

# La lutte contre l'étalement urbain : quelles attentes de l'Etat après la loi Alur ?

## Présentation de la DDTM 80

*Nicolas ANGIBAUD, responsable du bureau de la planification des territoires*

# Objectifs de l'État :

- Une production de 500 000 logements par an
- Moderniser les outils de la planification : Passer du POS, facteur de l'étalement urbain au PLU, économe en foncier.

# L'urbanisme réglementaire des POS créées à la fin des années 60 :

- Contexte économique et démographique favorable
- Besoin de logements
- Une conception des surfaces agricoles et naturelles illimitées
- Développement des infrastructures routières, ferrées et aéroportuaires
- Automobile, moteur économique, liberté de déplacement
- La Règle contraint le projet : le POS, son COS et la taille minimale des parcelles...ses articles obligatoires de retrait
- La consécration du pavillon
- Le financement des extensions des réseaux le long des voies existantes à la charge des constructeurs
- Étalement urbain
- Consommation de foncier
- Les grands ensembles, les entrées de ville, les zones d'activités, le mitage des campagnes, périurbanisation...

# Un urbanisme en décalage avec le contexte des années fin 1990 et 2000 :

- Une crise de l'immobilier et une augmentation vertigineuse des coûts du foncier, de l'immobilier et des loyers
- Des difficultés à accéder à un logement
- La périurbanisation qui entraîne un allongement des distances et un éloignement des services, commerces et emplois
- Des documents de planification à des échelles de gouvernance inappropriées
- Des politiques sectorielles
- Un environnement menacé ou insuffisamment pris en compte
- Une accélération de la consommation des espaces agricoles : Disparition d'une surface équivalente à un département tous les 7 ans (au lieu de 10 ans)

# ALUR : 15 ans pour passer à un urbanisme durable et économe en foncier

- 2000 Loi SRU : Reconstruire la ville sur la ville, lutte contre l'étalement urbain, le PLU et son PADD, la PVNR,
- 2009 2010 Lois Grenelle 1 et 2 : Restructuration du tissu bâti, objectif de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain, continuités écologiques, les déplacements, indicateurs de bilan...le PLUi HD, SRCE, SRCAE, PCET, Schéma éolien,
- 2009 : Loi mobilisation du foncier public
- 2010 : Loi MAP : CDPENAF (ex CDCEA), diviser par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles et naturels
- 2014 : Loi ALUR : Fin du POS, des COS et des tailles mini, l'inconstructibilité des zones 2AU de plus de 9 ans, la compétence PLU aux interco pour coller au bassin de vie (+ loi NOTRe) + le droit de préemption, documents intégrateurs, logique de résultat : expliquer comment le PLU va restructurer le tissu bâti et moins consommer d'espaces naturels et agricoles, réduire les stationnements notamment des ensembles commerciaux,
- 2014 2015 : Refonte du code de l'urbanisme (livre 1<sup>er</sup>) et nouveau contenu du PLU

# La lutte contre l'étalement urbain dans le PLU intercommunal : Les attentes de l'Etat

à partir des dispositions du code de  
l'urbanisme

# Des projections réalistes

- Fonder les perspectives démographiques et économiques sur les dynamiques et les réalités du bassin de vie
- Les mettre en corrélation avec les besoins réels en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

# Un diagnostic de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Caractériser la consommation du foncier pour définir des objectifs de modération et lutte contre l'étalement urbain
- Analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur un recul de dix années ou depuis la dernière approbation
- Par nature d'occupation (habitat, activités économiques, infrastructure),
- Tailles de parcelles, densité de logements, formes urbaines
- Déterminer les facteurs de la consommation (le règlement du POS ou du PLU, le zonage...)



# Un diagnostic du tissu bâti et de son potentiel de densification

- Analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis
- Travail à faire sur les parcelles du tissu bâti qui pourront être densifiées ou restructurées :
  - Déterminer leur capacité à rentrer dans le potentiel constructible sur la base de critères objectifs et opérationnels : parcelles bâties ou non bâties, état du bâti, fond de jardin, prairie, proximité centre ville/bourg, risques, proximité élevages, trame verte et bleue...
  - Déterminer les leviers suivant la complexité à mobiliser le foncier (friches, logements vacants, biens sans maître, multiplicité de propriétaires, accès à un cœur d'îlot)
- Définir et planifier les dispositions qui seront mobilisées pour restructurer et densifier le foncier bâti

# Une connaissance fine du stationnement

-établir un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

# Des objectifs à atteindre

-exposer les dispositions sur la densification des espaces déjà bâtis et 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 (le PADD)

*(Loi MAP : diviser par 2 le rythme de consommation)*

# A éviter dans les études de PLU intercommunaux :

« Tout ce qui va arbitrairement **gonfler** les besoins en foncier »

- des projections démographiques galopantes sans lien avec le territoire et déconnectées de la problématique de l'accès aux services, commerces, emplois, loisirs, santé, éducation...
- des extensions systématiques dans les communes non polaires auparavant en RNU
- un desserrement abyssal des ménages en présence d'un objectif de croissance vertigineux ou d'un territoire dynamique
- un coefficient de rétention forfaitaire sans avoir mis en place des leviers pour le mesurer
- des règles qui vont générer un urbanisme consommateur d'espaces