

DIAGNOSTIC FONCIER : NOTICE EXPLICATIVE

Ce travail cartographique a pour objectif d'identifier les potentiels de production de logements au sein du tissu déjà urbanisé. En effet, le Code de l'urbanisme et le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Ruffécois nous demandent d'auditer les potentiels de densification du tissu déjà urbanisé pour justifier des besoins de production en extension de ce tissu urbain.

Il s'agit avant tout d'être réaliste au vu des capacités du territoire et de la nature des opportunités, et d'identifier des secteurs stratégiques pouvant nécessiter la mise en place d'outils spécifiques pour accompagner les porteurs de projets publics ou privés.

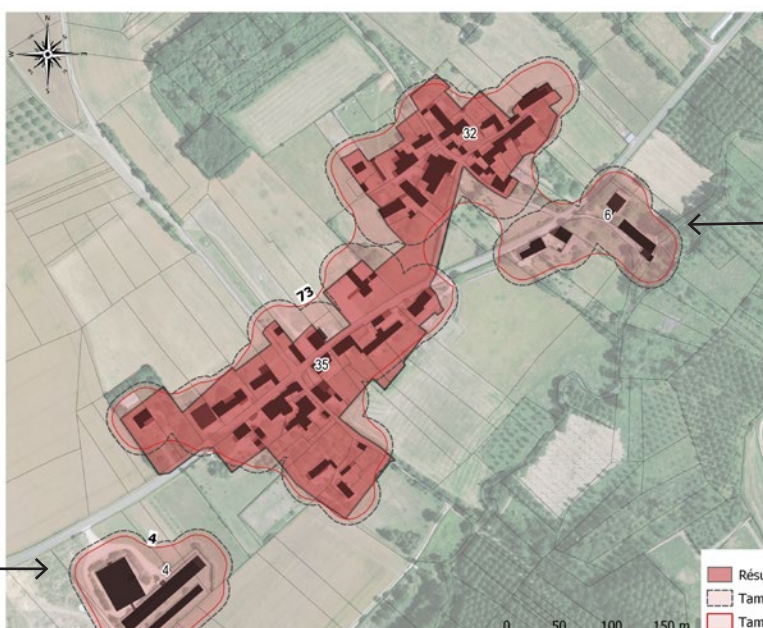
Quelques définitions

Enveloppe urbaine :

L'enveloppe urbaine correspond aux espaces déjà urbanisés à une date t. Elle est l'unité de mesure qui permettra de quantifier la consommation foncière au moment de l'évaluation du PLUi.

Elle est construite à partir de la photographie aérienne et des données cadastrales du bâti : elle comprend les ensembles bâtis de plus de 10 constructions définies par la mise en place de «tampons» de 25m autour des constructions. Elle est ensuite affinée à partir du cadastre.

Exploitation agricole isolée -Hors Enveloppe Urbaine



Constructions isolées du hameau (séparées de plus de 50m du reste du hameau et séparées physiquement par une route et des champs) - Hors Enveloppe Urbaine

Densification :

On parle de «densification» pour la production de logements pouvant trouver sa place au sein des espaces déjà urbanisés (=enveloppe urbaine). Elle peut prendre différentes formes :

- La **division du bâti** : la création de plusieurs logements au sein d'une habitation existante
- Le **renouvellement urbain** : la transformation d'un espace urbanisé par la production de logements. Cela peut passer par un changement de destination (transformation d'une ferme ou d'une friche industrielle) ou par la reconstruction de logements en nombre sur un espace déjà bâti.
- La **division parcellaire** : la création d'un logement supplémentaire suite à la division d'une parcelle déjà bâtie. C'est ce que l'on appelle aussi le Bimby (Build in my Backyard - littéralement Construisons dans mon jardin).
- La **construction dans les dents creuses** : la création de logements dans des parcelles libres

Dents creuses / Espace interstitiel vacant non-bâti :

On parle de «dents creuses» pour qualifier des parcelles non-bâties inscrites au sein des espaces urbanisés.

On inclut dans ces dents creuses les parcelles contiguës par 3 côtés à des parcelles bâties et qui s'intègrent entre deux constructions distantes de moins de 80m. Par contre, on en exclut les parcelles faisant plus de 5000m² du fait de leur importance.



L'identification des potentiels

La cartographie qui vous est proposée est fondée sur une analyse des données foncières données par la DGFIP (Direction Générale des Impôts), qui se base sur les éléments déclaratifs liés aux impôts locaux. Elle permet d'identifier la vocation des parcelles (habitat, activités, non-bâties) mais aussi leur occupation (vacance/occupée).

Cependant, cette base de données reste souvent en décalage avec la réalité du fait de son caractère déclaratif et des lourdeurs administratives. Il est essentiel de pouvoir travailler avec vous sur l'objectivation de ces informations. Ne soyez donc pas heurtés de certains résultats : indiquez-nous les éléments à corriger, c'est important !

Ce travail sera mis à jour en fin de procédure avant arrêt pour tenir compte des différentes évolutions que pourra connaître le territoire d'ici là (construction, aménagement...).

1) Dents creuses / Espace interstitiel vacant non-bâti :

Le premier exercice est d'identifier les dents creuses. Sur la carte, vous en verrez indiquées de deux types : les dents creuses potentiellement exploitables tout de suite (en vert) et celles enclavées (en jaune). Les dents creuses sont aussi proposées en zones d'activités (en rose).

Pour chacune d'entre elles, indiquez directement sur la carte :

- Si c'est un espace constructible, indiquez simplement un «**OK**»
- Si c'est un espace constructible mais soumis à rétention foncière, indiquez «**RF**»
- Si c'est un espace inconstructible lié à des difficultés techniques, indiquez «**DT**»
- Si c'est un espace inconstructible car occupé par un jardin ou un espace vert, indiquez «**EV**»
- Si l'espace est déjà construit (ou en cours de construction) et qu'il s'agit d'une erreur, indiquez «**PC**»

Pour toute autre information, indiquez directement sur la carte les informations liées aux parcelles concernées.

2) Logements vacants/Renouvellement urbain :

Le second exercice est d'identifier les bâtiments vacants de longue durée (habitat et/ou activités) pouvant faire l'objet d'une action collective pour de la production de logements. Sur la carte, ils sont figurés par des hachures rouges.

Pour chacun d'entre eux, indiquez directement sur la carte :

- Si c'est une erreur et que le bâtiment est aujourd'hui occupé par des habitants ou des activités, ou qu'il n'existe plus, indiquez simplement «**NON**»
- Si c'est un bâti vacant, indiquez «**OUI**»

Pour toute autre information, indiquez directement sur la carte les informations liées aux parcelles concernées.

Si vous connaissez d'autres bâtiments vacants qui ne sont pas recensés sur la carte, vous pouvez compléter la carte par des hachures rouges.

