







Stratégie foncière

Protection de l'environnement et du patrimoine

-  ZPPAUP
-  site classé des marais salants de Guérande et du Més
-  coupure d'urbanisation « loi Littoral »




Transports et déplacements

-  axes principaux
-  axe à créer
-  parcs de stationnement à créer

Développement d'une offre

-  tourisme
-  services
-  activités
-  habitat / commerces

Problématique foncière

-  zone agglomérée principale
-  temps 1 : utilisation des dernières réserves foncières
-  temps 2 : recomposition territoriale suivant un modèle intensif



Définir une stratégie au service de la recomposition littorale

Illustration extraite de François Mauduit et Vincent Muzart, « Les perspectives de développement d'une commune littorale en situation de pénurie foncière : l'exemple de Batz-sur-Mer », Cahiers Nantais [En ligne], 1-2 | 2010, mis en ligne le 21 janvier 2021, consulté le 11 août 2023. URL : <http://cahiers-nantais.fr/index.php?id=524>

Qu'est ce que c'est ?

Une stratégie foncière consiste à organiser et prioriser la mobilisation du foncier en cohérence avec les besoins d'un territoire.

En matière d'adaptation au recul du trait de côte, elle peut permettre de :

- libérer dans les meilleures conditions possibles les espaces urbanisés voués à retourner à la mer
- privilégier les lieux de renouvellement urbain pour accueillir la recomposition littorale

Comment ça fonctionne ?

Il s'agit d'une part d'identifier les gisements fonciers et d'en analyser la mutabilité (dont la dureté foncière, c'est-à-dire le niveau de difficulté à mobiliser ou acquérir un terrain) :

- foncier exposé risque ;
- foncier à urbaniser (dents creuses, friches, secteurs en sous-densité, secteurs « vierges » à investir)
- foncier "terrains d'échange"

Il s'agit d'autre part d'identifier les leviers d'action et leurs conditions de mobilisation (modalités, phasage, articulation entre leviers) :

- outils réglementaires et fiscaux : planification, DPU, BRAEC, PPA, dérogation loi littorale, etc
- financements,
- partenaires : EPF, SAFER, CdL

A quoi ça sert ?

Inscrire l'action foncière dans une vision à moyen/long terme pour anticiper/étaler les besoins (programmation financière, mobilisation des partenaires),

Mobiliser de façon optimale les outils et partenaires, pour minimiser l'effort financier, et permettre un équilibrage sur plusieurs opérations

Instaurer un dialogue continu avec les partenaires et les acteurs locaux, notamment les propriétaires des fonciers stratégiques sur lesquels la collectivité souhaite agir.

Intérêts

⇒ Pour réussir la mise en œuvre d'une recomposition littorale, il est crucial d'inscrire l'action foncière dans une approche intégrée, permettant d'assurer la mobilisation cohérente des divers outils et partenaires, en lien avec la SLGIBC et le projet de territoire global.

⇒ Disposer d'un diagnostic fin permet d'avoir une vision précise des parcelles stratégiques afin de pouvoir agir de façon ciblée

⇒ Communiquer et mobiliser les bons outils pour favoriser la mutabilité

⇒ Maîtriser les coûts

Limites

⇒ Outre les études pour élaborer la stratégie foncière, sa mise en œuvre nécessite ensuite de réaliser les opérations d'acquisition puis de gestion des biens acquis
(cf. fiche « Portage foncier »)

