

# PRÉFIGURATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Présentation de la  
démarche

De préfiguration du PLUI

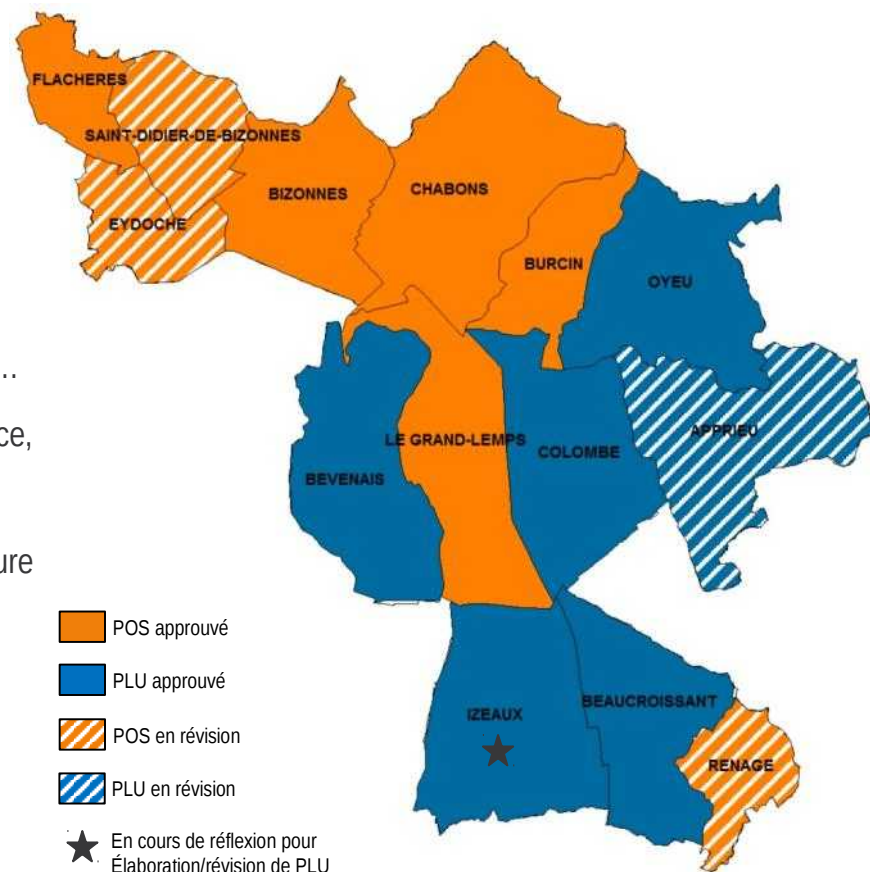
Volet Foncier

## Contexte

- 14 communes – 21 000 habitants
- Territoire d'articulation la 1ère couronne RUG et la Bièvre
- Une intercommunalité relativement récente
- 2008 – 2014 Un mandat fondateur avec
  - Une forte volonté d'investir la compétence aménagement de l'espace et d'agir collectivement : **Projet de Territoire, PLH**, étude commerces et artisanats, schéma d'équipements et de services...
  - De **nouvelles prises de compétences** : lecture publique, petite enfance, enfance, jeunesse, la famille, transport, communication électronique...
- L'approbation du **SCOT de la région grenobloise** et une couverture encore faible en **PLU** (6 PLU approuvés sur 14 communes).

### État d'avancement des POS/PLU au 01/01/10

Source enquête CCBE



## Pourquoi une démarche de PLUI... sans portée réglementaire

En 2010, le projet de territoire est **approuvé à l'unanimité** moins quelques abstentions.

