



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BOURGOGNE-  
FRANCHE-COMTÉ**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RÉGION  
BOURGOGNE  
FRANCHE  
COMTÉ**

# TRANSFORMONS NOS MODÈLES D'AMÉNAGEMENT !

4 AVRIL 2023 -  
JOURNÉE DE LANCEMENT DU RÉSEAU À DIJON

## CONCILIER DÉVELOPPEMENT ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

**JOURNÉE CO-ORGANISÉE AVEC :**



Agence de Développement  
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard  
1, avenue des Aïlés - BP 10407  
25208 Montbéliard cedex  
Tel. : +33 833 81 31 86 00  
[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)

  
**Agence d'Urbanisme  
du Territoire de Belfort**

  
**EPF  
DOUBS BFC**  
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL  
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

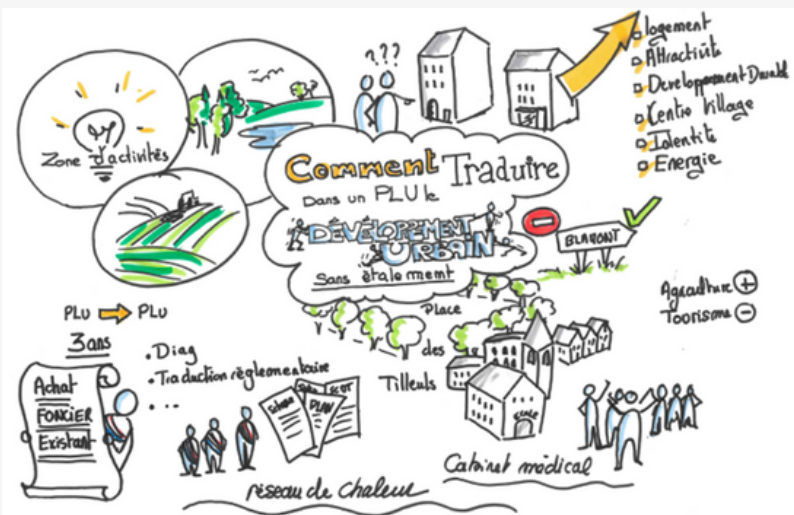
  
**21 Côte-d'Or  
c|a.u.e**  
Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement

  
**25 Doubs  
c|a.u.e**  
Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement

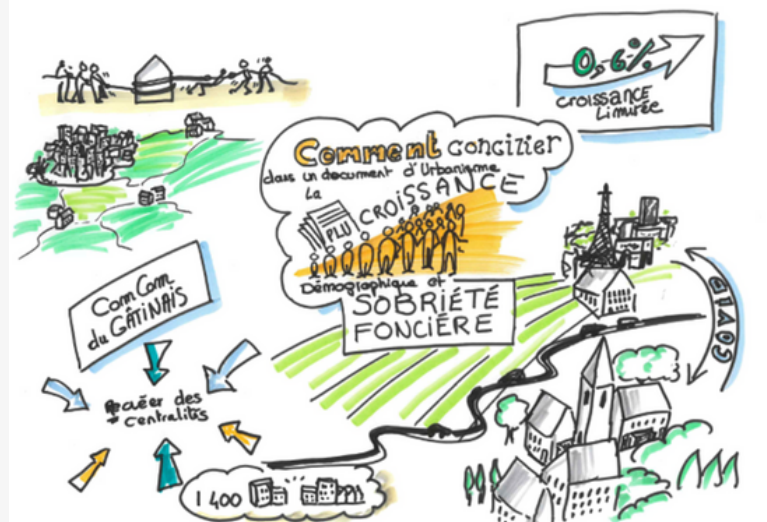
  
**Cerema**  
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

# RETOURS D'EXPÉRIENCES

4 témoins ont partagé leurs actions pour concilier développement et sobriété foncière



**Serge DELFIS, maire de Blamont**  
1 200 habitants - Doubs  
démarche de planification communale



**Nathalie DESAULTY, chargée de mission à la CC du Gâtinais**  
17 500 habitants - Yonne  
démarche de planification intercommunale



