



Le potentiel de développement au sein des espaces bâtis de votre commune

Guide pratique pour recenser et mobiliser ces gisements fonciers

Un guide-outil réalisé dans le cadre du programme partenarial de l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne, au titre de PREFACE

Co-pilotage:

DREAL Alsace

Région Alsace

Membres associés:

DDT du Haut Rhin

M2A, Service aménagement

GLOSSAIRE

SCOT: Schéma de cohérence Territoriale

PLU: Plan Local d'Urbanisme

PLUI: Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

POS: Plan d'Occupation des Sols

SOMMAIRE

page

**Le point sur le contexte et les enjeux :
DENSIFIER : POURQUOI, COMMENT ?**

4

**Quelques définitions :
DE QUOI PARLE-T-ON ?**

6

- Enveloppe urbaine
- Types de développement

**Un déroulé technique :
VOTRE DÉMARCHE EN 3 ÉTAPES**

8

- I. Diagnostic du potentiel
- II. Mise en forme du projet
- III. La mise en oeuvre
- Le moment du PLU

**Un exemple d'application :
TEST COMMUNAL**

18

La première étape de la méthode,
appliquée à une commune.

Proposer des outils pratiques afin de mieux connaître le foncier disponible au sein de votre commune

Aujourd'hui, la modération de l'utilisation de nos précieuses ressources foncières est une préoccupation largement partagée.

La démarche proposée ici est un ingrédient incontournable d'un développement local harmonieux, qui intègre cet enjeu. Elle s'adresse plus particulièrement aux petites et moyennes communes d'Alsace.

Les pages qui suivent vous accompagneront dans la réalisation du **diagnostic du potentiel de densification et de mutation**, lors de l'élaboration du PLU.

Mais ce «mode d'emploi» ne s'arrête pas au simple recensement. Il présente également les principes qui président à l'élaboration d'une véritable stratégie foncière communale.

Un langage commun...

Les deux premiers chapitres du guide présentent des **éléments de repère** à la portée des élus, comme de toute personne qui souhaite **se familiariser avec le sujet**.

La partie «méthode» comporte des informations plus techniques, toujours illustrées, **pour aller plus loin**. Celle-ci pourra être plus particulièrement utile aux professionnels de l'aménagement qui réaliseront les études.

Le document se conclut par un exercice d'application qui permet de détailler concrètement certains points.

Le but est de contribuer à construire un langage commun qui permette d'assurer la cohérence entre projet politique et diagnostic technique sur ce sujet.

L'Alsace, un territoire déjà dense, donc un foncier sensible

La consommation du foncier agricole et naturel est un phénomène qui s'accélère, dans notre pays, depuis quelques dizaines d'années.

Contrairement à d'autres territoires français, l'Alsace connaît un rythme d'artificialisation qui s'est stabilisé depuis plusieurs dizaines d'années.

La forte densité d'habitants ainsi que la part importante des espaces urbanisés de notre territoire expliquent en partie ce constat.

Depuis 2000, 600 à 700 ha sont consommés chaque année en Alsace (Base de donnée BDOCS - CIGAL).

Or, sur la même période, la croissance de la population et la progression de l'emploi ont connu une inflexion à la baisse. On a donc continué à artificialiser au même rythme, mais avec une moindre croissance démographique et économique, donc avec une moindre «efficacité».

Cette tendance est à mettre en regard avec la fragilité des espaces naturels alsaciens, très riches et divers, mais souvent déjà morcelés.

Des petites communes attractives et qui se développent en extension, mais pas seulement...

En Alsace, la dynamique de construction dans les villages reste plus intense que dans les agglomérations et les villes moyennes. La diffusion de l'urbanisation est donc une tendance majeure.

Dans la région, l'urbanisation s'effectue majoritairement en dehors du tissu urbain existant.

Les agglomérations se développent principalement à l'intérieur de leurs limites urbanisées, mais dans les villages, la construction par extension prédomine.

Ce constat général présente cependant des exceptions. Entre 2002 et 2007, une cinquantaine de villages et quelques bourgs importants se sont développés uniquement en interne, sans extension. Un autre mode de développement est donc possible et commence à se traduire dans les faits.

Sources: «Dynamiques régionales de consommation foncière», PREFACE, février 2014; «La consommation foncière récente en Alsace», ADEUS, décembre 2013.

PREFACE : La plateforme alsacienne d'échange, d'observation et de sensibilisation en faveur d'une gestion plus économe des espaces.

Elle vise à alimenter les débats stratégiques sur l'aménagement du territoire, à sensibiliser les acteurs et à favoriser la coordination d'orientations et de leviers d'actions.

<http://www.preface-alsace.fr/>

Besoin d'un support d'animation pour mobiliser et sensibiliser vos interlocuteurs ?



De 2010 à 2012, une action a été menée auprès des communes rurales du Rhin Supérieur, sur la problématique de la gestion économe du foncier.

Le projet, réalisé dans le cadre du programme INTERREG IV, a permis de développer des méthodes et des outils adaptés. Il a abouti à la création de guides pratiques et à la production de panneaux d'exposition, à disposition des communes.

Pour en savoir plus...

<http://www.alsace.developpement-durable.gouv.fr/gestion-econome-et-durable-de-l-espace-dans-les-a1678.html>

L'intérêt collectif d'une expansion urbaine maîtrisée

L'étalement urbain a des impacts négatifs sur :

- **L'environnement** : réduction et fragmentation des espaces naturels, baisse de la biodiversité ;
- **Le quotidien des habitants** : cadre de vie, allongement des déplacements quotidiens, coût des déplacements, émissions de CO2 ;
- **L'économie** : frein au dynamisme de l'agriculture, (réduction des surfaces de terres agricoles), baisse de l'attractivité touristique (banalisation du paysage) ;
- **Le budget des collectivités** : réseaux, efficacité du maillage des équipements et services.

Construire plus... mais surtout construire mieux !

Pour lutter contre l'étalement urbain, un des leviers principaux est de **mieux utiliser les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué**.

Ce mode de construction est communément appelé «**densification**». Ce terme inquiète parfois. Il semble contradictoire avec la préservation d'espaces de respiration urbaine, avec des relations de voisinage sereines.

En fait, la meilleure utilisation du foncier interne ne se résume pas à une augmentation du nombre de constructions par hectare. Elle s'accompagne d'une évolution des modes de production de logement.

Ainsi, il ne s'agit pas simplement de construire plus, mais surtout de construire mieux, à l'intérieur même de l'enveloppe urbaine.

Une analyse rendue obligatoire par la loi

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a renforcé certaines dispositions réglementaires relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification. Elle vise à généraliser des mesures que certaines collectivités, pionnières dans leur approche de la modération foncière, mettent déjà en oeuvre.

Les PLU doivent à présent intégrer systématiquement l'**analyse de «la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis»**.

L'**optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine**. Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

Une opportunité à saisir pour mieux connaître sa commune et mieux anticiper son développement

L'analyse demandée par la loi n'est pas une fin en soi. **C'est l'occasion de se donner les moyens d'une véritable stratégie de développement, d'anticiper les opportunités et d'être prêt à agir le moment venu.**

Toute stratégie foncière est au service du **projet d'avenir de la commune**. Elle **accompagne un projet d'ensemble** qui intègre enjeux environnementaux, qualité urbaine et architecturale, qualité des espaces publics, intégration paysagère, présence de la nature en ville, accessibilité...

Cette connaissance croisée permet d'arbitrer les opérations à venir, d'établir les priorités pour la commune.

Ainsi, il ne s'agit pas uniquement de produire du logement en épargnant notre ressource foncière. Mobiliser ce foncier c'est, dans le cadre d'une approche globale, repenser, re-qualifier, ré-animer les espaces en cœur de ville et de village.

Les rênes d'un développement cohérent sont entre les mains des communes

Au cœur des communes, l'intensification du tissu urbain est déjà à l'oeuvre. Cette dynamique spontanée s'explique par les évolutions des modes de vies.

Afin d'éviter les travers du «coup par coup» la collectivité à tout intérêt à réguler et encadrer ce phénomène. Elle en a les moyens, même si elle n'est pas propriétaire des terrains (cf.p.14).

L'importance du débat à initier autour de ces questions

Afin de mettre en œuvre cette nouvelle approche du développement communal, il est nécessaire d'aller à la rencontre des habitants, des propriétaires...

