

Valorisation du Potentiel Foncier

Commune d'Hérimoncourt

Note

> De

Romain PRIOUX

Agence de Développement
 et d'Urbanisme

Tél : 03 81 31 87 92

Fax : 03 81 31 86 19

> À

*Commune
 d'Hérimoncourt*

> Copie à

SOMMAIRE

1.	Contexte d'intervention de l'ADU	2
1.1.	Introduction au Renouveau Urbain	2
1.2.	La Valorisation du Potentiel Foncier	2
1.3.	Contexte juridique	2
2.	Méthodologie	3
2.1.	Les modes de renouvellement du tissu urbanisé	3
2.2.	Contexte socio-démographique d'Hérimoncourt	4
2.3.	Contexte urbain	9
2.4.	La carte d'identité des potentiels fonciers	12
2.5.	Pertinence au regard du fonctionnement urbain global	16
2.6.	Évaluation du potentiel / capacité	16
2.7.	Évaluation des documents d'urbanisme en vigueur	16
	Historique du POS	18
	Les zones d'urbanisation future et les zones NB	18
3.	Conclusion	20

1. Contexte d'intervention de l'ADU

L'ADU, en position d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, propose aux communes de Seloncourt et d'Hérimoncourt de les accompagner dans une réflexion sur leurs potentiels fonciers situés au sein du tissu urbain. Cette réflexion est un préalable nécessaire à une mobilisation foncière efficace et cohérente, qui est une des réponses à apporter face à l'enjeu que constitue l'étalement urbain sur le Pays de Montbéliard aujourd'hui.

Il s'agit également de mettre en évidence les potentiels fonciers susceptibles de répondre aux objectifs de développement et d'aménagement des communes.

Enfin, la réforme en cours du Droit de Préemption Urbain met en exergue l'importance de la mise en place de ce type d'études, afin de mieux guider les élus dans leurs choix.

1.1. Introduction au Renouvellement Urbain

Les communes du Pays de Montbéliard, soumises à une relative pression foncière, ont deux possibilités pour répondre aux demandes : l'extension de la tâche urbaine existante et/ou le renouvellement urbain. La seconde option, davantage exigeante en termes de réflexion, de temps et de maîtrise foncière, est bien souvent abandonnée au profit de l'étalement urbain, plus facile à mettre en œuvre.

Le renouvellement urbain est en général un phénomène de densification du tissu urbain existant. La ville évolue sur elle-même et sa croissance se fait par mutation du tissu urbain, par l'intermédiaire de réhabilitation de bâtis vacants, d'opérations de démolition/reconstruction ou de construction dans les dents creuses.

1.2. La Valorisation du Potentiel Foncier

La Valorisation du Potentiel Foncier a pour ambition de révéler aux élus les capacités de renouvellement urbain de leurs communes, et ce le plus finement possible. S'inscrivant en accompagnement des procédures d'urbanisme (élaboration de PLU, révision de Plan d'Occupation des Sols...), cette VPF se veut comme un outil d'aide à la décision pour les élus, afin de mettre en œuvre des programmes d'aménagement moins consommateurs d'espaces agricoles, mais également pour rationaliser l'utilisation des infrastructures et réseaux publics existants. Elle est destinée à anticiper la mise en œuvre du projet urbain tel qu'il sera déterminé par les PLU et à fixer les priorités.

Concrètement, il s'agit d'identifier, au sein de la tâche urbaine et à l'échelle de la parcelle, les possibilités d'optimisation du tissu existant (les « dents creuses », les parcelles pouvant être optimisées (trop grande pour un seul bâti), les bâtiments à l'abandon, etc), puis d'en déterminer les capacités d'aménagement avant d'envisager toute programmation.

1.3. Contexte juridique

Cette démarche de VPF est fortement recommandée dans le cadre des études liées à l'élaboration des documents d'urbanisme, notamment pour faciliter leur compatibilité avec le SCOT mais également en raison de la réforme du Droit de Préemption :

Le contexte national :

- la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 affiche le principe de gestion économe de l'espace et a mis en place des outils pour lutter contre l'étalement urbain et pour faciliter la densification
- la loi Grenelle 2 de 2010 tend à renforcer les outils de la loi SRU,

- Le projet de loi concernant la réforme du Droit de Prémption Urbain (en 2010) apporte des modifications aux possibles mobilisations foncières d'une commune. En effet, même si le DPU continue à s'appliquer, pour les communes qui en ont pris la décision, sur l'ensemble des zones U et AU, les ventes ne pourront désormais se faire qu'au prix du marché sans intervention des Domaines. Cependant, sur des secteurs préalablement définis, le DPU pourra s'appliquer selon de nouvelles modalités. L'étude de VPF proposée par l'ADU devient donc stratégique dans ce nouveau contexte réglementaire.

Le contexte sur le pays de Montbéliard :

- le SCoT du Pays de Montbéliard indique que « *la densité, au même titre que la mixité et la diversité, est un élément déterminant pour le fonctionnement urbain, en particulier dans les centres. [...] La mise en œuvre des objectifs de logements (800 à 1000 logts/an) repose sur la densification et le renouvellement des tissus existants.* »
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en 2007 et courant jusqu'en 2011, a identifié, dans son programme d'action (fiche n°1), la nécessité de mettre en place une politique foncière afin, entre autres, « d'accompagner les communes sur des espaces stratégiques »

2. Méthodologie

2.1. Les modes de renouvellement du tissu urbanisé

Dans le cadre de nouvelles opérations d'habitat, le SCOT impose des fourchettes de densités à respecter, en fonction de la localisation de l'opération et la typologie de la commune (Cœur d'agglomération, bourg ou village). Pour Hérimoncourt et Seloncourt, qui font partie des bourgs, les densités à respecter sont les suivantes :

- En périphérie, la densité à respecter se situe entre 20 et 40 logts / ha
- Dans le centre, la densité à respecter se situe entre 35 et 65 logts / ha

L'identification des « dents creuses »

Une « dent creuse » est un espace non construit entouré de parcelles bâties. Elle doit donc se situer à l'intérieur de la tâche urbaine : il peut s'agir d'espaces délaissés comme de fonds de parcelles non aménagés. C'est pourquoi toutes les « dents creuses » ne sont pas stratégiques du point de vue du projet communal, notamment en ce qui concerne la construction de logements.

Les opérations de démolition/reconstruction de bâtiments en ruine ou vétustes.

L'optimisation de l'occupation du parc de logements existant, au regard de grands logements qui pourraient être sous-utilisés (présence d'une seule personne dans un T5 par exemple) et par résorption de la vacance.

