

Maîtriser l'étalement urbain

Description :

En matière de planification et d'aménagement du territoire, toutes les dispositions législatives et réglementaires sont tournées vers la maîtrise de l'étalement urbain.

Les dispositions les plus récentes sont celles de la loi «Engagement National pour l'Environnement», dite «loi Grenelle 2», adoptée le 12 juillet 2010, qui vise, parmi de nombreux objectifs, à favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

Les services de l'État, dans leur contribution à l'élaboration des documents d'urbanisme comme dans l'exercice du contrôle de légalité, seront donc fondés à défendre des positions strictes sur ces questions.

La Directive Régionale d'Aménagement (DRA) sur la maîtrise de la périurbanisation, approuvée en 2009 suite à une très large concertation, identifie 12 démarches de progrès dans l'aménagement urbain pour contribuer au développement d'un urbanisme durable adapté aux différentes situations rencontrées dans la région :

- Démarche 1 : Densifier le bâti en extension et en renouvellement
- Démarche 2 : Proportionner l'extension urbaine au renouvellement urbain
- Démarche 3 : Intensifier le renouvellement urbain

- Démarche 4 : Raisonner l'extension urbaine en respectant les espaces agricoles et naturels et leur fonctionnalité
- Démarche 5 : Intensifier l'occupation des sols autour des stations de transports en commun
- Démarche 6 : Concentrer le développement urbain et les générateurs de trafic autour du réseau de transports en commun
- Démarche 7 : Valoriser les réseaux de transports en commun par des opérations de qualité, denses et multifonctionnelles
- Démarche 8 : Calibrer le développement urbain des territoires selon leurs perspectives démographiques et d'emplois
- Démarche 9 : Diversifier l'offre nouvelle de logements et répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle
- Démarche 10 : Mailler la ville avec des espaces de nature, des circulations douces et les transports en commun
- Démarche 11 : Rééquilibrer les emplois et services dans les espaces périurbains et ruraux
- Démarche 12 : Préserver l'identité rurale et assurer le développement des communes rurales

En référence à la loi Grenelle 2 et à la DRA, la charte formule donc une ambition collective forte autour de la maîtrise de l'étalement urbain avec un objectif : un taux maximum d'évolution de l'artificialisation des sols. L'application à cet objectif de densités brutes de logements selon la trame urbaine existante vise à assurer les capacités d'accueil résidentiel du territoire.

Un taux maximum d'artificialisation des sols

Pendant la période 1990–1998, la progression du taux d'artificialisation des sols dans le territoire du Parc a été de + 2,96 %.

Entre 1998 et 2005, la progression a été de + 6,53 %, ce qui correspond à un rythme annuel moyen de + 0,9 % et à une mutation totale de 1050 hectares de terres agricoles, dont 70% vers l'habitat.

En cohérence avec l'avancement de la démarche du Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) qui prévoit la limitation de l'étalement urbain à une augmentation annuelle de 500 ha/an d'ici en 2020 sur le territoire régional, la charte fixe l'augmentation du taux d'artificialisation des sols à 3 %, hors enveloppes urbaines telles que définies dans l'encadré ci-dessous, de 2013 à 2025, soit une moyenne annuelle de 0,25 %. Cet objectif permet de se situer en deçà de la tendance observée entre 1990 et 1998. Cette volonté de maîtriser l'étalement urbain oriente le développement du territoire du Parc vers l'optimisation du gisement foncier disponible à court ou moyen terme dans les villages, les bourgs et les pôles urbains.

Un complément d'information précise les éléments de calcul de ce taux (annexe 3, p195).

Le chiffre doit être apprécié pour l'ensemble du territoire du Parc, pour toute la durée de la charte et en prenant, comme année de référence, l'état d'occupation des sols en 2012.

Le cas particulier de l'implantation du Centre Hospitalier de la Région de Saint-Omer : compte-tenu des enjeux de santé publique et du rayonnement supra territorial de cet équipement, l'application de ce taux ne prendra pas en compte la surface de zone d'implantation qui lui est réservée.

Des objectifs de densité brute de logements selon la trame urbaine existante.

Le Parc est un territoire d'excellence et, à ce titre, la charte encourage les collectivités à atteindre les niveaux de densité suivants :

- 20 logements à l'hectare : pour les pôles ruraux secondaires et les villages du cœur rural
- 30 logements à l'hectare : pour les couronnes périurbaines sous influence directe d'un pôle urbain
- 40 logements à l'hectare : pour les pôles urbains denses et les bourgs
- et 10 logements de plus à l'hectare : à proximité immédiate des gares TER et aux abords des arrêts de transport collectif à haut niveau de service.

