

# Construire des stratégies foncières :

Une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

Guide méthodologique à destination des acteurs de l'aménagement



JANVIER 2021

Avec la collaboration de :

Photos de couverture :

Dunkerque, écoquartier du Grand Large - Jean-Luc CORNU

Le Mont des Cats - Claude WAEGHEMACKER

Lille - Philippe DAPVRIL

Guise, Familistère - Frédéric BLAUWBLOMME

Santerre Haute Somme - Cyrille STRUY

Mers-les-Bains - Michaël LACHANT

Amiens - Michaël LACHANT

Le Louvre-Lens - Frédéric BLAUWBLOMME

Lille, quartier du Bois Habité - François MOREAU

# AVANT-PROPOS



Support d'activités humaines, le sol permet de se nourrir, travailler, se loger, se déplacer, se divertir... Mais l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) rappelle qu'il est aussi une ressource limitée, ce qui signifie que sa perte ou sa dégradation n'est pas récupérable au cours d'une vie humaine.

**Il nous revient donc de préserver ce bien précieux.**

Au travers du **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires** (SRADDET), la Région Hauts-de-France souhaite guider les acteurs de l'aménagement vers un développement de leur territoire équilibré et économe en foncier. Elle fixe pour cela des objectifs chiffrés de réduction de l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Cependant, la traduction concrète de ces objectifs chiffrés n'en demeure pas moins délicate : au plus près du terrain, les enjeux de développement et les enjeux de préservation engendrent des tensions qui peuvent sembler contradictoires et nécessitent de trouver des équilibres avec tous les acteurs de l'aménagement concernés.

Pour relever ce défi et accompagner leur projet, **les territoires doivent se doter de véritables stratégies foncières** d'anticipation, combinant une vision de long terme, une réactivité forte aux évolutions du marché, des démarches d'observation précises et des outils opérationnels.

Souhaitant aider les territoires à se doter de telles stratégies, **la Région, dans le cadre des Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagement (ARAA)**, a réalisé ce guide méthodologique, à l'appui d'un travail collaboratif avec les services de l'Etat, les agences d'urbanisme et de nombreux professionnels de l'aménagement du territoire.

Il présente une analyse des causes et des réalités de l'artificialisation des sols en région Hauts-de-France, ainsi que des retours sur des expériences de terrain, des pistes de méthodes et d'outils mis en œuvre par des territoires, sur la base de questions que ceux-ci peuvent se poser pour élaborer ou conduire une stratégie foncière intégrant une gestion économe de l'espace.

Ce projet s'insère dans le cadre d'un **partenariat entre les services de la DREAL et de la Région en faveur d'une gestion économe de l'espace**, formalisé par un protocole de coopération technique. Ce protocole repose sur une volonté partagée d'accompagner et d'outiller les territoires, notamment par le biais des ARAA.

Nous espérons que vous trouverez dans ce guide, et plus largement au travers des différents appuis que peuvent vous apporter les services de la Région et ses partenaires, un soutien utile au développement de vos territoires et à la préservation de ses ressources agricoles et naturelles.

# Un guide issu d'une démarche collaborative

Ce guide, piloté par l'Agence Hauts-de-France 2020-2040 de la Région Hauts-de-France, est réalisé dans le cadre des **Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagement**, en collaboration avec la **DREAL Hauts-de-France**.

Il s'inspire d'une contribution élaborée par les **agences d'urbanisme de la Région** (réseau Urba8) et en particulier l'Agence de Développement et d'Urbanisme Lille Métropole, l'Agence d'Urbanisme Oise-les-Vallées, l'Agence d'Urbanisme de l'Artois et Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale.

Sur la base de ce document, la Région a animé une **démarche d'enrichissement collectif** associant de nombreux spécialistes de l'aménagement. Initialement prévue en mars 2020 sous la forme d'ateliers, cette démarche a évolué en raison de la crise sanitaire pour prendre la forme d'un travail collaboratif 100% distanciel et numérique. Ont participé pendant plusieurs semaines plus de 50 personnes aux compétences et expertises reconnues dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de la planification, issues de 19 structures différentes : collectivités, agences d'urbanisme, EPF, Chambre d'Agriculture, CAUE, CEREMA, ADEME, Conservatoire du littoral, établissements publics, services de l'Etat et de la Région...

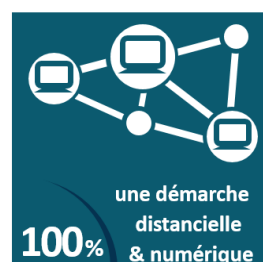
Ce travail collectif a permis d'aboutir à :

- **une proposition méthodologique circulaire en 4 étapes** pour élaborer et faire vivre les stratégies foncières ;
- **6 problématiques** traitant de sujets essentiels dans l'élaboration des stratégies des territoires ;
- **plus de 25 fiches de retours d'expériences** des territoires des Hauts-de-France ou de régions voisines (dont certaines sont résumées dans le ce guide), pour présenter aux collectivités des outils adaptés à la mise en oeuvre de leur stratégie foncière ;
- **des fiches "outils"** rédigées collectivement, proposant quelques solutions et axes de travail pour progresser vers des stratégies foncières répondant à chacune de ces 6 problématiques.

***Fruits de contributions individuelles ou collectives, la diversité de ces contenus fait leur richesse.  
Ils ne prétendent pas à l'exhaustivité mais permettent de partager des pistes  
pour inventer de nouvelles façons de faire.***

Ce guide, les fiches de retours d'expériences et la contribution d'Urba8 qui résultent de ces travaux sont téléchargeables sur le site de l'Agence Hauts-de-France 2020-2040 :

<https://2040.hautsdefrance.fr/les-ateliers-regionaux-des-acteurs-de-lamenagement-araa/>



# SOMMAIRE



## Page

<b>3</b>	Avant-propos
<b>4</b>	Un guide issu d'une démarche collaborative
<b>5</b>	Sommaire
<b>6</b>	Artificialisation : pourquoi faut-il freiner le phénomène ?
<b>7</b>	L'état de l'artificialisation en région Hauts-de-France
<b>8</b>	Une stratégie foncière, c'est quoi ?
<b>9</b>	4 étapes pour une stratégie foncière qui évolue et s'adapte en permanence
<b>10</b>	Problématique 1 : Comment concilier le développement des territoires et la préservation des terres agricoles et naturelles ?
<b>12</b>	Problématique 2 : Quelle stratégie foncière pour rendre attractifs nos centres-villes ?
<b>14</b>	Problématique 3 : Comment mieux gérer les pressions foncières spécifiques (urbain / rural / littoral...)?
<b>16</b>	Problématique 4 : Friches et dents creuses actuelles et futures, une alternative à la consommation d'espaces agricoles et naturels ?
<b>18</b>	Problématique 5 : Comment appliquer la séquence « ERc » (éviter, réduire, compenser) et intégrer la protection des ressources ?
<b>20</b>	Problématique 6 : Comment prendre en compte les externalités dans une stratégie d'aménagement ?
<b>22</b>	Pour aller plus loin... d'autres retours d'expériences
<b>24</b>	Les principaux acteurs du foncier
<b>26</b>	Glossaire
<b>27</b>	Présentation de l'Agence Hauts-de-France 2020-2040 et des Ateliers régionaux des acteurs de l'aménagement (ARAA)
<b>28</b>	Contacts

# ARTIFICIALISATION : POURQUOI FAUT-IL FREINER LE PHÉNOMÈNE ?

En Hauts-de-France, près de 4,6 ha de terres agricoles disparaissent chaque jour au profit de l'urbanisation. A l'échelle d'une année, cela représente la capacité de nourrir 4 200 personnes.<sup>(1)</sup>

Les milieux naturels et forestiers ne représentent que 20% du territoire contre un tiers à l'échelle nationale.<sup>(2)</sup>

## PRÉSERVER LES SOLS AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS, C'EST :

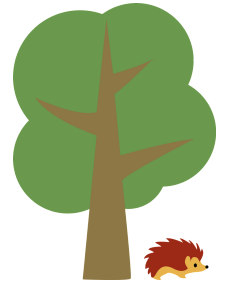


### Préserver les ressources productives et pérenniser les emplois

Région leader dans les productions agricoles, les Hauts-de-France sont la 4<sup>ème</sup> économie agricole et agroalimentaire. Pourtant l'artificialisation des terres agricoles a pour conséquence **la disparition de 20 exploitations / an, la suppression de 33 emplois directs et la perte de 4,8 millions de chiffres d'affaires** liés aux productions agricoles.<sup>(3)</sup>

### Préserver et valoriser la biodiversité

En Hauts-de-France, **13,3% des espèces de plantes sont menacées de disparition** contre 9,9% à l'échelle nationale, principalement en raison des pressions exercées par les activités humaines.<sup>(2)</sup>



