

Premiers résultats de l'analyse du potentiel foncier en densification

Elaboration du PLUi-HM – Réunion des Personnes Publiques Associées

Jeudi 6 avril 2023

- 1/** Ordre du jour, calendrier et retour sur le relevé de conclusions du précédent COPIIL PPA
- 2/** La méthodologie de l'analyse du potentiel foncier en densification
- 3/** Les premiers résultats
- 4/** La question foncière économique

1



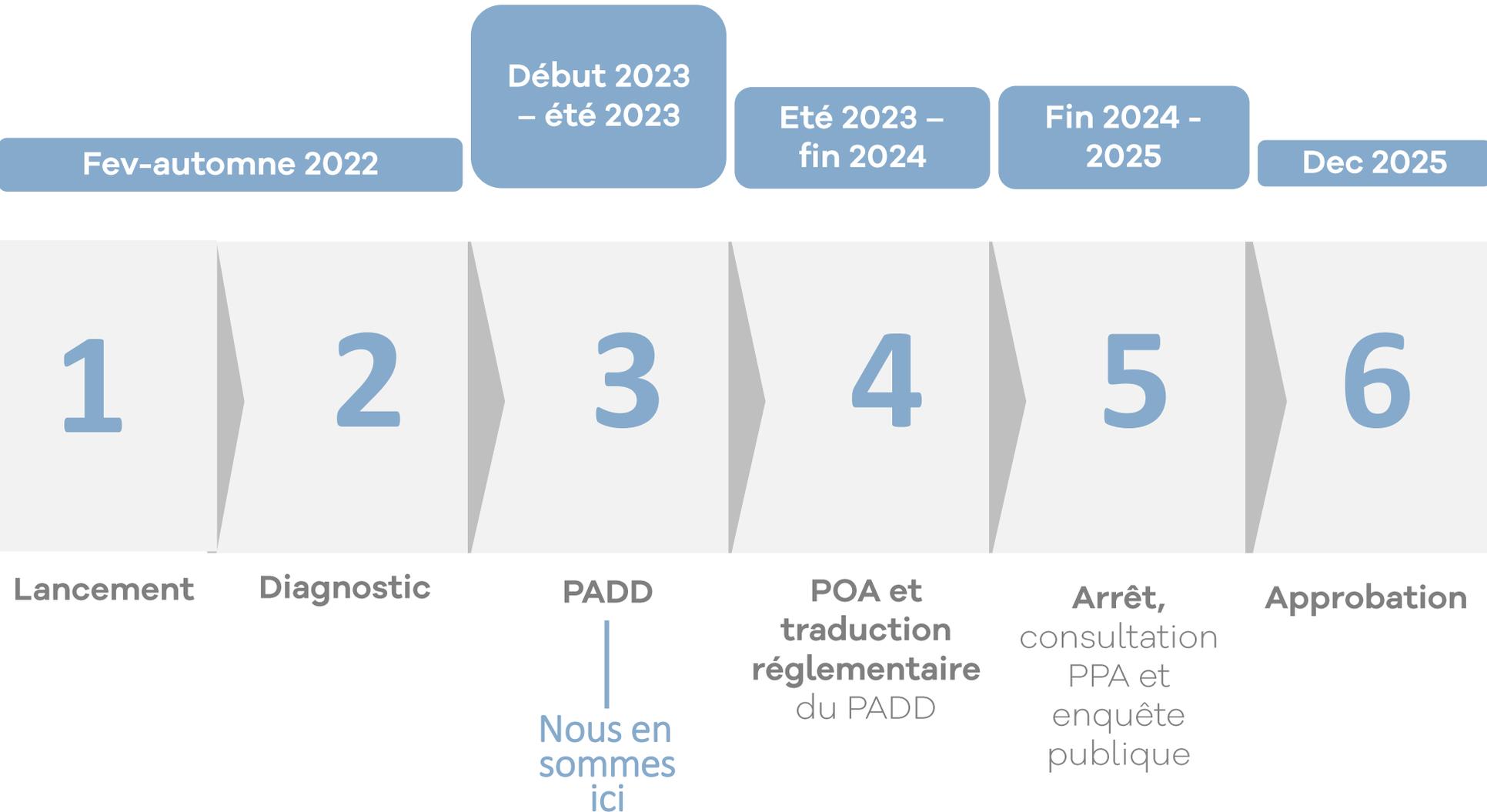
Ordre du jour, calendrier et retour sur le relevé de conclusions du précédent COPIL PPA

Ordre du jour

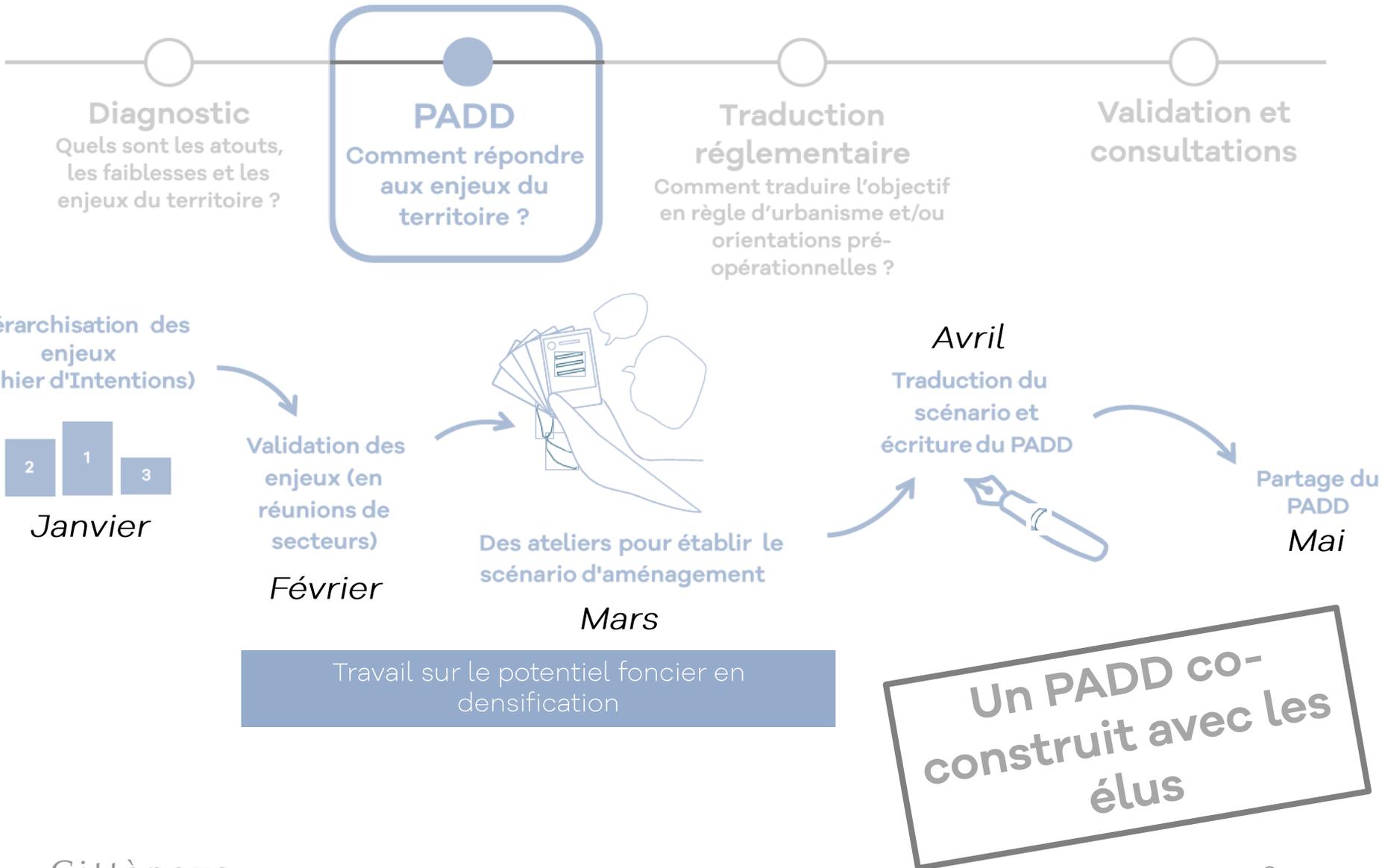
Dans le **prolongement de la réunion PPA présentant la méthodologie d'analyse du potentiel foncier en densification** du 5 janvier 2023...

... la présente rencontre vise à présenter d'une part, les **étapes de travail** réalisées et, d'autre part, les **premiers résultats** chiffrés concernant le potentiel foncier en densification sur le territoire de la CAB

Calendrier général



Calendrier de la phase PADD



Retour sur le relevé de conclusions du précédent COFIL PPA

Le relevé de conclusions du COFIL PPA du 27 février dernier a été transmis aux participants par mail

Pour rappel, 4 sujets avaient été abordés :

- La **validation du relevé de conclusions des COFIL PPA du 5 janvier 2023** à Laversines
- La restitution des résultats de l'inventaire des zones d'activité économique (**IZAE**)
- Le zoom sur les **coups partis**
- La méthode de travail pour la **construction du PADD**

→ Des observations, des ajouts sur ce relevé de conclusions ?

