

Analyse des potentiels de mutabilité sur les territoires à enjeux définis

Fiche
indicateur
n°13

Objectif de l'opération :

Le potentiel de mutabilité correspond à l'inventaire des unités foncières qui sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et ne sont pas construites, ou qui contiennent un potentiel de construction non atteint au titre des dispositions du règlement du document d'urbanisme en vigueur (découpage parcellaire, atteinte du coefficient maximal d'emprise au sol, etc.).

Cette quantification est théorique et ne correspond qu'à une estimation quantitative qui nécessite une démarche de vérification et de contrôle de l'information (nature de propriétaire, disposition à la mutation, etc.) dans une optique opérationnelle.

Mode de calcul

Le calcul de ce potentiel de mutabilité est réalisé selon les étapes suivantes :

1- Un inventaire des unités foncières publiques concernées par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 (relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement) et des unités foncières dénommées comme « dents creuses » à partir de l'enveloppe urbaine (cf fiche indicateur 10). Les unités foncières intersectées par l'enveloppe sont écrêtées au droit des limites extérieures de l'enveloppe urbaine pour limiter les effets d'extension parcellaire.

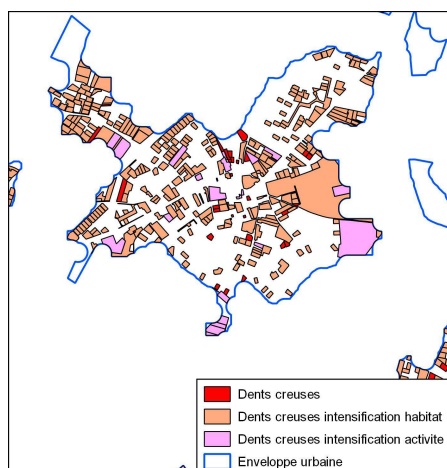
2- Ces unités foncières sont réparties selon leur localisation dans les polygones de zonage du PLU urbanisables ou non urbanisables. Si l'unité foncière est comprise dans deux zonages, elle est considérée entièrement dans le zonage le plus propice à l'urbanisation dans une logique de contiguïté.

Variables utilisées :

Table : dXX_2011_uf - nom des variables			
NLOCAL	Nombre de locaux	NLOCCOM	Nombre de locaux de type 'activité'
Table : r54_2010_tu - nom des variables			
GEOMPAR	Géométrie de la tâche urbaine		
Table : n_batiment_bdp_0XX_aaaa - nom des variables			
WKB_GEOMETRY	Géométrie des bâtiments		

Tableau 1: Liste des variables utilisées pour le calcul des indicateurs

Représentation des résultats à partir d'une commune test :



La carte de définition des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine sert de référence (cf. fiche n°10). Le zonage du PLU est répertorié ainsi que les servitudes parcellaires pour vérifier des contraintes qui pourraient limiter la constructibilité du foncier en son droit.

