

## Un outil stratégique de densification

# Le référentiel foncier L'exemple de l'agglomération de Vannes

*La législation impose désormais l'inventaire des surfaces susceptibles de densification urbaine. L'agglomération de Vannes a développé un outil pour repérer les meilleures disponibilités foncières à usage d'habitat : le référentiel foncier. La méthodologie est efficace. Elle suppose d'associer en aval municipalités et habitants.*

Une littérature scientifique et professionnelle désormais abondante démontre la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et de « refaire la ville sur la ville »<sup>1</sup>. Les lois Grenelle

I (3 août 2009) et II (10 juillet 2010) – avec le principe de constructibilité limitée (art. L111-3) – puis la loi pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové (24 mars 2014) traduisent la volonté croissante de limiter l'étalement urbain, notamment par renouvellement urbain. La loi ALUR rend désormais obligatoire la réalisation d'une étude des capacités de densification des territoires déjà urbanisés dans l'ensemble des SCoT au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2017<sup>2</sup>. L'article L123-1-2 du code de l'urbanisme stipule ainsi que le PLU « doit

fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » par son PADD (Projet d'aménagement et de développement durable).

Nombreuses sont en effet les communes concernées par une avancée importante de leur front d'urbanisation aux dépens de terres agricoles et forestières. Ce mouvement perpétuel d'extension urbaine sur des sols vierges – les *greenfields* des Anglo-Saxons – résulte de l'augmentation des besoins associés aux activités humaines et à l'habitat mais aussi de politiques foncières longtemps expansionnistes. Le territoire de la communauté d'agglomération de Vannes n'a pas échappé à ce mouvement de consommation foncière qui, en Bretagne, touche particulièrement le littoral sud<sup>3</sup>. Au cours des dix dernières années, la croissance démographique de l'agglomération – +1,4 % par an entre 1999 et 2010 contre 0,87 % en Bretagne et 0,65 % en France – a été à la mesure de son dynamisme économique avec une hausse de l'emploi de 27,8 % contre 11,8 % au niveau national. Cette expansion s'est accompagnée d'un fort accroissement des surfaces consommées. Ainsi, sur la décennie 2003-2012, plus de 137 hectares de terres naturelles ont été artificialisées chaque année, dont 120 hectares pour l'habitat (figure 1).

C'est pourquoi les services de l'agglomération ont lancé une étude visant à identifier le foncier disponible au sein des enveloppes urbaines du territoire. La démarche vise à enrayer l'urbanisation périphérique sur un territoire où la pression foncière reste forte. Le nouveau SCoT de l'agglomération de Vannes, adopté le 15 décembre 2016, →

*Études foncières*, n° 119, pp. 18-21 ; A. Berque, Ph. Bonnin et C. Ghorra-Gobin, 2006, *La Ville insoutenable*, Belin, 366 p. ; J.-C. Castel, 2007, « De l'étalement urbain à l'émiettement urbain. Deux-tiers des maisons construits en diffus », *Les Annales de la recherche urbaine*, vol. 102, n° 1, pp. 88-96, URL : [http://www.persee.fr/doc/aru\\_0180-930x\\_2007\\_num\\_102\\_1\\_2697](http://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_2007_num_102_1_2697) ; X. Desjardins, 2008, « Ville rêvée et ville réelle. Veut-on vraiment lutter contre l'étalement urbain ? », *Études foncières*, pp. 16-19 ; M. Dumont et E. Hellier (dir.) 2010, *Les Nouvelles périphéries urbaines : formes, logiques et modèles de la ville contemporaine*, Presses universitaires de Rennes, 218 p. ; É. Charmes (coord.), 2010, « Effet de mode ou solution durable ? La densification en débat », *Études foncières*, n° 145, p. 20-38, URL : <http://www.aurm.org/uploads/media/f7018dfe821c61135f2016a5d277c984.pdf> ; S. Jaglin (dir.), 2010, « Faibles densités et coûts de l'étalement urbain », *Flux*, vol. 1, n° 79-80, 180 p. ; J.-M. Halleux, 2012, « Vers la ville compacte qualitative ? Gestion de la périurbanisation et actions publiques », *Belgeo*, vol. 1-2, pp. 1-16 ; É. Charmes, 2014, « La transformation des quartiers pavillonnaires en question », *La Revue Foncière*, n° 2, pp. 21-25 ; S. Berroir et al. (coord.), 2015, « Lieux et hauts-lieux des densités intermédiaires », rapport PUCA, 234 p., URL : [http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport\\_PUCA\\_Hauts\\_lieux-1.pdf](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_PUCA_Hauts_lieux-1.pdf)

