

LES ATTENTES EN MATIÈRE D'ÉTUDE DE DENSIFICATION

L'OBJECTIF DE CES FICHES :

À destination des élus et de tout acteur participant à l'élaboration des documents de planification et d'urbanisme, ces fiches faciliteront la compréhension et la réalisation de l'étude de densification. Vous trouverez les définitions, les outils et les financements qui vous aideront au mieux dans la démarche de densification de votre territoire.

SOMMAIRE

Volet 1 - Quoi et Pourquoi ?

Fiche n°1 L'ÉTUDE DE DENSIFICATION

Définitions, contexte et attendus

Volet 2 - Comment ?

Fiche n°2 LES LOGEMENTS VACANTS

Définir, identifier et résorber

Fiche n°3 LES LOCAUX COMMERCIAUX ET D'ACTIVITÉS

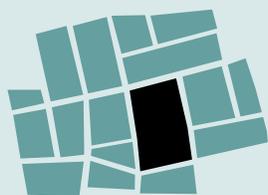
Définir, identifier et résorber

Fiche n°4 LES FRICHES

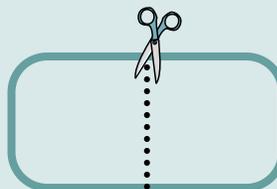
Définir, identifier et réhabiliter

Fiche n°5 LES DENTS CREUSES

Définir, identifier et densifier



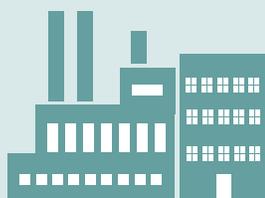
Espaces en dents creuses



Mutabilité horizontale
(regroupement de parcelles, BIMBY)



Mutabilité verticale



Friches de toute nature



Logements et locaux vacants



Extension de l'existant

FICHE N°1

L'ÉTUDE DE DENSIFICATION

Fournir une **étude de densification** est **nécessaire** pour justifier toute nouvelle ouverture à l'urbanisation d'espaces non artificialisés. Elle est rendue **obligatoire** par la loi Climat et Résilience **depuis le 25 août 2021**.

(art. L.151-5 du code de l'urbanisme)

1

Définir

2

Contexte

3

Livrable

4

En milieu rural

1 - DÉFINIR L'ÉTUDE DE DENSIFICATION

L'étude de densification est un **document obligatoire** devant justifier l'**ouverture à l'urbanisation de tous nouveaux espaces** dans un document d'urbanisme (PLUi, PLU ou carte communale).

Elle doit définir la quantité et la qualité des espaces libres et constructibles au sein de l'**enveloppe urbaine*** (ou "tâche urbaine") de la commune.

En cas d'absence de cette étude, une insécurité juridique pourrait être soulevée lors d'un éventuel contentieux.

2 - CONTEXTE

La **densification** est l'**augmentation du nombre d'habitants au kilomètre carré**. En urbanisme, elle est un élément fort de la **lutte contre l'étalement urbain**. Elle doit être le cœur d'un modèle d'aménagement nouveau et vertueux fondé sur une **gestion économe et raisonnée du foncier**.

Depuis la loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021, la lutte contre l'étalement urbain est réaffirmée comme un enjeu majeur en faveur de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), la lutte contre le risque d'inondation, ou encore la revitalisation des centres-villes.

Densifier nos villes et nos villages apparaît comme une solution adaptée et adaptable à chaque territoire en fonction de ses capacités, de ses dynamiques et de ses besoins.

COMMENT DENSIFIER :

- Bâtir sur des parcelles existantes : en fond de jardin (concept "Bimby"), ou en surélévation,
- Mobiliser les dents creuses,
- Réhabiliter le bâti existant (en friche ou vacant).

POUR AMÉNAGER :

- Des logements,
- Des commerces,
- Des équipements,
- Des espaces verts...



*A SAVOIR : DÉFINIR L'ENVELOPPE URBAINE DE LA COMMUNE

L'**enveloppe urbaine** (ou "tâche urbaine") est tracée autour d'espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.

En cas de discontinuité du bâti, un territoire peut comporter plusieurs enveloppes urbaines disjointes si elles sont de taille et de densité suffisante.

Les espaces libres en limite d'enveloppe ne sont pas pris en compte.



Transition énergétique et étalement urbain : se concentrer sur l'existant (crédit : CAUE - 2020)

3. CADRE REGLEMENTAIRE ET FORMAT DU LIVRABLE

Un document d'urbanisme ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) qu'à condition qu'une étude de densification soit annexée au projet. Cette dernière doit **démontrer 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 potentiels fonciers mutables.

L'ÉTUDE DE DENSIFICATION COMPORTERA :

- Une **estimation du potentiel foncier brut (identifiable) et du potentiel foncier net (mobilisable)** avec les logements vacants, les locaux commerciaux et d'activités vacants, les friches et les dents creuses.
- Des **données au format SIG** doivent préciser :
 - le ou les périmètres de l'enveloppe urbaine,
 - une carte, à la parcelle, du potentiel foncier mobilisable brut et net identifié au sein de l'enveloppe urbaine,
 - les données attributaires (format tableur) associées aux données SIG précédemment citées, comprenant :
 - le numéro de parcelle,
 - la surface disponible (en mètres carrés),
 - la destination potentielle (nombre de logements prévus, activités ou équipements publics ?),
 - les contraintes éventuelles (servitudes naturelles et/ou technologiques, paysage...),
- Le cas échéant, il faut **préciser les raisons pour lesquelles ces potentialités foncières n'ont pas été prises en compte**.

