

*Analyser les capacités de densification
des zones urbaines : comment s'y prendre ?*

**Le cas du PLUi
de l'Agglomération de la région de Compiègne (ARC)**

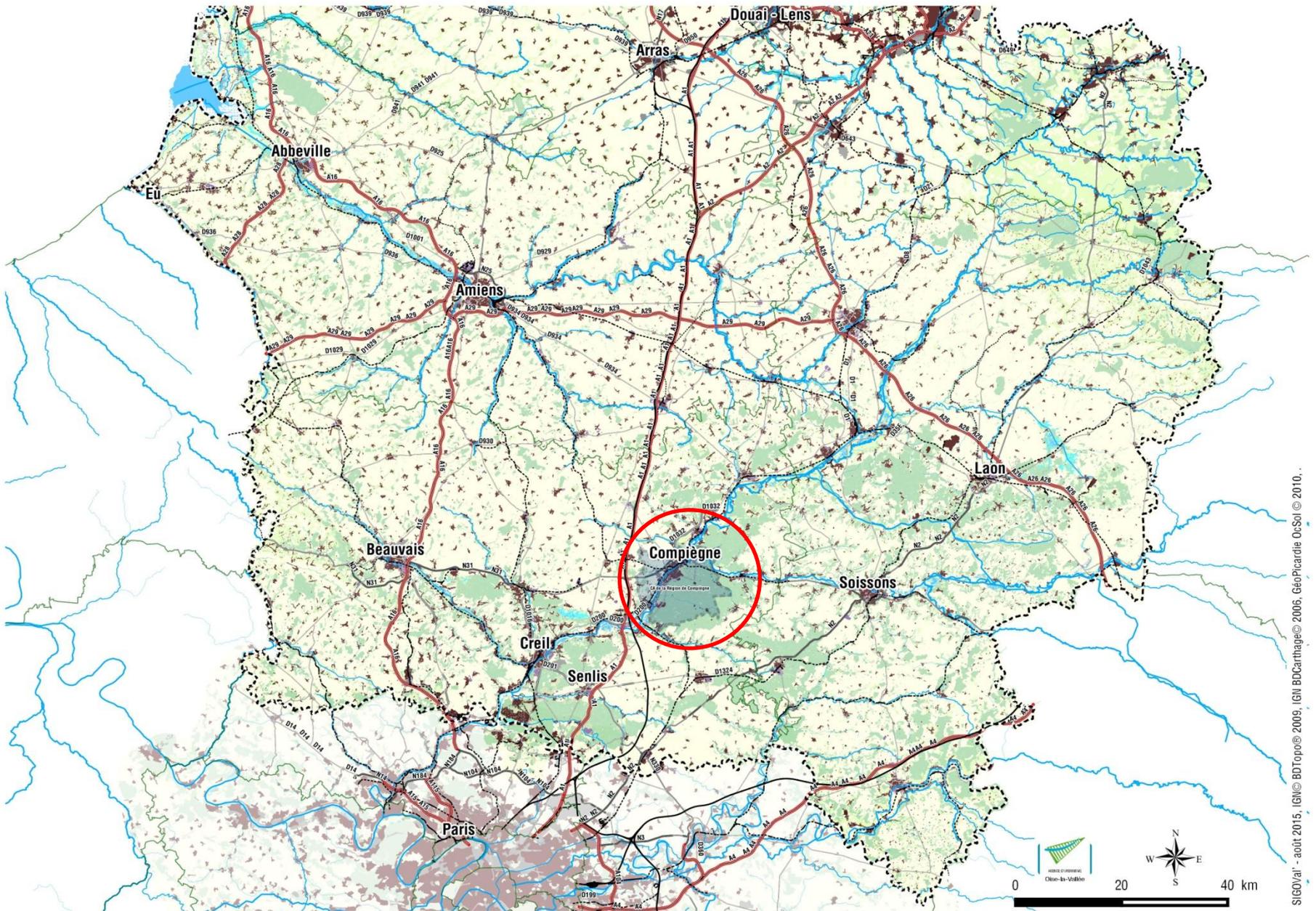
CLUB PLUi REGIONAL du 22 mars 2016
Le foncier dans les PLUi



