Production d’un guide relatif aux attendus de l’étude densification des zones déjà urbanisées

Réunion d’échange avec les membres de la CDPENAF

5 octobre 2022

L’équipe de l’AGORAH

Rudy SOUPARAYAPOULE, Ludvik ALTHIERY, Grégory JEANNE, Frédéric TECHER, Olivier BEAUVOIR, Daniel DAVID

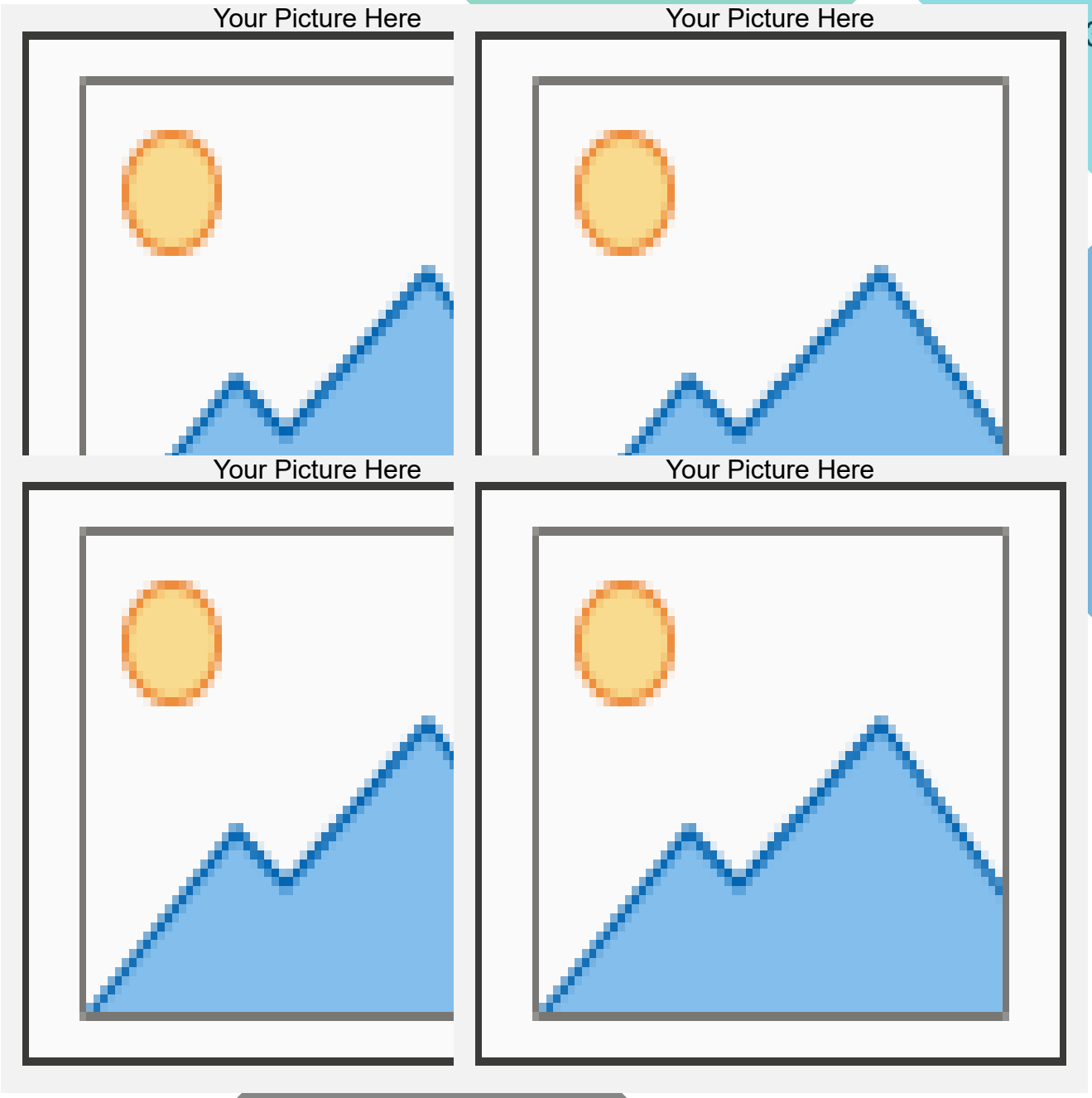
SOMMAIRE

Présentation AGORAH - Titre de votre présentation

1. Rappel contextuel sur l'étude de densification des zones déjà urbanisés
2. Contenu prévisionnel du guide
3. Zoom sur les thématiques phares présentes dans l'étude de densification :
    - Les locaux vacants
    - Les friches et les espaces déjà urbanisés
4. Recommandations de mise en forme

Rappel contextuel

Etude de densification des zones déjà urbanisés ?



