

# Comprendre le contexte, définir les besoins

Contexte, besoins / Périmètre / Recenser / Qualifier / Prioriser / Esquisse / Outils

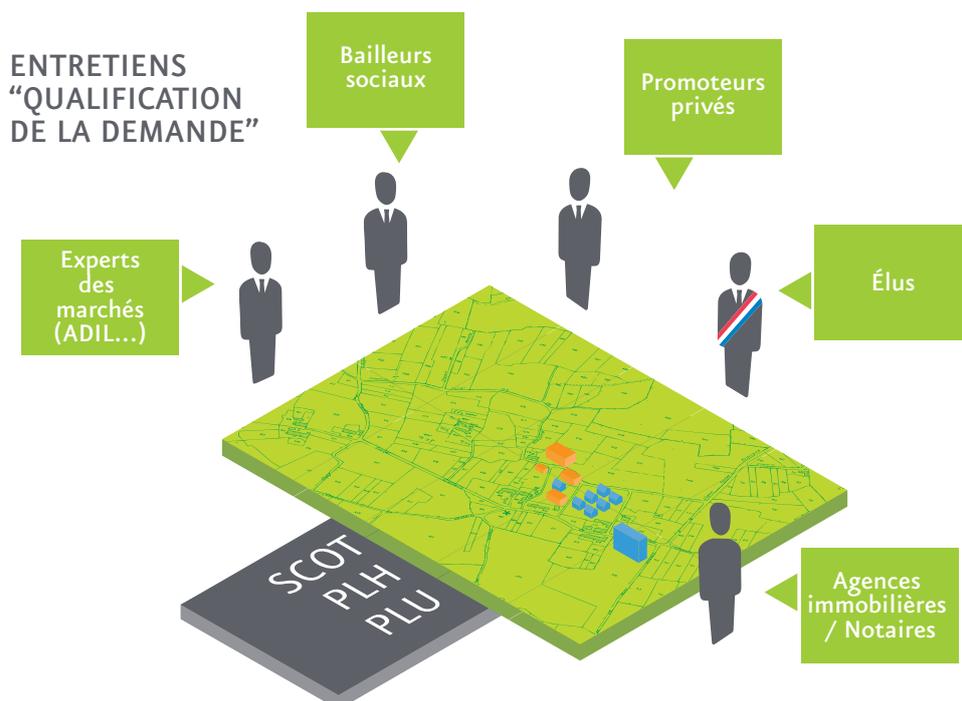
## Objectif

Le recensement des gisements ne présente un intérêt que s'il donne lieu à l'élaboration d'un projet à court, moyen ou long terme sur les biens identifiés. C'est pourquoi **en amont** de l'identification des disponibilités foncières et immobilières il semble opportun de **poser la question des besoins identifiés sur le territoire** (communal ou plus largement intercommunal). Cet état des lieux doit permettre de **quantifier et qualifier la demande** afin d'aboutir à des projets répondant aux pré-occupations locales. Pour le logement il s'agira, par exemple, d'**appréhender l'enjeu éventuel d'une diversification de l'offre** par la production de formes denses en centre-bourg (de type maison de ville, logement intermédiaire ou semi-collectif) rendant possibles les parcours résidentiels. Il s'agit dans cet esprit de contribuer à rendre possible l'accès au logement à tous types de public (personnes seules, familles monoparentales, familles nombreuses, personnes âgées...). Par ailleurs, la définition du besoin en amont d'un projet permet d'en garantir la faisabilité et de s'assurer par exemple de la commercialisation d'une opération programmée.

## Méthodologie

Cette étude des besoins passe par une **exploitation des documents stratégiques, programmatiques et de planification**. Une analyse détaillée des dispositions relatives au foncier des SCOT, des PLH et des PLU doit permettre d'appréhender le contexte réglementaire et stratégique dans lequel la démarche s'inscrit.

Mais afin de s'imprégner au mieux des logiques propres au fonctionnement des marchés locaux, l'étude des besoins devra se prolonger par **la réalisation d'entretiens** avec les **experts des marchés** fonciers et immobiliers à même de qualifier précisément la demande sur un territoire (notaires ou agences immobilières).





