

# Construire des stratégies foncières : Une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

## Volet 2 : Retours d'expériences



JANVIER 2021

Avec la collaboration de :

Photos de couverture :

Dunkerque, écoquartier du Grand Large - Jean-Luc CORNU

Le Mont des Cats - Claude WAEGHEMACKER

Lille - Philippe DAPVRIL

Guise, Familistère - Frédéric BLAUWBLOMME

Santerre Haute Somme - Cyrille STRUY

Mers-les-Bains - Michaël LACHANT

Amiens - Michaël LACHANT

Le Louvre-Lens - Frédéric BLAUWBLOMME

Lille, quartier du Bois Habité - François MOREAU

# PREAMBULE :

Souhaitant aider les territoires à se doter de véritables stratégies foncières, **la Région, dans le cadre des Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagement (ARAA)** a réalisé un guide à destination des acteurs de l'aménagement :

**« Construire des stratégies foncières : une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace ».**

Le document est constitué de deux volets :

- un guide méthodologique,
- un recueil, objet de ce document, qui illustre **des retours d'expériences des territoires des Hauts-de-France ou d'autres régions** pour présenter aux collectivités des outils adaptés à la mise en œuvre de leur stratégie foncière.

Ce projet s'insère dans le cadre du partenariat entre les services de la DREAL et de la Région en faveur d'une gestion économe de l'espace.

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

<https://2040.hautsdefrance.fr/ARAA>

# Sommaire

N°	Intitulé	Page
1	Concilier attractivité économique et préservation des terres agricoles et naturelles sur le Pôle Métropolitain de l'Artois (62) <i>Contributeur : Agence d'Urbanisme de l'Artois</i>	6
2	Définir une politique foncière commune pour réduire la consommation des terres agricoles dans le Santerre Haute-Somme (80) <i>Contributeur : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Cœur des Hauts-de-France</i>	9
3	Organiser le développement des boisements dans le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale (62) <i>Contributeur : Boulogne Développement Côte d'Opale</i>	11
4	Mettre en place un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Périurbains (PPEANP) dans les Trois Pays (62) <i>Contributeur : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Hauts-de-France</i>	14
5	Mettre en place une Zone Agricole Protégée à Condette (62) <i>Contributeur : Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale</i>	16
6	Mettre en place un PLUi/PLH afin de mobiliser du foncier en adéquation avec les futurs besoins du territoire du Val de Somme (80) <i>Contributeur : Pôle Métropolitain du Grand Amiénois</i>	18
7	Préserver la Trame Verte et Bleue de la Communauté Urbaine d'Arras (62) <i>Contributeur : Communauté Urbaine d'Arras</i>	21
8	Agir sur la vacance commerciale : l'action cœur de ville de Boulogne-sur-Mer (62) <i>Contributeur : Boulogne Développement Côte d'Opale</i>	23
9	Créer un béguinage dans le centre-bourg de Wirwignes (62) <i>Contributeur : Communauté de Communes Desvres-Samer (CCDS)</i>	25
10	Revitaliser un centre-bourg par des opérations de renouvellement urbain sur les communes de Nouvelle-Église et de Saint-Folquin (62) <i>Contributeur : Communauté de Communes de la Région d'Audruicq (CCRA)</i>	27
11	Intervenir à Soissons sur différents îlots bâtis au service du renforcement de la centralité (02) <i>Contributeur : Etablissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO)</i>	29
12	Concilier préservation du cadre de vie et attractivité à l'échelle de la Communauté de Communes de Pévèle-Carembault, territoire périurbain métropolitain (59) <i>Contributeur : Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole (ADULM)</i>	32
13	Concilier attractivité touristique des communes du littoral de la Côte d'Opale et préservation du cadre de vie <i>Contributeur : Boulogne Développement Côte d'Opale</i>	34
14	Créer des logements locatifs sociaux via un bail emphytéotique dans le sud de l'Oise et de l'Aisne (60 & 02) <i>Contributeur : Etablissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO)</i>	36
15	Mettre en place une stratégie foncière de protection des paysages sur les communes du littoral <i>Contributeur : Conservatoire du Littoral</i>	38
16	Mobiliser les espaces vacants pour diminuer l'étalement urbain sur la Métropole lilloise (59) <i>Contributeur : Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole (ADULM)</i>	40
17	Concevoir un référentiel foncier à l'échelle du SCoT de la Région Flandre-Dunkerque (59) <i>Contributeur : Agence d'Urbanisme de la Région Flandre-Dunkerque</i>	43