Les opérations de recomposition urbaine, qui intègrent à la fois des dents creuses, du tissu bâti occupé ou non-occupé, du tissu mutable (ex : friche)

2.2. Contexte socio-démographique d'Hérimoncourt

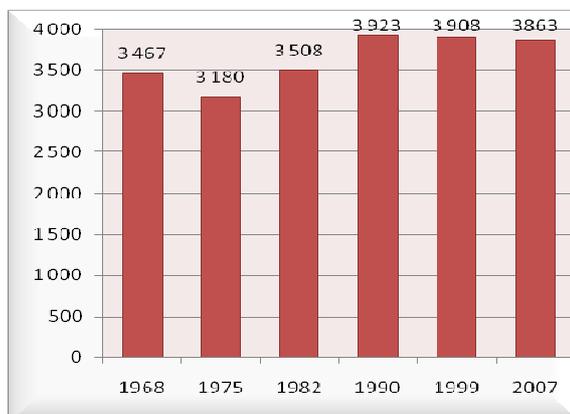
La population

Une baisse progressive depuis 1999

En 2007, d'après le dernier recensement INSEE, la commune d'Hérimoncourt comptait 3863 habitants. Après une forte croissance démographique au cours des années 1970 et 80, le nombre d'habitants est en légère baisse depuis 1990. En effet, entre 1990 (3923 hab : maximum de population pour Hérimoncourt) et 2007, la population a diminué de 60 habitants.

Cette baisse étant principalement due à un solde migratoire négatif (-380 de solde migratoire entre 1990 et 2007, +320 en solde naturel).

Évolution démographique d'Hérimoncourt entre 1968 et 2006



Source : INSEE, RGP 1999 et 2007

Taille des ménages

2,33 personnes/ménage en 2007 (moyenne CAPM : 2,32 personnes/ménage)

2,54 personnes/ménage en 1999

Ce qui représente une diminution de 8,3 %.

L'habitat

Le parc de logements

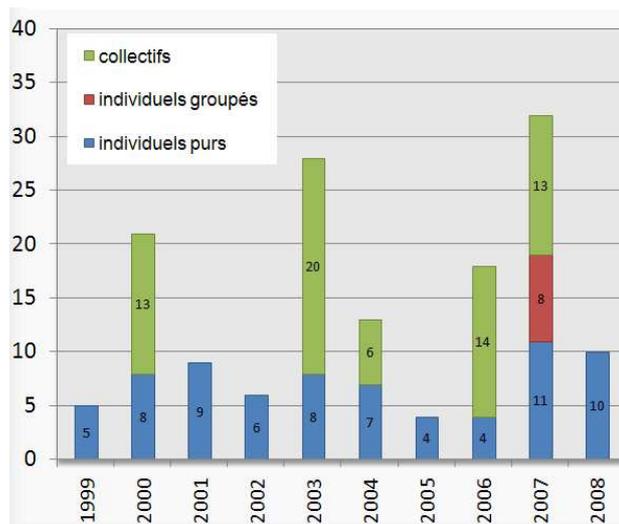
1658 résidences principales en 2007, sur un total de 1777 logements

1535 résidences principales en 1999, sur un total de 1651 logements

soit une augmentation de 123 résidences principales (- 0,5 %).

Dans la même période, la production de logements neufs s'est élevée à 77 logements, soit 8 logements/an (Source DRE – SITADEL).

Nombre de logements commencés entre 1999 et 2008



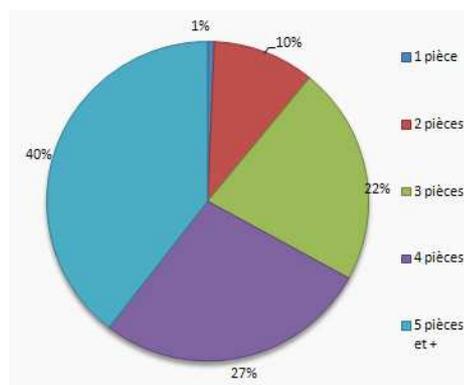
Source : SIT@DEL2

Le marché de l'habitat

En 2007, les deux-tiers des logements de la commune ont entre 4 et 5 pièces, une proportion plus importante que dans le reste de la CAPM ou dans le département. Toutefois, on note une très faible part de logements de 2 pièces (10%), et une quasi absence de logements d'une pièce (1% du total).

Ainsi, le parc de logement comporte une grande majorité de logements de grande taille avec 58% des ménages qui comptent 1 ou 2 personnes.

Répartition des logements en fonction du nombre de pièces (2007)



Source : FILOCOM

La comparaison de la taille des logements et des ménages montre que le parc de logement n'offre pas les logements de taille adaptée, à priori, à la taille des ménages :

- une très faible part de petits logements (11%), au regard de la grande proportion de petits ménages, de 1 ou 2 personnes (58%).
- Une grande proportion de grands logements (67%) par rapport à la proportion de ménages constitués d'un couple avec un ou plusieurs enfants (39%)

Synthèse

L'évolution depuis 1999 montre que le phénomène a eu tendance à se stabiliser en ce qui concerne le nombre de petits logements (10,8% de logements de 1 ou 2 pièces en 1999). Néanmoins, l'augmentation du nombre de petits ménages (1 ou 2 personnes) n'a pas été accompagnée par la création de logements de petite taille.

Parallèlement, on note que le nombre de grands ménages (4 ou 5 personnes) a diminué, tandis que le nombre de logements de grande taille a augmenté.

Le parc de logement n'offrirait pas en 2007 les logements adaptés en taille aux petits ménages, pourtant de plus en plus nombreux

Cette analyse montre bien qu'au cours des dernières années, les ménages de 1, 2 et 3 personnes ont occupé de plus en plus de logements surdimensionnés.

Définition du point mort¹

Besoins liés au desserrement des ménages

Le desserrement des ménages prend en compte la réduction de la taille des ménages liée aux séparations, au vieillissement de la population,... Cela permet de calculer le nombre de logements nécessaires pour maintenir le même nombre d'habitants sur une période donnée.

Pour Hérimoncourt, entre 1999 et 2007, la taille moyenne des ménages est passée de 2,54 à 2,33 hab/logts. Ainsi, en extrapolant cette diminution pour 2020, la taille des ménages peut être évaluée à 2,09 hab/logts.

	Taille des ménages	Nombre de Ménages / logements	Nbr d'habitants
En 2007	2,33	1659	3863
En 2020	2,09	1848	3863

¹ Point mort : il s'agit du nombre minimum de logements à construire pour stabiliser la population

Ce qui signifie qu'à population constante (3863 hab), les besoins sont estimés à 189 logements supplémentaires, soit la production de 13 logements/an entre 2007 et 2020.

Besoins liés au renouvellement du parc

Sur la période 1999-2007, 77 logements ont été construits (SITADEL) : le stock théorique total de logements en 2007 devrait être de 1651 logements (en 1999) + 77 logements neufs, soit 1728 logements.

Or, le stock observé en 2007 (RGP INSEE) est de 1777 logements, ce qui signifie que 42 logements sont rentrés dans le parc sur la période, soit - 5 logts/an.

Besoins liés à la fluidité du marché

Entre 1999 et 2007, le nombre additionné des logements vacants et des résidences secondaires est passé de 116 à 119. La variation de la part de logement n'ayant aucun impact démographique a donc concerné 3 logements, soit 0,3 logts/an.