# Identifier un périmètre d'étude

Contexte, besoins / **Périmètre** / Recenser / Qualifier / Prioriser / Esquisse / Outils

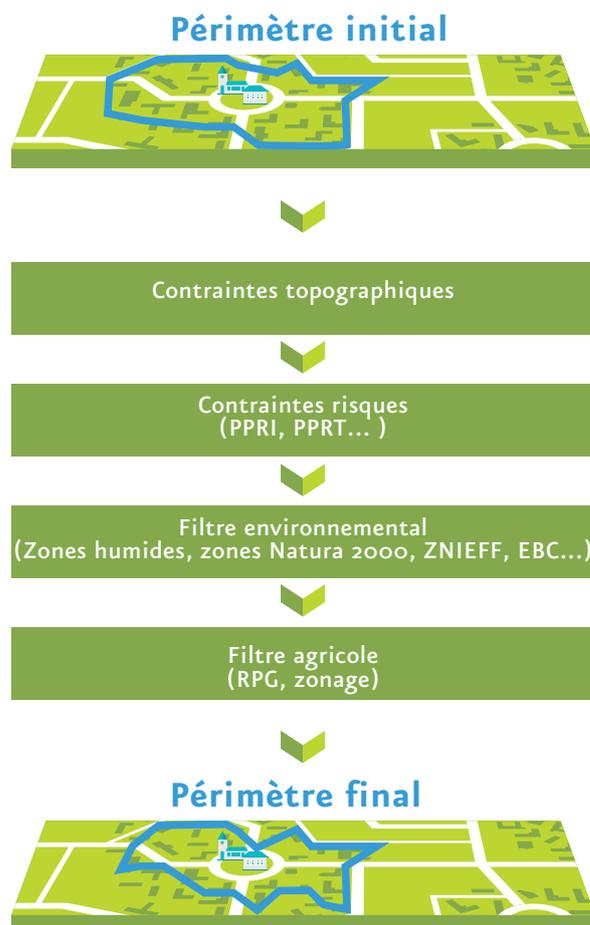
## Objectif

Le périmètre de recensement constitue l'enveloppe au sein de laquelle seront identifiés les potentiels de renouvellement urbain et de densification. La définition de ce périmètre pose au préalable la question de la délimitation et de la qualification de ce qui constitue l'urbain dont on va rechercher l'optimisation sur le plan foncier. De ce point de vue la caractérisation de l' « **enveloppe urbaine** » fondée sur le critère d'une continuité de bâti constitue une première étape. Le périmètre retenu doit être **validé par la maîtrise d'ouvrage**.

## Méthodologie

La **construction** du périmètre d'étude peut être assimilée à une méthode par application de filtres successifs. À partir d'un **périmètre initial théorique** (lié à une interprétation de photographie aérienne faisant ressortir la tâche urbaine),

il s'agit d'aboutir à un **périmètre plus restreint** en ne retenant que les zones pouvant faire l'objet d'opérations d'aménagement (zones non exploitées par l'agriculture, non touchées par des plans de prévention...).





# Recenser les gisements

Contexte, besoins / Périmètre / Recenser / Qualifier / Prioriser / Esquisse / Outils

## Objectif

Au sein du périmètre identifié, la poursuite du travail consiste en un **repérage** des « **gisements** » **bâti et non bâti** dignes d'intérêt pour une démarche de renouvellement urbain ou de densification du tissu urbain existant. L'utilisation du terme « gisements » faisant écho à la prospection pétrolière dénote le caractère précieux et stratégique des biens aujourd'hui désinvestis ou non optimisés sur le plan urbain.

## Méthodologie

Ces gisements dignes d'intérêt dans le cadre de l'élaboration d'une démarche de référentiel foncier et immobilier se distinguent par leur nature en **deux grandes catégories** :

- Il s'agit tout d'abord de la catégorie des **gisements immobiliers ou foncier-bâti** et plus spécifiquement des biens vacants (biens en vente ou à l'abandon). Outre les biens immobiliers considérés comme vacants, cette première catégorie de gisements abrite également les biens considérés comme potentiellement pollués au regard de la nature de l'activité qu'ils accueillent ou de leurs caractéristiques constructives.

- La seconde grande catégorie de gisements concerne le **foncier non bâti** parmi lesquels on distinguera les dents creuses, cœurs d'îlots, parcelles sous utilisées et fonds de jardins.