18	Faire du renouvellement urbain : une solution de développement pour l'Agglomération de la Région de Compiègne (60) <i>Contributeur : Etablissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO)</i>	45
19	Investir les espaces vacants en cœur du bourg rural de Vred (59) <i>Contributeur : Parc Naturel Régional Scarpe-Escaut</i>	47
20	Reconquérir des friches périurbaines : Lande de Calais (62) <i>Contributeur : Conservatoire du Littoral</i>	49
21	Constituer un référentiel foncier en Flandre Intérieure et Pays de Lumbres (62) <i>Contributeur : Agence d'Urbanisme et de Développement Pays de Saint-Omer Flandre Intérieure</i>	51
22	Rechercher des solutions innovantes afin d'habiter un quartier productif à Amiens (80) <i>Contributeur : Atelier Urbanisme Architecture et Paysage - Amiens Métropole</i>	54
23	Mettre en place un outil de veille spatialisée des projets du SCoT de la région Flandre-Dunkerque (59) <i>Contributeur : Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région Flandre Dunkerque (AGUR)</i>	57
24	Mettre en place un outil de suivi des projets d'aménagement de la Communauté Urbaine d'Arras (62) <i>Contributeur : Communauté Urbaine d'Arras (CUA)</i>	59
25	Mettre en place un Plan Local de l'Habitat à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme (80) <i>Contributeur : Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme (CABS)</i>	61
26	Maintenir la ressource en eau sur Lille Métropole par la mise en place d'une Aire d'Alimentation des Captages d'eau potable (59) <i>Contributeur : Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole</i>	63
27	Mettre en place une démarche d'InterSCoT <i>Contributeur : Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région Flandre Dunkerque (AGUR), pour le Pôle Métropolitain de la Côte d'Opale et les 3 agences d'urbanisme du littoral</i>	66
28	Appliquer la séquence ERc sur le projet d'écoquartier du Pot d'Argent à Louvroil (59) <i>Contributeur : Communauté d'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre (CAMVS)</i>	68
29	Expérimenter un programme BIMBY – BUNTI sur le territoire du SCoT des Vosges Centrales (88) <i>Contributeur : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Hauts-de-France</i>	71

# 1

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

Contributeur : Agence d'Urbanisme de l'Artois

### 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 Communautés d'Agglomération 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 du territoire :

- 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 par le territoire :

#### **Etape 1 : observer et comprendre**



**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 :**

- 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).

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.

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



- 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'Etablissement 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.

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



- 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.

## Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



- 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.

### Contacts / ressources :

Agence d'Urbanisme de l'Artois





AGENCE HAUTS-DE-FRANCE  
2020 – 2040

Construire des stratégies foncières :  
une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

### Fiche de retour d'expérience



LES ATELIERS REGIONAUX DES  
ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

## 2

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

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

#### Constat :

Le SCoT du Santerre Haute Somme, porté par le Pôle d'Équilibre 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 km<sup>2</sup>, soit 65 hab/km<sup>2</sup>. 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 est 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** : A titre d'exemples, 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 par le territoire :

#### **Etape 1 : observer et comprendre**



- Observer les statistiques et les dynamiques afin d'évaluer la consommation foncière ;
- Travailler en étroite collaboration avec les services de l'Etat (DDTM).

#### **Etape 2 : se faire accompagner, sensibiliser, fédérer**



- Conseiller et sensibiliser les élus concernant l'utilisation du sol ;
- Proposer des actions pour un aménagement du territoire économe en consommation foncière.

#### **Etape 3 : décider, planifier, mettre en oeuvre**



- 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...).

#### **Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter**



- 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.

#### Contacts / ressources :

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Cœur des Hauts-de-France



AGENCE HAUTS-DE-FRANCE  
2020 – 2040

Construire des stratégies foncières :  
une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

### Fiche de retour d'expérience



LES ATELIERS REGIONAUX DES  
ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

3

## Organiser le développement des boisements dans le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale (62)

Contributeur : Boulogne Développement Côte d'Opale

### 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.

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 du territoire :

#### • 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 A et 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 par le territoire :

### **Etape 1 : observer et comprendre**



- Suivre l'évolution de la consommation de terres agricoles en identifiant la transition vers les espaces artificialisés et vers les boisements :
  - 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 :
  - 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).

### **Etape 2 : se faire accompagner, sensibiliser, fédérer**



- Accompagner les exploitants agricoles et propriétaires pour la compréhension des problématiques spécifiques.

### **Etape 3 : décider, planifier, mettre en oeuvre**



- 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 ;
- 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).

### **Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter**



- 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

## 4

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

Contributeur : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
Hauts-de-France

#### Constat (extrait du 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 du territoire :

##### ● 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 par le territoire :

##### **Etape 1 : observer et comprendre**



- 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.
- 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.

- 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.
- 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.

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



- Pédagogie sur l'outil auprès des élus et des acteurs du monde agricole (problématique du droit de préemption associé à l'outil)

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



- Concertation avec le monde agricole local

## Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



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

### Pour aller plus loin...

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

#### Contacts :

- 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

## 5

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

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

#### 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 du territoire :

- **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 par le territoire :

##### **Etape 1 : observer et comprendre**



- Elaboration d'un diagnostic agricole, environnemental et paysager ;
- Validation par le comité de pilotage et par l'ensemble des agriculteurs de la commune.

##### **Etape 2 : se faire accompagner, sensibiliser, fédérer**



- Définition des critères de délimitation du périmètre de Zone Agricole Protégée ;
- Validation par le comité de pilotage et par l'ensemble des agriculteurs.



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



- 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.

### Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



- Inauguration de la ZAP (Zone Agricole Protégée) le 21 septembre 2012 ;
- 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>
- Vidéo réalisée par le PNR des Caps et Marais d'Opale (8mn) : <https://www.youtube.com/watch?v=qZy83oxzspc>
- Fiche de présentation détaillée (CEREMA) : [http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/FicheOA\\_ZAP\\_cle6b721d.pdf](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/FicheOA_ZAP_cle6b721d.pdf)

#### Contacts :

- 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



AGENCE HAUTS-DE-FRANCE  
2020 – 2040

Construire des stratégies foncières :  
une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

### Fiche de retour d'expérience



LES ATELIERS REGIONAUX DES  
ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

6

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

Contributeur : Pôle Métropolitain du Grand Amiénois

### 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 du territoire :

15 enjeux transversaux ont été 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 par le territoire :

### **Etape 1 : observer et comprendre**



Une vision du système territorial global = socle de la connaissance :

- 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) ;
- Mise en place d'un diagnostic foncier fin ;
- Mise en place de démarches complémentaires utiles : bilan de PLH, Schéma de gestion des eaux pluviales, diagnostic eau potable ;
- Mise en place d'une démarche de développement territorial concomitante ;
- Constitution de groupes de travail spécifiques sur des sujets complexes et/ou particulier au territoire :
  - Renouvellement urbain et la démarche AUOR ;
  - L'impulsion économique ;
  - Le phénomène de cabanisation (spécifique au territoire).