Sommaire

- 1- Contexte et repères
- 2- Des bases de travail et des partis pris
- 3- Une méthode et un état d'esprit
- 4- Quelques résultats

Contexte et repère



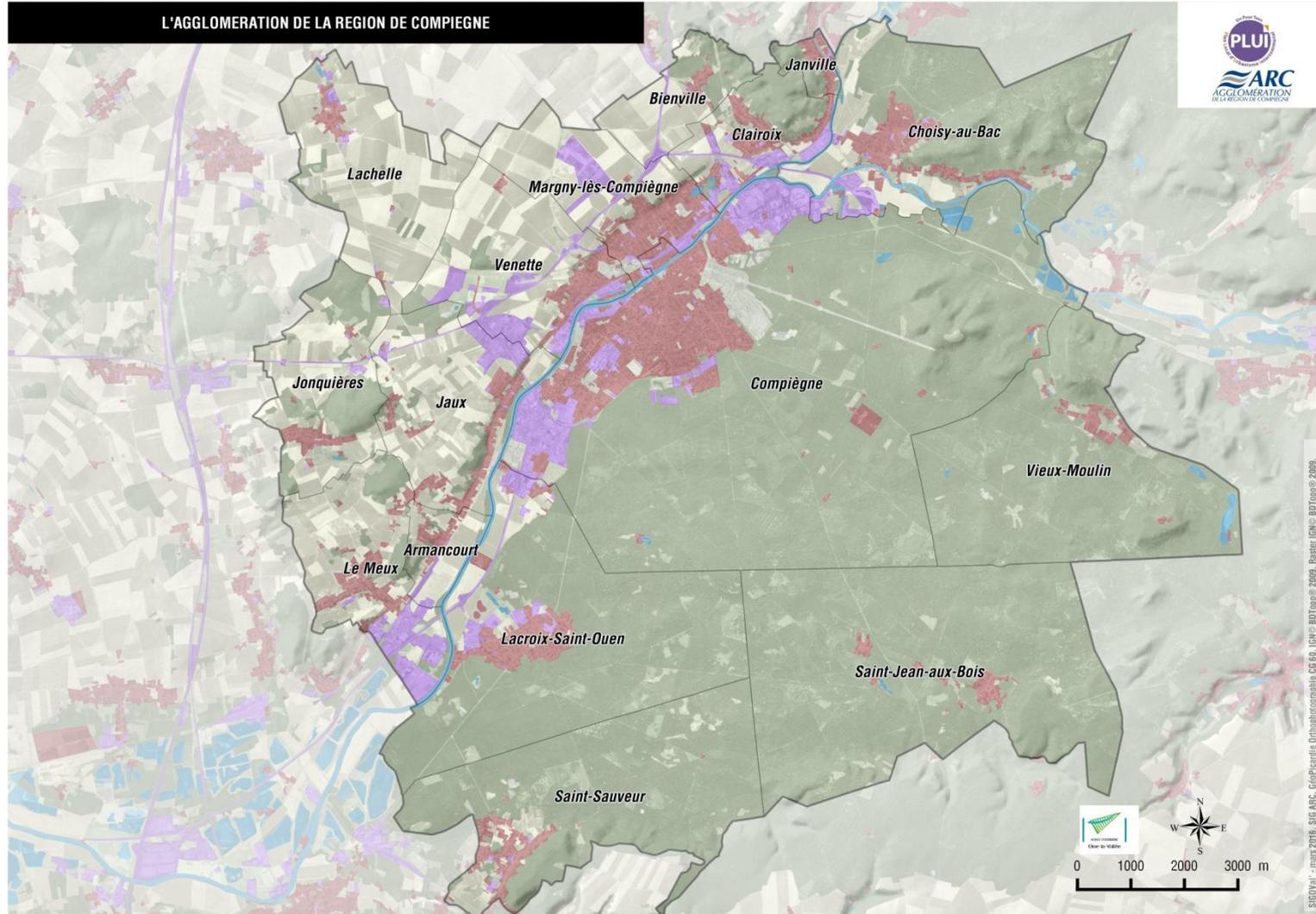
SIGVal' - août 2015. IGN© BDTopo© 2009. IGN BDCarthage© 2006. GéoPicardie OcSol © 2010.

