

## Limiter la consommation foncière



### LE CONTEXTE JURIDIQUE

Depuis la loi Grenelle de 2009, le législateur n'a eu de cesse de mettre en avant la question de l'économie d'espace. Les documents d'urbanisme doivent désormais intégrer cette notion pour permettre aux collectivités d'aller vers une plus grande sobriété foncière.



### DES OBJECTIFS FORTS

La limitation de la consommation d'espace ne doit pas empêcher l'évolution naturelle des villes (logement, emploi). Les politiques foncières poursuivent trois objectifs concomitants.

#### ■ **Économiser l'espace agricole et naturel**

Préserver et améliorer la qualité des espaces agricoles et naturels qui constituent le Pays de Rennes est un des enjeux principaux de l'économie du foncier. Pour cela, les opérations d'aménagement doivent continuellement s'améliorer pour limiter les impacts sur l'environnement. La densité des opérations nouvelles et le renouvellement urbain des zones urbanisées est le principal chantier des communes pour limiter le grignotage des espaces agricoles.

#### ■ **Revitaliser les centralités**

Les opérations de renouvellement urbain s'accompagnent de plusieurs objectifs. Le premier consiste à implanter différentes fonctions au cœur des centres-

villes et centres-bourgs. Il est en effet important de continuer à accueillir des commerces, des services et des logements dans ces centralités.

La revitalisation des centralités passe aussi par son animation. Ainsi, l'ouverture d'un nouvel équipement ou l'aménagement d'une place publique permet d'offrir des lieux de rencontre pour les habitants et créer un motif pour venir au cœur de la commune.

#### ■ **Faciliter l'accessibilité aux commerces et services**

Le renouvellement urbain permet de rassembler les fonctions essentielles au sein de la zone urbanisée. Cela facilite alors les déplacements du quotidien pour tous les habitants quelle que soit leur capacité physique ou financière. Ils peuvent ainsi de manière autonome accéder aux commerces, cabinets médicaux et aux équipements de la commune sans dépendre d'un véhicule ou d'un accompagnant.



### OUTILS ET MÉTHODES

La notion de zéro artificialisation nette qui est apparue récemment implique aujourd'hui de réinventer les outils permettant d'évaluer la consommation foncière.

#### ■ **Des études pour évaluer le potentiel foncier**

Très tôt l'Audiar s'est engagée dans l'évaluation du potentiel de renouvellement urbain des tissus bâtis. L'agence a ainsi développé des méthodes prenant appui sur les bases des données parcellaires.

Ces études sont devenues par la suite obligatoires dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme (SCoT et PLUi). L'agence a pu ainsi appuyer la Métropole et d'autres EPCI dans l'élaboration de ces documents.

#### ■ **Des outils opérationnels**

L'Audiar intervient dans la mise en place d'outils fonciers et de programmes d'actions foncières. Dans le cadre d'un programme d'action foncière, il s'agit de repérer les secteurs peu denses ou en friche pouvant faire l'objet de projet de restructuration. Cette analyse foncière aide les collectivités à mettre en place des outils juridiques et financiers permettant d'anticiper l'implantation des projets nécessaires à la vie des communes.

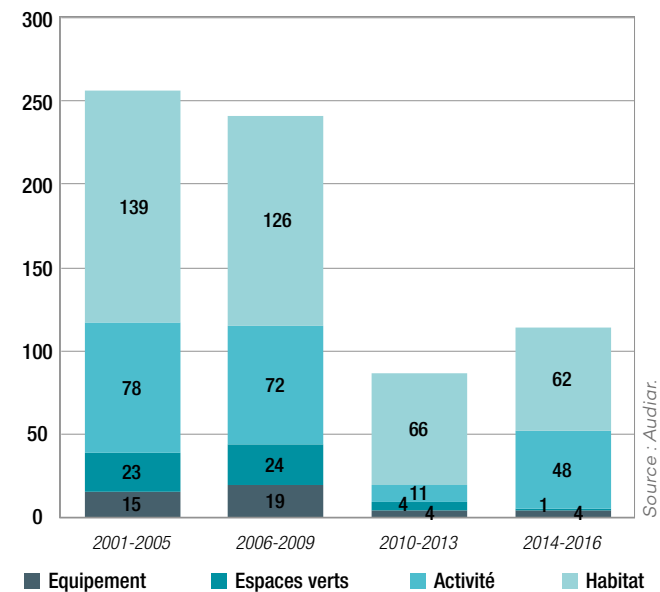
#### ■ **Une concertation indispensable**

Pour finir, un travail d'acculturation et une concertation avec la population et les professionnels sont indispensables pour rendre possible la réalisation de nouveaux quartiers plus denses, qui prennent en compte les usages de chacun.

## Densification des zones urbanisées

À travers le SCoT, le Pays de Rennes incite les communes à limiter leur consommation foncière en réalisant des opérations plus denses et en développant des politiques foncières pour favoriser le renouvellement urbain.

Évolution de la consommation d'espace (en ha) en moyenne annuelle



### PROGRAMME D'ACTION FONCIÈRE : VAL D'ILLE-AUBIGNÉ

L'Audiar a accompagné la réflexion des communes sur leur projet de développement et réalisé une analyse foncière des secteurs urbanisés.

Des outils juridiques, financiers ou opérationnels ont ensuite été proposés pour permettre la mise en œuvre des projets souhaités.

À l'issue de cette étape, une contractualisation a été signée entre l'EPCI et l'EPFB pour accompagner financièrement les communes.

### DIAGNOSTIC POUR LE PLUi RENNES MÉTROPOLE

Analyse de la production de logement en densification dans la métropole rennaise

L'Audiar a évalué la part de logements produits en renouvellement urbain afin d'aider la collectivité à définir la programmation de logements inscrite dans le PLUi. Entre 2005 et 2014, la part de logements construits en densification a représenté 42,5 % du total de la production. 80 % de ces logements sont collectifs, et près de 70 % furent réalisés en diffus. Cette analyse a permis de mieux comprendre les phénomènes en cours dans la métropole pour identifier les