2



La méthodologie de l'analyse du potentiel foncier en densification

Un travail progressif et une forte implication des élus



1//

Pré-identification du potentiel foncier par Cittànova



2//

Présentation de l'analyse du potentiel foncier et du travail à réaliser par les communes en réunions de secteurs les 9 et 10 février



3//

Travail des élus au sein de leur commune

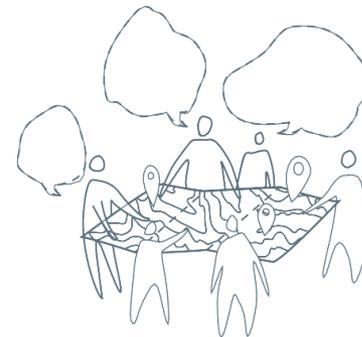
4//

Retours des élus en réunions de secteurs les 7 et 8 mars



5//

Modifications et analyse par Cittànova



Pré-identification : la définition de l'enveloppe urbaine



1/2 Délimitation d'une enveloppe « brute »

- L'enveloppe urbaine constitue le « cadre » de l'analyse du potentiel foncier, elle permet de sélectionner les groupements bâtis à étudier
- Elle est calculée à partir des bâtis recensés au cadastre à l'exclusion :
 - des structures légères et des dépendances sauf celles d'une emprise au sol de plus de 50 m²
 - et des bâtiments pérennes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (ancien seuil nécessitant une déclaration préalable)
- Une zone tampon de 25 m est définie autour des bâtis retenus, permettant de répondre à l'impératif de densité et de continuité des tissus bâtis

Exemple d'enveloppe urbaine « brute », sur le territoire de la CAB



Pré-identification : la définition de l'enveloppe urbaine



2/2 Définition d'une enveloppe urbaine ajustée

- Les tampons préalablement délimités sont retravaillés pour définir une enveloppe pertinente, adaptée à la réalité du terrain
- Pour les parcelles bâties totallement incluses dans l'enveloppe « brute » : **ajustement** de l'enveloppe au regard des **limites parcellaires** – cas a ci-contre
- Pour les parcelles bâties ou non n'étant pas entièrement recouvertes par le tampon ou dépassant le tampon : **analyse au cas par cas** et si intégration, le périmètre de l'enveloppe ajustée correspond au **tampon**, ou à la **limite parcellaire** ou à un **élément de limite existant** (clôture, haie, limite de champ, etc.) – cas b ci-contre

L'enveloppe brute est réduite pour tenir compte des limites parcellaires (cas a)



L'enveloppe brute est légèrement augmentée pour tenir compte de la limite parcellaire et des abords du terrain (cas b)

L'enveloppe brute est augmentée pour tenir compte du fait que 2 tampons de 25 m débordent sur la parcelle et qu'elle s'inscrit dans un ensemble bâti (cas b)



Dans ce cas, la distance maximum entre 2 bâtiments ne doit pas dépasser 75 m

Pré-identification : la définition de l'enveloppe urbaine



2/2 Définition d'une enveloppe urbaine ajustée

- Pour les parcelles non bâties enclavées dans l'enveloppe « brute » : **inclusion dans l'enveloppe à condition**
 - que leur surface soit **inférieure à 2 500 m²**
 - ou, que dans le cas d'une surface supérieure, elles soient **anthropisées** (ex : jardins)
- Les parcelles concernées par des **cimetières**, des **stades**, etc. sont **intégrées** dans l'enveloppe ajustée
- Par ailleurs, afin de définir de façon la plus pertinente l'enveloppe de travail et de disposer d'un potentiel réaliste, **ont été exclues de l'analyse les enveloppes de moins de 10 logements**

Parcelles à inclure dans l'enveloppe : fonds de jardin → une surface supérieure à 2 500m² mais constituée des fonds de jardin (anthropisés)



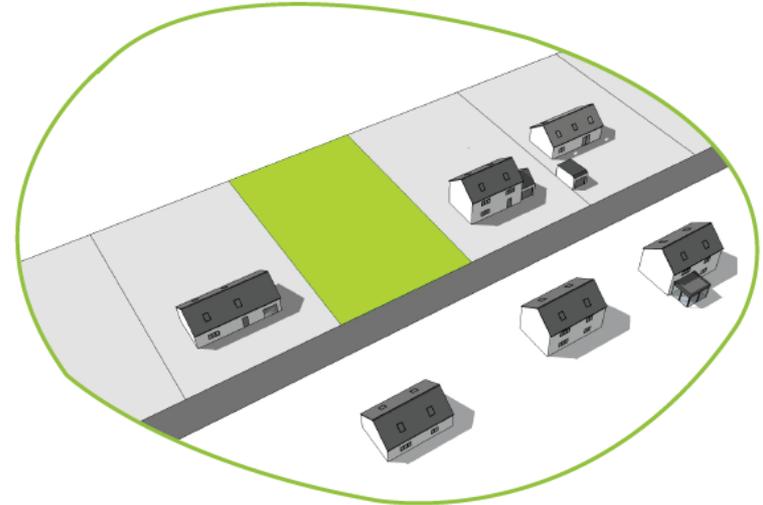
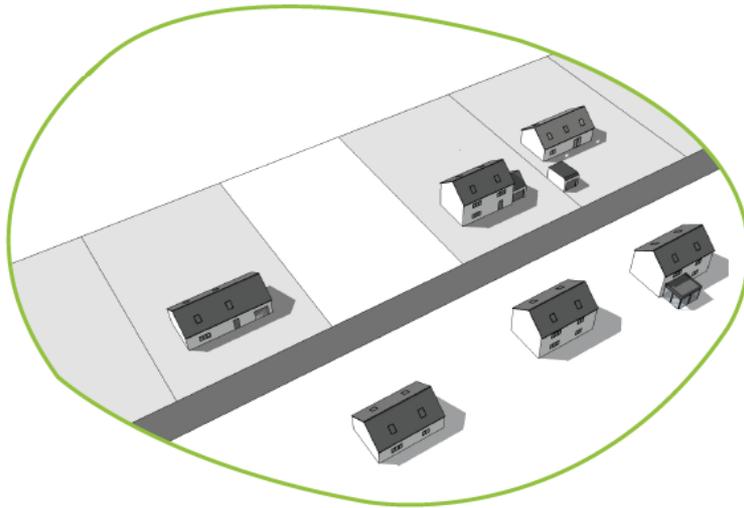
Parcelles à exclure de l'enveloppe → une surface supérieure à 2 500m² et correspondant à des terrains déclarés à la PAC





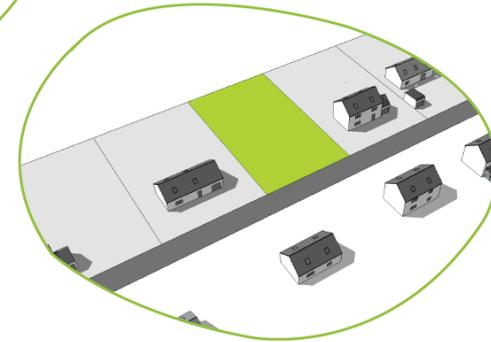
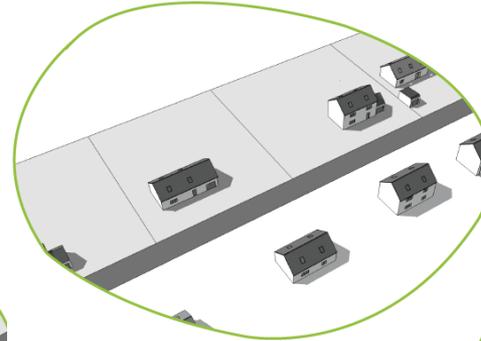
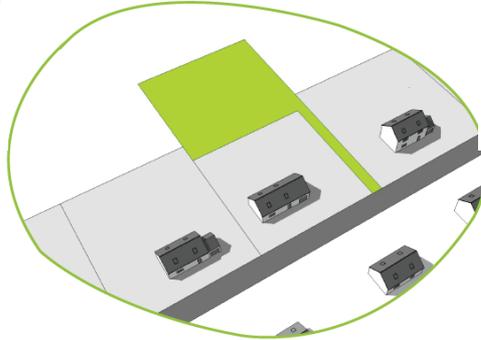
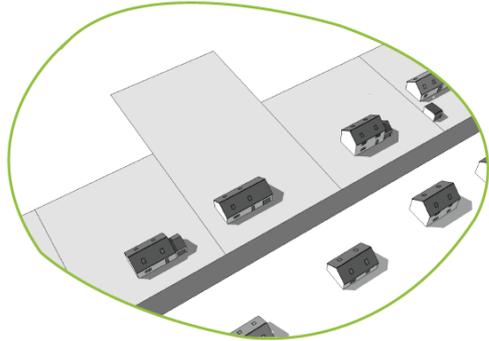
Une pré-identification réalisée sur la base :

- De l'analyse du **cadastre** et de la **photographie aérienne**
- De **relevés de terrain**
- Des **rencontres avec les communes** en début de phase diagnostic
- Des outils disponibles à l'échelle nationale : **UrbanSIMUL** et **Cartofriches**



