



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Pays Bigouden Sud

LE REFERENTIEL FONCIER...



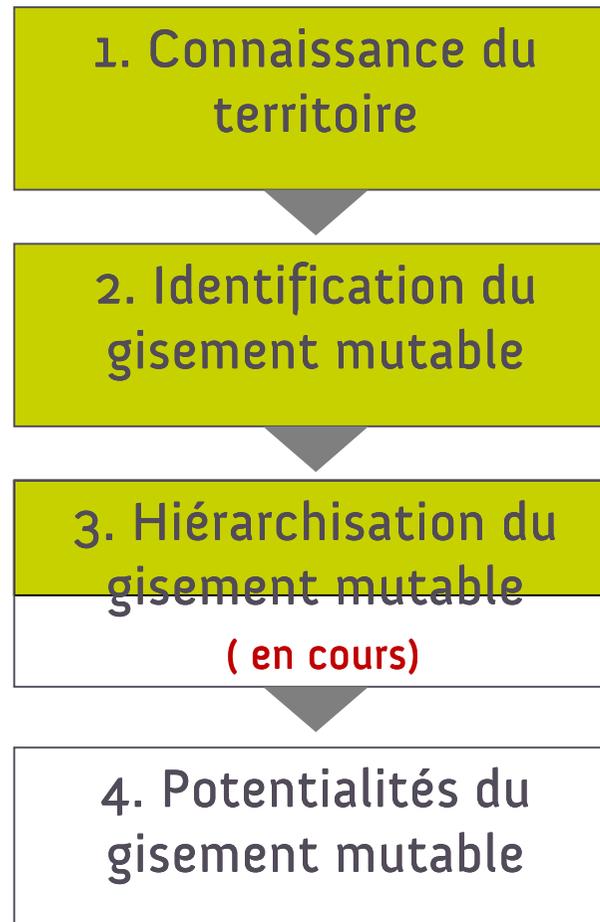
A. La méthode d'identification du « gisement mutable »

■ Intérêts et objectifs de l'étude.

- C'est un outil d'identification et d'optimisation du potentiel foncier et immobilier mutable,
- Sans portée réglementaire et à destination des communes et de l'EPCI.
- Constitue à la fois :
 - un état des lieux du potentiel de densification et de réinvestissement urbain des centralités
 - un outil qui permettra aux collectivités d'ajuster leur stratégie foncière.
- Permettre de répondre à différents objectifs :
 - Planifier durablement, par une action continue dans le temps le développement de la commune;
 - Saisir les opportunités foncières en anticipant les évolutions du territoire ;
 - Préserver les terres agricoles et naturelles dans la périphérie des espaces urbains ;
 - Réduire le coût global d'aménagement de la commune (réseaux, voiries, etc.)
 - Limiter l'enchérissement du prix du foncier notamment sur les communes à forte pression foncière

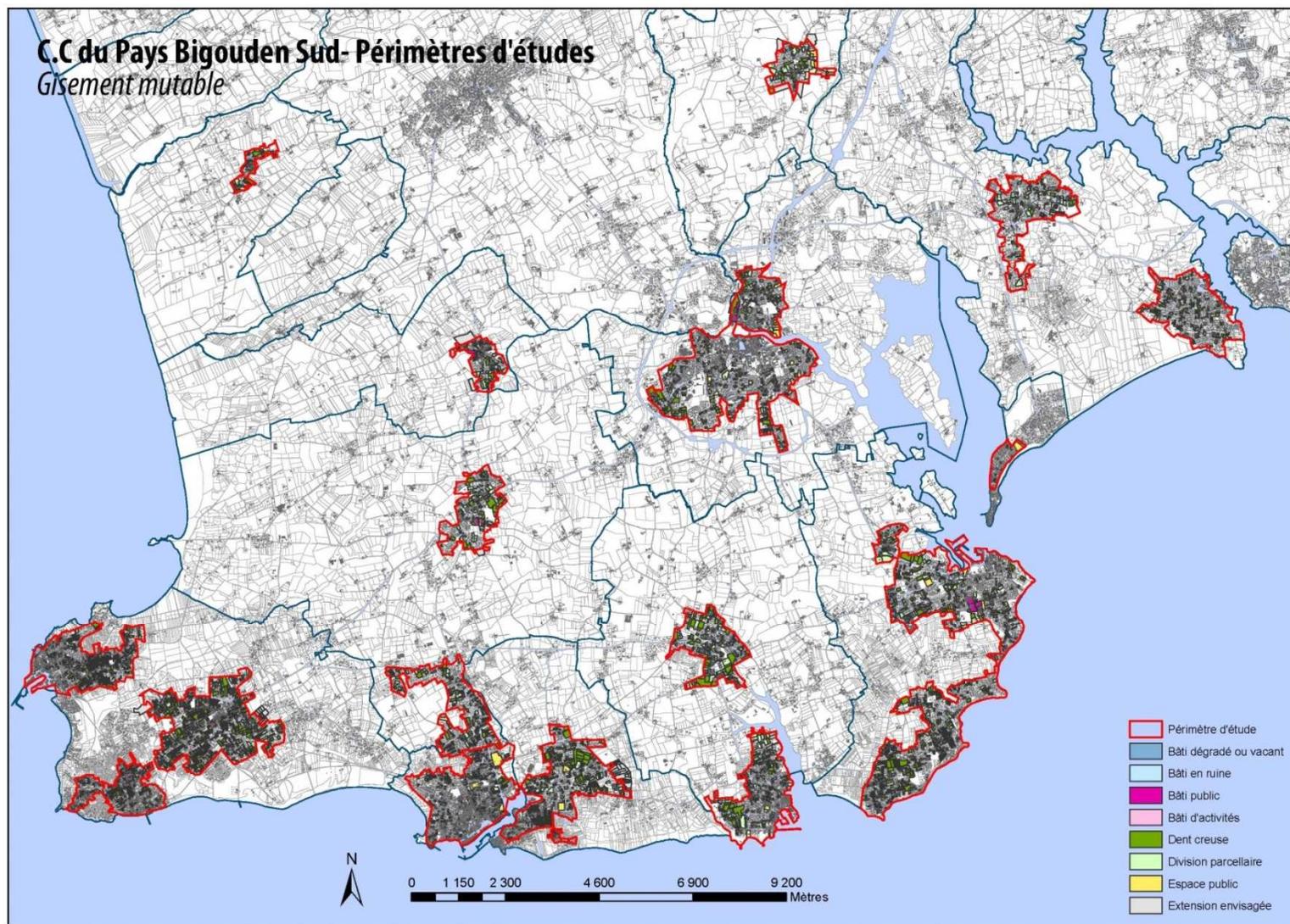
A. La méthode d'identification du « gisement mutable »