Etude de densification des zones déjà urbanisées

→ qu'est-ce que c'est ?

UN ÉLÉMENT CADRÉ PAR LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Extrait de l'article L. 151-5 du CU

[…] le **projet d'aménagement et de développement durables** fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les **locaux vacants**, **les friches** et **les espaces déjà urbanisés** pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 […]

UN ÉLÉMENT CADRÉ PAR LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Lien avec d'autres articles du CU

Article L153-38 :
Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard ***des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées*** et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L151-4
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 analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de 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.

ETUDE DE DENSIFICATION

La mission de l'AGORAH ?

→ Elaboration d'un guide à destination des communes

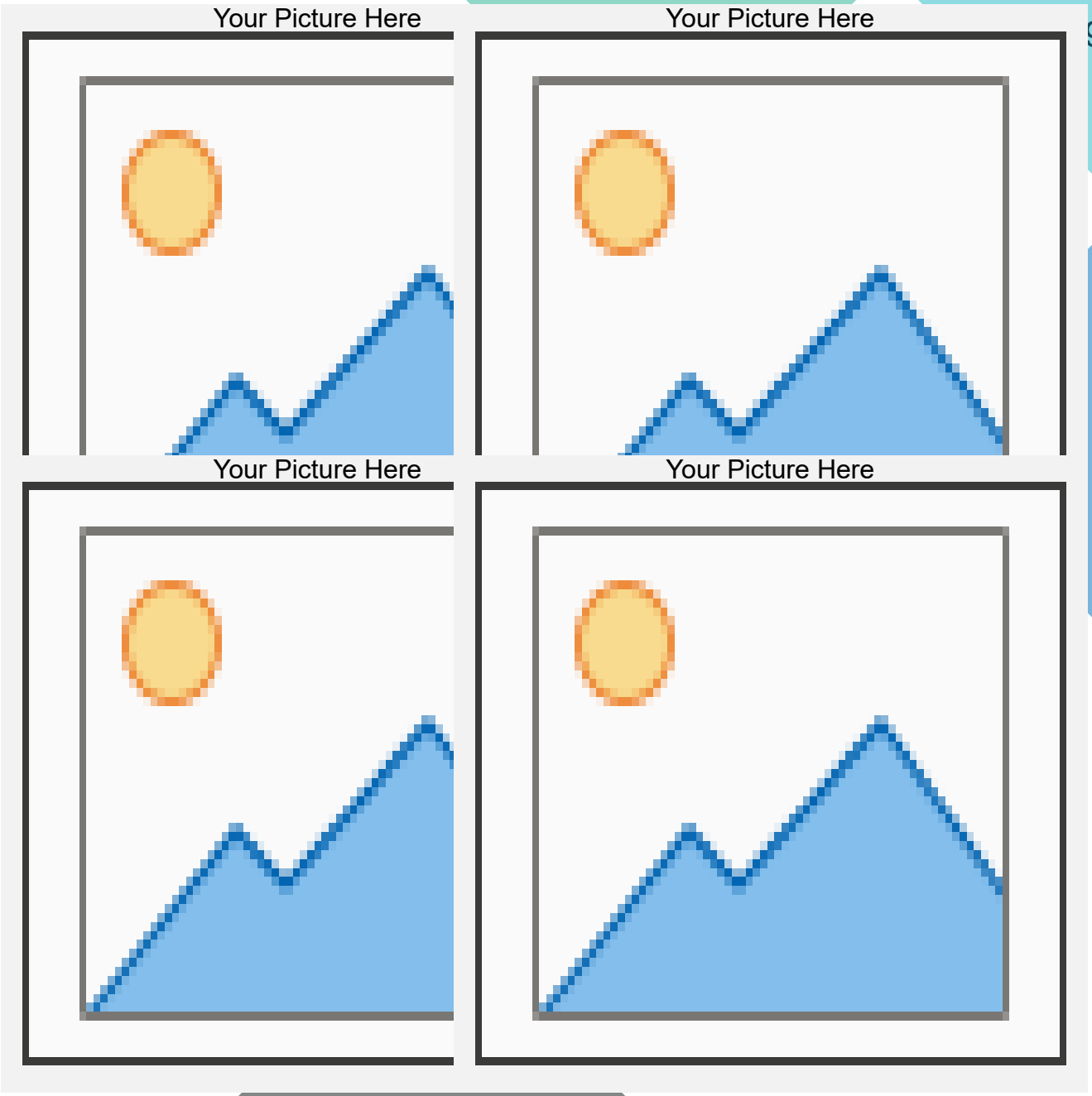
ETUDE DE DENSIFICATION

La réunion d'aujourd'hui ?

→ Vous présenter le contenu de ce guide en cours de rédaction et échanger sur les éléments qui seront attendus lorsque les communes devront produire cette étude de densification

Contenu prévisionnel du guide

Que contiendra t-il exactement ?



ELABORATION D'UN GUIDE A DESTINATION DES COMMUNES : INVESTIGATION AGORAH / BENCHMARK

Travail d'investigation préalable

Recherche et identification d'éléments similaires pouvant s'apparenter à l'étude de densification

IDENTIFICATION ATTENDUS RÉGLEMENTAIRES

Identification des methodologies applicables dans des PLU récents

ANALYSE PLU

Consultation des réseaux de partenaires sur le sujet (FNAU etc.)

QUESTIONNEMENT RESEAU

