



VERS UN GUIDE MÉTHODOLOGIQUE

SUR LES STRATEGIES FONCIERES
POUR UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

CONTRIBUTION DE URBA 8
À L'ÉLABORATION DU GUIDE

Animation de la démarche :

Région Hauts-de-France,
Agence Hauts-de-France 2020-2040,
dans le cadre des Ateliers Régionaux des
Acteurs de l'Aménagement



Contribution de Urba 8 à l'élaboration d'un futur

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE
SUR LES STRATEGIES FONCIERES
POUR UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Animation de la démarche :

Région Hauts-de-France,

Agence Hauts-de-France 2020-2040,

dans le cadre des Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagement

Présentation de la méthodologie mise en place

L'Agence Hauts-de-France 2020-2040 est une direction de la Région. Coordonnant l'action de la Région régionale en matière d'aménagement du territoire, elle est chargée de préparer l'avenir des Hauts-de-France aux côtés des territoires en les accompagnant sur les mutations et les adaptations nécessaires.

Pour atteindre ses objectifs, elle s'est dotée de nouveaux outils à disposition des territoires et des partenaires, en particulier « Les Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagement ».

Ces Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagement (ARAA) ont vocation à impulser de nouvelles pratiques en matière d'aménagement.

C'est un lieu d'échanges et de valorisation des savoir-faire avec les ingénieries territoriales. L'objectif est d'apporter des éléments méthodologiques pour accompagner et aider à la prise de décision les élus des territoires des Hauts-de-France.

Les premiers travaux des ARAA portent sur les stratégies foncières.

Afin de mener à bien ces réflexions, la Région s'est appuyée sur le réseau des agences d'urbanisme des Hauts-de-France (URBA 8) afin d'élaborer un « guide méthodologique sur les stratégies foncières pour une gestion économe de l'espace ».

Ce guide vise à donner des clés de compréhension sur les enjeux de l'artificialisation des sols, ainsi que des exemples et outils opérationnels pour mettre en place des stratégies foncières en faveur d'une gestion économe de l'espace.

Il est constitué de 3 grandes parties :

- Partie 1 : Artificialisation, pourquoi faut-il freiner le phénomène ?
- Partie 2 : Etat des lieux de l'artificialisation au niveau national et en région Hauts-de-France
- Partie 3 : Boîte à outils méthodologiques.

Afin de croiser les regards, les idées, les connaissances pour enrichir le document au cours de sa phase d'élaboration, la Région Hauts-de-France et Urba 8 ont animé une démarche

d'enrichissement en ligne (covid19 oblige) auprès d'un **panel de 80 participants** aux compétences et expertises reconnues dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de la planification, et surtout du foncier.

Plus de 50 contributions ont été rédigées afin d'enrichir le projet de guide méthodologique. Elles ont été ensuite analysées et retravaillées par les agences d'urbanisme afin de les harmoniser.

Le document de travail est élaboré, au nom du réseau Urba 8, par :

- **l'Agence d'Urbanisme des Vallées de l'Oise** (Pascale POUPINOT et Célia OULD SAÏD),
- **l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole** (Brigitte GROENEWALD et Gaël SMAGGHE),
- **l'Agence Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale** (Nicolas COPPIN),
- **l'Agence d'Urbanisme de l'Artois** (Vincent FROGER).

A partir de ces contributions, ont été rédigées **des fiches Utopia** qui permettent de mettre en place des stratégies foncières adaptées aux territoires et aux problématiques existantes.

Enfin, **des annexes** mentionnent les acteurs du foncier que les collectivités peuvent solliciter, les documents ressources et la méthode de calcul employée pour déterminer l'artificialisation et son évolution.

Tableau des contributeurs

Prénom NOM	Fonction	Structure	Mail
BAERT Xavier	Chargé de mission Urbanisme et Habitat	PETR Coeur des Hauts-de-France	x.baert@coeurdeshautsdefrance.fr
BOCQUET Martin	Chargé d'études aménagement urbanisme foncier	Cerema	martin.bocquet@gmail.com
BONNAUD Dominique	Directeur	PETR Coeur des Hauts-de-France	d.bonnaud@coeurdeshautsdefrance.fr
BRIERE Sandrine	Directrice des Affaires Foncières	Agglomération de la Région de Compiègne	sandrine.briere@agglo-compiegne.fr
CAPPEL Juliette	Chargée de mission urbanisme durable	PNR Scarpe-Escaut	j.cappel@pnr-scarpe-escaut.fr
COMONT Amélie	Service urbanisme et habitat	Communauté d'agglomération de la Baie de Somme	amelie.comont@ca-baiedesomme.fr
COPPIN Nicolas	Responsable du pôle Aménagement du Territoire	Boulogne Développement Côte d'Opale	n.coppin@boulogne-developpement.com
DECLÈVE Willy	Référent territorial	DDTM 59	willy.decleve@nord.gouv.fr
DELBOUILLE Magali	Cheffe de projet SCoT	Pôle Métropolitain du Grand Amiénois	magali.delbouille@grandamiinois.com
DEMALINE Guillaume	Chargé de Mission Urbanisme	Communauté Urbaine d'Arras	g.demaline@cu-arras.org
DEROO Sandrine	Déléguée de rivages Manche Mer du Nord	Conservatoire du Littoral	s.deroo@conservatoire-du-littoral.fr
DINGEON Juliette	Chargée d'études foncières	Atelier Urbanisme Architecture Paysage, Amiens Métropole	j.dingeon@amiens-metropole.com
EVERWYN Marie	Chargée de mission Foncier	DDTM59	marie.everwyn@nord.gouv.fr
FIXARD Arnaud	Urbaniste	Agence d'urbanisme Flandre-Dunkerque	a.fixard@agur-dunkerque.org
FLIPO Hélène	Service Urbanisme Habitat	Communauté de Com. Desvres-Samer	helene.flipo@cc-desvressamer.fr
FROGER Vincent	Directeur Adjoint	Agence d'Urbanisme de l'Artois	v.froger@aulartois.fr
GABET Herve	Géographe - Chargé d'études géomaticien	Agence de Développement et d'Urbanisme de Sambre Avesnois	herve.gabet@adus.fr
GOXE A. & NEGRE. AL		CERDD	
GUIDEZ Sophie	Chargée de mission	Région HdF	sophie.guidez@hautsdefrance.fr
GUILLET Alex	Chargé de mission économie commerce santé et inter-territorialité	SCoT Grand Douaisis	aguillet@grand-douaisis.org
HAGEHAGERT Catherine	Chargée de mission environnement et paysage	SCoT Grand Douaisis	chagehagert@grand-douaisis.org
HEDE Aurore	Chargée de mission	Région Hauts-de-France	aurora.hede@hautsdefrance.fr
HUMEZ Marion	Responsable de projets	Région HDF - DTRI	marion.humez@hautsdefrance.fr
JAMON Sandrine	Responsable de projets	Région Hauts-de-France	sandrine.jamon@hautsdefrance.fr
KASZINSKY Richard	Directeur	CAUE de l'Oise	caue60@wanadoo.fr
LECLERCQ Capucine	Responsable pôle climat	SCoT Grand Douaisis	cleclercq@grand-douaisis.org
LEMOINE Guillaume	Référent biodiversité	EPF Nord-Pas de Calais	g.lemoine@epf-npdc.fr
LEMPENS Matthieu	Chargé de mission habitat foncier	SCoT Grand Douaisis	mlempens@grand-douaisis.org
LUNARD Pauline	Chargée d'études	EPF Nord-Pas de Calais	p.lunard@epf-npdc.fr
MANDARON Nathalie	Responsable projet CAE	Région Hauts de France	nathalie.mandaron@hautsdefrance.fr
MASSART Vincent	Chargé d'études urbaines	Atelier Urbanisme Architecture Paysage, Amiens Métropole	v.massart@amiens-metropole.com
MASSEMIN Marie-Julie	Chargée d'études principale Planification - Juridique	Agence d'urbanisme et de développement Pays de Saint-Omer Flandre Intérieure	marie-julie-seyller@aud-stomer.fr
MELEY Bénédicte	Directrice	SCoT Grand Douaisis	bmeley@grand-douaisis.org

MESTRESSAT CASSOU Dominique	Chargé d'étude principal – observatoire foncier métropolitain	Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille métropole	dmetressat@adu-lille-metropole.org
MOREAU François	Chargé de mission	Région Hauts-de-France	francois.moreau@hautsdefrance.fr
MORICE Laurence	Directeur	CAUE du Pas de Calais	caue62@caue62.org
MORIN Perrine	Responsable de la mission Paysages	Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale	pmorin@parc-opale.fr
MOULIN Emmanuel	Chargé de mission - aménagement du territoire	Région Hauts-de-France	emmanuel.moulin@hautsdefrance.fr
MUNIER Geoffrey	Chargé de mission	DREAL Hauts-de-France	geoffrey.munier@developpement-durable.gouv.fr
NICOLAS Anne	Service Aménagement	Chambre d'Agriculture NPDC	anne.nicolas@npdc.chambagri.fr
PEROTIN Adeline	Responsable du pôle urbanisme	SCoT Grand Douaisis	aperotin@grand-douaisis.org
PONCELET Benoît	Directeur	CAUE du Nord	contact@caue-nord.com
POUPINOT Pascale	Déléguée générale	Agence d'urbanisme Oise-les-Vallées	pascale.poupinot@oiselavallee.org
RICHARD Isabelle	Directrice de la Planification stratégique	AGUR	i.richard@agur-dunkerque.org
ROYAL Anne-Marie	Conseillère technique	Agence Hauts de France	anne-marie.royal@hautsdefrance.fr
SAUTJEAU Benjamin	Chargé de mission	EPF local des territoires Oise et Aisne	benjamin.sautjeau@epflo.fr
SERRET Fanny	Chargée d'urbanisme et de développement économique	Communauté de Communes de la Région d'Audruicq	f.serret@ccra.fr
SMAGGHE Gaël	CE planification stratégique et SCOT	Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille métropole	gsmagghe@adu-lille-metropole.org
SPECQUE Henri	Chargé d'études Foncier / Economie	Agence d'urbanisme et de développement Pays de Saint-Omer Flandre Intérieure	henri-specque@aud-stomer.fr
TEILLIER Virginie	Chargée de mission - aménagement du territoire	Région Hauts-de-France	virginie.teillier@hauts-de-france.fr
THERRY Véronique	Chargée de mission PCAET	Agence Hauts de France	veronique.therry@hautsdefrance.fr
TOOP Bruno	Directeur	CAUE de l'Aisne	info@caue02.com
VANNEUFVILLE Cyrille	CE planification stratégique et SCOT	Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille métropole	cvanneufville@adu-lille-metropole.org
VEDIE David	Directeur de l'aménagement	Communauté de Communes du Pays de Valois	david.vedie@cc-paysdevalois.fr
VILLAIN Grégory	Directeur	CAUE de la Somme	caue80@caue80.asso.fr
WECXSTEEN Dominica	Responsable de projet ARAA	Région Hauts-de-France	dominica.weecxsteen@hautsdefrance.fr
VANNEUFVILLE Cyrille	CE planification stratégique et SCOT	Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille métropole	cvanneufville@adu-lille-metropole.org
VEDIE David	Directeur de l'aménagement	Communauté de Communes du Pays de Valois	david.vedie@cc-paysdevalois.fr
VILLAIN Grégory	Directeur	CAUE de la Somme	caue80@caue80.asso.fr
WECXSTEEN Dominica	Responsable de projet ARAA	Région Hauts-de-France	dominica.weecxsteen@hautsdefrance.fr

SOMMAIRE

Préambule.....	7
PARTIE 1 : Artificialisation, pourquoi faut-il freiner le phénomène ?	8
PARTIE 2 : Etat des lieux de l’artificialisation au niveau national et en région Hauts-de-France.....	12
2.1. Artificialisation des sols à l’échelle nationale	12
2.2. Analyse de l’artificialisation des sols à l’échelle régionale	13
PARTIE 3 : Boîte à outils méthodologique.....	27
3.1. Une stratégie foncière, c’est quoi ?	27
3.2. De la méthode aux outils avec 7 fiches Utopia	39
● Problématique 1 : Comment concilier le développement des territoires et la préservation des terres agricoles et naturelles	41
● Problématique 2 : Quelle maîtrise foncière comme outil d’appui au renouvellement et à l’attractivité des centres-villes ?	71
● Problématique 3 : Comment mieux gérer les pressions foncières spécifiques (urbain/rural/littoral...) ?	86
● Problématique 4 : Friches et dents creuses actuelles et futures : quelles opportunités de développement	101
● Problématique 5 : Quels autres modèles d’urbanisation résidentiels et économiques de mobilisation du foncier	122
● Problématique 6 : Comment prendre en compte le principe ERC (Eviter Réduire Compenser) et la protection des ressources ?	142
ANNEXES	154

PREAMBULE

Depuis le tournant des années 2000, l'aménagement du territoire s'est engagé dans une perspective de développement durable au travers, notamment, la mise en place de politiques en faveur d'une gestion économe du sol. Les documents d'urbanisme ont intégré - et intègrent encore - ces objectifs chacun à leur échelle spécifique. Le SRADETT l'a récemment confirmé à l'échelle régionale en marquant une politique foncière de longue haleine d'artificialisation raisonnée des sols des Hauts-de-France.

Si l'objectif est vertueux, les outils de mis en œuvre sont à confirmer pour faire infléchir les chiffres qui restent élevés. L'objectif « zéro artificialisation nette » affirmé par le plan « Biodiversité » en juillet 2018 par l'Etat démontre la priorité accordée au sujet. A la complexité de la mise en œuvre s'ajoute l'actualité de la crise sanitaire dont l'épisode de confinement fait craindre une augmentation de la demande de « vivre au vert » qui renforcerait l'étalement urbain ce qu'amplifieraient par ailleurs les canicules plus fréquentes et plus fortes.

Pourtant, un modèle urbain étalé n'est pas viable ni pour l'Etat ni pour les particuliers sur les plans économiques, sociaux et environnementaux. Le « monde d'après » dont aspire tout à chacun suite à la crise sanitaire doit prévenir l'éclatement et se repenser en intégrant à la ville l'impératif du vivre ensemble et l'adaptation aux changements climatiques.

Dans ce contexte particulier, la Région Hauts-de-France peut profiter de démarches anticipatrices déjà développées telle que celle de la 3^{ème} révolution industrielle qu'elle a lancée en 2013. Aujourd'hui le Plan de relance de la Région pour pallier la crise sanitaire confirme le cap en soutenant les artisans et les indépendants, l'industrie régionale, les centres-villes et centres-bourgs, les filières agroalimentaires, les circuits courts ou encore le projet Canal Seine Nord Europe, dont les compensations pour le réaménagement des zones humides impactées.

Ces démarches d'aménagement durable nécessitent des stratégies foncières adaptées et efficaces. Le présent document de travail du réseau des Agences d'urbanisme des Hauts-de-France (URBA8) contribue aux réflexions de la Région en cours pour préparer l'élaboration d'un guide méthodologique à destination de l'ensemble des élus et des personnes concernées par les stratégies foncières pour une gestion économe de l'espace.

PARTIE 01 :

Artificialisation, pourquoi faut-il freiner le phénomène ?

Sources : France stratégie ; DREAL HdF (Le foncier mobilisé pour le logement en Hauts-de-France entre 2006 et 2015, septembre 2019) ; CEREMA

Depuis le dernier quart du XX^{ème} siècle, la ville s'étale sans que la population ne connaisse une croissance très importante. Cette urbanisation se fait en détruisant les sols naturels, les terres agricoles et les forêts : c'est **le phénomène d'artificialisation des sols** qui consomme la richesse des terres et les services écosystémiques qu'elles offrent au territoire et à la société.

Fort de ce constat, l'Etat a fait de la diminution de l'artificialisation une priorité affirmée par le Plan Biodiversité présenté par le Gouvernement, le 4 juillet 2018, qui fixe un objectif de « **zéro artificialisation nette** ». L'ensemble des documents d'urbanisme, des PLU aux SRADDET en passant par les SCOT, sera amené à décliner cet objectif au travers des orientations et outils adaptés. Déjà, ces documents ont l'obligation de dresser des bilans de consommation foncière détaillés et d'étudier les capacités à renouveler la ville existante plutôt que de l'étendre. Le renouvellement urbain devra dorénavant être précisément étudié et surtout s'armer de leviers d'action performants.

La définition communément retenue consiste à identifier comme étant non artificialisés les sols qui sont des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF ou espaces NAF). **L'artificialisation désigne la transformation d'un sol jusqu'alors non artificialisé**, à savoir identifié comme étant naturel, agricole ou forestier, **en sol artificialisé** ce qui correspond globalement aux zones urbanisées par l'habitat, l'industrie, l'activité ou le commerce mais aussi par les infrastructures routières et ferroviaires, les cimetières, carrières, aéroports et zones portuaires, ainsi que les parcs, golfs et espaces verts aménagés.

L'identification des sols artificialisés ou non s'effectue par la mobilisation des données spécifiques qu'elles soient d'origine fiscale, issues d'enquêtes ou alors de l'interprétation visuelle de photographies aériennes. L'analyse de ces données permet d'étudier l'évolution du phénomène au cours du temps, ce qui a alerté à **une artificialisation peu efficace** (faible croissance démographique et d'emploi) et occasionnant d'importants **impacts négatifs sociétaux et environnementaux**.

Les interactions **entre l'utilisation des sols et le climat sont fondamentales**, comme l'a montré le récent rapport du Groupement intergouvernemental d'experts sur le climat (GIEC).

Quelques conclusions émergent et font consensus au niveau national :

- Le rythme d'artificialisation s'évalue à +0,8% par an en **France qui est plus artificialisée que les principaux Etats membres de l'Union européenne**.
- Cette dynamique d'artificialisation des sols participe au phénomène global de **changement d'utilisation**.

- **L'artificialisation est plus rapide que la croissance démographique** (+70% de l'artificialisation depuis 1981 pour une augmentation de 19% de la population ; c'est le phénomène d'étalement urbain).
- Enfin, le rythme élevé de l'artificialisation s'explique principalement par la **construction soutenue de logements individuels peu denses** (la production d'un logement en Hauts-de-France a mobilisé 740 m² en moyenne de 2006 à 2015).

Cet état souligne l'importance d'agir sur la régulation et la diminution du phénomène. D'autres externalités négatives soulignent cette importance.

Tout d'abord, au regard du développement durable, le sol n'est plus perçu comme une simple variable d'ajustement du développement urbain et de l'aménagement du territoire mais comme **une véritable ressource**. Cela pose la question de **son stock limité et de son caractère non renouvelable**. La loi Biodiversité de 2016 a, par ailleurs, reconnu le sol comme un patrimoine commun de la Nation.

Même si les études notent une inflexion de l'artificialisation, elles montrent aussi que le phénomène n'est pas prêt de s'arrêter notamment parce que le périurbain reste plébiscité par les familles des classes moyennes. La maison individuelle, qui est l'objectif résidentiel premier des ménages, représente la typologie dominante du secteur de la construction de logement. Mais construire de plus en plus loin des centres-villes contribue à **leur dévitalisation** notamment par le développement concurrentiel du commerce périphérique.

Les Hauts-de-France qui comptent 10% des communes retenues dans le Plan gouvernemental « Action cœur de ville » sont particulièrement sensibles à cette fragilité des villes moyennes.

Selon la Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES), l'artificialisation des sols joue un rôle essentiel dans **l'érosion de la biodiversité**. Elle détruit unilatéralement les habitats naturels et les continuités écologiques permettant à la faune et, indirectement, à la flore de se déplacer pour assurer l'espace vital à son développement.

Les paysages sont aussi touchés et, au-delà de l'impact écologique, l'artificialisation des sols **détruit un patrimoine naturel et culturel** constitutif de la diversité des identités des territoires. La domination pavillonnaire dans la production de logement engendre aussi **l'uniformisation des paysages et l'homogénéisation sociale**. Par ailleurs, les projets pavillonnaires amoindrissent les aménités que sont justement venus chercher les nouveaux habitants.

L'artificialisation consomme directement le sol qui constitue **la ressource productive de l'activité agricole**.

Dans la région Hauts-de-France, entre 2005 et 2015, 90% des surfaces consommées pour produire les logements en extension urbaine étaient des terres agricoles.

Pourtant, la terre a moins une valeur économique qu'une valeur agronomique : l'artificialisation consomme les terres sans distinction de leur richesse, réduit et morcelle les terrains, complexifie l'exploitation et augmente la pression foncière qui freine les reprises et installations de nouveaux agriculteurs. Une situation d'autant plus exacerbée en région que 80% des exploitants louent leurs terres en 2016 et sont directement soumis à la constructibilité des terrains (source : Région). De la même manière, le degré d'imperméabilité des sols nouvellement artificialisés restreindra plus au moins leur capacité à stocker le carbone et **augmentera potentiellement les émissions de CO₂**. Cette imperméabilisation occasionne aussi l'intensification du ruissellement des eaux et **l'augmentation du risque d'inondation**. Cela justifie tout l'enjeu que représentent les nouveaux matériaux perméables pour les aménagements, comme les grandes surfaces asphaltées, comme les infrastructures routières ou les parkings de surface.

L'artificialisation des sols participe à l'étalement urbain qui **augmente les différentes pollutions** dues à la surutilisation des véhicules motorisés : pollution de l'air produite par les émissions des véhicules motorisés mais aussi soulevée par leur passage et pollution de l'eau et des sols produite par les dégagements de diverses substances : huiles, graisses, hydrocarbures, métaux lourds... En 2008, les ménages périurbains produisaient de 2,1 à 2,7 tonnes de CO₂ pour se déplacer contre 1,3 à 2 tonnes de CO₂ pour les ménages urbains. L'artificialisation détruit aussi les services écosystémiques de certains sols participant au traitement des pollutions, comme c'est le cas de la plupart des végétaux qui ont un rôle de phytoremédiation de l'air, des sols et de l'eau.

Enfin, la dépendance à la voiture qu'engendre l'artificialisation des sols par l'extension urbaine cause aussi des impacts sur **la santé** (« sédentarité mobile » en voiture) **et psychosociaux** (individuation, cherté de la vie, diminution de la qualité du cadre de vie...). En 2008, pour le déplacement entre son domicile et son travail, un actif urbain en France parcourait en moyenne 12 km contre 19 km pour un actif périurbain auquel il faudrait ajouter l'utilisation presque systématique de la voiture pour les autres motifs de déplacement (loisirs, courses, scolarité...). En Hauts-de-France, avec deux tiers des logements bâtis en périphérie entre 2006 et 2015, le nombre de déplacements domicile-travail a fortement augmenté de 5,7 points sur cette période.

La région Hauts-de-France est d'ailleurs première en part de navetteurs (69%) et en distance moyenne entre le domicile et le travail (23km/jour).

Ce mode de vie consécutif à l'étalement urbain a aussi d'importantes **conséquences budgétaires**. Que cela soit pour les ménages périurbains qui, en 2009, dépensaient en moyenne 500€ de plus de carburant par an par rapport à un ménage urbain, soit pour les collectivités qui doivent assumer le surcoût induit par l'augmentation des linéaires de réseaux et d'infrastructures comme l'impossible rentabilité des services dans un contexte urbain diffus et étalé ou la construction des nouveaux équipements.

Pour finir, l'artificialisation met aussi en lumière la profonde complexité des politiques du logement.

En 2019, la DREAL Hauts-de-France a interpellé les acteurs de l'aménagement sur l'inadéquation entre la production de logements et l'accueil de nouvelles populations dans la région où sur 100 logements livrés entre 2010 et 2015, 35 ont généré de [la vacance](#).

Le rythme soutenu de l'artificialisation des sols dans un contexte de faible croissance démographique s'explique aussi sous cet angle d'une production neuve et diffuse qui vide l'ancien sans attirer de population nouvelle.

PARTIE 2 : Etat des lieux de l'artificialisation au niveau national et en région Hauts-de-France

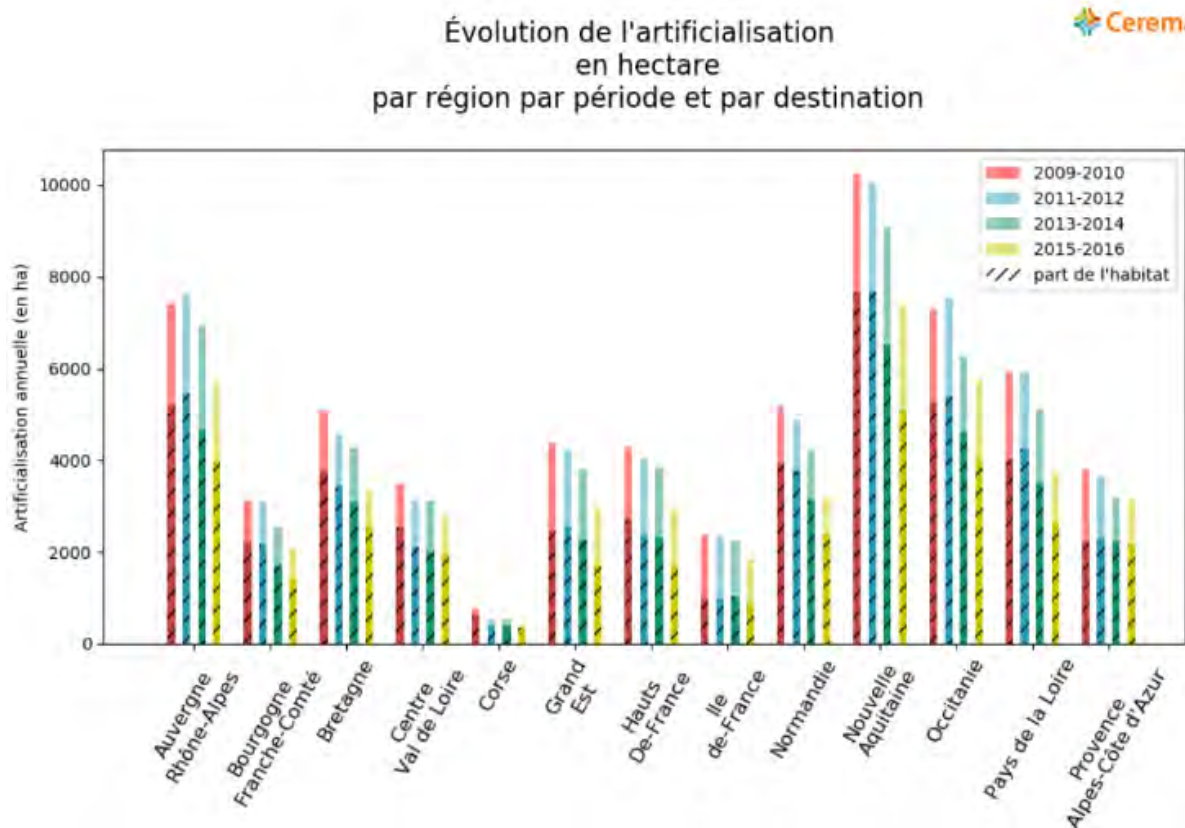
2.1 Artificialisation des sols à l'échelle nationale¹

Il existe une forte corrélation entre les données de la construction et avec celles de l'artificialisation à l'échelle nationale, cette corrélation n'étant plus valable à un niveau régional et local.

Entre 2009 et 2017, le rythme moyen d'artificialisation est de 28 000 ha/an pour un total de 225 000 ha.

Source Cerema/IRSTEA/IGN

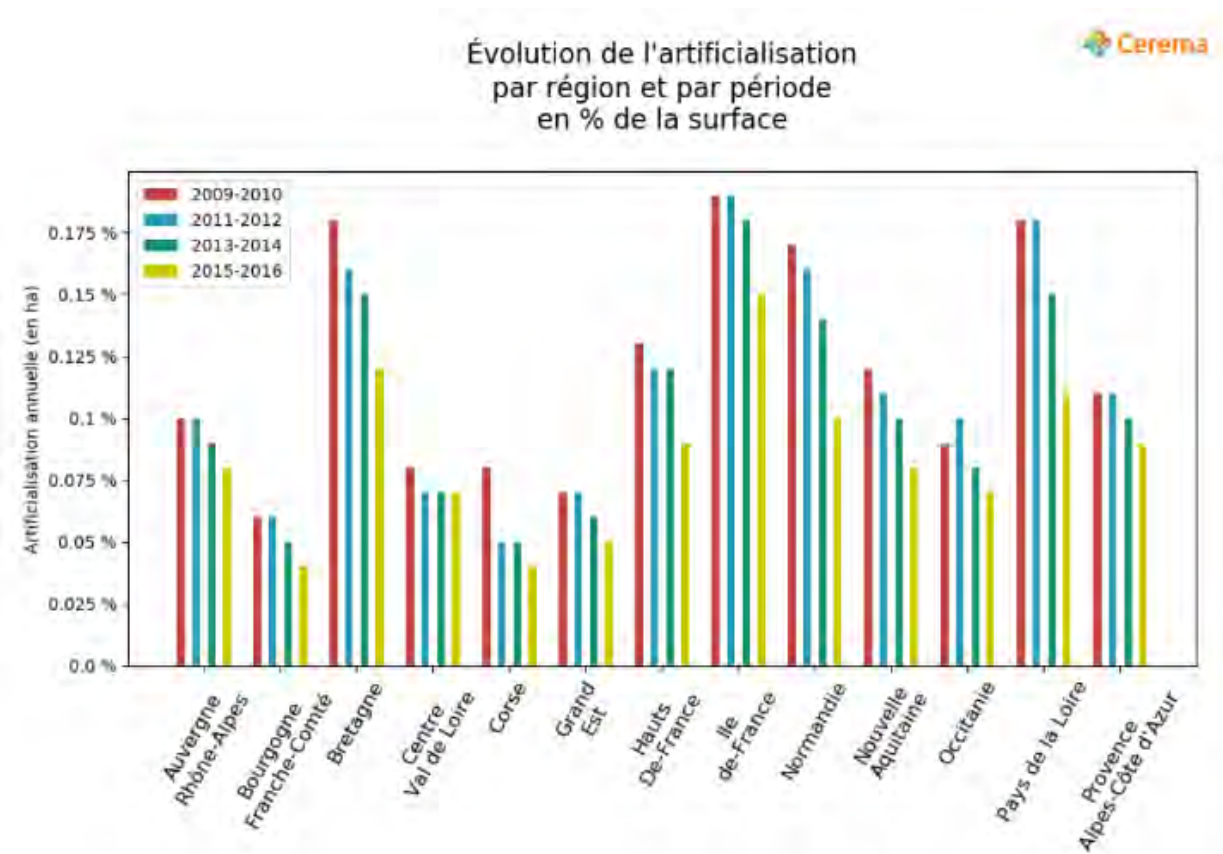
En 2017, l'artificialisation a été destinée à 68% à l'habitat et 25% au développement économique. Il faut cependant noter que les projets à destination d'activités sont souvent constitués de grandes emprises et ont des impacts paysagers non négligeables car situés souvent en bord de routes. Malgré les efforts réalisés, les opérations d'aménagement restent principalement mono-usage. Ainsi, les opérations mixtes restent négligeables, ne représentant que 1,5% des opérations.



¹ Source : « L'artificialisation et ses déterminants d'après les Fichiers fonciers (Période 2009-2017 – chiffres au 1er janvier 2017) », CEREMA Hauts-de-France, décembre 2019

Les 13 régions françaises métropolitaines étant de taille très variable, il est nécessaire d’analyser les hectares artificialisés rapportés à la surface de la région.

Alors qu’en hectare, les Hauts-de-France se situent à la septième place ex aequo avec le Grand Est, ils se situent à la **cinquième place** ex aequo avec la Nouvelle Aquitaine quand l’artificialisation est rapportée à la surface régionale.



2.2 Analyse de l’artificialisation des sols à l’échelle régionale

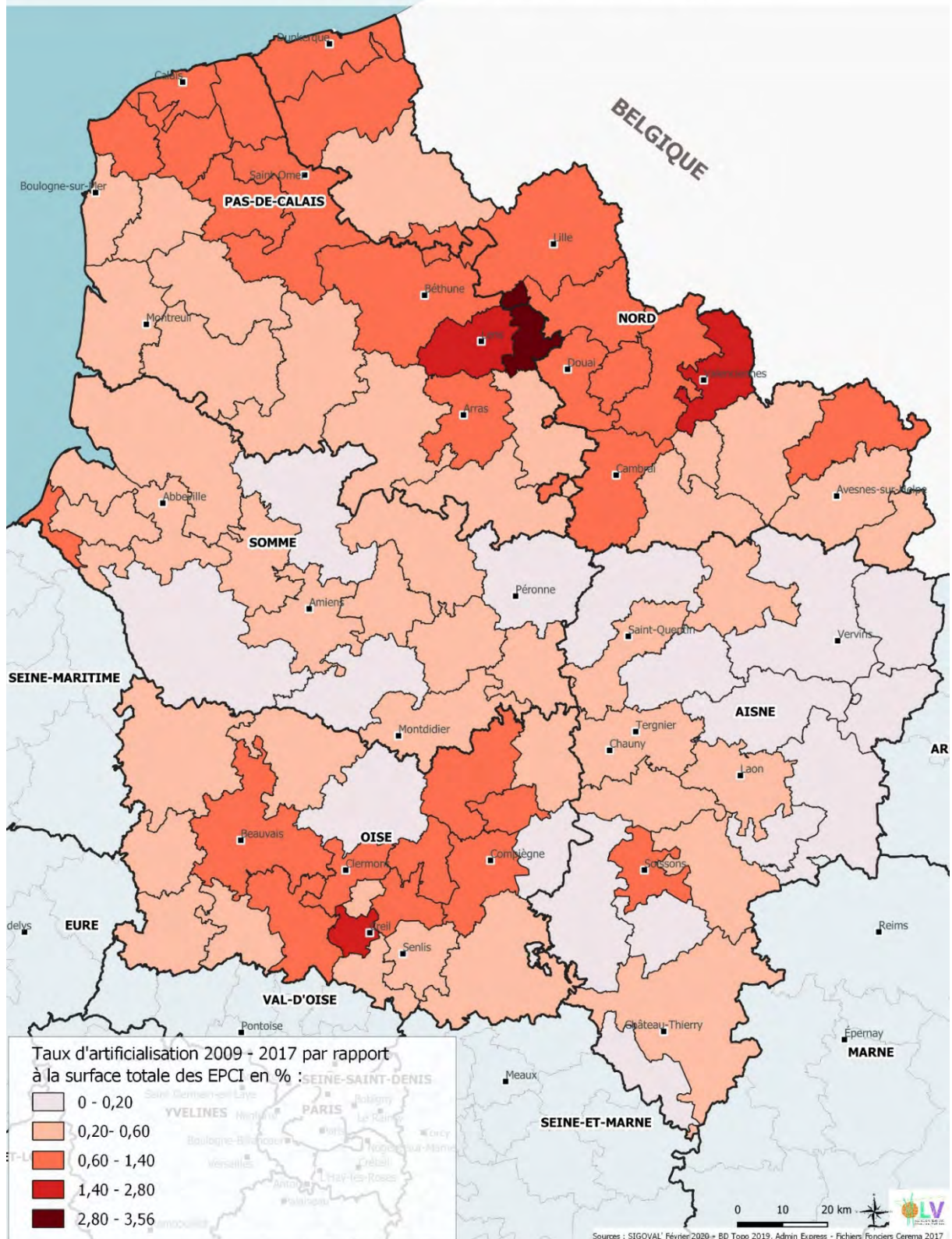
Selon la nouvelle méthode du Cerema à la parcelle, entre 2009 et 2017, 12 806 ha ont été artificialisés en région Hauts-de-France :

	habitat	activité	mixte
Artificialisation région Hauts-de-France	7795 ha	4806 ha	205 ha

... ce qui représente 1 000 ha/an pour l’habitat et 600 ha/an pour l’activité économique. (source Cerema fichiers fonciers)

Soit l’équivalent de 3 terrains de football / jour pour l’habitat et 1,5 terrain pour l’activité

Taux d'artificialisation par EPCI sur la période 2009-2017 sur le territoire de la région Hauts-de-France



Extrait du projet de SRADDET arrêté le 31 janvier 2019 :

« La Région propose de s'appuyer sur 5 espaces pour construire des réponses communes aux enjeux, renforcer des atouts et anticiper les grandes mutations :

1/ Les territoires du littoral qui ont de nombreuses problématiques communes (tourisme, préservation des atouts naturels, ports de voyageurs, de pêche et de marchandises, accessibilité, potentiels industriels...). Ces territoires sont appelés à jouer un rôle majeur dans l'économie régionale ;

2/ La métropole lilloise qui constitue un modèle à part dans le paysage des métropoles françaises. Son fonctionnement intègre le bassin minier et comporte une dimension transfrontalière importante. Le rayonnement métropolitain majeur qu'elle représente pour la région (rôle de vitrine et de locomotive) doit se poursuivre en lien avec les autres territoires ;

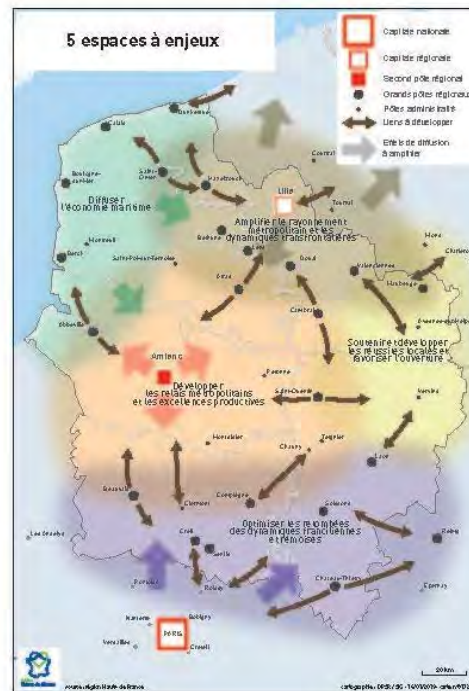
3/ Les territoires du sud de la région ont également des problématiques communes concernant l'Île-de-France et l'accès à Paris (ainsi que la région Grand-Est en lien notamment avec Reims). Il est important de gérer collectivement la pression résidentielle, d'organiser les complémentarités économiques et d'améliorer les offres de transports. Les dynamiques futures liées au Grand Paris express concernent tous les territoires ;

4/ Le cœur de la région est un territoire à bien des égards. D'une part, le rôle d'Amiens, second pôle régional, doit être renforcé et d'autre part, les excellences productives peuvent être davantage valorisées. Il s'agit d'un territoire d'interface, les connexions avec les autres espaces étant fondamentales ;

5/ L'Est de la région constitue enfin un territoire présentant de multiples opportunités, au regard de ses atouts naturels et patrimoniaux, de ses savoir-faire et de son potentiel agricole. L'enjeu est bien collectif pour cet espace : il s'agit de fabriquer des stratégies interterritoriales et de concrétiser, d'une manière globale et cohérente, l'ouverture du territoire (valorisation des savoir-faire, des productions, du tourisme, accessibilité routière et ferroviaire) ».

Les limites de ces 5 espaces régionaux sont volontairement floues, car les phénomènes et influences ne s'arrêtent pas aux limites des EPCI : un certain nombre d'EPCI peuvent appartenir à deux espaces.

Outre leur cohérence, ces 5 espaces peuvent aborder et développer des stratégies foncières similaires ou différentes pour répondre à leurs besoins.

