

en ligne

3^E RENCONTRE DU RECYCLAGE URBAIN

Outils et méthodes

Comment favoriser le recyclage urbain
dans les documents d'urbanisme ?

Animateurs

Frédérique REFFET

Adjointe au chef de Département
Aménagement des Territoires, CEREMA

Thomas VERMOT

Urbaniste, référent du pôle
Planification, AGAM

Programme du webinaire

14h00 – 14h10

» Introduction / rappel de la démarche

14h10 – 14h30

» Quels sont les freins posés par les documents d'urbanisme ? Comment les lever ?

14h30 – 14h50

» Comment favoriser le recyclage urbain dans les documents d'urbanisme

14h50 – 15h00

» Conclusions de l'atelier

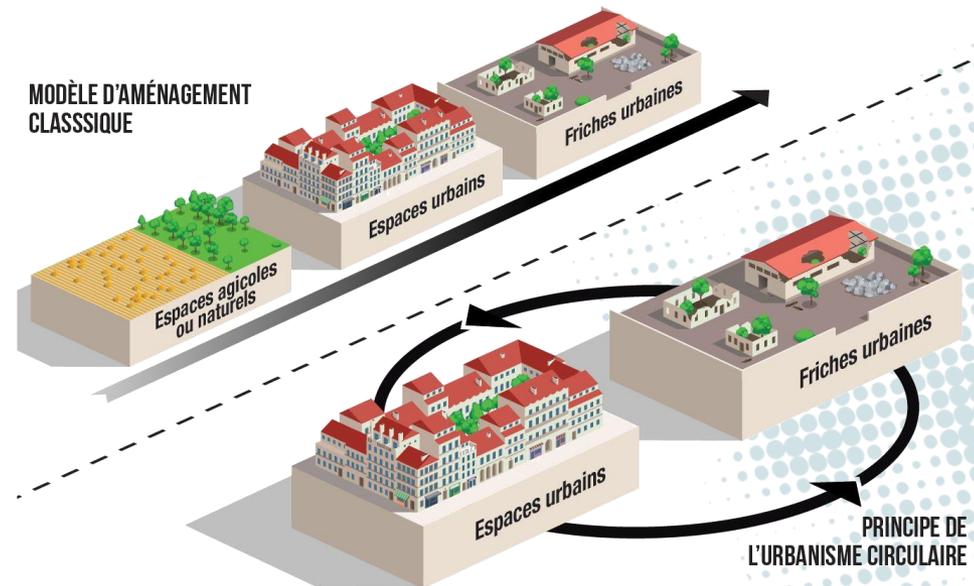
INTRODUCTION

Rappel de la démarche

Une démarche partenariale AGAM-CEREMA

Sensibiliser les techniciens et élus au recyclage urbain

- » Enjeux de sobriété foncière au niveau national et régional
- » Intérêt de promouvoir l'urbanisme circulaire



Une démarche partenariale AGAM-CEREMA

Montrer des exemples de recyclage urbain

» Réalisation d'un benchmarking (freins et leviers...) pour favoriser la répliquabilité

FONCIER D'ACTIVITÉS LOCAL ARTISANAL

Recyclage / Réhabilitation Démolition / Intégration
 Démolition / Reconstruction Démolition / Restauration

Make it Marseille (Marseille) (19)

Un bar transformé en espace de travail et de production artisanale

Levier Urbain

Un atelier collectif avec un espace commercial. Bâti existant par des axes rectilignes.

Leviers Mobilisés

STRATÉGIE FONCIÈRE

- Conversion de la propriété foncière par l'entreprise Sociale
- Le "Make it Marseille" (MIM) et ses usagers sont liés par un contrat de prestation de service et mise à disposition de ressources.

REGLEMENTAIRE, OUTILS D'APPLICATION

- Secteur identifié dans l'acte de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ; seule la mutation de forme de bail est contractée (par le maître d'ouvrage).
- Subventions, aides
- Prêt à la fondation d'entreprise d'insertion Active, CROCI AgriCoop Innovator) pour l'installation, puis subvention de la Région sur le bail.
- Possibilité de recourir au crédit bail pour l'achat des machines de production artisanale (acquisition à l'usage d'une période de location).
- Accompagnement juridique par la Fondation EY (fondation d'entreprise seulement les savoir-faire manuels) pour le montage du bail d'occupation.

