

# L'urbanisme et l'habitat

## Synthèse



### Atouts

- Disponibilité d'espaces de qualité

### Opportunités

- Prise de conscience des acteurs sur la nécessité de réguler la consommation foncière
- Entrée en application de la règle de constructibilité limitée en 2017

### Faiblesses

- Consommation foncière liée à l'urbanisme relativement importante

### Menaces

- Poursuite de l'augmentation de l'habitat diffus et ses conséquences sur les conflits d'usage des sols

### Enjeux régionaux

- Meilleure maîtrise de la consommation foncière

### Pistes de réflexions

- Mieux anticiper le développement urbain par une offre suffisante et organisée, là où la demande est la plus forte (à proximité des pôles urbains) pour ainsi maîtriser le report de l'urbanisation dans les communes périphériques où les micro-opérations individuelles ont tendance à accentuer la dispersion de l'habitat et des activités

### Indicateurs du tableau de bord

#### • Indicateurs d'état

- Surfaces urbanisées

#### • Indicateurs de pression

- Evolution de la construction neuve de logements et de locaux d'activité

#### • Indicateurs de réponse

- Nombre de documents d'urbanisme intégrant des actions de gestion économe de l'espace

## Principales dispositions du Grenelle de l'environnement

Loi du 3 août 2009 dite « Grenelle 1 » et loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 »



### Urbanisme :

- Le Grenelle de l'environnement vise à favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, mieux articulé avec les politiques de l'habitat, de développement commercial et de transports, et améliorant la qualité de vie des habitants des grandes villes. Cela suppose une refonte du droit de l'urbanisme.

### La Loi Grenelle 2 apporte de nouvelles avancées :

- Tous les documents d'urbanisme doivent avoir des objectifs de développement durable, tout particulièrement en matière de limitation de consommation d'espace afin d'épargner le plus possible les surfaces agricoles ou naturelles (article 17) ;
- Les collectivités sont incitées à généraliser les SCoT d'ici 2012 à proximité des grandes agglomérations ou du littoral et d'ici 2017 pour l'ensemble du territoire. De même, les PLU intercommunaux sont préconisés.
- Des conditions de performances énergétiques ou de desserte par les transports en commun peuvent être imposées pour ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation (article 19) ;
- La réglementation de l'affichage est réformée (article 36).

■ Pour en savoir plus

[www.legrenelle-environnement.fr](http://www.legrenelle-environnement.fr)

## ■ Principaux textes juridiques

### Conventions internationales :

- Conférence des Nations Unies sur l'établissement humain : Habitat I (Vancouver du 31 mai au 11 juin 1976).
- Conférence des Nations Unies sur le logement : Habitat II (Istanbul du 3 au 14 Juin 1996) et Habitat II+5 (New York du 6 au 8 juin 2001).

### Droit national :

- Code de l'environnement, Urbanisme et habitat, article L581-14-1.
- Code de l'environnement, Territoires avec des enjeux d'environnement, articles L121-1, L371-2
- Code de l'urbanisme, Urbanisme, habitat et environnement, articles L121-4-1, L122-1 et suivants, L123-1 et suivants, L145-3.
- Code de l'urbanisme, Directives Territoriales d'Aménagement et du Développement Durable (DTADD), articles L111-1-1, L113-1 et suivants, L121-9 et suivants, L300-6.



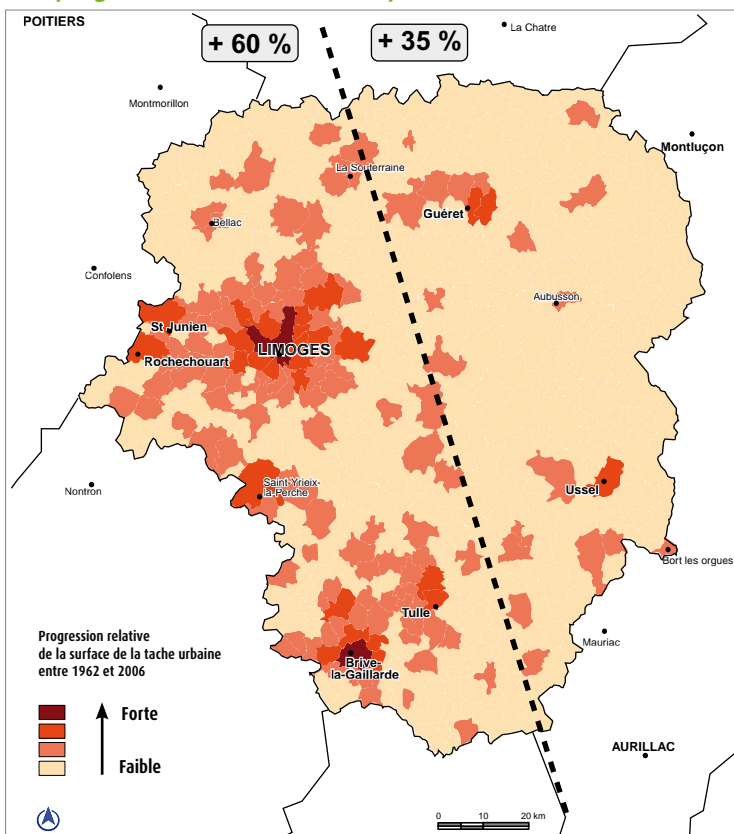
## ■ Diagnostic et problématiques

Le développement de l'urbanisation en Limousin est paradoxal. Au moins à deux titres.