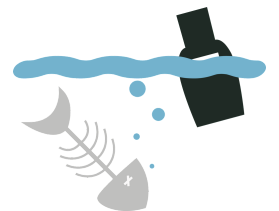
### Préserver et améliorer la qualité de l'environnement



L'artificialisation des sols peut avoir comme conséquences une banalisation des paysages et la destruction du patrimoine culturel et naturel. De plus, en région Hauts-de-France, **chaque habitant dispose seulement de 707 m<sup>2</sup> d'aménités** (espaces forestiers, parcs urbains) contre 2 452 m<sup>2</sup> à l'échelle nationale, d'où un enjeu de préservation de ces espaces.<sup>(4)</sup>

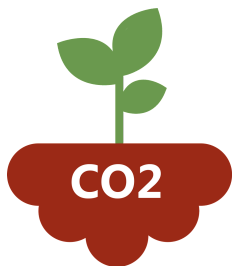
### Réduire les risques (liés aux pollutions, inondations)

La forte artificialisation des sols contribue à l'augmentation des risques d'inondation. De plus, associée à diverses pollutions, elle dégrade la qualité des eaux et de l'air de la région. Ainsi, **seuls 14,9 % du linéaire de rivières sont considérés de bonne qualité.**<sup>(2)</sup>



### Préserver les capacités de stockage du carbone

En Hauts-de-France, **9,7 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> (teqCO<sub>2</sub>) sont émises par habitant contre 4,9 teqCO<sub>2</sub> au niveau national** <sup>(5)</sup> L'artificialisation est responsable d'une partie de ces émissions. Par ailleurs, elle restreint la capacité du sol à stocker le carbone.



(1) Sources utilisées : Cerema, Observatoire national de l'artificialisation des sols ; "Le revers de notre assiette", Solagro, juin 2019

(2) Observatoire de la biodiversité dans les Hauts-de-France, 2018 et 2019

(3) Sources utilisées : Agreste ESEA 2016 ; RA 2010 BAEA 2016 ; Enquête structure des exploitations agricoles 2016 ; DRAAF, CA Hauts-de-France, 2018

(4) Corine Land Cover 2012 ; Calcul Agence Hauts-de-France 2020-2040 (5) Commissariat Général au Développement Durable

# L'ÉTAT DE L'ARTIFICIALISATION EN HAUTS-DE-FRANCE

En région Hauts-de-France, 1 864 ha sont artificialisés tous les ans. L'habitat est le premier vecteur d'artificialisation des sols (59%), devant le développement économique (33%).<sup>(6)</sup>

5<sup>ème</sup>

**région qui artificialise le plus par rapport à sa surface**

derrière les régions Ile-de-France, Pays de la Loire, Bretagne et Normandie <sup>(6)</sup>

## Le foncier pour l'habitat <sup>(7)</sup>

**L'espace dédié à l'habitat augmente quatre fois plus vite que la population.**

L'artificialisation pour l'habitat a augmenté de 7,2% entre 2006 et 2015 alors que la population n'a augmenté que de 1,65% selon l'INSEE. Les logements construits sont, sur certains territoires, trop nombreux : **le total des gains de population attendus dans les SCoT est trois fois supérieur à celui prévu par l'INSEE d'ici 2030.**

**Une construction neuve trop souvent réalisée sous la forme de pavillons qui ne répondent pas aux besoins des nouveaux ménages.**

Alors qu'ils ne représentent que le tiers de la production de logements, les logements de type pavillonnaire de faible densité (inférieure à 20 logements/ha) consomment près de 80 % du foncier artificialisé pour le logement. Pourtant, les besoins de la population évoluent : **en 2050, la moitié des ménages sera constituée d'une personne.** <sup>(8)</sup>

**Une partie du territoire construit plus que nécessaire, entraînant une vacance dans le parc de logement existant et une consommation importante des terres naturelles et agricoles.**

Sur près de 40 % du territoire régional, la production neuve a entraîné une forte augmentation de la vacance dans le parc de logements, démontrant que la production de logements neufs et la consommation d'espace associée n'étaient pas nécessaires. Au niveau régional, 214 000 logements étaient inoccupés en 2015, soit l'équivalent de 9 ans de production : **quand 100 logements neufs étaient construits, 35 devenaient vacants dans le parc existant.**

5<sup>ème</sup>

**région qui artificialise le plus par habitant supplémentaire**

derrière les régions Bourgogne-Franche-Comté, Normandie, Grand Est et Centre-Val de Loire <sup>(6)</sup>

## Une déconnexion entre lieu de domicile et lieu de travail



2<sup>ème</sup>

**région qui artificialise le plus par emploi**

derrière la région Grand Est <sup>(6)</sup>

1<sup>ère</sup>

**région pour les déplacements domicile-travail <sup>(9)</sup>**



Les développements résidentiels se font principalement en dehors des grands pôles urbains, engendrant une artificialisation des terres agricoles, des temps de déplacement longs et des coûts supplémentaires pour les collectivités et pour les ménages.

(6) Cerema, Observatoire national de l'artificialisation des sols (7) Le foncier mobilisé pour le logement en Hauts-de-France entre 2006 et 2015, DREAL Hauts-de-France ; INSEE Analyses Hauts-de-France N°102 Septembre 2020 (8) INSEE Analyses Hauts-de-France N°87 Décembre 2018 (9) INSEE, juillet 2016

# UNE STRATÉGIE FONCIÈRE, C'EST QUOI ?

*"Une stratégie foncière doit tendre en priorité vers la construction de territoires plus résilients où la sobriété devient une priorité, où économiser, recycler, renaturer doivent être les leitmotivs dans le monde qui se profile."*

*"Le foncier devient une denrée rare, chère, spéculative et encore peu recyclable dans les pratiques."*

**Paroles de contributeurs**

## **Gérer le foncier, une ressource non renouvelable :**

Le foncier, support de tout projet d'aménagement, est une ressource précieuse et limitée. Une stratégie foncière est nécessaire pour gérer cette ressource et indispensable pour activer des leviers alternatifs à l'artificialisation des sols : augmenter le taux de renouvellement urbain, accroître raisonnablement la densité des opérations de logements, diminuer la vacance dans l'habitat et les locaux commerciaux, préserver les terres agricoles les plus fertiles ...

## **Etre au service d'un projet de territoire :**

Une stratégie foncière et territoriale doit s'inscrire dans le cadre d'une dynamique d'urbanisme de projet et non comme une action opportuniste. Cela revient à s'appuyer sur les spécificités des territoires, à ajuster le programme à leurs besoins et à mobiliser différemment les outils d'aménagement.

## une stratégie foncière, c'est quoi ?

### **Tenir compte de ses voisins :**

Une stratégie foncière doit être construite comme une action collective dépassant les limites des périmètres administratifs. Cela nécessite de coopérer et de travailler à différentes échelles pour tendre vers une solidarité interterritoriale.



### **Anticiper afin de maîtriser un foncier convoité :**

La mise sur le marché du foncier intervient sur des temps longs. 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.



# 4 ÉTAPES POUR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE QUI ÉVOLUE ET S'ADAPTE EN PERMANENCE



A travers ces différentes étapes, une collectivité, accompagnée des acteurs compétents, peut conduire une stratégie foncière permettant de concilier le développement du territoire et la préservation des terres agricoles, naturelles et forestières.

Afin d'illustrer ce cheminement, les fiches outils qui suivent présentent de manière non exhaustive quelques retours d'expériences, des exemples d'outils à utiliser ainsi que des acteurs ressources pouvant être sollicités.

## PROBLÉMATIQUE 1

# COMMENT CONCILIER LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ET LA PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES ?



Les projets de développement des territoires peuvent s'appuyer sur une mobilisation de foncier et son changement d'usage. L'optique retenue par de nombreux territoires est d'assurer un développement par extension, entraînant une consommation des terres agricoles, naturelles et forestières.

L'enjeu pour une gestion économe de l'espace est de développer des outils permettant d'assurer **un développement du territoire tout en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers**.

L'objectif vise en général par leur redonner de la valeur.

Pour les territoires bénéficiant de très forts **potentiels de désartificialisation**, les possibilités de retour à l'agriculture et de renaturation doivent également être examinées.

**Deux expériences intéressantes pour répondre à cette problématique :**



### Concilier attractivité économique et préservation des terres agricoles et naturelles sur le Pôle Métropolitain de l'Artois (62)

*Contributeur : Agence d'urbanisme de l'Artois*

Le territoire du pôle métropolitain de l'Artois (agglomérations de Béthune-Bruay-Artois-Lys-Romane, Lens-Liévin, Hénin-Carvin) est marqué depuis 10 ans par un **développement accru des activités économiques** et plus particulièrement par des activités de logistique, en lien avec l'essor du e-commerce et la réorganisation de la grande distribution. Ces implantations se traduisent le plus souvent par un étalement urbain et une **consommation des terres agricoles et naturelles**.

