



L'optimisation foncière pour aménager durablement un territoire

Conseil de Territoire
GRAVES

23 / 11 / 2020



Des approches complémentaires

Trouver les dispositifs pour ralentir la consommation d'espace tout en proposant des alternatives permettant aux communes de se « développer », d'être attractives et d'avoir une meilleure qualité de vie en réinvestissant leur propre espace.

- **économiser du foncier en préservant des espaces naturels** qui garantissent le maintien d'une biodiversité riche et en **revalorisant les espaces à vocations agricoles** pour en faire des espaces de projets
- permettre le développement au sein des espaces déjà urbanisés en **optimisant le potentiel foncier** qui y subsiste et en **densifiant l'existant**

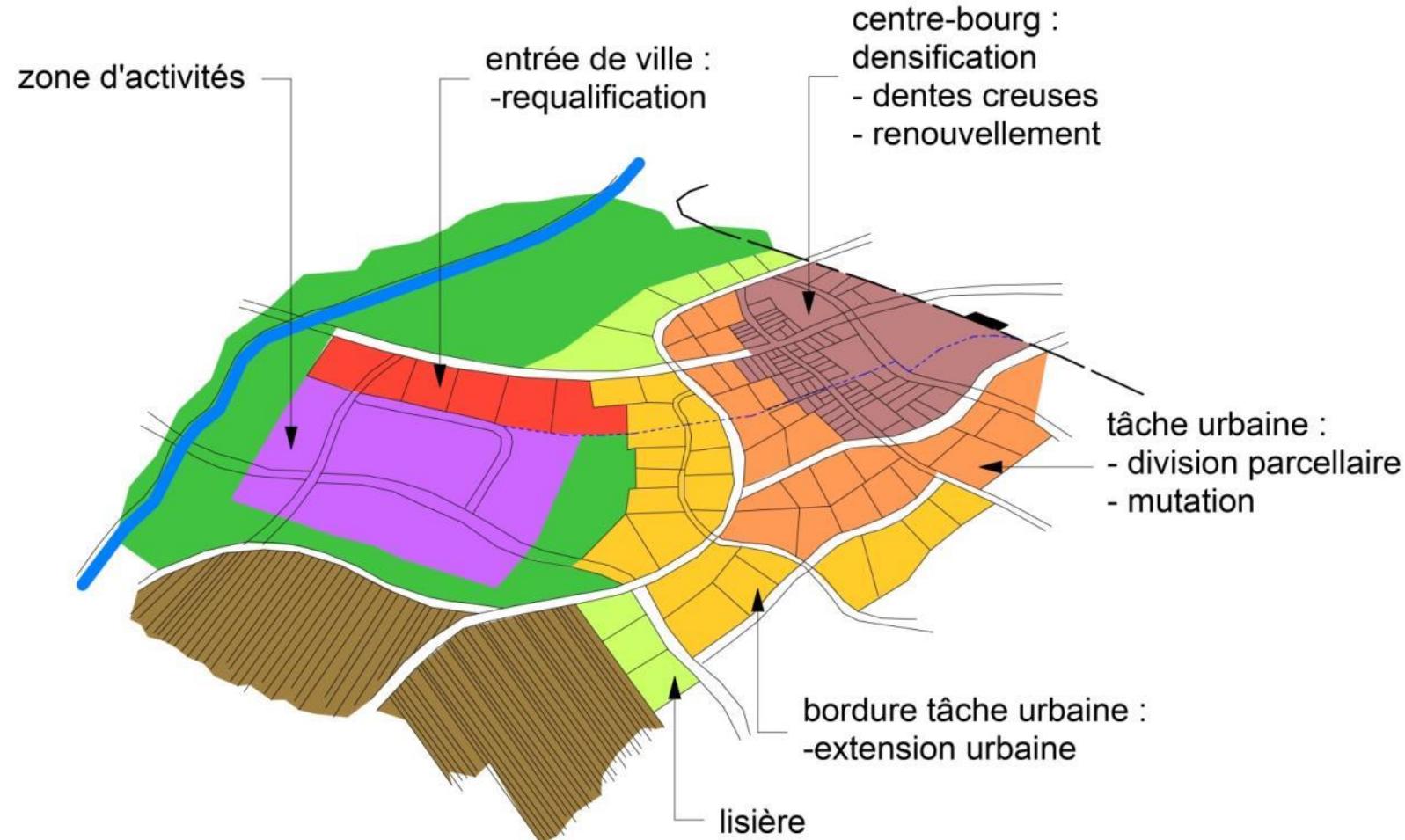
Des outils à mobiliser, des pratiques à (ré)inventer :
planification, réglementation, projets locaux, modèles économiques...