Total

Besoins liés au desserrement des ménages	+ 189 logts
Besoins liés au renouvellement du parc	- 60 logts
Besoins liés à la fluidité du marché	+ 4 logts
TOTAL	133 logts

Ainsi, en supposant que toutes les tendances observées entre 1999 et 2007 (démographie, phénomène d'évolution) se poursuivent, il faut donc, sur les 10 ans à venir, prévoir la création de 133 logements neufs rien que pour maintenir la population actuelle.

Bien évidemment, cette estimation est à affiner en fonction des objectifs démographiques de la commune et des typologies de logements à promouvoir, aussi bien en termes de statuts d'occupation que de taille des logements.

Elle est avant tout destinée à donner un ordre de grandeur des efforts à accomplir pour enrayer le début de déclin démographique de la commune.

Besoins en foncier pour construire 133 logements

Au regard de la répartition prévue entre extension et renouvellement dans les futurs projets de développement urbain, et au regard des densités imposées par le SCOT, la commune doit prévoir entre 0,8 et 5,5 ha de réserves foncières (cf tableau ci-dessous), sans tenir compte ni des surfaces affectées aux équipements et infrastructures primaires et secondaires (VRD) ni de la rétention foncière :

	Besoins logts	Densités SCOT	Besoins fonciers pour 133 logements
Extension	80 logts	Entre 20 et 40 logts/ha	Entre 2 et 4ha
Renouvellement	53 logts	Entre 35 et 65 logts/ha	Entre 0,8 et 1,5ha
TOTAL	133 logts		Entre 0,8 et 5,5 ha

Opérations d'habitat en cours de réalisation

Nom de l'opération	TOTAL LOGTS	SURFACE de la zone bâtie (surface totale - 20% VRD*)	DENSITE prévue pour l'opération	DENSITE demandée au SCOT
« En Pesse Monture »	34	1,76 ha	19,3 logts/ha	Entre 20 et 40 logts/ha (périphérie)
« Gendarmerie »	12	0,34 ha	35,3 logts/ha	Entre 20 et 40 logts/ha (périphérie)
TOTAL	46	2,1 ha		

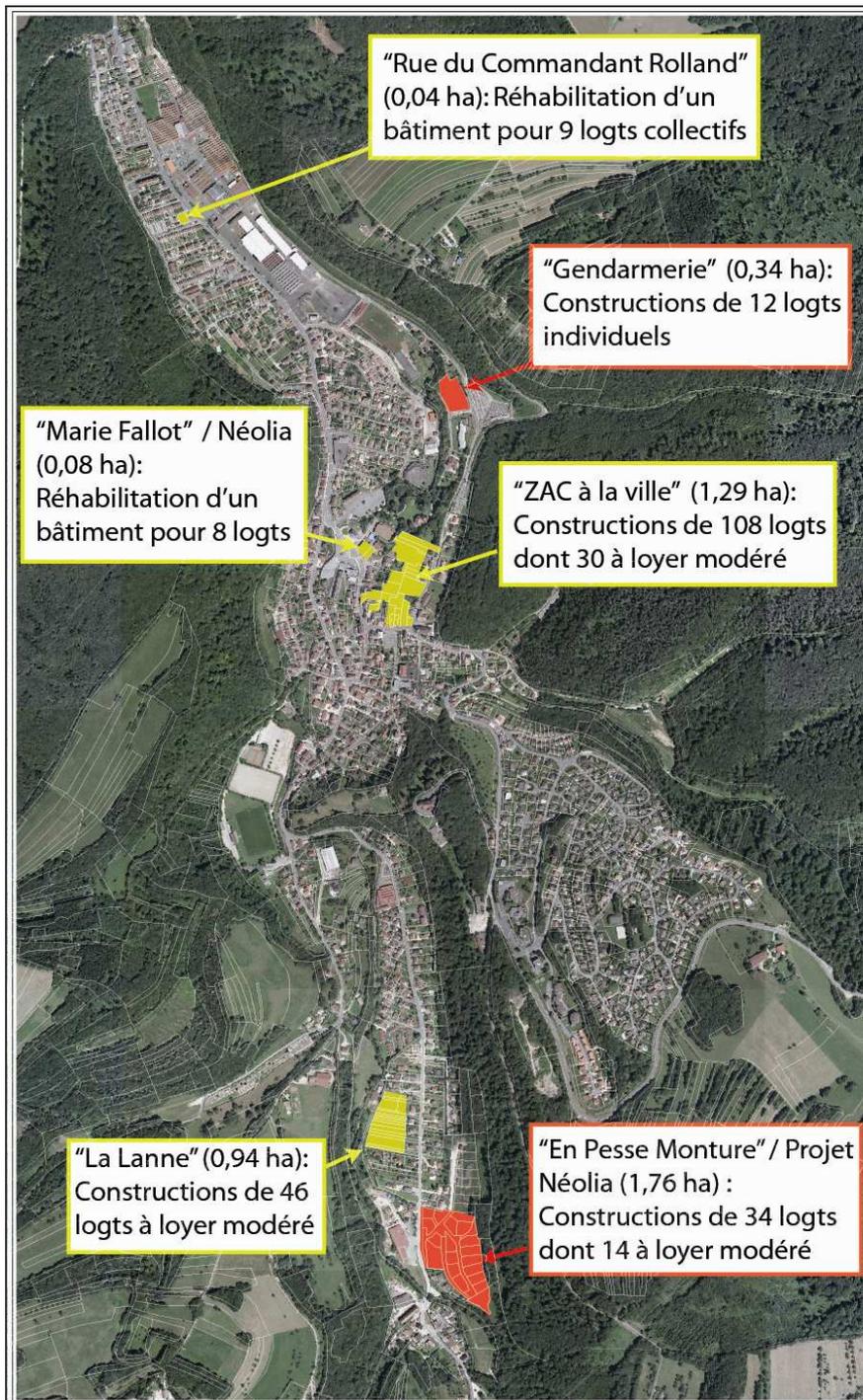
*VRD : Voirie et Réseaux Divers. Les VRD correspondent à ce que le SCOT nomme *les équipements et infrastructures primaires et secondaires*.

Opérations d'habitat projetées

Nom de l'opération	TOTAL LOGTS	SURFACE de la zone bâtie (surface totale - 20% VRD*)	DENSITE prévue pour l'opération	DENSITE demandée au SCOT
ZAC « A la Ville »	108	1,29 ha	84 logts/ha	Entre 35 et 65 logts/ha (centre)
« La Lanne »	46	0,94 ha	49 logts/ha	Entre 20 et 40 logts/ha (périphérie)
« Marie Fallot »	8	0,08 ha	100 logts/ha	Entre 35 et 65 logts/ha (centre)
« Commandant Rolland »	9	0,04 ha	225 logts/ha	Entre 20 et 40 logts/ha (périphérie)
TOTAL	171	2,35 ha		

*VRD : Voirie et Réseaux Divers. Les VRD correspondent à ce que le SCOT nomme *les équipements et infrastructures primaires et secondaires*.