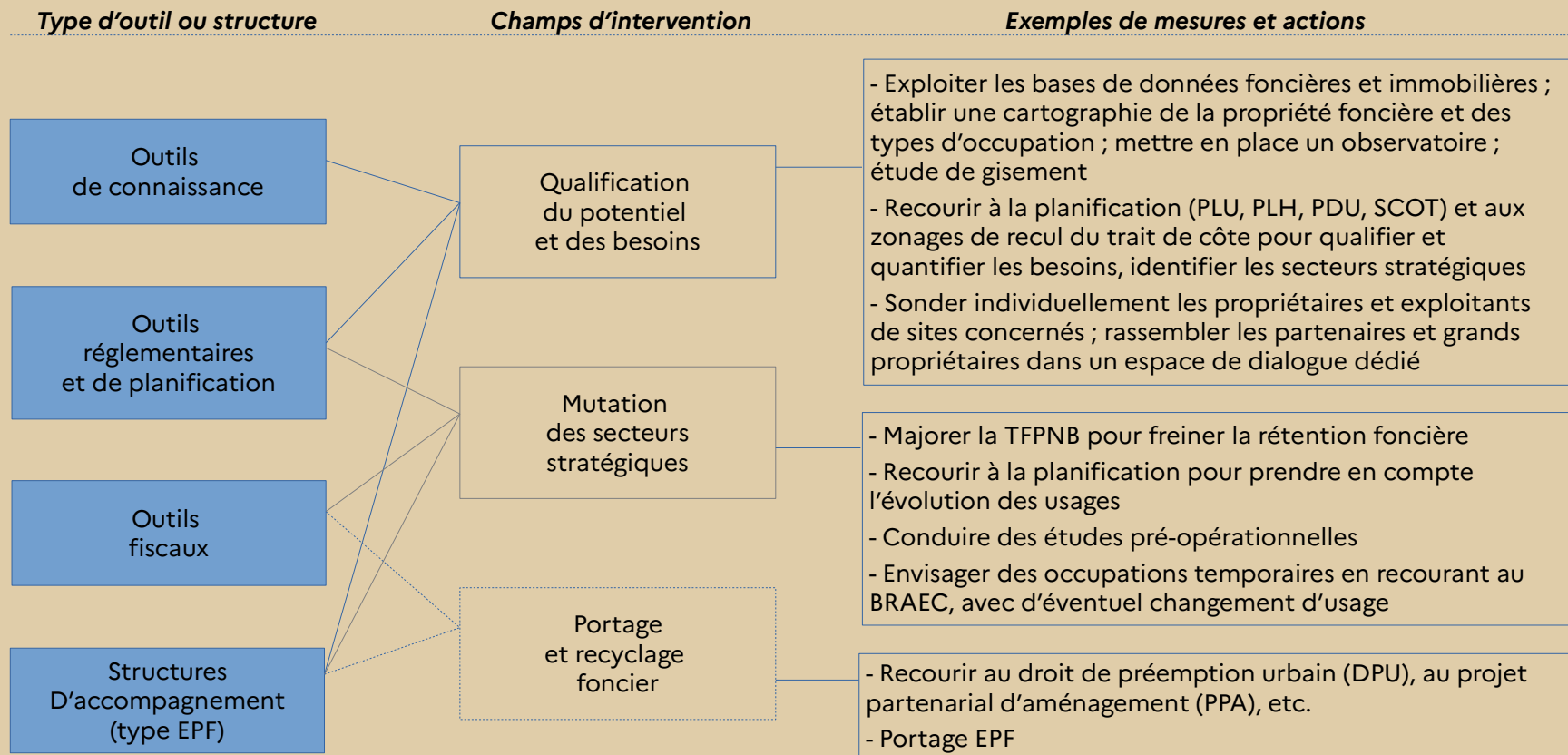
Conditions de mise en œuvre

Quand ?

A initier en amont, en lien avec l'élaboration de la SLGIBC et/ou l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme

Comment ?

Cette stratégie se construit par étape, de l'identification au portage du foncier stratégique. A chaque étape, différents outils peuvent être mobilisés :



...

Combien ?

À l'initiative de la collectivité qui élabore la SLGIBC, en concertation avec ses partenaires
Appui EPF, SAFER, CdL

Qui ?

Où ?

À minima à l'échelle d'une SLGIBC, voire à une échelle supra (SCOT, voire inter-SCOT) en lien avec le projet de territoire

Indicateurs et Illustrations

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

FICHE OUTIL

DÉFINIR SA STRATÉGIE FONCIÈRE



Définir une stratégie au service de la sobriété foncière, c'est :

- ↳ Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et contribuer à la renaturation des espaces urbanisés.
- ↳ Privilégier les lieux de renouvellement urbain pour éviter l'urbanisation en extension par opportunité.

Mais aussi...

- ↳ Encadrer l'utilisation des ressources foncières.
- ↳ Donner de la valeur au foncier en priorisant son utilisation.

RECOMPOSER LA VILLE SUR LA VILLE ET ENCOURAGER LE RECYCLAGE URBAIN

© HONEVI

Compléter avec illustrations à extraire ultérieurement de l'étude BdT/EPF émergente