

Appuyer les stratégies foncières

Retours d'expériences – Grand Soissons et Laon

18 juin 2026

Contexte et objectifs

Contextes territoriaux

Deux agglomérations de villes moyennes dans l'Aisne
Pas ou peu d'outillage en matière d'observation foncière
Une ingénierie relativement limitée

Grand Soissons:

- élaboration du PLUi
- finalisation du PLH 2023-2028
- lancement d'une démarche de réalisation d'un nouveau SCOT à l'échelle du PETR du Soissonnais et du Valois

Un appui financier au projet par la DDT de l'Aisne, adossé à une vigilance sur la sobriété foncière et la capitalisation de la démarche

Laon:

Programme Action Cœur de Ville et partenariats avec l'ANCT et le Cerema, afin d'intégrer les exigences de sobriété foncière et de transition écologique dans ses politiques d'aménagement.



Les objectifs

Volet observation

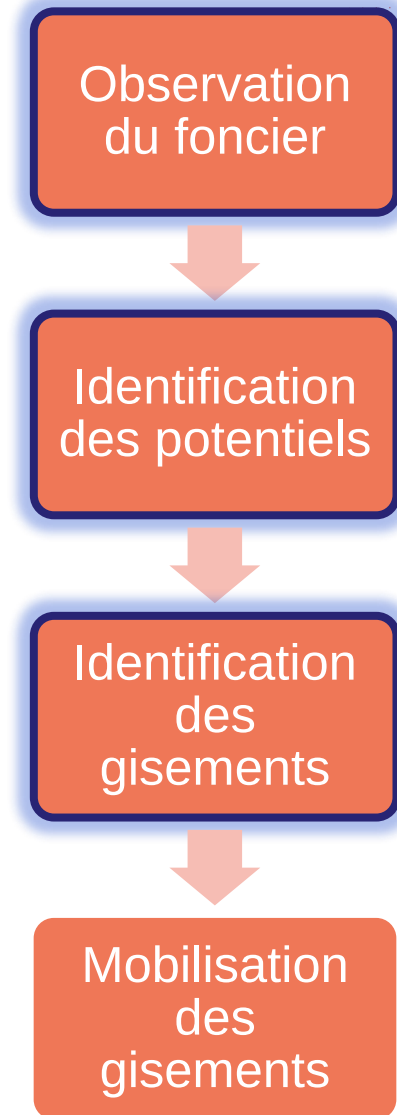
→ Observatoire du foncier permettant le développement des compétences locales et l'enrichissement des connaissances territoriales par l'intégration de données spécifiques

Volet évaluation et caractérisation du potentiel foncier

→ Outil de suivi exhaustif et opérationnel pour la détection, l'analyse et la qualification stratégique des opportunités foncières territoriales

Objectif transversaux :

- autonomie et répliquabilité de la démarche
- priorité donnée au recyclage foncier
- une vocation qui peut être le maintien en l'état ou la renaturation



La mission du Cerema

Volet observation

- Formation à Urbansimul
- Création d'un cercle personnalisé et partenarial
- Ajout de données locales dans le cadre de couches spécifiques au territoire
 - Flux d'artificialisation
 - Potentiels foncier
 - Inventaire de ZAE



Volet évaluation et caractérisation du potentiel foncier

- Identifier les potentiels fonciers (bâti, friches, terrains densifiables, terrains nus) dans leur ensemble
- Analyser et qualifier les sites retenus
- Focus sur une douzaine de fonciers pour enrichissement des analyses (GSA)
- Etude sur les fonciers et leur capacité à être des leviers (Laon)

Observation : Les outils mis à disposition

Outillage et formation

UrbanSIMUL est un outil 100% en ligne,
gratuit et collaboratif pour :



Visualiser et partager les données foncières
sur votre territoire



Apprécier l'offre foncière potentiellement
constructible



Organiser la prospection et identifier les
gisements fonciers



Construire et analyser des scénarios
d'urbanisation



Constituer et mettre à jour des
observatoires* du foncier, de l'habitat, etc.



