

ÉLABORATION DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE DE CHERBOURG-EN-COTENTIN

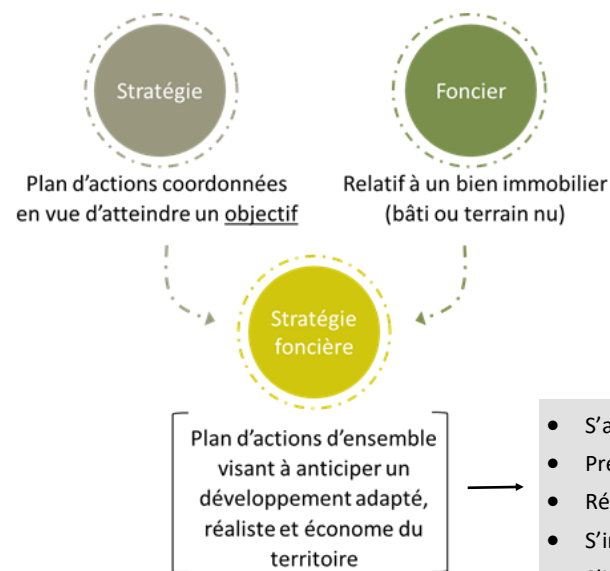
Les stratégies foncières sont au cœur de toutes politiques publiques d'aménagement et de développement du territoire mises en œuvre par les collectivités locales.

Dans le cadre du renouvellement prochain de son Programme d'action foncière avec l'EPF Normandie, la Ville de Cherbourg-en-Cotentin a exprimé son besoin de se doter d'une politique foncière pour la mise en œuvre de son projet de territoire.

Afin de conserver la maîtrise de l'urbanisation et de veiller à une bonne utilisation de la ressource foncière disponible, la commune a sollicité le dispositif partenarial EPF Normandie/Région Normandie pour la réalisation d'une étude d'élaboration d'une stratégie foncière sur son territoire.

Le bureau d'étude Planis a été retenu pour les accompagner dans cette démarche.

POURQUOI DÉFINIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE ?



La définition d'une stratégie foncière est un outil permettant à la collectivité de :

- ⇒ Favoriser la sobriété foncière et l'émergence de projets en densification et en renouvellement urbain
- ⇒ Identifier les espaces les plus stratégiques et donner aux acteurs publics les moyens d'encadrer leur devenir
- ⇒ Anticiper et programmer les interventions publiques
- ⇒ S'extraire d'une logique du coup par coup et saisir les opportunités

- S'appuyer sur les **disponibilités foncières** réelles du territoire
- Prendre en compte les **contraintes existantes**
- Répondre aux **besoins identifiés** et aux **objectifs** définis par la stratégie territoriale
- S'inscrire dans une **temporalité donnée**
- S'inscrire dans un **budget** de dépenses publiques **maîtrisé**

LES 3 GRANDES ÉTAPES D'ÉLABORATION DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE

ÉTAPE 1

Diagnostic
Analyse du contexte et repérage théorique du potentiel foncier

Il s'agit d'une analyse des documents de planification et études en cours ainsi que d'un repérage SIG des disponibilités foncières (dents creuses, parcelles densifiables, espaces mutables, friches, locaux vacants...) sein de l'enveloppe urbaine.

ÉTAPE 2

Approfondissement du potentiel
Échanges avec les acteurs du territoire et identification de sites stratégiques

Des entretiens ont été menés avec différents acteurs du territoire (techniciens des collectivités, élus, personnes ressources...) pour remettre en perspective les enjeux et le potentiel identifiés à l'étape 1. Ces échanges ont également permis d'affiner le repérage et d'identifier les sites stratégiques à l'échelle de la commune.