Cette démarche est l'occasion de mener un débat entre acteurs locaux et population, sur la densité acceptable dans le territoire concerné.

DEFINITIONS L'ENVELOPPE URBAINE

L'enveloppe urbaine : la référence pour qualifier le type de développement

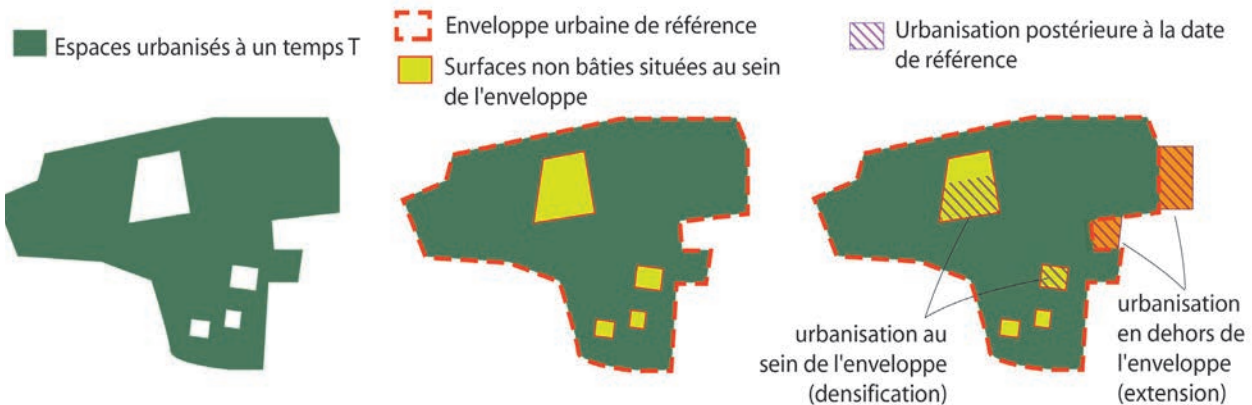
Les extensions sont réalisées en dehors des espaces déjà urbanisés, la construction en densification se fait au sein de ces mêmes espaces.

La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine.

- Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.

- Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses)
- En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.
- Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).
- Il ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale.
- On intègre aussi les surfaces «imperméabilisées», telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.

Densification ou extension?



L'enveloppe, ce n'est pas le zonage POS/PLU

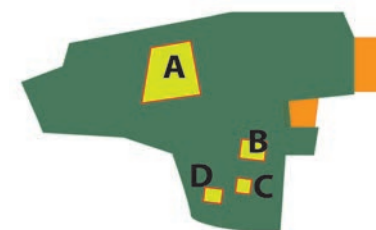
On entend par **espace urbanisé**, toute surface construite ou artificialisée, **dans les faits**. Cette précision est utile car cette définition ne correspond pas tout à fait au tracé des zones urbanisées du POS ou du PLU, parfois plus large.

Dans un souci de rigueur méthodologique et de traitement équitable entre communes, **il convient de prendre pour référence la zone effectivement urbanisée.**

Tous les espaces libres ne se valent pas...

Les espaces libres situés dans la tache urbaine sont de différentes natures et chaque cas appelle un traitement adapté.

Certains, ayant un rôle écologique, agricole, récréatif ou de circulation, nécessitent d'être préservés. Mais au-delà de leur usage actuel ou projeté, la taille de ces espaces libres a aussi son importance.



- Par exemple, les parcelles B, C et D sont de taille modeste. Elles peuvent accueillir potentiellement une construction. Si elles sont mobilisées, cela sera probablement le fruit d'une initiative privée et ponctuelle.

Ces dynamiques ont toute leur part dans le développement de la commune, mais elles doivent être accompagnées (cf. p.10).

- L'enjeu est autre lorsque le terrain libre est de plus grande ampleur (le seuil est en général de 2000 m²).

Le terrain A est susceptible de porter plusieurs constructions. Il est primordial que la commune s'assure que ce terrain stratégique fasse l'objet d'un projet cohérent.

A noter : Certains SCoT considèrent l'urbanisation d'une grande surface, enclavée au cœur de la commune, comme de l'**extension** (dans la plupart des cas : à partir de 0,5 ou 1ha).

Les différents modes de développement intra-urbain

Nous nous intéressons ici à ce qui se fait au sein de l'enveloppe urbaine. Dans ce champ, la loi ALUR distingue la densification au sens strict (point 1) de la mutation (point 2). Tous deux sont l'objet du diagnostic.

1- Le terrain est vide de toute construction

Les terrains libres de taille modeste sont communément nommés «dents creuses».

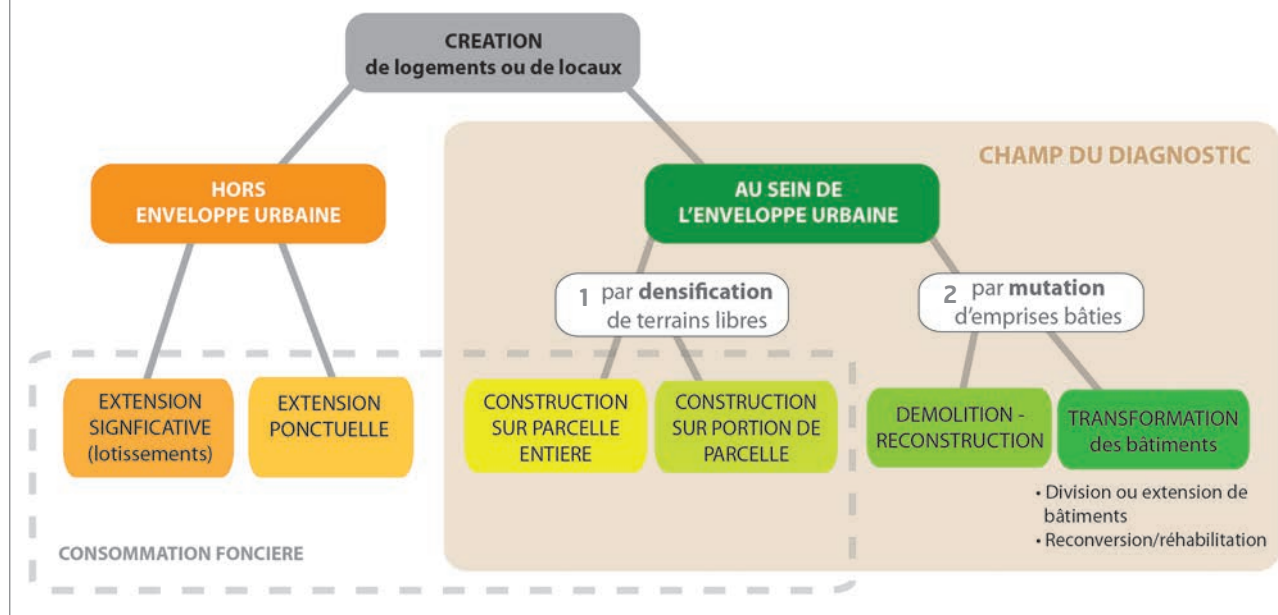
On distingue ici la notion de terrain de celle de parcelle.

- Le terrain porte sur une unité parcellaire **intégralement libre**. La parcelle doit offrir une superficie et une largeur suffisantes pour construire. Plusieurs petites parcelles libres accolées peuvent également être retenues. En fusionnant, elles constituent un ensemble de taille suffisante pour accueillir un projet.
- Seule une portion de l'unité parcellaire est libre et **disponible**. La superficie de la parcelle et les conditions d'implantation des constructions existantes doivent permettre d'envisager l'installation d'un nouveau bâtiment sur une partie du terrain. On procède généralement à une division parcellaire avant la mobilisation du foncier.

La collecte d'informations

Les espaces libres sont facilement repérables par une approche cartographique puis visuelle, sur le terrain. Le repérage des espaces construits susceptibles de muter nécessite la connaissance des projets, des intentions de vente. Il convient alors d'avoir une démarche active d'entretiens avec les différents interlocuteurs.

Une typologie des modes de création de logement ou de locaux



2- L'emprise est occupée par une construction susceptible de muter

Il est entendu que les opérations de mutation de terrains bâtis concourent également à une optimisation du foncier et aboutissent le plus souvent à une densité plus élevée.