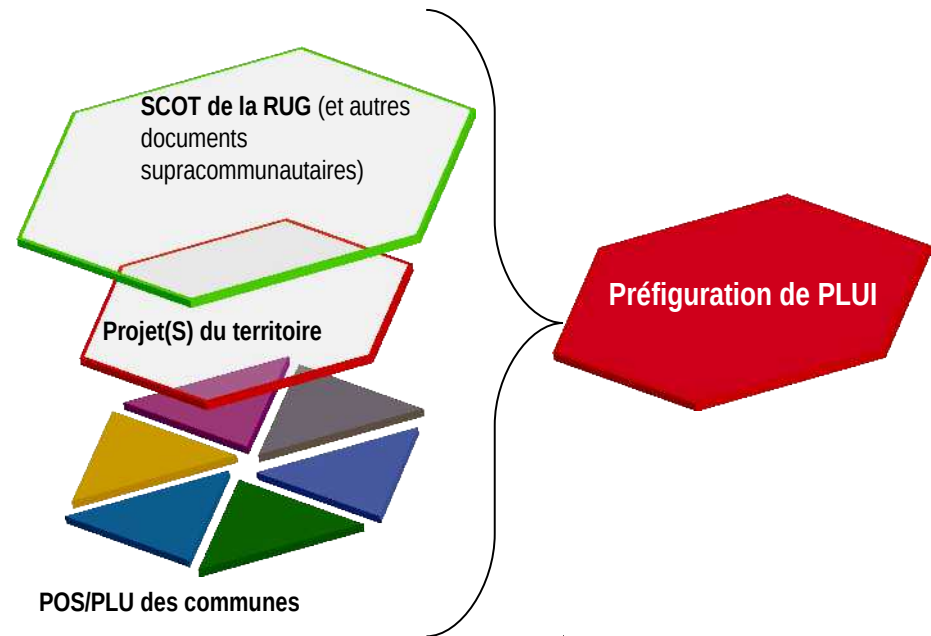
Il **mentionne explicitement la mise en place d'un PLUI**