**Pablo JOBARD, responsable de la division des investissements immobiliers au CD70**  
commune de Jussey  
1 600 habitants - Haute-Saône  
démarche opérationnelle communale



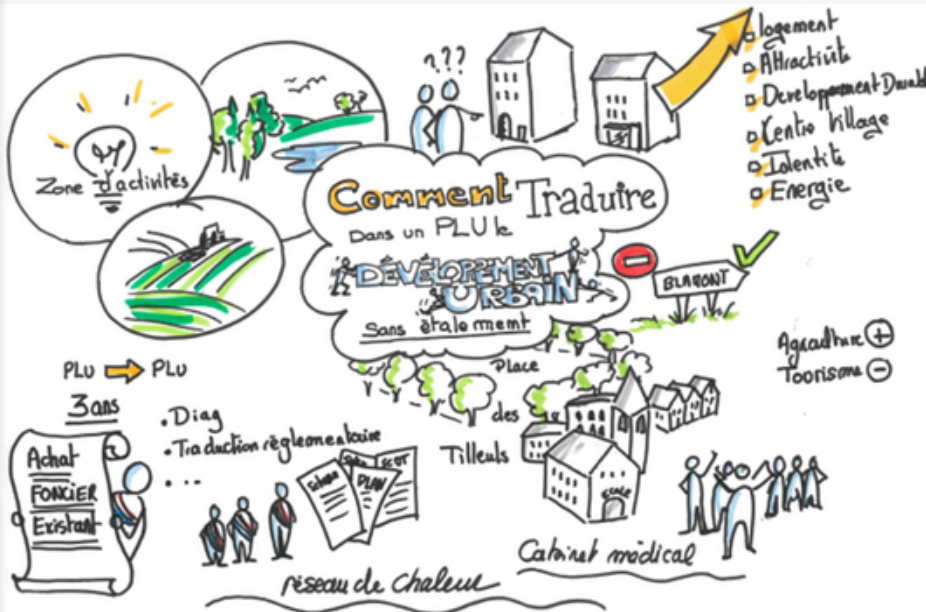
**Montserrat REYES, déléguée à l'habitat et à la rénovation urbaine à la CU Creusot-Montceau**  
**et Thomas HANSS de Villes Vivantes**  
92 000 habitants - Saône et Loire  
démarche opérationnelle intercommunale

Les échanges en séance plénière se sont poursuivis lors d'ateliers en sous-groupes

# ZOOM SUR LES TÉMOIGNAGES



Serge DELFIS, maire de Blamont  
1 200 habitants - Doubs  
PLU approuvé le 17 octobre 2022



"Une commune sans service technique, avec des moyens limités mais une commune qui a une vision et qui s'en donne les moyens (foncier, recherche de partenaires)."

De nouveaux projets sans consommation d'espaces agricoles.

Un développement défini après avoir protégé et valorisé les atouts patrimoniaux, agricoles et environnementaux.

Reconquête de bâtiments en cœur de village.

Concertation : on peut se développer sans consommer.

Dans la commune de Blamont, la révision du Plan Local d'Urbanisme a été articulée avec une démarche de revitalisation du cœur du village.

Cette révision, engagée en 2019, visait à redéfinir les zones de développement urbain, à favoriser la diversification du parc de logements tout en maîtrisant le développement pavillonnaire, mais également à compléter les équipements existants et à anticiper la mobilisation d'opportunités foncières stratégiques.

L'ADU du Pays de Montbéliard a accompagné la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) avait pour finalité la préservation des valeurs patrimoniales et paysagères.

Trois axes ont été définis :

- remettre le centre au centre : pour un centre-bourg dynamique, vivant et agréable
- considérer les atouts paysagers et patrimoniaux comme base de conception du développement communal : pour une identité préservée
- passer d'une logique de développement expansif à une stratégie d'attractivité : se développer sur les espaces présentant les moindres valeurs patrimoniales.

