



A – Documents d'urbanisme

Fiche A 8

PLU(i)

Réduction de la consommation d'espace

Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014

La densité ne se résume pas à la réduction de la taille des parcelles constructibles. La densification n'est durable que si elle reste vivable et de qualité, adaptée selon les contextes, et acceptée par les habitants : elle nécessite une réflexion sur la **qualité des formes urbaines**.

L'élaboration ou la révision d'un PLU(i) est l'occasion privilégiée pour une collectivité de réfléchir à l'enjeu de lutte contre le gaspillage du foncier sur son propre territoire, de prévoir des objectifs de gestion économe de l'espace, de réduction de la consommation par l'urbanisation, d'équilibre entre les usages et de traduire ces objectifs dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les autres pièces du PLU(i).

L'élaboration d'un PLU(i), et notamment du PADD, est l'occasion d'**établir un projet de territoire économe en consommation d'espace, afin de concilier préservation des espaces agricoles et satisfaction des besoins** de développement urbain.

L'articulation des choix de développement urbain avec le diagnostic agricole (fiche A7) peut se faire par :

- la **quantification des besoins en foncier** liés au projet urbain : en évaluant les besoins en logements, équipements, activités et en y associant des densités, des capacités de renouvellement et de densification,
- l'établissement de **plusieurs scénarii de développement** prenant en compte les espaces agricoles à enjeux issus du diagnostic,
- la définition des **choix de développement urbain cohérent avec la préservation des espaces agricoles**.

Principes

L'élaboration ou la révision d'un PLU(i) conduit la collectivité :

- à s'interroger sur le maintien de la constructibilité de zones à urbaniser qui n'ont pas été bâties dans le cadre du précédent document d'urbanisme,
- à rechercher, dans le tissu urbanisé, toutes les potentialités de densification et de renouvellement urbain,
- à optimiser les surfaces dédiées aux zones d'activités économiques dans une approche intercommunale,
- à présenter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Le PLU(i), et notamment son règlement, crée les conditions de la densité (combinaison des leviers réglementaires) et de la **réduction de la consommation d'espace**.

- Les objectifs fixés en matière de logements par hectare pour telle ou telle zone constituent des « caps ». La réalisation concrète de ces caps dépend de nombreux éléments (le marché notamment).
- Que ce soit au sein du périmètre déjà urbanisé ou en extension urbaine, économiser l'espace revient à consommer moins d'espace qu'auparavant pour un même besoin, c'est-à-dire à densifier.

Préconisations

Dans le cadre de la révision d'un document d'urbanisme l'analyse de la consommation d'espaces pourrait reposer sur deux approches :

→ Un bilan

Un bilan de la consommation effective d'espace dans le cadre du document d'urbanisme en vigueur (POS, PLU(i), CC) : à savoir les surfaces de terrains qui ont été réellement bâtis ou artificialisés en zones U, 1NA, 1AU, zones constructibles des cartes communales.

Dans les communes soumises au RNU, le bilan pourra s'effectuer en comptabilisant les autorisations de construire délivrées lors des 10 dernières années.

Ce bilan permettra d'évaluer si les objectifs de consommation d'espace prévus étaient réalistes par rapport aux besoins exprimés lors de l'élaboration du document.

→ Une évaluation de la consommation future

La mesure de la consommation d'espaces par l'affichage, dans le futur PLU(i), de zones à urbaniser immédiatement ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU et espaces résiduels constructibles en zone U, toutes vocations confondues : habitat, loisirs, activités économiques...) et la mesure de la consommation d'espaces à plus long terme affichée par les zones 2AU.

Cette surface correspond à une enveloppe maximale de consommation effective permise par le futur PLU(i).

Préconisations

→ Critères de réduction de consommation :

Avant tout, il s'agit d'étudier tout le potentiel de densification et de renouvellement urbain en zone U avant de s'intéresser aux zones 1 AU.

Le futur PLU(i) devrait dans tous les cas ne prévoir des zones d'extension de l'urbanisation (zones 1AU et 2AU) qu'après avoir justifié que les règles de densité prévues dans les zones urbanisées (U) ne permettent pas de répondre aux besoins en logements : nombre de logements par hectares, renouvellement urbain, règles de hauteur, de distances par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives...

Si le bilan de la consommation d'espace dans le précédent document démontre que les zones d'extension d'urbanisation envisagées étaient surdimensionnées par rapport aux besoins réels, et qu'il existe également un potentiel de densification des zones urbanisées ainsi que des espaces mutables, la charte préconise que le futur PLU(i) utilise l'un ou les moyens suivants :

- pas d'extension supplémentaire,
- réduction des zones d'extension non consommées,
- substitue à certaines zones d'extension d'autres zones de surfaces équivalentes (si difficultés de maîtrise foncière par exemple).

L'ensemble de ces éléments constitue des préconisations sous réserve de dispositions plus rigoureuses dans les SCOT.

Principes

Suite à la loi ALUR, le rapport de présentation du PLU(i) doit maintenant (article L123-1-2 CU) :

- analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers .
- présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Le PADD fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (L123-1-3 CU).