Estimer le prix du foncier et de l'immobilier

Outillage et formation

Formation en présentiel à l'outil :

- Présenter et appréhender **l'ergonomie**
- Présenter les **données et fonctionnalités déjà disponibles**
- Échanger sur les **données à intégrer**
- **Exercice et cas pratiques** pour manipuler l'outil et les données

Participants à la formation et au cercle

- EPCI
- Communes
- DDT
- EPF
- SCOT



Un socle enrichi de données personnalisées

- Avoir une **interface personnalisée**
- Privé : réservé aux membres du cercle avec une **gestion de droits** par les administrateurs
- **Collaborative** : possibilité d'ajouter / modifier / annoter des données et des objets géographiques
- Création de cartes dédiées selon les besoins des membres (même une fois la mission Cerema terminée)

Exemples de données locales intégrées à Urbansimul

- opérations PLH,
- OCS2D,
- zonages archéologiques,
- zones humides,
- sites BASIAS/BASOL,
- zones d'activités et commerciales
- bâtis informels,
- Équipements
- ...

Identification des potentiels fonciers

Quels types de potentiels ?

Approche réglementaire (documents d'urbanisme)

- Dents creuses inscrites au PLU (Local)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (GPU)

Approche spatiale et automatisée

- Dents creuses détectées par analyse du tissu urbain (GPU x FF)
- Friches (Cartofriches + OCS2D)

Densification progressive et résorption de la vacance

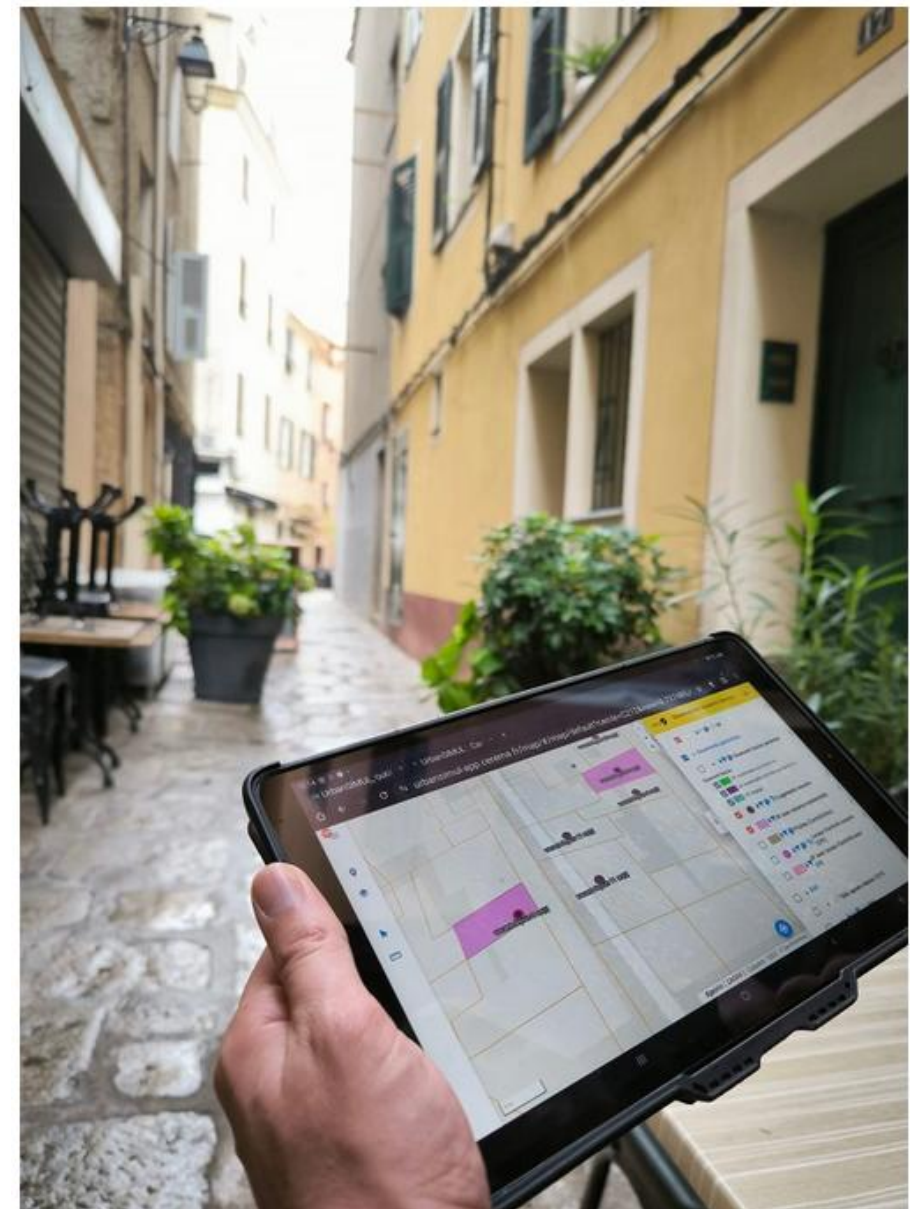
- Zones sous-denses (GPU x FF)
- Densification douce (BIMBY, extensions, transformations d'annexes) (GPU x OCS2D)
- Unités foncières avec forte vacance (logements inoccupés depuis 5 ans) (LOVAC)