<sup>2</sup> C. Denizeau, 2011, « Le nouveau PLU issu de la loi Grenelle II : densifier, sans s'étaler ! », *Métropolitiques*, 3 p., URL : <http://www.metropolitiques.eu/Le-nouveau-PLU-issu-de-la-loi.html> ; P. Soler-Couteaux et J.-Ph. Strebler, 2013, « L'ardente obligation de « grenelliser » les SCoT » (en ligne), URL : <http://www.dalloz-actualite.fr/revue-de-presse/l-ardente-obligation-de-grenelliser-scot-1-20130215#.WPcZ0vnyjIU> ; Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires, 2014, « Loi ALUR. Lutte contre l'étalement urbain », 7 p., URL : [http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/alur\\_fiche\\_lutte\\_contre\\_l\\_etalement\\_urbain.pdf](http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_lutte_contre_l_etalement_urbain.pdf)

<sup>1</sup> Citons parmi eux : J. Comby, 1993, « Plaidoyer contre le PLD », *Études foncières*, n° 60, pp. 16-17 ; A. Guengant, 1995, « Évaluation des coûts de l'urbanisation », in *Qui doit payer la ville ?*, ADEF, pp. 15-25 ; G. Dubois-Taine et Y. Chalas (dir.), 1998, *La Ville émergente*, L'Aube, 285 p. ; T. Vilmin, 1999, *L'aménagement urbain en France. Une approche systémique*, Certu, Tec&Doc, 250 p. ; R. Rogers et A. Power, 2000, *Cities for a small country*, Faber & Faber, 320 p. ; M. Sauvez, 2002, « Les coûts cachés de l'étalement urbain », *Études foncières*, n° 93, pp. 30-35 ; J.-M. Halleux, 2005, « Structuration spatiale des marchés fonciers et production de l'urbanisation. Application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels », Thèse, université de Liège, URL : <http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/63714> ; J.-C. Castel, 2006, « Les coûts de la ville dense ou étalée »,

**Guy Baudelle**

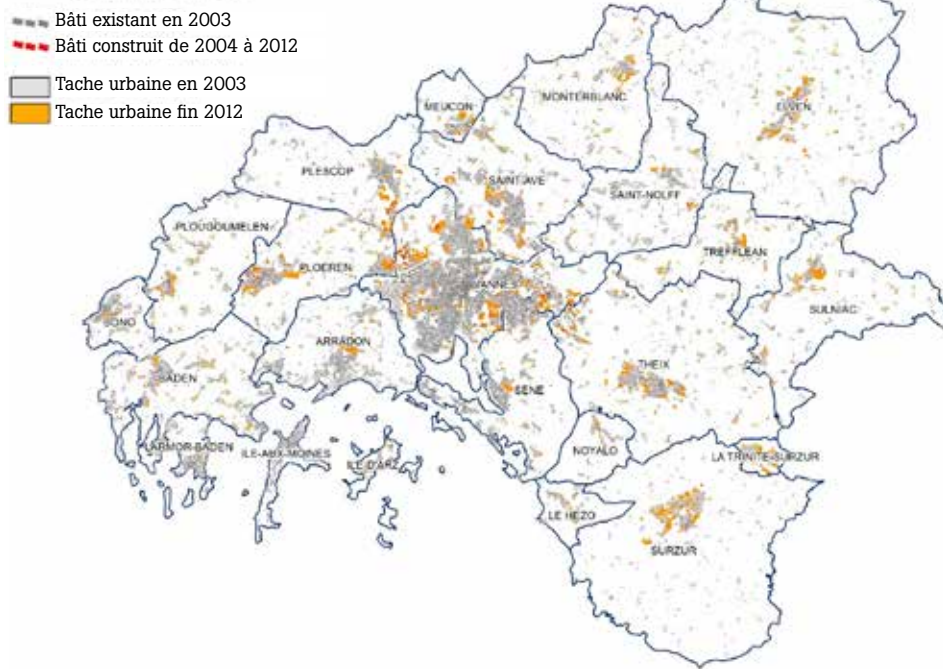
Professeur d'aménagement de l'espace-urbanisme, ESO-UMR CNRS 6590, université Rennes