CONCOURS/COMPAGNEMENT

- Pendant 2 ans, Vincent et Emmanuel Bay ont suivi des futurs usagers / artisans pour identifier leurs besoins en termes d'équipement, d'outillage, etc.

LABILISATION

- Lauréat de la Fondation EY - le MIM a bénéficié d'un accompagnement durant 2 ans.

AUTRES LEVIERS

- Le maître d'ouvrage a été commercial, l'industriel a connu des travaux d'aménagement (bât, parking, ouverture de fenêtres, condamner, cloison, acoustique).
- Création d'un bail d'occupation entre le propriétaire et le MIM est non un bail commercial - clauses de sortie anticipées, pas de droit de rétrocession de sortie, clause de bail flexible.
- Accord du propriétaire pour modifier l'usage des véhicules de livraison (pas Monaco).

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRES

CONTRAINTES FINANCIÈRES

- Nécessité de venir les moyens pour louer (impant, crédit bail, apport personnel).

AUTRES CONTRAINTES

- Local non conforme aux règles des locaux commerciaux - réduction des productions pour le proposer (prolongement le renouvellement de son bail).

ENTREPRISE	Entreprise Sociale
TYPE	MM + Castel et Polus (design urbain)
TYPE DE SITE	MM
EMPLOIS CREATIFS	Emplois bâtie : 260 m ²
EMPLOIS FONCIERS	Surface générale : 450 m ²
FINANCIERS / INVESTISSEURS	MM (impant, crédit bail, apport personnel)

Retours du 1^{er} webinar organisé le 19 novembre

Un intérêt partagé pour la thématique

» Plus d'un centaine de participants

Des débats animés sur les conditions de succès de ces opérations

» La connaissance et le repérage du foncier, en portant un regard éclairé sur les potentiels de recyclage

» L'implication des porteurs de projet, des élus, de la population (concertation) et la collaboration avec les différents partenaires

» Des financements pour la prise en charge des surcoûts (désamiantage, travaux de mises aux normes, gros œuvre)

Deuxième rencontre (26/11) : retours d'expériences des opérations de recyclage urbain

Reconversion, changement de destination...



Densification, intensification...



Démolition-reconstruction



Démolition-renaturation / végétalisation



PARTIE 1

Quels sont les freins au recyclage urbain posés par les documents d'urbanisme ?





Quels sont les freins au recyclage urbain posés par les documents d'urbanisme ?

→ Ecrivez vos réponses sur le « chat »

et souvenez-vous qu'il n'y a pas de mauvaises réponses !

Quels sont les freins au recyclage urbain posés par les documents d'urbanisme ?

Réponses et échanges

Destinations et zonages

Difficulté de faire évoluer les documents d'urbanisme

La facilité de continuer l'extension urbaine

Contraintes réglementaires ajoutées à des sites déjà contraints

Quels sont les freins au recyclage urbain posés par les documents d'urbanisme ?

Les règles de stationnement

- » Une place en sous-sol coûte 20 à 30 k€
- » Au total, le coût de construction du stationnement peut représenter le quart du coût de construction du bâtiment
- » Freinent aussi les projets de reconversion, de changements de destination...



MARSEILLE (5^e)

Opération de renouvellement urbain avec construction du stationnement en sous-sol

Quels sont les freins au recyclage urbain posés par les documents d'urbanisme ?

Les règles de stationnement

Comment lever ce frein ?

» Réduire le nombre de places de stationnement exigé
... en prenant en compte l'offre de transport collectif

Exemple :

Dans le centre-ville de Marseille, les projets de construction d'immeubles de moins de 600m² de surface de plancher sont exemptés des obligations de réaliser des places de stationnement

Quels sont les freins au recyclage urbain posés par les documents d'urbanisme ?

Les règles de stationnement

Comment lever ce frein ?

