GRAND REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE



L'@CTU DU PLUiH

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

NUMERO 4 # édition novembre 2024

Edito

Au regard du recensement des besoins et des projets communaux effectué grâce aux formulaires qui vous ont été adressés cet été, le travail qui reste à mener pour élaborer notre PLUiH se précise. Ce recensement met en lumière les défis spécifiques auxquels nous devons faire face pour valoriser le cadre de vie de nos concitoyens tout en préservant le dynamisme économique de notre territoire. Il souligne également la nécessité de prioriser les choix d'aménagement et de mieux maîtriser l'urbanisation de nos communes, afin d'assurer une protection efficace des espaces naturels et agricoles. L'objectif de Zéro Artificialisation Nette, bien que contraignant, est aussi une formidable opportunité. En intégrant cette démarche dans le PLUiH, nous avons la chance de repenser nos villes et villages autrement, en favorisant les projets de rénovation et de densification maîtrisée, plutôt que l'extension infinie de l'urbanisation. C'est l'occasion de transformer nos espaces de vie, d'encourager l'économie circulaire, de promouvoir l'habitat durable et de repenser les mobilités. Le défi est de taille, mais il est loin d'être insurmontable. Nous devons tous être conscients de l'importance de cet engagement. Le ZAN n'est pas qu'un objectif réglementaire, c'est une vision d'avenir que nous devons défendre ensemble, un choix politique qui marquera durablement nos territoires.

Dans les semaines et mois à venir, il sera indispensable de poursuivre nos efforts en matière de réflexions, de concertations et de décisions collectives. C'est en agissant ensemble, avec responsabilité et ambition, que nous parviendrons à faire de notre PLUiH un projet de développement durable et harmonieux pour notre intercommunalité.

Cédric CHEVALIER
Sénateur de la Marne, Vice-Président de la commission de l'aménagement du territoire

Où en sommes-nous ?



Quelle est l'étape en cours?

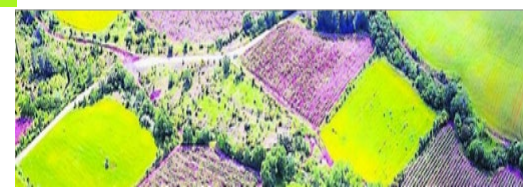
Vous avez reçu un formulaire pour recenser les besoins identifiés par chacune des communes qu'ils soient à vocation locale et/ou intercommunale mais aussi les projets qui pourraient se développer dans les dix prochaines années dans le cadre du PLUi-H.

Le taux de participation, de réponse est important avec 109 communes sur 143 (soit 76%) qui ont retourné le formulaire.

Pour toutes questions ou demandes sur le PLUiH, contactez-nous : pluih@grandreims.fr

Direction de l'Urbanisme, de la Planification, de l'Aménagement et de l'Archéologie (DUPAA)

Avec les dents creuses :
COMMENT LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ?



Qu'est-ce qu'une dent creuse ?

Les dents creuses désignent des **parcelles non bâties ou sous-utilisées situées à l'intérieur d'un tissu urbain** déjà construit. Ce sont des espaces vacants entre des bâtiments existants, généralement non exploités ou sous-exploités, souvent entourés de constructions résidentielles ou commerciales.
Contrairement aux terrains en périphérie, l**es dents creuses sont enclavées dans l'urbanisation existante et ne contribuent pas à l'étalement urbain.**

Un des leviers pour lutter contre la consommation et l'artificialisation des sols, c'est la réutilisation des « dents creuses »

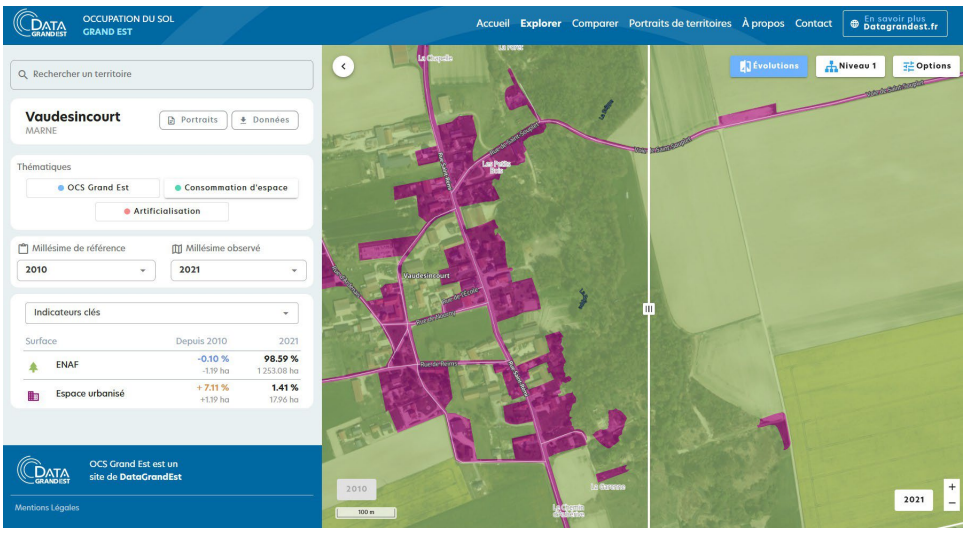
Elles présentent un potentiel de développement dans des zones déjà desservies par des infrastructures urbaines. Entourées sur au moins deux de leurs côtés par des parcelles bâties, les dents creuses peuvent être de tailles diverses et ont différentes origines, il peut s'agir d'une parcelle :
- laissée à l'abandon, ou jardinée par son propriétaire,
- présentant des contraintes fortes (taille réduite, terrain en pente, réglementation limitant sa constructibilité, etc.),
- issue d'une division parcellaire.