« **Enjeu n°2 : maîtriser la dynamique résidentielle**

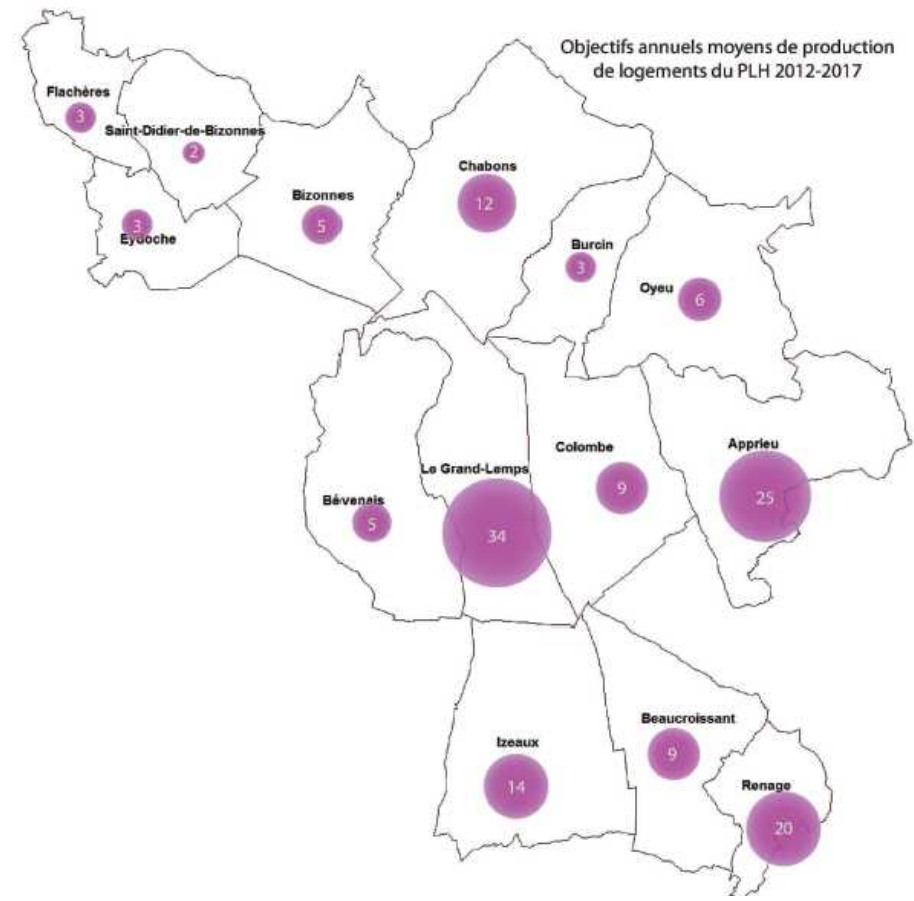
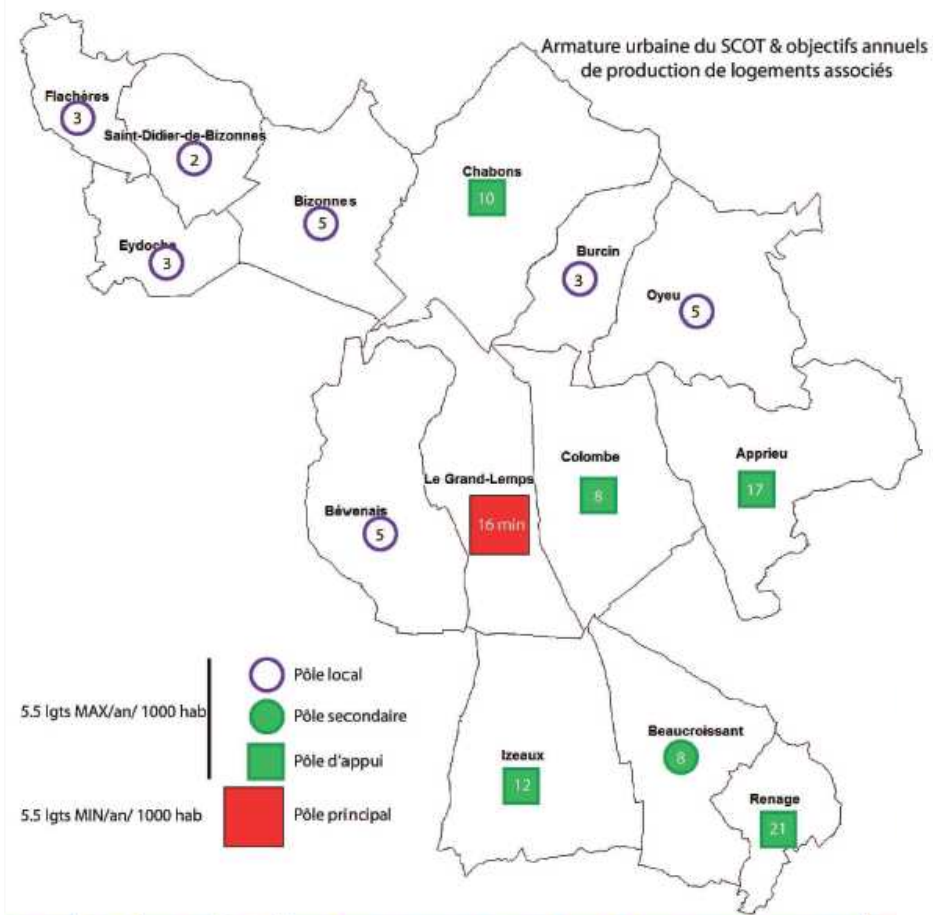
Pistes privilégiées : anticipation et maîtrise foncière sur les secteurs stratégiques, régulation intercommunale de l'urbanisme, intensification de la production de logements sociaux »

Alors pourquoi sans porté réglementaire ?

- 2/3 des conseils municipaux sont conscients de la nécessité d'une régulation intercommunale
- 1/3 sont prêts à transférer la compétence urbanisme



# Volet Foncier – Étude des documents Supra communautaire



Objectifs logements : Scot et PLH parfaitement compatibles

## Comprendre les règles du Scot : Objectifs logements et gisement foncier

Calcul du gisement foncier nécessaire à la planification d'un PLU ou PLUI  
(sur une temporalité de 12 ans = 2 PLH)

**(1) Objectifs de construction logements sur 12 ans** x [(60% maison isolée x 700 m<sup>2</sup>) + (40% d'habitat groupé/collectif x 350 m<sup>2</sup>)] x 1,5 [coefficient de rétention foncière]

