



MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# GUIDE PRATIQUE POUR LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS



Pour un aménagement  
et une planification plus sobres

- Observer, concerter et planifier
- Maîtriser l'étalement urbain
- Récomposer la ville sur la ville
- Encourager le recyclage urbain

# ÉDITO

Parce que nous aspirons tous à un cadre de vie porteur d'avenir et respectueux de l'environnement, nous devons collectivement concevoir nos aménagements, avec plus d'attention pour les sols. La crise sanitaire a en effet réaffirmé l'influence de notre environnement sur notre santé et l'impact de l'urbanisation sur les écosystèmes dans lesquels nous vivons.

Préserver les sols, c'est préserver notre potentiel agricole pour conserver une certaine autonomie alimentaire, c'est améliorer la gestion du cycle de l'eau pour réduire les conséquences des événements extrêmes (inondations, sécheresse...), c'est maintenir et rétablir des puits de carbone, en un mot c'est augmenter la résilience de nos territoires, en particulier face aux changements climatiques. Enfin, préserver les sols c'est agir pour le maintien ou le retour de la diversité du vivant sur notre territoire.

De nombreuses collectivités locales mais aussi des opérateurs et constructeurs publics et privés avec l'aide d'architectes, paysagistes, urbanistes ... réalisent déjà des aménagements qui génèrent moins d'artificialisation des sols, en concevant un habitat en harmonie avec son contexte géographique et paysager, en préservant une agriculture de proximité, en recyclant des bâtiments industriels pour de nouvelles fonctions comme du logement, des équipements .... L'aménagement urbain et la planification du territoire relèvent de la compétence des communes, des intercommunalités et des Régions. Celles-ci sont détentrices d'un savoir-faire et d'une expertise qu'il faut aujourd'hui davantage mobiliser en faveur de la sobriété foncière qui doit devenir le nouveau paradigme de l'urbanisme et de l'aménagement

De nombreux guides existent déjà sur ce sujet, mais la spécificité du présent guide est le prisme très transversal qu'il propose, avec des fiches thématiques variées. Il présente un panel diversifié d'actions possibles et met en résonance plusieurs



types de projets qui ont permis de mieux maîtriser l'étalement urbain ou de redonner une fonction structurante au paysage comme à l'agriculture. Chaque action peut être considérée séparément, mais c'est surtout l'addition et l'imbrication des différentes actions qui permettent d'amplifier les impacts vertueux pour un aménagement plus durable.

Le projet de loi Climat et Résilience en cours de construction, est issu des riches débats de la convention citoyenne pour le climat et des travaux menés en parallèle par le groupe de travail national partenarial sur la sobriété foncière. Il va venir compléter les dispositions déjà existantes. Toutefois, cet ouvrage n'est pas un guide juridique et n'a pas vocation à accompagner ce texte de loi. D'autres publications viendront l'éclairer et décrire les nouvelles dispositions pour mieux accompagner les collectivités comme les opérateurs dans son application.

Conçu pour être le plus concret possible, il doit accompagner les porteurs de projets en présentant des exemples et des initiatives pionnières identifiées dans les territoires. Il s'agit ici de convaincre, d'emporter l'adhésion, de donner envie, d'expérimenter avec les habitants pour construire une ville, un bourg, un quartier, où il fait bon et mieux vivre ensemble sans pénaliser l'avenir et les générations futures. Les sols sont le patrimoine commun de la Nation. L'Etat, les collectivités territoriales, les professionnels et les habitants sont coresponsables de leur préservation. Aussi, la conviction et le portage politique, comme l'engagement de tous en fonction de ses compétences, sont aujourd'hui primordiaux.

**Stéphanie Dupuy-Lyon**

# LISTE DES FICHES

## OBSERVER, CONCERTER ET PLANIFIER

---

- Compter sur les habitants
- Renforcer les liens entre le monde agricole et les habitants
- Observer pour mieux comprendre et anticiper
- Convoquer le paysage
- Planifier à bonne échelle

## MAÎTRISER L'ÉTALEMENT URBAIN ET PRÉSERVER LES ESPACES NAF

---

- Protéger les terres agricoles et les espaces forestiers
- Protéger la nature remarquable
- Préserver la nature ordinaire et ménager les territoires par la trame verte et bleue
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Éviter, réduire, compenser
- Penser la sobriété de l'aménagement à toutes les échelles du territoire

## RECOMPOSER LA VILLE SUR LA VILLE ET ENCOURAGER LE RECYCLAGE URBAIN

---

- Définir sa stratégie foncière
- Résorber la vacance immobilière de longue durée pour des centralités attractives
- Densifier les zones résidentielles en s'appuyant sur le BIMBY
- Réhabiliter les friches urbaines
- Restructurer les zones commerciales et les zones d'activités
- Oser la densité avec des formes urbaines de qualité
- Mixer les fonctions, les pratiques et les usages urbains
- Retourner à la terre : désimperméabiliser, renaturer
- Mobiliser la fiscalité
- Transformer les territoires grâce au contrat



# COMPTER SUR LES HABITANTS



## Mettre les habitants au cœur de projets valorisant la sobriété foncière, c'est :

- **Sensibiliser** puis convaincre les citoyens de l'intérêt de la sobriété foncière en les invitant à imaginer collectivement et différemment leurs territoires.
- **S'assurer** que les projets répondent aux besoins des usagers, présents et futurs, sans oublier les enjeux environnementaux et de sobriété foncière.

### Mais aussi...

- **Permettre** aux habitants de s'appropriier plus directement les projets, pour qu'ils comprennent les enjeux de sobriété, quels que soient l'échelle et le périmètre des projets.
- **Créer** une relation plus directe dans les projets entre citoyens et institutions pour qu'ils convergent vers des objectifs vertueux.
- **Associer** les habitants à la réalisation, au suivi et à l'évaluation des projets, pour qu'ils deviennent acteurs et participant, à leur niveau, à l'objectif de sobriété.

## La participation des habitants, de quoi parle-t-on ?

La participation des habitants peut prendre de multiples formes, de l'information simple à la codécision<sup>1</sup> :

- l'**information** : simple diffusion de données des porteurs de projets aux citoyens ;
- la **consultation** : écoute des demandes des citoyens, soit individuellement au travers de questionnaires, soit collectivement par des réunions publiques par exemple ;
- la **concertation** : dialogue entre élus des collectivités territoriales, opérateurs, société civile et grand public ;
- la **codécision** : la coproduction des projets et politiques entre décideurs/opérateurs et citoyens ou parties prenantes concernées.

### LES OUTILS POUR IMPLIQUER LES HABITANTS

Associer les habitants à un projet valorisant la sobriété foncière peut prendre de multiples formes et se déployer sur des durées variables selon l'ampleur du projet et le degré de participation retenue.

Le cadre de la participation du public aux décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement est par ailleurs établi par le Code de l'environnement<sup>2</sup>.

## Comment impliquer les habitants ?

En théorie, la participation citoyenne se donne pour objectif d'associer le plus grand nombre de personnes possible et/ou d'avoir une représentation équilibrée des participants afin de faire évoluer les décisions collectives en y intégrant les aspirations, besoins et propositions des citoyens. Dans les faits, plusieurs freins limitent cette représentation : temps, énergie et moyens à y consacrer, représentativité limitée des participants, notamment des futurs

habitants, etc. Il est donc important de les connaître et d'adapter la stratégie de participation en fonction des objectifs du maître d'ouvrage et du mandat que l'on souhaite confier aux participants. Pour cela, les principes ci-dessous constituent de bons repères pour mettre en place une démarche de participation citoyenne mobilisatrice, en particulier dans une démarche de concertation ou de codécision.

1. **Définir des objectifs clairs, mesurables et réalistes.**
2. **S'entendre sur les règles du jeu et les limites**, rendre le processus clair et transparent, exposer ouvertement les contraintes.
3. **Éviter le jargon technique.**
4. **Travailler à une échelle humaine** : privilégier le travail en petits groupes et à l'échelle du quartier afin que tous soient à l'aise et entendus.
5. **Documenter le processus** : consigner ce qui se dit et prendre des photos pour garder des traces du processus et des résultats.
6. **Adapter le processus** : éviter les modèles rigides et modifier le processus en cours de route au besoin.
7. **Varié les méthodes selon les publics.**
8. **Favoriser la participation de tous grâce à une animation bien dirigée.**
9. **Illustrer les idées** : faciliter la compréhension des idées et des concepts par une présentation visuelle.
10. **Impliquer des groupes aux intérêts variés** : engager les acteurs majeurs le plus tôt possible pour éviter les résistances éventuelles.
11. **Accorder les ressources nécessaires** : attribuer du temps et des ressources correspondant à l'ampleur du projet.
12. **Miser sur la qualité des activités** : recueillir des informations très significatives grâce à quelques activités bien planifiées.
13. **Apprendre de l'expérience des autres** : s'inspirer de ce qui s'est fait ailleurs.
14. **Aller sur le terrain**, faciliter la compréhension des concepts et développer des solutions bien adaptées en travaillant sur le site à l'étude ou à proximité.
15. **Formaliser et retracer de façon systématique les contributions** orales par des outils ad hoc, par exemple un carnet de bord.
16. **Restituer les conclusions de la concertation et clore la démarche** avec ceux qui y ont participé : « Ce qui a été débattu », « Ce qui a été retenu, ce qui n'a pas été retenu » et pourquoi.

Les principes 1 à 14 sont issus de N. WATES, The Community Planning Handbook, 2000

1. Des éléments de définition proviennent de la thèse de L. Combe, Processus participatifs et urbanisme à l'échelle métropolitaine, une perspective comparative entre Lyon et Montréal, 2012.

2. <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/cadre-participation-du-public-au-titre-du-code-lenvironnement>.

## Qui est concerné?

L'enjeu de la participation citoyenne est de réussir à mobiliser différents publics : habitants, usagers, actifs non résidents, acteurs de la société civile. En fonction des spécificités du projet, une plus grande représentativité est nécessaire, par exemple pour l'élaboration d'un PLUi ou d'un futur quartier. Bien que la représentativité statistique soit rarement atteinte, la diversité des publics est essentielle.

## L'URBANISME PARTICIPATIF, UNE APPLICATION CONCRÈTE DE LA PARTICIPATION CITOYENNE



L'implication des citoyens aux projets d'aménagement urbain facilite leur appropriation future et améliore leur conception : sur la base de cartes, de visites de terrain, d'expérimentations, mobiliser ce levier pour fabriquer la ville permet de valoriser la maîtrise d'usage et la compétence citoyenne, c'est-à-dire le fait que ceux qui pratiquent ou pratiqueront un espace ont

une connaissance et y projettent un avenir qu'il faut pleinement intégrer lorsqu'un projet est conçu. Ainsi, à côté de la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage d'un projet, sa maîtrise d'usage prend place. Celle-ci peut se définir comme « *un moyen de donner une place active et décisive aux usagers en postulant que la pratique génère un savoir* »<sup>3</sup>.