ELABORATION D'UN GUIDE A DESTINATION DES COMMUNES : CONTENU DU GUIDE

→ **Contenu proposé :**

Des éléments de cadrage réglementaire :

- **Quels sont les thématiques à investiguer par les communes ?**
  → les locaux vacants
  → les friches et les espaces déjà urbanisés

- **Des éléments de définition de ces sujets**

ELABORATION D'UN GUIDE A DESTINATION DES COMMUNES : CONTENU DU GUIDE

Pour chaque thématique investiguée (locaux vacants, friches et espaces déjà urbanisés), **le guide mettra en avant :**

- **Les éléments que les communes doivent produire dans le cadre de l'étude de densification :**
  → indicateurs, localisations, etc.

- **Comment elles peuvent produire ces éléments :**
  → données disponibles, méthodologies développées par l'AGORAH, etc.

ELABORATION D'UN GUIDE A DESTINATION DES COMMUNES : CONTENU DU GUIDE

En annexe :

- **Le guide proposera des recommandations relatives à la présentation de ces éléments par les communes**
  → Modèles/trames (par exemple modèle de diaporama « standard » attendu pour passage en CDPENAF)

ELABORATION D'UN GUIDE A DESTINATION DES COMMUNES : CONTENU DU GUIDE

En résumé, le guide contiendra :

- Les éléments de **cadrage réglementaire** relatif à cette étude de densification
- L'identification des **principales thématiques** qui doivent être investiguées par les communes dans cette étude de densification
- Pour **chaque thématique** à investiguer :
  - Quelles sont les **définitions** utiles à avoir à l'esprit ?
  - **Quels sont les éléments que la commune doit produire** dans le cadre de cette étude de densification ?
  - **Comment la commune peut-elle produire ces éléments** ?
  - **Comment la commune peut-elle présenter ces éléments** ?

ELABORATION D'UN GUIDE A DESTINATION DES COMMUNES : CONTENU DU GUIDE

Rappel « esprit guide » :