Afin de permettre la poursuite du développement du territoire tout en maîtrisant la consommation foncière, les collectivités ont mis en place un **observatoire cartographique partenarial du foncier**. Celui-ci permet de disposer d'une vision globale et exhaustive du foncier à vocation économique (occupé, libre ou vacant) et de recenser les friches réutilisables.

Cette connaissance permet d'anticiper et d'accompagner les aménageurs, pour **passer d'une logique de demande à une logique d'offre**, en leur proposant des solutions foncières adaptées à leurs besoins et qui correspondent aux enjeux du territoire en matière de maîtrise de la consommation des terres agricoles. Les projets de zones d'activités seront ainsi orientés vers les friches existantes et le foncier économique disponible.

Des outils complémentaires peuvent ensuite être mobilisés, comme par exemple la requalification ou la restructuration de sites avec le soutien de l'EPF Nord-Pas de Calais.

### Mettre en place une Zone Agricole Protégée à Condette (62)

*Contributeur : Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale*

Confrontée à une **forte pression foncière**, la commune de Condette (2 600 habitants) a mis en place en 2012 une **Zone Agricole Protégée (ZAP)**, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

Cet outil délimite un **périmètre de terres agricoles non constructibles**, et permet ainsi de protéger les zones agricoles, pérenniser la viabilité économique des exploitations, préserver la biodiversité et les paysages du territoire.

Tous les agriculteurs de la commune ont été réunis au sein d'un comité de pilotage et associés aux démarches : élaboration d'un diagnostic agricole, environnemental et paysager, de critères de délimitation de la ZAP, définition de scénarios et enfin validation du périmètre.

Le classement des terrains a permis également de mettre en place un **projet de renaturation agro-écologique** associant la préservation de la biodiversité et des paysages, une démarche de gestion alternative des eaux pluviales et le maintien des activités agricoles. Ce projet a été permis grâce à l'intervention de l'EPF Nord-Pas de Calais (politique d'acquisition et de réhabilitation des terrains) et du Conservatoire du Littoral (pérennisation de la protection foncière).

# FICHE 1 : QUELQUES OUTILS ET ACTEURS MOBILISABLES

COMMENT CONCILIER LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ET LA PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES ?

## ETAPE 1 : observer et comprendre

- Élaborer un **diagnostic agricole** exhaustif, incluant le potentiel agronomique et économique, les difficultés et les attentes des exploitants, ...
- **Élaborer un inventaire de la biodiversité** (espèces, milieux naturels, continuités écologiques) **et des services écosystémiques** rendus par l'agriculture ;
- **Mobiliser l'inventaire des espaces** (friches...) pouvant être renaturés ou rendus à l'agriculture réalisé par la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers



### Acteurs ressources

État, INRAE, SAFER, chambre d'agriculture, agences d'urbanisme, bureaux d'études, universités, associations (ex : Terres de liens) ...

## ETAPE 2 : se faire accompagner, sensibiliser, fédérer

- Trouver des **modèles de développement alternatifs** ne reposant pas sur la consommation d'espace en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) :
  - Éviter - Préserver et protéger les espaces agricoles et naturels,
  - Réduire - Limiter l'artificialisation à des espaces de moindre valeur agricole et environnementale,
  - Compenser - Rendre des espaces urbains à l'agriculture et à la nature.



### Acteurs ressources

État, INRAE, SAFER, chambre d'agriculture, agences d'urbanisme, CERDD, PNR, associations (ex : Terres en ville, conservatoire des espaces naturels) ...

## ETAPE 3 : décider, planifier, mettre en œuvre

Afin de préserver et protéger les espaces agricoles et naturels :

- Développer des projets alimentaires territoriaux (PAT) en soutenant par exemple l'achat de produits locaux dans le cahier des charges des cantines, favorisant ainsi l'installation d'agriculteurs, le développement des circuits courts et la préservation de l'emploi ;
- Faire connaître les outils tels que les **Espaces Boisés Classés** (EBC), les **Zones agricoles protégées** (ZAP), les **Périmètres de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Périurbains** (PPEANP), et les intégrer dans les documents de planification ;
- **Mobiliser l'Obligation Réelle Environnementale** (ORE) pour mettre en place une protection environnementale attachée à un bien ;
- Favoriser les **projets temporaires** agricoles et alimentaires sur les sites dépourvus d'usage ;
- **Agir pour des zones d'activités économes en espace en :**
  - mutualisant les services et les espaces dédiés pour réduire leurs emprises (stockages, gestion des déchets...) et mettre en place des règles d'optimisation des espaces dans les documents réglementaires,
  - offrant aux activités économiques les conditions d'un parcours « résidentiel » (via par exemple les foncières) et imaginer des restructurations des espaces les accueillant (« OPAH-économique », mixité fonctionnelle) ;
- Agir pour une optimisation du recyclage foncier en faveur du **développement de nouvelles formes de l'habitat diversifiées** en cohérence avec l'évolution des ménages.



### Acteurs ressources

État, chambre d'agriculture, propriétaires fonciers publics (Départements, État, SAFER, EPF), acteurs des circuits de distribution, de l'économie sociale et solidaire, entreprises agroalimentaires, associations (ex : Terres de liens) ...

## ETAPE 4 : essaimer, pérenniser, adapter

- Elaborer des **bilans fonciers** (évolution de la Surface Agricole Utile du territoire, prix d'acquisition, nombre d'exploitations agricoles concernées...) à destination des collectivités et de la profession agricole ;
- Évaluer et analyser la **viabilité économique des exploitations urbaines et périurbaines**.



### Acteurs ressources

Chambre d'agriculture, SAFER, associations (ex : Terres en ville) ...

## PROBLÉMATIQUE 2

# QUELLE STRATÉGIE FONCIÈRE POUR RENDRE ATTRACTIFS NOS CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS ?



Compiègne - Didier RAUX

L'attractivité commerciale et résidentielle des villes moyennes décline depuis de nombreuses années. Plusieurs facteurs y contribuent : l'extension des zones commerciales en périphérie ; le faible coût de l'énergie qui favorise l'étalement urbain, le tout voiture et l'éloignement domicile-travail ; le coût du recyclage foncier ; une offre de logements anciens en centre bourg qui ne correspond plus au mode actuel d'habiter...

Des dispositifs (« Action cœur de ville » ou « Petites villes de demain » portés par l'Etat, « Centres villes - centres bourgs » lancé par la Région) visent à **accompagner les démarches de redynamisation de ces centralités** pour remédier aux conséquences de l'étalement urbain. Celles-ci comprennent des mesures pour les commerces, les activités, les logements ou encore les espaces publics. Pour les mener à bien, le recours à une stratégie foncière efficace s'avère nécessaire.

### Deux expériences intéressantes pour répondre à cette problématique :



#### Créer un béguinage dans le centre-bourg de Wirwignes (62)

Contributeur : Communauté de Communes Desvres-Samer (CCDS)

L'enjeu fixé par le SCoT du Boulonnais de limiter le nombre d'hectares en extension dédié à l'habitat a conduit la commune de Wirwignes à rechercher des solutions économes en foncier afin de **construire des logements à destination des personnes âgées**. De part sa localisation, une parcelle de 0,8 ha en plein centre-bourg du village s'imposait comme site de développement à densifier.

Un **groupe de travail partenarial** avec l'ensemble des parties prenantes (ville, CCDS, services de l'État, PNR des Caps et Marais d'Opale, Architecte des Bâtiments de France) s'est constitué afin de définir un **schéma d'aménagement qui a été intégré dans le PLU de la commune** (approuvé en 2019) **sous forme d'OAP**. Un **appel à manifestation d'intérêt** a été lancé auprès des bailleurs sociaux.

Le propriétaire ne souhaitant pas vendre, **une dation** (échange) a permis à la collectivité de réaliser un béguinage de 20 logements et au propriétaire de disposer, dans le cadre du projet, de 4 lots pour ses enfants.

Cette action est présentée aux autres maires de la Communauté de communes afin de leur montrer qu'un **travail de négociation** permet de faire valoir l'intérêt général et le projet politique de la collectivité.

#### Intervenir à Soissons sur différents îlots bâtis au service du renforcement de la centralité (02)

Contributeur : Établissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO)

La Ville de Soissons a engagé en 2014 **une démarche de redynamisation commerciale** en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Soissonnais. Un **poste de manager de centre-ville** a été créé pour mettre en œuvre cet objectif. En 2018, **la démarche « Action Cœur de Ville »** a été l'occasion d'étendre l'action et la réflexion aux questions résidentielles.

L'EPFLO est engagé dans cette démarche via **un plan d'action foncière multi-sites** pour un montant global de 11 M€. En particulier, **une intervention sur différents îlots bâtis** inscrits dans le plan Action Cœur de Ville est en cours pour améliorer l'habitat : études, veille foncière et acquisitions sont réalisées. L'intervention foncière concerne également le **développement économique** avec la réalisation d'un immeuble de bureaux sur le site de l'ancienne caserne Gouraud ou la reconversion de l'ancienne chaudronnerie BSL dans le quartier gare.