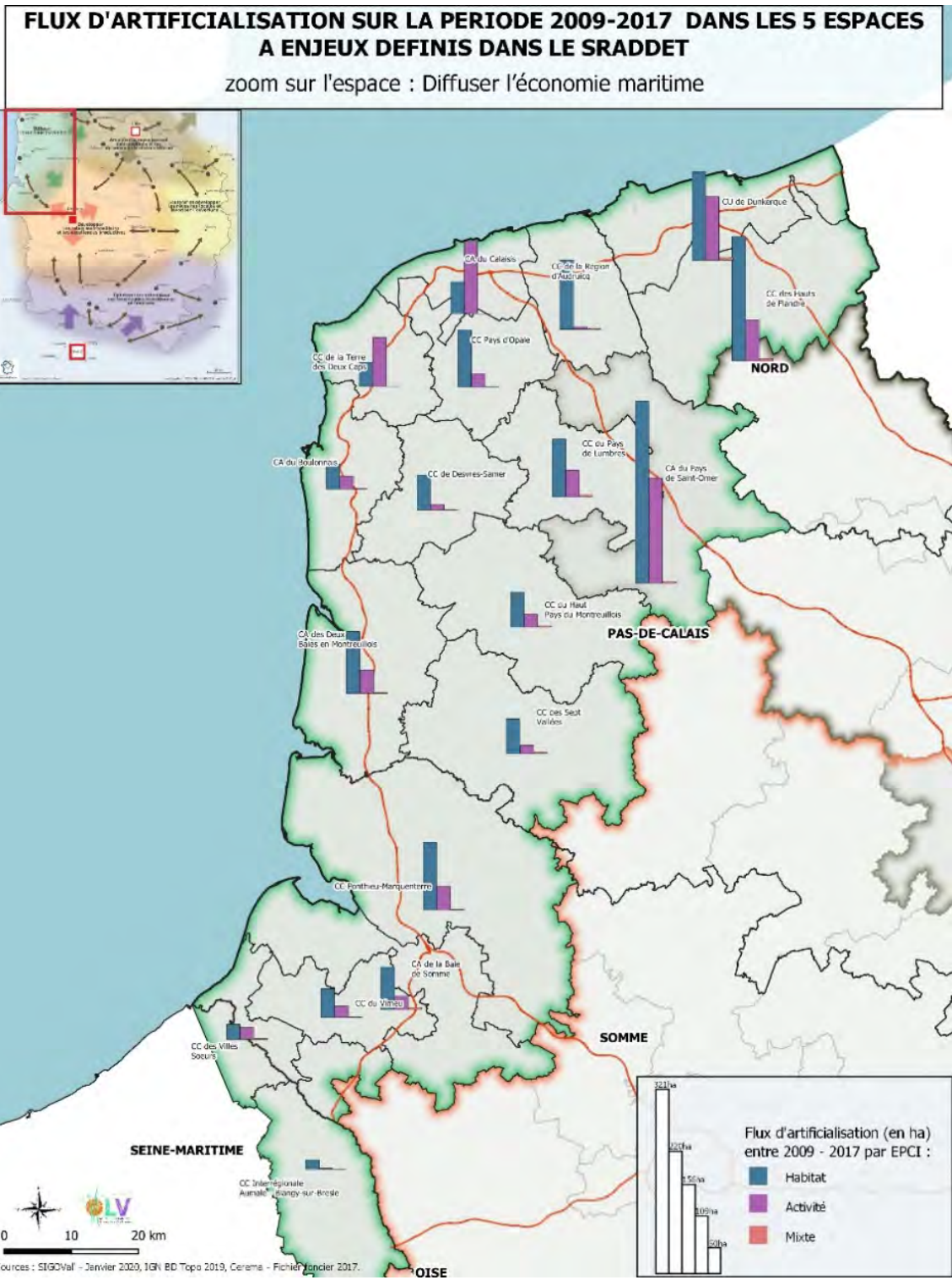


1/ Les territoires du littoral - Zoom sur l'espace littoral : Diffuser l'économie maritime

A l'échelle du littoral, la consommation foncière des agglomérations est mise en évidence. Le principal flux d'artificialisation sur la période étudiée est lié à l'habitat. Ces chiffres sont à mettre en parallèle avec l'évolution démographique du littoral avec, notamment, une poursuite de la croissance démographique de l'Audomarois et un regain de croissance démographique sur le Calaisis. A l'inverse, le territoire du SCoT du Boulonnais observe une poursuite de la baisse de population et un recul démographique également observé dans le SCoT du Montreuillois depuis 2011. Le territoire du Dunkerquois connaît un ralentissement de la perte de population.

La spécificité portuaire de Dunkerque, Calais et Boulogne-sur-Mer apparaît via le chiffre de la consommation foncière liée à l'activité. Le SCoT Flandre Dunkerque et le SCoT du Pays de St-Omer présentent les flux d'artificialisation les plus élevés. Une spécificité est observée sur le Calaisis et le SCoT de la Terre des 2 Caps avec une part plus importante de consommation liée à l'activité qu'à l'habitat. A noter que la consommation observée sur la terre des 2 Caps s'explique principalement par l'activité d'exploitation des carrières de la région de Marquise.

L'artificialisation liée aux infrastructures et autres équipements n'apparaît pas de façon significative dans la carte présentée. Cette évolution est néanmoins constatée de manière plus significative dans les agglomérations attachées aux périmètres SCoT de Flandre-Dunkerque, du Calaisis et du Pays de Saint-Omer.



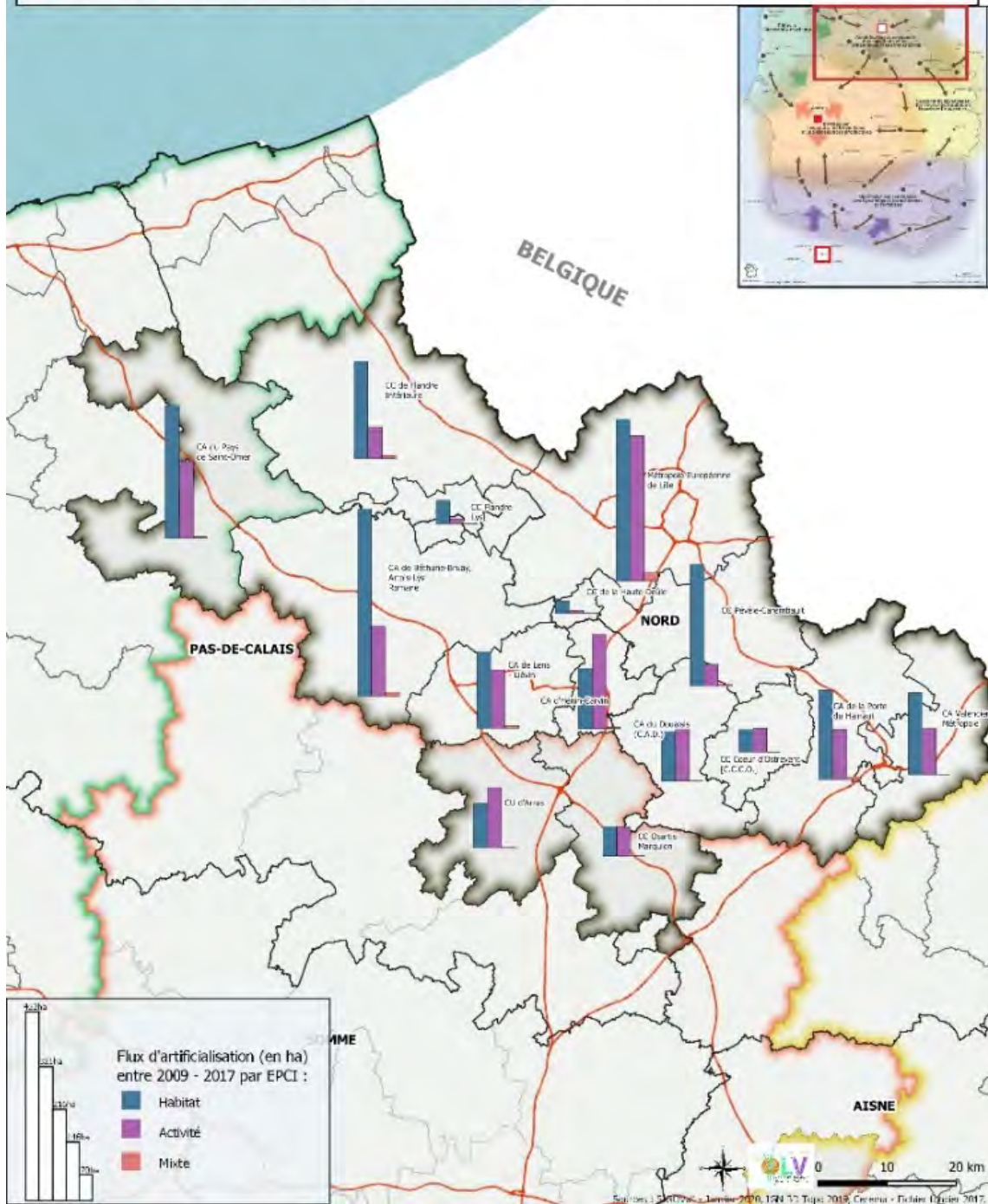
2/ La métropole lilloise - Zoom sur l'espace métropolitain lillois : Amplifier le rayonnement métropolitain et les dynamiques transfrontalières

Pour l'activité économique, la Métropole Européenne de Lille (MEL) a artificialisé le plus (352 ha à vocation économique et 391 ha pour l'habitat), tandis que c'est la CA de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane (454 ha) qui a artificialisé le plus pour l'habitat.

Viennent ensuite plusieurs EPCI qui ont artificialisé plus de 200 ha chacun : la CC Pévèle-Carembault, la CC Flandre Intérieure et la CA des Portes du Hainaut. A noter que, si en général l'artificialisation à vocation habitat est plus forte que pour l'économie, deux territoires situés au sud de la MEL le long de l'A1 présentent une situation inverse. Il s'agit de la CA Hénin-Carvin et la CU d'Arras où l'artificialisation à vocation économique a dépassé l'habitat. Dans une moindre mesure, une situation de même nature sur la CA du Douaisis est observée. En revanche, à l'opposé, l'artificialisation à vocation habitat est nettement plus forte que l'économie sur les CC Pévèle-Carembault et de Flandre Intérieure, et la CA Béthune-Bruay aux vocations résidentielles plus affirmées.

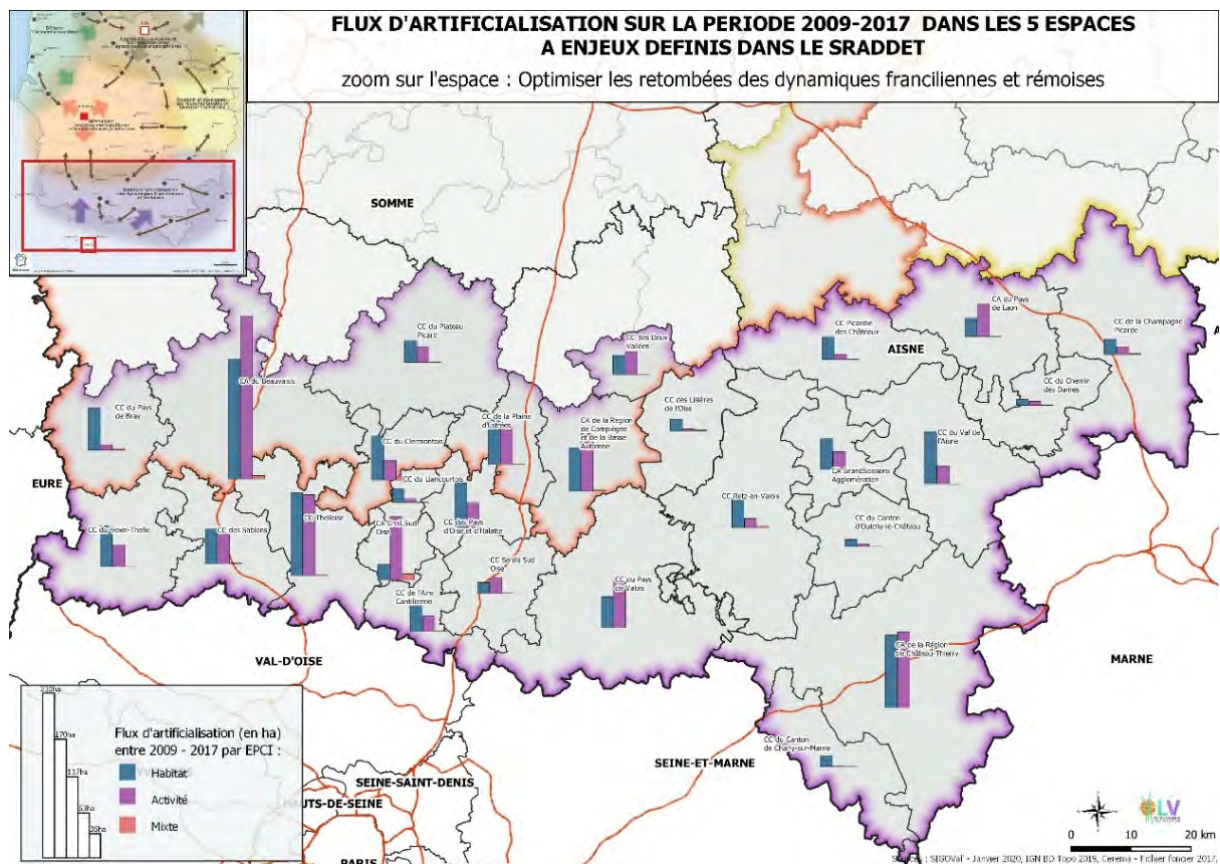
FLUX D'ARTIFICIALISATION SUR LA PERIODE 2009-2017 DANS LES 5 ESPACES A ENJEUX DEFINIS DANS LE SRADDET

zoom sur l'espace : Amplifier le rayonnement métropolitain et les dynamiques transfrontalières



3/ Les territoires du sud de la région - Zoom sur l'espace méridional : Optimiser les retombées des dynamiques franciliennes et rémoises

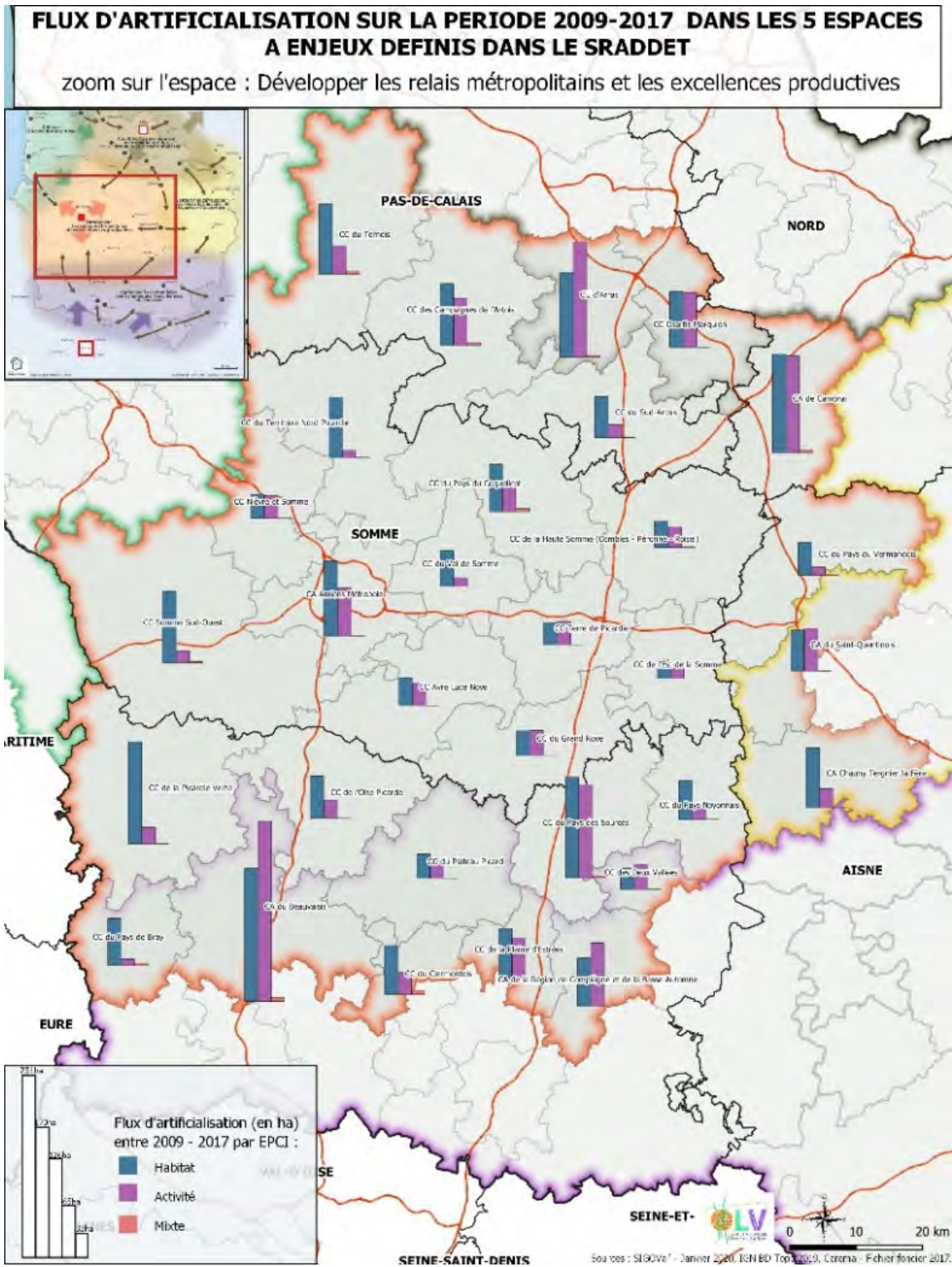
Dans le secteur des franges franciliennes, ce sont la CA du Beauvaisis, la CC Thelloise et la CA de la Région de Château-Thierry qui ont le plus artificialisé, avec une répartition équilibrée entre habitat et économie pour les deux dernières, tandis que la vocation économique l'emporte nettement sur la CA du Beauvaisis. L'influence de la région Parisienne sur la consommation foncière est particulièrement sensible sur la partie ouest de ce territoire située au nord du Val d'Oise, entre l'A1 et l'A16 notamment. Par contre, la consommation a été nettement plus faible sur la partie est du territoire au caractère plus rural et dominée par l'habitat, à l'exception de la CA de la Région de Château-Thierry déjà citée précédemment et de la CC du Val de l'Aisne sur le volet économique.



4/ le cœur de la région - Zoom sur l'espace métropolitain amiénois : développer les relais métropolitains et les excellences productives

Dans la sphère centrale des Hauts-de-France, là où le développement se fait par les relais métropolitains, la CA Amiens Métropole n'a pas artificialisé le plus, ni pour l'économie, ni pour l'habitat. Cette dernière est inscrite dans le SCoT du Grand Amiénois qui s'applique sur un périmètre de 386 communes depuis décembre 2012. Ce dernier comporte des prescriptions assez volontaristes afin d'optimiser le foncier destiné à l'habitat. Si les premiers PLUi issus de la dynamique SCoT ne sont opposables que depuis 2018, le pôle métropolitain du Grand Amiénois s'est toujours montré intransigeant dans les avis émis sur des lotissements devant entretenir un rapport de compatibilité avec le SCoT.

Ce sont les territoires situés sur le pourtour de ce secteur central (CU d'Arras, CA de Cambrai et CC Pays des Sources) qui ont artificialisé environ 250 ha chacun, aussi bien pour l'habitat que le développement économique.

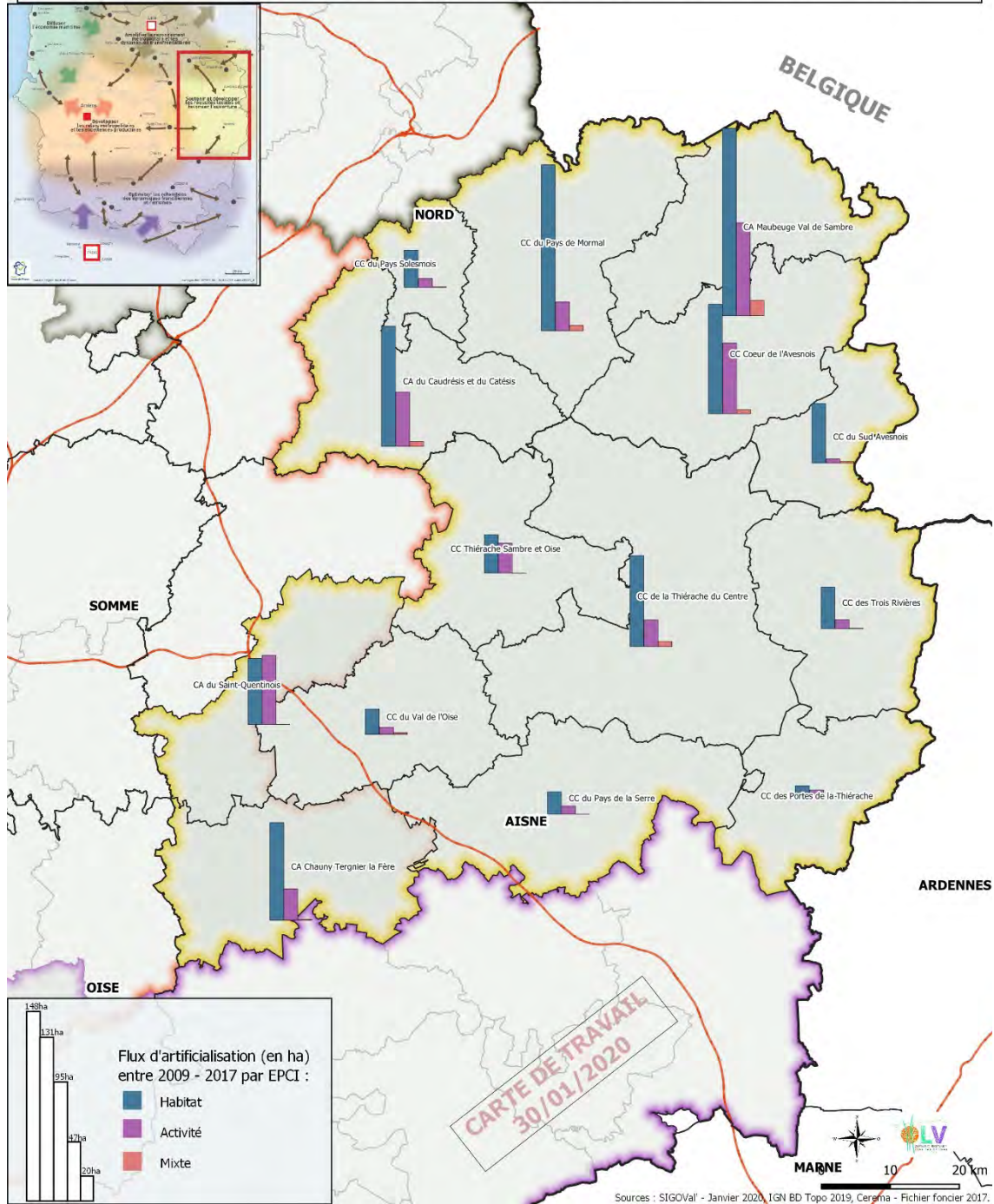


5/ L'est de la région - Zoom sur l'espace oriental : Soutenir et développer les réussites locales et favoriser l'ouverture

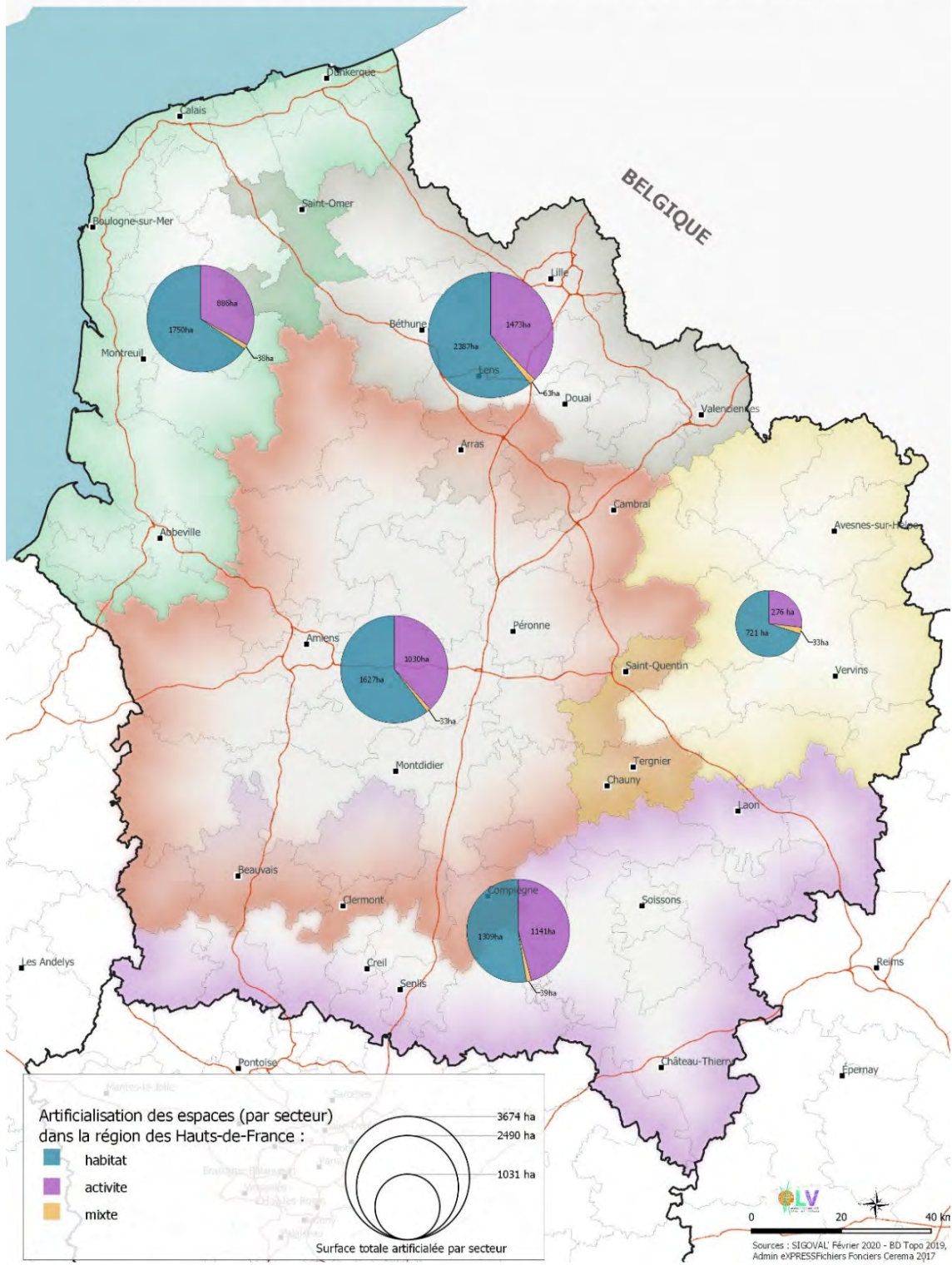
La partie orientale des Hauts-de-France enregistre sur la période 2009-2017 une moindre artificialisation que les 4 autres grands secteurs, avec un peu plus de 1 000 ha consommés. C'est dans la partie nord du territoire que l'on observe les volumes de consommation foncière les plus importants sur les CA Maubeuge Val de Sambre et CA du Caudrésis et du Catésis, ainsi que les CC du Pays de Mormal et du Cœur de l'Avesnois. Sur ces EPCI, relativement urbanisés par rapport aux autres intercommunalités composant l'espace oriental, l'artificialisation des sols a principalement eu pour destination l'habitat, sans pour autant minimiser l'importance de la vocation économique sur la CA Maubeuge Val de Sambre et la CC Cœur de l'Avesnois en particulier. Sur la partie méridionale du territoire, la consommation foncière à vocation habitat est principalement observée sur la CC Chauny-Tergnier-La Fère et la CA du Saint-Quentinois qui, pour cette dernière, affiche une consommation à vocation économique quasi équivalente.

FLUX D'ARTIFICIALISATION SUR LA PERIODE 2009-2017 DANS LES 5 ESPACES A ENJEUX DEFINIS DANS LE SRADDET

zoom sur l'espace : Soutenir et développer les réussites locales et favoriser l'ouverture



Artificialisation des sols pour les 5 espaces à enjeux définis dans le SRADDET sur la période 2009-2017 sur le territoire de la région Hauts-de-France



Dans les 5 secteurs, l'artificialisation a été plus importante pour l'habitat que pour le développement économique.

C'est dans le secteur caractérisé par le rayonnement métropolitain et les dynamiques transfrontalières que l'artificialisation est la plus importante. Viennent ensuite les 3 secteurs caractérisés par l'économie maritime (façade littorale), les relais métropolitains et les excellences productives (secteur du grand Amiénois), les dynamiques franciliennes et rémoises (secteur Oise & Sud Aisne), puis le secteur de la Thiérache.

PARTIE 3

Boîte à outils méthodologiques

3.1. Une stratégie foncière, c'est quoi ?

Dans un contexte de pression foncière, les territoires doivent s'adapter pour penser de nouveaux modèles de développement. Ils doivent coopérer pour être complémentaires et démultiplier leurs atouts.

Cette adaptation doit se concevoir en **s'appuyant sur les spécificités du territoire**, sur ses ambitions et tenir compte de l'environnement dans lequel il se trouve. En d'autres termes, il faut :

- ***Ne plus raisonner au coup par coup***, ni en fonction des seules opportunités feintes ou réelles, mais anticiper pour aller vers une démarche planifiée de mobilisation du foncier à court, moyen ou long termes, permettant à la collectivité de maîtriser un foncier convoité. Le foncier est une ressource rare dont la mise sur le marché n'intervient que sur des temps longs. Anticiper, nécessite de choisir ou se poser la question de la pertinence du foncier envisagé. **Les questions de sa qualité, ses contraintes, les moyens à mettre en place pour qu'il devienne "fonctionnel" doivent être appréhendées globalement.**
- ***Tenir compte des territoires voisins et des dynamiques à une échelle plus large*** (bassins de vie, échelle du SCOT, échelle du PLUi). Trois grandes questions doivent être posées : **Quelle échelle ? Pour quel objectif ou quelle dynamique ?** C'est-à-dire travailler en raisonnant à partir des relations et des interactions qui dépassent les limites des périmètres administratifs.
- ***Intégrer les questions de marchés fonciers*** dont il convient de bien connaître le fonctionnement : quels types de biens produits ? quels acteurs présents ? Y-a-t-il un déficit d'opérateurs ? Quelles sont les capacités d'achat / location des ménages / des entreprises...). Interroger le facteur prix / travailler sur des leviers d'actions pour réduire les effets du marché capitalistique. Souvent, il est nécessaire d'avoir des collaborations entre les collectivités car les marchés s'affranchissent des limites administratives. **Il est nécessaire de réaliser une étude préalable de marché.**
- ***Trouver la meilleure adéquation entre les caractéristiques du foncier et les usages***, sa (ou ses) vocation(s) afin d'en tirer le meilleur potentiel (paysager, nourricier, économique, constructible...). Avant de se fixer des objectifs quantitatifs de consommation foncière ou pas, pensons prioritairement au bon usage des sols, des sites et des territoires d'implantation :
 - en privilégiant la qualité sociale, culturelle et environnementale de nos cadres de vie, tant résidentiels que professionnels,
 - en agissant avec la volonté de préserver et de valoriser les ressources locales, de réparer les dommages-causés aux qualités des sites et des environnements et de réinventer de nouveaux paysages,

- en repensant les valeurs économiques en relation avec les valeurs d'usages.
- ***Adopter une gestion économe du foncier agricole car c'est une ressource rare***, et il existe des besoins de relocalisation de productions alimentaires pour répondre aux aspirations des consommateurs et permettre de concrétiser les programmes alimentaires territoriaux. Il faut intégrer la dimension d'usage et de qualité agronomique du foncier agricole dans toute problématique de marché foncier. Il est nécessaire d'**avoir une connaissance de la production agricole de son territoire et de ses évolutions futures afin d'anticiper également les besoins du monde agricole par rapport aux attentes sociétales des citoyens en la matière.**
- ***Penser à l'évolution temporelle des pratiques et des usages.*** La stratégie foncière doit apporter la lisibilité nécessaire pour permettre un ajustement permanent entre la disponibilité foncière et les besoins du territoire. A moyen, court ou long termes, l'usage de l'espace doit pouvoir varier pour coller aux réalités des usages. Cette visibilité offre, si elle est maîtrisée, le luxe d'un usage du foncier "intermédiaire", c'est-à-dire temporaire, permettant de tester des aménagements qui n'en seront que plus appropriés aux besoins locaux. C'est par exemple le cas dans les programmes de renouvellement urbain où les friches peuvent devenir le support de nouvelles pratiques en attendant que la reconstruction n'intervienne.
- ***Permettre un "retour en arrière des usages" par la mise en place d'outils spécifiques*** (comme par exemple la requalification de friches), mais aussi assurer une aide à l'élaboration de contrats transitoires, créer des modes constructifs "déconstructifs", etc.
- ***Faire appel à l'ingénierie disponible***: cette ambition se nourrit des concepts et problématiques émergentes, répond et applique les évolutions législatives. Elle doit aussi s'appuyer sur la concertation avec les usagers et acteurs présents. C'est cette approche multi-acteurs, multi-thématiques, multiscale et engagée dans le temps que doit définir une stratégie foncière, à court, moyen et long termes.
- ***Savoir anticiper, phaser et adapter la stratégie : une bonne politique foncière nécessite une stratégie*** d'aménagement ; une partie pourra être anticipée et spatialisée de manière précise, une partie nécessitera d'être réactive et opportuniste dans un sens positif : agir sur une mutation non anticipée mais dont la maîtrise sera utile à la mise en œuvre du projet de territoire et de sa stratégie : question de la veille foncière, différence entre acquisition active et acquisition au rythme des opportunités. Ces projets doivent s'inscrire dans la durée, c'est-à-dire ne pas être soumis aux aléas des renouvellements politiques afin d'orienter, anticiper et optimiser le montage financier des opérations (intervention des acteurs publics - portage...), la maîtrise foncière (préemption et coûts d'acquisition du foncier notamment dans les secteurs tendus), l'adéquation du projet entre les besoins du territoire et les objectifs et visions des autres partenaires (aménageurs, promoteurs, bailleurs,...) dont l'idée de développement peut, parfois, être diamétralement opposée.

La stratégie foncière doit être au service d'un projet de territoire clairement identifié pour savoir s'adapter aux évolutions de contexte. Cela permet également d'affiner les besoins et les

partenaires à mobiliser. Le projet de territoire permet de définir une stratégie foncière, si l'on considère qu'elle englobe les documents d'urbanisme ou si elle vient s'articuler avec ceux-ci.

Une stratégie foncière est aussi un mode de travail partenarial qui doit permettre la mise en œuvre de la stratégie sur l'ensemble du territoire et non pas principalement sur les propriétés publiques.

De même, ce mode de travail partenarial, ce partage de culture doit contribuer à évoluer vers un urbanisme négocié et à éviter les procédures complexes, source d'inertie dans le développement et d'incompréhension pour les populations locales.

Pour compléter les propos sur le lien entre stratégie foncière et projet de territoire, il est nécessaire de :

S'INSCRIRE DANS LA PERSPECTIVE DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE : Une stratégie foncière est une orientation qu'un territoire se fixe à l'aune du **Zéro Artificialisation Nette** prôné dans le Plan biodiversité du gouvernement à l'heure du déclin sans précédent de la biodiversité, entraîné par une pression croissante des espaces urbanisés sur les espaces naturels (entraînant les risques écologiques et sanitaires que l'on subit), à l'heure des paysages agricoles et de leurs productions déconnectées de leurs villes et à celle de la désurbanisation. Ainsi, ce sont d'abord les politiques d'aménagement et de développement qui initient les projets de territoire, pouvant ensuite être articulés par une stratégie foncière,

TRAVAILLER A LA BONNE ÉCHELLE, DÉFINIR LES OBJECTIFS ENSEMBLE, TIRER PROFIT DES EXPÉRIENCES DE CHACUN : Les stratégies foncières des territoires « interconnectés » (comme en région Hauts-de-France) doivent être pensées en termes d'interdépendance et d'articulation, et non en termes de répartition et de localisation. Cela oblige à repenser la course à la métropolisation, à la concentration d'activités et d'habitants, pour tendre vers une solidarité interterritoriale en faveur des villes moyennes et de leurs campagnes.

Une stratégie foncière doit être construite comme une action collective de grande ampleur, alors que les responsabilités sont diluées à toutes les échelles (Etat, collectivités territoriales et acteurs privés), et soumises à des objectifs contradictoires et des temporalités variées. En fonction de tout cela, une stratégie foncière doit donc tendre en priorité vers la construction de territoires plus résilients où la sobriété (en consommation d'espace entre autres) devient une priorité, où économiser, recycler, renaturer doivent être les leitmotivs dans le monde qui se profile.

L'innovation issue des stratégies foncières et territoriales s'inscrira au service de l'homme et de son environnement,

INSCRIRE LA RÉFLEXION SUR LE FONCIER DANS UNE DYNAMIQUE DE PROJET DE TERRITOIRE et non comme une action opportuniste : la réflexion d'une stratégie foncière et territoriale doit s'entendre dans le cadre d'une dynamique d'urbanisme de projet. Ce qui revient à penser différemment la mise en place d'outils d'aménagement selon la tension foncière existant ou pas sur le territoire. La maîtrise de la consommation foncière nécessite d'ajuster le programme aux besoins essentiels, de mobiliser les moyens adaptés et les ressources disponibles et de permettre l'évolution des aménagements jusqu'à la réversibilité,

OBSERVER L'ÉVOLUTION DE SON TERRITOIRE POUR COMPRENDRE ET INTERVENIR : Une stratégie foncière doit être corrélée à un observatoire de l'artificialisation et de l'habitat pour connaître les dynamiques (grâce à des données comme l'Occsol 2d, dv3f, 1767biscom...), à un état des lieux sur les gisements et leur potentialités (en particulier ceux pouvant être renaturés dans le cadre du « Eviter, Réduire, Compenser »). D'ailleurs, l'artificialisation des sols n'est pas un problème en soi, mais ses conséquences le sont : impacts paysagers, perte de terres agricoles, perte de biodiversité, augmentation des déplacements, gestion des eaux, etc. Il serait intéressant d'imaginer une échelle de mesure en fonction de l'importance de l'impact de chaque espace susceptible d'être artificialisé,

DÉVELOPPER LES OUTILS ALTERNATIFS A L'ARTIFICIALISATION DES SOLS : Une stratégie foncière est donc l'outil indispensable pour permettre de flécher les projets urbains et d'aider les politiques d'aménagement à atteindre leurs objectifs (et ceux des plans nationaux), comme d'augmenter le taux de renouvellement urbain, d'accroître la densité des opérations de logements, de diminuer la vacance habitat et commerciale en centre-ville (plan mobilisation des logements et locaux vacants, plan d'action cœur de ville...), de résorber les copropriétés dégradées (plan initiative copropriétés en difficulté), de protéger les terres agricoles ou espaces stratégiques pour l'alimentation locale (plans alimentaires territoriaux), ou de diminuer le coût du foncier ciblé pour la production de logement (par la dissociation du foncier par rapport au bâti (Organismes Fonciers Solidaires) ou l'interdiction des mises aux enchères de terrains publics en zones tendues (proposition de loi – nov. 2019).

Des alternatives existent et se développent :

- en agissant sur le bon emploi des dents creuses, la diversité des fonctions urbaines, la mutualisation des espaces publics collectifs et l'introduction des composantes de la nature en ville,
- en proposant le réemploi comme un cadre nouveau du renouvellement urbain en capacité d'absorber les vacances en termes de logements, de commerces ou d'activités, au regard de ce qu'elles peuvent représenter dans la mémoire collective, pour réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- en évitant de porter la densification comme un dogme immuable et en redonnant une valeur aux espaces structurants non bâtis au bénéfice de l'écologie.

Pour aller plus loin, la stratégie foncière peut dès à présent s'appuyer sur les outils et acteurs disponibles : Il faut :

- savoir mobiliser les différents outils fonciers à disposition des collectivités (Association foncière urbaine de remembrement, droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux, droit de préemption urbains (DPU, DPU renforcé et ZAD, expropriation, baux à longue durée...) et se faire accompagner pour pouvoir mettre en œuvre sa stratégie foncière par l'EPF, SAFER ou autre acteur foncier ;

- en amont du projet urbain, mais en ayant un minimum de connaissance sur ce dernier, identifier, cibler collectivement les outils du code de l'urbanisme les plus pertinents pour mener à bien le projet et faire en sorte que ces outils soient souples juridiquement et si, le cas échéant, le projet initial à l'année N est modifié en année N+2 pour diverses raisons (exemple d'outils...PAPAG, OAP sectorielles) ;
- former les collectivités, les mairies... aux outils juridiques possibles liés au code de l'urbanisme ou autres (code civil, code des collectivités générales) et ainsi les préparer, les rendre réactifs ou en pleine connaissance en cas de recours ou en face d'aménageurs (notamment en milieu rural) ;
- prendre en considération les évolutions récentes, les expériences en cours, pour anticiper et proposer des alternatives. De ce fait, aide et veille juridique nécessaires au quotidien (hotline de l'urbanisme !).

ET DEMAIN...

On peut déjà observer sur notre territoire régional des disparités territoriales : là où le foncier aménageable est plus rare, les scénarios de renouvellement urbain y sont plus favorables que dans une campagne détendue.

