Journée de la donnée en Alsace (67 – 68)
Des données pour la connaissance du territoire et l'aide à la décision

13 octobre 2026

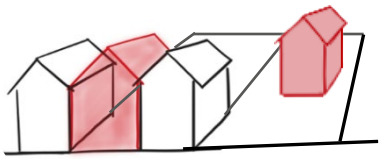


Connaître et concerter sur le potentiel foncier de densification pour un PLUi

Données et méthodes mobilisables

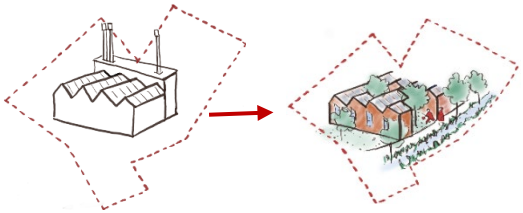
Christelle BARLIER
Chargée d'études principale à l'Agence de Fabrique Urbaine et Territoriale Sud-Alsace

Les types de potentiels de densification considérés



Dents creuses

Valoriser les vides



Friches

Redonner une autre vie, transformer



Terrains mutables (à terme)

Changer la destination, transformer
(le jour où cessation de l'activité)

Potentiel expertisé par l'AFUT via traitement SIG

\+



Logements vacants

Remettre sur le marché

→ Potentiel considéré via traitement statistique (fichiers Lovac, vacance > 2 ans)

Une méthode alliant traitement géomatique et concertation technique

4 étapes pour estimer le potentiel de densification (2021-2040)

1



Délimitation des **espaces artificialisés 2021** selon occupation du sol **(BD OCS GE2)**
+ ajustements (BD ORTHO 2021 et BD PLU)



= Enveloppe urbanisée fin août 2021 *

2



Identification des **terrains dit densifiables** (3 types)

+

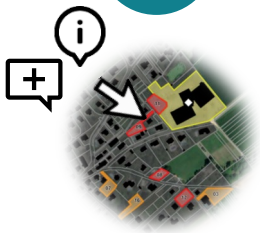
Expertise de la capacité de mobilisation (critères)

+

Qualification (vocation)

= Potentiel total de densification 2021-2040 (version provisoire)

3



Consultation des communes pour vérification (expertise locale) via **cartographie interactive**

Ajustements cartographie



= Potentiel total de densification 2021-2040 (version consolidée)

4





Classification du potentiel de densification consolidé (vocation, temporalité)

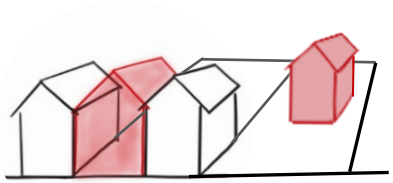
+

Application de taux de mobilisation (par niveau de potentiel)

= Potentiel de densification 2021-2040 considéré pour le PLUi (version chapitre diagnostic PLUi)

* POSTULAT : **terrains viabilisés (libres ou construits) = consommés/artificialisés** = enveloppe urbanisée 2021
unité foncière libre < 2 500 m² = dent creuse = enveloppe urbanisée 2021

Un mode d'identification différencié selon le type de potentiel



Une identification par traitement géomatique (requêtes)

1 ⊕ 2 ⊖ 3 ⓘ

Requête dans l'enveloppe urbaine 2021 :

unités foncières > 500 m²

et emprise bâtie < 50 m²

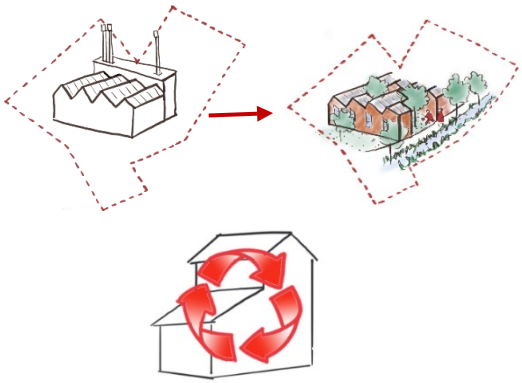
(BD fichiers fonciers et BD IGN bâti)

Tri pour soustraire :

- parcs et squares (couche EPCI/Afut)
- cimetières (BD TOPO)
- équipements sportifs (BD TOPO, BPE)
- voirie ''privée''(couche EPCI)