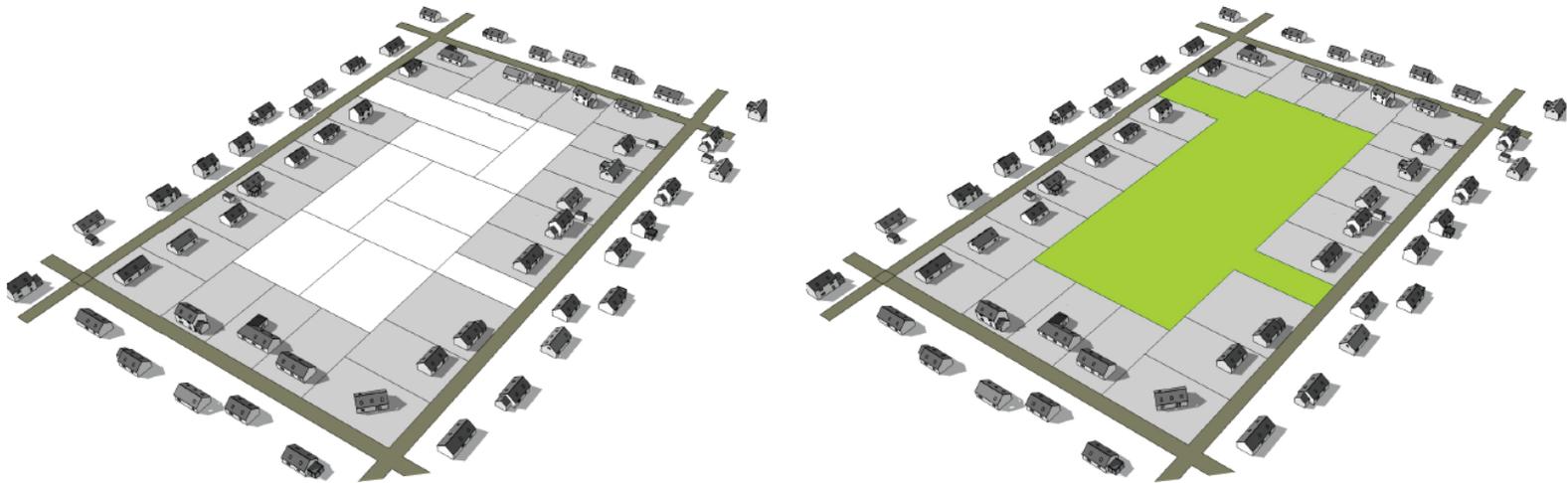
1 Les dents creuses

- Sont sélectionnées toutes les **parcelles non bâties à l'intérieur des enveloppes**
- Pour être considérée comme dent creuse, la parcelle doit répondre aux critères suivants :
 - Avoir une **forme compatible à la construction d'un nouveau bâti** et un accès possible
 - Avoir une superficie **minimum de 500 m²**



2 Les terrains divisibles

- Sont sélectionnées les **unités foncières faiblement bâties qu'il serait théoriquement possible de densifier** en construisant un ou plusieurs logements (ou bâtis) supplémentaires en sus du (ou des) bâti(s) déjà présent(s)
- Pour être considérée comme terrain divisible, la parcelle doit répondre aux critères suivants :
- La parcelle initiale doit avoir une **superficie de 1 000 m² minimum**
 - Elle doit être faiblement urbanisée : **pas de CES de plus de 25%**
 - Une **parcelle d'au moins 500 m² doit pouvoir être dégagée** avec un accès direct ou non



3 Les autres potentiels : les cœurs d'îlot et les friches

- Le relevé du potentiel foncier est l'occasion de **repérer des secteurs stratégiques**, en cœur des espaces déjà urbanisés et de **s'interroger, avec les élus, sur la pertinence de leur mobilisation** et sur les outils à mettre en œuvre en phase réglementaire pour les protéger ou les optimiser
- Les **cœurs d'îlots** constituent des **ensembles à dominante végétale, constitués du regroupement de jardins et fonds de jardins** associés à l'habitat
- Les **friches** correspondent à des **terrains plus ou moins bâtis n'ayant plus de fonction aujourd'hui**



Des éléments « excluants » intégrés à la pré-identification

→ Certains potentiels apparents ont été exclus de l'analyse car ils étaient concernés par :

- Un **aléa fort de PPRI**
- Une **zone humide**
- Des **haies** (milieux à protéger au sein du tissu urbain)
- Un **élément de la TVB constitutif d'un corridor écologique**
- La trop grande proximité d'un **cours d'eau**
- Un **axe de ruissellement**
- La présence de **bâti agricole** (données diagnostic agricole de la CA 60)
- La **proximité d'un bâtiment d'élevage** (données diagnostic agricole de la CA 60) >> une distance de 100 m minimum a été retenue comme hypothèse
- La **présence d'un projet agricole** (données diagnostic agricole de la CA 60)



2//

Présentation de l'analyse
du potentiel foncier et du
travail à réaliser par les
communes en réunions
de secteurs les 9 et 10
février



- **Présentation** de ce qu'est / ce que n'est pas l'analyse du potentiel foncier en densification
- **Explication** du travail attendu par les élus
- Remise des documents de travail et **premiers échanges sur les plans**



3//

Travail des élus au sein de
leur commune



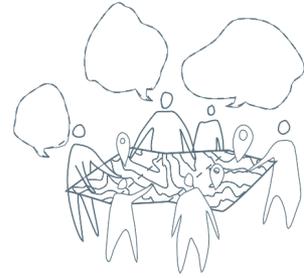
- **Evaluation** des potentiels pré-identifiés par Cittanova
- **Ajouts** de potentiels non pré-identifiés

4//

Retours des élus en
réunions de secteurs les 7
et 8 mars



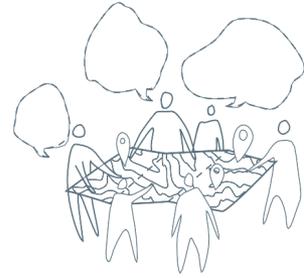
- **Présentation d'études de cas**
- **Travail avec chaque commune** sur leurs retours



1/2 Evaluation du potentiel pré-identifié par Cittànova

→ Chaque potentiel pré-identifié par Cittànova a été qualifié par les communes selon 5 catégories :

- > 1 = **une construction est prévisible** à court-moyen terme (« Je pense que la personne est vendeuse et désirera faire construire dans les 10 prochaines années »)
- > 2 = **une construction est possible** (« Je n'ai pas d'avis ou de connaissance particulière de la volonté du propriétaire... mais pourquoi pas ! »)
- > 3 = **une construction est improbable** du fait de la rétention foncière (« Je sais que la personne ne sera pas vendeuse sauf conditions exceptionnelles »)
- > 4 = **il ne s'agit pas ou plus d'un potentiel** (la construction est techniquement impossible en raison de la topographie ou d'un risque par exemple, le terrain est déjà construit ou fait l'objet d'un permis de construire accordé, le terrain est concerné par une mare, etc.) => UNE JUSTIFICATION A ETE DEMANDEE AUX COMMUNES
- > 5 = **le potentiel est avéré mais il n'est pas à vocation résidentielle** (équipements, espaces verts, activités économiques, etc.)



1/2 Evaluation du potentiel pré-identifié par Cittànova

→ Exemples de justifications pour expliquer la catégorisation d'un potentiel en 4 (pas ou plus un potentiel) :

« Espace boisé à préserver en ville »

« Zone inondable référencée au PLU
(proximité ru de Berneuil) »

« Division compliquée, la parcelle sur voirie serait
triangulaire et difficilement aménageable »

« Accès sur chemin vicinal sans réseaux »

« Impossibilité d'aménager un accès indépendant »

« PC octroyé pour 3 lots »

« Maison existante implantée au milieu
du terrain »

« Inondations 2021 - dans l'axe de ruissellement »



2/2 Ajout de potentiel

→ Les communes ont ajouté des potentiels non pré-identifiés par Cittànova : ajouts de terrains en cours de division, ajouts d'anciens corps de ferme ou d'anciens bâtiments d'activité, ajouts de dents creuses à la superficie inférieure au seuil minimum pré-retenue par Cittànova (500 m²), etc.

Exemple :

- Terrain identifié par la commune comme un potentiel non pré-identifié par Cittànova
- Justification : ancienne ferme (cessation d'activité) située en plein centre bourg face à la mairie. La commune souhaiterait acquérir ce bien pour lancer une opération d'aménagement



- UF divisibles pré-identifiées
- Dent creuses pré-identifiées
- Propositions d'ajouts de potentiels par les communes



2/2 Ajout de potentiel

→ Les communes ont également fait part de mutations sur leur territoire : constructions en cours, autorisations d'urbanisme (PC, PA) accordées ou prévues, projets en cours de réflexion, etc.





2/2 Ajout de potentiel

- **Toutes les propositions d'ajouts ont été étudiées au cas par cas et intégrées ou non dans l'analyse du potentiel foncier en densification**

- **Des principes ont été retenus pour l'analyse des demandes (liste non exhaustive) :**
 - Cas des PC :
 - Si le PC est accordé et situé dans l'enveloppe urbaine, il a été considéré que le potentiel aujourd'hui n'en serait plus un d'ici l'arrêt du PLUi (la construction sera réalisée)
 - Si le PC n'est pas accordé et qu'il est situé dans l'enveloppe urbaine, il a été considéré que le potentiel identifié en était bien un
 - Si le PC est situé en dehors de l'enveloppe urbaine, il a été regardé s'il avait fait ou non l'objet d'un accord

 - Cas d'un PA : seuls les secteurs concernés par des PA accordés ont été étudiés dans le cadre de l'analyse du potentiel foncier en densification et, selon l'avancée des projets, il a été quantifié s'il resterait du potentiel d'ici l'arrêt du PLUi

 - Cas des demandes d'ajouts situées en dehors de l'enveloppe urbaine et ne faisant pas l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée : elles n'ont pas été intégrées dans l'analyse du potentiel foncier en densification mais seront examinées dans le cadre de l'élaboration du zonage

3



Premiers résultats

Le passage d'un potentiel « brut » à un potentiel « net », le plus réaliste possible

**Hypothèses
proposées**

→ Les potentiels identifiés en 4 (pas ou plus un potentiel) n'ont pas été intégrés dans le calcul de la surface du potentiel en densification

→ Pour les potentiels de type « unités foncières divisibles », il a été estimé que la moitié pouvait être optimisée pour de la densification

Exemple : sur une UF divisible identifiée de 1 500 m², 750 m² ont été comptabilisés en potentiel en densification dans l'analyse

→ Des **taux de rétention foncière** ont été appliqués aux surfaces de potentiel obtenues suite au retours des communes

	Pot. de types 1 et 2 (construction prévisible ou possible)	Pot. de type 3 (construction improbable du fait de la rétention foncière)	Pot. de type 5 (vocation autre que résidentielle : économie, équipements, etc)	Pot. non encore catégorisé (travail en cours de finalisation)
Cœurs d'îlots	40%	90%	40%	50%
Autres potentiels : friches économiques, anciens corps de ferme, etc	40%	90%	40%	50%
Unités foncières divisibles	40%	90%	40%	50%
Dents creuses	30%	90%	30%	50%

Premiers résultats

122 ha de potentiel foncier en densification (pour toutes vocations confondues, intégrant les hypothèses présentées ci-avant)

DONT...