■ Les étapes



■ Phase 2. Repérage du gisement mutable.

- Détermination de 17 périmètres d'études au sein de la CCPBS



■ La typologie du « gisement mutable », le gisement immobilier

L'habitat vacant et/ou dégradé



Les ruines



Les bâtiments publics ou parapublics non fonctionnels



Les bâtiments d'activités vacants



■ La typologie du « gisement mutable », le gisement foncier

Les dents creuses



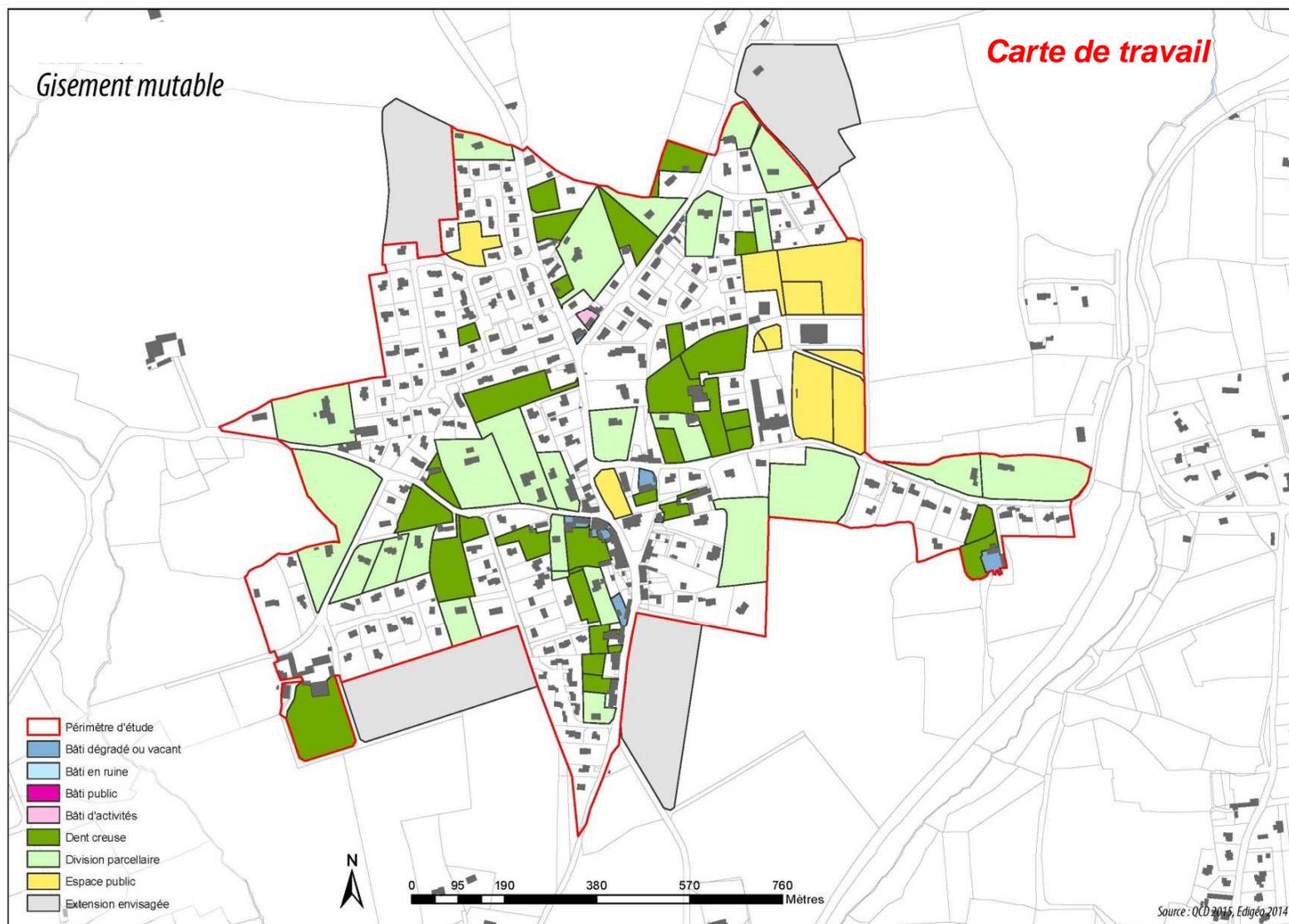
Les divisions parcellaires potentielles



Les espaces publics sous-utilisés



■ Cartographie du gisement mutable potentiel



Phase 3. Hiérarchisation du gisement mutable

Étude de la faisabilité et de l'intérêt d'intervention sur les différents gisements 1/2

➤ Le degré de faisabilité : la note technique

 Faisabilité faible : note de 1 à 5*, mobilisation difficile du foncier et/ou de l'immobilier.

