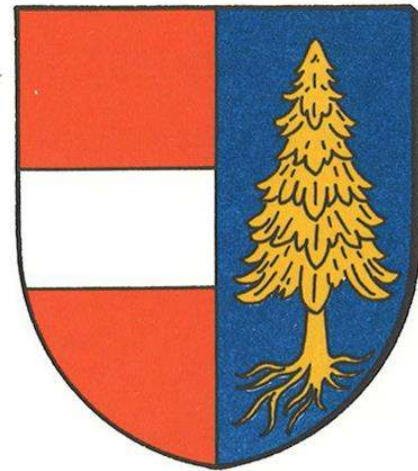


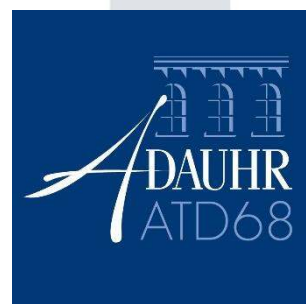
PLAN LOCAL d'URBANISME

Document approuvé

THANN



- 1. Rapport de présentation**
- 1.e. Analyse du potentiel de densification**

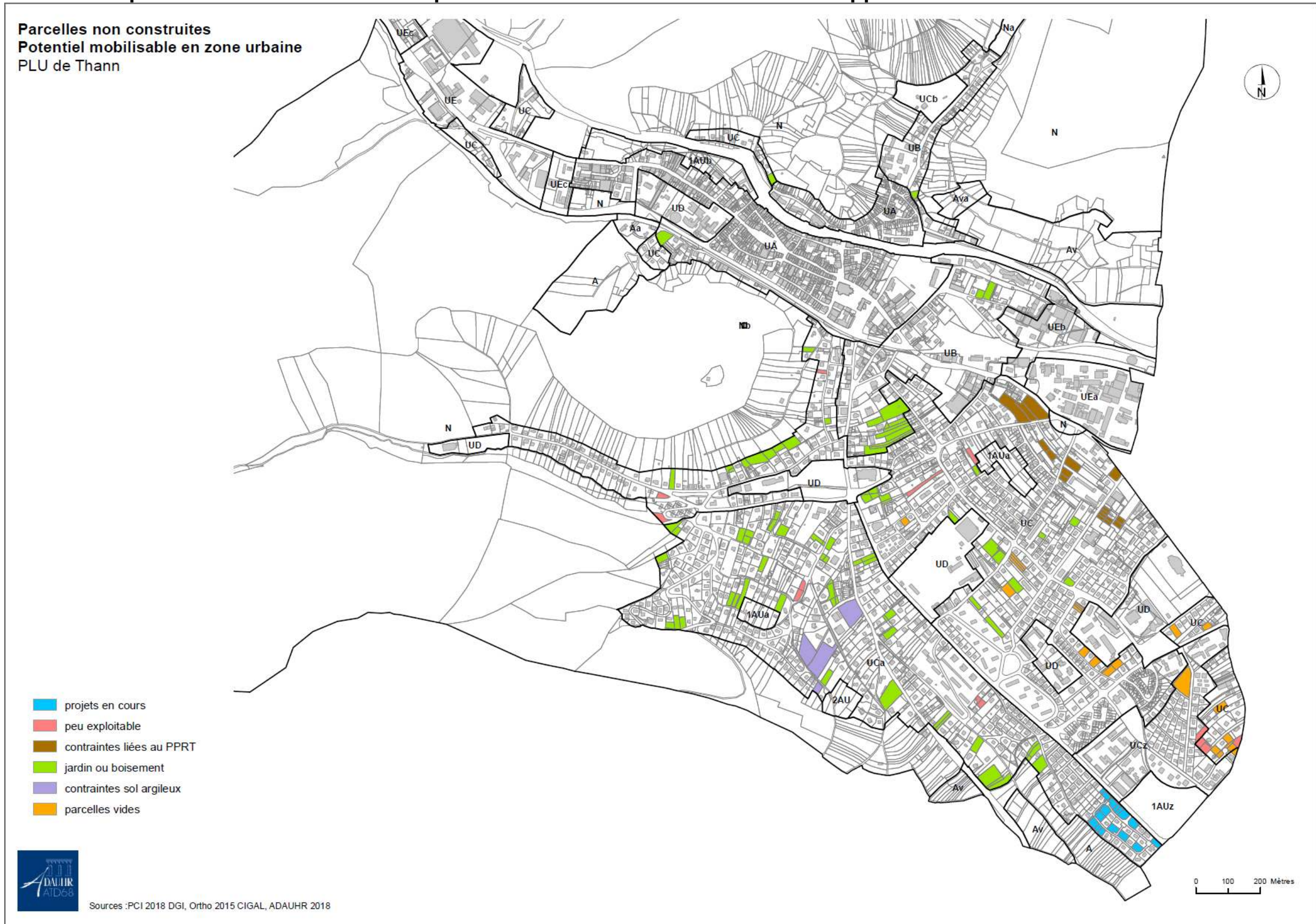


Janvier 2019

SOMMAIRE

1. Evaluation du potentiel foncier mobilisable pour de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.....	5
1.1. Eléments méthodologiques.....	6
1.2. Les parcelles vides dévolues à l'habitat.....	6
1.3. Conclusion.....	6

1. Evaluation du potentiel foncier mobilisable pour de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine



1.1. Eléments méthodologiques

La cartographie de la page précédente présente les parcelles non construites situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la ville de Thann. Les parcelles vides repérées ont ensuite fait l'objet d'une discrétisation qui vise à les qualifier par niveau de contrainte

L'objectif final de cette analyse est d'estimer le potentiel foncier effectivement mobilisable à des fins d'habitat.