ÉTAPE 3

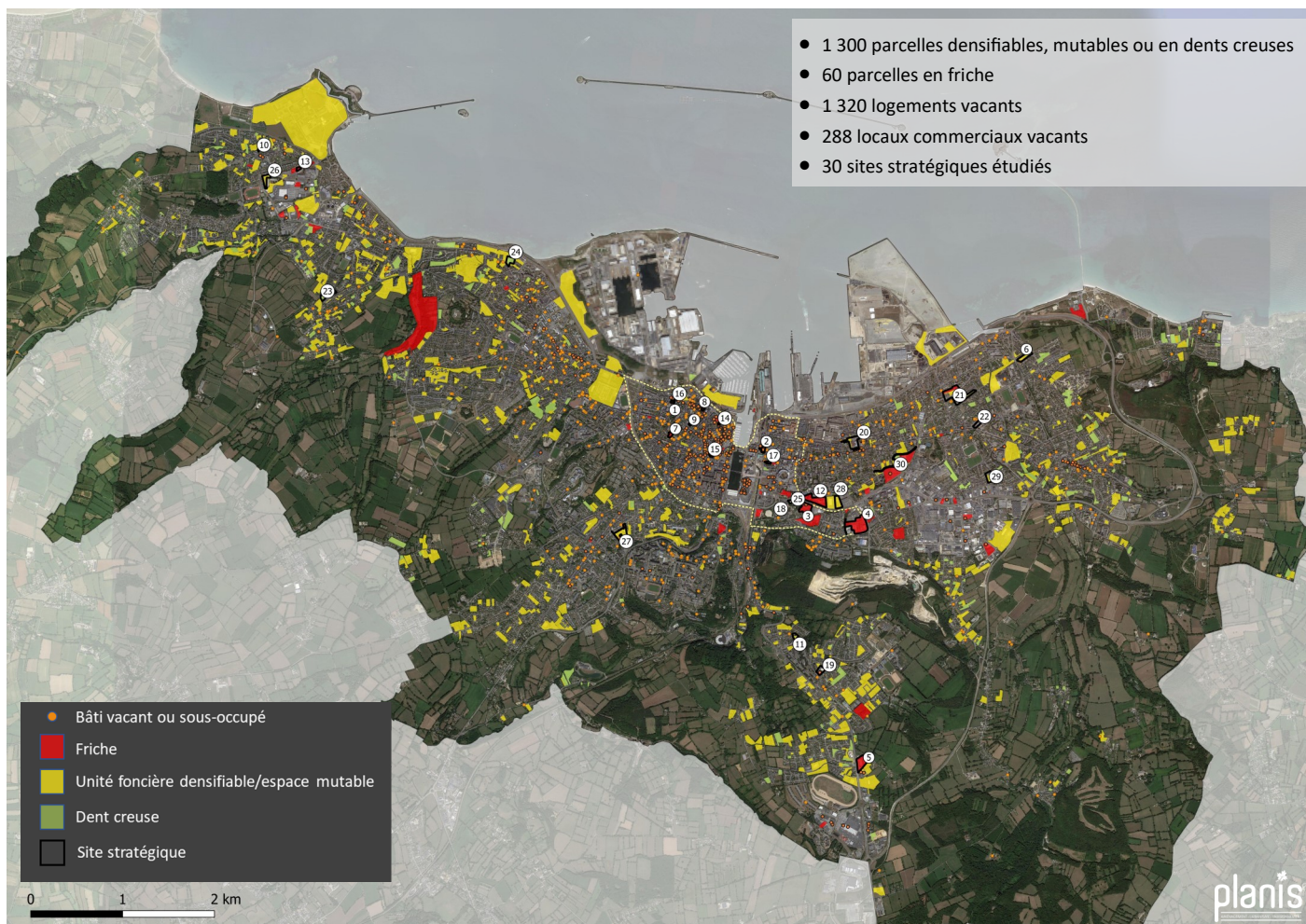
Définition d'une stratégie foncière
Création de fiches-projets, priorisation des sites
feuille de route

Des fiches projets comportant des pistes de programmation ont été réalisées pour chacun des 30 sites stratégiques retenus. Les interventions ont été planifiées et les opérations prioritaires pour établir une véritable feuille de route pour la collectivité pour les 15 années à venir. En complément, des fiches outils et des préconisations générales ont été définies pour accompagner la commune dans la mise en œuvre de sa stratégie foncière.

UN POTENTIEL EN DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN INSOUÇONNÉ

La présente étude s'est attachée à identifier le potentiel foncier bâti ou non localisé dans l'enveloppe urbaine. L'analyse portait également sur les logements et locaux commerciaux vacants.

Une analyse plus poussée a été réalisée sur le bâti vacant au sein d'un périmètre d'approfondissement correspondant au périmètre du secteur ORT élargi à l'Est.



