

FICHE PEDAGOGIQUE

> La gestion foncière et les consommations d'espaces dans le PLUi

Quelques exemples non exhaustifs d'actions ou réflexions conduites par les communes :

Limoux : Mettre en place un programme d'intérêt général pour l'amélioration de l'habitat ancien et permettre la reconquête du centre. Amélioration des espaces publics. Mise en place du Droit de préemption Urbain et Commercial et exonération de Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) pour les commerces du Centre.

Bugarach : Une zone agricole protégée a été mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLU pour éviter toute construction et préserver des espaces agricoles pour nourrir les générations futures

Saint-Polycarpe : Concentration du développement autour du bourg et promotion de la restauration du bâti ancien.

Outils complémentaires au PLUi en termes de gestion foncière

MOS : Mode d'Occupation des Sols. Il s'agit d'un atlas cartographique numérique de l'occupation du sol spécifique à un territoire. Mis à jour régulièrement, il facilite la mise en évidence des changements d'affectation des sols et leurs destinations. Par exemple, des espaces agricoles qui auraient été urbanisés, ou des espaces boisés qui se développeraient sur le foncier agricole...

La géolocalisation des permis de construire et de leurs caractéristiques : Ce travail permet de suivre en temps réel l'évolution des consommations d'espaces et facilite l'évaluation du document d'urbanisme.

Le Contexte

La gestion économe de l'espace, orientation forte de la stratégie nationale de développement durable, du Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR, est au cœur des préoccupations des services de l'État et des collectivités, en matière d'aménagement du territoire.

Le territoire du Limouxin et du Pays de Couiza est fortement marqué par les extensions urbaines linéaires, une certaine mono-spécificité de l'habitat nouveau (maison individuelle, collectifs pour le pôle centre), un phénomène de désertification des centres urbains par les commerces et la population et un manque d'intégration de l'urbanisation à l'environnement.

La viticulture a modelé les paysages et cette entité présente des enjeux importants en termes de maintien et de valorisation du terroir agricole.

L'architecture traditionnelle, sous la forme de Bastides et de Circulades avait totalement pris en compte la nécessité d'un développement concentré, hors des secteurs de valorisation agricole et des zones soumises aux risques naturels. Le développement urbain récent a su pour certains territoires s'inscrire dans ces tendances. Sur d'autres, l'impact du développement pavillonnaire linéaire extensif a quelque peu réduit la qualité paysagère des sites.

La mise en œuvre d'un PLUi sur le Limouxin et le Pays de Couiza devra s'attacher à travailler fortement sur la réhabilitation de l'existant, le maintien du commerce en centralité et l'endiguement de l'étalement urbain.

Paroles d'élus : Saint-Polycarpe

« Nous souhaitons un développement et un accueil de population raisonné afin de préserver le cadre de vie du village »

Paroles d'élus : Limoux

« Les extensions de l'habitat et des commerces éclatent et éclaboussent en périphérie ».

Les indicateurs du territoire, atouts et faiblesses

Il n'existe pas d'indicateur « idéal » dans la manière de quantifier la consommation de l'espace. Plusieurs méthodes sont utilisables au regard des enjeux territoriaux, des problématiques à mettre en évidence, ... :

A titre d'exemple, la cartographie ci-dessous présente l'évolution de la tâche urbaine de Limoux entre 1968 et 2010. La surface de cette tâche est passée de 223 ha à 592 ha en 2010. Comparativement, selon le recensement INSEE, la population de 1968 était de 10824 habitants, et celle de 2010 de 10130 habitants (9665 en 1990). La surface de la tâche urbaine a plus que doublée sur la période alors que la population est en baisse.



Ces éléments mettent en exergue une périurbanisation grandissante, fortement consommatrice d'espaces et un changement des modes d'habiter (qui ne se limite pas seulement à la commune centre). En première instance, il semblerait intéressant d'effectuer une analyse minutieuse du potentiel de renouvellement urbain afin de limiter les extensions urbaines et les consommations d'espaces et de questionner la « fabrication de la ville » autour de formes plus concentrées.

Les questions à se poser

- Où sont positionnés les secteurs à enjeux de mon territoire d'un point de vue agricole et environnemental ?
- Quelle a été ma consommation annuelle moyenne d'espace sur les 10 dernières années ? Sur quels types d'espaces mon développement s'est-il effectué ?
- Quel est mon potentiel de développement à l'intérieur des espaces urbanisés ?
- Quels sont les objectifs d'accueil de population et d'activités du territoire (en global, par polarité et sa déclinaison au niveau local) ?



Agir avec le PLUi

Les obligations assignées au PLUi :

Extrait de l'article L.151-4° du Code de l'Urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation du PLUi

[...] Le Rapport de Présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...]»

Extrait de l'article L.151-5° du Code de l'Urbanisme concernant le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, [...] d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, [...];
 2° Les orientations générales concernant l'habitat, [...]
 Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Extrait de l'article L.151-7° du Code de l'Urbanisme concernant les possibilités offertes aux orientations d'aménagement et de programmation du PLUi

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour [...] lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; [...]
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation [...];
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; [...]

Les possibilités d'actions au sein de la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises

Sur ce territoire, le PLUi a un rôle central à jouer en matière de gestion des consommations foncières et de la préservation des espaces naturels et agricoles :

- ➔ En identifiant clairement chaque type d'espace, son rôle dans le fonctionnement du territoire et en contextualisant son évolution.
- ➔ En procédant à une analyse fine des possibilités de développement à l'intérieur des espaces urbanisés (dents creuses, logements vacants, bâtiments pouvant être réhabilités, friches industrielles...) avant de penser au développement en dehors de l'enveloppe urbaine.
- ➔ En définissant une politique de développement au regard des polarités identifiées dans le diagnostic et dans le PADD.
- ➔ Dans le PADD, inverser le regard dans la manière de concevoir le développement urbain. Evoquer avant toutes choses les espaces importants pour l'agriculture, les boisements, le réseau de haies, les corridors écologiques, les contraintes dues aux risques, avant d'aborder la question de l'urbanisation.
- ➔ Dans le PADD, définir des objectifs précis, souhaitables et réalistes de réduction des consommations d'espaces et de densification.
- ➔ Dans les OAP, promouvoir le développement dans les zones urbaines afin de maîtriser le renouvellement. Pour les secteurs en zones AU, élaborer des OAP favorisant densité, mitoyenneté et continuité avec le tissu ancien existant, tant d'un point de vue des déplacements que des formes urbaines.
- ➔ Dans le cadre des Pièces Graphiques (zonage), en phase d'élaboration, le positionnement des tâches urbaines définies dans le cadre du diagnostic, des secteurs présentant un potentiel de développement à l'intérieur de l'urbain et des contraintes du territoire permettra de faciliter la mise en œuvre d'un projet urbain cohérent.
- ➔ Dans le cadre des pièces réglementaires écrites, définir des dispositions favorisant la densification.
- ➔ La mise en œuvre d'emplacements réservés judicieusement positionnés et du droit de préemption urbain et commercial peuvent être des outils adaptés à la limitation des consommations d'espaces par le maintien ou l'amélioration du cadre de vie dans le tissu urbain ancien.