Tri pour pointer les contraintes :

- trame verte (OCS verger, couche Afut canopée)
- risques (AZI et PPRI, PPRT, Basias-Basol)
- monuments (couche déjà réalisée pour RLPI)
- emplacements réservés (BD PLU)
- parkings (couches Afut/EPCI)



Une identification par connaissance locale

Friches : Actualisation de l'inventaire réalisé en 2016 pour le SCoT avec expertise des services de l'EPCI sur l'avancement du traitement des sites ou des éventuels projets

Sites mutables : Repérage de certaines grandes granges et autres sites à l'activité peu pérenne, par connaissance locale (Afut, services EPCI, communes)

Une analyse de la capacité de mobilisation du potentiel

Pour apprécier les capacités de mobilisation des friches

Approche par croisement de précédentes expertises et de critères

3 ETAPES

1 — Actualisation de l'inventaire des friches du SCOT **2019**

2 — Ajout de sites issus des **études Afut 2022-2023** (friches avec DDT68, gisements fonciers)

3 — **Classification** selon les capacités de mobilisation (cf. critères ci-dessous)

CRITERES D'APPRECIATION DES TERRAINS POTENTIELS DE TYPE FRICHES		Potentiel FAVORABLE à l'urbanisation			Potentiel NON FAVORABLE à l'urbanisation
		FORT	MOYEN	FAIBLE	
Capacités de mobilisation	Projet de construction ou d'aménagement connu entre 2021 et 2040	si OUI	si OUI	si NON	si NON
	Faisabilité technique et financière acquise d'une opération de reconversion	si OUI	si NON	si NON	si NON
	Absence d'enjeu environnemental, paysager ou patrimonial	si OUI	si OUI	si NON	si NON

Détails sources pour critères :

Projet : terrain faisant l'objet sur tout ou partie d'une réflexion, d'une programmation, d'un permis délivré, en cours d'instruction ou imminent, voire d'un démarrage de travaux

Faisabilité : état actuel du site + niveau d'études et de travaux à engager à la mesure des moyens techniques et financiers mobilisables au regard du programme de reconversion souhaité

Enjeu environnemental : présence sur tout ou partie du terrain d'un couvert arboré (boisement, plusieurs arbres haute-tige notamment fruitiers), d'une zone humide, d'une surface en eau, d'une zone de captage AEP
Bases de données : vue IGN ortho, couche ZDH 68, couches vergers (OCS, SCoT, etc), monuments historiques + couche patrimoine SCoT

Une analyse de la capacité de mobilisation du potentiel

Pour apprécier les capacités d'aménagement et de mobilisation

Approche par critères pour les dents creuses et terrains mutables

CRITERES D'APPRECIATION DES TERRAINS POTENTIELS DE TYPE DENT CREUSE OU TERRAIN MUTABLE		Potentiel FAVORABLE à l'urbanisation			Potentiel NON FAVORABLE à l'urbanisation
		FORT	MOYEN	FAIBLE	
Capacités d'aménagement	Non bâti ou bâti < 40 m² (dent creuse) Non bâti à 90% (terrain sous occupé)	si OUI			si NON
	Unité foncière > 500 m² (dent creuse) Unité foncière > 2 500 m² (terrain sous occupé)	si OUI			si NON
	Largeur > 20 m	si OUI			si NON
	Desserte par une voie publique ou privée	si OUI			si NON
	En zone U du PLU ou en limite immédiate	si OUI			si NON
Capacités de mobilisation	Absence d'enjeu environnemental, paysager ou patrimonial	si OUI	si OUI	si NON	si NON
	Absence de risques majeurs (naturels, techno, pollution)	si OUI	si OUI	si NON	si NON
	Non usage actuel	si OUI	si OUI	si NON	si NON
	Projet de construction ou d'aménagement entre 2021 et 2025 (arrêt PLUi) connu	si OUI			

Détails sources pour critères :

Enjeux environnementaux : présence sur tout ou partie du terrain d'un couvert arboré (boisement, arbres haute-tige notamment fruitiers), d'une zone humide, d'une surface en eau, d'une zone de captage AEP
Bases de données : vue IGN ortho, couche ZDH 68, couches vergers (OCS, SCoT, etc), monuments historiques + couche patrimoine SCoT