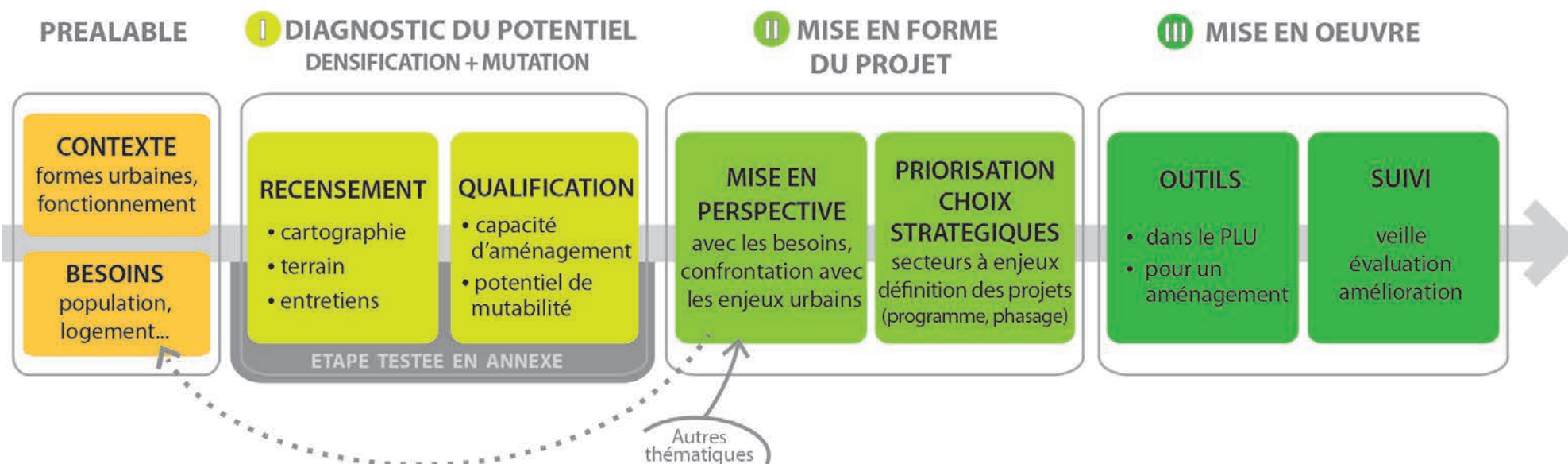
- Si un terrain est occupé par des bâtiments, il peut évoluer par **démolition des bâtiments existants et remplacement par de nouvelles constructions**. Dans ce cas, l'usage du sol peut facilement se transformer. Une friche industrielle peut accueillir un nouveau programme de logements, par exemple.

- Lorsque les bâtiments présentent les qualités nécessaires, la création de locaux peut se faire par **transformation de l'existant (réaménagement, agrandissement, surélévation...)**.

Ce genre d'opération présente l'avantage de permettre la préservation d'un patrimoine architectural ou urbain intéressant.

La palette du renouvellement urbain est large. Elle va de la **reconversion complète** (redéfinition des typologies des logements, redistribution des usages et réflexion à l'échelle du quartier), jusqu'à la **simple rénovation**.

Le diagnostic du potentiel foncier au sein des espaces bâtis s'inscrit dans une démarche plus large de stratégie foncière.



Ces étapes peuvent être traduites concrètement de manières diverses, en fonction des spécificités communales.

Les pages suivantes proposent des principes visant à vous guider pour aborder chaque étape de la démarche. L'accent est mis sur la partie diagnostic. Les parties II et III sont évoquées plus succinctement.

I DIAGNOSTIC DU POTENTIEL

En préalable

Faire le point sur les caractéristiques urbaines de la commune

Il est important de prendre en compte la manière dont la ville ou le village s'est constitué et est organisé.

La forme urbaine (village-rue, polycentrisme, effets de coupure, quartiers enclavés, impasses...) aura des conséquences sur l'intérêt stratégique des différents secteurs ainsi que sur le degré de mobilisation d'un terrain.

De plus, connaître les besoins en termes de production de logements ou de renouvellement de la population permettra de mieux cibler les enjeux lors de la phase de mise en forme du projet.

Tous ces éléments seront à confronter avec les résultats du diagnostic lors de la phase de mise en perspective.

Le recensement

1. Délimitation de l'enveloppe urbaine

La première étape du travail cartographique consiste à dessiner l'enveloppe urbaine. Comme défini page 6, il s'agit du périmètre qui circonscrit les espaces effectivement urbanisés de la commune.

Il se peut que l'enveloppe urbaine ait déjà été délimitée dans le cadre d'autres études, comme celles menées par les PLH, les SCoT ou les Parcs Naturels Régionaux.

En Alsace, pensez aussi à utiliser le repérage des espaces artificialisés de la base de données BDOCS (voir encadré ci-dessous).

2. Contraintes à la constructibilité

De ce périmètre initial, il convient d'extraire tous les espaces inconstructibles. Il s'agit le plus souvent :

- des zones non destinées à l'urbanisation dans le document d'urbanisme local,
- de zones de protection environnementale
- de contraintes liées aux activités agricoles, aux risques technologiques ou d'inondation (plusieurs niveaux de constructibilités à distinguer).

Certaines contraintes peuvent évoluer dans le temps (sorties d'exploitation, par exemple...) et «libérer» de nouveaux potentiels au sein de l'enveloppe.

Soyez prudents sur le fait d'exclure des secteurs.

Où trouver les bases de données utiles pour établir un diagnostic foncier ?

Différentes plate-formes permettent de consulter des données géographiques :

- France entière: www.geoportail.gouv.fr/accueil www.cadastre.gouv.fr
- Alsace, visualiseur de Cigal: www.cigalsace.org
- Haut-Rhin : www.infogeo68.fr
- La DREAL et les DDT peuvent également partager des données.

Pour télécharger les données, vous pouvez vous adresser à :

- l'IGN, pour la photo aérienne ainsi que pour le parcellaire et les bâtiments: <http://professionnels.ign.fr/services-publics>
- CIGAL, pour la Base de Données Occupation du Sol en Alsace (BDOCS) Catalogue de données sur: www.cigalsace.org

3. Repérage cartographique - Identification des espaces libres (gisements fonciers)

Le document de base, à partir duquel il est le plus aisé de repérer ces espaces, est **une photo aérienne sur laquelle est superposé le découpage parcellaire**.

À partir de ce fond de carte, on repère les «espaces vides». Il s'agit soit de parcelles entières, soit de morceaux de parcelles (cf. p. 7).

On ne retient que les terrains dont la forme et la taille permettent d'accueillir, potentiellement, une nouvelle construction. Il est par exemple difficile de construire une maison sur un terrain de moins de 8 m de large.

L'ordre de grandeur à envisager pour le seuil de taille minimale approche généralement **300 à 500m²**.

Ces détails méthodologiques sont **à affiner en fonction des spécificités de la commune** (densité du tissu urbain actuel, formes parcellaires, pression foncière...)

Dans le Bas-Rhin, certaines communes ne disposent pas encore d'un plan parcellaire numérisé.

Dans ce cas, le prestataire devra utiliser une version «image» du plan et saisir manuellement les parcelles sélectionnées.

4. Vérification visuelle sur le terrain

Cette étape prend du temps. Elle est cependant nécessaire à la mise à jour des données. Certaines parcelles peuvent avoir été construites depuis la date de prise de vue aérienne.

C'est l'occasion de réunir des **observations complémentaires** qui viendront enrichir la qualification des terrains : usages, contraintes topographiques...



Une densification spontanée déjà à l'œuvre

Les quartiers habités de faible densité (pavillonnaires, par exemple...) présentent souvent un potentiel d'optimisation du foncier.

Or, on constate que le phénomène de densification spontanée, est déjà effectif. **Cette tendance correspond à une évolution des modes de vie et des attentes** (retour en zone urbaine, vieillissement, précarisation des ménages...).

Elle se développe à l'initiative d'acteurs privés (promoteurs ou particuliers), au fil des opportunités. Elle est logiquement plus prégnante dans les secteurs qui connaissent une pression foncière tangible.

5. Identification des bâtis mutables (gisements immobiliers)

Anciennes granges, emprises commerciales ou artisanales en déshérence, friches industrielles... Ce patrimoine bâti constitue un potentiel parfois important de création de nouveaux locaux.

