

Club PLUi du 27 septembre 2017

SYNTHÈSE DES PRÉSENTATIONS

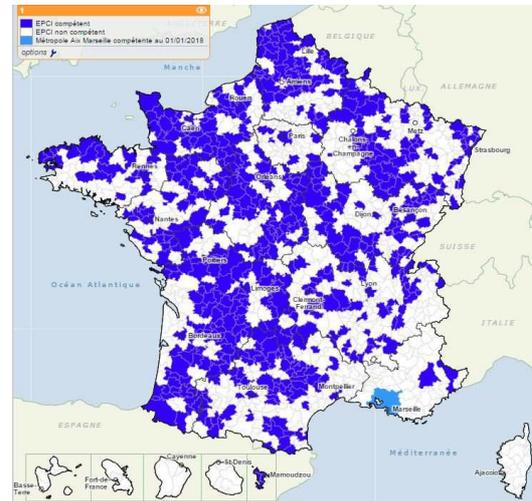
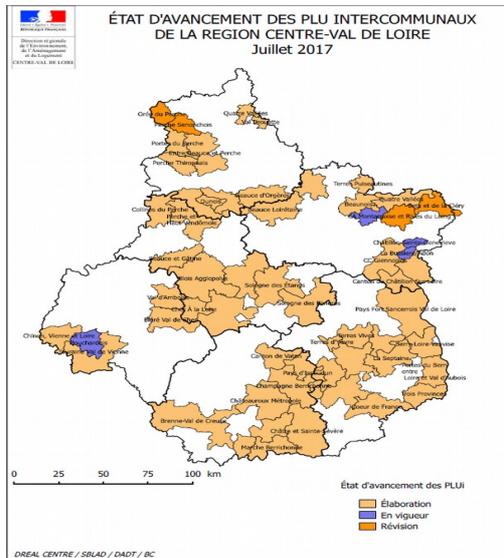
La troisième session du club régional PLUi s'est tenue le 27 septembre 2017 à Orléans. Plus de cinquante personnes, réunissant des représentants des collectivités territoriales et des services de l'État, ont participé à cette journée qui avait pour thématique la stratégie foncière comme levier au projet de territoire.

Introduction par le Directeur régional adjoint de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)

L'intercommunalité est un acteur majeur de la planification territoriale, que la législation en matière d'urbanisme et d'organisation territoriale est venue renforcer. La tendance est à la généralisation du PLUi.

En 2017, on dénombre 540 PLUi au niveau national

et 60 PLUi à l'échelle de la région Centre Val-de-Loire:
3 en vigueur (en violet sur la carte)
2 en cours de révision (en orange foncé)
55 en cours d'élaboration (en orange clair).



Les documents d'urbanisme jouent un rôle central dans la fixation des enjeux territoriaux, dans l'élaboration du projet et le devenir des territoires.

Pour cette troisième session, il est apparu important de travailler sur la question de l'enjeu du foncier, de son optimisation, et pour cela des stratégies qui peuvent être construites pour y répondre.

Actualités juridiques – G. POIX (Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature)

La **loi ALUR du 24 mars 2014** organise le transfert de la compétence PLUi aux EPCI.

Les dernières évolutions dans le domaine de l'urbanisme ont été introduites dans la **loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017**. Il n'y a pas de nouvelles dispositions en matière de PLUi dans la future loi logement.

2017 constitue une année charnière. Près de 50 % des EPCI ont pris la compétence. Aujourd'hui, **1 267 EPCI** sont recensés, contre 2 062 un an auparavant, ce qui correspond à une **réduction de 39 % de leur nombre**. En 2017, le paysage territorial comprend 14 métropoles (+ 8 % par rapport à 2016), 15 communautés urbaines (+ 36 %), 219 communautés d'agglomération (+ 12 %) et 1 019 communautés de communes (- 45 %). Ces réorganisations ont nécessité l'adaptation de certaines règles prévues par la loi Égalité et Citoyenneté :

- pour les EPCI issus d'une fusion mixte, une période transitoire de 5 ans leur est accordée afin qu'ils puissent réviser leurs PLU sans être obligé d'élaborer un PLUi,
- pour les très grands EPCI (hors métropoles), ils peuvent déroger à la règle de l'unicité du PLUi sur le territoire de l'EPCI,
- la période où le PLUi valait aussi SCOT est terminée.