Risques : présence sur tout ou partie du terrain d'un risque d'inondation (crue zone rouge ou bleu foncé, rupture de digue zone rouge), d'un risque technologique ou de pollution.
Bases de données : périmètres SEVESO, PPRT, décharges, Système Info des Sols

Usages actuels : terrain apparaissant vide sur le cadastre mais utilisé en tout ou partie pour un usage permanent avéré public ou privé (parking, parc, serres agricoles, jardins familiaux …)
Bases de données : couches parkings EPCI, couches parcs et jardins EPCI, couches cimetières EPCI, vue IGN ortho, …

Projets : terrain déjà construit ou faisant l'objet sur tout ou partie d'un permis délivré, en cours d'instruction ou imminent, voire d'un démarrage de travaux

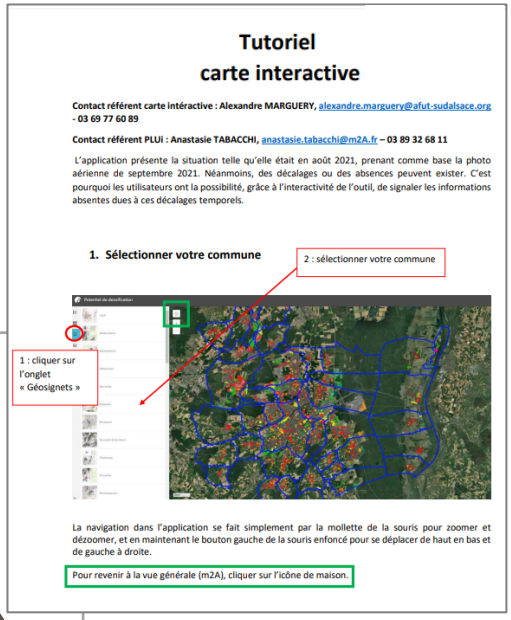
Une cartographie en ligne (en accès restreint) …

Pour consulter, comprendre et vérifier

Utilisation de
l'outil Arcgis Online

Envoi du lien aux communes
+ note explicative avec tutoriel





Tutoriel
carte interactive

Contact référent carte intéractive : Alexandre MARGUERY, alexandre.marguery@afut-sudalsace.org **- 03 69 77 60 89**

Contact référent PLUi : Anastasie TABACCHI, anastasie.tabacchi@m2A.fr **– 03 89 32 68 11**

L'application présente la situation telle qu'elle était en août 2021, prenant comme base la photo aérienne de septembre 2021. Néanmoins, des décalages ou des absences peuvent exister. C'est pourquoi les utilisateurs ont la possibilité, grâce à l'interactivité de l'outil, de signaler les informations absentes dues à ces décalages temporels.

1. Sélectionner votre commune

2 : sélectionner votre commune

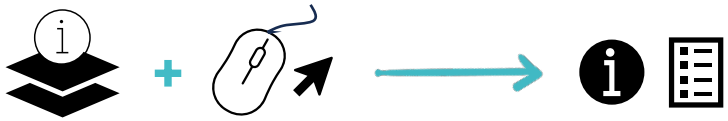
1 : cliquer sur l'onglet « Géosignets »

La navigation dans l'application se fait simplement par la mollette de la souris pour zoomer et dézoomer, et en maintenant le bouton gauche de la souris enfoncé pour se déplacer de haut en bas et de gauche à droite.

Pour revenir à la vue générale (m2A), cliquer sur l'icône de maison.