 Faisabilité moyenne : note de 6 à 9*, mobilisation du foncier et/ou de l'immobilier soumise à certaines contraintes.

 Faisabilité forte : note de 10 à 14*, mobilisation facile du foncier et/ou de l'immobilier.

* à confirmer au cours du repérage

Propriété		Desserte		Constructibilité	
Propriétaire public	2/2 pts	Si tous réseaux	2/2pts	Zonage favorable	1/1pt
Propriétaire privé	1/1 pts				
Plusieurs propriétaires	0/ 2pts	Si réseaux inexistants	0/2pts	Zonage défavorable	0/1pt

Occupation		Déconstruction/Dépollution	
Non bâti	2/2pts	Si aucune déconstruction/dépollution	2/2pts
Bâti occupé	0/2pts	Si déconstruction et dépollution	0/2pts

Proximité		Configuration	
Proche des éléments de centralité	1/1pt	Surface importante, forme permettant d'implanter une maison, topographie faible	4/4pts
Eloigné	0/1pt	Terrain contraint	0/4pt

Phase 3. Hiérarchisation du gisement mutable

Étude de la faisabilité et de l'intérêt d'intervention sur les différents gisements 2/2

➤ Le degré d'intérêt des élus : L'approche sensible

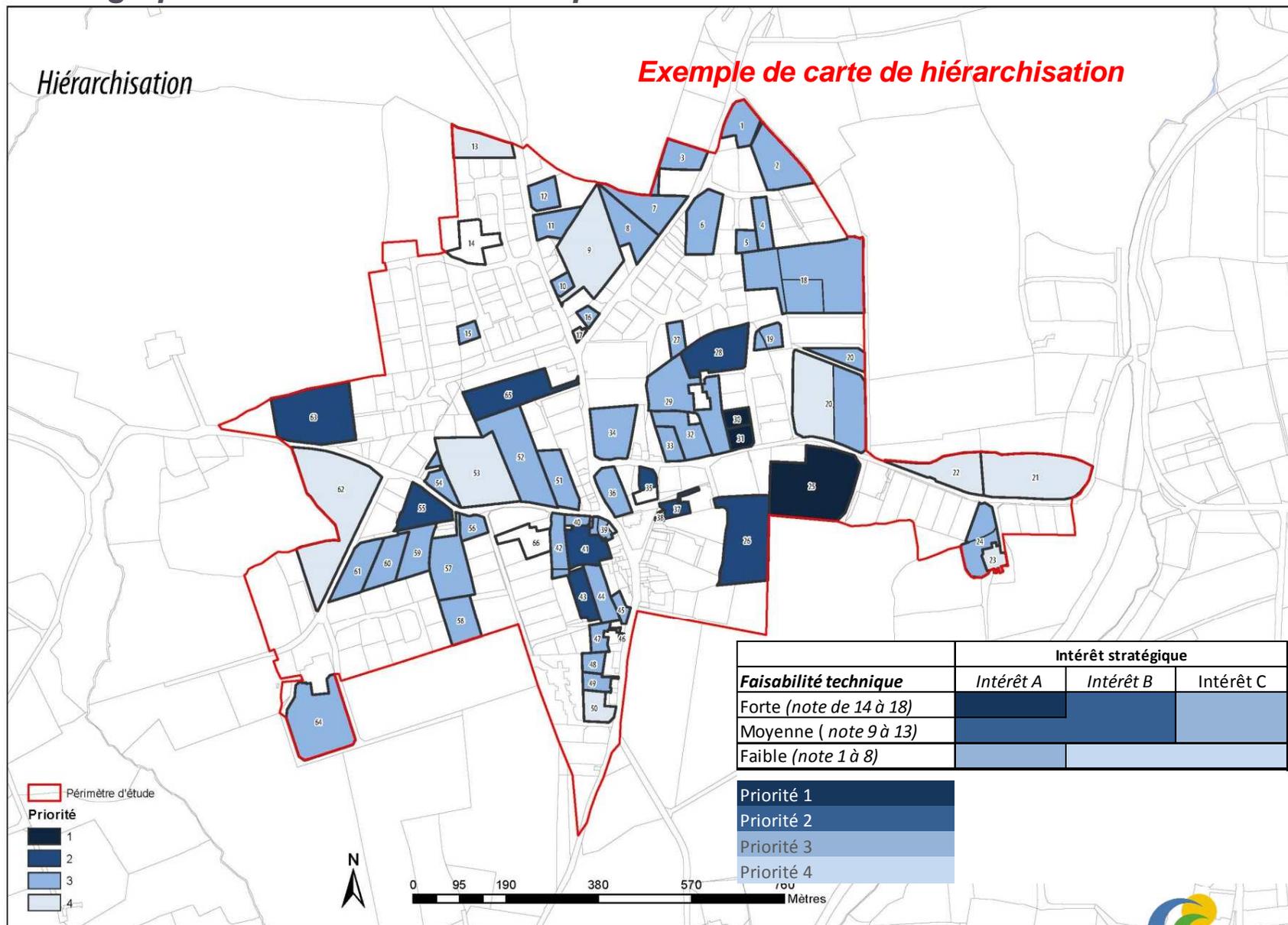
La part subjective de la priorisation des gisements mutables,
-Exprimer une préférence pour un site plutôt qu'un autre ,
-Préciser une fourchette de temporalité dans la réalisation des futurs aménagements.