Contexte et repère, suite

ARC = 16 communes,
70 000 habitants,
dont Compiègne :
40 000 habitants

21 000 ha
Dont 90%
en zones N et A

Le développement urbain
est soumis à des
contraintes
environnementales et
réglementaires fortes :
forêts, inondations, pentes
et écoulements, périmètres
de protection des
monuments historiques



I Contexte et repère, suite

PLANIFICATION ET PROGRAMMATION

- **Un PLUi valant PLH, en cours d'élaboration**
 - Lancé en septembre 2014 (prescription d'élaboration)
 - Débat du PADD prévu le 24 mars 2016.
- **Un PLH approuvé en novembre 2009** (prorogé jusqu'à l'approbation du PLUi)
- **Un SCoT approuvé en décembre 2012**

AU NIVEAU DEPARTEMENTAL

- **Un PPRI en révision** et en réflexion

REFLEXION SUR LA DENSIFICATION

- **Une étude sur les dents creuses antérieure au PLUi dans deux communes de l'ARC (2013)**
- **L'analyse de la capacité de densification et de mutation du PLUi :**
 - Lancée au 1^{er} trimestre 2015
 - Phase du « recensement » des sites terminée (cartographie, SIG, validation par les communes)
 - Synthèse à faire pour le rendu PLUi

2 Questionnements et partis pris

« *Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis* »
(article L123-1-2 – CU).

→ CE QUE L'ON COMPREND :

- il s'agit de mieux cerner le potentiel de densification et d'identifier les futurs secteurs de renouvellement urbain pour contribuer à limiter l'extension de l'urbanisation.
- certains sites identifiés pourront constituer des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) dans le PLUi.

→ CE QUI RESTE FLOU :

Quel type de rendu ? Quel niveau de détail ? Nature des informations à restituer ?

➔ PARTIS PRIS EN COLLABORATION AVEC L'ARC :

- Mener un travail fin dans chaque commune et pour les communes
- Associer étroitement les communes à la démarche : par un travail pédagogique sur les potentiels de densification et en vue d'une appropriation des résultats par les équipes municipales
- Constituer une matière fiable et qui pourra être synthétisée pour la suite du PLUi

■ Tout espace vide n'a pas vocation à être rempli.

Le potentiel de densification \neq seulement le recensement d'espaces apparemment disponibles.

C'est aussi :

→ Une préoccupation : concilier l'impératif et l'intérêt de la densification avec l'équilibre des tissus villageois : usages, image urbaine, relations de voisinage

■ Il s'agit de répondre à la question suivante :

de quelle marge de manœuvre disposent les communes en termes de renouvellement ?

Face aux injonctions liées à la densification et à la construction de logements sociaux, l'analyse révélera les potentiels d'un territoire, mais aussi ses limites.

■ Il s'agit de réaliser un repérage utile à la réflexion urbaine de chaque commune : analyse plus qualitative que quantitative

→ localisation précise des sites et identification de leurs potentiels et blocages respectifs.

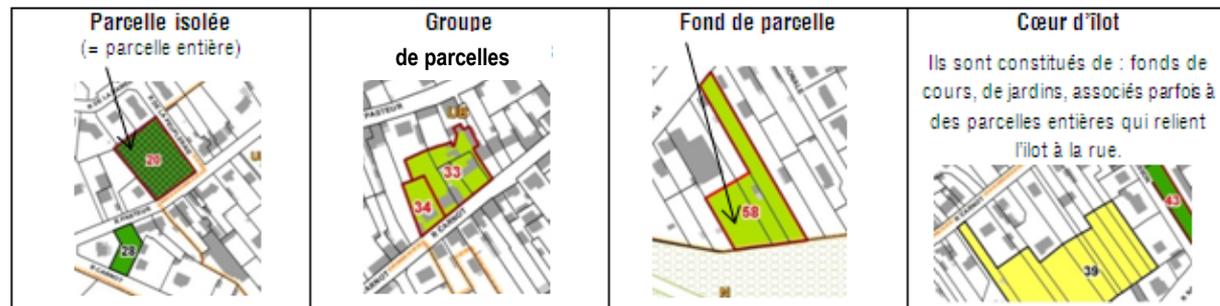
3 Une méthode et un état d'esprit

« Capacité de densification des espaces bâtis »