### **Etape 2 : se faire accompagner, sensibiliser, fédérer**



- 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.

### **Etape 3 : décider, planifier, mettre en oeuvre**



Le travail sur le PLUI a permis de dégager plusieurs « plans d'actions » :

- En lien avec la mobilité : en ciblant de grandes liaisons à valoriser, à renforcer... (OAP du PLUI)
- 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.
- 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 centre-villes et centre-bourgs » Hauts-de-France (Corbie Lauréat, à partir du travail du PLUI) ;
- En lien avec le marketing territorial, programme d'action à travailler.

## Etape 4 : essaimer, pérenniser, adapter



Objectifs à court terme :

- 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?lvl=cmspage&pageid=6&id\\_rubrique=108](http://www.aduga.org/index.php?lvl=cmspage&pageid=6&id_rubrique=108)

#### Contacts / ressources :

Pôle Métropolitain du Val de Somme

# 7

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

Contributeur : Communauté Urbaine d'Arras

### 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.



Source : Communauté Urbaine d'Arras

### Enjeux du territoire :

- 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 par le territoire :

#### Etape 1 : observer et comprendre



- 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.

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



- 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.

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



- 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.) ;
- Trame Verte et Bleue affirmée et déclinée réglementairement pour protéger les zones fragiles et les espaces agricoles :
  - Protection des cœurs de nature en zone agricole ou naturelle ;
  - « Espaces agricoles constituant des corridors écologiques » = zone Ac où l'urbanisation agricole est la seule autorisée, mais de manière limitée (max. 600 m<sup>2</sup> d'emprise nouvelle au sein de chaque unité foncière) ;
  - « 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
- Dans les Zones d'Activités Economiques (ZAE) → densifier le bâti pour limiter les besoins en foncier :
  - 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.

## Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



- 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...).
- 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...).

### 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

### Contacts / ressources :

Communauté Urbaine d'Arras



AGENCE HAUTS-DE-FRANCE  
2020 – 2040

Construire des stratégies foncières :  
une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

### Fiche de retour d'expérience



LES ATELIERS REGIONAUX DES  
ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

8

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

Contributeur : Boulogne Développement Côte d'Opale

### 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 du territoire :

#### ● 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 par le territoire :

### **Etape 1 : observer et comprendre**



- 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.

### **Etape 2 : se faire accompagner, sensibiliser, fédérer**



- Accompagner les porteurs de projets ;
- Débattre et animer des ateliers d'échanges pour et avec les commerçants ;
- Communiquer et prospecter pour le « centre-ville ».

### **Etape 3 : décider, planifier, mettre en oeuvre**



**Un travail en amont pour définir la stratégie de développement du boulonnais dans les documents de planification SCoT et PLUi :**

- Affirmer la volonté d'aucune nouvelle zone économique commerciale supplémentaire en extension ;
- Identifier des secteurs de renouvellement urbain pour renforcer les centres-villes.

**Un plan d'actions opérationnel et partenarial pour rendre la ville attractive :**

- 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 ;
- 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 : essaimer, pérenniser, adapter**



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).

#### **Contacts / ressources :**

Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale



## 9

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

Contributeur : Communauté de Communes Desvres-Samer (CCDS)

#### Constat :

Lors des travaux du PLUi de la CCDS (lancement en 2013, approbation en 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 constructions. 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 le seuil de 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. Les tensions sur le foncier sont 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 à la création 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 :

##### **Etape 1 : observer et comprendre**



- Vérifier la force de l'engagement politique : 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 000m<sup>2</sup>, limitrophe à la Salle communale, à 100m de la mairie et de l'école, s'imposait comme site de développement à densifier.

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



- 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.

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



**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 débloquer 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 : essaimer, pérenniser, adapter



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

#### Contact :

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



AGENCE HAUTS-DE-FRANCE  
2020 – 2040

Construire des stratégies foncières :  
une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

### Fiche de retour d'expérience



LES ATELIERS REGIONAUX DES  
ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

10

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

Contributeur : Communauté de Communes de la Région d'Audruicq (CCRA)

### 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 :

#### Etape 1 : observer et comprendre



- 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.

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



- 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...

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



- Engagement de discussions avec les propriétaires privés/mise en œuvre 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...).

## Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



- 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.

### Pour aller plus loin...

<https://www.ccra.fr/Le-PLUi/73/>

#### **Contacts / ressources :**

Communauté de Communes de la Région d'Audruicq

11

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

Contributeur : Etablissement Public Foncier Local de l'Oise

### 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.



Source : Ville de Soissons – EPFLO

### 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'accès social à la propriété.

### Outils mobilisés :

## Etape 1 : observer et comprendre



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.

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.

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.

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.

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



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.

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



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.

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.

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 €.

## Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



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 ».

Pour évaluer l'action, le nombre de logements rénovés/recrétés, ainsi que le nombre d'opérations immobilières réalisées, seront suivis.

### 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>

#### Contacts / ressources :

Etablissement Public Foncier Local de l'Oise



AGENCE HAUTS-DE-FRANCE  
2020 – 2040

Construire des stratégies foncières :  
une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

### Fiche de retour d'expérience



12

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

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

### 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 de 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

#### Etape 1 : observer et comprendre



##### Elaborer un diagnostic territorial concerté

- 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.