Il est vivement recommandé qu'un échange spécifique sur la base d'un projet d'étude soit réalisé avec les services territoriaux de la DDTM.

4 - LA DENSIFICATION EN MILIEU RURAL

Les ambitions de lutte contre l'étalement urbain et le développement territorial ne sont pas antithétiques en milieu rural. Si les opérations de densification sont mal perçues et souvent confondues avec les "grands ensembles", cette acception ne correspond plus la réalité des aménagements actuels. La densification doit être, avec la lutte contre la vacance des logements, l'enjeu premier des communes en quête de croissance démographique, économique et fiscale. Les projections de croissance démographique au sein des communes rurales sont modérées par nature, notamment dans la Somme. Aussi, les opérations de densification, ponctuelles dans le temps et dans l'espace, suffisent souvent à satisfaire les besoins locaux.

LA DENSIFICATION, UN MODÈLE EN ADÉQUATION AVEC LE MODE DE VIE "RURAL" CONTEMPORAIN :

De nouveaux modèles d'aménagements et d'architectures permettent d'**adapter le logement densifié à la trame urbaine de la commune**, en adaptant notamment sa volumétrie (hauteur, largeur) et son insertion paysagère (cohérence visuelle, matériaux...).

Par exemple, la construction d'un petit immeuble d'habitation sur une dent creuse permettrait d'accueillir une vingtaine de logements, tout en étant une forme de densification douce qui rend compatible le besoin de développement de la commune et la préservation de son identité villageoise (architecture, paysage, mode de vie).

Si le modèle du lotissement pavillonnaire est toujours plébiscité par les familles pour le confort qu'il procure (espace vert, intimité), il n'est cependant pas l'unique modèle à offrir, ces critères de confort et d'espace étant parfaitement applicables aux logements collectifs (terrasses végétalisées, jardins en rez-de-chaussée, voire espaces verts partagés).

- À noter :**
- À ce titre, les architectes et paysagistes-conseil de la DDTM ont élaboré une
 - plaquette d'information présentant les
 - formes urbaines adaptées au contexte rural
 - (en annexe à cette fiche).

FICHE N°2

LOGEMENTS VACANTS

Mobiliser les logements vacants est impératif et nécessaire avant toute **justification d'ouverture à l'urbanisation** d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, dans le cadre de l'étude de densification.

(art. L.151-5 du code de l'urbanisme)

1

Définir

2

Identifier

3

Résorber

4

À savoir

1- DÉFINIR LA VACANCE STRUCTURELLE

Cela correspond à une vacance d'une **durée supérieure à deux ans**, liée à l'état du bâti ou à son **manque d'adaptation au marché local et à la demande**.



LES 4 TYPES DE LA VACANCE STRUCTURELLE :

- **Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation** : logements obsolètes, inadaptés à la demande (trop chers, dévalorisés, en attente de destruction...)
- **Vacance de transformation du bien** (logements en travaux de longue durée, indivision, propriétaire en maison de retraite...)
- **Vacance de désintérêt économique** : désintérêt pour s'occuper du bien, pas de souhait de l'occuper soi-même, mauvaises expériences locatives, pas de capacité financière à l'entretenir...
- **Vacance expectative** : rétention spéculative pour transmettre aux héritiers, logements réservés pour soi...

2. IDENTIFIER LES LOGEMENTS VACANTS

La base « LOVAC » détient les données les plus fiables, actualisées et géolocalisées concernant le repérage et la caractérisation des logements vacants. L'objectif de cet outil est de pouvoir fournir aux collectivités une base solide afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptées aux propriétaires concernés. L'État préconise cette base pour réaliser l'inventaire des logements vacants.

Il est possible d'**obtenir les données LOVAC** en suivant la procédure d'obtention sur : <https://datafoncier.cerema.fr/lovac>