Au regard des tableaux précédents, et en conjecturant sur une réalisation des « opérations projetées » vers 2015, nous nous apercevons que les besoins en logements pour renouveler la population (133 logements) sont d'ores et déjà couverts par les opérations d'habitat. En effet, mises bout à bout, le total de logements est estimé à 217 logements.



LOCALISATION DES OPERATIONS D'HABITAT

Légende

Opérations d'habitat

■ en cours de réalisation : 46 logements pour 2,1 ha

■ projetées : 171 logements pour 2,35 ha

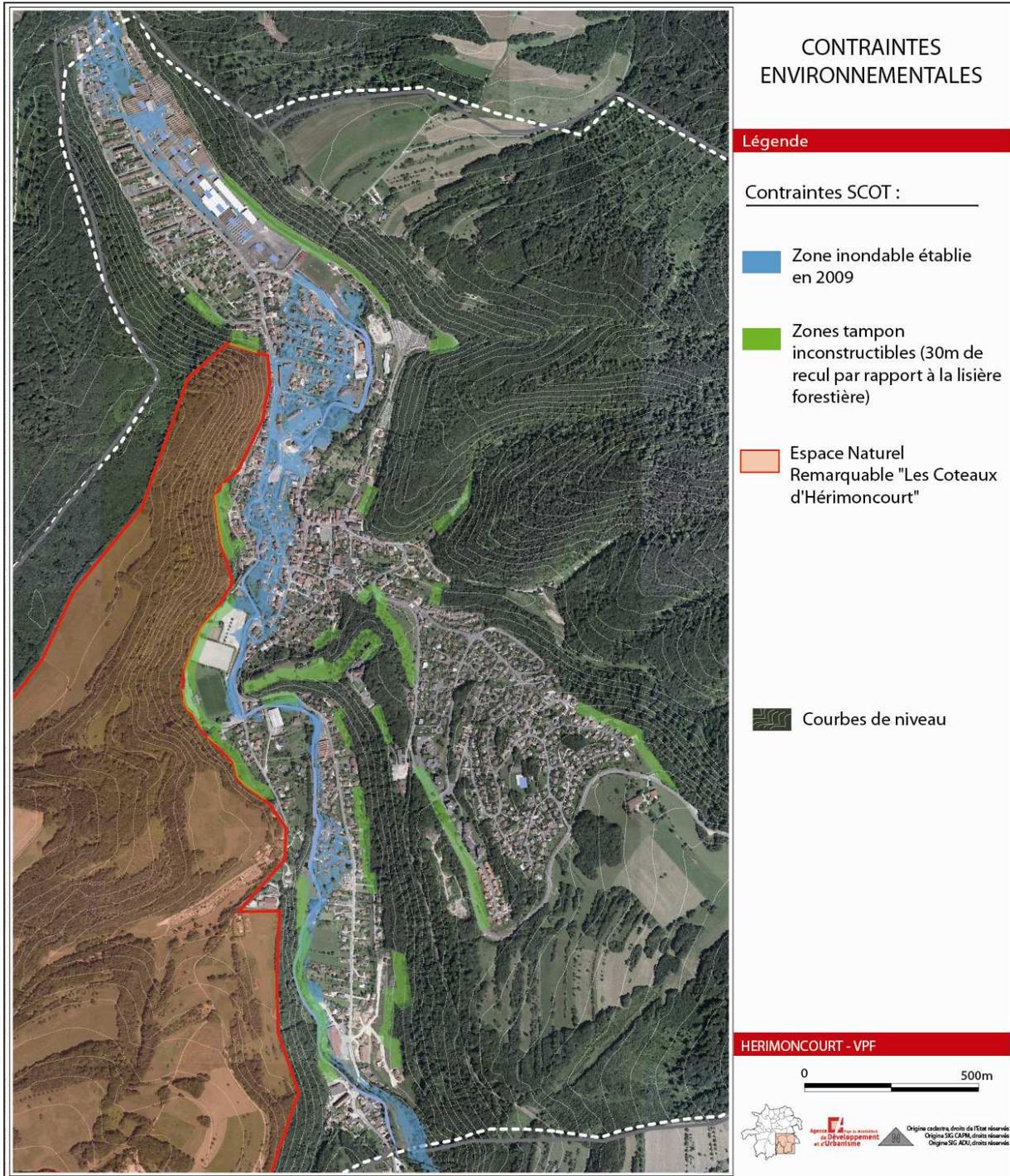
Les surfaces entre parenthèses sont calculées à partir de la surface totale à laquelle est retirée 20% de VRD.