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



### Assurer l'accompagnement du territoire :

- 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...

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



### Animer, épauler :

- 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, appuis 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.

## Etape 4 : essaimer, pérenniser, adapter



- Construire une stratégie et un projet spatialisé en déclinaison des orientations du SCOT. Les territoires de projet se pose à une échelle 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).

### Contacts / ressources :

Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole

# 13

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

Contributeur : Boulogne Développement Côte d'Opale

### 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 m<sup>2</sup>.

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	Nb de 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 Valéry-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 :

### Etape 1 : observer et comprendre



- 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) :
  - Recensement Insee
- 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) :
  - Recensement Insee
- Suivre l'évolution du marché immobilier sur le tissu bâti existant et sur les constructions neuves :
  - Observatoire du marché immobilier et origine des acquéreurs (Déclaration d'Intention d'Aliéner et fichiers fonciers) ;
  - Professionnels de l'immobilier (agences immobilières, promoteurs, notaires).

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



- 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.

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



La stratégie d'accueil et de développement du territoire peut être définie via les documents de planification du territoire avec pour objet de :

- 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 ;
- 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.

### Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



- Suivi et évaluation des actions mises en oeuvre 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 ainsi été produits (voir la fiche dédiée à cette action).
- Evaluer les capacités des équipements et les besoins temporaires et permanents.

#### Contacts / ressources :

Boulogne Développement Côte d'Opale

14

## Créer des logements locatifs sociaux via un bail emphytéotique dans le sud de l'Oise et de l'Aisne (60 & 02)

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

### 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 :

#### **Etape 1 : observer et comprendre**



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.

#### **Etape 2 : se faire accompagner, sensibiliser, fédérer**



Sous l'impulsion des élus locaux, création d'un Etablissement 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.

#### **Etape 3 : décider, planifier, mettre en oeuvre**



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.

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).



Source : Sacy-le-Petit – EPFLO et OPAC de l’Oise



Source : Pont Sainte Maxence – EPFLO et OPAC de l’Oise

## Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



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>

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

#### Contacts / ressources :

Etablissement Public Foncier Local de l’Oise



AGENCE HAUTS-DE-FRANCE  
2020 – 2040

Construire des stratégies foncières :  
une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

### Fiche de retour d'expérience



LES ATELIERS REGIONAUX DES  
ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

15

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

Contributeur : Conservatoire du Littoral

### Constat :

Les Hauts-de-France, région de tradition industrielle depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, voit ses territoires engager une forte recomposition depuis plusieurs décennies sous l'influence des 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 :**
  - Pression sur les espaces littoraux,
  - Déshérence de terrains,
  - Rythme d'urbanisation et d'artificialisation du territoire qui fragilise les espaces naturels et les continuités écologiques, facteurs de résilience du territoire.
- **Socio-économiques :**
  - Contribuer à renouveler l'image et l'attractivité de la région,
  - Donner accès aux habitants à des espaces naturels préservés, source de bien-être,
  - Participer au développement du tourisme vert en offrant des sites organisés et accueillants.

## Outils mobilisés :

### Etape 1 : observer et comprendre



- 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.

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



- 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 :
  - 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.

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



La stratégie est mise en œuvre de manière opérationnelle par l'intermédiaire de la définition des périmètres d'intervention :

- 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.

### Etape 4 : essaimer, pérenniser, adapter



- Développement du projet pour les sites ;
- Mise en place et animation des comités de gestion avec les communes et les usagers.

#### Pour aller plus loin...

Les paysages du littoral : <http://www.conservatoire-du-littoral.fr/118-unite-du-littoral.htm>

#### Contact :

Conservatoire du Littoral <http://www.conservatoire-du-littoral.fr/101-delagation-de-rivages-manche-mer-du-nord.htm>



AGENCE HAUTS-DE-FRANCE  
2020 – 2040

Construire des stratégies foncières :  
une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

### Fiche de retour d'expérience



LES ATELIERS REGIONAUX DES  
ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

16

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

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

### 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 m<sup>2</sup> 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 :

#### Etape 1 : observer et comprendre



- 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 :
  - 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.

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



- 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.

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



Mobiliser les espaces vacants : nécessité d'une stratégie alternative de gestion transitoire :

- 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 :
  - 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 :
  - Renforcer les anciennes infrastructures industrielles en tant que figures métropolitaines ;
  - 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.

## Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



- 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).

### Contacts / ressources :

Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole



AGENCE HAUTS-DE-FRANCE  
2020 – 2040

Construire des stratégies foncières :  
une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

### Fiche de retour d'expérience



LES ATELIERS REGIONAUX DES  
ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

17

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

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

### Constat :

À 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).

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 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 :

#### Etape 1 : observer et comprendre



- Identifier les gisements fonciers potentiellement mutables 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...

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



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



- 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.

## Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



- 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 ?

#### Contact :

Agence d'urbanisme de la région Flandre-Dunkerque

18

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

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

### 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 :

#### **Etape 1 : observer et comprendre**



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.



Source : ARC dent creuse LCAS – EPFLO fond IGN

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.

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.

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



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 : décider, planifier, mettre en oeuvre



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.

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.

## Etape 4 : essaimer, pérenniser, adapter



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 oeuvre 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>

### Contacts / ressources :

Etablissement Public Foncier Local de l'Oise

## 19

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

Contributeur : Parc Naturel Régional Scarpe-Escaut

#### 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 :

##### **Etape 1 : observer et comprendre**



- 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).

