



AUAT

MEDISPO POUR IDENTIFIER ET MESURER LES POTENTIELS FONCIERS

Observatoire partenarial
foncier
juillet 2022

L'AUAT et ses membres font évoluer, depuis 2016, MeDispo (Méthode d'évaluation des disponibilités foncières).

Objectif : outiller les collectivités face aux évolutions législatives en les aidant à objectiver leurs projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

MeDispo

MÉTHODE DE MESURE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

Identifier les potentiels fonciers à vocation d'habitat, mixte ou économique est un enjeu pour tous les territoires quelles que soient leurs échelles. MeDispo permet d'y parvenir finement, tout en répondant aux exigences législatives de préserver les espaces agro-naturels et de limiter la consommation excessive d'espace.

1 >>> fichier parcellaire



Une unité de base : la parcelle

2 > filtre des contraintes



Une méthode qui exclut les secteurs de contraintes
Sont soustraites les parties de territoire sous Plan d'Exposition aux Bruits (PEB courbes A et B, en rouge), zones inondables (crues très fréquentes et fréquentes, en bleu), zones agricoles et naturelles protégées du SCoT en vigueur (jaune et vert), mais également les îlots hors voirie, les espaces boisés classés et les emplacements réservés, les parcelles support de cimetières, les terrains de sports, les voies ferrées et les surfaces en eau...

3 > potentiels fonciers



Des résultats différenciés entre parcelles libres, intensifiables et renouvelables

>>> libre > intensification > renouvellement



Parcelles libres non support de bâti



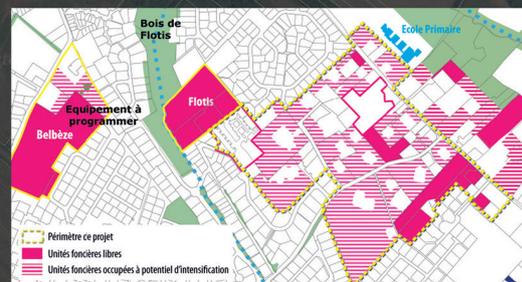
Parcelles intensifiables qui pourraient permettre l'accueil de nouvelles constructions afin d'optimiser le foncier sur le territoire



Parcelles bâties qui pourraient permettre le renouvellement de la ville sur elle-même

croisement des potentiels avec

4 les PROJETS



Exemple de projet urbain sur la commune de Saint-Jean

5 > exemples de mutations foncières



Parcelle libre ayant fait l'objet d'un aménagement par réalisation de collectifs (R+2) et de logements individuels (R+1).



Parcelle support de bâtis, ayant fait l'objet d'une division parcellaire pour recevoir une nouvelle habitation individuelle.



Renouvellement urbain, par démolition d'un logement isolé entouré de plusieurs parcelles non bâties, regroupement parcellaire et construction d'un collectif de 140 logements (R+4).

MeDispo, un outil partenarial



Une démarche partenariale

À la suite de la promulgation de la loi ALUR en 2014, l'AUAT, les collectivités territoriales et l'Etat ont, dans un premier temps, élaboré leurs propres outils de mesure des potentiels fonciers. L'enjeu était de répondre à l'obligation légale du Code de l'Urbanisme (L151-4 en vigueur à cette date) imposant la justification d'objectifs chiffrés, dans les SCoT et les PLU, afin de limiter la consommation d'espace, de contenir l'étalement urbain, ce qui sous-entend une identification fine de ces potentiels fonciers existants. Les sources, méthodes et définitions étant hétérogènes, les résultats obtenus différaient pour un même territoire et ne permettaient pas à la méthode d'être reproduite sur d'autres secteurs.

Dans le cadre de ses missions partenariales, l'AUAT a proposé à ses membres d'élaborer une méthode commune et partagée, basée sur des sources disponibles au niveau national pour favoriser la cohérence entre les documents produits.

Ainsi, la DDT31, Toulouse Métropole, la communauté d'agglomération du Sicoval et l'AUAT ont mis en commun leurs travaux afin de co-construire un outil qui servirait notamment dans le cadre de l'élaboration des différents documents d'urbanisme réalisés sur ces territoires (SCoT, PLU/i, etc.).

MeDispo, un outil d'aide à la décision reproductible

Le dispositif partenarial a permis de mettre en synergie des approches territoriales différentes. Chaque partenaire a proposé des éléments méthodologiques qui ont été repris et ont enrichi la méthode commune. MeDispo constitue ainsi une base d'information centralisée, favorisant les échanges avec les élus et les acteurs du territoire.

