

QUEL SOUTIEN ATTENDRE DE LA DDT ?

Grâce à sa connaissance détaillée des enjeux des différents territoires des Yvelines, le service de la planification, de l'aménagement et de la connaissance des territoires de la DDT est l'interlocuteur privilégié des communes dans la construction de leur diagnostic territorial et l'élaboration des PLU.

CONTACT :
DDT 78 / SPACT
Unité Planification
 Tél : 01 30 84 30 02
 Mail :
ddt-spact-up@yvelines.gouv.fr

La DDT accompagne également les collectivités par l'élaboration d'outils tels que l'aide à la rédaction des articles du règlement du PLU dans une perspective de densification douce des tissus d'habitat individuel lors de l'élaboration ou de la révision de leur PLU.



Direction départementale des Territoires des Yvelines
 35, rue de Noailles - BP 1115
 78011 VERSAILLES Cedex
 Tél : 01 30 84 30 00

Thème

URBANISME

**LUTTER CONTRE LA
 CONSOMMATION D'ESPACES
 ET LE MITAGE PAR LA
 DENSIFICATION URBAINE**

La consommation d'espaces et le mitage désignent le développement de surfaces artificialisées à un rythme croissant, souvent à faible densité, de manière décorrélée de la démographie et associé à un éloignement croissant des populations avec les emplois, les équipements et les lieux de loisirs. La consommation d'espaces et le mitage ont plusieurs conséquences néfastes : l'artificialisation des terres, la chute de la biodiversité, la fragmentation fonctionnelle des habitats naturels et agricoles, ainsi que l'usage disproportionné de l'automobile individuelle. En France, l'habitat pavillonnaire de faible densité est le premier poste de consommation d'espaces et d'artificialisation.

Un des leviers de lutte contre la consommation d'espaces et le mitage est la densification urbaine, dans la mesure où celle-ci permet de répondre à plusieurs enjeux :

- l'économie du foncier,
- l'équilibre démographique,
- la réduction des déplacements motorisés, la favorisation des modes actifs et le développement des transports collectifs.

RENFORCEMENT DE LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DU MITAGE

La réglementation concernant la consommation foncière est chronologiquement issue de trois lois :

- **La loi SRU (2000)** qui a rendu le coefficient d'occupation des sols (COS) non obligatoire dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) et supprimé le plafond légal de densité instauré en 1975.
- **La loi ENE (2010)** qui a permis aux

PLU et SCoT d'imposer un seuil de densité, et a créé des conditions pour les nouveaux secteurs à urbaniser (desserte en TC, constructions sobres énergétiquement).

- **La loi ALUR (2014)** qui a supprimé la taille minimale de terrain, et le COS. L'insertion architecturale se fait désormais grâce aux règles de gabarit (hauteur, seuil, emprise).

Outre ces trois lois, d'autres documents favorisent la densification urbaine, comme les obligations en matière d'identification du gisement foncier dans les SCoT et PLU(i) :

- depuis la loi ALUR, **les SCoT et les PLU** ont l'obligation d'intégrer une **analyse des capacités de densification** dans leur rapport de présentation. De plus, la loi renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

- **le schéma directeur de la région Île-de-France** cadre les extensions urbaines en privilégiant la **densification des tissus urbains existants** à l'urbanisation de nouveaux espaces : augmentation de la densité des espaces d'habitat, densité résidentielle minimale de 35 logts/ha dans les zones d'urbanisation préférentielle (pour les communes ne présentant pas déjà une densité supérieure).

DENSIFICATION ET PROJET DE TERRITOIRE

La recherche d'une plus grande densité du bâti doit être l'un des objectifs portés par le projet d'aménagement de la collectivité. Par ailleurs, les opérations urbaines doivent participer à :

- **assurer la continuité du parcours résidentiel** de la population locale en diversifiant l'offre de logements,
- **favoriser la mixité sociale** en diversifiant la taille des logements et les formes urbaines,
- **renforcer certaines centralités** en favorisant la construction dans des quartiers déjà existants,
- **faciliter** le développement massif des **modes actifs** alternatifs à l'automobile individuelle,
- offrir à un plus grand nombre de résidents une **meilleure accessibilité aux TC** lorsque les opérations urbaines sont

réalisées à proximité des gares ou arrêts de lignes structurantes,

- **réhabiliter** des copropriétés et logements dégradés ou anciens.

La collectivité dispose pour cela de différents moyens d'intervention : droit des sols (règlement des PLU ou régime de taxation), outils de l'urbanisme opérationnel (zone d'aménagement concertée, projet urbain partenarial, association foncière urbaine de projet...), droit de préemption en zones urbanisées et urbanisable, réhabilitation ou ajout d'étage aux copropriétés, démarche BIMBY, etc.

La densification urbaine doit viser en priorité des terrains situés dans les centralités, afin d'insérer les nouvelles opérations dans des tissus déjà caractérisés par une certaine densité, une mixité fonctionnelle, des modes actifs facilités et une proximité des transports en commun.

Il est à noter qu'un quartier dense peut se caractériser par une excellente qualité urbaine en combinant forte mixité fonctionnelle et bonne cohérence architecturale. Par ailleurs, et contrairement aux idées reçues, les centralités rurales et les

centre-bourgs historiques sont le plus souvent plus denses que les quartiers de grands ensembles, du fait de rapports très différents entre espaces privés et publics. Ainsi, densité ne signifie pas grande hauteur.

LE RÔLE DES ÉLUS DANS LES DÉCISIONS D'AMÉNAGEMENT

Il revient aux élus d'établir des choix dans les documents d'urbanisme, guidés par les besoins globaux de la collectivité dans un contexte national orienté vers l'aménagement durable des territoires.

Parmi ces documents d'urbanisme, le PLU(i) permet de définir les formes urbaines souhaitées dans chaque secteur. Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU(i), l'élu fixe un cadre d'intervention pour les futurs aménageurs, qui conservent toutefois une certaine

marge de manœuvre. Ainsi, plus l'OAP est précise dans la vocation et l'aménagement des zones, plus elle constitue un outil efficace afin de garantir la qualité des futures opérations d'aménagement. A la différence du règlement, les OAP s'appliquent sur un secteur délimité.

Par ailleurs, le règlement du PLU(i) permet de réguler les gabarits des constructions, en fixant des maxima pour les hauteurs et les coefficients d'emprise au sol (CES).

D'après le Cerema*, 5 critères sont à prendre en compte pour « reconstruire la ville sur la ville » :

- tenir compte du site et de son environnement,
- tisser la trame urbaine dans la continuité de l'existant,
- organiser le bâti et traiter ses limites,
- proposer des espaces collectifs ouverts et appropriables,
- harmoniser l'aspect des constructions par des typologies et densités adaptées.

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