→ Par type de potentiel :

- 61 ha d'unités foncières divisibles
- 37 ha de dents creuses
- 16 ha de friches
- 8 ha de cœurs d'ilot

→ Par catégorie de potentiel :

- 94 ha de potentiels de catégories 1 et 2
- 9 ha de potentiel de catégorie 3
- 12 ha de potentiel de catégorie 5

NB : des potentiels sont encore en cours de catégorisation

**Chiffres
provisoires,
finalisation du
travail encore en
cours**

Le second rang : un potentiel « sensible » sur le territoire de la CAB

- Tous les types de potentiels fonciers ont été étudiés, y compris ceux nécessitant une division de terrain, parfois en second rang

- Cependant :
 - Parmi les unités foncières divisibles, environ 60% (*chiffre provisoire*) ont été identifiés en catégories 3 (potentiel improbable du fait de la rétention foncière) ou 4 (pas ou plus un potentiel)

 - Les élus communaux ont fait part de la difficile acceptabilité de la division parcellaire lorsqu'elle entraîne de la construction en second rideau : conflits accrus de voisinage, soucis de stationnement sur la voirie, dissolution de la lisibilité de la forme urbaine historique de certains villages, difficultés de cohabitation renforcées entre les habitants et les agriculteurs (liées aux déplacements de la lisière urbaine), etc.

 - Les élus ont rappelé que de nombreux PLU communaux interdisent aujourd'hui la construction en fond de parcelle via un système de bande de constructibilité calculée depuis la voie

Le second rang : un potentiel « sensible » sur le territoire de la CAB

→ Cela ne signifie pas pour autant qu'aucun potentiel en second rang n'a été identifié ni même qu'aucun potentiel n'existe en matière de division d'unité foncière... mais **les enjeux de l'acceptabilité de la densification et d'une densification adaptée aux réalités territoriales sont ressortis comme prioritaires dans le travail avec les communes**

Exemples d'unités foncières divisibles identifiés comme potentiel de catégories 1 ou 2 :



Unité foncière considérée comme un potentiel possible

- Une construction déjà réalisée en fond de parcelle
- La division s'effectuerait à l'avant du terrain



Unités foncières considérées comme un potentiel prévisible ou possible

- Les divisions s'effectueraient non pas en second rang mais en front de rue

4



La question foncière économique

Les résultats de l'IZAE : une vacance marginale des ZAE communautaires

Diapositive présentée
 au COPIL PPA du
 27/02/2023

- Parmi les 19 ZAE communautaires, **seules 2 sont concernées par de la vacance : la ZAC de Ther et la ZAE de la Vatine**
- Dans la ZAC de Ther, **4 unités foncières** représentant 2,5 hectares sont recensées comme vacantes
- Dans la ZAE de la Vatine, **une unité foncière** de 1 000 m² est identifiée comme vacante

Vacance totale :
 0,8% des unités
 foncières des ZAE
 (en nbr) et 0,4%
 en surface

	Taux de vacance en nombre d'unités foncières	Taux de vacance en superficie des unités foncières
ZAC de Ther	1,6% d'unités foncières vacantes, en nombre d'unités foncières de la zone	1% d'unités foncières vacantes, en superficie des unités foncières de la zone
ZAE de la Vatine	1,5% d'unités foncières vacantes, en nombre d'unités foncières de la zone	0,3% d'unités foncières vacantes, en superficie des unités foncières de la zone

La requalification de la ZAC de Ther

→ Le projet « Ther Nouvelle » - Présentation par le service Développement économique de la CAB

Merci de votre attention

Premiers résultats de l'analyse du potentiel
foncier en densification - Elaboration du
PLUi-HM – Réunion des PPA

Jeudi 6 avril 2023

Requalification de la ZAC
Ther Nouvelle



Les dimensions de la requalification



1

Dynamisation commerciale
(lancement du schéma de développement commercial)

5

Marketing urbain
(marque ZAC, mise en récit, tourisme industriel, etc.)

4

Nouvelle programmation économique
(pépinière ESS, agriculture urbaine, hébergement & coworking)

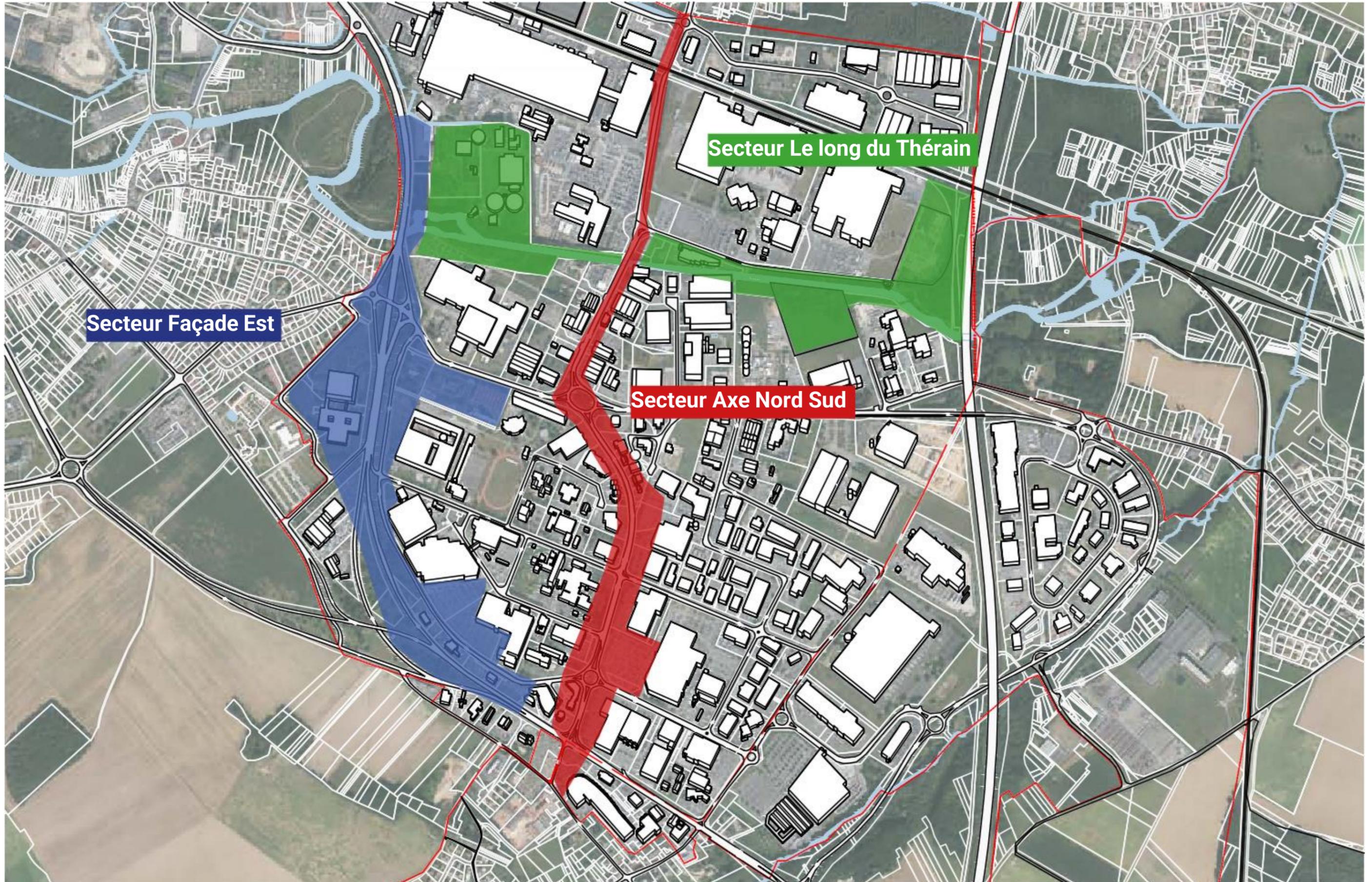
3

Aménagement et projets urbains
(axes, site AFPA, trame vert & bleue, zones commerçantes...)