La méthode développée se base sur les données foncières pouvant être mobilisées par toutes les collectivités (cadastre, fichiers fonciers). Elle s'adapte aux différentes typologies de territoire (urbain, périurbain, rural, hyper rural) par une souplesse au niveau des seuils d'analyse souhaités permettant de repérer les tènements fonciers. Un millésime annuel est mis à disposition des membres de l'AUAT qui souhaitent en bénéficier.

Aider les collectivités face aux évolutions juridiques

MeDispo s'est enrichie depuis 2016 pour aider les collectivités à optimiser les fonciers repérés. La méthode permet maintenant d'identifier les secteurs :

- de potentialités écologiques des territoires, favorisant la réflexion sur le maintien et/ou le développement de réservoirs de biodiversité.
- imperméabilisés, pour lutter contre les îlots de chaleur en axant le développement de l'urbanisation sur ces secteurs ou au contraire pour les désimpermeabiliser et les renaturer.

La loi Climat et résilience promulguée à l'été 2021 impose aux collectivités de réinterroger leurs modèles de développement, souvent basés sur l'extension urbaine. Atteindre le Zéro artificialisation nette à horizon 2050 implique une observation fine du territoire et la méthode MeDispo y contribue

d'ores et déjà. Elle doit toutefois être complétée sur l'identification des potentiels de renouvellement urbain (passés, présents, futurs), le suivi de ces potentiels dans le temps et sur leur croisement avec les enjeux climatiques (températures, îlots de chaleur, etc.).

MeDispo est utilisée pour mieux anticiper la mobilisation du foncier dans les projets, et en optimiser l'usage (construction, préservation, désimpermeabilisation, renaturation). Aux collectivités de s'en saisir pour affiner et mesurer les potentiels.

C'est l'enjeu des travaux menés par le groupe technique partenarial MeDispo, qui s'attèle à faire évoluer les méthodes au regard des territoires et du contexte législatif.

Définir un langage commun

Le groupe de travail a construit un socle de définitions communes, à partir des besoins des territoires, en cohérence avec le contexte législatif (cf. schéma ci-dessous). En 2014, nous ne parlions pas encore du Zéro artificialisation nette, mais l'objectif d'aller vers plus de sobriété était déjà à l'œuvre. Par la mise en évidence de tènements urbains potentiellement mutables, MeDispo fournit des informations permettant aux territoires d'appréhender et de se positionner dans l'atteinte des objectifs du ZAN.

La parcelle comme unité de base

La maille parcellaire permet de repérer, au sein d'une même unité foncière, des emprises support de construction (bâties) ou non construites (libres). Afin d'obtenir une information pertinente, mobilisable par les territoires, certaines parcelles ont été soustraites de l'analyse, il s'agit :

- des parcelles situées dans des secteurs de nuisances et de contraintes fortes (inondation, bruit, etc.),
- des parcelles protégées (Biotope, etc.),
- des parcelles ou secteurs empêchant toutes mutations, comme, par exemple, les cimetières.

Le potentiel libre

L'identification des parcelles libres non-support de construction s'effectue à l'aide des fichiers cadastraux. Les potentiels repérés ont été affinés en privilégiant ceux localisés en zones urbaines (zones U des PLU/i) et en zones à urbaniser (zones AU des PLU/i).

Le potentiel d'intensification

Ces tènements s'appuient sur l'analyse des parcelles bâties quel qu'en soit l'usage : équipement, activité, habitat, etc. Ils résultent de la soustraction de l'emprise du ou des bâtiment(s) à la parcelle.

Les surfaces ainsi identifiées sont retenues au regard d'un seuil que l'utilisateur juge opportun, au regard du projet envisagé, pour éventuellement tendre vers une densification du tissu urbain existant.

Le potentiel renouvelable

Le renouvellement urbain renvoie au processus de reconstruction de la ville sur elle-même (démolition/reconstruction). Il s'opère notamment en raison de l'obsolescence des constructions, des opportunités ou encore des changements d'usage (de l'économie vers de l'habitat par exemple).

L'approche MeDispo résulte d'une analyse multicritère des fichiers fonciers, par le repérage de secteurs propices à la mutation urbaine :

- les secteurs situés à proximité d'un réseau de transport performant,
- les secteurs de lotissements anciens dont les règles d'urbanisme permettent des hauteurs supérieures.
- etc.