S'il n'y a pas de critères précis pour juger de cet intérêt, les élus peuvent prendre en compte les éléments suivants :



	Note attribuée
<i>Site qui suscite un fort intérêt Possibilité d'aménagement à court terme Et/ou un projet en cours de réalisation</i>	A
<i>Site qui suscite un intérêt réel Possibilité d'aménagement à moyen ou long terme Pas de projet en cours de réalisation</i>	B
<i>Site qui ne présente pas d'urgence d'aménagement, sauf si une opportunité se présente</i>	C

■ Cartographie de hiérarchisation du potentiel foncier mutable





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Pays Bigouden Sud

Premiers constats du référentiel

B. Premiers résultats de l'identification dans la CCPBS.

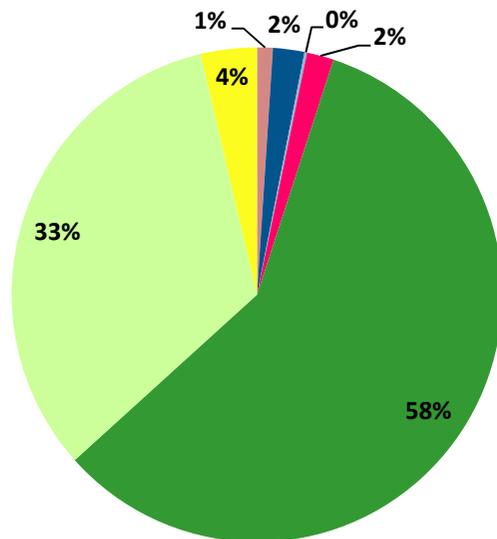
➤ 689 ha répertoriés en gisement potentiel mutable.

58 % des surfaces sont des dents creuses, soit 400 ha.

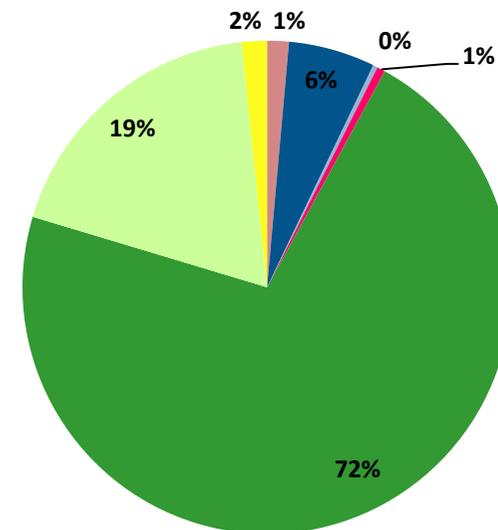
20 % des parcelles constituent un potentiel de division parcellaire.

