

RÉDUIRE L'EXTENSION URBAINE

Dans le cadre de la séquence ERC, l'**évitement** est à favoriser en ce sens que lui seul permet de ne pas porter atteinte à l'environnement. Les documents de planification de l'urbanisme peuvent prévoir de ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers supplémentaires, pour ne pas artificialiser davantage de sols. En parallèle, il est également possible pour une collectivité de **retirer des espaces antérieurement prévus à l'urbanisation**. Ce choix politique ambitieux s'accompagne d'un long travail pour en expliquer le contexte, les enjeux et les choix.

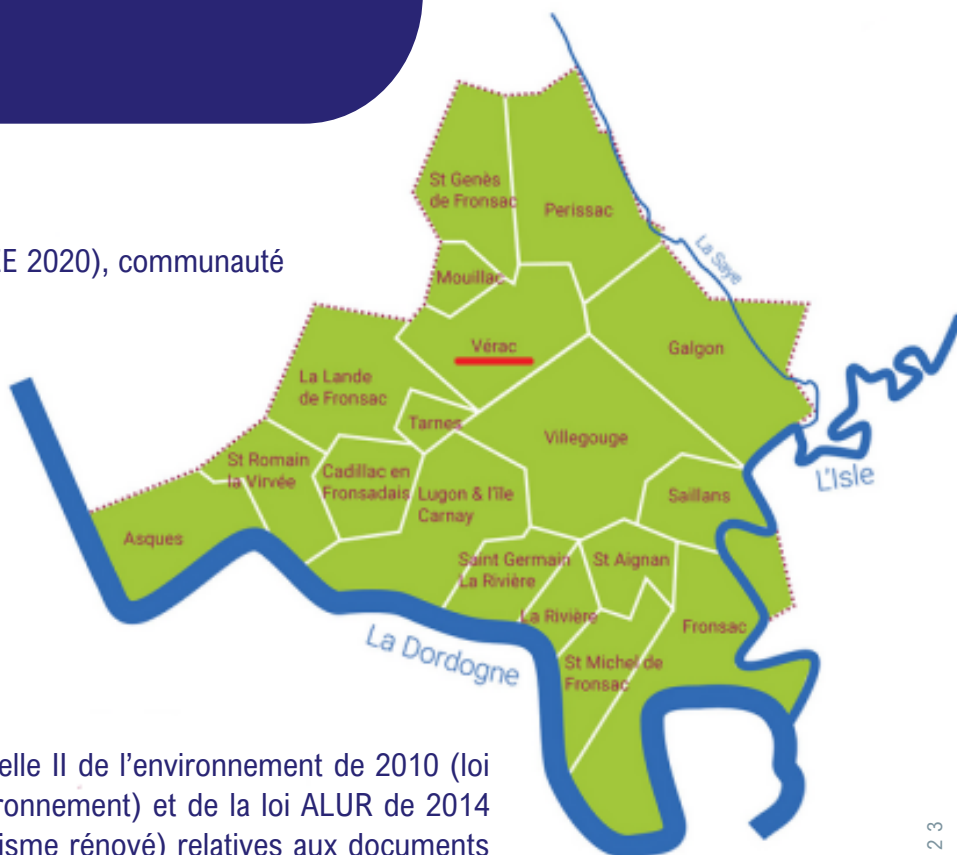
À ce titre, le travail mené par la commune de Vérac dans le cadre de la révision de son PLU, approuvé en 2021, est riche d'enseignements.

Cas pratique

Le PLU de Vérac

CONTEXTE

Commune de Vérac : 954 habitants (INSEE 2020), communauté de communes du Fronsadais.



Source : www.cdc-fronsadais.com

Afin d'intégrer les prescriptions du Grenelle II de l'environnement de 2010 (loi portant engagement national pour l'environnement) et de la loi ALUR de 2014 (pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové) relatives aux documents d'urbanisme, la commune de Vérac a décidé en 2015 d'entamer les travaux de révision de son PLU. La fixation d'objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace était notamment requise.

Le long travail de réflexion entamé dès lors a abouti – entre autres – au retrait de certaines zones constructibles, pour les remettre en zones naturelles ou agricoles. Une large démarche de concertation a été nécessaire pour accompagner la révision du PLU.

Cas pratique

Le PLU de Vérac

LA RÉVISION DU PLU DE VÉRAC : UNE RÉFLEXION EN AMONT ET UNE VOLONTÉ POLITIQUE AFFIRMÉE

Avant de lancer l'étude préalable à la révision de son PLU, le conseil municipal de Vérac a souhaité prendre le temps de la réflexion pour garantir une vision commune des enjeux de son PLU, partagée avec les habitants. Pour ce faire, il s'est aidée d'un outil dérivé de la grille d'évaluation dite RST02 : il s'agit d'un outil de questionnement et d'analyse de critères du développement durable, mis en œuvre par des organismes désormais intégrés au Cerema qui offre un cadre concret pour apprécier les performances économiques, environnementales et sociales d'un projet. Élaborée pour apprécier n'importe quel projet – étude, plan, programme – cette grille généraliste permet une analyse selon les critères du développement durable, en l'évaluant soit, *a priori*, avant son début d'exécution, soit au fur et à mesure de son avancement, ou encore *a posteriori*, après sa mise en œuvre.