**(2) + besoin en foncier pour les grands équipements**

Objectif de construction du PLH CCBE = de l'ordre de 736 logements (1PLH)  
**soit 1 472 logements à l'horizon 12 ans (2PLH)**

Consommation par type d'habitat :

1 472 logements x 60% = 883 logements individuels isolés

1 472 logements x 40% = 589 logements groupés

883 logement individuels x 700 m<sup>2</sup> (foncier maximum pour 1 logt individuel)  
= **61 hectares**

588 logements collectifs x 350 m<sup>2</sup> (foncier maximum pour un logt collectif)  
= **21 hectares**

Consommation de foncier pour l'habitat = 82 hectares

**82 hectares x 1,5 (rétention foncière) = 123 hectares pour Bièvre Est**  
(sans compter éventuellement des surfaces pour équipements)

On sait :

- Combien de logements construire
- Quelle proportion de logements collectifs / individuels
- Quelle surface maximale y consacrer

On ne sait pas :

- De quel gisement foncier on dispose
- Quel est le potentiel logements correspondant
- Si la rétention foncière correspond bien à un coefficient 1.5 sur notre territoire

## Savoir prendre du recul : de la méthode au principe de réalité

	Besoin gisement 12 ans Estim° Aurg règles Scot	Au libre habitat Aurg	PLH ha théoriquement mobilisable gisement Urbanis	Total gisement CG38 750 m <sup>2</sup>
CC Bièvre Est	<b>126.0 ha</b>	<b>179.0 ha</b>	<b>102.3 ha</b>	<b>390.3 ha</b>

Gisement théorique selon méthode CG38 : **390 ha soit 3 fois notre besoin pour 2 PLH**

Gisement théorique selon méthode Urbanis : **102 ha soit 1.6 fois le besoin pour 1 PLH**

Gisement théorique selon méthode AURG : **179 ha soit 1.4 fois le besoin pour 2 PLH**

**Aucune méthode ne restitue la réalité de la mutabilité foncière sur notre territoire**

## La Méthode de travail

### La position du Comité de pilotage :

La redéfinition de nouvelles enveloppes urbanisables doit être appréhendée à l'échelle des quatorze communes, selon une méthode partagée d'identification des besoins réels de foncier et prenant en compte les spécificités locales.

### **3 communes Tests :**

- 1 en cours d'adoption de son PLU
- 1 en POS
- 1 en PLU

### **1/ Pré-identification du potentiel foncier dégagé par le PLU/POS en vigueur**

- Identification des parcelles libres et urbanisables du PLU (U-AU)
- Identification des parcelles bâties et urbanisables supérieures à 3000m<sup>2</sup>

## La Méthode de travail

### **2/ Exercice de redéfinition de l'enveloppe urbanisable (séance de travail en commune)**

Application des critères et questionnements suivants :

- Risques (naturels et technologiques)
- Servitudes
- Éléments de projet (engagés ou en réflexion, publics ou privés)
- Éléments sur les voiries et réseaux divers
- Surface minimale à partir de laquelle une parcelle est comptabilisée : 350m<sup>2</sup>
- Besoins en termes de foncier pour répondre aux objectifs de production de logements
- Proximité du centre-ville
- Proximité des équipements
- Continuité du tissu existant ou non
- Proximité d'une zone dense...
- Volonté connue des propriétaires
- Choix politiques

## La Méthode de travail



Type	Descriptif des parcelles libres
<b>1</b>	parcelles à conserver priori dans le potentiel foncier
<b>2</b>	parcelles pertinentes à moyen ou long terme mais générant un potentiel foncier trop important
<b>3</b>	parcelles inadéquates pour de développement à moyen terme parcelles hors SCOT, nécessairement à déclasser