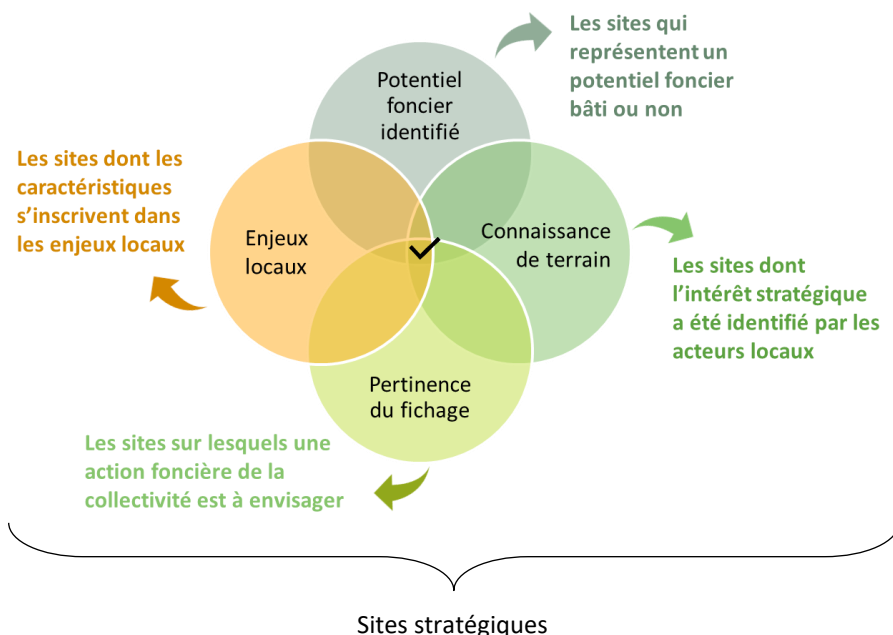
COMMENT IDENTIFIER LES SITES STRATÉGIQUES ?

A partir du recensement du potentiel foncier effectué, des éléments de qualification récoltés, du travail de terrain ainsi que des entretiens menés, l'objectif de la phase 2 était d'identifier les sites présentant un potentiel stratégique pour le développement de Cherbourg-en-Cotentin.

Cette sélection s'est faite en plusieurs étapes et au moyen d'une analyse croisée de plusieurs critères (cf. schéma) définis en collaboration avec la maîtrise d'ouvrage.

À l'issue de cette étape, 30 sites ont été retenus et ont fait l'objet d'analyses plus poussées dans le cadre de la phase 3.

Ces 30 sites identifiés pour leur intérêt stratégique ont fait l'objet d'un travail approfondi (diagnostic et programmation) pour permettre à la collectivité d'envisager leur mobilisation. Ils constituent également la base à l'élaboration de la stratégie foncière de Cherbourg-en-Cotentin.



1 CONNAITRE

La connaissance du foncier est en enjeu majeur et préalable à toute démarche de projet. Cette analyse doit intégrer de multiples dimensions (état du foncier, propriété, contraintes réglementaires, urbaines ou paysagères, historique de son occupation...) pour permettre d'envisager une mobilisation pertinente et maîtrisée des gisements fonciers. Une bonne connaissance des outils et partenaires mobilisables est également nécessaire. La présente étude a permis de réaliser un recensement détaillé du potentiel foncier, de ses caractéristiques ainsi qu'un état des lieux des dispositifs, outils et partenaires sur lesquels la collectivité pourra s'appuyer pour la mise en œuvre de sa stratégie foncière.

Exemples d'actions à mener : mettre en place un observatoire foncier ainsi qu'une veille sur les outils/dispositifs...

2 PLANIFIER

Anticiper, et non plus raisonner au coup par coup en fonction des seules opportunités foncières permet à la collectivité d'élaborer des projets cohérents sur le long terme et d'être plus réactive, le moment venu, face aux évolutions du marché. Au regard des temps longs des procédures d'urbanisme, notamment dans le cas de projets de renouvellement urbain, l'anticipation est de mise. Dans le cas de Cherbourg-en-Cotentin, l'élaboration en cours du PLUi Nord Cotentin impacte les plannings d'intervention sur de nombreux sites stratégiques. Afin de répondre aux objectifs définis par la municipalité, des opérations à court, moyen et long terme doivent être envisagées. En outre, la planification budgétaire est essentielle, tout comme la planification des sorties opérationnelles pour un développement équilibré du territoire.

Exemples d'actions à mener : anticiper l'encadrement réglementaire via le PLUi, mener des actions groupées...



3 INTERVENIR

L'intervention foncière publique peut prendre de multiples formes depuis l'autorisation d'urbanisme à l'acquisition par la collectivité. L'enjeu pour la commune est de parvenir à saisir et à créer des opportunités foncières par la mise en œuvre de mesures proactives et par sa capacité à faire preuve de réactivité face aux aléas du marché. La collectivité doit distinguer les secteurs et sites sur lesquels une intervention publique est nécessaire pour des raisons stratégiques ou pour débloquer une situation, de ceux qui pourront faire l'objet d'une gestion par le marché.

À noter que l'intervention publique doit se faire en collaboration avec des acteurs privés. Rompre avec les logiques concurrentielles entre public et privé et mettre en œuvre des stratégies multi-acteurs est essentiel.

Exemples d'actions à mener : prioriser les interventions, avoir une démarche prospective, favoriser les portages privés quand cela est possible, développer des partenariats public/privé...

