



3. Annexe du DOO : Note sur la mise en œuvre de la réduction de la consommation foncière

*Approuvé le
10 octobre 2019*





La présente note a pour objectif de guider les documents d'urbanisme locaux dans la mise en œuvre des objectifs du SCOT visant à maîtriser la progression de la tache urbaine (prescriptions 43 à 45). Ces dispositions font appel à la notion de **tache urbaine**, proposée par le CEREMA¹, à partir de la méthode « dilatation-érosion ». Elle consiste en la création d'un tampon de 50m autour de tous les bâtiments retenus par le SCoT², (c'est la « dilatation »), que l'on écrête ensuite de 25m (« l'érosion »). L'intérêt de cette méthode est qu'elle encourage la densification des quartiers existants, l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine existante et pénalise l'urbanisation isolée.

1. Créer la tache urbaine « To ».

La première étape est de créer la tache urbaine pour le « To » du document local d'urbanisme. Celle-ci peut être fournie par le syndicat mixte du SCoT, qui dispose de la tache urbaine de 2016 en SIG, créée à partir de la base de données « BDTOPO » de l'IGN. D'autres bases de données, comme le cadastre, peuvent utilement la compléter. Une correction manuelle peut être nécessaire pour palier les inexactitudes inhérentes à ces bases de données de grande échelle.

Pour rappel, le SCoT intègre toutes les constructions de plus de 20m² dans sa base (logements, commerces, équipements, bâtiments artisanaux, bâtiments agricoles), y compris cimetières et aéroports, mais pas les routes, les parkings, les ponts ou les antennes.

La tache est obtenue en créant un tampon de 50m autour de tous les bâtiments, puis en le rognant de 25m.

Précision : Les « trous » de moins de 3ha au sein des tâches urbaines seront manuellement comblés.

¹ Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

2. Identifier le potentiel en « dents creuses »

La première étape est de repérer le potentiel d'accueil de nouveaux logements au sein des « dents creuses ».

Le SCoT entend par « dent creuse » un espace contigu non bâti, au sein des taches urbaines,

- compris dans une zone urbanisée ou équipée,
- libre d'aménagements (les jardins sont donc exclus),
- accessible par une voie publique,
- ne pouvant être jugé inconstructible (zone de risque, terrain trop pentu, mal configuré...),
- d'une taille supérieure à 200m² dans les pôles urbains, à 300 m² dans les pôles structurants et espaces périurbains, 400m² pour les espaces ruraux.

Une fois la surface en dent creuse identifiée, le potentiel à prendre en compte dans le SCoT est calculé en déduisant un coefficient de rétention foncière pouvant aller jusqu'à 30% du total de la surface.

Précision : certaines parcelles de « dents creuses » sont à cheval sur la tache urbaine. Le SCoT ne précise pas comment elles doivent être traitées par les PLU, mais plusieurs options sont possibles : règle de la majorité de la surface, ou découpage (option privilégiée : la partie à l'intérieur de la tache est comptabilisée en « dent creuse », celle en dehors en extension de la tache urbaine).

Précision : Pour leur recensement des dents creuses, les documents locaux d'urbanisme devront exclure les terrains qui ont ou qui auront à terme une autre vocation que l'urbanisation : parcelles à vocation agricole (« terrains cultivés en zone urbaine », proximité d'un bâtiment d'exploitation), d'espace vert ou public, de hameau à préserver... L'exclusion de ces terrains ayant une autre vocation devra être justifiée et traduite dans le règlement du PLU.

3. Identifier le potentiel en « densification parcellaire » (communes pôles ou présentant des parties agglomérées avec des pôles)

Les documents d'urbanisme des polarités et les parties agglomérées des communes rurales/périurbaines doivent estimer et analyser le potentiel constructif issu des divisions parcellaires.

Ce potentiel pourra être minoré avec un taux de rétention foncière de 80% au maximum.

Précision : le SCoT laisse le choix de la méthode de recensement aux documents d'urbanisme locaux.

4. Calculer l'enveloppe maximale de progression de la tache urbaine autorisée par le SCoT

Les communes disposent d'une enveloppe maximale de consommation foncière affichée dans le tableau de la prescription 44 du DOO. Celle-ci doit être minorée :

- Si la commune choisit un accueil démographique et une production de logements moindre que celle envisagée dans le SCoT (minoration au prorata du nombre de logements en moins).



- En déduisant le potentiel d'accueil identifié sur les « dents creuses ».
- Pour les polarités et parties de communes assimilées à des polarités, en déduisant le potentiel d'accueil identifié sur les divisions parcellaires (cf prescription 46).

Pour une commune répondant à l'objectif de productions de logements du SCoT, la déduction du potentiel urbanisable ne peut réduire la surface maximale autorisée de progression de la tache urbaine de plus de 50%. Ainsi, les communes ayant de nombreuses dents creuses ne seront pas pénalisées et pourront accueillir plus de populations dans des conditions vertueuses.

Précision : ces enveloppes peuvent être mutualisées entre communes de même catégorie (dans le cadre d'un PLUi par exemple), dans la mesure où elles ne déséquilibrent pas l'armature territoriale. Les enveloppes de progression de la tache urbaine peuvent également être mutualisées entre les communes concernées par un équipement sous maîtrise d'ouvrage intercommunale.

5. Vérifier la compatibilité du document d'urbanisme local avec le SCoT

Pour juger de la compatibilité d'un PLU avec la progression maximale de la tache urbaine autorisée par le SCoT, il convient de :

- Superposer sur SIG le zonage du PLU et la tache urbaine « To ».
- Générer une tache urbaine « T+10 » autorisée par le PLU, en positionnant des bâtiments sur tous les espaces urbains potentiellement constructibles (en croisant avec les règles de retrait, les OAP, les vocations de zones etc...)
- De comparer la différence de surface entre la tache « To » et la tache « T+10 ».

Si le résultat n'est pas significativement supérieur à celui autorisé par le SCoT, alors le PLU est compatible avec le SCoT.

Précision : Bien que faisant partie de la tache urbaine « To », les bâtiments suivants n'ont pas été comptabilisés dans la progression de la tache urbaine sur les 10 dernières années, ni ne sont à décompter dans les enveloppes maximales attribuées aux communes :

- les bâtiments situés sur les zones d'activités économiques structurantes ou intermédiaires repérées dans la partie économie, qui font l'objet de mesures spécifiques dans le DOO,
- les bâtiments à vocation agricole (y compris les serres), pour lesquels il est difficile d'anticiper les besoins et qui feront l'objet d'une prise en compte qualitative au cas par cas (notion de nécessité agricole),
- la création ou l'extension d'équipements de l'Etat, de la Région et du Département, sur lesquels le SCoT n'a pas de prise.

Précision : il est conseillé de ne pas attendre la validation politique du zonage du PLU pour effectuer ce test de compatibilité, mais de s'en servir comme outil d'aide à la décision permettant de guider la réflexion sur les extensions de l'urbanisation à envisager.