## Quelles démarches effectuer?

Les outils pour mobiliser les citoyens dans le cadre d'un projet sont multiples : le tableau ci-dessous donne à voir certains d'entre eux, différenciés en fonction du nombre de personnes visées et du degré de participation envisagé.

TAILLE DU GROUPE	INFORMER	CONSULTER	CONCERTER	CO-ÉLABORATION →
Petits groupes (<20)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Porte-à-porte</li> <li>• Contact individuel dans la rue, dans les centres commerciaux, etc.</li> <li>• Article par voie de presse ou postale ou Internet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Serious game</li> <li>• Méthode prospective à partir de supports variés (cartes postales, carte géographique, legos, etc.)</li> <li>• Focus groupe</li> <li>• Enquêtes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atelier de coconstruction par des méthodes de type :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• design-thinking (adopter le point de vue de l'utilisateur)</li> <li>• théâtre forum (confrontation des points de vue)</li> <li>• focus groupe de quartier, etc.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vote à main levée</li> <li>• Participation à des instances de décision</li> </ul>
Groupes de taille moyenne (<40)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réunion publique</li> <li>• Exposition</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atelier collaboratif de type ruches ou world café</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cartographie participative</li> <li>• Diagnostic en marchand</li> <li>• Atelier de coconstruction</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vote à main levée</li> <li>• Hiérarchisation sur métaplan</li> </ul>
Grands groupes (>40)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réunion publique</li> <li>• Exposition</li> <li>• Tractage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consultation ou sondage en ligne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conférence citoyenne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vote en ligne (utilisé pour le budget participatif de la Ville de Paris)</li> </ul>

3. La maîtrise d'usage, entre ingénierie participative et travail avec autrui, Alain Valbeau, Recherches sociales, n° 209, 2014.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX

→ *Le Polau (pôle d'arts et d'urbanisme) de Tours*

### *Faire de l'art un levier pour la requalification participative des territoires*

Créé en 2007 et récompensé au Palmarès des jeunes urbanistes en 2010, le Polau est une structure qui recense et propose des concertations créatives d'accompagnement de projets pour les collectivités avec les habitants. Cette approche croise art et urbanisme pour faire du « levier artistique et culturel un outil de requalification souple des territoires »<sup>4</sup>.

### Des exemples d'actions de participation citoyenne menées par le Polau

Le Cirque-opéra de la transition énergétique est un programme d'actions artistiques et culturelles comprenant un spectacle sous chapiteau, des ateliers, un jeu de société, une conférence-spectacle et une œuvre installée dans l'espace public représentant les données énergétiques. Coproduit par le Tours Soundpainting Orchestra et piloté par le Polau-pôle arts & urbanisme dans le cadre du programme artistes-ingénieurs-es Génies-Génies, ce projet se place au service des acteurs

des territoires, dans le contexte des Plans climat air énergie territoriaux (PCEAT). En mobilisant par le sensible les citoyens sur les enjeux de la transition énergétique, il accompagne et participe aux changements de comportements. Missionné par le ministère de la Culture, le Polau a publié Plan guide évolutif qui livre l'analyse et le repérage de plus de 300 initiatives en France et, au-delà, qui associent des habitants ainsi que des pistes de réflexion et d'action.



*Cirque Opéra*

© Guillaume Le Baube

#### + Pour aller plus loin :

- [Plan guide du POLAU](#)
- [Les clefs d'une participation réussie, Association Bruded](#)
- [Les démarches de participation citoyenne, boîte à outils, Secrétariat général pour la modernisation de l'action publique, octobre 2017](#)
- [La charte de la participation du public](#)

4. Page Internet du Polau : <http://polau.org/le-polau>.



## → L'Atelier des territoires, la valeur ajoutée de la participation : l'exemple de la métropole caennaise

### Pourquoi l'Atelier des territoires ?

En expérimentant depuis plusieurs années l'association des habitants dans la démarche, l'Atelier des territoires témoigne de l'intérêt d'impliquer des habitants, usagers, citoyens dans le processus d'élaboration du projet de territoire (cf. fiche « Penser la sobriété de l'aménagement à toutes les échelles du territoire »). Dans le cadre de la session nationale de l'Atelier des territoires 2016-18 « Mieux vivre ensemble dans le périurbain », la DDTM du Calvados et son assistance à maîtrise d'ouvrage ont constitué

un « panel citoyen ». Il s'agissait d'aborder autrement la question périurbaine à partir de la prise en compte des espaces vécus et des usages, et non d'emblée par la question de la lutte contre l'étalement urbain. Les réunions du panel ont permis de tester dans des conditions réelles des propositions de services (projet de service numérique à la mobilité, événementiel, jardins partagés, etc.). Ces réunions avaient pour objectif de mettre à l'épreuve et consolider des actions pour mieux vivre dans le périurbain.



© DDTM Calvados

Affiche d'appel à participation au panel citoyen de l'Atelier des territoires sur la métropole de Caen



© Denis Renard

Panel citoyen illustré, Atelier des territoires « Mieux vivre ensemble dans le périurbain »

L'association des habitants aux côtés des autres parties prenantes a également permis de faire aboutir un Manifeste du périurbain. Celui-ci propose des principes pour l'aménagement et se présente comme un guide de référence pour les prochains exercices de planification territoriale. Il s'adresse aux décideurs, acteurs du territoire, professionnels et habitants concernés par l'avenir des territoires périurbains.

### QUELLES ÉTAPES ?

1. Constitution du panel à partir d'un échantillon diversifié, motivé et informé.
2. Campagne de sollicitation des participants potentiels (publication d'articles dans la PQR, appels téléphoniques et bouche-à-oreille).
3. Réunions sous la forme de « tests-utilisateurs » des propositions formulées grâce à la méthode du prototypage<sup>5</sup>.
4. Amendements des prototypes et choix des services répondant aux besoins des utilisateurs.
5. Consolidation du plan d'action.

#### + Pour aller plus loin :

- [Le vade-mecum ADT Participation](#)
- [Le périurbain, espace à vivre, Parenthèses, 2018](#)
- [La synthèse de la session « Mieux vivre ensemble dans le périurbain »](#)
- [La bande dessinée issue de l'Atelier de la métropole de Caen](#)

5. Produits par des designers, les prototypes sont des versions avancées des projets, testés dans des conditions réelles. Par exemple, pour un projet de service numérique à la mobilité, le prototypage a consisté à produire des versions dynamiques du service avec les contenus et les fonctionnalités réels.





# RENFORCER LES LIENS ENTRE LE MONDE AGRICOLE ET LES HABITANTS



## Renforcer les liens entre le monde agricole et les habitants, c'est :

- **Contribuer** à protéger les espaces agricoles de l'artificialisation des sols en garantissant la pérennité des exploitations.
- **Promouvoir** le développement de l'agriculture en ville et à sa périphérie immédiate.

### **Mais aussi...**

- **Valoriser** la diversité des produits et services rendus par l'agriculture : production alimentaire, production énergétique, services environnementaux, sociaux et paysagers.
- **Renforcer** les débouchés de proximité pour l'agriculture et promouvoir une alimentation durable pour les habitants.
- **Assurer** l'approvisionnement et la sécurité alimentaire des territoires et renforcer les relations ville-campagne.

## De quoi parle-t-on ?

Face à une déconnexion croissante des citoyens à leur environnement, les réflexions sur la ville et le développement des territoires accordent une place centrale à la santé, à l'alimentation et au cadre de vie des habitants. Qu'elle soit traditionnelle ou urbaine, l'agriculture a un rôle tout particulier à jouer sur ces questions en se rapprochant des consommateurs et en assurant de nombreuses fonctions à l'échelle des espaces urbains et, plus largement, des bassins de vie : les produits locaux sont généralement signes de fraîcheur et d'authenticité, les exploitations créent des emplois et animent une vie sociale, elles assurent l'entretien de paysages ou le remodelage des paysages urbains, le maintien et parfois la reconquête des terres agricoles, et sont de plus en plus respectueuses de l'environnement.

### QUELQUES OUTILS POUR RENFORCER CES LIENS

- Le projet alimentaire territorial (PAT).
- Les projets d'agriculture urbaine.
- Les outils de protection du foncier agricole : ZAP et PAEN (cf. fiche « Protéger les terres agricoles et les espaces forestiers »).

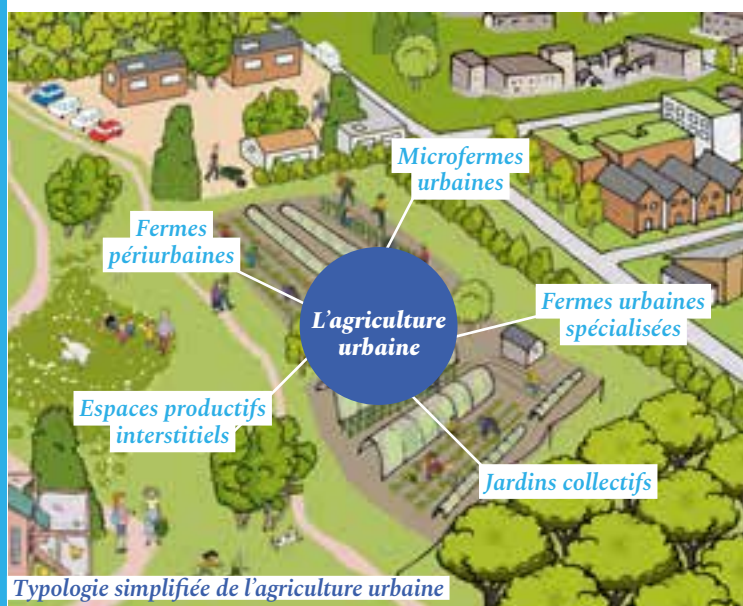
## Comment renforcer les liens entre le monde agricole et les habitants ?

### Quelles démarches effectuer ?

Faire de l'agriculture une composante essentielle de la qualité de vie des habitants implique de préserver les espaces agricoles. Des outils ont été conçus à cet effet, la ZAP et le PAEN qui permettent de faire du foncier agricole une véritable ressource à protéger, en particulier en ceinture des villes où ce dernier est soumis à de fortes pressions.

Ces dispositifs peuvent être complétés par des projets visant au développement des fonctions alimentaires, économiques, environnementales et sociales de l'agriculture :

- À l'échelle d'un territoire, le **projet alimentaire territorial (PAT)**<sup>1</sup> est un dispositif de valorisation des productions agricoles au niveau local, de rapprochement des producteurs et des consommateurs et enfin de soutien à la filière.
- À l'échelle de la ville ou d'un quartier, des démarches d'**agriculture urbaine** peuvent être engagées de manière à réinsérer la fonction agricole au cœur du développement urbain et des pratiques des résidents. En France, les formes adoptées sont diverses, elles varient selon le type de foncier mobilisé (espaces interstitiels, parcelles agricoles, friches, structures bâties...), selon les acteurs urbains et agricoles impliqués et selon les systèmes de production déployés. Sur le site du Cerema<sup>2</sup>, une typologie en cinq familles est proposée.