Quelles obligations pour les communes ?

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme **impose, dans le cadre du PLUi-H, d'analyser le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis**
Cela signifie que **pour chaque commune, avant même de penser aux extensions vers des terrains non urbanisés, il est obligatoire d'évaluer les voies et moyens pour :**

- **mieux utiliser l'espace existant déjà construit ou inclus dans l'enveloppe construite en proposant des solutions pour remplir les dents creuses.**
- **réutiliser l'existant (c'est notamment la mutation des espaces, passer de locaux d'activités inoccupés par exemple à une nouvelle affectation comme de l'habitat, ou équipements …).**

Cela peut inclure des projets de construction sur des terrains vacants ou la transformation de bâtiments existants pour des usages différents. L'objectif étant d'encourager des pratiques d'urbanisme qui préservent les espaces naturels, agricoles ou forestiers.



Lexique

Rappel, qu'est-ce qu'un ENAF ?

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience et son objectif de ZAN, les ENAF ont un rôle majeur. **Un ENAF** (Espace Naturel, Agricole ou Forestier) **est un terme utilisé pour désigner des zones non urbanisées**, c'est-à-dire des espaces qui ne sont pas artificialisés et qui jouent un rôle clé dans l'équilibre environnemental et écologique. Il regroupe trois grandes catégories d'espaces :

Espaces Naturels : ce sont des zones où la nature est préservée, comme les forêts, les marais, les zones humides, les prairies naturelles, les littoraux, etc. Ces espaces ont souvent une forte valeur écologique et sont essentiels pour la biodiversité.

Espaces Agricoles : il s'agit des terres utilisées pour l'agri-viticulture, incluant les champs, les pâturages, les vergers, les vignobles, etc. Ces espaces sont indispensables pour l'activité agricole et la production alimentaire, tout en ayant un rôle de protection du paysage et souvent une forte valeur agronomique.

Espaces Forestiers : ce sont des zones boisées, qu'elles soient naturelles ou exploitées dans le cadre de la sylviculture. Les forêts jouent un rôle crucial dans la régulation du climat, la captation du carbone, et abritent une biodiversité riche.

Ces ENAF sont donc protégés autant que possible contre l'urbanisation pour éviter l'étalement urbain au détriment de l'environnement et de l'agriculture.

Pour vous éclairer, consultez le fascicule 1 du ZAN «définir et observer» édité par le Ministère

Pour visualiser la consommation de l'espace et l'artificialisation de votre commune entre 2010 et 2021 : Consultez le portail OCSGE Grand Est https://ocs.geograndest.fr/

Pour toutes questions ou demandes sur le PLUiH, contactez-nous : pluih@grandreims.fr

Direction de l'Urbanisme, de la Planification, de l'Aménagement et de l'Archéologie (DUPAA)

Cela consomme-t-il des ENAF ?
LA REPONSE EST : ÇA DÉPEND !



Comment considérer le bâti agricole ?



Par définition, **les bâtiments agricoles, implantés sur des parcelles agricoles ne sont généralement pas considérés comme étant urbanisés, mais bien comme des ENAF.**

Cependant, lorsqu'ils se trouvent à proximité directe d'une zone urbanisée, ils seront considérés comme faisant partie de celle-ci, entraînant ainsi une extension de l'urbanisation. De plus, **un ensemble de constructions agricoles suffisamment dense, dont certaines ont changé de vocation (vers le tourisme ou des services publics, par exemple), peut contribuer à la consommation de l'espace agricole et sera donc classé comme « espace urbanisé ».**

Et pour les installations ENR ?