Il est entendu que ces encouragements sont du ressort des SCOTs, ainsi que des PLUs, en particulier dans la ventilation au travers des comptes fonciers par commune, des enveloppes urbaines définies, des niveaux de densité retenues selon la typologie des communes.

La densification indispensable du tissu urbain existant se fera cependant sans porter préjudice à la qualité des espaces participant à la trame verte et bleue.

Dans cette perspective, les collectivités ont le choix d'élaborer leur scénario de production de logements en fonction :

- d'une part, du niveau de densité qu'elles retiennent,
- d'autre part, des marges de manoeuvre que leur apporte la

mobilisation du gisement foncier disponible dans l'espace déjà urbanisé des villages, des bourgs et des pôles urbains.

Dans l'objectif de limiter les extensions urbaines, un décompte des parcelles, bâties ou non, potentiellement disponibles, sera réalisé à l'intérieur des tissus déjà urbanisés. Celui-ci tiendra compte de la trame écologique.

La charte sert ainsi de référence pour l'élaboration et la révision des Schémas de Cohérence Territoriaux qui devront se conformer à la loi portant Engagement National pour l'Environnement selon leur calendrier respectif.

Cette loi prévoit que le SCOT détermine, au plus tard avant 2016, les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers. Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.

La charte anticipe la mise en œuvre des orientations de la loi ENE et décline celles de la Directive Régionale d'Aménagement sur la maîtrise de la périurbanisation, sur le territoire du Parc, en fonction des secteurs identifiés au plan de Parc.

Principales actions proposées

⋮

Pour tenir l'ambition affichée dans cette mesure, la charte propose de conduire collectivement les actions ci-après :

1 – La cohérence des documents

- assurer la couverture de toutes les communes du Parc par des PLU intercommunaux ou communaux.
- en amont de l'élaboration ou de la révision des PLU intercommunaux ou communaux, établir un diagnostic agricole (foncier et économique) approfondi, une approche paysagère, environnementale et patrimoniale approfondie, dans l'objectif d'aboutir à un PLU qualitatif, basé sur l'innovation environnementale, paysagère et patrimoniale ainsi que cela a déjà été réalisé sur près d'1/3 des communes du Parc. Réaliser une approche diagnostic afin de connaître les potentialités du gisement foncier du renouvellement urbain, et d'identifier les parcelles mutables et juridiquement disponibles (dents creuses, espaces en friche, îlots à réhabiliter...) et en constituer un outil d'aide à la décision pour les communes et les EPCI.
- intégrer dans les PLU des prescriptions concernant les paysages remarquables, l'architecture de logements, la configuration des parcelles, la protection des haies et d'arbres remarquables, en pouvant s'appuyer notamment sur l'article L 123-1- et suivants du Code de l'Urbanisme.
- intégrer dans les PLU, pour chaque futur secteur d'urbanisation, des orientations d'aménagement volontaristes en termes de densité, de pourcentage de logements locatifs (dont des logements aidés), de logique de trame écologique, de gestion des eaux, de mixité fonctionnelle, de transports et de déplacements doux, de raccordement aux réseaux.
- assurer la meilleure cohérence entre les orientations et mesures de la charte d'une part, et les orientations et prescriptions des documents d'urbanisme (SCOT, PLUI, PLU) afin de parvenir à une harmonisation des orientations et préconisations et tendre vers la convergence des principes et des objectifs définis.

- mettre en œuvre des PLU intercommunaux, rendus obligatoires par la loi Grenelle 2 pour les EPCI compétents en urbanisme. Pour les communes qui ont gardé cette compétence, la charte encourage une approche intercommunale des documents d'urbanisme, sur la base des cohérences et continuités paysagères existantes.
- expérimenter, à l'échelle d'un EPCI, la mise en place de dispositifs de solidarité et/ou de compensation liés au développement maîtrisé de l'habitat, en s'appuyant sur des SCOT et PLU approuvés et un Programme Local de l'Habitat validé à l'échelle de l'EPCI. Cet objectif pourrait être expérimenté en priorité là où les dispositions législatives et réglementaires de protection des sites, des paysages et du patrimoine naturel sont les plus fortes pour les communes, notamment sur le littoral, ou sur des territoires volontaires.

