Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

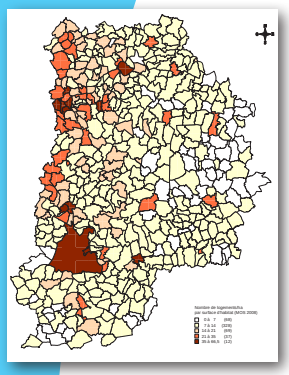
PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Quels projets en densification urbaine pour un bénéfice partagé ?

Quelles sont les évolutions législatives et réglementaires en matière de maîtrise de la consommation foncière ?

L'ensemble du dispositif législatif et réglementaire concourt au renforcement des prescriptions en matière de maîtrise de la consommation foncière et de densification dans un souci conjoint de renforcement de l'offre en logements, de préservation des espaces agricoles et naturels et de réduction des contraintes de déplacement et nuisances associées. Peuvent notamment être soulignés :



- les dispositions relatives à la suppression du COS et de la superficie minimale des parcelles dans le règlement des documents d'urbanisme (mesures d'application immédiate de la loi ALUR, entrée en vigueur le 27 mars 2014)[1]
- les obligations en matière d'identification du gisement foncier dans les SCoT et les plans locaux d'urbanisme[1]
- le SDRIF 2013, qui cadre les extensions urbaines et pose un principe fort de limitation de la consommation d'espace et de priorité à la densification du tissu urbain existant (augmentation a minima de 10% de la densité des espaces d'habitat et des densités humaines urbaines à l'horizon 2030). Il identifie par ailleurs des secteurs à fort potentiel de densification, dont il convient de ne pas obérer le fort potentiel de densification. Il conditionne enfin les extensions « d'urbanisation préférentielle » à une densité résidentielle moyenne minimale de 35 logts/ha[1].

Comment caractériser les gisements de foncier potentiellement mutable sur mon territoire (inter)communal ?

S'agissant en premier lieu de l'échelle de caractérisation du foncier mutable, cette démarche prend plus de sens sur le périmètre intercommunal pour permettre un croisement plus aisé avec l'organisation des fonctions urbaines du territoire (cf. ci-après).

Sur le périmètre considéré, différents gisements de foncier potentiellement mutable peuvent être identifiés, selon la nature et l'histoire des formes urbaines présentes : dents creuses dans le tissu urbain, parcelles susceptibles de faire l'objet de division avec construction d'un nouveau logement, logements pavillonnaires susceptibles de division interne, réhabilitation de friches, bâti dégradé ou désaffecté (résidentiel, agricole, artisanal) voire démolition-reconstruction afin de remplacer un bâti inadapté par plusieurs logements neufs.

A noter que certains de ces gisements, dès lors qu'ils intéressent des parcelles privées, peuvent donner lieu à des phénomènes de densification spontanée (cas des divisions parcellaires ou pavillonnaires). Il convient donc pour les élus de les encadrer via le règlement du PLU/PLUi pour maîtriser la portée de cette densification et obtenir les formes urbaines souhaitées.

1/ Pour de plus amples informations, se référer aux fiches respectivement relatives à l'urbanisme opérationnel/droit des sols, la planification locale, et au SDRIF

Octobre 2014

Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques

En quoi un projet en densification peut-il répondre à mon projet de territoire ?

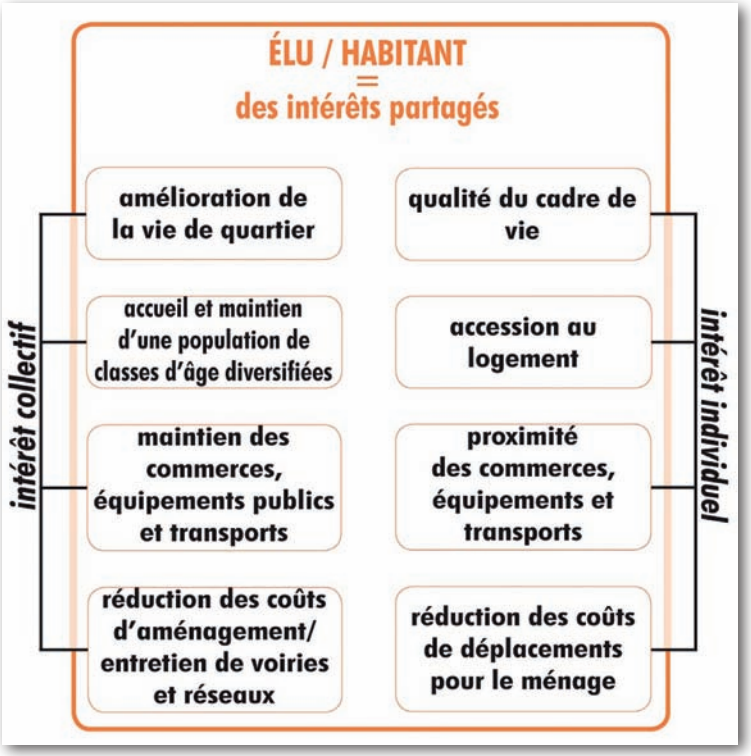
La recherche d'une plus grande densité et intensité urbaine ne doit pas être assimilée à un objectif en tant que tel, au risque de produire des formes urbaines qui ne soient pas acceptées socialement, mais être comprise comme une composante structurante d'un programme d'aménagement, lui-même au service d'un projet de territoire partagé entre élus et population locale.