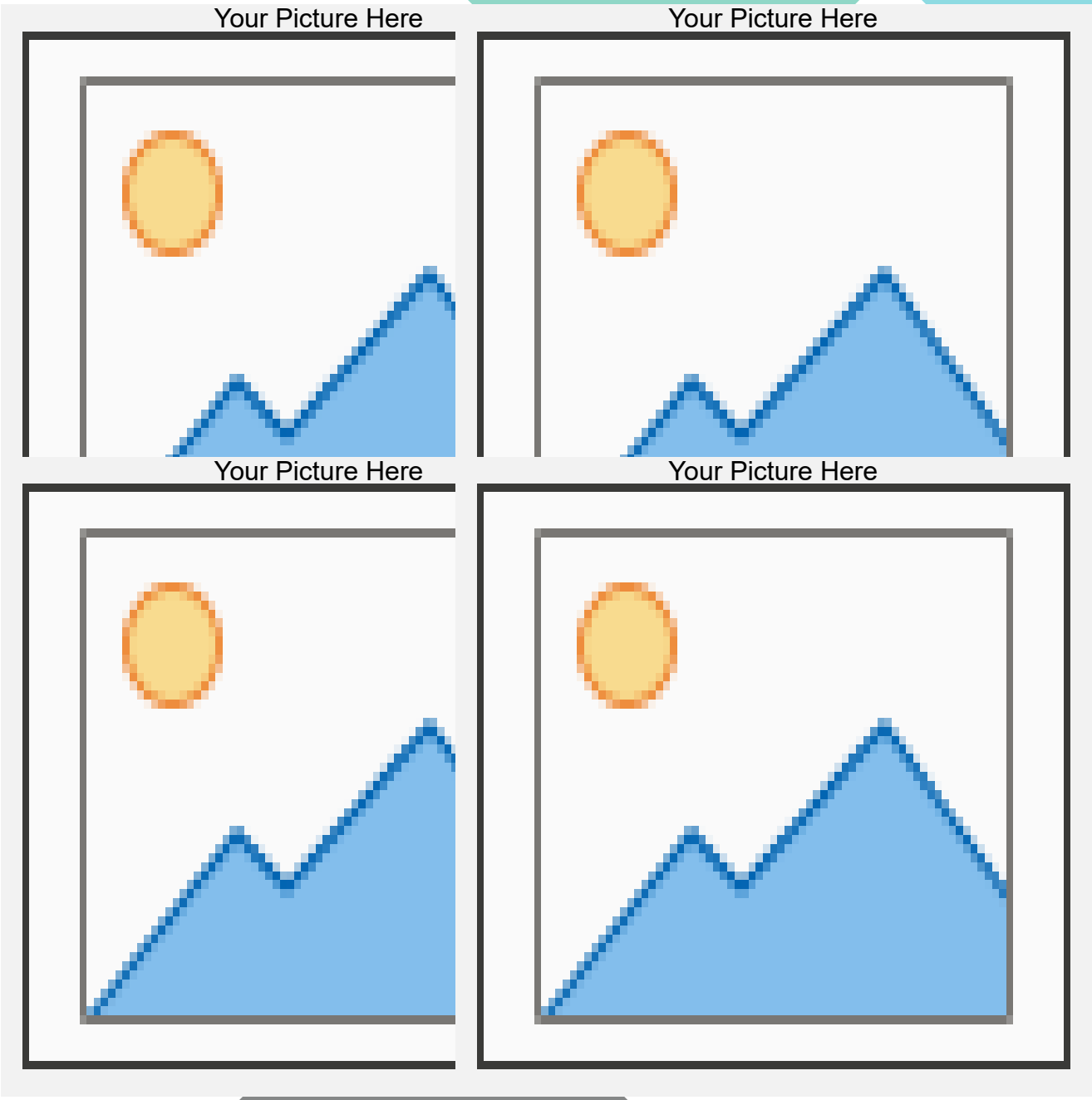
- **Les éléments de cadrage réglementaire et de définition sont là pour rappeler les attentes auxquelles les communes ne pourront déroger**
  → Les communes devront les respecter

- **Les éléments de méthodologie et les données mises à disposition par l'AGORAH ont vocation à faciliter la tache des communes**
  → Les communes conservent la liberté de se baser ou non sur ces éléments

Zoom sur les thématiques phares de l'étude de densification

Thématique « locaux vacants »

Etat d'avancement des travaux AGORAH : 90%



DÉFINITIONS :
DEUX CATÉGORIES DE VACANCE

- **Vacance de courte durée, dite conjoncturelle**
  - Nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements
  - Généralement vacance incompressible variable entre 3 à 6 %

- **Vacance de longue durée, dite structurelle.**
  - **Il s'agit de la vacance considérée comme problématique**
  - À partir de 1 an dans les zones tendues, jusque 4 ans dans certains territoires. **Deux ans étant la temporalité la plus communément retenue pour qualifier cette vacance structurelle**

LA VACANCE DE LOGEMENTS

Quels éléments le guide doit-il recommander aux communes de mettre en avant ?