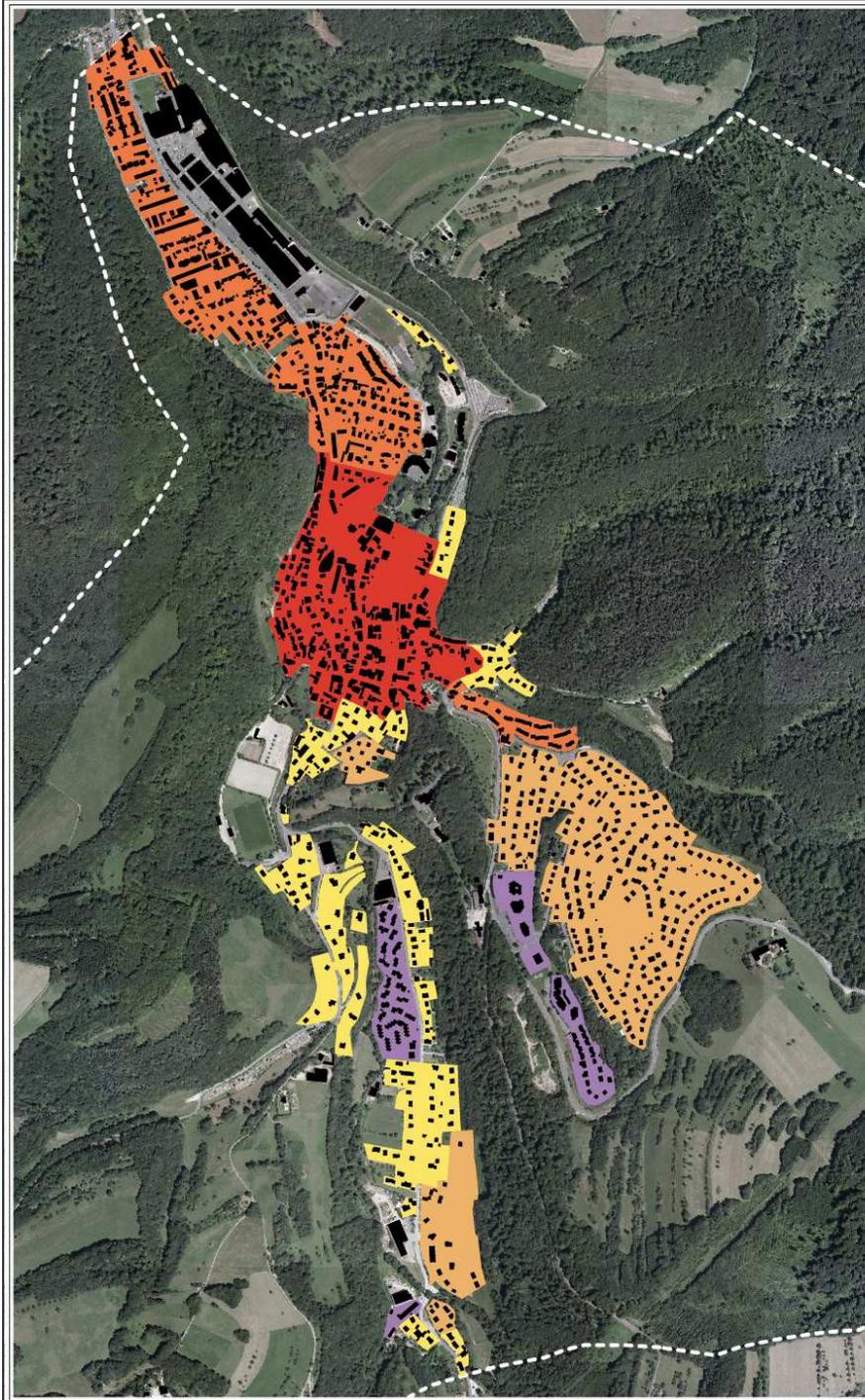
HERIMONCOURT - VPF

0 500m



2.3. Contexte urbain





TYPLOGIES URBAINES, DENSITES ET C.E.S.

Légende

- Bourg ancien dense
logts/ha
CES : 0,3
- Cités ouvrières
logts/ha
CES : 0,28
- Pavillonnaire diffus
logts/ha
CES : 0,13

Opérations d'ensemble :

- Pavillonnaire
logts/ha
CES : 0,12
- Collectifs
logts/ha
CES : 0,24

CES = Coefficient d'Emprise au Sol.

Ce coefficient est généralement défini comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments, à la surface de la parcelle.

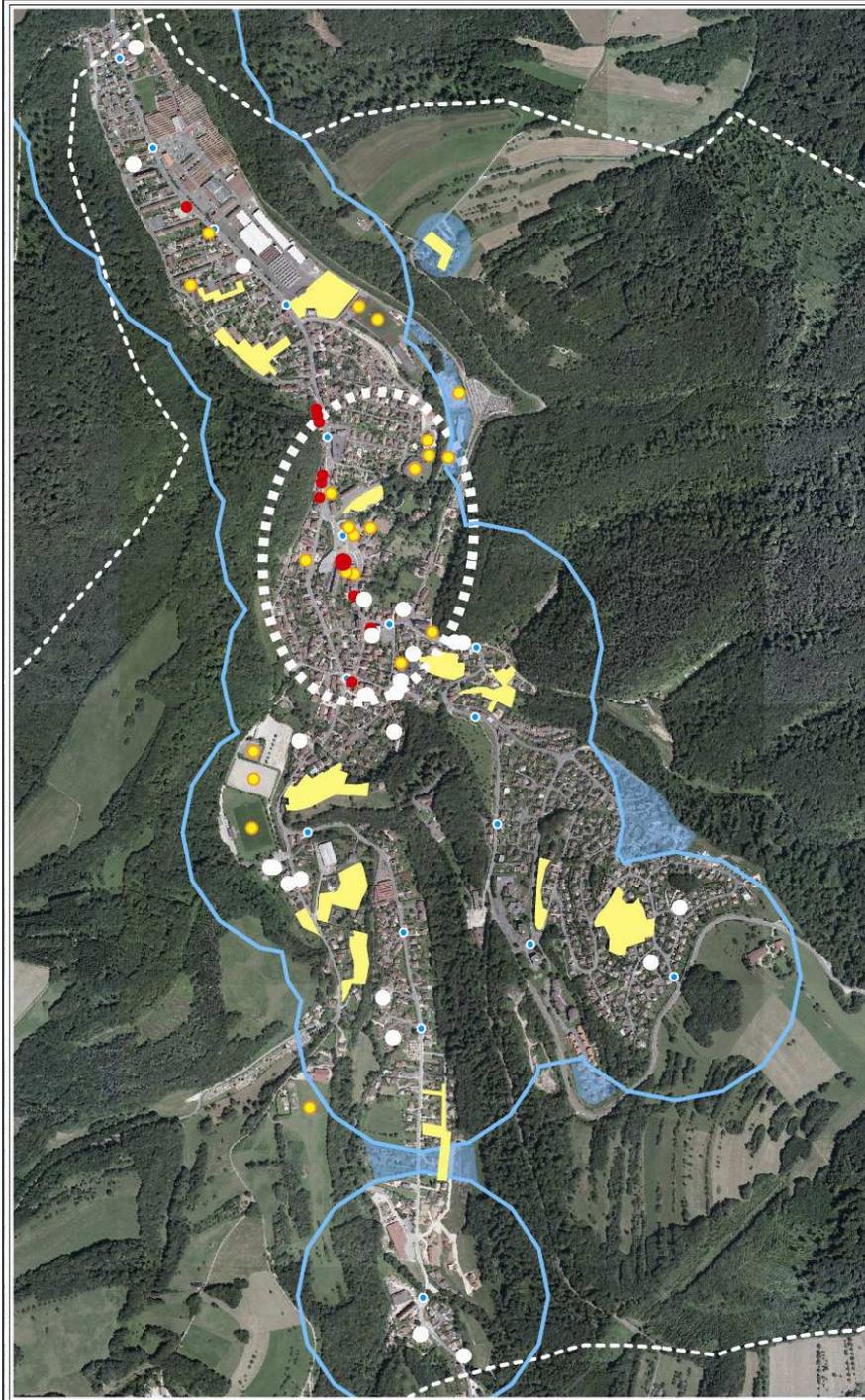
HERIMONCOURT - VPF

0 500m



Service de l'Urbanisme
et Développement

Origine cadastre, droits de l'Etat réservés
Origine SIG CAPM, droits réservés
Origine SIG ADU, droits réservés



FONCTIONNEMENT URBAIN

Légende

- Equipements publics
 - Commerces
 - Pôle de centralité / mixité de fonctions
- Transports en Commun :
- arrêts de bus
 - rayon de 300m autour des arrêts de bus
 - Secteurs mal desservis (exclusion du rayon de 300m)
- Espaces non bâtis d'une surface >2000m²
 - Logements vacants