Quel que soit l'indicateur retenu (surface urbanisée par habitant ou par emploi), il y a deux fois plus d'espaces urbanisés en Limousin qu'en France. En effet, si le Limousin est une région relativement peu urbanisée dans l'absolu (7,3 % de la surface régionale contre 9,2 % en moyenne française), en revanche, la région représente 2,2 % des surfaces urbanisées françaises et 1,2 % de la population seulement. Au total, chaque limousin dispose de 1 600 m<sup>2</sup> de surface urbanisée contre 800 m<sup>2</sup> au plan national.

Depuis 1962, la croissance de la tache urbaine dans les espaces urbains a été quatre fois supérieure à la croissance de population. En 10 ans, les surfaces urbanisées en Limousin ont gagné l'équivalent de 20 000 terrains de foot. Cette évolution est comparable à la tendance nationale alors même que la progression de population en Limousin est inférieure. Enfin depuis 2000, la progression des surfaces urbanisées s'accélère en France comme en Limousin. Les surfaces consommées par le logement neuf individuel ont augmenté de 20 % en Limousin entre les périodes 1990-1999 et 1999-2006.

### Evolution de la tache urbaine en Limousin Une progression forte dans les espaces urbains



Source : DREAL Limousin, d'après DGFiP / Majic2 2009

L'implantation des activités économiques génère aussi une consommation foncière importante. En deux décennies, 57 % des SHON (surface hors œuvre nette) sont affectées aux locaux d'activités contre 43 % à l'habitat. Les surfaces consacrées aux activités économiques connaissent un taux d'artificialisation plus élevé que les surfaces dédiées à l'habitat individuel (avec le développement des surfaces de stationnement). Cette problématique de l'artificialisation est primordiale en matière d'environnement, compte tenu de son caractère irréversible.







## ■ Enjeux et pistes de réflexions

Malgré une faible densité de population, le développement de l'urbanisation impacte fortement l'environnement :

- la progression des zones habitées, au détriment de la densification des bourgs existants, entraîne une consommation de l'espace qui pèse sur les paysages, la biodiversité, et l'exploitation agricole et forestière. Cela est vrai autour des pôles urbains (les agglomérations de Limoges et Brive-Tulle concentrent près de la moitié de la population régionale), et également dans les espaces ruraux ;
- la dispersion de l'habitat multiplie les difficultés pour assurer un assainissement efficace des eaux usées et augmente les besoins en transports ;
- les aménagements de bourgs récents, les extensions des villages et les abords des villes n'échappent pas à une banalisation des paysages urbains et l'abus de panneaux publicitaires (matériaux, végétaux, enseignes).

Dans une région agricole et forestière encore peu urbanisée, l'habitat est dispersé et les documents d'urbanisme intégrant le mieux la soutenabilité, tels que les plans locaux d'urbanisme, concernent 15% des communes et un limousin sur deux. Il s'agit donc de mieux anticiper le développement

urbain par une offre suffisante et organisée, là où la demande est la plus forte (à proximité des pôles urbains) pour ainsi maîtriser le report de l'urbanisation dans les communes périphériques où les opérations individuelles ont tendance à accentuer la dispersion de l'habitat. De même, la remise sur le marché de logements vacants est de nature à limiter l'étalement urbain en renforçant l'attractivité des centres-bourgs et centres-villes.

Dans le contexte de croissance démographique renouvelé que connaît le Limousin depuis quelques années, une gestion plus économe de l'espace devient une nécessité. Ce sera l'un des enjeux des futures politiques d'aménagement qui devront permettre aux ménages de s'installer dans de bonnes conditions, sans abuser des ressources foncières vouées aux usages agricoles et sans compromettre les richesses architecturales et paysagères régionales qui contribuent à l'attractivité résidentielle.

### ■ Pour en savoir plus

<http://www.limousin.developpement-durable.gouv.fr/journee-debats-du-5-octobre-2010-a607.html>

Urbanisation, le paradoxe limousin :

<http://www.limousin.developpement-durable.gouv.fr/urbanisation-le-paradoxe-limousin-a659.html>

Villes intermédiaires durables :

<http://www.limousin.developpement-durable.gouv.fr/prospective-pour-des-villes-a619.html>

