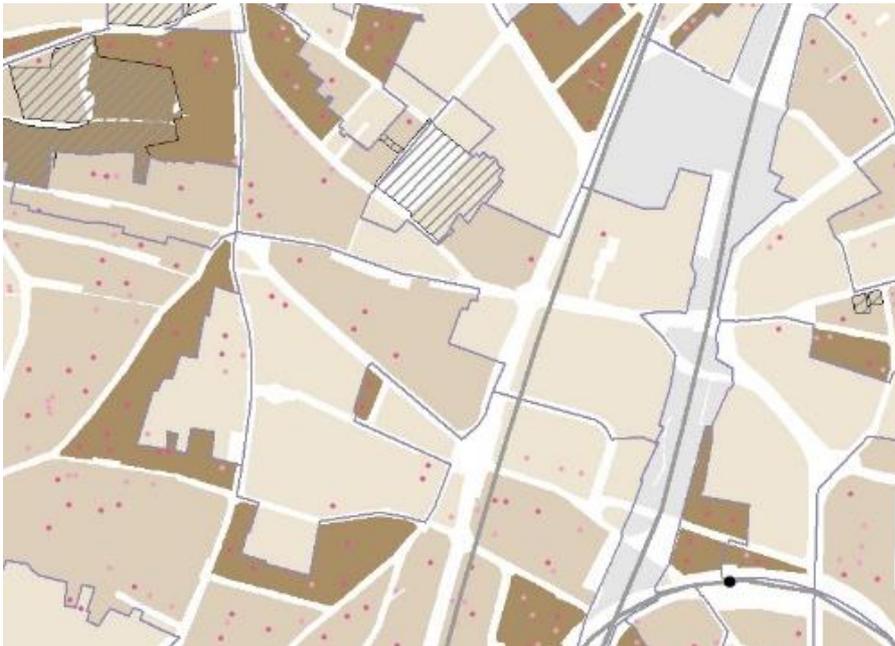

REPÉRER LES POTENTIELS DE DENSIFICATION À PARTIR DES PLU ET DES DONNÉES FONCIÈRES

Damien DELAVILLE, Gianluca MARZILLI





1. Mobiliser les règlements des PLU et les données foncières pour repérer les secteurs potentiels de transformation

Éléments méthodologiques :

Bases de données mobilisées

Connaissances sur les règles de construction des logements et les projets :

- Plan locaux d'urbanisme : Localiser les secteurs potentiels de construction de logements, définir des règles préférentielles d'implantation des bâtiments et des gabarits maximums, cartographier les contraintes de construction (ER, EBC, patrimoine...)
- Fichiers fonciers retravaillés: Données issues des fichiers fonciers (informations foncières et immobilières déclarées aux impôts). Disposer d'informations sur l'occupation actuelle des parcelles, les surfaces de plancher, l'âge des bâtiments et les types de propriétaires
- Permis de construire Sit@del : Connaissance sur les secteurs qui vont se transformer à court terme

Eléments méthodologiques :

Construction d'un référentiel parcellaire



Analyse des potentiels de construction diffuse de logements au regard des PLU : Méthodologie

1_ Objectif : Déterminer au regard des PLU, le foncier le plus à même de muter pour construire des logements en diffus