» ... voire même supprimer ces exigences ?

Exemple :

Le PLU de Paris n'exige plus de place de stationnement



PARIS (75)
Faubourg Poissonnière
Reconversion d'un parking en logements

Quels sont les freins au recyclage urbain posés par les documents d'urbanisme ?

Un règlement trop rigide ?

» Depuis 2015, il n'est plus obligatoire de réglementer les articles relatifs à l'**implantation** des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et aux limites séparatives (article 7)

» De la **mixité fonctionnelle** plutôt que du "zoning" en étant souple sur les destinations autorisées de manière à favoriser les changements de destination, les reconversions de site...

» Des contraintes sur les **gabarits** et les **aspects extérieurs** à réinterroger : quels sont les éléments importants à réglementer ?

Quels sont les freins au recyclage urbain posés par les documents d'urbanisme ?

Les protections patrimoniales ?

- » Elles n'empêchent pas les opérations de recyclage urbain mais elles les conditionnent, les encadrent...
- » Elles permettent aussi de garantir un recyclage urbain de qualité



MARSEILLE (2^e)

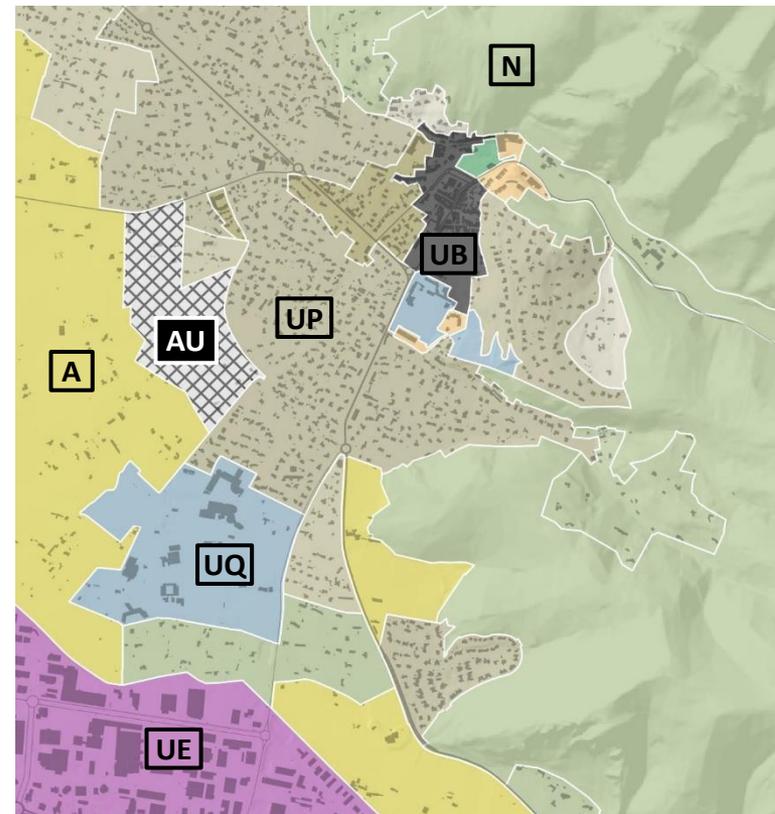
Le Castel

Opération mixte sur le site de l'ancienne Compagnie générale transatlantique en conservant les façades Art Déco

Quels sont les freins au recyclage urbain posés par les documents d'urbanisme ?

Les zones à urbaniser ?