Le repérage de ce gisement procède d'une logique différente de celle utilisée pour les espaces libres.

La première source d'information provient du **repérage de terrain**. Certains bâtiments apparaissent clairement comme sous-utilisés ou abandonnés.

En complément, il est utile de recueillir des **informations auprès d'interlocuteurs** tels que les élus, les agences et sites Internet de ventes immobilières, les porteurs de projets, les habitants...

Cette évolution apporte une réponse adaptée si elle est mesurée. Trop généralisée et mal coordonnée avec les autres projets de la commune, elle risque d'entraîner des conséquences indésirables.

Les écueils sont nombreux : augmentation du nombre d'habitants dans un quartier mal connecté au reste de la ville, absence d'espaces publics, stationnement anarchique, déficit de capacité des voiries et réseaux...

Certains secteurs sont particulièrement sensibles du point de vue urbain, social ou environnemental. Ils risqueraient d'être fragilisés en cas de densification accentuée. **Un cadrage de la collectivité, voire la mise en place d'un véritable projet intégré, est nécessaire.**

La qualification et l'évaluation

Une fois les gisements fonciers repérés, on évalue dans quelle mesure il est possible et souhaitable de les mobiliser pour accueillir de nouvelles constructions.

Les critères sont variés. Certains sont de nature **subjective**, voire **affective**. C'est le cas par exemple de l'appréciation de l'intention de vendre d'un propriétaire. Ces critères peuvent être abordés par le biais de cartes thématiques, de fiches de terrain, d'enquêtes...

Il est ainsi possible de mener une évaluation chiffrée, avec attribution de «notes» (voir exemple d'application p. 20 et 21).

On peut également opérer une pondération, mettant en avant certains critères correspondant aux enjeux retenus par la commune.

On obtient une hiérarchisation des terrains en fonction de leur caractère stratégique.

Deux familles de critères d'évaluation

1. Capacité d'aménagement

Dans quelle mesure le terrain peut-il et doit-il être aménagé ?

- Constructibilité : secteur recensé au SCoT, zonage et règlement des POS/PLU/PLUI, zones inondables, servitudes, cartes du bruit...

- Configuration du site : forme et surface du terrain, topographie (obstacles), enclavement, exposition...

- Accessibilité (desserte voiries, réseaux secs et humides) ; sécurité (sortie sur route à fort passage...)

- Coûts liés à des besoins de dépollution, de viabilisation...

position stratégique du terrain

- Mixité fonctionnelle et mobilités : proximité des transports en commun ; situation par rapport aux équipements, services et espaces de convivialité existant ; situation par rapport à des projets en cours ; possibilités de stationnement...

- Trame verte et bleue : participation au fonctionnement écologique ; éléments du Schéma de Cohérence Écologique (SRCE) ; zones humides ; milieu spécifique recensé dans les Gerplan (68), la charte de PNR ; présence de vergers...

- Approche sensible : contexte urbain, enjeu d'image, qualité architecturale, cônes visuels paysagers...

Qualification et
évaluation
du caractère
stratégique
des terrains

2. Potentiel de mutation

Le terrain peut-il être mobilisé dans le but de changer d'affectation et d'être construit ?

- Complexité parcellaire : un terrain constitué de plusieurs parcelles en lanière appartenant à de multiples propriétaires, une portion de parcelle nécessitant division se libérera moins facilement que le lot restant d'un lotissement en cours de commercialisation.

- Type de propriété (publique, privée) et son statut (indivision)

- Usage actuel du terrain (niveau d'entretien et d'appropriation). Par exemple, une parcelle non construite, mais occupée par un potager très soigné sera sans doute plus difficile à mobiliser qu'un bout de terrain en friche.

- Âge des propriétaires, connaissance du contexte familial et des intentions quant à leur patrimoine.

- Connaissance de l'intérêt de porteurs de projets (demande de renseignement en Mairie).

- Connaissance de mouvements de vente et d'échange de parcelles dans un secteur.

- Attractivité communale par rapport au contexte voisin (positionnement périurbain, coût relatif du foncier, pression foncière connue ou à prévoir...)

II MISE EN FORME DU PROJET

La mise en perspective

A présent, la commune dispose d'une cartographie, hiérarchisée, des terrains susceptibles d'accueillir des projets.

Repérage des secteurs à enjeux

La première étape est d'identifier des secteurs. Le regroupement des gisements en ensembles cohérents se fait selon les critères de proximité et/ou de fonctionnement commun. Les secteurs ainsi repérés doivent offrir une emprise suffisante pour donner lieu à des projets mixtes (habitat, espaces publics, commerces...)

Confrontation avec les besoins

Le maître-mot est de privilégier le développement intra-urbain avant le développement périphérique.

L'objectif est donc de savoir dans quelle mesure le potentiel disponible au sein du tissu urbain existant peut répondre aux besoins de construction.

A cette fin, il convient de mettre en regard le foncier disponible et les besoins de développement estimés pour la période considérée.

1. Quelle est la surface de foncier effectivement disponible en densification ?

L'évaluation réalisée lors de l'étape précédente a permis de déterminer la surface représentée par l'ensemble des terrains mobilisables pour la construction.

Si la rétention foncière n'a pas pu être suffisamment prise en compte initialement, il convient de retirer

une part du foncier estimée comme «gelé» par ce phénomène (voir encadré gris).

La résultante correspond à un certain nombre d'hectares.

2. Quelle est la surface nécessaire pour répondre aux besoins de développement de la commune ?

Cette surface est en lien avec les objectifs chiffrés définis par les SCOT et PLU (évolution démographique, production de logement...)

Les différents types de logement consomment plus ou moins de foncier. A chaque type correspond une densité moyenne de logements par hectare, que l'on peut calibrer, par exemple, en observant le contexte communal.

Un exemple de tableau permettant d'évaluer les besoins en foncier :

Types de logements non exhaustif	Nombre total de logements N Répartition par types :	Densité moyenne en fonction du type de logement (en log/ha)	Surface nécessaire par type (en ha)	
 Individuel	N 1	÷	D 1	= S 1
 Intermédiaire	N 2	÷	D 2	= S 2
 Collectif	N 3	÷	D 3	= S 3
				} S surface totale nécessaire

En plus de l'habitat, on intègre les besoins liés aux équipements, commerces et activités programmés sur la période.

Il convient enfin de dédier une part des surfaces aux dessertes et espaces publics d'accompagnement. Ils sont le gage d'un bon fonctionnement urbain et de la qualité du cadre de vie.

Comparer 1 et 2 : dans quelle mesure le potentiel interne répond-t-il aux besoins ?

La surface disponible (point 1) couvrira une certaine part, et parfois la totalité, des besoins (point 2).

Le reste des surfaces nécessaires devra être trouvé en dehors de l'enveloppe urbaine. Il est alors justifié de prévoir des réserves foncières en extension.

Les élus arbitreront sur le choix des secteurs en extension au regard des impératifs de protection de l'environnement, des paysages, des logiques de fonctionnement urbain.

Évaluation de la rétention foncière

La rétention foncière privée désigne le fait que certains terrains potentiellement constructibles ne peuvent muter car les propriétaires conservent ce patrimoine.

Connaître le volume de la rétention permet de mieux évaluer le potentiel effectivement mobilisable. Comprendre les stratégies de rétention des propriétaires permet de mieux cibler les actions visant à libérer du foncier (cf outils p. 14)

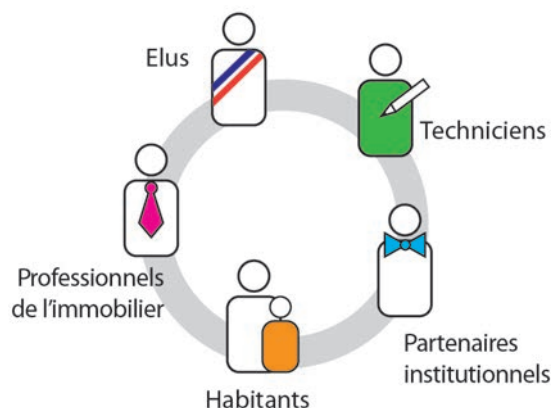
Évaluer la part de rétention foncière est un exercice délicat. Il n'y a pas d'ordre de grandeur reconnu, les méthodes d'évaluation sont variables.