Source : Montage réalisé à partir de documents du Cerema  
(© Big bang-Cerema)

1. Introduit par l'article 39 de la loi d'avenir pour l'agriculture l'alimentation et la forêt (LAAF).  
2. <https://www.cerema.fr/fr/actualites/agriculture-urbaine-ecoquartier>.

# LE PROJET ALIMENTAIRE TERRITORIAL



## Le PAT, pourquoi ?

Plan d'action stratégique et opérationnel principalement porté par les collectivités, l'État ou des groupements d'acteurs, le **projet alimentaire territorial** a pour objectif d'encourager l'ancrage territorial de la production, de la transformation et de la commercialisation des produits agricoles. La question alimentaire est au cœur du PAT. Les PAT se construisent autour de trois dimensions :

- **économique** : soutien à l'installation des agriculteurs et à la croissance de filières en circuits de proximité;
- **environnementale** : valorisation d'un mode de production agroécologique, respectueux de l'eau et des paysages, et attentif au gaspillage;
- **sociale** : rapprocher producteurs et consommateurs, sensibiliser les populations à une alimentation saine et de qualité.

## Pour qui ?

Le PAT bénéficie à tout l'écosystème agricole et alimentaire :

- **aux agriculteurs**, par la valorisation de leurs produits et de leur savoir-faire;
- **aux consommateurs**, par l'apport d'une alimentation durable et de qualité;
- **au territoire**, en préservant la richesse et la diversité des productions locales, qui sont aussi des ressources patrimoniales, identité des territoires;
- **aux habitants**, par l'attention portée aux répercussions de l'agriculture sur les pollutions et la biodiversité.



3. Selon l'OnPAT, observatoire au service des acteurs, placé sous la responsabilité de Terres en villes et conduit en partenariat avec le réseau des Chambres d'agriculture.

## Comment ?

Tout projet conforme à l'esprit de la LAAF et dont le porteur revendique publiquement l'appellation est un PAT. Sont exclues les initiatives alimentaires ponctuelles ou partielles ainsi que les stratégies alimentaires qui ne mobilisent pas le dispositif.

**Pour réussir une telle démarche, cinq actions sont incontournables :**

- **Associer l'ensemble des parties prenantes** : collectivités, chambres consulaires, associations et entreprises privées représentantes de la chaîne alimentaire locale, au travers d'un diagnostic partagé de l'agriculture et de l'alimentation sur le territoire.
- **S'assurer d'une volonté politique forte** et s'appuyer sur une instance de gouvernance compétente pour coordonner les actions.
- **Définir l'échelle pertinente** par rapport aux finalités du projet en recherchant par exemple



la bonne adéquation entre l'offre en produits locaux et la taille du bassin de consommation.

- **Établir un suivi du projet** dans une démarche mobilisant l'ensemble des parties prenantes.
- **Articuler le projet avec les autres dispositifs de politiques publiques** (PCAET, SCoT, PLUi, Sradet). Les PAT ne peuvent répondre directement aux enjeux fonciers. Il est donc judicieux pour une collectivité de se pencher sur la question de la préservation du foncier agricole en complément de la mise en place d'un projet alimentaire territorial.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX

## LES PROJETS ALIMENTAIRES TERRITORIAUX

→ *Le PAT Caen Normandie Métropole***Pourquoi ici ?**

Face à l'urbanisation croissante des espaces agricoles, à la diminution des exploitations et des emplois et à l'importance des enjeux alimentaires, Caen Normandie Métropole s'est engagée dans l'élaboration de son projet alimentaire territorial en 2017.

Piloté par le pôle métropolitain Caen Normandie et coanimé par l'Agence d'urbanisme de Caen Normandie, la Chambre d'agriculture du Calvados et Caen Normandie Métropole, le PAT CNM concerne le périmètre socle du pôle et se structure autour de six objectifs :

- **mettre en place** une gouvernance alimentaire métropolitaine ;
- **prendre en compte** l'alimentation dans la planification et le foncier ;
- **soutenir** l'économie de proximité ;
- **renforcer** la collaboration et le lien social ;



Atelier 2018

- **favoriser** l'approvisionnement local dans les collectivités ;
- **communiquer** sur l'identité alimentaire locale, sensibiliser, éduquer et former.

**QUELLES ÉTAPES ?**

1. Lancement de la démarche (octobre 2017).
2. Concertations autour de questionnaires et d'ateliers thématiques (80 acteurs mobilisés, dont 51 structures), suivies d'un forum final de diffusion de la stratégie (janvier à juin 2018).
3. Depuis 2020, mise en œuvre des orientations stratégiques en élaborant le programme d'actions.



## → Du champ à l'assiette : le PAT de Belle-Île-en-Mer

### Pourquoi ici ?

Les agriculteurs ont su s'adapter aux contraintes climatiques, à la faible qualité agronomique du sol et à la complexité de travail engendrée par l'insularité et la saisonnalité touristique. Principalement tournée vers l'élevage extensif, l'agriculture entame une diversification des productions. Le diagnostic alimentaire révèle une importation à 94 % (en poids) des denrées alimentaires du continent, quand 92 % de la production est exportée. Ces chiffres sont assez courants pour un territoire comprenant quatre communes mais les flux sont rendus visibles par l'insularité et interpellent à ce titre. L'insularité est une particularité géographique qui permet de faire du PAT de Belle-Île-en-Mer un laboratoire à ciel ouvert. En 2018, la volonté de mettre en cohérence les actions entreprises pour valoriser l'agriculture sur l'île a amené la Maison de la nature, association détentrice du label CPIE<sup>4</sup>, à s'inscrire dans le projet de recherche-action Atlas qui vise à étudier les stratégies alimentaires territoriales et à en tirer les enseignements. Parallèlement, les travaux de l'association ont été reconnus par l'État avec la labellisation [Projet alimentaire territorial](#) par le ministère de l'Agriculture.

OÙ ?	Belle-Île-en-Mer
QUI ?	Centre permanent d'initiatives pour l'environnement (CPIE) de Belle-Île-en-Mer
QUAND ?	2 mars 2018 au 2 mars 2020
QUELLE SUPERFICIE ?	La surface agricole utile de l'île est de 2 886 hectares (Source : Buet, 2015)
QUI FINANCE ?	Collectivités territoriales / Financement par appel à projets : appel à projets PNA 2017

*«Le projet vise à définir et mettre en œuvre une stratégie alimentaire sur le territoire de Belle-Île-en-Mer intégrant les enjeux de l'insularité et se basant sur des initiatives déjà existantes à consolider.»*

(Brochure PNA, mars 2018)

### QUELLES ÉTAPES ?

1. Accompagnement des agriculteurs pour la création d'un magasin de producteurs en 2006.
2. Contribution du CPIE en 2015 à la rédaction du projet agroenvironnemental et climatique de Belle-Île.
3. Projet de recherche Voie lactée pour la relocalisation de la filière laitière.
4. Sensibilisation de l'ensemble des acteurs du territoire à la transition agroécologique.
5. Mise en place d'une mission foncière en 2018 pour sécuriser les exploitations agricoles et éviter l'inflation du prix des terres et des bâtiments agricoles.
6. Labellisation par le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation du projet «**Vers une stratégie alimentaire à Belle-Île-en-Mer**» du CPIE visant à structurer l'ensemble des actions mises en œuvre sur le territoire «du champ à l'assiette».
7. Réalisation d'un diagnostic alimentaire et d'une étude sur le potentiel de carcasses à valoriser.

#### **Le PAT : des liens forts entre élus, agriculteurs, partenaires techniques et institutionnels et habitants!**

Plus qu'un PAT, le CPIE anime un large panel d'acteurs, notamment en créant des espaces de dialogue, en menant des activités pédagogiques, en créant des partenariats pour la relocalisation des outils de transformation (laiterie, meunerie) et la diversification des activités de productions, en animant un groupe de réflexion sur la gestion et la sécurisation du foncier agricole, etc.

#### **+ Pour aller plus loin :**

- [Site du MAA, Qu'est-ce qu'un projet alimentaire territorial? Comment construire son projet alimentaire territorial? Faire reconnaître un projet alimentaire territorial](#)
- [Réseau national des PAT](#)
- [Atlas – Retour d'expérience sur les stratégies alimentaires territoriales](#)
- [Orientations stratégiques du PAT CNM, 2018](#)
- [Fiche Atlas de Belle-Île-en-Mer et diagnostic du système alimentaire](#)

4. Centre permanent d'initiatives pour l'environnement – Maison de la nature de Belle-Île-en-Mer.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX

## L'AGRICULTURE URBAINE ET PÉRIURBAINE



## Pourquoi? Pour qui?

Intégrés en amont des politiques d'aménagement et de la stratégie foncière (cf. fiche « Définir sa stratégie foncière »), les projets d'agriculture urbaine et périurbaine apportent des bénéfices multiples, environnementaux, sociaux et économiques. Ils ouvrent de nouvelles perspectives pour la ville de demain en stimulant la recherche, l'expérimentation et l'innovation. Ils renforcent les liens sociaux par une reconnexion des citoyens avec le vivant.

Ils répondent également à des enjeux en matière de santé publique liés à l'alimentation ou à la création d'espaces de ressourcement en ville, ainsi qu'à des enjeux écologiques et de résilience dans un contexte d'adaptation au changement climatique. En favorisant les circuits courts et la vente directe, l'agriculture urbaine contribue aussi à l'économie locale par la création d'emplois directs et indirects. Enfin, elle peut constituer, à sa petite échelle, un élément de réponse aux enjeux de sécurité alimentaire.

## Une notion encore floue et peu observée, parfois controversée

Phénomène nouveau dans sa forme actuelle, l'agriculture urbaine souffre souvent d'un manque de considération des acteurs publics et privés. Or, cette dynamique sera amenée à prendre de l'ampleur pour répondre à l'épineuse question de la résilience des villes. En tant qu'assemblée constitutive, le CESE (Conseil économique social et environnemental)

pourrait influencer les décisions prises par le gouvernement et le Parlement sur le sujet. En effet, il a récemment publié un avis<sup>5</sup> adopté à l'unanimité qui rappelle que l'introduction de l'agriculture en milieu urbain est déterminante pour rendre les villes durables et résilientes et qui demande à être renforcée et généralisée.

## L'État agit et vous accompagne

Le lancement officiel de l'appel à projets « Quartiers fertiles » par le ministre chargé de la Ville et du Logement en février dernier constitue un premier indicateur du nouveau regard porté par le gouvernement sur l'agriculture urbaine. Initié par l'ANRU, cet appel à projets a pour ambition « de soutenir la mise en culture, à terme, de 100 quartiers du NPNRU (Nouveau programme rationnel de renouvellement urbain) »<sup>6</sup>. À l'heure actuelle, 62 projets ont été déposés lors de la première phase de candidatures qui a pris fin le 1<sup>er</sup> juin. Une deuxième vague de candidatures a eu lieu jusqu'au 15 novembre et il est probable que d'autres suivront.