Extraits du questionnaire dérivé de la grille d'évaluation RST02

LES ESPACES NON BÂTIS

Traitement des espaces non bâtis

Peut-on délimiter les espaces non bâtis publics et les espaces non bâtis privés ?

Ces limites sont-elles traitées ? Comment ?

Est-ce que les constructions sont cachées derrière ces limites ?

Reste-t-il de la place à la végétation dans les espaces publics ?

Si elles existent, les essences plantées dans les espaces communs sont-elles variées ?

Sont-elles adaptées au terrain ?

Le ruissellement des eaux pluviales semble-t-il pris en compte dans le quartier ? Comment ?

Peut-on voir des systèmes de récupération des eaux de pluie ? Lesquels ?

Quel mobilier urbain est utilisé dans les espaces publics ? Est-il le même que dans le reste de la commune ?

Utilisation des espaces non bâtis

Les espaces communs semblent-ils favoriser les rencontres entre les habitants ? Se limitent-ils à la voirie et au stationnement automobile ?

Que peut-on faire dans les espaces publics ?

Gestion des vues

Est-ce que les habitants voient chez leurs voisins ? Existe-t-il des espaces plus intimes au sein des espaces privés ?

Les jardins sont-ils visibles de la rue ?

IMPRESSIONS GLOBALES

Faut-il reproduire ce type de quartier dans la commune ? Pourquoi ?

Quels sont les principaux points positifs de ce quartier ?

Quels sont les principaux points négatifs ?

Aimeriez-vous vivre dans ce quartier ?

La commission urbanisme et aménagement de la commune s'est appropriée cette méthodologie qui a permis, tant auprès du conseil municipal que des habitants, de s'accorder sur un préalable : la nécessité de densifier là où la densité existait déjà.

En outre, la question du traitement des espaces publics est vite apparue centrale : la révision du PLU devait donc se coupler à un travail particulier des espaces publics. Le recrutement du bureau d'études en charge de la révision du PLU est allé dans ce sens : un groupement mené par ID de ville proposait des regards pluriels d'urbanistes, d'écologues, et de paysagistes.

Source : Commission environnement et aménagement du cadre de vie, commune de Vérac.

Le parti pris de la démarche était donc affirmé dès le début : l'attention particulière portée aux paysages constituait la porte d'entrée de la révision du PLU.

Cas pratique

Le PLU de Vérac

UNE CONCERTATION PARTICULIÈREMENT SOIGNÉE ET INNOVANTE, REPOSANT SUR UN PRÉALABLE : LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES

Afin de garantir à la fois l'adhésion de la population aux principes souhaités de réduction de la consommation d'ENAF dans la commune, et la sensibilisation du plus grand nombre aux enjeux de développement durable, une longue période de concertation a été menée.

Les modalités de la concertation ont été organisées autour de trois objectifs :

**Faciliter l'appropriation
des principes du
développement durable**

Pour ce faire, plusieurs actions ont été mises en place :

- organisation de concours photo
- organisation d'une exposition sur des exemples menés ailleurs
- organisation d'une course d'orientation
- organisation d'ateliers de dessins destinés aux enfants
- mobilisation du conseil municipal des jeunes

**Recueillir les attentes de
la population**

- envoi d'un questionnaire destiné à recueillir les attentes de la population en matière d'organisation de l'espace
- organisation de réunions de quartier
- mise à disposition d'une boîte à idées
- organisation de réunions thématiques

**Informier et faire réagir
sur l'avancement des
études**

- organisation de réunions publiques
- mise en place d'un comité citoyen de travail
- mise en ligne des documents d'étude
- possibilité de consulter le dossier en mairie

Certains temps de la concertation ont été organisés sur une journée entière, sans la présence des élus : l'atelier relatif à la définition de notion de village a ainsi été organisé précocement avec les associations, les habitants et les viticulteurs. De ce travail a rapidement émergé la nécessité de sanctuariser des parties du village (certains points de vue ou le champ de foire par exemple). Un travail parallèle mené auprès des habitants, puis auprès des élus, a abouti aux mêmes constats : un attrait pour les paysages : la vigne et le patrimoine bâti, plus important que pour les espaces publics et leur entretien. Les premiers jalons de ce qui devait être préservé par le PLU étaient posés.