### Le Constat pour les communes les plus éloignés de l'objectif SCoT :

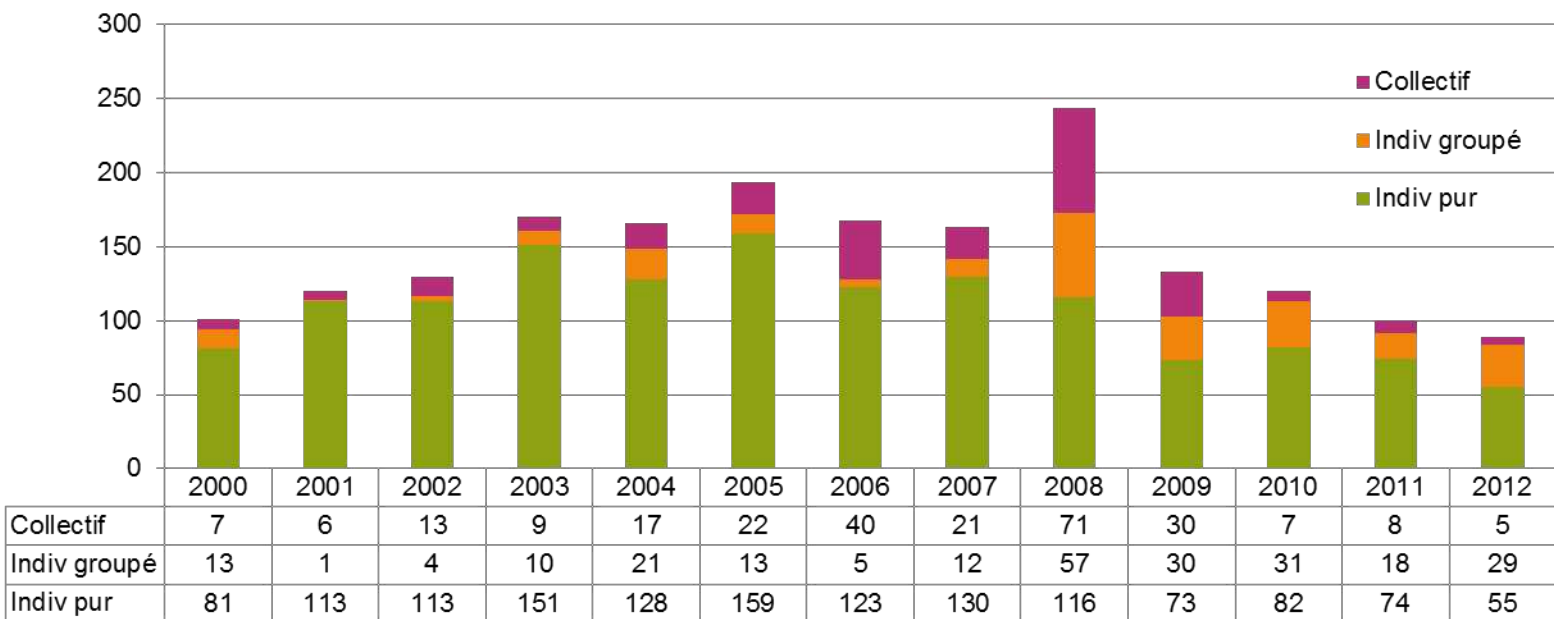
- 25 % de terrains déclassés après le T3
- 25 % de terrains déclassés après le T2
- 25 % de marge de manœuvre à négocier sur la compatibilité avec l'Etat

## Conclusion - Débat

### 1 élément non pris en compte

### La rétention foncière importante de nos territoires

Evolution de logements commencés d'après Sitadel



**Le territoire CCBE doit produire théoriquement 150 logements / an,**  
**Ce chiffre n'est plus atteint depuis 2009,**  
**En 2012, on est à 60% de l'objectif et on produit bien 40% de collectif + groupé.**

