

## IDENTIFICATION DES ACTEURS ET STRATÉGIES

Les secteurs à enjeux ont permis d'identifier plusieurs catégories d'acteurs incontournables dans le processus de transformation de l'espace et d'en analyser les stratégies, en distinguant la sphère publique et para-publique des acteurs du secteur privé.

Les acteurs publics définis comme « actifs » sont ainsi, outre le Conservatoire du Littoral : les Structures Intercommunales, les Communes, l'EPF PACA, France-Télécom, le SMADESEP (Syndicat Mixte d'Aménagement et de Développement de Serre-Ponçon).

Les acteurs du secteur privé se distinguent en grands propriétaires fonciers et grands propriétaires de terrains exploitants agricoles.

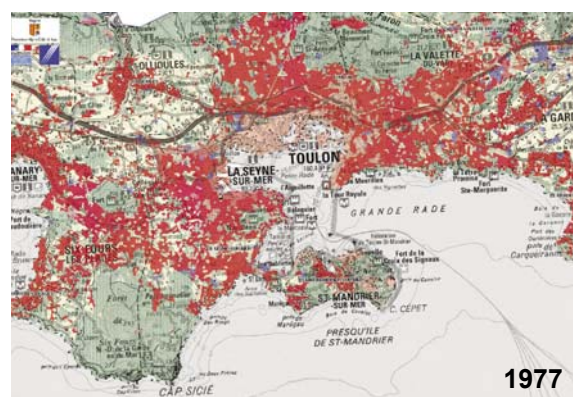
En ce qui concerne les acteurs publics :

- les collectivités ne sont pas assez présentes sur le champ de la politique foncière qui, de ce fait, manque d'une stratégie d'action publique ;
- l'EPF PACA et le Conservatoire du Littoral interviennent fortement mais leur positionnement est encore à renforcer ;
- les grands propriétaires type SNCF, France-Telecom ont parfois tendance à faire de la rétention foncière.

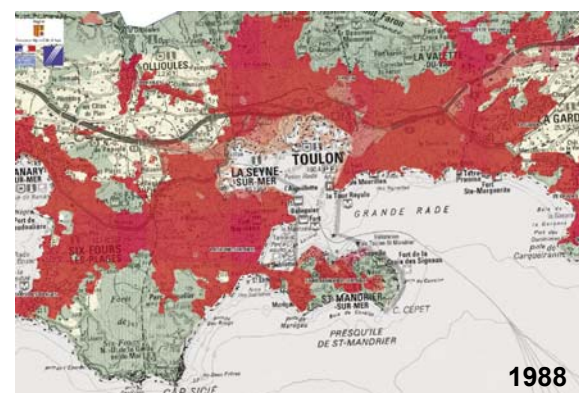
Pour les grands propriétaires privés, des généralités sont difficiles à établir, la pression foncière laissant peu de marges de manœuvre à des stratégies clairement définies en amont. Leur comportement est donc assez imprévisible.

Quant aux propriétaires fonciers agricoles, les exploitants de grands domaines sont en règle générale moins à même de céder à la pression foncière que les petits exploitants en périurbain.

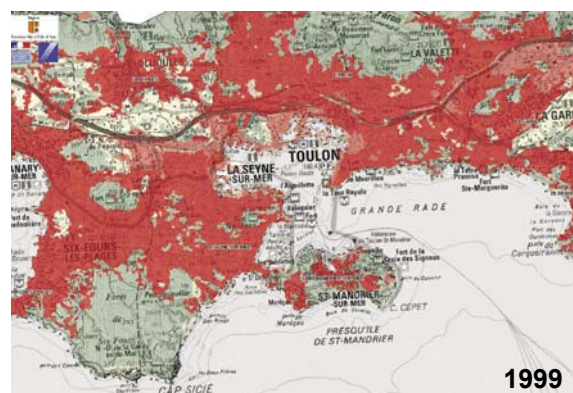
EXEMPLE D'ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL DE 1977 À 1999 SUR LE TERRITOIRE DE TOULON



1977



1988



1999

- Activité
- Agriculture
- Espace en mutation
- Equipements et infrastructure
- Espace naturel et patrimoine paysager
- Urbanisation

### OUTILS D' ACTIONS FONCIÈRES PROPOSÉS

Outil 1 - Mettre en place, sur les rives du lac de Serre-Ponçon, une structure intercommunale compétente pour réaliser un schéma d'aménagement touristique.

Outil 2 - Mettre en place un outil de veille sur les propriétés publiques/privées, sur les secteurs présentant un certain niveau de pression foncière.