Quelles sont les problématiques d'aménagement sur ma commune ?

Une entrée par le territoire : support des projets et des actions publiques

Des enjeux, des acteurs, des activités et des méthodes différents selon les espaces.

- la ville qui s'étend, la ville qui se consolide, la ville qui se reconstruit
- les espaces agricoles productifs, les espaces naturels à préserver et les espaces patrimoniaux



Un outil pédagogique

Une page web dédiée pour y accéder rapidement

- On aborde un territoire par la diversité des espaces et des processus qui le composent.
- En cliquant sur un lieu dans la carte, une nouvelle page web s'ouvre avec des informations sur les enjeux et solutions pour l'aménager.



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

L'AGENCE | PRODUCTIONS | DÉMARCHES INNOVANTES | FORMATIONS | RESSOURCES | CONTACT

L'OPTIMISATION FONCIÈRE

Quelles sont les problématiques d'aménagement sur ma commune ?

L'outil web développé ici cherche à accompagner les acteurs de la construction de la ville dans l'aménagement des différents espaces qui composent un territoire et qui contribuent à la qualité de vie dans une commune : la ville qui s'étend, la ville qui se consolide, la ville qui se reconstruit. Il est proposé de faire de certaines contraintes potentielles, l'interdiction de s'étendre d'avantage, un vrai levier pour créer un projet de territoire qui s'appuie sur de nouveaux lieux : des espaces naturels, forestiers et agricoles valorisés et supports d'activités plus vertueuses ; des espaces en tissus urbains renouvelés devenus attractifs et supports de développement.

Pour en savoir plus sur les questions autour de chaque type d'espace, cliquez sur les textes

Le projet de territoire et le cadre réglementaire

Le PLU est un document désormais à l'échelle intercommunale et prescrit par un EPCI, puisque la compétence a été transférée automatiquement aux EPCI en 2017 suite à la loi Alur (des exceptions peuvent demeurer lors de blocages imposés par certaines communes). Il exprime le projet urbain du territoire couvert en déterminant les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols (affectations et usages).

Depuis un décret de 2015, les PLU ont l'ambition de se moderniser afin de réellement passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet. La montée en échelle intercommunale se fait dans ce sens. Le PLU doit aussi être un document de plus en plus intégrateur. Pour les EPCI étant compétents, le PLU peut désormais intégrer des Programmes d'orientations et d'Actions (POA) sur l'habitat et les mobilités en lieu et place des Programme Locaux de l'habitat (PLH) et des Plans de Mobilités (PDM). Le cas échéant le PLU doit être compatible avec les orientations des PLH et PDM. Le PLH ayant été renforcé dans son volet foncier en 2018 (diagnostic du marché et de l'offre, observatoire, stratégie foncière), ces attributions se retrouvent de fait intégrées dans les PLUi valant PLH.

Selon le principe de non-contrariété, il y a un rapport de compatibilité du PLU envers le SCoT, c'est-à-dire qu'il ne doit pas comporter de différences substantielles qui remettraient en cause les orientations de ce dernier.

Avec ses dispositions plus encadrantes ou incitatives (règlements et OAP), le PLU est un des outils qui permet la mise en œuvre du SCoT.... et donc du projet de territoire.