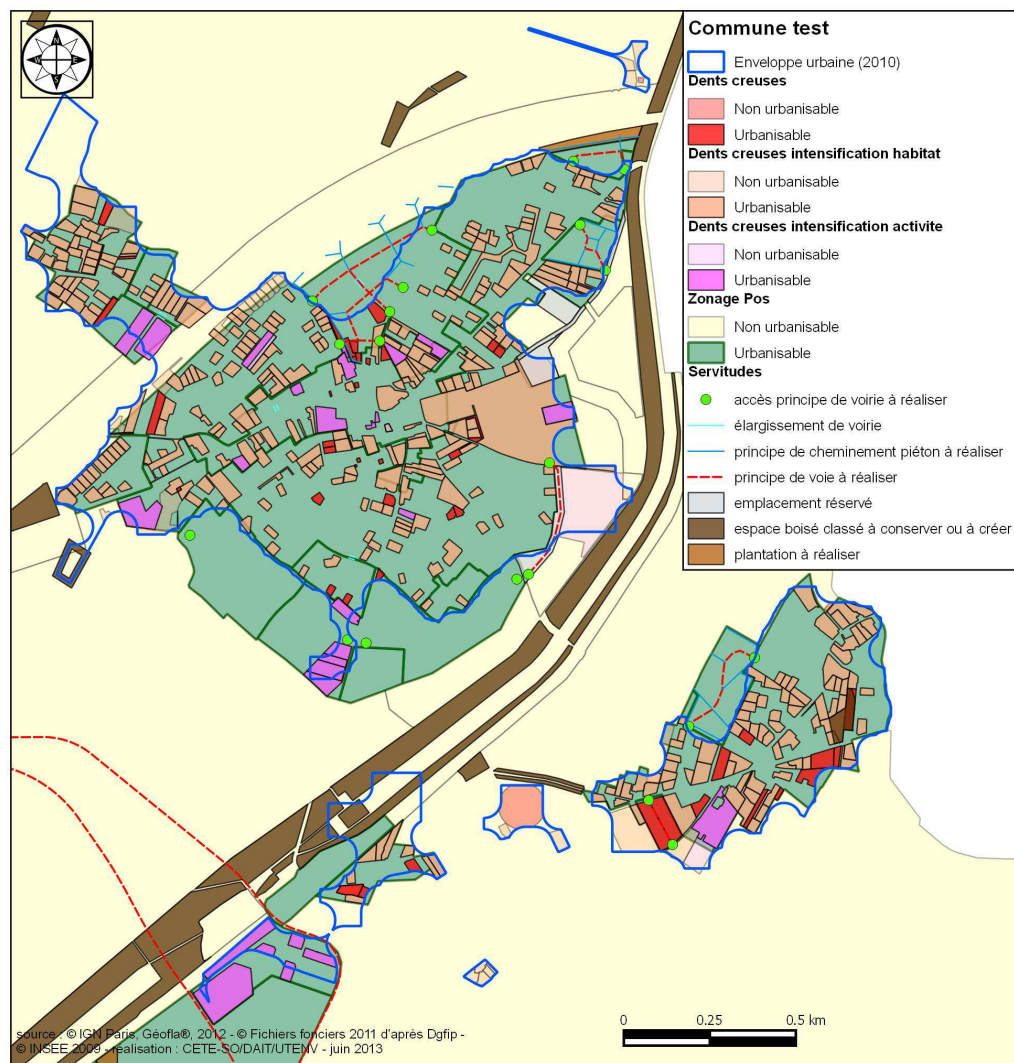


Illustration 1: superposition des servitudes inscrites dans le PLU pour filtrer les unités foncières

Caractéristiques :

Le graphique ci-dessous permet de constater qu'une part importante des dents creuses permettrait théoriquement de diminuer l'aire des zonages urbanisables dans le PLU. Cependant, cette première analyse demanderait d'investiguer davantage ces données, tel que cela est fait lors de la révision ou création des PLU par exemple. Il s'agit d'engager alors une analyse foncière plus fine, pour déterminer la faisabilité d'une mobilisation d'unités foncières déjà construites ou en dents creuses et de les orienter vers une mutation de leur usage (densification, renouvellement urbain, nouvelle construction, etc.).

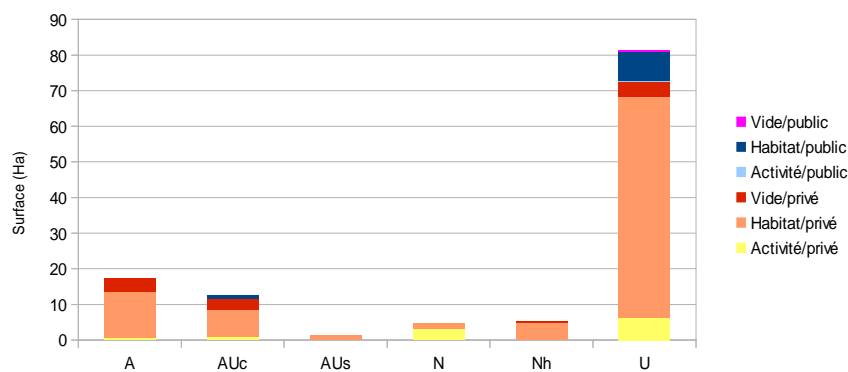


Illustration 2: qualification des dents creuses et du foncier mobilisable en fonction du zonage du PLU d'une commune test

Ces destinations des sols des dents creuses peuvent également être superposées sur l'ensemble des zonages du PLU de l'aire communale. La part du potentiel urbanisable prend davantage de signification et permet d'observer qu'une part non négligeable des surfaces urbanisables du PLU pourraient être conservées en zonage agricole ou naturel, ou du moins, destinées à une urbanisation de long terme.

