



# Analyser les capacités de densification des zones urbaines

## Retour d'expérience des PLUI du Grand Amiénois

*Mardi 22 mars 2016, Breteuil (CC des Vallées de la Brèche et de la Noye)*

### Le contexte // Des orientations et des objectifs introduits par le SCOT en 2012

## > SCOT Grand Amiénois

### LES ACTIONS



a1. réduire l'empreinte spatiale du développement urbain

a2. optimiser la ressource foncière

a3. mettre en place une stratégie foncière et mutualiser une ingénierie de l'aménagement

### OBJECTIF A

Adopter une consommation foncière raisonnée

Les prescriptions / recommandations



P1.1 > Investir prioritairement les espaces déjà urbanisés

P1.2 > Organiser les développements urbains dans une logique confortement de l'enveloppe urbaine

P2.1 > Produire un habitat plus dense

P2.2 > Rationnaliser la consommation foncière à vocation économique et commerciale

P2.3 > Stimuler la mixité d'usages

R2.1 > Réhabiliter les friches urbaines, industrielles et agricoles

R3.1 > Participer à la création d'un EPFL

R3.2 > Définir une politique d'acquisition foncière à court et moyen terme

Pour ce faire, les communes et/ou intercommunalités devront :

> Recenser et évaluer le foncier mobilisable en renouvellement et en densification

Elles recenseront les emprises foncières, bâties ou non, situées dans l'enveloppe urbaine existante et susceptibles d'être mobilisées pour accueillir les développements envisagés, quelle qu'en soit la nature (habitat, activités économiques et commerciales, équipements, etc.).

### Le contexte // De nouvelles obligations introduites par la loi ALUR

Analyse de 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

Analyse de la capacité de  
densification et de  
mutation de l'ensemble  
des espaces bâtis,  
en tenant compte des formes  
urbaines et architecturales.

Exposé des dispositions  
qui favorisent la densification de  
ces espaces  
ainsi que la limitation de la  
consommation des espaces  
naturels, agricoles ou forestiers

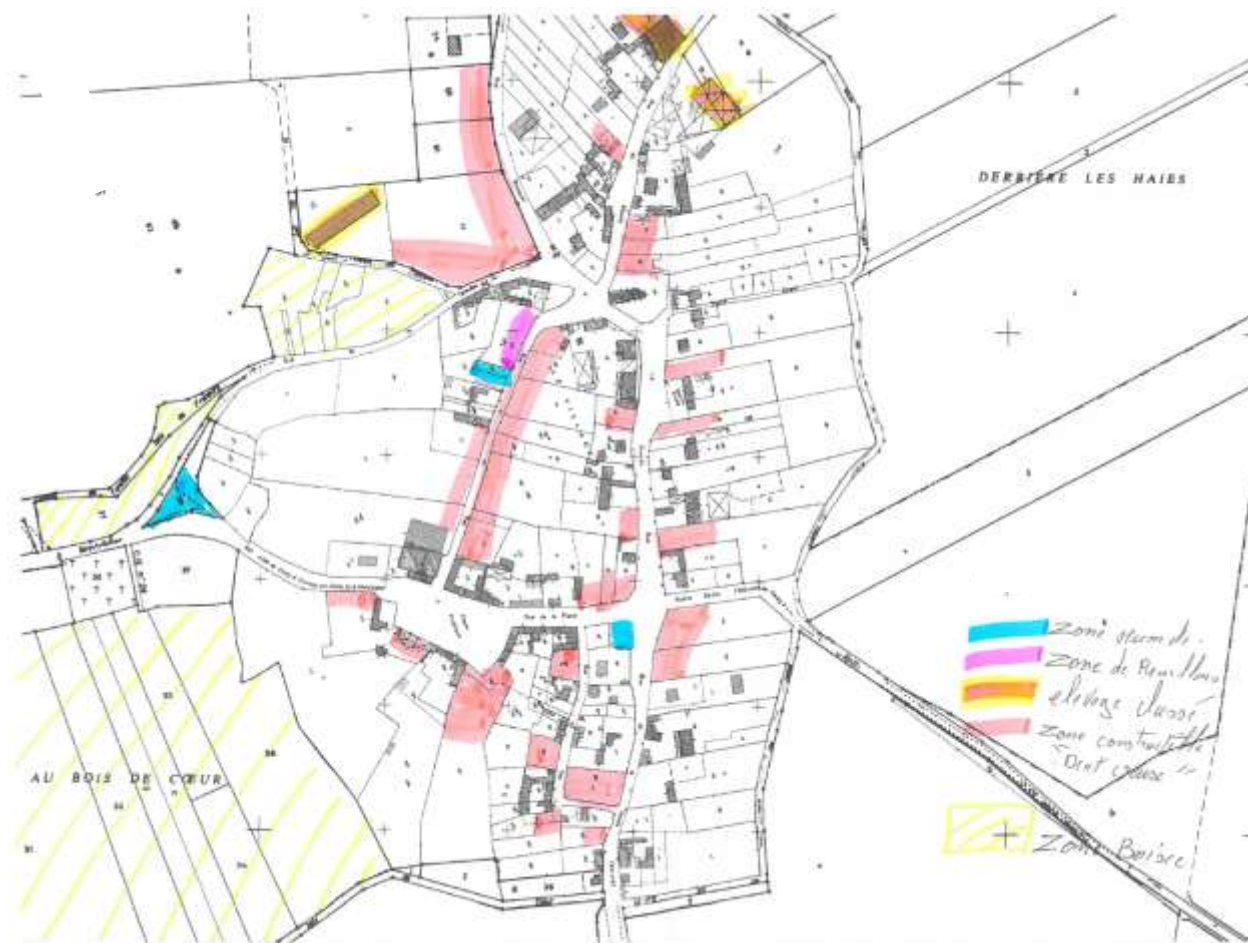
### 2013-2014 : Etat des lieux - estimation du « potentiel global brut » de dents creuses