4 GLOBALISER

La mise en œuvre d'une stratégie foncière ne saurait se passer d'une approche systémique à différentes échelles géographiques, temporelles et de gouvernance. Un dézoom est nécessaire pour éviter les phénomènes de concurrence des acteurs et des projets entre eux.

Exemples d'actions à mener : mettre en place des cellules de concertation multi-acteurs et public/privé, travailler en complémentarité des compétences entre collectivités, intégrer des acteurs à la vision élargie (Département, Région, chambres consulaires...) aux démarches de projet...

LES SUITES À DONNER

L'étude de stratégie foncière réalisée à Cherbourg-en-Cotentin constitue une base de réflexion pour la commune et l'agglomération. Cette feuille de route doit maintenant être suivie et adaptée en fonctions des besoins stratégiques et opérationnels à venir à Cherbourg-en-Cotentin.

Faire vivre la stratégie foncière au quotidien :

- Mettre en place une veille foncière globale et un suivi des sites stratégiques
- Adapter la stratégie à l'évolution des besoins et opportunités

Passer à l'opérationnel pour les sites prioritaires (dès 2022) :

- Approfondir les besoins d'études
- Préciser les maitrises d'ouvrage
- Engager un nouveau partenariat avec l'EPF
- Engager les acquisitions nécessaires

Faire le lien :

- Élargir la stratégie globale aux sites du patrimoine communal
- Alimenter le PLUI

LES LIVRABLES À L'ISSUE DE L'ÉTUDE

• Rapport en 3 tomes

Un rapport est réalisé pour chaque phase d'étude. Ils présentent la méthodologie mise en place à chaque étape, les éléments de contexte, les enjeux identifiés et objectifs définis ainsi que les résultats de l'étude et préconisations en matière de stratégie foncière pour la ville de Cherbourg-en-Cotentin.



• 30 fiches projets portant sur les sites stratégiques retenus

Elles comportent des éléments de diagnostic (description du site, contraintes réglementaires, approche sensible, propriété, charge foncière estimée) et un programme d'actions (pistes de programmation, étapes de la procédure, phasage, partenaires mobilisés, coûts estimés pour la collectivité) adaptés à chacun des 30 sites stratégiques identifiés.



• 5 fiches outils sur les problématiques complexes

Les outils présentés ont été sélectionnés en fonction des besoins exprimés par la collectivité. Chaque fiche présente la procédure, les modalités de mise en œuvre ou encore les points de vigilance à connaître.

Fiche n°1 : Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles

Fiche n°2 : Arrêté de bien présumé vacant sans maître

Fiche n°3 : Déclaration de bien en état d'abandon manifeste

Fiche n°4 : Permis d'innover

Fiche n°5 : Appel à projet



• 1 base de données géoréférencée du potentiel foncier

Une base de données au format SIG est réalisée pour recenser l'ensemble du potentiel foncier identifié dans le cadre de cette étude. Elle compile des informations variées sur chacune des parcelles retenues (identifiants, surface, informations propriétaire, présence de risques ou de contraintes réglementaires...).

	idpar	idpropte	idcom	idcomet	dnugla	dnccno	dnvlib	FF_Typ	FF_Surf	FF_CoeffBg	FF_ZonePLU	FF_Risques	FF_Ont	Etat_Ris
1	50129178820073	501291801342	50129	CHERBOURG-E.	1073	RUE	DE LA VALLETTE	Espace mu.	48,91	MELI	Na	MELI	MELI	MELI
2	5012918464620	50129-20559	50129	CHERBOURG-E.	1003	MELI	LES PRES - COTE	Espace mu.	40,22	MELI	CR	MELI	MELI	MELI
3	5012905042071	50129-20240	50129	CHERBOURG-E.	0071	RUE	NEZEL - CHERE	Dent couv.	51,07	MELI	SR4	Non	Oui	MELI
4	5012905048104	50129-20210	50129	CHERBOURG-E.	0194	AV	DE PARIS - CHE	Espace mu.	16,14	MELI	SR	Oui	MELI	MELI
5	5012905048104	50129-20210	50129	CHERBOURG-E.	0179	RUE	DE L'ONGLET	Dent couv.	56,20	MELI	SR4	Non	Oui	MELI
6	5012914640382	50129-20389	50129	CHERBOURG-E.	0242	MELI	LE PETIT CUES	Dent couv.	60,32	MELI	SR4	Non	Non	MELI
7	5012914640378	50129-20386	50129	CHERBOURG-E.	0278	PL	DU GEN DE GA.	Foche	41,48	MELI	SR	Non	MELI	MELI
8	5012917882008	5012905104	50129	CHERBOURG-E.	019	RUE	DE LA VALLETTE	Espace mu.	45,93	MELI	Na	MELI	MELI	MELI