Outil 3 - Mettre en place un système d'aide à la transmission des grands domaines agricoles du littoral.

Outil 4 - Élaborer une vision stratégique partagée sur les secteurs agricoles.

Outil 5 - Appuyer le volet touristique des SCOT.

Outil 6 - Mobiliser au mieux les outils disponibles dans les PLU, notamment les emplacements réservés pour du logement.

Outil 7 - Renforcer les prérogatives de l'EPF PACA et du Conservatoire du Littoral.

Outil 8 - Créer une plus grande mobilisation de la Région dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'élaboration des PLU.

Contact :

DRE PACA : Mélanie LAFARGE - Service Logement Construction - melanie.lafarge@developpement-durable.fr  
Annie MONDRAGON - Service Logement Construction - annie.mondragon@developpement-durable.fr

Conseil Régional PACA : Sandrine HENCKEL - Service Foncier Urbanisme - shenckel@regionpaca.fr  
Patrick LACOSTE - Mission Etudes, Observation, Prospective - placoste@regionpaca.fr

La fiche de lecture de cette étude est disponible sur les sites Internet de la DRE PACA et du Conseil Régional PACA. Les études sont consultables sur rendez-vous dans les locaux de la DRE et du Conseil Régional PACA.

direction  
régionale  
de l'Équipement  
Provence - Alpes -  
Côte d'Azur

service  
Logement  
Construction

les études

37, bd Périer  
13285 Marseille  
cedex 8  
téléphone :  
04 91 00 52 00  
télécopie :  
04 91 00 52 20

3

## LA CONSOMMATION DE L'ESPACE LITTORAL

Dans la continuité du partenariat Etat-Région, issu du Contrat de Plan, un programme d'études foncières portant sur l'ensemble du territoire régional a été lancé fin 2003 et achevé en 2005.

Son objectif est triple :

- comprendre les évolutions qui ont marqué la région ;
- analyser les spécificités, les acteurs ;
- proposer des moyens d'actions dans une perspective plus générale de maîtrise de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et de protection des espaces agricoles.

Le programme d'études appréhende le territoire régional en fonction des types d'espaces (naturel, agricole, périurbain, urbain) et en fonction de 5 espaces spécifiques (espace rhodanien, littoral, espace durancien, moyen pays, haut pays). L'étude intitulée « La consommation de l'espace littoral » présentée synthétiquement dans ce document constitue l'un des huit volets du programme d'études régionales engagées par l'Etat et la Région.

**D**ynamisme démographique, attractivité touristique, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur doit faire face à une très forte pression foncière et à une urbanisation difficile à maîtriser. Malgré la loi Littoral, qui a pour objectif de contenir et rationaliser la consommation foncière des espaces littoraux, le risque de saturation est grand, notamment aux abords des agglomérations, avec à terme la menace d'une banalisation d'espaces qui font la richesse de la région. La maîtrise de l'urbanisation de la frange littorale est donc un enjeu majeur dans un contexte de raréfaction du foncier.

Cette étude, « La consommation de l'espace littoral », réalisée par l'agence SCE Montpellier, propose ainsi de mieux comprendre la consommation foncière sur cet espace stratégique, et donne une vision prospective de cette consommation foncière, ceci afin de développer et partager une meilleure connaissance des problématiques permettant d'agir en amont.

L'étude de la consommation de l'espace littoral est composée de 3 phases :

- la réalisation d'un atlas cartographique ;
- à partir de cette approche globale, un zoom détaillé sur les secteurs à enjeux de la bande littorale et du lac de Serre-Ponçon (7 fiches) ;
- des préconisations d'actions foncières sur les sites à enjeux puis extrapolées à l'ensemble du territoire.