L'EPFLO cofinance les études à hauteur de 70%, et peut mobiliser des minorations foncières (logement aidé, recyclage foncier, valorisation du patrimoine bâti et cœur de ville) jusqu'à 50% du coût du foncier et 100% du coût des travaux.



Ville de Soissons

# FICHE 2 : QUELQUES OUTILS ET ACTEURS MOBILISABLES

QUELLE STRATÉGIE FONCIÈRE POUR RENDRE ATTRACTIFS NOS CENTRES-VILLES ?

## ETAPE 1 : observer et comprendre

- **Mettre en place des actions d'observation pour appuyer les besoins des acteurs privés, publics et associatifs et mieux connaître les pratiques des usagers des centralités :**
  - du commerce : identifier les usages, les profils de consommateurs,
  - du foncier : identifier le foncier mutable, les friches, les conditions de marché,
  - de l'habitat : connaître l'offre et les besoins, les marchés,
  - de l'espace public : la mobilité, les interactions (flux, perception) entre les différents espaces.



### Acteurs ressources

État, ANAH, EPF, chambres consulaires, agences d'urbanisme, bailleurs sociaux, bureaux d'études, sociologues, notaires, agences immobilières, urbanistes, associations (commerçants, usagers) ...

## ETAPE 2 : se faire accompagner, sensibiliser, fédérer

- Mettre en place des **cellules de concertation** avec les acteurs privés, publics et associatifs, éventuellement par la médiation d'un manager de centre-ville ;
- **Imaginer des innovations** dans les montages financiers et dans l'organisation des usages (dissociation du foncier et de l'usage) pour réinvestir le tissu urbain.



### Acteurs ressources

ANCT, CDC, EPF, chambres consulaires, propriétaires, bailleurs sociaux, promoteurs, agences d'urbanisme, associations (commerçants) ...

## ETAPE 3 : décider, planifier, mettre en oeuvre

- **Mettre en place une politique graduelle allant de l'incitation** (subventions, leviers fiscaux), à **la contrainte** (Droit de Prémption Urbain (DPU) ou commercial, Déclaration d'Utilité Publique (DUP)) en passant par **l'accompagnement** (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)) et **l'animation** (Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT)) ;
- **Mettre en regard les attentes des opérateurs avec les conditions de marché nécessaires à l'équilibre des opérations** dans les centres en déprise :
  - par l'absorption par la collectivité d'une partie du déficit d'opération (exemple EPFLO Soissons),
  - par la proposition d'une opération multi-sites équilibrée (exemple EPF NPDC),
  - ou par le recours à de nouveaux modèles économiques (Organisme Foncier Solidaire sur la métropole lilloise) ;
- **Identifier et mobiliser les soutiens financiers** : Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH), Caisse de Dépôts et de consignation (CDC), fonds européens...



### Acteurs ressources

ANCT, CDC, EPF, propriétaires, bailleurs sociaux, promoteurs, agences d'urbanisme ...

## ETAPE 4 : essayer, pérenniser, adapter

- Inspirer l'urbanisme par l'observation des pratiques et des habitudes des habitants (dans l'esprit de la Ville du quart d'heure)
- Pour un urbanisme concerté, temporaire ou expérimental :
  - proposer des **démarches participatives** avec les habitants et les usagers,
  - proposer des **actions d'animation avec les commerçants**.



### Acteurs ressources

Associations (usagers, commerçants, habitants) ...

## PROBLÉMATIQUE 3

# COMMENT MIEUX GÉRER LES PRESSIONS FONCIÈRES SPÉCIFIQUES (URBAIN/RURAL/LITTORAL...) ?



Mers-les-Bains - Michaël LACHANT

La région compte une grande diversité de territoires qui peuvent être soumis à différentes pressions : touristique sur les territoires littoraux, foncière dans les métropoles régionales et grandes centralités, financière dans le cas d'une concurrence déséquilibrée entre extension et renouvellement urbain. Ces pressions engendrent une tension sur les marchés fonciers entraînant une hausse des prix qui a un impact sur l'équilibre du territoire mais aussi celui des territoires voisins, notamment en accentuant la péri-urbanisation.

Il existe cependant des moyens à disposition des collectivités **pour minimiser ces tensions** et une stratégie foncière efficace et adaptée à chaque contexte doit permettre de les éviter, les réduire ou les compenser pour maintenir un développement équilibré et répondant à une gestion plus économe de l'espace.

**Deux expériences intéressantes pour répondre à cette problématique :**



### Mettre en place une stratégie foncière de protection des paysages sur les communes du littoral

*Contributeur : Conservatoire du Littoral*

Grâce à des politiques ambitieuses de préservation des **espaces naturels du littoral**, la fréquentation de ces sites est en constante hausse.

Le Conservatoire du littoral cherche à **préserver ce patrimoine naturel et historique**, voire, sur certains secteurs développer des activités responsables basées sur une exploitation raisonnée des ressources.

En croisant les pressions, les enjeux de protection et les stratégies des différents acteurs, le Conservatoire du littoral définit des périmètres d'intervention, en concertation avec les territoires et après avis des services de l'État :

- Les **zones d'intervention du Conservatoire** couvrent les sites ayant vocation à être protégés par celui-ci à l'horizon 2050 ;
- Les **zones de vigilance** sont des zones à enjeux dont la protection pourrait être nécessaire selon l'évolution des menaces. L'action partenariale y est privilégiée, à la fois pour observer l'évolution des usages du sol dans ces zones, et pour intervenir en cas de besoin.

Le suivi de ces zones et des projets d'aménagement est ensuite assuré au sein de comités de gestion, qui associent les communes et les usagers.

### Créer des logements locatifs sociaux via un bail emphytéotique dans le sud de l'Oise et de l'Aisne

*Contributeur : Établissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO)*

La maîtrise du foncier nécessaire au logement social peut s'avérer difficile dans **les territoires soumis à la pression de l'agglomération francilienne** : la charge foncière trop élevée limite les capacités d'intervention des bailleurs sociaux. Par la mise en place de **baux emphytéotiques**, l'Établissement public foncier local de l'Oise (EPFLO) a contribué à la réalisation de plus de **1600 logements locatifs sociaux** dans le sud de l'Oise et de l'Aisne entre 2010 et 2019, accompagnant ainsi des communes en déficit de logements sociaux.

Dans le cadre de ce montage, l'EPFLO reste, pendant 60 ans, propriétaire du foncier. En contrepartie, le bailleur verse à l'EPFLO une redevance. Au terme du bail emphytéotique, le bailleur s'engage à racheter le foncier. L'opération doit contenir au minimum 70 % de logements locatifs sociaux PLUS-PLAI. Ce montage concerne aussi bien des zones aux prix élevés (ex : Chantilly) que des centres-bourgs et centres-villes en redynamisation (ex : Sacy-le-Petit, Pont-Sainte-Maxence). Une minoration foncière a été mise en place pour encourager la création de logements locatifs sociaux et une étude de préfiguration d'un Organisme Foncier Solidaire est en cours.



Pont Sainte Maxence - OPAC Oise

# FICHE 3 : QUELQUES OUTILS ET ACTEURS MOBILISABLES

COMMENT MIEUX GÉRER LES PRESSIONS FONCIÈRES SPÉCIFIQUES (URBAIN/RURAL/LITTORAL...) ?

## ETAPE 1 : observer et comprendre



**Conduire une démarche d'observation**, afin de :

- mieux identifier les pressions sur les marchés fonciers et immobiliers s'exerçant sur le territoire, leurs origines, leurs effets en termes de consommation foncière et les secteurs susceptibles de changer d'usage ou de destination ;
- identifier les conditions pour construire des solidarités territoriales et réduire ces pressions en faveur d'une gestion économe de l'espace.

La **mobilisation de bases de données** de type Demande de Valeurs Foncières (DVF ou DV3F) peut permettre de mener cette démarche d'observation.

### Acteurs ressources

Inter-EPCI / Inter-SCoT, État, Cerema, notaires, fédérations professionnelles (Union Régionale de l'Habitat, Fédération des Promoteurs Immobiliers...) ...

## ETAPE 2 : se faire accompagner, sensibiliser, fédérer



- **Mobiliser les acteurs** en capacité d'accompagner les collectivités sur les pressions foncières, et notamment :
  - **les établissements publics fonciers**, qui par leur appui technique mais aussi financier peuvent minimiser les déséquilibres d'un bilan d'opération en renouvellement urbain,
  - **les organismes fonciers solidaires**, qui peuvent permettre de pérenniser dans le temps les aides accordées au projet d'urbanisation,
  - **les partenaires financeurs** qui peuvent accompagner la collectivité ;
- **S'inspirer de montages juridiques et financiers** réalisés en Europe :
  - l'achat location « Koophuur » aux Pays-Bas, qui repose sur une acquisition partielle de l'immeuble par l'acquéreur, complétée par une location. Le coût de l'acquisition est donc limité,
  - l'achat bon marché « Goedkoop » aux Pays-Bas : l'acquéreur achète le bâti et loue le terrain appartenant à un bailleur social.