LA SUPPRESSION DE ZONES ANCIENNEMENT À URBANISER

Au-delà du souhait partagé de densifier en priorité le centre-bourg, et partant de l'acceptation -voire de la demande- des habitants, de préserver certaines zones, le travail s'est naturellement orienté vers la remise en espaces naturels ou agricoles de certaines zones, précédemment ouvertes à l'urbanisation. La trame verte et bleue en a été l'instrument juridique et opérationnel.

Cas pratique

Le PLU de Vérac

La logique qui a alors régi la décision de supprimer d'anciennes zones AU a ainsi reposé sur les critères suivants :

- zones éloignées du bourg
- proximité de zones agricoles et nuisances potentielles liées à cette proximité
- limitation du développement linéaire
- préservation de points de vue paysagers

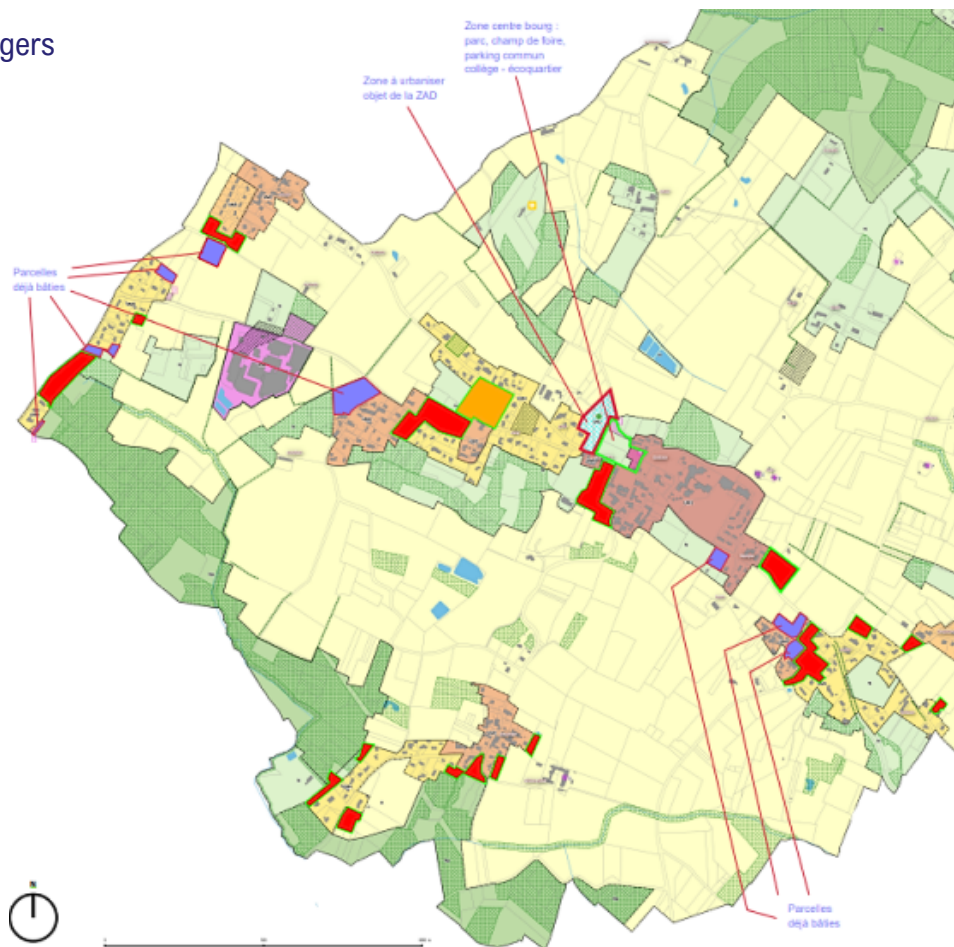
Sur l'extrait du document graphique du règlement, on observe :

Les zones urbanisables dans le PLU précédent (2013) transformées en zones N ou A dans le PLU de 2021

Les zones 2AU dans le précédent PLU, transformées en zones N ou A.

Les zones A ou N dans l'ancien PLU, basculées en zones U puisqu'elles étaient déjà bâties.

La nouvelle zone AU en centre-bourg (objet de la ZAD) pour le futur écoquartier.



Source : Extrait du document graphique du règlement, PLU de Vérac

LES OUTILS JURIDIQUES MOBILISÉS :

- **article L. 151-23 du code de l'urbanisme** : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- **la ZAD (zone d'aménagement différencié)** : secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption permettant à une collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation. L'outil ZAD a été conçu dans l'optique de préparer des opérations d'aménagement sur le long terme, afin d'éviter que l'annonce d'un projet ne déclenche une hausse des valeurs foncières (**article L. 210-1 du code de l'urbanisme**). Il s'agit d'un outil de préemption, au même titre que le droit de préemption urbain (DPU).