

Club régional PLUi 27 septembre 2017

Identification des besoins et du potentiel foncier
dans les documents d'urbanisme :

*Etude « Utilisation économe de l'espace.
Accompagnement méthodologique pour traduire
les objectifs de la loi ALUR dans les PLU. »*

DREAL CvdL-DDT 41 / CEREMA Dter Normandie Centre



Un enjeu majeur : la consommation d'espace ; le rôle central des documents d'urbanisme

- Un **enjeu national**: l'utilisation économe de l'espace, la maîtrise de l'étalement urbain, la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- Introduit dans la réglementation puis **renforcé par les différentes lois successives** : loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, la loi d'Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle II du 12 juillet 2010, la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP) du 27 juillet 2010, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014
- Le **rôle central des documents d'urbanisme**, notamment les PLU/PLUi en matière de planification (projet de territoire et prospective) et de droit du sol

De nouvelles dispositions introduites par la loi ALUR

- **En matière de diagnostic** (art. L.151-4 du code de l'urbanisme - ex. L.123-1-2)

Le rapport de présentation **explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un **diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins** répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. [...]

Il **analyse 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 **et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les **dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers**.

Il justifie les **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables** au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. [...]

- **En matière d'objectifs** (art. L.151-5 du code de l'urbanisme - ex. L.123-1-3)

Le projet d'aménagement et de développement durables [...] **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Les objectifs de l'étude

- **Poursuivre les travaux engagés en région Centre-Val de Loire en matière d'optimisation du foncier** (panorama régional sur la consommation d'espace, potentiel de densification aux abords des gares de voyageurs en région Centre ...), et permettre leur prise en compte dans les documents d'urbanisme
- Proposer **pour les services de l'État** en charge de l'instruction des documents d'urbanisme, une grille d'analyse commune du contenu attendu en matière de consommation d'espace
- Préciser aux **bureaux d'études** les attendus et obligations en matière de consommation d'espace dans les documents d'urbanisme, et proposer des éléments de méthode possibles

Le travail réalisé

- Une étude copilotée DREAL Centre-Val de Loire – DDT 41, confiée au CEREMA DTer Normandie Centre, réalisée en **2015 et 2016**, actuellement en test dans les services ; un **travail collectif** avec l'ensemble des 6 DDT de la région
- **1ère phase** : recherche bibliographique et méthodologique ; rencontres et entretien auprès d'acteurs (services de l'État, agences d'urbanisme, CEREMA, ...)
- **2ème phase** : réalisation de 4 ateliers de travail regroupant l'ensemble des services de la région.
 - Définition d'un vocabulaire commun
 - Présentation de méthodes opérationnelles existantes, y compris hors région
 - Construction d'une grille d'analyse commune

Un vocabulaire commun

DÉFINITIONS RETENUES PAR LE GROUPE DE TRAVAIL DE LA RÉGION CENTRE - VAL DE LOIRE

La consommation d'espaces :

L'observatoire national de la consommation des espaces agricoles (ONCEA), s'appuyant sur une définition issue de l'Insee, définit ainsi la « consommation d'espace effective » : « Toute surface de terres sur laquelle est réalisé un « aménagement » ne permettant pas d'envisager un retour rapide et aisé de la parcelle vers son statut initial sans faire appel à des travaux plus ou moins conséquents de remise en état. »
L'observatoire distingue cette consommation d'espaces de l'extension de l'urbanisation prévue dans le zonage des documents d'urbanisme qualifiée de « consommation d'espace planifiée ».
(Source : Ministère de l'Agriculture, ONCEA, *Panorama de la quantification de l'évolution nationale des surfaces agricoles, mai 2014*, p. 11/30)

Le gisement :

Espaces (bâti ou non bâti), situés dans le tissu urbain existant offrant un potentiel d'urbanisation sur les 10 prochaines années d'application du PLU.

On distingue deux types de gisements permettant d'optimiser le tissu urbain existant :

- **Les gisements fonciers** : dents creuses et espaces libres ; parcelles densifiables ; coeurs d'îlots ; fonds de parcelles ; divisions parcellaires.
- **Les gisements immobiliers** : constructions vacantes, à l'abandon ; renouvellement du parc ; friches bâties.