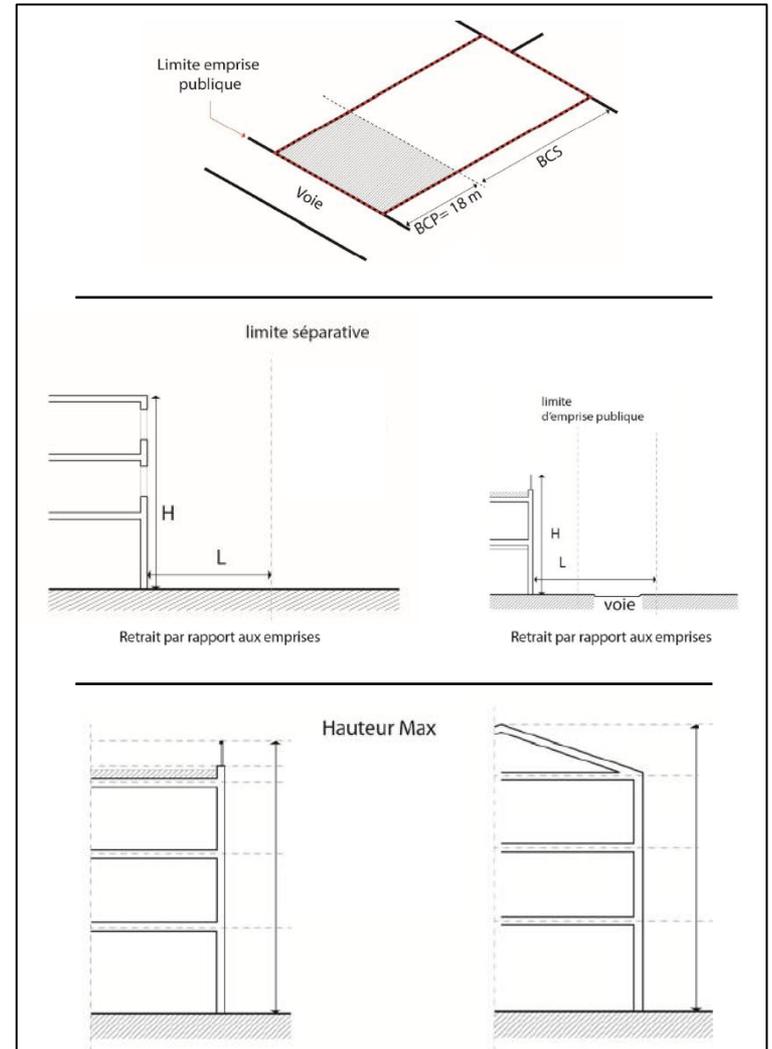
2_ Dans chaque secteur de PLU, **au sein des espaces agglomérés** analyse des règles saillantes permettant de déterminer pour chaque parcelle le gabarit maximal de construction (bande de constructibilité, CES, hauteur max et nombre d'étages, retraits latéraux et de la façade, pleine terre).

3_ Sélection des parcelles en capacité de muter le plus facilement en diffus (**constructions anciennes ; mono-propriété privée personne physique ou morale**),

4_ Pour ces parcelles, détermination d'un potentiel constructible (surface de plancher). Ce potentiel est comparé aux surfaces et aux usages existants (issus de Majic),

5_ Lorsque le potentiel constructible est très supérieur à la surface existante (**rapport supérieur à 4**), nous considérons que la parcelle a une plus forte probabilité de muter.

6_ Pour chacune de ces parcelles, nous calculons le nombre hypothétique de logements pouvant être créés (**1 logement = 70m²**)



Représentation des principales règles permettant de fixer le gabarit d'une construction sur une parcelle (Schémas Damien Delaville, Brès+Mariolle)

Eléments méthodologiques :

Méthodologie

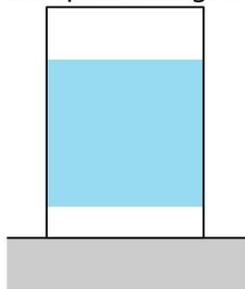
Du règlement à la parcelle

Délimitation des emprises constructibles sur chacune des parcelles en fonction des règles des plans locaux d'urbanisme et des caractéristiques du terrain :

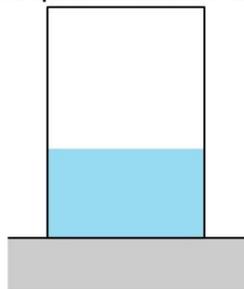
- application des retraits obligatoires (sur rue, latéraux, de fond de parcelle),
- cartographie de la bande de constructibilité principale,
- calcul des CES et des % d'espaces verts à préserver,
- prise en compte ou calcul de la hauteur maximale
- prise en compte des secteurs inconstructibles ou à protéger.

Pour chaque parcelle, un gabarit maximal des bâtiments est déterminé et la surface de plancher constructible est calculée.

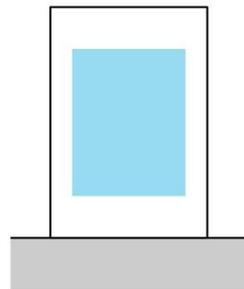
Exemples de règles : les emprises constructibles



Retraits sur rue et sur le fond de parcelle



Bande de constructibilité principale



Retraits sur rue et sur les autres limites





2. Exemples d'application sur des territoires

Potentiels de construction de logements par secteur



Potentiel de densification des îlots (en diffus)

- Faiblement densifiable
- Peu densifiable
- Fortement densifiable

Construction potentielle de logements par parcelle (en diffus)