L'évaluation du potentiel de mutabilité (cf. p.11) pourra apporter une première approche du taux de rétention à l'échelle de la commune. On peut également croiser celle-ci avec la dynamique d'échange de parcelles, observée localement pendant les périodes récentes.

Pour en savoir plus...

«Identifier et comprendre la rétention foncière» DREAL Pays de la Loire - Décembre 2013
www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr

Les partenaires et les acteurs de la concertation



A toutes les étapes de la démarche, il est souhaitable de procéder à une **concertation élargie**.

La phase de mise en forme du projet est un moment-clé où cette préoccupation est plus particulièrement nécessaire.

La participation active des partenaires, des habitants, permet de mieux prendre en compte les besoins, d'ajuster et d'enrichir les propositions, le programme.

Une bonne concertation garantit une meilleure compréhension et acceptation des projets.

Une large appropriation conforte la pérennité de la démarche, au-delà des changements politiques.

La communication et la pédagogie sur le projet communal sont cruciales. **Le rôle des élus est déterminant.**

Les choix stratégiques

A cette étape, il peut être utile de se poser à nouveau la question de la vocation possible des terrains repérés.

Toute parcelle libre n'a pas systématiquement vocation à être construite.

- Certains sites peuvent être ciblés comme espace de respiration et accueillir des programmes autres que de l'habitat.

Espaces ou parcs publics, jardins familiaux ou partagés peuvent permettre à des habitants de quartiers denses de disposer d'espaces ouverts complémentaires à leur logement. En ce sens, de tels aménagements peuvent favoriser la densification des secteurs alentours.

Ainsi, en fonction de critères bien établis, **il peut être justifié de choisir de ne pas «remplir» une parcelle libre.**

- La ressource foncière peut également retrouver une vocation agricole. Si leur taille et leur situation s'y prêtent, certains terrains peuvent accueillir du maraîchage, par exemple. Autant d'initiatives propices à développer l'agriculture périurbaine et les circuits courts de distribution.

- Le repérage peut également être mis à profit pour recenser **les petits «délaisés»** ou les espaces sous-utilisés de taille modeste. Trop petits pour accueillir de l'habitat, ils peuvent cependant donner lieu à des aménagements d'**espaces d'agrément à usage privatif ou public**. Ces petites touches contribuent fortement à l'attractivité et à la qualité du cadre de vie à l'échelle du quartier.

La commune est maintenant en mesure de prioriser, phaser, programmer afin d'élaborer sa feuille de route pour les années à venir.

Organiser le projet dans le temps

Un phasage peut s'appliquer aux projets ainsi qu'à l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs, le cas échéant. L'objectif est d'assurer la cohérence de l'organisation spatiale de la commune, au fur et à mesure de son développement.

On peut rarement intervenir partout, tout de suite. Il faut alors établir quels sont les secteurs où la commune souhaite prioritairement cibler son action.

Les critères de choix d'un secteur peuvent être par exemple : la situation et la visibilité du site, le coût, la rapidité de mise en oeuvre. Au contraire, on écartera les secteurs dont le voisinage est sensible, ceux où l'intervention privée est possible sans risques...

En fonction des objectifs communaux, les élus pourront mettre en place les actions adaptées :

- **orienter** le développement des secteurs dont ils peuvent avoir la maîtrise,
- **accompagner** les dynamiques d'ordre privé sur lesquelles la collectivité a moins de prise.

Interventionniste, solidaire, exemplaire, visible, laissant place à l'initiative privée : chaque commune a sa stratégie foncière propre. Déterminez la vôtre en fonction du contexte urbain et foncier, des besoins, des valeurs politiques, des moyens financiers...

La question est de savoir où l'on veut aller pour savoir comment agir.

III MISE EN OEUVRE ET SUIVI

La collectivité peut exercer une maîtrise du foncier sans forcément en être propriétaire.

Le panel des outils à disposition pour mettre en oeuvre une telle stratégie est large. Les différents dispositifs peuvent être mobilisés individuellement ou être combinés, afin de répondre au mieux à la problématique locale.

Les outils de mise en oeuvre

Les outils de maîtrise du foncier

L'acquisition à l'amiable est le mode le plus évident de maîtrise du foncier. Elle peut être réalisée par la commune ou par portage d'un Établissement Public Foncier. L'Alsace dispose à présent d'un EPF local. Le diagnostic foncier va permettre de préciser quelles parcelles sont stratégiques à acquérir pour la commune, de par sa situation ou sa valeur d'échange.

Le Droit de Prémption Urbain (DPU) ▲●

Le DPU permet à la commune d'instaurer, dans un périmètre qu'elle définit, le droit et le choix d'acquérir en priorité un terrain mis en vente. Il ne peut être institué qu'en zones urbaines ou à urbaniser du POS/PLU. Son utilisation doit entrer dans le champ bien défini de l'intérêt général. La loi ALUR renforce son utilisation.

La zone d'aménagement différé (ZAD) ▲●

La ZAD établit sur une durée et un périmètre limités, un droit de préemption au bénéfice d'une collectivité. Toujours destinée à un projet d'intérêt général, elle peut s'appliquer aux secteurs urbains, agricoles ou naturels. Elle est donc complémentaire du DPU. Sa création est une compétence de l'État sur proposition ou après avis de la commune. Elle permet de stabiliser les prix pendant la période d'application.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ▲●▼

Cette procédure permet l'acquisition de foncier sur un périmètre donné, sous couvert d'un projet d'intérêt général. Elle se déroule sous contrôle de l'État. La vente peut se faire même sans accord amiable du propriétaire. Toutes les procédures n'aboutissent cependant pas à une expropriation.

Les biens sans maître ou abandonnés ▲●

L'objectif est l'acquisition d'un bien (bâti ou non bâti) par la commune sur laquelle il est situé. Il est possible en l'absence de propriétaire répondant des charges foncières et d'entretien pour le bien concerné. Un dispositif proche est celui qui règle les successions en déshérence. Il permet à l'État de devenir propriétaire de biens qui n'ont aucun héritier connu. Il peut ensuite les revendre aux collectivités. Une autre procédure est liée aux immeubles menaçant ruine. Elle peut faire réagir les propriétaires.

Les outils de protection

Le sursis à statuer et le périmètre d'attente de projet ▲●

Ces dispositifs font obstacle à la réalisation de projets incompatibles avec un futur projet d'aménagement de la commune. Leur application doit être motivée et justifiée. Ils ont respectivement une durée de 2 ans et 5 ans. Pour le second, il faut disposer d'un POS/PLU.

ZAP et PAEN ●▼

La ZAP (Zone agricole protégée) permet de garantir à long terme la vocation agricole d'un secteur, même en l'absence de document d'urbanisme.

Les PAEN (Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains) ont le même objectif. Ils comportent, en plus, un plan d'action.

ZAP et PAEN permettent de baisser la pression foncière que les terrains pourraient subir en raison d'un espoir de changement de zonage du document d'urbanisme. Indirectement, cela peut augmenter la pression sur le tissu urbain interne et donc favoriser la densité.

Utilisation des outils:

- Pour lutter contre l'étalement et favoriser la densité (tous sont concernés mais ceux-ci le sont plus directement)
- ▲ Pour mieux maîtriser les aménagements
- Pour agir contre la spéculation et la pression foncière
- ▼ Pour contribuer à réduire la rétention foncière

Les outils financiers

Taxe d'habitation sur les logements vacants ▼

Sur délibération du conseil municipal, la commune peut faire en sorte de soumettre à la taxe d'habitation les propriétaires de logements non meublés vacants depuis au moins deux années consécutives.

La surimposition des terrains constructibles ▼

Sur délibération du conseil municipal, la commune augmente la taxe foncière sur les propriétés non bâties des zones constructibles. L'objectif est d'inciter les propriétaires à vendre ou valoriser eux-même les terrains libres.

Le Versement pour Sous-Densité (VSD) ■

Dans les zones urbaines ou à urbaniser du POS/PLU, on établit un seuil de densité en deçà duquel une taxe est due par le bénéficiaire d'une autorisation pour toute nouvelle construction qui ne respecterait pas ce seuil minimal.

La Taxe d'Aménagement (TA) ▲

Elle porte sur les opérations soumises à autorisation d'urbanisme. Elle peut être modulée en fonction des secteurs d'aménagement.