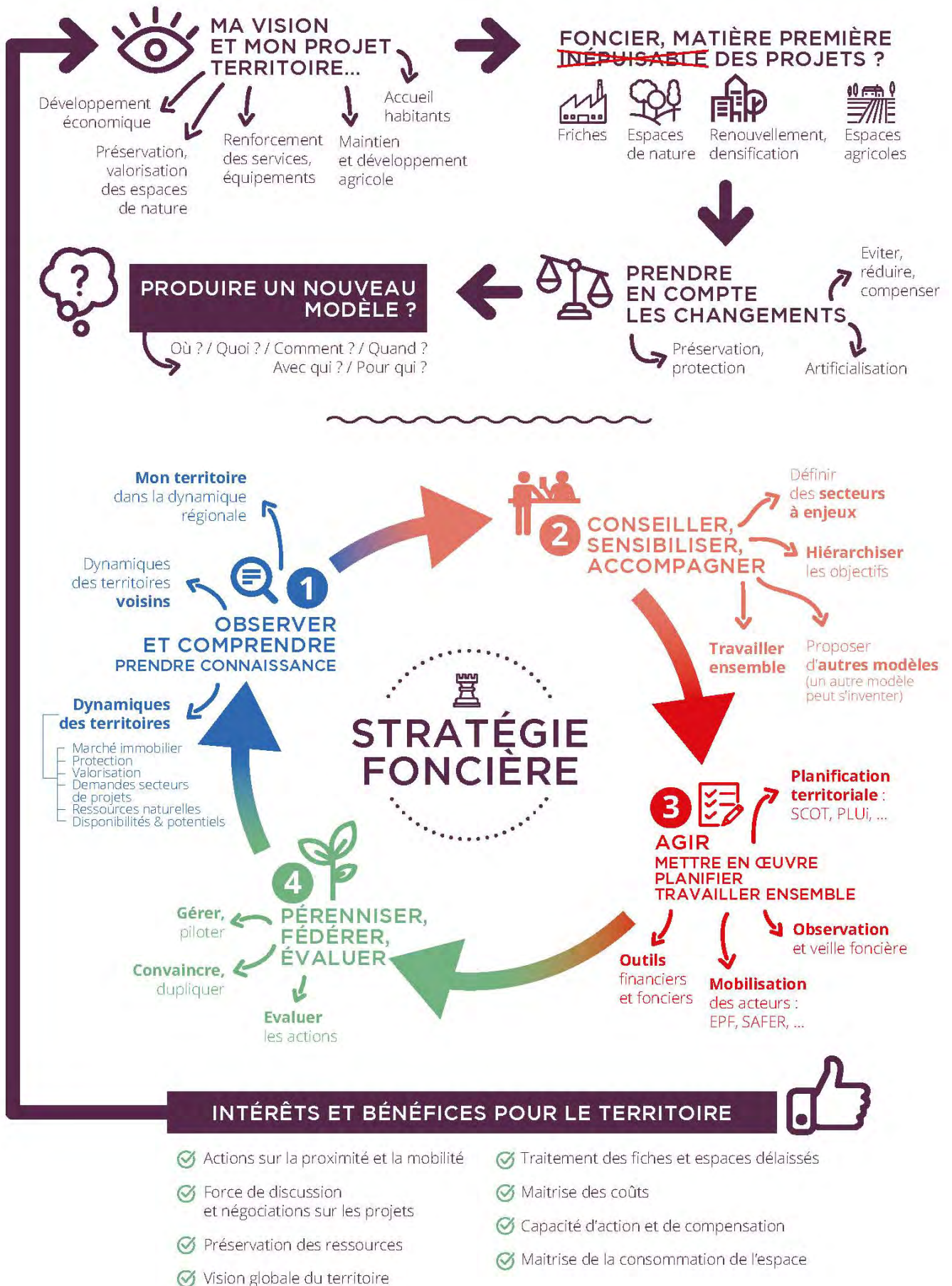
La crise sanitaire actuelle peut nous aider à repenser notre manière d'utiliser tous ces outils, déjà à notre disposition, et notre posture innovante reposerait plutôt dans la manière de reposer la question des cadres résidentiels, professionnels ou culturels dans lesquels nous souhaiterions nous projeter.

Comment, dans un contexte d'optimisation des financements publics, mobiliser des initiatives privées dans une cohérence d'effets de leviers, entre aménagement public et développement privé ? En créant des plateformes d'échanges participatifs sur des projets et des expériences, intégrant les observatoires existants.

La stratégie foncière et les enjeux présentés pour la maîtrise de l'artificialisation des sols posent la question d'un renouvellement des pratiques et du développement d'outils pour parvenir à y répondre. Elle pose inévitablement la question des échelles et du traitement différencié des territoires, des enjeux et ambitions de chacun. Savoir être solidaires entre les zones tendues et les zones détendues. Pour exemple, quid d'un organisme d'aménagement (existant ou à créer) sans but lucratif qui acquiert et conserve du foncier dans une logique anti-spéculative dans les zones tendues et dans une logique d'aider au développement de logements dans les zones détendues.

Le présent document vise, après avoir posé un constat et expliqué l'objectif de maîtrise de la consommation foncière, à proposer pour les élus, partenaires, acteurs du développement du territoire, un inventaire des pratiques existantes et des adaptations que chaque territoire expérimente pour relever le défi, une base de discussion et d'échange, un partage des problématiques communes, afin que chaque intervenant puisse partager ses interrogations, difficultés et idées. La solution parfaite n'existe pas, mais le partage et l'échange permettront de développer et peut-être créer de nouvelles façons de faire.

Un schéma de réflexion pour « structurer » l'approche sur le foncier et pouvoir répondre à l'enjeu de maîtrise de la consommation foncière



Quelle que soit la problématique de départ, la vision ou l'ambition du territoire, la stratégie foncière pourrait se définir par une succession de quatre phases itératives :

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer</p> <p>Comprendre</p> <p>Prendre connaissance (diagnostic dynamique / enjeux / orientations / concurrence)</p>	<p>1/ La prise de connaissance du territoire et de son contexte doit être la première phase de la stratégie foncière.</p> <p>Il est alors nécessaire de tenir compte des différents enjeux et paramètres, c'est-à-dire créer une « matrice d'analyse multicritères », tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'évolution démographique et les besoins en logement en découlant, tenant compte des parcours résidentiels et offrant en conséquence une diversité dans la programmation en logements et des formes urbaines variées et complexes ; - Comment la population voit-elle son territoire aujourd'hui et demain ? Y a-t-il des besoins/attentes particulières ? - l'attractivité résidentielle et touristique ; - l'offre de mobilité et la desserte ; - l'offre de services et d'équipements, voire de structures associatives à but non lucratif ; - le positionnement économique, la valeur patrimoniale naturelle et bâtie... La valeur patrimoniale doit pouvoir être étudiée finement par des expertises indépendantes afin d'être le reflet d'une réalité, et non en fonction de ce qui est souhaité ou attendu ; - les atouts et contraintes présentes sur le territoire (espèces protégées, zones inondables, zones humides, zone Natura 2000...) - le volet agricole (à ne pas oublier) en imaginant aussi l'avenir de ce secteur comme un atout économique (prévoir les possibilités de développement de cette activité économique), avec le potentiel de transmission d'exploitation dans les 10 prochaines années et donc d'évolution des modes culturels avec plus de « bio », de circuits courts, donc de plus petites surfaces pour générer des emplois ; sans opposer pour autant les différents modèles agricoles existants, voire les intégrer en milieu urbain et avoir systématiquement une idée de la valeur agronomique des sols ; - le besoin de foncier à vocation économique, principalement des zones d'activités industrielles, artisanales ou tertiaires, pour lesquelles de nombreuses optimisations sont possibles (création nouvelle ou existant) : mutualisation de services, mobilité, espaces cultivés partagés..., sans oublier les friches dans le foncier à vocation économique ; - l'identification et l'adaptation aux risques technologiques et naturels, et les contraintes inhérentes qui pouvaient limiter ou empêcher l'urbanisation ou le renouvellement urbain, y compris l'identification des secteurs pollués ou susceptibles de l'être ; - la dynamique et le prix du marché foncier et les bonnes questions à se poser : quels sont les espaces où l'activité foncière est dynamique ? Quels sont les facteurs d'influence majeure intervenant sur le prix du foncier ? - l'identification de la capacité des réseaux (défense incendie, assainissement collectif ou non collectif, capacité des STEP, capacité en eau potable, fibre numérique...). <p>Estimer l'efficacité des politiques d'aménagement antérieures et leurs effets :</p> <p>Il faut définir des indicateurs afin d'étudier quel foncier a été mobilisé pour répondre à quels besoins, en d'autres termes, quelle surface et quelle qualité de foncier ont été nécessaires pour construire 100 logements, créer 100 emplois, ou améliorer le PIB du territoire de 1M € (indicateurs à trouver...).</p> <p>... et faire un diagnostic des dynamiques et surtout des concurrences.</p>
--	--

« Mon territoire évolue. Il répond à des dynamiques locales, régionales, nationales, transfrontalières... ».

Cette phase de prise de connaissance du territoire doit s'effectuer à plusieurs échelles, même si l'échelle du PLUi semble être la plus pertinente. Néanmoins, l'inscription du territoire dans un contexte plus global doit également être appréhendée (échelle du SCoT, voire plus large pour les territoires qui dépendent de plusieurs bassins de vie). Au-delà de la concurrence, il est important de connaître les prix du marché du foncier de proximité, notamment en limite avec l'Île-de-France où le contexte économique et fiscal impacte le foncier local sans que cela résulte d'un choix de la collectivité et rend encore plus complexe l'action. Face à cet état des lieux, l'anticipation et la maîtrise du marché par les collectivités doivent être encore plus fortes.

Il faut mettre en cohérence les objectifs des territoires et les échelles de réflexion et d'actions (bassin d'emploi/attractivité touristique/équilibre et distance emploi-habitat/services de proximité/notion de centralité...).

Comment se positionne-t-il à ces différentes échelles ? Comment s'insère-t-il dans une armature urbaine plus large ? La question de l'échelle se pose également pour éviter des phénomènes de concurrence territoriale (question centrale). Elle est aujourd'hui un des éléments contre productifs dans la limitation de l'étalement urbain. Trop longtemps les décideurs avaient intérêt à dédoubler des équipements, des aménagements faisant doublons à l'échelle locale, régionale... Chaque territoire avait tendance à planifier sa propre vision stratégique de développement en vase clos et à acheter le foncier à la fin (son prix à l'époque n'étant qu'une variable d'ajustement). Aujourd'hui, les phénomènes de concurrence ne sont plus tenables. Le foncier devient une denrée rare, chère, spéculative et encore peu recyclable dans les pratiques. Cette concurrence contribue à la disparition d'espaces naturels et agricoles, participe au renchérissement des coûts du foncier et des opérations produites et de l'accès à la propriété / à la location. Il polarise toujours plus certains territoires au détriment d'autres. Comment rendre incontournable la prise en compte de ces différentes échelles, dans le cadre d'une stratégie foncière à mettre en place, qui n'est pas bloquante pour un territoire et permet également de prendre conscience des dynamiques qui interagissent ou qui bloquent au sein d'un territoire. Afin d'avoir une connaissance des phénomènes de concurrence entre territoires, un observatoire pourrait être créé à l'échelle régionale, en mentionnant les forces et les faiblesses de chaque territoire.

A quelles demandes doit-il faire face (résidentiel, en équipements, économique, touristique...) ? Quelles réponses le projet du territoire souhaite apporter à ces demandes ? Quel est le niveau de réponse du projet de territoire face aux enjeux et demandes ?

Connaître les alternatives et les potentiels :

Quels sont les gisements fonciers et sites stratégiques des territoires dont le devenir doit être accompagné ? Il s'agit d'identifier les gisements immobiliers (bâti vacant, en vente, à l'abandon, site pollué) et fonciers (dent creuse, cœur d'îlot, division parcellaire, parcelles « densifiables », fonds de jardin...) et de les caractériser : à qui appartient le foncier (public ou privé) ? est-il potentiellement mutable ou non mutable ? à quelle échéance est-il mobilisable ?

Quelles sont les possibilités de changement de destination de certains bâtiments agricoles ? Pour ce type de travail, l'échelle intercommunale est la meilleure mais la qualité des travaux et leur finesse varient beaucoup, notamment en fonction de la volonté territoriale. Pour être dans une règle du jeu commune au sein d'un secteur, et pour constituer une connaissance véritablement exploitable et comparable, ne

	<p>faut-il pas définir l'échelle d'un SCoT comme celle pouvant mettre en place un outil de gestion foncière, une fois le projet de territoire à cette échelle approuvé ? L'offre foncière disponible est-elle suffisante, satisfaisante, et disponible pour quoi faire ? pour qui ? Quelles sont ses contraintes ? Quelles sont les possibilités de reconversion foncière (inventaire des friches) ? Quelle optimisation foncière est envisageable ? Y a-t-il nécessité d'une action publique pour mobiliser ces potentiels et si oui, quels sont les leviers disponibles (accompagnement, réglementation, fiscalité, intervention foncière, etc.) ?</p> <p>En conclusion, cette première phase permet d'agir de manière itérative ou incrémentale des projets de territoire. Il faut toutefois de l'anticipation et de la planification basées sur la connaissance du territoire (atouts/contraintes), et des besoins actuels et futurs. Bref, un cadre mais qui reste souple !</p>
<p>Etape 2 :</p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<p>2/ Les explications, la pédagogie sont à développer et à mettre en place pour avoir une compréhension du territoire et de son évolution passée et récente, tout en mettant en évidence ce qui se passe aux alentours (concurrence éventuelle).</p> <p>Des moyens d'accompagnement existent et des modèles adaptés à chaque situation peuvent être créés. En fonction des secteurs et de leurs problématiques, des particularités du territoire, des ambitions et orientations de développement, des <i>scenarii</i> peuvent être proposés pour répondre aux enjeux.</p> <p>Cette seconde phase dans la définition de la stratégie foncière permet, avec l'appui et l'accompagnement de l'ingénierie disponibles et des acteurs, d'envisager d'autres façons de faire en hiérarchisant les objectifs et les secteurs, et en s'appuyant sur des exemples qui fonctionnent.</p> <p>Avant même de vouloir expliquer les évolutions du territoire et pour les comprendre, il est bien souvent utile que l'ensemble des services des collectivités sachent échanger. En effet, rien ne sert de mobiliser une ingénierie et de vouloir hiérarchiser les objectifs si les projets et contraintes des différentes politiques publiques et de leur mise en œuvre ne sont pas partagées (ex un PLUI n'avait pas intégré certains besoins en eau pour les installations de maraîchers, donc sur des zones à enjeux, même avec l'accord de l'Agence de l'eau et la volonté municipale, des projets n'ont pas pu aller à terme dans d'autres territoires). Des projets concurrents peuvent être élaborés au sein des EPCI, et peuvent ne pas aboutir faute de prise en compte des contraintes de chaque hypothèse.</p> <p>Les acteurs du foncier (EPF, SAFER, Agences d'urbanisme, bureaux d'études foncières, chambres d'agriculture, chambres d'industrie, EPCI, communes, opérateurs fonciers nouveaux tels que la CDC biodiversité...) peuvent expliquer, conseiller, sensibiliser, accompagner les collectivités qui n'ont pas de services fonciers ad hoc.</p> <p>De même, les modèles alternatifs peuvent représenter des solutions ; il s'agit de savoir les présenter aux acteurs du développement (aménageurs, promoteurs, bailleurs, développeurs...) afin d'échanger sur les faisabilités, de prendre en compte les contraintes, de comprendre les freins et les attentes de chacun.</p> <p>L'échange avec les habitants, dont une forte proportion plébiscite la maison individuelle, est un élément essentiel au développement de modèles alternatifs moins consommateurs d'espaces. Ces échanges se font par territoire pour comprendre les spécificités de chacun et adapter le modèle au cadre dans lequel il se développe.</p> <p>Il y a nécessité de former et d'impliquer les collectivités (mairies notamment) sur les stratégies et outils fonciers (les associations des élus locaux à l'échelle</p>

	<p>départementale peuvent avoir des programmes de formation), mais aussi de prévoir des réunions publiques ou d'autres formats interactifs avec la population, le monde agricole et les propriétaires du foncier afin que le projet ait une meilleure acceptabilité et ainsi, potentiellement, une meilleure greffe au territoire.</p> <p>Dans le cadre de la rédaction d'une stratégie foncière par une collectivité territoriale, le premier donneur d'ordre est l' élu. Celui qui décide de la stratégie territoriale à mener est le maire ou le président de l'EPCI (...). C'est lui qui la choisit, la porte, s'assure de sa mise en œuvre et de son respect, engage les acquisitions et donc sa responsabilité légale.</p> <p>Mais l' élu (le maire, ...) décidera de la stratégie qu'il souhaite porter en fonction de ses objectifs « propres » et, normalement, en fonction d'un diagnostic préétabli qui pose tous les éléments de contexte, d'enjeux et d'acteurs interagissant avec le territoire.</p>
<p>Etape 3 :</p> <p>Décider</p> <p>Se lancer</p>	<p>3/ La mise en œuvre passe par une prise de décision qui va permettre de définir la politique foncière.</p> <p>Volontariste, elle va s'appuyer sur les acteurs locaux et les outils disponibles (fiscaux, réglementaires, de maîtrise foncière...) et nécessite un pilotage fort de la collectivité qui s'engage. Attention, avec cette démarche souvent systématiquement avancée sans élément appréciable, la simple volonté ne suffit pas à modifier la réalité. Comme toute mise en œuvre de stratégie, elle ne porte ses fruits que sur le temps long. Si on ne change pas de stratégie en chemin ou en fonction des opportunités, c'est le challenge à relever car les élus, qui le mettent en œuvre, ne sont pas forcément ceux qui ont élaboré ou approuvé le projet de territoire.</p> <p>Cette phase doit se traduire aux différentes échelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'échelle de la planification « en amont », via la définition des projets politiques traduits dans les orientations d'aménagement des SCOT et PLU(i) ; la réalisation de plans d'action à l'échelle des SCoT pourrait permettre d'aller dans une véritable mise en œuvre et arbitrage collectif, - à l'échelle opérationnalité par : <ul style="list-style-type: none"> o la mise en place d'outils de maîtrise du foncier (DPU, procédures d'acquisition de biens sans maître, mobilisation des EPF et SAFER, démembrement du droit de propriété...), o la mobilisation d'outils fiscaux adaptés, à croiser avec les outils pour optimiser la performance ; un tableau de synthèse pourrait être proposé pour aider les collectivités, o l'identification des secteurs stratégiques : une telle identification est un choix politique qui revient à la collectivité. Elle pourra se faire à travers une grille d'analyse dans laquelle différents critères d'appréciation seront évalués et notés (ex de critères : proximité TC, valeur agronomique des sols, potentiel d'aménagement, coût estimé, délai prévisionnel de maîtrise foncière...). Il faut faire attention au critère de la proximité des transports collectifs ou modes doux, certains territoires bien pourvus pourront légitimement l'utiliser, alors que d'autres territoires devront s'en passer. <p>Une attention est à porter à la notion de secteurs prioritaires d'intervention : les secteurs non prioritaires pour des projets d'aménagement peuvent être des lieux d'usages transitoires majeurs (de moyen et long termes) : ex ferme solaire, exploitation forestière temporaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> o plus largement, l'occupation transitoire du foncier doit faire partie de la stratégie foncière : usage social, culturel... Néanmoins, il faut

	<p>poursuivre la « surveillance » des espaces fonciers qui ne sont pas prioritaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ l'accompagnement de l'ingénierie technique et financière. <p>Les actions doivent être évoquées avec les partenaires susceptibles d'aider le territoire mais aussi avec les usagers et professionnels, ce qui sera précisé à travers les retours d'expérience ci-après.</p> <p>Les retours d'expériences présentés dans ce guide, ainsi que la liste des intervenants et contributeurs, visent à aider les collectivités à agir en présentant quelques outils qui peuvent être mobilisés (ou bien où les trouver et par qui les trouver).</p>
<p>Étape 4 :</p> <p>Pérenniser</p> <p>Fédérer</p> <p>Adapter</p> <p>Évaluer</p>	<p>4/ L'action sur le foncier et son retour sur la stratégie d'aménagement du territoire doivent pouvoir être évalués.</p> <p>Une stratégie foncière sous-entend de définir un degré d'acceptabilité de la politique publique à laquelle le propriétaire privé peut participer : sous quelle forme, pour quels objectifs, à quel degré ?</p> <p>Il faut connaître les effets de la politique foncière pour l'adapter si besoin, en y associant les partenaires, mais il faut définir ce que l'on veut évaluer : la pertinence des choix financiers, des outils, des lieux pressentis, celle de l'efficacité et de l'efficacité des mesures et actions ? de l'évolution du taux d'artificialisation ? du service rendu ?...</p> <p>Cela pose la question des indicateurs à bien identifier en amont, afin d'en prévoir et organiser le suivi dans une perspective d'amélioration continue. Les indicateurs doivent être simples et rester inchangés pour permettre les comparaisons dans le temps et, si possible, avec d'autres territoires.</p> <p>L'évaluation permet de nourrir le modèle et la vision de territoire et d'agir sur les moyens à mettre en œuvre pour gagner en efficacité et ainsi assurer, dans le temps, la pérennité de la démarche d'ensemble. Il convient de rappeler que les mesures d'évaluation sont également à mettre en œuvre pour les documents de planification et de mise en œuvre des politiques d'aménagement des territoires (SCOT, PLUi, SRADDET, PCAET, OPAH...).</p>

3.2. De la méthode à l'outillage avec 7 fiches Utopia

Le guide propose la présentation d'expériences diverses sur les territoires de la Région Hauts-de-France avec une proposition de lecture par problématique. L'objectif est de prendre en compte les enjeux particuliers et différents d'un territoire à l'autre et de proposer, pour des situations similaires ou questionnements proches, une ou des solutions développées et testées. Dans ce retour d'expériences, il n'est pas affiché « l'efficacité » ou la mention « garantie avec réussite », il s'agit d'une réponse proposée par des acteurs de territoire en fonction d'un contexte particulier, base et aide à la réflexion.

Problématique 1 : Comment concilier le développement des territoires et la préservation des terres agricoles et naturelles ?	
Retour d'expérience : Artois observatoire du foncier économique	Fiche réalisée par l'AULA
Retour d'expérience : Stratégie foncière	Xavier BAERT - PETR Coeur des Hauts-de-France
Retour d'expérience : Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale	Fiche réalisée par BDCO
Retour d'expérience : Périmètre de protection des espaces agricoles, naturels et périurbains (PEANP) de CC des trois Pays	Fiche proposée par la DREAL (G.Munier)
Retour d'expérience : Zone Agricole Protégée de Condette	Perrine Morin - PNR des Caps et Marais d'Opale
Retour d'expérience : PLUi/PLH du Val de Somme	Magali Delbouille
Retour d'expérience : « Arrageois Trame verte et bleue »	CUA Guillaume Demaline
Fiche Utopia 1	

Problématique 2 : Quelle maîtrise foncière comme outil d'appui au renouvellement et à l'attractivité des centres-villes et centre-bourgs ?	
Retour d'expérience : Action cœur de ville Boulogne-sur-Mer	Fiche réalisée par BDCO
Retour d'expériences : centre-bourg de Wirwignes	CCDS – Hélène Flipo
Retour d'expériences : centres-bourgs de Nouvelle-Eglise et Saint-Folquin	CCRA - F.Serret
Retour d'expériences : redynamisation du centre-ville de Soissons	EPFLO B. Sautjeau
Fiche Utopia 2	

Problématique 3 : Comment mieux gérer les pressions foncières spécifiques (urbain/rural/littoral...) ?	
Retour d'expérience : Campagnes métropolitaines – Pévèle-Carembault	Fiche réalisée par l'ADULM
Retour d'expérience : Littoral Côte d'Opale – Pays Boulonnais	Fiche réalisée par BDCO
Retour d'expérience : Mise en place d'une stratégie foncière de protection des paysages littoraux	Conservatoire du littoral - Sandrine Deroo
Retour d'expériences : solution de portage foncier pour la création de logements locatifs sociaux	EPFLO B. Sautjeau
Fiche Utopia 3	

Problématique 4 : Friches & dents creuses actuelles et futures : quelles opportunités de développement ?	
Retour d'expérience : Espaces vacants et friches	Fiche réalisée par l'ADULM
Retour d'expériences : Référentiel foncier	AGUR Arnaud Fixard
Retour d'expériences : stratégie foncière de l'Agglomération de la Région de Compiègne	EPFLO B. Sautjeau
Retour d'expérience : investir les espaces vacants en cœur de bourg rural	PNR SE - Juliette Cappel
Retour d'expérience : Reconquérir des friches péri-urbaines : la Lande de Calais	Conservatoire du littoral - Sandrine Deroo
Retour d'expérience : Mise en place d'un référentiel foncier	AUD St Omer Flandre intérieure
Fiche Utopia 4	

Problématique 5 : Quels autres modèles d'urbanisation résidentiels et économiques, de mobilisation du foncier ?	
Retour d'expériences : Gestion des biens vacants	Vincent Massart
Retour d'expériences : suivi des projets du territoire et de l'artificialisation de l'Arrageois	Guillaume Demaline - CUA
Retour d'expériences : Veille spatialisée des projets	Arnaud Fixard - AGUR
Retour d'expérience : la mise en place d'un programme local de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité	Amélie Comont - CA de la Baie de Somme
Retour d'expériences : le concours European	Ville d'Amiens
Fiche Utopia 5.1 et 5.2	

Problématique 6 : Comment prendre en compte le principe ERC et la protection des ressources (eau, biodiversité...)?	
Retour d'expérience : l'Aire d'Alimentation des Captages d'eau potable du Sud de Lille	Fiche réalisée par l'ADULM
Retour d'expérience : Observation de l'InterSCoT du littoral : travailler ensemble à une échelle plus large et prendre en compte les dynamiques voisines – volet foncier	Isabelle Richard - AGUR (pour le PMCO et les 3 agences du littoral)
Fiches Utopia 6	

PROBLEMATIQUE 1 :

COMMENT CONCILIER LE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ET LA PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES ?

Développement et urbanisation sont particulièrement imbriqués, il est rare d'élaborer une stratégie de développement d'un territoire sans l'appuyer par des projets urbains et immobiliers. Néanmoins, les modèles économiques et les calendriers de la construction ne prennent pas suffisamment en compte le renouvellement de la ville et favorisent l'extension urbaine qui consomme des terres agricoles, naturelles et forestières (ENAF). L'enjeu des années à venir est de développer les outils permettant d'inverser la tendance pour garantir le développement des territoires en assurant une sobriété foncière et de freiner l'artificialisation des sols.

Problématique(s) :

- **Concilier attractivité économique et préservation des terres agricoles et naturelles**
- Une gestion économe de l'espace au service de l'attractivité du territoire
- Les friches : une opportunité de développement

Constat :

La dernière décennie a été marquée par un développement accru des activités économiques sur le territoire du Pôle Métropolitain de l'Artois (qui regroupe les CA de Lens-Liévin, Hénin-Carvin et de Béthune-Bruay-Artois-Lys-Romane) et plus particulièrement des activités de logistique (en lien avec notamment l'essor du e-commerce, la réorganisation de la grande distribution...). L'enjeu de leur localisation, à proximité des agglomérations et des axes de transport structurants (A1 – A21 – RN47), crée une pression foncière sur les terres susceptibles de les accueillir dans les zones périurbaines. Ces implantations se traduisent le plus souvent par un étalement urbain et une consommation de terres agricoles ou naturelles.

Entre 2005 et 2015, **de l'ordre de 1 800 hectares au total ont été artificialisés sur le Pôle Métropolitain de l'Artois**, dont un peu moins de 300 hectares pour l'activité économique (source : OCS2D 2005-2015).

Enjeux territoriaux :

- Maîtriser la consommation de terres agricoles sur le territoire de la CA Hénin-Carvin et de la CA Lens-Liévin et, à terme, à l'échelle du Pôle Métropolitain de l'Artois (en intégrant la CA Béthune-Bruay-Artois-Lys-Romane) ;
- Passer d'une logique de demande, à l'adresse des aménageurs et en faveur d'une légitime politique de l'emploi, à une logique d'offre visant à orienter les projets de zones d'activités (ou de logements) vers les friches existantes et/ou vers les secteurs non urbanisés les moins pénalisant pour l'activité agricole ;
- Pour ce faire, anticiper les besoins des aménageurs afin de leur offrir les terrains dont ils ont besoin et qui correspondent à la politique arrêtée par les EPCI ;
- Identifier les friches existantes et, en fonction de leurs caractéristiques, mettre en place une politique de reconquête anticipée (acquisition, remise en état - déconstruction du bâti, traitement des éventuelles sources de pollution, ...) ;
- Limiter la concurrence entre projets de nature identique.

Outils mobilisés

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>Mise en place d'un Observatoire cartographique partenarial du foncier économique sur les CA Lens-Liévin et Hénin-Carvin (élargissement en cours à la CA Béthune-Bruay-Artois-Lys-Romane) afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Disposer d'une vision globale et exhaustive du foncier dédié à l'activité économique qu'il soit occupé, libre (aménagé ou non aménagé) ou vacant, en zone d'activité publique (commune – EPCI) ou appartenant au privé ; ● Recenser les friches potentiellement réutilisables à vocation économique ; ● Qualifier l'occupation des zones d'activités (identification des filières économiques présentes sur les territoires). <p>⇒ Elaboration d'une fiche descriptive de chaque zone d'activité supérieure à 1 hectare, mise en ligne sur une plateforme numérique partenariale, qui viendra dans un second temps alimenter l'outil numérique de visualisation des filières économiques du territoire.</p>
<p>Etape 2 :</p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Améliorer le fonctionnement des principaux axes routiers et autoroutiers desservant le territoire, permettant de qualifier les conditions d'accès (route/fer/eau/numérique) aux zones à urbaniser, aux friches et aux bâtiments vacants, afin d'orienter les choix d'aménagement en conséquence ; ● Élaborer un guide pour acculturer l'ensemble des intervenants dans la chaîne de production des zones d'activités sur les enjeux de la protection de l'environnement et la réglementation en vigueur, selon la séquence ERC ; ● Mettre à disposition/mobiliser l'expertise technique et juridique de l'Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais sur les portages du foncier, dans une période déterminée, et sur les dispositions fiscales et foncières permettant de rationaliser l'offre de terrains à aménager et les outils juridiques adaptés à chaque projet.
<p>Etape 3 :</p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Identifier et anticiper les besoins en requalifiant et/ou restructurant les espaces potentiellement disponibles, via un opérateur foncier par exemple (EPF ou autre aménageur) ; ● Identifier et accompagner les projets émergents en contribuant à proposer les terrains nécessaires avec le souci de la maîtrise de la consommation des terres agricoles, mettre en adéquation les demandes des investisseurs avec l'offre foncière du territoire ; ● Optimiser les espaces à vocation économique (densification des zones d'activités – construction en hauteur) et intégration des prescriptions dans les documents réglementaires.
<p>Etape 4 :</p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Mettre en place des espaces de dialogue entre les acteurs du territoire dans le but de construire des stratégies économiques collectives, vertueuses et globales (associant l'Etat, le Département, les EPCI, l'Agence d'Urbanisme, la Chambre d'Agriculture et l'EPF) ; ● Réfléchir à la création d'une Agence de Développement Economique à l'échelle du Pôle Métropolitain de l'Artois.

Pour aller plus loin...

- Mettre en place des Zones d'aménagement différé (ZAD), un droit de préemption urbain (DPU) ;
- Réaliser des études de potentiel de production d'énergies renouvelables des friches, avec pour objectif d'identifier les friches qui peuvent être utilisées comme des leviers de massification de production des énergies renouvelables en privilégiant, autant que faire se peut, la possibilité de mixer les usages (activité et énergie renouvelable) pour éviter la concurrence d'usages lors de la reconversion de friches ;
- Réaliser les inventaires naturalistes et des évaluations des potentialités de mutation des sites de façon anticipée pour éviter de perdre du temps si les espaces présentent, in fine, trop de contraintes réglementaires (zones humides, espèces protégées...), ou de trop importants coûts de remise en état (pollutions...) ;
- Constituer des réserves foncières à long terme sur les espaces identifiés et favoriser, en attendant, des usages temporaires (maintien de l'activité agricole avec des baux précaires, production de biomasse, verdissements d'attente...). Privilégier l'entretien par l'activité agricole sous forme d'occupation précaire quand les exploitants sont évincés de leurs parcelles ;
- Analyser par type de filières (grandes industries, artisanat, commerces, etc.) la consommation des espaces économiques sur les 15 dernières années : cela permet d'identifier le type de parcellaire cédé (et cela même si l'offre crée la demande), le degré de mixité des zones, les prix de cessions appliqués et les conditions d'aides apportées. De cette manière, on peut déterminer des seuils de stocks fonciers nécessaires pour faire face à la demande, ces seuils étant en adéquation à une moyenne du temps de production de nouveaux espaces à usage économique. Bien entendu, cela n'est qu'un indicateur et n'est pas forcément le critère essentiel pour décider la réalisation et la localisation de nouvelles zones. Cela est utile pour dégager des tendances et connaître l'environnement économique d'un territoire.

Problématique 1 : Comment concilier le développement des territoires et la préservation des terres agricoles et naturelles ?

RETOUR D'EXPERIENCE : STRATEGIE FONCIERE

Fiche réalisée par Xavier BAERT - PETR Cœur des Hauts-de-France

Problématique(s) : Définir une politique foncière commune pour réduire la consommation des terres agricoles et la décliner aux différentes échelles de l'aménagement du territoire

- Optimiser la consommation foncière à l'échelle de trois communautés de communes : Communauté de Communes de la Haute-Somme (CCHS), Communauté de Communes de l'Est de la Somme (CCES) et Communauté de Communes Terre de Picardie (CCTP) ;
- Avoir une réflexion sur l'utilisation des sols dans l'ensemble des politiques sectorielles.

Constat :

Le SCoT du Santerre Haute Somme, porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Cœur des Hauts-de-France, est adopté le 27 décembre 2017 et vise à optimiser l'utilisation du foncier tout en limitant la consommation des terres agricoles.

Le SCoT regroupe 143 communes, dont Péronne et Ham, et compte 66 197 habitants (population légale INSEE 2017) sur une superficie de 1 022,25 km², soit 65 hab./km².

Le territoire est à dominante rurale et présente un habitat relativement diffus. Véritables pôles urbains au cœur d'un territoire rural, Péronne et Ham jouent un rôle de pôles administratifs, commerciaux et culturels en offrant un panel élargi d'équipements et de services. Des centres-bourgs offrent également des équipements et services et structurent le territoire.

Entre la période 2000 - 2010, la consommation foncière a représenté près de 272 hectares en habitat et 144 hectares pour l'activité économique, soit environ 416 hectares. Pour autant, la population a augmenté très peu, passant de 65 333 habitants en 1999 à 66 615 en 2011. De plus, la démographie a diminué sur deux des trois intercommunalités.

De part ce constat, les collectivités et les élus du territoire ont pris conscience qu'une consommation de l'espace pour de nouveaux logements n'était pas synonyme d'une augmentation de la démographie.

Ainsi, les collectivités, soutenues par le PETR, souhaitent encourager davantage et favoriser la réhabilitation urbaine, afin de limiter l'étalement urbain.

Confronté à cette problématique, le volet foncier est donc très important et pris en considération dans l'ensemble des politiques du territoire :

Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) : en 2018, les trois intercommunalités se sont engagées dans l'élaboration de leur PCAET ;

Plan Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) : en 2017, 2018 et 2020, respectivement la CCHS, la CCES et la CCTP ont initié une procédure d'élaboration PLUi ;

Plan de Paysage : en 2017, le PETR a été lauréat pour élaborer un Plan de Paysage. Ce document, qui n'est pas opposable, permet de préserver et valoriser le paysage. Ainsi, des terrains agricoles et naturels, pouvant présenter un aspect paysager, seront conservés ;

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :

- une OPAH revitalisation centre-bourg en cours pour la période 2017-2022 sur la commune de Ham ;
- une OPAH-RU sera lancée fin 2020 - début 2021, pour une durée de 5 ans, sur le territoire de la CCHS et de la CCTP ;

Revitalisation centres-bourgs : les communes de Roisel, Chaulnes et Rosières-en-Santerre font l'objet d'un programme afin de redynamiser leurs centres-bourgs ;

Reconversion des friches : des friches industrielles sont concernées par des opérations :

- la friche Maréchal à Rosières-en-Santerre (12 hectares) : projet mixte avec de l'habitat, un équipement communal et une offre commerciale ;
- la friche Flodor à Péronne (18 hectares) : démolition du bâti existant pour libérer du foncier pour l'implantation de nouvelles entreprises.

Enjeux du territoire :

- La maîtrise de l'urbanisation pour une gestion économe de l'espace ;
- La protection environnementale ;
- Le renouvellement urbain et la revitalisation des centres-bourgs ;
- La réhabilitation des logements anciens et la lutte contre la vacance structurelle.

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Observer les statistiques et les dynamiques afin d'évaluer la consommation foncière ; ● Travailler en étroite collaboration avec les services de l'Etat (DDTM).
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Conseiller et sensibiliser les élus concernant l'utilisation du sol ; ● Proposer des actions pour un aménagement du territoire économe en consommation foncière.
<p><u>Etape 3 :</u></p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Elaborer des documents de planification limitant l'étalement urbain (PLUi...); ● Mettre en place des programmes favorisant la réhabilitation urbaine (OPAH-RR, revitalisation des centres-bourgs...).
<p><u>Etape 4 :</u></p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Créer un espace de dialogue avec l'ensemble des acteurs.

Pour aller plus loin...

Concilier le développement du territoire et préservation des terres agricoles et naturelles est un travail complexe, mais pas insurmontable. Une stratégie foncière concertée est indispensable à l'échelle du SCoT. Cette démarche doit continuer sur l'ensemble des thématiques : habitat, mobilité, développement économique, environnement et énergie.

A noter également que le territoire est concerné par le Canal Seine-Nord Europe. La problématique foncière est donc importante vis-à-vis de ce projet qui aura des répercussions importantes.

Problématique 1 : Comment concilier le développement des territoires et la préservation des terres agricoles et naturelles ?

RETOUR D'EXPERIENCE : PARC NATUREL REGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE

Fiche rédigée par BDCO

Territoires cibles : territoires agricoles/périurbains (forte sensibilité sur les espaces de prairie et bocage)

Etat d'avancement : En cours

Problématique(s) :

- **Maintien des terres agricoles**
- Maîtrise de la qualité et diversité des paysages

Constat :

La pression foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est un enjeu à prendre en compte dans l'ensemble des territoires. Si la pression sur les espaces agricoles est mesurée et directement associée au développement des secteurs d'habitat, services et équipements, l'accroissement des surfaces boisées est à considérer dans l'évolution des surfaces agricoles utiles.

L'augmentation de la superficie boisée présente un certain nombre d'avantages sur le plan environnemental, espace de biodiversité protecteur de l'eau et de sols, contribuant ainsi à la lutte contre le réchauffement climatique et apportant des espaces récréatifs à la population. L'augmentation de la surface boisée représente également un atout considérable pour la filière bois régionale.

Cependant, cette situation et les perspectives d'accroissement de la forêt suscitent des inquiétudes et des réserves qui tiennent essentiellement au risque de consommation de l'espace agricole productif.

La protection de certains sites naturels remarquables (coteaux calcaires, marais) nécessite également une attention particulière avant de juger les avantages (ou risques) liés aux boisements spontanés qui peuvent ici être une menace des valeurs paysagères et écologiques.

Quelques chiffres

A titre d'exemple, au sein de la communauté de communes de Desvres-Samer (façade littorale du SRADDET – Pays Boulonnais), on observait entre 2005 et 2009 une diminution de près de 170 ha d'espaces agricoles principalement au profit de terres artificialisées (+94 ha), mais aussi vers des forêts et espaces semi-naturels (+84 ha) peu qualitatifs sur le plan environnemental et agricole.

Enjeux territoriaux :

- **Fonciers :**
 - Protéger les espaces agricoles et naturels sous pression tout en permettant la constructibilité agricole (zone agricole A et naturelle N dans les PLU) ;
 - Eviter le mitage du territoire agricole par des boisements non maîtrisés (zone agricole A et naturelle N dans les PLU) ;
 - Connaître la valeur des terrains agricoles et l'organisation des exploitations et leur pérennité.

- **Enjeux urbains / sociétaux :**
 - Préserver des espaces agricoles fonctionnels et viables ;
 - Lutter contre la banalisation des paysages : l'agriculture reste le premier "gestionnaire" du paysage ;
 - Maintenir la diversité écologique des territoires (prairies, bocage).

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Suivre l'évolution de la consommation de terres agricoles en identifiant la transition vers les espaces artificialisés et vers les boisements <ul style="list-style-type: none"> ○ Suivi MOS 2005-2015 ○ Fichiers fonciers actualisés par année ● Connaître les exploitations agricoles, leur mode d'exploitation et la répartition des terres agricoles selon leurs usages <ul style="list-style-type: none"> ○ Etude agricole de territoire ○ Accompagnement de la chambre d'agriculture ○ Recensement des parcelles en MAE ● Définir la valeur agronomique des terres / faire le lien avec les espaces écologiques d'intérêt (continuités écologiques, réservoirs de biodiversité)
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Accompagner les exploitants agricoles et propriétaires pour la compréhension des problématiques spécifiques
<p><u>Etape 3 :</u></p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Identifier les espaces et définir leur protection via les documents de planification du territoire ● Mettre en œuvre le plan de boisement pour réguler et organiser l'implantation et le développement des boisements. Les projets de réglementation des boisements sont mis en œuvre par le Département après sollicitation des communes. Ils sont pilotés par des commissions communales et intercommunales d'aménagement foncier.

	<ul style="list-style-type: none"> ● Faire de l'entretien du bocage une ressource naturelle pour le développement de filières de production d'énergie (récupération des tailles de haies pour l'alimentation des chaudières biomasse)
<p>Étape 4 :</p> <p>Pérenniser</p> <p>Fédérer</p> <p>Adapter</p> <p>Evaluer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Le Département du Pas-de-Calais accompagne et cofinance la mise en œuvre de plans de boisement au sein des communes ● L'EPCI est associé à la démarche et diffuse, auprès de ses communes membres, l'information et l'accompagnement disponible

Pour aller plus loin...

- Identifier la valeur agronomique des terres agricoles et faire l'inventaire des terres à exploiter ;
- Poursuivre la mise en place d'un plan de valorisation des ressources agricoles : exemples : filière bois à partir de la taille des haies préservées, reconstituées et entretenues par les exploitants agricoles, mettre en place un plan de gestion territorial de l'entretien des haies (accompagnement des agriculteurs dans l'entretien des haies) ;
- Identifier des synergies pour répondre à différents enjeux (maintien du bocage pour lutter contre l'érosion et la perte de sols fertiles ; augmentation de la résilience d'un territoire agricole par l'application de méthodes agricoles « mécaniques » qui réduisent l'usage de pesticides et protègent le sol, l'eau, la faune et la flore ; augmentation du boisement dans le cadre d'expérimentations en agroforesterie ; ...)
- Définir une aide au boisement adaptée et déclinée aux caractéristiques des territoires (ex. : conseils gratuits des PNR et CRPF auprès des propriétaires).