**Glenn Vigneron**

Chargé d'étude en urbanisme, co-fondateur de Hygge la boîte

**Figure 1 Évolution de l'urbanisation entre 2003 et 2012 sur le territoire de Vannes agglomération.**

© SCoT Vannes agglomération 2016, E.A.U Proscot



→ affiche sur ce plan un objectif ambitieux puisque plus de la moitié (54 %) des nouveaux logements devront être construits au sein des agglomérations, centres-bourgs et hameaux du territoire sur la période 2016-2030. Les 30 000 habitants attendus d'ici devraient consommer trois fois moins d'espace qu'au cours des quinze années précédentes.

Pour parvenir à une telle limitation de la production de logements en extension urbaine, il ne suffit pas de rendre l'étalement urbain plus ardu, il faut aussi faciliter l'affectation des emprises foncières valorisables à l'intérieur du périmètre urbain existant en identifiant les surfaces éventuellement mobilisables. Ces espaces urbains vacants font logiquement l'objet d'une attention croissante. Malgré l'impératif législatif, il n'existe

toutefois pas encore de méthodologie établie pour recenser de telles disponibilités foncières à usage d'habitat.

Dans ce contexte, la démarche de Vannes agglomération vise non seulement à connaître le *gisement foncier* à l'intérieur du périmètre déjà construit (*l'agglomération morphologique* de l'Insee définissant *l'unité urbaine*) mais aussi à repérer en son sein des secteurs stratégiques car situés à proximité des équipements, des commerces et des services qui maillent le territoire.

C'est ici qu'intervient le *référentiel foncier* qui se présente comme un concept et outil permettant d'identifier les meilleures opportunités foncières pour la production de logements (figure 5). Le référentiel foncier peut être défini comme une méthode

et une technique permettant d'identifier de manière exhaustive l'ensemble des opportunités foncières d'un système urbain en recensant le *foncier résiduel*, soit l'ensemble des terrains non bâtis au sein de *l'enveloppe urbaine ou agglomérée* définie par des règles de continuité du bâti. Surfaces imperméabilisées (parkings, places), jardins publics et terrains de sport sont intégrés à ce contour au-delà duquel débute l'espace agricole. Les sols potentiellement urbanisables à l'intérieur du périmètre bâti sont appréhendés comme un gisement, qualifié de *potentiel foncier*.

Parmi ces terrains potentiellement constructibles, trois types de forme dominant :

- Les *dents creuses*, espace urbain non bâti situé entre deux espaces bâtis peu éloignés (figure 2).
- Les *parcelles densifiables*, parcelles sous-occupées pouvant être divisées et principalement constituées de fonds de jardin (figure 3).
- Les *cœurs d'îlot*, partie interne composée de plusieurs terrains nus et de parcelles densifiables (figure 4).

L'expérience vannetaise montre que certaines étapes sont nécessaires pour mener à bien un tel référentiel foncier<sup>4</sup>. La première consiste à délimiter, à l'aide d'un SIG (Système d'information géographique) et de vues aériennes, l'ensemble des emprises foncières libres de construction. La deuxième phase se déroule sur le terrain et permet de faire remonter toute information permettant de renseigner le degré et l'horizon de mobilisation pressentis du foncier résiduel.

L'article vise à présenter cette méthode

<sup>4</sup> G. Vigneron, 2016, « Comment densifier à partir du foncier résiduel ? Les possibles effets de la mise en place d'un SCoT "grenellisé" sur le territoire de Vannes agglomération », mémoire de master Urbanisme-Aménagement, université Rennes 2, 113 p + 31 p.