D'autres dispositifs existent en faveur des projets d'agriculture urbaine et périurbaine :

- [des publications méthodologiques partenariat avec l e Cerema, ExPAU, et le CGDD;](#)
- [des aides financières et en ingénierie.](#)

5. <https://agriculture.gouv.fr/pour-le-cese-lagriculture-urbaine-est-un-outil-determinant-pour-des-villes-durables>.

6. <https://www.anru.fr/fre/Actualites/NPNRU/L-appel-a-projets-Les-Quartiers-fertiles-est-lance>.

## Comment?

L'agriculture urbaine est un sujet complexe qui implique de considérer une pluralité d'éléments, de la qualité du sol aux modalités de gestion. Quelques principes clés peuvent servir de fil conducteur dans une démarche de ce type :

- **Faciliter l'installation des espaces** concernés par la mise en place de démarches spécifiques portant sur l'analyse de la qualité des sols, la portance des bâtiments, l'adaptation des instruments de planification territoriale et des normes de construction, etc.
- **Concierner l'ensemble des parties prenantes** pour notamment travailler à la reconnaissance de cette agriculture avec les professionnels

du secteur (agriculteurs, chambres d'agriculture, organismes de formation et de recherche, association de professionnels...), les professionnels de l'aménagement urbain (architectes, urbaniste, aménageurs, promoteurs, paysagistes...), le tissu associatif et pédagogique, les riverains, etc.

- **Réfléchir en amont à la gestion de l'espace** concerné (répartition des tâches, entretien, mise en place d'un règlement intérieur, normes sanitaires, financement du matériel...) et aux acteurs impliqués (association/collectif, futurs usagers, aménageur...).



### L'AFUAU, UN ACTEUR À VOS CÔTÉS !

Le site de l'Association française d'agriculture urbaine professionnelle (Afaup) constitue une base de données très riche s'adressant principalement aux acteurs professionnels (consultants, fournisseurs, exploitants, porteurs de projets...) seuls à pouvoir y adhérer. Néanmoins, beaucoup de ressources sont accessibles à tous (collectivités, aménageurs, particuliers...), notamment un annuaire mis à jour régulièrement qui recense l'essentiel des formations existantes autour de l'agriculture urbaine ou encore des fiches pratiques. Les collectivités qui souhaitent lancer un projet sur leur territoire peuvent également avoir accès aux contacts de professionnels pouvant les accompagner, si elles en font la demande.



## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



→ *La Caverne, une ferme urbaine souterraine dans Paris*



OÙ?	Paris 18 <sup>e</sup> arrondissement
QUI?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propriétaire : ICF Habitat La Sablière (bailleur social)</li> <li>Locataires et porteurs du projet : entreprise Cycloponics et Théophile Champagnat</li> </ul>
QUAND?	Septembre 2017
QUELLE SUPERFICIE ?	4000 m <sup>2</sup> dédiés à la ferme urbaine et second étage sous-loué par 15 entreprises du secteur de l'agroalimentaire
QUEL COÛT (INSTALLATION)?	Entre 100 € et 500 € du m <sup>2</sup>
QUI FINANCE?	Fonds privés principalement

## Pourquoi ici?

La Caverne a bénéficié du programme « Parisculteurs »<sup>8</sup> mis en place par la mairie de Paris dans le but d'encourager le développement de l'agriculture urbaine. Le site est un ancien parking souterrain transformé en ferme urbaine avec la volonté de promouvoir une agriculture raisonnée sobre en énergie. Les cultures choisies (endives, champignons, pousses) sont adaptées à des conditions particulières (absence de lumière naturelle, lieu clos). La démarche promeut également « une production locale de qualité »<sup>9</sup> distribuée en circuits courts ou en vente directe, et se veut innovante par l'utilisation de techniques inspirées de la permaculture (interaction entre les cultures, compost utilisé comme fertilisant). Les livraisons sont réalisées majoritairement à bicyclette avec l'objectif d'atteindre la neutralité carbone. Enfin, le projet revêt une dimension sociale avec la volonté de redynamiser le quartier prioritaire de La Porte de la Chapelle (tarifs préférentiels, ateliers pédagogiques, emplois locaux).

## QUELLES ÉTAPES ?

1. Première initiative avec la création du Bunker comestible<sup>10</sup> à Strasbourg.
2. Développement du concept à Paris en 2016 en réponse à l'appel à projets Parisculteurs.
3. Exploitation des sites strasbourgeois et parisiens (2017).
4. De nouveaux sites en réflexion à Paris et à Lyon.



Cultures de pousses d'herbes aromatiques sous LED

Les concepteurs garantissent l'absence de résidus dangereux dans les produits commercialisés, une partie est d'ailleurs certifiée Ecocert (FR-BIO-01). « Le site a été nettoyé, l'air testé et toutes les productions [sont] envoyées en laboratoire avant d'être vendues. »

## + Pour aller plus loin :

- <https://cycloponics.co/>
- <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide-pratique-quelles-villes-pour-demain.pdf>
- <https://agriculture.gouv.fr/les-fermes-maraicheres-verticales-analyse-ndeg141>
- [https://www.cerema.fr/system/files/documents/2017/12/pollusols\\_web-2%20\(1\).pdf](https://www.cerema.fr/system/files/documents/2017/12/pollusols_web-2%20(1).pdf)

8. <http://www.parisculteurs.paris/>

9. <https://lacaverne.co/faq-la-caverne/>

10. <http://bunkercomestible.com/>





## → Pouss & Bio : un pôle maraîchage près de Limoges

### Pourquoi ici ?

Développer les circuits courts pour des raisons économique et environnementales et le manque de productions maraîchères sur leur territoire : voici deux éléments essentiels pour les élus de Limoges Métropole dans leur choix de s'engager dès 2014 dans un projet de renforcement de la ceinture maraîchère périurbaine et d'accompagnement des producteurs locaux dans le développement de débouchés de proximité. Pour concrétiser cet engagement, la collectivité, dans le cadre de son PAT, a notamment fait l'acquisition en 2019 d'un espace dédié au test en maraîchage bio : Pouss & Bio. Situé au cœur des 15 ha du pôle maraîchage à Verneuil-sur-Vienne, cet espace met à la disposition de trois maraîchers pour une durée de un à trois ans 1 hectare de terre chacun, une serre de 500 m<sup>2</sup>, des moyens de stockage et un accès à l'eau pour irriguer. La mise en place de cet espace et l'initiation des porteurs de projets à des pratiques agricoles biologiques participent à la transition agricole et alimentaire du territoire et sont un levier pour structurer la filière légumière et approvisionner la restauration scolaire.



Serre maraîchère

© Limoges Métropole

OÙ ?	Verneuil-sur-Vienne
QUI ?	Limoges Métropole
QUAND ?	2019
QUELLE SUPERFICIE ?	4 ha
QUI FINANCE ?	Limoges Métropole, Région NA, ADEME

### QUELLES ÉTAPES ?

1. Confirmer le besoin d'un espace test en s'appuyant sur une cartographie des acteurs et des actions du système alimentaire de la formation à la consommation.
2. Coordonner des actions au local et développer un esprit intercommunal.
3. Structurer l'accompagnement avec les partenaires.
4. Réaliser les investissements.
5. Communiquer sur le projet.
6. Organiser et coordonner l'accompagnement technique, social et comptable.
7. Rechercher activement du foncier : veille foncière, mobilisation des élus et réseaux.

Pour réussir à avancer dans des projets ambitieux, Limoges Métropole peut s'appuyer sur un comité de pilotage composé de différents acteurs (Chambre d'agriculture, organismes d'aide à l'installation, Interbio, des partenaires universitaires...) permettant la création d'un dialogue de territoire.

#### + Pour aller plus loin :

- *Genèse du projet de ceinture maraîchère* : <https://pqn-a.fr/experiences/le-pat-de-limoges-metropole-une-approche-structurante-en-faveur-du-developpement-economique-et-durable/>
- *Projet alimentaire et son contexte initial* :
  - <https://l-essaimleur.fr/initiatives/demarche/7?south=42.19635030208902&north=47.7692145357721&west=3.542876243591309&east=7.223725318908692>
  - <https://www.bionouvelleaquitaine.com/wp-content/uploads/2019/03/8-Limoges-Me%CC%81ropole.pdf>
- *L'agriculture urbaine dans les projets de renouvellement urbain* – boîte à outils du montage d'un projet



# OBSERVER POUR MIEUX COMPRENDRE ET ANTICIPER



## Initier des observatoires au service de la sobriété foncière, c'est :

- **Mieux appréhender** les enjeux en mesurant l'ampleur de l'urbanisation et ses conséquences.
- **Observer** l'artificialisation effective de chaque territoire pour mieux ajuster ses choix de développement en respectant davantage l'environnement.
- **Repérer** les potentialités du renouvellement urbain et ainsi éviter l'urbanisation sur de nouvelles terres agricoles.

### Mais aussi...

- **Permettre d'adapter** au plus près l'offre de services et de logements aux besoins des habitants.

## Qu'est-ce qu'un observatoire ?

Plusieurs types d'observatoires mettent à disposition des données, des cartographies et des analyses, contribuant à approcher le sujet de l'artificialisation. De nombreuses collectivités ou structures intercommunales en ont initié pour mesurer l'évolution de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) pour les documents de planification. D'autres ont lancé des observatoires de l'habitat à la suite de l'élaboration d'un programme local de l'habitat, pour mieux appréhender les besoins en logement. Enfin, l'État contribue à cette connaissance avec les services déconcentrés en mettant à disposition les données pouvant servir aux collectivités comme aux citoyens.

### QUELQUES EXEMPLES D'OUTILS

- Les observatoires locaux de la consommation d'espaces.
- Les observatoires locaux de l'habitat.
- Les observatoires locaux du foncier.
- Les observatoires nationaux (l'observatoire national de l'artificialisation, l'inventaire des friches...).

## Comment observer ? Quelles démarches effectuer ?

Les outils les plus puissants pour l'observation sont ceux qui ont été élaborés conjointement entre les collectivités et les services de l'État afin de tenir compte des enjeux et de toutes les ressources à disposition. Ce sont des outils évolutifs qui nécessitent un effort conséquent dans leur élaboration mais également

dans leur suivi et leur maintenance. Ils ne présentent de réel intérêt que si les acteurs de terrain se les approprient et les utilisent notamment pour l'élaboration et la révision des documents de planification (PLUi, SCoT, PLH, Sradet...) et, enfin, que s'ils font l'objet d'un bilan régulier.



