

PISTES D'ACTION

- > Bâtir une stratégie foncière : le PLU(ih) permet de définir le statut du sol et le phasage de son aménagement.
- > Repérer et caractériser les opportunités foncières : l'outil référentiel foncier permet de localiser les biens potentiellement mobilisables, de les qualifier et de définir les besoins permettant leur évolution.
- > Élaborer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles qui intègrent les notions de paysage, de biodiversité, de préservation du patrimoine.
- > Jouer les facilitateurs pour permettre l'urbanisation de fonciers stratégiques : profiter d'une opération pour désenclaver des fonds de parcelles ou des dents creuses, encourager les propriétaires à mobiliser leurs biens, utiliser les outils fiscaux ou réglementaires d'incitation (taxe sur le foncier non bâti, densité minimum, etc.).
- > Se faire accompagner pour acquérir le foncier par des structures publiques ou parapubliques : l'Établissement public foncier de Bretagne (EPFB), une société d'économie mixte, un aménageur, etc.
- > Mobiliser des outils adaptés à chaque situation pour acquérir le foncier (expropriation, déclaration d'intention d'aliéner, déclaration d'utilité publique etc.).
- > Mettre en œuvre les bonnes procédures pour aménager en cohérence avec le projet urbain communal (opération de renouvellement urbain, zone d'aménagement concerté, lotissement, etc.).
- > Redonner de la qualité à un site déprécié en attente de projet (dépollution, préverdissement, clôtures, etc.).
- > Recenser la végétation existante, la protéger et en faire un élément structurant du projet d'aménagement.



VIGILANCES

- > Rester maître et organisateur de la stratégie foncière sur un terme long à l'échelle de la commune et en lien avec le projet communautaire (Schéma de cohérence territoriale, Plan local de l'habitat, Plan local d'urbanisme intercommunal).
- > Saisir les opportunités (c'est d'autant plus facile si l'on a réfléchi le projet en amont et globalement).
- > Tenir compte du paysage et de la trame verte et bleue dans la stratégie foncière.

Pour contacter le CAUE du Finistère : contact@caue-finistere.fr / 02 98 98 69 15

SE
RÉCENTRER

QUELQUES PISTES POUR SE
RÉAPPROPRIER LE BOURG

LE SOL C'EST LA BASE

MAÎTRISER L'ÉVOLUTION DE SA COMMUNE

DÉFINITIONS

L'artificialisation se définit communément comme la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...).

L'extension urbaine est l'accroissement de l'espace bâti en périphérie des villes.

CHIFFRES CLÉS

Entre 1981 et aujourd'hui, les terres artificialisées sont passées de 3 millions d'hectares à 5,1 millions, ce qui représente une croissance de 70 %, nettement supérieure à celle de la population (+19 %) sur la période.

La Bretagne est la 3^{ème} région ayant le plus fort taux d'artificialisation : 11, 4% en 2016.

La surface moyenne artificialisée par habitant est de 934m².

Les logements individuels représentent 50% de cette artificialisation. Les routes et voies ferrées 20%. (Observatoire de l'environnement en Bretagne)

1 - Surélévation d'une maison à Douarnenez,
D. Bonnot architecte © C. Foliot

2 - Nouveau quartier en centre-bourg de Guengat,
Philippe Robert architecte

3 - Reconversion d'une friche industrielle à Pleyben

Trois grandes notions définissent le sol : sa nature physique et biologique (on parle de pédologie) ; sa propriété ; ses usages. Le sol est une ressource limitée, épuisable, soumise à une pression croissante liée à une exploitation intensive et des usages concurrentiels. L'artificialisation peut dégrader de manière irréversible le sol par un décapage trop profond, un remplacement de matière (béton), sa stérilisation ou la pollution.

S'agissant de sa maîtrise, un transfert de propriété ou de gestion du public au privé (en confiant par exemple à un opérateur l'aménagement d'un quartier, ou à une entreprise la gestion des aires de stationnement) peut contredire l'ambition d'un urbanisme inclusif pensé comme vecteur de sociabilisation, de partage, et favoriser l'émergence d'enclaves privées difficiles à reconquérir.

Avant de modifier le statut d'un terrain dans le Plan Local d'Urbanisme ou au travers d'une opération d'aménagement (nouveau quartier, zone d'activité, parc, etc.) il convient de bien mesurer la diversité des incidences à l'échelle de la commune : environnementales, sociales, architecturales et urbaines.



ENJEUX

- > Optimiser la ressource foncière et garantir des espaces agricoles
- > Favoriser des opérations de renouvellement urbain
- > Accueillir de nouvelles activités
- > Favoriser une diversité de fonctions
- > Favoriser la diversification du parc de logements
- > Réguler le marché immobilier : faciliter des opérations et éviter la spéculation
- > Mettre en adéquation la nature du sol et sa fonction (tenir compte de la topographie, de ses capacités d'infiltration de l'eau, de sa stabilité)
- > Préserver l'avenir du projet urbain communal
- > Préserver les qualités naturelles du sol (profondeur, perméabilité, substrat, fertilité)
- > Freiner l'érosion de la biodiversité

LES QUESTIONS À SE POSER

- Le terrain est-il central, bien desservi, relié au bourg ?
- Qui en est propriétaire ?
- A quel terme est-il disponible ?
- Le sol est-il porteur, infiltrant, humide ?
- Le sol est-il en capacité de gérer l'assainissement (sur place ou en connexion avec le réseau) ?
- Le terrain s'inscrit-il dans un corridor écologique ?
- Quelle est la végétation en place ?
- Quelle est son orientation solaire ?
- Quelle est sa topographie ?
- Le projet aura-t-il un impact sur l'environnement proche ou lointain ?
- Le terrain a-t-il vocation à être aménagé, à quel terme ?
- Comment s'inscrit-il dans le paysage du centre-bourg ?