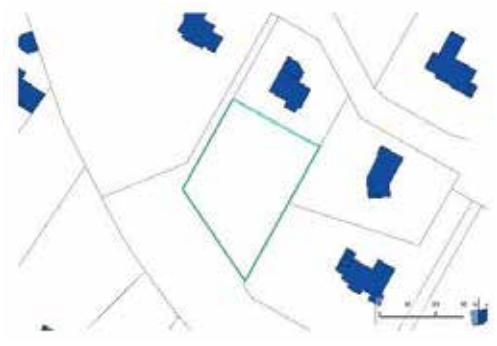
**Figure 2 Exemple de dents creuses sur le territoire de Vannes agglomération.**

© G. Vigneron, cadastre 2015, Street View



**Figure 3 Exemple de parcelle densifiable sur le territoire de Vannes agglomération.**

© G. Vigneron, cadastre 2015, Google Maps



innovante tout en montrant que cette méthodologie ne saurait se suffire à elle-même. Elle n'est que le point de départ d'une démarche devant nécessairement associer les municipalités et les habitants, concernés au premier chef.

### Les grandes étapes de la construction du référentiel foncier

Au démarrage, il s'avère important de définir les grandes lignes de l'étude, notamment quant au choix des zones urbaines à analyser. Pour cela, chaque initiateur d'une démarche de ce type peut s'aider des documents de planification disponibles et notamment du SCoT qui, par son inventaire des agglomérations et hameaux déjà réalisé sous SIG, peut servir de base à l'étude.

Ensuite, le travail s'attache à tracer de manière précise le contour de chaque enve-

loppe urbaine. Cette tâche est primordiale, notamment pour les secteurs situés à proximité de zones de protection environnementale (Natura 2000, *loi Littoral*, zones humides...). Ces zonages spécifiques ont été pris en compte dans l'étude menée par les services de l'agglomération de Vannes. En revanche, on n'a pas tenu compte des autres réglementations et zonages inscrits au sein des PLU, ce qui aurait considérablement alourdi la tâche. Ce choix a été motivé par l'objectif d'exhaustivité et le souci d'égalité de traitement de l'ensemble des communes de l'agglomération.

Une fois ce travail préparatoire effectué, l'inventaire proprement dit du gisement foncier peut commencer. Pour cette nouvelle phase, un SIG s'avère indispensable. Débute alors la partie la plus chronophage de l'étude : la délimitation exacte de chaque zone non

bâtie. Les fonds de jardin, les parcelles densifiables, les cœurs d'îlot ayant une superficie suffisamment significative pour envisager d'y insérer au moins une nouvelle habitation (soit au minimum 300 à 500 m<sup>2</sup> selon les communes) sont délimités au sein du SIG.

Lors de cette étape, toute parcelle ne présentant aucune construction solide peut être classée comme potentiellement mobilisable. Ainsi, les terrains de sport, jardins publics, jardins familiaux, espaces verts et autres Espaces boisés classés<sup>5</sup> ont été délimités comme du « potentiel foncier ». Il s'agit alors seulement d'un premier repérage auquel ne s'attache aucune vision d'aménagement. À ce stade, on ne s'autorise aucune interprétation. Il s'agit d'inventorier des surfaces potentiellement disponibles par leur seule configuration, sans préjuger des options stratégiques ultérieurement définies. Cette méthodologie permet d'avoir un repérage qui n'exclut aucun terrain. Par la suite, une phase de réflexion avec les élus permet de définir le devenir de chaque espace non construit encore disponible en continuité du bâti.

À l'issue de ce travail purement quantitatif, une analyse plus approfondie de chaque « potentiel foncier » peut-être conduite. Lors de cette étape, des caractéristiques telles que l'usage actuel, la superficie, le nombre de propriétaires, de propriétaires en indivision et de propriétaires occupants, leur âge, la desserte du terrain (ou l'absence d'accès) et la pollution des sols peuvent être relevés. L'ensemble de ces informations sont rangées au sein d'un tableur où on attribue un identifiant à chaque potentiel foncier. Cet identifiant permet de lier chaque ligne du tableur aux entités urbaines qui peuvent être regroupées sur une carte. →



**Figure 3 Exemple de cœur d'îlot sur le territoire de Vannes agglomération.**

© G. Vigneron, cadastre 2015



<sup>5</sup> Dans l'étude, les Espaces boisés classés (EBC) ont été différenciés des autres zones de protection naturelle. Ce choix a été motivé par le fait que cette protection incombe à l'équipe municipale qui peut, en transformant son PLU, modifier ou supprimer cette protection.