» Elles créent de la concurrence foncière, favorable à l'étalement urbain

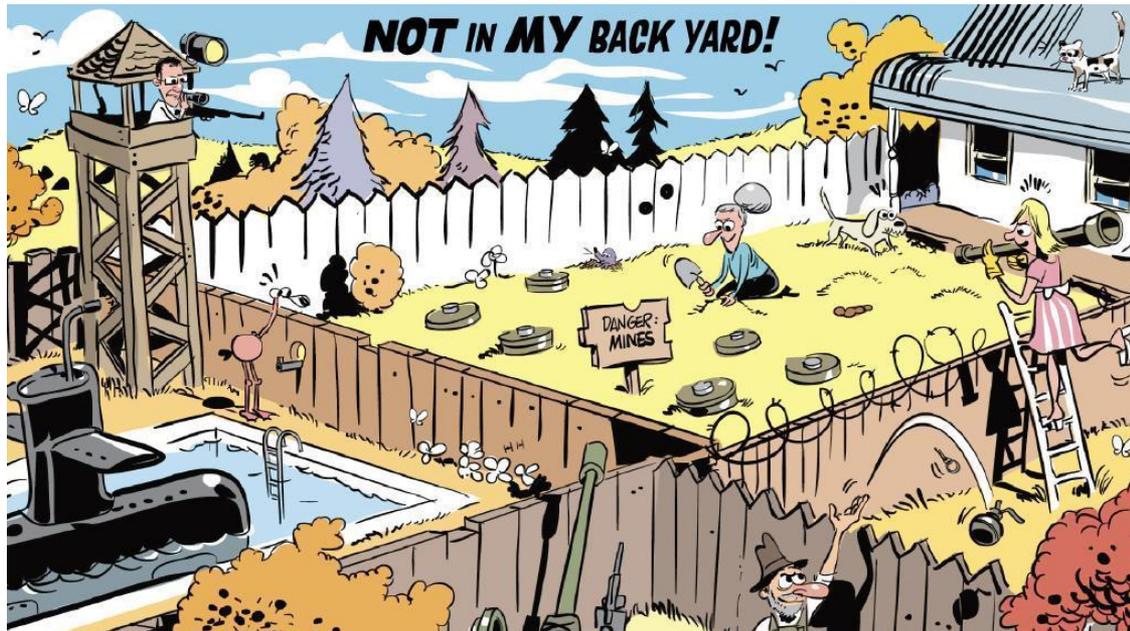


Extrait d'un PLU

Quels sont les freins au recyclage urbain posés par les documents d'urbanisme ?

Le rejet de la densification ?

» Des projets de renouvellement et de densification qui crispent



Quels sont les freins au recyclage urbain posés par les documents d'urbanisme ?

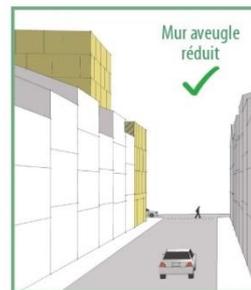
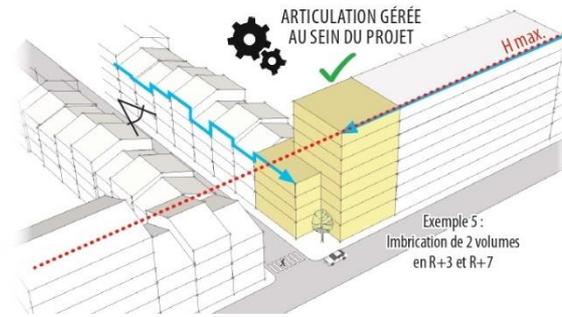
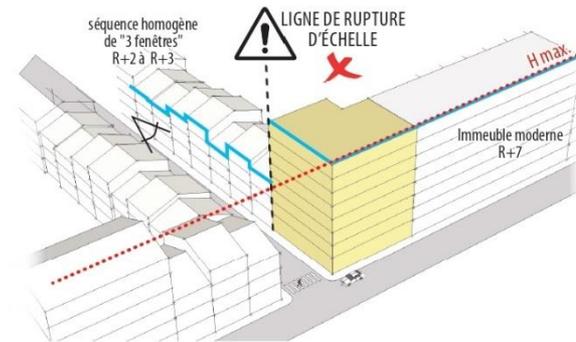
Le rejet de la densification ?

Comment lever ce frein ?

» Viser la qualité urbaine

Exemple :

Le PLUi de Marseille-Provence fixe des règles qualitatives dans une OAP thématique pour assurer une meilleure insertion urbaine des projets





Echanges avec les participants

PARTIE 2

Comment favoriser le recyclage urbain dans les documents d'urbanisme ?