Village du Larzac, dans le Midi-Pyrénées

LA BOÎTE À Outils	CONTENU	INTÉRÊT POUR LIMITER L'ARTIFICIALISATION	QUI EST À L'INITIATIVE ?	OBLIGATIONS LÉGALES
<b>Observatoires de la consommation d'espace</b>	Mesurer l'évolution de la consommation des espaces NAF.  Utilisation de bases de données comme celles des fichiers fonciers ou Corinne Land Cover ou d'occupation des sols à grande échelle (OSCGE).	Permet d'établir un bilan de la consommation d'espaces et de construire les prévisions d'espaces à ouvrir à l'urbanisation.	Collectivités en charge de la planification avec la contribution possible des services de l'État.	La consommation d'espace sur les dix dernières années est un élément d'analyse à intégrer dans les PLUi et les SCoT.
<b>Observatoires locaux de l'habitat</b>	Mesurer l'état du parc de logements et prévoir une politique de l'habitat au regard des besoins et de la situation démographique.	Élaboration d'une stratégie foncière en tenant compte du parc vacant et de sa remobilisation, de l'analyse d'une densité des futures opérations, comme du potentiel foncier.	Collectivités territoriales en charge d'un PLH, parfois les départements.	Obligation d'en créer un après l'approbation d'un PLH. Le PLH doit définir « les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire » <sup>1</sup> .
<b>Observatoires locaux du foncier</b>	Analyser l'offre foncière et les marchés fonciers, le potentiel foncier et les perspectives de densification.	Permet d'identifier et caractériser les opportunités foncières d'un territoire en réduisant la consommation de nouveaux espaces.	Collectivités territoriales et/ou services de l'État. Avec parfois une forte implication des établissements publics fonciers.	Obligation d'observation élargie par la loi <sup>2</sup> de l'habitat au foncier.
<b>Observatoire national de l'artificialisation</b>	Apporter à toutes les collectivités des données et cartographies sur l'artificialisation des sols.	Permet de mesurer l'ampleur de la consommation foncière des espaces NAF en flux annuels (avec les fichiers fonciers) et en stock et flux triannuels (occupation des sols à grande échelle en cours de test avant déploiement-OSCGE).	IGN/Cerema/INRAe pour le compte de l'État en coélaboration avec les collectivités territoriales.	Le plan Biodiversité de juillet 2018 par son action 7 demandait de fournir un état des lieux annuel de la consommation d'espaces.
<b>Inventaire des friches</b>	Évaluer le potentiel des friches à partir des bases de données nationales Basias et Basol et d'inventaires locaux de qualification (cf. fiche « Réhabiliter les friches urbaines »).	Permet la mobilisation des friches et leur réhabilitation dans des opérations de renouvellement urbain ou de renaturation.  Évite la consommation de nouvelles terres agricoles.	Cerema pour le compte de l'État et les collectivités contributrices.  Collectivités territoriales avec parfois implication des établissements publics fonciers pour les inventaires locaux.	Il n'y a pas d'obligation légale, cependant l'analyse des capacités de densification demandées dans les PLUi peut y concourir.  Par contre, l'analyse des friches doit être intégrée dans le potentiel foncier pour l'élaboration des documents de planification.
<b>Financement</b>	Les modalités de financement de ces outils sont très variables d'un observatoire à un autre et peuvent évoluer dans le temps en fonction des priorités que chaque échelon territorial se donne. Des subventions peuvent être apportées ou un cofinancement envisagé, voire une mise à disposition de personnels pour contribuer à son élaboration.			

1. Art. L. 302-1 du CCH.

2. Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX

## LE PORTAIL NATIONAL DE L'ARTIFICIALISATION



## Pourquoi un portail de l'artificialisation des sols ?

Prescrit par le plan Biodiversité, l'Observatoire national de l'artificialisation des sols a été créé en vue d'accompagner la lutte contre l'artificialisation et permettre d'atteindre l'objectif de «zéro artificialisation nette». Désormais devenu un portail, il est appelé à devenir un véritable centre de ressource sur la question de l'artificialisation des sols. Depuis juillet 2020, le portail s'est enrichi d'un inventaire des friches : Cartofriches (en version bêta) La prochaine étape est celle du déploiement de l'OCSGE. Cette base de données vectorielle pour la description de l'occupation et usage du sol dont la nomenclature s'appuie sur les recommandations

du CNIG, et la directive européenne INSPIRE, dispose d'un modèle en 2 dimensions. Ce dernier sépare la couverture (ou occupation, c'est-à-dire la vue physiologique du territoire), de l'usage du sol (vue anthropique). Sa précision métrique est cohérente avec le Référentiel à Grande Échelle (RGE®). La maille minimale en zone urbaine est de 500 m<sup>2</sup>, indépendante des limites des parcelles foncières. La cohérence temporelle de l'OCSGE repose sur les prises de vues aériennes millésimées de l'IGN (fréquence trisannuelle). La qualité sémantique des données affiche des taux d'exactitude supérieurs à 95%.

## Pour qui ?

Le portail de l'artificialisation des sols est un centre de ressources en accès libre à destination des collectivités, de leurs partenaires et des citoyens. Des ateliers de coconstruction avec les territoires ont été engagés en 2019 afin de spécifier la plateforme et de favoriser l'appropriation de l'outil par les acteurs concernés. En 2020 et 2021 des groupes de travail pour identifier les indicateurs socle à faire figurer sur le portail de l'artificialisation, ou pour accompagner le prototypage de l'OCSGE, ont été mis en place en sollicitant les acteurs des territoires, collectivités comme services déconcentrés.

## Le portail et ses fonctions actuelles et futures

Porté par trois ministères et mis en œuvre par le Cerema, l'INRAe et l'IGN, le portail permet de suivre l'artificialisation des sols à l'échelle de chaque commune de 2009 à 2019. Il comprend un visualiseur cartographique et permet des comparaisons avec d'autres indicateurs. Les données de consommation foncière des espaces sont obtenues à partir des fichiers fonciers.



Jusqu'à juin 2021, un prototype est en cours de test auprès des collectivités locales et services déconcentrés de l'État (SCoT Arcachon, DDTM33...). L'industrialisation de la chaîne de production se poursuivra par la production d'un département pilote au second semestre 2021.

Ensuite, le déploiement de la production pourra être engagé. La France sera entièrement réalisée à horizon fin 2023, début 2024.

Le dispositif permettra de mesurer annuellement l'artificialisation des sols, et de vérifier la trajectoire vers l'objectif "zéro artificialisation nette".

*Navigation sur le site du portail national de l'artificialisation des sols*



→ **Le CERF Auvergne-Rhône-Alpes, un centre d'échanges et de ressources sur le foncier au service des territoires**



## Pourquoi ?

Le CERF est un pôle de compétences dédié au foncier et à l'aménagement. À l'initiative du Conseil régional Rhône-Alpes, le principe directeur du centre est de s'appuyer sur l'expertise de ses adhérents et de mettre en réseau les compétences à l'échelle régionale. Parmi les nombreuses missions qu'il porte (groupes de travail stratégique, accompagnement juridique et technique, formations, partage d'expériences et de savoir-faire), le CERF a notamment pour objet d'améliorer les méthodes d'observation foncière et de les faire connaître.

## Pour qui ?

Le CERF s'adresse aux collectivités et à leurs groupements, aux opérateurs fonciers et immobiliers, aux services déconcentrés de l'État (Dreal) et d'autres institutions (ordres, chambres consulaires...), par le biais d'une adhésion.

## Quelles modalités ?



Le CERF investit le champ de l'observation en complémentarité des dispositifs existants. Sa priorité : favoriser la convergence des approches et labelliser, le cas échéant, l'émergence de nouvelles méthodes d'observation<sup>3</sup>. En 2013, il a réalisé un catalogue de tous les observatoires

fonciers et immobiliers au niveau régional, apprécié des observatoires locaux. En 2015, le CERF a piloté un groupe de réflexion multiacteur (État, Régions, EPCI, fédérations professionnelles, Safer, agences d'urbanisme...) pour identifier des indicateurs de suivi de la consommation d'espaces. Celui-ci s'est conclu par la publication d'un guide sur le suivi de la consommation d'espaces. Ce mémento a pour objectif d'aider les collectivités dans l'application des règles de limitation de la consommation foncière attendues dans les SCoT et les PLUi. Construit sur une démarche partenariale associant notamment la Dreal Auvergne-Rhône-Alpes, des rédacteurs de SCoT et des EPCI, ce guide témoigne de la réalité des problématiques rencontrées et des expériences vécues sur le sujet.

3. <http://www.cerfra.org/menu/nos-services/l-observation-21-1.html>

Soucieux d'éclairer leurs adhérents, et notamment les collectivités, dans leurs actions, le CERF s'engage en 2017 dans la réalisation d'une note de conjoncture sur les marchés fonciers et immobiliers du logement. Cette note permet d'agréger les nombreuses données existantes sur le sujet et de fournir une



représentation relativement exhaustive de la question du logement en région.

**Note de conjoncture sur les marchés du logement**

### + Pour aller plus loin :

- [Le portail national de l'artificialisation des sols](#)
- [Le Centre d'échanges et de ressources foncières Auvergne-Rhône-Alpes](#)
- [Le Blog du foncier](#)
- [L'observatoire foncier de la Région Bretagne](#)
- [L'observatoire foncier de la Région Île-de-France](#)
- [Le MOS de la Région Île-de-France](#)
- [Le PLH en 20 questions – Pourquoi mettre en œuvre un dispositif d'observation ?](#)
- [L'inventaire des friches via l'outil Cartofriches](#)



# CONVOQUER LE PAYSAGE



## Convoquer le paysage pour lutter contre l'artificialisation des sols, c'est :

- Dans un projet d'aménagement, **prendre en compte** le sol comme ressource et bien commun paysager, écologique, environnemental, agronomique, bioclimatique et hydraulique.
- **Concevoir** le projet architectural et urbain en harmonie avec son contexte géographique et paysager.
- **Protéger** et valoriser les paysages remarquables, qui ont une valeur patrimoniale.
- **Révéler** le potentiel paysager et créer un projet de territoire sur cette base.

### Mais aussi...

- **Sensibiliser** les habitants à la qualité paysagère des lieux et aux éléments constitutifs de l'identité de leur territoire.
- **Promouvoir** une densification positive intégrant la biodiversité, la nature en ville, la topographie, la qualité des espaces publics, la mixité des usages...
- **Préserver** le potentiel agronomique et la ressource agricole pour les générations futures.

## Qu'est-ce que la démarche paysagère ?

La démarche paysagère, appliquée à la lutte contre l'artificialisation, vise à construire une stratégie de développement territorial basée sur la valorisation des ressources locales, l'adaptation des modes de vie et le questionnement des mobilités en mobilisant l'ensemble des acteurs locaux. À travers elle, la lutte contre l'artificialisation ne se réduit pas au seul prisme de la densification du foncier disponible.

### LES OUTILS DE LA DÉMARCHE PAYSAGÈRE

- Les sites classés.
- Les sites inscrits.
- Les démarches Grands Sites de France.
- Les Atlas de paysages.
- Les plans de paysage.
- L'Observatoire photographique des paysages.
- Les paysagistes concepteurs et conseils de l'État.