LES ÉLÉMENTS À METTRE EN AVANT PAR LES COMMUNES

- **Le nombre de logements structurellement vacants**
- Différentiations possibles :
  - Echelles **commune**, **centralités**, **quartiers**
  - Type de construction (**maisons/appartements**)
  - Appartenance ou non à une **copropriété**
  - **Ancienneté** du bâti
  - Parc **privé** / parc **public**
  - Etc.

→ Ces éléments vous semblent-ils pertinents ?

LES PRÉCISIONS QUI SERONT APPORTÉES DANS LE GUIDE

Une description des sources de données utiles :

- Fichiers des locaux vacants INSEE
- Fichiers fonciers Standards/MAJIC de la DGFIP
- Fichier des locaux Vacants 1767 biscom de la DGFIP
- Etc.

+ Le processus d'accès aux données, la **méthodologie** et les **recommandations** AGORAH

LES PRÉCISIONS QUI SERONT APPORTÉES DANS LE GUIDE

Une liste de « questions utiles » que l'on conseille aux communes de se poser pendant les travaux relatifs à leur PLU :

- Quelle est la **répartition géographique** des logements vacants sur votre territoire ?
- Quelles sont les **caractéristiques** principales des logements vacants sur votre territoire ?
- Quelle est la part des logements vacants de votre territoire qui est **concernée par un PPR** ?
- Quels outils et moyens peuvent être mobilisés pour envisager la **remise sur le marché** d'une partie de ces logements vacants ?

LES PRÉCISIONS QUI SERONT APPORTÉES DANS LE GUIDE

Des recommandations pour « aller plus loin » :

- Des éléments d'information pour des communes souhaitant engager une **enquête de terrain**
- Des éléments d'information pour des communes souhaitant réaliser une **enquête auprès des propriétaires**