Le recensement des gisements fonciers et immobiliers passe dans un premier temps par l'analyse de photographies aériennes ou du cadastre. Mais outre ce travail préalable, il apparaît indispensable d'effectuer un **travail approfondi de repérage sur le terrain** complété, le cas échéant, par différents **échanges avec les acteurs** des marchés fonciers et immobiliers locaux (notaires et agences immobilières) ou la **consultation des bases de données** qu'ils alimentent (annonces, sites internet,...).



Bâti vacant



Bâti en vente



Bâti à l'abandon



Bâti pollué



Dent creuse



Cœur d'îlot



Parcelle densifiable



Fond de jardin

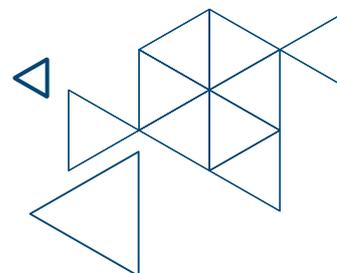


# Qualifier les gisements

Contexte, besoins / Périmètre / Recenser / Qualifier / Prioriser / Esquisse / Outils

## Objectif

Après avoir identifié les biens fonciers et immobiliers, il s'avère ensuite nécessaire de procéder à une qualification des gisements, c'est-à-dire de **décrire leurs caractéristiques principales** afin, pour la collectivité, de maîtriser leur potentiel d'aménagement et leur intérêt sur le plan urbain, architectural, patrimonial...



## Méthodologie

Concrètement, la méthodologie de qualification des gisements fonciers et immobiliers identifiés au sein du périmètre d'étude obéit à une **analyse** répondant à la **grille de lecture** présentée ci-dessous. Le travail doit être dans un **premier temps** réalisé **à la parcelle** pour ce qui relève de sa description, de l'analyse de la dureté foncière et de l'analyse des éléments financiers et de coût prévisionnel. Dans un **second temps**, le travail de qualification peut être complété à l'échelle d'**ensembles cohérents** (groupements de parcelles liées par leur proximité ou leur fon-

ctionnement à l'échelle du tissu urbain) au travers desquels la lecture sur le plan du potentiel d'aménagement ou de l'approche sensible apparaît plus appropriée.

L'illustration suivante détaille l'**analyse qualitative d'un bien bâti fictif**. À travers elle, il s'agit de présenter l'architecture générale d'une fiche de qualification d'un bien et de présenter une modalité possible pour chacune des variables.

4

### DESCRIPTION DU BIEN OU DE L'ENSEMBLE DE BIENS

#### À la parcelle

##### DESCRIPTION DU BIEN

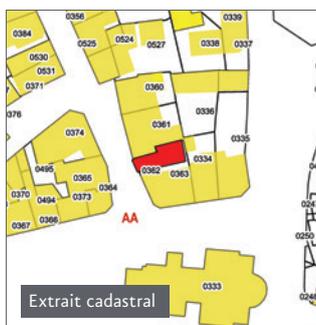
- Référence cadastrale : **0362**
- Adresse du gisement : **Place de la Mairie**
- Surface (en m<sup>2</sup>) : **327 m<sup>2</sup>**
- Parcelle bâtie ou non : **bâtie**
- Distance vis à vis du centre : **30 m**

##### DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : **2 propriétaires**
- Nature juridique : **usufruit**
- Type d'occupant : **propriétaires occupants**
- Type d'occupation : **habitation principale**

##### FINANCIER - COÛTS

- Bâti / non-bâti : à réhabiliter
- Aménagé ou non (desserte réseaux) : **aménagé**
- Déconstruction (état du bâti, type de construction...) : **un hangar serait à déconstruire (estimé à 30 à 50 €/m<sup>2</sup>)**
- Suspicion de pollution : **potentiellement amianté (toiture en amiante-ciment)**
- Prix estimatif d'acquisition (prenant en compte le coût de déconstruction / dépollution) : **1 000 € / m<sup>2</sup> ; -80 € / m<sup>2</sup> SHON** (en €/m<sup>2</sup>, SHON estimé)
- DPE qualitatif : **F**