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) ▲

Convention qui répartit la charge financière de réalisation des infrastructures et équipements publics, entre les porteurs de projet et la collectivité.

Les outils de planification

Les documents de planification disposent de nombreux leviers à actionner afin de favoriser le développement au sein des espaces bâtis.

Le SCoT apporte des premiers éléments de cadrage.

Les documents d'urbanisme locaux permettent de concrétiser cet objectif.

Les outils disponibles dans les différentes pièces constitutives du dossier de PLU ou de PLUI sont:*

Le zonage ■ ▲

Les zones des documents d'urbanisme précisent la destination de chaque partie du territoire communal: ce qui est urbanisé, ce qui est urbanisable dans le futur et ce qui est protégé de l'urbanisation (zones naturelles, agricoles...). Cela permet de maîtriser le développement de la commune et notamment le rythme d'urbanisation afin de le mettre en cohérence avec les équipements publics existants.

Le règlement des zones urbaines, par ses dispositions sur les hauteurs, l'emprise au sol, l'implantation des bâtiments entre eux ou par rapport aux limites séparatives, doit favoriser l'optimisation du foncier.

Les secteurs à plan de masse ■ ▲

Dans un secteur donné, au sein d'une zone du PLU, on définit des règles spécifiques et précises de construction (implantation, hauteur, gabarit...) et donc une certaine densité.

* Les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) ou disposant d'une Carte Communale (CC) peuvent mettre en œuvre la plupart des outils autres que ceux de la planification.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ■ ▲

Dans les zones urbanisées ou à urbaniser des PLU, l'OAP peut préciser des dispositions portant sur les formes urbaines, la densité, les accès et dessertes, les espaces publics... Elles permettent d'assurer la cohérence urbanistique globale au sein du périmètre et en lien avec les quartiers environnants. Elles donnent aussi la possibilité de phaser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs.

Les zones de densité minimale à proximité des transports collectifs ■ ▲

Cette mesure permet de mieux articuler urbanisme et desserte en transports collectifs et donc de favoriser leur utilisation. Le règlement du PLU peut délimiter des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existant ou en projet, au sein desquels une densité minimale de construction est imposée.

Les emplacements réservés pour le logement et les servitudes de mixité sociale (SMS) ■ ● ▲

Les emplacements réservés prévoient la réalisation de programmes de logements (sociaux ou non). Tout autre type de construction est alors interdit. On peut spécifier un nombre de logements ou une surface de plancher à créer.

La SMS permet d'imposer un certain pourcentage de logements d'une certaine catégorie (logements locatifs sociaux, accession sociale...) dans les opérations de constructions et secteurs désignés.

A noter : Deux dispositions contraires au principe d'optimisation du foncier ont été supprimés du Code de l'Urbanisme par la loi ALUR : le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et la possibilité de fixer une taille minimale de parcelle pour construire.

Le suivi

Une fois la stratégie foncière mise en place, la veille et le suivi de la situation sont nécessaires.

D'une part, les effets mêmes de la stratégie sont de nature à changer la donne. D'autre part, certains facteurs déterminants peuvent évoluer (marché de l'immobilier, nouveau porteur de projet...)

Un suivi régulier permet un ajustement éventuel de la stratégie afin de rester prêt à réagir aux opportunités.

Pour en savoir plus sur les outils de mise en œuvre...

- Page du Cerema sur les outils de l'aménagement <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/>
- «Politiques foncières en faveur du logement» une étude du Cerema-AdCF sur le site www.adcf.org/habitat-et-logement.html
- «Guide pratique de la mise en œuvre du PLH de M2A» - aurM - 2012 et mises à jour. dans l'étudothèque du site www.aurm.org
- «Mutation des ensembles bâtis» - Clermont Métropole - Agence d'Urbanisme et de développement - octobre 2014. www.clermontmetropole.org

Animation, des ressources à disposition des communes :

- Site Bimby (Built in my Backyard), sur l'intensification des quartiers pavillonnaires : bimby.fr
- Exposition «En-vie d'espace» (cf p.4)

Le moment du PLU (ou du PLUI)

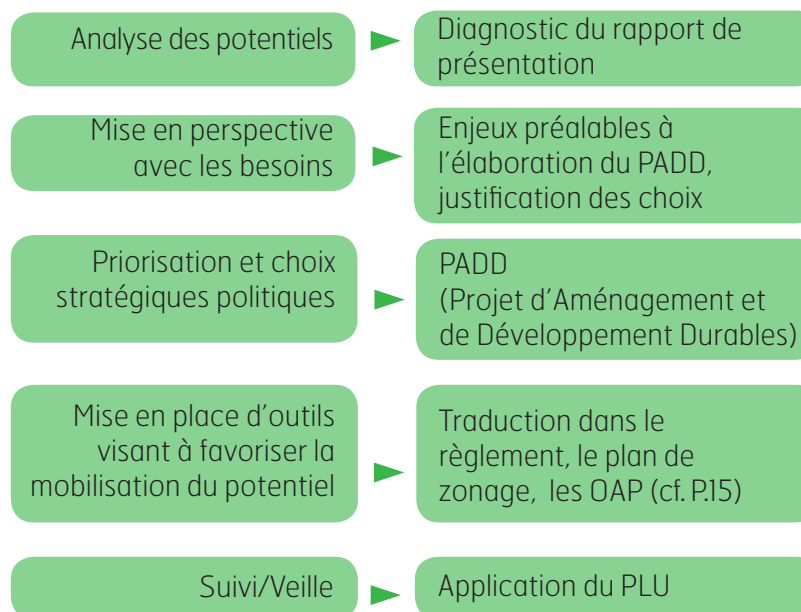
Le projet communal prend souvent forme au moment décisif constitué par le passage du POS en PLU, ou lors de l'élaboration du PLU.

L'implication de l'équipe communale est fondamentale dans différents domaines :

- la connaissance du terrain et des administrés, utiles dans le recensement du potentiel mutable, des projets,
- le portage de la communication et de la pédagogie envers les habitants,
- le rôle de garant de l'intérêt collectif.

Le diagnostic du potentiel foncier, comme tout élément du diagnostic, doit être pris en compte dans le projet. Les conséquences liées aux constats de l'état des lieux doivent être intégrées dans la réflexion. Les choix effectués à la lumière de ces éléments, doivent être explicités et justifiés.

Comment les phases de la démarche, présentées p.8, se traduisent-elles dans les différents documents et étapes du PLU ?



Pour assurer une prise en compte optimale de cette question lors de la révision ou de l'élaboration du PLU : quelques éléments à intégrer dans le cahier des charges (CCTP) de consultation des bureaux d'étude.

La réalisation du diagnostic du potentiel foncier est une obligation réglementaire. Il est cependant utile de préciser les attendus de la commune dès la consultation des bureaux d'études. C'est une garantie supplémentaire pour disposer d'une prestation complète et cohérente avec le projet communal.

Le CCTP évoquera le contexte communal et notamment la situation en termes de consommation foncière. La commune pourra d'ores et déjà indiquer ses objectifs et sa posture sur cette question. Il conviendra également de mentionner si le SCoT prévoit des orientations particulières que le PLU devra mettre en œuvre.

Dans la partie « contenu de l'étude », le cahier des charges mentionnera que le projet de PLU doit s'emparer de l'objectif de gestion économe de l'espace et faciliter sa mise en œuvre concrète sur le territoire.

Cela se traduit sous deux aspects principaux :

- D'une part, par l'analyse de la consommation des espaces et la définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation.

Ces points sont devenus la règle depuis la loi dite Grenelle II, du 12 juillet 2010 (loi ENE, portant Engagement National pour l'Environnement).

- D'autre part, par l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Ce dernier point, introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014 (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), pourra être développé comme suit :

« Les études comprendront le recensement et la qualification des gisements fonciers potentiels situés au sein des espaces urbanisés de la commune. Dans ce cadre, le prestataire aura pour mission de :

- Délimiter l'enveloppe urbaine de référence qui comprend tous les espaces bâtis contigus de la commune.

- Au sein de cette enveloppe, identifier tous les espaces libres à densifier, ainsi que les espaces artificialisés qui peuvent muter.

- Évaluer le caractère stratégique des différents terrains. À cette fin, on croisera les critères permettant de qualifier la capacité de ces terrains à être aménagés ainsi que leur potentiel de mutation.