Contacts/ ressources :

- Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale
- Communauté de Communes Desvres-Samer
- Département du Pas-de-Calais
- Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale

Problématique 1 : Comment concilier le développement des territoires et la préservation des terres agricoles et naturelles ?

RETOUR D'EXPERIENCE : PERIMETRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PERIURBAINS DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES TROIS PAYS

Fiche réalisée par Geoffrey MUNIER - DREAL Hauts-de-France

Problématique(s) :

- Maintien et préservation des espaces agricoles
- Valorisation des activités agricoles

Constat : (extrait rapport d'enquête publique du PPEANP)

Avec une population de 15 000 habitants en 2009, la CC3P reste un territoire rural mais qui a subi de nombreuses évolutions au cours des 15 dernières années. La proximité des pôles urbains l'a rendue attractive pour de jeunes ménages, à la recherche à la fois d'un cadre de vie rural et de logements moins onéreux qu'en ville. Ainsi, la population a augmenté de 7,59% entre 1999 et 2008 (contre 0,1% dans le même temps en région), indiquant que ce territoire subit les effets d'une périurbanisation importante.

De nombreuses pressions s'exercent donc sur les espaces du territoire : le rythme d'artificialisation a été 2,24 fois supérieur à la moyenne régionale entre 2005 et 2009 et le rythme de perte de surfaces agricoles a été 1,6 fois supérieur à la moyenne régionale sur la même période. Or, la région Nord-Pas de Calais figure parmi les régions les plus consommatrices d'espaces en France malgré une évolution de population quasi nulle, ce qui indique que la CC3P a connu une période de surconsommation de ces espaces.

Les espaces agricoles et naturels ont donc été fortement impactés à la fois par l'artificialisation et par le boisement. Or, l'agriculture est un des piliers de l'économie locale : 23% des entreprises communautaires sont des exploitations agricoles et 30% des entreprises communautaires sont liées à la filière agricole, soit près de 13% des actifs localisés sur la CC3P.

Il convenait dès lors pour le territoire de protéger les espaces agricoles et de valoriser cette activité économique.

Enjeux territoriaux :

- **Fonciers :**
 - Protéger les espaces agricoles et naturels sous pression ;
 - Valoriser l'activité agricole en tant que première activité sur le territoire ;
 - Inverser le regard sur les espaces agricoles qui sont une ressource finie, supports d'usages et d'activités importantes pour le territoire.
- **Enjeux urbains / sociétaux :**
 - Préserver des espaces agricoles fonctionnels et viables ;
 - Lutter contre la banalisation des paysages : l'agriculture reste le premier « gestionnaire » du paysage ;
 - Maintenir la diversité écologique des territoires (prairies, bocage)

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>Dans le cadre de l'élaboration de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), la Communauté de communes des Trois-Pays (CC3P) a mené une réflexion sur la préfiguration d'un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains, concomitant à un diagnostic agricole.</p> <p>Une des justifications majeures d'un PPEANP (Programme de protection des espaces agricoles et naturels périurbains) repose sur une périurbanisation importante qui fragilise les exploitations agricoles et les espaces naturels au travers de la perte de foncier. De ce point de vue, la CC3P, de par son caractère rural, était a priori moins concernée que l'agglomération calaisienne à proximité immédiate. Toutefois, l'étude a montré que l'artificialisation était bien réelle, certes assez diffuse et donc pas forcément très perceptible.</p> <p>L'artificialisation s'est accélérée depuis le début des années 2000 en touchant plus particulièrement les communes les plus rurales. La démarche du PLUi, qui est faite en parallèle, apporte une première protection, mais peut être remise en cause dans le temps, et seul le PPEANP apporte une réponse durable à cette problématique.</p> <p>Au-delà de la protection du foncier agricole et « environnemental », l'intérêt d'un périmètre de protection des espaces agricoles, naturels et périurbains (PPEANP) repose aussi sur la protection et la valorisation des atouts du territoire. Dans le cas de la CC3P, trois atouts interdépendants ont été identifiés : d'une part, l'agriculture et ses filières pour la dimension économique actuelle et son potentiel, d'autre part, les paysages, les espaces naturels et la ruralité pour leur attractivité, et enfin le choix d'un agrotourisme de qualité à développer, qui s'appuie largement sur les deux composantes précédentes.</p>
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<p>Pédagogie sur l'outil auprès des élus et des acteurs du monde agricole (problématique du droit de préemption associé à l'outil)</p>
<p><u>Etape 3 :</u></p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<p>Concertation avec le monde agricole local</p>
<p><u>Etape 4 :</u></p>	<p>Le Département a décidé de poursuivre l'opération par la réalisation d'une étude de finalisation qui avait pour objectif de préciser, au niveau communal</p>

Pérenniser
Fédérer
Adapter
Evaluer

et à l'échelle de la parcelle, les projets de périmètre ainsi que le contenu du programme d'action.

Pour aller plus loin...

<https://www.pasdecalsais.fr/Attractivite-du-territoire/Solidarite-territoriale/Amenagement-foncier/Rapports-d-enquetes-publiques/Rapport-PPEANP-des-Trois-Pays>

Contacts/ ressources :

- Communauté de communes Pays d'Opale
- Département du Pas-de-Calais, Service de l'Aménagement Foncier et du Boisement
- Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale

Problématique 1 : Comment concilier le développement des territoires et la préservation des terres agricoles et naturelles ?

RETOUR D'EXPERIENCE : ZONE AGRICOLE PROTEGEE DE LA COMMUNE DE CONDETTE

Fiche réalisée par : Perrine Morin - Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale

Problématique(s) :

- Protection durable des surfaces agricoles de la commune
- Arrêt de la spéculation foncière et apport d'une lisibilité aux exploitants
- Préservation des paysages et du cadre de vie de la commune.

Constat :

La commune de Condette (environ 2 600 habitants) est située au sud de Boulogne-sur-Mer. De par sa situation géographique en zone périurbaine, sa proximité avec le bassin d'emploi et un cadre de vie préservé et attrayant, la commune subit une pression foncière de plus en plus forte.

Désireuse de maintenir ses paysages identitaires, la commune a toujours mené une politique volontariste pour intégrer au mieux la composante paysagère et environnementale dans les projets d'aménagement.

Cela s'est traduit notamment par la mise en place d'une charte paysagère et architecturale dans le cadre de l'élaboration du PLU, le lancement d'une démarche d'AMVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) ou encore la création d'une réserve naturelle régionale.

Comptant encore 400 hectares de surfaces agricoles exploités par 8 agriculteurs, la commune a souhaité également se donner les moyens de préserver durablement ces espaces participant, d'une part, à la vie économique de la commune et, d'autre part, à la préservation des paysages et du cadre de vie pour ses habitants.

Enjeux territoriaux :

- Fonciers :
 - Protéger les espaces agricoles ;
 - Connaître la valeur des terrains agricoles et l'organisation des exploitations.
- Enjeux urbains / sociétaux :
 - Préserver des espaces agricoles fonctionnels et viables ;
 - Lutter contre la banalisation des paysages : l'agriculture reste le premier "gestionnaire" du paysage ;
 - Permettre la pérennité des exploitations en apportant une visibilité sur le devenir des terres agricoles.

Outils mobilisés :

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Elaboration d'un diagnostic agricole, environnemental et paysager ; • Validation par le comité de pilotage et par l'ensemble des agriculteurs de la commune.
<p>Etape 2 :</p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Définition des critères de délimitation du périmètre de Zone Agricole Protégée ; • Validation par le comité de pilotage et par l'ensemble des agriculteurs.
<p>Etape 3 :</p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Propositions de plusieurs hypothèses en faisant varier les critères retenus ; • Choix et validation du périmètre par le comité de pilotage et par l'ensemble des agriculteurs.
<p>Etape 4 :</p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<p>Inauguration de la ZAP (Zone Agricole Protégée) : 21 septembre 2012</p> <ul style="list-style-type: none"> - La ZAP de Condette a été pérennisée dans le document d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais approuvé en avril 2017. Ces terrains sont aujourd'hui classés non constructifs ; - Le classement des terrains porte un autre intérêt pour la commune sur le volet de la gestion hydraulique. La commune, via l'intervention de l'EPF (politique d'acquisition et de réhabilitation des terrains) a mis en place un projet d'aménagement qui permet de concilier maintien de l'usage agricole, gestion alternative des eaux pluviales et préservation de la biodiversité et des paysages ; - Le Conservatoire du Littoral, en rachetant les terrains auprès de l'EPF va pouvoir garantir la pérennisation de la protection foncière de 12ha des Bas Champs et le développement du projet agro-écologique ; - Concomitamment à l'élaboration du projet de renaturation, il a été acté que les parcelles accueilleront plusieurs mesures compensatoires liées à la mise en œuvre de projets d'habitat développés sur la commune (création de mégaphorbiaie, plantation de haies).

Pour aller plus loin...

- rapport du commissaire enquêteur :
<http://www.pas-de-calais.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques/Enquete-environnementale/ZAP-de-Condette>

- <https://www.youtube.com/watch?v=qZy83oxzspc>
- http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/FicheOA_ZAP_cle6b721d.pdf

Contacts/ressources :

- Commune de Condette
- Communauté d'Agglomération du Boulonnais
- Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale
- Chambre d'agriculture
- DDTM du Pas de Calais
- Conservatoire du Littoral

Problématique(s) principale(s):

- Comment concilier le développement des territoires et la préservation des terres agricoles et naturelles ?
- Quelle maîtrise foncière comme outil d'appui au renouvellement et à l'attractivité des centres-villes ?
- Friches & dents creuses actuelles et futures : quelles opportunités de développement ?

Constat :

Aux portes d'Amiens, le Val de Somme est une terre de contrastes qui présente les caractéristiques des espaces périurbains entrecroisées avec des dynamiques endogènes et des qualités paysagères et patrimoniales qui en font un territoire attractif. La croissance de la population, marquée par un solde migratoire positif, y est importante et constante depuis les années 60. Si la fonction résidentielle est très présente, les élus du Val de Somme ont souvent formulé le refus de l'idée que le Val de Somme ne soit qu'une périphérie résidentielle, qu'un « entre deux », entre Amiens et Albert, entre urbain et rural.

Cette question est particulièrement transversale, dans la mesure où elle interroge l'identité du territoire, son image, mais aussi son fonctionnement au quotidien en termes de développement économique, de déplacements, d'attractivité résidentielle pour le plus grand nombre...

Enjeux territoriaux :

15 enjeux transversaux identifiés dans le PLUI :

1. Un développement du territoire qui s'appuie sur ses richesses patrimoniales (patrimoine bâti, naturel, culturel) et paysagères
2. La prise en compte dans l'aménagement des risques naturels (inondation, mouvement de terrain) ou technologiques, de la sécurité routière, des nuisances et des pollutions avérées ou potentielles
3. Agir pour gérer le phénomène de la cabanisation, afin de remédier aux différents problèmes qu'il pose (illégalité, logement indigne, dommages à l'environnement, sécurité des biens et des personnes)
4. Un dynamisme démographique et un renouvellement des générations,, organisé, solidaire entre les communes, et raisonné en termes d'accès aux équipements et aux services (importance des pôles gare)
5. La production d'une offre de logement suffisante et diversifiée, qui accompagne la demande et les évolutions socio-démographiques du territoire, et qui met en valeur le Val de Somme
6. L'amélioration thermique du parc de logements existant, son adaptation au vieillissement et au handicap, et la résorption des situations d'habitat indigne

7. Une mobilisation de foncier en adéquation avec les futurs besoins du projet, accompagnée d'une prospection foncière permettant le passage à l'opérationnel des terrains constructibles
8. La réduction de la consommation foncière, notamment par la mise en valeur des potentialités de densification et de renouvellement urbain, par la lutte contre la vacance structurelle, et par la reconversion du bâti agricole
9. Une offre d'équipements qui s'adapte aux évolutions de la population et de ses besoins
10. La possibilité pour tous d'accéder à l'emploi, aux équipements, commerces et services, notamment grâce au maillage du territoire par des pôles (existants ou à créer) équitablement répartis et aisément accessibles
11. Une agriculture prospère et diversifiée qui contribue à l'économie du territoire, qui participe à la qualité de l'environnement, et qui répond aux besoins de la population et des touristes (vente directe, hébergement, services...)
12. L'amélioration de la desserte ferroviaire du territoire et sa mise en valeur, notamment par l'urbanisme des quartiers de gare, et la mise en place de la multimodalité
13. L'amélioration et la valorisation des possibilités de se déplacer à pied et en vélo, pour les habitants, comme pour les touristes
14. Le positionnement, l'image et l'attractivité du territoire vis-à-vis des ménages, des entreprises, des touristes, au sein du Pôle Métropolitain et au-delà
15. Un projet d'aménagement partagé, notamment par la Communauté de Communes, les Communes, les habitants, grâce à une large communication

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>Une vision du système territorial global = socle de la connaissance</p> <p>Mise en place d'un diagnostic transversal, qui comprend les liens d'interaction thématiques mais aussi géographique (aucun territoire n'est une île isolée, aucune thématique n'est travaillée en silo)</p> <p>Mise en place d'un diagnostic foncier fin</p> <p>Mise en place de démarches complémentaires utiles : bilan de PLH, Schéma de gestion des eaux pluviales, diagnostic eau potable</p> <p>Mise en place d'une démarche de développement territorial concomitante.</p> <p>Constitution de groupes de travail spécifiques sur des sujets complexes et/ou particulier au territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renouvellement urbain et la démarche AUOR ; - L'impulsion économique ; - Le phénomène de cabanisation (spécifique au territoire).
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Par le développement de méthodes participatives avec les élus, visites de terrain, etc ; • Par un travail de fond avec les principaux partenaires ; • Par la mise en place de séance technique transversale interne à l'EPCI.

Accompagner	
Etape 3 : Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble	<p>Le travail sur le PLUI a permis de dégager plusieurs « plans d'action » :</p> <p>En lien avec la mobilité : en ciblant de grandes liaisons à valoriser, renforcer, etc (OAP du PLUI)</p> <p>En lien avec l'eau pluviale : le PLUI par la définition de secteurs sensibles où l'urbanisation est très cadrée et un règlement adapté aux problématiques des secteurs à risques a permis d'éviter de futurs désordres. Pour les désordres avérés, des EP ont été mis en place afin de créer des aménagements utiles au sein d'un programme d'action complet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En lien avec l'eau potable : En travaillant sur le lien entre qualité/ quantité d'eau et urbanisation, le PLUI a mis l'accent sur la capacité du territoire à accueillir un futur développement et sur la nécessité de créer un programme d'action, afin d'anticiper la prise de compétence eau potable de l'EPCI ; - En lien avec la cabanisation : les problématiques environnementales, sociales et de risques soulevés par le PLUI, programme d'action à travailler ; - En lien avec l'habitat : programme d'action du PLH à mettre en œuvre ; - En lien avec les OAP, notamment « quartier de gare de Corbie » et « résidences du parc », accompagner les porteurs de projets sur les secteurs OAP et continuer la démarche « Redynamisation des centres-villes et centre-bourgs » Haut de France (Corbie Lauréat, à partir du travail du PLUI) ; - En lien avec le marketing territorial, programme d'action à travailler.
Etape 4 : Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer	<p>Objectifs à court terme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser les groupes de travail spécifiques ; - Mise en place d'un groupe de travail « habitat » ; - Mettre en place un observatoire de l'habitat et l'élargir vers un observatoire territorial global ; - Mise en place d'un SIG.

Pour aller plus loin...

<https://www.valdesomme.com/competences/amenagement-competence-urbanisme-habitat-travaux/plui-padd/>

http://www.aduga.org/index.php?vl=cmspage&pageid=6&id_rubrique=108

Problématique 1 : Comment concilier le développement des territoires et la préservation des terres agricoles et naturelles ?

RETOUR D'EXPERIENCE : ARRAGEOIS TRAME VERTE & BLEUE

Fiche réalisée par Guillaume Demaline, Direction de l'Urbanisme, Communauté Urbaine d'Arras

Problématique(s) :

- Concilier développement territorial (résidentiel, économique) et préservation des terres NAF ;
- Comment mieux gérer les pressions foncières spécifiques (urbain, rural ...) ?
- Comment prendre en compte le principe ERC et la protection des ressources ?

Constat :

Les terres agricoles représentent environ 70 % de la superficie de l'intercommunalité, elles constituent un élément fort du paysage et participent au même titre que les cœurs de nature des vallées et espaces boisés, auxquels elles sont imbriquées, à la qualité de vie chère aux habitants de l'agglomération. Celle-ci s'inscrit comme un objectif du projet de territoire communautaire pour garantir l'attractivité résidentielle et le potentiel de développement local.

Enjeux territoriaux :

- La trame verte et bleue comme outil de préservation des terres NAF
- Un développement économique dense mais maîtrisé et localisé
- La préservation de l'activité agricole, un des moteurs économiques du territoire

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté Urbaine d'Arras (CUA), une attention particulière a été portée à l'état initial de l'environnement. Au regard des caractéristiques du territoire, une orientation d'aménagement et de programmation spécifique « Trame verte et bleue » (TVB) a été intégrée, permettant un diagnostic approfondi des espaces naturels et des terres agricoles remarquables et déclinant des mesures de protection précises.</p>
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<p>Tout au long de l'élaboration du PLUi, la concertation avec la Chambre d'agriculture a été mise en œuvre. Des réunions avec les agriculteurs du territoire ont été organisées pour expliquer la traduction réglementaire de la TVB dans le PLUi : il s'agissait de sensibiliser, au plus près les acteurs du territoire, pour partager cette volonté de mettre en valeur l'espace agricole, tout en réduisant la constructibilité des terres situées dans les corridors écologiques au sein de la plaine agricole.</p>
<p><u>Etape 3 :</u></p> <p>Agir</p>	<p>Développement économique concentré (pôle économique principal à l'Est de l'agglomération arrageoise – cf. DOO du SCoT et zonage du PLUi), avec la volonté d'une densification des ZAE existantes (cf. PADD des 2 D.U.) ;</p>

<p>Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<p>Trame Verte et Bleue affirmée et déclinée réglementairement pour protéger les zones fragiles et les espaces agricoles :</p> <p>Protection des cœurs de nature en zone agricole ou naturelle ;</p> <p>« Espaces agricoles constituant des corridors écologiques » = zone Ac où l'urbanisation agricole est la seule autorisée, mais de manière limitée (max. 600 m² d'emprise nouvelle au sein de chaque unité foncière) ;</p> <p>« Corridor écologique restreint » le long des cours d'eau (25 mètres de large, de part et d'autre du talweg) : en zone urbaine, le pourcentage minimum de superficie de l'unité foncière couvert par des espaces végétalisés/végétalisables est majoré de 15 % ; interdiction de construction dans un corridor restreint situé en zone A ou N ;</p> <p>3. Dans les Zones d'Activités Economiques (ZAE) → densifier le bâti pour limiter les besoins en foncier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier la densification en optimisant l'emprise au sol des constructions et installations (max. 80 % de l'unité foncière), en réduisant les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, ou encore en privilégiant la hauteur ; - Réduire l'emprise des voiries et les espaces publics paysagers aux surfaces nécessaires au fonctionnement, notamment hydraulique, de la zone et au maintien de l'attractivité par la qualité de l'aménagement ; - Etudes « amendement Dupont » menées pour déroger aux principes d'application de la loi Barnier imposant des reculs spécifiques par rapport aux voies de grande circulation et limiter ainsi les délaissés
<p>Etape 4 :</p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<p>La CUA et la Chambre d'agriculture se sont engagées via une charte de coopération à travailler de concert sur de nombreux enjeux de territoire (aménagement des parcs d'activité, mise en œuvre de la TVB, lutte contre les risques naturels, développement des activités de transition écologique, des circuits courts, du tourisme rural...).</p> <p>Les engagements portent notamment sur des objectifs auxquels les règles du PLUi présentées ci-dessus cherchent à répondre, mais aussi sur un certain nombre d'actions portées par d'autres services de la CUA (compensations foncières, autorisation d'exploiter les terrains à titre précaire et gratuit jusqu'à la prise de possession effective par la CUA ou la cession des parcelles, priorisation de la reconquête des délaissés routiers, friches, propriétés communautaires, communales non agricoles pour la réalisation des plans de boisements...).</p>

Pour aller plus loin...

- Charte de coopération entre la CAU et la Chambre d'Agriculture du Nord-Pas-de-Calais
- PLUi de la Communauté Urbaine d'Arras (CAU)

PROBLEMATIQUE 1, pour aller plus loin...

Réalisation d'une étude agricole systématique pour les projets de plus de 3 ha

Plus qu'une compensation financière en cas de prélèvement agricole, il est nécessaire de procéder à une compensation qui puisse permettre de résorber les incidences de ce prélèvement sur l'ensemble de la filière agricole. A ce titre, il est bon de rappeler le cadre de la loi qui définit les 3 conditions cumulatives pour qu'un projet soit soumis à compensation agricole collective :

1. Une condition de nature : le projet est soumis à étude d'impact environnemental systématique.
2. Une condition de localisation : le site du projet a porté une activité agricole depuis moins de trois ans sur une zone classée "à urbaniser / AU" du document d'urbanisme. Ce délai passe à cinq ans si le projet se situe sur une zone classée "agricole / A" ou "naturelle / N", ou si la commune n'a pas de document d'urbanisme.
3. Une condition de consistance : la surface de terre agricole prélevée de manière définitive par le projet est supérieure à un seuil. Par défaut, le décret fixe ce seuil à 5 hectares mais laisse la possibilité au Préfet de déroger à celui-ci en fixant un ou plusieurs seuils départementaux compris entre un et dix hectares.

Dans le département du Nord, ce seuil est abaissé à trois hectares (cf. arrêté préfectoral du 26 juillet 2018 fixant pour le département du Nord, le seuil de prélèvement définitif du foncier agricole à partir duquel les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics ou privés doivent faire l'objet d'une étude préalable agricole).

Exemples de bonnes pratiques :

- Culture de miscanthus pour dépolluer les terres ou produire du bio gaz (Ostricourt...);
- Eco-pâturage (gestion du site naturel du terroir des Argales) et diversification activités (restauration, transformation de produits) à Rieulay ;
- Estive urbaine à Empalot (Toulouse), organisée par l'association « Entrez sans frapper » ;
- Micro ferme Le Paysan Urbain, Romainville (93) ;
- Une ferme urbaine de 14 000 m² installée sur le toit du Parc des expositions (Paris 15) devrait produire jusqu'à une tonne de fruits et légumes par jour en haute saison.

Rapport d'information sur le foncier agricole : http://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/micagri/l15b1460_rapport-information.pdf

Etude SOLAGRO : https://solagro.org/images/imagesCK/files/publications/f85_le-revers-de-notre-assiette-web.pdf

FICHE « UTOPIA » 1 : COMMENT CONCILIER LE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ET LA PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES ?

Enjeux généraux

Les choix de ces dernières décennies en matière d'aménagement (grignotage des espaces agricoles et milieux naturels au profit de la ville conduisant à un étalement urbain de plus en plus important et un mitage des campagnes, sous-densité...) ont conduit à ce qu'aujourd'hui, par définition puis par automatisme, à une opposition, voire à une confrontation des espaces urbains et des espaces agricoles et ce même dans notre manière de concevoir notre territoire de demain. Même en recourant à l'arsenal réglementaire existant, force est de constater que les premiers exercent toujours une pression sur les seconds, allant parfois jusqu'à provoquer leur disparition progressive, notamment dans les secteurs où se trouvent de plus petites exploitations implantées aux franges ou dans les interstices des tissus urbains (Grand Douaisis...). Alors que la croissance urbaine observées ces dix dernières années est aussi inefficace que « contre-productive » : la tache urbaine croît aujourd'hui deux fois plus vite que la population et consomme massivement des terres agricoles qui déstabilisent les exploitations agricoles en détruisant l'outil de production et fragilisent l'autonomie alimentaire du territoire. Bien que des règles coercitives aient été instituées, l'artificialisation des terres agricoles s'accroît. Parallèlement, si l'urbanisme circulaire (intensification des usages, transformation de l'existant, recyclage des espaces) est une solution pour assurer un usage plus sobre du foncier et une meilleure préservation des terres agricoles, elle n'est toutefois pas suffisante pour construire la ville résiliente face aux changements climatique (îlots de chaleur...), garantir l'autosuffisance alimentaire des territoires, proposer des aménités aux habitants (espaces végétalisés), ...

Or, le potentiel foncier en renouvellement urbain dans les Hauts-de-France est conséquent et peut répondre à la diversité des besoins des territoires : de croissance démographique et économique, mais aussi environnementaux (préservation de ressource en eau, résorption des pollutions du sol), alimentaires (espaces de production agricole...), sociaux (implication citoyenne...), paysagers, gestion des flux....

Dans une région comme celle des Hauts-de-France, composée de territoires extrêmement denses et d'un fort potentiel agricole et nourricier, il apparaît important que le projet urbain puisse se (re)concilier, voire être porteur d'un projet agricole. Plus largement, l'agriculture doit s'articuler, composer, innover avec les constructions urbaines héritées, et les acteurs de l'aménagement (collectivités, aménageurs, ...) doivent proposer de nouvelles formes dans la conception des projets urbains, des espaces publics et privés.

Actuellement, 1 500 ha sont artificialisés par an à l'échelle régionale. Dans le cadre du SRADDET, cette artificialisation doit être divisée par 2 à l'horizon 2030 soit 750 ha, divisée par 3 à l'horizon 2040 soit 500 ha pour arriver à zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Pour maintenir cette trajectoire, il faut donc prioritairement désartificialiser, réutiliser des espaces en friche, mieux utiliser les espaces urbains ou dents creuses.

Il faut aussi sanctuariser les espaces agricoles, naturels et forestiers, qui peuvent aussi répondre à la stratégie de biodiversité et zéro carbone à l'horizon 2050.

Constat :

Le foncier est en général, soit complexe à maîtriser, soit trop coûteux par rapport à l'équilibre (ou un déficit raisonnable) d'une opération ou soit pas maîtrisable à l'échéance du projet.

Or, il n'y a pas des fonciers mais un foncier pour lequel il faut imaginer la (ou les) meilleure(s) utilisation(s) possible(s). On oppose très souvent les usages, notamment lorsqu'il s'agit du foncier agricole, qui de par son prix direct (prix versé au propriétaire + indemnités versées au fermier) apparaît comme a priori moins cher et plus facilement aménageable. A bien des égards, cette idée peut être viciée à grande échelle et à long terme : impact sur le captage des eaux potables, fouilles archéologiques, prolongation des réseaux de distribution et de recollement des fluides, éloignement des équipements publics, nécessité de prolonger les réseaux de transports, impacts environnementaux, paysagers, etc. Tout cela mériterait une approche financière systématique.

L'artificialisation des sols se développe à presque 90% au détriment de terres agricoles. Il convient dans un premier temps de freiner considérablement cette dynamique. La perte de foncier agricole contribue à diminuer la capacité productrice de la France en denrées alimentaires. Pour rappel, les Hauts-de-France constituent la première région agricole de France avec près de 130 000 emplois directs et indirects. Le secteur est donc un poids lourd de l'économie régionale.

Toutefois, ce modèle agricole, basé sur une culture intensive productiviste et exportatrice, n'est pas sans conséquences sur l'environnement et le changement climatique. Effectivement, l'utilisation importante d'intrants (engrais et produits phytosanitaires) est de plus en plus décriée par les consommateurs et les habitants des zones rurales puisqu'ils impactent la santé. Ils possèdent également un impact fort sur la biodiversité et la gestion qualitative de la ressource en eau. Enfin, ce modèle (fabrication d'intrants et exportation des productions alimentaires) est fortement générateur d'émissions de GES.

Pourtant l'agriculture et les espaces agricoles rendent un ensemble de services écosystémiques très importants : alimentation de qualité et de proximité, séquestration carbone, lutte contre les inondations, entretien des paysages, aménagement des territoires, valorisation des terroirs... La quantité de services rendus est dépendant du type d'agriculture qui est pratiqué (monoculture, élevage...).

Actuellement, l'agriculture fait face à plusieurs défis qui doivent permettre d'adapter les modèles agricoles et de développement des territoires :

L'adaptation au changement climatique. Des précipitations moins nombreuses, une recrudescence des aléas météorologiques, une diminution des précipitations générant un stress

hydrique et un impact sur la gestion quantitative de la ressource en eau devraient pousser les territoires à s'adapter et faire évoluer les systèmes agricoles.

Une pression toujours plus accrue sur le foncier. Les gestionnaires de l'aménagement du territoire vont devoir composer entre un objectif de zéro artificialisation nette, une densification des espaces bâtis, mais également l'adaptation au changement climatique et la nécessité d'un urbanisme favorable à la santé : maintien d'espaces ouverts, lutte contre les îlots de chaleur, dédensification, développement d'espaces verts.

La structuration même des exploitations agricoles et le partage inégal de l'espace cultivé. Le rapport de la mission d'information commune sur le foncier agricole dénonce la tendance à l'agrandissement des exploitations (au détriment des nouveaux entrants) et à la « simplification » du travail agricole : celui qui détient la terre et les droits qui y sont attachés n'est plus forcément celui qui travaille. Les exploitations agricoles sont de plus en plus constituées en sociétés et non plus en entreprises individuelles. De ce fait, les SAFER n'ont plus de droit sur les cessions partielles de parts de sociétés agricoles rendant une partie du parcellaire vulnérable à la vente pour un usage non-agricole.

Un changement d'habitude des consommateurs. Ces derniers sont de plus en plus intéressés par ce qu'ils ont dans leur assiette. La recherche de qualité et de proximité dans les produits alimentaires s'accroît fortement. Par exemple, la demande en produit issus de l'agriculture biologique est en augmentation permanente (+15.7% entre 2017 et 2018). Or, la surface agricole nécessaire à l'alimentation d'une personne en France est inférieure de 23% pour un consommateur bio (3492 m²/an/hab, contre 4 522 m²/an/hab pour un consommateur conventionnel), selon l'enquête BioNutriNet-Dialecte menée par SOLAGRO en 2019. Cette tendance pourrait permettre de revoir la manière de gérer la question du foncier agricole : plus d'agriculteurs pour moins de surface agricole utile et vers une production à plus forte valeur ajoutée.

Enjeux territoriaux :

- Développement d'une activité économique mondiale de premier rang (marchés mondiaux ou européens) pour nourrir les habitants ;
- Adaptation au changement climatique ;
- Sobriété foncière (proportionner l'artificialisation des sols pour répondre aux besoins réels) ;
- Conciliation des usages agricoles et urbains et préservation de l'outil de productions agricoles et sylvicoles ;
- Conciliation de l'usage du sol avec les enjeux environnementaux ;
- Innovation dans la conception de la ville, des espaces publics ;
- Diversifier et réinventer l'activité agricole ;
- Autosuffisance alimentaire des territoires mais aussi agriculture exportatrice ;
- Invention des nouveaux paysages urbains et agricoles ;
- Favorisation de l'installation de jeunes agriculteurs et de l'extension des exploitations ;


- Retour à l'agriculture des terrains artificialisés (désartificialisation) en utilisant la phyto-remédiation.

Outils mobilisés :

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Les grands objectifs politiques de chaque territoire sont à identifier dans les documents de planification existants par thème : habitat, économie, équipements, espaces naturels, développement touristique, ... A défaut, il faut en poser les principales orientations comme suit : ● Définir et cartographier les secteurs à enjeux mais aussi leurs liens fonctionnels, comme par exemple : <ul style="list-style-type: none"> ○ pour l'exploitation agricole : en identifiant la valeur agronomique des terres agricoles (ce ne peut pas être le seul critère, parcelle nécessaire à la fonctionnalité de l'exploitation : proximité taille...) ; ○ pour l'économie : visualiser la localisation des activités existantes, quelles sont les voies d'accès à privilégier ? y-a-t-il des synergies possibles entre différents secteurs ? ○ pour les milieux naturels : outre leur localisation, quels sont leurs attraits ? comment participent-ils au cadre de vie ? s'agit-il de milieux de haute protection environnementale ? ○ pour les capacités actuelles de stockage carbone permises par l'agriculture ; ○ pour les potentiels de développement de l'agriculture en milieu urbain (friche agricole, délaissé urbain, toitures, parking souterrains délaissés...). <p>Le Diagnostic agricole doit être exhaustif : activités économiques (filières, emploi, caractéristiques des exploitations, SAU par exploitation, qualité agronomique des sols, types de productions, circuits de vente et de commercialisation des productions...), foncier (propriété de la terre, accès aux sièges d'exploitation...), démographie agricole, ressource environnementale, patrimoine et paysage... Ce diagnostic doit permettre de limiter les incidences négatives des choix de développement sur la filière agricole.</p> ● Avoir une connaissance fine du foncier envisagé : qui sont les propriétaires, quels ont été les usages passés, des négociations ont-elles été menées antérieurement ? ● Analyser chaque foncier à la lueur de l'ensemble des contraintes dans un tableau transversal ; S'appuyer sur les expertises de la SAFER et des chambres d'agriculture qui ont une parfaite connaissance du marché foncier agricole et forestier. La SAFER peut également assurer une veille sur les mutations et aussi utiliser son droit de préemption prioritaire pour installer et agrandir les exploitations agricoles ; ● Appréhender les demandes du monde agricole sur le territoire. Une étude spécifique peut être menée ; ● Diagnostic exhaustif de l'activité agricole sur le territoire : Démographie agricole, parcellaire, type d'agriculture pratiquée, potentiel agronomique des sols ; ● Y-a-t-il des agriculteurs qui souhaitent s'installer sur le territoire ? Y-a-t-il des exploitations cessant leur activité ou des agriculteurs cessant leur activité ?
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> ● Diagnostic de vulnérabilité de l'agriculture local au changement climatique ; ● Inventaire de biodiversité sur le territoire. Quels services écosystémiques rendus par l'agriculture sur le territoire ?
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Organiser une enquête auprès du monde agricole : confirmation de l'état existant, projets de développement des exploitants, difficultés, évolution de leur SAU, les types de contrats passés avec les industriels, contractualisation de MAE, prise en compte des difficultés (circulation des engins agricoles, etc. Cette enquête, reposant sur les données PAC, peut être corroborée par des entretiens individuels ; ● Sensibiliser, former et structurer l'accompagnement des agriculteurs à de nouvelles pratiques agricoles et accompagner les projets d'agriculture urbaine ; ● Impliquer les élus locaux dans les projets agricoles (nouvelle installation, projet ENR agricole, installation innovante (biodynamie, gîte à la ferme, etc) et urbain ; ● Sensibiliser les agriculteurs aux externalités de leur activité ; ● Accompagner les agriculteurs le souhaitant, évoluer vers une agriculture raisonnée afin de maximiser les services écosystémiques de l'agriculture ; ● Encourager et accompagner l'installation de jeunes agriculteurs sur des nouveaux modèles agricoles ; ● Aide à la décision : le cas échéant, s'il est nécessaire de planifier une urbanisation sur du foncier agricole, privilégier les secteurs ne rendant pas de services écosystémiques et dont le potentiel agronomique est moindre.
<p><u>Etape 3 :</u></p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Appréhender quantitativement les besoins de consommations des espaces agricoles par superposition des zones de projets à la carte des exploitations ; ● La collectivité peut se constituer des réserves foncières soit directement, soit par convention avec la SAFER : cette réserve peut soit se créer au fur et à mesure des ventes de terrains via le droit de préemption des SAFER, soit en organisant la délocalisation d'un exploitant agricole, libérant ainsi du foncier servant d'échange avec les exploitants impactés ; ● En fonction des priorisations des projets de la collectivité et/ou des enjeux agricoles en cause sur les exploitations, il convient d'organiser les échanges avec les exploitants. Là encore, la SAFER est un très bon appui technique ; ● Identifier les secteurs en renouvellement urbain favorable à des pratiques agricoles et définir un usage du sol approprié, maintenir les espaces ouverts dans les interstices urbains, soutenir l'agriculture urbaine ; ● Inciter les aménageurs et les collectivités à développer un cadre urbain favorable au développement de l'agriculture urbaine : développer les espaces productifs, innover dans la conception des projets urbains pour y développer des espaces de production agricole adaptée (micro fermes, toiture pour accueillir des ruches...), aménager des espaces publics favorable à l'installation de micro exploitations ou activité agricole (circuits courts...) ;

	<ul style="list-style-type: none"> ● Favoriser le cas échéant la conversion d'exploitants agricoles conventionnelle vers l'agriculture urbaine ou une agriculture à haute valeur ajoutée (moins de surface mais une meilleure valorisation de la production) ; ● Gestion des espaces : favoriser l'éco pâturage, favoriser une gestion transitoire des sites en attente de requalification... ● Adopter une fiscalité favorable aux projets agricoles dans les tissus urbains (exonération de taxe...) ; ● Lever les freins à l'installation : permettre le bon fonctionnement des exploitations (circulation, accessibilité, nuisances...) ; ● Sanctuariser les zones agricoles en demandant au Préfet du département de créer des Zones agricoles protégées (ZAP) ; ● Inscrire les zones potentielles de développement urbain dans les documents d'urbanisme ; ● Dans les zones littorales ou les grandes zones humides intérieures, le Conservatoire du littoral peut faciliter la mise en œuvre de projets agro-écologiques, en assurant une maîtrise foncière publique et en permettant à des éleveurs notamment d'utiliser ces terrains à moindre coût ; ● Associer l'ensemble des représentants des secteurs agricoles (CA, SAFER, entreprises agroalimentaires, circuits de distribution...) afin de pouvoir précéder à une conversion du modèle agricole local et anticiper les mutations foncières ; ● Être facilitateur pour engager des partenariats afin de valoriser l'agriculture locale en trouvant des circuits de distribution ; ● Développer un schéma alimentaire local.
<p>Etape 4 :</p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La collectivité ne doit pas hésiter à engager des contrats ou baux précaires agricoles pour « couvrir » les délais de réalisation du projet ; - Elle doit assurer une veille permanente sur le foncier à proximité d'un périmètre à enjeu (cession, travaux, marque d'intérêt d'un opérateur etc), par l'intermédiaire des SAFER qui sont les seules à connaître systématiquement les mutations des terres agricoles envisagées ; - Des bilans fonciers peuvent être présentés régulièrement aux assemblées des collectivités (nombre, surfaces, prix d'acquisition mais aussi nombre d'exploitations agricoles concernées) ; - Développer des partenariats (association (terres de liens, terres en villes...), Collectivités territoriales, exploitants agricoles, chambres consulaires, Ademe...) ; - Encourager les collectivités à développer des projets alimentaires territoriaux ; - Communiquer sur les projets et valoriser les produits locaux (labellisation, vente dans des circuits de distribution...) ; - Évaluer et analyser la viabilité économique des exploitations urbaines ; - Inclure la population : proximité producteur-consommateur, lien social, acceptabilité, sensibilisation à l'activité agricole, implication dans les projets ; - Suivre l'évolution de la Surface Agricole Utile du territoire ; - Suivre les indicateurs écosystémiques (qualité de l'eau, inventaire de biodiversité, qualité des sols, séquestration carbone...) ;

- 
- Adapter la méthode en fonction de l'évolution de la conversion des exploitations vers un système agricole plus raisonné ;
 - Ne pas oublier de rendre compte devant la profession agricole régulièrement, auprès du monde agricole et de ses instances.

PROBLEMATIQUE 2 :

QUELLE MAITRISE FONCIERE COMME OUTIL D'APPUI AU RENOUVELLEMENT ET A L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ?

Le programme « Action cœur de ville » porté par le Gouvernement vise à *appuyer, accompagner les communes* dans des démarches de redynamisation et à impulser une nouvelle attractivité. Cette ambition s'appuie sur la mise en place d'une stratégie foncière efficace des espaces en déshérence dont les outils restent à inventer ou à faire connaître : DPU, EPF, DUP.

En revanche, ils ne sont peut-être pas tous suffisamment connus et/ou mis en œuvre (question de connaissance mais aussi question politique, car il faut ensuite assumer le choix de les employer), et la coordination des acteurs et la mobilisation des dispositifs ad hoc eut égard à la mixité des usages des espaces (résidentiel, espace public, équipements, commerces...) posent question. Agir pour les villes moyennes soulève également l'enjeu de la mise en cohérence et en synergie des projets de développement à plus large échelle et, plus particulièrement, celle de la Région.

En complément, l'appel à projets « Centres Villes - Centres Bourgs » lancé par la Région permet d'aider de nombreuses petites villes et centres-bourgs en leur apportant une expertise ciblée afin de finaliser leur projet de revitalisation et de les orienter vers des dispositifs adaptés pour concrétiser leurs opérations.

Dans le même sens, l'appel à projet « petites villes de demain », lancé fin 2019 et qui s'adresse aux communes de moins de 20 000 habitants, vise à appuyer le rôle de centralité à l'échelle de leur territoire qu'elles peuvent jouer.

Ces démarches convergent vers le renforcement des capacités au renouvellement des villes.