DÉFINITIONS

Parcelle

Une parcelle est une superficie de terrain ayant une unité de propriété. La parcelle peut être la propriété d'une personne privée ou publique, seule ou en groupe. Ainsi, une parcelle définit autant une unité de terrain agricole, qu'un terrain habité, ou encore une parcelle à l'abandon ou dévolue aux stationnements automobiles.

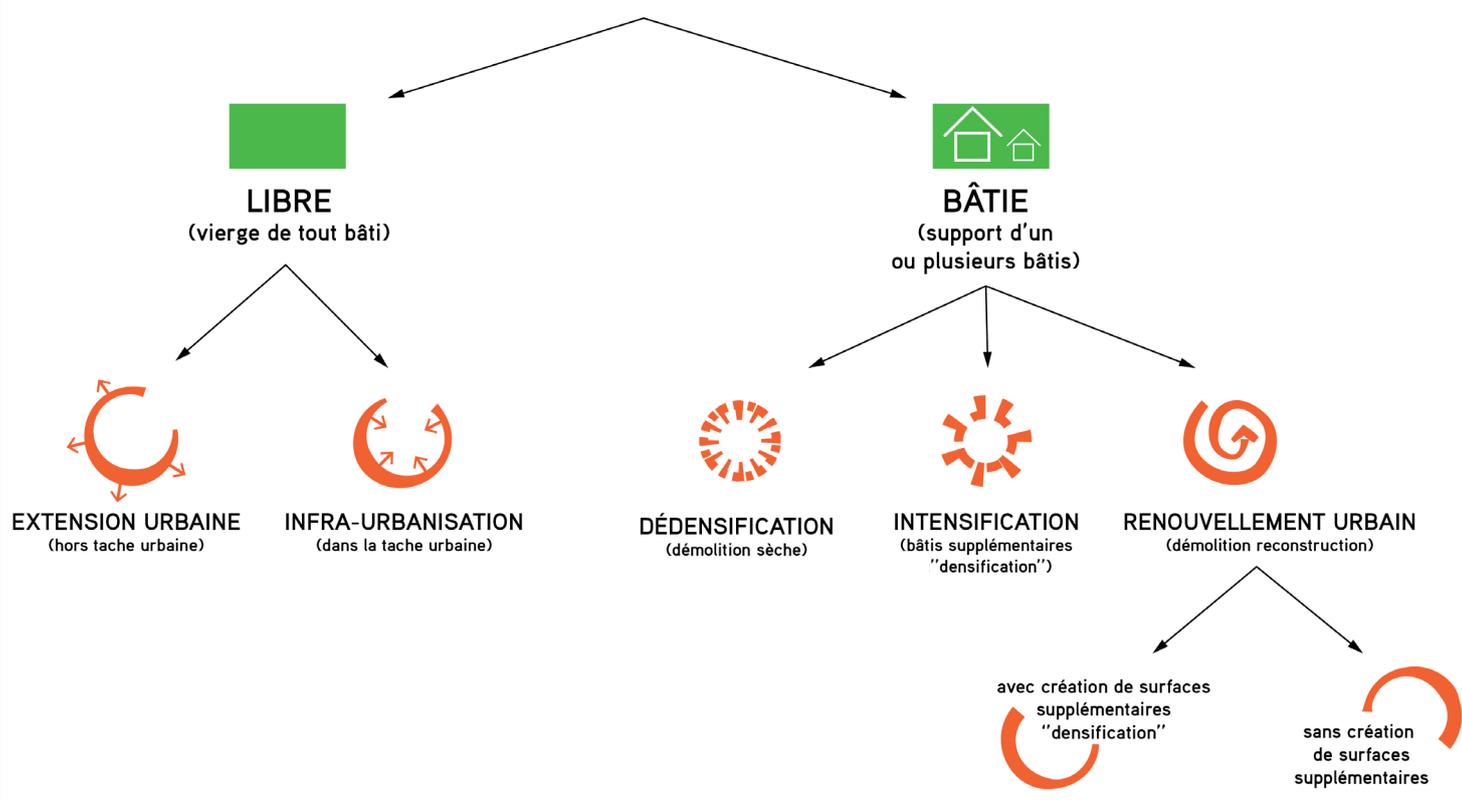
Unité foncière

Une unité foncière se définit comme « un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

Durété foncière

La durété foncière vise à intégrer à la stratégie foncière la difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains par rapport au découpage parcellaire, au nombre et au type de propriétaire (personne physique, morale, publique...), à la complexité des partages de droit de propriété (indivision, recherche d'héritier...)