## Comment convoquer le paysage ? Quelles démarches effectuer ?

Protections réglementaires ou démarches partenariales, planification, urbanisme opérationnel... la nature des outils permettant d'intégrer la dimension paysagère est très variée :

#### → Les sites classés et les sites inscrits.

Les sites sont des monuments naturels ou des ensembles paysagers dont le caractère exceptionnel justifie une protection sur le plan national. La loi sur la protection des sites prévoit deux niveaux de protection : l'inscription et le classement. Ces protections instituent une servitude sur le bien protégé. L'objectif est de préserver le site de toute atteinte à l'esprit des lieux.

#### → Les démarches Grands Sites de France.

L'opération Grand Site (OGS) est la démarche proposée par l'État aux collectivités territoriales pour définir et mettre en œuvre un projet concerté de restauration, de préservation, de gestion et de mise en valeur d'un site classé. Le label Grand Site de France est attribué par le ministre chargé des sites à un lieu classé de grande notoriété et de forte fréquentation, dans lequel a été mis en œuvre un projet de préservation, de gestion et de mise en valeur répondant aux principes du développement durable.

#### → L'Atlas des paysages (départemental ou régional). Il délivre aux collectivités et aux porteurs de projet une connaissance argumentée et formalisée de tous les paysages (dont l'occupation des sols,

la géologie, l'urbanisme) qui sert de référence dans chaque opération d'aménagement et de développement des territoires.

#### → L'Observatoire photographique des paysages (OPP).

À partir de séries photographiques reconduites dans le temps, l'OPP donne à lire les facteurs d'évolution des paysages dans le temps, apporte des informations cartographiques et statistiques sur les changements d'occupation des sols pour identifier les leviers d'action sur ces facteurs. À Montreuil, en Seine-Saint-Denis, l'OPP sert aux services de l'environnement et de l'urbanisme principalement pour détecter les changements qualitatifs que connaît le paysage urbain.

#### → Les plans de paysage.

Lancé chaque année l'appel à projets Plans de paysage permet aux collectivités qui souhaitent s'engager dans une démarche paysagère de bénéficier du soutien de l'État.

#### → Les paysagistes (paysagistes concepteurs, conseils de l'État).

Capable d'intégrer l'ensemble des enjeux propres à un territoire en s'appuyant sur une large culture scientifique et technique, le paysagiste concepteur est un acteur incontournable de la fabrication de la ville et des territoires de demain. C'est un professionnel au service des décideurs de l'aménagement. Les paysagistes conseils de l'État participent à la mise en œuvre de la politique du paysage dans les territoires.



ÉCHANTILLON D'OUTILS	QUI EST À L'INITIATIVE ?	QUI FINANCE ?	QUELS EFFETS SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ ?	INTÉGRATION DANS LA PLANIFICATION D'URBANISME
Sites classés	État / Collectivités	Pas de financement spécifique	Toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à une autorisation spéciale soit du préfet, soit du ministre chargé des sites, après consultation de la commission départementale, préalablement à la délivrance des autorisations de droit commun.	Servitude d'utilité publique devant être reportée dans le plan local d'urbanisme
Sites inscrits			Les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple, sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme.	Servitude d'utilité publique devant être reportée dans le plan local d'urbanisme
Démarche Grands Sites de France		État / Collectivités	Permet d'éviter l'urbanisme d'opportunité et de rechercher l'excellence paysagère et architecturale par la définition d'un projet de territoire. Le dossier de labellisation, validé par avis ministériel, inscrit les ambitions de la collectivité gestionnaire et de l'État pour le maintien de la qualité des paysages.	Association recommandée du gestionnaire du Grand Site de France à l'élaboration du document d'urbanisme. Plusieurs Grands Sites de France ont élaboré des chartes architecturales et paysagères, avec une volonté de les décliner réglementairement.
Paysagistes concepteurs	Acteurs publics et privés locaux	Acteurs publics et privés locaux (commande publique)	Encouragent des modèles alternatifs d'urbanisation par la remobilisation du foncier déjà artificialisé et du bâti existant (réemploi des bâtis et des sols obsolètes, densification).  Facilitent l'acceptabilité sociale en associant la population à la démarche.	L'analyse paysagère irrigue les différentes échelles de la planification d'urbanisme.
Paysagistes conseils de l'État	État	État (mise à disposition)		
Atlas des paysages	État / Collectivités	État / Collectivités	Contribuent à ce qu'un projet d'urbanisme ou d'aménagement soit inséré dans son territoire (en matière de forme urbaine, de réseaux paysagers)	Document de référence du paysage destiné à l'ensemble des acteurs de l'urbanisme et de l'aménagement.
Observatoire photographique des paysages - OPP	Acteurs publics et privés locaux	Porteurs de projet avec une participation facultative de L'État	Éclaire un choix de stratégie d'aménagement et de gestion des espaces.	Ressource documentaire à l'élaboration des documents d'urbanisme (SCoT, PLUI, PLU) ou les chartes paysagères et architecturales des différents territoires.
Plans de paysage	Collectivités, PNR, associations	État	Concourt à des projets adaptés aux spécificités des territoires qui vont permettre de lutter contre l'artificialisation en tenant compte de l'ensemble des ressources et usages locaux.	Les plans de paysage peuvent être utilisés en amont des documents d'urbanisme pour fixer des objectifs paysagers, à la fois qualitatifs, quantitatifs et spatialisés.

## L'État agit à vos côtés

**Les référents territoriaux de la politique du paysage accompagnent les maîtres d'ouvrage, élus, collectivités et leurs établissements publics à la réalisation de leur projet de territoire.**

Les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal-DEAL) et leurs relais départementaux

(DDT-DDTM) sont des partenaires clés à mobiliser pour guider la mise en œuvre de la politique du paysage : délivrance des avis et des accords, partages d'expériences de territoires, mobilisation d'expertise au service du projet, appui-conseil aux porteurs de projets.

## LES PLANS DE PAYSAGE



### Un plan de paysage, pourquoi ?

Le plan de paysage est une démarche de projet qui s'adresse aux collectivités territoriales ou associations qui souhaitent relever le défi des transitions et construire les paysages de demain. Cette démarche a pour objectif de répondre de manière opérationnelle à une problématique en mobilisant les ressources et potentiels propres à chaque territoire et en organisant une concertation locale qui permet de fédérer les habitants autour d'un objectif partagé.

### Pour qui ?

Le ministère de la Transition écologique et solidaire (MTES) organise chaque année un appel à projets à destination des collectivités et leurs intercommunalités. Les quinze lauréats sélectionnés bénéficient d'une assistance technique et financière à la réalisation de leur plan de paysage. Indépendamment de l'appel à projets, les collectivités peuvent également partager le retour d'expérience d'un réseau d'une centaine d'autres lauréats regroupés dans le club Plans de paysage à travers le centre de ressources du club qui est public.



Atelier paysage – Barousse

© Site de l'Atlas des paysages des Hauts-Pyrénées

### L'appel à projets Plan de paysage, c'est :

- Un soutien financier à hauteur de 30 000 euros.
- Un accompagnement des candidats par le club Plans de paysage.
- Un centre de ressources qui rassemble les retours d'expériences.

### Un plan de paysage, comment ?

S'engager dans une démarche paysagère, c'est poser la question de l'identité et du sens en réfléchissant à notre manière de vivre pour habiter véritablement le paysage, c'est-à-dire devenir partie intégrante d'un organisme vivant, riche de potentiels et de ressources et non pas vivre sur un territoire abstrait et inerte. La démarche paysagère consiste à trouver la solution d'aménagement la plus adaptée à chaque territoire.

La [démarche paysagère](#) est une méthode de projet de territoire éprouvée qui allie connaissance fine des spécificités locales dans toutes leurs composantes (aménagement, habitat, agriculture, culture

et patrimoine, biodiversité...), participation citoyenne et mobilisation d'une ingénierie locale pour préserver les équilibres territoriaux et accompagner les élus dans l'élaboration de leur stratégie d'aménagement qui exprime l'intérêt général et repose sur une gestion durable des ressources.

Ainsi, la lutte contre l'artificialisation ne peut pas être abordée sous le seul prisme de la densification du foncier disponible qui induit un risque d'altération du tissu urbain. Elle est d'abord l'art de concevoir l'espace public qui est le bien de tous en intégrant les services attendus par la population et en créant un lien fort entre agglomérations et territoires.

### QUELLES ÉTAPES ?

Quatre étapes pour définir une stratégie territoriale assortie d'un programme d'actions concrètes :

1. État des lieux du paysage : analyse des caractéristiques du paysage et des dynamiques en cours (identification des forces, des faiblesses, des risques et des atouts du territoire en matière de paysage).
2. Définition des enjeux paysagers du territoire.
3. Formulation des objectifs de qualité paysagère.
4. Propositions d'actions concrètes à court, moyen et long terme.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



## → Les plans de paysage de la ville de Nantes

### Pourquoi ici ?

Face à une dynamique de croissance urbaine qui tendrait à standardiser la ville et réduirait la qualité de vie dans les quartiers, la ville de Nantes se lance en 2015 dans la réalisation de plans de paysage et patrimoine. Entreprise sur quatre secteurs, la démarche est ensuite étendue aux onze quartiers de la ville. À l'appui d'une équipe d'études constituée de paysagistes – parfois d'architectes-urbanistes – et de sociologues, les ateliers ont pour objectif de décrypter la relation sensible et affective qu'entretiennent les habitants avec leur quartier, d'identifier avec eux ce qui fait le charme et la qualité de vie du quartier et enfin d'imaginer son devenir. La démarche ne s'arrête pas à ce décryptage, elle se traduit par l'adoption d'engagements, d'objectifs de qualité paysagère à transmettre à l'ensemble de la chaîne de transformation de la ville et se décline par l'engagement d'un plan d'actions multithématique.



Source : Ville de Nantes

Plan de paysage et patrimoine, quartier Dobrée/Gigant

<b>OÙ ?</b>	Ville de Nantes (309 346 habitants), Loire-Atlantique
<b>QUI ?</b>	Ville de Nantes
<b>QUAND ?</b>	2015
<b>QUELLE SUPERFICIE ?</b>	65,2 km <sup>2</sup>
<b>QUEL COÛT ?</b>	150 K€ pour quatre plans de paysage
<b>QUELS FINANCEMENTS ?</b>	Subvention de l'appel à projets (30 000 € TTC)

### QUELLES ÉTAPES ?

Le déploiement de l'action sur onze quartiers a rendu nécessaire l'élaboration d'une méthode structurée autour de deux phases :

- **Phase 1 (6 mois) :** un atelier citoyen composé de volontaires et de paysagistes réunis une fois par mois pour établir de façon assez autonome un premier volume (analyses sensibles, paysagères, morphologiques, préfiguration d'objectifs de qualité paysagère et des propositions d'actions).
- **Phase 2 (6 mois) :** le service de l'urbanisme instruit les analyses avec le paysagiste et élabore le Plan paysage et patrimoine (engagements de la Ville de Nantes, objectifs de qualité paysagère adaptés à chaque quartier, fiches patrimoniales et un plan d'actions à court et moyen terme).