**Comment fait on ?**

# PRÉFIGURATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Présentation de la  
démarche

De préfiguration du PLUI

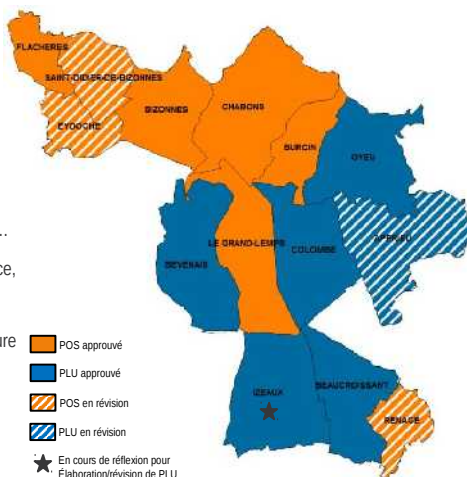
Volet Foncier

## Contexte

- 14 communes – 21 000 habitants
- Territoire d'articulation la 1ère couronne RUG et la Bièvre
- Une intercommunalité relativement récente
- 2008 – 2014 Un mandat fondateur avec
  - Une forte volonté d'investir la compétence aménagement de l'espace et d'agir collectivement : *Projet de Territoire, PLH*, étude commerces et artisanats, schéma d'équipements et de services...
  - De *nouvelles prises de compétences* : lecture publique, petite enfance, enfance, jeunesse, la famille, transport, communication électronique...
- L'approbation du **SCOT de la région grenobloise** et une couverture encore faible en **PLU** (6 PLU approuvés sur 14 communes).

### État d'avancement des POS/PLU au 01/01/10

Source enquête CCBE



## Pourquoi une démarche de PLUI... sans portée réglementaire

En 2010, le projet de territoire est **approuvé à l'unanimité** moins quelques abstentions.

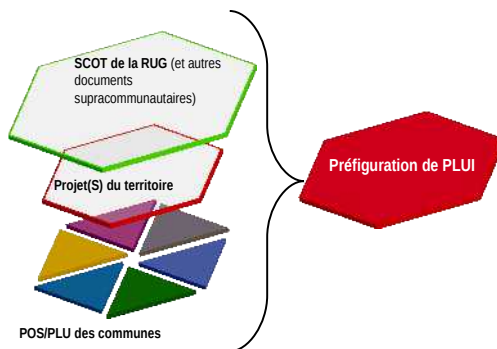
Il **mentionne explicitement la mise en place d'un PLUI**

« **Enjeu n°2 : maîtriser la dynamique résidentielle**

Pistes privilégiées : anticipation et maîtrise foncière sur les secteurs stratégiques, régulation intercommunale de l'urbanisme, intensification de la production de logements sociaux »

Alors pourquoi sans porté réglementaire ?

- 2/3 des conseils municipaux sont conscients de la nécessité d'une régulation intercommunale
- 1/3 sont prêts à transférer la compétence urbanisme





## Comprendre les règles du Scot : Objectifs logements et gisement foncier

Calcul du gisement foncier nécessaire à la planification d'un PLU ou PLUI  
(sur une temporalité de 12 ans = 2 PLH)

**(1) Objectifs de construction logements sur 12 ans** x  $[(60\% \text{ maison isolée} \times 700 \text{ m}^2) + (40\% \text{ d'habitat groupé/collectif} \times 350 \text{ m}^2)] \times 1,5$  [coefficient de rétention foncière]

**(2) + besoin en foncier pour les grands équipements**

Objectif de construction du PLH CCBE = de l'ordre de 736 logements (1PLH)  
**soit 1 472 logements à l'horizon 12 ans (2PLH)**

Consommation par type d'habitat :

1 472 logements x 60% = 883 logements individuels isolés

1 472 logements x 40% = 589 logements groupés

883 logement individuels x 700 m<sup>2</sup> (foncier maximum pour 1 logt individuel)  
**= 61 hectares**

588 logements collectifs x 350 m<sup>2</sup> (foncier maximum pour un logt collectif)  
**= 21 hectares**

Consommation de foncier pour l'habitat = 82 hectares

**82 hectares x 1,5 (rétention foncière) = 123 hectares pour Bièvre Est**  
(sans compter éventuellement des surfaces pour équipements)

5

On sait :

- Combien de logements construire
- Quelle proportion de logements collectifs / individuels
- Quelle surface maximale y consacrer

On ne sait pas :

- De quel gisement foncier on dispose
- Quel est le potentiel logements correspondant
- Si la rétention foncière correspond bien à un coefficient 1.5 sur notre territoire