Etat des lieux : occupation du sol et consommation d'espace en région Centre Val-de-Loire – G. VAILLANT (DREAL /SLAD/ Département aménagement durable du territoire/ Unité ville durable)

Le suivi de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers constitue un enjeu majeur, retranscrit dans les différentes lois (SRU de 2000, Grenelle de 2009 et 2010, modernisation de l'agriculture et de la pêche de 2010). La loi ALUR de 2014 et la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt de 2014 (article 25) renforcent les dispositions mises en place avec la création d'un observatoire national et d'observatoires régionaux des espaces naturels, agricoles et forestiers chargés de mesurer le changement de destination de ces espaces.

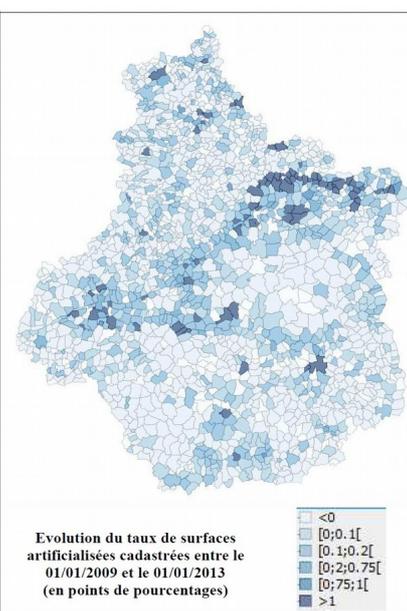
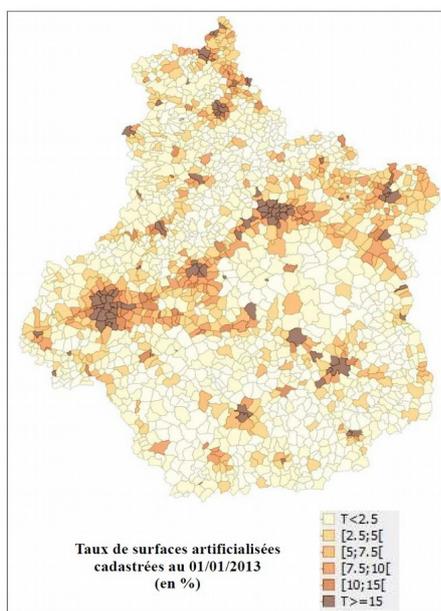
Un travail d'actualisation du diagnostic en région Centre Val-de-Loire a été réalisé en 2016 par la DREAL, à partir de 3 types de sources :

- la reprise des données produites au niveau national depuis 2014 (rapport de l'observatoire national de la consommation d'espaces agricoles (ONCEA) 2014, l'indicateur de consommation d'espace (CEREMA 2014), l'occupation des sols en France (CGDD 2015), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (CEREMA 2016)),
 - la valorisation de résultats d'études régionales produites en 2012 – 2014,
 - l'actualisation au niveau régional de données ou d'indicateurs produits au niveau national
- Majoritairement, le travail repose sur l'utilisation des fichiers fonciers MAJIC.

<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/diffusion-des-fichiers-fonciers-r916.html>

Cinq indicateurs majeurs sont retenus.

1) **l'occupation des sols** : la région Centre Val-de-Loire est plus agricole que la moyenne nationale (66,8 % contre 55,9%) et légèrement moins urbanisée (5,4 % contre 6,4%). La surface des espaces agricoles y diminue constamment sur les 20 dernières années (- 3000 ha/ an en moyenne en région depuis 1994). Depuis 2008, la tendance se ralentit.



2) **le taux d'artificialisation**, c'est-à-dire la part de surface « artificialisée » dans la surface totale : les taux les plus élevés au 1^{er} janvier 2017 apparaissent le long de l'axe ligérien et des principales agglomérations (carte de gauche).