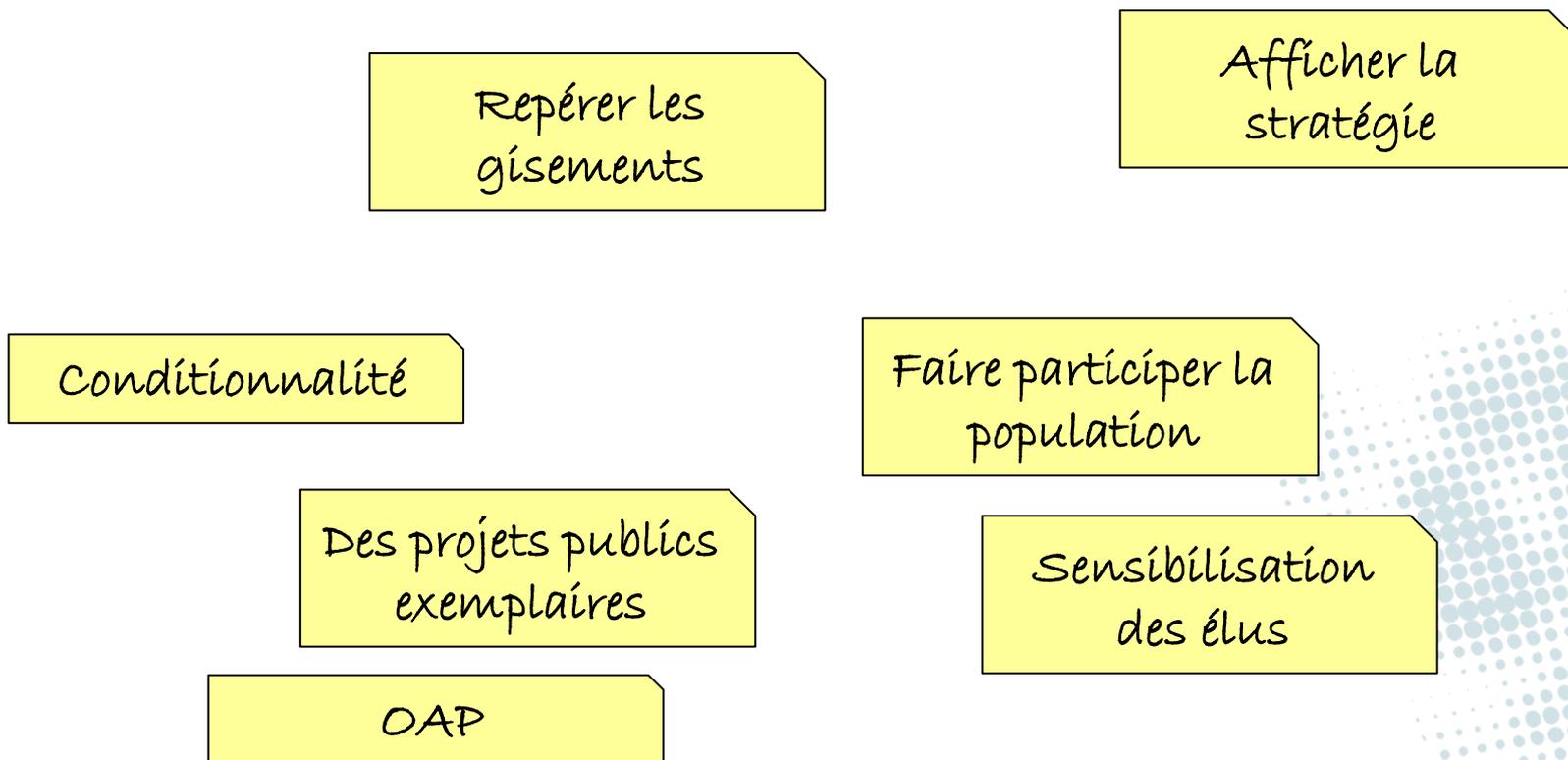
Comment favoriser le recyclage urbain dans les documents d'urbanisme ?

→ Ecrivez vos réponses sur le « chat »

et souvenez-vous qu'il n'y a pas de mauvaises réponses !