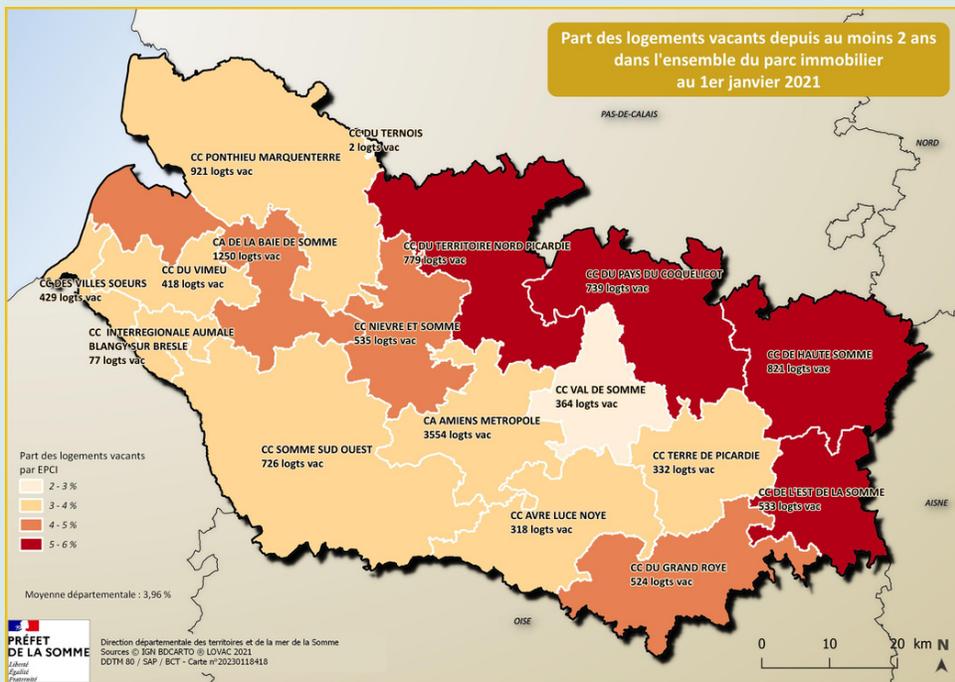
POUR ÉVALUER LE POTENTIEL DE REMISE SUR LE MARCHÉ

Il faut recenser pour chaque logement, et obligatoirement intégrer à l'étude, les données suivantes :

- l'année de construction,
- la typologie et la taille,
- les caractéristiques détaillées du logement, (maison, appartement),
- la première année de vacance (pour en estimer la durée totale),
- la référence cadastrale,
- dernière mutation,
- valeur locative,
- la taxation à la TLV / THLV,
- le type de propriétaire, sa commune de résidence et son âge,
- logement vacant situé au-dessus d'un commerce.

À noter :

- La DDTM est à disposition
- des collectivités pour fournir
- les scripts et cartographies
- nécessaires aux nouvelles
- démarches de planification.



LES OUTILS D'ACCOMPAGNEMENT :

- Action "Coeur de ville" et programme "Petites Villes de Demain"
- Dispositif Denormandie, renouvelé jusque fin 2026 (ACV et ORT)
- Dispositifs fiscaux coercitifs ou incitatifs (droit de préemption, taxes, expropriations...)
- France Rénov
- Logement d'Abord
- OHF : être accompagné pour créer un observatoire
- Urbansimul
- Zéro Logement Vacant (localiser, contacter, convaincre et suivre les propriétaires de logements vacants)

3 - RÉSORBER LA VACANCE

Une **analyse du phénomène de vacance** est à mener dans le cadre de la démarche de planification en cours, pour pouvoir **mettre en œuvre des solutions adaptées** et remettre sur le marché une partie des logements vacants.

Les services de l'État ont ainsi défini une stratégie de remise sur le marché basée sur la résorption de 30% de la vacance structurelle de plus de 2 ans.

CETTE ANALYSE PORTERA :

- Sur le contexte du marché du logement et l'attractivité du territoire (rentabilité...),
- Sur les caractéristiques intrinsèques du logement et leur adaptation à la demande (taille, équipements, performance énergétique (nouvelles réglementations), accessibilité, logements sur commerce...),
- Sur les difficultés liées aux propriétaires du logement qui ne pourraient ou ne souhaiteraient pas le louer (succession difficile, âge, éloignement, rétention, financement des travaux nécessaires, usage occasionnel...).

4 - PARTICULARITÉS LIÉES À CERTAINS LOGEMENTS VACANTS

Les difficultés pour identifier les propriétaires de certains biens peuvent être prises en compte en mettant en œuvre la **procédure des biens sans maîtres** (Articles L.1123-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques) ou **biens en l'état manifeste d'abandon** (Articles L.2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales), pour lesquels les services de l'État peuvent accompagner, ainsi que la mise en œuvre de la **taxe d'habitation sur les logements vacants** (article 1407 bis du Code général des impôts).

RENDEZ-VOUS SUR :

- La page dédiée au plan national de lutte contre les logements vacants, pour obtenir un **guide résorption de la vacance pour les collectivités** : <https://www.ecologie.gouv.fr/plan-national-lutte-contre-logements-vacants>
- La **plate-forme d'échanges collaboratives** (partage d'expériences et interrogations sur la thématique). Pour demander un accès : logement-vacant.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

LES FINANCEMENTS :

- ANAH
- Conseil départemental
- Conseil régional

La capacité à **mobiliser les locaux commerciaux et d'activités vacants** est nécessaire à toute **justification d'ouverture à l'urbanisation** d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, dans le cadre de l'étude de densification.

(art. L.151-5 du code de l'urbanisme)

1

Définir

2

Identifier

3

Résorber

4

À savoir



Friche d'activités située à Eppeville (CC Est de la Somme) qui pourrait accueillir des activités tertiaires (crédit : DDTM80/SAP/BCT)

1 - DÉFINIR LA VACANCE DES LOCAUX COMMERCIAUX ET D'ACTIVITÉ

Un local d'activités est considéré comme vacant lorsqu'**aucune activité ou occupation n'y est plus constatée** (local vide ou abandonné).