3) **l'étalement urbain** (ratio entre surface réhabilitée et échelon approprié) a particulièrement été marqué entre 1968 et 1982 et il tend à diminuer depuis 1990.

4) **la tâche artificialisée, la tâche urbaine bâtie, le taux de construction hors tâche** : une part significative de nouveaux

logements et locaux d'activités continuent à se construire en dehors des tâches urbaines existantes (10,7 % et 24,9 % respectivement en 2009 et 2010).

5) **la densité du parc de logement** : au 1^{er} janvier 2011, la région Centre Val-de-Loire se classe en 17^e position parmi les anciennes régions (22), avec 13 logements par hectares, correspondant à 746m². C'est donc une région globalement peu dense, qui pâtit de la structure de son parc : 70 % de logements individuels.

La densité moyenne de l'ensemble du parc de logement au niveau régional a connu une décroissance entre 1968 et 1990, puis une stabilisation sur la période 1990-2013. Néanmoins, depuis 2006, un mouvement d'amélioration est observé, et même, en 2011-2012, pour la première fois, la densité des nouveaux logements construits est revenue au niveau de la densité moyenne du parc de logement en région de 1968.

Présentation générale sur la stratégie foncière – G. SCHAUNER (CEREMA–Dter Normandie-Centre)

Le CEREMA présente l'étude réalisée en vue de proposer un appui aux collectivités pour l'élaboration de leur stratégie foncière. Elle vise à répondre à plusieurs objectifs :

- s'adapter aux évolutions économiques du territoire,
- tenir compte des risques naturels et/ou technologiques,
- se rapprocher d'une valeur du foncier adaptée,
- répondre à un besoin réel exprimé,
- anticiper le développement potentiel du territoire,
- prioriser la mise à disposition du foncier pour certains projets.

Plusieurs outils peuvent être utilisés selon l'étude : les outils opérationnels de l'aménageur, les outils de planification et les outils juridiques, l'approche environnementale, les outils de suivi.

Les conclusions montrent la nécessité d'inscrire la réflexion concernant l'élaboration des projets dans la durée, avec plusieurs temporalités et étapes différentes :

- construire un projet de territoire dans la durée et pouvant être actualisé : temps d'analyse, planifier les projets portés par la collectivité territoriale avec les objectifs et les enjeux identifiés, ajustement de la réponse en continu selon les besoins formulés) : avoir un observatoire du territoire dynamique et non plus descriptif,
- mobiliser les outils de la planification : inscrire les orientations nécessaires dans les PLU et les SCOT (OAP),
- avoir une approche en coût global : intégrer la durée d'investissement et celle d'amortissement des projets de la sphère publique et privée, intégrer les coûts de mutation et de déconstruction dans le bilan d'opération, estimer le coût du foncier selon usage (social, privé, activité), estimer le montant des emprunts nécessaires pour le financement du foncier et des travaux.

Méthode d'évaluation du besoin en foncier - J.-C. POUSSIN (établissement public foncier (EPF) Bretagne)

L'EPF de Bretagne (EPFB) a présenté la méthodologie proposée aux collectivités, expliquant comment intégrer la stratégie foncière dans un projet d'urbanisme. Elle se décline en trois points.

En premier lieu, il convient de prendre en compte le **contexte**, de bien mesurer les **besoins** et de s'accorder sur le contenu de la mission suivie (**objectifs**) : les différents acteurs du territoire (expert des marchés (ADIL (agence d'information sur le logement)...), promoteurs privés, bailleurs sociaux, élus, agences immobilières et notaires) se réunissent pour partager les enjeux et discuter de la méthode à suivre pour mener correctement leur stratégie foncière.