### Acteurs ressources

Europe, État, Région, Départements, CDC, EPCI, EPF, Organismes Fonciers Solidaires ...

## ETAPE 3 : décider, planifier, mettre en oeuvre



- **Mettre en oeuvre les outils** visant la préservation des zones agricoles et naturelles sous pression (cf. fiche 1), combinant l'incitation (Mesures Agro-Environnementales Territorialisées, ...), l'encadrement de l'usage (Espaces Boisés Classés (EBC), Zones Agricoles Protégées (ZAP), Périmètres de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Périurbains (PPEANP), ...) et l'acquisition (Espaces Naturels Sensibles, ...) ;
- **Afin de limiter l'étalement urbain**, mobiliser des solutions permettant de réduire le prix du foncier dans les centralités et métropoles, tels que la décote du foncier public, la mise en place ou l'utilisation d'outils de minoration foncière, les portages fonciers longs ou des dispositifs de dissociation du foncier et du bâti (Bail réel Immobilier, organismes fonciers solidaires).

### Acteurs ressources

Europe, État, Départements, chambre d'agriculture, conservatoire des espaces naturels, SAFER ...

## ETAPE 4 : essayer, pérenniser, adapter



- Mettre en place **des instances de gouvernance** permettant aux collectivités de traiter les modalités (démarches inter-EPCI / SCoT, conférence du foncier, ...) et contreparties de **la solidarité territoriale en faveur d'une gestion économe de l'espace**.

### Acteurs ressources

EPCI, SCoT, PNR, PETR ...

## PROBLÉMATIQUE 4

### FRICHES ET DENTS CREUSES ACTUELLES ET FUTURES : UNE ALTERNATIVE À LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ?



Dents creuses - EPFLO sur fond IGN

L'urbanisation des terres agricoles et naturelles ne peut être freinée sans développer et diversifier les méthodes et les outils de renouvellement des tissus urbains. **Faire la ville sur la ville** est la condition première pour éviter ou limiter toute artificialisation des sols agricoles, naturels et forestiers. Friches, dents creuses, divisions parcellaires ou densification sont autant de potentiels qu'une intervention publique doit accompagner pour en faire de **véritables gisements de développement**.

Néanmoins, les projets en renouvellement urbain, comme en densification, requièrent un important travail de conception afin de garantir la qualité des insertions et leur acceptation par les usagers et afin de maintenir des espaces de respiration. L'équilibre économique de ces opérations peut aussi nécessiter l'utilisation d'outils afin de gérer les pressions foncières.

**Deux expériences intéressantes pour répondre à cette problématique :**



#### Constituer un référentiel foncier en Flandre Intérieure et Pays de Lumbres (62)

*Contributeur : Agence d'Urbanisme et de Développement Pays de Saint-Omer Flandre Intérieure*

Les SCoT du Pays de Saint-Omer et de Flandre et Lys fixent comme priorité, avant toute extension urbaine, la densification du tissu urbain existant par la mobilisation des opportunités en renouvellement urbain, le comblement des dents creuses et la mutation des espaces. Afin de répondre à ces **enjeux de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain**, l'Agence d'urbanisme et de développement du Pays de Saint-Omer Flandre Intérieure a mis en place un **référentiel foncier** dans le cadre de l'élaboration des PLUI des Communautés de Communes de Flandre Intérieure et du Pays de Lumbres.

Ce référentiel constitue la **première étape pour l'élaboration d'une stratégie foncière et immobilière**. Il a pour finalité de mettre en rapport des besoins exprimés sur un territoire avec une offre foncière et immobilière adaptée et économe en foncier. Un travail de terrain a permis de **recenser l'ensemble des potentiels fonciers** (parcelles libres de tout bâtiment ; parcelles bâties, mais divisibles ; opérations de renouvellement urbain) susceptibles d'être urbanisés, densifiés ou réhabilités à court, moyen et long termes. Des **ateliers avec les élus et techniciens des collectivités** ont permis de valider et compléter ce recensement.

Par la **connaissance fine du tissu urbain**, le référentiel permet aux collectivités une forte réactivité dans la mise en œuvre de leurs politiques foncières et la limitation de la consommation d'espaces.

#### Investir les espaces vacants en cœur du bourg rural de Vred (59)

*Contributeur : Parc naturel régional Scarpe-Escaut*

Vred, commune rurale de 1353 habitants, **mobilise ses espaces vacants** afin de répondre à un besoin de logements. **L'aménagement d'une friche de 0,75 ha**, d'îlots et de dents creuses situés en cœur de bourg représente un remarquable potentiel de densification.

La commune, accompagnée du PNR Scarpe-Escaut, a souhaité **changer de modèle de développement** : densité de 25 logements/ha (alors que seuls 17 logements/ha sont imposés par le SCoT) et constructions sur des dents creuses. Elle a également décidé, le temps de l'étude, de **mettre entre parenthèse l'élaboration du PLU afin d'y intégrer le scénario retenu**.

La municipalité a sollicité l'EPF Nord-Pas de Calais pour l'acquisition des parcelles privées de la friche, en vue d'un projet qui prévoit du logement social. Pouvant durer jusqu'à 5 ans, le **portage foncier de l'EPF** permettra à la commune de prendre le temps de trouver un opérateur. Ce dernier devra respecter les préconisations d'urbanisme, environnementales et paysagères définies dans le **cahier des charges de cession des terrains**.



Périmètre d'étude

Vred - ENRX



# FICHE 4 : QUELQUES OUTILS ET ACTEURS MOBILISABLES

FRICHES ET DENTS CREUSES ACTUELLES ET FUTURES : UNE ALTERNATIVE À LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ?

## ETAPE 1 : observer et comprendre



### • Élaborer un référentiel foncier permettant de :

- **Recenser les friches et espaces mutables** (parcelles sans usage ou sous utilisées, friches, locaux vacants...), consolider ce recensement par des visites de terrain et prévoir une mise à jour régulière. Des outils fiscaux ou d'observation (ex : référentiel cartographique "OCS2D", fichiers fonciers...) sont disponibles,
- **Caractériser ces sites** pour imaginer et construire des projets compatibles avec leurs usages passés selon une approche coûts (dépollution, ...) / bénéfiques (économique, environnemental, ...),
- **Prioriser ces sites** entre ceux nécessitant une incitation pour une remise sur le marché, un encadrement des usages ou du projet, une acquisition publique,
- **Mettre en place une veille** sur des secteurs ou espaces potentiellement mutables, et se placer dans une démarche prospective : quelle(s) opportunité(s) et quel(s) intérêt(s) pour la collectivité à mobiliser à terme ce foncier ?

### Acteurs ressources

EPF, Cerema, notaires, bailleurs, promoteurs, agences d'urbanisme, bureaux d'études ...

## ETAPE 2 : se faire accompagner, sensibiliser, fédérer



- **S'entourer des acteurs ressources** qui permettront d'apporter un appui méthodologique dans la définition des outils fonciers ou financiers.

### Acteurs ressources

État, Région, Ademe, Cerema, CAUE, EPF, agences d'urbanisme, bureaux d'études ...

## ETAPE 3 : décider, planifier, mettre en oeuvre



- **Mettre en oeuvre les outils d'une intervention publique** combinant l'incitation (taxation de locaux vacants), l'encadrement (OAP), l'acquisition (acquisition de bien sans maître d'un bâti à l'état d'abandon manifeste ou sans propriétaire, préemption, expropriation...);
- **Développer des programmes d'aménagement mixant les usages et contribuant à la densification urbaine** (habitat, commerces, immobilier d'entreprises, bureaux, tiers lieux...) afin de diversifier les financements (subventions, promoteurs...) et de tendre vers l'équilibre financier des opérations ;
- **Promouvoir la réalisation d'opérations groupées, en mobilisant entre autres les CAUE**, à travers un portefeuille de sites permettant d'équilibrer financièrement les opérations. Par exemple, la cession des terrains les mieux placés peut être associée à une obligation de réhabilitation des sites les moins attractifs, dans une optique de péréquation;
- **Favoriser des usages temporaires** compatibles avec l'état du site en expérimentant des démarches innovantes (techniques de dépollution, activités temporaires sociales ou artistiques) afin d'éviter un délabrement du site.

### Acteurs ressources

État, Région, Départements, Ademe, CAUE, EPF, agences d'urbanisme, bureaux d'études ...