→ Recherche des « **dents creuses** » à l'intérieur de la **zone U** du PLU :

- des **espaces non bâtis entourés de constructions**
 - ✓ une parcelle
 - ✓ une portion de parcelles
 - ✓ un groupe de parcelles
- des **terrains mutables** : activités en friche, secteurs bâtis à l'abandon, espaces sous-utilisés..., qui pourraient être reconvertis pour d'autres usages.

La sélection des sites :
un parcellaire variable



Lorsque qu'une parcelle isolée semble dépendre d'une parcelle voisine (jardin dépendant d'une maison voisine, ou parcelle dépendant d'une activité économique voisine), la parcelle a été identifiée comme « parcelle isolée dépendante » :



Une méthode et un état d'esprit, suite

- Etape 1 - Présélection, par photo-interprétation, des terrains libres ou sous-occupés,
 - Vérification sur le terrain
- Etape 2 Présentation à chaque commune : de la démarche et de la sélection des sites
Séance de travail, cartes au format A0 à l'appui. Arbitrage sur chaque site, compléments, rectifications
- Etape 3 Correction des cartes, production d'un compte-rendu détaillé de la réunion (commentaires site par site)
Envoi aux communes et à l'ARC pour modification éventuelle et/ou validation

A NOTER :

Des aller et retour importants avec les communes

Le rôle essentiel des communes : le travail de préparation est réalisé par l'agence, le choix des sites est fait par chaque commune, appuyé par les services de l'ARC

→ La démarche = travail technique + connaissance du terrain + arbitrage communal et intercommunal.

PERIODE DE REALISATION - travail discontinu
D'avril à novembre 2015

EQUIPE
2 chargées d'études + 1 cartographe-SIG

Une méthode et un état d'esprit, suite

Plus de détails sur la méthode

- **La présélection par photo-interprétation des terrains libres ou sous-occupés :**
 - 1^{ère} lecture d'après la délimitation de « l'espace résiduel » (à partir de zones tampons autour du bâti - méthode CETE)
 - 2^e lecture avec la superposition de couches géographiques (réglementaires et topographiques) :
 - photo aérienne,
 - cadastre,
 - zonage PLU,
 - prescriptions (dont périmètres de protection des monuments historiques)
 - ER,
 - EBC,
 - aléas inondation, zones humides, relief,
 - secteurs de projets en cours.

- **Une présélection non restrictive, afin de susciter l'échange :**
 - **Risques d'inondation**
La présélection de « dents creuses » comprend des sites concernés par un aléa inondation : futurs secteurs d'habitat résilient ?
 - **« Terrains cultivés et inconstructibles » communément appelés « trames jardins »**
Quelle pertinence (pour la qualité paysagère, pour la qualité de vie du voisinage, pour préserver un îlot, pour la déambulation urbaine...) ? Quel positionnement de la commune ?

Plus de détails sur la méthode

Une typologie, dès la pré-sélection, qui apporte un premier repère sur le potentiel du site :

- des « dents creuses » simples, c'est-à-dire sur rue
- des terrains construits, mais **mutables**
- des **cœurs d'îlots ou fonds de parcelles**
- d'autres catégories de terrains : en **lisière** de zone U, terrains boisés...