HERIMONCOURT - VPF

0 500m



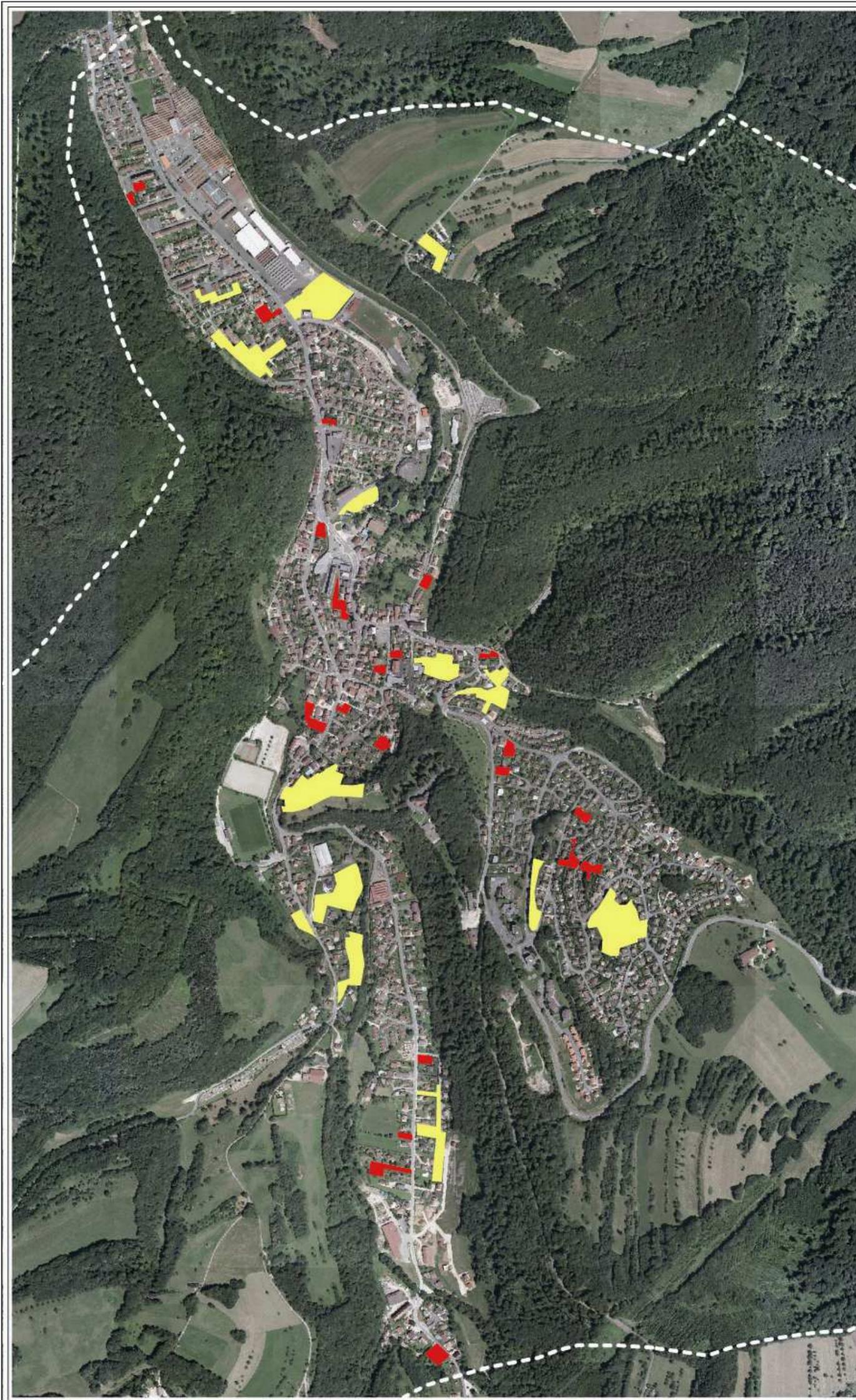
2.4. La carte d'identité des potentiels fonciers

L'objectif est de créer une carte d'identité de chaque potentiel identifié (dents creuses, grandes parcelles, unités foncières, foncier mutable, bâtiments à l'abandon) afin de vérifier ensuite la crédibilité de sa valorisation.

Première étape : l'identification (Réunion 1)

Préalablement à la création de cette carte d'identité, l'ADU réalise un travail d'identification des potentiels, via une interprétation de l'orthophoto de la commune, accompagné d'un travail de terrain et de confrontation avec les élus :

- Les espaces non bâtis au sein de la tâche urbaine (dents creuses, grandes parcelles, unités foncières) sont repérés grâce à l'orthophoto et le SIG ; puis ce repérage est complété par un travail de terrain pour qualifier chaque potentiel.



LOCALISATION DES ESPACES NON BÂTIS DE LA TACHE URBAINE

Légende

 Espaces non bâtis d'une surface > 0,2ha
TOTAL : 10,4ha

 Espaces non bâtis d'une surface < 0,2ha
TOTAL : 2,4ha

HERIMONCOURT - VPF

0 500m



Agence de Développement et d'Urbanisme

Origine cadastre, droits de l'Etat réservés
Origine SIG CAPM, droits réservés
Origine SIG ADU, droits réservés

A partir de l'enveloppe globale de surfaces obtenue, un premier tri est à réaliser pour retirer du total les petites parcelles qui ne nécessitent pas un portage foncier ou une réflexion appuyée de la part de la collectivité. Ce qui est nommé « petites parcelles » correspond à des tailles de parcelles qui varient en moyenne de 500m² à 2000m², sans impact sur le fonctionnement urbain de la commune, destinées à recevoir un bâti diffus.

Les autres espaces non bâtis, tels qu'identifiés sur la carte page suivante, devront ainsi faire l'objet d'une carte d'identité pour en évaluer le potentiel.

- Les espaces bâtis mutables ou sous-exploités (grands logements, friches, changement d'usage, etc) sont repérés à partir des bases SIG de l'ADU.

La cartographie ainsi réalisée est vérifiée et complétée avec la connaissance des élus.

Seconde étape : la carte d'identité (Réunion 2)

L'ADU a réalisé un tableau permettant de qualifier chacun des potentiels, au regard de sa situation géographique dans la commune, de sa desserte, des caractéristiques physiques et environnementales du site, des contraintes, etc

C'est à partir de ce tableau d'analyse que seront évalués le potentiel et la capacité de chacun des sites en fonction de leur pertinence pour le fonctionnement urbain de la commune, ainsi qu'en fonction de la rentabilité financière d'un programme d'aménagement.