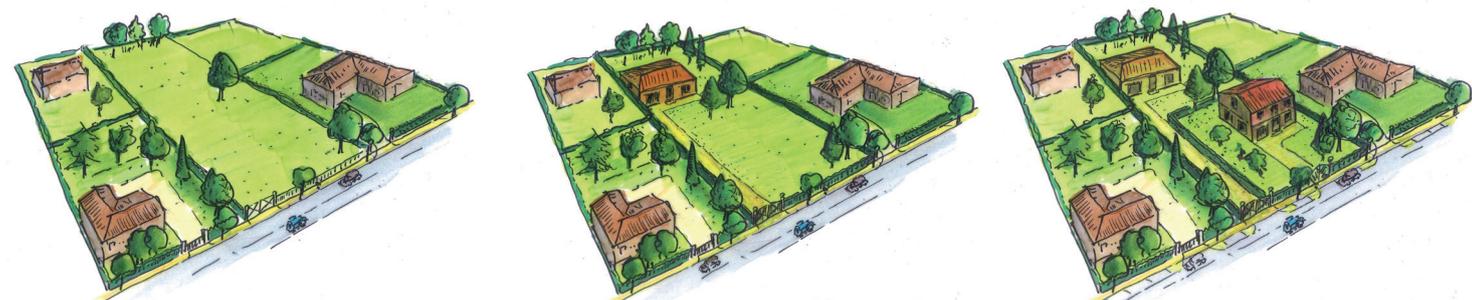
PARCELLE



Potentiel renouvelable



Potentiel d'intensification



Exemples d'usages dans les documents de planification

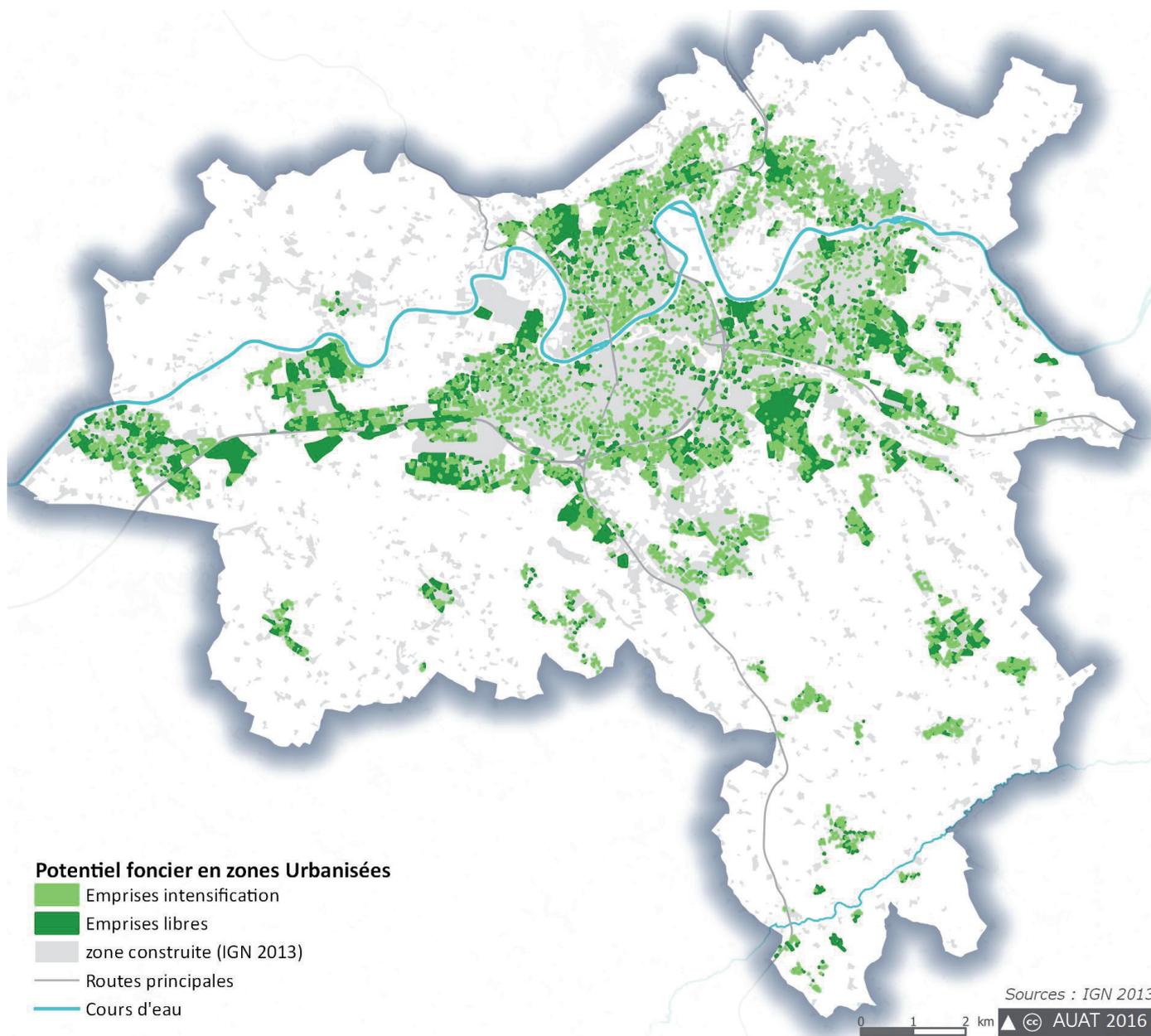
Le PLUi de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois

MeDispo a été utilisé sur le territoire de l'Albigeois pour mesurer les potentiels de mutations dans le cadre de la réalisation du futur Plan local d'urbanisme intercommunal.

Une sélection des parcelles libres et intensifiables en zones urbaines et à urbaniser a été faite et présentée aux élus et techniciens.

Les potentiels repérés ont été consolidés par une validation politique ; un seuil de 700 m² a été déterminé dans le cadre du projet de territoire, en dessous duquel les potentiels identifiés ont été écartés.

Sur la carte ci-contre figurent les potentiels repérés. Cette analyse a été complétée par des éléments de dureté foncière pour permettre de cibler les secteurs sur lesquels cibler l'action foncière.



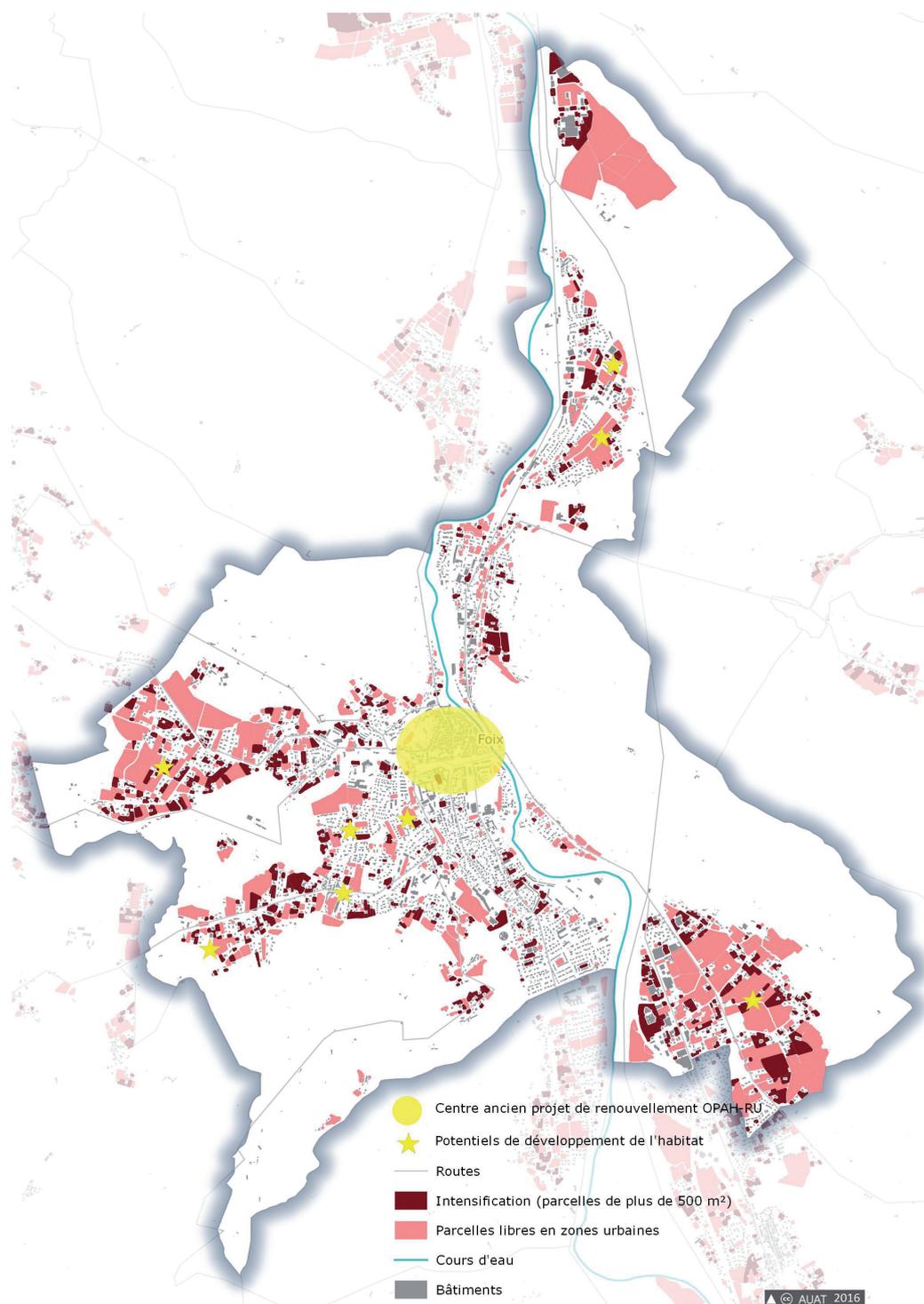
Le PLH de la Communauté d'agglomération du Pays de Foix-Varilhes