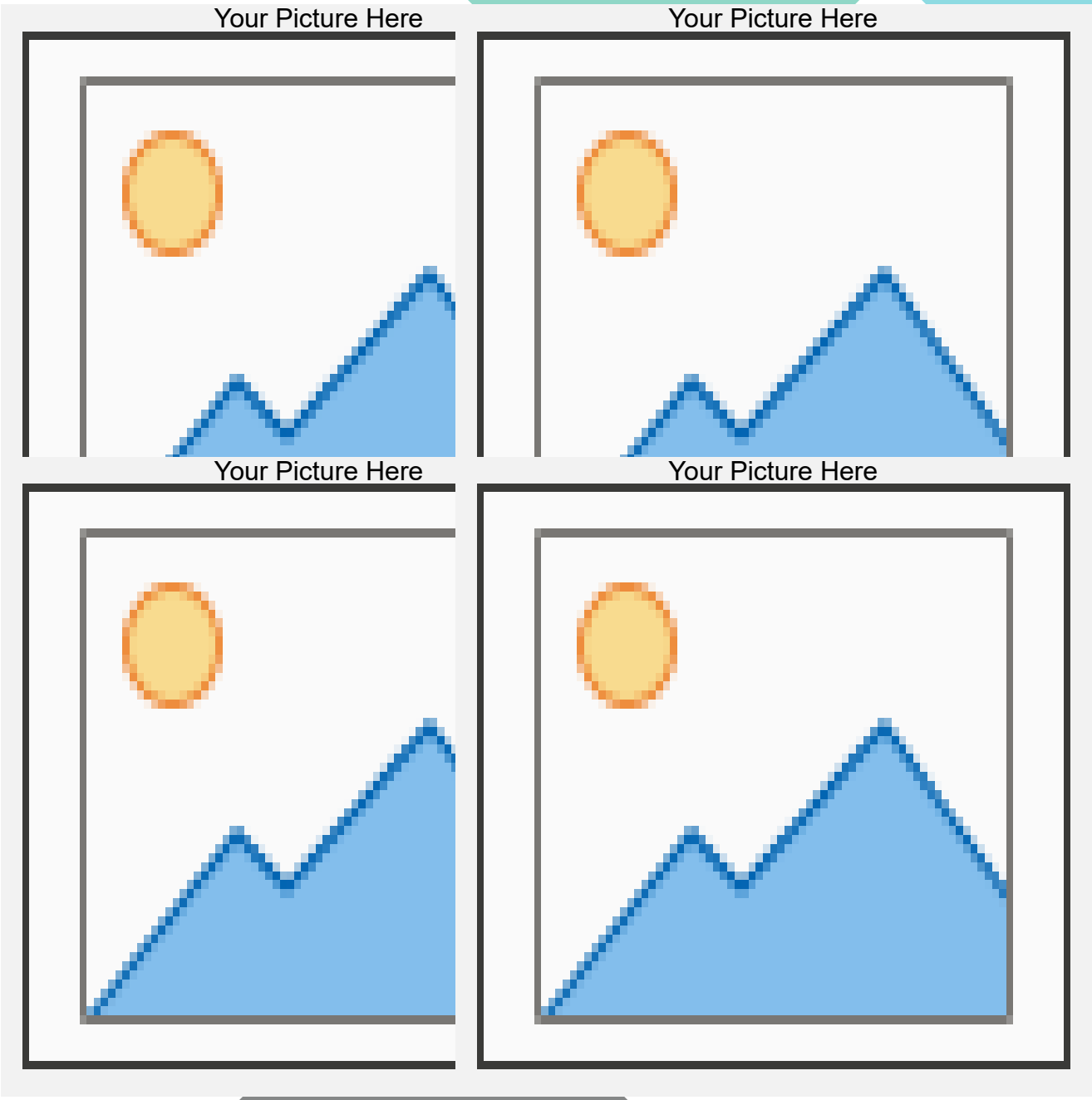
  → Vrai moyen d'améliorer les connaissances sur les **causes de la vacance**, et donc d'améliorer la visibilité de la commune sur le **potentiel de logements réellement remobilisables sur le territoire**

  (cf. étude AGORAH sur plusieurs EPCI)

Zoom sur les thématiques phares de l'étude de densification

Thématique « friches et espaces déjà urbanisés »

Etat d'avancement des travaux AGORAH : 70%



FRICHES ET ESPACES DÉJÀ URBANISÉS
DÉFINITIONS UTILES

Le foncier « libre » :

- **Dent creuse :**
  Parcelle U ou AU, hors zonage d'interdiction PPR, non bâtie, et située à l'intérieur du tissu urbain

- **Potentiels fonciers :**
  Parcelle U ou AU, hors zonage d'interdiction PPR, non bâtie, et située en dehors du tissu urbain (généralement en continuité/extension directe)

FRICHES ET ESPACES DÉJÀ URBANISÉS
DÉFINITIONS UTILES

Le foncier « mutable »
→ par densification « horizontale » :

- **Mutabilité par division parcellaire :**
  Entités parcellaires dont la part de surface non bâtie permet la réalisation de nouvelles constructions (type « BIMBY »)

- **Mutabilité par regroupement parcellaire :**
  Entités parcellaires dont les parts de surfaces non bâties contiguës peuvent permettre la réalisation de nouvelles constructions

FRICHES ET ESPACES DÉJÀ URBANISÉS
DÉFINITIONS UTILES

Le foncier « mutable »
→ par densification « verticale » :

- **Mutabilité verticale :**
  Entités parcellaires bâties sur lesquelles la construction de nouveaux bâtiments est théoriquement réalisable (en appliquant les possibilités offertes par le règlement du PLU) :
  - par **démolition / reconstruction**
  - ou par rénovation du bâti existant (**surélévation**)

FRICHES ET ESPACES DÉJÀ URBANISÉS
DÉFINITIONS UTILES

Friche :

- **Définition introduite par la loi Climat et Résilience :**
  Article L111-26 du CU :
  « Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables »
  → Un décret spécifique est toujours en attente de publication
  → Recoupe plusieurs des éléments précédents :
    - **Une partie des dents creuses et potentiels fonciers**
    - **Une partie du foncier mutable**
    - **Une partie des logements vacants**

FRICHES ET ESPACES DÉJÀ URBANISÉS

Quels éléments le guide doit-il recommander aux communes de produire ?