La démarche aboutit à l'élaboration d'Atlas paysagers sensibles structurés en deux volumes – la production intégrée de l'atelier d'un côté, les engagements de la collectivité de l'autre. L'ensemble est conçu sous la responsabilité d'une adjointe déléguée et des adjoints délégués de quartier. Loin des analyses classiques, la qualité de la photographie qui est faite à partir des matériaux récoltés avec un groupe de citoyens est riche et singulière. C'est une démarche exceptionnellement simple et sobre qui fonctionne.

#### + Pour aller plus loin :

- [Le plan de paysage, brochure de présentation](#)
- [Le fascicule 35 qui s'adresse à la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage dans les phases de réalisation et d'entretien](#)
- [Les Paysagistes Concepteurs, brochure de présentation](#)
- [L'Atlas de paysages, méthode](#)
- [Site du MTE, Objectif paysages](#)
- [Plan de paysage et patrimoine, Ville de Nantes](#)
- [Vol. 1 Quartier Dobrée/Gigant](#)
- [Vol. 1 Bellevue Chantenay Sainte-Anne](#)
- [Vol.1 Quartier Nantes Nord-Val-de-Cens](#)
- [Vol.1 Quartier Nantes-Erdre](#)

Pour nous contacter : [contact.objectif-paysages@developpement-durable.gouv.fr](mailto:contact.objectif-paysages@developpement-durable.gouv.fr)

## LES SITES CLASSÉS



### Un site classé, pourquoi ?

Attachée à la protection des paysages, la politique des sites, plus que centenaire, vise à préserver des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national et dont la conservation ou la préservation présentent un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Si la reconnaissance de la valeur patrimoniale des paysages nationaux par le classement s'est tout d'abord attachée à des éléments remarquables mais ponctuels (rochers, cascades, fontaines, arbres isolés) puis à des écrans ou des points de vue, à des châteaux et leurs parcs, elle s'est peu à peu étendue à des espaces beaucoup plus vastes constituant des ensembles géologiques, géographiques ou paysagers (massifs, forêts, gorges, vallées, marais, caps, îles, etc.) comme le massif du Mont-Blanc, la forêt de Fontainebleau, les gorges du Tarn, le marais poitevin, les caps Blanc-Nez et Gris-Nez, l'île de Ré, couvrant plusieurs milliers, voire plusieurs dizaines de milliers d'hectares.

Comme pour les monuments historiques, la loi sur la protection des sites prévoit deux niveaux de protection : l'inscription et le classement.

La mise en œuvre de cette législation relève de la responsabilité de l'État et fait partie des missions du ministère en charge de l'Écologie.

Les décisions de classement ou d'inscription constituent une simple déclaration de reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'espace concerné. Elles ne comportent pas de règlement comme les réserves naturelles mais ont



Site classé



Vézélien (Yonne)

© DREAL Bourgogne Franche Comté



Auchel (Pas-de-Calais)

© Mission bassin Minier

pour effet de déclencher des procédures de contrôle spécifiques sur les activités susceptibles d'affecter le bien. En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à une autorisation spéciale soit du préfet, soit du ministre chargé des sites. En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'avis simple de l'architecte des Bâtiments de France, ou conforme pour les démolitions.

Cette protection a pour objectif de conserver les caractéristiques du site, l'esprit des lieux, et de les préserver de toute atteinte grave.



Boucles de Roumare, marais de Bardouville (Seine-Maritime)

© Dreal Haute-Normandie



Estuaire Charente (Charente-Maritime)

© M. Michel Bernard

#### + Pour aller plus loin :

<https://www.ecologie.gouv.fr/politique-des-sites>

# LES DÉMARCHES GRAND SITE DE FRANCE



## Une démarche Grand Site de France, pourquoi ?



La politique des Grands Sites a été initiée dès 1976 par l'État pour répondre aux difficultés posées par la fréquentation importante des sites les plus emblématiques. Il s'agit de restaurer les qualités qui ont fait la renommée du lieu et de le doter d'un projet de préservation et de gestion permettant l'accueil des visiteurs dans le respect des caractéristiques du site, de l'esprit des lieux et de la vie locale.

Les espaces concernés sont des sites classés au titre de la législation sur la protection des monuments naturels et des sites (loi 1930 - Code de l'environnement) sur une partie significative de leur territoire. Ils ont pour caractéristiques d'accueillir un large public dans le respect de la qualité patrimoniale du territoire et de faire l'objet d'un volontariat et d'un consensus local pour engager une démarche ambitieuse de gestion et de valorisation.

Deux outils ont été mis en place pour accompagner cette politique : l'Opération Grand Site (OGS), démarche de projet pouvant elle-même conduire jusqu'au label Grand Site de France, outil de reconnaissance de l'excellence de la gestion d'un site, décerné par le ministre chargé des sites pour une durée de six ans renouvelable. Il est attribué à la structure qui gère le site, en général un regroupement de collectivités territoriales (syndicat mixte, intercommunalité...).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, 60 démarches Grand Site ont été engagées parmi lesquelles vingt territoires ont reçu le label Grand Site de France. 448 communes, quatorze régions et 45 départements sont concernés, sur une surface de plus de 700 000 hectares au total, dont 335 000 hectares sont classés. 40 millions de visiteurs sont accueillis chaque année sur ces sites.

### L'OUTIL NUMÉRIQUE SITE

Développé par le ministère de la Transition écologique et destiné à tous les publics (particuliers, associations, élus, collectivités, administrations, professionnels), le système d'information sur les sites et territoires d'exception (SITE) donne accès à une information complète sur les territoires d'exception reconnus pour la qualité de leurs paysages :

- Les sites classés et les sites inscrits au titre du Code de l'environnement, dont la conservation ou la préservation présentent un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.
- Les territoires d'Opération Grand Site et Grands Sites de France, engagés dans une démarche d'excellence au moyen de projets de territoire visant la réhabilitation et la gestion des paysages remarquables dans le respect de l'esprit des lieux et de la vie locale.
- Les biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco (Convention de 1972) : biens culturels, naturels ou mixtes (alliant valeurs culturelles et naturelles), reconnus au

patrimoine mondial de l'humanité en raison de leur valeur universelle exceptionnelle, par le Comité du patrimoine mondial de l'organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture (Unesco).

SITE apporte des informations sur les périmètres et les documents fondateurs des sites et territoires d'exception, en particulier les actes de création et les rapports de présentation des sites classés et inscrits, les projets et programmes d'actions des Grands Sites, les rapports de l'inspection générale des sites en Commission supérieure des sites perspectives et paysages (CSSPP), les aires d'influence paysagère de certains biens du patrimoine mondial. Des photos viennent compléter ces données. SITE offre la possibilité à tout un chacun d'enrichir la base de données par l'apport de documents ou de photos.

**Attention :** le référentiel des données se constitue progressivement, il est donc incomplet à ce jour. C'est pourquoi certains sites peuvent ne pas apparaître.

Pour accéder à SITE, c'est [ici](#).

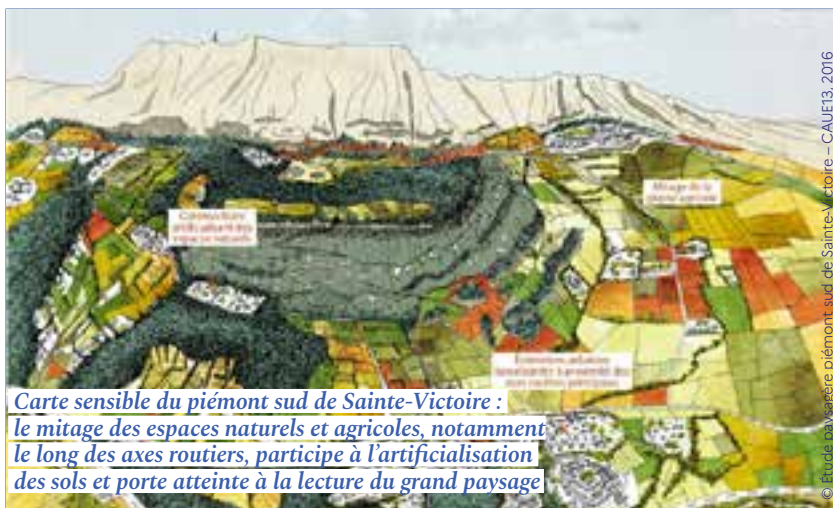
+ Pour aller plus loin :

<https://www.grandsitedefrance.com/>

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



→ *Le Grand Site de France Concors Sainte-Victoire : un projet de territoire au service d'un urbanisme maîtrisé et harmonieux aux points noirs résorbés*



<b>OÙ ?</b>	Grand Site de France Concors Sainte-Victoire
<b>QUI ?</b>	Élus locaux et Direction Grand Site Sainte-Victoire au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence
<b>QUAND ?</b>	Depuis les années 2000
<b>QUELLE SUPERFICIE ?</b>	48 904 ha
<b>QUEL COÛT ?</b>	Développement d'un urbanisme maîtrisé et harmonieux, trois études paysagères : 149 682 € Résorption des points noirs – Exemple de renaturation d'un site occupé par une serre désaffectée, démantèlement, démolition et nettoyage : 32 328 €
<b>QUELS FINANCEMENTS ?</b>	Commune de Saint-Antonin-sur-Bayon, ex-Communauté du Pays-d'Aix, Dreal et Région PACA, Grand Site de France, CAUE 13

## Pourquoi ici ?

À proximité d'Aix-en-Provence et Marseille, le Grand Site de France Concors-Sainte-Victoire est connu de tous pour la beauté de sa montagne minérale, chère au peintre Cézanne, et pour ses activités forestières, agricoles ou pastorales qui ont façonné un paysage typiquement provençal. Pourtant, à partir des années 1980, les piémonts en bordure des sites classés ont connu un phénomène de périurbanisation consommateur d'espaces et risquant de banaliser ces paysages exceptionnels. Face à cette pression urbaine, les élus locaux, accompagnés du gestionnaire du Grand Site

de France, ont souhaité s'engager vers un urbanisme maîtrisé et harmonieux à travers des outils d'aide à la décision. La déclinaison de cette ambition dans les documents de planification, inscrite dans le dossier de renouvellement du label validé en 2019, est actuellement en cours. En parallèle, le gestionnaire du Grand Site de France poursuit un programme de résorption des points noirs paysagers. Il entame par exemple la renaturation d'un site occupé par une serre désaffectée au sol imperméabilisé appartenant à la commune de Venelles dans le site classé du Concors.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



Un projet de territoire s'installe aux abords de Sainte-Victoire

© Gettyimages

## QUELLES ÉTAPES ?

#### Développement d'un urbanisme maîtrisé et harmonieux

- **2010** : Étude écopaysagère sur le secteur du Cengle (piémont sud de Sainte-Victoire).
- **2016-2017** : Étude paysagère du piémont sud de Sainte-Victoire.
- **2018-2020** : Étude paysagère du piémont nord des massifs Concors et Vautubière.
- **2018-2021** : Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays-d'Aix avec notamment une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée au Grand Site de France. Le gestionnaire du Grand Site de France est associé à chaque étape de la démarche.