Extrait cadastral



Photographie

### Potentiel d'aménagement

- Règlementaire (zonage, ER...) : **Ua**
- Servitude (zone humide, périmètre de protection : MH, PPI, agricole...) : **dans le périmètre de l'église classée au titre des monuments historiques**
- Configuration du site (surface, topo, largeur de parcelle) : **parcelle qui s'inscrit dans un bâti urbain dense**
- Accessibilité (distance au centre, PMR, parking...) : **facilement accessible, dans le centre bourg, parking à proximité**
- Exposition : **sud**

### Approche sensible

- Intérêt urbain et paysager : **opportunité immobilière : bien dégradé dévalorisant l'image de la place du centre bourg**
- Caractéristique du bien (sur le plan architectural, patrimonial, historique) : **bien ne présentant pas d'intérêt architectural particulier, bien construit dans les années 1950**

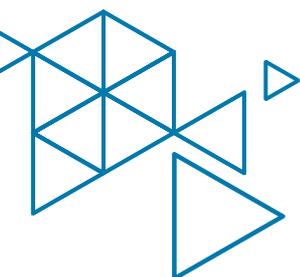


# Prioriser les gisements

Contexte, besoins / Périmètre / Recenser / Qualifier / **Prioriser** / Esquisse / Outils

## Objectif

À la suite d'une phase de **diagnostic**, la collectivité à l'origine de la démarche doit s'orienter vers une **logique de stratégie et de projet** dont la **première étape** relève de la **priorisation** des secteurs. Cette priorisation des gisements constitue la **partie politique** de la démarche car elle pose la question de l'**amorçage** et du **déroulement** du renouvellement urbain (où et par où commence-t-on ?) tout en n'occultant pas la question des **moyens**.



## Méthodologie

La première étape d'une priorisation consiste à **regrouper les gisements en ensembles cohérents** sur le plan de leur **proximité** ou de leur **unité sur le plan du fonctionnement** urbain, afin de constituer des périmètres opérationnels d'**emprise suffisante** pour donner lieu à un projet de renouvellement urbain mixte associant par exemple production de logements et d'espace public.

Sur les ensembles cohérents recensés, la question de la politique foncière est alors posée, nécessitant une **prise de décision** de la part de la collectivité. La nature de la priorisation peut s'effectuer selon les logiques suivantes.

### Exemple d'une grille d'analyse multicritères permettant la priorisation des secteurs d'intervention

Afin de rendre lisible ce travail de priorisation, nous vous proposons un outil d'analyse multicritères.

- 1. Dureté foncière :** il s'agit de déterminer l'aisance ou non dans l'acquisition d'un bien en fonction d'une lecture de sa propriété et de son statut d'occupation. Par exemple, un bien en vente, détenu par un seul propriétaire, sera considéré moins « dur » qu'un bien en location, détenu par plusieurs propriétaires indivis.
- 2. Coût :** ce critère financier doit permettre, par une analyse croisée du montant estimatif d'acquisition, des éventuels coûts de déconstruction, réhabilitation, dépollution, de déterminer l'intérêt et l'efficacité d'une intervention publique.
- 3. Potentiel d'aménagement :** ce critère vise à définir les possibilités d'aménagement d'un secteur après prise en considération de la configuration liée au site (topographie, accessibilité, exposition, surface constructible suffisante...) et aux possibilités d'aménagement permises (règlement, servitude...).
- 4. Approche sensible :** ce critère vise à qualifier l'intérêt de la mobilisation d'un gisement après lecture qualitative et contextuelle du périmètre dans lequel il s'inscrit. Par exemple, traiter un secteur dévalorisé pourra être considéré comme prioritaire au regard de l'enjeu d'image ou paysager pour l'ensemble du tissu urbain.

