

## **Fiche 3 : Diagnostic du territoire et définition des besoins de la commune ou de la communauté de communes (CC)**

Article L.151- 4 du Code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des **besoins répertoriés** en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification** et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

### **I. Diagnostic du territoire**

Les thématiques à aborder dans le diagnostic sont les suivantes :

- évolution de la population actuelle, prévisions démographiques ;
- prévisions économiques, développement économique ;
- aménagement de l'espace, équipements et services ;
- équilibre social de l'habitat ;
- transports, déplacements.

Pour effectuer le diagnostic, il ne s'agit pas de compiler toutes les données (statistiques et autres) disponibles pour le territoire communal ou intercommunal, mais de sélectionner les éléments ayant un intérêt pour la définition du projet. Ce diagnostic global sera à la base de l'élaboration du projet de la commune ou de la CC ainsi que du choix des orientations, objectifs, préconisations et prescriptions du futur document d'urbanisme.

Dans le rapport de présentation, ce sont les résultats de l'étude qui sont demandés, pas la méthode. Des synthèses lisibles et structurées seront présentées, permettant une compréhension claire et rapide des données exposées. Le diagnostic fait le bilan de la situation actuelle mais aussi le point sur l'évolution du territoire au cours des dernières années, notamment au niveau de l'évolution de la démographie et des logements vacants.

Le diagnostic est une étape à ne pas négliger. C'est en effet cette analyse qui permettra de construire un projet urbain territorialisé, répondant aux besoins actuels tout en anticipant les évolutions ultérieures et les aménagements associés.

## II. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le rapport de présentation présente la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers actuelle, mais fait aussi l'historique de l'occupation des sols sur les dix dernières années. Dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain, la loi ALUR de 2014 spécifie que les PLU(i) devront intégrer une analyse des capacités de densification de la commune ou de la CC.

Les documents d'urbanisme ont un rôle important en matière de maîtrise de la consommation d'espace. L'analyse de la consommation d'espace doit être réalisée de manière quantitative, mais aussi qualitative et territorialisée :

**Quantitative** : la part d'espaces artificialisés par rapport aux espaces naturels, agricoles et forestiers, le rythme annuel de la consommation d'espace

**Qualitative** : part des surfaces imperméabilisées, place accordée à la nature, gestion des eaux pluviales, volumétrie et organisation des bâtiments...

**Territorialisée** : les incidences ne seront pas les mêmes selon la nature des espaces consommés, et selon leur localisation. Plusieurs questions méritent ici une attention particulière :

- localisation des extensions urbaines au regard de la trame verte et bleue : quels risques de coupures des liaisons écologiques et quels risques d'effets indirects sur les milieux proches ?
- insertion et articulation des extensions urbaines avec le tissu existant : quelles incidences en termes de paysage et de fonctionnalité du territoire ?
- conséquences en termes d'imperméabilisation et donc de ruissellement pluvial, d'aggravation des risques d'inondation ?
- articulation entre extensions urbaines et transports collectifs : quel niveau de desserte actuel ou prévu ? Quels trafics induits et donc quels impacts ?

## III. Définition des besoins de la commune ou de la CC

Dans le rapport de présentation, les besoins répertoriés en matière de développement économique, aménagement de l'espace, logements, transports, équipements et services sont précisés. Le choix d'ouvrir certaines zones à l'urbanisation doit avoir le moindre impact sur l'environnement et participer aux objectifs nationaux de limitation de la consommation d'espace.

### 1) Évaluation du besoin en logements

Pour définir le nombre de nouveaux logements nécessaires pour la commune ou la CC, deux types de besoin sont à prendre en compte :

- les logements qui répondent aux besoins endogènes, aussi appelé « point mort ». Il s'agit de l'évaluation du besoin en logements pour maintenir la population existante ; faire face au desserrement de la population, qui correspond à la diminution de la taille moyenne des ménages ;
- les logements qui répondent aux besoins des nouveaux ménages accueillis.

La justification du nombre de nouveaux logements prévus devra donc prendre en compte le desserrement de la population, les prévisions démographiques, les logements vacants, la réhabilitation et les changements de destination des bâtiments. Le diagnostic réalisé doit servir de base pour l'argumentation des perspectives de développement du territoire et s'appuyer sur des prévisions réalistes.

Méthode pour évaluer le besoin en logements :

### **1) Estimer le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population actuelle**

Il s'agit d'évaluer le nombre de logements nécessaires pour faire face au desserrement de la population. On considère qu'il n'y a pas de nouveaux habitants, mais étant donné que la taille moyenne des ménages diminue cela nécessite un nombre de logements supplémentaires.

### **2) Prendre en compte l'hypothèse de développement démographique**

En se basant sur l'hypothèse de développement démographique, il s'agit d'évaluer le nombre d'habitants supplémentaires sur la durée de vie du futur document d'urbanisme. Il convient ensuite de diviser le nombre d'habitants supplémentaires par le nombre moyen d'habitants par ménage afin d'obtenir le nombre de nouveaux logements nécessaires.

### **3) Estimation et répartition des surfaces à urbaniser**

La somme des logements nécessaires pour faire face au desserrement de la population et des logements pour faire face à l'hypothèse démographique est effectuée. Un nombre de nouveaux logements total est obtenu. Il s'agit à présent de déterminer la surface nécessaire à la construction de ces nouveaux logements, en tenant compte dans la justification des logements vacants, de la réhabilitation et des changements de destination.

Une fois la surface à urbaniser déterminée, il convient de localiser cette surface sur le territoire. **Pour les PLU**, il s'agit de favoriser la densification, de développer l'urbanisation dans la continuité du tissu urbain déjà existant, tout en évitant l'urbanisation des zones naturelles présentant un intérêt environnemental.

**Pour les PLUi**, il s'agit de localiser les zones à urbaniser en fonction des zones à protéger. Les communes ayant de moindres enjeux environnementaux seront donc à privilégier pour l'accueil des nouvelles constructions, par rapport aux communes présentant de forts intérêts environnementaux. Ici également il s'agira de favoriser la densification et le développement de l'urbanisation dans la continuité du tissu urbain déjà existant.

## **2) En présence d'un programme local de l'habitat (PLH)**

Pour les territoires possédant un PLH, c'est ce document stratégique de programmation de la politique locale de l'habitat qui détermine le besoin en logements. Un PLH est obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitat :

II.-Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le programme d'actions détaillé du PLH précise, pour chaque commune ou secteur, le nombre et les types de logements à réaliser, l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements, les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés, et les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L.151-28 et du 4° de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation doit :

- Présenter le diagnostic du territoire
- Analyser la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles
- Justifier les prévisions démographiques
- Définir les besoins du territoire pour son développement

**Remarques récurrentes dans les avis de l'AE**

- Adapter les surfaces à urbaniser aux prévisions démographiques
- Justifier les prévisions démographiques en vue du projet urbain de la commune