## Les huit études foncières

1. Les grands propriétaires fonciers en Provence-Alpes-Côte d'Azur

2. Les grands acteurs fonciers et immobiliers

3. La consommation de l'espace littoral

4. La consommation des espaces dans les anciennes zones NB

5. L'évolution des prix du foncier

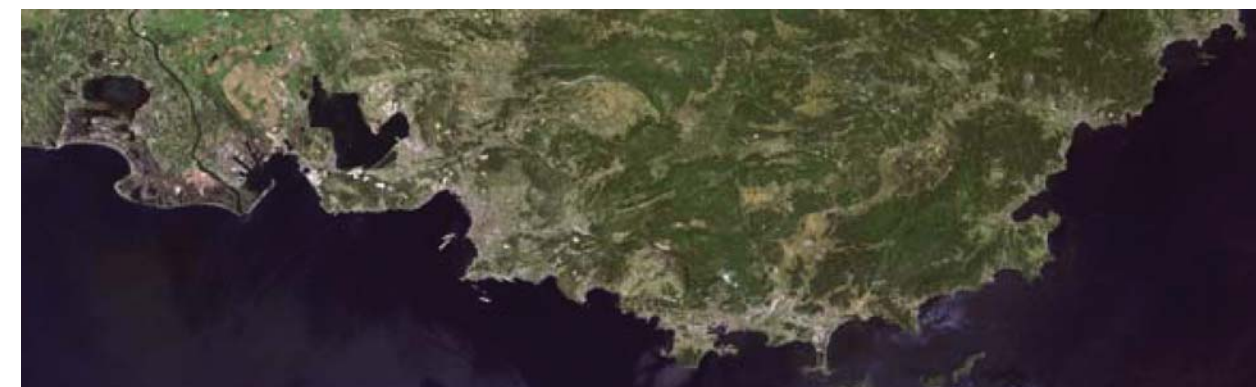
6. Le bilan et les perspectives des opérations de réhabilitation des centres anciens

7. L'identification qualitative des espaces disponibles pour une urbanisation nouvelle

8. La consommation des espaces agricoles NC dans les périmètres des agglomérations

Quelle stratégie foncière pour le littoral ?  
Une analyse de la consommation foncière du littoral pour :

- Améliorer la connaissance des évolutions foncières.
- Appréhender les évolutions à venir.
- Donner les bases pour une stratégie d'actions.





# ATLAS CARTOGRAPHIQUE

## ATLAS DE LA BANDE LITTORALE

L'atlas de la bande littorale propose deux tranches d'observation de dix années d'évolutions foncières : de 1977 à 1988 et de 1998 à 1999 (cf. encadré méthodologique).

Un premier volet analyse la consommation foncière en 33 planches au 1/100 000 et un deuxième volet expose les dynamiques de consommation foncière sous forme de tableaux chiffrés.

Trois typologies d'occupation du sol ont été définies pour mesurer la consommation foncière :

- la tache urbaine (urbanisation, activités, équipements et infrastructures) ;
- l'agriculture ;
- l'espace naturel.

Les données SIG sont ensuite croisées entre elles afin d'identifier l'évolution de l'occupation du sol.

### DONNÉES UTILISÉES ET LIMITES

Périmètre d'étude : la bande littorale étudiée comprend un périmètre de 110 communes appartenant aux départements des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes-Maritimes. Pour le secteur du lac de Serre-Ponçon, le périmètre intègre les communes riveraines dans la limite d'une altitude de 1 500 mètres.

L'atlas de la bande littorale a été réalisé à partir de trois bases de données numériques :

- IPLI 1977 (Inventaire Permanent du Littoral) ;
- Corine Land Cover 1988 ;
- l'occupation du sol 1999 par le CRIGE.

L'image satellite 2002 permet un contrôle d'appréciation. Une mise en compatibilité des trois bases de données a été réalisée mais d'importantes limites techniques, résultant de la différence de précision des fichiers utilisés aux différentes époques, tempèrent ce travail.

### EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES SOLS EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

#### EVOLUTION DE LA BANDE FONCIÈRE LITTORALE

	Tache urbaine	Agriculture	Espaces naturels	Eau
1988	16,8%	35,7%	35,2%	12,3%
1999	21,3%	22,2%	42%	14,5%
<b>Evolution 1988 - 1999</b>	<b>+ 4,5% (23 441 ha)</b>	<b>- 13,5% (- 64 713 ha)</b>	<b>+ 6,8% (35 651 ha)</b>	<b>+ 2,2% (12 109 ha)</b>

#### EVOLUTION DU FONCIER DANS LES DÉPARTEMENTS LITTORAUX ET LA RÉGION PACA

1988	Tache urbaine		Agriculture		Espaces naturels		Eau	
Alpes-Maritimes	19 232 ha	23,5%	9 049 ha	5,2%	22 072 ha	12,9%	211 ha	0,4%
Bouches-du-Rhône	37 636 ha	46,0%	134 249 ha	77,0%	57 863 ha	33,7%	58 381 ha	97,7%
Var	24 970 ha	30,5%	31 021 ha	17,8%	91 803 ha	53,5%	1 178 ha	2,0%
Région PACA	81 838 ha		174 319 ha		171 738 ha		59 770 ha	