Parcelle densifiable désigne une parcelle aujourd'hui sous-occupée pouvant être divisée afin de permettre, compte-tenu de l'environnement urbanistique et architectural, de nouvelles implantations bâties.
(Source Foncier de Bretagne, L'EPF de Bretagne « un outil au service de votre stratégie foncière », p. 61, 14 mars 2013)

Fond de parcelle désigne la partie arrière d'une parcelle bâtie divisible le plus souvent occupée par un jardin et pouvant être potentiellement intégrée à un projet d'aménagement (liaisons piétonnes, densification, ...)
(Source Foncier de Bretagne, L'EPF de Bretagne « un outil au service de votre stratégie foncière », p. 62, 14 mars 2013)

Coeur d'îlot désigne la partie interne d'un îlot urbain composé de terrains nus et de fonds de parcelles pouvant être occupés par un espace vert.

(Source Foncier de Bretagne, L'EPF de Bretagne « un outil au service de votre stratégie foncière », p. 60, 14 mars 2013)

Dent creuse désigne un espace urbain non bâti entre deux zones bâties, à distance réduite.

(Source Foncier de Bretagne, L'EPF de Bretagne « un outil au service de votre stratégie foncière », p. 59, 14 mars 2013)

Les logements non utilisés :

Le logement vacant est un logement inoccupé à la date du recensement se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

(Source : INSEE)

Bâti à l'abandon désigne un gisement immobilier gardé vacant et sans affectation précise par son propriétaire, manifestement non entretenu.

(Source Foncier de Bretagne, L'EPF de Bretagne « un outil au service de votre stratégie foncière », p. 56, 14 mars 2013)

« Intensité urbaine n'est pas synonyme de densité urbaine »

Densité urbaine : rapport entre un élément quantifiable (habitant, emploi, m² de surface) et la surface d'un espace de référence (hectare, km²) .

Exemple : quantité de logements / surface (ha)

Intensité urbaine : rapport entre l'occupation humaine sur un territoire et la surface d'un espace de référence. Exemple : quantité de logements, emplois, commerces, services / surface (ha)

« Les lieux d'intensité urbaine sont des lieux qui présentent à la fois une certaine qualité urbaine et le rapport à la nature, l'intégration de l'agriculture et de la campagne dans la conception de la ville, des services de la vie quotidienne (commerces de proximité, école, services sociaux et publics), des ambiances urbaines qui permettent les échanges et le respect de l'intimité. Et puis c'est aussi du lien entre la très grande échelle et l'échelle de la vie quotidienne, l'échelle de l'arrêt d'autobus, de la station de tram, des choses de la vie quotidienne, et des grands équipements culturels, de l'enseignement et de la santé. C'est la possibilité d'accéder le plus largement possible par les transports en commun à tous ces services, en complément des services de la vie quotidienne que l'on doit trouver près de chez soi. ».

Source : Jean-Yves Chapuis, urbaniste (VP de Rennes Métropole)



Un travail collectif : analyse de cas, présentation de méthodes utilisées

- **PLU/PLUi :**

- en région Centre-Val de Loire : Aubigny-sur-Nère (18), Amboise, Vernou-sur-Brenne (37), Vendôme (41), Ouzouer-sur-Loire (45) ;

- hors région : PLUi Agen (47), Vauchrétien (49)

- **Méthodes :**

- en région Centre-Val de Loire : Agence d'Urbanisme de Tours

- hors région : EPF Bretagne, PNR Haute Vallée de Chevreuse, AU Clermont-Ferrand

La construction d'une grille d'analyse : une réflexion en 5 étapes

1° : réalisation d'un bilan quantitatif et qualitatif de la consommation d'espace par le développement de l'habitat et des activités au cours des dix dernières années (différencier les fonctions) ⇒ Fiches 1, 2, 3

2° : analyse de la capacité de densification et de mutation des tissus bâtis ; exposé des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ⇒ Fiche 4