Comment favoriser le recyclage urbain dans les documents d'urbanisme ?

Réponses et échanges



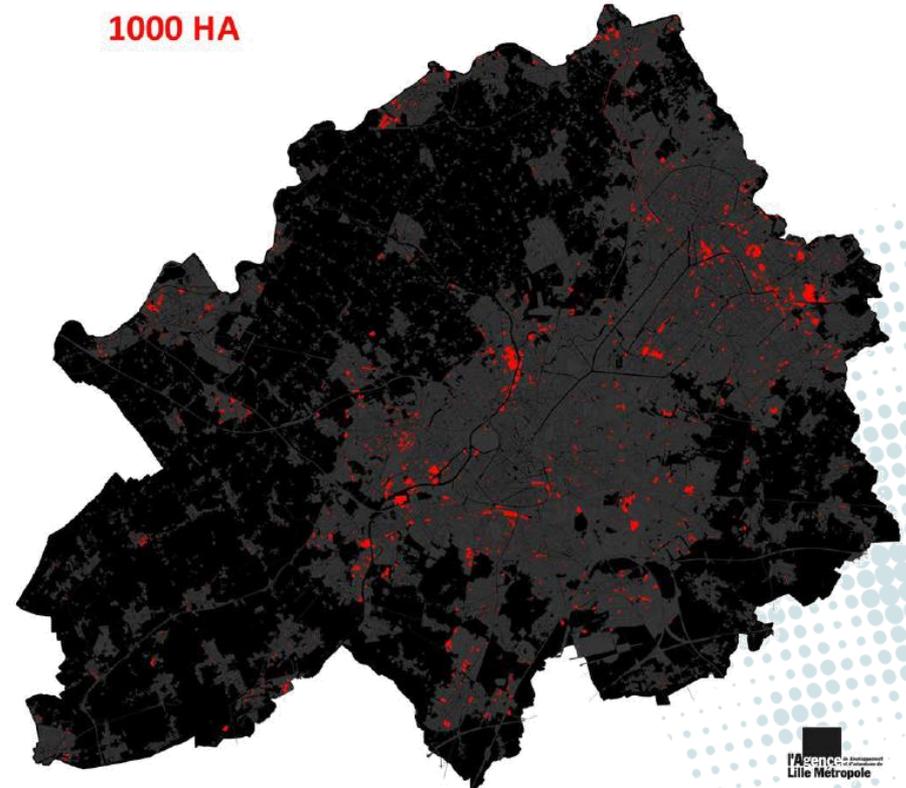
Comment favoriser le recyclage urbain dans les documents d'urbanisme ?

Un préalable, repérer les potentiels fonciers

- » Permet de cibler les secteurs sur lesquels intervenir et de définir des dispositifs et outils adaptés
- » Requiert de mobiliser des méthodes et données adéquates (cf. atelier concerné)

Friches et délaissés urbains en 2015

1000 HA



LILLE METROPOLE
Carte des friches et délaissés urbains

Comment favoriser le recyclage urbain dans les documents d'urbanisme ?

Elaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation

» Permet de favoriser l'urbanisme de projet en précisant :

- les principes d'évolution de secteurs à enjeux
- la programmation et le mode d'aménagement de ces espaces

» Possibilité de réaliser des OAP thématiques



PLU DE LA PENNE-SUR-HUVEAUNE
Extrait de l'OAP Centre-ville
Projet de recyclage urbain d'une ancien site industriel entre la gare et le centre-ville



Comment favoriser le recyclage urbain dans les documents d'urbanisme ?

