

## > Outils de planification pour contrôler l'expansion urbaine

### Avertissement

Ces fiches ont été réalisées dans le cadre d'un travail collaboratif conduit au démarrage du projet Nature4Cities. Elles ont été rédigées par des participants issus de différents pays européens. Dans un souci d'applicabilité à toute l'Europe certaines notions ont été généralisées. Il faut donc les considérer comme un cadre d'information à transposer et approfondir pour une application au contexte français. D'autres ressources techniques sont disponibles sur le [NBS Explorer](#) dans la rubrique "pour aller plus loin" de chaque SFN.

## // Description générale et caractérisation de l'entité de la SFN

I.1 Définition et différentes variantes existantes		
<b>Définition</b>	Les plans d'occupation des sols traditionnels-continentaux et les stratégies d'aménagement intégrées utilisent certains outils pour traiter l'expansion urbaine. Ces outils forment un cadre de mesures différentes mais harmonisées. Certaines de ces mesures contribuent à garantir la mise en œuvre des SFN.	
<b>Différentes variantes existantes</b>		
<p>Les outils de planification pour contrôler l'expansion urbaine se déclinent en deux types principaux : les outils directs et indirects. Les mesures directes sont, la plupart du temps, des réglementations strictes limitant et/ou interdisant la construction sur les terrains vierges aux frontières de la ville. Les outils indirects représentent une approche intégrée de la question, utilisant des mesures et concentrant l'aménagement vers d'autres parties des villes, préservant ainsi le terrain vierge.</p> <p><b>=&gt; Outils de planification directs :</b> Les outils directs utilisés le plus régulièrement sont</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) <b>le plan d'occupation des sols</b> : la réglementation stricte en termes d'affectation des sols dans les plans locaux d'urbanisme ;</li> <li>(2) <b>les réglementations régionales</b> : les organismes de prise de décision à cette échelle garantissent certains changements dans une région à travers une politique particulière (ex : dans le cas de l'agglomération de Budapest ou de la Balaton Recreational Region en Hongrie, le Parlement hongrois est décisionnaire) ;</li> <li>(3) <b>le processus d'autorisation (bureau d'études)</b> : les autorités agricoles et environnementales réglementent la modification de l'occupation des sols visée en impliquant des professionnels du secteur dans la planification des stratégies de développement locales.</li> </ol>		
 <p>Détail du plan de réglementation de Balatonlelle, Hongrie (Source : <a href="http://www.balatonlelle.hu">www.balatonlelle.hu</a>)</p>	 <p>Détail du plan de réglementation de la région de Balaton, Hongrie (Source : <a href="https://net.jogtar.hu/">https://net.jogtar.hu/</a>)</p>	 <p>Réunion de coordination pour la planification du parc industriel à Nyíregyháza, Hongrie (Source : <a href="http://www.nyiregyhaza.hu">www.nyiregyhaza.hu</a>)</p>
<p><b>=&gt; Outils de planification indirects :</b> Les outils indirects n'entrent pas en vigueur directement mais sont intégrés à d'autres politiques et mesures. Les types principaux de cette approche de planification sont</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) des programmes de régénération des friches industrielles qui attirent de nouvelles familles et les investisseurs qui recherchent des bureaux plus proches du centre-ville ;</li> <li>(2) la promotion de la décentralisation en concentrant les développements de sites à proximité de gares et en les reliant à la zone construite de la ville ;</li> <li>(3) la densification et le développement compact de la ville en planifiant des transports en commun avec des capacités adéquates pour les zones périurbaines.</li> </ol>		



Cour végétalisée avec aire de jeu dans le cadre de la régénération de la zone de Ferencváros à Budapest, Hongrie  
(Source : <https://ingatlan.com/>)



Nouveau quartier résidentiel à proximité de la gare de Piliscsaba, Agglomération de Budapest, Hongrie  
(Source : [www.eloepiteszet.hu](http://www.eloepiteszet.hu))



Voies vertes à Bruxelles  
(Source : <http://citytransport.info>)