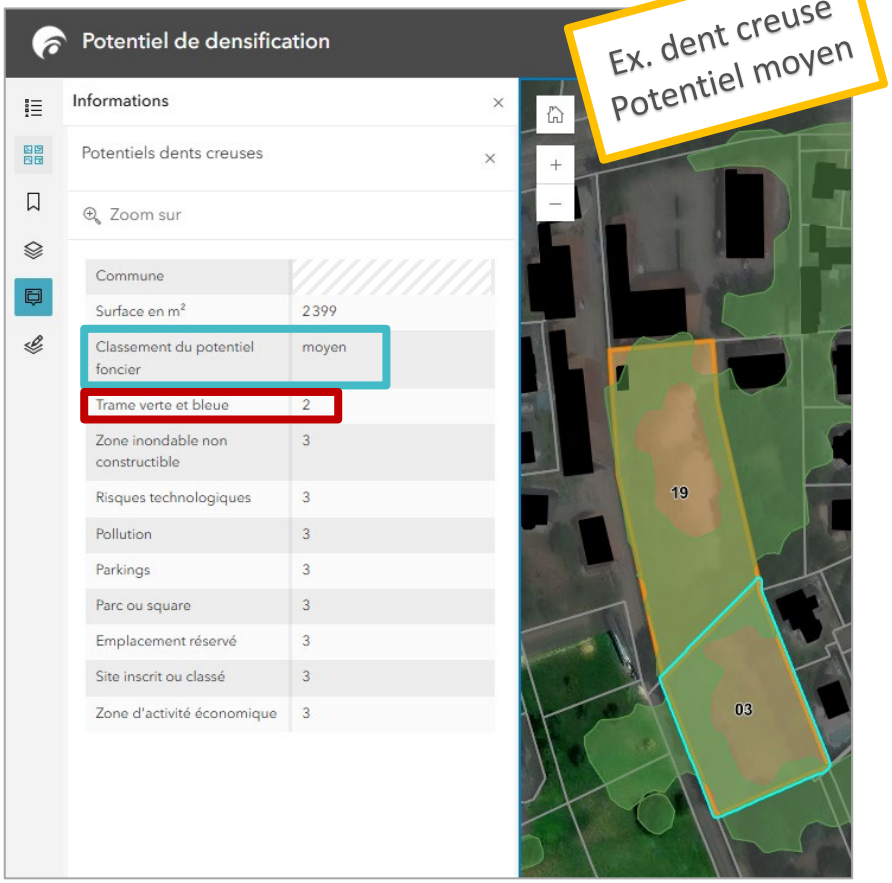
… pour une consultation active des communes

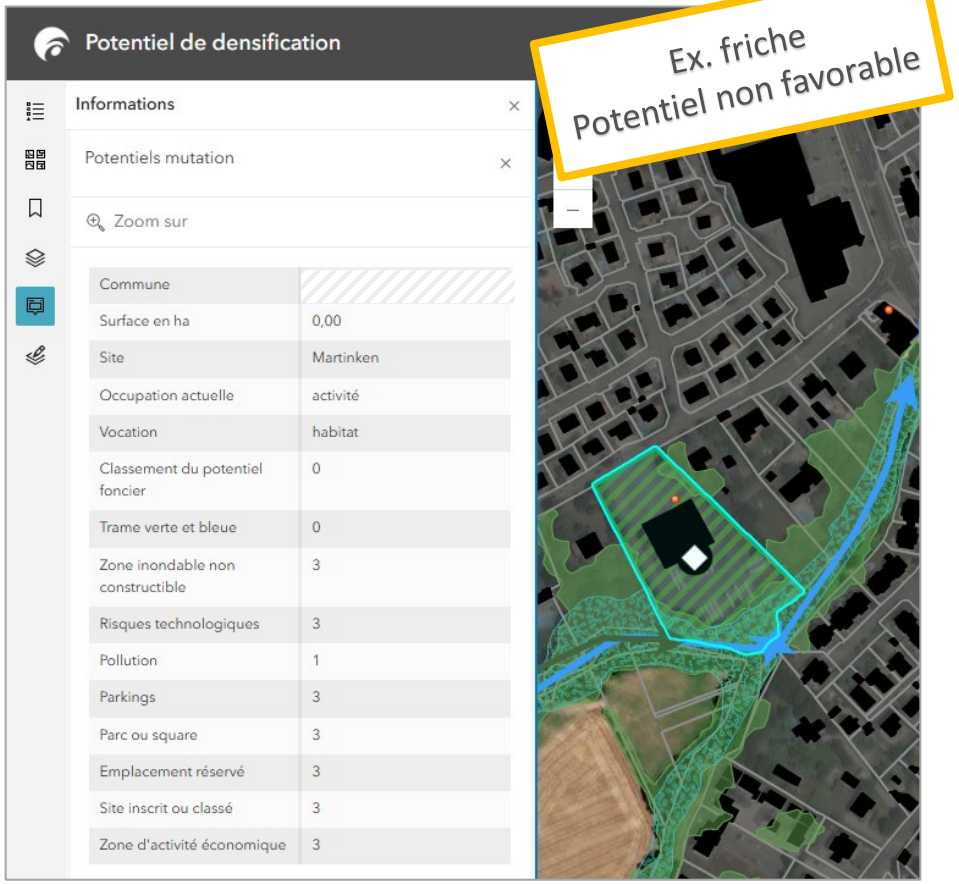
Pour consulter, comprendre et vérifier



Affichage possible des couches d'informations relatives aux critères (zone inondable, trame verte et parcs, pollution, parkings, etc)