Territoires cibles : cœur de ville / cœur de bourg intermédiaire

Etat d'avancement : En cours

Problématique(s) :

- La maîtrise foncière comme outil d'appui au renouvellement et à l'attractivité des centres villes ;
- Renouvellement et attractivité du centre-ville – centre-bourg ;
- Action sur la vacance commerciale ;
- Attractivité résidentielle et renouvellement urbain.

Constat :

Les « villes moyennes ou intermédiaires » regroupent ¼ de la population et de l'emploi et constituent un maillon indispensable dans l'organisation et la structuration des territoires. Ces villes sont concernées par un déclin de leur attractivité commerciale et résidentielle depuis de nombreuses années. Le programme « Action cœur de ville » porté par le Gouvernement vise à soutenir ces villes et leurs partenaires pour créer et coordonner les conditions efficaces de renouveau. La maîtrise foncière des cellules commerciales est l'une des actions pour répondre aux ambitions du programme. L'enjeu d'attractivité s'appuie également sur un renouvellement des modèles de l'habitat et des services et équipements.

Travailler sur le cœur de ville, c'est également agir sur l'organisation du territoire et poser l'orientation d'un développement au sein du tissu existant plutôt que d'une évacuation commerciale et d'une périurbanisation sources de consommation foncière.

Quelques chiffres : A l'échelle de la Région, l'artificialisation des sols liée à l'activité économique représente plus d'un tiers des 12 ha consommés sur la période 2009-2017. En parallèle, le taux de vacance des cellules commerciales en centre-ville des communes moyennes a augmenté sensiblement.

Enjeux territoriaux :

- Fonciers :
 - Identifier les cellules commerciales vacantes ;
 - Agir sur les cellules commerciales vacantes ;
 - Développer une stratégie d'intervention foncière (DPU, DPU, EPF) ;

- Intervenir sur le bâti dégradé (habitat) ;
 - Anticiper les opportunités foncières stratégiques, par exemple en angle de rue ;
 - Limiter la pression foncière, immobilière et commerciale (loyers).
- **Enjeux urbains / sociétaux :**
 - Lutter contre les discontinuités commerciales ;
 - Limiter la pression foncière (loyers) ;
 - Maîtriser le développement des enseignes et services (banques, commerces manquants...) ;
 - Inciter et accompagner la mixité en centre-ville – centre bourg : fonctions, usages, typologie de logements ;
 - Travailler sur l’espace public, les cheminements et les liaisons.

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Suivre les commerces et la vacance commerciale via l’observatoire de l’agence d’urbanisme ● Accompagner les demandes d’implantation via l’agence d’urbanisme, guichet unique pour les projets de développement économique du Pays Boulonnais : un suivi au quotidien pour être au plus proche des besoins ● Animer un groupe de travail partenarial avec l’ensemble des parties prenantes (ville, communauté d’agglomération, services de l’Etat, promoteurs privés et publics, EPF...) pour discuter des évolutions et créer les conditions d’une dynamique de travail en commun pour le territoire
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Accompagner les porteurs de projets ● Débattre et animer des ateliers d’échanges pour et avec les commerçants ● Communiquer et prospecter pour le « centre-ville »
<p><u>Etape 3 :</u></p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<p>Un travail en amont pour définir la stratégie de développement du boulonnais dans les documents de planification SCoT et PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Affirmer la volonté d’aucune nouvelle zone économique commerciale supplémentaire en extension ● Identifier des secteurs de renouvellement urbain pour renforcer les centres-villes. <p>Un plan d’actions opérationnel et partenarial pour rendre la ville attractive :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Acquérir des cellules commerciales vacantes, remise en état avant nouvelle commercialisation ● Mettre en place des cellules tests « commerces éphémères » pour aider les porteurs de projets à se tester sur le territoire ● Développer les investissements de la ville dans la requalification des espaces publics ● Travailler sur la mobilité et le lien entre pôles structurants de la ville

	<ul style="list-style-type: none"> ● Développer les Opérations de renouvellement de l’habitat (OPAH RU) et suivi de la qualité de l’habitat via le permis de louer et diviser ● Mettre en œuvre des opérations habitats diversifiés (ex : personnes âgées)
Etape 4 : Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer	Une organisation appuyée par un travail partenarial associant de nombreux partenaires et pilotée par l’Agence d’Attractivité, Urbanisme et Développement Économique Boulogne-sur-Mer Développement Côte d’Opale

Pour aller plus loin...

- Formaliser une stratégie commerciale à l’échelle des bassins de vie pour favoriser la cohérence, la compétitivité et la complémentarité et éviter les concurrences néfastes entre territoires ;
- La ville « désirable » : typologie de logements, attractivité pour les promoteurs...
- Etudier et aménager les espaces publics pour retenir le piéton en centre-ville le plus possible.

Parmi les partenaires utiles : veiller à associer la Chambre des métiers et de l’artisanat, les organismes de formation professionnelle (Boutique de gestion, Afpa...), les Chargés de mission territoriaux (DFP) de la Région, les acteurs de l’Économie Sociale et Solidaire (pour les services de proximité).

Problématique 2 : Quelle maîtrise foncière comme outil d'appui au renouvellement et à l'attractivité des centres-villes ?

RETOUR D'EXPERIENCE : CENTRE-BOURG DE WIRWIGNES (CŒUR DE BOURG INTERMEDIAIRE)
Fiche réalisée par CCDS - Hélène FLIPO

Etat d'avancement : En cours (Permis d'aménager accordé ; réseaux en cours)

Problématique(s) :

- La maîtrise foncière comme outil d'appui au renouvellement et à l'attractivité des centres villes ;
- OU "que faire quand une petite commune n'a pas de moyens ni de politique foncière ?

Constat :

Lors des travaux du PLUI de la CCDS (2013- approbation novembre 2019), le principal enjeu pour les 31 communes était de se sentir dotées d'un potentiel d'extension en terme de population (« pas de fermeture d'école ») et en nombre de construction. Les limitations fortes posées par le SCoT du Boulonnais, au travers d'enveloppes urbaines strictes et d'un nombre limité d'hectares en extension dédiés à l'habitation (environ 13 ha pour la CCDS, sur 10 ans), ont conduit tous les partenaires à rechercher et proposer des solutions. Seules Desvres et Samer dépassent les 2 000 habitants, les autres communes sont à dominante rurale ou péri-urbaine, et sont très attractives pour les actifs quittant le centre de l'agglomération boulonnaise. Le foncier est en tension et en hausse constante. Les communes n'ont donc pas les moyens financiers de faire des réserves foncières.

Quelques chiffres : A l'échelle de la CCDS, l'ensemble des zones urbaines représente 1 377 ha, soit 5.5% des 24 862 ha du territoire.

Sur 31 communes, seules 3 avaient instauré un droit de préemption sur les zones urbaines.

Enjeux territoriaux :

- **Fonciers :**
 - Sans foncier public, agir sur les parcelles privées par définition stratégiques (centralité, équipements publics) :
 - Approcher la densité maximale (20 log. / Ha) pour justifier de l'intérêt public à agir et ne pas consommer au-delà de « l'enveloppe SCoT » ouverte.
- **Enjeux urbains / sociétaux :**
 - En milieu rural, l'attachement au foncier et à la transmission familiale conduit à des taux de rétention au-dessus des moyennes urbaines ;

- Ces communes présentent un vieillissement accru par rapport aux moyennes régionales/départementales ; leur population âgée souhaite demeurer dans leur commune de vie pour maintenir leurs liens sociaux. Ces deux éléments conduisent aux créations de « béguinages » et débloquent ainsi des habitations individuelles en sous-occupation forte ;
- Les Conseils Municipaux ne souhaitent pas instaurer des relations conflictuelles avec les propriétaires ; ils répugnent à utiliser trop de coercition et préfèrent négocier.

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Vérifier la force de l'engagement politique : ici, à Wirwignes, le conseil municipal s'était engagé à la création d'un béguinage dans son programme électoral ; il l'avait traduit au zonage du PLU communal en zone 1AU ; ● Analyser le besoin : détail des personnes + de 70 ans de la commune et associée à leur type de logement ; pour faire valoir la réalité de financements Etat pour de futurs logements conventionnés ; ● Le propriétaire avait été approché pour connaître sa volonté de céder ou d'aménager son patrimoine foncier. Souhaitant pouvoir transmettre à ses enfants, il excluait donc de vendre ; ● La parcelle concernée de 8 000m², limitrophe à la Salle communale, à 100m de la mairie et de l'école, s'imposait comme site de développement à densifier.
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Définir le projet qualitatif / quantitatif (périmètre de Monument Historique et insertion dans une pente très visible : Cahier des charges pour un projet architectural ; instauration d'un groupe de travail partenarial avec l'ensemble des parties prenantes (ville, CCDS, services de l'Etat, Parc Naturel Régional, ABF) pour définir un schéma d'aménagement assorti du chiffrage de viabilisation pour 20 habitations environ ; ● Accompagner la commune pour la doter d'outils prescriptifs ; ● Accompagner le propriétaire pour trouver des alternatives et le faire évoluer sur sa décision.
<p><u>Etape 3 :</u></p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Le schéma validé : Intégration dans le PLU communal sous forme d'OAP. Dès lors, rien d'autre que ce projet ne peut advenir sur cette parcelle ; Un plan d'actions opérationnel et partenarial pour créer ce béguinage sans disposer du foncier : ● Acculturation des outils du foncier lors d'une réunion collégiale : échanges amiables, bail emphytéotique, dation... ● Organisation de réunions avec des bailleurs sociaux : appel à manifestation d'intérêt et proposition pour débloquent la question foncière. Au final, la dation s'impose : le propriétaire donne son terrain en échange de 4 futurs lots, pour ses enfants, dans le projet collectif ; la commune prend en charge certaines mises à niveau de réseaux (assainissement, voirie de la salle des fêtes...); et le bailleur social travaille sur l'OAP avec les mêmes

	caractéristiques architecturales et de traitement des espaces extérieurs et communs.
Etape 4 : Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer	Cette action est présentée aux autres Maires pour leur montrer que, sans foncier ou droit de préemption, un travail de négociation permet de faire valoir l'intérêt général et le projet politique de la collectivité.

Pour aller plus loin...

- Fiche synthétique des outils du foncier (1 page) - CCDS. Mise dans les PLUI.

Contacts/ ressources :

- Mairie de Wirwignes / M. Le Maire
- CCDS - Service Urbanisme Habitat

Problématique(s) :

- Comment faire du renouvellement urbain dans des communes dotées de peu de moyens et de peu d'ingénierie ?
- Comment revitaliser des centres-bourgs avec des opérations mixtes associant logements et offre de services à la population ?

Constat :

La Communauté de Communes de la Région d'Audruicq a élaboré un Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui se traduit par une sobriété foncière par rapport aux documents d'urbanisme précédents-POS/PLU : projection de - 41% de consommation d'espace sur la période 2014-2028 par rapport à la période 2006-2015. Les comptes fonciers prescrits par le SCoT du Calaisis, avec lequel le PLUi doit être rendu compatible, ont imposé cette sobriété foncière avec une déclinaison dans les principes adoptés dans le PLUi : répartition des comptes fonciers logements entre les communes en fonction notamment des atouts et contraintes de chacune avec un système de "bonus/malus", définition claire de l'enveloppe urbaine et de la notion de dent creuse, limitation des extensions urbaines qui ont été positionnées en priorité sur des sites non impactés par les risques naturels et les zones humides, qui sont deux problématiques prégnantes sur un territoire majoritairement de polder.

Parallèlement, les communes du territoire doivent faire face à un enjeu de renouvellement de leur population et d'offre de services, notamment dans le domaine de la santé, en lien avec la problématique de la désertification médicale.

En particulier, les deux communes de Nouvelle-Eglise et Saint-Folquin sont soumises à une forte pression foncière du fait de la présence, sur chacune des deux communes, d'un échangeur de l'A16, ainsi que de leur proximité avec un bassin de vie et d'emplois (Calaisis pour la première, Dunkerquois pour la seconde).

Enjeux territoriaux :

- Agir sur des espaces ou bâtiments en friche sur le centre-bourg communal ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage publique de ces sites ;
- Développer un projet visant à revitaliser le centre-bourg communal en proposant une offre de logements locatifs associée à des services de santé de proximité.

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Réfléchir à l'open data pour partager l'info et les données au plus grand nombre ; ● Identifier les gisements fonciers disponibles : bâtiment(s) désaffecté(s) à proximité immédiate de la mairie et des équipements scolaires communaux ; ● Analyser les besoins en logements des deux communes, notamment les besoins en logements locatifs qui permettent d'assurer un renouvellement de la population et d'alimenter les écoles ; ● Atteindre des objectifs de densité en projetant des bâtiments de type R+1 avec offre de soins de proximité au RDC (Maison Médicale) et logements locatifs à l'étage.
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Intégration des deux projets dans le PLUi : identification dans le PADD, prise en compte des objectifs de densification et de hauteur des bâtiments dans les documents réglementaires ; ● Connaissance des outils et des procédures de maîtrise foncière : droit de préemption urbain, Déclaration d'Utilité Publique...
<p><u>Etape 3 :</u></p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Engagement de discussions avec les propriétaires privés/mise en oeuvre des procédures adaptées avec l'Etablissement Public Foncier (acquisition amiable, DUP en cours sur une des deux communes) ; ● Engagement de discussions avec des professionnels de santé afin qu'ils viennent s'installer sur la commune ; ● Etablissement du projet avec les bailleurs afin de penser des bâtiments qui s'intégreront dans la composition architecturale du centre-bourg (stationnement, matériaux utilisés, traitement de l'interface avec l'espace public...).
<p><u>Etape 4 :</u></p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Faire connaître ces deux projets pour montrer que des communes qui ont peu d'ingénierie peuvent réussir des opérations de renouvellement urbain de qualité, avec une offre de services de santé de proximité qui permet de limiter les déplacements quotidiens.

Problématique 2 : Quelle maîtrise foncière comme outil d'appui au renouvellement et à l'attractivité des centres-villes ?

RETOUR D'EXPERIENCE : REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE DE SOISSONS

Fiche réalisée par (contribution individuelle) : EPFLO - Benjamin Sautjeau

Problématique(s) :

- Comment agir sur les questions d'habitat dans le cadre d'une redynamisation de centre-ville ?
- Quels outils fonciers peuvent être mobilisés par la collectivité ?

Constat :

La Ville de Soissons a engagé une action de redynamisation commerciale en partenariat avec la Communauté d'Agglomération. Un poste de manager de centre-ville a été créé en 2016 pour mettre en œuvre cet objectif.

La démarche « Action Coeur de Ville » a été l'occasion d'étendre l'action et la réflexion aux questions résidentielles, notamment avec l'EPF local des territoires Oise et Aisne pour intervenir sur des îlots et deux sites à reconverter.

Enjeux territoriaux :

- Réinscrire le cœur historique de Soissons dans sa fonction de centralité urbaine ;
- Reconquérir les logements vacants ;
- Inciter les opérateurs immobiliers à entreprendre des opérations qualitatives en centre-ville ;
- Redonner de l'attractivité au Cœur de Ville via une offre de logements et de locaux commerciaux modernes, adaptée aux besoins actuels ;
- Garantir une proximité entre habitats, emplois, services et commerces ;
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle en permettant le retour de certaines catégories (jeunes actifs, couples avec enfants) ;
- Favoriser l'accession sociale à la propriété.

Outils mobilisés :

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>En 2014, en concertation avec les élus du territoire, l'Etat a mis en place un Plan d'Accompagnement des Mutations Économiques du Soissonnais (PAMS) pour répondre à une situation économique et sociale tendue.</p> <p>Pour mettre en œuvre et enrichir cette démarche, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais et la Ville de Soissons ont décidé d'organiser les Assises du développement économique, de la formation et de l'emploi. D'octobre 2014 à janvier 2015, ces assises ont fédéré tous les acteurs clés autour des grandes problématiques du territoire dans 10 groupes de travail. Le groupe de travail n°4 consacré au cœur de ville a noté la nécessité de rééquilibrer la dynamique de développement commercial et de rendre au centre historique toute son attractivité. La question du commerce a donné lieu à un « Plan Commerce » en 2015.</p> <p>A l'issue des Assises du développement économique, de la formation et de l'emploi, une expertise urbaine a été confiée, fin 2014, à un bureau d'études spécialisé qui a animé cette démarche jusqu'en 2016. Cette mission était destinée à guider les élus, dans la programmation sur un périmètre donné, d'actions à court, moyen et long terme. Elle visait à mettre en cohérence les objectifs politiques, les potentialités du site, les capacités financières, les propositions d'actions et l'organisation de leur mise en œuvre pour la construction d'un projet urbain global où l'ensemble des fonctions de la ville est appréhendé : habitat, environnement urbain, fonctionnement urbain, peuplement, équipements et économie.</p> <p>Concernant l'habitat, la Ville de Soissons avait procédé, de 2014 et 2017, à des acquisitions sur des îlots à enjeux et mené avec l'Agglomération du Soissonnais un travail sur une Opération programmée d'amélioration de l'habitat.</p>
<p>Etape 2 :</p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<p>Les phases préparatoires ont mobilisé élus locaux, services de la Ville et de l'agglomération, partenaires et leur ingénierie, ainsi que le conseil de bureaux d'études. L'expertise urbaine a également permis d'échanger avec les habitants et les commerçants.</p>
<p>Etape 3 :</p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<p>Dans le programme Action Cœur de Ville de 2018, la question de l'habitat est l'axe 1 du diagnostic et l'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne (EPFLO) a été mobilisé, avec d'autres acteurs, pour élaborer la mise en œuvre de la stratégie dans les comités techniques. La SEM départementale, SEDA, a notamment été mobilisée sur les îlots du cœur de ville et travaille en partenariat avec l'EPFLO.</p> <p>Pour amplifier l'action, une convention de portage foncier multi-sites a été signée début 2019 avec l'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne.</p> <p>L'action de l'EPFLO recouvre plusieurs types d'interventions : veille foncière et préemption, démarches d'acquisitions actives auprès des propriétaires, cofinancement d'études pour préparer l'intervention foncière (îlot des graviers), travaux de démolition sur certains bâtis. Le total des engagements financiers de l'EPFLO pour ces actions est de 2 375 000 €.</p>

<p>Étape 4 :</p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Évaluer</p>	<p>Sur la base d'une stratégie clairement identifiée, des ajustements de périmètres ou ajouts d'interventions ont pu être intégrés, grâce à la souplesse du cadre conventionnel et la réactivité de l'EPFLO. Par exemple, l'EPFLO a accompagné la préparation d'une préemption importante pour l'ancien cinéma afin d'éviter sa relocalisation en périphérie. Suite à cette action, un accord amiable a été trouvé et la convention « avenantée ».</p> <p>Pour évaluer l'action, le nombre de logements rénovés/recrétés, ainsi que le nombre d'opérations immobilières réalisées, seront suivis.</p>
---	---

Pour aller plus loin...

L'EPFLO a également la possibilité d'action sur les fonds de commerce avec portage spécifique de 20 ans (ce portage a été utilisé à Noyon, dans l'Oise).

Présentations de la commune de Soissons et de l'EPFLO lors du club PLUi de Picardie du 25 avril 2019.

<http://www.club-plui.logement.gouv.fr/le-club-picardie-du-25-avril-2019-commerce-a566.html>

FICHE « UTOPIA » 2 : QUELLE MAITRISE FONCIERE COMME OUTIL D'APPUI AU RENOUVELLEMENT ET A L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ?

Constat :

Ces dernières années, de nombreux territoires ont enregistré des hausses spectaculaires du prix du foncier. Cette tendance, parfois couplée à des phénomènes de rétention foncière, rendent la question du foncier particulièrement sensible. Aussi, l'intervention des collectivités en faveur de la mobilisation prioritaire du foncier en renouvellement urbain peut prendre plusieurs formes, avec ou sans maîtrise foncière.

En outre, certains territoires disposent de surfaces importantes à artificialiser. Cette disponibilité foncière vient concurrencer le foncier en renouvellement urbain : coût du foncier moins cher, coût d'aménagement moins cher et ingénierie moins importante.

Si la maîtrise foncière permet à la commune ou à l'EPCI de mettre en œuvre des opérations d'aménagement grâce à plusieurs outils (ZAC, lotissement, permis de construire groupés...), il n'en demeure pas moins que constituer des réserves foncières ou encore monter des opérations d'aménagement en régie sont souvent synonyme d'investissement lourd pour les collectivités (acquisition, gestion transitoire et ingénierie).

Pour les communes rurales et les villes moyennes qui ne disposent ni de trésorerie, ni d'ingénierie suffisante, de nombreuses solutions existent pour maîtriser le projet urbain sans maîtrise foncière. Ces nombreux outils ne sont pas récents et pour autant, ils restent sous utilisés. Aussi, la mobilisation du foncier mutable et en renouvellement urbain pour des projets d'aménagement reste encore marginale.

Problématique(s) :

- Arrêter la déshérence des centres-villes et centres-bourgs au profit de centres commerciaux périurbains ;
- Adapter les cellules commerciales au commerce du XXIème siècle et limiter le turn-over des petits commerces indépendants et le développement de certains types de commerce (restauration rapide...) au détriment de commerces dits qualifiants (métiers de bouche, par exemple) ;
- Faire baisser les loyers et fonds de commerces qui sont beaucoup plus élevés qu'en périphérie ou appartiennent à des institutionnels ;
- Attirer les grandes enseignes pouvant avoir des projets de reconquête des centres-villes
- Difficultés du maintien de l'animation en semaine, du retour des consommateurs dans le centre, de l'adaptation des espaces publics aux personnes à mobilité réduite et aux coûts d'investissement des collectivités dans l'espace public ;
- Mettre en place une capacité de stationnement efficace et suffisante, mais pas forcément de véhicules particuliers, sans oublier le sujet des livraisons ;
- Négocier avec les grands propriétaires fonciers, et en particulier SNCF, VNF...

Outils mobilisés :

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Mettre en place un observatoire afin d'identifier la vacance commerciale ; ● Recenser les attentes et ressentis des commerçants mais aussi des clients ; ● Identifier les axes commerciaux stratégiques, les conditions d'accès (y compris les poches de stationnements), les espaces publics (dimensions, fonctionnements, qualités, etc) ; ● Déterminer les zones à enjeux, les espaces commerciaux à dynamiser ; ● Définir un périmètre d'actions et mettre en place des périmètres de droit de préemption si nécessaire ; ● Suivre le foncier en identifiant régulièrement l'évolution des friches, le prix du foncier et de l'immobilier, par exemple un atlas à l'échelle des communes des secteurs propices à la résorption des friches ; ● Mettre en place le Droit de préemption urbain et des Déclarations d'intention d'Aliéner (DIA), ce qui permet à la collectivité d'être au courant de toutes les mutations onéreuses et du prix dans les zones urbaines et à urbaniser (AU) ; ● Réfléchir à l'open data pour partager les données au plus grand nombre à partir de : GéoTerritoires (https://geoterritoires.hautsdefrance.fr/#c=indicator&view=map1)
<p>Etape 2 :</p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Utiliser les cellules de concertation avec les commerçants comme axe de communication de la politique publique souhaitée ; ● Communiquer au public les résultats du diagnostic ; ● Identifier les soutiens financiers possibles aux commerçants pour la requalification des devantures, la mise aux normes d'accessibilité (ex FISAC) ; ● Conseiller les collectivités sur les partenaires à mobiliser et les leviers pour lever les freins à la mobilisation du foncier en renouvellement urbain (financiers, techniques...) ● Négocier avec les grands opérateurs possédant du foncier (SNCF, VNF...) ● Former les techniciens et élus sur l'équilibre financier des opérations d'aménagement ; ● Former sur les externalités positives et négatives des opérations d'aménagement.
<p>Etape 3 :</p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Mettre en perspective les propriétés concernées et analyser leur capacité d'adaptation qu'elles soient techniques, juridiques ou financières ; ● Imaginer les portages possibles et les financements croisés (selon la taille de la collectivité, plusieurs financements et modes d'intervention sont possibles, comme par exemple achat des murs par l'EPF pour le compte de la collectivité, achat du fond par la collectivité avec financements extérieurs ; ● Mettre en place une politique active d'acquisition auprès des propriétaires concernés ; ● Identifier, avec le soutien des acteurs économiques reconnus (animateurs commerciaux, CCI, etc.), les bons candidats et mettre en place des contrats assortis d'objectifs ; ● Portage foncier par les collectivités (DUP, ...).

	<p>Outils de planification urbaine (PLUi) :</p> <p>Lorsque vous avez un projet défini (urbain ou autre) : OAP sectorielles / règlement/ plan de zonage</p> <p>Lorsque vous n'avez pas de projet défini (urbain ou autre) : Périmètre d'inconstructibilité de 5 ans : Ce périmètre constitue, au même titre que le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG), une servitude forte à inscrire dans le PLU, gelant pour une durée de 5 ans toutes les autorisations d'urbanisme en attendant la conception d'un projet structurant ;</p> <p>Périmètre d'attente de projet d'aménagement global : Cette servitude, inscrite dans le zonage et le rapport de présentation du PLU, permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.</p> <p>Dans les deux cas, création d'emplacements réservés pour lesquels il faut préciser le bénéficiaire, la surface concernée et l'objet de l'emplacement réservé.</p> <p>Création d'organismes de foncier solidaire pour acquérir et gérer du foncier bâti ou non. Objectif de réduction du coût du foncier et de contrôle des prix en dissociant la propriété du foncier et du bâti, en particulier par du bail de longue durée.</p>
<p>Etape 4 :</p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Soutenir par une campagne de communication adaptée l'ouverture ou la rénovation des commerces aidés ; ● Se faire aider par des juristes fiscalistes ou la Caisse des dépôts, banque des territoires ; ● Racheter des cellules commerciales ou des fonds de commerces avec l'aide de la Région qui soutient le développement économique (aide au dernier commerce...); ● Inciter les propriétaires d'espaces vacants de les proposer à des utilisations temporaires (périodes de fête, de foire...); ● Proposer des animations dans les villes et villages pour retenir le public ; ● Débattre annuellement dans les instances du suivi des réalisations en renouvellement urbain pour évaluer l'attractivité des centres-villes et bourgs.

PROBLEMATIQUE 3 :

COMMENT MIEUX GERER LES PRESSIONS FONCIERES SPECIFIQUES (URBAIN/RURAL/LITTORAL...) ?

Comme la plupart des régions, les Hauts-de-France compte une grande diversité de territoires aux attractivités aussi multiples que spécifiques.

Pour cela, une stratégie foncière efficiente doit :

- pouvoir décliner des réponses adaptées à chaque contexte (comme ceux des littoraux ou des campagnes attractives proches des grandes villes) et ses enjeux économiques, démographiques, sociales, environnementales et ceux liés aux mobilités ;
 - poser la question de l'échelle et de la solidarité interterritoriale.
-

RETOUR D'EXPERIENCE : CAMPAGNES METROPOLITAINES – PEVELE-CAREMBAULT
Fiche rédigée par l'ADULM

Problématique(s) :

- Concilier respect d'un cadre de vie rural hérité et attractivité résidentielle et économique ;
- Maîtriser le développement axé sur l'extension urbaine et approfondir les savoir-faire en renouvellement des tissus périurbains ;
- Diversifier la production et les typologies de logements pour fluidifier les parcours résidentiels et la diversité sociale.

Constat :

La Communauté de communes de Pévèle-Carembault, qui regroupe 100 000 habitants sur 38 communes, est un territoire périurbain métropolitain au contact des grandes agglomérations de Lille, Lens, Douai, Valenciennes et Tournai. Ces interfaces lui confèrent une attractivité résidentielle forte et posent l'enjeu de l'équilibre entre le développement urbain et économique et la préservation du cadre de vie rural qui concourt à son identité et à son attractivité. Par ailleurs, la pression foncière engendre le blocage des parcours résidentiels et certaines externalités, comme le vieillissement de la population (43 % des habitants ont plus 45 ans contre 36 % pour le SCoT de Lille Métropole), l'uniformité sociale et la difficulté à accueillir des jeunes ménages pourtant demandeurs. Territoire de réalisation du rêve d'accession à la propriété via la maison individuelle, le territoire compte 90 % de logements individuels (contre 55 % pour le territoire du SCoT) qui représentent aussi 70 % des logements livrés de 2012 à 2016 (contre 24 % pour le territoire du SCoT). Cette prévalence de la production de logements individuels interpelle les modalités de développement du territoire car ces formes urbaines consomment particulièrement des espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire, pourtant principales sources de son attractivité.

Enjeux territoriaux :

- Améliorer l'adéquation entre le parc de logements et les attentes de la population ;
- Préserver et valoriser la diversité des spécificités paysagères ;
- Diversifier les typologies dans la production de logements ;
- Diversifier les formes urbaines, notamment du collectif et semi-collectif, en accord avec le contexte ;
- Equilibrer développement résidentiel et économique en veillant à une optimisation des tissus urbains existants et une consommation modérée et efficace du foncier en extension urbaine.

Outils mobilisés :

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>Elaborer un diagnostic territorial concerté</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Formaliser les besoins, en particulier par rapport aux acteurs ou à l'ingénierie ; ● Mettre en place un partenariat entre l'Agence d'urbanisme (ADULM) et la collectivité (CCPC) demandeuse via une convention ; ● Elaborer des études territoriales alimentant les réflexions préalables à un débat sur la prise de compétence PLUi ; ● Réaliser des diagnostics multithématiques à l'échelle intercommunale, voire au-delà ; ● Mettre en place une stratégie foncière sur la base des diagnostics démographie, habitat, économie et équipements ; ● Réaliser un recensement de projets pour identifier les velléités d'urbanisation croisées à une analyse rétrospective de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels.
<p>Etape 2 :</p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<p>Assurer l'accompagnement du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Construire une démarche partenariale à moyen (2 ans) et long termes (renouvelable) entre l'outil technique (ADULM) et la collectivité demandeuse par la signature d'une convention avec mutualisation de moyens humains ciblés ; ● Préfigurer un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) issu des études diagnostics préalables, en vue des PLU communaux ou d'un éventuel futur PLU intercommunal ; ● Appuyer certains travaux comme la déclinaison de la trame verte et bleue dans l'optique de coordonner le développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; ● Produire des outils spécifiques d'aide à la gestion foncière : élaboration d'une tache urbaine de référence pour ventiler le compte foncier ; réalisation de fiches communales de données statistiques...
<p>Etape 3 :</p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<p>Animer, épauler :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Animer des groupes auprès de la collectivité afin de favoriser les échanges et le partage des connaissances avec les élus et les acteurs du territoire (réunions d'information, groupes de réflexion, ateliers de travail thématiques...); ● Appuyer régulièrement et en continu des instances officielles de la collectivité : comités de pilotage, bureaux et conseils communautaires, comités techniques, appuyés au Conseil de développement et auprès des chambres consulaires... ● Organiser un temps fort : rencontre nationale (ADULM en partenariat avec la FNAU et l'ADCF) sur les relations entre ville et campagne afin d'interroger les coopérations permettant de construire des projets de territoire en complémentarité plutôt qu'en concurrence.
<p>Etape 4 :</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Construire une stratégie et un projet spatialisé en déclinaison des orientations du SCOT. Les territoires de projet se pose à une échelle

Pérenniser
Fédérer
Adapter
Evaluer

intermédiaire libérée sans limite administrative et articulant les initiatives déjà en cours et les orientations des documents de planification (SCOT). C'est un outil de mise en œuvre collective basé sur un triptyque : mobiliser / rassembler ; articuler / synchroniser ; proposer / dessiner.

Pour aller plus loin...

- Poursuivre et renouveler des partenariats sur le long terme ;
- Poursuivre les démarches au travers de la mise en œuvre conjointe des territoires de SCOT et élaborer des documents de planification intercommunale ;
- Créer un office foncier solidaire (nouvel outil foncier) afin de faire baisser le coût du foncier (bail réel solidaire).

Territoires cibles : communes littorales et arrière-littorales

Etat d'avancement : En cours

Problématique(s) :

- **Capacité d'accueil et de développement touristique ;**
- Maintien des résidences principales ;
- Maintien de l'identité et qualité du cadre de vie.

Constat :

La pression exercée par le développement touristique et l'attractivité du littoral s'est accentuée ces dernières années ; le nombre de résidences secondaires et plus récemment le phénomène du locatif saisonnier (Airbnb) impactent l'organisation des territoires.

De nombreuses communes du littoral doivent faire face à un fonctionnement par saisonnalité, ce qui impacte inévitablement le fonctionnement des services et des équipements.

En parallèle de cette attractivité touristique, le marché immobilier est impacté. La capacité, pour les habitants de se loger à un prix maîtrisé est questionnée. On observe globalement une augmentation du prix des biens par m².

La pression sur le foncier y est également observée avec une capacité d'investissement des promoteurs plus importante. Positif pour l'attractivité d'un territoire, se pose alors la question de l'équilibre entre développement touristique via programmes et services associés, et respect du cadre de vie et de l'identité des communes.

Quelques chiffres (Données INSEE 2016)

	Habitants	Total logements	% résidences secondaires
Wissant	981	1.506	67%
Wimereux	6.795	4.817	33%
Merlimont	3.300	5.310	68%
Le Touquet-Paris-Plage	4.244	12.303	79%
St Valery-sur-somme	2.562	2.164	44%

Enjeux territoriaux :

- **Fonciers :**
 - Pression sur les espaces bâtis / non bâtis ;

- Besoin de développement nouveau pour maintenir le nombre des résidences principales.
- **Enjeux urbains / sociétaux :**
 - Développement des villes « saisonnières » :
 - Fonctionnement des services et équipements à adapter ;
 - Un report des habitants vers les villes en arrière littoral : nouveaux enjeux de mobilité ;
 - Impact sur les prix de l'immobilier ;
 - Qualité architecturale et urbanisme ;
 - Gestion de la sur-fréquentation automobile (absence de places de parking, saturation des voies de circulation et exclusion des modes doux de déplacement (à pied et à vélo).

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Caractériser l'état insatisfaisant de la situation et identifier des indicateurs pertinents ; ● Suivre l'évolution de la population avec une interprétation à faire par secteurs de commune quand cela est possible (différence entre quartiers et évolution dans le temps) : <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Recensement Insee</i> ● Prendre en compte le développement des résidences secondaires à l'échelle d'un territoire plus large (comprendre et connaître les effets dominos entre communes et territoires) : <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Recensement Insee</i> ● Suivre l'évolution du marché immobilier sur le tissu bâti existant et sur les constructions neuves : <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Observatoire du marché immobilier et origine des acquéreurs (Déclaration d'Intention d'Aliéner et fichiers fonciers) ;</i> ○ <i>Professionnels de l'immobilier (agences immobilières, promoteurs, notaires).</i>
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Travailler en partenariat avec les communes, promoteurs, agences immobilières : partager le diagnostic, comprendre les stratégies ; ● Identifier le profil des habitants / acquéreurs pour adapter le marché et proposer des produits accessibles et adaptés.
<p><u>Etape 3 :</u></p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<p>La stratégie d'accueil et de développement du territoire peut être définie via les documents de planification du territoire avec pour objet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Prendre en compte des besoins d'accueil liés à l'attractivité touristique pour définir la production de logements ; ● Définir une stratégie d'accueil à l'échelle d'un territoire pour assurer la cohérence d'aménagement et appuyer le développement d'un projet commun ; ● Définir la mixité en imposant une part liée au logement aidé ;

	<ul style="list-style-type: none"> ● Prendre en compte le caractère patrimonial bâti et non bâti pour préserver l'identité de la commune (PLUi, Site Patrimonial remarquable...) ; envisager le changement de destination de bâtiments agricoles en zone agricole A et naturelle N dans les PLU.
<p><u>Etape 4 :</u></p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Suivi et évaluation des actions mises en œuvre via l'observation des données population / logement / marché immobilier.

Pour aller plus loin...

- Mieux connaître et suivre les mutations de logement du principal vers le secondaire ;
- Evaluer l'impact du développement des nouvelles formes de marché locatif saisonnier ;
- Développer les nouveaux outils de maîtrise du foncier : ex : office foncier solidaire ;
- Développer du logement locatif social même dans les zones tendues : l'EPFL Oise et Aisne a développé un montage spécifique, le Bail Emphytéotique EPFLO, qui permet un portage de 60 ans destiné aux opérations avec 70 % de logements PLUS-PLAI. 1 600 logements ont été produits, notamment dans des zones tendues du fait de la proximité avec l'agglomération francilienne comme la commune de Chantilly ou encore dans des centres-villes ;
- Evaluer les capacités des équipements et les besoins temporaires et permanents.

Problématique 3 : Comment mieux gérer les pressions foncières spécifiques (urbain/rural/littoral...) ?

RETOUR D'EXPERIENCE : SOLUTION DE PORTAGE FONCIER POUR LA CREATION DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAUX, BAIL EMPHYTEOTIQUE 60 ANS

Fiche réalisée par (contribution individuelle) : EPFLO/Benjamin Sautjeau - en cours

Problématique(s) :

- Difficulté de maîtriser le foncier pour la création de logements locatifs sociaux, en raison de leur prix ou de leur bilan économique déficitaire ;
- Nécessité d'accès aux logements locatifs sociaux pour une partie de la population.

Constat :

Difficulté d'action des élus pour maîtriser le foncier nécessaire au logement social, empêchant l'intervention des bailleurs sociaux qui ne peuvent supporter une charge foncière trop élevée.

Enjeux territoriaux :

- Pression de l'agglomération francilienne pour le Sud de l'Oise et de l'Aisne ;
- Intervention en recyclage foncier dans les centres-bourgs et centres-villes ;
- Accès au logement locatif social et diversification des parcs de logements, ainsi que leur déconcentration.

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	La problématique de manques de logements locatifs sociaux a été identifiée par plusieurs études sur le territoire et à l'occasion de démarches de planification, sans pour autant avoir d'outil opérationnel pour y répondre.
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	Sous l'impulsion des élus locaux, création d'un Établissement Public Foncier Local. Echanges avec les élus locaux et les bailleurs sociaux pour créer un dispositif nouveau, un portage foncier de 60 ans, et conventionner avec l'EPFLO pour la réalisation des projets.
<p><u>Etape 3 :</u></p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre</p>	Mise en place du portage de 60 ans (bail emphytéotique EPFLO), avec redevance annuelle et paiement du prix d'acquisition au terme des 60 ans. L'opération doit contenir au minimum 70 % de logements locatifs sociaux PLUS-PLAI. Cela a permis de créer plus de 1 600 logements locatifs sociaux de 2010 à 2019, et d'accompagner des communes en déficit de logements sociaux.

Planifier Travailler ensemble	Ce montage est utilisé, aussi bien pour des cas de foncier aux prix élevés (comme à Chantilly), que pour des redynamisations de centres-bourgs (réhabilitation d'un corps de ferme à Sacy-le-Petit) et restructurations de centres-villes (renouvellement d'ilot à Pont-Sainte-Maxence).
Étape 4 : Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer	Le dispositif a été évalué à l'occasion de la révision du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPFLO en 2018, dans un contexte de réformes du gouvernement impactant les fonds propres des bailleurs sociaux. Suite à l'évaluation et la concertation, il a été décidé de maintenir le Bail Emphytéotique EPFLO, mais également de mettre en place une minoration foncière pour la création de logements locatifs sociaux, permettant ainsi plus de souplesse programmatique et l'adaptation à différents contextes locaux. Sur le volet accession aidée, une minoration foncière a également été actée et une étude de préfiguration d'un Organisme Foncier Solidaire est en cours.

... Pour aller plus loin...

- Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 de l'EPFLO
<http://www.epflo.fr/spip.php?article205>
- Organismes Fonciers Solidaires, fiche CEREMA

<http://outil2amenagement.cerema.fr/synthese-ofs-organisme-de-foncier-solidaire-a1666.html>

PROBLEMATIQUE 3, pour aller plus loin...

La Coopérative foncière Aquitaine a livré en 2019 cinq logements en bail réel solidaire à Espelette (Pyrénées-Atlantiques). Cette dissociation du foncier et du bâti permet de réduire de 40 % le prix d'achat par les particuliers. 500 logements doivent être construits d'ici trois ans en Nouvelle-Aquitaine par cet office foncier solidaire, dont 117 à Bordeaux Métropole, tandis que plus de 9 000 logements sont déjà programmés en France d'ici 2024.

L'OFS de la Métropole de Lille a livré 15 logements en Bail Réel Solidaire

Problématique 3 : Comment mieux gérer les pressions foncières spécifiques (urbain/rural/littoral...) ?

RETOUR D'EXPERIENCE : MISE EN PLACE D'UNE STRATEGIE FONCIERE DE PROTECTION DES PAYSAGES LITTORAUX
Fiche réalisée par le Conservatoire du littoral

Territoires cibles : communes littorales

Etat d'avancement : stratégie élaborée en 2015, mise en application en cours

Problématique(s) :

- **Maintien des paysages ;**
- Protection de la biodiversité ;
- Accès du public au littoral ;
- Maintien des activités traditionnelles, notamment agricoles.

Constat :

Les Hauts-de-France, région de tradition industrielle depuis le XIXème siècle, voit ses territoires engager une forte recomposition depuis plusieurs décennies : mutations économiques. Dans ce contexte, la valorisation des espaces naturels et agricoles joue un rôle écologique autant qu'économique, social et sociétal. Des politiques ambitieuses de préservation des espaces naturels portent aujourd'hui leurs fruits avec une fréquentation en constante hausse des populations locales et des touristes, dont une part significative de visiteurs étrangers, d'Europe du Nord et des Iles britanniques (2 millions de visiteurs annuels sur le site des Caps, 2 millions de visiteurs en Baie de Somme, plus de 500 000 visiteurs en Baie d'Authie, etc).