Savoir prendre du recul :  
de la méthode au principe de réalité

	Besoin gisement 12 ans Estim° Aurg règles Scot	Au libre habitat Aurg	PLH ha théoriquement mobilisable gisement Urbanis	Total gisement CG38 750 m²
CC Bièvre Est	126.0 ha	179.0 ha	102.3 ha	390.3 ha

Gisement théorique selon méthode CG38 : **390 ha soit 3 fois notre besoin pour 2 PLH**

Gisement théorique selon méthode Urbanis : **102 ha soit 1.6 fois le besoin pour 1 PLH**

Gisement théorique selon méthode AURG : **179 ha soit 1.4 fois le besoin pour 2 PLH**

**Aucune méthode ne restitue la réalité de la mutabilité foncière sur notre territoire**

## La Méthode de travail

### La position du Comité de pilotage :

La redéfinition de nouvelles enveloppes urbanisables doit être appréhendée à l'échelle des quatorze communes, selon une méthode partagée d'identification des besoins réels de foncier et prenant en compte les spécificités locales.

### 3 communes Tests :

- 1 en cours d'adoption de son PLU
- 1 en POS
- 1 en PLU

### 1/ Pré-identification du potentiel foncier dégagé par le PLU/POS en vigueur

- Identification des parcelles libres et urbanisables du PLU (U-AU)
- Identification des parcelles bâties et urbanisables supérieures à 3000m<sup>2</sup>

## La Méthode de travail

### **2/ Exercice de redéfinition de l'enveloppe urbanisable (séance de travail en commune)**

Application des critères et questionnements suivants :

- Risques (naturels et technologiques)
- Servitudes
- Éléments de projet (engagés ou en réflexion, publics ou privés)
- Éléments sur les voiries et réseaux divers
- Surface minimale à partir de laquelle une parcelle est comptabilisée : 350m<sup>2</sup>
- Besoins en termes de foncier pour répondre aux objectifs de production de logements
- Proximité du centre-ville
- Proximité des équipements
- Continuité du tissu existant ou non
- Proximité d'une zone dense...
- Volonté connue des propriétaires
- Choix politiques

La Méthode de travail

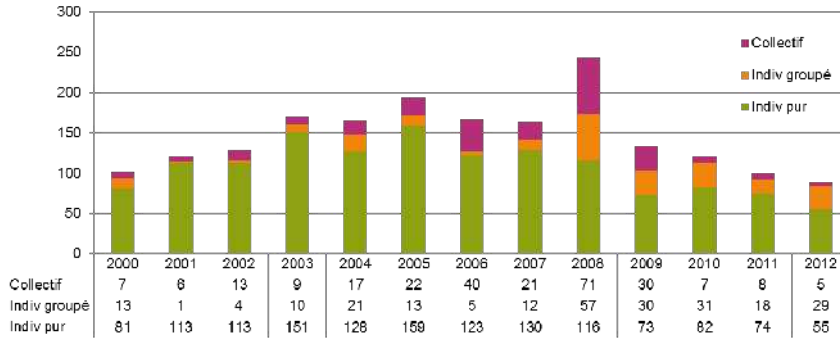
	Type	Descriptif des parcelles libres
Court terme  Long terme	1	parcelles à conserver priori dans le potentiel foncier
	2	parcelles pertinentes à moyen ou long terme mais générant un potentiel foncier trop important
	3	parcelles inadéquates pour de développement à moyen terme parcelles hors SCOT, nécessairement à déclasser

**Le Constat pour les communes les plus éloignées de l'objectif SCOT :**

- 25 % de terrains déclassés après le T3
- 25 % de terrains déclassés après le T2
- 25 % de marge de manœuvre à négocier sur la compatibilité avec l'Etat

**Conclusion – Débat**  
**1 élément non pris en compte**  
**La rétention foncière importante de nos territoires**

Evolution de logements commencés d'après Sitadel



**Le territoire CCBE doit produire théoriquement 150 logements / an,**  
**Ce chiffre n'est plus atteint depuis 2009,**  
**En 2012, on est à 60% de l'objectif et on produit bien 40% de collectif + groupé.**

**Comment fait on ?**