3° : détermination des objectifs de croissance démographique sur la durée du PLU ⇒ Fiche 5

3° : identification des besoins de production de logements, puis des surfaces nécessaires pour les atteindre ⇒ Grille 6

5° : répartition de la localisation de la production de logements, en optimisation du tissu bâti existant, et en extension. ⇒ Grille 7

Les orientations et objectifs fixés par SCoT et PLH ; les enjeux de l'Etat

1 - LES ORIENTATIONS / OBJECTIFS FIXÉS PAR LE SCOT ET / OU LE PLH S'ILS EXISTENT

A COMPLÉTER PAR LE CHARGÉ DE PLANIFICATION LE CAS ÉCHÉANT

LE TERRITOIRE EST COUVERT PAR LE SCOT de « ... » approuvé le « ... »

[LE TERRITOIRE EST COUVERT PAR LE PLH DE « ... » approuvé le « ... »]

Période de mise en œuvre du SCoT [PLH]

Orientations du SCoT [PLH] en matière de :

1. Définition du périmètre bâti ?
2. Densification et mutation dans les périmètres bâtis ?
3. Projection démographique et économique ?
4. Production de logements ?
5. Localisation stratégique pour le développement de l'habitat et de l'économie ?
6. Consommation de foncier ? (dans le tissu bâti / en extension)
7. Formes urbaines ?

Éléments synthétiques à reprendre du SCoT et PLH s'ils existent

- et des bilans SCoT / PLH le cas échéant.

2 - LES ENJEUX RETENUS PAR L'ÉTAT (PAC et NOTE/LETRE D'ENJEUX)

LES ENJEUX DE L'ÉTAT

A COMPLÉTER PAR LE CHARGÉ DE PLANIFICATION

En matière de :

- de développement démographique et économique ;
- de densification et la mutation des espaces bâti ;
- d'habitat ;
- d'économie d'espace et de renouvellement urbain.

Éléments synthétiques à reprendre du PAC et NE

Le bilan quantitatif et qualitatif

3 – BILAN QUANTITATIF ET QUALITATIF DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PAR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET DES ACTIVITES		
POINT MÉTHODE : dans toute la suite de l'analyse, le chargé de planification sera attentif au choix des indicateurs, critères et hypothèses retenus afin d'apprécier leur pertinence et à la définition des notions abordées		
LES ATTENDUS DE L'ÉTAT	PRÉCISIONS METHODO	ANALYSE CHARGÉ DE PLANIFICATION
1- CONSOMME QUAND ?		
L'analyse doit porter à minima sur une période de 10 ans. Les périodes et années de référence doivent être précisées.	Cf L151-4 du CU. Des pas de temps intermédiaires plus courts peuvent compléter l'analyse.	<ul style="list-style-type: none"> Sur quelle période porte l'analyse ? Des pas de temps sont-ils employés et motivés ?
2 – ANALYSE COMMENT ?		
<ul style="list-style-type: none"> Vérifier les sources / dates des données, limites, échelles de précision... et les méthodes utilisées (hypothèses et définitions retenues...) 	NB : 2 sources de données nationales ne sont pas adaptées à l'échelle de la planification communale et intercommunale : Teruti-Lucas et Corine Land Cover.	<ul style="list-style-type: none"> Que mesure-t-on ? Sur quoi porte l'analyse ? Quand y-a-t-il consommation ?
<ul style="list-style-type: none"> Une mise en perspective avec la situation des territoires voisins est-elle réalisée ? 		Comparaisons avec des territoires voisins ? avec le SCoT dont il dépend ? Autres ?
3 – CONSOMMÉ QUOI ?		
<ul style="list-style-type: none"> Le détail de la répartition entre espaces naturels, espaces agricoles et espaces forestiers doit être précisé. 	Le document pourra s'appuyer sur des représentations visuelles (ainsi notamment le RPG de la PAC).	<ul style="list-style-type: none"> La nature et la qualité (écologique et agronomique) des espaces consommés sont-elles précisées ?
4 – CONSOMMÉ COMBIEN ?		
<ul style="list-style-type: none"> Préciser le total en hectares/an sur la période donnée de référence par type d'espaces naturels, agricoles et forestiers. 		<ul style="list-style-type: none"> Par types d'espaces, combien d'hectares ont été consommés par an au cours de la décennie ?
5 – CONSOMMÉ OÙ ?		
<ul style="list-style-type: none"> Consommation dans le tissu urbain existant et de la consommation foncier en extension : total, pourcentage, carte. 	Fourniture de cartes localisant les espaces consommés.	<ul style="list-style-type: none"> La localisation de la consommation d'espaces est-elle analysée, le cas échéant par commune, en distinguant espaces consommés dans le tissu urbain existant et espaces consommés en extension ?

Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

4 – ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BÂTIS - sur ce thème le groupe de travail a retenu les définitions jointes en annexe du rendu d'étude -		
LES ATTENDUS DE L'ÉTAT	PRÉCISIONS METHODO	ANALYSE CHARGÉ DE PLANIFICATION
Lorsque le territoire est couvert par un SCoT, l'analyse du PLU doit être cohérente avec les orientations du SCoT, notamment si celui-ci a identifié les secteurs où une approche qualitative du territoire par le paysage et l'architecture démontre le potentiel et l'intérêt d'une densification et/ou d'une mutation du tissu existant, permettant aux PLU de concentrer les études plus fines de capacité sur ces secteurs.	<i>Cf Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires, Loi Alur : Lutte contre l'étalement urbain, mai 2014.</i>	Quels secteurs identifiés dans le SCoT le cas échéant ?
1 - QUEL(S) PÉRIMÈTRE(S) D'ANALYSE ?		
<ul style="list-style-type: none"> L'analyse doit porter sur l'ensemble des espaces bâtis (sauf SCoT définissant des secteurs) L'analyse doit s'appuyer sur une enveloppe des espaces bâtis à définir selon des critères à préciser 	<p>S'il y a lieu, articulation avec le SCoT. Le document pourra fournir des représentations visuelles des périmètres.</p> <p>Le PLU a-t-il exclu du périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> les espaces inconstructibles (zones non destinées à l'urbanisation dans le document d'urbanisme local ; zones de protection environnementale ; zones de contraintes liées aux activités agricoles, aux risques technologiques, aux risques d'inondation, etc.) les espaces dont les caractéristiques physiques (topographie du site) n'autorisent pas une construction ? les espaces sans accès ? les cœurs d'îlots ayant une fonction à protéger ? 	<ul style="list-style-type: none"> Un périmètre d'analyse est-il défini ? Selon quelles hypothèses ? L'analyse porte-t-elle sur l'ensemble des espaces bâtis ? (bourgs, hameaux, constructions isolées) Des espaces ont-ils été exclus du potentiel ? Lesquels (carte) ? Pourquoi ? Une analyse morphologique des espaces construits (centre-bourgs, faubourgs, zones pavillonnaires, hameaux, fermes) a-t-elle été développée ? Une carte du périmètre final, objet de l'identification des "capacités" (gisements fonciers et immobiliers) est-elle fournie ? Les contraintes ont-elles été localisées ?
2 - ANALYSÉ COMMENT ?		
<ul style="list-style-type: none"> Vérifier les sources (dates des données, limites, échelles de précision...) et les méthodes utilisées (hypothèses et définitions retenues...) 	<p>NB : 2 sources de données nationales ne sont pas adaptées à l'échelle de la planification communale et intercommunale : Teruti-Lucas et Corine Land Cover.</p> <p>Une analyse morphologique des espaces construits (centre-bourgs, faubourgs, zones pavillonnaires, hameaux, fermes) a-t-elle été développée ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> Que mesure-t-on ? Sur quoi porte l'analyse ? Quels indicateurs ? données, visite terrain, entretien Quelles hypothèses retenues ? Quand y-a-t-il "capacité" ?