Plus spécifiquement, des opérations urbaines denses peuvent contribuer :

- **à assurer la continuité du parcours résidentiel de la population locale** : en diversifiant l'offre en logements, par l'apport de petits logements, ces opérations peuvent satisfaire la demande de jeunes couples ou personnes seules, en matière de location ou de primo-accession à un coût raisonnable. Elles répondent également aux besoins exprimés par les personnes âgées, en particulier lorsque ces résidences sont réalisées à proximité des services et commerces.
- **à favoriser la mixité sociale** : la réalisation d'opérations urbaines plus denses s'attache à diversifier les tailles de logements et les formes urbaines afin de produire localement un nombre plus important de logements. A ce titre, dès lors que celle-ci s'accompagne d'une production de logements sociaux, proportionnée et respectueuse de l'adéquation entre typologie de taille de logements et taille des ménages résidents, elle peut constituer un des leviers pour combler le déficit en logement social notamment pour les ménages de la commune pour lesquels le logement devient inabordable.
- **à renforcer certaines centralités** : en favorisant l'apport de populations supplémentaires dans un quartier, ce type d'opérations urbaines peut garantir une meilleure viabilité des commerces et équipements/transports publics ou inciter à créer de nouvelles offres en la matière, renforçant par la même l'attractivité du quartier.
- **à offrir à un plus grand nombre de résidents une meilleure accessibilité aux TC** ferrés ou bus, lorsque ces opérations sont réalisées à proximité des gares ou arrêts de lignes de bus structurantes.
- **à réhabiliter** un espace peu qualitatif ou du bâti ancien et/ou dégradé.

Pour ce faire, le processus de densification suppose d'être appréhendé sur la base d'un diagnostic de territoire et d'une réflexion conjointe, menés à différentes échelles, sur le paysage, la démographie, l'offre de logements, la caractérisation des polarités urbaines et l'organisation des réseaux de transports urbains et inter-urbains.

Convergences possibles entre intérêts individuels et collectifs dans le cadre d'opérations urbaines denses



En quoi la densification peut-elle intéresser les habitants ?

Indépendamment du fait qu'une opération urbaine dense puisse participer de l'aboutissement d'un projet de développement territorial, elle doit prendre en compte, dans sa conception, les attentes individuelles des habitants de l'opération et du quartier environnant. A cet égard, les quelques points ci-dessous sont autant de points d'attention lors de la définition du projet :

- **s'inscrire dans le tissu urbain existant** de manière à ne pas dénaturer l'intérêt patrimonial éventuel du site ou rompre brutalement avec la morphologie urbaine environnante (respect de la trame parcellaire, hauteur, choix des matériaux, etc.)
- **favoriser des principes d'individualisation des logements** (jardinets, balcons, accès individuel, etc.) tout en préservant l'intimité des espaces privés, tant au sein de l'opération que pour les logements voisins
- **aménager des espaces publics et collectifs conviviaux** et valorisant le cadre de vie, en assurer un traitement permettant de clarifier leur fonction et de respecter leurs usages
- **relier l'opération aux pôles de proximité**, en favorisant tout particulièrement la continuité des cheminements piétons / cycles
- **faciliter la vie et les usages au sein du quartier** en rationalisant notamment le stationnement, et en maîtrisant l'usage du véhicule individuel motorisé

Convaincre les habitants du bien fondé d'un projet, c'est aussi leur présenter les avantages qu'il peut leur apporter, à eux et leurs proches, en fonction des évolutions de leur vie : adaptation de leur logement à leurs besoins avec des extensions, requalification de quartier, offre de logements financièrement accessibles, etc. A cette fin, des réunions de concertation et d'information à destination du public susceptibles de leur faire également participer, de manière encadrée, à la définition du projet sont profitables.

De quels outils puis-je disposer pour mettre en œuvre ma politique foncière ?

Un grand nombre d'outils permettent de gérer l'évolution des constructions pour leur donner la forme voulue avec une grande finesse: la distance par rapport à la rue ou aux autres constructions, leur hauteur, leurs « gabarits enveloppe », etc.

Ces règles permettent de composer le paysage urbain. Mais si elles permettent bien de contrôler ce qui se passe, elles ne permettent pas une prise d'initiative et une maîtrise du calendrier des opérations. Il est donc utile de les accompagner par un dispositif d'urbanisme opérationnel, voire une maîtrise foncière.

Ainsi, la propriété de tout ou partie du foncier permet aux collectivités locales de peser directement sur l'opération d'aménagement lors de la cession du foncier.

La loi ALUR renforce encore les moyens existants (voie amiable, droit de préemption urbain, zone d'aménagement différé ou expropriation) via la création de la zone d'aménagement différé (ZAD) intercommunale pour constituer des réserves foncières à une échelle mieux adaptée à la planification stratégique.

Pour développer leur urbanisation à coût maîtrisé, les collectivités ont par ailleurs avantage à s'adosser par le biais d'une convention, les services de l'EPF IF (Établissement Public Foncier d'Ile-de-France), EPF d'Etat qui dispose de l'ingénierie technique et financière tant en terme d'observations des marchés que d'intervention foncière. Pendant la durée de la convention, l'EPF IF réalise les acquisitions foncières et immobilières, en assure le portage, et peut réaliser les opérations de dépollution, démolition, proto-aménagement favorisant l'aménagement ultérieur des biens acquis.

Pour plus d'informations :

« outils de l'action foncière au service des politiques publiques » (CERTU, 2006)

http://www.certu.fr/toute-l-actualisation-du-guide-de-a855.html

« vers des densités urbaines pour un intérêt partagé » (DDT77, 2013)

http://www.seine-et-marne.gouv.fr/content/download/9346/58128/file/brochure_densites_urbaine.pdf

Pour en savoir plus

Contactez la DDT, Service aménagement, planification et prospective - téléphone : 01 60 56 71 71

La garantie d'une qualité de l'accueil et du service rendu