OUI …

Un champ de panneaux photovoltaïques (PV) au sol emporte, par défaut, une consommation d'ENAF.

NON...

si les modalités d'installation de ces panneaux respectent les conditions fixées par le décret et son arrêté d'application, à savoir CUMULATIVEMENT :
- garantir la réversibilité de l'installation,
- le maintien d'un couvert végétal et des habitats naturels préexistants durant toute la durée de l'exploitation ainsi que la perméabilité du sol au niveau des voies d'accès,
- et enfin le maintien ou la possibilité, sur les espaces à vocation agricole, d'une activité agricole ou pastorale significative

L'arrêté d'application fixe, notamment, des règles de hauteur et d'espacement pour la pose des modules, et organise un dispositif de remontée d'informations de l'emplacement et de l'état du sol pour les terrains concernés.

NON …

Les éoliennes en raison de leur faible emprise au sol ne sont pas considérées comme créant ou étendant un espace urbanisé et ne constituent donc pas par elles-mêmes de la consommation d'ENAF.
Le même raisonnement doit être tenu pour les infrastructures de transport d'énergie (pylônes) ou de transformation d'énergie (poste de transformation électrique) sauf les installations de très grande ampleur.

Pour les carrières et les mines ?

NON ...

Les secteurs d'exploitation des carrières et des mines, ainsi que les infrastructures temporaires associées, ne sont pas considérés comme de la consommation d'ENAF, en raison de leur réversibilité.

Comment savoir si un terrain considéré EST UNE DENT CREUSE ?

Comme l'a indiqué « la référente ZAN » lors de la conférence intercommunale du 26 septembre dernier, il est difficile de définir de manière très générale les dents creuses. **C'est avant tout une analyse basée sur un faisceau de critères mais souvent il faut recourir à une analyse au cas par cas :**

- S'agit-il d'une parcelle ou d'une unité foncière non bâtie, éventuellement à la suite d'une démolition récente ou en cours ?
- La parcelle se trouve-t-elle dans un alignement urbain existant, c'est-à-dire à proximité de terrains construits et sans rupture de l'urbanisation ?
- L'unité foncière est-elle située en limite de zone urbanisée, et contribue-t-elle à l'extension de l'urbanisation ?
- Quelle est la qualité de la desserte par les équipements publics et les réseaux ?
- La typologie du bâtiment qui pourrait y être construit, son implantation, ainsi que la taille du terrain, respectent-elles les trames et formes urbaines existantes dans le quartier ou le secteur ?

En somme, la notion de "dent creuse" résulte de la combinaison de ces critères, qui varient selon les spécificités de chaque territoire. Cette notion peut ainsi différer d'un endroit à l'autre.

Pour toutes questions ou demandes sur le PLUiH, contactez-nous : pluih@grandreims.fr

Direction de l'Urbanisme, de la Planification, de l'Aménagement et de l'Archéologie (DUPAA)

Quelques exemples



Trois terrains libres dans le tissu urbanisé

Quels sont les critères analysés ?
- des terrains résiduels (1-2-3) de dimension modeste (<2500m²)
- insérés dans le tissu urbanisé
- potentiellement aménageables

Quelle conclusion tirer ?
C'est un cas typique de DENTS CREUSES

Comment tirer parti de ces espaces ?
- ils peuvent être urbanisés
- ils NE seront alors PAS considérés comme de la consommation d'ENAF



Un terrain délaissé en friche n'est pas une dent creuse

Quels sont les critères analysés ?
- un terrain délaissé (4)
- en frange urbaine, c'est-à-dire un espace en transition entre les espaces urbanisés et les ENAF

Quelle conclusion tirer ?
C'est donc une FRICHE et non une dent creuse

Comment tirer parti de ce secteur ?
- Il peut être aménagé, ou renaturé, ou bien encore transformé en parc ou en espace public.
- il NE sera PAS considéré comme de la consommation ENAF



Des parcelles de pâtures ou jardins ne sont pas des dents creuses

Quels sont les critères analysés ?
- un ensemble de jardins familiaux et de pâtures (5)
- inséré dans le tissu urbanisé
- une superficie importante (> 5000 m²)

Quelle conclusion tirer ?
C'est donc un TERRAIN VACANT et non une dent creuse

Comment tirer parti de ce secteur ?
- il peut être conservé en l'état et restera donc un ENAF
- il peut être aménagé, quelle que soit sa vocation (habitat, activités, équipement …) , il sera alors considéré comme de la consommation d'ENAF



Un terrain agricole cultivé n'est pas une dent creuse

Quels sont les critères analysés ?
- un terrain cultivé (6)
- en frange urbaine, c'est-à-dire un espace en transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole

Quelle conclusion tirer ?
C'est donc un ENAF et non une dent creuse

Comment tirer parti de ce secteur ?
- il peut être conservé en l'état et restera donc un ENAF
- Il peut être aménagé, urbanisé quel que soit l'usage, il sera alors considéré comme de la consommation d'ENAF car il s'agit purement d'une extension urbaine

Pour toutes questions ou demandes sur le PLUiH, contactez-nous : pluih@grandreims.fr

Direction de l'Urbanisme, de la Planification, de l'Aménagement et de l'Archéologie (DUPAA)

Pourquoi « combler » les dents creuses ?