## ETAPE 4 : essaimer, pérenniser, adapter



- Analyser les opportunités d'un maintien des **activités temporaires** lorsqu'elles initient des activités économiques ou sociales pérennes et qu'elles contribuent à l'appropriation du site par les usagers du quartier ;
- **Mettre à jour régulièrement le référentiel foncier** élaboré en étape 1 et notamment la priorisation des sites en lien avec les Déclarations d'Intention d'Aliéner et en partenariat avec les notaires.

### Acteurs ressources

État, Région, Départements, Ademe, Cerema, EPF, agences d'urbanisme, bureaux d'études, CAUE, notaires, bailleurs, promoteurs...

## PROBLÉMATIQUE 5

# COMMENT APPLIQUER LA SÉQUENCE "ERc" (ÉVITER-RÉDUIRE-COMPENSER) ET INTÉGRER LA PROTECTION DES RESSOURCES?



Dunkerque, écoquartier du Grand Large - Jean-Luc CORNU

L'application de la séquence ERc (Éviter-Réduire-compenser) constitue un support essentiel pour imaginer des alternatives à l'artificialisation des sols et de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux (préservation des sols, de la biodiversité, de la ressource en eau, ...) dans les projets d'aménagement.

Ainsi, **l'évitement** (1) permet de préserver les terres naturelles et agricoles. **La réduction** (2) minimise les impacts sur l'environnement par un travail sur les formes urbaines et l'optimisation du foncier. **La compensation** (3) est une solution de dernier recours pour accroître ou restaurer des services rendus par un site déjà utilisé.

Une stratégie foncière intégrant la gestion économe de l'espace est un marqueur de réussite de l'application de cette séquence ERc et de la préservation de l'avenir : en protégeant les ressources naturelles et la biodiversité, en restaurant des sites à vocation agricole ou naturelle dans des espaces sous tension, on s'engage efficacement dans un aménagement durable.

### Deux expériences intéressantes pour répondre à cette problématique :



#### Maintenir la ressource en eau sur Lille Métropole grâce à l'Aire d'Alimentation des Captages d'eau potable (59)

Contributeur : Agence de Développement et d'Urbanisme Lille Métropole (ADULM)

L'Aire d'Alimentation des Captages d'eau potable (AAC) du SCoT de Lille Métropole, créé en 2019, s'étend sur 37 communes. Chaque goutte d'eau tombant au sol à l'intérieur de ce périmètre parviendra jusqu'aux captages par infiltration ou par ruissellement. La nappe de craie constitue ainsi pour la métropole une ressource en eau stratégique et extrêmement fragile, qui couvre plus de 40 % de ses besoins.

Néanmoins, l'imperméabilisation des sols (habitat, économie, infrastructures, ...) et les activités (pratiques agricoles, augmentation des flux de transport, ...) constituent un risque de fragilisation de la recharge qualitative de cette nappe souterraine. Il convient donc de veiller à **la compatibilité des usages du sol avec l'enjeu de préservation de la ressource en eau**.

La séquence "ERc" (**Éviter, Réduire, compenser**) s'applique à toutes les démarches d'aménagement sur ce territoire au travers de plusieurs actions. Une **charte des communes "gardiennes de l'eau"** a été mise en place. Un **comité technique mensuel** reçoit les porteurs de projets de tous types pour les accompagner dans la mise en œuvre des projets qui impacteront l'occupation du sol et les capacités de recharge de la nappe.

Un **Périmètre de Protection et de Valorisation des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)** a été mis en place sur le périmètre de l'AAC afin de maintenir des espaces agricoles respectueux de la ressource en eau.

#### Appliquer la séquence ERc sur le projet d'écoquartier du Pot d'Argent à Louvroil (59)

Contributeur : Communauté d'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre

En 2008, lors de l'élaboration du PLU, une réflexion a été actée en vue **d'aménager 16,5 hectares sur le site dit du Pot d'Argent sur la commune de Louvroil**. L'urbanisation de ce secteur répondait à une nécessité de développement de la commune sur les terres les plus proches du centre-ville : 400 logements sont envisagés. De plus, la mairie a opté pour l'écoquartier afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et d'attirer de nouveaux habitants.

Préalablement à la définition d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), une étude d'impact a été réalisée en 2013 incluant notamment une caractérisation des zones humides. D'après l'analyse de l'ensemble des critères, **une surface de 8,71 ha comprise dans les emprises strictes du projet a été caractérisée comme zone humide**.

Après application de la séquence « Éviter, Réduire, compenser », le projet a été revu. En effet **la Communauté d'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre a décidé d'interrompre momentanément le projet d'habitat et d'épargner la zone humide du projet de construction au profit d'une renaturation**. Les continuités hydrologiques du site ont été restaurées et préservées, de même que le bocage qui a été développé avec la plantation de nouvelles haies. Les travaux ont été réalisés de fin 2019 au 1er semestre 2020.

# FICHE 5 : QUELQUES OUTILS ET ACTEURS MOBILISABLES

COMMENT APPLIQUER LA SÉQUENCE "ERC" (EVITER-RÉDUIRE-COMPENSER) ET INTÉGRER LA PROTECTION DES RESSOURCES ?

## ETAPE 1 : observer et comprendre

- **Mettre en place une observation prospective visant à :**
  - **caractériser (quantifier et qualifier)** la biodiversité, les paysages, les ressources naturelles, les services écosystémiques rendus sur le territoire,
  - **caractériser le(s) besoin(s)** des usagers, habitants et/ou entreprises du territoire,
  - **confronter le(s) besoin(s)** à la fois à une perspective de changement climatique inévitable (dégradation des écosystèmes, hausse des températures, ...) et aux services rendus sur le territoire,
  - **en tirer les éléments à mettre en place** pour un projet durable.



### Acteurs ressources

État, Région, OFB, INRAE, ADEME, agence de l'eau, PNR, CERDD (observatoire climat), agences d'urbanisme, bureaux d'études...

## ETAPE 2 : se faire accompagner, sensibiliser, fédérer

- **Mobiliser les acteurs** en capacité d'accompagner les collectivités sur les services écosystémiques et l'impact de l'artificialisation des sols, et la mise en œuvre de solutions d'évitement et de réduction des impacts du projet de territoire pour bénéficier de retours d'expérience et de bonnes pratiques ;
- **Communiquer** auprès des acteurs de l'aménagement et les élus (communes, intercommunalités, SCoT, ...), et tous les usagers (habitants, associations, agriculteurs,...) sur les pressions qui pèsent sur les ressources naturelles et la biodiversité du territoire. Les associer à la définition d'un projet sobre (dans l'usage des ressources naturelles) et efficace.



### Acteurs ressources

État, OFB, INRAE, PNR, agences d'urbanisme, associations (habitants, usagers...) ...

## ETAPE 3 : décider, planifier, mettre en œuvre

L'application de la séquence ERC mérite d'être considérée comme **une philosophie de projet** et doit inciter à intégrer l'ensemble des composantes du projet (volets économique, technique, écologique, financier) dès l'amont de la conception. Le projet doit être travaillé de façon itérative pour favoriser l'évitement et la réduction. La compensation constitue le dernier temps de la séquence, une fois les alternatives, les adaptations possibles intégrées.



### Acteurs ressources

État, OFB, EPF, SAFER, PNR, bureaux d'études, agences d'urbanisme ...

### ÉVITER :

- maintenir l'activité agricole et les espaces naturels ;
- protéger les terres agricoles et naturelles par le biais des documents de planification ;
- prioriser le foncier en renouvellement urbain (friches, bâtiments vacants) en adaptant les choix d'aménagement en fonction de la nature du sol.

### RÉDUIRE :

- assurer la sobriété dans l'usage de la ressource, prioriser les terrains déjà desservis par les réseaux, réfléchir à des formes urbaines compactes et garantir une performance environnementale renforcée ;
- préserver la qualité et la quantité des ressources naturelles.

### COMPENSER :

- restaurer des espaces dégradés dans un objectif de zéro artificialisation nette et zéro perte nette de biodiversité ;
- définir une stratégie territoriale en matière de compensation et exploiter divers outils (inventaire de sites à fort potentiel de gain écologique, opérateurs de compensation,...).

## ETAPE 4 : essayer, pérenniser, adapter

- **Utiliser les lieux ou instances de dialogue existants** (centre de ressources régional ERC...);
- Employer des formes de **solidarités territoriales** basées sur les services rendus par l'environnement (contrat de bassin versant...) ou imaginer des formes de coopération.



### Acteurs ressources

État, OFB, EPCI, SCoT, PNR ...

## PROBLÉMATIQUE 6

# COMMENT PRENDRE EN COMPTE LES EXTERNALITÉS DANS UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ?



Lille, quartier du Bois Habité - François MOREAU

L'approbation du **SRADDET** le 4 août 2020 permet de fixer des objectifs en région Hauts-de-France de diminution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de tendre vers le Zéro Artificialisation Nette.