LA VACANCE DE LOCAUX COMMERCIAUX OU D'ACTIVITÉS AU SEIN DE VOTRE TERRITOIRE PEUT S'EXPLIQUER PAR :

- **La cessation d'activité** : la durée de vie d'une entreprise est estimée à 6 ans en moyenne,
- **L'attractivité** : en fonction de l'environnement économique immédiat (clubs d'entreprises, sous-traitants, services mutualisés...), de l'accès aux réseaux (infrastructures, communication, numérique), de l'offre immobilière (propriété du terrain/bâti, superficie, possibilités d'extension) ou de la qualité de la main d'œuvre locale (formation, distance domicile/travail...),
- **La rentabilité** : en fonction des prix du marché (loyer, foncier), de la concurrence de proximité ou dans d'autres pôles plus attractifs (en fonction de la zone de chalandise).

LES DIFFÉRENTS TYPES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS :

- local commercial (boutiques, cellules en centre-commercial),
- local administratif (bureaux, activités tertiaires),
- local d'artisanat (divisé en plusieurs cellules ou d'un seul tenant),
- local logistique (divisé en plusieurs cellules, d'un seul tenant ou entrepôt XXL).

Face à la **raréfaction du foncier d'activités** d'une part - notamment du foncier supérieur à 10 hectares -, et au **phénomène de rétention foncière** d'autre part, il est primordial d'adopter une stratégie de développement économique fondée sur un modèle de **densification** et d'**intensification**.

À noter :

- La DDTM80 ne dispose pas du fichier LOCOMVAC. Il n'est destiné qu'aux collectivités et accessible pendant 30 jours sur le portail internet de la gestion publique, sur invitation de la DGFiP.

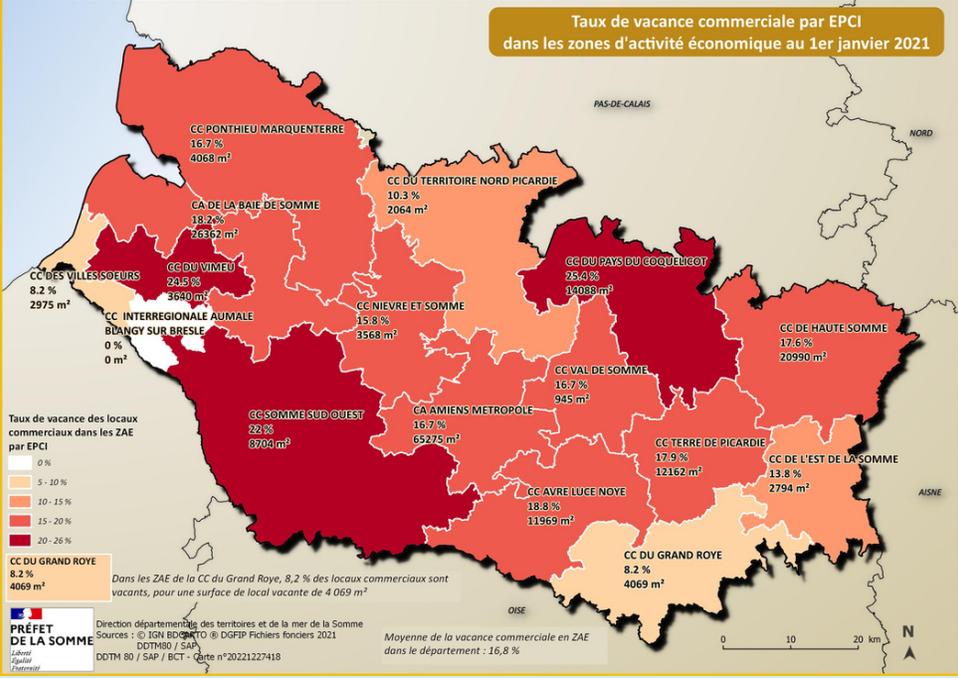
2. IDENTIFIER LES LES LOCAUX COMMERCIAUX ET D'ACTIVITÉS VACANTS

Identifier les locaux commerciaux et d'activités vacants sur son territoire n'est pas toujours évident.

En ce sens, plusieurs outils peuvent vous y aider :

- Le **fichier "LOCOMVAC"** : il s'agit d'une liste des locaux commerciaux et professionnels vacants à l'échelle de la commune, dépourvus d'imposition à la cotisation foncière des entreprises (CFE) l'année précédente ;
- Les **Fichiers Fonciers** retraités par le Cerema ;
- La **prospection sur le terrain** (étape indispensable), via un faisceau d'indices (état du bâti, présence humaine constatée/supposée, entretien des espaces attenants, témoignages des riverains...) ;
- Le **fichier consulaire** de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI).

Taux de vacance commerciale par EPCI dans les zones d'activité économique au 1er janvier 2021



L'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE), à réaliser par les EPCI avant août 2023, est l'occasion de disposer d'une meilleure connaissance de l'état et de l'occupation des ZAE de votre territoire, y compris des locaux vacants.
(art. L.318-8-2 du code de l'urbanisme)

LES OUTILS DE PRÉEMPTION ET FISCAUX :

- Droit de préemption des fonds de commerce,
- Expropriation pour cause d'utilité publique,
- Procédure biens sans maîtres,
- Acquisition des parcelles en état d'abandon,
- Taxe annuelle sur les friches commerciales (locaux n'ayant pas d'exploitation connue depuis plus de 2 ans).