Sur le web :

- Cerema, « Promouvoir la gestion économe de l'espace à travers les PLU/PLUi » : <http://outil2aménagement.cerema.fr/promouvoir-la-gestion-economie-de-l-espace-a-r856.html>
- boîte à outil du PLUi, « Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols » : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-07/fiche%20PLU_ma%C3%A9triser%20la%20consommation%20fond%C3%A8re.pdf
- Cerema, « Le PLU au service d'une densification réussie » : [https://www.cerema.fr/system/files/production/2018-04/Fiche1_intro\(1\).pdf](https://www.cerema.fr/system/files/production/2018-04/Fiche1_intro(1).pdf)

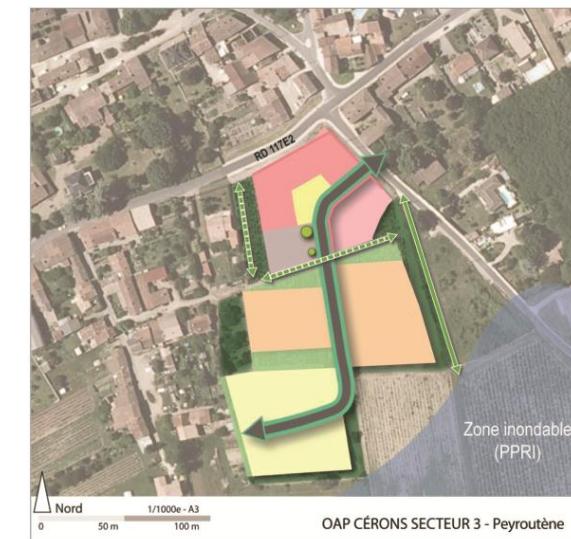
Document opposable aux tiers, il est composé de plusieurs pièces :

- le rapport de présentation : diagnostic qui comprend notamment une analyse de l'état initial de l'environnement, de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Il doit aussi préciser l'explication des choix retenus et des orientations du projet.
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : c'est l'expression politique du projet de territoire à moyen terme. Document stratégique, il dimensionne l'économie du projet, arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs. Les pièces réglementaires servent ici à traduire les conditions de mise en œuvre du projet.
- le zonage : document graphique qui précise le droit à construction dans chaque zone. Il délimite notamment les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
- le règlement : il fixe obligatoirement, en fonction des circonstances locales, les règles concernant en particulier l'implantation des constructions.
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : obligatoires sur les zones AU, elles sont à vocations thématiques et/ou sectorielles, elles précisent les objectifs définis dans le PADD et les normes dans le règlement et elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Outils plus opérationnels, elles permettent de définir des échéances et des phasage d'aménagement, de dessiner des schémas plus programmatiques que réglementaires en spatialisant les intentions de projet, d'inscrire des obligations techniques (de densités par exemple).

En matière de **gestion économe de l'espace**, le PLU mobilise plusieurs outils de connaissance et d'actions. Le rapport de présentation tout d'abord : en faisant l'analyse de la consommation foncière passée ; en projetant la consommation à venir au regard des besoins estimés (en matière de logement et d'équipements notamment) ; en analysant les capacités de densification et de mutation des terrains déjà artificialisés. Le PADD définit les grandes orientations visant la protection des espaces et peut fixer des objectifs chiffrés de consommation d'espace. Le règlement graphique opposable permet de délimiter précisément les différentes catégories de zones, avec leurs règles afférentes, notamment les zones à urbaniser (AU) et les zones à protéger.

En matière de **densification**, le règlement du PLU permet de mobiliser différents outils :

- imposer des densités minimales dans les secteurs à enjeux (proximités des transports collectifs par exemple), notamment par des règles minimales d'emprise au sol ;
- bonus de hauteurs tout en harmonisant les formes urbaines qui en résultent ;
- limiter l'impression de compactité en cassant l'uniformité du bâti : proposer des hauteurs progressives, autoriser ponctuellement des retraits plus importants, autoriser des hauteurs plus importantes pour un « marqueur » architectural ;
- favoriser l'implantation en front de bâti avec des alignements ad-hoc ;
- favoriser le stationnement en souterrain ou en hauteur et limiter le stationnement aérien pour libérer de l'espace ;
- limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant la végétalisation pour une meilleure acceptabilité des densités voisines (coefficients d'espaces verts ou de pleine terre) ;
- cumul de la majoration des droits de construction pour les logements sociaux et ceux avec de bonnes performances énergétiques et environnementales ;
- favoriser la rénovation énergétique par l'extérieur en modulant les marges de retrait.



PLU de la commune de Cérons (33)

Lionel Bretin

Optimisation foncière – novembre 2020

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine