

en ligne

3^E RENCONTRE DU RECYCLAGE URBAIN

Outils et méthodes :

Le repérage foncier, un préalable au recyclage
urbain

Animateurs

Simon HALIOUA

Géomatique Planification, AGAM

Christine GRIMAL

Responsable d'études politique de l'habitat et du foncier, CEREMA

Programme du webinaire

11h – 11h10 Introduction : rappel de la démarche

11h10 – 11h30 Analyse diachronique du recyclage urbain

11h30 – 12h00 Détecter les potentiels fonciers pour le recyclage urbain

12h00 Conclusions

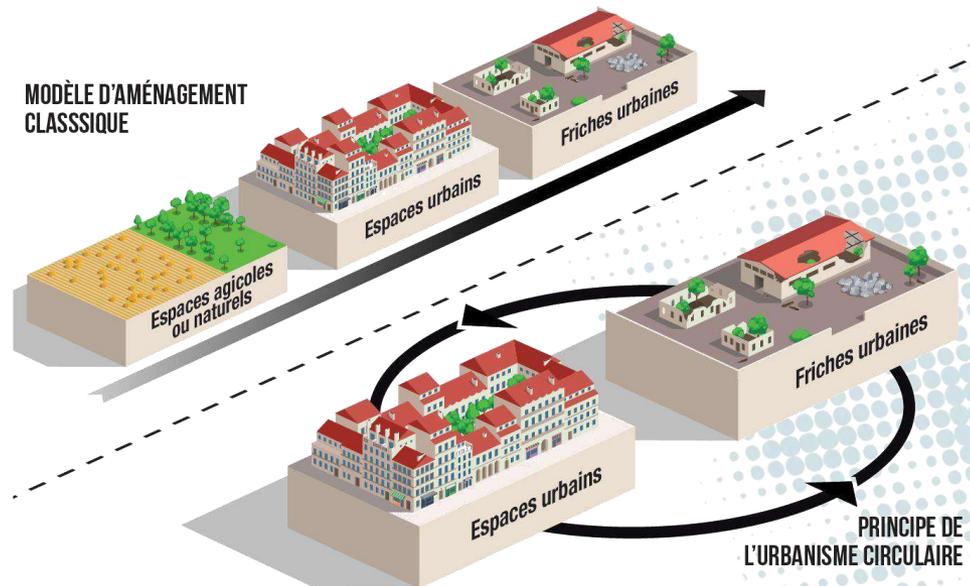
INTRODUCTION

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 Densification / Intégration
 Démolition / Reconversion Démolition / Restauration

Make it Marseille Marseille (13)
 Un bar transformé en espace de travail et de production artisanale

FONCIER D'ACTIVITÉS CAVE COOPÉRATIVE
 Recyclage / Réhabilitation Densification / Intégration
 Démolition / Reconversion Démolition / Restauration

Ancienne cave vin
 Simons-Cotognot (13)
 Des logements sociaux en lieu et place d'un viticole de caveau-baug

ÉQUIPEMENT FISCIEN
 Recyclage / Réhabilitation Densification / Intégration
 Démolition / Reconversion Démolition / Restauration

La piscine d'en face Suite Genève-des-Boues (13)
 Une piscine transformée en pépinière multi-activités

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

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

RÈGLEMENTAIRE, SECTEUR D'ACTIVITÉ

- Secteur identifié dans l'acte de vente en vertu de l'architecture et du patrimoine (APUS) suite à l'évaluation de l'usage du bail est contracté (et non la mutation d'usage).

SUBVENTIONS, AIDES

- Prêt à la fondation d'entreprises (France Active, Crédit Agricole Innovation) 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'un période de location).
- Accompagnement juridique par la Fondation EY (fondation d'entreprise soutenant les savoir faire manuels) pour le montage du bail d'occupation.

CONCOURS ET MARCHÉS

- Pendant 2 ans, Vincent et Emmanuel Roy ont suivi des futurs usagers / artisans pour identifier leurs besoins et l'usage de l'espace, d'outillage, etc.

LABÉLISATION

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

AUTRES LEVIERS

- Le territoire du bail a été consacré, intérieur à certains travaux d'aménagement (ex. peinture, ouverture de fenêtres, condensation, cloison, acoustique).
- Création d'un bail d'occupation entre le propriétaire et la MIM (et non un bail commercial), clauses de sortie occupées, pas de droit d'opposition de droit, clause de bail flexible.
- Accord du propriétaire pour modifier l'usage des véhicules de livraison (pas de permis).

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTES FINANCIÈRES

- Nécessité de venir les mêmes pour assurer prêt/bail, crédit bail, apport personnel.

AUTRES CONTRAINTES

- Un bail qui ne couvre pas l'usage des locaux commerciaux - réduction des productions pour le premier (endossement le renouvellement de son bail).

ENTREPRISE	Entreprise Solides
FORME JURIDIQUE	MM • Coeur et Polka (design urbain)
EMPLACEMENT	MM
EMPLACEMENT AÉRIEN	Entreprise bâtie - 200 m ² Surface disponible - 400 m ²
EMPLACEMENT FONCIÈRE	300 m ²
FINANCIÈRE / INVESTISSEMENT	MM (prêt/bail, apport personnel)

Retour sur la première rencontre organisée 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

Le repérage du foncier, un préalable au recyclage urbain

Analyse diachronique du renouvellement urbain

Les constats:

600 000 ha en 10 ans = surface d'1 département

en raison principalement de l'étalement urbain couplé au développement des transports et des infrastructures, ainsi que d'un prix du foncier agricole comparativement plus faible en France que dans d'autres pays européens.

Des actions annoncées :

- la création d'un fonds destiné à la réhabilitation des friches urbaines et aide à la communes
- un [moratoire sur les zones commerciales](#) en périphérie des villes,
- une réforme de la fiscalité contenu dans le [projet de loi de finances pour 2021](#)

**Agir sur le foncier = connaître précisément le foncier
et les composantes de son territoire**



De nombreuses méthodes → Un point commune = **analyse diachronique**

Quelle fréquence de comparaison/mise à jour faut-il prendre?

Quelle unité minimale d'analyse est la plus pertinente?

Quelle échelle de travail, quelle échelle de saisie, quelle précisions planimétriques?

Quelles données sont disponibles, leur exhaustivité, leur fiabilité ?

L'analyse diachronique du foncier bâti :

Une **simple définition** : comparer des données reconstituées à **deux dates différentes**, voire **trois dates** si l'on veut mesurer l'accélération ou la décélération du phénomène.



Analyser les différentes **composantes** liées au foncier :

- Réglementaire et usage des sols,
- Enjeux et risques naturels et industriels
- Disponibilités foncières
- Structure des bâtis
- Typologie de propriétaires
- Usage des bâtis
- Couverture végétale du foncier
- ...



Faire dialoguer l'évolution de l'occupation foncière avec **d'autres données**

- données sociales
- données économiques
- données démographiques



Comparer son territoire entre d'autres, territoires voisins, du même EPCI, territoires similaires

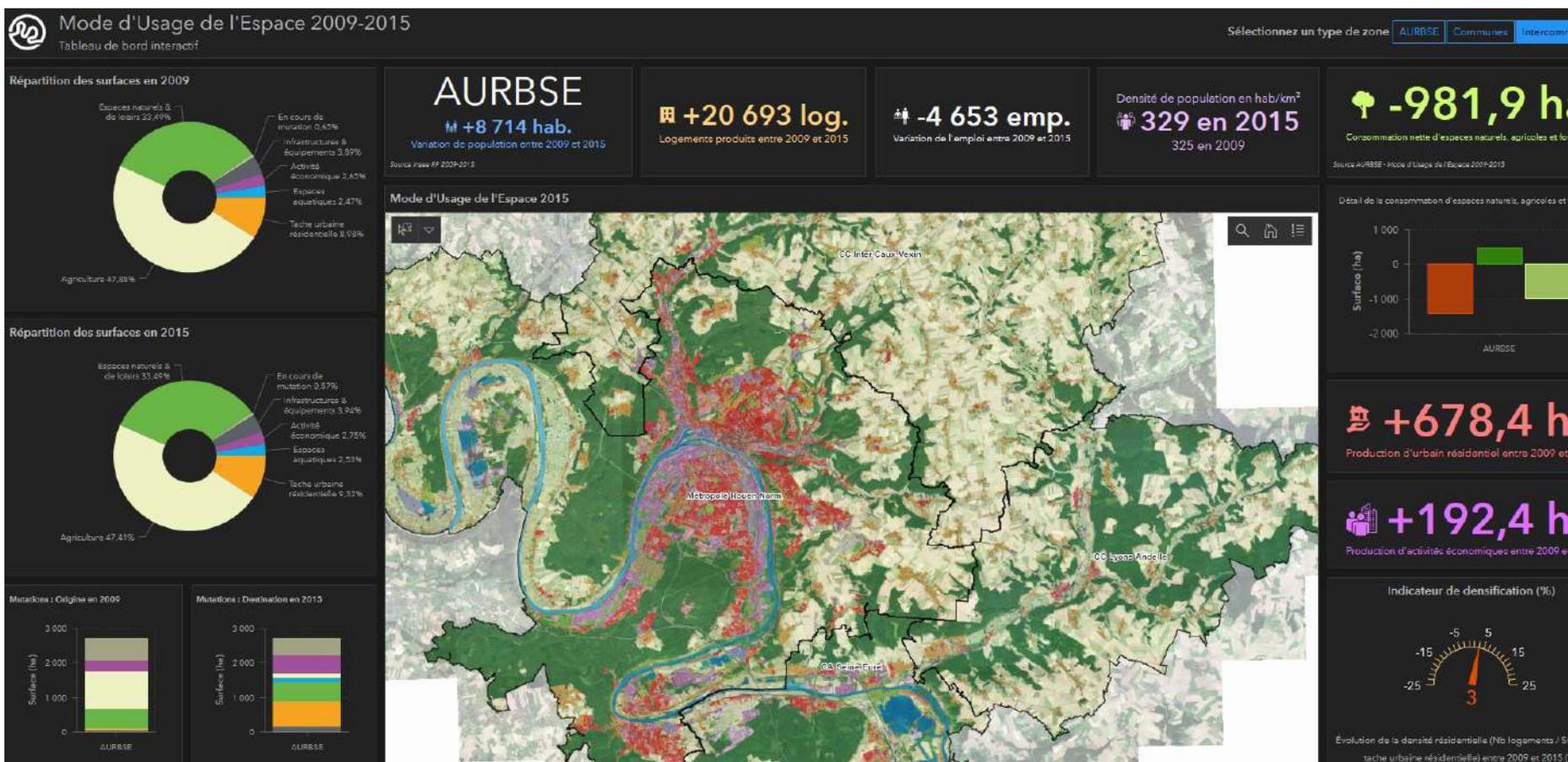
- ❖ Cette approche **diachronique** est largement utilisée pour **évaluer la consommation NAF**
- ❖ Suivre des changements d'occupation du sol ou la consommation des différents espaces, plusieurs **critères de qualité dans le choix de la donnée source** :
 - ↳ la couverture d'un même territoire
 - ↳ l'homogénéité de la donnée
 - ↳ le niveau de précision
 - ↳ la fréquence de mise à jour

- ❖ **Quid d'une analyse diachronique du recyclage foncier/renouvellement urbain?**

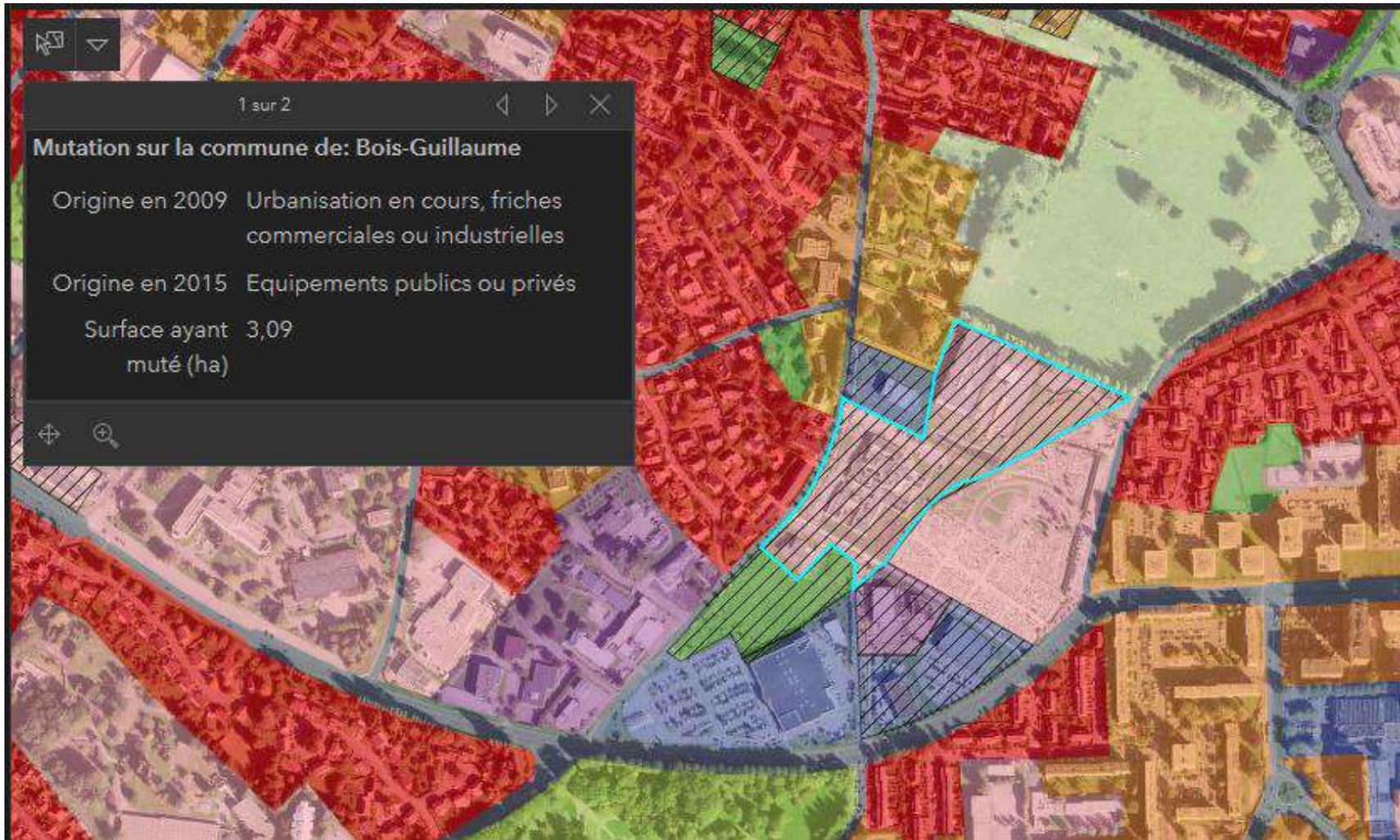
Regard sur 4 outils mis en place pour une aide à la décision des collectivités

1. **Le mode d'usage de l'espace (MUE)** est un outil d'observation mis à disposition en 2012 par l'agence d'urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine et Eure. Recensement des différents usages des espaces et constat de leurs mutations.

La cartographie interactive :
tâche urbaine résidentielle/foncier économique/ espaces naturels/infrastructures



- L'analyse par commune : télécharger les traitements statistiques du MUE pour chacune d'entre elles, en saisissant le mot de passe



Mutation sur la commune de: ...

Origine en 2009	Urbanisation en cours, friches commerciales ou industrielles
Origine en 2015	Activités industrielles, artisanales, tertiaires, portuaires ou aéroportuaires
Surface	0,65



Mutation sur la commune de: R...

Origine en 2009	Urbanisation en cours, friches commerciales ou industrielles
Origine en 2015	Espaces naturels non agricoles non boisés
Surface ayant muté (ha)	0,72

Mutation sur la commune de: R...

Origine en 2009	Equipements publics ou privés
Origine en 2015	Urbanisation en cours, friches commerciales ou industrielles
Surface ayant muté (ha)	2,24

Mutation sur la commune de: ...

Origine en 2009	Activités industrielles, artisanales, tertiaires, portuaires ou aéroportuaires
Origine en 2015	Urbanisation en cours, friches commerciales ou industrielles
Surface	0,67

2. Un nouvel outil d'analyse des formes urbaines : Les tissus urbains franciliens

La base des TUF (tissus urbains franciliens) est un nouveau référentiel des formes bâties en Île-de-France.
une typologie très détaillée des formes d'habitats

La caractérisation des tissus urbains suivant la situation dominante au sein de chaque infra-îlot et de quelques corrections manuelles.

- des usages présents,
- de l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives,
- du gabarit des bâtiments,
- de l'âge des constructions.

Pour plus d'informations sur site de l'Institut Paris Région [consulter la page web dédiée.](#)

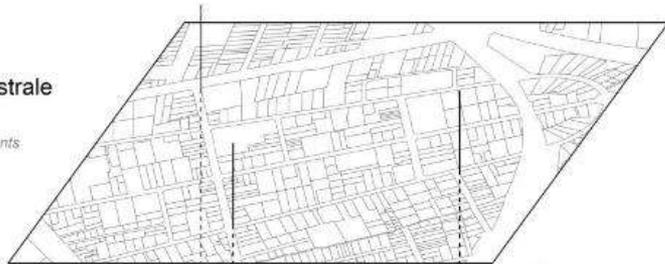


Construction du référentiel spatial

1/ Parcelle cadastrale

Unité de base

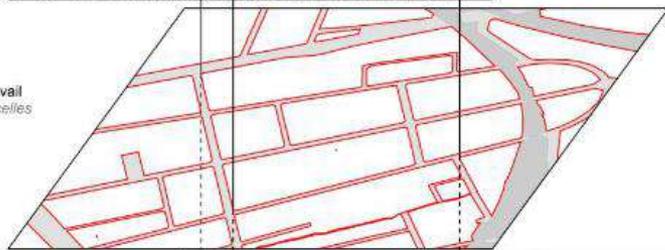
- Définition des usages
- Implantation des bâtiments



2/ Îlot viaire

Unité intermédiaire de travail

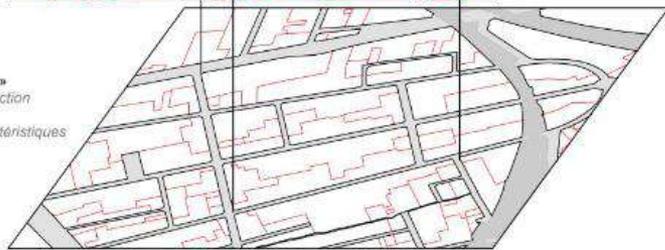
- Regroupement des parcelles à usage de voie



3/ Infra-îlot

Unité des «tissus urbains»

- Division des îlots en fonction de l'accès à la voie
- Comparaison des caractéristiques des parcelles



Usage + bâtiments = tissus urbains

Constitution du socle de données

Usages

Echelle de la parcelle

- Voies
- Fer
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements

+

Bâtiments

Echelle de la parcelle

- Alignement à la voie
- Implantation aux limites séparatives
- Gabarit (emprise et hauteur)
- Âge

↓

Exploitation

Tissus Urbains

Echelle de l'infra-îlot

- Division des îlots en fonction de l'accès à la voie
- Comparaison des caractéristiques des parcelles



EN PACA : des outils à disposition des collectivités

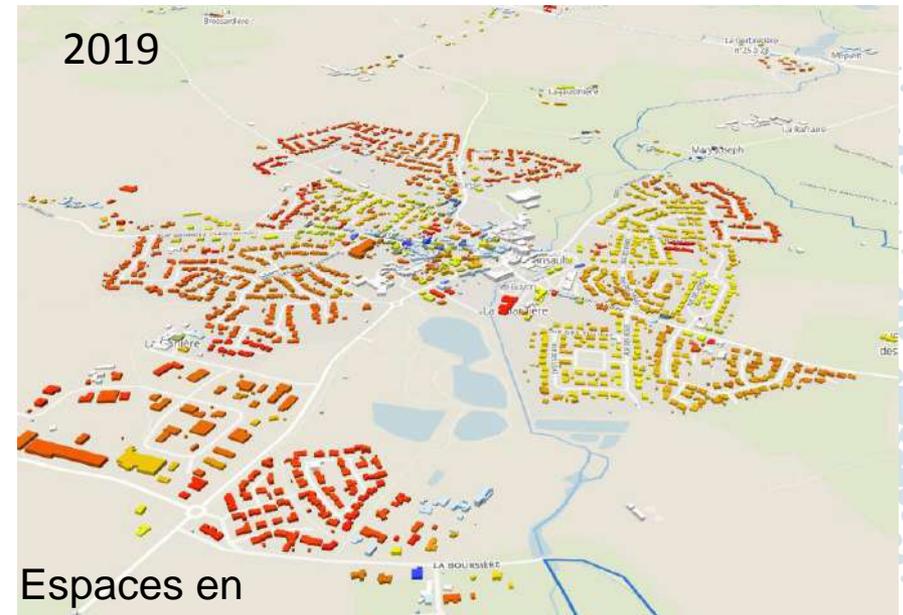
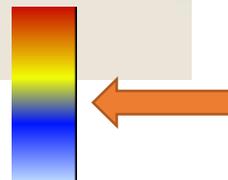
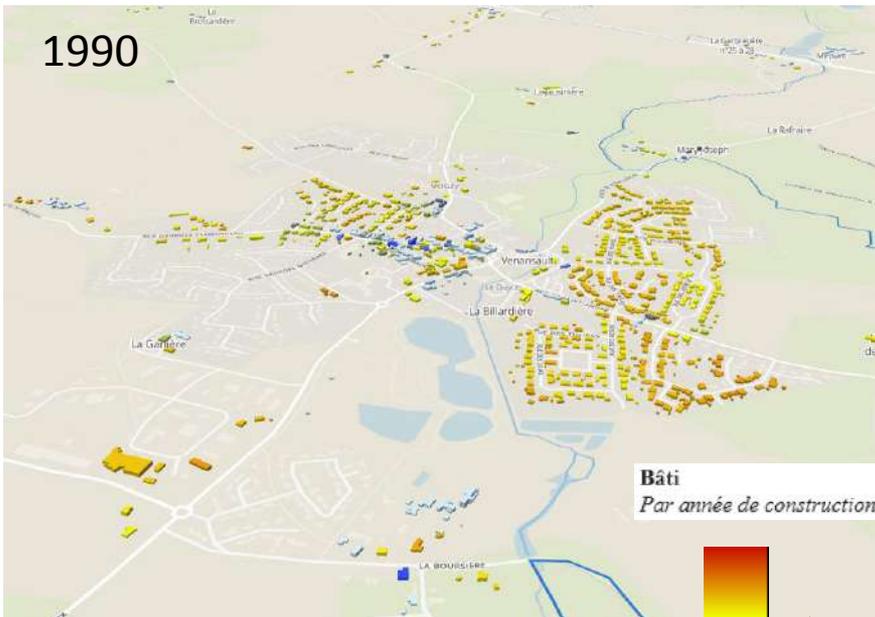
3. Urbansimul est un outil web d'aide à la décision, Pour quelles finalités ?

- Gagner du temps sur la collecte et le traitement ;
- Mutualiser l'information sur le foncier entre acteurs publics
- Apprécier **l'offre foncière potentiellement constructible**



<https://www.urbansimul.fr>

Remonter dans le temps; identifier des tissus urbains à recomposer



4. LA TYPO-MORPHOLOGIE, UN OUTIL POUR DÉCOMPOSER ET LIRE L'URBAIN POUR MIEUX LE COMPRENDRE: 960 000 BÂTIS TRAITÉS SUR L'ENSEMBLE DE LA MÉTROPOLE AMP

LA TYPOMORPHOLOGIE SIMPLIFIÉE

EXEMPLE DE LA VILLE D'ISTRES

- Centralité ancienne
- Habitat collectif
- Ensemble structuré d'habitat individuel
- Espace d'urbanisation diffuse et de mitage
- Équipement
- Activité économique
- Infrastructure (gare, aéroport, voies, port)
- Activité agricole



Activité économique



Centralité ancienne



Ensemble structuré d'habitat individuel



Équipement



Espace d'urbanisation diffuse et de mitage

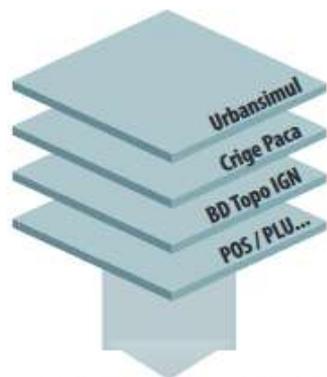


Habitat collectif

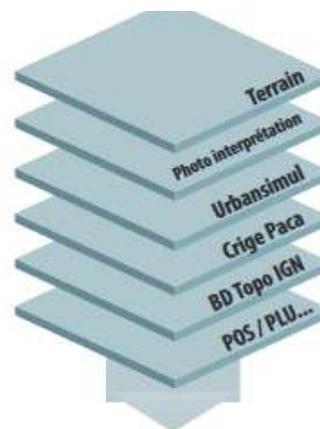


Infrastructure

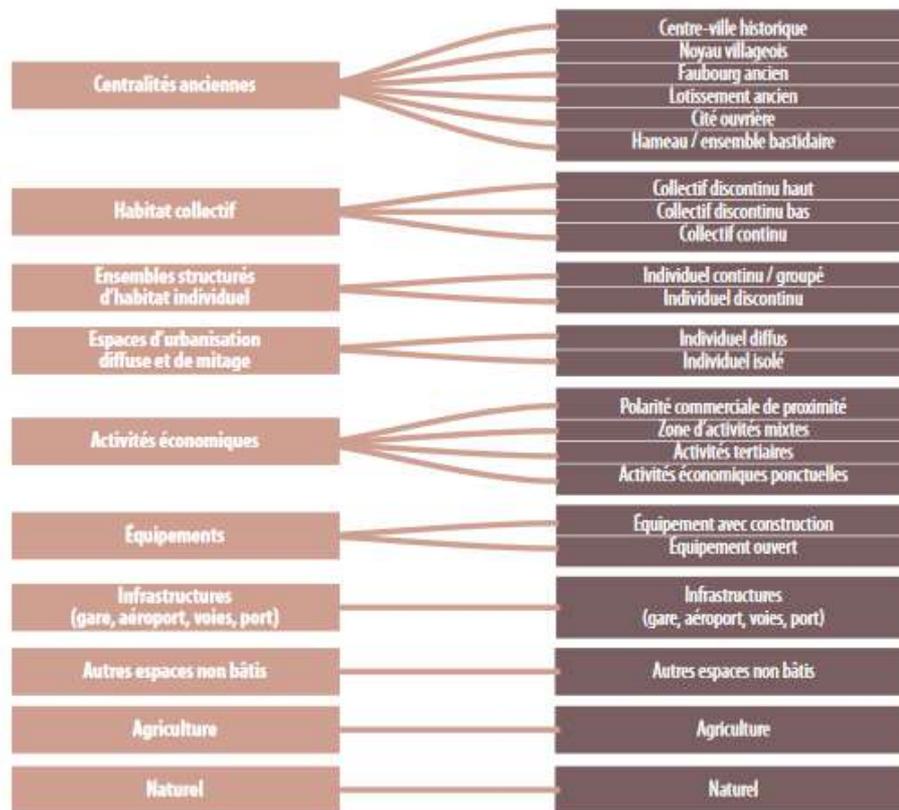




TYPOMORPHOLOGIE SIMPLIFIÉE



TYPOMORPHOLOGIE DÉTAILLÉE



centre de recyclage de matériaux inertes issus de chantiers du BTP



Regard sur d'autres outils en construction

Cartofriche:

recenser les friches (industrielles, commerciales, d'habitat...)

BASIAS, BASOL et observatoires locaux

Voir sur Street View

👍 C'est une friche (0)

👎 Ce n'est pas une friche (0)

Friches – UrbanVitaliz : Faciliter la réhabilitation des friches urbaines

Un outil numérique qui accompagne/guide dans leurs démarches les porteurs de projets et collectivités en **zones détendues**.

L'objectif sera dans un premier temps d'appuyer trois étapes-clé:

- ✓ le pré-renseignement d'un site identifié
- ✓ les acteurs et outils ressource pour lancer de premières études et diagnostics de site
- ✓ la recherche de financements

Contact: friches@beta.gouv.fr

PARTIE 2

Le repérage du foncier, un préalable au recyclage urbain

Détecter les potentiels de renouvellement urbain

Identifier le potentiel en densification et mutation

Densification du foncier nu
et partiellement bâti

Le foncier nu
- les dents
creuses

Le foncier
partiellement
bâti
- division
parcellaire

Urbansimul, Plan d'action
Foncière Métropolitain AMP

Par le recyclage urbain
mutation des terrains bâtis

Reconversion,
changement de
destination...

Evolution de
la forme
urbaine
- densification,
intensification
- démolition
reconstruction

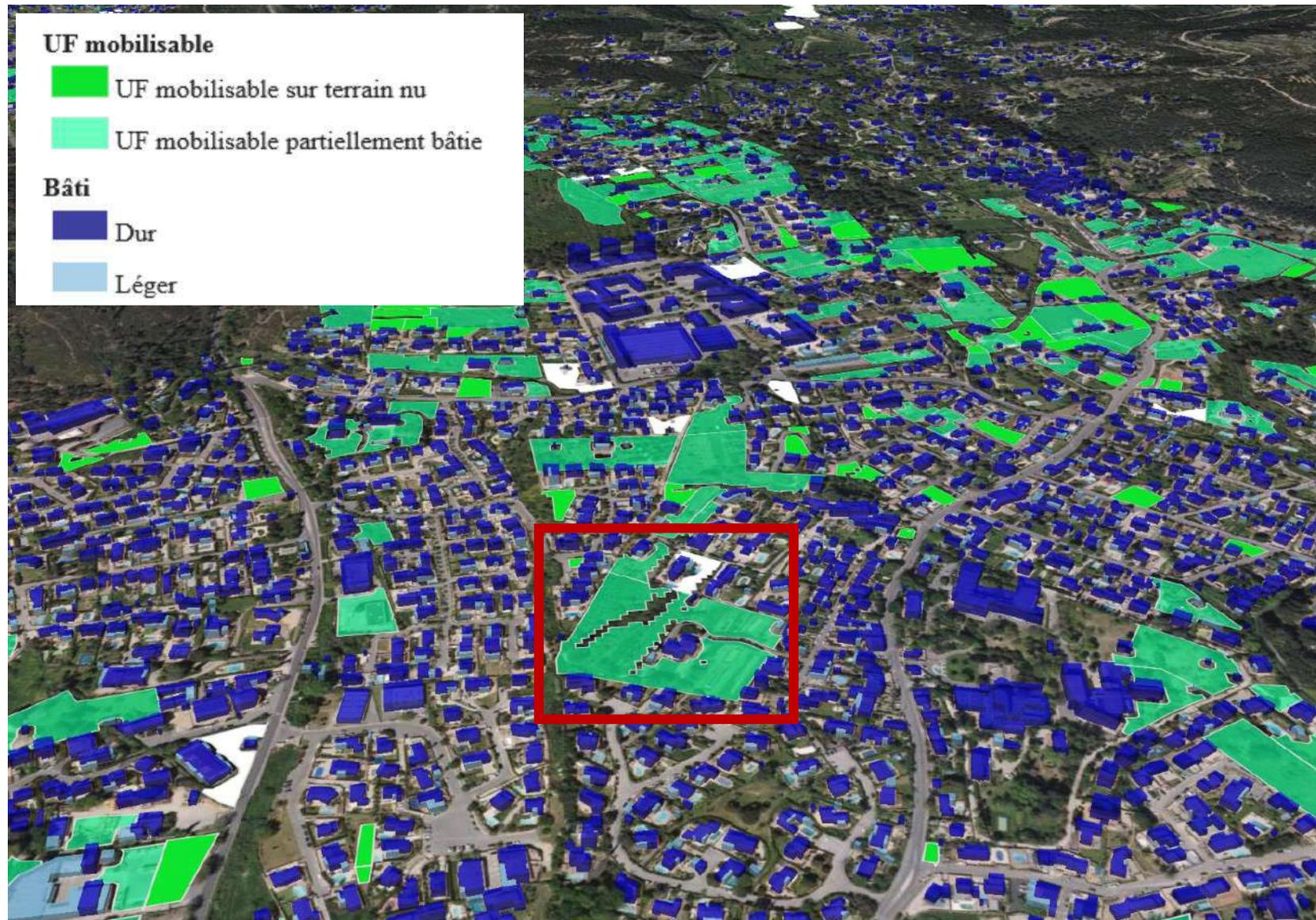
**Des potentiels difficilement
identifiables avec des outils
SIG**

**Quelles sont les limites de la densification
des dents creuses et du foncier
partiellement bâti ?**

Le foncier partiellement bâti dans le tissu urbain diffus



Le foncier partiellement bâti dans le tissu urbain diffus



Le foncier partiellement bâti dans le tissu urbain diffus



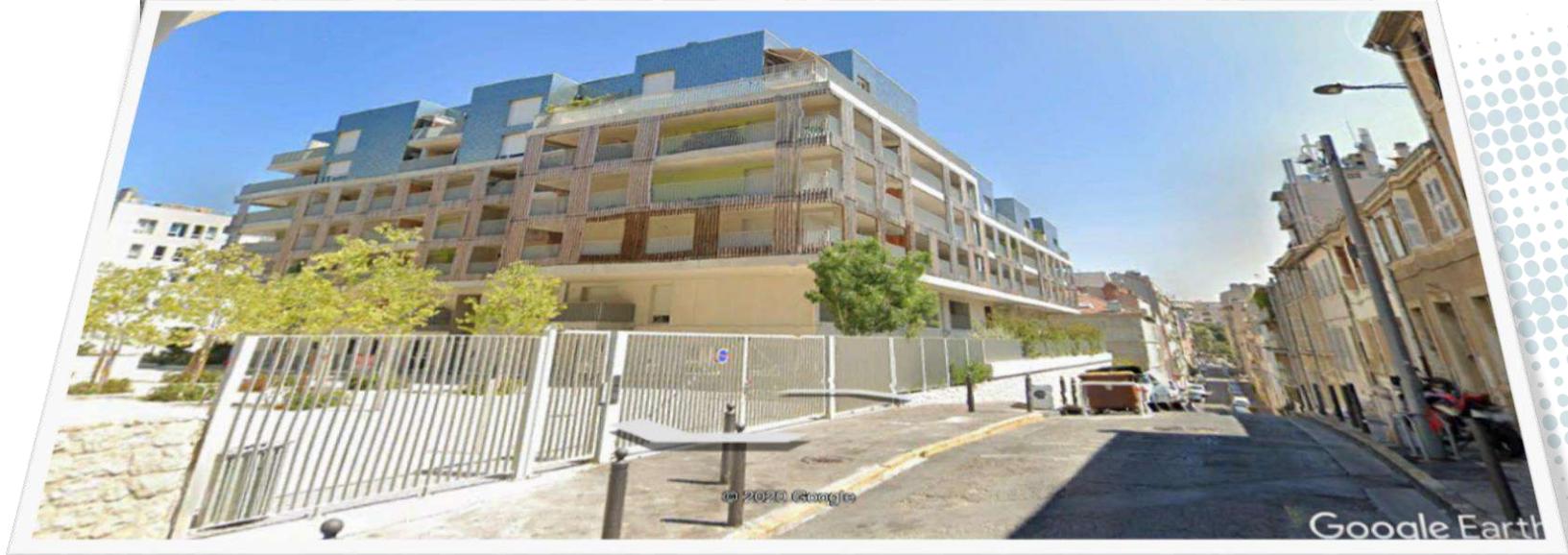
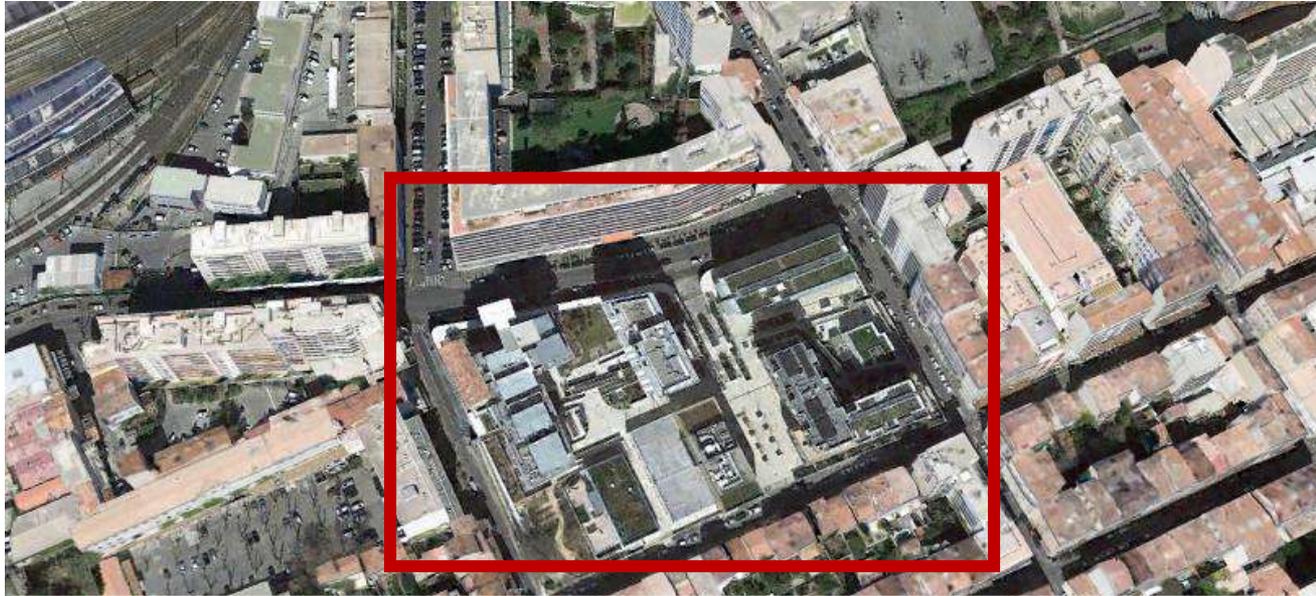
La dent creuse dans le tissu urbain dense