3 - RÉSORBER LA VACANCE

- **La densification** : définir un seuil de densité minimal dans le document d'urbanisme qui contribue à l'obtention d'une cohérence paysagère et urbaine (par rapport à la densité moyenne du bâti déjà présent), aux besoins réels en locaux d'activités,
- **L'intensification** (ou optimisation) : privilégier l'urbanisation des disponibilités foncières (dents creuses, friches) proches des zones d'intensité urbaine forte (centre-bourg desservi en transports, commerces de proximité, services publics, logement...),
- **La relocalisation** des activités de service (bureaux, cabinets de conseil...) et des équipements (sièges intercommunaux...) en centre-ville/centre-bourg (dents creuses, friches...) ou dans les zones d'intensification,
- **La fiscalité** : encadrer la fiscalité locale sur la vacance des locaux d'activités et commerciaux (forte concurrence entre les loyers en zone d'activités et les loyers en centre-ville/centre-bourg). Plusieurs outils de préemption/fiscaux existent.

4 - POUR ALLER PLUS LOIN... LA MAÎTRISE DU FONCIER ÉCONOMIQUE

Le monde économique ne répond pas aux mêmes critères ni aux mêmes logiques d'implantation que l'habitat. L'espérance de vie d'une entreprise, et donc son temps d'activité, est plus faible (6 ans en moyenne).

S'assurer de la maîtrise de son foncier économique est essentiel à la maîtrise de son projet de territoire et permet de rationaliser l'usage du foncier en orientant la vocation des zones d'activités.

A cette fin, vous pouvez vous appuyer sur un certain nombre d'outils juridiques ou fiscaux : la création d'une foncière publique, les baux emphytéotiques, les offices fonciers solidaires, le droit de préemption des fonds de commerce, les emplacements réservés (outil de protection) ou encore la taxe sur la cession de terrains devenus constructibles.

LA SOMME EN QUELQUES CHIFFRES...

17 ha
de surfaces commerciales vacantes dans les zones d'activités
(source : Fichiers fonciers 2021/DDTM80/SAP)

67,7%
de part d'occupation moyenne dans les zones d'activités (tous types)
(source : Fichiers fonciers 2021/DDTM80/SAP)

RENDEZ-VOUS SUR :

- Accès à la base de données "LOCOMVAC" : <https://portail.dgfip.finances.gouv.fr/portail.accueilAM.pl>
- Informations complémentaires sur la base de données "LOCOMVAC" : <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/finances-locales/fichier-des-locaux-commerciaux-vacants>
- Aides Territoires pour retrouver toutes les aides concernant des projets locaux : <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>

Mobiliser les friches est nécessaire à toute **justification d'ouverture à l'urbanisation** d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, dans le cadre de l'étude de densification.

(art. L.151-5 du code de l'urbanisme)

1 Définir

2 Identifier

3 Réhabiliter

4 À savoir

1 - DÉFINIR UNE FRICHE

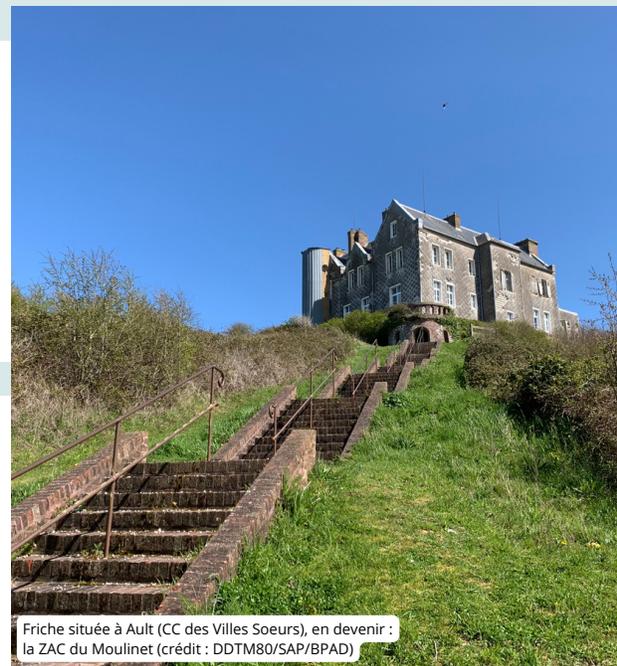
La loi Climat et Résilience apporte une définition aux friches au sens du Code de l'urbanisme à travers l'article L.111-26. Ainsi, « on entend par friche **tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et, dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans une intervention préalable** ».

2 - IDENTIFIER LES FRICHES

La mutualisation de différentes bases de données, les plus exhaustives possibles, favorisera l'obtention d'un **inventaire préliminaire**. Celui-ci permettra d'**identifier et de localiser les friches sur le périmètre d'étude**. Ces données peuvent être redondantes, impliquant une certaine fiabilité de la donnée. Néanmoins, une redondance faible n'implique pas pour autant une absence de fiabilité.