Le Conservatoire inscrit son action dans ce contexte, notamment en cherchant à structurer la capacité d'accueil de ses sites en matière d'activités de loisirs, en fonction de la proximité des pôles urbains et de la sensibilité des milieux. En outre, il concourt au maintien des espaces agricoles péri-urbains en tant que zones tampons, en concertation avec les représentants de la profession. Il peut également présenter ponctuellement aux collectivités des projets de reconquête pour les zones les plus artificialisées.

Le Conservatoire affiche l'ambition de favoriser les corridors écologiques. Une attention particulière est ainsi portée aux cours d'eau (Authie, Maye, Watergangs, etc.), ainsi qu'aux prairies humides résiduelles proches de zones urbanisées. Un soin est également accordé aux enjeux paysagers : des zones de vigilance ont ainsi été définies sur les lignes de crête des zones de relief du Boulonnais, de même que dans le sud de la Baie de Somme. Le zonage retenu est en grande partie issu d'une analyse des zones à dominante humide déterminées par l'Agence de l'eau Artois Picardie (Marais audomarois, moyenne vallée de la Somme, vallée de la Slack). L'enjeu est d'y conserver un milieu ouvert ou de le restaurer, notamment en y installant du pâturage. Enfin, les perspectives d'ouverture au public ont conduit à élargir certaines zones d'intervention. La réalisation du sentier du littoral pourra ainsi être facilitée le long des falaises du Boulonnais ou de Picardie.

Enjeux territoriaux :

- **Fonciers :**
 - o Pression sur les espaces littoraux,
 - o Déshérence de terrains,
 - o Rythme d'urbanisation et d'artificialisation du territoire qui fragilise les espaces naturels et les continuités écologiques, facteurs de résilience du territoire.

- **Socio-économiques :**
 - o Contribuer à renouveler l'image et l'attractivité de la région,
 - o Donner accès aux habitants à des espaces naturels préservés, source de bien-être,
 - o Participer au développement du tourisme vert en offrant des sites organisés et accueillants.

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Bilan des acquisitions foncières réalisées ; ● Elaboration d'un diagnostic territorial croisant enjeux de biodiversité, de paysage et menaces ou pressions sur les espaces ouverts, qu'ils soient naturels ou agricoles.
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Le croisement au niveau des unités littorales des enjeux et des pressions, à court ou moyen terme, l'analyse des protections et stratégies des autres acteurs, les critères d'intervention du Conservatoire et la concertation dans les territoires, ont permis de déterminer les zonages stratégiques pour le Conservatoire : <ul style="list-style-type: none"> - 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.

<p>Étape 3 :</p> <p>Agir</p> <p>Décider</p> <p>Mettre en œuvre</p> <p>Planifier</p> <p>Travailler ensemble</p>	<p>La stratégie est mise en œuvre de manière opérationnelle par l'intermédiaire de la définition des périmètres d'intervention :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Définition du périmètre opérationnel et présentation aux communes d'assiette ; ● Avis des DDTM, DREAL et DIE ; ● Accord du Conseil de rivages, instance régionale de gouvernance constituée des élus représentant la Région et les trois Départements, et associant dans le débat les partenaires de l'action du Conservatoire (gestionnaires, parcs naturels, chambres consulaires, etc) ; ● Validation du périmètre par le Conseil d'administration du Conservatoire du littoral ; ● Lancement de la prospection foncière.
<p>Étape 4 :</p> <p>Pérenniser</p> <p>Fédérer</p> <p>Adapter</p> <p>Evaluer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Développement du projet pour les sites ; ● Mise en place et animation des comités de gestion avec les communes et les usagers.

FICHE « UTOPIA » 3 COMMENT MIEUX GERER LES PRESSIONS FONCIERES SPECIFIQUES (URBAIN/RURAL/LITTORAL) ?

Constat :

Le territoire régional comprend des situations très variables :

- certains territoires sont très (trop) attractifs et disposent d'un marché foncier et immobilier tendu (métropole lilloise, franges franciliennes, littoral...) où les investisseurs et aménageurs se bousculent pour disposer d'enveloppes foncières,
- à contrario, d'autres secteurs beaucoup moins attractifs disposent d'un marché de l'immobilier «détendu» où il est difficile de trouver des opérateurs qui souhaitent réaliser des projets. Les seuls opérateurs qui souhaitent investir dans ces territoires proposent bien souvent des projets consommateurs de foncier, se basant sur le modèle de la maison individuelle qui est la seule alternative proposée par les communes pour attirer les investisseurs et les ménages.

Dans ces territoires, les enjeux urbains existent aussi et nécessitent donc l'intervention des investisseurs et aménageurs, en particulier au sein du tissu existant (parcs anciens vétustes répondant partiellement aux besoins, friches urbaines, délaissés urbains...).

Pourquoi ? Au-delà des contraintes techniques et des besoins supplémentaires en ingénierie que la mobilisation de ce foncier en renouvellement urbain soulève, les investisseurs/aménageurs/opérateurs, qu'ils soient publics ou privés, recherchent à minima l'équilibre financier de leurs opérations, en particulier dans les secteurs en déprise où le marché de l'immobilier n'est pas tendu.

Aussi, pour ces territoires, il est nécessaire d'appréhender la maîtrise du coût de l'opération en renouvellement à travers des montages juridiques et financiers renouvelés et un accompagnement des aménageurs pour changer leur pratique et les inciter à venir réaliser des projets, même dans les territoires détendus.

Enjeux territoriaux :

- Ne pas faire du foncier un levier de concurrence entre les territoires ;
- Maîtriser la hausse des coûts de l'aménagement, en particulier les coûts du foncier stricto sensu (spéculation des acteurs du marché...) ;
- Diminuer et maîtriser les coûts liés à l'extension urbaine (réseaux, voirie...) ;
- Favoriser le développement en renouvellement urbain afin de préserver les milieux agricoles et naturels.

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>Diagnostic foncier et immobilier à l'échelle du territoire et des territoires voisins pour prendre conscience des situations contrastées ;</p> <p>Diagnostic des valeurs foncières et immobilières, aussi bien pour l'habitat que le commerce ;</p> <p>Connaissances sur les montages financiers des opérateurs et sur les coûts liés à l'extension urbaine (réseaux, voiries, éclairage public...) ;</p> <p>Diagnostic de la valeur patrimoniale et de l'état du bâti ;</p> <p>Diagnostic des espaces non bâtis pouvant aussi avoir une valeur (valeur historique, d'usage, naturelle et de biodiversité, capacité de production énergétique...).</p>
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<p>Sensibiliser aux outils et stratégies permettant de limiter le poids du prix du foncier dans le bilan financier des opérations d'aménagement et de construction, en vue de faciliter leur réalisation (agir directement sur le prix du foncier (« décoter » le prix du foncier, fond de minoration foncière...) / différer l'acquisition du foncier (portage foncier longue durée, viager...) / dissocier le prix du foncier de l'immobilier (Bail réel immobilier, Organismes fonciers solidaires...) ;</p> <p>Créer des zones d'aménagement différées (ZAD) qui permettent d'établir un prix de référence ;</p> <p>Mettre en place le droit de préemption urbain pour pouvoir saisir les opportunités.</p>
<p><u>Etape 3 :</u></p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<p>Innover :</p> <p>Pour maîtriser les coûts d'aménagement, des montages juridiques et financier existent un peu partout en Europe et reposent, soit sur la logique d'une acquisition partielle associée à un loyer (le ménage paie alors un loyer sur la partie du foncier qu'il n'a pas achetée), soit sur une acquisition à une valeur inférieure à la valeur réelle du bien avec comme contrepartie pour l'acquéreur de ne pouvoir revendre que les parts qu'il a acquises (partition permanente et sans location de l'immeuble).</p> <p>Exemple : Achat location « Koophuur » aux Pays-Bas : Un accédant ne finance que l'intérieur du logement et l'organisme vendeur reste propriétaire du gros œuvre et des parties communes. L'accédant verse un loyer pour l'utilisation de la part appartenant à l'organisme « vendeur loueur »</p> <p>Exemple : achat bon marché « Goedkoop » aux Pays-Bas : Un acquéreur achète le bâti et loue le terrain.</p>
<p><u>Etape 4 :</u></p> <p>Pérenniser Fédérer</p>	<p>Monter des groupes de travail technique à l'échelle de la Région sur les problématiques de la fiscalité de l'aménagement et l'innovation dans le montage des opérations.</p>

**Adapter
Evaluer**

Aller voir en Belgique, au Luxembourg et aux Pays-Bas, les politiques urbaines dans les zones spécifiques sous pression.

PROBLEMATIQUE 4 :

FRICHES & DENTS CREUSES ACTUELLES ET FUTURES : QUELLES OPPORTUNITES DE DEVELOPPEMENT ?

L'urbanisation des terres agricoles et naturelles ne peut être freinée sans le développement et la diversification des méthodes et des outils de renouvellement des tissus urbains. Faire la ville sur la ville est la condition première pour préserver les espaces non artificialisés. Friches, dents creuses, divisions parcellaires ou densification contextuelle sont autant de moyens dont il faut assurer la maîtrise et l'efficacité pour en faire de véritables gisements de développement.

Cette capacité de développement doit être accompagnée par des réflexions pour garantir la qualité des insertions. Il n'est pas rare de voir le comblement de dents creuses se faire par des maisons catalogues transformant peu à peu les cœurs villageois en lotissement bis. Néanmoins, les projets en renouvellement, comme en densification, requièrent un important travail de conception, d'insertion et une technicité aigüe pour lesquels les particuliers et les élus peuvent déjà compter sur des savoir-faire et des compétences structurés (bureaux d'études, CAUE, agences d'urbanisme, ...).

RETOUR D'EXPERIENCE : ESPACES VACANTS ET FRICHES

Fiche réalisée l'ADULM

Problématique(s) :

- Résorber les friches industrielles pour agir sur l'image et l'attractivité de la métropole ;
- Stopper le cercle vicieux de la vacance qui entraîne la vacance ;
- Renforcer les savoir-faire en renouvellement urbain pour lutter contre l'étalement urbain ;
- Identifier et mobiliser un gisement foncier massif et caractéristique du territoire.

Constat :

A l'échelle de la métropole lilloise, la surface du foncier vacant a été multipliée par 2 en 30 ans, passant de 500 à 1 000 ha de 1983 à 2015. Cette surface représente 3,5 % des espaces artificialisés de la métropole, soit l'équivalent de près de 4 années d'extension urbaine, c'est dire l'importance de ce gisement de renouvellement urbain. En 2016, 1 million de m² à vocation économique sont vacants (4 % de la surface totale) depuis au moins 5 ans ainsi que 12 500 logements depuis au moins 3 ans (2,5 % du parc). Entre 1960 et 2015, le foncier vacant s'est complètement déplacé : plus de 90 % des espaces vacants en 2015 ne l'étaient pas en 1960 ; le phénomène dépasse donc la désindustrialisation puisque, malgré le développement tertiaire pour chaque surface renouvelée, c'est 1,5 surface équivalente qui est devenue vacante ailleurs. Par ailleurs, plus de 50 % du foncier vacant dans la métropole lilloise appartient à des propriétaires publics – sans compter les sites portés par les aménageurs – ce qui interpelle. Selon les mêmes tendances de production de vacance et de renouvellement urbain, 100 à 200 ans seraient nécessaires pour résorber l'ensemble des espaces vacants sur la métropole lilloise.

Enjeux territoriaux :

- Circonscrire et approfondir la connaissance du phénomène : la vacance récente et ancienne, les externalités négatives amplificatrices...
- Mobiliser les espaces vacants pour diminuer l'étalement urbain ;
- Lutter contre la facilité de « la mise en friche » ;
- Rendre le renouvellement urbain concurrentiel par rapport à l'extension urbaine ;
- Lutter contre les effets d'entraînement résidentiels de la vacance dans les quartiers populaires ;
- Accorder les temporalités par une gestion transitoire des espaces vacants ;
- Imposer la désartificialisation de surface équivalente pour toute artificialisation du territoire.

Outils mobilisés :

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Observer la vacance dans toute sa diversité pour en comprendre les mécanismes et apporter les solutions adéquates ; ● Renouveler l'angle d'étude et de projet des lieux vacants dans la métropole lilloise : espaces vacants au sens large considérés comme ressource foncière, opportunité transitionnelle et levier d'attractivité du renouvellement de l'image ; ● Fixer les définitions et le cadre du sujet en concertation et en anticipant les outils de prise en charge de la vacance ; ● Etudier la vacance sous deux approches : <ul style="list-style-type: none"> - un diagnostic consolidé des différentes formes de la vacance (foncière, économique et résidentielle) en termes de stocks mais également en termes de flux ; - une approche territorialisée permettant de qualifier cette vacance structurelle (de plus de 5 ans, voire 10 ans) en fonction des contextes urbains, identifiés sous forme de structures spatiales ; ● Accompagner l'étude statistique d'un recensement de stratégies et d'initiatives alternatives, françaises et européennes, de traitement de la vacance dans des contextes similaires.
<p>Etape 2 :</p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Publier l'étude sous formats multiples (papier, web, storymap...) ; note de synthèse ; chiffres clé ; éléments de discours... ; ● Organiser des rencontres, tribunes (syndicat mixte du SCOT) auprès des élus et techniciens des collectivités et structures expertes (EPF, SPL...) ; ● Croiser et mettre en perspective avec les démarches concomitantes : SCOT (suivi/évaluation) ; Territoires de projets destinés à spatialiser les orientations du SCOT sur des secteurs à enjeux.
<p>Etape 3 :</p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<p>Mobiliser les espaces vacants : nécessité d'une stratégie alternative de gestion transitoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Le modèle actuel de traitement des espaces vacants basé sur le portage précédent l'aménagement semble insoutenable financièrement et inadapté dans certains territoires cumulant les différents types de vacance. Transformer le problème de la vacance en opportunité doit se faire en ouvrant le champ des possibles d'un urbanisme alternatif ; ● Trois stratégies alternatives ont été identifiées pour répondre au phénomène de la vacance : <ul style="list-style-type: none"> - Occupations temporaires : la mise à disposition des espaces vacants avec l'intention d'installer des usages temporaires ; - Modes alternatifs pour une revitalisation pérenne : installation de nouveaux usages sur des espaces vacants de manière pérenne, accompagnés par le public mais portés par le privé ou le citoyen ; - Dé-densification urbaine : renaturation des espaces vacants dans une stratégie de resserrement urbain. ● Plusieurs actions déclinent ces trois axes stratégiques : <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les anciennes infrastructures industrielles en tant que figures métropolitaines ;

	<ul style="list-style-type: none"> - Offrir des lieux de proximité répondant aux besoins des habitants des villes-centres populaires ; - Reconquérir la vacance pour un cœur métropolitain mixte ; - Consolider les axes des faubourgs ; - Animer les zones économiques périphériques, mixer leurs usages et anticiper leur mutation ; - Augmenter l'offre de services dans la périphérie résidentielle.
<p><u>Etape 4 :</u></p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Alimenter les évaluations et suivis des documents d'urbanisme (PLU, PLUI, SCOT...); ● Alimenter les études et expertises des techniciens et partenaires externes (collectivités, EPF, SPL, Chambres consulaires...); ● Stabiliser la question de la mise à jour des données et étude des perspectives pour le montage d'un observatoire dédié.

Pour aller plus loin...

- Projet d'un observatoire foncier pour affiner le recensement des espaces vacants et explorer les nouvelles formes de la vacance en émergence ;
- Investiguer les nouveaux modes de faire la ville à travers des expérimentations menées afin de pouvoir orienter l'intercommunalité et les autres acteurs concernés dans la construction de dispositifs et outils adaptés ;
- Mobiliser les propriétés institutionnelles des collectivités locales, des grands opérateurs et de l'Etat pour pouvoir constituer des réserves foncières plus facilement ;
- S'inspirer du travail réalisé par l'ADUGA sur les friches et délaissés : réalisation d'un atlas (open source ?) ;
- Développer l'open data pour partager l'info et les données au plus grand nombre (pas uniquement pour les friches).

A l'échelle du territoire du SCoT, l'Agence d'urbanisme de la région Flandre-Dunkerque opère une veille sur le gisement foncier potentiellement mutable et sur l'évolution des marchés fonciers (foncier bâti, foncier non bâti, logements, locaux d'activités...). Cette veille mobilise diverses sources d'informations et s'appuie, pour partie, sur un repérage visuel sur site.

Elle est intégrée dans le système d'information géographique (SIG) de l'Agence, et sert de base à l'élaboration de référentiels fonciers ayant vocation à être intégrés dans les documents de planification (P.L.U. en particulier).

Problématique(s) :

- Aménager autrement pour ménager les espaces agricoles et naturels ;
- Mobiliser le gisement foncier mutable au sein du tissu urbain pour freiner l'étalement urbain ;
- Concevoir des outils de veille foncière à destination des collectivités pour orienter le recyclage foncier.

Constat :

L'augmentation de l'artificialisation des sols résulte de l'urbanisation au sens large, générée entre autres par l'augmentation du nombre de ménages et des besoins en logements sous-jacents, le développement des infrastructures et des activités économiques.

Le territoire du SCoT de la région Flandre-Dunkerque est encore très majoritairement composé de terres agricoles. Elles occupent environ les $\frac{3}{4}$ de sa superficie totale, les espaces artificialisés comptant pour environ 16 %.

Dans le cadre de la révision du SCoT Flandre-Dunkerque, l'exploitation des fichiers fonciers de la DGFiP et des orthophotographies ont permis d'estimer que l'artificialisation des sols avait progressé de près de 1 100 hectares sur la décennie 2005-2015, la moitié étant le fruit de l'expansion des activités économiques (dont les industries liées à la zone industrialo portuaire de Dunkerque), la part de l'habitat étant de l'ordre de 30 % de cette progression.

Afin de répondre à l'objectif de moindre consommation foncière, les objectifs du SCoT révisé ambitionnent de diviser par trois le rythme d'artificialisation des sols alors constaté sur cette période de référence.

Pour freiner la ponction sur les terres agricoles et préserver les espaces naturels, tout en continuant à répondre aux demandes de logements et au développement économique, il est donc nécessaire de concevoir des modes d'urbanisation plus économes de l'espace. A commencer par la mobilisation du potentiel foncier situé au sein même des espaces urbanisés.

Enjeux territoriaux :

- Anticiper les évolutions urbaines au sein des agglomérations ;
- Accompagner les collectivités pour envisager le futur du territoire ;
- Optimiser l'utilisation de la ressource foncière au sein du tissu urbain ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, limiter l'étalement urbain par la mobilisation des espaces au sein des tissus urbains constitués.

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Identifier les gisements fonciers potentiellement mutable au sein des espaces déjà urbanisés des communes ; ● Qualifier les sites : nature, propriété, occupation... ● Identifier les contraintes et atouts relatifs à l'aménagement des sites : risques technologiques ou naturels, servitudes, enjeux environnementaux, desserte par les transports en commun, aménités proches...
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Recourir à l'utilisation de la base de données pour identifier les secteurs d'enjeux prioritaires à recycler ; ● Alimenter les réflexions sur les documents de planification et/ou les démarches de projets urbains.
<p><u>Etape 3 :</u></p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Recourir à l'utilisation de la base de données pour identifier les secteurs d'enjeux prioritaires à recycler ; ● Alimenter les réflexions sur les documents de planification et/ou les démarches de projets urbains.
<p><u>Etape 4 :</u></p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Mettre à jour la base de données ; la mettre en balance avec une base de données « opérations de renouvellement urbain » ? ● Initier une veille foncière et inciter à l'engagement sur la requalification à moyen et long termes des sites recensés : quelle vocation future ? quel projet urbain ? ● Observer et évaluer les opérations de reconquête des espaces ayant mutés ; ● Suivi / évaluation des documents d'urbanisme : PLUi, SCoT.

Pour aller plus loin...

- Réaliser des fiches descriptives sur les sites à enjeux ?
- Référentiel d'opérations d'aménagement, y compris concernant les villages et bourgs ruraux, pour démontrer que la densification est possible même au sein des petites communes ?

Contacts/ ressources :

- Agence d'urbanisme de la région Flandre-Dunkerque

Problématique(s) : faire du renouvellement urbain une solution de développement dans un territoire soumis à de fortes contraintes naturelles et environnementales

- Les agglomérations contraintes par les risques d'inondation et où la place importante du massif forestier limite encore plus les extensions urbaines ;
- Besoins de mobilisation du potentiel de renouvellement urbain et des dents creuses pour lutter contre l'étalement urbain.

Constat :

L'Agglomération de la Région de Compiègne (ARC) doit, outre la préservation des terres agricoles, composer avec un territoire fortement soumis aux risques d'inondations et une superficie importante occupée par des massifs forestiers à protéger. La mise en place de stratégies foncières a été anticipée par le territoire.

Enjeux territoriaux :

- maîtrise de la consommation d'espace, dans un contexte de risques d'inondations et de massifs boisés importants à préserver ;
- réponse aux besoins en logement et diversification du parc de logement dans les différentes communes.

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>Depuis plusieurs années, l'ARC a entrepris et a encouragé les opérations de densification et de mutation de ses espaces bâtis, notamment au travers de la reconquête de ses friches militaires et du renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires. Dès 2012-2013, l'agence d'urbanisme Oise-les-Vallées avait réalisé un repérage des dents creuses dans les deux communes de Lacroix-Saint-Ouen et Choisy-au-Bac, contraintes dans leurs possibilités d'extension, afin d'identifier des sites pour y développer le logement social. L'EPF local des territoires Oise et Aisne (EPFLO) a été mobilisé pour assurer la maîtrise foncière de ces emprises.</p> <p>Il existe une habitude de travail avec l'EPFLO, l'agglomération faisant partie des premières collectivités couverte par cet outil d'action foncière mis en place par les élus locaux. Le partenariat est formalisé par un programme d'action foncière à l'échelle de l'intercommunalité, qui permet d'articuler le projet de territoire et l'action foncière avec une vision stratégique.</p> <p>L'Agglomération de la Région de Compiègne dispose, pour animer sa stratégie foncière, d'une ingénierie interne avec des agents qui échangent régulièrement avec l'EPFLO.</p>
--	--

Etape 2 : Conseiller Sensibiliser Accompagner	La préparation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant PLH (PLUi-H) a été l'occasion d'un travail élargi sur la question des dents creuses par les élus et agents avec l'agence d'urbanisme Oise-les-Vallées. En parallèle, une enveloppe de 2 millions d'euros a été votée par le Conseil d'Administration de l'EPFLO dans le cadre du Programme d'Action Foncière en mars 2017.
Etape 3 : Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble	<p>Suite à la sollicitation de l'EPFLO sur la question des dents creuses en 2013, l'établissement a assuré la maîtrise foncière de dents creuses avec pour certaines des travaux de démolition. A Lacroix-Saint-Ouen par exemple, deux opérations de petits collectifs (9 et 15 logements) et une opération de 10 logements individuels situées rues Pasteur et Carnot ont été réalisés en 2017, suite aux acquisitions de 2014 et la signature d'un portage long de 60 ans (bail emphytéotique EPFLO - cf. fiche retour d'expérience sur le sujet) en 2016 avec la SA HLM du Département de l'Oise. Outre l'optimisation du foncier, cela a permis de contribuer à la réduction du déficit de logements sociaux (loi SRU). Le PLUi-H a été l'occasion d'un travail important sur les dents creuses, avec la planification et l'anticipation de l'aménagement du territoire de l'agglomération.</p> <p>Ce temps fort s'inscrit dans une continuité d'actions préexistantes et d'une stratégie foncière sur le temps long mais qui peut évoluer et s'adapter. Le temps de l'action foncière est parfois très court, notamment dans le cadre de décisions de préemption, mais l'action peut alors s'appuyer sur une stratégie foncière connue au travers des documents d'urbanisme, du Programme d'Action Foncière et des échanges réguliers avec les élus, les services et l'EPFLO.</p>
Etape 4 : Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer	Le Programme d'Action Foncière est régulièrement amendé par avenant pour intégrer de nouveaux projets ou actualiser ceux déjà inscrits. Les services de l'agglomération et de l'EPFLO échangent avec les maires, leurs services et bien entendu les propriétaires pour mettre en œuvre l'action sur les dents creuses.

Pour aller plus loin...

Le PLUiH de l'ARC : <https://www.agglo-compiegne.fr/pluih-le-projet-applicable>

Les modes d'actions de l'EPFLO : Programme Pluriannuel D'intervention 2019-2023

<http://www.epflo.fr/spip.php?article205>

Etude des gisements fonciers, dans le cadre d'un PLU ou non :

<http://www.epures.com/images/pdf/foncier/guide-etudes-de-gisements.pdf>

Problématique 4 : Friches & dents creuses actuelles et futures : quelles opportunités de développement ?

RETOUR D'EXPERIENCE : INVESTIR LES ESPACES VACANTS EN CŒUR DE BOURG RURAL

Fiche réalisée par Parc naturel régional Scarpe-Escaut - Juliette Cappel

Problématique(s) :

- Une commune attractive (proximité de l'autoroute A21 : 15 minutes de Douai et 30 de Valenciennes en voiture) qui s'est développée en linéaire le long des voies de communication ;
- Risque d'approche des élus par des opérateurs aux solutions "clé en main", ne répondant pas à la qualité architecturale et environnementale attendues dans un Parc naturel régional ;
- Forte utilisation de l'automobile et faible sentiment d'appartenance à la communauté villageoise des nouveaux résidants ;
- Des possibilités très limitées d'extension compte tenu des milieux naturels attenants à l'enveloppe urbaine ;
- Un besoin en logements identifié dans le PLH de l'EPCI et dans le diagnostic du PLU.

Constat :

La problématique de « refaire la ville sur la ville » se pose donc sur cette commune de 1 353 habitants (Insee 2013), aussi petite et rurale soit-elle. Néanmoins, à Vred, de vastes îlots existent autour du centre-bourg, du fait du tracé en boucle de voies et chemins existants. En particulier, une friche d'une surface de 0,75 ha est située à proximité des équipements et des commerces, derrière la mairie, la poste, l'école, le « foyer rural » (autrement dit la salle polyvalente).

Aussi, de nombreuses dents creuses représentent un remarquable potentiel de densification.

L'aménagement de la friche, des 2 ou 3 autres îlots, et des dents creuses, est par conséquent un enjeu essentiel pour le développement cohérent de la commune.

Enjeux territoriaux :

- Mobiliser les espaces vacants pour diminuer l'étalement urbain ;
- Répondre au besoin en logements ;
- Définir des solutions architecturales et des principes d'aménagement urbain en harmonie avec l'existant ;
- Aider la commune à la mise en œuvre et à la discussion avec les opérateurs de logements, avec des préconisations opérationnelles et des conditions de faisabilité, notamment économiques.

Outils mobilisés :

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Recenser les dents creuses dans le cadre du diagnostic du PLU ; ● Analyser du potentiel foncier de ces dents creuses, en prenant en compte l'orientation afin d'imaginer des logements implantés de façon bioclimatique ; ● Proposer plusieurs logements par parcelle, contrairement au modèle pavillonnaire classiquement trouvé sur la commune ; ● Diversifier les tailles de logements projetés ; ● Rester dans le gabarit bâti de la commune (R+combles ou R+1 maximum), y compris pour le petit collectif proposé sur la friche ; ● Prendre en compte les cônes de vue ou corridor écologique (ce qui grève 3 parcelles).
<p>Etape 2 :</p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Convaincre l'équipe municipale de changer de modèle de développement : du petit collectif sur la friche et plusieurs logements sur les dents creuses ; ● Au final, l'équipe municipale a accepté la proposition de 20 logements sur les 7 581 m² de la friche, ce qui revient à une densité de 25 logements par hectare (alors que seuls 17 logements/ha sont imposés par le SCoT), et les propositions de composition sur environ la moitié des dents creuses, ce qui a suffi à remettre en cause la zone 2AU évoquée avant la suspension de l'élaboration du PLU.
<p>Etape 3 :</p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<p>LA MISE « EN STAND BY » DE L'ÉLABORATION DU PLU : la municipalité a décidé de mettre entre parenthèse, le temps de l'étude, l'élaboration du PLU afin d'y intégrer le scénario retenu sur la friche et le potentiel constructible des dents creuses.</p> <p>Dans le PLU, approuvé en 2020, figure ainsi :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Une servitude d'attente de projet d'aménagement global sur la friche ; 2) Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les autres îlots et certaines dents creuses ; 3) Un règlement adapté concernant les obligations relatives au nombre de places de stationnement et aux distances d'implantation des constructions. <p>INTERVENTION DE L'EPF (ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER) SUR LA FRICHE : La municipalité a sollicité l'EPF pour l'acquisition des parcelles privées de la friche. En friche et situé en cœur de bourg, en vue d'un projet qui prévoira du logement social, ce site correspond en effet aux critères d'intervention de l'EPF définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention.</p> <p>Le portage foncier de l'EPF pouvant durer jusqu'à 5 ans, cela permettra à la commune de prendre le temps de trouver un opérateur qui accepte de respecter le cahier des charges de cession des terrains. De plus, cela évitera à la commune de devoir acquérir les terrains à l'occasion des ventes imprévues qui pourraient se produire sur la friche. En effet, détentrice du Droit de Préemption Urbain, la commune pourrait être mise en demeure d'acquérir les parcelles qui seraient vendues en vertu du « droit de délaissement » des propriétaires vendeurs. La commune évitera cette situation délicate dans la mesure où, suite à l'accord de l'EPF pour intervenir, la commune lui a transféré son Droit de Préemption Urbain. Depuis que le PLU</p>

	<p>est approuvé, c'est la servitude d'attente de projet d'aménagement global qui ouvre, pour les propriétaires concernés, le droit de délaissement.</p> <p>Si aucun propriétaire ne vend volontairement, l'EPF mettra en œuvre ses compétences en matière de négociation afin d'acquiescer à l'amiable. Si cela ne fonctionnait pas, la commune serait contrainte de mettre en œuvre une expropriation.</p>
<p><u>Etape 4 :</u></p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<p>CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS DE LA FRICHE : DES FICHES THÉMATIQUES À RESPECTER PAR L'OPÉRATEUR :</p> <p>L'étude ayant défini des préconisations en termes d'urbanisme (ilot piéton, avec 2 poches de stationnement, implantation...), architecturales (volumétrie, matériaux...), paysagères et environnementales, il a été simple de formuler cela sous forme de tableaux à faire remplir par les futurs opérateurs candidats. Ces tableaux seront un outil d'aide à décision pour les élus, facile à analyser et à comparer.</p>

Retour d'expérience : Reconquérir des friches périurbaines : Lande de Calais
Fiche réalisée par Conservatoire du littoral

Problématique(s) :

- Un territoire aux abords du Port de Calais, en limite d'urbanisation ;
- A partir des années 2000, le phénomène migratoire conduit à l'apparition récurrente d'installations de fortune utilisées par les migrants qui tentent de traverser la Manche. Dans les années 2015, environ 300 femmes et enfants étaient installés dans les bâtiments du centre de loisirs Jules Ferry ;
- En 2016, la décision de démanteler le camp conduit les acteurs à se mobiliser pour l'émergence d'un projet de réhabilitation et de reconquête de l'ensemble du site et éviter ainsi la persistance d'une friche au cœur d'un milieu dunaire au riche potentiel écologique ;
- Le projet s'appuie sur la mise en œuvre concomitante de mesures compensatoires liées au projet d'extension du port Calais 2015.

Constat :

Ancien centre de vacances et de loisirs pour enfants, le Centre Jules Ferry est situé à l'écart de la zone urbaine de Calais, sur le site du Fort Vert. Cinquante ans après son ouverture, ce centre n'était quasiment plus utilisé, du fait notamment de la vétusté considérable des installations et de la présence d'amiante dans tous les bâtiments. Entre janvier 2015 et novembre 2016, le Centre Jules Ferry a assuré aux personnes migrantes un accès aux besoins de première nécessité.

Suite à l'évacuation et au relogement des réfugiés en novembre 2016, la Ville de Calais a rétrocédé, à l'Euro symbolique, les terrains supportant le centre Jules Ferry, d'une superficie de 11 ha, au Conservatoire du littoral le 02 octobre 2017.

Les objectifs de l'intervention du Conservatoire sur ce secteur étaient de restaurer les habitats prairiaux humides présents avant la construction du centre, d'améliorer la qualité paysagère du site, de dépolluer et sécuriser les terrains et de réaliser des aménagements pour l'accueil du public.

Les travaux ont inclus la renaturation complète de cet ancien centre via la démolition totale des bâtiments et des infrastructures (7 000 m² de bâtiments et 17 000 m² d'infrastructures).

Les habitats ciblés par ces opérations sont les bas marais arrière dunaire, les pelouses dunaires et les pannes humides.

Enjeux territoriaux :

- Reconquérir un site pollué, marqué par plusieurs épisodes d'abandon ;
- Mettre en œuvre les mesures compensatoires liées à l'extension du port de Calais ;

- Créer une véritable porte d'entrée depuis la lisière de l'agglomération de Calais vers un espace naturel de plus de 400 ha, accueillant une très grande richesse ornithologique ;
- Contribuer à reconstruire l'image de Calais, comme une agglomération riche d'un patrimoine naturel et culturel offert aux habitants et aux visiteurs.

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>Dans le cadre du projet « Calais Port 2015 », la Région Hauts-de-France a pour obligation de compenser les 4 ha d'espaces naturels impactés par le financement de l'acquisition, de la restauration et de la gestion écologique d'un site de 20 ha à haute valeur patrimoniale sur 25 ans. La Région a donc fait l'acquisition de 20 ha sur la commune de Calais, à proximité des terrains du Conservatoire du littoral sur le site du Fort-Vert. Ces terrains ont ensuite été cédés à l'établissement. En continuité de la compensation foncière, la Région finance les travaux de restauration écologique et la rédaction du plan de gestion, ainsi que sa mise en œuvre.</p> <p>Les opérations sur la lande sont donc financées dans le cadre des mesures compensatoires pour la réalisation du projet « Calais Port 2015 ». Ils ont pour objectifs de nettoyer le site, créer et reprofiler les plans d'eau, rajeunir les végétations arbustives et limiter l'embroussaillage, reconstituer des habitats favorables à l'accueil des hirondelles de rivages, et équiper le site pour le retour d'un pâturage extensif et l'accueil du public.</p> <p>C'est sur la base de ce premier projet que l'ensemble du site est repensé, pour intégrer les nouveaux terrains d'assiette du Centre Jules Ferry et, ainsi, imaginer un projet plus vaste intégrant de nouvelles boucles de randonnées et, notamment, la mise en place d'un belvédère sur l'ancienne batterie Oldenburg ouvrant un paysage à 360°.</p> <p>Les financements de l'Agence de l'Eau Artois Picardie, mais aussi de l'UK Border Force, ont permis de rendre possible cette opération ambitieuse.</p>
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<p>Le projet a fait l'objet d'une vaste concertation, associant à la fois les élus locaux, les services de l'Etat et la population, et différentes réunions publiques se sont tenues tout au long du projet.</p> <p>Le conseil scientifique mis en place pour le suivi de la mise en œuvre des mesures compensatoires est également étroitement associé à l'élaboration et la mise en œuvre des travaux.</p>

<p>Etape 3 :</p> <p>Agir</p> <p>Décider</p> <p>Mettre en œuvre</p> <p>Planifier</p> <p>Travailler ensemble</p>	<p>Des travaux de désamiantage et de démolition (traitement de 130 tonnes de matériaux amiantés, démolition de 13 bâtiments, dépose d'équipements urbains et de loisirs) ;</p> <p>Des travaux de terrassements (suppression des infrastructures, des réseaux, création de zones basses, création d'un sentier pédestre) ;</p> <p>Des aménagements paysagers (travaux d'abattage, création d'un platelage et d'un belvédère, mise en place d'un enclos de pâturage).</p>
<p>Etape 4 :</p> <p>Pérenniser</p> <p>Fédérer</p> <p>Adapter</p> <p>Evaluer</p>	<p>Les travaux de valorisation ont conduit à un aménagement de la partie Ouest du site (commune de Calais), sans pour autant qu'une connexion ait été réalisée avec l'Est du site (commune de Marck-en-Calais). Tout l'enjeu est aujourd'hui d'ouvrir ce site au public tout en proposant une offre diversifiée d'ambiance et de découverte, ainsi qu'une aire d'accueil.</p> <p>La réalisation d'un plan de gestion permettra enfin de pérenniser les bénéfices apportés par les travaux, qui se vérifient d'ores et déjà avec l'installation de plusieurs espèces d'oiseaux protégés : hirondelles des rivages, tadornes, spatules et plus récemment oenicdème criard.</p>

Problématique 4 : Friches & dents creuses actuelles et futures : quelles opportunités de développement ?

RETOUR D'EXPERIENCE : MISE EN PLACE D'UN REFERENTIEL FONCIER

Fiche réalisée par Agence d'urbanisme et de développement Pays de Saint-Omer Flandre Intérieure (Henri Specque / Marie-Julie Massemin)

Problématique(s) :

- Répondre à la réglementation en matière d'élaboration de SCoT et de PLUi pour limiter la consommation foncière ;
- Concilier préservation des espaces naturels et agricoles et développement de l'urbanisation pour répondre aux besoins économiques et en logements ;
- Etablir un outil d'aide à la décision partagé et actualisé pour garantir l'efficacité des projets de développement ;
- Accompagner les stratégies foncières des EPCI.

Constat :

Les Schémas de Cohérence Territoriaux du Pays de Saint-Omer et de Flandre et Lys fixent comme priorité, avant toute extension urbaine (habitat et développement économique), la densification du tissu urbain existant par :

- La mobilisation des opportunités en renouvellement urbain (réhabilitation de friches agricoles, industrielles, commerciales, bâtiments à usage d'habitation) ;
- Le comblement des dents creuses et la mutation des espaces.

Afin de répondre à ces principes permettant d'assurer la modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain, l'Agence a mis en place, à partir de 2015, un référentiel foncier dans le cadre de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) des Communautés de Communes de Flandre intérieure et du Pays de Lumbres.

Ce référentiel identifie le potentiel d'accueil de populations, d'équipements, d'activités économiques, d'espaces publics dans le tissu déjà urbanisé et permet d'élaborer un programme d'actions pour répondre aux différents besoins.

Ce faisant, il constitue un outil d'aide à la décision. Il est la base à l'élaboration de stratégies foncières et immobilières. 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.

C'est également un outil pédagogique permettant d'accompagner les collectivités dans de nouvelles logiques d'urbanisation au profit d'un développement plus compact, au plus près des centres-villes, centres-bourgs, des équipements et services.

Outils mobilisés :

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>1 / Actualisation du Mode d'Occupation des Sols sur le périmètre Agence en 2015 afin d'établir le bilan de la consommation foncière des 10 dernières années en vue d'alimenter les démarches d'élaboration de SCOT et PLUi.</p> <p>2 / Travail de terrain qui a permis de recenser l'ensemble des potentiels fonciers susceptibles d'être urbanisés, densifiés ou réhabilités à court, moyen et long termes. Il a permis d'identifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcelles libres de tout bâtiment ; - les parcelles bâties, mais divisibles ; - les opérations de renouvellement urbain. <p>3 / Report des enveloppes urbaines des documents d'urbanisme en vigueur, des permis de construire, des parcelles à enjeux agricoles identifiées dans les diagnostics de la Chambre d'Agriculture, des risques et protections environnementales. Cette étape a permis d'affiner le potentiel foncier en préservant au mieux le foncier agricole et les espaces naturels qui constituent un objectif impondérable, un fil conducteur garantissant la qualité du cadre de vie et le maintien du potentiel économique des territoires.</p>
<p>Etape 2 :</p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<p>4 / Partage avec les élus et les collectivités sous forme d'ateliers permettant de valider et compléter les potentiels, notamment en précisant les sites de renouvellement urbain.</p> <p>5 / Définition de l'enveloppe urbaine (limites / coupures d'urbanisation, caractérisation des dents creuses, identification des projets de développement en fonction de leur vocation (économie...)) permettant de définir un premier estimatif des potentiels fonciers par commune. Comparaison avec les documents antérieurs.</p> <p>6 / Caractérisation avec les élus des hameaux (distinction habitat isolé et secteur pouvant recevoir de l'urbanisation) selon les critères retenus par les PLUi en lien avec les SCOT.</p> <p><i>Exemple - CC du Pays de Lumbres :</i></p> <p><i>Trois critères ont été retenus pour distinguer les hameaux pouvant accueillir une urbanisation par comblement de dents creuses de l'habitat isolé :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le hameau compte un nombre de logements / d'habitants supérieur ou équivalent au centre du village ;</i> - <i>Le hameau est en continuité directe avec le centre du village ;</i> - <i>Le hameau se situe à moins d'1 km d'un pôle d'équipements structurant où il compte lui-même des équipements structurants.</i> <p>7 / Définition des zones d'extension urbaine en fonction des besoins économiques et de logements des différentes communes, entités, bassins de vie lorsque cela été nécessaire.</p> <p>8 / Actualisation du potentiel en fonction de la zone urbaine définitive (zonage).</p>
<p>Etape 3 :</p> <p>Agir Décider</p>	<p>9 / Traduction des secteurs de développement identifiés dans le référentiel foncier (hors dents creuses) en Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p>10 / En CC de Flandre intérieure : mise en place d'un phasage entre opérations permettant un développement urbain progressif et maîtrisé au sein des</p>

Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble	opérations lorsqu'elles sont de taille importante (ex : en lien avec les objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions, les OAP précisent les opérations pouvant être engagées à très court, court, moyen et long terme).
Etape 4 : Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer	<u>Etapes à venir :</u> 11 / Travail sur la priorisation des OAP (en lien avec les stratégies des EPCI, la maîtrise foncière des sites identifiés...) sur l'ensemble du territoire. 12 / Accompagnement de la mise en œuvre des opérations par la réalisation d'études pré-opérationnelles et le suivi des projets. 13 / suivi et mise à jour annuelle du référentiel foncier et partage avec les EPCI dans le cadre des instances de suivi des PLUi.