Le zonage a été revu.

Par rapport au PLU antérieur, près de 16 hectares de zones destinées à l'urbanisation ont été reclassées en zones agricoles ou naturelles.

Concrètement :

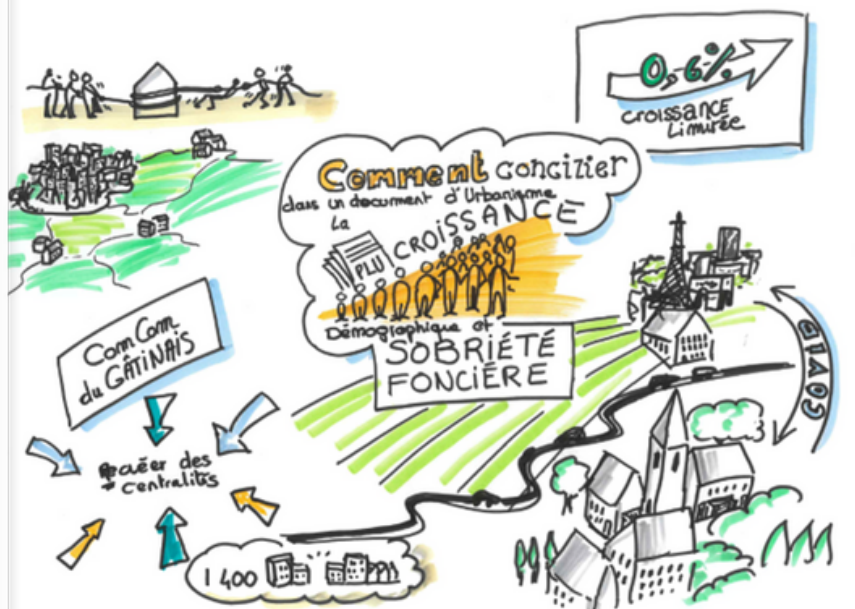
4 bâtiments acquis au centre du village pour créer des logements, un cabinet médical, un réseau de chaleur, un gymnase, la future mairie ...

Aménagements sur zones d'activités : création d'une nouvelle caserne de pompiers, création d'une surface commerciale.

# ZOOM SUR LES TÉMOIGNAGES



Nathalie DESAULTY, chargée de mission  
CC du Gâtinais - Yonne  
26 communes, 17 500 habitants  
PLUi en cours



Accompagner les élus en faisant preuve de pédagogie et en s'appuyant sur des exemples concrets.

Mener une réflexion poussée sur les perspectives démographiques et les besoins en logements. La création de logements doit s'accompagner d'équipements et de services nouveaux qui ne sont pas toujours envisageables,

Réaliser un diagnostic sur les gisements fonciers, repérer des terrains avec présence de réseaux et défense incendies.

Valoriser le fait que le plui est un document vivant.

La CC du Gâtinais a prescrit l'élaboration du PLUi, le 30 novembre 2015.

La moitié des communes de l'intercommunalité relevait alors du règlement national d'urbanisme (RNU).

Des maires impliqués et conscients des contraintes fortes pesant sur leur territoire (ressources en eau potable, défense incendie insuffisante, investissement et coût de fonctionnement des réseaux) mais peu enclins cependant à accepter certaines formes nouvelles d'habitat (BIMBY...), synonymes dans les esprits, de conflits de voisinage.

Le PADD avait établi 4 orientations :

- garantir une offre de logements adaptée aux besoins de tous et aux perspectives démographiques
- développer et structurer un territoire dynamique et attractif favorable au développement économique
- promouvoir un urbanisme compatible avec le développement durable tout en préservant l'identité du territoire
- préserver et valoriser la biodiversité

Construire le projet à partir d'une ambition de croissance démographique plus réaliste (+0,6% au lieu de +1,2%).