LA MÉTHODOLOGIE :

- **Transfert et analyse des bases de données disponibles** : Open Street Map, BD TOPO, Fichiers Fonciers, BASIAS, Base des installations classées, Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués...
- + les données des observatoires et inventaires locaux existants
- + une enquête auprès des élus locaux
- Vérification des données et **validation du statut de friche**
- Consolidation de la base de données obtenue via la mise en place de **visites sur le terrain** (étape indispensable pour la réalisation d'un état des lieux précis et actualisé).



Friche située à Ault (CC des Villes Soeurs), en devenir : la ZAC du Moulinet (crédit : DDTM80/SAP/BPAD)

LES DIFFÉRENTS TYPES DE FRICHES :

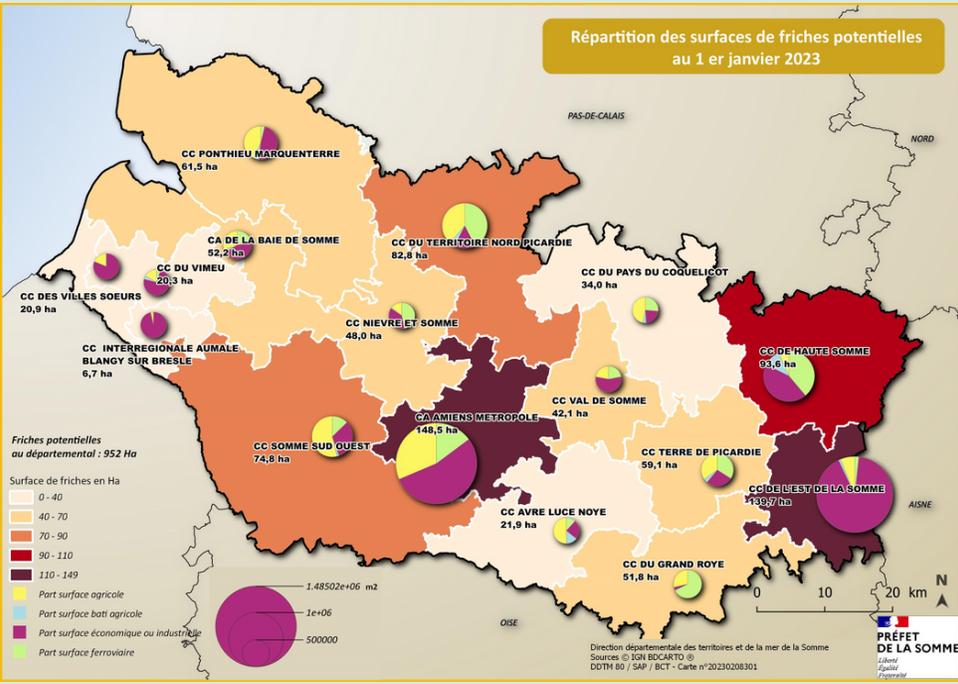
- friches d'activités (commerciale ou tertiaire, équipement, industrielle ou artisanale, militaire, ferroviaire, portuaire et aéroportuaire),
- friches d'habitat

À noter :

La DDTM80 dispose d'un inventaire des friches, à actualiser au fil du temps via l'outil **Géocontrib**, mis à disposition par les Hauts-de-France à l'adresse : <https://www.geo2france.fr/geocontrib/projet/13-recensement-des-friches-dans-le-departement-de-la-somme/signalement/lister>



Friche située à Ham (CC Est de la Somme) (crédit : DDTM80/SAP/BCT)



LES OUTILS ET LES PARTENAIRES :

- ADUGA
- Bénéfriches (Ademe)
- Cartofriches (Cerema)
- CAUE
- Établissement public foncier
- Formations dispensées par la Fédération des agences d'attractivités, de développement et d'innovation (CNER)
- UrbanVitaliz (Cerema)

3 - RÉHABILITER UNE FRICHE

Pour réhabiliter une friche, il est nécessaire d'estimer son **potentiel de réhabilitation** notamment à travers son classement dans les documents d'urbanisme mais également sa situation générale au sein du tissu urbain. Une évaluation des éventuelles contraintes permettra d'obtenir des informations complémentaires non négligeables (démolitions, pollutions, formes, dénivelé, servitudes, risques...).

4 - PARTICULARITÉS LIÉES AUX FRICHES

La démarche de planification doit engendrer un diagnostic et un recensement des friches sur un territoire donné de sorte à densifier les espaces urbains, conformément aux **exigences de sobriété foncière** amenée par la loi Climat et Résilience de 2021.

LES FINANCEMENTS :

- Fonds vert – Axe 3 – Améliorer le cadre de vie – Recycler le foncier (Cerema)
- Fonds vert – Recyclage foncier – Friches polluées (ADEME)
- Investissement dans la requalification des friches (Banque des territoires)

À SAVOIR...

- L'état environnemental de la friche (site pollué ou potentiellement pollué) doit être **compatible avec l'usage projeté** (Art. L.556-1 du Code de l'environnement).
- La réalisation d'une **évaluation environnementale** (étude d'impact et enquête publique), est soumise au cas par cas pour tous les projets d'une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m². Elle est **systematique** pour les projets d'une surface de plancher supérieure à 40 000 m² lorsqu'ils sont réalisés en zone urbanisée (Annexe à l'art. R.122-2 du Code de l'environnement, rubrique 39 des ICPE).
- La **présence d'espèces protégées** identifiées sur le site d'emprise du projet implique l'interdiction d'y porter atteinte au risque de sanctions pénales (Art. L.411-1 du Code de l'environnement). Seule l'obtention d'une dérogation à cette interdiction permettra de réaliser le projet.