2

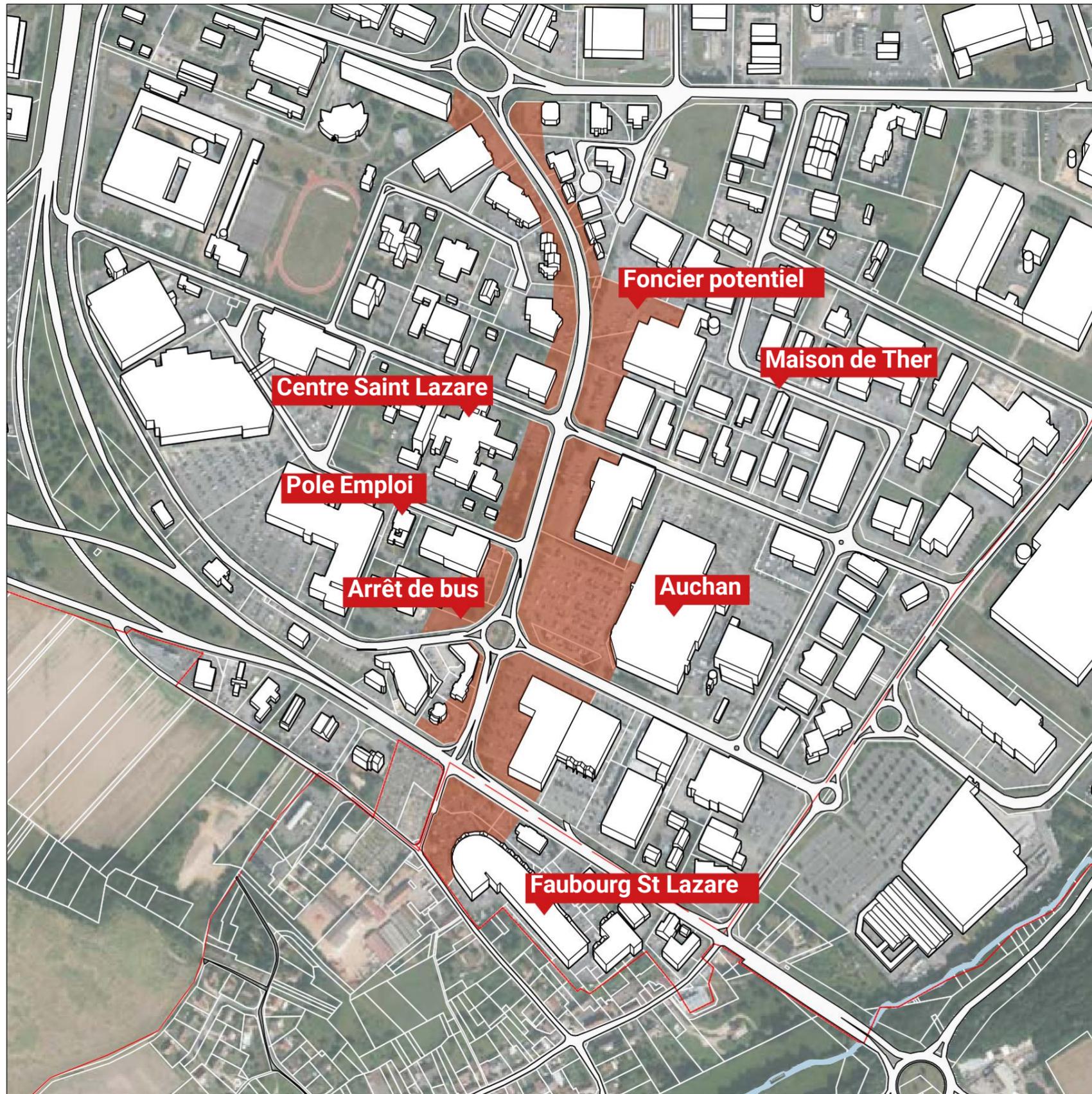
Écologie industrielle et territoriale
(Ressources / énergies - Substitution / Mutualisation)

Aménagement et projets urbains



Secteur 1 - Axe central Nord / Sud

Améliorer « l'expérience client » et désimperméabiliser les sols

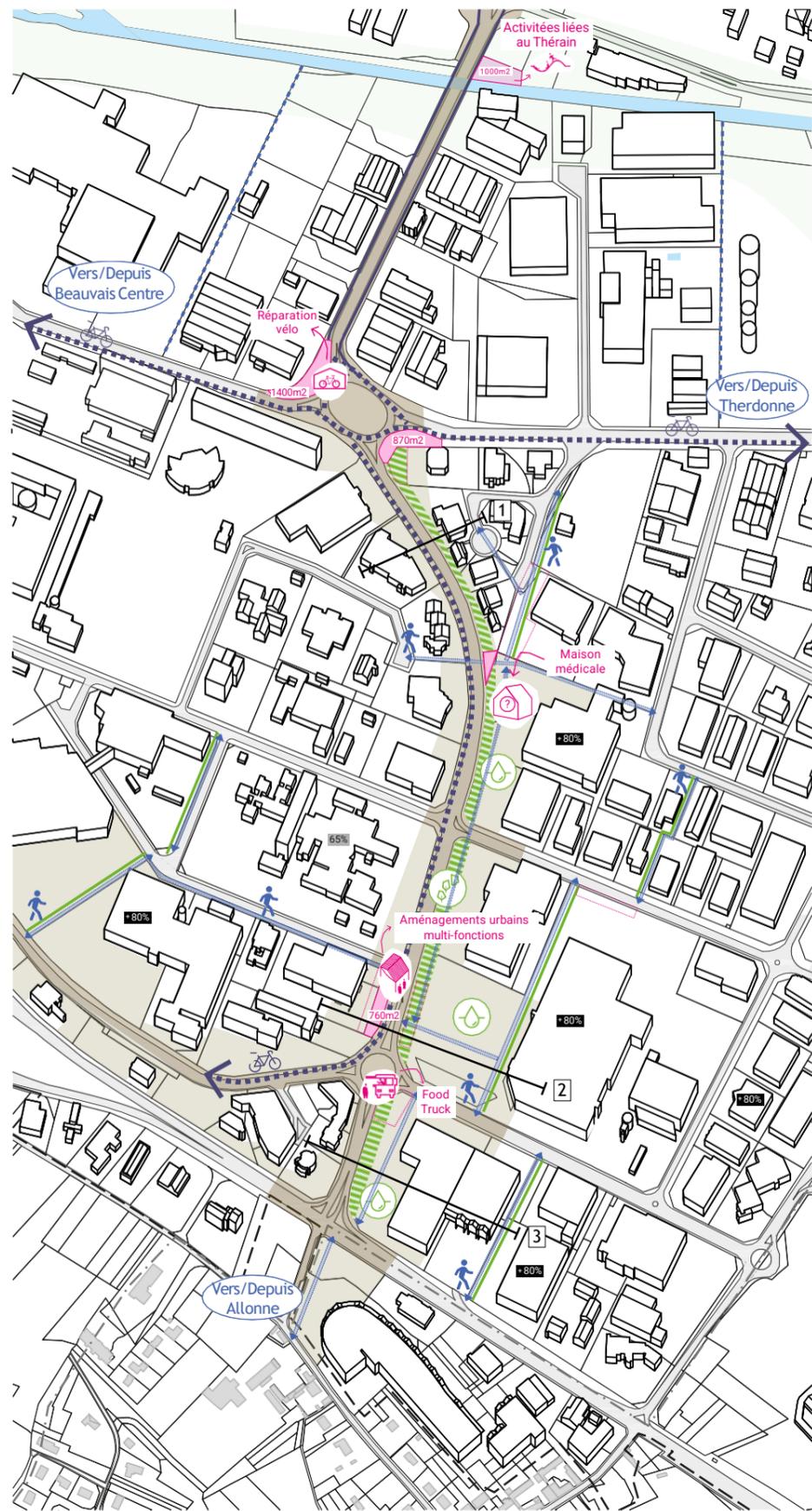


Les objectifs & leviers :

- S'appuyer sur les dynamiques commerciales existantes (vie associative, implantations, développements) pour faire émerger de nouvelles initiatives
- Travailler une entrée majeure de la ZAC
- Développer les initiatives ESS en lien avec le PES

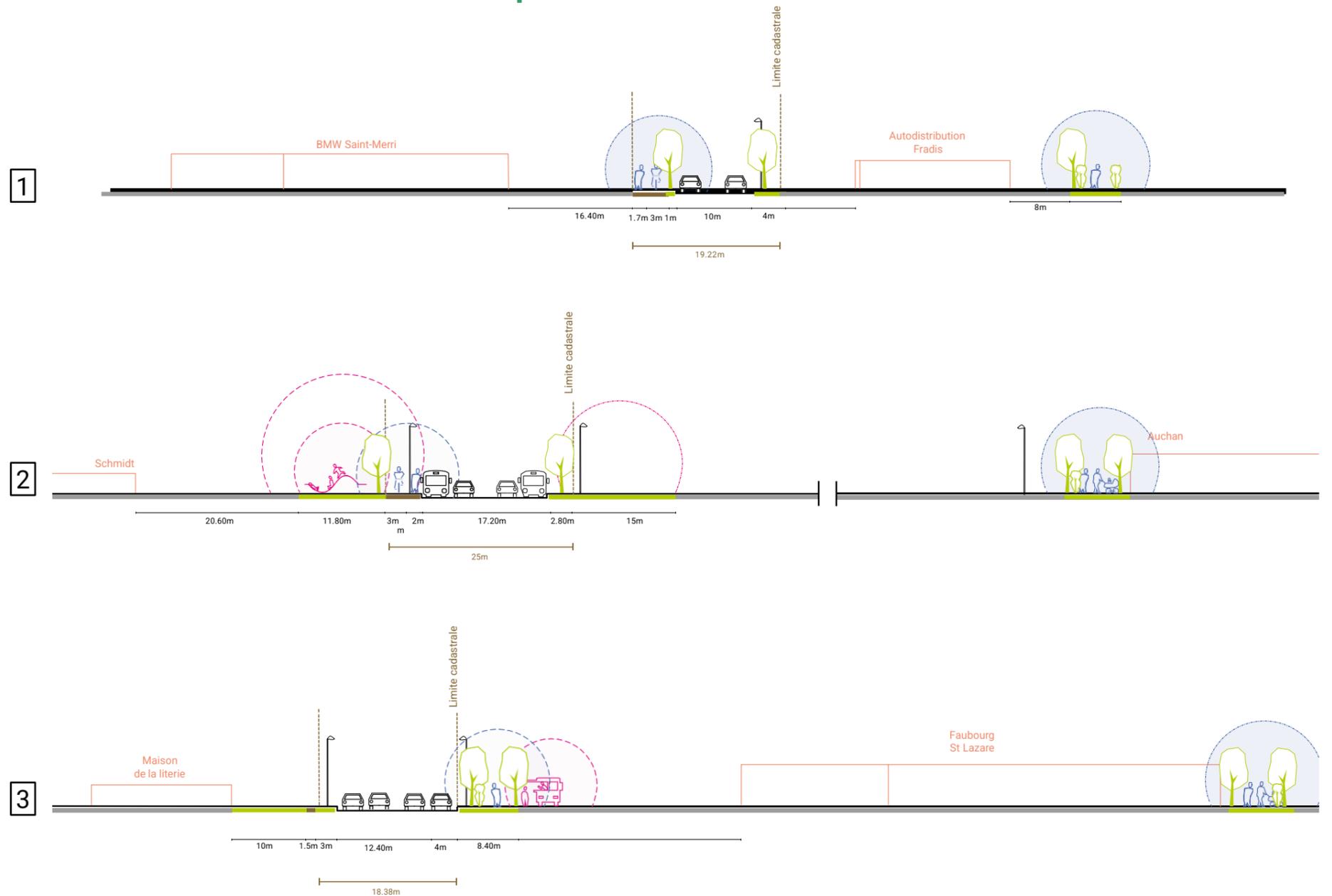
Les enjeux sur le secteur :