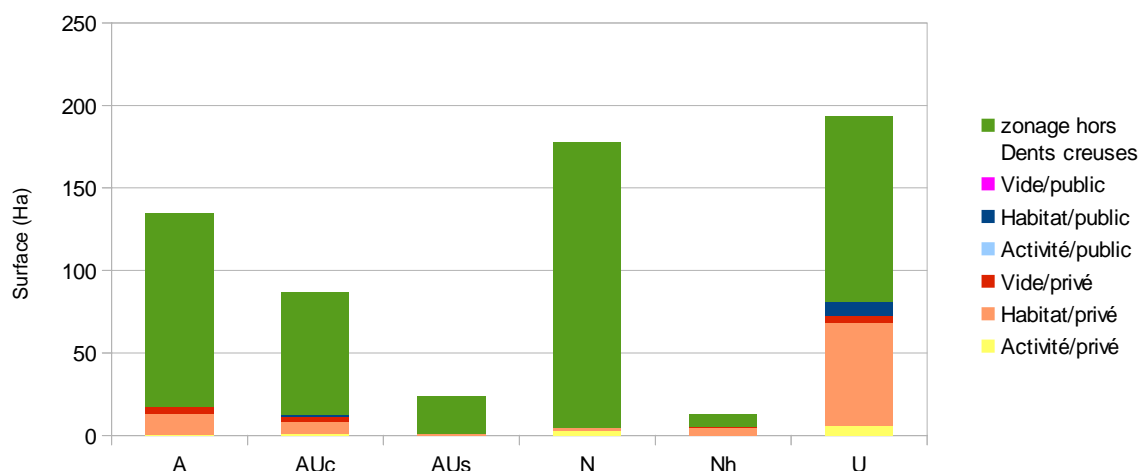


Illustration 3: Qualification des dents creuses au regard des surfaces totales des zonages du PLU d'une commune test

Cependant, cette analyse permet de prendre du recul vis-à-vis des impératifs de densification des territoires. Car ces potentialités en dents creuses nécessitent un consentement des propriétaires ou des mécanismes fiscaux incitatifs pour les ouvrir à l'urbanisation en densification.

Limites et précautions d'usage :

De manière identique au cas des dents creuses, les principales limites sont liées aux seuils mobilisés pour arbitrer les choix méthodologiques (sélection des unités foncières par exemple). Ce travail nécessite alors d'être contextualisé vis-à-vis des formes urbaines de la commune d'étude, et même, de la situation géographique des quartiers selon leur localisation en centralité (seuil de surface des unités foncières assez bas) ou en périphérie. Le seuil de 150m² que nous avons utilisé (cf fiche indicateur 10) conduit donc à des résultats optimisés par rapport la commune testée.

Les autres limites liées à la qualité des données et de leur renseignement nécessitent un travail de vérification important avant d'envisager un diagnostic foncier plus précis.

Livraison :

Script :

f13_mutabilite.sql

Réalisation :

CEREMA DTer Sud-Ouest
rue Pierre Ramond – CS 60013
33166 Saint-Médard-en-Jalles

Contacts :

Didier Labat - Tél. : 05 56 70 66 24
didier.labat@developpement-durable.gouv.fr
Aurelien Andrieu - Tél. : 05 56 70 66 23
aurelien.andrieu@developpement-durable.gouv.fr
Stéphane Domingo - Tél. : 05 56 70 67
27stephane.domingo@developpement-durable.gouv.fr

Maîtrise d'ouvrage :

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes
15 rue Arthur Ranc - BP 539
86020 Poitiers Cedex

Contacts :

Bénédicte Chautard - Tél. : 05 49 55 65 78
benedicte.chautard@developpement-durable.gouv.fr
Stéphanie Cadiot - Tél. : 05 49 55 65 33
Stephanie.Cadiot@developpement-durable.gouv.fr