D'une part, ces objectifs induisent un développement des territoires soutenable et adapté aux besoins des territoires.

D'autre part, le renouvellement urbain doit être le moteur principal de construction et de développement des territoires. Ce changement de pratiques nécessite de tenir compte **des externalités**, c'est-à-dire des effets économiques, sociaux ou environnementaux générés par la consommation d'espace ou le renouvellement urbain, à court, moyen ou long termes. Ces externalités peuvent être positives (amélioration du cadre de vie, diminution des coûts d'équipements, ...) ou au contraire négatives (pollution de l'air, destruction d'emplois agricoles, ...) et doivent être intégrées dans la conception et le modèle économique des opérations d'aménagement.

Seules des stratégies foncières tenant compte de ces deux aspects permettront d'atteindre l'objectif de zéro-artificialisation nette en région.

**Une expérience intéressante pour répondre à cette problématique :**



### Expérimenter un programme BIMBY – BUNTI sur le territoire du SCoT des Vosges Centrales (88)

*Contributeur : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)*

Le territoire du SCoT des Vosges Centrales est confronté depuis plusieurs années à **une forte augmentation de la vacance dans son parc de logements**, augmentation directement liée à la surproduction de logements constatée sur le territoire. Au-delà des impacts et coûts de l'extension urbaine sur des espaces naturels, agricoles et forestiers, **ce phénomène conduit à une dévitalisation des centralités et à une dégradation du cadre de vie.**

Ce constat partagé a permis de concrétiser le fait **d'entériner lors de la révision du SCoT de nouveaux objectifs de développement pour le territoire**, avec notamment, une division par 4 de l'artificialisation des sols entre 2014 et 2030, la réalisation de 80 % des besoins en logements au sein des enveloppes urbaines, ou encore de satisfaire 30 % des besoins en logements par la remise sur le marché de logements vacants.

Afin d'accompagner les collectivités dans ces objectifs, le SCoT a conduit une démarche d'analyse de la vacance et missionné le LIV, laboratoire Recherche et Développement de Villes Vivantes pour **expérimenter deux démarches novatrices de densification douce en renouvellement urbain sur les 154 communes, BIMBY et BUNTI**. Ces projets de développement permettent la reconfiguration et la réoccupation du bâti ancien (pour le BUNTI) et la création de logements sur des micro-parcelles individuelles en centre-bourg (pour le BIMBY) en activant le levier des projets des habitants, suscités et accompagnés par une équipe externe dédiée.

La priorité donnée à la résorption de cette vacance et à la maîtrise de la consommation foncière a conduit à des résultats positifs de cette expérimentation qui s'est appuyée sur les acteurs locaux. **Entre 2017 et mi 2020 une centaine de logements ont pu ainsi être créés ou remis sur le marché (résorption de vacance, construction neuve, terrain à bâtir).**

### FOCUS SUR BÉNÉFRICHES :

Nouvel outil lancé par l'ADEME et actuellement en phase test, **BÉNÉFRICHES** permet de quantifier les bénéfices nets socio-économiques et environnementaux, au-delà du bilan financier d'opération des recettes-dépenses.

Cet outil, qui requiert un nombre limité de données, répond à un double objectif : aider à orienter les choix des acteurs de l'aménagement entre le renouvellement urbain et l'extension urbaine (friche vs. terres agricoles) et aider à la concrétisation de projets.

# FICHE 6 : QUELQUES OUTILS ET ACTEURS MOBILISABLES

COMMENT PRENDRE EN COMPTE LES EXTERNALITÉS DANS UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ?

## ETAPE 1 : observer et comprendre

- **Identifier le besoin** : s'il y a projet urbain, il doit correspondre à un besoin (logements, équipements...). Ce besoin peut-il être satisfait dans l'enveloppe urbaine existante (réhabilitation de bâtiments vacants, espaces dégradés, friches, densification, ...) ?
- **Identifier les externalités**, existantes ou à venir, pouvant avoir un impact positif ou négatif sur le territoire, le plus exhaustivement possible et décliner par échelle d'impact (par exemple : pollution de l'air = échelle large, risque inondation torrentielle = échelle locale) et estimer le coût et les avantages à court et long termes de la politique d'aménagement retenue, ce à différentes échelles (quartier, commune, territoires voisins). Pour ce faire des outils existent tels que **BENEFRICHE** mis en place par l'ADEME.



### Acteurs ressources

Inter-EPCI / Inter-SCoT  
État, ADEME,  
agences d'urbanisme,  
bureaux d'études ...

## ETAPE 2 : se faire accompagner, sensibiliser, fédérer

- **Se rapprocher d'autres territoires** qui ont pu satisfaire leurs besoins au sein de l'enveloppe urbaine ou ayant décliné un objectif de Zéro Artificialisation Nette ;
- **Sensibiliser** les élus, les habitants, acteurs du territoire et associer les opérateurs et les bureaux d'études à la notion d'externalités et à la meilleure prise en compte de ces dernières ;
- **Utiliser et mettre en œuvre un outil d'aide à la décision** à destination des élus en rendant visible les externalités, afin d'aider à se projeter sur le long terme.



### Acteurs ressources

État, ADEME  
bureaux d'études,  
agences d'urbanisme ...

## ETAPE 3 : décider, planifier, mettre en œuvre

- **Choisir des projets urbains** prenant en compte les résultats du diagnostic et tenant compte de la réduction des externalités négatives globales sur le territoire ;
- **Développer l'inter-territorialité** pour partager les externalités négatives comme positives et permettre une adaptation dans la réponse aux besoins.



### Acteurs ressources

Inter-EPCI / Inter-SCoT,  
État, Région, PNR,  
bureaux d'études,  
agences d'urbanisme ...

## ETAPE 4 : essayer, pérenniser, adapter

- **Estimer les besoins** en continu et **construire des projets de reconversion** adaptés à chaque site dépourvu d'usage du territoire (partir des potentiels du territoire) ;
- **Evaluer l'évolution des impacts des externalités** : A-t-on réussi à générer de l'externalité positive ? A-t-on réussi à limiter les externalités négatives sur le territoire donné ? De nouvelles externalités sont-elles apparues ou disparues ?
- **Valoriser les bénéfices** d'une telle démarche par du marketing territorial.



### Acteurs ressources

EPCI, SCoT, PNR ...

# POUR ALLER PLUS LOIN ...

## ... D'autres retours d'expériences



### **Définir une politique foncière commune pour réduire la consommation des terres agricoles dans le Santerre Haute Somme (80)**

Contributeur : Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Cœur des Hauts-de-France

### **Organiser le développement des boisements dans le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale (62)**

Contributeur : Boulogne Développement Côte d'Opale

### **Mettre en place un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Périurbains (PPEANP) dans les Trois Pays (62)**

Contributeur : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Hauts-de-France

### **Mettre en place un PLUi/PLH afin de mobiliser du foncier en adéquation avec les futurs besoins du territoire du Val de Somme (80)**

Contributeur : Pôle Métropolitain du Grand Amiénois

### **Préserver la Trame Verte et Bleue de la Communauté Urbaine d'Arras (62)**

Contributeur : Communauté Urbaine d'Arras

### **Agir sur la vacance commerciale : l'action cœur de ville de Boulogne-sur-Mer (62)**

Contributeur : Boulogne Développement Côte d'Opale

### **Revitaliser un centre-bourg par des opérations de renouvellement urbain sur les communes de Nouvelle-Église et de Saint-Folquin (62)**

Contributeur : Communauté de Communes de la Région d'Audruicq

### **Concilier préservation du cadre de vie et attractivité à l'échelle de la Communauté de Communes de Pévèle-Carembault, territoire périurbain métropolitain (59)**

Contributeur : Agence de développement et d'urbanisme Lille Métropole

### **Concilier attractivité touristique des communes du littoral de la Côte d'Opale et préservation du cadre de vie (62)**

Contributeur : Boulogne Développement Côte d'Opale

### **Mobiliser les espaces vacants pour diminuer l'étalement urbain sur la Métropole lilloise (59)**

Contributeur : Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole

### **Concevoir un référentiel foncier à l'échelle du SCoT de la Région Flandre-Dunkerque (59)**

Contributeur : Agence d'Urbanisme de la Région Flandre-Dunkerque

### **Faire du renouvellement urbain : une solution de développement pour l'Agglomération de la Région de Compiègne (60)**

Contributeur : Établissement Public Foncier Local de l'Oise

**Reconquérir des friches périurbaines : Lande de Calais (62)**

Contributeur : Conservatoire du Littoral

**Rechercher des solutions innovantes afin d'habiter un quartier productif à Amiens (80)**

Contributeur : Atelier Urbanisme Architecture et Paysage - Amiens Métropole

**Mettre en place un outil de veille spatialisée des projets du SCoT de la région Flandre-Dunkerque (59)**

Contributeur : Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région Flandre Dunkerque