- Améliorer « l'expérience client » de la ZAC.
- Démontrer la force des collaborations privées/publiques.
- Participer à la désimperméabilisation des sols.



- Investir des fonciers disponibles sous-exploités ou résiduels ;
- Créer un maillage de micro-espaces publics expérimentaux ;
- Proposer des usages temporaires en test ;
- Compléter l'offre avec de nouveaux équipements et services (maison de santé, etc...).

- Encourager la desimperméabilisation des parkings (80% du sol imperméable du secteur) ;
- Végétaliser la rue Pierre et Marie Curie jusqu'à l'arche d'entrée sud
- Accompagner le réseau de sentes par un paysage à l'échelle du piéton pour ouvrir l'accès aux commerces et au pôle PES - VNB



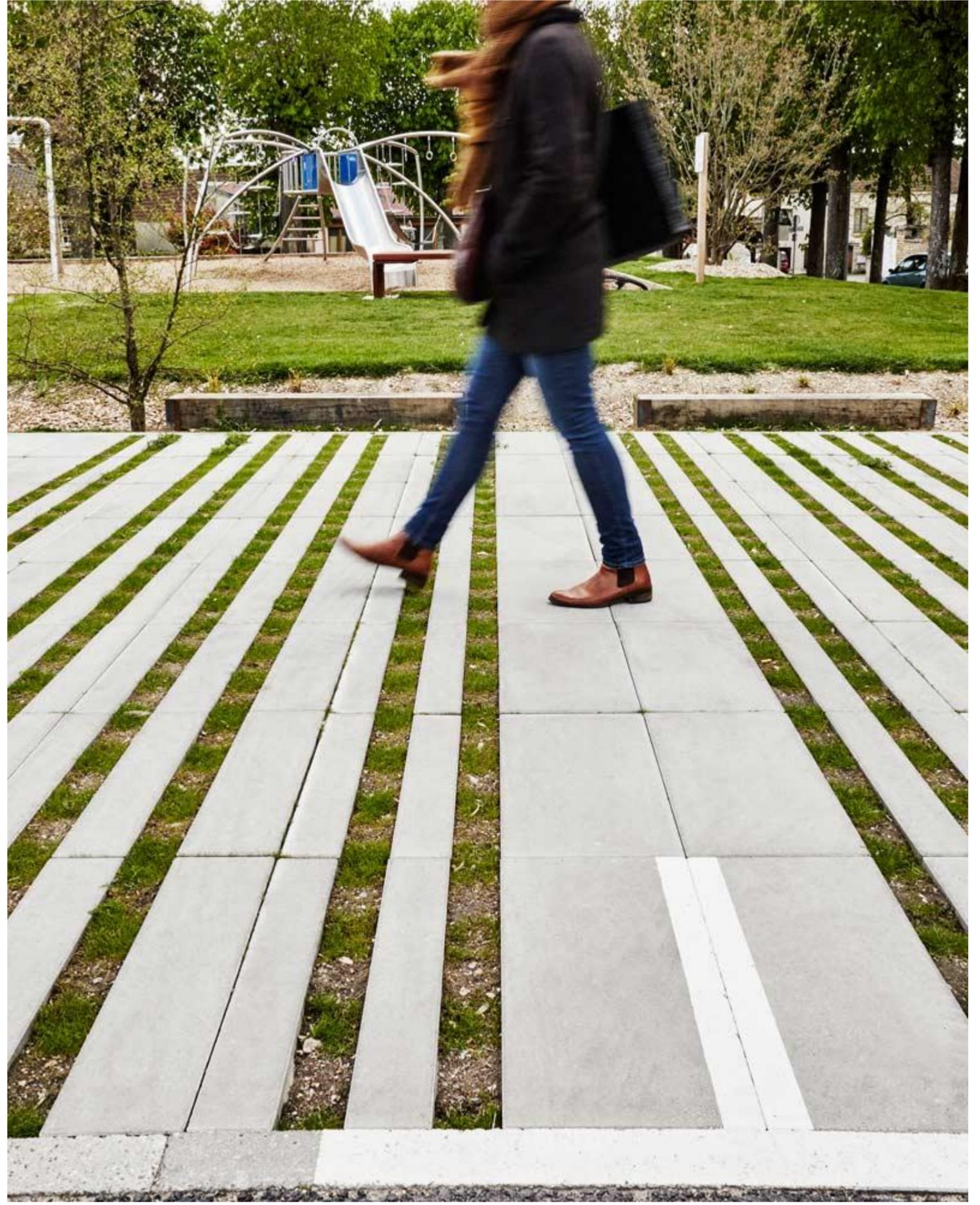
Réseau de sentes piétonnes



Réseau de sentes piétonnes



Exemples de liaisons piétonnes programmées



Le franchissement du Thérain



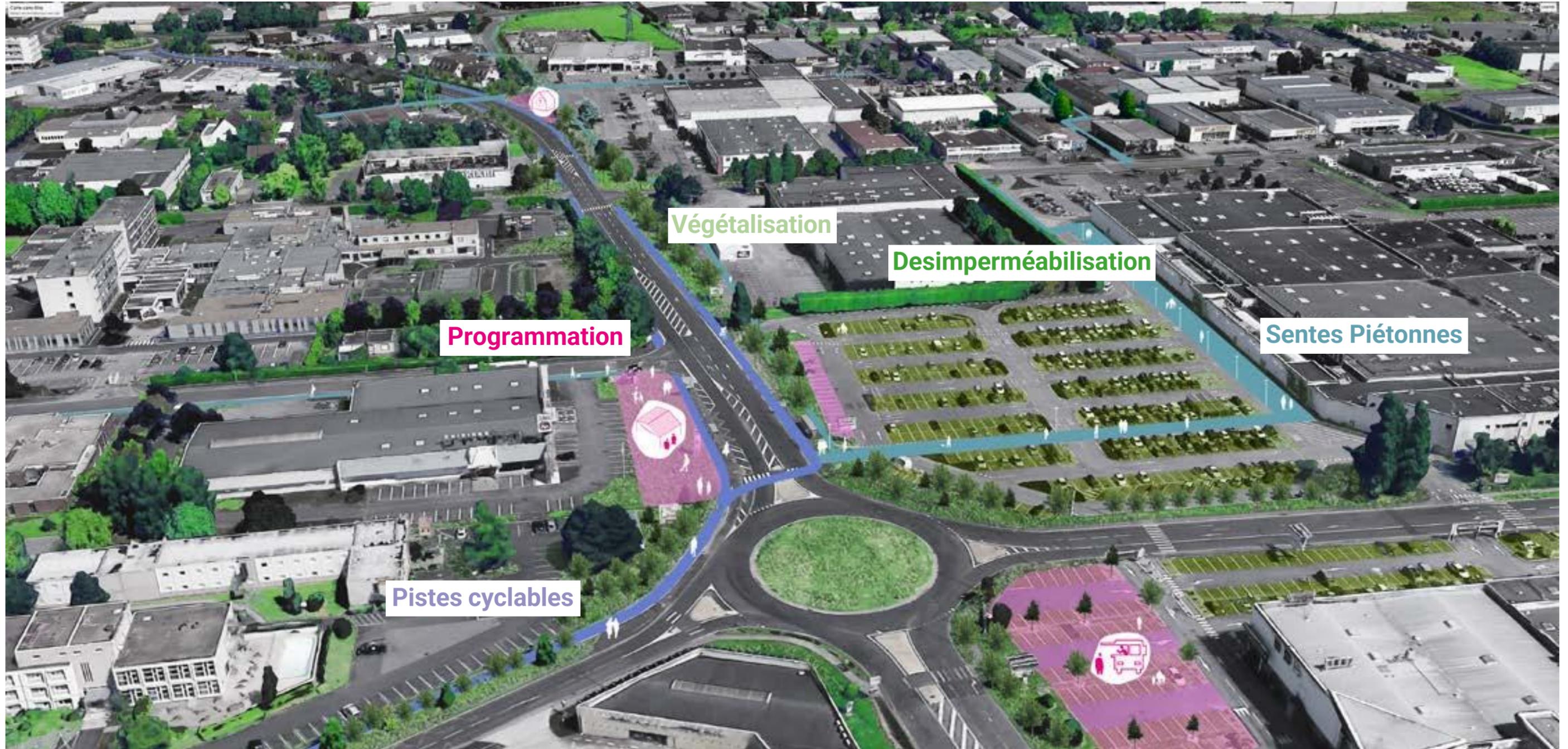
Un lieu à requalifier par les usages et le paysage