La dent creuse dans le tissu urbain dense



La dent creuse dans le tissu urbain dense



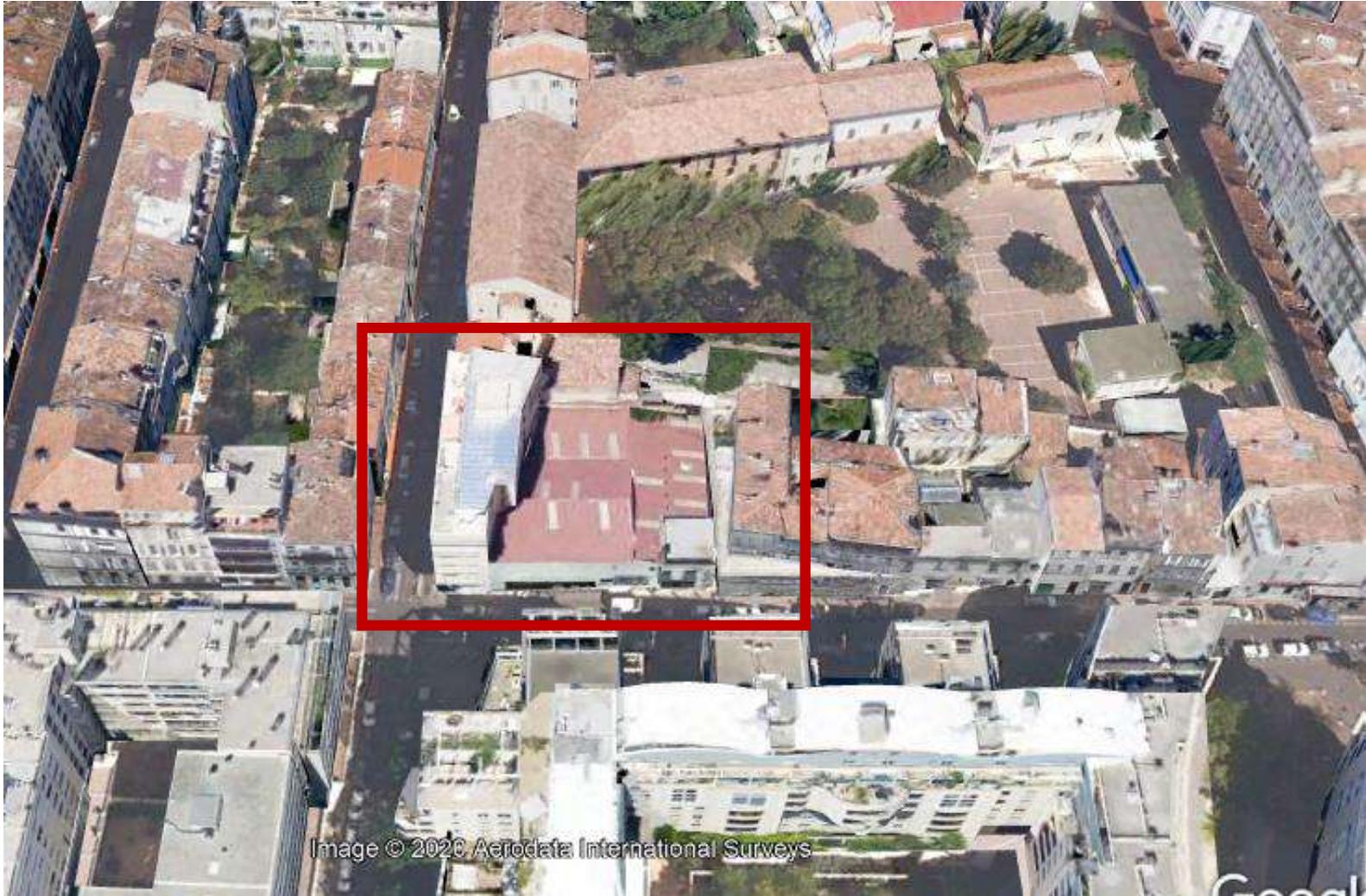
**Mettre en place un outil SIG pour repérer
le potentiel de recyclage urbain.
Quels intérêts ?**

Pour anticiper et estimer la probabilité des futures mutations



Pour anticiper et estimer la probabilité des futures mutations

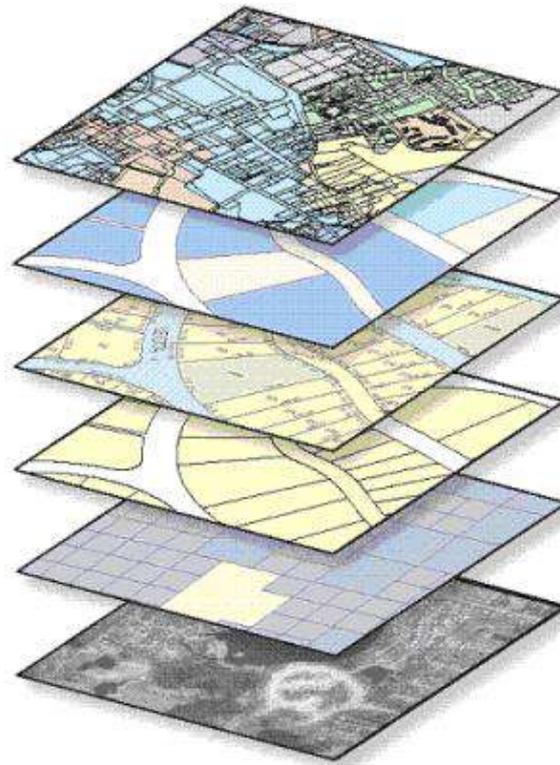
»Un exemple de changement de destination et d'intensification urbaine





**Mettre en place un outil SIG pour repérer
le potentiel de recyclage urbain.
Quelles données mobiliser ?**

Cas pratique



Formes urbaines et zonage des PLU (UAp, UE, UQ...)

» Exemple un tissu économique dans une zone UA1



Formes urbaines et zonage des PLU (UAp, UE, UQ...)

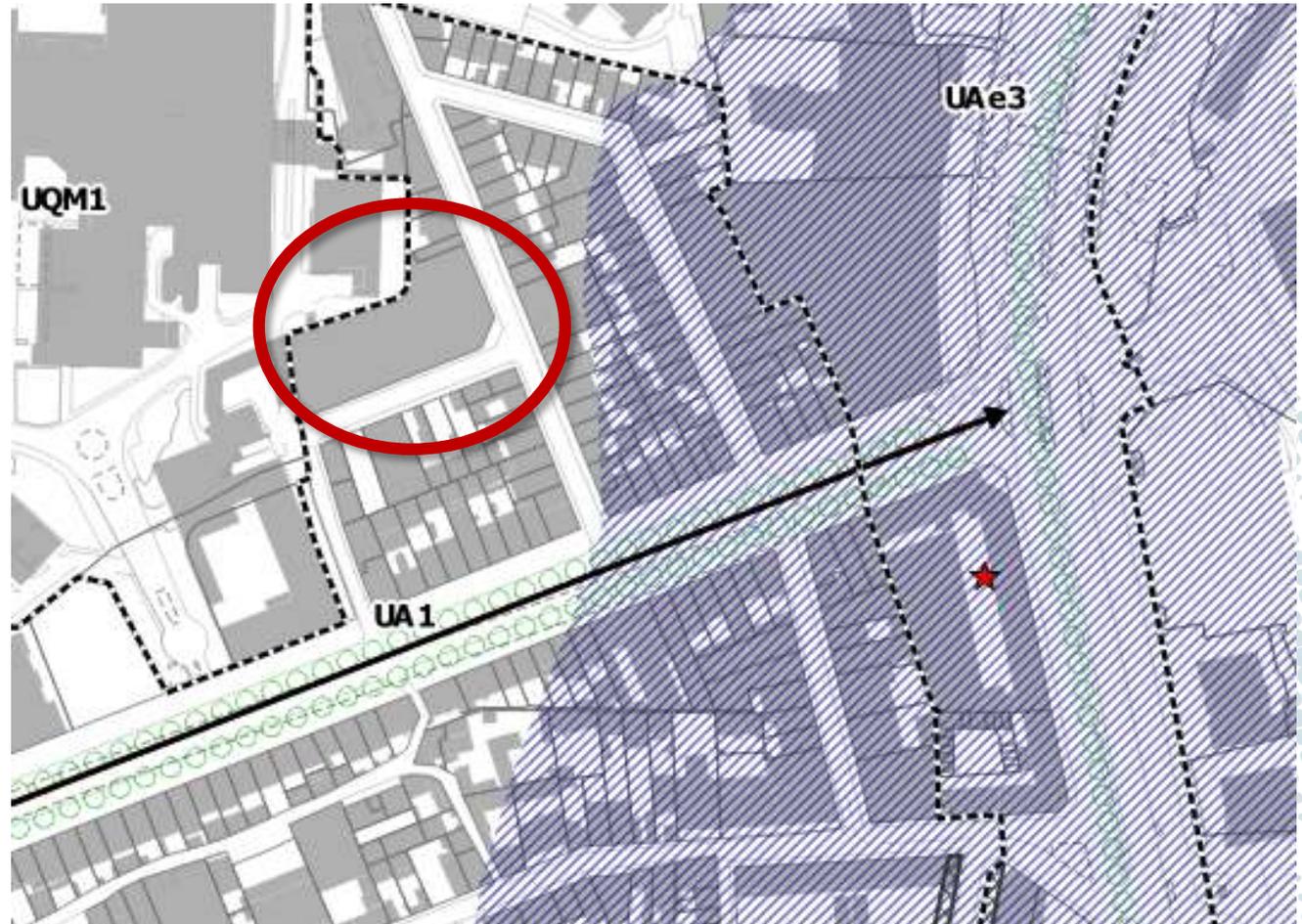
» Zonage UA1 au PLUi, absence de contraintes paysagères, patrimoniales, risques, emplacements réservés