**Figure 5 Exemple de référentiel foncier sur la commune d'Arradon.**

© G. Vigneron

➔ Au terme de cette analyse qualitative, chaque potentiel foncier se voit attribuer une note qui détermine la *dureté foncière*, c'est-à-dire le degré de mutabilité d'un terrain vers l'habitat, autrement dit le niveau de résistance supposé à l'acquisition et la mobilisation du bien (tableau 1). La réalisation d'un tel travail permet d'interpeller directement les élus sur les potentialités de développement à court (0 à 5 ans), moyen (5 à 15 ans) et long termes (plus de 15 ans). La puissance publique dispose ainsi d'une quantité d'informations lui permettant d'anticiper et d'adapter ses politiques d'aménagement.

**Anticiper les mutations**

Ce travail d'identification et d'analyse du foncier résiduel au sein de l'espace urbanisé peut s'accompagner d'analyses parallèles qui apportent des données supplémentaires facilitant l'aide à la décision. Dans certaines communes riveraines du golfe du Morbihan, des questions se posent comme ailleurs sur l'évolution de certains lotissements vieillissants dont les propriétaires sont âgés. Pour ces quartiers d'habitat individuel plus ou moins lâche, l'analyse SIG permet d'identifier un certain nombre de propriétés potentiellement mutables à court et moyen terme. En regroupant ces données avec l'identification du foncier non bâti, on obtient ainsi de vastes secteurs susceptibles d'apparaître comme stratégiques dans les années à venir aux yeux de la collectivité.

L'analyse de l'âge des propriétaires occupants et du bâti est également un excellent moyen pour mettre en place une veille foncière afin d'anticiper les possibles cessions et/ou divisions parcellaires (figure 6). Ces différentes données offrent en outre la possibilité à la puissance publique de réfléchir aux périmètres d'intervention les plus appropriés pour ses opérations. Elle pourra en effet être tentée d'adapter son projet ou la temporalité de ses interventions en fonction des évolutions foncières pressenties.

Sur l'exemple (figure 6), le référentiel foncier a permis de relever une parcelle densifiable (hachures jaunes). L'analyse des âges révèle que le bâti est relativement ancien sur ce secteur (bâtiments rouges) tandis que le relevé de propriété indique que les propriétaires sont relativement âgés (couleur foncée). Ainsi, l'incorporation de parcelles bâties au foncier résiduel permet dans certains secteurs en voie d'obsolescence de mettre en évidence des zones d'intervention stratégiques. Sur la base de ces informations, la collectivité peut alors agrandir son périmètre de réflexion.

**La transmission des données entre l'intercommunalité et la commune**

Une fois achevée par l'agglomération de Vannes, pilote de ce projet, l'étude exhaus-

**Tableau 1 Extrait de l'analyse qualitative du foncier résiduel.**

Localisation	Surface	Usage actuel	Nombre de parcelles	Nombre de propriétaires	Dureté foncière
Centre-ville	350 m <sup>2</sup>	Fonds de jardin	2	2	Moyenne
Centre-ville	600 m <sup>2</sup>	Fonds de jardin	3	1	Faible
Centre-ville	452 m <sup>2</sup>	Espace vert	1	1	Faible
ZA Bellevue	734 m <sup>2</sup>	Activité économique	5	5	Forte

**Figure 6 Identification des secteurs mutables via une analyse des âges du bâti et des propriétaires.**

© G. Vigneron



1. Le référentiel foncier permet de déterminer une parcelle non utilisée.



2. Ce référentiel est associé à une analyse des âges du bâti et des propriétaires.



3. Le croisement de ces deux analyses permet de mettre en évidence les capacités de mutation des parcelles autour du gisement foncier initial.

tive des sols disponibles a été rapidement transmise aux différentes municipalités et en priorité aux communes révisant leur PLU. Ces rencontres entre les services de l'agglomération et les équipes municipales se sont avérées essentielles pour la compréhension et la réutilisation des données du référentiel foncier à des fins de planification. Les communes devront en effet déterminer la vocation de chaque potentiel identifié. Il s'agit pour les élus d'élaborer un PLU permettant de tirer parti des interstices de la ville grâce à une meilleure connaissance des capacités foncières résiduelles. En ce sens, le référentiel foncier permet aux municipalités de réduire leurs zones d'extension urbaine et *in fine* de respecter les objectifs d'un SCoT très volontariste.