... et qui guide la **2nde typologie** :

Dans un souci de mise en perspective des sites,

il a été demandé à la commune de classer les sites sélectionnés en deux types :

- les terrains présentant un potentiel de construction à **court ou moyen terme**
- les terrains **méritant une veille à long terme**

----->

Contraintes plus fortes : relief, inondations, problème d'accès, complexité parcellaire, niveau d'appropriation et d'occupation des terrains, ou encore résistance sociale (aujourd'hui) à céder des fonds de cour en vue d'une densification.

N°6 (aménagement N°6) - me de la Vallée	Terrain à bâtir même si creux (en location) ? Classe dent creuse sur rue ? Terrain bien câblé, grillagé avec deux portails de chaque côté, semble être un verger, un grand jardin peut non associé à une maison. Très fort potentiel, surtout au regard des maisons en cours de construction côté ? Terrain en zone PUV ?	Long terme/Veille
N°10 (aménagement N°10) - me de la Vallée	Espace à vendre, mais à caractère professionnel/actif. Espace non bâti mais occupé par une activité, donc modulable à long terme ? La commune souhaite que soient prévus dans le D.U.I. des règles qui limitent l'urbanisation anarchique de façades sur ce site ? Classe dent creuse sur rue ?	Long terme/Veille
A. REDOUPER ? N°10 - me de la Vallée - St. des Mousier et Le Bas de Labrière ?	En lisière de zone U. Forts degrés avec deux accès possible sur rue, accès aujourd'hui occupé par un jardin potager et un terrain en friche agricole ? Site actuellement consacré par une trame jardin, et il y a déjà des demandes de construction dans une partie du site. Éviter d'urbaniser le fond, à la rigueur garder les deux accès sur rue en dents creuses ? Sélection sites à redévelopper : ne conserver que la plus grande des deux parcelles. Garder l'autre en emplacement identifié pour permettre un éventuel accès au fond des terrains, afin de maîtriser une éventuelle urbanisation à long terme ? Classe dent creuse sur rue ?	Cour/moyen terme
A. ADAPTER ? N°12 - route gallois	Jardin séparé d'un parking, non retenu par Oise-la-Vallée hors des relevés de terrain, mais ajouté par la commune ? Classe dent creuse sur rue ?	Long terme/Veille
A. ADAPTER ? N°13 - rue Campion	Terrain habité aujourd'hui par une maison à trois étages ? Classe fond de parcelle / cœur d'îlot	Long terme/Veille
A. ADAPTER ? N°14 - rue Campion	Terrain fermé sur le devant par les restes de mur d'une ancienne construction. Possibilité de faire tomber les ruines. Présence de chevaux sur le terrain ? Classe dent creuse sur rue ?	Long terme/Veille
N°10 (aménagement N°10) - rue Campion	Terrain occupé par un jardin potager, associé à la maison de la parcelle adjacente, mais reste possible ? Classe dent creuse sur rue ?	Cour/moyen terme
N°10 (aménagement N°10) - rue Campion	Le terrain appartient au COOP de ferme de la parcelle adjacente, grand jardin qui sert d'écurie, véhicule stationné, mais possible dents creuses en duplex ? OK, RAS, réseaux sont déjà prévus ? Classe dent creuse sur rue ?	Cour/moyen terme
A. ADAPTER ? N°17 - rue Campion	À l'ouest de terrain aménagé en zone U1, maison en cours de construction mais abandonnée. Même si le propriétaire actuel ne souhaite pas vendre, la parcelle est à labouir et reste un potentiel ? Classe dent creuse sur rue ?	Long terme/Veille
A. ADAPTER ? N°18 - rue Campion	Terrain au fond d'une impasse sur chemin rural ? Classe fond de parcelle / cœur d'îlot ?	Long terme/Veille

Compte-rendu de la réunion (avec tableau site par site) et carte au format A0 envoyés aux communes