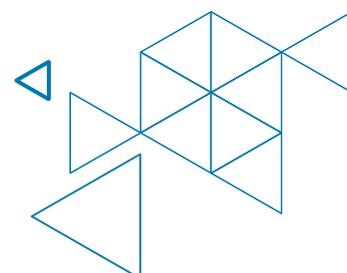
Parcelle	Surface du secteur (en m²)	Dureté foncière	Coût	Potentiel d'aménagement	Approche sensible	Priorité d'intervention	Remarques
AA97	1 332	▲	▲	▲	▲	▲	Bien bâti (ancien garage) occupé par trois propriétaires non vendeurs avec des coûts de dépollution importants.
AA514 AA515	1 124	▲	▲	▲	▲	▲	Biens bâtis extrêmement bien localisés dans un secteur aujourd'hui dévalorisé du centre-bourg.
AA158 AA159	8 652	▲	▲	▲	▲	▲	Deux biens bâtis extrêmement bien localisés à l'échelle du tissu urbain, disposant de terrains attenants densifiables. Une évaluation de ce bien fait état d'un montant d'acquisition prévisionnel en phase avec les possibilités financières de la collectivité.
AA217 AA218 AA221 AA222	3 518	▲	▲	▲	▲	▲	4 parcelles bâties et non bâties en vente à un prix relativement élevé et disposant d'un potentiel d'optimisation foncière intéressant. En revanche ces biens sont localisés un peu à l'écart de l'hyper centre.
AA141 AA142 AA143 AA144 AA145	1 689	▲	▲	▲	▲	▲	5 parcelles dont les propriétaires seraient vendeurs à moyen terme mais à un prix très élevé n'intégrant pas les coûts de déconstruction et de dépollution à prévoir pour rendre faisable toute opération d'aménagement. Ces biens sont cependant extrêmement bien localisés à l'échelle du tissu urbain et leur traitement permettrait de valoriser l'image globale du secteur.

### Ce que la collectivité peut par exemple souhaiter prioriser

- **Les opérations les mieux situées ou les plus visibles** à l'échelle du tissu urbain du fait d'un emplacement stratégique avec un enjeu fort d'image et de requalification urbaine (îlot au centre, entrée de ville, secteur patrimonial...);
- **Les opérations les moins onéreuses** du fait d'un contexte communal financier complexe ou d'échéances financières ;
- **Les opérations les plus rapides à sortir** pour répondre à un besoin urgent là où la dureté foncière sera moindre...

### Ce que la collectivité peut souhaiter écarter

- **Les biens sensibles** (propriétaires non vendeurs, projets difficiles à mettre en œuvre dans des voisinages sensibles, difficiles à porter politiquement...);
- **Les biens sur lesquels l'intervention privée est possible** et ne nécessitant pas d'intervention publique.



## FICHE MÉTHODOLOGIQUE 6

# Élaborer une esquisse générale d'aménagement urbain

Contexte, besoins / Périmètre / Recenser / Qualifier / Prioriser / **Esquisse** / Outils

## Objectif

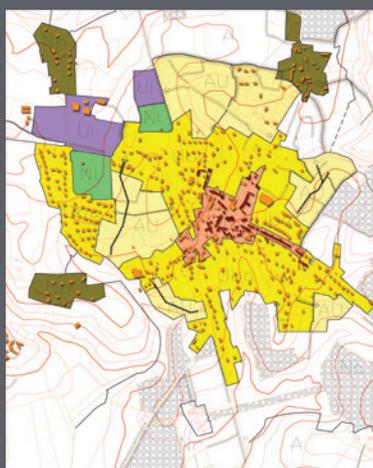
Les gisements fonctionnant en système, une intervention sur un secteur de renouvellement urbain présentera un impact sur le reste du fonctionnement du bourg ou de la ville. Aussi, afin d'**anticiper la mutation progressive du tissu urbain et son renouvellement**, il apparaît indispensable que le référentiel débouche sur une **esquisse générale d'aménagement** permettant de disposer d'une **vue globale à moyen – long terme sur le devenir de l'ensemble** du tissu urbain. Cette esquisse doit identifier pour chaque secteur opérationnel des propositions en termes de programmation urbaine, d'éventuelles implantations de bâtis, des propositions fonctionnelles de trame de circulation et de structuration des espaces publics... Il s'agit en résumé d'une **spatialisation des besoins** identifiés (voir fiche 1 : comment identifier le besoin). L'esquisse générale doit ensuite permettre de poser sur chacun des secteurs le choix du type d'outils à mobiliser.