### Le club des 10 %

À la vue des résultats de l'étude, de nombreux élus de localités périurbaines ont été interpellés par la quantité d'espaces non bâtis présents au sein même des centres-bourgs. La comparaison de la superficie des enveloppes urbaines avec l'emprise totale des constructions présentes est pourtant sans équivoque puisque les espaces bâtis ne représentent guère plus de 10 à 12 % des enveloppes urbaines dans la majorité des communes. Même si les espaces non bâtis incluent des composantes telles que la voirie et les espaces verts publics, cette donnée a fait l'objet de nombreuses interrogations quant aux opportunités de densification du territoire.

Bien que le pourcentage d'espaces non bâtis soit élevé dans la majorité des communes, les gisements fonciers réellement exploitables sont en effet très variables d'une commune à l'autre. Dans certains cas, le foncier résiduel offre peu de terrains propices à l'accueil de nouvelles constructions en raison

de contraintes naturelles, notamment topographiques. Dans d'autres communes, la faiblesse du gisement foncier mobilisable s'explique par la prédominance de lotissements où les maisons ont été construites en milieu de parcelle. Dans ces secteurs, le foncier résiduel se compose de terrains de petite taille, avec des formes de parcelles difficilement aménageables. À l'inverse, lorsque le morcellement est élevé mais les parcelles jointives, la commune pourra saisir cette opportunité et choisir d'adapter la réglementation de son PLU pour encourager la densification (figure 7). Le processus requiert cependant quelques précautions.

### Accompagner les habitants dans leurs démarches

À terme, les apports du référentiel foncier peuvent être multiples. Outre l'aide à l'élaboration des documents de planification, le référentiel foncier permet d'identifier des zones sur lesquelles la mairie peut intervenir pour encadrer l'urbanisation « douce ». En effet, les documents d'urbanisme, en premier lieu le PLU, définissent seulement le cadre réglementaire. Par contre, le processus effectif de densification par Bimby (*Build in my backyard*) reste peu accompagné par la collectivité alors qu'il soulève de nouvelles difficultés<sup>6</sup>. En d'autres termes, les docu-

ments d'urbanisme contrôlent le contenu des projets immobiliers (taille et nombre de(s) construction(s), respect des règles d'implantation, des marges de recul...), mais n'encadrent pas du tout la forme de l'intervention foncière et urbanistique (découpage parcellaire, optimisation des voiries...). Ainsi, l'essor spontané de projets individuels se solde parfois par une diminution des opportunités ultérieures de densification.

Ces limites ont conduit certaines collectivités à faire évoluer leurs pratiques. La commune périurbaine de Grand-Champs située en deuxième couronne de Vannes →

de la densification pavillonnaire », *Études foncières*, n° 157, pp. 34-39 ; B. Sabatier et I. Fordin, 2012, « Densifier le pavillonnaire », *Études foncières*, n° 155 ; B. Le Foll et D. Miet, 2013, « Construire dans mon jardin et résoudre la crise du logement. Cinq idées-clés pour comprendre la filière Bimby », *Métropolitiques*, 18 mars 2013. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Construire-dans-mon-jardin-et.html> ; S. Petit, 2013, « Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs », *Métropolitiques*, 20 mars, 5 p. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Densifier-l-habitat-pavillonnaire.html> ; S. Geneste, 2013, « Rendre acceptable la densité en tissu pavillonnaire », *Métropolitiques*, 25 mars, 5 p. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Densifier-l-habitat-pavillonnaire.html> ; A. Morel-Brochet, 2014, « La densification : un tabou dans l'univers pavillonnaire ? », *Norois* (en ligne), 231|2014, mis en ligne le 30 juin 2016, consulté le 20 avril 2017. URL : <http://norois.revues.org/5102> ; Touati et J. Crozy (dir.), 2015, *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils*, PUCA/Cerema, La Documentation française, 272 p. ; O. Piron, 2014, *L'Urbanisme de la vie privée*, L'Aube, 208 p., S. Berroir et al. (coord.), 2015, Lieux et hauts-lieux des densités intermédiaires, *op. cit.* ; A. Touati, 2015, « Les enjeux spécifiques liés à la densification des banlieues et espaces périurbains : densification forte vs densification douce ? ». URL : [http://www.citego.org/bdf\\_fiche-document-64\\_fr.html](http://www.citego.org/bdf_fiche-document-64_fr.html) ; L. Bathany, 2015, « Le défi de la densité résidentielle. Enjeux, stratégie d'intervention et aspirations en matière d'habitat. Le cas de la communauté de communes du Pays de Châteaugiron », mémoire de master Urbanisme-Aménagement, Université Rennes 2, 131 p.