Objectifs de croissance démographique et de développement économique

5 – DÉTERMINATION DES OBJECTIFS DE CROISSANCES DÉMOGRAPHIQUE ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE SUR LA DURÉE DU PLU/PLUI		
LES ATTENDUS DE L'ÉTAT	PRÉCISIONS METHODO	ANALYSE CHARGÉ DE PLANIFICATION
<ul style="list-style-type: none"> Il s'agit de <u>prévoir</u> une croissance <u>démographique</u> plausible au vu du diagnostic, et acceptable/supportable au vu des capacités du territoire et de son projet d'ensemble. Il s'agit de <u>prévoir</u> un développement <u>économique</u> plausible au vu du diagnostic, destiné à répondre aux besoins des entreprises et des habitants, et tenant compte des capacités du territoire et de son projet d'ensemble. 	<p>Le cas échéant vérifier la compatibilité avec le SCOT et PLH et avec les enjeux État (cf analyse synthèse finale en fin du document) :</p>	<ul style="list-style-type: none"> Comment les objectifs démographiques à l'horizon du PLU ont-ils été définis ? Quelle est l'ambition de la collectivité ? Quelle population souhaite-t-on accueillir ? Le choix est-il justifié ? Des scénarii ont-ils été réalisés, expliqués et justifiés ? Le choix du scénario retenu est-il expliqué ? Les objectifs de croissance démographique retenus à l'horizon du PLU sont-ils réalistes compte tenu de l'évolution démographique constatée au cours des années passées ? Les objectifs de développement économique retenus sont-ils réalistes au vu de l'évolution de l'activité économique au cours de la période passée (y compris hors ZA) ? Les éléments du diagnostic confirment-ils que le projet de la collectivité est réalisable ? Est-il démontré que le choix de la collectivité est cohérent au vu des autres thématiques présentes (environnement, équipements, services) ? Les impacts de la croissance démographique et du développement économique projetés sont-ils étudiés (impacts sur les équipements, l'environnement) ?

Besoins de production de logements et des surfaces nécessaires pour y répondre

6 – IDENTIFICATION DES BESOINS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DES SURFACES NÉCESSAIRES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

LES ATTENDUS DE L'ÉTAT	PRÉCISIONS METHODO	ANALYSE CHARGÉ DE PLANIFICATION
<ul style="list-style-type: none"> Il s'agit de répondre au vu du diagnostic, aux besoins des <u>ménages</u> présents et des nouveaux ménages que la collectivité souhaite accueillir, en cohérence avec les objectifs de développement démographique définis précédemment et la capacité et le potentiel stratégique de développement du territoire. Il s'agit de répondre au vu du diagnostic, aux besoins des <u>entreprises</u> qui souhaitent s'installer ou se développer et aux besoins des <u>habitants</u> en termes d'emplois et de services en cohérence avec les objectifs définis précédemment et la capacité et le potentiel stratégique de développement du territoire. Ces prévisions doivent prendre en compte la capacité du tissu bâti existant ainsi que les formes urbaines à envisager pour répondre au mieux aux besoins tout en respectant le territoire. 	<p>Le cas échéant vérifier la <u>compatibilité</u> avec le SCOT et PLH et avec les enjeux État (cf analyse synthèse finale en fin du document)</p> <p>La ventilation des besoins en logements dans les <u>différentes typologies d'habitat</u> (ind/ind. groupe / collectif) couple à l'application d'une densité minimale permet de définir les besoins fonciers nécessaires pour l'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements prévus : - Surfaces dédiées ? - Typologies d'habitat ? - Logement social ? - Formes urbaines ? - Densité min ? <p>La mutualisation du stationnement peut être abordée.</p> <p>Parmi les usages on peut notamment distinguer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitat : individuel ou collectif • Activités (différents types) • Équipements • Infrastructures. <ul style="list-style-type: none"> • Définir les notions employées (ex. Densité sur ...? Densité par secteur ? Densité à minima ?...) • Production d'un document graphique (carte) 	<ul style="list-style-type: none"> • Comment les objectifs démographiques ont-ils été traduits en nombre de logements nécessaires et en surfaces nécessaires à leur réalisation ? • Comment les besoins en logements ont-ils été définis ? Plusieurs scénarii expliqués, justifiés ? • Le rythme de construction envisagé est-il cohérent avec les rythmes de constructions constatés sur la décennie passée ? • Les besoins en nombre de logements / en surfaces pour la décennie à venir sont-ils plus ou moins importants que ceux de la décennie passée ? Explications ? • Quelles activités pressenties ? • Quelles sont les surfaces dédiées à l'économie par le SCoT ? • Comment les objectifs de croissance économique ont-ils été transformés en surfaces nécessaires à l'économie ? • Comment ces prévisions seront-elles réalisées ? L'optimisation du potentiel dans les tissus bâtis existants a-t-elle été étudiée pour définir les besoins ? • Les potentialités repérées sont destinées à quels usages ? • À quels projets ? Et selon quelles formes urbaines et architecturales ? • Quelles densités (quantité de logements/surface(ha)) projetées ? • Quelles intensités (quantité de logements, emploi, commerces, services/surface(ha)) projetées ?