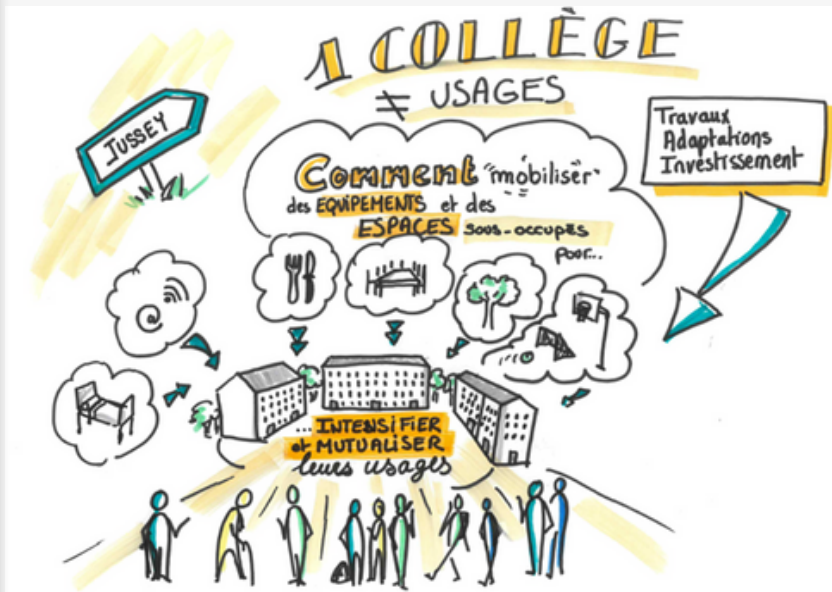
Prioriser les dents creuses et repasser en zone agricole des parcelles actuellement constructibles.

Prévoir une densité modeste (11 logts/ha) tout en laissant la possibilité d'aller au-delà via l'OAP.

# ZOOM SUR LES TÉMOIGNAGES



Pablo JOBARD, responsable de la division des investissements immobiliers au CD70  
commune de Jussey  
1 600 habitants - Haute-Saône  
démarche opérationnelle communale



École maternelle, élémentaire et collège dans un même bâtiment, avec des locaux en commun et des accès et espaces propres.

Cette démarche de mutualisation est une ligne directionnelle pour les projets futurs de revitalisation de la commune.

La commune de Jussey a été retenue par le Rectorat en 2018 pour expérimenter un nouveau dispositif : l'école du socle, qui visait à faciliter le passage du CM2 vers la classe de 6ème avec des enseignements et activités partagés.

Les collectivités concerné (mairie de Jussey puis Syndicat scolaire, Communauté de communes et Conseil Départementale) ont lancé un projet immobilier pour porter ce projet pédagogique (car les bâtiments scolaires nécessitaient des rénovations).

Le collège accueillait près de 300 élèves mais avait été construit dans les années 1970 pour 600 élèves (surface bâtie totale de 5 531m<sup>2</sup>). Il a donc été possible d'accueillir l'école maternelle et l'école élémentaire dans l'enceinte du collège, en privilégiant au maximum la réhabilitation des bâtiments existants (requalification des façades, isolation extérieure et mise en accessibilité globale).

Réorganisation générale des espaces intérieurs et extérieurs avec :

- des espaces communs : demi-pension, quelques salles.
- des accès et espaces séparés pour prendre en compte les spécificités des élèves et collégiens.

Le Département reste propriétaire : mise en place d'un bail emphytéotique pour partager les usages.



Cela a nécessité des conventions entre les acteurs :