- Étudier la capacité de ces gisements à répondre aux besoins communaux, dans une logique de densification raisonnée acceptable, les mettre en regard des projets de développement en extension.

La déclinaison pratique dans le document d'urbanisme, est attendue à trois niveaux :

- analyse et diagnostic (rapport de présentation) : analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, justification des objectifs arrêtés dans le PADD,
- définition des objectifs (PADD) : énonciation des choix effectués en matière d'utilisation préférentielle du potentiel foncier présent au sein du tissu urbanisé.
- édicton de règles et principes qui concrétisent les objectifs affichés. Ils seront traduits de manière combinatoire dans le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement. Ils mettront en œuvre les principes de compacité/densité/optimisation du tissu urbanisé et d'un plan économe en ressources foncières. »



Les principes précédemment définis ont été appliqués sur une commune moyenne du Haut-Rhin.

Dans les chapitres ci-dessous est détaillée la manière dont nous avons procédé concrètement pour la phase de diagnostic du potentiel (étape I).

Les choix méthodologiques effectués ci-après pourront servir de référence lors de votre propre analyse. Il convient d'adapter certains points en fonction de vos problématiques propres.

Préalable: contexte urbain et besoins

Zillisheim, un bourg de la région mulhousienne, situé aux portes du Sundgau

Commune de 2636 habitants (2011), Zillisheim est un bourg situé à l'interface de la vallée de l'Ill et des collines du Sundgau.

Terrains humides au nord, collines au sud, le bourg présente des secteurs très différenciés. Tous ces éléments se trouvent traduits dans la forme urbaine :

- Le coeur de bourg ancien s'est développé à l'abri de la zone inondable
- Les quartiers résidentiels se sont installés tout d'abord le long de l'axe de communication, puis sur les premiers contreforts jurassiens à la place, notamment, des vignes. Du fait de leur implantation sur le relief, ces quartiers présentent un fort impact paysager.

Les vergers étaient très présents à cet endroit au siècle dernier. On en trouve peu de reliquats au sein du tissu urbain.

Sources: Rapport de présentation du POS - Adauhr ; INSEE ; analyse de terrain.

Une grande partie du sud du ban communal est, aujourd'hui encore, occupée par la forêt, très fréquentée par les promeneurs.

La commune est bien dotée en matière d'équipements : collège épiscopal, complexe sportif... Elle peine cependant à présenter une identité villageoise homogène. La raison principale en est la **juxtaposition des quartiers construits successivement. La coupure générée par les axes de transports et d'infrastructures** (route, voie ferrée et canal) est aussi en cause.

La population communale a connu un premier pic de progression vers les années 70. Mais c'est le milieu des années 90 qui a connu une explosion du nombre de logements.

Aujourd'hui, la part des logements individuels est de 76%.

- Le bourg de Zillisheim a servi de commune-test afin d'illustrer le propos. Cette étude a valeur d'exemple et n'engage en rien la collectivité.



Paroles d' élu :
M. Joseph Goester,
Maire de Zillisheim

«La commune va s'engager à transformer son POS en PLU.

Ce guide nous conforte dans l'idée de protéger nos espaces naturels et agricoles et de développer une urbanisation qui soit à la fois cohérente et harmonieuse, utilisant prioritairement les espaces libres disponibles au sein des secteurs déjà urbanisés tout en tenant compte de leurs contraintes irréductibles.

Ce travail de repérage présentera tout son intérêt lorsqu'il s'agira d'optimiser et de valoriser notre potentiel foncier dans le cadre de notre procédure de révision.

En sachant que l'objectif pour la commune est le renouvellement de la population et le maintien des services de proximité et équipements communaux, notamment scolaires, nous nous attacherons à diversifier les typologies de logements afin de faciliter l'accession à la propriété à un plus large public et de garantir une consommation plus économe de la ressource foncière.

Cette démarche sera associée à une réflexion autour de la construction d'un éco-quartier, projet d'urbanisme me tenant particulièrement à cœur. »



1. Le recensement

1.1 Tracé de l'enveloppe urbaine



L'enveloppe urbaine (en marron) a été tracée en utilisant la base de données BDOCS (voir p.8). Les parties situées en zones inconstructibles ont été retirées.

Sont intégrées dans l'enveloppe urbaine, les parcelles :

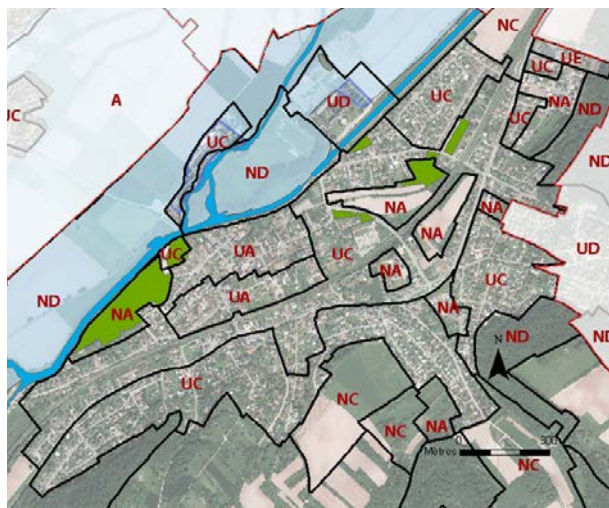
- Contenant tout bâtiment significatif, quelle que soit sa vocation (en excluant les petites constructions annexes ou isolées de type abris),

- Contenant des équipements publics. Les aménagements de type terrains de sports, parcs et jardins publics, cimetières, châteaux d'eau sont également pris en compte si la surface est fortement imperméabilisée,

- Contenant des aires de stationnement, une piscine attenante à une résidence...

Les parcelles non bâties de petite surface sont intégrées dans l'enveloppe. Deux enclaves importantes (supérieures à 1ha) ont été exclues de l'enveloppe.

1.2 Localisation des contraintes



- La commune de Zillisheim a un PPRI (plan de prévention du risque inondation) qui couvre le nord de son territoire. Aucune construction n'est donc envisageable sur la «zone bleue».
- Le SCoT recense une «pénetrante verte» qui correspond aux tracés des bras de la rivière.
- Des zones de «prairies humides» se trouvent sur des parcelles à proximité de l'enveloppe urbaine.
- Le zonage POS/PLU permet de délimiter les zones constructibles:
 - les zones U correspondant à la zone urbaine équipée à vocation d'habitat, d'équipement ou d'activités
 - les zones NA sont des réserves foncières prévues par le POS actuel pour l'urbanisation future. La plus grande partie des zones NA se situe en dehors de l'enveloppe urbaine.

1.3 Repérage cartographique



L'identification des espaces vides se fait sur le plan parcellaire superposé à la photographie aérienne. Il s'agit des terrains ayant une surface libre d'au moins 300m² et dont la largeur est d'au moins 8m.

La plupart sont des parcelles entières au sein de la tache urbaine, dites «dents creuses».

Il y a également:

Des morceaux de parcelles (fonds de jardins),

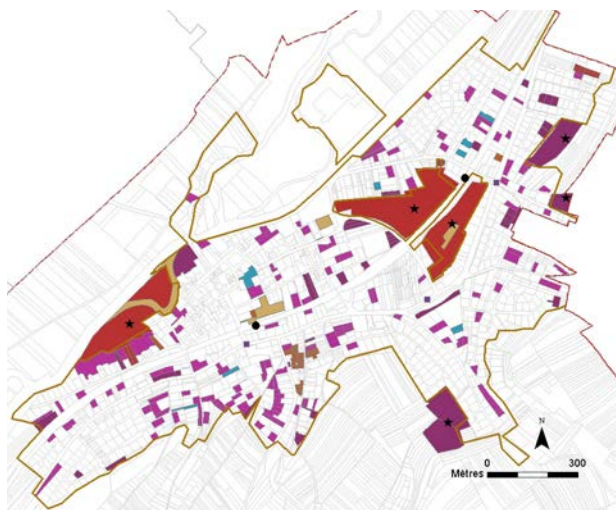
Plusieurs petites parcelles accolées formant un espace libre de plus de 300m².

Plusieurs morceaux de parcelles regroupés formant un espace libre de plus de 300m².

Les espaces hachurés sont les terrains destinés à l'urbanisation future dans le POS actuel, et situés en limite de la tache urbaine (extension). Les deux enclaves triangulaires sont également dans cette catégorie, même s'il ne s'agit pas à proprement parler du même type d'extension.