## Méthodologie

L'esquisse d'aménagement doit être raisonnée **à l'échelle du tissu urbain** sur lequel porte la réflexion. Il ne s'agit pas de traiter de façon indépendante les gisements fonciers et immobiliers recensés mais plutôt de les **mettre en relation** en fonction du contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent. L'esquisse générale d'aménagement attendue pourra exposer par secteur les capacités en matière de production de logements. Elle identifiera également des

premiers principes d'aménagement et notamment l'implantation du bâti et les volumes. Une analyse du fonctionnement de ces secteurs avec le reste du tissu urbain pourra être menée. Le cas échéant en fonction de la programmation envisagée et des priorités d'intervention définies par la collectivité, certains secteurs pourront donner lieu à une analyse de faisabilité en bilan d'opération (par la méthode du compte à rebours par exemple).

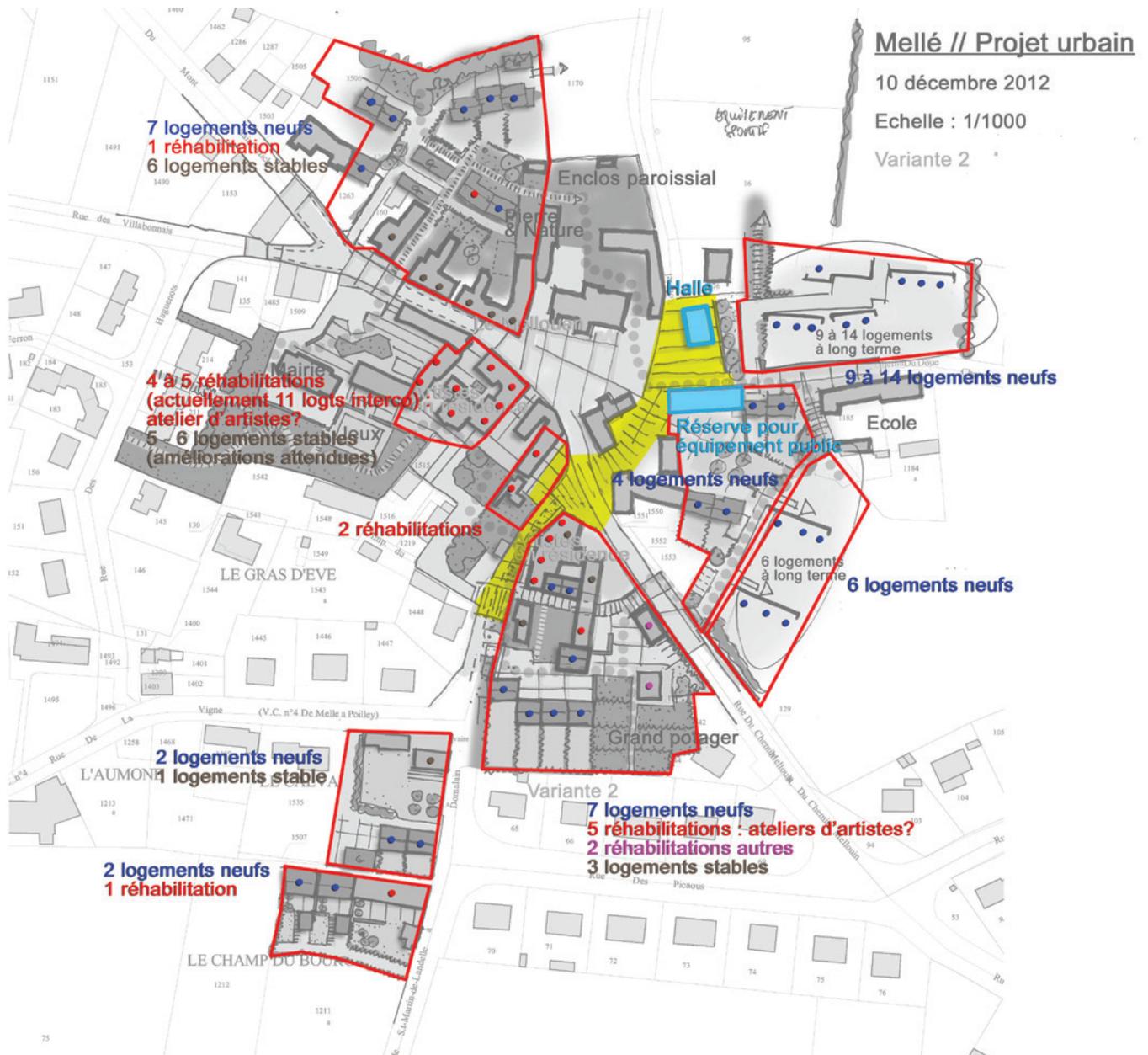
### Exemple d'une esquisse générale d'aménagement urbain