<sup>6</sup> A. Da Cunha (dir.), « Intensités urbaines », *Urbia*, n° 9, 148 p., URL : [https://www.unil.ch/files/live/sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia\\_09/urbia\\_09\\_complet.pdf](https://www.unil.ch/files/live/sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia_09/urbia_09_complet.pdf) ; N. Dempsey, 2010, « Revisiting the compact city? », *Built Environment*, n° 36, vol. 1, pp. 5-8 ; É. Charmes (coord.), 2010, « Effet de mode ou solution durable ? La densification en débat », *Études foncières*, numéro cité ; S. Bendimérad (dir.), 2010, *Habitat pluriel. Densité, urbanité, intimité*, PUCA, Lavoisier, 172 p. ; J.-M. Léger, 2010, « Densification des lotissements. Les pavillonnaires font de la résistance », *Études foncières*, n° 145, p. 12-15 ; A. Touati, 2012, « L'habitant maître d'ouvrage au cœur



**Figure 7 Structure foncière morcelée et sous-occupée propice à la démarche Bimby (Vannes).**

© G. Vigneron

→ et récemment intégrée à la nouvelle communauté d'agglomération (le 1<sup>er</sup> janvier 2017) a ainsi souhaité anticiper d'éventuelles divisions parcellaires. Pour cela, la municipalité a réuni plusieurs propriétaires possédant des parcelles contiguës pour tenter de concevoir un projet commun afin d'optimiser l'urbanisation de l'ensemble des fonds de parcelle et assurer la desserte de tous les terrains. Elle a formulé un projet de voirie permettant de relier l'ensemble des lots potentiels. Les propriétaires ont pu ensuite retenir le scénario d'aménagement global qui leur convenait le mieux et les options jugées préférables au niveau de chaque parcelle. Cette méthode d'accompagnement de l'urbanisation « douce » et de « diagnostic local de densité » que certains appellent de leurs vœux<sup>7</sup> pourrait se généraliser en mobi-

lisant utilement le référentiel foncier à cette fin. La commune assure une optimisation du foncier à proximité des services et commerces du bourg sans portage coûteux tandis que la valorisation foncière assure aux propriétaires des revenus allégeant le financement de leurs projets. La maîtrise foncière de quelques lots permet en outre de réaliser des espaces publics dont l'absence a souvent été déplorée dans ce type d'opération.

### **L'importance d'une coopération entre la commune et l'intercommunalité**

Enfin, un travail conjoint entre services communaux et intercommunaux apparaît indispensable au succès du référentiel foncier. L'ingénierie de l'intercommunalité garantit certes la réussite de l'analyse quantitative et l'homogénéité des méthodes, mais

la reprise de l'étude à l'échelon communal s'avère nécessaire pour compléter le référentiel par l'apport de données qualitatives qui échappent aux services de l'agglomération. De plus, en s'appropriant l'étude à des fins de planification, la commune va pouvoir anticiper les évolutions de l'urbanisation « douce » et définir sa stratégie foncière en connaissance de cause. Elle pourra par exemple coordonner la densification en animant les échanges entre les différents acteurs de manière proactive. La coopération permet en outre l'échange d'informations entre les services en vue d'articuler les opérations d'aménagement des différents échelons territoriaux pour plus de cohérence. ■

ments. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel », in S. Bendimérad (dir.), 2010, *Habitat pluriel, op. cit.*, pp. 117-138.

7 G. Desgrandchamps *et al.*, 2010, « Lotir les lotisse-