Dans le cadre de **la loi Climat et Résilience**, les dents creuses jouent un rôle crucial dans l'atteinte des **objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN)** car cela offre **un fort potentiel de densification urbaine** :

- **Optimisation des espaces urbains existants :** La réutilisation des dents creuses permet d'éviter de consommer de nouveaux ENAF et de limiter l'artificialisation des sols ou de réintroduire de la nature et des espaces de respirations au plus proche de l'habitant
- **Réduire l'étalement urbain :** En construisant sur ces parcelles, on évite de consommer des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en périphérie.
- **Réduire les coûts d'infrastructures :** Ces parcelles sont déjà connectées aux réseaux d'eau, d'électricité, de transport, ce qui permet de diminuer les investissements publics nécessaires à la création de nouvelles infrastructures.
- **Renforcer la dynamique des zones périphériques ou des bourgs en perte de vitesse :** La densification des dents creuses favorise la revitalisation des cœurs de villages ou des quartiers isolés. Il est ainsi possible de recréer une véritable mixité des fonctions en apportant commerces, activités au sein de secteurs déconnectés des polarités actives.
- **Préservation des espaces agricoles naturels et forestier :** L'utilisation des dents creuses permet de préserver des ENAF situées en périphérie des villes, tout en répondant aux besoins croissants de logements ou d'infrastructures dans des zones déjà urbanisées. Ce modèle de développement concilie ainsi croissance urbaine et préservation de l'environnement.

FAQ

Déclassement de terrains constructibles pour réduire l'artificialisation des sols : quelles conséquences pour les propriétaires ?

Réponse ministérielle n° 13353 : JOAN Q, 23 avr. 2023, p. 3219 :

Déclassement de terrains constructibles lors de la révision du PLU

L'article L. 151-5 CU prévoit que les PLU fixent dans leur PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour permettre la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols préalablement intégrés au SCoT, et à défaut, au SRADDET. **Cet objectif qui doit être intégré au PLU avant le 22/02/2028, pourra être traduit réglementairement par la limitation des nouvelles ouvertures à l'urbanisation, celles-ci devant être justifiées au moyen d'une étude de densification, par l'impossibilité de construire dans les espaces déjà urbani- sés. En vertu de ces dispositions, une commune peut décider de déclasser des terrains constructibles pour les intégrer à un zonage naturel ou agricole lors d'une procédure d'évolution de son PLU.**

Absence de droits acquis & intérêt du certificat d'urbanisme

En cas de déclassement d'un terrain constructible, le propriétaire ne peut pas se prévaloir de droits acquis quant à la constructibilité de sa parcelle ou au zonage appliqué, excepté dans le cas où un certificat d'urbanisme lui a été délivré sur la base des règles d'urbanisme antérieures, lui permettant de garantir leur maintien pendant une durée de 18 mois, dans les conditions prévues à l'article L. 410-1 CU. À l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation, les dispositions d'urbanisme applicables lors de la délivrance du certificat d'urbanisme ne peuvent être remises en causes, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. En dehors de ce cas précis lié au bénéfice de dispositions maintenues en vigueur par un certificat d'urbanisme en cours de validité, la jurisprudence interprète strictement la notion des droits acquis en matière de droit de l'urbanisme. Ceux-ci ne peuvent résulter que d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir…) définitive, et qui n'est pas frappée de caducité. Par ailleurs, l'article L. 105-1 CU dispose que **les servitudes instituées par application de ce code, concernant notamment l'utilisation du sol, et l'interdiction de construire dans certaines zones, n'ouvrent droit à aucune indemnité, mais que, dès lors qu'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification de l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain, une indemnisation pourra être demandée à la collectivité qui est responsable de l'élaboration du PLU. En dehors de ce cas, la législation applicable fait obstacle à une indemnisation par les collectivités publiques".**

Pour plus de détails, consultez : https://questions.assemblee-nationale.fr/static/16/questions/jo/jo_anq_202417.pdf#Bmk_w3ab2c11b4b5b2ab1b5a

Des outils à votre disposition

www.grandreims.fr
site collaboratif élaboration du PLUiH