##### **Etape 2 : se faire accompagner, sensibiliser, fédérer**



- 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 m<sup>2</sup> 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.

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



- La mise en pause 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. Dans le PLU, approuvé en 2020, figure ainsi :
  - Une servitude d'attente de projet d'aménagement global sur la friche ;
  - Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les autres îlots et certaines dents creuses ;
  - Un règlement adapté concernant les obligations relatives au nombre de places de stationnement et aux distances d'implantation des constructions.

- Intervention de l'Etablissement public foncier Nord - Pas de Calais 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.

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 est approuvé, c'est la servitude d'attente de projet d'aménagement global qui ouvre, pour les propriétaires concernés, le droit de délaissement.

Si aucun propriétaire ne vend volontairement, l'EPF mettra en œuvre ses compétences en matière de négociation afin d'acquérir à l'amiable. Si cela ne fonctionnait pas, la commune serait contrainte de mettre en œuvre une expropriation.

### Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



- Cahier des charges de cession des terrains de la friche : des fiches thématiques à respecter par l'opérateur : L'étude ayant défini des préconisations en termes d'urbanisme (îlot 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.

#### Pour aller plus loin...

##### [Contacts / ressources :](#)

Parc Naturel Régional Scarpe-Escaut





AGENCE HAUTS-DE-FRANCE  
2020 – 2040

Construire des stratégies foncières :  
une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

### Fiche de retour d'expérience



LES ATELIERS REGIONAUX DES  
ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

20

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

Contributeur : Conservatoire du Littoral

### 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 m<sup>2</sup> de bâtiments et 17 000 m<sup>2</sup> 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 :

#### Etape 1 : observer et comprendre



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.

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.

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°.

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.

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



- 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 ;
- 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.

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



- 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) ;
- Des travaux de terrassements (suppression des infrastructures, des réseaux, création de zones basses, création d'un sentier pédestre) ;
- Des aménagements paysagers (travaux d'abattage, création d'un platelage et d'un belvédère, mise en place d'un enclos de pâturage).

## Etape 4 : essaimer, pérenniser, adapter



- 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.
- 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.

### Pour aller plus loin...

#### Contacts / ressources :

Conservatoire du Littoral <http://www.conservatoire-du-littoral.fr/101-delagation-de-rivages-manche-mer-du-nord.htm>



AGENCE HAUTS-DE-FRANCE  
2020 – 2040

Construire des stratégies foncières :  
une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

### Fiche de retour d'expérience



LES ATELIERS REGIONAUX DES  
ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

21

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

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

### 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.

### Enjeux territoriaux :

- 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.

### Outils mobilisés :

#### Etape 1 : observer et comprendre



- 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 ;
- 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 :
  - les parcelles libres de tout bâtiment ;
  - les parcelles bâties, mais divisibles ;
  - les opérations de renouvellement urbain.

- 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.

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



- 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 ;
- 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 ;
- 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.

*Exemple - CC du Pays de Lumbres :*

*Trois critères ont été retenus pour distinguer les hameaux pouvant accueillir une urbanisation par comblement de dents creuses de l'habitat isolé :*

*Le hameau compte un nombre de logements / d'habitants supérieur ou équivalent au centre du village ;*

- *Le hameau est en continuité directe avec le centre du village ;*
- *Le hameau se situe à moins d'1 km d'un pôle d'équipements structurant où il compte lui-même des équipements structurants.*

- 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 ;
- Actualisation du potentiel en fonction de la zone urbaine définitive (zonage).

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



- Traduction des secteurs de développement identifiés dans le référentiel foncier (hors dents creuses) en Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- En CC de Flandre intérieure : mise en place d'un phasage entre opérations permettant un développement urbain progressif et maîtrisé au sein des opérations lorsqu'elles sont de taille importante (ex : en lien avec les objectifs du Programme d'Orientation et d'Actions, les OAP précisent les opérations pouvant être engagées à très court, court, moyen et long terme).

## Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



Etapes à venir :

- Travail sur la priorisation des OAP (en lien avec les stratégies des EPCI, la maîtrise foncière des sites identifiés...) sur l'ensemble du territoire ;
- Accompagnement de la mise en oeuvre des opérations par la réalisation d'études pré-opérationnelles et le suivi des projets ;
- 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.

### Contacts / ressources :

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



AGENCE HAUTS-DE-FRANCE  
2020 – 2040

Construire des stratégies foncières :  
une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

### Fiche de retour d'expérience



LES ATELIERS REGIONAUX DES  
ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

22

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

Contributeur : Atelier Urbanisme Architecture et Paysage - Amiens Métropole

### 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 :

#### **Etape 1 : observer et comprendre**



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...).

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

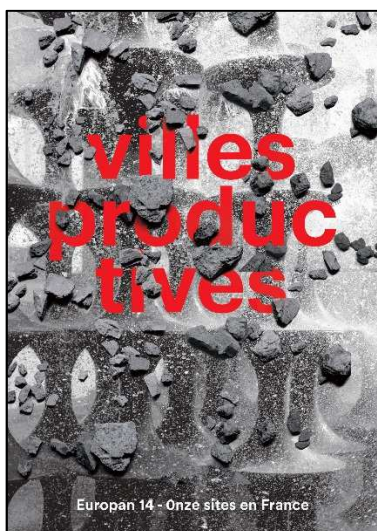


Fort d'une connaissance assez fine de cette partie du territoire, le référent peut notamment mettre en relation des porteurs de projets avec des propriétaires de biens disponibles. Il accompagne également les démarches de ces derniers : remise de locaux sur le marché, mutation de sites...