Ressources publiques

- Unités foncières non bâties du domaine public (réserves foncières) (FF x RNB)

Quels types de potentiels ?

- Détermination des typologies
- Définition des critères associés à chaque type
- Intégration de gisements déjà connus localement
- Ajout de candidats potentiels repérés par le Cerema
- Consolidation collaborative lors du jour 2 de formation
- Visite sur site
- Consolidation au fil de l'eau via Urbansimul (~1k parcelles)



Caractérisation des fonciers

Qualification des potentiels

Infos:

- **Génériques** (localisation, contour, type, niveau de priorité...)
- **Parcellaires** (surface du gisement et composition parcellaire, part déjà urbanisée...)
- Sur le **bâti** (nombre et surface, ancienneté, type, usage, vacance éventuelle...)
- Sur les **densités** (emprise au sol, logements par ha, sous-densité au regard de l'environnement...)
- Sur les **propriétaires** (nombre, type de droits, type de propriétaire, date de dernière mutation...)
- Sur l'**occupation du sol** (couvert et usage, part dans l'espace urbanisé...)
- Sur l'**urbanisme** (zonages, aménagements, OAP, desserte...)
- Sur les **contraintes** (patrimoine, biodiversité et environnement, risques, captages...)
- Sur divers aspects (équipements, sous-occupation, surface constructible potentielle théorique...)

⇒ **Construction d'indicateurs de synthèse par scoring**

- **Environnement** (changement climatique, transports, patrimoine, risques)
- **Fluidité/dureté foncière** (Typologie du propriétaire, nombre de propriétaires, localisation du propriétaire, mutations récentes, dépôts de demande d'autorisations d'urbanisme récents...)

⇒ **Définition de gisements et priorisation de ceux-ci**

Qualification des potentiels

On retrouve ces informations dans le cercle Urbansimul:

- Fiche d'informations
- Filtres sur les gisements selon les critères de qualification et de scoring
- Possibilité d'annotation pour le suivi

The screenshot displays the Urbansimul web application interface. On the left, a sidebar contains navigation icons. The main panel is titled 'Fiche d'information' and lists several data points for a specific location:

- Gisements 1** (with a close icon)
- Presence OCS2D**: Présence
- Infos enveloppe urbaine**: Dans l'enveloppe surface: 1257m² ratio: 100%
- Presence enveloppe urbaine**: Présence
- Infos zonages d'urbanisme**: secteur: PLU zone_harm: U libelle: UI libelong: Zone urbaine a vocation economique destinee a accueillir des activites industrielles, artisanales, tertiaires et de services et commerciales surface: 1257m² ratio: 100%
- Présence zonages d'urbanisme**: Présence
- Infos aménagements**
- Présence aménagements**: Absence
- Infos OAP**
- Présence OAP**: Absence

The central map shows a detailed view of Laon, with various colored overlays representing different urban planning zones and land use potentials. Labels on the map include 'Cité des Cheminots', 'Gare', 'Saint-Marcq', 'Laon', 'Champagne', 'ZAC Île de France', and 'RTE de Laon'. The right sidebar contains a legend with the following sections:

- Autres** (checked)
- Site éco (FUSAC)** (checked)
 - existant et actif (checked)
 - en projet (checked)
 - Autres (checked)
- OCS2D 2010-2021** (checked)
 - Espaces Urbanisés (checked)
 - Espaces Naturels, Semi-Naturels (checked)
 - Infrastructures (checked)
 - Espaces Agricoles (checked)
 - Autres (checked)
- Renaturation 2010-2021 (OCS2D)** (checked)
- Renouvellement 2010-2021 (OCS2D)** (checked)
- Gisements** (checked)
 - OAP (checked)
 - Friches (checked)
 - Dents creuses (PLU) (checked)
 - Dents creuses (détection auto) (checked)
 - Foncier public non bâti (checked)
 - Densification douce (unchecked)
 - Unités foncières sous-dense (unchecked)
 - Unités foncières avec forte vacance (checked)
 - Autres (checked)
- Consommation carroyée 2011-2020** (checked)
 - 0 (checked)
 - 0-1 (checked)
 - 1-5 (checked)
 - 5-10 (checked)
 - >10 (checked)

At the bottom of the map, the text 'Laon (02408) PLU : 10/12/2018 Cadastre : 2024 © OpenStreetMap' is visible.

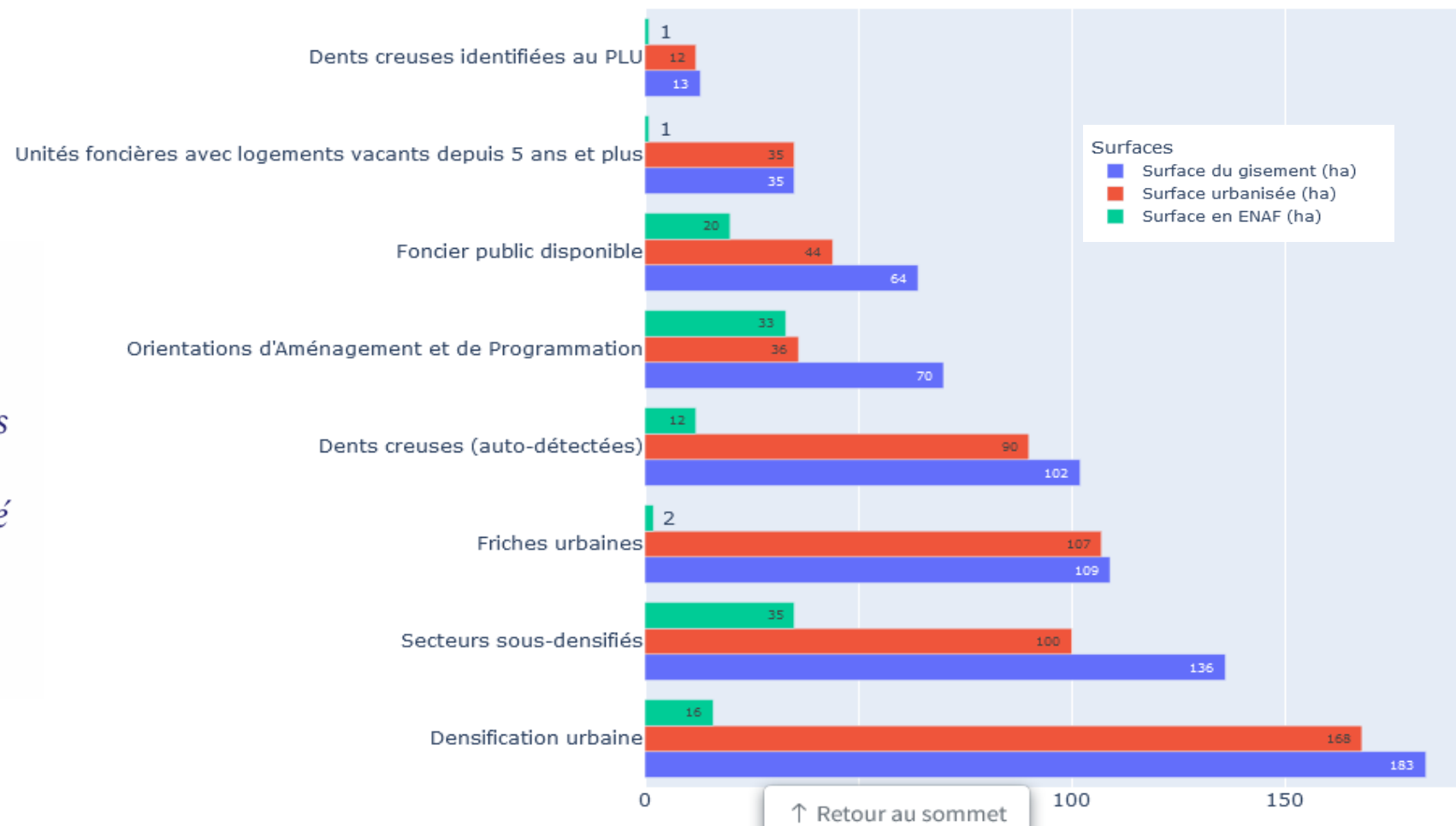
Pour aller plus loin

Analyse des gisements (Laon)

Rapport d'analyse des gisements pour mettre en cohérence les besoins en logements et les objectifs de réduction de la consommation.

“ Cette mission a permis de mener un travail approfondi et adapté aux attentes locales. De nombreux sujets ont pu être traités en un temps restreint, aboutissant à la réalisation d'un observatoire foncier détaillé. L'expérience a été particulièrement enrichissante. ”

Clément Mangot



Focus approfondi sur 13 sites (Grand Soissons)

- **Treize sites représentatifs** analysés en détail avec les référents locaux pour confronter les données à la réalité opérationnelle et valider la méthode.
- **Grille de lecture commune structurée autour de six dimensions** : diagnostic, caractérisation, aspects fonciers et temporels, contraintes et risques, aspects techniques et financiers, acteurs et actions
- **Réintégration dans UrbanSimul** pour ces 13 sites et **généralisation** à l'ensemble des gisements du territoire quand c'est possible.

PARC DES PRÉS FRAIS (EXTENSION) (MERCIN ET VAUX)

Typologie	Zone d'activité économique
Vocation	Économique
Maîtrise foncière	DUP engagée
Temporalité	Court terme
Potentiel	Extension parc existant
Stratégie foncières	Procédure DUP