6 % des parcelles en bâti dégradé ou vacant

CCPBS - Répartition des gisements par superficie

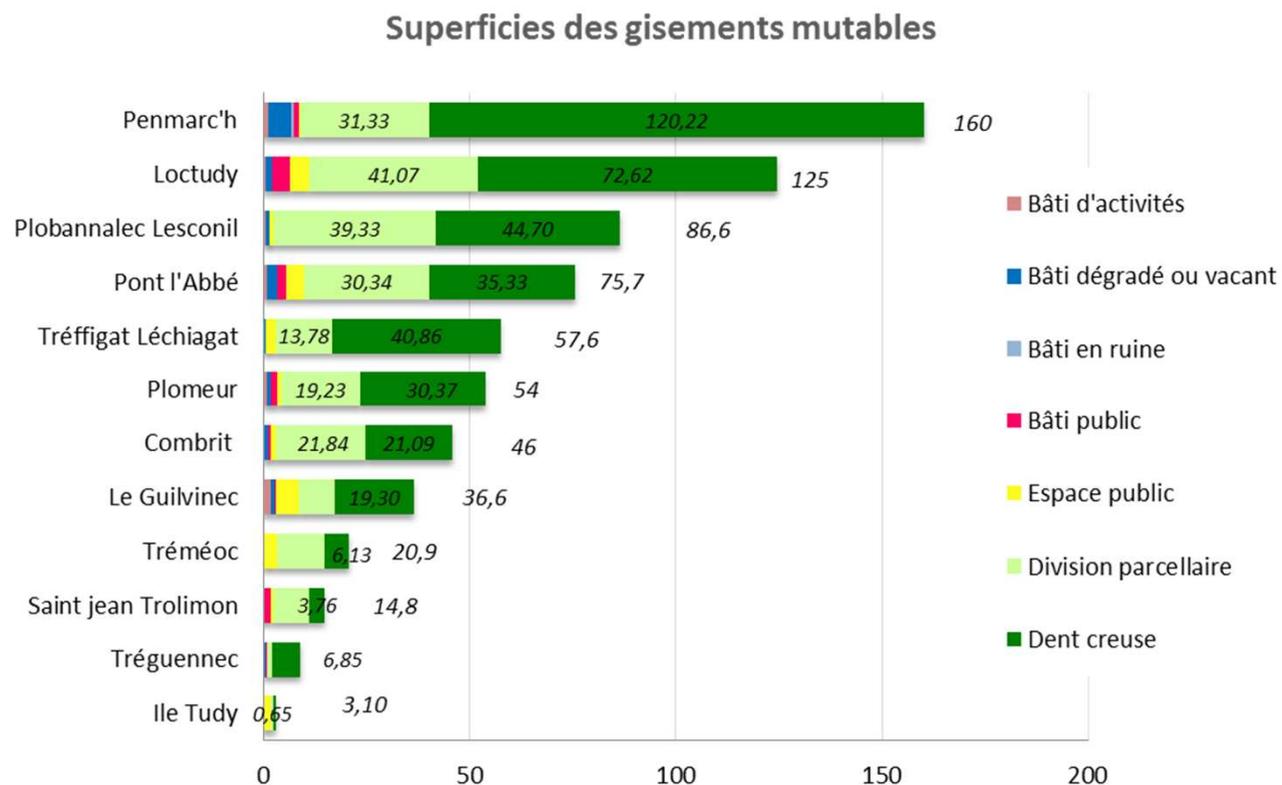


CCPBS - Répartition des gisements en volumes de parcelles



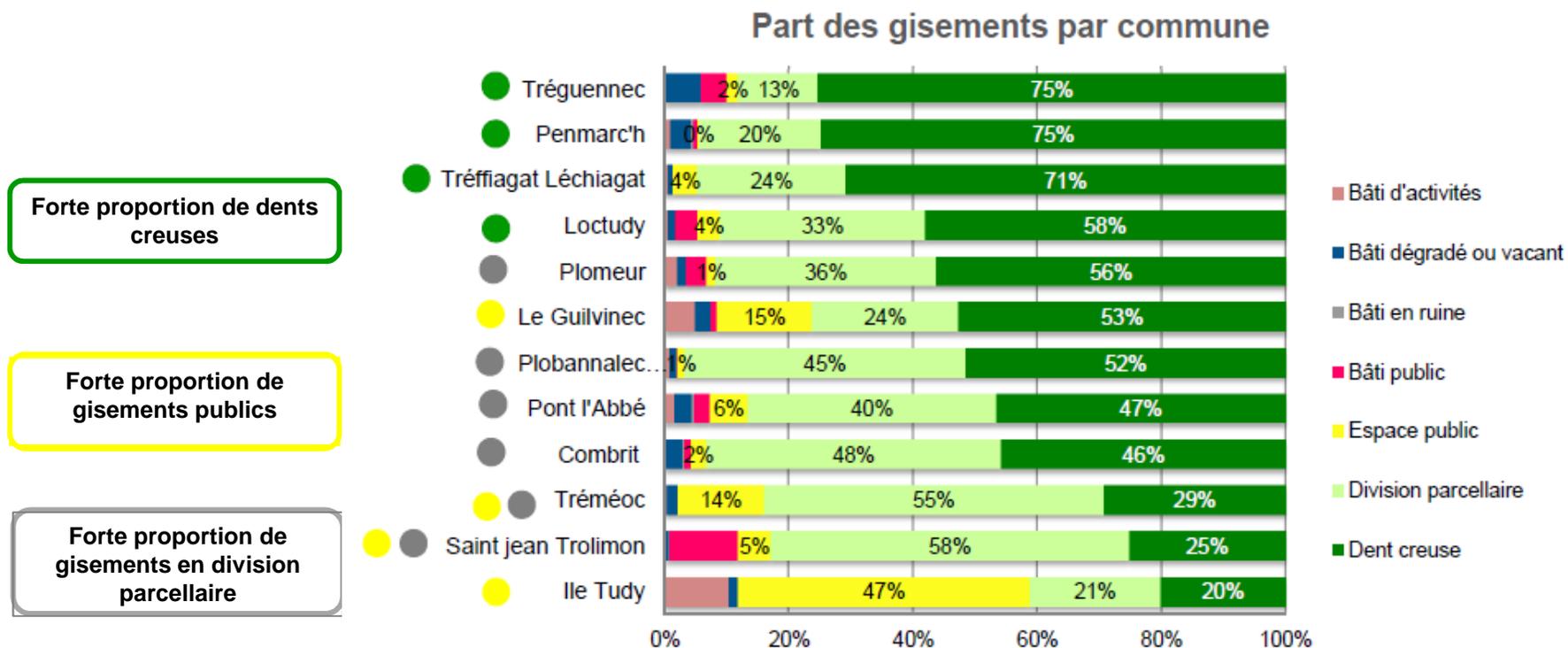
B. Premiers résultats de l'identification dans la CCPBS.