Ensuite, un travail de **repérage** s'effectue pour recenser la ou les parcelle(s) porteuse(s) du projet urbain et définir, de manière la plus précise possible, le **périmètre** à retenir selon les contraintes topographiques, les contraintes de risques (technologique, inondation...), le filtre environnemental (zones humides, espaces boisés, espaces classés...) et le filtre agricole, lequel exclut tout projet foncier. Le **potentiel de développement** des projets futurs est alors **identifié** selon le type de foncier bâti (vacant, en vente, abandonné, pollué, en dent creuse) et non bâti (coeur d'îlot, parcelle densifiable et fond de jardin). A partir de là, les **gisements fonciers et**

immobiliers sont **qualifiés** à l'échelle d'une ou plusieurs parcelles selon 4 items : la dureté foncière (nombre de propriétaires, nature juridique, type d'occupants et type d'occupation), la question financière, les coûts (bâti ou non, aménagé ou non, déconstruction...), le potentiel d'aménagement de ce foncier (réglementaire, servitude, accessibilité...) et l'approche sensible (intérêt urbain et paysager, caractéristique du bien sur le plan architectural, patrimonial, historique). Les **priorités** données sont établies sous la forme d'un tableau d'intervention.

Enfin, un **schéma urbain** et un **projet d'aménagement** peuvent être élaborés.

Identification des besoins et du potentiel foncier dans les documents d'urbanisme- A. BALSON (DREAL /SLAD/ Département aménagement durable du territoire/ Unité connaissance et planification territoriale)

Une étude a été réalisée en 2015 et 2016 pour accompagner, de manière méthodologique, la traduction des objectifs de la loi ALUR, en matière d'utilisation économe de l'espace dans les documents d'urbanisme. Confiée au CEREMA Dter Normandie Centre, pilotée par la DREAL Centre Val-de-Loire, la DDT 41 et associant les autres DDT de la région Centre, l'étude a été livrée en 2016 et est actuellement en test dans les services.

Elle comprend 2 phases . La première a consisté en une recherche bibliographique et méthodologique et rencontres et entretiens auprès d'acteurs (services de l'État, agences d'urbanisme, CEREMA, ...). La deuxième a regroupé l'ensemble des services de la région autour de 3 ateliers de travail : définition d'un vocabulaire commun, présentation de méthodes opérationnelles existantes, y compris hors région, construction d'une grille d'analyse commune en 5 étapes. L'étude a permis :

1° : la 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 ;

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

3° : la détermination des objectifs de croissance démographique sur la durée du PLU ;

4° : l'identification des besoins de production de logements, puis des surfaces nécessaires pour les atteindre;

5° : la répartition de la localisation de la production de logements.

Cette grille d'analyse constitue une aide pour les services de l'État et sert de recommandations pour les bureaux d'études.

Identification et requalification des friches urbaines : quelles perspectives en région Centre Val-de-Loire ? – F. RIVOAL (CESER - Conseil économique social et environnemental régional)

Le CESER a présenté les travaux réalisés, s'appuyant notamment sur un colloque de 2010, qui portait sur l'« étalement urbain, espaces agricoles et forestiers, environnement, quelles cohérences ? » ainsi qu'un rapport de 2011, intitulé « une maîtrise foncière pour une urbanisation durable en région Centre » (2011).

Il définit les friches urbaines comme des « espaces délaissés par une activité humaine antérieure ayant eu un impact fort, attendant un réemploi hypothétique, situés en zone rurale, périphérie urbaine ou au coeur de l'urbain ».

Il souligne l'opportunité qu'offre la requalification des friches pour :

- mieux maîtriser l'étalement urbain et l'émission urbaine,
- optimiser l'utilisation de l'espace urbain,
- limiter les consommations énergétiques,
- valoriser l'image d'une ville, préserver le patrimoine bâti, paysager,
- prendre en compte l'environnement,
- recréer des espaces agricoles de proximité,
- favoriser le développement économique et social,
- veiller à la santé et à la sécurité des populations,
- créer une dynamique locale autour des projets de réhabilitation.

Exemples de requalification des friches urbaines:

1) Tours (37) : réaménagement d'anciennes casernes Beaumont-Chauveau. Cet espace comprend aujourd'hui des logements, le siège de l'université, des services de proximité et des activités tertiaires.



2) Blois (41) : requalification d'une ancienne halle aux grains localisée en centre-ville, en site culturel. La qualité architecturale du bâtiment a ainsi pu être conservée.



3) Saint-Cyr-l'Ecole (78) : réhabilitation d'une ancienne décharge de remblais en production maraîchère (culture hors-sol), avec également la mise en place d'un jardin pédagogique.

