

**Direction
Départementale
de
l'Équipement
de l'Ardèche**

**SERVICE
URBANISME
ENVIRONNEMENT**

Les pratiques en
planification territoriale

La capacité d'accueil et
la consommation de
l'espace des PLU

**Béatrice
LUNG
07/12/2007**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La capacité d'accueil et la consommation de l'espace des PLU



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- Sommaire
 - Éléments de cadrage sur le principe
d'économie de l'espace
 - Les moyens de l'évaluation
 - Les recommandations



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- Éléments de cadrage
 - Le principe d'économie de la loi SRU : art. L.121-1 du CU
 - Réduire la consommation de l'espace : un impératif
 - Privilégier la construction dans les secteurs déjà urbanisés : renouvellement urbain, dents creuses



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- **Eléments de cadrage**
 - **Nécessité d'une projection réaliste et raisonnable du développement communal**
 - Déduire le zonage des besoins réels et non pas adapter à posteriori des objectifs d'accueil en fonction du zonage retenu
 - **Pour définir les besoins :**
 - Prendre en compte le rythme constaté de la construction neuve des années antérieures
 - Avoir connaissance de la part des résidences principales et de l'augmentation du nombre des résidents permanents sur la période précédente



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- **Éléments de cadrage**
 - **Recourir aux outils favorisant la densification des espaces déjà bâtis**
 - Limiter les zones AU si les zones U présentent encore un fort potentiel d'accueil
 - Sur les tènements disponibles importants prévoir l'urbanisation par OAE
 - Recourir aux ER et aux orientations d'aménagement (organiser les dessertes)
 - Si CES ou COS : faire mieux que le POS
 - La gradation de densité des zones U doit être pertinente : zone UA dans hameaux anciens, périphérie UB...respecter ou recréer les continuités urbaines



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- **Éléments de cadrage**
 - **Opérer un ré équilibrage au bénéfice de la résidence principale :**
 - Zones AU ouvertes par OAE
 - Emprises foncière du L.123-2-d) du CU : en cas de réalisation d'un programme de logements, un % sera affecté à des catégories de logements locatifs en vue de la mixité sociale



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- Les moyens de l'évaluation
 - Sommaire
 - Un préalable
 - La rétention foncière
 - Les surfaces disponibles à la construction
 - Le nombre de constructions
 - Le potentiel d'accueil des PLU



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- Les moyens de l'évaluation
 - Un préalable indispensable à la lisibilité du projet :
 - la mise à jour du fond cadastral



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- Les moyens de l'évaluation
 - Prendre en compte ou non la rétention foncière ?
 - La prévoir de façon systématique conduit à surdimensionner le zonage, or :
 - » *Les communes disposent d'outils fiscaux*
 - » *Une offre foncière abondante favorise la rétention foncière*
 - » *Le choix judicieux des zones doit induire une constructibilité réelle*
 - Position de l'Etat : l'application d'un ratio de rétention venant en déduction systématique des zones constructibles n'est pas légitime



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- Les moyens de l'évaluation
 - L'évaluation des surfaces disponibles à la construction :
 - Prendre en compte :
 - les dents creuses des zones U lorsqu'elles représentent une certaine capacité,
 - La capacité des zones AU ouvertes
 - La capacité des zones AU fermées



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- Les moyens de l'évaluation
 - L'évaluation des surfaces disponibles à la construction :
 - Appliquer une décote liée à la topographie et à l'emprise des voiries ?
 - Oui, à condition :
 - » Qu'elle soit justifiée secteur par secteur et adaptée aux réalités du terrain
 - » Que le ratio reste raisonnable (sinon le choix ou le périmètre des zones est inadapté)



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- Les moyens de l'évaluation
 - L'évaluation du nombre de constructions :
 - Combien de constructions à l'hectare ?
 - Tenir compte du règlement qui va s'appliquer aux différentes zones et des caractéristiques des programmes de construction attendus
 - Appliquer une moyenne générale indifférenciée n'est pas très satisfaisant



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- Les moyens de l'évaluation
 - L'évaluation du nombre de constructions :
 - Comment prendre en compte les caractéristiques du parcellaire ?
 - Encourager la division du foncier en facilitant la desserte : ER, orientations d'aménagement, OAE,
 - Anticiper le potentiel de division foncière pour l'intégrer dans l'évaluation



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- Les moyens de l'évaluation
 - L'évaluation du nombre de constructions :
 - La loi ENL permet de phaser l'ouverture des zones AU en fonction de la programmation des équipements publics à réaliser :
 - Le nombre de constructions projeté du PLU peut être modulé par périodes.



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- Les moyens de l'évaluation
 - La capacité d'accueil du PLU :
 - Moyenne départementale du nombre d'habitants par logement du dernier recensement INSEE ?
 - Prendre en compte l'importance du parc de résidences secondaires. S'il est important :
 - » Augmenter la moyenne communale en escomptant un ré équilibrage par le PLU au bénéfice des résidences principales
 - Tenir compte de projets spécifiques : accueil de personnes âgées, gros programme locatif...



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- Les recommandations
 - Analyse de l'impact du PLU :
 - Calculer la superficie du territoire communal non bâti vouée à la construction :
 - » Surface disponible des zones U,
 - » Surface des zones AU ouvertes et fermées
 - » Justifier l'application éventuelle d'un décompte
 - Estimer le nombre de constructions rendu possible : analyse par type de zone
 - Estimer la population nouvelle permanente et prendre en compte la population estivale



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- Les recommandations
 - Analyse de l'impact du PLU :
 - Tirer le bilan au regard de l'objectif d'accueil du PLU :
 - Montrer comment les objectifs de population sont atteints et comment la consommation de l'espace est maîtrisée
 - Rapporter la superficie constructible à la superficie non constructible ne répond pas à l'exercice



Capacité d'accueil et consommation de l'espace des PLU

- Les recommandations
 - Analyse de l'impact du PLU :
 - Tirer le bilan au regard de l'objectif d'accueil du PLU :
 - La projection de la population nouvelle va fonder l'argumentaire sur l'incidence du PLU en matière d'équipements publics
 - Permet de démontrer le caractère + ou - économe de la gestion de l'espace du PLU :
 - » superficie consommée / population ou constructions accueillies