1999	Tache urbaine		Agriculture		Espaces naturels		Eau	
Alpes-Maritimes	20 902 ha	19,9%	2 380 ha	2,2%	27 596 ha	13,3%	348 ha	0,5%
Bouches-du-Rhône	52 772 ha	50,1%	85 033 ha	77,6%	85 081 ha	41,0%	69 632 ha	96,9%
Var	31 606 ha	30,0%	22 193 ha	20,2%	94 711 ha	45,7%	1 901 ha	2,6%
Région PACA	105 280 ha		109 606 ha		207388 ha		71 881 ha	

Ecart 1999-1988	Tache urbaine		Agriculture		Espaces naturels		Eau	
Alpes-Maritimes	1 670 ha	8,0%	-6 669 ha	-280,2%	5 524 ha	20,0%	137 ha	39,4%
Bouches-du-Rhône	15 136 ha	28,7	-49 216 ha	-57,9%	27 218 ha	32,0%	11 251 ha	16,2%
Var	6 636 ha	21,0%	-8 828 ha	-39,8%	2 908 ha	3,1%	723 ha	38,0%
Région PACA	23 442 ha	22,3%	-64 713 ha	-59,0%	35 650 ha	17,2%	12 111 ha	16,8%

# ZOOM SUR 7 SECTEURS À ENJEU

## IDENTIFICATION DES SECTEURS À ENJEU

La sélection des secteurs à enjeux s'est faite en croisant différents critères :

- quantitatifs permettant de classer les communes selon leur niveau de consommation foncière depuis 1977 (forte, faible et stable) ;
- qualitatifs, à dire d'experts (entretiens) ;
- réglementaires (périmètre de protections, zonage POS, propriétés du conservatoire du Littoral).

40 secteurs à enjeux sont ainsi identifiés : 20 dans le département des Bouches-du-Rhône, 13 dans le Var et 7 dans les Alpes-Maritimes.

A partir des secteurs à enjeux, 7 sites emblématiques ont été retenus pour une analyse plus fine :

- les salins d'Hyères ;
- la basse vallée de la Siagne ;
- Ramatuelle, l'anse de Pampelonne ;
- Istres-Port-de-Bouc ;
- Saint-Cyr-sur-Mer ;
- Beausoleil ;
- le lac de Serre-Ponçon.

Chaque site est analysé sous forme de fiche en croisant données cartographiques (15 planches au 1/1000) et entretiens d'acteurs.

## PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

L'étude de la consommation de l'espace littoral, y compris le secteur de Serre-Ponçon, fait apparaître une tendance lourde à la densification de l'espace urbain et au recul des secteurs agricoles. A contrario, les espaces naturels ont tendance à progresser.

### SUR LES COMMUNES RIVERAINES DE LA MÉDITERRANÉE : RARETÉ DU FONCIER ET BESOIN DE GOUVERNANCE

Le marché foncier est extrêmement tendu sur l'ensemble des communes du bassin méditerranéen, ce qui rend problématique la constitution par les collectivités de réserves foncières pour l'implantation de logements, d'équipements ou de services. Les opérations touristiques quant à elles sont quasiment toutes finalisées.

En ce qui concerne le foncier agricole, celui-ci est soumis à des risques de démantèlement importants. Ce foncier est généralement la propriété de grands exploitants qui, subissant la déprise agricole, ont tendance à n'accepter de céder leurs terrains aux collectivités qu'en échange d'opérations immobilières. Dans cette perspective, sur le littoral méditerranéen, le développement tardif de l'intercommunalité constitue un handicap pour la maîtrise du développement du territoire. Le Conservatoire du Littoral demeure un acteur incontournable sur ce territoire.

### SUR LES RIVES DE SERRE-PONÇON : L'ENJEU DU TOURISME

Les prix du foncier restent plus accessibles, les propriétés sont de petites tailles et les grands propriétaires sont rares. Les enjeux fonciers sont liés essentiellement au potentiel touristique : requalification et/ou développement de certains secteurs.

Malgré l'existence de nombreuses structures intercommunales, la gouvernance locale est un problème puisque aucun EPCI ne couvre le périmètre global du lac avec les enjeux d'aménagements touristiques qui y sont liés. Le Conservatoire du Littoral est peu présent mais pourrait à l'avenir afficher une stratégie plus active.

Les communes réalisent des opérations ponctuelles sans politique globale d'aménagement, et les pressions sont fortes sur les secteurs naturels avec un risque important de recul de ces espaces.