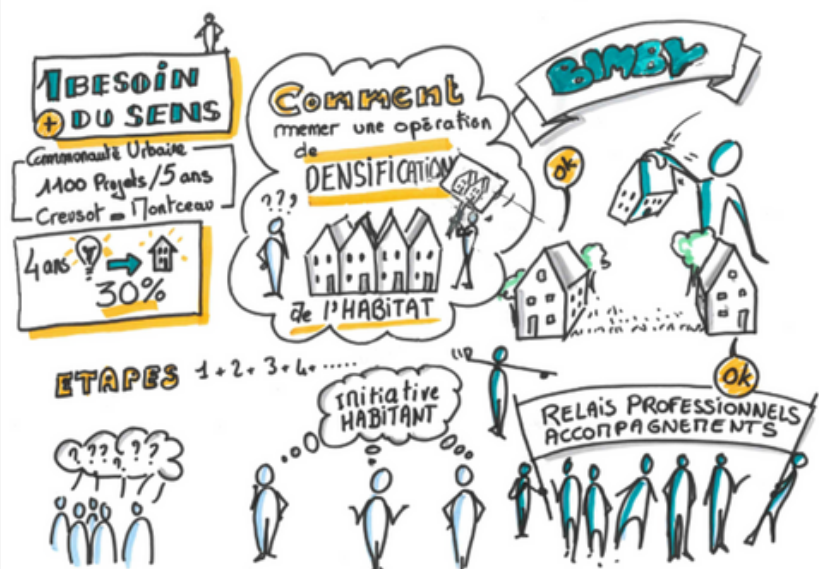
- de répartition financière
- d'occupations des sols
- de répartition des charges
- de répartition des frais de maintenance

# ZOOM SUR LES TÉMOIGNAGES



Montserrat REYES, vice-présidente déléguée à l'habitat et à la rénovation urbaine à la CU Creusot-Montceau - 92 000 habitants - Saône et Loire et Thomas HANSS CTO de Villes Vivantes

Expérimentation d'une opération intercommunale de densification douce des tissus urbains existants.



L'opération BIMBY de la CUCM a mis à disposition des habitants du territoire, gratuitement et sans engagement, une ingénierie de projet sur-mesure pour accompagner les réflexions et la mise en œuvre de leurs projets de particuliers dans une perspective de préservation des terres naturelles et agricoles et de mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Ce service expérimental a été animé par l'opérateur Villes Vivantes.

Conduite sur 5 années, l'expérimentation est désormais en phase d'évaluation scientifique et technique. Elle a permis de concevoir avec les habitants volontaires plus de 1 100 projets d'habitat, dont 272 ont aboutis pendant la durée de l'expérimentation (206 projets en densification douce BIMBY et 66 projets en remobilisation et reconfiguration de l'existant BUNTI).

L'atteinte de ces résultats repose sur quatre axes principaux :

1. L'engagement fort des élus sur la thématique de la densification douce : un diagnostic fin, suivi de temps de formations « ambassadeurs » leur ont permis de mesurer le gisement en densification douce du territoire et d'évaluer l'intérêt de sa mobilisation pour produire une offre de logement diversifiée.
2. La mobilisation d'une ingénierie croisant un vaste champ de compétences : architecture, urbanisme, analyse de données, programmation et montage d'opération, fiscalité, droit de l'urbanisme et droit privé, modélisation 3D, communication, médiation de voisinage, stratégie patrimoniale, coaching individuel des porteurs de projet, articulation avec les professionnels, ...
3. Le déploiement d'actions de communication pour permettre à la population de s'approprier le service proposé et ainsi maximiser la capacité de la collectivité d'intervenir à l'amont des projets pour les sécuriser et co-concevoir avec les habitants les options les plus adaptées aux cadres de vie existant.

La mise en place d'échanges réguliers avec les professionnels locaux de l'immobilier et de l'acte de bâtir pour en faire les partenaires et le relais de la politique de la CUCM sur le sujet de la densification douce.

Premiers enseignements de l'expérimentation BIMBY de la CUCM :

- 12 Ha de terrain compatible avec la mise en œuvre du ZAN libérés en densification douce
- 272 projets de logements aboutis
- Chaque logement produit en densification douce permet une économie de coût de fonctionnement de 1 200€ HT/an (approche du coût global d'aménagement)
- Un fort effet de levier : 1€ public investi à la CUCM a déclenché en moyenne 23€ d'investissement privé pour les projets dans le neuf et 6€ pour les projets dans l'ancien
- Investissement 1M€, financement de la CUCM (avec l'appui financier de la région BFC et du FEDER à hauteur de 80%) et de Villes Vivantes.