## I.2 Enjeux urbains principaux et secondaires associés + impacts

<b>Principaux enjeux et sous-enjeux ciblés par la SfN</b>	01  Changement climatique > 01-1 Atténuation du changement climatique > 01-2 Adaptation au climat 04  Biodiversité et espace urbain > 04-2 Développement et régénération de l'espace urbain > 04-3 Gestion de l'espace urbain 05  Gestion des sols > 05-1 Gestion et qualité des sols 09  Urbanisme et gouvernance > 09-1 Forme urbaine > 09-2 Gouvernance dans la planification	- Une ville plus compacte (une ville avec des distances plus courtes) permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre dues aux transports et la densité faible et de favoriser la séquestration du carbone dans le sol libre et la végétation relative - Combiner densité et augmentation des surfaces végétalisées favorise l'atténuation de l'îlot de chaleur urbain - Garantie de la protection d'espaces verts et ouverts et leur connectivité - Préservation du sol organique - Des finances urbaines optimisées - Planification plus efficace
<b>Co-bénéfices</b>	03  Qualité de l'air > 03-1 Qualité de l'air à l'échelle du quartier/de la ville 07  Santé publique et bien-être 07-1 > Acoustique 07-2 > Qualité de vie 07-3 > Santé 08  Justice environnementale et cohésion sociale > 08-1 Justice environnementale	- Un réseau de transport mieux organisé génère moins de trafic, moins de pollution atmosphérique, moins de bruit, moins de temps de trajets et améliore globalement la qualité de vie et la santé des habitants - Soutien de l'approvisionnement local des biens agricoles au sein des agglomérations - Garantie du développement équilibré de la SfN de qualité au sein de la ville
<b>Effets négatifs possibles</b>		Prix immobiliers plus élevés dans la ville

## III/ Informations plus détaillées sur l'entité de la SfN

### III.1 Description et mise en œuvre à différentes échelles spatiales

<b>Échelle à laquelle la SfN est mise en œuvre</b>	Les outils de planification peuvent être utilisés à l'échelle du quartier, de la ville ou au niveau régional
<b>Échelles affectées</b>	La gamme d'échelles affectées est très vaste : cette SfN peut influencer l'objet, le quartier, la ville et la région.

### III.2 Perspective temporelle (avec problèmes de gestion)

<b>Temps estimé avant que la SfN ne prenne entièrement effet après sa mise en œuvre</b>	En raison du caractère de l'urbanisme, le temps estimé pour que la solution prenne entièrement effet varie : de 0 à 5 ans => en fonction des besoins en développement de la zone donnée et des développements partiels qui ont une influence sur la volonté de développement dans la zone ou dans la ville/région. Dépend également du processus utilisé pour élaborer des plans, ce qui peut prendre plus de temps si la participation des habitants est nécessaire.
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Durée de vie</b>	La durée de vie de la planification est étroitement liée à l'acceptation politique et publique des outils utilisés. Si l'utilisation de l'outil répond aux besoins et aux demandes du public, l'acceptation politique est normalement élevée, la durée de vie de la SfN est donc relativement longue (10 à 50 ans). Si l'outil utilisé, principalement dans le cas d'outils directs, ne répond pas aux besoins et aux intérêts du public, et si la société locale/régionale manifeste des intérêts inacceptables, le soutien politique des solutions utilisées sera faible et la durée de vie de la SfN sera courte.
<b>Développement durable et cycle de vie</b>	La durabilité et le cycle de vie de la planification sont associés à la durabilité de ses résultats et dépendent de la SfN utilisée. Ils dépendent de son succès et des transformations et processus sociaux en cours. Le cycle de vie des plans d'occupation des sols dans les systèmes de planification continentaux est généralement d'une durée légale de 10 ans et, dans cette période, une révision totale ou partielle a lieu. Ces révisions doivent donner aux autorités de planification l'opportunité de réviser ou de maintenir les outils utilisés en place, sans causer de conflits politiques. En temps normal, cette opportunité de modification est indépendante de la révision complète régulière des plans et des réglementations mais, dans la pratique, elle est influencée par la politique, c'est pourquoi, dans de nombreux pays, il s'agit plus d'une exception que d'une solution régulière.
<b>Aspects relatifs à la gestion (type d'interventions + intensité)</b>	Les outils directs sont, la plupart du temps, des mesures administratives relativement rentables mais leur durabilité dépend de la volonté politique en cours, ils peuvent donc être facilement modifiés. Les outils indirects sont, la plupart du temps, des actions de développement plus vastes qui ont besoin non seulement de mesures administratives mais aussi d'investissements onéreux et de processus vastes à acteurs multiples. Ce sont donc des outils plus compliqués qui nécessitent plus de capacités de gestion et impliquent des processus complexes et longs, mais leur durabilité est plus longue et leur modification exige plus de capacités et d'énergies.