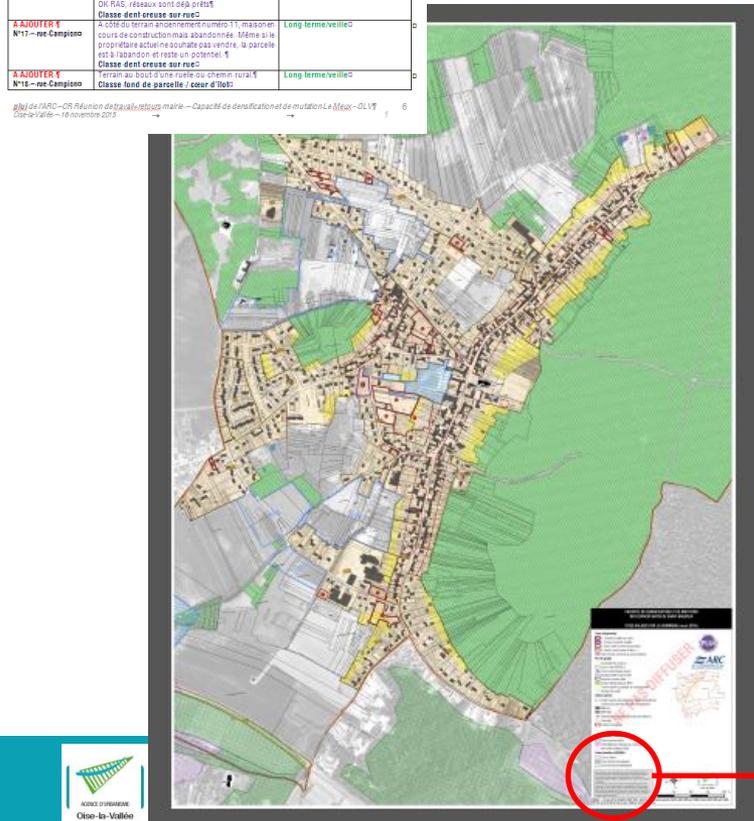
Mention ajoutée dans la légende des cartes : « Ne pas diffuser » et commentaire sur la valeur de la sélection de « dents creuses » dans le cadre du PLUi

Base de données associée

- Surface du site
- N° parcelles cadastrales
- Type de site
- Zonage PLU
- Autres contraintes PLU
- Potentialité à court, moyen, long termes
- Commentaire qualitatif (relevés de terrain, échange mairie)

surf_bati	type_parc	brs_parc	int_parc	ext_parc	acc_parc	int_parc	ext_parc	preste	comment
1253.1021611	Fond de parcelle	non bâti	friche agricole	parcelle	oui	oui	oui	1	terrain agricole
1733.1040900	grange parcelle	non bâti	boisement	parcelle	oui	oui	oui	2	P2 car espace
507.407317000	grange parcelle	non bâti	friche	parcelle	oui	oui	oui	1	terrain agricole
1018.0104900	grange parcelle	non bâti	friche	parcelle	oui	oui	oui	2	parcelle bâtie
2032.0143638			non rennege					1	Parcelle en fr
5029.2012025	grange parcelle	non bâti	friche	parcelle	oui	oui	oui	1	P1 terrain agricole
2284.4010000	grange parcelle	non bâti	friche agricole	parcelle	oui	oui	oui	1	terrain agricole
1209.0010000	parcelle bâtie	non bâti	friche	parcelle	oui	oui	oui	1	espace non bâ
7754.1070000	Fond de parcelle	non bâti	espace vert	non, arboré				1	terrain agricole
1136.1010000			non rennege						friche agricole
3223.1017678	Fond de parcelle	non bâti	friche	parcelle	oui	oui	oui	2	P2 car arboré
1077.0010000	grange parcelle	bâti	friche	parcelle	oui	oui	oui	2	P2 car bâtie
7206.1010000	parcelle bâtie	non bâti	friche	non, arboré	oui	oui	oui	1	emplacement r

gld de l'IRC - CR Réunion de travail atelier mairie - Capacité de densification et de mutation Le Miaz - OLV 16 Oise-la-Vallée - 16 novembre 2013



Cette sélection de sites est réalisée dans le cadre du diagnostic du PLUi. Il s'agit d'un document de travail qui alimentera le rapport de présentation. Celui-ci doit "analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis", conformément à l'art. L123-1-2 du Code de l'urbanisme. Ce travail permet de mesurer le potentiel de renouvellement urbain de la commune. Il n'a pas d'autres objectifs ou implications. Cette carte claire, grand format, est transmise à chacune des communes afin d'être validée. Elle constitue au passage pour la commune, un outil visuel de réflexion sur les lieux d'évolution future possible de son territoire. Elle n'est pas figée et n'a aucune valeur prescriptive.