Dans le cadre du programme d'action territorialisé du Programme local de l'habitat, une analyse des potentiels des différentes communes a été réalisée.

MeDispo a permis de repérer les capacités foncières de mutations sur les 42 communes concernées par le programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération du Pays de Foix-Varilhes.

À l'instar de l'exemple d'Albi, l'analyse a été resserrée sur les zones urbaines et à urbaniser afin d'identifier des potentiels de développement du parc de logements.

À partir de ces éléments, des rencontres communales ont eu lieu afin de soustraire d'éventuels potentiels déjà « réservés » par des projets communaux, ou non mobilisables en raison de la configuration du terrain. Au regard du contexte urbain local, le seuil des potentiels retenus par les élus a été fixé à 500 m².



S'appuyer sur les bons outils

Lorsque MeDispo a été créée, aucune donnée disponible à l'échelle nationale ne permettait d'avoir une vision des gisements fonciers (libres, intensifiables et renouvelables) de notre territoire.

Aujourd'hui, l'Etat au travers du CEREMA, a souhaité que tous les territoires puissent avoir une vision des gisements fonciers libre. Le CEREMA a donc développé un outil de consultation des données foncières : Urbansimul.

Ce dernier permet de consulter et de croiser les données foncières d'un territoire. Il s'inscrit dans le cadre du plan de relance pour lequel un million d'euros a été consacré au développement d'outils de connaissance du foncier (Urbansimul, cartofriche¹, urbanVitaliz²).

1 Cartofriches : Outil développé par le CEREMA, il s'agit d'un inventaire national des friches qui s'appuie sur la connaissance locale.

2 UrbanVitaliz : Service numérique gratuit, développé par le CEREMA, qui aiguille les collectivités dans leur projet de réhabilitation de foncier à l'abandon.

Urbansimul est ouvert aux ayants droits des données foncières pour consulter les gisements fonciers non bâtis et les croiser notamment avec des informations de type :

- Règlementaires (PLU/i)
- Fiscales (propriétaires, unités foncières, etc.).
- Remontées terrain, comme les friches identifiées dans l'outil cartofriches.

MeDispo et Urbansimul s'appuient sur des méthodologies d'identification des gisements fonciers non bâtis relativement proches. L'AUAT et ses membres intégreront les données brutes d'Urbansimul pour enrichir MeDispo dès qu'elles seront disponibles. L'approche MeDispo est globale et les réflexions du groupe partenarial continueront afin d'affiner l'approche du renouvellement et de l'intensification en milieu urbain.



Pour aller plus loin...

Consultez la rubrique foncier de notre site Internet

Vous y trouverez des replays de conférences, des publications sur le ZAN et des interviews

https://www.aa-toulouse.org/recherche-avancee-horiz/?_sft_category=foncier