LES ÉLÉMENTS À METTRE EN AVANT PAR LES COMMUNES → FONCIER LIBRE

- **Identification (et localisation) des surfaces de dents creuses et de potentiels fonciers**
- Différentiations possibles :
  - Echelles **commune**, **centralités**, **quartiers**
  - Propriété **publique** / propriété **privée**
  - Présence de situations d'**indivision** complexes
  - Présence d'**usages** spécifiques
  - Etc.
- **Calcul du nombre de logements théoriquement / raisonnablement constructibles sur ces surfaces (en fonction du règlement du PLU)**

→ Ces éléments vous semblent-ils pertinents ?

LES PRÉCISIONS QUI SERONT APPORTÉES DANS LE GUIDE

Une description des sources de données utiles :

- **La base de donnée SIG de l'AGORAH** sur les dents creuses et les potentiels fonciers (mise à la disposition de tous les acteurs)

La description de la méthodologie déployée :

- La nouvelle méthodologie en cours d'élaboration permettra de « détecter » via SIG **les dents creuses de plus de 250m²** (au lieu de celles de plus de 500m² historiquement)
  → meilleur reflet des potentiels de densification

LES ÉLÉMENTS À METTRE EN AVANT PAR LES COMMUNES → FONCIER MUTABLE

- **Identification (et localisation) des surfaces de foncier ayant un potentiel de mutabilité**
- Différentiations possibles :
  - Echelles **commune**, **centralités**, **quartiers**
  - Propriété **publique** / propriété **privée**
  - Présence de situations d'**indivision** complexes
  - Présence d'**usages** spécifiques
  - Etc.
- **Calcul du nombre de logements théoriquement / raisonnablement constructibles sur ces surfaces (en fonction du règlement du PLU)**

→ Ces éléments vous semblent-ils pertinents ?

LES PRÉCISIONS QUI SERONT APPORTÉES DANS LE GUIDE

Une description des sources de données utiles :

- **Une nouvelle base de donnée SIG de l'AGORAH** sur les potentiels de mutabilité (mise à la disposition de tous les acteurs)

La description de la méthodologie déployée :

- La méthodologie permettra de distinguer les **typologies d'espaces potentiellement mutables**, auxquels seront associés des niveaux allant d'une potentialité faible à une potentialité forte

LES PRÉCISIONS QUI SERONT APPORTÉES DANS LE GUIDE

Une liste de « questions utiles » que l'on conseille aux communes de se poser pendant les travaux relatifs à leur PLU :