#### Problème n°1

Des interprétations très différentes de la notion de dents creuses

*Jusqu'où va l'enveloppe urbaine?*

*Jusqu'à quelle taille peut-on considérer qu'un terrain est une « dent creuse » ?*



### 2014 : Affiner le travail réalisé par les communes

#### Problème n°2

Etablir une délimitation objective de l'enveloppe urbaine identique à toutes les communes

*Délimitation SIG à partir du Mode d'occupation du sol - 2010*



LIBELLE CORIN LAND COVER TYPE 4	LIBELLE ADUGA	TACHE URBA	ENVELOPPE URBAINE
ZONES EN MUTATIONS (CHANTIERS)	Chantiers	non	oui
INSTALLATIONS LIEES AUX ADMINISTRATIONS	Espaces à dominante d'équipements	oui	oui
TISSU URBAIN DE TYPE CENTRE VILLE	Espaces à dominante d'habitat	oui	oui
TISSU URBAIN DE TYPE CENTRE BOURG, CENTRE VILLAGE	Espaces à dominante d'habitat	oui	oui
TISSU URBAIN DE TYPE PAVILLONNAIRE DENSE	Espaces à dominante d'habitat	oui	oui
GRANDS ENSEMBLES D'IMMEUBLES D'HABITATION COLLECTIVE	Espaces à dominante d'habitat	oui	oui
HABITAT DE TYPE LINEAIRE HISTORIQUE	Espaces à dominante d'habitat	oui	oui
HABITAT DE TYPE PAVILLONNAIRE DIFFUS	Espaces à dominante d'habitat	oui	oui
ZONES COMMERCIALES	Espaces à dominante économique	oui	oui
ZONES D'INDUSTRIES LOURDES	Espaces à dominante économique	oui	oui
AUTRES ZONES INDUSTRIELLES	Espaces à dominante économique	oui	oui
ESPACES VERTS URBAINS (SQUARES ET PARCS)	Espaces verts aménagés et/ou de loisirs	oui	oui
FRICHES INDUSTRIELLES OU URBAINES	Frches industrielles ou urbaines	oui	oui

## 2014 : Affiner le travail réalisé par les communes

### Problème n°3

#### Caractériser les terrains

- *Au regard de leur situation*
- *Au regard des contraintes (périmètres d'élevage, contraintes environnementales, ...)*



## Des définitions à clarifier

« L'ensemble  
des espaces  
bâtis »

Parties actuellement  
urbanisées de la  
commune?