1. Le recensement

1.4 Vérification sur le terrain



Le travail sur le terrain permet d'affirmer ou infirmer les repérages cartographiques.

Suite à la visite, certaines parcelles ont été écartées : celles où il y a désormais une construction ou un permis de construire (■). Les parcelles trop étroites sont également mises de côté.

La création d'une fiche «état des lieux» pour chaque parcelle est l'occasion de relever différentes observations : la situation au sein du village, l'usage, la topographie et l'accessibilité.

Cela aboutit à une typologie des parcelles en fonction de leur usage :

- Jardin d'agrément
- Friche
- Usage agricole
- Potager
- Les parcelles recensées dont la propriété est publique, ont également été soulignées.

2. La qualification

2.1 Capacité d'aménagement



La capacité d'aménagement est l'indicateur qui permet de déterminer dans quelle mesure le terrain peut être aménagé.

Plusieurs critères entrent dans l'évaluation (voir aussi p.11):

- surface constructible suffisante (déjà intégré dans la sélection cartographique),
- possibilité d'un permis d'aménagement (POS),
- proximité : des transports (moins de 10 min à pied - tracé violet), des commerces et services (centralité à moins de 5 min à pied - cercle bleu), être à proximité de projets communaux,
- être viabilisable, avoir un accès sécurisé (route à grande circulation).

■ Si une parcelle remplit au minimum 4 critères, elle bénéficie d'une capacité d'aménagement «forte».

■ Si elle a entre 1 et 3 critères, sa capacité d'aménagement est «moyenne».

■ Dans certains cas, l'accessibilité est difficile : la parcelle a donc un aménagement contraint.

2.2 Potentiel de mutation



Le terrain peut-il facilement changer d'affectation et être construit? (voir p.11). Pour connaître le potentiel de mutabilité des parcelles, nous avons échangé avec les élus et techniciens de la commune.

Les sources d'informations sont : la connaissance des permis de construire établis récemment, les divisions parcellaires éventuelles et la connaissance de bâtis mutables.

La typologie des parcelles en rapport avec leur potentiel de mutation est la suivante:

- Potentiel de mutabilité à court terme
- Potentiel de mutabilité à moyen terme
- Potentiel de mutabilité à long terme

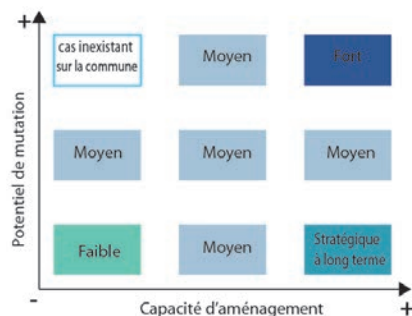
NB: ★ Les étoiles indiquent les terrains se trouvant en extension, en dehors de la tache urbaine. Ils ont été étudiés malgré tout car ils sont prévus pour l'urbanisation future par la POS actuel (zones NA).

TEST COMMUNAL RESULTATS

CARTE DE SYNTHÈSE

Evaluation du caractère stratégique des terrains

Pour conduire cette évaluation, ont été croisées les données «capacité d'aménagement» et «potentiel de mutation». Les parcelles sont classées en fonction des résultats de ce croisement.



- Parcelle stratégique (enjeux forts)
- Parcelle stratégique sur le long terme
- Parcelle moyennement stratégique
- Parcelle difficilement urbanisable (enjeux faibles)

Les résultats bruts sont les suivants:

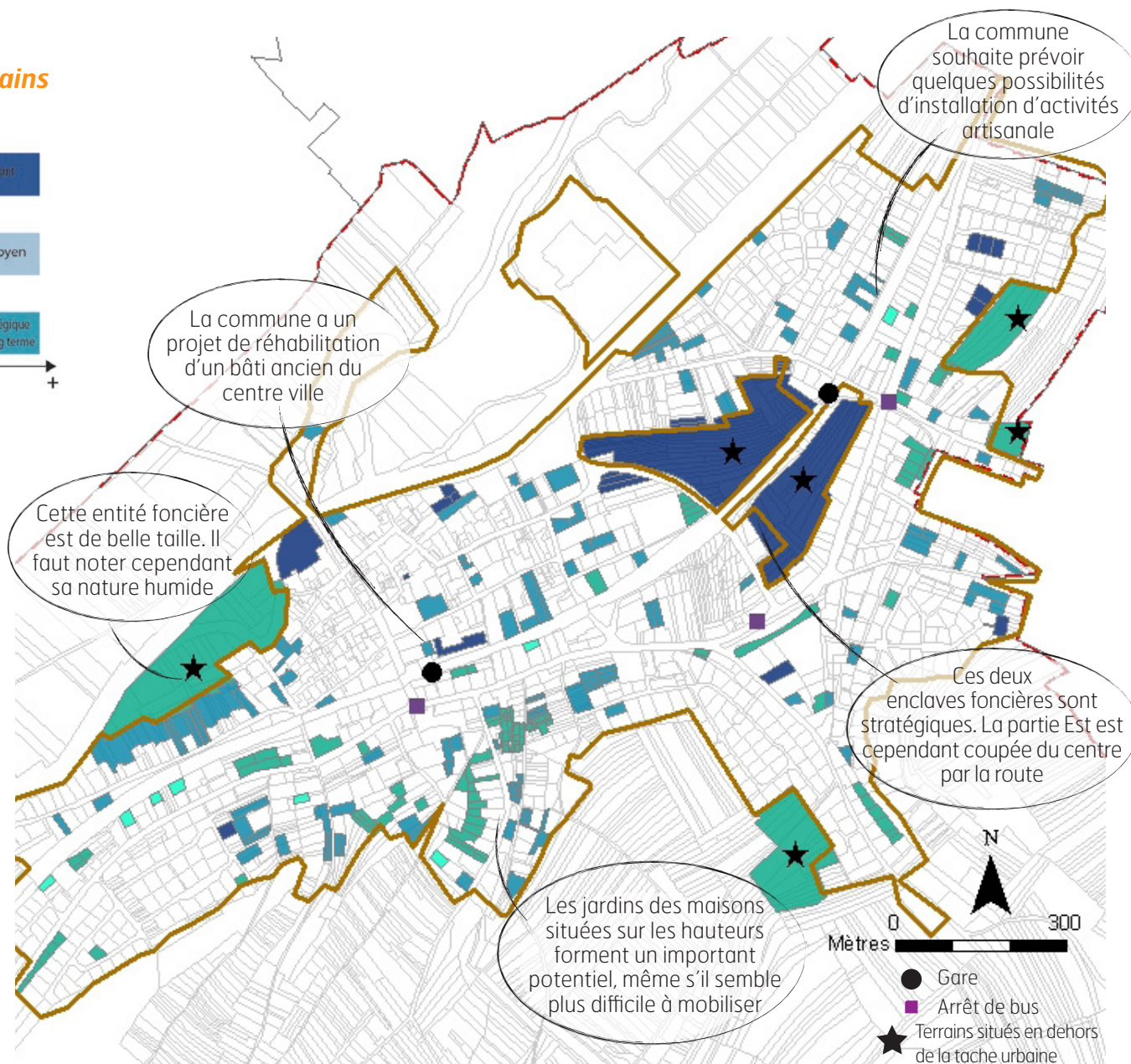
Il y a environ 6 ha de terrain à enjeux moyens et forts au sein de l'enveloppe.

Les terrains en extension (moyens et forts) représentent 13,5 ha.

Le potentiel qui pourra se libérer à plus long terme s'élève à 8 ha (dont une part de rétention foncière actuelle).

- Cette évaluation correspond à un état de la situation et des connaissances à un temps T. Une telle classification doit être considérée comme une base de réflexion permettant de construire une stratégie communale.

Ce sont les choix stratégiques de la commune qui permettent de trancher. Ces cartes ne sont que des aides à la décision, menant à l'élaboration du projet communal.



NB: Les étapes II (mise en forme du projet) et III (mise en oeuvre) ne sont pas traitées dans cet exemple.



AURM www.aurm.org

33 avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Cécile Califano-Walch
Assistante: Amandine Meyer

*Toute reproduction autorisée avec mentions précises
de la source et la référence exacte.*



agence d'urbanisme de la région mulhousienne