COMMUNE			DESSERTE TRANSPORTS			CARACTERISTIQUES PHYSIQUES			ANALYSE FONCIERE		
Site (N° Parcelles, nom du quartier ou de la rue)			Voiries			Occupation actuelle			Emprise foncière (m²)		
Localisation dans l'agglomération			Réseau autoroutier (N4)			Vocation:			Numéros de parcelle :		
Cœur d'agglomération			Echange avec autoroute (N3a)			Présence de bâti			Géométrie de la parcelle		
Espace urbain			Réseau pénétrant (N3b)			Occupation humaine			Classement POS-PLU		
Espace péri urbain			Réseau structurant (N2a)			Patrimoine remarquable			Zone U		
			Inter villages (N2b)			Bâti			Zone NA ou AU		
			Inter quartiers (N2c)			Végétal			COS :		
			Desserte (N1)			Vue			Etat foncier		
						Archéologique			Privé:m²		
						Autre			Public:m²		
Tissu ancien (le "centre" du SCOT)			Réseau bus			Contraintes			Terrain en régime de participation		
Dent creuse			Ligne structurante (F<20mn)			Risques naturels			Indivision		
Grand logement			Autre ligne			PPRI			Nom des propriétaires :		
Bâti à l'abandon			Transport à la demande						PLANS (situation, cadastre) + PHOTOS		
Recomposition			Services spécifiques								
			Site compris dans un rayon de 300m d'un arrêt de bus								
Tissu pavillonnaire ou diffus (la "périphérie" du SCOT)			Proximité d'une gare SNCF			Rouge					
Dent creuse						Bleu foncé					
Grand logement						Bleu clair					
Bâti à l'abandon			Modes doux			Inondation (hors PPRI)					
Recomposition			Réseau cyclable d'agglomération			Ruissellement					
			Réseau cyclable communal			Mouvement de terrain					
			Autre (précisez)			Cavité souterraine					
Type d'environnement de proximité			DESSERTE RESEAUX			Autre (précisez)					
Résidentiel			Eau			Risque technologique (précisez)					
Economique			Assainissement			Servitudes (précisez)					
Agricole			Electricité			Nuisances et pollutions					
Naturel			Gaz			pollution du sol					
Tissu urbain mixte			TIC			Voie bruyante (précisez cat.)					
Proximité d'espace(s) de centralité			Autre (précisez)			Topographie / exposition					
Désignation :											
Distance (m):											
Accessibilité											
TCU											
Modes doux											

2.5. Pertinence au regard du fonctionnement urbain global

Sur la base de ce recensement (exhaustif), il s'agira :

- d'identifier les potentiels les plus stratégiques à mobiliser pour répondre aux objectifs communaux de développement et optimiser le fonctionnement urbain de la commune. En outre,
- de différencier les sites dont l'aménagement peut relever d'une initiative privée et ceux méritant une intervention publique, au regard du potentiel offert et de l'imbrication de différents enjeux (habitat + équipements publics + IVB + desserte TC, etc)

Pour ce faire, l'ADU pourra s'appuyer sur les travaux réalisés dans le cadre des schémas de secteur.

2.6. Évaluation du potentiel / capacité

Une fois que la liste des potentiels à valoriser a été définie, il reste à en évaluer les capacités. Néanmoins, cette évaluation sera adaptée en fonction du type d'espace rencontré :

- Pour les espaces non bâtis, la capacité sera évaluée d'après le tableau ci-après :

Surface brute (m ²):	SCHEMAS
Surface utile (m ²):	
Vocation possible:	
Densités du SCOT :	
Capacité d'accueil :	

- Pour les espaces bâtis, ce n'est qu'au moment de la programmation de l'opération que le potentiel en logements pourra être réellement défini.
- Les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire doivent eux aussi faire l'objet d'une évaluation (POS/PLU, PLH, PDU, SCOT), notamment en ce qui concerne les surfaces des zones à urbaniser (POS/PLU), afin de pouvoir proposer une révision (le cas échéant) la plus efficace et rapide possible.

2.7. Évaluation des documents d'urbanisme en vigueur

Les objectifs du PLH

Concernant le secteur « Vallée du Gland », les objectifs fixés actuellement par le PLH sont les suivants :

	Réalizations à prévoir : nombre de logements annuel, entre 2007 et 2012		Dont logements sociaux PCS à prévoir
	Objectif bas	Objectif haut	
Secteur « Vallée du Gland »	66	66	23
dont Seloncourt	40	40	15
dont Hérimoncourt	26	26	8

Les orientations du SCOT

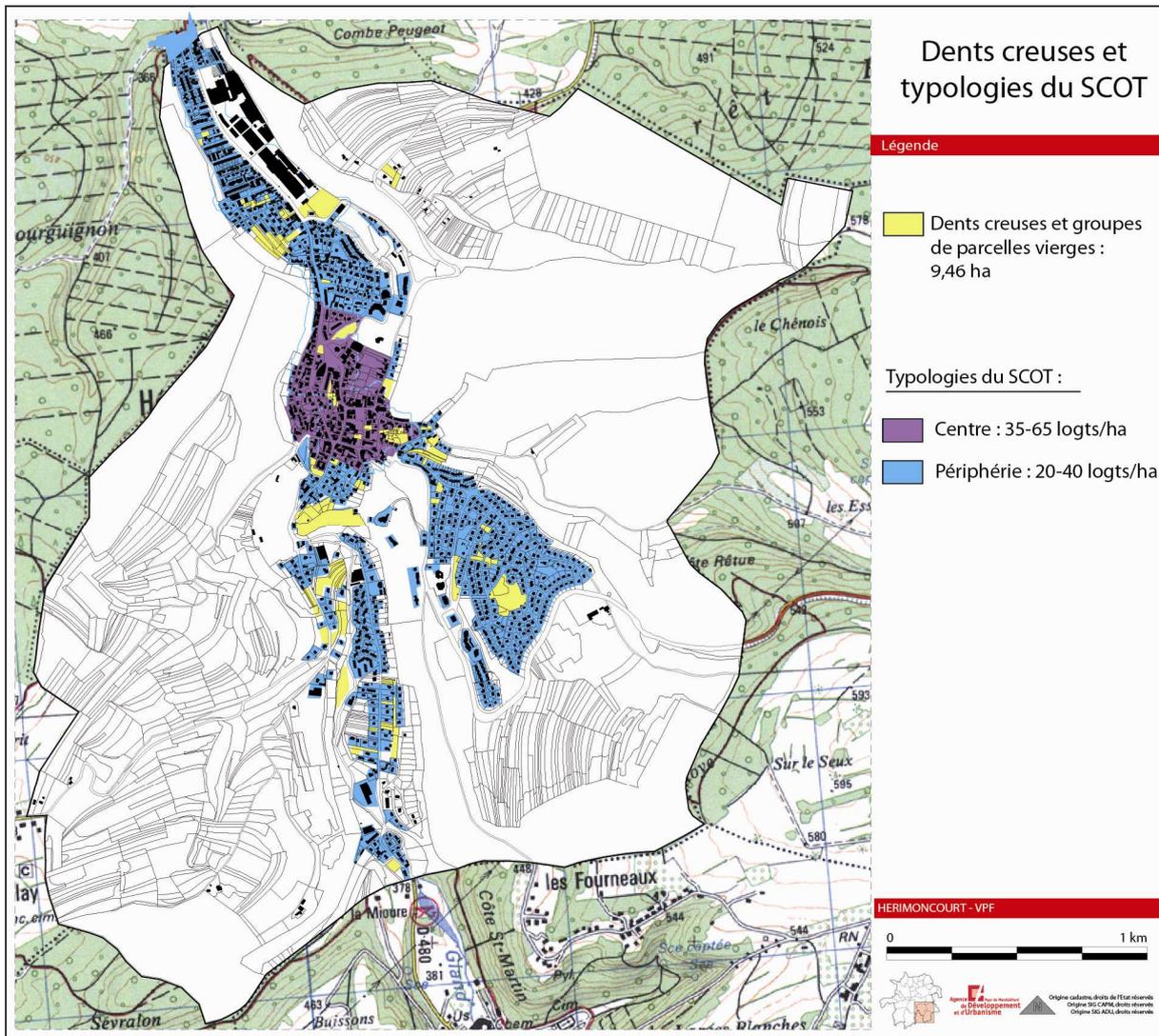
Le SCOT impose qu' « en fonction du positionnement du territoire communal [...], dans les bourgs, les PLU organisent le développement entre extension et renouvellement en considérant les ordres de grandeur suivants » :