- 1 - 5
- 6 - 50
- Plus de 50
- Projets en cours et à l'étude

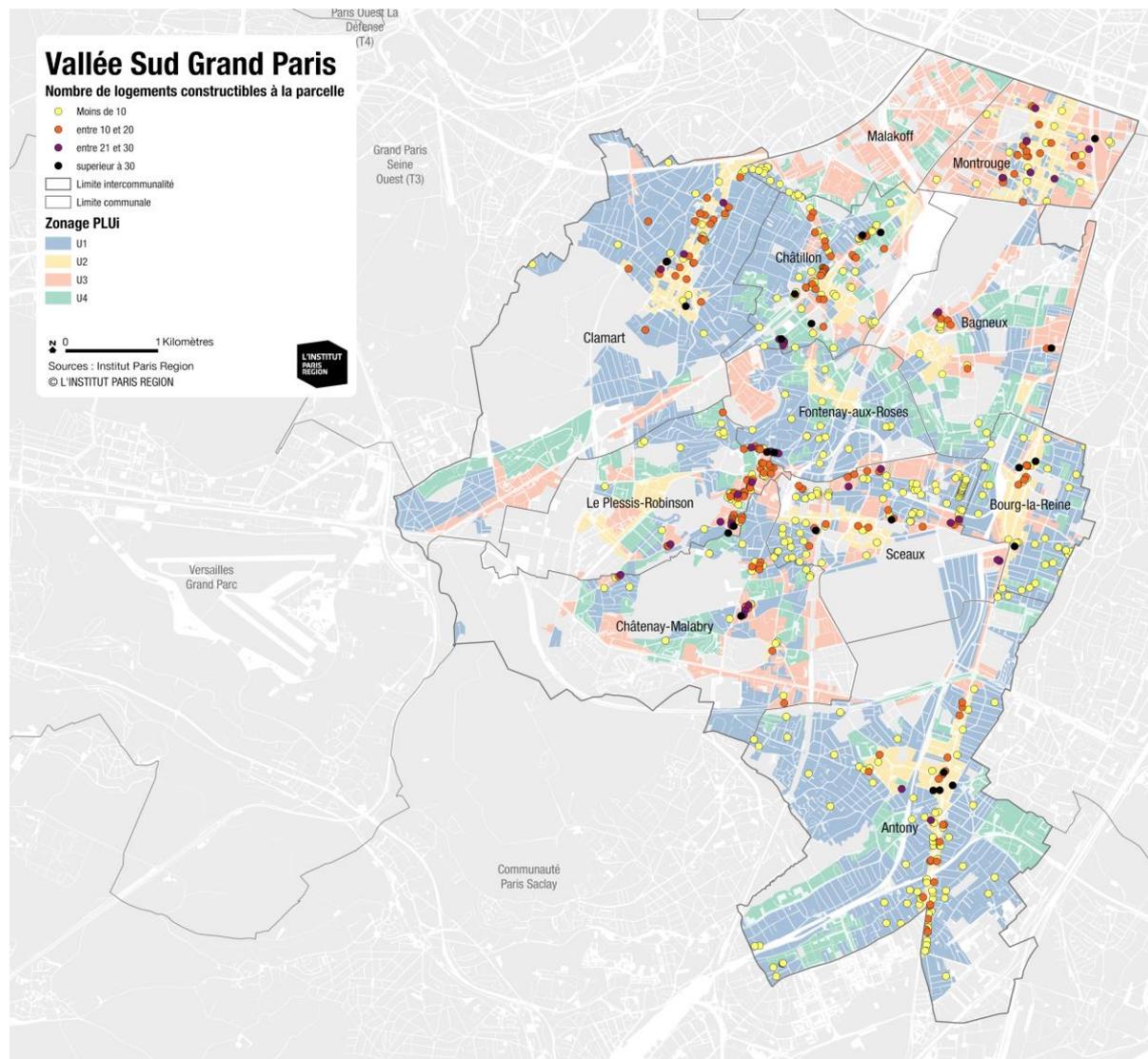
Sous-secteurs	Objectifs	2000-2013 Logements livrés		2014-2018 Logements livrés		À partir de 2019 Logements engagés (PC) et projets à l'étude	
		Diffus	Projets	Diffus	Projets	Diffus (PC)	Projets
UA	Centre-ville	122		1	19		210
UA							
UB	Zone mixte	3		25		225	
UC	Habitat collectif	85	44		99	82	
UD	Dominante habitat individuel et petits collectifs	34	19	2	19		
UE	Dominante habitat résidentiel et pavillonnaire	102	59	4			
N	Zone naturelle						