Exemple d'une esquisse générale d'aménagement urbain sur la commune de Malgouet (56)

Réalisation : URBeA – SITADIN – Atelier Prim'Vert – SERVICAD – Dervenn

## Exemple d'un schéma de potentiel d'accueil de logements



Exemple d'un schéma de potentiel d'accueil de logements sur la commune de Mellé (35)

Réalisation : Atelier du canal – CERUR – Terragone – POLENN



FICHE MÉTHODOLOGIQUE 7

# Choisir les outils appropriés

Contexte, besoins / Périmètre / Recenser / Qualifier / Prioriser / Esquisse / Outils

## Objectif

Afin de **traduire les principes d'aménagement** issus de l'esquisse générale produite, la démarche de référentiel foncier et immobilier doit se prolonger par la **mise en rapport**, sur chacun des secteurs identifiés comme stratégiques ou prioritaires, **des outils appropriés**.

Ces outils, de nature différente, répondent à des objectifs différents. En fonction des cas de figure, les outils à mobiliser pourront résulter de la nécessité :

- de **maîtriser l'aménagement** urbain c'est-à-dire d'encadrer l'aménagement d'un secteur par la définition de règles et principes figurant notamment au sein des documents d'urbanisme. Il peut s'agir par exemple de la définition d'une orientation d'aménagement ou de programmation annexée au document d'urbanisme ;
- de **maîtriser le foncier** par l'acquisition à court, moyen ou long terme des biens considérés comme stratégiques, par l'exercice du droit de préemption urbain, ou le lancement de procédure d'acquisition de biens présumés sans maître ;
- de **mettre en œuvre des principes de protection ou de réflexion** afin de prendre le temps de la définition d'un projet d'aménagement. À titre d'exemple, cette catégorie d'outils englobe le sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement ou le périmètre d'inconstructibilité de 5 ans ;
- d'**œuvrer à la mise en place d'une politique financière ou fiscale** en phase avec les enjeux de renouvellement urbain d'intérêt général par la mobilisation d'outils de type taxe d'aménagement, instauration d'un périmètre de versement pour sous-densité...

Le choix des outils appropriés renvoie à la publication de la « boîte à outil réglementaire de maîtrise de l'aménagement et du foncier » éditée par l'EPF au sein de laquelle les différents outils mobilisables sont détaillés.

Pour effectuer le choix de la mise en œuvre de tel ou tel outil, il convient au préalable de disposer d'une vision globale et stratégique distinguant les **secteurs sur lesquels une action publique apparaît nécessaire des secteurs sur lesquels un simple encadrement de l'initiative privée peut suffire à la traduction des objectifs d'intérêt général**. La question du phasage de l'esquisse générale d'aménagement et de la hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention apparaît aussi comme un préalable avant d'opérer le choix de l'outil approprié.

