LES POLITIQUES PUBLIQUES

La stratégie foncière de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo

Depuis les lois de décentralisation, l'offre foncière dépend des communes qui d maîtrise des Plans Locaux d'Urbanisme, des autorisations d'urbanisme et des outils du code de l'urbanisme.

Les autres acteurs du territoire interviennent ponctuellement au détour d'une compétence particulière sur les espaces naturels sensibles, agricoles, sur des espaces à projet, etc … en prise à un moment ou à un autre aux documents d'urbanisme de la commune inscrivant cet espace dans un dispositif réglementaire, ce qui influe sur les valeurs vénales et patrimoniales du bien.

Sur un territoire où la concurrence entre les usages est importante et où la valeur patrimoniale des espaces est capitale (marais salants, Brière, espaces côtiers, patrimoine architecturale, …), la mobilisation foncière dédiée au développement urbain et aux équipements est particulièrement délicate.

Ainsi Cap Atlantique, dans son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), articule et combine les différentes ressources du territoire avec ses besoins pour créer les conditions d'un développement véritablement durable à long terme. Il s'agit d'un premier niveau de stratégie foncière.

Dans ce prolongement et de manière un peu plus fine, des premières études foncières ont été conduites en 2011 et 2012 par Cap Atlantique sur chaque commune du territoire et ont permis :

- de dégager le potentiel foncier dont disposent les communes à l'intérieur d'un Périmètre d'Intervention Foncière dessiné autour des secteurs agglomérés (villages ou bourgs) disposant d'équipements structurants ;
- de présenter l'ensemble des outils potentiels existants susceptibles d'influer sur la protection et la production de foncier au service des objectifs de développement durable, tels que la préservation des espaces naturels et agricoles, de la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle : zonage au PLU, emplacements réservés, droit de préemption urbain, zones d'aménagement concerté ...

Cette boîte à outils réglementaire s'adresse en premier lieu aux élus et techniciens des communes permettant de favoriser la réalisation des objectifs dans un souci de cohérence et de gestion efficace.

Ces études seront mises à jour dans le cadre du PLH 3, dont l'élaboration a été initée en mars 2022, et qui visent à définir des gisements fonciers à l'intérieur des enveloppes urbaines (agglomérations et villages). Ces gisements constituent la première ressource foncière destinée à l'Habitat et/ou à l'activité économique dans un contexte de maîtrise de l'étalement urbain face au changement climatique et de préservation de l'environnement.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) constituent donc le premier levier d'action d'une politique foncière au service des objectifs de la collectivité, de protection de vocation naturelle et de production de logements.

Cap Atlantique tient à disposition de chaque commune ces premières données collectées qui à terme pourront constituer les bases d'un observatoire foncier, mis à jour par les communes.

L’ensemble de ces travaux constitue le socle de données et de méthodologies nécessaires à l’engagement du « chantier » dans le cadre de la loi cadre urbanisme et habitat, visant notamment à favoriser les stratégies foncières au service de la lutte contre l’étalement urbain et en faveur de la densification urbaine et poursuivi dans les lois subséquentes. Le texte proposant ainsi que le Plan Local d'Urbanisme comporte désormais une étude de stratégie foncière, afin de repérer les gisements fonciers, de cartographier les espaces naturels à protéger, ce qui facilitera la prise de décisions pour les opérations d’aménagement.

C’est sur cette base que Cap Atlantique et les communes vont devoir construire, dans un esprit d’organisation et d’innovation sur le plan institutionnel, des partenariats avec les établissements publics fonciers, la Société d'aménagement Foncier de l'Espace Rural (SAFER), les Société d’Economie Mixte (SEM), les acteurs de l’aménagement et de la construction à géométrie variable selon les projets et les contextes locaux.

CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo

3 Avenue des Noëlles
44503 La Baule-Escoublac Cedex

02 51 75 06 80