➤ Des surfaces de gisements très disparates selon les communes



B. Premiers résultats de l'identification dans la CCPBS.

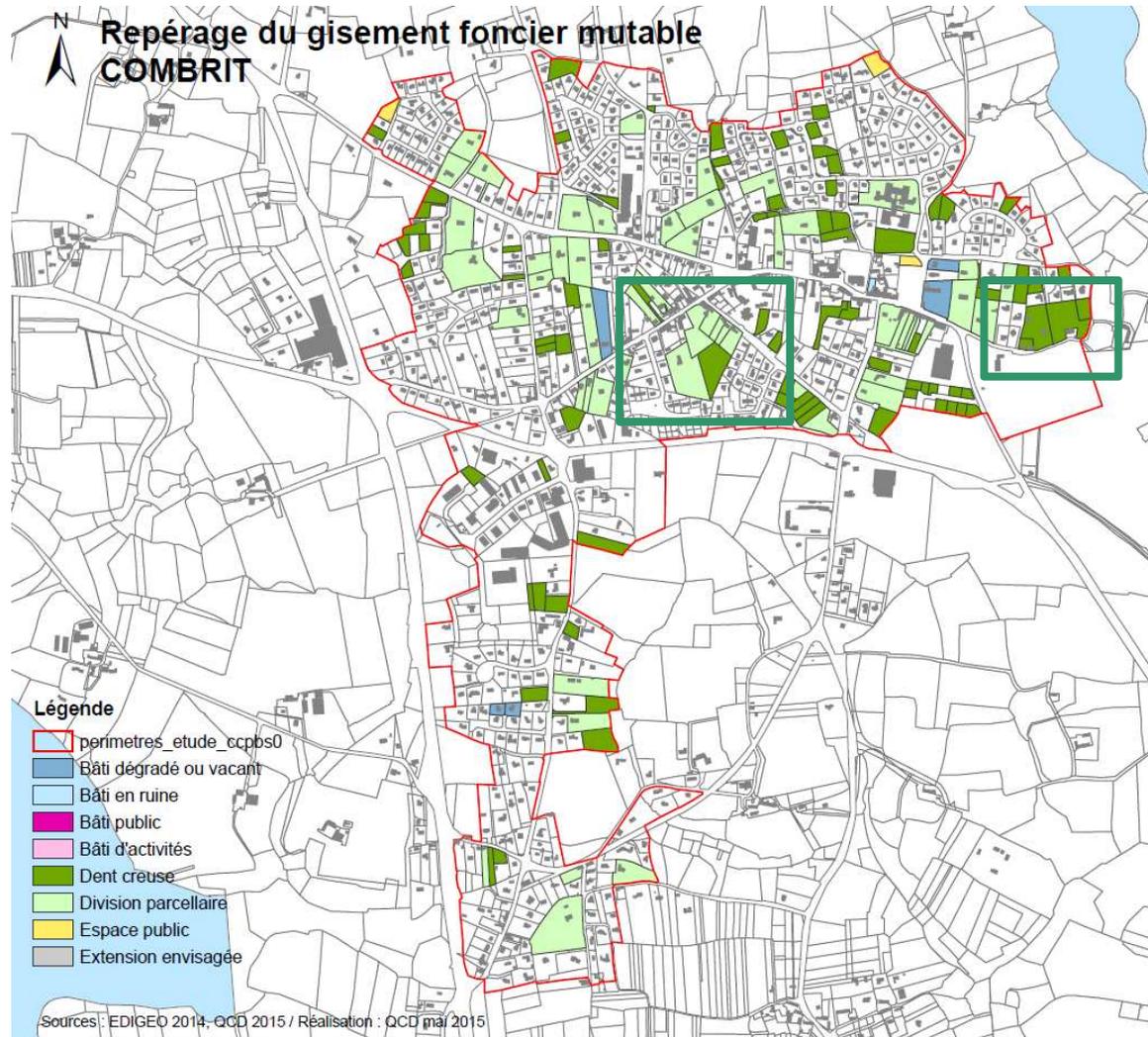
➤ Des spécificités selon les communes



Exemple d'intégration du repérage aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

Commune de Combrit

Les secteurs de renouvellement urbain spontanés ou à accompagner identifiés dans le PLU



- 2 secteurs sur lesquels les aménagement des accès sont à prévoir pour ne pas bloquer une urbanisation future.