Vue aérienne du site existant



Vue aérienne du site projeté



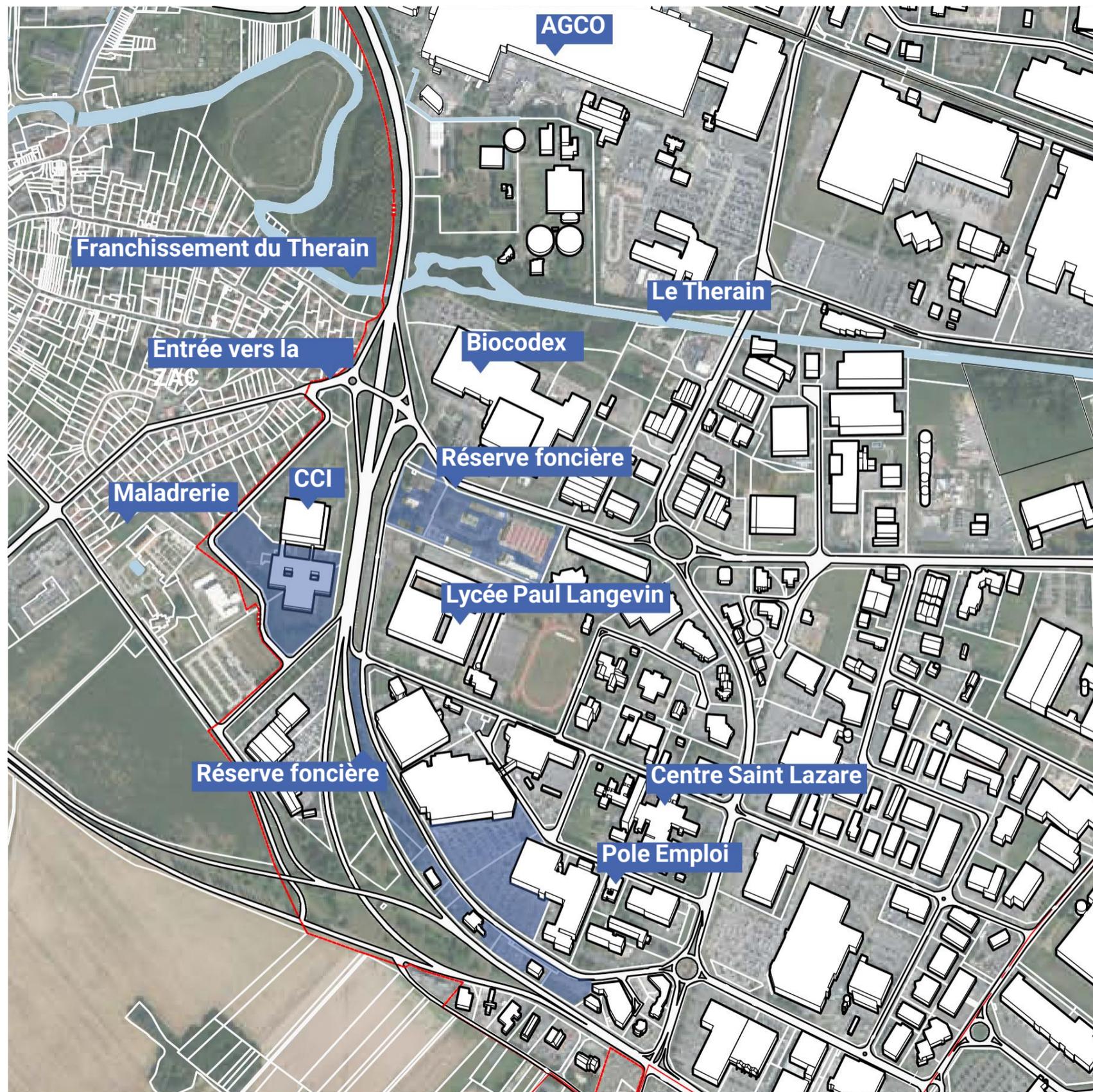
Des outils pour agir rapidement :

- Prolonger l'aménagement des espaces publics sur la rue Pierre et Marie Curie
- Créer une OAP sur l'entrée et secteur SUD de la ZAC pour définir des réseaux de sentes (en associant les commerçants)
- Créer une charte commune d'aménagement sur les parkings en partenariat avec les acteurs économiques



Secteur 2 - Façade Est de la ZAC – AFPA

Offrir de nouveaux services et lutter contre les îlots de chaleur

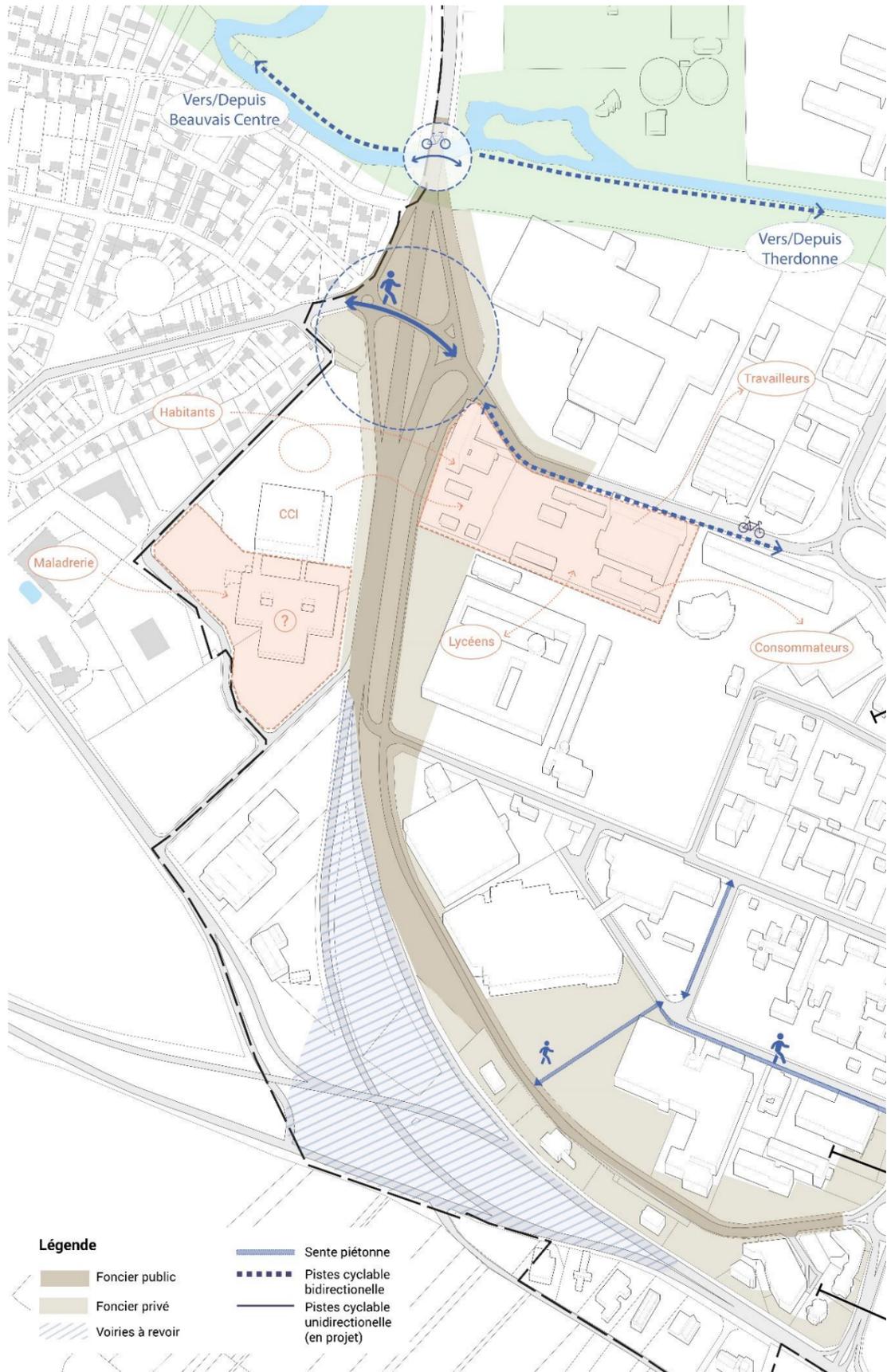


Les ressources et les leviers :

- Fonciers disponibles.
- Situation en entrée de ZAC favorable pour créer un signal.
- Collaborations possibles avec les réseaux de l'ESS du territoire.
- Lutte contre les îlots de chaleur.