Pour aller plus loin...

La constitution de ces référentiels fonciers a permis de limiter la consommation d'espaces en identifiant les opportunités en renouvellement urbain et le comblement du tissu urbain. A titre d'exemple, le PLUi de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure a divisé par deux ses secteurs d'extensions urbaines comparativement aux documents d'urbanisme en vigueur.

Par la connaissance fine du tissu urbain, le référentiel offre aux collectivités une forte réactivité dans la mise en œuvre de leurs politiques foncières volontaristes pour mobiliser les opportunités identifiées.

L'identification des potentiels fonciers a été étendue à l'ensemble de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer. Il restera à partager ce travail avec l'EPCI dans le cadre du suivi des documents existants et de l'élaboration potentielle d'un futur PLUi d'agglomération.

Un suivi régulier permettant son actualisation est désormais mis en place.

PROBLEMATIQUE 4 – pour aller plus loin...

“Organiser la reconquête des friches industrielles Contribution des Territoires d'industrie” - Territoires d'Industrie / Assemblée des communautés de France

“Guide à l'usage des collectivités locales : les friches des Ardennes” - préfecture des Ardennes

Vidéo de la table-ronde “la fin des extensions pour le commerce”

<https://youtu.be/cKqkwUzbml0> - séminaire foncier et développement économique organisé par l'EPFLO le 2 octobre 2019

FICHE « UTOPIA » 4 : FRICHES & DENTS CREUSES ACTUELLES ET FUTURES : QUELLES OPPORTUNITES ?

Constat :

De nombreuses friches, souvent polluées, existent dans l'ensemble de la région qui a été une grande région industrielle et minière.

Ces friches sont localisées aussi bien dans les villes, que dans les villages ou même en pleine campagne. Ce sont des friches avec du bâti de plus ou moins bonne qualité. Elles sont souvent polluées, sans que la pollution soit vraiment identifiée. Elles peuvent aussi comprendre des tonnes de béton, de matériaux et sont utilisées comme dépotoirs.

Celles qui ne sont pas trop polluées ou sont dans des secteurs où le marché immobilier existe peuvent être réhabilitées. D'autres restent à l'état de friches pendant de nombreuses années, ce qui donne une image d'abandon du territoire.

Au sein des espaces urbanisés, des espaces de mutation et de densification (cf. L151-4 du code de l'urbanisme) appelés aussi « dents creuses » existent et peuvent constituer des opportunités de développement.

Des nouvelles friches commencent à apparaître et vont se développer dans les futures années, à savoir les friches commerciales. Trop de zones commerciales ont été créées, elles sont aujourd'hui concurrencées par le E-commerce, leur accessibilité hors voiture particulière n'est pas facile et leurs valeurs immobilières peuvent dégringoler.

La densification est essentielle afin d'optimiser le foncier dans la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation, en particulier à proximité des centralités urbaines, des équipements et services, des arrêts de transports en commun. Ainsi, friches et dents creuses sont en majorité considérées comme un gisement foncier permettant de réaliser des projets de construction destinés à un objectif de croissance urbaine.

Néanmoins, certains secteurs ne bénéficient d'aucun espace de respiration ou présentent une densité relativement élevée pour une faible part d'espaces verts. De plus, cette densité est parfois renforcée par la perception qu'en ont les usagers, notamment à cause d'une forte minéralisation de l'espace. En résulte un manque d'attractivité pour ces quartiers et/ou communes.

La densification des tissus urbains entraîne également l'érosion de la biodiversité déjà fortement impactées par l'activité et la présence humaine. Ces espaces peuvent être des relais et des supports de cette biodiversité urbaine qui assure de nombreux services écosystémiques (service de support (régulation du cycle de l'eau, biomasse...), services d'approvisionnement, culturels et récréatifs, services régulateur (pollinisation, qualité de l'air...)).

Ce modèle urbain induit par ailleurs la présence ou un risque d'îlots de chaleur. Cette densité importante s'accompagne également d'une forte imperméabilisation des sols provoquant un ruissellement des eaux pluviales et un risque d'inondation accru.

Enfin, l'imperméabilisation excessive des sols a des incidences sur la ressource en eau à la fois en termes de quantité et de qualité. Les dents creuses et les friches peuvent être des outils permettant l'amélioration quantitative et/ou qualitative de la nappe d'eau souterraine dans les secteurs où la ressource en eau est la plus vulnérable.

Enjeux territoriaux :

- Valoriser les nombreuses friches industrielles et d'habitat, constituant des éléments du patrimoine inhérent à la région ;
- Dépolluer des friches et reconstituer la biodiversité ;
- Anticiper la constitution de friches des zones commerciales face aux mutations du commerce ;
- Arrêter l'artificialisation des terrains agricoles, naturels et forestiers ;
- Développer des usages temporaires, en attendant la reconversion de la friche ;
- Améliorer le paysage urbain, le cadre de vie pour développer le regain d'attractivité et la reconquête des quartiers et des villes ;
- S'adapter au changement climatique (réduction des îlots de chaleur urbains avec la création d'îlots de fraîcheur...);
- Contribuer à améliorer la santé des usagers (qualité de l'air, pratique sportive, santé mentale) ;
- Gérer les eaux pluviales et préservation de la ressource en eau ;
- Recréer de la nature en milieu urbain (arbres en ville, support de biodiversité, ...) ;
- Reconquérir de la biodiversité ordinaire et désimperméabilisation ;
- Créer de nouveaux lieux d'échanges et de lien social.

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Définir la notion de friches à partir d'un certain nombre de critères tels que la durée de la vacance, la nature de l'ancien usage, la présence ou non de bâti ...); ● Définir les espaces en mutation possible / secteurs de veille qu'il convient d'accompagner ou de conforter (entreprises dont l'implantation est à consolider, secteurs d'activité sur lesquels des signaux faibles de fragilité peuvent être constatés, secteurs à enjeux importants, etc) ; ● Construire des bases de données consolidées sur les friches et espaces en mutation possible ; ● Réaliser des recensements des friches et espaces en mutation en fonction de leur taille, leur nature, leur localisation ; ● Prioriser l'intervention publique sur ces friches ou espaces en mutation ; ● Mettre en place une veille sur des secteurs ou espaces potentiellement mutables, et se placer dans une démarche prospective : quelle(s)
---	---

	<p>opportunité(s) et quel(s) intérêt(s) pour la collectivité à mobiliser à terme ce foncier ? Quels outils de maîtrise foncière le plus adapté à mobiliser ?</p>
<p>Etape 2 : Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Évaluer le degré de mutabilité de la friche et ses potentiels de reconversion afin de connaître le niveau de facilité ou de complexité exigé pour la réhabiliter ; ● Programmer les projets de reconversion – moyens à mettre en œuvre, en tenant en compte des déséquilibres financiers des projets) ; ● A partir de l'évaluation du degré de mutabilité et des potentialités de reconversion, choisir une destination (développement urbain, sauvegarde du patrimoine, développement d'activités économiques, renaturation...); ● Croiser avec les projets et les objectifs de la collectivité en matière d'attractivité, d'accueil ou de développement économique...
<p>Etape 3 : Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Développer des programmes d'aménagement mixant les usages et contribuant à la densification urbaine (habitat, immobilier d'entreprises, bureaux, tiers lieux...) afin de diversifier les financements (subventions, promoteurs...) et de tendre vers l'équilibre financier des opérations ; ● Favoriser des usages temporaires compatibles avec la pollution en expérimentant des méthodes de dépollution ou comme lieux de sociabilité, de créativité afin d'éviter un délabrement du site.
<p>Etape 4 : Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Pérenniser les occupations temporaires, même si elles sont différentes des projets initiaux, car elles peuvent permettre d'accueillir de jeunes entreprises qui ne pourraient pas supporter un coût immobilier plus important ; ● Suivre la production d'énergie sur place ; ● Présenter annuellement devant les instances le suivi de l'activité par le propriétaire, les occupants et le représentant de la collectivité (police du maire) ; ● Évaluer la dépollution et la remise en état du site.

PROBLEMATIQUE 5 :

QUELS AUTRES MODELES D'AMENAGEMENT D'ESPACES RESIDENTIELS ET ECONOMIQUES ?

L'urbanisation s'appuie sur des modèles économiques spécifiques de la conception, construction et commercialisation des logements, des parcs d'activités ou des équipements. Ces logiques de rationalisation réduisent le champ des possibles, notamment pour ce qui est de la fabrication de la ville sur la ville. Le développement d'une stratégie foncière doit interroger et diversifier les modèles économiques de la production urbaine pour développer à large échelle les capacités à varier les formes urbaines, à aménager des fonciers de toutes natures (y compris de petites tailles, en partie bâti et/ou à réhabiliter), épanouir la densification contextuelle, nuancer les effets de seuils de rentabilité des projets, mieux maîtriser les charges foncières autant dans la production résidentielle que des espaces dédiés aux activités.

Les documents d'urbanisme multiplient les préconisations en matière d'aménagements innovants : mixité fonctionnelle, biodiversité en milieu urbain, adaptation au changement et à la gestion des risques climatiques (intégration de la gestion intégrée des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleur urbain...), ou encore l'encouragement des formes urbaines innovantes contribuant à la réduction des consommations d'énergie et à la production d'énergies renouvelables, au raccordement aux réseaux de chaleur... Si ces préconisations induisent un surcoût de la construction, elles représentent évidemment un investissement pour l'avenir, génératrices d'une économie d'usage certaine et un gage de résilience sur le long face aux changements climatiques. Des structures telles que les EPF participent à l'équilibre du bilan d'opération, leur sollicitation apporte une sécurisation et le « petit plus » qu'il manque souvent pour se lancer dans un travail de conception vertueux durable.

Problématique(s) :

- Une zone d'activité (ZA de Montières) monofonctionnelle dévalorisée, située aux portes du centre-ville et au bord de la Somme ;
- De vastes emprises industrielles à l'abandon qui dégradent l'image de la ZA mais constituent un gisement foncier stratégique nécessitant toutefois une ingénierie spécifique (état des sols, restructuration foncière, procédures...).

Constat :

L'action de la collectivité est très (trop) limitée et relève le plus souvent de la négociation avec les propriétaires. Or ces derniers ne sont pas toujours disposés à négocier, contraignant la collectivité à mettre en place de fastidieuses procédures. Par exemple, une procédure de déclaration en état d'abandon manifeste a été menée sur une friche posant de graves problèmes de sécurité (squats...) d'image, etc. Cette procédure est devenue caduque avant d'avoir pu être menée à son terme par suite d'un changement de propriétaire. A l'occasion de la vente (qui n'était qu'un transfert entre 2 sociétés luxembourgeoises aux actionnaires quasiment tous identiques), la collectivité a choisi de préempter le bien. La décision de préemption a finalement été annulée par le juge. Le bien reste à ce jour à l'état d'abandon, 5 ans après le début de la procédure tentée par la collectivité. D'autres démarches menées avec des propriétaires privées portent néanmoins leurs fruits.

Enjeux territoriaux :

- Développement de l'attractivité du territoire, plus particulièrement de cette zone d'activité ;
- Reconquête des friches afin de permettre la reconstitution de la ville sur elle-même et de limiter l'extension urbaine ;
- Retournement de la ville vers le fleuve ;
- Amplification et diversification de la fonction productive de cette ZA, tout en organisant son hybridation progressive avec la fonction résidentielle afin de passer d'un espace monofonctionnel à un vrai quartier mixte.

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>Un référent urbain a été mis en place, chargé de rassembler les informations disponibles, de répondre aux sollicitations diverses, de dresser un diagnostic urbain et de proposer toutes démarches jugées appropriées. Il assure également un suivi de la gestion des biens que la collectivité possède dans ce secteur, dont des sites partiellement en friche (ancienne station d'épuration, partie d'une ancienne manufacture inscrite à l'ISMH...) en vue de leur régénération. Il assiste aux réunions du "club des entrepreneurs de Montières" (animé par la CRCI), etc.</p>
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<p>Fort d'une connaissance assez fine du territoire, ce référent peut notamment mettre en relation des porteurs de projets avec des propriétaires de biens vacants. Il accompagne également les démarches de ces derniers : remise de locaux sur le marché, mutation de sites...</p>
<p><u>Etape 3 :</u></p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<p>Le référent a initié la participation de la zone d'activité de Montières à la quatorzième session du concours international d'urbanisme European ayant pour thème : "Villes productives". 29 projets ont été rendus dans ce cadre.</p> <p><u>4 types de stratégies ont été développés par les équipes :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Accompagner : c'est-à-dire améliorer les conditions de fonctionnement de la ZA, conforter les activités en place et accompagner leur déploiement. 2) (Ré)orienter : il s'agit d'orienter le développement de la ZA vers un programme en particulier. Les plus récurrents sont l'agriculture (production et/ou transformation et/ou vente de produits agricoles) et la valorisation des déchets (recyclage et réemploi, phytoremédiation, phyto-épuration). Quelques équipes se sont également intéressées à la production énergétique, notamment hydraulique. Ces projets sont d'une manière générale soutenus par l'idée d'une consommation plus vertueuse, soucieuse de l'environnement et inscrite dans des circuits courts mettant en valeur les ressources du territoire. 3) Diversifier : la mixité programmatique devant permettre la mutation de la ZA, les propositions s'appuient en général sur le développement d'activités de loisirs et touristiques, et d'une offre renouvelée de logement. 4) Le chantier, une économie : plusieurs projets suggèrent, sans nécessairement la formuler comme telle, l'hypothèse du chantier comme un moment favorable à l'émergence d'une économie attachée au site lui-même, qu'il s'agisse de la création d'une pépinière de projet, d'une filière de réemploi des matériaux issus des déconstructions ou de la mise en place de chantiers d'insertion. <p><u>5 principaux outils ont été employés dans les projets :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Le travail sur les sols et l'eau : en s'appuyant sur les capacités de résilience du site, de nombreux projets s'attachent à un travail sur les sols et l'eau considérés comme des composantes essentielles de la ZA. 2) Le remaillage des espaces publics : la plupart des projets proposent un remaillage de la ZA et, pour certains, un îlotage plus ou moins affirmé. 3) La figure du parc est régulièrement convoquée. Les nombreuses appréciations et déclinaisons du terme portent en elles l'idée du parc comme

	<p>vecteur de cohérence dans un territoire disparate, qu'il s'agisse d'un parc urbain, d'un parc agricole, d'un parc écologique ou d'un parc productif.</p> <p>4) Les traversées : plutôt qu'à un remaillage complet de la ZA, certains projets se concentrent sur la définition de nouvelles traversées, le plus souvent de la rue d'Abbeville à la Somme, comme une manière de donner accès et de révéler les richesses du site.</p> <p>5) La ponctuation, la colonisation : comme finalité ou comme étape d'un processus, quelques projets proposent de ponctuer le site d'interventions diverses.</p> <p>Les questions du sol et de l'eau sont au cœur du projet lauréat (intitulé : <i>Cultiver la ville ou les leçons du ver de terre</i>) qui s'appuie sur trois thématiques : l'agriculture, la production énergétique et la mise en valeur des déchets. L'équipe s'attache notamment à démontrer l'importance du sol, non plus seulement comme support mais comme organisme vivant et productif. La revitalisation progressive des sols industriels constitue à la fois un préalable au réinvestissement des sites et un champ de connaissances à développer. Cette phase préalable devient un moment favorable à l'émergence d'une économie attachée au site lui-même (création d'un laboratoire du sol, d'un laboratoire de l'énergie et d'un centre pédagogique). Deux autres projets ont été retenus par le jury du concours. Les trois approches ont l'avantage d'être assez différentes et complémentaires.</p>
<p>Etape 4 :</p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	

PROBLEMATIQUE 5 – pour aller plus loin...

Travailler à l'échelle nationale et régionale sur une caractérisation des coûts ou gains générés par les externalités des projets d'aménagement afin d'avoir un référentiel commun ou territorialisé

Exemple avec une tentative de caractérisation des externalités de l'agriculture biologique : <https://www.actu-environnement.com/media/pdf/news-27969-externalites-bio-rapport-itab.pdf>

Problématique(s) :

- Une zone d'activité (ZA de Montières) monofonctionnelle dévalorisée, située aux portes du centre-ville et au bord de la Somme ;
- De vastes emprises industrielles à l'abandon qui dégradent l'image de la ZA mais constituent un gisement foncier stratégique nécessitant toutefois une ingénierie spécifique (état des sols, restructuration foncière, procédures...).

Constat :

Le PLU de la Ville d'Amiens prévoit, dès son approbation en 2006, l'ouverture de la zone d'activité de Montières à plus de mixité fonctionnelle. Le départ et la fermeture de grandes entreprises ont laissé de nombreux sites vacants. Ces opportunités foncières permettent, dans un premier temps, d'imaginer la mise en œuvre d'une ZAC. Mais la crise immobilière de 2008 contraint la collectivité à abandonner ce projet en 2011. Si quelques propriétaires laissent leurs sites à l'abandon, d'autres créent des filiales de gestion chargées de remettre leurs biens sur le marché immobilier d'activité. L'action de la collectivité vise alors à accompagner ces initiatives privées, voire à les susciter. Elle gère également ses propres sites, y autorisant des occupations et usages plus ou moins temporaires, tout en préparant leur reconversion. Après avoir favorisé un certain retour de l'activité, la Ville d'Amiens est aujourd'hui à la recherche d'une formule permettant de passer d'une zone monofonctionnelle à un quartier productif qui pourrait être habité. Les disponibilités foncières doivent permettre l'accueil, non seulement de la fonction résidentielle, mais également de nouvelles activités et des équipements nécessaires. Il s'agit de mettre en œuvre un processus d'urbanisme négocié intégrant les entreprises en place, les propriétaires des sites stratégiques et les porteurs de projets.

Enjeux territoriaux :

- Développement de l'attractivité du territoire, plus particulièrement de cette zone d'activité ;
- Reconquête des friches afin de permettre la reconstitution de la ville sur elle-même et de limiter l'extension urbaine ;
- Retournement de la ville vers le fleuve ;
- Amplification et diversification de la fonction productive de cette ZA, tout en organisant son hybridation progressive avec la fonction résidentielle afin de passer d'un espace monofonctionnel à un vrai quartier mixte.

Outils mobilisés :

<p><u>Etape 1 :</u></p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>Un référent urbain (architecte-urbaniste au sein de la collectivité) est chargé de rassembler et tenir à jour les informations disponibles, de répondre aux sollicitations diverses, de dresser un diagnostic urbain et de proposer toutes démarches jugées appropriées. Il assure également un suivi de la gestion des biens que la collectivité possède dans ce secteur, dont des sites partiellement en friche (ancienne station d'épuration, partie d'une ancienne manufacture inscrite à l'ISMH...) en vue de leur régénération. Il assiste aux réunions du "club des entrepreneurs de Montières" (animé par la CRCI), etc. Il échange régulièrement avec les directions thématiques concernées par ces sujets (Développement Économique, Espaces Publics...).</p>
<p><u>Etape 2 :</u></p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<p>Fort d'une connaissance assez fine de cette partie du territoire, le référent peut notamment mettre en relation des porteurs de projets avec des propriétaires de biens disponibles. Il accompagne également les démarches de ces derniers : remise de locaux sur le marché, mutation de sites...</p>

Etape 3 :

Agir
Décider
Mettre en
œuvre
Planifier
Travailler
ensemble

Le référent a initié la participation de la zone d'activité de Montières à la 14^{ème} session du concours international d'urbanisme European ayant pour thème : "Villes productives". 29 projets ont été rendus pour ce site. C'est le principal atout de cette démarche que de recueillir le point de vue et les propositions, souvent innovantes, d'un grand nombre de jeunes équipes (le concours est réservé aux professionnels de moins de 40 ans) et de participer aux analyses et débats suscités autour des sites et des projets avec les nombreux experts que rassemble le concours.

4 types de stratégies ont été développés par les 29 équipes ayant choisi le site amiénois :

1) **Accompagner** : c'est-à-dire améliorer les conditions de fonctionnement de la ZA, conforter les activités en place et accompagner leur déploiement.
2) **(Ré)orienter** : il s'agit d'orienter le développement de la ZA vers un programme en particulier. Les plus récurrents sont **l'agriculture** (production et/ou transformation et/ou vente de produits agricoles) et la **valorisation des déchets** (recyclage et réemploi, phytoremédiation, phytoépuration). Quelques équipes se sont également intéressées à la production énergétique, notamment hydraulique. Ces projets sont d'une manière générale sous-tendus par l'idée d'une consommation plus vertueuse, soucieuse de l'environnement et inscrite dans des circuits courts mettant en valeur les ressources du territoire.

3) **Diversifier** : la mixité programmatique devant permettre la mutation de la ZA, les propositions s'appuient en général sur le développement d'activités de loisirs et touristiques et d'une offre renouvelée de logement. 4) **Le chantier, une économie** : plusieurs projets suggèrent, sans nécessairement la formuler comme telle, l'hypothèse du chantier comme un moment favorable à l'émergence d'une économie attachée au site lui-même, qu'il s'agisse de la création d'une pépinière de projet, d'une filière de réemploi des matériaux issus des déconstructions ou de la mise en place de chantiers d'insertion.

5 principaux outils ont été employés dans les projets :

1) **Le travail sur les sols et l'eau** : en s'appuyant sur les capacités de résilience du site, de nombreux projets s'attachent à un travail sur les sols et l'eau considérés comme des composantes essentielles de la ZA.

2) **Le remaillage des espaces publics** : la plupart des projets proposent un remaillage de la ZA et, pour certains, un îlotage plus ou moins affirmé.

3) **La figure du parc** est régulièrement convoquée. Les nombreuses appréciations et déclinaisons du terme portent en elles l'idée du parc comme vecteur de cohérence dans un territoire disparate, qu'il s'agisse d'un parc urbain, d'un parc agricole, d'un parc écologique ou d'un parc productif.

4) **Les traversées** : plutôt qu'à un remaillage complet de la ZA, certains projets se concentrent sur la définition de nouvelles traversées, le plus souvent de la rue d'Abbeville à la Somme, comme une manière de donner accès et de révéler les richesses du site.

5) **La ponctuation, la colonisation** : comme finalité ou comme étape d'un processus, quelques projets proposent de ponctuer le site d'interventions diverses.

	<p>Trois projets ont été retenus par le jury du concours. Les trois approches ont l'avantage d'être assez différentes et complémentaires. Les questions du sol et de l'eau sont au cœur du projet lauréat (intitulé : <i>Cultiver la ville ou les leçons du ver de terre</i>) qui s'appuie sur trois thématiques : l'agriculture, la production énergétique et la mise en valeur des déchets. L'équipe s'attache notamment à démontrer l'importance du sol, non plus seulement comme support mais comme organisme vivant et productif. La revitalisation progressive des sols industriels constitue à la fois un préalable au réinvestissement des sites et un champ de connaissances à développer. Cette phase préalable devient un moment favorable à l'émergence d'une économie attachée au site lui-même (création d'un laboratoire du sol, d'un laboratoire de l'énergie et d'un centre pédagogique). Il ne s'agit pas d'un projet classique proposant un dessin à terme, mais plutôt d'un processus, progressif et adaptable.</p> <p>Après une première étape de partage avec les élus, partenaires institutionnels, entrepreneurs et habitants, par le biais d'un workshop, d'une exposition et de balades urbaines, une nouvelle étape va être lancée. Il s'agit de développer et de commencer à mettre en œuvre une stratégie de restructuration visant à mettre en place les conditions de la reconquête urbaine, architecturale et paysagère qualitative de la zone d'activité. Un plan d'actions doit être décliné concernant les espaces publics, les propriétés publiques mais également privées. De nombreux propriétaires privés et entrepreneurs restent associés à la démarche.</p>
<p>Etape 4 :</p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<p>L'OPAC d'Amiens (devenu AMSOM) a déjà confié aux équipes la réalisation d'une étude de faisabilité concernant un site d'activité en mutation, dont il vient de se porter acquéreur. Un promoteur privé a acquis un autre site à reconverter. Ces deux opérations prévoient des programmes mixtes. Il semble ainsi que le concours ait généré une émulation susceptible d'accélérer les mutations foncières. La prochaine étape consiste à organiser la mise en œuvre de ces premiers projets, à assurer leur exemplarité et à prolonger la dynamique urbaine initiée.</p>

Pour aller plus loin...

- Référent dossier EUROPAN 14 Amiens – Vincent Massart, chargé d'études à l'Atelier Urbanisme Architecture et Paysage : v.massart@amiens-metropole.com
- Site internet European France : <https://www.euopanfrance.org/>
- Les actualités en ligne d'Europan 14 (débat filmés, etc.) : <https://www.euopanfrance.org/>

- Dossier de site de la ville d'Amiens pour le concours European 14 "Villes productives" : <https://www.europeanfrance.org/european/content/site/p1bk4b20g61lrt237lar5r512aq2.pdf>
- Catalogue des résultats d'European 14 : https://issuu.com/europeaneurope/docs/14-results_catalogue
- "En devenir", film réalisé pour les 30 ans d'European. *"Quatre villes, Amiens, Marseille, Saintes et Vienne en Autriche, quatre sites emblématiques, à quatre époques différentes, sont porteurs de nombreuses problématiques. (...) L'inventivité et l'utopie urbaine ont ici imprégné des réalisations urbanistiques et architecturales contemporaines alors que de fortes contraintes pesaient à divers stades du processus. Ce film, à travers la multiplicité des supports visuels et des partenaires impliqués, nous ancre dans des visions riches et complémentaires, nous amène à ressentir une démarche en perpétuelle évolution. Ce film est à l'image du processus European, élaboré autour d'une intensité d'images et d'échanges, qui se porte garante de l'éternelle jeunesse et des enjeux futurs du concours."*

Etat d'avancement : en cours

Problématique(s) :

- Avoir une approche transversale des projets (et non une veille uniquement par thématique) ;
- Disposer d'un recellement spatial des projets de toutes les communes d'un territoire, gommer les « effets frontière » dans la connaissance des territoires ;
- Sensibiliser les acteurs du territoire à l'évolution des territoires voisins pour intégrer ces nouvelles évolutions dans leurs propres réflexions en matière d'aménagement.

Constat :

L'AGUR s'est dotée en 2016, à l'échelle de la région Flandre-Dunkerque, d'un outil d'analyse et de prospective spatiale intitulé « Veille spatialisée des projets », subventionné depuis octobre 2018 par le Fonds européen de développement régional (FEDER).

La « veille spatialisée des projets » AGUR a été mise en place afin d'apporter un éclairage dans le cadre de la révision du SCoT de la région Flandre-Dunkerque. Les travaux d'élaboration de son diagnostic supposaient d'avoir une connaissance la plus exhaustive possible de l'ensemble des projets prenant place sur le territoire, de leur émergence au stade de la simple réflexion, jusqu'à leur concrétisation.

Depuis, cet outil alimente également les travaux d'élaboration des plans locaux d'urbanisme et les démarches de projets urbains, quelle que soit leur échelle.

Cette veille recense dans une base de données les projets qui structurent le territoire, dessinent ou redessinent son armature, créent de nouvelles polarités, génèrent ou atténuent des flux... Toutes les opérations sont géolocalisées, tracées le plus souvent à la parcelle, offrant ainsi à l'utilisateur une analyse spatialisée de la situation et des dynamiques en cours.

Par conséquent, elle aura un rôle dans l'évaluation de la mise en œuvre du SCoT révisé.

Depuis le mois d'octobre 2018, ce projet bénéficie d'une subvention du FEDER, le Fonds européen de développement européen, dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur des Usages et des Services numériques (SDUS) de la Communauté urbaine de Dunkerque.

Enjeux territoriaux :

- Avoir une vision cartographique globale et dynamique des projets publics et privés à l'échelle du territoire du SCoT de la région Flandre-Dunkerque ;
- Mettre en évidence les dynamiques du territoire, qu'elles soient passées, en cours et à venir ;

- Identifier les secteurs d'enjeux et apporter une vision spatiale aux différentes stratégies de développement ;
- Accompagner les prises de décisions ;
- Contribuer à renforcer les connaissances sur le territoire du SCoT, pour les élus, les techniciens, les habitants.

Outils mobilisés :

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>Mise en place d'un outil de veille spatialisée des projets, intégré dans un système d'information géographique (S.I.G.) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Disposer d'une vision globale et dynamique des projets d'aménagement à l'échelle du territoire ; ● Avoir une approche multithématique en matière d'observation : habitat, économie, environnement, énergie, mobilité... ; ● Localiser les projets et définir leur emprise spatiale la plus exacte possible ; ● Identifier les dynamiques de renouvellement urbain, ainsi que la consommation foncière des espaces agricoles et/ou naturels ; ● Qualifier les projets, en capitalisant des informations sur leur nature, leur stade d'avancement, leur évolution, leur coût, ...
<p>Etape 2 :</p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Contribuer à apporter une connaissance dans le cadre de l'élaboration de diagnostics de territoire des documents de planification ou aux exercices de prospective, et ce quelle que soit l'échelle d'étude (du projet de quartier au territoire intercommunal) ; ● Contribuer à l'évaluation de la mise en œuvre du SCoT révisé.
<p>Etape 3 :</p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Produire des analyses en isolant une thématique ou une échéance : par exemple, les opérations d'habitat en cours de réalisation, les projets attendus... ; la localisation des projets liés aux modes actifs de déplacement ; ... ● Alimenter la base de données en lien avec les acteurs du territoire et les partenaires de l'Agence d'urbanisme ; ● Vérifier et, quand elle est diffusable, partager l'information.
<p>Etape 4 :</p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Consolider la veille autour des projets d'aménagement en partenariat avec le centre de ressources du Learning center de la ville durable : développement d'une recherche documentaire régulière et exhaustive ; ● Elargir le périmètre d'intervention aux communes limitrophes du SCoT, puis à des territoires plus vastes (Côte d'Opale, axe Lille-Dunkerque, la Flandre belge). Replacer les dynamiques spatiales du territoire dans un contexte élargi, régional voire européen ; ● Faciliter l'accès à l'outil et aux informations qu'il contient (carte interactive en ligne par exemple, plaquette, quatre pages) ;

- Permettre le croisement de la veille spatialisée des projets avec d'autres outils de veille (veille économique, veille commerce, veille des investissements avec l'Econographe, etc).

Contacts/ ressources : Agence d'urbanisme de la région Flandre-Dunkerque

ARRAGEOIS- SUIVI DES PROJETS DU TERRITOIRE ET DE L'ARTIFICIALISATION

Fiche réalisée par Guillaume Demaline, Direction de l'Urbanisme, Communauté Urbaine d'Arras

Problématique(s) :

- Concilier développement territorial (résidentiel, économique) et préservation des terres NAF ;
- Friches et dents creuses : opportunités de développement ;
- Quels modèles d'urbanisation résidentielle et économique de mobilisation du foncier ?

Constat : Dans le contexte de la mise en œuvre des PLU-i qui couvrent le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras (CUA) (PLUi 39 communes + PLUi 6 communes + 1 PLU communal), la Direction de l'Urbanisme initie des démarches opérationnelles d'observation fine et régulière de l'évolution du territoire communautaire. En effet, le besoin de disposer d'une vue d'ensemble des projets d'aménagement - en cours ou à venir, structurant pour tout le territoire ou d'échelle plus réduite- se manifeste de façon récurrente au sein de la Direction de l'Urbanisme, qui assure une mission transversale au sein de l'intercommunalité et de relais avec les communes membres en matière de planification et de prospective territoriale.

Cette démarche, interne à la collectivité, en est à ses débuts, faisant directement suite à l'approbation des 2 PLUi fin 2019 / début 2020.

Enjeux territoriaux :

- Disposer d'un état des lieux actualisé des projets et des tendances en termes d'aménagement (situation des constructions, portage des opérations, vocation des constructions en fonction des types de commune...);
- Contribuer à l'exercice réglementaire d'évaluation des documents PLU-i et PLH ;
- Mettre en œuvre des règles communes de gestion du foncier entre des communes différentes mais d'une même aire urbaine : commune-centre patrimoniale, agglomération de ville moyenne, campagne périurbaine.

Outils mobilisés :

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>Réalisation d'un outil d'évolution annuelle de la tâche urbaine des communes, par croisement des données sur le bâti avec les remontées issues du service de la CUA en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p> <p>→ Construction de la tâche urbaine à partir des fichiers MAJIC et suivant la méthode CEREMA, avec intégration régulière des données issues de l'ADS.</p>
<p>Etape 2 :</p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<p>Savoir faire le lien avec le politique (niveaux communal et intercommunal) sur les résultats des outils des étapes 1 et 3.</p>
<p>Etape 3 :</p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<p>Mise en place d'un outil de suivi des projets, basé sur les zones « A Urbaniser » (AU) et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles définies dans les PLU-i.</p> <p>Cette base des zones AU et des OAP sectorielles est à affiner au fur et à mesure, en fonction de la nature précise de chaque projet et de sa situation en terme d'avancement.</p> <p>→ Supports simples pour la mise en œuvre de cet outil de suivi : logiciel SIG pour le recensement cartographique des projets (AU / OAP), avec tables attributaires dotées de quelques champs de base, dont les informations sont complétées par des documents en format Word plus détaillés sur les projets, notamment, en ce qui concerne les informations utiles à la Direction de l'Habitat pour le suivi du PLH.</p>
<p>Etape 4 :</p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ces deux outils entrent en compte dans l'exercice mené par la CUA pour répondre à l'exigence réglementaire d'évaluation des PLU-i (et PLH). Les points d'évaluation sont par exemple la production quantitative et qualitative de logements, la superficie artificialisée... • Ces outils, au-delà de la simple évaluation réglementaire, constituent des supports pour la mise en œuvre des politiques de planification incarnées par les documents d'urbanisme.

Problématique 5 : Quels autres modèles d'aménagement résidentiels et économiques et de mobilisation du foncier ?

RETOUR D'EXPERIENCE : LA MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT A L'ECHELLE DE
L'INTERCOMMUNALITE

FICHE REALISEE PAR AMELIE COMONT, COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA BAIE DE SOMME

Problématique(s) :

- Déclin démographique ;
- Perte d'attractivité résidentielle ;
- Augmentation de la vacance dans les villes et centres-bourgs ;
- Etalement urbain dans les communes périphériques.

Constat :

Comme de nombreux territoires, la CABS connaît une perte de population depuis plusieurs décennies, plus marquée encore en cœur urbain. Malgré cela, la production de logements est supérieure aux besoins de la population en place et celle nécessaire à l'accueil de nouvelles populations. Au cours des dernières décennies, ces nouveaux logements ont contribué à alimenter la périurbanisation et à vider les centres-villes, favorisant ainsi la vacance.

Enjeux territoriaux :

- Encadrer et rationaliser la production de logements en vue de préserver les terres agricoles ;
- Redensifier les centres-villes et centres-bourgs en favorisant la remise sur le marché de logements vacants ;
- Faire revenir la population dans les centres-villes et centres-bourgs ;
- Accueillir une nouvelle population sensible à la proximité économique ;
- Proposer une urbanisation responsable.

FICHE « UTOPIA » 5.1 : QUELS AUTRES MODELES D'AMENAGEMENT ET MOBILISATION DU FONCIER ?

Constat :

Des entreprises ne trouvant pas facilement de réponse à leurs besoins génèrent de nouvelles extensions urbaines, tandis que les zones existantes perdent de l'attractivité faute d'entretien/gestion et possibilité de mutations au sein de la zone. La création de foncières peut apporter une partie de la réponse, dans un objectif global de passer d'une logique d'aménagement de court terme, avec peu de suivi, à celle de gestion durable des espaces d'activités, en veillant au parcours « résidentiel » des entreprises avec une offre adaptée. En parallèle, la foncière pourrait prendre en charge des coûts de rénovation de la zone et lisser sur le long terme... problématique à associer avec des "OPAH-RU des espaces d'activités » à imaginer.

On peut dresser un constat assez similaire pour le logement, avec une accession à la propriété dans l'individuel qui nourrit l'artificialisation. Les Organismes Fonciers Solidaires peuvent apporter une partie de la réponse, en offrant une forme d'accession dans des opérations de collectif, d'individuel dense, de bâti rénové, correspondant aux budgets des ménages. Le dispositif permet également de pérenniser les aides publiques initiales nécessaires pour équilibrer les opérations en particulier en renouvellement urbain.

Enjeux territoriaux :

- Faciliter l'installation de nouvelles activités ou prévoir leur parcours d'entreprises ou d'activité ;
- Faciliter l'installation de nouveaux habitants ou prévoir leur parcours résidentiel ;
- Faciliter la renaturation de sites ;
- Mettre en place une nouvelle fiscalité adaptée convenant aux collectivités comme aux acteurs
- Engendrer un processus vertueux pour (re)dynamiser le territoire.

Outils mobilisés :

Etape 1 : Observer Comprendre Prendre connaissance	Analyser les points d'achoppement de la fabrication de la friche ; Comprendre le fonctionnement de l'exploitation agricole et sylvicole, en particulier ; Recenser des espaces de respiration existants ; Analyser thermographique des îlots de chaleur urbains.
Etape 2 : Conseiller Sensibiliser	Faire un état des lieux des besoins locaux (écoles, restauration, autres équipements publics...) ; Faire un état des lieux par zone d'activité de leur fonctionnement au quotidien, en termes d'utilisation des espaces privés (zones de stationnement privatives, notamment, et accessibilité en transports

Accompagner	collectifs dans les cadres de PDE) et des espaces publics (dans une logique de mutualisation des services et équipements).
<p><u>Etape 3 :</u></p> <p>Agir</p> <p>Décider</p> <p>Mettre en œuvre</p> <p>Planifier</p> <p>Travailler ensemble</p>	<p>Pour les zones d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Mutualiser les services (parkings, restaurants, espace de détente, salles de réunions...) en vue d'une gestion économe de l'espace ; ● Intégrer des prescriptions dans les documents règlementaires afin d'optimiser les espaces à vocation économique existants : densification / bâtiments plus compacts, construction en hauteur, implantation des entreprises en limite de propriété afin d'optimiser le terrain... ● Généraliser la dérogation loi Barnier pour ZAE à proximité de grands axes routiers (AN) ; ● Pouvoir capter les friches (délaissement, DUP, outils juridiques à inventer) dès leur apparition et à des prix inférieurs au marché pour lancer rapidement des opérations de renouvellement urbain ; ● Mettre en place un indicateur objectif permettant de fixer un seuil de proximité à un espace vert pour chaque habitant ; ● Définir un plafond de densité acceptable qui ne peut pas être un chiffre brut ; ● Prendre en compte des trames verte et bleue afin de participer aux corridors écologiques ; ● Réfléchir aux opportunités en matière de déplacements doux et de connexions ; ● Définir le mode d'intervention à privilégier : préservation de l'existant, renaturation, aménagement espace public...
<p><u>Etape 4 :</u></p> <p>Pérenniser</p> <p>Fédérer</p> <p>Adapter</p> <p>Evaluer</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Trouver les débouchés locaux des activités (circuits-courts alimentaires, production d'énergie in situ...) ; ● Suivi de l'évolution de la perception de la densité (densité ressentie, supportable, aménités) ; ● Suivi de la notion d'espaces verts (fonction, nature...) et de son accessibilité à l'échelle de la région ; ● Suivi de la « gestion » collaborative des espaces de nature, le cas échéant (implication des habitants, appel à des associations...) ; ● Suivi de l'évolution des îlots de chaleur urbains, de la biodiversité ordinaire.

FICHE « UTOPIA » 5.2 : QUELS AUTRES MODELES D'AMENAGEMENT ET MOBILISATION DU FONCIER ?

Constat :

La consommation foncière et par extension l'artificialisation des sols sont directement dépendant de la manière de produire la ville, de réaliser des projets urbains, devant eux-mêmes répondre à modèle économique « classique ». Un bilan d'opération urbaine s'échelonne de l'intention du maître d'ouvrage à la réception des livrables. Entre temps, pour équilibrer cette opération, les recettes doivent être trouvées : il peut s'agir de charges foncières, de revenus issus des cessions foncières ou immobilières voire de l'anticipation des produits générés par l'exploitation. Dans tous les cas, elles sont (et doivent) être anticipées et facilement quantifiables.

Toutefois, un projet urbain ne s'arrête pas à sa livraison et perdure dans le temps, de par son utilisation, et de par les effets positifs ou négatifs qu'il va provoquer sur tout un ensemble d'espaces où reposent des écosystèmes (urbains, agricoles, naturels). Or, l'agent économique à l'origine de la réalisation d'un projet ne prend pas en considération les coûts ou gains multiples que va engendrer le projet. On parle alors d'externalité, c'est-à-dire le fait qu'une activité, ou son résultat, procure à une autre personne que l'agent économique qui l'a initié, une utilité ou un avantage de façon gratuite (externalité positive ou aménités), ou au contraire une désutilité ou dommage sans compensation (externalité négative). Les externalités entrent dans le domaine de l'intérêt général.