Préconisations

- ➔ L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers du **rapport de présentation** pourra :
 - établir un état **détaillé** de la consommation d'espaces au cours des dix dernières années,
 - analyser les surfaces réellement construites ou artificialisées en U, 1AU (1NA) et les surfaces résiduelles non bâties.
- ➔ Pour la prise en compte de la réduction de la consommation d'espace dans le **PADD**, il est préconisé de :
 - Ne pas réduire les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace à une diminution forfaitaire du rythme de consommation des sols par l'urbanisation antérieure. Ils **seront justifiés par des besoins identifiés par le projet de territoire en matière de démographie et d'économie.**
 - Prévoir l'utilisation du foncier disponible (friches urbaines...).
 - Viser l'augmentation des potentialités de constructibilité des secteurs déjà denses.
 - Fixer des objectifs en matière de production de logements.

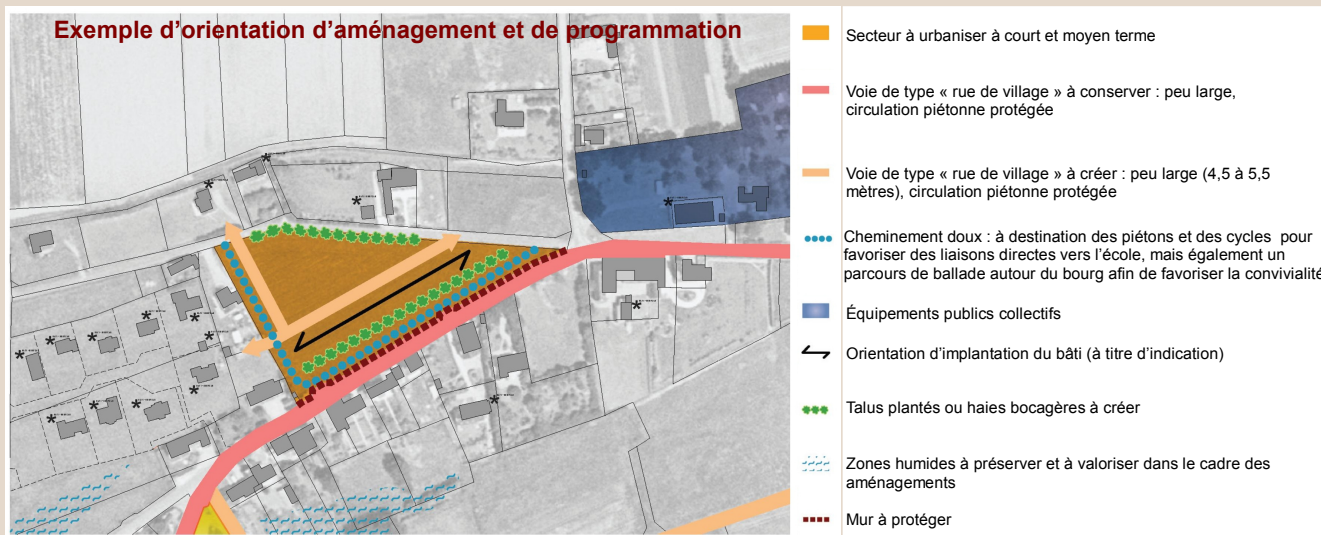
A – Documents d'urbanisme

Fiche A 8

PLU(i)

Réduction de la consommation d'espace

Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014



Préconisations

→ Le règlement du PLU(i) propose des règles qui permettent la densité

La combinaison des règles...

- de hauteur de gabarit,
- de distance par rapport aux limites séparatives et aux voies,
- d'emprise au sol,
... permet de créer les conditions de la densité.

→ Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

- Le PLU(i) pourra maîtriser l'ouverture à l'urbanisation en prévoyant un nombre limité de zones 1AU sur les secteurs à urbaniser **en priorité** et en laissant en 2AU les secteurs à ouvrir à l'urbanisation lorsque les zones 1AU seront urbanisées.

La charte propose que cette programmation se fasse en prenant en compte l'**impact agricole**.

- Les OAP des zones 1AU résulteront d'une véritable réflexion préalable sur l'aménagement de la zone : sur la **forme urbaine** recherchée, l'inscription dans le site et le **paysage créé**, la **densité**, les conditions de desserte par l'ensemble des réseaux (notamment les réseaux de transports), les **liens du futur quartier** avec la centralité du bourg ou de la ville.
- Elles gagneront à comporter un **échancier prévisionnel** d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Les orientations de la Charte architecture et paysage du **Parc Naturel Régional d'Armorique** proposent des éléments de méthode ou outils notamment sur le volet qualitatif (forme urbaine, consommation d'espace...) pouvant être utiles aux collectivités dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme.

cf. Action 2-1-3 de la Charte architecture et paysage du Parc Naturel Régional d'Armorique : « Mettre en place des orientations d'aménagements et de programmation de qualité ».

Le **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)** du Finistère peut également accompagner les collectivités dans leurs démarches de programmation afin d'assurer des aménagements intégrés au site et de limiter la consommation foncière.

La loi SRU du 13 décembre 2000 précise que « les communes ou établissements publics compétents peuvent avoir recours aux conseils du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification de leurs documents d'urbanisme ».