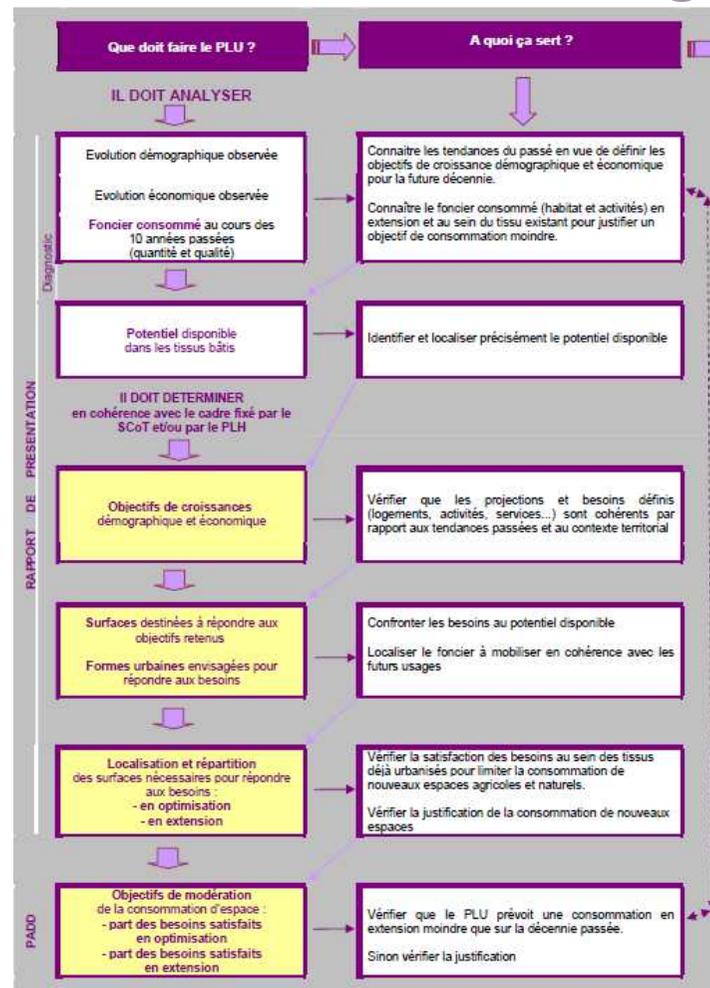
Répartition des surfaces entre optimisation du foncier existant et extension