# L'ATELIER DE RECUEIL DES BESOINS

« Parce qu'un réseau ne fonctionne bien que s'il répond aux attentes de ses membres »

Les participants étaient invités à s'exprimer sur les facteurs facilitant leur participation aux futurs évènements.

Parmi les réponses :

- **Valeurs** : parler à tous / favoriser les échanges / partager des retours d'expérience
- **Modalités** : visio et présentiel / visites sur place / groupes de travail
- **Freins** : sujets trop théoriques / trop de déplacements
- **Apports souhaités** : actualités / retours d'expérience (y compris de ce qui ne marche pas) / visites / approche globale, de la planification à l'opération
- **Sujets demandés** : OAP et documents d'urbanisme / friches / densification et réhabilitation du bâti existant / désimperméabilisation / mobilités / ENR / aspects financiers et fiscaux

## L'OUTIL ICI 2050

Outil développé par la Région.

- Atelier en sous-groupes pour découvrir ou redécouvrir l'outil et connaître les prochaines thématiques implantées (Transitions, Attractivités avec les données La Poste, Mobilités, Armatures territoriales... mais aussi pour recueillir les attentes en matière de futures fonctionnalités (statistiques à la commune, mise à jour des données Insee 2019...)

Pour toute demande sur cet outil : contactez Jérôme Bolot  
[jerome.bolot@bourgognefranchecomte.fr](mailto:jerome.bolot@bourgognefranchecomte.fr)



# ET APRÈS ?

## PROGRAMME AUTOMNE 2023

1

un sondage de satisfaction positif !

2

Des visios courtes pour présenter des outils :

- 14/11 : outil Urbansimul - présentation par le CEREMA
- 30/11 : majoration de la taxe foncière sur terrain constructible - témoignage la CC Champagnole Nozeroy (39)
- 14/12 : taxe d'habitation sur terrains vacants - témoignage de Sarah Faivre, Maire de Quingey (25)

3

Des visites terrain de projets inspirants :

- 20/10 : reconversion de la friche Brico stock à Dannemarie sur Crête (25)

# CONTACTS

## Les témoins :

Serge Delfils : [serge.delfils@orange.fr](mailto:serge.delfils@orange.fr)

Nathalie Desaulty : [plui@gatinais-bourgogne.fr](mailto:plui@gatinais-bourgogne.fr)

Thomas Hanss : [thomas.hanss@vivantes.fr](mailto:thomas.hanss@vivantes.fr)

Pablo Jobard : [pablo.jobard@haute-saone.fr](mailto:pablo.jobard@haute-saone.fr)

## Les coordinatrices du réseau :

Jenny BERTHIER

DREAL Bourgogne-Franche-Comté

Service Transition écologique/ DHSA

Chargée de projet aménagement des territoires et lutte contre l'artificialisation des sols

Tél : 03 39 59 62 42 / Mob : 07 64 57 15 88

[jenny.berthier@developpement-durable.gouv.fr](mailto:jenny.berthier@developpement-durable.gouv.fr)

Marion COISEUR et Émilie DUPRÉ

Région Bourgogne-Franche-Comté

Direction de l'Aménagement du Territoire

Chargées de mission développement territorial – urbanisme durable

Tél. 03 80 44 36 66/ 03 81 61 63 88

[marion.coiseur@bourgognefranche-comte.fr](mailto:marion.coiseur@bourgognefranche-comte.fr)

[emilie.dupre@bourgognefranche-comte.fr](mailto:emilie.dupre@bourgognefranche-comte.fr)

**Crédits dessins : Maryan Maupy, Région Bourgogne-Franche-Comté**

**Couverture : Champlitte (70) : Vue aérienne du village de Nouvelle les Champlitte depuis le sud.**

**Crédit photo : © Yves Sancey / Région Bourgogne-Franche-Comté, Inventaire du patrimoine**