Fiche REX

Etude de stratégie foncière sur la commune de Crossac

Commanditaire : commune de Crossac

Réalisation : Pnr de Brière *(étude conduite par un stagiaire en Master 2 Aménagement Urbanisme Développement Environnement : Victor Launay)*

Partenaire : addrn (agence d'urbanisme de la région nazairienne)

Date d'exécution : mai à septembre 2022

Montant de l'étude : 6 000 € (dont 2 300 € de stage)

Contexte et objectif de l'étude

Un **plan guide** réalisé en 2021 par l'atelier de l'Ourcq dans le cadre de l'AMI du Département « Cœur de ville/Cœur de bourg » planifie les actions à entreprendre à court, moyen et long terme dans le domaine de l'habitat, des mobilités, des services et commerces de proximité, etc. afin de redynamiser le cœur de bourg. A noter que le plan guide intègre les enjeux de biodiversité identifiés et proposés par le Pnr de Brière dans le cadre de **l'Atlas de Biodiversité Communale (ABC).**
Un **Plan Local de l'Habitat (PLH)** de la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas en cours de révision.

Quelles sont les réelles capacités de densification dans et hors bourg ?
Quelles sont les priorités à court terme pour maîtriser l'urbanisation ?
Comment prendre en compte les enjeux écologiques ?

A l'aide d'un **outil cartographique** et des données existantes, l'étude foncière stratégique a consisté à identifier précisément le **potentiel de densification** (permettant notamment de répondre aux objectifs futurs du PLH) et de **caractériser les gisements fonciers au regard des enjeux urbanistiques et des enjeux écologiques**.

Méthodologie et résultats

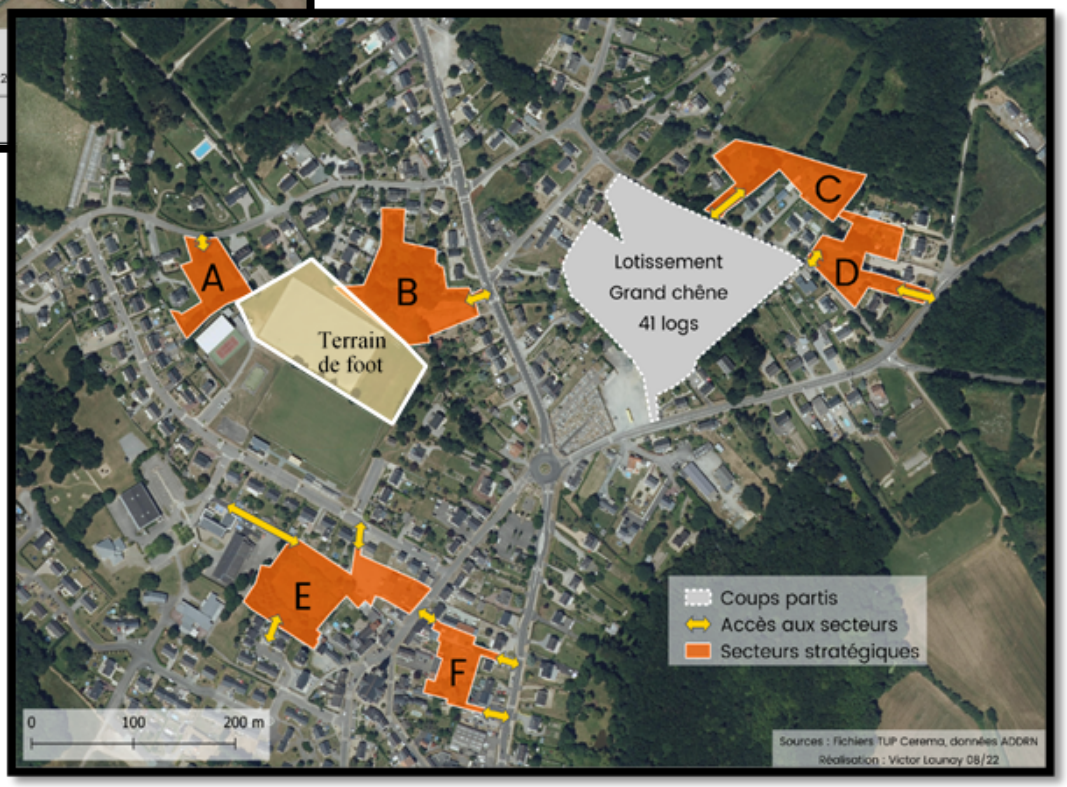
L'identification des gisements fonciers a été réalisée à partir d'un travail effectué par l'addrn dans le cadre de la révision du PLH : gisements dits « libres » (absence de bâtis) et les gisements dits « bâtis » (potentielles divisions parcellaires). Des choix arbitraires sont ensuite venus préciser le foncier disponible. Et enfin, l'application des règles du PLU en vigueur a permis d'identifier et cartographier les gisements réellement disponibles à l'urbanisation.
Ainsi, 260 gisements ont été identifiés dont 115 dans l'enveloppe urbaine du bourg (*carte ci-contre*), ce qui couvre largement les objectifs du PLH sur la période 2023-2029, soit un besoin en moyenne de 150 logements neufs pour la commune de Crossac.

Sur la base de critères discutés avec la commune, les gisements ont été caractérisés et classés selon leur **« capacité à muter »** et leur **« intérêt à muter »** (fort, moyen et faible) (*carte ci-contre*).

Capacité à muter : se rapporte à un ensemble de critères administratifs et réglementaires, comme par exemple, la dureté foncière ou les risques pour le patrimoine.

Intérêt à muter : se rapporte à la forme et à l'environnement de la parcelle comme la géométrie de la parcelle, la proximité de services et de transport en commun ou l'intérêt écologique.

En complément, des **secteurs stratégiques de développement** regroupant plusieurs gisements (*carte ci-dessous*) ont été identifiés dans le centre-bourg. C'est ainsi l'occasion pour la commune de projeter des projets d'ensemble plus ambitieux avec une programmation définie proposant une mixité de formes urbaines, architecturales et/ou sociales.



Pour donner à voir différentes stratégies d'urbanisation et ouvrir au débat, des scénarios très contrastés ont été proposés :

- un **scénario au fil de l'eau** : scénario du « laisser faire ». Absence de stratégie et d'anticipation.
- un **scénario avec un développement raisonné** : atteinte des objectifs du PLH et de sobriété foncière, maîtrise foncière des parcelles les plus stratégiques, amélioration du cadre de vie, etc.
- un **scénario visant le maintien de la population** : maintien de la population actuelle avec de fortes ambitions pour le développement de la nature et de cheminements doux.

Les scénarios 1 et 3 sont volontairement extrêmes et très peu probables. Cependant, ils permettent à la commune de se donner des limites et d'être en capacité de se projeter en plaçant le curseur entre le scénario 1 et 3.

Au-delà de l'acquisition foncière qui assure à la commune une certaine maîtrise des projets, il existe d'autres outils qui permettent de s'assurer de la maîtrise foncière sans pour autant s'en rendre propriétaire. Une **liste d'outils** a ainsi été précisée en commençant par les outils offerts par le PLU telles que les OAP (Orientations d'aménagement et de Programmation).