Dénomination:
Centre ville
ordinaire

Destination: mixte
"entrepôt" et
"industrie" admis
si sdp < 500m²

Emprise au sol non
réglementée

Hauteur façade
fixée en
harmonie avec la
HF



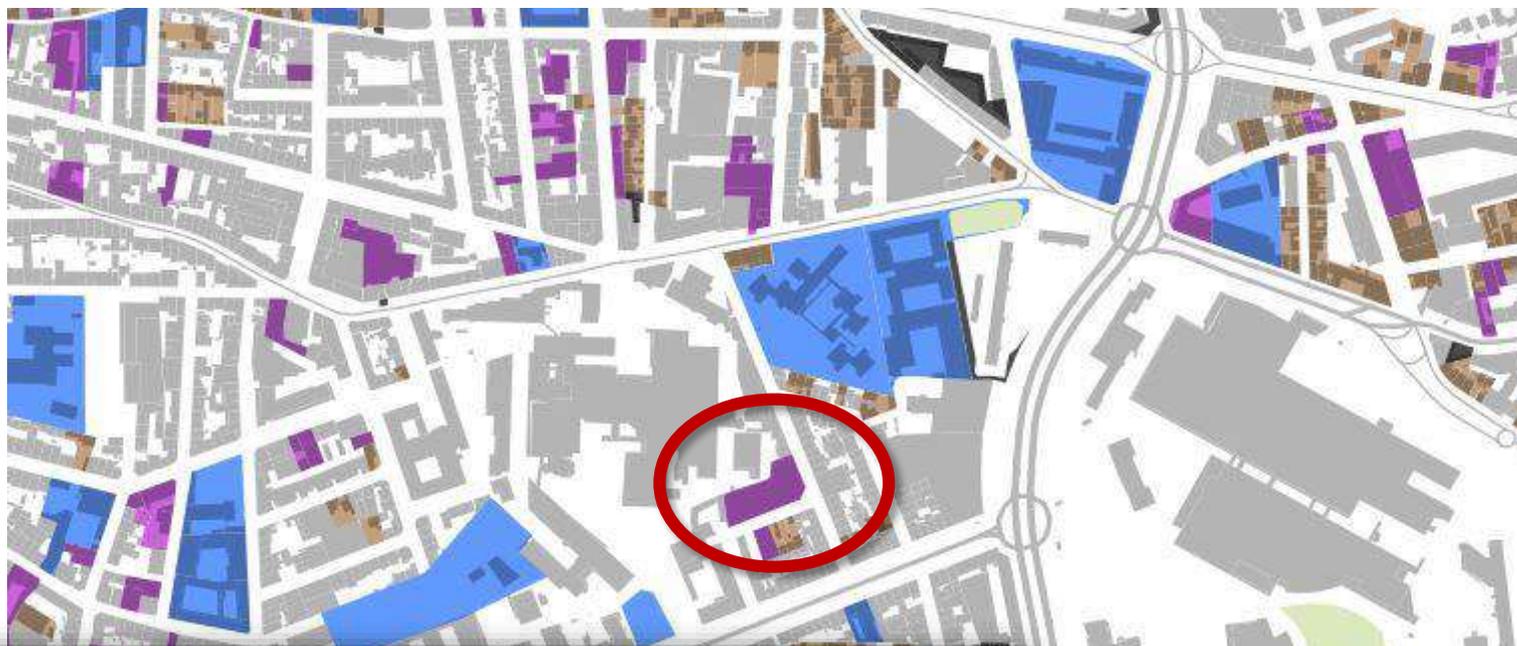
Formes urbaines et zonage des PLU (UAp, UE, UQ...)

» Tissu mixte : économie, équipement lié à la santé, faubourg, collectif haut > R+4



Formes urbaines et zonage des PLU (UAp, UE, UQ...)

» Mutation du tissu économique probable



■ Foncier exclu de l'analyse (PPR, zones N et A, EBC, EVP, TCP, immeubles classés et inscrits ...)

Potentiel de mutation du foncier

- Mutation de la forme urbaine probable
- Mutation des équipements probable sans changement de vocation
- Mutation des équipements probable
- Mutation du tissu économique probable
- Mutation des infrastructures probable
- ▨ Mutation possible car zone de projet sU
- ▨ Mutation possible car zone de projet zone AU

Comment qualifier et évaluer la probabilité de mutation d'une forme urbaine ?

Qualifier le foncier en agrégeant des données



Atouts et contraintes des données ?

Typo-morphologie urbaine

Les risques naturels et technologies

Les nuisances et la pollution

Les équipements

Les périmètre sde projet

Protections patrimoniales et environnementales

Les documents d'urbanisme



La nature des propriétaires

L'occupation du foncier

Les indicateurs de densité

Les permis de construire

Le bâti

Les données DVF

La vacance

Conclusions

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