1.2. Les parcelles vides dévolues à l'habitat

Une fois les parcelles non-dévolues à l'habitat soustraites, il s'agit de caractériser les vides restants afin de pouvoir estimer au mieux le potentiel foncier effectivement mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine pour de l'habitat.

Il s'agit d'analyser le potentiel foncier en termes de contraintes pouvant freiner la mobilisation des parcelles encore vides.

A Thann cinq critères pouvant freiner la mobilisation des parcelles ont été retenus. A chacun de ces critères est associé un coefficient de pondération qui permet de quantifier l'impact de la contrainte. Une contrainte qui rend une parcelle quasiment inconstructible se voit associée un coefficient de « 0% », tandis qu'une contrainte faible présente un coefficient proche de « 100% ».

Critère	Définition	Coefficient de pondération
Projet en cours	Il s'agit des parcelles qui apparaissent encore cadastralement vides, mais qui sont en réalité déjà commercialisées. Elles ne présentent de fait pas de potentiel.	0%
Peu exploitable	Cette catégorie retient des parcelles qui par leur forme, leur géométrie ou leur enclavement paraissent difficilement mobilisables.	0%
Contraintes liées au PPRT	Il s'agit de parcelles vides couvertes par le PPRT, qui édicte des dispositions de nature à contraindre les possibilités constructives.	20%
Jardin ou boisement	Il s'agit de parcelles et de terrains qui sont actuellement occupés par des jardins ou des boisements. On retrouve principalement les jardins dans les quartiers urbains peu denses (zones UC). La majorité de ces jardins sont inclus dans une unité foncière qui comprend déjà une ou plusieurs constructions. On retrouve les boisements en seconde rangées, derrière des constructions existantes dans des secteurs en pente.	20%
Contraintes sol argileux	Il s'agit de parcelles qui ne présentent a priori pas d'autres contraintes que la nature argileuse du sol. Vu l'importante emprise et la végétalisation de ces parcelles on évalue la potentialité de leur urbanisation à 50%.	50%
Parcelles vides mobilisables	Il s'agit de parcelles qui ne présentent a priori pas ou peu de contraintes et qui pourraient de fait être mobilisées pendant la durée de vie du PLU.	100%

	Nombre de parcelles	Surface moyenne des parcelles (m ²)	Surface totale (ha)	Coefficient de pondération	Surface a priori mobilisable (ha)
Projet en cours	22	423	0,9	0%	0,0
Peu exploitable	17	488	0,8	0%	0,0
Contraintes PPRT	17	890	1,5	20%	0,3
Jardin boisement	96	725	7,0	20%	1,4
Sol argileux	4	3 072	1,2	50%	0,6
Mobilisables	25	587	1,5	100%	1,5
TOTAL	181	715	12,9	-	3,8

Ainsi, l'étude fait ressortir un potentiel foncier a priori mobilisable pour de l'habitat d'environ 3,8 ha, dont seulement 1,5 ha n'est pas soumis à des contraintes.

1.3. Conclusion

Au final, le potentiel de densification interne de Thann apparaît comme étant faible :

- 1,5 ha de parcelles non contraintes ;
- 3,8 ha de potentiel total en tenant compte des différentes contraintes.

Au-delà de cette faible surface totale, il faut noter que ce potentiel est la somme de dizaines de petites parcelles éparses, présentant des superficies moyennes qui ne permettront qu'une urbanisation au coup par coup.

Les seules parcelles vides présentant des surfaces importantes, sont celles impactées par un sol argileux. Contrainte qui pourrait s'avérer incompatible avec la construction de bâtiments volumineux et lourds, et donc limiterait le nombre de logement envisageables.

Ainsi, vu :

- le faible potentiel foncier effectivement mobilisable en densification ;
- la dispersion et les faibles superficies des parcelles vides ;
- l'absence de réel outil coercitif imposant et garantissant l'urbanisation de ces dents-creuses.

Considérant :

- la priorité à donner aux secteurs AU compris dans le T0 (Blosen, Saint-Jacques) ;
- la priorité à donner aux opérations d'aménagement groupées par rapport au coup par coup ;
- la nécessité d'enrayer le déclin démographique de la ville et de stabiliser la population à 8000 habitants ;

la présente étude vient conforter le projet de PLU, et illustre la nécessité des zones AU inscrites.

De fait, le potentiel foncier a priori mobilisable en interne est de loin insuffisant pour répondre aux enjeux démographiques que se doit d'assurer la ville de Thann pour le bon fonctionnement du territoire du SCoT ; d'où la nécessité des zones AU dans et hors T0.