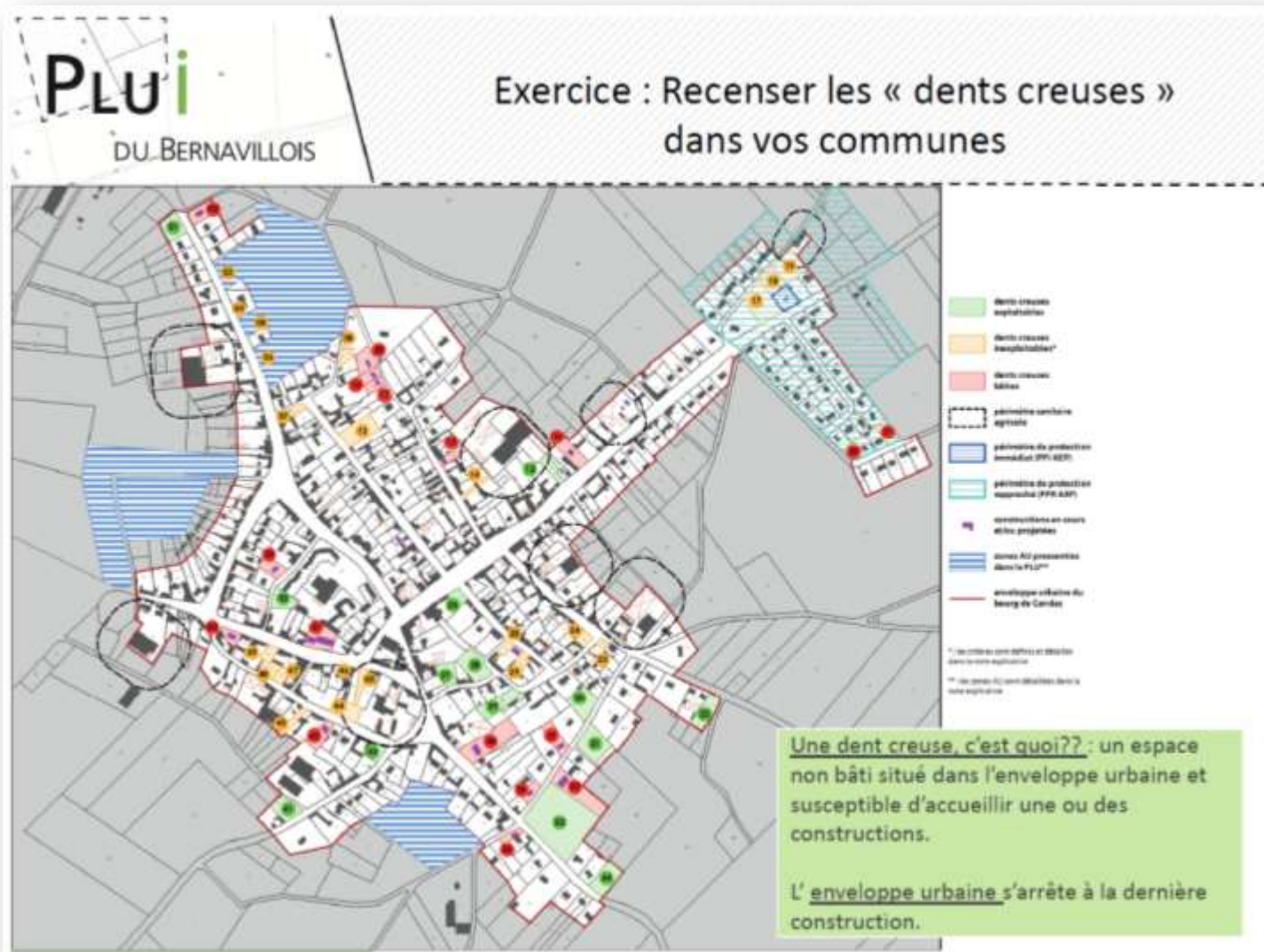
*En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.*

Enveloppe  
urbaine?



## Des définitions à clarifier

L'ensemble





## Associer les communes à l'identification des potentiels fonciers

### *Des définitions à clarifier*

- Enveloppe urbaine?
- Dent creuse?
- Mobilisable ? Constructible?

la notion « d'espaces bâtis » n'est pas définie par le code de l'urbanisme

# Associer les communes à l'identification des potentiels fonciers

## ZOOM SUR... LE POTENTIEL GLOBAL BRUT DE DENTS CREUSES

Identifier le potentiel réellement disponible dans le tissu existant : comment ?