2 – L'organisation de l'intervention foncière

- mener, pour les projets de réalisation d'infrastructures, de zones d'activités ou de zones d'habitat groupé une analyse préalable globale limitant l'impact sur le plan foncier, tout en prenant en compte les impératifs de continuité écologique, de maîtrise de l'eau, d'insertion paysagère et de desserte par les transports collectifs. Une concertation en amont, avec tous les partenaires, devra être assurée.
- élaborer et mettre en œuvre des stratégies foncières visant à assurer une plus grande maîtrise foncière publique. Cet objectif sera conduit notamment en partenariat avec l'Établissement Public Foncier du Nord – Pas-de-Calais, la SAFER Flandre – Artois, les Conseils généraux et le Conseil régional.

- Ces stratégies s'appuieront sur le droit de préemption, ainsi que sur la mise en œuvre des procédures de ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) et de ZAD (Zones d'Aménagement Différé). Elles requièrent une veille foncière permanente, assurée par les collectivités locales, et le déploiement de procédures et d'outils permettant de réguler les changements d'affectation des sols
- pour les secteurs soumis à une pression foncière très forte, mettre en place des mécanismes permettant de favoriser la construction de logements en accession à la propriété et en location, pour assurer le maintien et le développement raisonné du nombre de résidents permanents. Cet objectif s'impose particulièrement sur le littoral et dans certaines communes des couronnes périurbaines où des réserves foncières sont à constituer.

3 – La coopération des ingénieries mobilisées auprès des collectivités locales

Il est mis en place un comité de coordination "urbanisme durable ", composé de l'ensemble des intervenants dans ce domaine, notamment des CAUE, des Agences d'urbanisme et des services des collectivités. Il pourra en tant que de besoin associer les opérateurs fonciers publics, l'EPF et la SAFER.

Ce comité est co-animé par le Syndicat mixte du Parc et les structures porteuses des SCOT et leurs outils techniques.

Il a pour premier objet de construire et de faire vivre le dispositif de suivi et d'évaluation de l'évolution de

l'occupation des sols, en s'appuyant sur un état initial partagé. Il a également vocation à analyser et à diffuser les initiatives visant à maîtriser l'étalement urbain, afin de contribuer à l'appropriation des objectifs de la loi Grenelle 2, du SRADT et de la charte par les collectivités locales et leurs partenaires.

Il a pour second objet de coordonner techniquement les apports de ces différentes ingénieries auprès des collectivités locales, afin d'assurer la meilleure lisibilité et la meilleure cohérence des interventions visant à mettre en œuvre les objectifs de la charte en matière d'aménagement du territoire. Selon les décisions prises par les instances de ces partenaires, des appuis mutualisés pourront être organisés, en particulier à l'intention des communes périurbaines et rurales. Il s'agira pour ces dernières de les outiller et de les accompagner afin de développer leur capacité à produire des modes d'urbanisme innovants en milieu rural.

Il organise la mise en place d'un dialogue " Inter SCOT " en vue de s'assurer de la cohérence des politiques et de faciliter les échanges de pratiques autour de la mise en œuvre de la charte.

Mise en oeuvre de la mesure et actions proposées :

Cette mesure mobilise l'ensemble des acteurs publics, dans le respect des compétences de chacun en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Elle trouve sa traduction concrète au travers des SCOT, des PLU et des stratégies foncières, qui constituent les cadres juridiques et pré-opérationnels à même

de rendre opérationnels les objectifs de la charte du Parc, en concordance avec la loi Grenelle 2 et la DRA sur la maîtrise de la péri-urbanisation.

Le Syndicat mixte du Parc intervient en appui des collectivités dans ce domaine. Il peut être porteur des démarches d'études et d'expérimentations, sur mandat explicite des collectivités. Le Syndicat mixte du Parc co-anime le comité de coordination « urbanisme durable ».

Territorialisation de la mesure :

Cette mesure concerne l'ensemble du territoire du Parc.

Elle s'applique de manière différenciée selon les lieux.

En référence aux dispositions du code de l'environnement, les SCOT approuvés antérieurement à la charte du Parc devront, si nécessaire, être rendus compatibles avec la charte dans un délai de 3 ans.

Indicateurs

[lien de test 1](#)

[lien de test 2](#)

Analyses

[lien de test 1](#)

[lien de test 2](#)

Fiche mise à jour le : 10 octobre 2014