Contraintes environnementales	Aucune
Niveau de pollution	Nulle
Contraintes réglementaires	Servitudes RGC/voiries
Contraintes d'occupation	Conflits propriétaires actifs
Accessibilité et desserte	
Coûts identifiés	Non précisés
Études techniques prioritaires	Aucune
Données manquantes critiques	Estimation consommation NAF (13,3 ha) + Servitudes RGC
Interlocuteurs	Propriétaires
Historique des actions menées	
Actions à mener	



Description initiale :

Projet d'extension du parc d'activités existant, vers l'ouest (jusqu'au chemin)

Points clés de l'échange :

Projet d'extension avec consommation foncière, problème avec propriétaire résolu par DUP en cours. Projet bien défini qui avance. Multipropriété complexifie l'acquisition. Au nord, contraintes liées à la RN classée RGC avec servitudes de largeur et AOP paysagère. Questionnement sur les distances de recul par rapport aux implantations existantes.

Données complémentaires souhaitées :

- Estimer combien de surfaces NAF consommerait le projet.
- prendre en compte le recul de la RGC (avec ou sans AOP paysagère)

Points à analyser :

Estimation précise de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, définition des servitudes de recul par rapport à la RGC, impact de l'AOP paysagère sur les contraintes d'implantation

Ce qu'il faut retenir

1. **Des données très riches** qui rendent possible une analyse jusqu'ici difficilement accessible aux collectivités.
2. **À compléter impérativement par un regard qualitatif et collectif** : sans l'expertise terrain des acteurs locaux, les données seules ne suffisent pas à qualifier les gisements.
3. **UrbanSimul comme outil possible de consolidation et de suivi**, pour que la collectivité garde la main sur sa stratégie foncière dans la durée. A fortiori en l'absence de SIG collaboratif, mais même dans ce cas pour élargir le cercle des utilisateurs.
4. **Un processus structuré en étapes mais non linéaire**, de l'identification à la priorisation et réciproquement, en vue de construire un plan d'action priorisé et localisé

Fin et suites

Prolongements cet après-midi



UrbanSIMUL

Tout savoir sur Urbansimul et son actualité

Découvrir la méthode issue des expériences du Cerema avec Olivier



Merci pour votre attention

www.cerema.fr