Bourgs dans les vallées	
Extension	60%
Renouvellement	40%

Cela signifie que pour Hérimoncourt, la construction de 133 logements supplémentaires devra se répartir, a minima, selon la répartition suivante :

Hérimoncourt	
Extension	80 logts
Renouvellement	53 logts

Potentiels fonciers en renouvellement et typologies du SCOT



Bilan du POS

Historique du POS

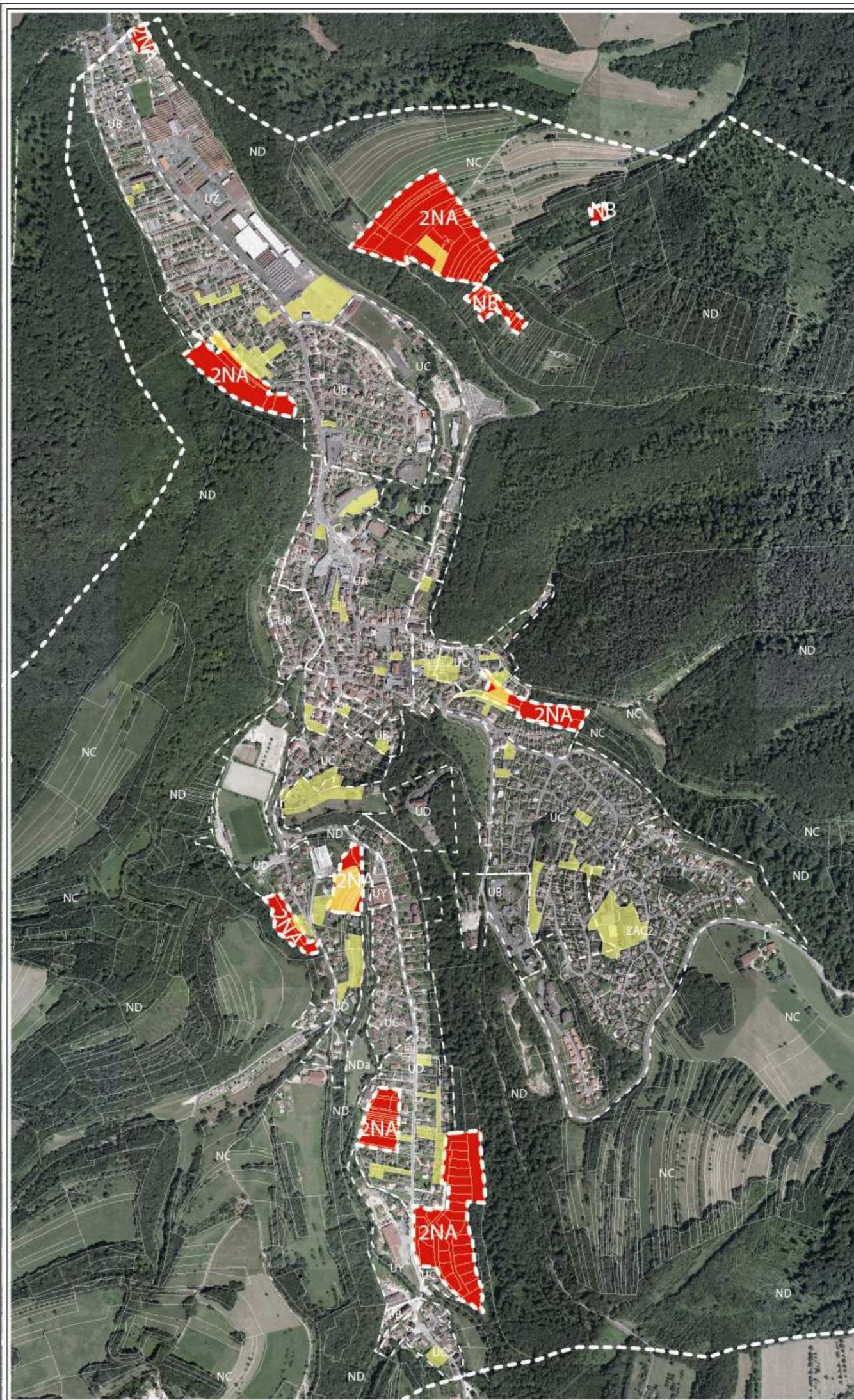
Le dernier plan d'occupation des sols (P.O.S.) de la commune a été approuvé le 08 février 2001. Il a fait l'objet d'une modification, approuvée le 16 avril 2004.

Les zones d'urbanisation future et les zones NB

La zone NA du POS constituait une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation ultérieure. Cette zone comprenait quatre secteurs :

Typologie des secteurs	Surfaces affectées
2NA : destiné à recevoir des constructions à usage d'habitat individuel, groupé ou collectif, ainsi qu'aux équipements, commerces et services qui viennent naturellement en complément, à court terme. Il s'agit des zones aux lieux-dits « En Pesse Monture », « Le Plain de la Lanne Dessus », « Les Champs de Prays », « Sur Crevas » et « Sous la Vesse Cote ».	15,9 ha
NB : zone où le caractère de l'espace est marqué par les constructions existantes dispersées. Cette zone n'est que partiellement équipée, la construction n'y est pas interdite mais limitée par l'insuffisance des équipements en place que la collectivité n'entend pas renforcer.	0,97 ha
TOTAL zones NA	ha

Certaines parties ont été urbanisées depuis l'approbation du POS.



POS ET POTENTIELS FONCIERS

Légende

Les potentiels constructibles du POS :

 Zones 2NA+NB
TOTAL : 16,9 ha

 Espaces non bâtis d'une surface > 0,2ha
TOTAL : 10,4ha

HERIMONCOURT - VPF



Agence
de Développement
et d'Urbanisme

Origine cadastrale, droits de l'Etat réservés
Origine SIG CAPM, droits réservés
Origine SIG ADU, droits réservés

3. Conclusion

L'étude de Valorisation du Potentiel Foncier de l'ADU s'arrête à ce niveau de réflexion. En effet, la conclusion est l'occasion d'afficher le nombre de m² valorisables en renouvellement, au regard des surfaces en extension prévues dans le document d'urbanisme en vigueur.

La VPF vient donc enrichir le diagnostic global du PLU, mais elle sert également à faciliter l'utilisation du PLU dans le cadre d'opérations urbaines, et également à accélérer l'acquisition foncière et l'opérationnalité.

La détermination des coûts globaux (coût du foncier, coûts de sortie, etc) ainsi que les outils fonciers à mobiliser est l'étape qui suit la VPF, une étape qui fait également partie des champs d'investigation de l'ADU.