### II.3 Intervenants impliqués/aspects sociaux

<b>Intervenants impliqués dans le processus de décision</b>	- Autorités locales, gouvernements régionaux, autorités, agences d'État, propriétaires, co-propriétaires, locataires, ONG locales et régionales, entrepreneurs agricoles et en sylviculture, coopératives, cabinets d'avocats, développeurs de propriété, investisseurs, banques
<b>Intervenants et réseaux techniques</b>	- Urbanistes et planificateurs régionaux - Paysagistes - Autorités et sociétés spécialisées dans les ceintures vertes - Responsables de la gestion immobilière
<b>Aspects sociaux</b>	- L'utilisation de la SfN a un impact positif sur la communauté à plus grande échelle grâce à ses avantages écologiques et à ses temps de trajets plus courts, et dans les cas indirects, grâce à ses meilleurs services, ses conditions de vie dans la ville et dans les environs. - La SfN est généralement mal reçue par les secteurs de l'immobilier et du commerce qui tireraient davantage de bénéfices du développement des friches industrielles. En outre, le nombre plus restreint de lotissements disponibles va augmenter les prix dans le secteur immobilier.

### II.4 Conception/techniques/stratégie

<b>Connaissances et savoir-faire impliqués</b>	- La mise en œuvre de la SfN nécessite, sous forme directe et indirecte, des compétences et des expériences riches en urbanisme et en planification régionale et notamment en paysage. - Les solutions indirectes exigent plus de connaissances pour mettre en œuvre les autres mesures dans la ville, ce qui permet de contrôler l'expansion urbaine.
<b>Matériel impliqué</b>	Non pertinent dans cette SfN.

### II.5 Aspects légaux associés

Les processus et les techniques d'urbanisme et de planification régionale sont règlementés par la loi des pays européens. Dans certains pays, les plans d'occupation des sols régionaux sont des documents légaux, sous la forme de lois.

## II.6 Aspects économiques et financiers

<b>Gamme de coûts</b>	- Les processus de planification comptent principalement des outils peu onéreux par rapport au coût de leur mise en œuvre (construction) mais, pour une municipalité, ils prennent beaucoup de temps.
<b>Origine du financement (public, privé, public/privé, autre)</b>	- Budget municipal ou de l'État, parfois avec le soutien d'entreprises privées, sous la forme de contrat avec les autorités compétentes.

## II.7 Associations possibles avec d'autres types de solutions (autres solutions écologiques ou conventionnelles)

L'utilisation des outils directs exige la planification coordonnée avec d'autres documents de la ville ou de structures à plus grande échelle (métropole, département, région...).

L'utilisation des méthodes indirectes peut être combinée à un nombre illimité d'autres actions. Les deux méthodes sont généralement incluses dans le kit d'outils de la planification.

## III/ Éléments clés et comparaison avec des alternatives

### III.1 Facteurs de réussite et de limite

<b>Facteurs de réussite</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sites potentiellement disponibles pour des projets à l'intérieur de la ville</li><li>- Systèmes financiers (ex : taxes ou politiques de soutien national) soutenant les développements immobiliers dans le cœur de ville</li><li>- Acceptation par la population et tous les intervenants</li></ul>
<b>Facteurs de limite</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Problèmes politiques</li><li>- Circonstances légales</li><li>- Manque de communication, participation</li></ul>

### III.2 Comparaison avec des alternatives

<b>Équivalent de solutions anciennes ou conventionnelles</b>	Comme cette SfN est uniquement une approche des processus de planification locaux ou régionaux, des contradictions peuvent se manifester avec les plans existants
<b>SfN similaire</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Prendre en compte la répartition des espaces verts publics dans la ville</li><li>- Garantir la continuité avec le réseau écologique</li><li>- Réserver certains espaces à la biodiversité</li></ul>

## IV/ Références

### IV.1 Références scientifiques et plus opérationnelles

Act XXI of 1996 on Regional development and Regional Planning Budapest Agglomeration Urban Development Plan, 2014

Comparative analysis of the planning system of seven European countries (working paper of the SPECIAL/IEE project), 2014

### IV.2 Sources utilisées dans cette fiche de renseignements

Budapest Agglomeration Urban Development Plan, 2014

Lake Balaton Touristic Region Development Plan 2012

[www.nyiregyhaza.hu](http://www.nyiregyhaza.hu), 23 February, 2018.

## V/ Auteur(s)

Nom	Institution/entreprise	Rédacteur/Expert
Richard Ongjerth	MUTK	Rédacteur
Marjorie Musy	Cerema	Relecteur
Plante & Cité		Relecteur