**Mettre en place un outil de suivi des projets d'aménagement de la Communauté Urbaine d'Arras (62)**

Contributeur : Communauté Urbaine d'Arras

**Mettre en place un Plan Local de l'Habitat à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme (80)**

Contributeur : Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme

**Mettre en place une démarche d'InterSCoT (59&62)**

Contributeur : Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région Flandre Dunkerque (AGUR), pour le Pôle Métropolitain de la Côte d'Opale et les 3 agences d'urbanisme du littoral

**Ces retours d'expériences sont téléchargeables sur le site de l'Agence Hauts-de-France 2020-2040 :**

**<https://2040.hautsdefrance.fr/les-ateliers-regionaux-des-acteurs-de-lamenagement-araa/>**

# LES PRINCIPAUX ACTEURS DU FONCIER

Structures	Missions
Agence de la transition écologique (ADEME)	Expertise, conseil, financements en matière de préservation de l'environnement, maîtrise de l'énergie, sites et sols pollués...
Agences d'urbanisme	Observation, cartographie, étude, accompagnement des projets des territoires sur les plans technique et méthodologique, animation et mise en réseau des collectivités et acteurs des territoires...
Agence nationale de l'habitat (ANAH)	Financement des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé (ex : OPAH, programme "Habiter Mieux"), aides financière et à l'ingénierie proposées aux propriétaires de logements...
Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)	Accompagnement technique et financier des collectivités (politique de la ville, revitalisation...), notamment en matière de services publics, logement, numérique, activité économique (préemption/acquisition/gestion de fonds de commerce)...
Agence de l'eau	Financement, acquisition de parcelles dans les zones humides à des fins de lutte contre l'artificialisation des sols...
Associations	<i>Exemples :</i> Terre de Liens (accès au foncier - activités agricoles et environnementales), Terres en ville (réseau de collectivités - agriculture urbaine)... Conservatoire des Espaces Naturels (Protection d'espaces naturels : sensibilisation, animation, observation, expertise, conseil, valorisation, acquisition et gestion...)=
Bailleurs sociaux	Création de logements sociaux, réhabilitation...
Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires, CDC Foncier, CDC Construction, CDC Biodiversité)	Investissement, prêt à taux privilégiés, financement d'études, portage d'opérations, ingénierie des projets de développement du territoire (construction, rénovation urbaine, infrastructure, numérique, énergie renouvelable), compensation environnementale...
Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE)	Promotion, information, sensibilisation, conseil, formation en matière de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale...
Chambres consulaires (commerce & industrie, métiers, agriculture)	Soutien au développement des activités économiques par la réalisation d'études de marché, conseil sur l'implantation, action partenariale de redynamisation des centres, maintien des surfaces agricoles...
Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA)	Etude, appui et expertise techniques, assistance aux maîtres d'ouvrage, centre ressources...
Centre ressource du développement durable (CERDD)	Veille, analyse, observatoire climat, sensibilisation, formation, organisation d'événements, accompagnement collectif, animation de réseaux dans tous les champs du développement durable...



Structures	Missions
Collectivités locales	Préemption, acquisition, location, expropriation, maîtrise d'ouvrage...
Conservatoire du Littoral	Protection foncière en zone littorale et zones humides intérieures, renaturation, maintien des usages traditionnels...
Départements	Protection et préemption des Espaces Naturels Sensibles, intervention et soutien dans les domaines du logement social et de l'habitat insalubre...
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Direction départementale des territoires et de la mer (DDT-M)	Accompagnement des projets d'aménagement du territoire (prise en compte des risques, des paysages et de la biodiversité, des enjeux agricoles...), conseils technique et réglementaire en aménagement et en développement durable, financement de projets...
Établissement public foncier Nord-Pas de Calais (EPF NPDC), Etablissement public foncier local Oise et Aisne (EPFLO)	Étude préalable, expertise, négociation, portage foncier (achat, gestion, revente), mise en place d'un fonds de minoration, remise en état (dépollution...)...
Experts fonciers : notaires, géomètres, juristes...	Évaluation du prix du foncier, conseil et aide au montage juridique des dossiers et projets...
Foncières (sociétés foncières)	Acquisition, aménagement, commercialisation et gestion de biens immobiliers... (exemple : Organisme de Foncier Solidaire, ...)
Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (INRAE)	Expertise et appui aux politiques publiques locales en matière d'agriculture et d'environnement...
Office français de la biodiversité (OFB)	Connaissance, expertise, appui aux politiques publiques, gestion et restauration d'espaces protégés, mobilisation des citoyens et des acteurs
Parcs naturels régionaux (PNR)	Intervention dans les domaines de la protection du patrimoine naturel, culturel et paysager, de l'aménagement du territoire, du développement économique et social. Information, éducation, expérimentation, conseil, accompagnement, portage de projet...
Région Hauts-de-France	Elaboration du SRADDET, accompagnement de sa déclinaison dans les projets de territoires, financement de projets...
Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)	Préservation des espaces agricoles et ruraux : préemption de terrains, acquisition, échange, clause environnementale, intermédiation locative, constitution de réserves foncières, gestion des biens, veille foncière ( <a href="http://www.vigifoncier.fr">www.vigifoncier.fr</a> )...
Sociétés d'économie mixte (SEM) et sociétés publiques locales (SPL)	Aménagement et viabilisation du foncier pour la construction et la gestion de logements et d'équipements...

# GLOSSAIRE

- AAC** : aire d'alimentation des captages d'eau potable
- ARAA** : atelier régionaux des acteurs de l'aménagement
- DPU** : droit de préemption urbain
- DUP** : déclaration d'utilité publique
- DREAL** : direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- EBC** : espace boisé classé
- ENS** : espace naturel sensible
- EPCI** : établissement public de coopération intercommunal
- ERc** : éviter, réduire, compenser
- OAP** : orientation d'aménagement et de programmation
- OCS2D** : occupation du sol en deux dimensions
- OPAH** : opération programmée d'amélioration de l'habitat
- ORE** : obligation réelle environnementale
- ORT** : opération de revitalisation du territoire
- PAT** : projet alimentaire territorial
- PETR** : pôle d'équilibre territorial et rural
- PLH** : plan local de l'habitat
- PLAI** : prêt locatif aidé d'intégration
- PLI** : prêt locatif intermédiaire
- PLS** : prêt locatif social
- PLU(i)** : plan local d'urbanisme (intercommunal)
- PLUS** : prêt locatif à usage social
- PPEANP** : périmètre de protection des espaces agricoles, naturels et périurbains
- SAU** : surface agricole utile
- SCoT** : schéma de cohérence territoriale
- SRADDET** : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
- TVB** : trame verte et bleue
- ZAP** : zone agricole protégée

# L'Agence Hauts-de-France 2020-2040

La Région Hauts-de-France a créé l'Agence Hauts-de-France 2020-2040 pour imaginer et construire une région attractive à l'horizon 2040, et pour que les enfants qui naissent aujourd'hui aient envie de s'y installer dans 20 ans.

L'Agence est une direction de la Région, au sein du Pôle Équilibre des Territoires.

Son rôle est de coordonner l'action de la Région en matière d'aménagement du territoire et préparer l'avenir des Hauts-de-France aux côtés des territoires, en les accompagnant sur les mutations et les adaptations nécessaires. Pour cela, elle s'est dotée de nouveaux outils, parmi lesquels les Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagement (ARAA).



## Les Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagement

Les ARAA ont pour ambition d'impulser de nouvelles pratiques en matière d'aménagement des territoires.

Ils s'adressent aux ingénieries en charge de la planification des territoires (SCoT), dans l'objectif de leur apporter des éléments pédagogiques et d'aide à la prise de décision.

Pour ce faire, les ARAA mobilisent les acteurs régionaux pour mettre en synergie leurs compétences en matière d'aménagement, d'urbanisme et de planification et vont :

- animer la réalisation d'outils méthodologiques,
- mettre en réseau les acteurs de l'aménagement et favoriser les échanges,
- valoriser des expériences et savoir-faire,

Pour en savoir plus sur les ARAA, prendre connaissance des travaux réalisés et partager vos expériences :

<https://2040.hautsdefrance.fr/les-ateliers-regionaux-des-acteurs-de-lamenagement-araa/>.





## Agence Hauts-de-France 2020-2040

Retrouvez toute l'actualité des

### **Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagement**

<https://2040.hautsdefrance.fr/les-ateliers-regionaux-des-acteurs-de-lamenagement-araa/>

**Contact :** Dominica WEEXSTEEN

dominica.wecxsteen@hautsdefrance.fr

Région Hauts-de-France  
151, avenue du Président Hoover  
59555 Lille cedex  
Accès métro / Lille Grand Palais  
Tél. : +33 (0)3 74 27 00 00  
Fax : +33 (0)3 74 27 00 05