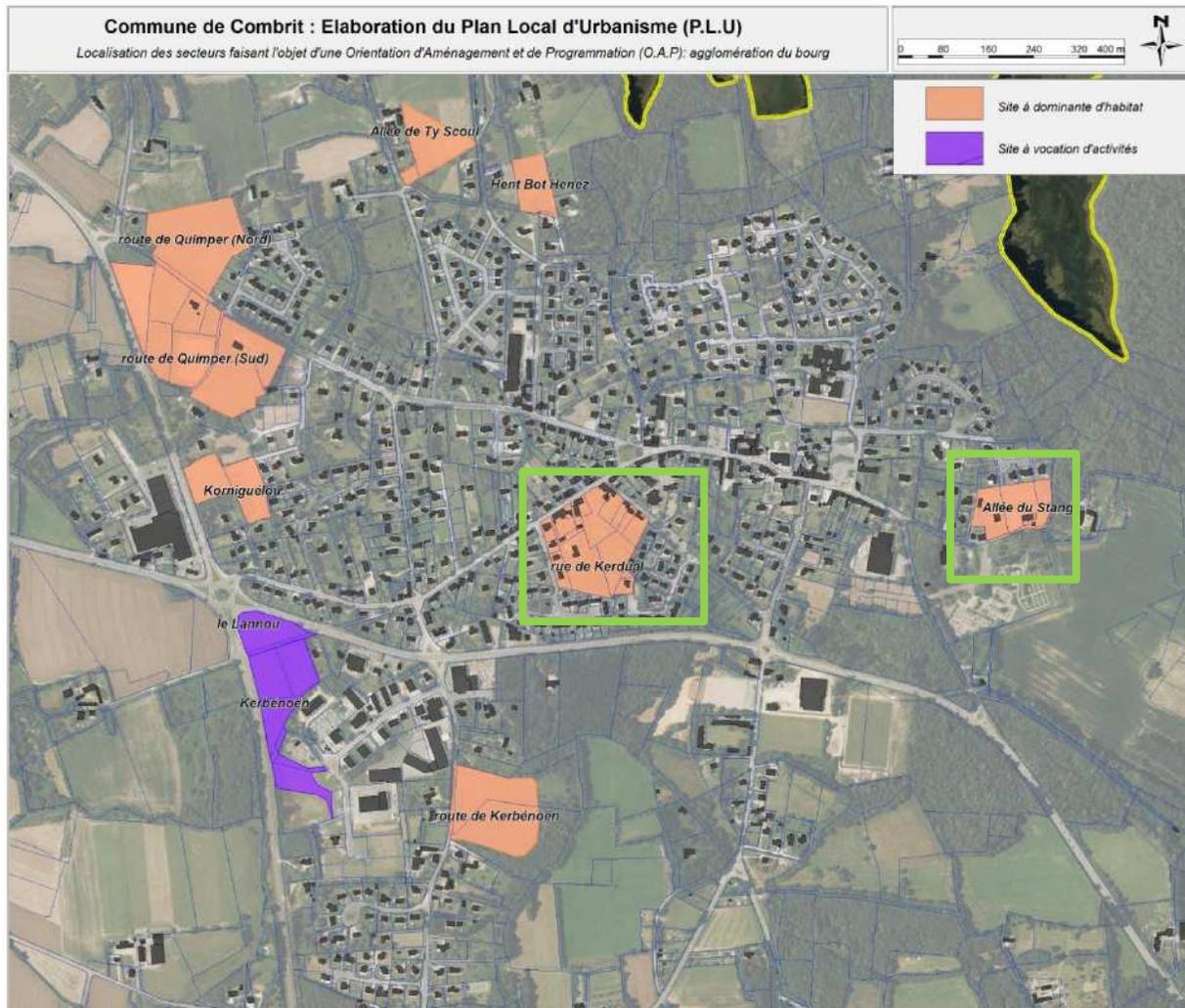
Kerdual:

Large emprise foncière pouvant s'étendre suite à des divisions parcellaires.

Allée du Stang:

Emprises foncières libres pouvant être mobilisées dans le cadre d'une opération privée

Les secteurs de renouvellement urbain spontanés ou à accompagner identifiés dans le PLU



- 2 secteurs sur lesquels les aménagement des accès sont à prévoir pour ne pas bloquer une urbanisation future.

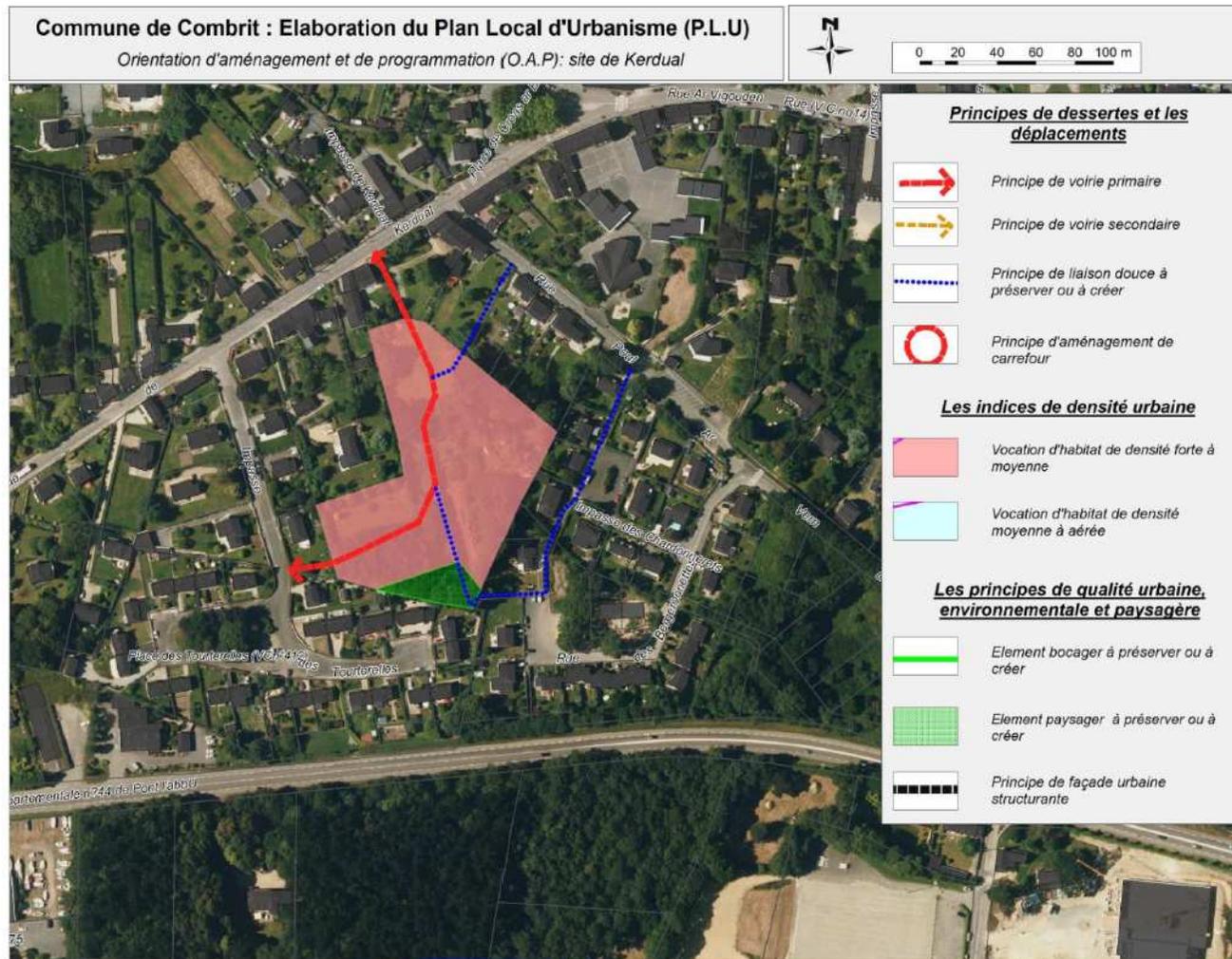
Kerdual:

Large emprise foncière pouvant s'étendre suite à des divisions parcellaires.

Allée du Stang:

Emprises foncières libres pouvant être mobilisées dans le cadre d'une opération privée

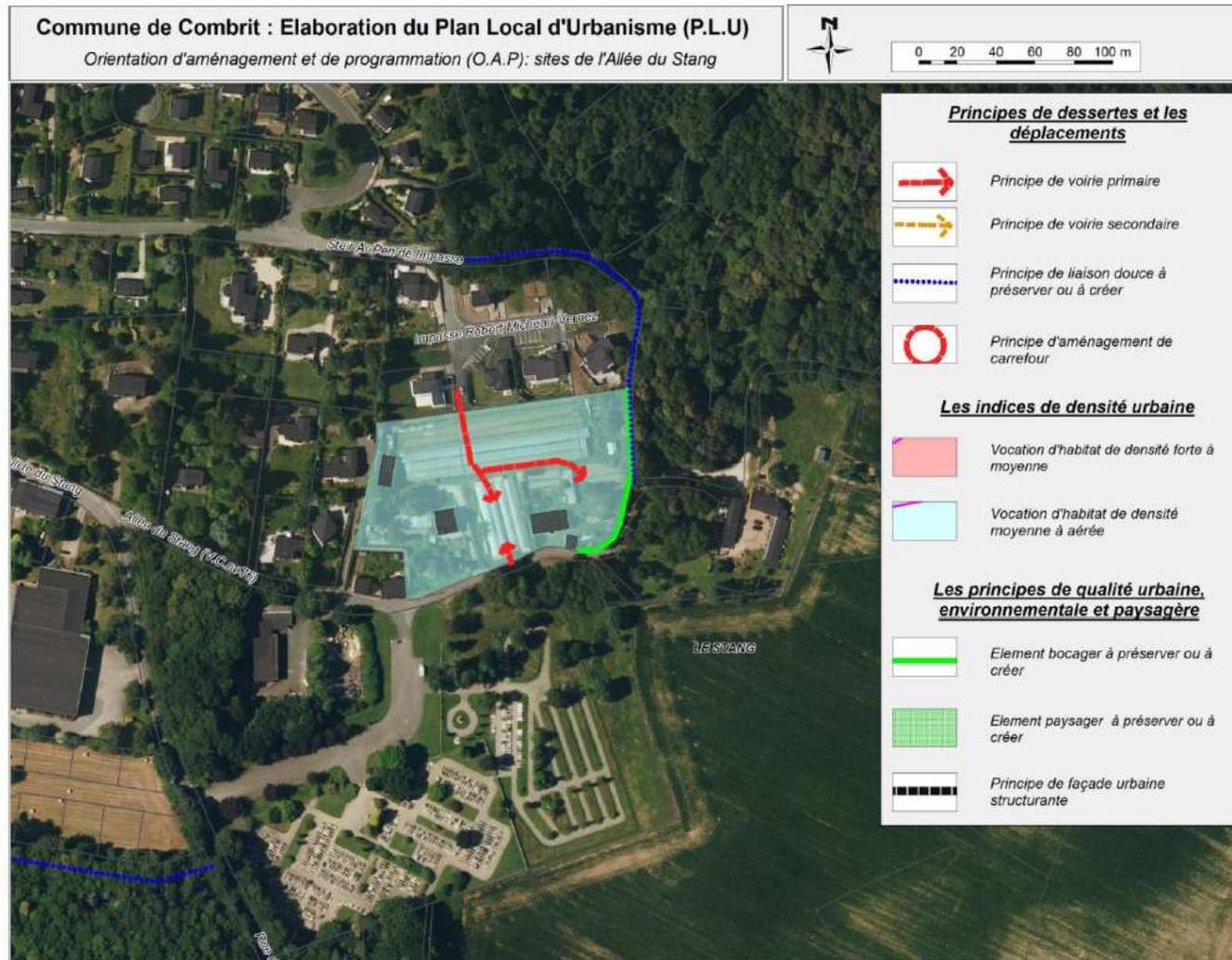
Les secteurs de renouvellement urbain spontanés ou à accompagner identifiés dans le PLU



Kerdual:

- Principe de voirie primaire et de liaisons douces à créer
- Préconisations d'une densité forte à moyenne
- Eléments paysagers à conserver

Les secteurs de renouvellement urbain spontanés ou à accompagner identifiés dans le PLU



Allée du Stang:

- Principe de voirie primaire et de liaisons douces à créer
- Préconisation d'une densité moyenne à aérée
- Eléments bocager à préserver et à créer



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Pays Bigouden Sud

Merci de votre attention