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



Le référent a initié la participation de la zone d'activité de Montières à la 14ème 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.



Source : Atelier Urbanisme Architecture et Paysage - Amiens Métropole



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.

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 : *Cultiver la ville ou les leçons du ver de terre*) 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.

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.

#### Étape 4 : essaimer, pérenniser, adapter



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 reconvertir. 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.

#### Pour aller plus loin...

- Site internet Europan France : <https://www.europanfrance.org/>
- Dossier de site de la ville d'Amiens pour le concours Europan 14 "Villes productives" : <https://www.europanfrance.org/europan/content/site/p1bk4b20g61rt237lar5r512aq2.pdf>
- Catalogue des résultats d'Europan 14 : [https://issuu.com/europaneuropa/docs/14-results\\_catalogue](https://issuu.com/europaneuropa/docs/14-results_catalogue)
- "En devenir", film réalisé pour les 30 ans d'Europan. *"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 Europan, élaboré autour d'une intensité d'images et d'échanges, qui se porte garante de l'éternelle jeunesse et des enjeux futurs du concours."*

#### Contact :

Réfèrent dossier EUROSPAN 14 Amiens – Vincent Massart, chargé d'études à l'Atelier Urbanisme Architecture et Paysage : [v.massart@amiens-metropole.com](mailto:v.massart@amiens-metropole.com)





AGENCE HAUTS-DE-FRANCE  
2020 – 2040

Construire des stratégies foncières :  
une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

### Fiche de retour d'expérience



LES ATELIERS REGIONAUX DES  
ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

23

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

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

### 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 dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur des Usages et des Services numériques (SDUS) de la Communauté urbaine de Dunkerque.

### Enjeux du territoire :

- 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 par le territoire :

#### Etape 1 : observer et comprendre



Mise en place d'un outil de veille spatialisée des projets, intégré dans un système d'information géographique (S.I.G.) afin de :

- 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, ...

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



- 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.

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



- 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

## Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



- 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).

### Pour aller plus loin...

#### Contacts / ressources :

Agence d'urbanisme de la région Flandre-Dunkerque <http://www.agur-dunkerque.org/>

24

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

Contributeur : Communauté Urbaine d'Arras (CUA)

### 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 du territoire :

- 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 par le territoire :

#### **Etape 1 : observer et comprendre**



- 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 :
  - Construction de la tâche urbaine à partir des fichiers MAJIC et suivant la méthode CEREMA, avec intégration régulière des données issues de l'ADS.

#### **Etape 2 : se faire accompagner, sensibiliser, fédérer**



- Savoir faire le lien avec le politique (niveaux communal et intercommunal) sur les résultats des outils des étapes 1 et 3.

#### **Etape 3 : décider, planifier, mettre en œuvre**



- 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;
- 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 :

- 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.

#### Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



- 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.

#### Pour aller plus loin...

##### Contacts / ressources :

Communauté Urbaine d'Arras

25

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

Contributeur : Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme (CABS)

### 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 à ceux pour 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 ;

### Outils mobilisés :

#### Etape 1 : observer et comprendre



- Réalisation d'un diagnostic territorial dans le cadre du PLH.

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



- Réalisation d'ateliers participatifs et de réunions d'information ;
- Présentation en conseil municipal.

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



- Mise en place d'un plan d'actions élaboré en concertation avec les élus du territoire ;
- Création d'outils de suivi ;
- Réalisation de bilans : 1ère année, 3ème et 6<sup>ème</sup>.

#### Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



- Modification possible du PLH en cas d'évolution de la situation ;
- Mise en place de convention de suivi et de collaboration avec les communes et les acteurs du territoire.

### Pour aller plus loin...

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Baie de Somme :

<https://www.baiedesommeagglo.fr/accueil/habitat/programme-local-de-lhabitat-plh/>

#### Contacts / ressources :

Communauté d'Agglomération de la Baie de Somme



AGENCE HAUTS-DE-FRANCE  
2020 – 2040

Construire des stratégies foncières :  
une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

### Fiche de retour d'expérience



LES ATELIERS REGIONAUX DES  
ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

26

## Maintenir la ressource en eau sur Lille Métropole par la mise en place d'une Aire d'Alimentation des Captages d'eau potable (59)

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

### 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 :

### Etape 1 : observer et comprendre



#### Elaborer un diagnostic territorial et pérenniser une observation dans la durée :

- 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 :
  - 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.

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



#### Une ingénierie en appui au territoire

- 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 champs captant au sud de Lille ;
- 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.

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



#### 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.

## Etape 4 : essaimer, pérenniser, adapter



### Pour pérenniser...

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.

#### Contacts / ressources :

Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole

27

## Mettre en place une démarche d'InterSCoT

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

### 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. 2eme 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 Calais : 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 :

### **Etape 1 : observer et comprendre**



A partir de l'OCS2D et à l'échelle du PMCO et des 6 territoires de SCoT :

1/ analyse de :

- 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.

2/Illustrations de l'analyse par :

- 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.

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.

### **Etape 2 : se faire accompagner, sensibiliser, fédérer**



### **Etape 3 : décider, planifier, mettre en oeuvre**



Démarche à intégrer dans les démarches de révision de SCoT.

### **Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter**



#### **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.

#### Contacts / ressources :

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

## 28

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

Contributeur : Communauté d'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre (CAMVS)

#### Constat :

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

Préalablement à la définition d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), une étude d'impact a été réalisée en 2013 incluant notamment une caractérisation des zones humides suivant le protocole décrit par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009. D'après l'analyse de l'ensemble des critères, une surface de 8,71 ha comprise dans les emprises strictes du projet a été caractérisée comme zone humide.