Proposer des bonus de constructibilité

» Le PLU peut prévoir « *des secteurs [...] à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation* » (article L151-28 du Code de l'urbanisme)

» Le Code de l'urbanisme prévoit d'autres possibilités pour autoriser le dépassement de gabarits : performances énergétiques, mixité sociale et diversité des logements

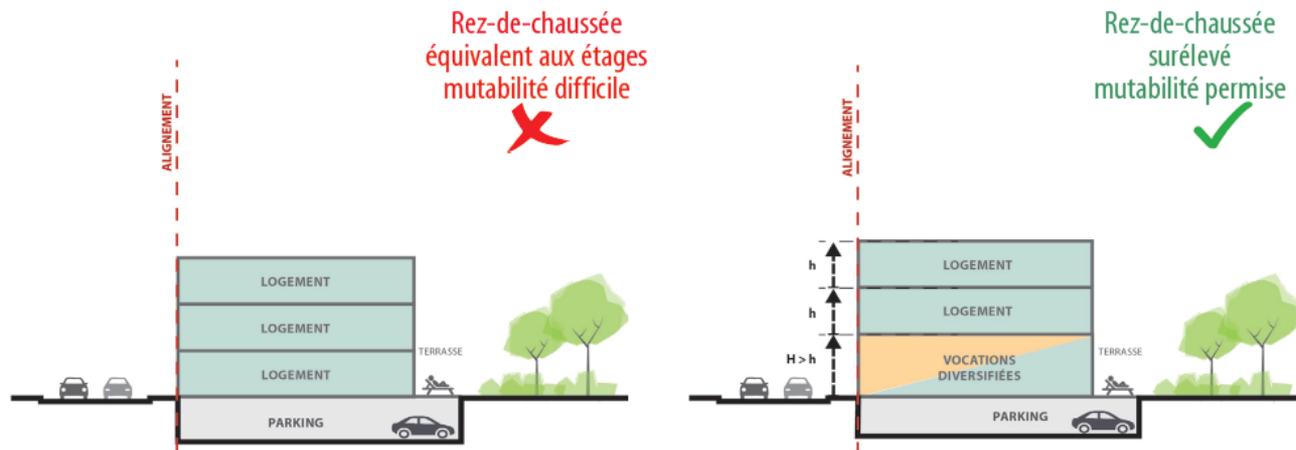
» Aller plus loin en imaginant des règles plus favorables aux projets mobilisant des terrains déjà bâtis ?



Comment favoriser le recyclage urbain dans les documents d'urbanisme ?

Favoriser la réversibilité, la modularité...

- » Autoriser la mixité fonctionnelle (diversité des destinations)
- » Agir sur la dimension des constructions : profondeur des constructions, hauteur des rez-de-chaussée...



PLUi DE MARSEILLE-PROVENCE
Extrait de l'OAP Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines
Dans les centres-villes, les rez-de-chaussée des logements doivent être d'une hauteur suffisante pour permettre leur transformation en locaux d'activité



Echanges avec les participants

Conclusions de l'atelier

Conclusions de l'atelier

Les PLU peuvent favoriser le recyclage urbain

- » Des freins à lever
- » Des leviers à actionner

... mais ils ne peuvent pas tout faire, il faut mobiliser d'autres outils !

- » D'autres outils de planification (SRADDET, SCoT, PLH...) et réglementaires (règlements de copropriété)
- » Des outils fonciers, pour observer, acquérir...
- » Des outils fiscaux, pour favoriser le recyclage et lutter contre l'artificialisation des sols
- » Des outils contractuels et financiers, pour aider les projets de recyclage

Pour retrouver les rencontres du recyclage

19 novembre : Plénière et lancement des rencontres

- » Vidéo de G.Berthaud (Directrice du CEREMA) et LA.Caradec (Présidente de l'AGAM)
- » Quizz introductif
- » Présentation des travaux AGAM-Cerema
- » Table ronde

26 novembre : Ateliers sur des opérations de recyclage urbain

- » Recyclage-reconversion
- » Densification-intensification
- » Démolition-reconstruction

3 décembre : Ateliers outils et méthodes

- » Intensifier les usages avec l'urbanisme transitoire
- » Le repérage du foncier, un préalable au recyclage urbain
- » Comment favoriser le recyclage urbain dans les documents d'urbanisme ?

sur www.agam.org et www.cerema.fr

en ligne

3^E RENCONTRE DU RECYCLAGE URBAIN

Renouveler les espaces urbanisés.
Quels leviers pour repenser nos territoires ?



vous remercient
de votre attention