RENDEZ-VOUS SUR :

- Aides Territoires pour retrouver toutes les aides concernant des projets locaux : <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>
- Réhabiliter les friches : opportunités et méthodologie (Cerema) : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/rehabiliter-friches-opportunités-méthodologie>

FICHE N°5

DENTS CREUSES

La capacité à **mobiliser les dents creuses** est nécessaire à toute **justification d'ouverture à l'urbanisation** d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, dans le cadre de l'étude de densification.

(art. L.151-5 du code de l'urbanisme)

1

Définir

2

Identifier

3

Densifier

4

À savoir

1- DÉFINIR UNE DENT CREUSE

Il n'existe pas de définition officiellement arrêtée de la notion de « dent creuse ». Nous vous proposons donc dans un premier temps de considérer comme « dent creuse » un **espace non construit entouré de parcelles bâties** (3 au minimum) **à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**. Cet espace est **desservi par les réseaux et constructible** au titre du droit en vigueur. Il pourra s'agir d'un ancien espace agricole non bâti, d'une démolition ou encore d'un terrain vague. Il peut également s'agir de terrains mutables issus d'une friche ou d'activités à l'état d'abandon.

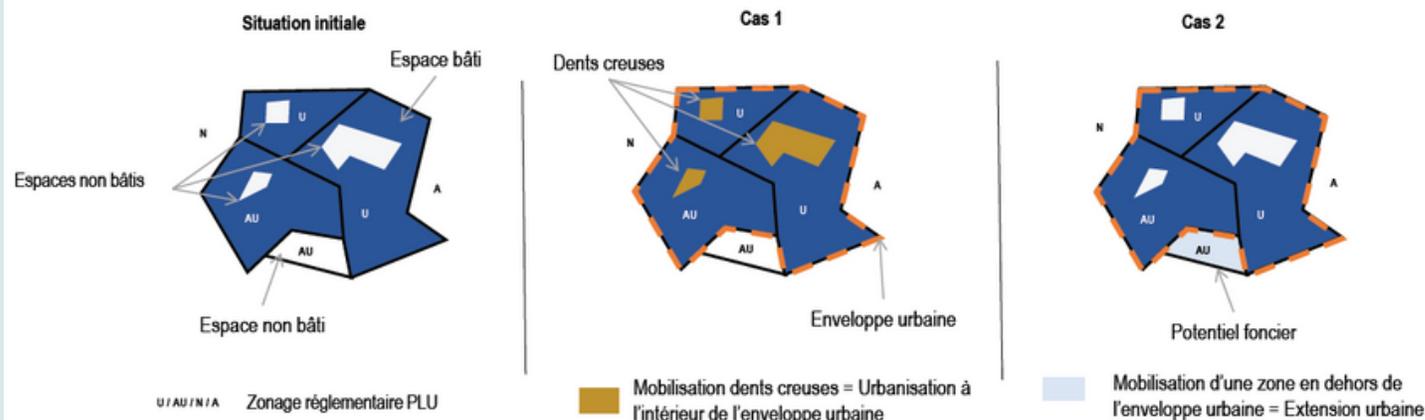
QUE DIT LE SRADDET HAUTS-DE-FRANCE ?

Le SRADDET Hauts-de-France (approuvé le 4 août 2020) définit la « dent creuse » comme « **une parcelle non bâtie et non artificialisée au regard de son usage ou de son occupation** ». Il précise dans son MOS (Mode d'occupation du sol), pour les communes situées dans le versant sud de la région que :

« les espaces d'une superficie inférieure à 2500 m² (une seule parcelle ou plusieurs parcelles contiguës) compris dans la tâche urbaine peuvent constituer une « dent creuse » et être considéré comme du potentiel de renouvellement urbain. Cependant, les espaces non bâtis de plus de 2500m² ne seront pas considérés comme des dents creuses, mais comme de l'extension urbaine ».

Les SCoT peuvent appliquer des critères plus restrictifs. **Il convient donc de se référer à la définition du SRADDET- ou de votre ScoT - afin de déterminer si l'espace questionné peut constituer une dent creuse ou une extension urbaine.**