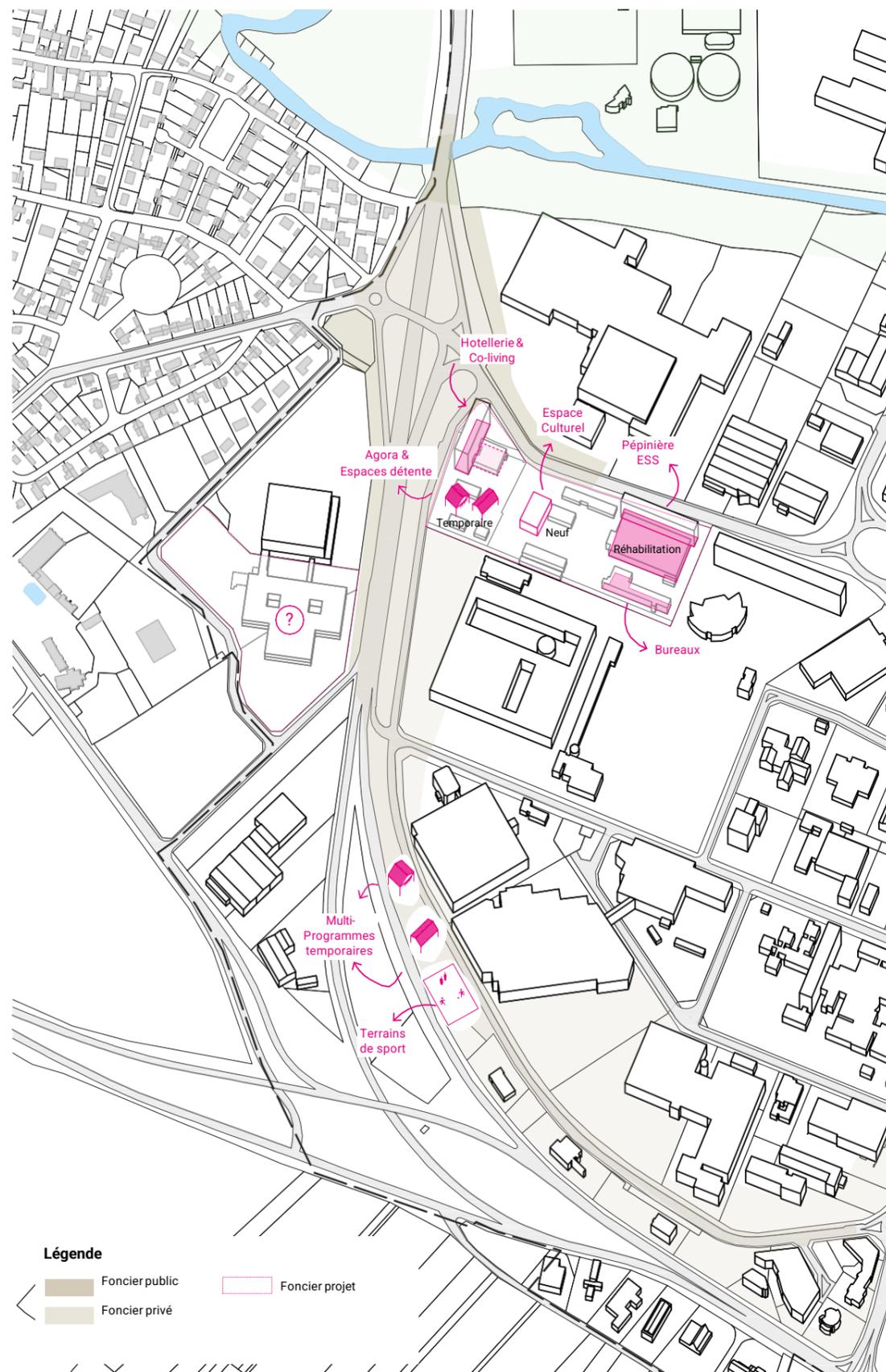
Objectifs pour la ZAC :

- Changer l'image de l'entrée de ZAC depuis le centre de Beauvais.
- Améliorer la connexion avec les tissus existants
- Renforcer la coopération en favorisant les espaces d'échanges.
- Proposer de nouvelles aménités pour les salariés, les visiteurs et les habitants.



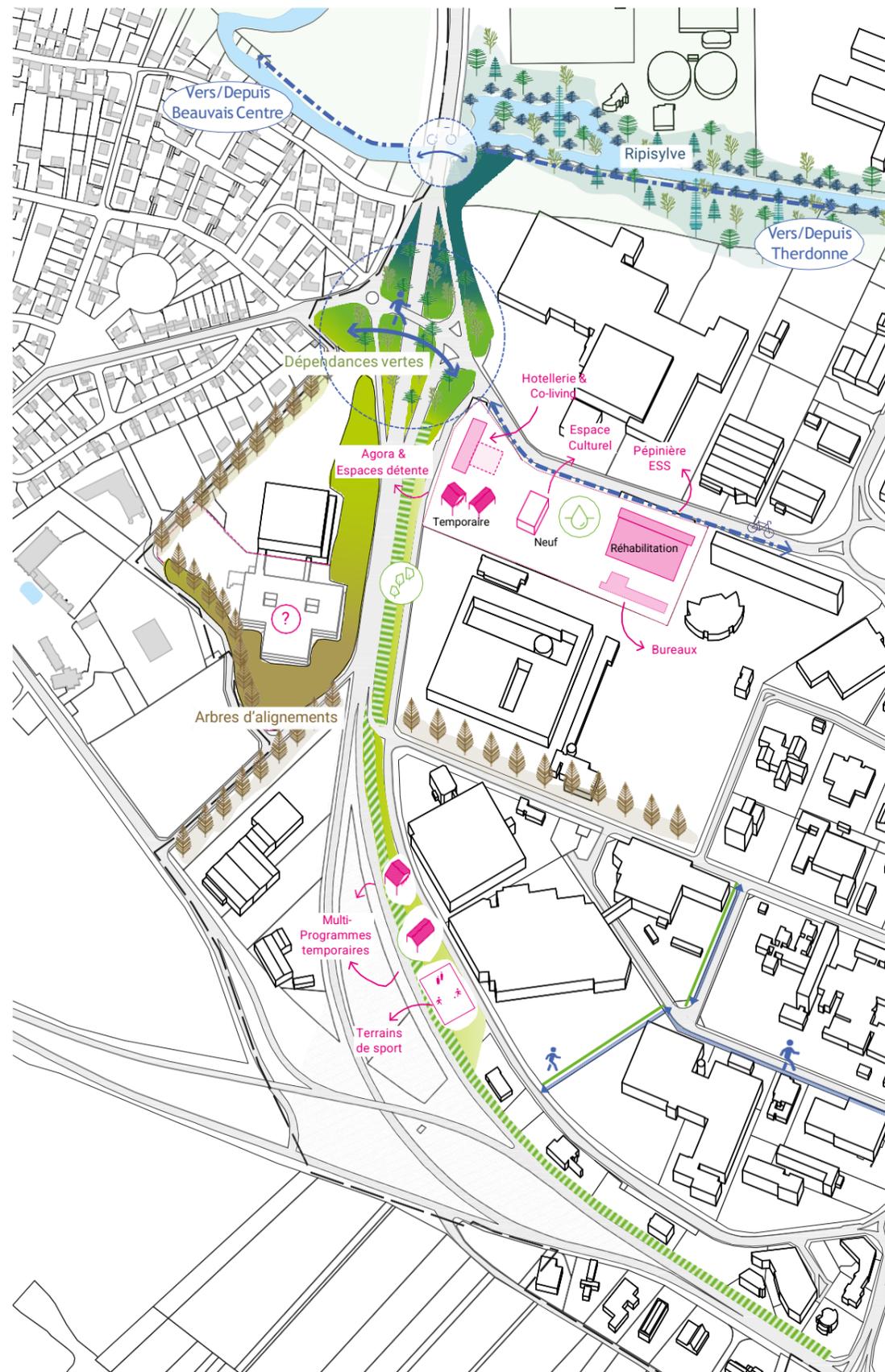
- Faciliter l'accès depuis l'ouest.
- Faciliter l'entrée en suivant le Thérain.
- Faciliter l'accès jusqu'à la Maladrerie.
- Créer des espaces publics support de partage entre tous les usagers de la ZAC.





- **Proposer une programmation temporaire sur le site de l'AFPA : évènementiel / pépinière urbaine ...**
- **Profiter du recyclage du site de l'AFPA pour créer un espace pilote pour l'ESS et l'économie circulaire.**
- **Introduire des programmes d'hébergements pour les travailleurs de la ZAC..**
- **OAP AFPA – Entrée OUEST ZAC**





- **Créer une forêt urbaine pour lutter contre les îlots de chaleur.**
- **S'appuyer sur les alignements d'arbres existants pour accompagner les liaisons urbaines.**
- **Planter le long de l'avenue Montaigne pour créer une façade végétalisée.**
- **Répondre aux problématiques liées aux îlots de chaleur**
- **Relier les espaces végétalisés déjà existants afin de créer des continuités de biodiversité**



La forêt comme substance

Permet d'unifier les espaces publics

Site AFPA



Le cadre

- Reconstitution d'un massif forestier intégrant un arboretum du changement climatique
- Université citoyenne au cœur du massif forestier – Manifestations autour de la résilience par les solidarités et les coopérations territoriales (Haut lieu de l'économie circulaire et inclusive)

Les composantes de programmation

- Pépinière d'activités ESS et agroécologiques (aquaponie, galerie du réemploi, jardins pédagogiques)
- Coliving biomimétique à destination des salariés de « Ther Nouvelle »
- Manifestations artistiques et festives dans un esprit guinguette : « L'Auberge Beauvaisienne »
- Espaces de détente insolites sous la forme d'un atrium des lycéens (Design & Dev. Durable)

Ther Nouvelle - Horizon 2030