Au-delà des externalités quantifiables financièrement, il y a les externalités difficilement quantifiables pour le territoire à évaluer : le bien être des habitants, l'amélioration de cadre de vie...

Ainsi, les externalités négatives des projets d'aménagement ne sont que trop peu prises en compte dans les bilans d'opérations, alors qu'elles engendrent des coûts financier et humain important à l'ensemble de la société. Elles peuvent être de divers types : en matière de santé (pollution de l'air, de l'eau...), environnementales (destruction ou fragmentation des espaces naturels...), agricoles (diminution de l'espace productif...), financières (surcoût supporté par la collectivité quant à l'entretien (gestion des risques...)) et la gestion de la fin de vie des biens, sociales...

Il peut être admis que l'étalement urbain coûte plus cher que la densification (concentration et massification pour favoriser les économies d'échelle : utilisation des réseaux notamment). Or, si c'est bien l'étalement urbain qui a prévalu ces dernières années en France et Région, c'est en partie parce que les maîtres d'ouvrages des projets urbains n'intègrent pas l'ensemble des externalités qu'ils engendraient.

L'intégration de ces externalités permettrait de mieux orienter les projets urbains en soutenant l'aide à la décision. Effectivement, avec les nouveaux enjeux liés au changement climatique notamment, les choix en matière d'aménagement vont s'avérer toujours plus importants. Aussi,

malgré l'ambition de limiter considérablement l'artificialisation, la densification ne sera pas toujours le choix qui s'impose (cf. chapitre précédent). Il conviendra de choisir les projets qui comportent le moins d'externalités négatives et qui comportent le plus d'externalités positives et donc de mieux quantifier ces dernières.

Enjeux territoriaux :

- Penser les aménagements à une échelle spatiale et temporelle large, et qui soient intégrés au bilan d'opération ;
- Limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ;
- Préserver et valoriser les espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- S'adapter au changement climatique et favoriser un urbanisme favorable à la santé.

Outils mobilisés :

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mieux identifier le besoin. S'il y a projet urbain, c'est qu'il doit y avoir un besoin (logements, équipements...). Ce besoin peut-il être satisfait par de l'existant ? Réalisation d'un diagnostic de territoire ; • Bien connaître son territoire par l'identification des externalités déjà existantes sur son territoire, produites par les agents économiques présents et par les aménagements existants ; • Quelles externalités des projets va-t-on essayer d'aller chercher / va-t-on essayer d'éviter absolument ? Identification de toutes les externalités pouvant impacter positivement ou négativement son territoire, le plus exhaustivement possible et décliné par échelle d'impact (par exemple : pollution de l'air (échelle large), risque inondation torrentielle (échelle locale)) ; • Echelle de l'analyse du « coût » global économique et social : échelle de l'opération, du quartier, de la commune, de territoires voisins ; • Observation et comparaison des territoires voisins. Mes projets sont-ils décorrélés avec ceux que font mes voisins ? Quels enjeux communs ? Quels impacts potentiels à une large échelle ? • Quels impacts vont avoir le changement climatique sur mon territoire ?
<p>Etape 2 :</p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibiliser les élus et associer les opérateurs et les BE à la notion d'externalité et à la meilleure intégration de ces dernières ; • Développer une capacité de projection sur le long terme, notamment chez les élus ; • Avoir un outil d'aide à la décision solide à destination des élus en rendant visible les externalités ; • Choisir des divers projets urbains en fonction des résultats du diagnostic et en tenant compte de la réduction des externalités négatives globales sur le territoire

<p><u>Etape 3 :</u></p> <p>Agir</p> <p>Décider</p> <p>Mettre en œuvre</p> <p>Planifier</p> <p>Travailler ensemble</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inscrire l'identification des externalités dans les diagnostics des documents d'urbanisme ainsi que les choix fait en matière de zones potentielles de développement urbain (appliquer la séquence E-R-C et en particulier le E) ; • Développer l'inter-territorialité pour partager les externalités négatives comme positives et permettre une adaptation dans la réponse aux besoins.
<p><u>Etape 4 :</u></p> <p>Pérenniser</p> <p>Fédérer</p> <p>Adapter</p> <p>Evaluer</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 ? • Avoir un suivi des indicateurs sur son territoire ; • Maintenir une attitude prospective sur les externalités. De nouvelles externalités peuvent apparaître ou disparaître en fonction de l'évolution du territoire et de l'environnement qui l'entoure (adaptation au changement climatique, amélioration des connaissances en santé...); • Valoriser les externalités positives dans le cadre de marketing territorial ; • Répartir le coût des externalités négatives / positives sur ceux.

PROBLEMATIQUE 6 :

COMMENT PRENDRE EN COMPTE LE PRINCIPE ERC (EVITER, REDUIRE, COMPENSER) ?

Les ressources, notamment l'eau, et le patrimoine naturel (espèces, habitats naturels, zone humide, boisement...) sont plus particulièrement menacées par l'artificialisation des sols.

Ces biens communs, dont la nature renouvelable est aujourd'hui compromise, nécessitent une gestion foncière spécifique qui, pour assurer l'efficacité de leur préservation, doit

- Dépasser la simple protection réglementaire et intégrer la notion de projet ainsi que le principe ERC (éviter – réduire – compenser) ;
 - Veiller à ce que les éventuelles mesures compensatoires ne viennent pas consommer du foncier agricole (cf. charte ERC CAHDF - Etat -Région)
-

RETOUR D'EXPERIENCE : L'AIRE D'ALIMENTATION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE DU SUD DE LILLE

Fiche réalisée par l'ADULM

Problématique(s) :

- Protéger la ressource en eau pour la protection des captages d'eau potable du Sud de Lille (DUP et captages Grenelles et AAC) ;
- Concilier la protection de la ressource en eau et le développement des communes rurales et des villes concernées, par le renouvellement urbain et une densification compatible avec le maintien des zones naturelles d'infiltration qui alimentent la ressource en eau ;
- Limiter l'imperméabilisation et faciliter l'infiltration de l'eau dans les sols pour une meilleure recharge de la nappe ;
- Pérenniser un usage (agricole) compatible avec l'alimentation des aquifères par une eau de qualité ;
- Adapter la mobilité et renouveler le développement économique dans un espace aux contraintes spécifiques.

Constat :

L'Aire d'Alimentation des Captages d'eau potable (AAC) est un périmètre s'étendant sur 37 communes du SCoT de Lille Métropole. 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 une ressource en eau stratégique pour la métropole, représentant plus de 40 % de son alimentation en eau potable. Cette ressource est irremplaçable et extrêmement fragile du fait d'un faible et poreux recouvrement géologique. L'imperméabilisation des sols (habitat, économie, industrie, artisanat, 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 est impératif de veiller à la compatibilité des usages du sol avec l'enjeu majeur de préservation de la ressource en eau locale. Il convient d'implanter tout projet ne répondant pas à cet objectif de protection en dehors de l'AAC. Si cela n'est pas possible et justifié, il s'agit de mettre en œuvre des mesures pour limiter et réduire les impacts sur la ressource en eau. Tout déficit de recharge par le sol dans ce secteur est un facteur de dégradation de la qualité de la ressource.

Enjeux territoriaux :

- Appliquer le triptyque « Éviter, réduire, compenser » à toutes les démarches d'aménagement sur ce territoire, en le considérant comme un espace aux « ressources » finies ;
- Préserver les capacités d'infiltration supérieure et profonde directe dans les espaces naturels et agricoles, évitant un déficit de la recharge naturelle de la nappe phréatique et, par la même occasion, une dégradation de la qualité de la ressource ;

- Ne pas faire de ce territoire un espace « musée », en lui apportant un cadre et des outils assurant un développement des parcours résidentiels répondant aux besoins d'accueil de jeunes ménages et des ménages actuels, tout en maintenant un tissu économique compatible avec la préservation de la ressource en eau ;
- Maîtriser les coûts du foncier et accompagner les acteurs publics et privés du foncier autour de pratiques vertueuses et volontaires, et de stratégies inscrites sur le long terme ;
- Identifier et valoriser les espaces délaissés ou vacants, que ce soit en renouvellement urbain ou en projet de renaturation ;
- Réfléchir à des façons innovantes pour densifier autrement.

Outils mobilisés :

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>Elaborer un diagnostic territorial et pérenniser une observation dans la durée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Un diagnostic préalable a été réalisé par le BRGM dans le cadre de l'élaboration du SCoT, pour identifier les risques liés aux interactions entre les usages et les occupations du sol et leurs impacts potentiels sur l'infiltration des eaux de pluies dans la nappe phréatique ; ● L'ADULM a réalisé : <ul style="list-style-type: none"> - Un diagnostic de l'évolution de l'imperméabilisation des sols et des pratiques d'artificialisation, ainsi qu'un potentiel foncier « habitat » mutable dans le parc privé, en fonction des besoins potentiels futurs du parcours résidentiels des habitants les plus âgés du territoire. Ce diagnostic a été réalisé sur la base des fichiers fonciers de la DGFIP/CEREMA et de l'OCS2D 2005/2015 (disponible sur le Nord et le Pas-de-Calais) ; - Un diagnostic annuel sur les parcs d'activités des communes incluses dans le périmètre de l'AAC. Ce diagnostic permet de suivre, sur le long terme, la nature des activités présentes dans le périmètre et d'identifier les espaces vacants et les disponibilités foncières existantes ; - Une étude sur la dynamique des marchés immobiliers « habitat » sur la partie MEL. Les données ont été traitées à l'échelle du SCoT et sont applicables à l'échelle de l'AAC ; - Un recensement de projets permettant d'identifier les évolutions urbaines (depuis 2010 et à venir) sur la partie du territoire de la Pévèle Carembault et Haute-Deûle.
<p>Etape 2 :</p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<p>Une ingénierie en appui au territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'ADULM accompagne les différentes instances et espaces de dialogues mis en place avec la création des captages Grenelles et AAC en 2012. Dans ce cadre, l'Agence appuie les travaux du comité partenarial AAC et du conseil syndical du SCoT permettant d'émettre des recommandations et des préconisations auprès des porteurs de projets sur l'aire d'alimentation des captages. ● Le SCoT de Lille Métropole a réalisé une plaquette d'information dans le cadre du COPAR AAC, à l'attention des porteurs de projets, de plans, de programmes, ayant un impact sur l'usage des sols au sein du périmètre des

	<p>« champs captant » au Sud de Lille.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Création de 5 ateliers de travail par la MEL, réunissant ses communes « Gardiennes de l’Eau » et d’autres acteurs du secteur, publics et privés (bailleurs, chambres consulaires, ...) afin de fixer les axes stratégiques pour adapter durablement les politiques publiques et les projets mis en œuvre sur le territoire, et de poser des pistes de réflexion et de questionnement sur les actions et initiatives qui pourraient être prises en charge par les partenaires, les acteurs privés, le monde associatif, les citoyens.
<p>Etape 3 :</p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Une action en appui aux porteurs de projets : un comité technique AAC (Agence de l’Eau, intercommunalités concernées, DDTM, ARS, ADULM) accueille tous les mois les porteurs de projets pour venir présenter des projets de toute nature au sein du périmètre AAC en amont d’un comité partenarial AAC mis en place par le Syndicat mixte du SCoT. Il formule des préconisations et recommandations quant à la mise en œuvre des projets qui impacteront l’occupation du sol et les capacités de recharge de la nappe dans le périmètre de protection des champs captant ; ● Création d’une charte du territoire des communes « Gardiennes de l’Eau » par la MEL et ses communes impactées, limitant l’artificialisation sur le périmètre de l’AAC, excluant de nouvelles zones d’extension urbaine, restructurant les projets de desserte routière, de façon à minimiser l’impact sur la ressource en eau en termes d’emprise et en termes de trafic, et intégration de règles spécifiques dans le nouveau PLU intercommunal (PLU2) et dans le cadre de la révision du Plan de Déplacements Urbains (PDU) ; ● Travail MEL sur une mise en place d’une politique de préemption foncière des collectivités territoriales, afin de sanctuariser les espaces naturels et agricoles dans le cadre d’une démarche PEANP (Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains) « Gardienne de l’eau », dont l’adoption est prévue dans 2 à 3 ans ; ● Démarche « territoires de projets » de l’ADULM portée pour le Syndicat mixte du SCoT de Lille Métropole, avec un focus spécifique sur le territoire AAC.
<p>Etape 4 :</p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	<p>Pour pérenniser...</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Le Périmètre de Protection et de Valorisation des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PEANP) des « Gardiennes de l’Eau » créé par délibération (28 juin 2019 pour la MEL et 4 novembre 2019 pour le Syndicat Mixte du SCoT de Lille Métropole) est un outil qui doit permettre de maintenir des espaces ouverts agricoles et naturels compatibles avec l’enjeu de la préservation de la ressource en eau. Il répond à la traduction des hémicycles définis dans le SCoT et aux enjeux de préservation d’un cadre de vie de qualité des espaces périurbains. Il permettra d’offrir des garanties importantes au développement de l’économie agricole, de répondre aux attentes fortes des habitants de valorisation et de protection des paysages agricoles et espaces de nature et de biodiversité, et de protéger durablement l’AAC sur le périmètre des 26 communes métropolitaines concernées.

Pour aller plus loin...

- L'exploitation de nouvelles technologies et de données plus fines telles que le LIDAR, permettront d'affiner la connaissance du couvert végétal de l'AAC et de mieux comprendre et anticiper les interactions entre les ruissellements et les sols nus sur ce territoire ;
- L'approfondissement des nouvelles pratiques autour du renouvellement urbain devra ouvrir de nouvelles perspectives sur les pratiques de densification n'impactant pas le potentiel de perméabilisation des sols.

Problématique 6 : comment prendre en compte le principe Eviter Réduire Compenser ?

RETOUR D'EXPERIENCE : OBSERVATION LITTORAL DE L'INTERSCOT DU LITTORAL - VOLET FONCIER
Fiche réalisée par Isabelle Richard - AGUR (pour le PMCO et les 3 agences du littoral)

Problématique(s) : Observer et comprendre les dynamiques à une échelle plus large

- Observer les dynamiques territoriales pour aider à bâtir un projet d'aménagement partagé du Littoral en s'appuyant sur les 6 territoires de projet SCoT ;
- Disposer d'un langage commun sur un même territoire : Travail avec l'OCS2D.

Constat :

Le Pôle Métropolitain de la Côte d'Opale (PMCO) est engagé dans une démarche d'InterSCoT dont l'objectif est d'instaurer un espace de dialogue, de co-construction et de définition de stratégie commune.

Confronté, comme tous les territoires à des enjeux liés à la consommation d'espaces agricoles et naturels au "profit" d'une artificialisation "galopante", le PMCO a fait le choix de travailler sur la thématique du foncier dans le cadre de l'observation littorale (son outil d'aide à la décision, animée par les 3 agences d'urbanismes présentes sur le littoral). Plutôt que de travailler en partant des analyses réalisées par les SCoT (disparates quant à leur source, les années d'évaluation), la récente mise à disposition de l'OCS2D a été l'occasion de proposer une analyse à l'échelle du PMCO, commune aux 6 territoires de SCoT.

Les constats révélés par cette analyse ne sont pas forcément des scoops (augmentation des espaces artificialisés et diminution des espaces agricoles) mais ils ont pu révéler des dynamiques territoriales spécifiques telles que la croissance des boisements, et surtout permettre de repositionner les territoires de SCoT dans une dynamique plus large, celle du littoral, à laquelle ils participent.

Les principaux constats de l'évolution du foncier sont les suivants :

- **Recul de 544 ha par an des espaces agricoles** au profit des espaces artificialisés (+338 ha/an) et des espaces naturels (+178 ha/an) ;
- Une consommation d'espace agricole plus élevée dans les SCoT Pays de St Omer (-1 355 ha), le SCoT Flandre Dunkerque (-1 100 ha) et le Calais (-780 ha) ;
- Un développement important de la sylviculture dans le SCoT Pays de St Omer (55 % de l'espace agricole consommé), le Boulonnais (pour 1/3 de la consommation agricole) et le Montreuillois (29 %) ;
- Un habitat développé majoritairement en tissu urbain discontinu dans le PMCO, avec une part plus élevée du **tissu urbain continu dans le Dunkerquois (27%)**, le Boulonnais (18%) et le Calais (15%) et un tissu urbain discontinu plus important dans le Montreuillois, l'Audomarois et la Terre des 2 Caps.

Les spécificités par territoire de Scot sont les suivants :

- SCoT Pays de St Omer : **+537 ha** pour le développement de l'habitat. 2^{eme} territoire de SCoT pour la consommation foncière économique (+127 ha) à l'échelle du PMCO ;
- SCoT Flandre Dunkerque : consommation foncière la plus élevée à l'échelle des SCoT pour **les activités économiques** (+206 ha) et les **équipements** (+156 ha) auxquels il faut ajouter 272 ha pour l'habitat ;
- SCoT Calaisis : **Près de 400 ha** consommés pour l'habitat et près de 100 ha pour les activités économiques ;
- SCoT Boulonnais : 1/3 de la consommation foncière agricole destiné aux boisements, 40% pour l'habitat (+263 ha). Faible consommation foncière pour les activités économiques.
- SCoT du Montreuillois : importance du développement des boisements et de l'habitat (+300 ha).

Enjeux territoriaux :

- Maîtrise de la consommation foncière à l'échelle littorale ;
- Maîtrise des formes de développement de l'habitat ;
- Suivi de l'évolution de la sylviculture : finalité ? impact sur l'activité agricole ?

Outils mobilisés :

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>à partir de l'OCS2D et à l'échelle du PMCO et des 6 territoires de SCoT :</p> <p>1/ analyse de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'usage des sols ; • l'évolution de l'usage des sols à l'échelle des 6 territoires de SCoT ; • thématiques : espaces agricoles et naturels, espaces artificialisés + focus sur le tissu urbain qui a permis d'aborder la question des formes urbaines (habitat continu, habitat discontinu, ensembles collectifs et habitat isolé) à l'échelle des 6 territoires de SCoT. <p>2/Illustrations de l'analyse par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une cartographie des espaces existants en 2005 et des espaces ayant évolué (disparus ou créés) entre 2005 et 2015 ; • des extraits d'ortho-photographies montrant les évolutions. <p>Cette analyse a été présentée aux territoires de SCOT (élus et/ou techniciens) lors d'un comité technique et a fait l'objet d'une présentation lors du comité syndical du PMCO.</p>
<p>Etape 2 :</p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	
<p>Etape 3 :</p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<p>Démarche à intégrer dans les démarches de révision de SCoT</p>
<p>Etape 4 :</p> <p>Pérenniser Fédérer Adapter Evaluer</p>	

Pour aller plus loin...

Cette démarche doit se poursuivre sur d'autres thématiques : mobilité et développement économique (dont tourisme et commerce) puis environnement, agriculture et énergie.

FICHE « UTOPIA » 6 : COMMENT PRENDRE EN COMPTE LE PRINCIPE ERC ET LA PROTECTION DES RESSOURCES ?

Constat :

Comme beaucoup de territoires régionaux, celui des Hauts de France regorgent de ressources naturelles : un sous-sol qui a été exploité pendant des siècles (bassin minier, pierre calcaire ...), mais aussi la mer avec des richesses halieutiques, la forêt et les boisements, les rivières avec les sédiments et, enfin, les terres arables de très haute qualité agronomique.

Toutes ces ressources doivent être exploitées avec parcimonie et être gérées pour être conservées pour les générations prochaines.

La ressource en eau est inestimable mais elle est aussi rare et doit être protégée. Toutefois, la nature géologique du sous-sol régional (faible épaisseur, forte perméabilité...) constitue une vulnérabilité importante pour la quantité et qualité de la ressource, qui plus est sur des espaces fortement artificialisés contribuant à accentuer cette vulnérabilité de la ressource (pollution des sols, pollution des eaux pluviales...).

Le territoire devient, de fait, le garant du maintien quantitatif et qualitatif des ressources. Pour ce faire, ce territoire doit s'astreindre à des mesures strictes et contraignantes impactant directement son développement.

Le même raisonnement est possible avec toutes les ressources, en particulier les grands massifs forestiers qui sont aussi reliés par des continuités écologiques d'intérêt européen, et des massifs ou espaces plus petits qui assurent aussi la biodiversité.

Une solidarité inter-territoriale est également à trouver afin que l'ensemble des bénéficiaires participent à l'effort collectif de préservation qualitative et quantitative des ressources.

Enjeux territoriaux :

- Concilier l'aménagement du territoire et la préservation quantitative et qualitative des ressources ;
- Réduire les sources de pollution et de destruction ;
- Éviter que les pressions sur les ressources ne soient supérieures aux capacités d'extraction ou de consommation ;
- Utiliser plus fréquemment la séquence Eviter-Réduire et surtout Compenser, afin de réaménager les zones humides et les zones inondables ;
- Garantir une solidarité interterritoriale et une gouvernance œuvrant à la préservation des ressources qualitatives et quantitatives.

Outils mobilisés :

<p>Etape 1 :</p> <p>Observer Comprendre Prendre connaissance</p>	<p>Des diagnostics doivent être réalisés pour connaître les réserves, la vitesse d'extraction et la capacité de renouvellement des ressources...</p> <p>Pour l'eau, des opérations de reconquête de la qualité de l'eau (Orques) peuvent être instaurées afin de préserver et reconquérir la qualité des eaux. La première étape s'appuie sur un diagnostic territorial permettant de connaître les secteurs où la ressource en eau est la plus vulnérable et de recenser les sources de pollution. Un programme d'actions est ensuite élaboré avec des objectifs chiffrés et suivis dans le temps.</p> <p>Ces diagnostics ont notamment permis de sectoriser les différents degrés de vulnérabilité des aires d'alimentation des captages.</p> <p>La connaissance en matière de prélèvements est également nécessaire et ce, à l'échelle de tous les territoires.</p> <p>Il en va de même pour les prévisions en termes de développement des territoires (territoire et territoires préleveurs), notamment le développement démographique, afin de s'assurer de la bonne adéquation entre la ressource disponible et les besoins futurs et ce, au regard des impacts du changement climatique.</p>
<p>Etape 2 :</p> <p>Conseiller Sensibiliser Accompagner</p>	<p>Avoir conscience des richesses naturelles du territoire, des conséquences de la consommation, de l'extraction et de leur renouvellement ;</p> <p>Mettre en place des ateliers réunissant tous les acteurs et de plaquettes pédagogiques dans le but de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - informer les acteurs de l'aménagement et les élus (SCoT, communes, intercommunalités...), les carriers, les forestiers, les agriculteurs mais aussi les usagers (habitants, associations...) sur les diverses pressions qui pèsent sur les ressources du territoire ; - les sensibiliser à adapter le développement de leur territoire dans une logique de sobriété (dans l'usage de la ressource) et de neutralité (pas d'incidences négatives sur la ressource) ; - mettre en avant l'intérêt d'avoir une solidarité interterritoriale ; - échanger sur des retours d'expériences et des bonnes pratiques.
<p>Etape 3 :</p> <p>Agir Décider Mettre en œuvre Planifier Travailler ensemble</p>	<p>La constitution d'une instance décisionnaire et de suivi réunissant les acteurs, à la bonne échelle.</p> <p>Par exemple celle de l'eau (SAGE, agence de l'eau, intercommunalités...) les acteurs de l'aménagement (SCoT, communes, intercommunalités...) les services de l'Etat, les chambres consulaires...</p> <p>Objectif éviter ou limiter la création de nouvelles pressions sur la ressource en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettant en œuvre des scénarii de développement territorial sobres et n'entrant pas en concurrence entre eux, - Garantissant la bonne adéquation entre objectif démographique et capacité de production et d'extraction du territoire,

	<ul style="list-style-type: none"> - Préservant les espaces agricoles et naturels, soutenant les pratiques d'extraction, agricoles (secteur économique primaire) garantissant la qualité et la quantité de la ressource, - Tenant compte de la vulnérabilité du territoire liée aux projets de développement, - Réalisant les études appropriées à la ressource, par exemple hydrogéologique tenant compte des périmètres hydro-géographiques cohérents pour mesurer les impacts potentiels que peut avoir l'aménagement actuel et le développement du territoire sur les capacités des ressources. <p>L'analyse des choix d'aménagement permet de déterminer, par secteur, les usages du sol et du sous-sol les plus opportuns et d'appliquer le principe de précaution en attendant les conclusions des études.</p> <p>Pour les secteurs artificialisés situés dans les zones les plus vulnérables, prioriser la résorption des friches, mobiliser en foncier en renouvellement urbain en priorité en adaptant les choix d'aménagement en fonction de la nature du sol et en garantissant la qualité et la quantité des ressources, interdire la création d'infrastructures de transport.</p> <p>Pour les secteurs non artificialisés situés dans les zones les plus vulnérables, inciter au maintien de l'activité agricole de préférence bio ou raisonnée et au maintien des espaces naturels, interdire la création de nouvelles infrastructures de transport, respecter des performances environnementales élevées pour les aménagements prévus visant à garantir la protection de la ressource et prévenir les pollutions.</p> <p>Pour les secteurs situés en zones peu vulnérables, rechercher le maintien des espaces agricoles et naturels, mobiliser prioritairement le foncier en renouvellement urbain, pour les nouveaux projets d'aménagement, 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.</p> <p>L'adaptation au changement climatique impose une gestion intégrée des eaux pluviales (inondations, écoulement torrentiel des eaux pluviales) dans les nouvelles opérations d'aménagement et dans le tissu bâti existant, si elles ne mettent pas en danger toute présence humaine (résilience). L'adaptation de l'aménagement doit permettre de limiter les dégâts matériels.</p>
<p>Etape 4 :</p> <p>Pérenniser</p> <p>Fédérer</p> <p>Adapter</p>	<p>Inscrire les résultats des études dans les documents d'urbanisme (Etats initiaux de l'environnement) ;</p> <p>Accompagner la réflexion sur les contrats de ressources : ces contrats visent à instaurer une solidarité financière entre les bénéficiaires de la ressource et les territoires situés à proximité des celle-ci. Ils ont pour objectif d'aider financièrement à la protection de la ressource, en particulier pour l'eau : mise aux normes des assainissements collectifs, mesures agro-</p>

Evaluer

environnementales...). Cf. coût des externalités qui ne sont pas pris en compte dans le prix des ressources.

Les premiers bilans réalisés à l'échelle nationale ont montré que dans 80% des cas, les mesures compensatoires prescrites ne compensent pas les destructions des milieux naturels. La compensation doit donc bien être l'ultime recours dans le cadre d'un projet d'aménagement.

https://www.mnhn.fr/sites/mnhn.fr/files/atoms/files/alerte_mnhn_2019-09_04_impacts-urbanisation-ok2.pdf

ANNEXES

ANNEXE 1 : Les acteurs du foncier

Structure	Missions	Périmètre d'intervention	Contact
EPF Local des territoires Oise et Aisne	Portage foncier, ingénierie et conseil, recyclage foncier	Oise et Aisne	Jean-Marc Deschodt, directeur jean-marc.deschodt@epflo.fr / 03 44 10 20 10 - Benjamin Sautjeau, chargé de mission benjamin.sautjeau@epflo.fr / 03 44 10 20 03
EPF Nord Pas-de- Calais	Portage foncier, ingénierie et conseil, recyclage foncier	Nord Pas de Calais	
SAFER	Préemption terrains agricoles, acquisition, échanges, location	Hauts-de-France	
CDCBiodiversité	Portage des compensations	France entière	
DDTM 59	Connaissance territoriale, accompagnement des projets d'aménagement du territoire (prise en compte des risques, des milieux et de la biodiversité, des enjeux agricoles...), conseil en aménagement et en développement durable	Département du Nord	Direction Départementale des Territoires et de la Mer Nord 62 Boulevard de Belfort - CS 90007 59042 Lille - 03.28.03.83.00 ddtm-direction@nord.gouv.fr Thibault Vandenbesselaer, chef du Service Etudes, Planification et Analyses territoriales thibault.vandenbesselaer@nord.gouv.fr
Départements	Protection et préemption des Espaces Naturels Sensibles	département	Association nationale des CD
SEM et SPL	Eviter, Réduire, Compenser	métropole et outremer	Fédération nationale des SPL
Conservatoire du Littoral	Protection foncière en zone littorale et zones humides intérieures, renaturation, maintien des usages traditionnels	Cantons côtiers et zones humides des départements côtiers	Délégation Manche Mer du Nord / manchemerdu nord@conservatoire-e-du-littoral.fr
Parcs Naturels Régionaux		régional	Fédération des PNR
Collectivités locales	Préemption, acquisition, location, expropriation	locales	
Conseil acteurs privés (notaires, géomètres, juristes, experts fonciers...)	Evaluation du prix du foncier, de la fiscalité, de la propriété	national et local	
DGFIP (Domaines), Etat	Evaluation du prix du foncier, expropriation	national et départemental	
Foncières (habitat, commerce)	Acquisition, réhabilitation, vente	national	
Aménageurs privés	Aménagement et vente	national	UNAM

ANNEXE 2 : documents ressources

Espaces Naturels Régionaux, 2017 - Référentiel technique “Outils réglementaires, fonciers, fiscaux, contractuels favorables au renouvellement urbain et écologique des territoires ruraux et périurbains”, 176 pages.

<http://www.enrx.fr/Boite-a-outils-ENRx/Les-Referentiels-Techniques-Territoires/Outils-reglementaires-fonciers-fiscaux-contractuels-favorables-au-renouvellement-urbain-et-ecologique-des-territoires-ruraux-et-periurbains>

DREAL, septembre 2019 - Le foncier mobilisé pour le logement en Hauts-de-France entre 2006 et 2015.

<http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/?Diagnostic-du-foncier-mobilise-pour-le-logement-en-Hauts-de-France-entre-2006-et-2015>

CEREMA Hauts-de-France, décembre 2019 - L’artificialisation et ses déterminants d’après les Fichiers fonciers (Période 2009-2017 – chiffres au 1er janvier 2017).

<https://datafoncier.cerema.fr/lartificialisation-et-ses-determinants>

Association Terre de liens, 2019 - Guide « Agir sur le foncier agricole, un rôle essentiel pour les collectivités locales ».

<https://terredeliens.org/Guide-Agir-sur-le-foncier-agricole-un-role-essentiel-pour-les-collectivites-locales.html>

Conseil régional Nord-Pas de Calais, 2015 - 1001 façons de construire à la campagne - la densité en milieu rural.

<https://www.caue-nord.com/fr/portail/41/mediatheque/25539/1001-facons-de-construire-a-la-campagne-la-densite-en-milieu-rural.html>

Ile de France 2030 - La Région se transforme / L’urbanisme transitoire - Carnets pratiques N°9.

<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lurbanisme-transitoire-1.html>

DREAL, septembre 2019 - Le foncier mobilisé pour le logement en Hauts-de-France entre 2006 et 2015.

CEREMA Hauts-de-France, décembre 2019 - L’artificialisation et ses déterminants d’après les Fichiers fonciers (Période 2009-2017 – chiffres au 1er janvier 2017).

Pour aller plus loin sur la problématique 1 : Comment concilier le développement des territoires et la préservation des terres agricoles et naturelles ?

- Rapport d'information sur le foncier agricole : http://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/micagri/l15b1460_rapport-information.pdf
- Etude SOLAGRO : https://solagro.org/images/imagesCK/files/publications/f85_le-revers-de-notre-assiette-web.pdf

Pour aller plus loin sur le Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains de la Communauté de communes de Trois pays :

<https://www.pasdecalais.fr/Attractivite-du-territoire/Solidarite-territoriale/Amenagement-foncier/Rapports-d-enquetes-publiques/Rapport-PPEANP-des-Trois-Pays>

Pour aller loin à propos de la Zone agricole protégée de la commune de Condette :

<http://www.pas-de-calais.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques/Enquete-environnementale/ZAP-de-Condette> et
<https://www.youtube.com/watch?v=qZy83oxzspc>

Pour aller plus loin sur les Organismes Fonciers Solidaires, fiche CEREMA (problématique 3) :
<http://outil2amenagement.cerema.fr/synthese-ofs-organisme-de-foncier-solidaire-a1666.html>

Le PLUiH de l'ARC: <https://www.agglo-compiegne.fr/pluih-le-projet-applicable>

Les modes d'actions de l'EPFLO : Programme Pluriannuel D'intervention 2019-2023 :
<http://www.epflo.fr/spip.php?article205>

Etude des gisements fonciers, dans le cadre d'un PLU ou non :
<http://www.epures.com/images/pdf/foncier/guide-etudes-de-gisements.pdf>

Vidéo de la table-ronde "la fin des extensions pour le commerce"
<https://youtu.be/cKqkwUzbmI0> - séminaire foncier et développement économique organisé par l'EPFLO le 2 octobre 2019

Exemple avec une tentative de caractérisation des externalités de l'agriculture biologique :
<https://www.actu-environnement.com/media/pdf/news-27969-externalites-bio-rapport-itab.pdf>

CERDD Le dialogue, condition de réussite des projets, 2010 : un retour d'expérience : le dialogue pour une stratégie alimentaire durable dans la communauté d'agglomération du Douaisis (texte et vidéo condition de réussite des projets, 2010

MTES, rapport l'Environnement en France, édition 2019, pp126-130

<https://ree.developpement-durable.gouv.fr/themes/defis-environnementaux/limites-planetaires/>

ANNEXE 3 : Les différentes sources et outils mobilisables pour la mesure de l'artificialisation

Savoir quels sont les sols artificialisés et mesurer l'artificialisation requiert la mobilisation de données et de méthodes d'analyses spécifiques. Les sources et les outils mobilisables sont multiples et chacun présente des avantages et des inconvénients. L'Observatoire du Plan biodiversité identifie principalement ces sources à l'échelle nationale :

- L'enquête **Corine Land Cover**, qui couvre 39 pays européens, est un inventaire biophysique de l'occupation des sols (44 postes) et de son évolution issue d'une interprétation visuelle d'images satellitaires à une résolution de 25 ha. Il existe 5 millésimes de 1990 à 2018. Sa limite tient à la faible résolution qui limite l'étude des phénomènes au 1/100.000 et empêche les observations locales souvent recherchées dans l'analyse de l'artificialisation (ex : mitage urbain, densité en zone rurale...).
- L'**Occupation du sol 2D à grande échelle (OCS GE)** qui est en élaboration sur le territoire métropolitain et des DROM, est aussi un inventaire biophysique de l'occupation des sols issu d'une photo-interprétation mais qui vise une meilleure résolution (de 2 500m² pour le non bâti à 200 m² pour le bâti ; utilisation au 1/2.500) et qui intègre la notion de perméabilité des sols en distinguant la couverture (14 postes) et l'usage (17 postes) du sol dans une nomenclature double et emboîtée. Sa limite tient dans la lourdeur d'élaboration (environ 25% de la France/DROM couverte en 2019, 40% prévu fin 2020 ; seuls le Nord et le Pas-de-Calais couverts en Hauts-de-France), des mises à jour futures et de son exploitation. Par ailleurs, sans au moins deux millésimes, l'OCS GE ne saura étudier l'évolution du phénomène.
- L'enquête **Teruti-Lucas** réalisée par le ministère de l'agriculture dans le but de suivre l'évolution de l'occupation (88 postes) et de l'usage (38 postes) sur tout le territoire national. L'information est statistique sur une résolution de 300 m mais elle n'est géolocalisée qu'à l'échelle très large des départements. Il existe une série annuelle quasiment continue de (30 millésimes sur 33 ans) de 1982 à 2015, ce qui génère des ruptures dans les possibilités d'analyse.
- Les **Fichiers fonciers** sont une base nationale d'origine fiscale décrivant le bâti et le non bâti (2 postes d'occupation fiables) à une échelle fine (parcelle cadastrale) sur l'intégralité du territoire de 2009 à 2017 et mise à jour annuellement. Ses limites tiennent dans le faible nombre de postes d'occupation ; l'intégration des terrains « à bâtir » (qui peuvent restés non bâtis plusieurs années) et l'exclusion du non cadastré qui rassemble notamment l'ensemble des infrastructures.

Les sources sont aussi territorialisées suite aux différentes initiatives locales d'analyse de l'évolution de l'occupation du sol :

- Les **bases territoriales d'occupation du sol (OCS)** reprennent le cadre de Corine Land Cover en en augmentant le niveau de précision. Par exemple, l'OCS du SCoT de Lille Métropole différencie 55 postes d'occupation avec une résolution de 300m² en milieu urbain et 2 500m² en milieu non-urbain sur 5 millésimes de 1971 à 2015 (9 sur la MEL de 1950 à 2015). Ces bases qui ont une couverture partielle car issues de l'initiative des territoires, permettent des analyses fines (utilisation au 1/2.000) mais limitées aux territoires concernés.
- La **base d'occupation du sol 2D du Nord-Pas-de-Calais qui devrait être étendue sur l'ensemble du territoire régional.**

Pour étudier le phénomène, il est nécessaire de se poser les questions de la couverture territoriale de la donnée, de son homogénéité, de sa résolution, de sa compatibilité avec les mailles institutionnelles et de la régularité de sa mise à jour passée et future. Dans l'état actuel, chaque donnée diffère sur chacun de ces critères.

A l'échelle nationale, cette diversité des sources disponibles explique des résultats très différents que cela soit pour le taux d'artificialisation du territoire (de 5% à 9%), que pour le rythme annuel du phénomène (de 16.000ha/an à 60.000ha/an). Au-delà des écarts de chiffres, le rythme d'artificialisation s'évalue à +0,8% par an et quelques conclusions émergent et font consensus : la France est plus artificialisée que les principaux Etats membres de l'Union européenne ; l'artificialisation est plus rapide que la croissance démographique (+70% de l'artificialisation depuis 1981 pour une augmentation de 19% de la population ; c'est le phénomène d'étalement urbain) ; enfin, le rythme élevé de l'artificialisation s'explique principalement par la construction soutenue de logement individuels peu denses (la surface moyenne des terrains de maisons individuelles s'élève à 1 000 m² en 2012).

Dans ce contexte de foisonnement méthodologique, le CEREMA considère que les fichiers fonciers représentent la seule source pouvant répondre aux objectifs du Plan biodiversité de fournir des chiffres annuels de l'artificialisation à une maille fine selon une méthodologie homogène sur le territoire et sur une période assez étendue (2009-2017).

Jusqu'à présent, les mesures du phénomène opérées au niveau national comme local ne permettaient pas d'affirmer des chiffres de consommation ou d'artificialisation. Des méthodes développées par chacun permettent d'arriver à des chiffres différents selon les sources, les périodes de référence et l'objectif recherché.

Fort de ce constat, le plan biodiversité adopté le 4 juillet 2018 contient, dans son engagement, de publier tous les ans un état des lieux de la consommation d'espaces et de mettre à disposition des territoires et des citoyens des données transparentes et comparables à toutes les échelles territoriales.

Dans ce contexte, le ministère de la transition écologique et solidaire a missionné le Cerema, l'IGN et l'IRTEA pour produire ces données. Cette méthode consiste à produire des données annuelles de flux de consommation d'espaces à une maille communale.

Cela comporte ainsi :

- Un recensement des sources de données potentiellement utilisables,
- Un rapport sur les questions de définition et les limites de la source utilisée (fichiers fonciers) pour l'observation de l'artificialisation,
- Un rapport méthodologique,
- Les données elles-mêmes accompagnées d'outils de visualisation en ligne.

Ces éléments sont présents sur le portail internet

<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>

Le processus d'évaluation, retenu par le Cerema, l'IGN et l'IRSTEA, permet de créer des indicateurs de consommation d'espaces à partir des fichiers fonciers recalculés de manière annuelle en flux, tout en détaillant les limites d'utilisation (« 10 ha de cette commune ont été artificialisées entre 2016 et 2017 »).

L'exercice mené permet d'obtenir des données comparables à toutes les échelles de territoires. Il s'agit de données socles permettant aux territoires de se saisir de ces chiffres.

Ces données socles permettent de répondre à la question du « combien » ...

Cependant, il s'agit d'une méthode nationale qui se positionne en compléments de méthodes d'observations locales parfois mieux adaptées aux spécificités du territoire.

... et de répondre au « pourquoi ? »

Le nombre d'hectares artificialisés n'est ici qu'une partie du problème.

Pour atteindre le « zéro artificialisation nette », il est nécessaire de se pencher sur les causes de cette artificialisation et sur les leviers pour la réduire [ou la rendre indispensable].

La méthodologie utilisée est ici nouvelle et remplace en particulier les rapports annuels sur la consommation d'espaces et ses déterminants d'après les fichiers fonciers de la DGFIP.

Outre des données plus fines capables de différencier habitat et activités, il s'agit aussi d'une méthodologie permettant des développements ultérieurs (croisement avec d'autres bases de données exogènes), ce qui améliorera la connaissance du phénomène.

Le calcul de l'artificialisation ne prend pas en compte les golfs, les terrains militaires, ni les changements dus aux remembrements.

Cette méthode ne prend pas en considération l'espace public qui n'est pas soumis à l'impôt foncier, ce qui est un biais certain de la méthode : par exemple la création du Canal Seine Nord Europe va artificialiser près de 3 000 ha à l'horizon 2030.