



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

L'habitat dispersé : Éléments de débats, règles et leviers

Club territorialisé PLUi Basse Normandie
5ème réunion, Vimoutiers, le 19 février 2014

Fabrice OTERO – Cerema – Direction Territoriale Normandie - Centre

Plan de la présentation

- Éléments de débat
- Le point de vue réglementaire
- Les leviers



Éléments de débats

- Un réseau de petites villes, de bourgs, de hameaux, de constructions isolées dans un paysage ondulé découpé en parcelles bordées de haies
- Un mode d'occupation des sols traditionnel d'origine agricole qui assoit l'identité du territoire
- Un mode d'occupation des sols éparpillé qui appelle des constructions plus récentes à proximité immédiate (urbanisation de proche en proche)
- Un mode de développement défendu par les petites communes pour maintenir une vie locale et satisfaire une partie de la demande de logement

Développement
Durable

**Autres
Stratégies
D'organisation
territoriales**

- Des conflits d'usages : agriculture, continuités écologiques, paysages
- Une augmentation de la demande de déplacement, une atteinte au climat
- Une pression sur les communes pour développer les équipements publics
- Quid du financement des charges de centralité
- Une faiblesse du modèle théorique. Vivre en rural est-il compatible avec le développement durable.
- Une charge grandissante pour les ménages avec un risque de disqualification économique des habitations

Le point de vue réglementaire

Des orientations « en creux » vis à vis de l'habitat dispersé contenues notamment dans les articles L-110 et L-121-1 du Code de l'urbanisme :

- Renouvellement urbain
- développement urbain maîtrisé
- Des espaces à réglementation spécifique (littoral)

- Promotion de l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
- Répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

- Utilisation économe des espaces, préservation des espaces affectés aux activités agricoles, protection des sites, des milieux et paysages
- Préservation des continuités écologiques

- Diminution des demandes de déplacement
- Réduction des GES
- Lutte contre le changement climatique

Les leviers

Pour freiner le processus d'urbanisation progressive et diffuse :

- considérer que les espaces urbains existants sont aussi des espaces de projet
 - Réhabiliter le bâti existant
 - Densifier, intensifier l'espace urbain existant
 - Concevoir et développer des stratégies foncières
- Développer des scénarios de développement hiérarchisés entre les différents pôles
- Considérer les espaces agricoles et naturels comme des éléments aussi importants que l'espace urbain : valeur économique, écologique, touristique pour limiter la concurrence des vocations (voir note repère sur la prise en compte de l'agriculture dans les PLUi)
 - Décliner concrètement la TVB, planifier les protections agricoles (ZAP et PAEN)
- Construire la faisabilité et définir les termes d'un modèle d'accueil performant en milieu rural (points de vigilance, exigences programmatique, exemples de mise en œuvre)
- Les documents d'urbanisme intercommunaux (SCoT et PLUi) comme supports de négociation du renouveau du développement territorial



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Merci

Fabrice OTERO
spécialiste en aménagement
Cerema - DTer-NC

+33 (0)2 35 68 89 37
fabrice.otero@cerema.fr