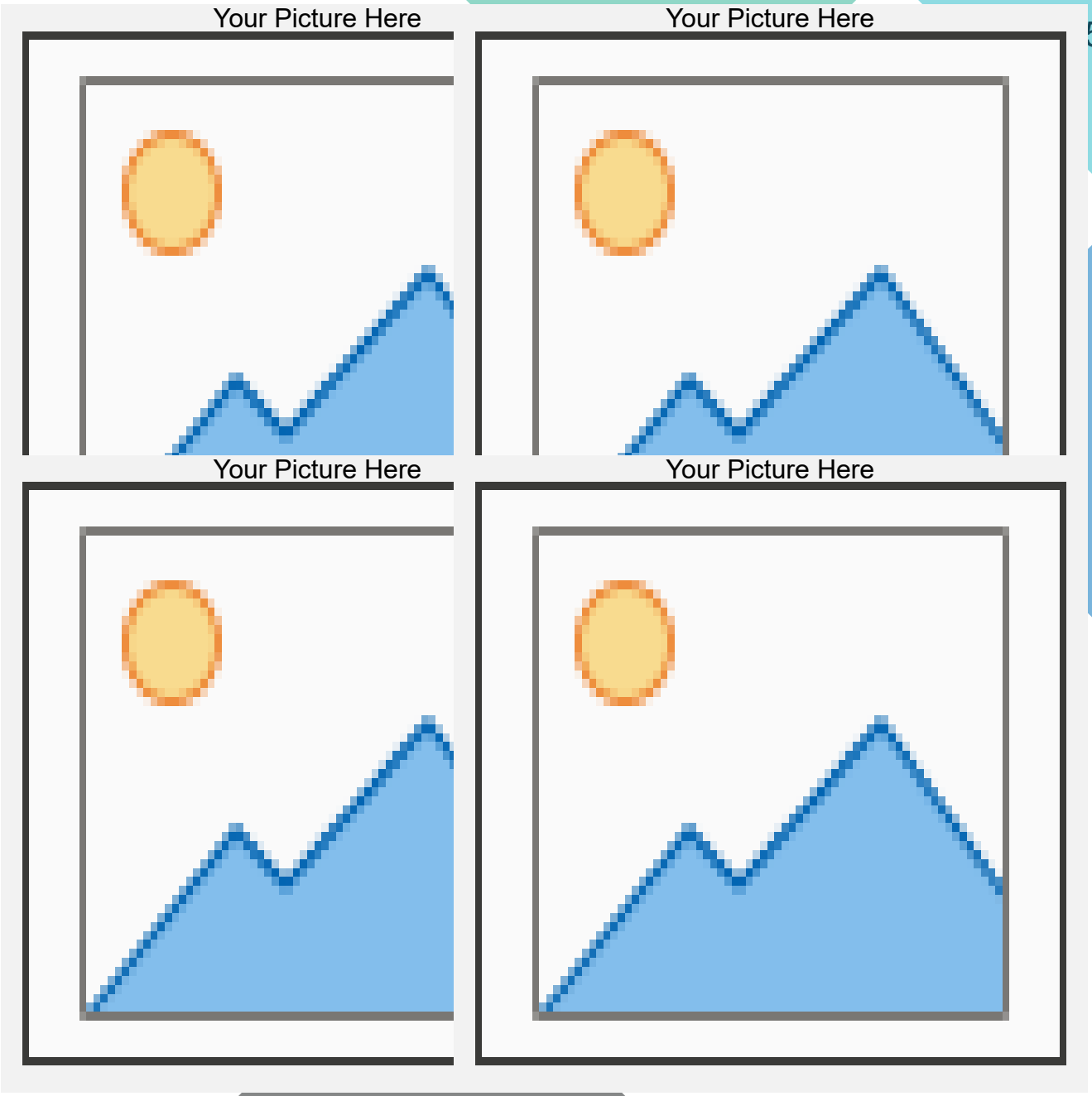
- **Où se trouve le foncier théoriquement mobilisable** sur le territoire communal ?
  - Ce foncier est-il **réellement mobilisable** (ou subit-il des contraintes diverses qui rendent cette mobilisation complexe voire impossible) ?
  - La **localisation** de ce foncier est-elle **cohérente** avec les orientations stratégiques de la commune ?
- Quels sont les secteurs ayant un fort **potentiel de mutabilité** ?
  - En fonction des **caractéristiques** de ces secteurs, comment la commune peut-elle œuvrer pour **accompagner cette mutabilité** ou pour y **inciter** ?

LES PRÉCISIONS QUI SERONT APPORTÉES DANS LE GUIDE

Des recommandations pour « aller plus loin » :

- Des éléments d'information pour des communes souhaitant engager un **travail de terrain** en complément des données SIG mises à disposition par l'AGORAH
  - → Vrai moyen d'améliorer les connaissances sur le foncier libre (dents creuses et potentiels fonciers) et sur le foncier potentiellement mutable, et donc d'améliorer la visibilité de la commune sur le **potentiel de logements réellement constructibles sur son territoire**
  - → Vrai moyen d'identifier **les friches qui ne seront pas présentes en intégralité dans les bases de données sur le foncier libre, le foncier mutable, ou les locaux vacants**

Recommandations de mise en forme



RECOMMANDATIONS ÉVENTUELLES DE MISE EN FORME POUR LES COMMUNES

Volonté d'insérer en annexe du guide des recommandations que les communes pourraient suivre

→ Par exemple un modèle de diaporama qui pourrait être utile pour un passage en CDPENAF

→ Qu'en pensez-vous ?
→ Que souhaitez-vous voir être mis en avant ?

Temps d’échange

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Rudy SOUPARAYAPOULÉ

Chargé d'études Aménagement & Environnement
souparayapoule@agorah.com