ Long terme

Nombre de logements théoriquement réalisable en densification (par armature territoriale du SCoT)



Mise en œuvre du bilan foncier

Armature territoriale SCoT	Répartition du besoin en logements sur les périodes P1 (2020-2029) et P2(2029-2035)	Densité		Potentiels de densification à court et moyen terme										Total du nombre de logements réalisables en densification	Nombre de logements réalisables en extension		
				Potentiels de dents creuses				Potentiels de mutation								Nombre de logements estimés en densification	Logement inoccupés à mobiliser
				Surfaces des dents creuses	Potentiels de logements constructibles	Taux de mobilisation foncière	Surfaces de dents creuses non mobilisables sur l'horizon de vie du PLUi	Surfaces des potentiels de mutation	Potentiels de logements constructibles	Taux de mobilisation foncière	Surfaces des potentiels de mutation non mobilisables sur l'horizon de vie du PLUi	Totaux logements constructibles entre 2025 - 2035	Données LOVAC 2022 + RPLS 2023 traitées				
Ville centre	669	59,1231	25-35	80596	477	100	0	91214	539	89%	11228	1016	649	2003	0		
Zone agglomérée	544	22,681275	20-25	65778	160	40,4	97028	32678	79	57%	24476	240	55	295	312		
Ville relais	99	25,6453	20-25	21107	54	46,48	24295	24210	62	48%	26464	116	16	132	0		
Pôles émergents	28	9,68245	16-20	45404	36	77,44	13223	0	0	100%	0	36	3	39	4		
Vallée de la Marne	171	15,0486	16-20	123003	191	51,81	114378	19333	32	14%	123300	224	18	242	45		
Bourgs et villages	192	9,6040167	16-20	122426	118	36,22	215559	32178	31	20%	126773	149	33	182	65		
Total	1703	13,82	14,54-18,78	458 314	1036	50%	464 483	199613	743	39%	314222	1781	774	2893	426		

MERCI
pour votre attention