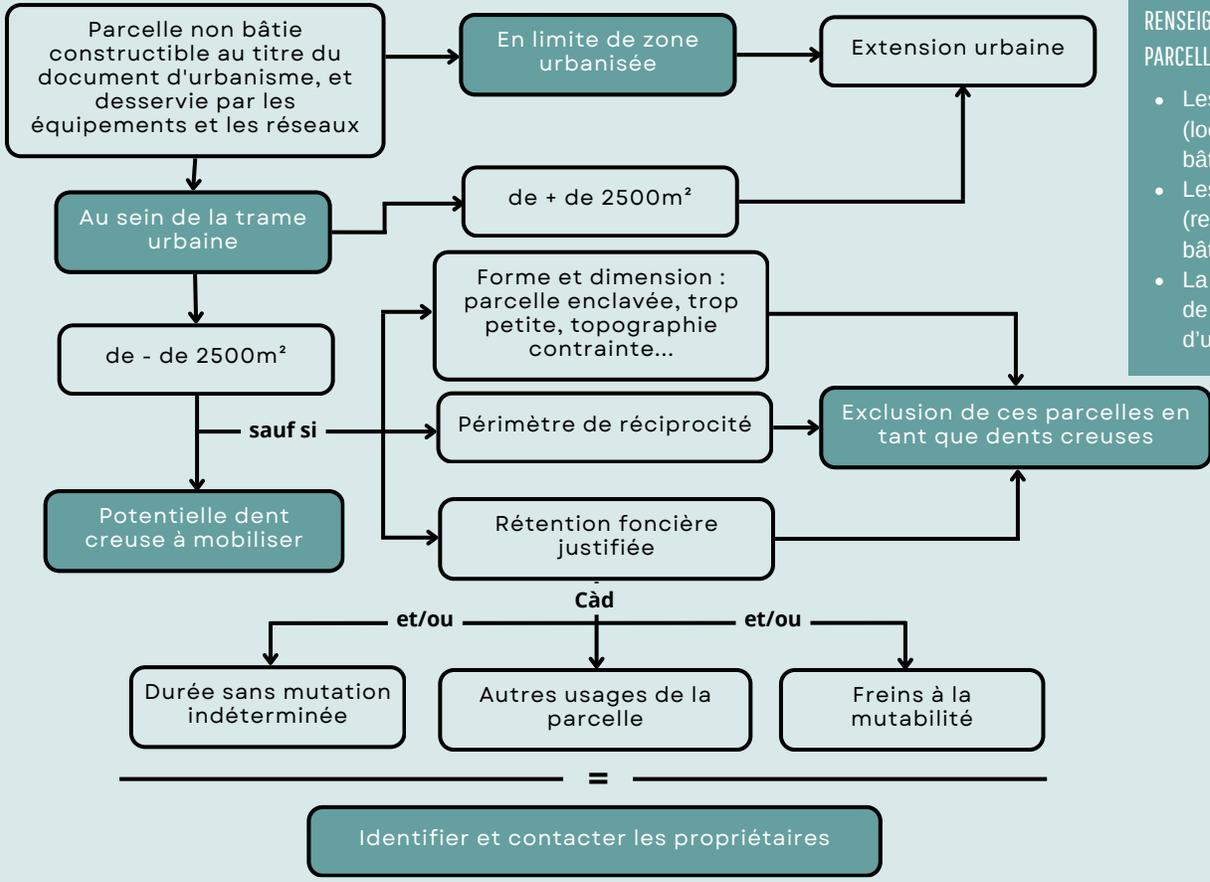
Guide relatif aux attendus de l'étude de densification des zones déjà urbanisées (crédit : DEAL/AGORAH - 2022)



2 - IDENTIFIER LES DENTS CREUSES

S'il n'est pas aisé de définir une « dent creuse », l'identifier peut être également délicat en fonction des cas rencontrés. D'abord, le croisement entre la recherche orthophotographique (photographie aérienne, sur géoportail.fr par exemple) et l'enquête sur le terrain sont essentielles. **Un point de vigilance est à noter concernant le phénomène de rétention foncière, qui peut être à l'origine des « dents creuses »** (conflit de succession, achat de la parcelle par un propriétaire voisin pour éviter son aménagement, etc.). Une rétention identifiée **arbitrairement** ne sera pas prise en compte.

UN FAISCEAU D'INDICES POUR IDENTIFIER LES DENTS CREUSES MOBILISABLES :



LES BASES DE DONNÉES PERMETTANT DE SE RENSEIGNER SUR LES CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES IDENTIFIÉES :

- Les **fichiers du cadastre** (localisation des parcelles et du bâti),
- Les **fichiers fonciers** (renseignements sur les parcelles, le bâti et les propriétaires),
- La **base Sitadel** (base des permis de construire et autres autorisation d'urbanisme).



3. TRADUCTION DANS L'ÉTUDE DE DENSIFICATION

Afin de justifier votre projet urbain, il est nécessaire d'indiquer, au titre des dents creuses, leur **nombre** dans la commune, la **surface** de chacune d'elles, leur **degré de mutabilité** (c'est-à-dire si le foncier est plus ou moins difficilement mobilisable, en fonction de la taille de la parcelle et de l'indivision), le **nombre de logements ou d'activités théoriquement constructibles sur ce terrain** (en fonction notamment du seuil de logements par hectare défini pour la commune) et leur **localisation**. Des éléments d'appréciation supplémentaires comme la **situation des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine** (en centre ou en périphérie, présence d'équipements et de services, proximité avec des centralités, accès aux réseaux) sont souhaitables.

4 - CONSTRUIRE SUR UNE DENT CREUSE

La « dent creuse » est un **potentiel foncier mobilisable** de première importance lorsque l'on cherche à densifier sa commune, et constitue **l'une des principales alternatives à l'extension urbaine**. Construire sur une « dent creuse » renforce la cohérence paysagère et urbaine de votre commune, et limite l'étalement urbain.