Quelques résultats

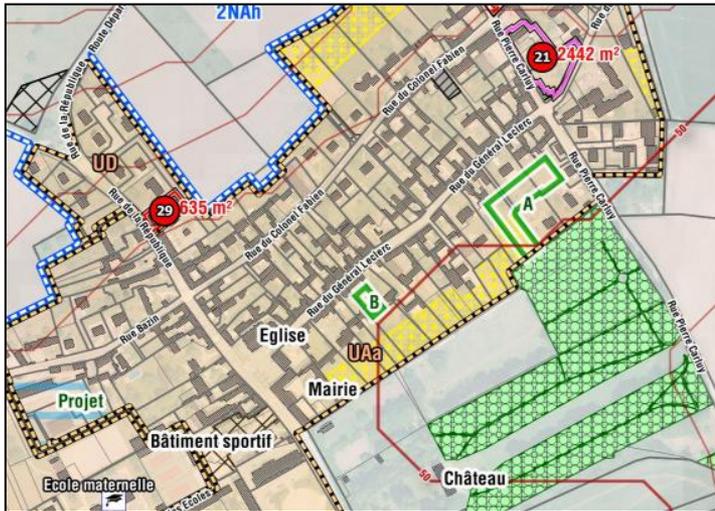
Il existe bien, au sein du tissu bâti, des espaces libres ou mutables, mobilisables pour l'aménagement et la construction de logements et/ou d'opérations d'intérêt collectif.

- Toutefois, ces possibilités sont **restreintes**, en raison :
 - des caractéristiques environnementales des communes,**
 - de la morphologie urbaine**
 - et des usages et modes d'occupation des espaces.**
- Les sites sélectionnés représentent :
 - 3% de la surface des zones U des PLU**
 - 1,6% pour les seuls sites classés en « court ou moyen terme »**
- Il s'agit d'un **potentiel théorique** (basé sur des caractéristiques physiques et réglementaires) de **terrains majoritairement privés.**

→ La nécessité de :

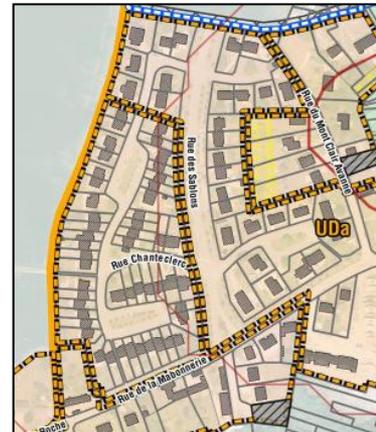
- **passer ces premiers résultats à travers plusieurs filtres (aléas inondations, réseaux, protection de sites...)**
- **prendre en compte la rétention foncière**
- **distinguer le potentiel des terrains à court ou moyen terme \neq veille sur le long terme**

Contraintes environnementales et morphologie urbaine



Contexte urbain parfois relativement dense, où la densification pose aussi les question du fonctionnement urbain, du stationnement et de la circulation.

Parmi les villages où préexistent un parcellaire en lanière, il reste des espaces « vides » en fond de jardin et en cœur d'îlot. Toutefois, afin d'éviter les constructions en second rideau, des PLU y interdisent les constructions au-delà d'une profondeur de 25 m, et certains maires souhaitent maintenir cette règle.



Les secteurs de lotissement où prévaut la maison isolée sur sa parcelle, présentent peu voire aucun espace résiduel « densifiable ».



Exemples de « dents creuses » en lisière de zone U.

┌
Merci de votre attention



Oise-la-Vallée
Agence d'urbanisme

13, Allée de la Faïencerie 60100 CREIL
Tél. 03 44 28 58 58

| www.oiselavallee.org |