TOTAL	346	122	32	137	307	210
Construction annuelle	25	9	6	27		

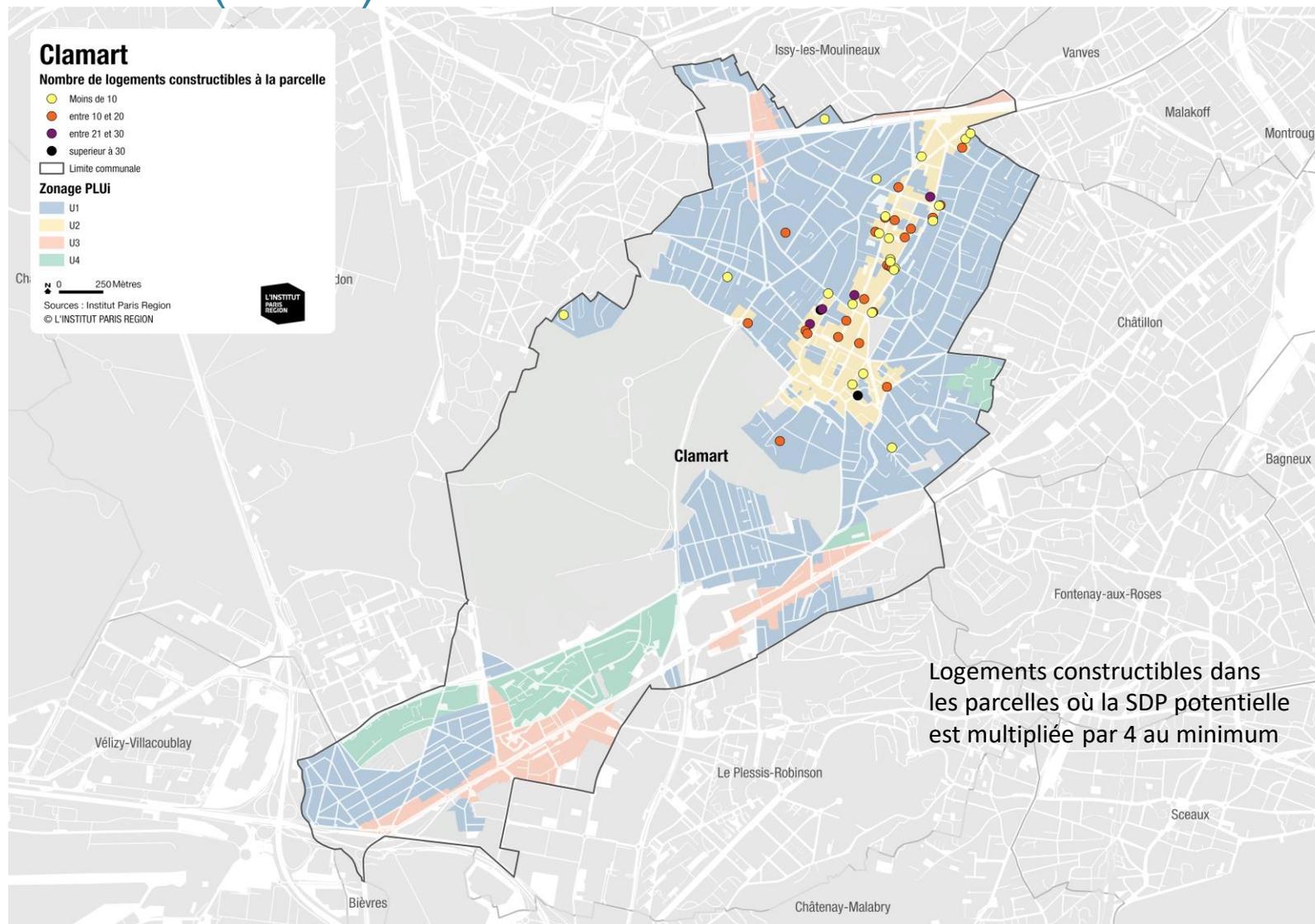
Potentiel de logements dans le diffus au regard du PLU et des caractéristiques du foncier
Logements constructibles dans les parcelles où la SDP potentielle est multipliée par 4 au minimum
70
600
500
300
1100
<i>Non étudié</i>

2570

Nombre de logements constructibles à la parcelle EPT2



Nombre de logements constructibles à la parcelle Clamart (EPT2)



Références Institut Paris Region

Note Rapide : **Les espaces urbains au défi de la densification**

<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/les-espaces-urbains-au-defi-de-la-densification/>

Note Rapide : **Le ZAN au défi de la connaissance des sols**

<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/le-zan-au-defi-de-la-connaissance-des-sols/>

Rapport d'étude : **Sorts et ressorts de l'habitat individuel en Île-de-France**

<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/sorts-et-ressorts-de-lhabitat-individuel-en-ile-de-france/>

—
MERCI