Source : Recensement du potentiel global BRUT en 2013 par les communes (24 sur 26) et l'ADUGA

### Qu'est ce qu'une dent creuse ?

Il s'agit d'une parcelle non construite située dans l'enveloppe urbaine et entourée par des terrains déjà bâtis. L'enveloppe urbaine actuelle dans les communes du Bernavillois se caractérise par un tissu urbanisé lâche ou plus dense, qui s'explique souvent par l'historique du développement de la commune et l'existence ou non d'un document d'urbanisme.

### Pourquoi lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification ?

Au-delà de la banalisation des paysages qui est une des conséquences avérées du développement de l'habitat pavillonnaire, l'artificialisation des sols, bien souvent irréversible, nécessite d'adopter un mode d'urbanisation soucieux de la ressource foncière. Les coûts d'aménagement liés à une opération en extension mais aussi les coûts sociaux potentiellement induits (ségrégation socio-spatiale notamment) font partie des facteurs qui justifient de privilégier, quand cela est possible, la densification à l'extension.

### De l'estimation du potentiel global brut de dents creuses...

En 2013, un premier état des lieux des opportunités foncières au sein de l'espace bâti a été réalisé avec le concours des communes du Bernavillois. Il s'agissait d'évaluer le potentiel global brut en dents creuses disponible dans les centres-bourgs et hameaux des communes. Ce premier regard porté sur le foncier potentiellement mobilisable a permis d'identifier un gisement de parcelles situées dans l'enveloppe urbaine des 26 communes, en faisant fi de l'éventuelle présence de contraintes d'ordre environnemental ou agricole, de risques, d'enjeu de paysage ou encore de coûts d'urbanisation éventuellement prohibitifs. Ce **premier recensement brut** a donné lieu à une estimation d'environ 100 ha potentiellement mobilisable au sein du tissu existant.

### ... à l'identification précise du gisement foncier mobilisable

Dans le cas du Bernavillois, l'existence d'exploitations agricoles générant des périmètres d'éloignement dans certains bourgs devrait venir réduire le potentiel de densification. Dans la même lignée, l'existence de certaines pâtures ou de vergers en cœur de villages et participant à la qualité du cadre de vie et à l'identité des communes viendra également réinterroger le volume global de dents creuses identifiées, si l'objectif de préservation de ces « respirations » était retenu.

Si le potentiel global brut révèle que la configuration actuelle de la plupart des communes, avec un tissu lâche et de nombreux interstices résultant le plus souvent d'un développement réalisé sans document d'urbanisme, doit permettre d'accueillir une part non négligeable des futures constructions à prévoir dans le cadre du PLU, **un travail d'affinage du potentiel est à réaliser.**

21

## Recenser les dents creuses

### OBJECTIF

- Recenser le potentiel constructible au sein de l'enveloppe existante : colorier en **rouge sur la BD parcellaire**

### RÈGLES

- Lorsqu'une voie est urbanisée d'un côté, le vis-à-vis peut être considéré en tant que dents creuses, jusqu'à la dernière maison.
- Une construction en ruine ou à l'abandon ou susceptible de l'être (ancienne grange par exemple) peut être intégrée au potentiel
- La question du « qui est vendeur ou pas ? » n'est pas un préalable à l'identification des dents creuses.
- L'utilisation d'une parcelle vierge de construction (ex : pâture, stockage, jardins) n'est pas un critère pour la retirer du potentiel de dents creuses. De même que la proximité d'une exploitation agricole ou d'un captage.

Le potentiel identifié sera par la suite analysé plus précisément puis affiné en tenant compte des contraintes, du paysage, des vocations à maintenir le cas échéant.

## 1. L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

### *Des définitions à clarifier*

- Qu'entend-on par ensemble des espaces bâtis?
- Dent creuse?
- Mobilisable ? Constructible?

la notion « d'espaces bâtis » n'est pas définie par le code de l'urbanisme

### ***La carte, un nouveau support de travail***

- **Objectiver les contraintes / situation**
- **Caractère définitif**

## *L'apport des communes : la réalité vécue du foncier*

- Derrière chaque parcelle (ou presque!), un récit de vie

## ***L'EPCI : un relais essentiel dans le travail et son appropriation par les communes***

## ***Un temps d'investigation long***

- Échelle intercommunale
- Allers-retours avec les communes