

Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014

Actualisée le 1^{er} août 2016 suite à la recodification, à droit constant, du code de l'urbanisme (loi ALUR)

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 (cf. fiche A7) peut se faire par :

- la **quantification des besoins en foncier** liés au projet urbain : en évaluant les besoins en logements, équipements et activités, et en y associant les perspectives démographiques et les densités, les 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**.

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** et l'aménagement des espaces publics .

Principes

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

- à rechercher, dans le tissu urbanisé, toutes les potentialités de densification et de renouvellement urbain (*dents creuses, vacance, secteurs habitat, économique et commercial sous densifiés...*),
- à optimiser les surfaces dédiées aux zones d'activités économiques, commerciales et artisanales dans une approche intercommunale,
- à présenter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser,
- à s'interroger sur le maintien de la constructibilité de zones à urbaniser n'ayant pas été bâties dans le cadre du précédent document d'urbanisme.

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 constitueront des « caps ». La réalisation concrète de ces caps dépend de nombreux éléments (le marché notamment, les outils financiers et fonciers mis en œuvre par la collectivité...);
- 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.

Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014

Actualisée le 1^{er} août 2016 suite à la recodification, à droit constant, du code de l'urbanisme (loi ALUR)

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 (article L.153-27 du code de l'urbanisme)

Un bilan de la consommation effective d'espace dans le cadre du document d'urbanisme en vigueur (POS, PLU(i), CC) en fonction des objectifs et des besoins prévisionnels initialement fixés : à savoir, les surfaces de terrains qui ont été réellement bâties ou artificialisées en zones U, 1NA, 1AU des PLU(i) et en zones constructibles des cartes communales, le tout mis en lumière au regard de la croissance démographique obtenue sur la commune.

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, et d'en tirer les conséquences pour les futurs aménagements.

→ Une évaluation de la consommation future

Cette évaluation correspond à la mesure de la consommation d'espaces, par l'affichage dans le futur PLU(i), des « zones à urbaniser immédiatement ouvertes à l'urbanisation » (zones 1AU et espaces résiduels constructibles en zone U, toutes vocations confondues : habitat, loisirs, activités économiques, commerciales, industrielles, artisanales...) et des « espaces à urbaniser à plus long terme » affichés 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 dents creuses et les règles de densité prévues dans les zones urbanisées (U) ne permettent pas de répondre aux besoins futurs en logements (à savoir : 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/ou qu'il existe également un potentiel de densification des zones urbanisées ainsi que des espaces mutables, la charte préconise que le futur PLU(i) s'inscrive dans la logique suivante :

- pas d'extension supplémentaire,
- réduction des zones d'extension non consommées,
- substitution de certaines zones d'extension avec 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.

Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014

Actualisée le 1^{er} août 2016 suite à la recodification, à droit constant, du code de l'urbanisme (loi ALUR)

Principes

Suite à la loi ALUR, le **rapport de présentation** du PLU(i) doit maintenant (article L.151-4 du code de l'urbanisme) :

- analyser 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,
- 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,
- justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD.

Le **PADD** fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme).

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. En contraire, **ils devront être justifiés par les besoins identifiés par le projet de territoire en matière de démographie et d'économie**,
 - prévoir l'utilisation du foncier disponible (friches urbaines, dents creuses, vacance...),
 - viser l'augmentation des potentialités de constructibilité des secteurs déjà urbanisés et ceux devant l'être,
 - fixer des objectifs en matière de production de logements.

A - Documents d'urbanisme

Fiche A 8

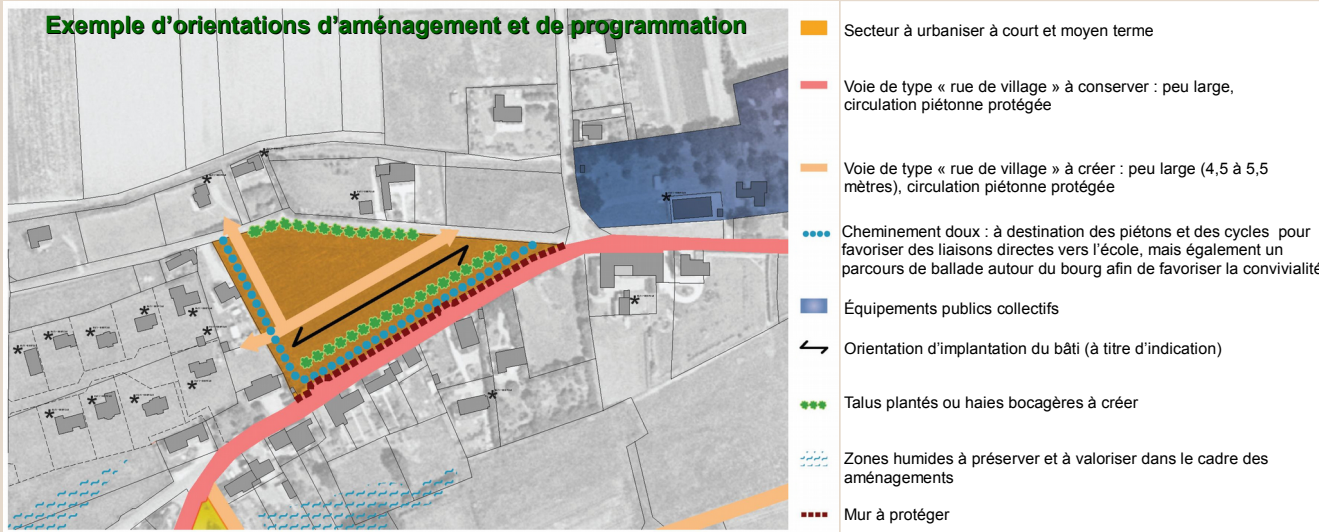
PLU(i)

Réduction de la consommation d'espace

Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014

Actualisée le 1^{er} août 2016 suite à la recodification, à droit constant, du code de l'urbanisme (loi ALUR)

Exemple d'orientations d'aménagement et de programmation



Préconisations

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

La combinaison des règles suivantes permet de créer les conditions de la densité : hauteur de gabarit, distance par rapport aux limites séparatives et aux voies, emprise au sol, ...

→ 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 à long terme, 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 outils de l'action foncière au service des politiques publiques.

Pour mener à bien des projets d'urbanisation, maîtriser le foncier demeure un impératif. Pour cela, différents outils d'aménagement et de financement sont à la disposition des communes : outils fiscaux et financiers, outils de maîtrise foncière et d'aménagement opérationnel.

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

Exemple :
Action 2-1-3 de la Charte architecture et paysage du PNR d'Armorique : « Mettre en place des orientations d'aménagement 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 ».