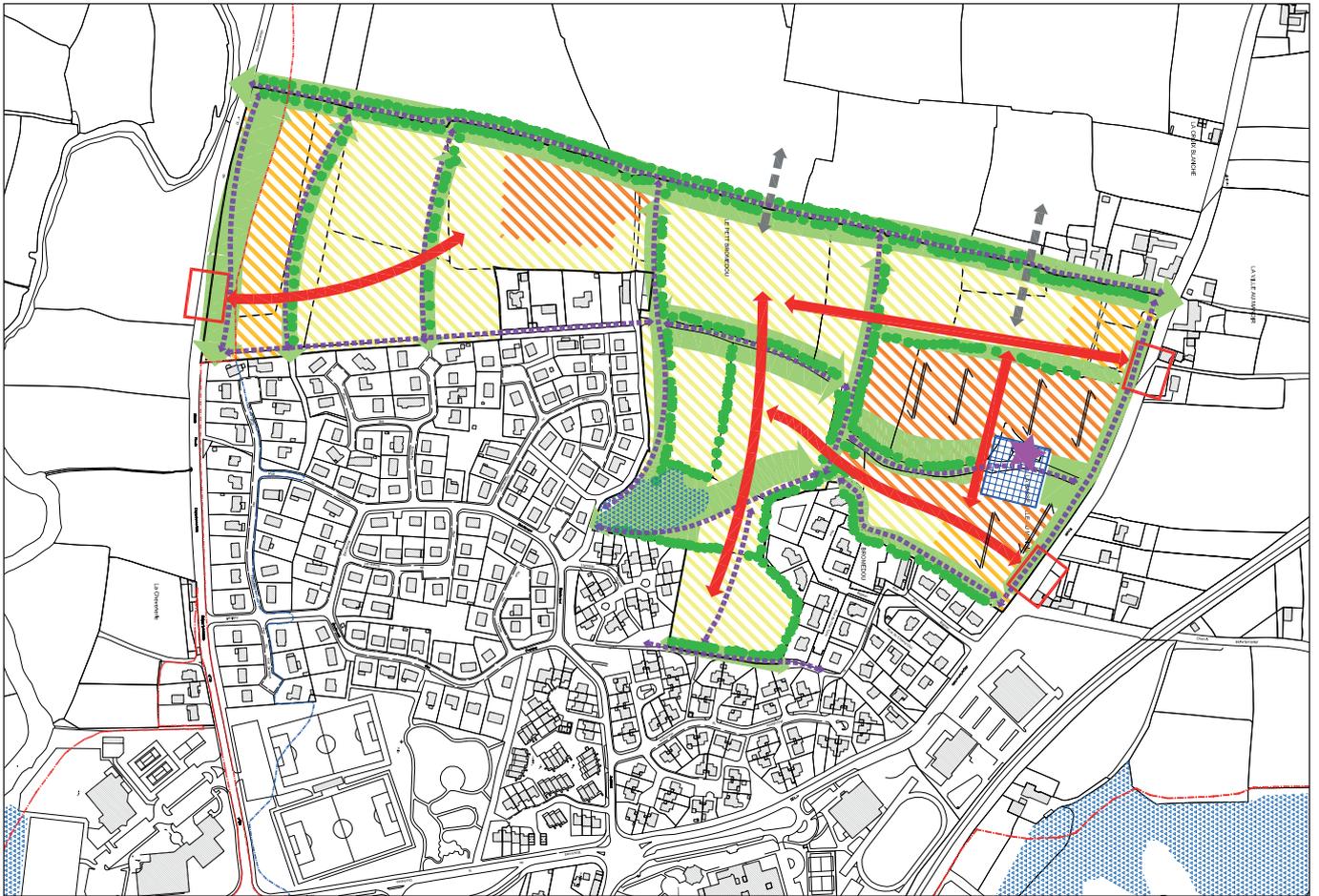
## La « boîte à outils réglementaires de maîtrise de l'aménagement et du foncier »

Les outils de maîtrise de l'aménagement	/	Fiches AM
Les outils de protection ou de réflexion (provisoires ou durables)	/	Fiches PRO
Les outils de maîtrise du foncier	/	Fiches FONC
Les outils financiers	/	Fiches FIN
Fiches générales	/	Fiches GEN
Fiches environnement	/	Fiches ENV
Fiches littoral	/	Fiches LIT



# Méthodologie

## Orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Bromedou, Montfort-sur-Meu (35)



Réalisation : Atelier du CANAL.

### PRINCIPALES AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité moyenne (habitat individuel groupé, lots libres denses) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus ou moins denses de manière limitée
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'activités tertiaires
-  Principe d'espace public
-  Bâtiment à conserver et à mettre en valeur

### LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

-  Organisation du bâti qualifiant l'espace public (principe indicatif)

### ESPACE PUBLIC ET INTÉGRATION DANS LE PAYSAGE

-  Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
-  Haie/ boisement à conserver ou à créer
-  Ruisseau à protéger
-  Zone humide à protéger

### ÉQUIPEMENTS LIÉS AUX DÉPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer
-  Voie principale à conforter ou à créer
-  Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès
-  Voie secondaire à conforter ou à créer
-  Desserte ultérieure possible
- Liaisons douces à conforter ou à créer
-  Principe de circulations piétons-cycles

### PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

-  Limite de la zone rouge du PPRI
-  Limite de la zone bleue du PPRI