En 2015, après application de la séquence « Eviter, Réduire, compenser » prescrivant d'importantes surfaces à compenser, le projet a été revu et divisé en deux secteurs :

- Une zone d'urbanisation de 4 ha composée d'environ 160 logements
- Une zone de 11,5 ha préservée pour le bocage et les zones humides permettant d'apporter aux futurs habitants un cadre de vie unique.

En 2018, l'étude opérationnelle a mis en évidence les coûts du projet global conduisant la commune à ne pas s'engager financièrement dans la réalisation d'un écoQuartier.

Néanmoins, la CAMVS a décidé de maintenir le projet de requalification de la zone humide (12 ha sur les 16 hectares de ZAC). Ainsi, même si le projet d'habitat est pour le moment interrompu, la majorité des terrains a fait l'objet d'un aménagement de parc en zone humide à des fins environnementales et pédagogiques.



Source : Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre

La zone humide a été épargnée par le projet de construction au profit d'une renaturation (opération d'aménagement et de gestion restauratrice puis conservation des espaces). Les continuités hydrologiques du site ont été restaurées et préservées, de même que le bocage qui a été développé avec la plantation de nouvelles haies. Les travaux ont été réalisés de fin 2019 au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

## Enjeux du territoire :

Une trame verte et bleue existe depuis 2007 sur le territoire de l'agglomération. Au regard des évolutions territoriales (extension de l'agglomération de 22 à 43 communes) et réglementaires (prise en compte du Schéma Régional de Continuité Ecologique dans les politiques publiques), la CAMVS a actualisé en 2015 sa trame verte et bleue qu'elle a intitulée « Trame verte et bleue du Val de Sambre (TVB-VS) ».

Cette étude a permis d'affirmer l'engagement de la collectivité dans la mise en place d'une stratégie de territoire cohérente écologiquement mais aussi de mettre en avant la volonté forte des élus de mettre en œuvre une Trame Verte et Bleue multifonctionnelle prenant en compte les enjeux suivants :

- Préserver les services rendus par la biodiversité : fertilisation des sols, limitation des risques d'inondation, pollinisation, etc.
- Améliorer le cadre de vie via la préservation des paysages, le développement de la nature en ville
- Concilier le développement urbain et la biodiversité
- Maintenir l'attractivité du territoire (activités touristiques, de loisirs, ...)

## Outils mobilisés par le territoire :

### Etape 1 : observer et comprendre



- Réalisation d'études multithématiques nécessaires à la compréhension de tous les enjeux du site :
  - Diagnostic préalable,
  - Etude préopérationnelle
  - Etude d'impact
  - Caractérisation de la zone humide
  - Inventaires faune / flore
  - Etude de sol
  - Etude hydraulique
  - Etude de maîtrise d'œuvre

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



- Signature de la charte nationale écoquartier, première démarche d'engagement dans une labellisation
- Accompagnement de tous les professionnels de l'aménagement (CAUE, DREAL, Région, Agence d'urbanisme, Agence de l'eau)
- La démarche la plus complexe a été de sensibiliser les élus aux nouveaux enjeux du projet passant de 400 logements (orientation d'aménagement du PLU) à environ 160. Il a fallu du temps, des réunions techniques, des comités de pilotage, des visites de site et des présentations pédagogiques pour faire comprendre que la présence d'une zone humide était l'enjeu principal du projet et un atout indéniable pour le quartier.
- Une fois le projet de zone humide adopté, la sensibilisation s'est faite plus « grand public » via les réunions publiques d'information, la réalisation de panneaux d'informations.

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



- Le PLUI en cours d'élaboration au moment des travaux a modifié cette zone initialement en 1AU pour la classer en zone N.

## Étape 4 : essayer, pérenniser, adapter



- Sensibilisation à travers la mise en œuvre d'actions (écopâturage, panneaux pédagogiques, chantiers nature ...).
- Développement d'un partenariat pour un maintien de la vocation et une gestion du site à long terme avec différentes structures : commune, établissement scolaire, agriculteur, association, agence de l'eau, ...:
- Information sur les opportunités « d'évitement » d'un projet

### Pour aller plus loin...

- Projet de requalification de la zone humide du Pot d'Argent (travaux réalisés en 2019/2020)
- Stratégie foncière des friches industrielles de la CAMVS : définition d'une géographie prioritaire pour la biodiversité (CAMVS, 2015)
- Réflexion à venir sur une offre de compensation territorialisée

#### Contact :

Communauté d'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre

1 place du pavillon

59600 Maubeuge

Techniciens en charge du projet :

Volet Aménagement : Aurore Leprêtre / Volet Gestion environnementale : Gaëlle Kania



AGENCE HAUTS-DE-FRANCE  
2020 – 2040

Construire des stratégies foncières :  
une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace

### Fiche de retour d'expérience



LES ATELIERS REGIONAUX DES  
ACTEURS DE L'AMENAGEMENT

29

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

Contributeur : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
Hauts-de-France

### Constat et enjeux du territoire :

- Une vacance importante dans le parc de logements existants et une dévitalisation des centralités ;
- Une forte consommation d'espace notamment pour l'habitat, en lien avec des perspectives de croissance démographique du territoire faible, induisant une augmentation de la vacance dans le parc existant correspondant à la production de logements en extension ;
- Un manque de solutions opérationnelles pour accompagner les petites communes dans une stratégie de reconquête / remise sur le marché des logements vacants ;
- Le constat dressé d'une forte précarité énergétique des habitants du territoire, liée à la fois à l'état du bâti et à la dépendance des ménages à la voiture individuelle ;
- Une prise de conscience des impacts agricoles et forestiers de la production de logements en extension ainsi que du coût des investissements par les collectivités des équipements et mise en réseau inhérents ;
- Une dégradation du patrimoine bâti vernaculaire ;
- Une ville centre, Epinal, inscrite en ORT / Action Cœur de Ville ;
- Deux bourgs-centres Xertigny et La Vôge-les-Bains engagés dans une démarche de revitalisation suite à un appel à projet.