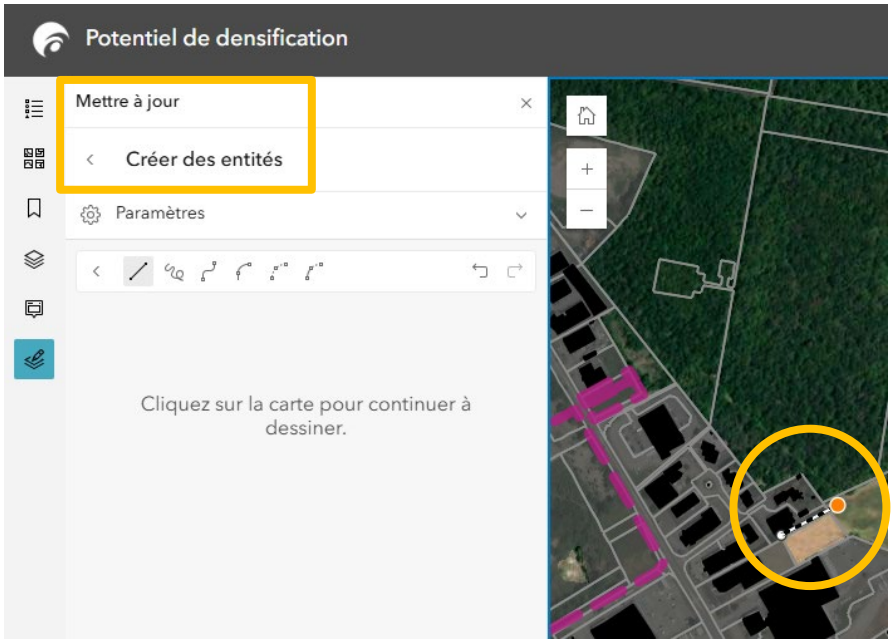
Notation de 0 à 3 pour l'état des critères (0 = OUI => 3 = NON)