7 – CHOIX DE RÉPARTITION DES SURFACES DÉDIÉES AU DEVELOPPEMENT ENTRE OPTIMISATION ET EXTENSION ET DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE PAR LA COLLECTIVITÉ POUR FAVORISER LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS		
LES ATTENDUS DE L'ÉTAT	PRÉCISIONS METHODO	ANALYSE CHARGÉ DE PLANIFICATION
<ul style="list-style-type: none"> Il s'agit de procéder à un choix de localisation et donc de répartition entre optimisation et extension des surfaces nécessaires pour répondre aux besoins définis précédemment en matière de développement démographique et économique Le rapport de présentation du PLU doit également depuis la loi ALUR exposer « les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers » (Code de l'urbanisme, art. L151-4) 	<p>Le cas échéant vérifier la compatibilité avec le SCOT et PLH et avec les enjeux Etat (cf analyse synthèse finale en fin du document)</p> <p>Le tissu existant offre un potentiel varié (cf 4.). Parmi ces différents gisements, il s'agit de choisir lesquels sont les plus pertinents, les plus adaptés au projet. Des priorités peuvent être fixées notamment le choix des sites, des projets qui appellent une intervention de la collectivité (cf grille multi-critères vu au 4.)</p> <p>Quid des projets (en cours) ?</p> <p>La proximité des TC ou de services ou de densité du parc existant peuvent être mobilisés pour identifier des sites d'urbanisation. La notion d'accessibilité des sites de développement économique est à prendre en compte. Une diversification des usages dans le centre bourg peut être recherchée (mixité fonctionnelle).</p> <p>La ventilation des besoins en logements dans les différentes typologies d'habitat (ind/ind.groupé /collectif) couplé à l'application d'une densité minimale permet de définir les besoins fonciers nécessaires pour l'habitat.</p> <p>Le projet devrait permettre à un nombre plus grand d'habitants de profiter des équipements publics/collectifs/services publics.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Quel est le choix de répartition de la collectivité entre extension / optimisation ? Ce choix est-il expliqué, justifié ? Sur quel espace temps ? La satisfaction des besoins est-elle prioritairement recherchée par l'investissement du tissu urbain existant ? Le tissu bâti existant participera-t-il sous toutes ses formes à répondre aux besoins ? En quelles quantités/proportions ? <ul style="list-style-type: none"> Combien de surfaces dédiées respectivement à l'habitat et au développement économique dans le tissu bâti existant ? Combien de logements attendus ? Quelles activités attendues ? Quelle localisation ; dans du bâti neuf ? dans les secteurs à optimiser ? Des leviers d'action sont-ils activés dans le PLU pour densifier et à faire muter le tissu existant (habitat, économie) ? Des dispositions sont-elles prises pour favoriser la mutation ? En quoi les dispositions envisagées sont-elles cohérentes avec les orientations des documents de normes supérieures ? Au-delà du PLU, la commune a-t-elle une politique foncière ou souhaite-t-elle en mettre une en place

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

8 – OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE		
LES ATTENDUS DE L'ÉTAT	PRÉCISIONS METHODO	ANALYSE CHARGÉ DE PLANIFICATION
<p>• Le PADD du PLU doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en deçà de la consommation constatée sur la décennie passée</p>	<p>Code de l'urbanisme, art. L151-5.</p> <p>Il s'agit d'être en mesure de constater que le projet vise à faire mieux que sur la décennie passée.</p> <p>Si tel n'est pas le cas est-on en mesure d'en comprendre les raisons et de constater que le projet a fait l'objet d'une véritable réflexion en termes de consommation d'espace et d'étalement urbain ?</p> <p>Le projet peut notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - donner la priorité à la densification des zones urbanisées ; - limiter la consommation planifiée des zones AU (ne pas consommer plus que sur la décennie passée) ; - augmenter la taille des zones A et N ; - adapter le règlement : favoriser la densité ; élever les hauteurs des constructions ; favoriser des implantations moins consommatrices d'espaces. - prévoir des OAP. 	<p>Est-ce que les méthodes de calcul prennent bien en compte pour la période passée et celle à venir les consommations en extension et au sein du tissu existant ?</p> <p>Le projet retenu pour les (10) années à venir est-il le fruit</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'une véritable réflexion sur l'ensemble des projets ? • d'une prise de conscience de la nécessité de valoriser le potentiel existant ? • d'une réflexion sur le choix des sites ? • d'une politique volontariste ? <p>Le cas échéant, est-on en mesure de comprendre les raisons qui justifient des objectifs de consommation d'espaces et/ou d'étalement urbain supérieurs à ceux de la décennie passée ?</p>

La synthèse : un socle d'exigences minimales



Merci de votre attention