Pour répondre à la problématique de l'étalement urbain, le territoire a lancé depuis avril 2017 la démarche BIMBY, qui est un programme d'accompagnement des particuliers et des collectivités vers la densification douce. Cet outil innovant, conduit par le bureau d'étude Villes Vivantes à l'origine du concept BIMBY, s'est par la suite adapté à l'objectif prégnant de reconquête des logements vacants, et est devenu la démarche BUNTI, qui signifie tisser en Hindi. Cette évolution acte désormais la principale orientation de l'opération à savoir le renouvellement urbain. Plus de la moitié des projets accompagnés sont réalisés en effet dans l'ancien.

Ce programme a été reconduit en 2020 sans les financements TEPCV et sa poursuite est discutée fin 2020 pour l'année 2021. D'un montant de 440 000 € sur les 33 premiers mois, ce programme a permis d'accompagner la production ou la remise sur le marché d'une centaine de logements entre 2017 et 2020, (résorption de vacance, construction neuve, terrain à bâtir).

### Outils mobilisés par le territoire :

#### Etape 1 : observer et comprendre



- Le SCoT a conduit un travail d'analyse de la vacance afin de caractériser les raisons de la vacance des logements (à partir d'une première analyse du fichier des logements vacants de la DGFIP, des fichiers fonciers et d'une analyse de terrain conjointe avec les collectivités). Des objectifs de reconquête des logements vacants ont été ainsi inscrits au DOO par secteur ;

- Le constat d'une surproduction de logements neufs, notamment en extension ayant entraîné une forte hausse de la vacance dans le parc existant, a été partagé entre élus du territoire et inscrit dans le diagnostic du ScoT ;
- Le caractère détendu du marché a été analysé avec l'appui du cabinet d'étude Villes Vivantes afin de déterminer les opportunités des divisions parcellaires dans l'enveloppe urbaine, et des modalités économiques de recomposition urbaine (destruction/reconstruction).

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



- Sur la base de l'analyse de la vacance, une première sensibilisation des communes a été conduite afin de leur faire prendre conscience de l'enjeu et de la nécessité d'agir ensemble ;
- Le ScoT, dans le cadre de TEPCV, a recruté le bureau d'étude Villes Vivantes, initiateur de la démarche BIMBY, en capacité d'accompagner les porteurs de projet amené à requalifier du bâti ancien ou encore à entreprendre une division parcellaire. Cette ingénierie externe a mis en place une douzaine de formations sur le territoire, ce qui a permis de doter 98 des 154 communes du ScoT d'ambassadeurs du programme BIMBY – BUNT ;
- Sur la base d'entretiens avec les acteurs professionnels de l'immobilier (notaires, agences), de la construction (promoteurs, bailleurs, entreprises du bâtiment, architectes), de la rénovation (entreprises du bâtiment, architectes, agence locale de l'énergie et du climat) et de l'accompagnement des projets (CAUE, communautés de communes), le ScoT a mis en place un programme partenarial qui s'est traduit par la mise en œuvre d'une charte avec les professionnels sur le territoire.

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



- Le ScoT, approuvé en 2019, a décidé de donner la priorité au renouvellement urbain. L'objectif affiché est de diviser par 4 le rythme de consommation foncière entre 2014 et 2030 en encadrant davantage les extensions urbaines à vocation résidentielle. L'objectif de localiser 80 % de la production de logements dans les enveloppes urbaines a par ailleurs été intégré, dont 30 % par la remise sur le marché de logements vacants ;
- Le ScoT demande des stratégies à l'échelle des PLU et des cartes communales en faveur de la résorption de la vacance.

## Etape 4 : essayer, pérenniser, adapter



- Le ScoT réalise une lettre d'information à destination principalement des élus du territoire. Le programme y est mentionné régulièrement ;
- Le ScoT profite du salon Habitat & Bois organisé à Épinal pour sensibiliser les particuliers et collectivité à ce programme;
- Un premier bilan a été dressé en 2020 du programme initié en 2017. L'investissement public représente ainsi 5 000 € par projet de logement accompagné et concrétisé (remise sur le marché, terrain à bâtir créé, construction neuve). Cet investissement reste à mettre en parallèle avec le coût pour la collectivité de la réalisation de logements en extension ;
- Une reconduction du programme est en cours de discussion suite aux municipales de 2020.

### Pour aller plus loin...

- Flash Info n° 17 – logements vacants et BIMBY
- Flash Info n°18 – BIMBY BUNTI & renouvellement urbain

**Contact** : Laurence Bertrand, directrice du ScoT des Vosges Centrales







## Agence Hauts-de-France 2020-2040

Retrouvez toute l'actualité des

### Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagement

<https://2040.hautsdefrance.fr/ARAA>

**Contact :** Dominica WEEXSTEEN

[dominica.wecxsteen@hautsdefrance.fr](mailto:dominica.wecxsteen@hautsdefrance.fr)

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