… pour une consultation active des communes

Pour des contributions directes

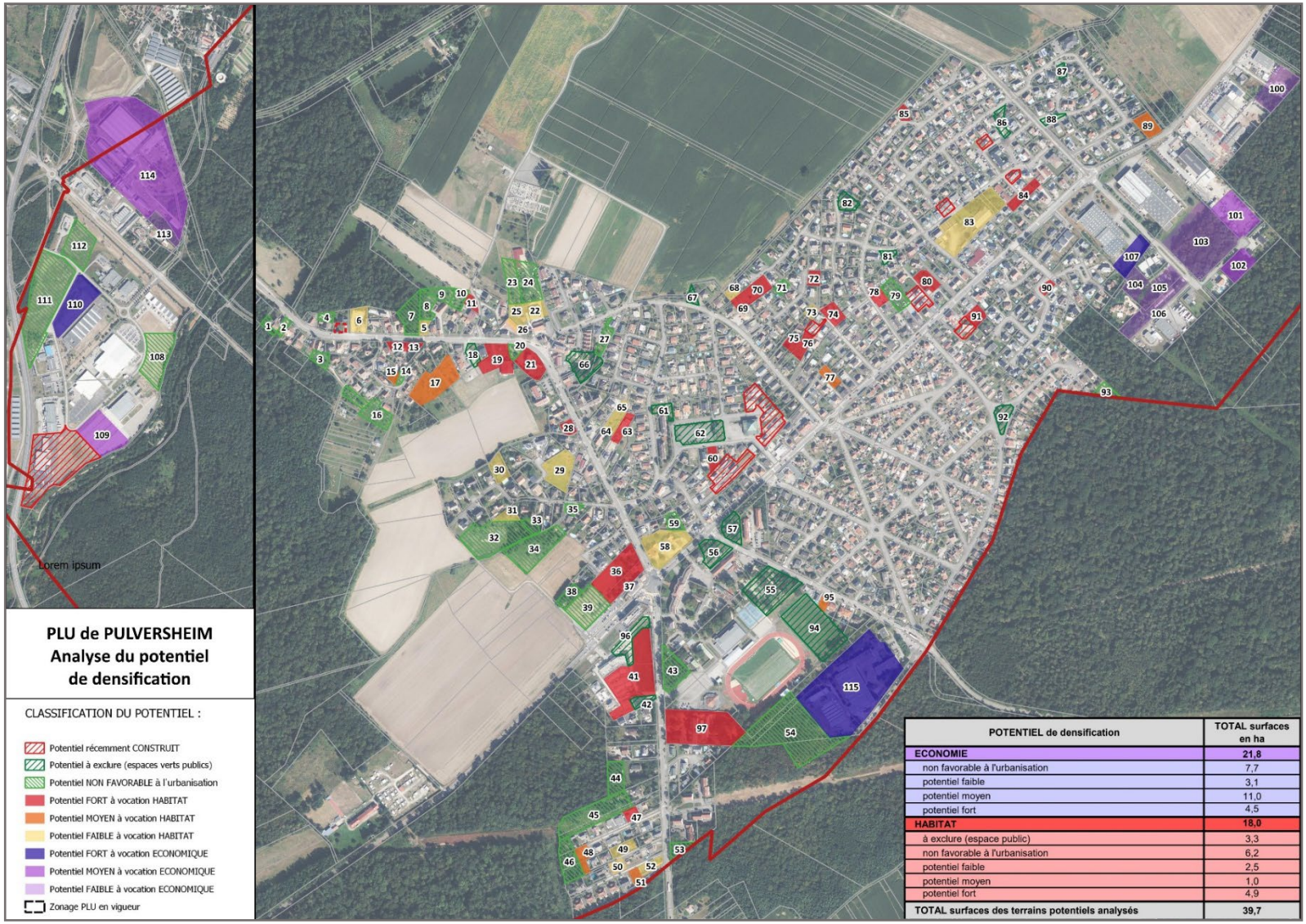


Observations/contributions exportables en une couche SIG
(polygones géolocalisés, informations en attributs)



Une édition possible en atlas communal

Analyse du potentiel réalisée selon la même méthode dans le cadre de la révision du PLU de Pulversheim



POTENTIEL de densification	TOTAL surfaces en ha
ECONOMIE	21,8
non favorable à l'urbanisation	7,7
potentiel faible	3,1
potentiel moyen	11,0
potentiel fort	4,5
HABITAT	18,0
à exclure (espace public)	3,3
non favorable à l'urbanisation	6,2
potentiel faible	2,5
potentiel moyen	1,0
potentiel fort	4,9
TOTAL surfaces des terrains potentiels analysés	39,7

Un décompte final à façon, par traitement excel

Par vocation (habitat, activités/équipements)
Par type de potentiel (dents creuses, friches, terrains mutables)
Par niveau de potentiel (court terme, fort, moyen, faible)
Par échelle territoriale (communes, armature, EPCI)

+

Application de taux de mobilisation (%) différenciés selon le niveau de potentiel
(Court terme, potentiel fort, potentiel moyen, potentiel faible)

POTENTIEL DE DENSIFICATION A VOCATION D'HABITAT (en ha)

Sur la période 2021-2040

Potentiel de densification	Dents creuses					Friches				Terrains mutables					TOTAL POTENTIEL PAR COMMUNE (en ha)
par commune (en ha)	court terme	fort	moyen	faible	TOTAL	court terme	fort	moyen	TOTAL	court terme	fort	moyen	faible	TOTAL	
NON DIFFUSABLE	NON DIFFUSABLE					NON DIFFUSABLE				NON DIFFUSABLE					NON DIFFUSABLE
TOTAL	NON DIFFUSABLE					NON DIFFUSABLE				NON DIFFUSABLE					NON DIFFUSABLE
Taux de mobilisation	*xx %*	*xx %*	*xx %*	*xx %*	*xx*	*xx %*	*xx %*	*xx %*		*xx %*	*xx %*	*xx %*	*xx %*		
TOTAL pondéré, à retenir	NON DIFFUSABLE					NON DIFFUSABLE				NON DIFFUSABLE					NON DIFFUSABLE