#### Résorption des points noirs - Renaturation d'un site occupé par une serre désaffectée :

- Identification des points noirs par l'équipe du Grand Site de France.
- Étude cadastrale et échange avec le propriétaire du terrain (la commune).
- Conventonnement avec la commune.
- Démantèlement de l'armature métallique de la serre.
- Démolition et évacuation de la dalle en béton.
- Nettoyage du site.
- Griffage du sol pour favoriser la revégétalisation naturelle du site.

#### + Pour aller plus loin :

- [Site Internet du Grand Site de France Concors Sainte-Victoire](#)
- [Dossier du deuxième renouvellement du label du Grand Site de France Concors Sainte-Victoire](#)
- [Site Internet du Réseau des Grands Sites de France \(RGSF\)](#)
- [Document cadre du RGSF « Valeurs communes des Grands Sites de France »](#)
- [Document cadre du RGSF « Le paysage au cœur de la démarche des Grands Sites de France »](#)



# PLANIFIER À BONNE ÉCHELLE



## Planifier à bonne échelle au service de la sobriété foncière, c'est :

- **Se poser** la question de l'articulation et de la complémentarité des différentes échelles de la planification territoriale pour atteindre un objectif de sobriété, global et performant.
- **Prendre en compte** la sobriété dans la stratégie territoriale en amont de la planification opérationnelle et réfléchir à son appropriation par chaque acteur.
- **Favoriser** la convergence des orientations en matière d'aménagement du territoire à une échelle intercommunale ou inter-territoriale pour éviter les actions contradictoires.
- **S'interroger** sur l'équilibre entre le renouvellement urbain et les extensions urbaines à une échelle large pour limiter la consommation de nouveaux fonciers.

### Mais aussi...

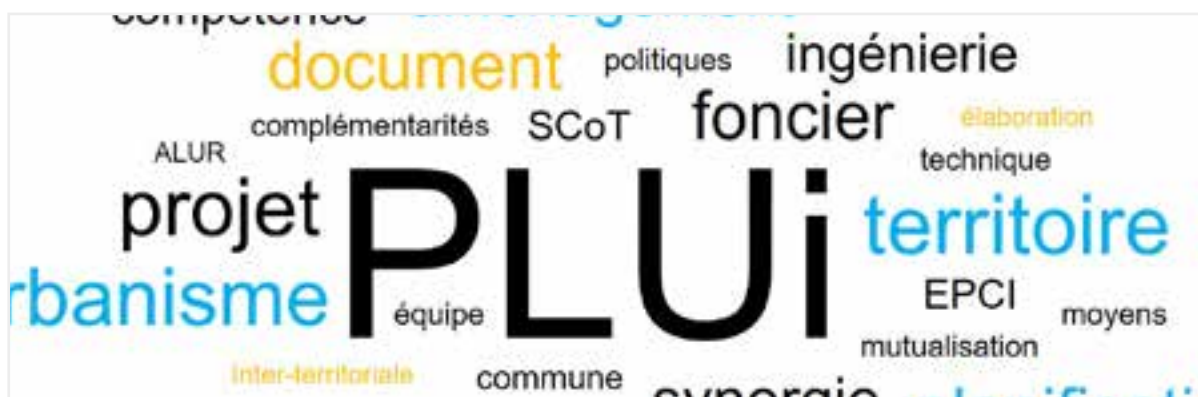
- **Réfléchir** à un projet de territoire mixant toutes les thématiques de préservation et de valorisation des ressources au regard du développement envisagé et partagé.
- **Adosser** une stratégie foncière globale pour mettre en œuvre le projet de territoire.
- **Réfléchir** à la mutabilité et à la réversibilité des aménagements.



## Planifier à bonne échelle intercommunale, de quoi parle-t-on ?

Tous les territoires ont leur propre histoire politique et économique et leurs spécificités géographiques et sociales qu'ils doivent interroger pour trouver le meilleur périmètre, celui qui servira à décliner et à mettre en œuvre leur projet au travers d'un document de planification. Le passage pour certaines collectivités du RNU à l'élaboration d'un PLU, voire d'un PLUi, n'est pas forcément aisé et nécessite un changement de regard pour les élus comme les techniciens, qui passent d'une vision communale à une mise en commun des problématiques et des projets élargis. Les limites communales peuvent se révéler peu pertinentes au regard des enjeux qui dépassent ce périmètre. L'échelle communale n'est ainsi pas forcément en adéquation avec la prise en compte effective du paysage, de la dynamique économique d'un secteur, ou des problématiques qui pourraient relever de l'intercommunalité, comme celle de l'assainissement ou des réseaux, ou de l'utilisation des différents services ou équipements qui font leur quotidien. De même, l'intercommunalité peut comporter

des limites pour développer une vision à l'échelle du bassin d'emploi, du bassin de mobilité de ses habitants ou encore du bassin versant en ce qui concerne les enjeux liés à la gestion de l'eau. Il y a donc intérêt à avoir une vision qui dépasse les limites communales et à penser le projet à une échelle supracommunale. À l'échelle du bassin d'emploi, du bassin de mobilité ou de l'aire urbaine, le SCoT permet de définir une vision stratégique à vingt ans et de localiser les secteurs géographiques à enjeux de développement ou de protection. Rares sont les communes qui ne sont pas déjà dans une intercommunalité au titre de la gestion de l'eau et de l'assainissement, de la collecte des déchets, ou encore de l'utilisation d'équipements scolaires ou de transports. Mais l'intercommunalité dans le domaine de l'urbanisme et de la gestion économique du foncier a l'avantage d'apporter un regard qui englobe de nombreuses politiques publiques transversales. La construction d'un projet commun nécessite une volonté politique et une synergie qui favorisent les complémentarités entre collectivités locales.



## Comment faire ?

Cette fiche n'a pas vocation à présenter de nouveaux dispositifs mais à évoquer une politique globale de sobriété foncière, traduite dans une planification à une échelle intercommunale. Chaque sous-thème est traité par ailleurs dans différentes fiches

thématiques auxquelles il est fait référence. D'autres actions gouvernementales actuellement menées sont plus englobantes que la question de l'économie de foncier et ont un impact sur la lutte contre le réchauffement climatique.

# LES OBJECTIFS DE LA PLANIFICATION À BONNE ÉCHELLE



## S'interroger sur le projet commun

que l'on veut construire et mettre en œuvre ensemble, et que l'on va décliner dans différentes orientations du projet politique (Projet d'aménagement et de développement durables – PADD, pour les PLUi et les SCoT, bientôt Projet d'aménagement stratégique pour les SCoT) pour ensuite le réglementer et le rendre opposable aux projets de construction.

## Maîtriser la consommation d'espaces à une plus grande échelle

permet de mieux quantifier les effets globaux sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, de mieux évaluer les besoins de fonciers au regard des projections démographiques (cf. fiche Observatoire : Observer pour mieux comprendre et anticiper) et de mieux évaluer les économies possibles de foncier. Le document d'orientation et d'objectifs du SCOT doit par exemple fixer obligatoirement des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace.

## Réguler l'accès au foncier

en bâtissant une réelle stratégie foncière qui va utiliser en priorité le potentiel déjà existant, solliciter les acteurs et professionnels qui savent réhabiliter/rénover/transformer du bâti existant et réduire l'ouverture de nouveaux espaces à urbaniser (cf. fiches « Oser la densité avec des formes urbaines de qualité » et « Résorber la vacance immobilière de longue durée pour des centralités attractives »).



Armature territoriale du Grand Cahors

© PADD du PLUi

## S'attacher aux richesses du sol et naturelles

et définir comment les préserver, les valoriser, voire les développer (mise en valeur du paysage remarquable et ordinaire, renaturer et décliner les mesures de préservation de la trame verte et bleue qui traverse le territoire, s'interroger sur la place de l'eau dans les projets (de la réduction de l'imperméabilisation à la reconstitution de zones humides). Cela implique de regarder au-delà des limites du SCoT ou du PLU et d'ouvrir les réflexions à des acteurs extérieurs. Une coopération entre les porteurs de SCoT et de schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) existe déjà sur certains territoires (cf. fiches « Préserver la nature ordinaire et ménager les territoires par la trame verte et bleue », « Limiter l'imperméabilisation des sols » et « Retourner à la terre : désimperméabiliser, renaturer »).



Carte des enjeux du patrimoine naturel, PLUi de la communauté de communes de la Vallée d'Auge

### Revisiter le modèle de développement

**urbain** pour le faire évoluer vers plus de compacité en réduisant la taille des parcelles des projets et en intensifiant les formes urbaines, en incitant à la mixité des fonctions, en favorisant la densification douce, notamment au travers de la rédaction d'orientations d'aménagement de programmation dans les PLUi (cf. fiches « Oser la densité avec des formes urbaines de qualité » et « Mixer les fonctions, les pratiques et les usages urbains »).

### Mutualiser les équipements publics

intercommunaux pour des raisons d'économie foncière et financière, trouver les complémentarités locales du fait des spécificités qui font sens tout en intégrant la question des mobilités (cf. fiche « Mixer les fonctions, les pratiques et les usages urbains »)

### Questionner l'offre (et la demande)

**de logements** pour accueillir tous les habitants, faciliter la mixité sociale et éviter la ségrégation spatiale, particulièrement dans les pôles centraux, permettre à tous types de ménages de pouvoir s'installer (location et accession régulée en fonction des besoins du marché), évaluer

la faisabilité et l'opportunité de projets intergénérationnels, varier les formes urbaines (du logement collectif en passant par l'intermédiaire et l'individuel) tout en prenant en compte l'insertion paysagère et la qualité architecturale.

### S'interroger sur le/un modèle

**économique** à travers la valorisation de l'agriculture et la protection des cultures locales et maraîchères pour des projets alimentaires territoriaux, l'équilibre entre développement commercial de périphérie et commerce de centre-ville pour continuer à le rendre attractif, l'encouragement des circuits courts, la limitation et/ou la mutualisation des espaces dédiés à la logistique (cf. fiches « Restructurer les zones commerciales et les zones d'activités » et « Mobiliser la fiscalité »).

### Favoriser les mobilités

les plus neutres sur notre environnement et s'interroger sur les infrastructures à développer en privilégiant les projets de transports en commun qui généreront moins de gaz à effet de serre que les véhicules individuels, en incitant au développement du vélo et de la marche par des aménagements adaptés, en réduisant les investissements sur de nouvelles infrastructures routières et en s'interrogeant sur leur coût d'entretien.



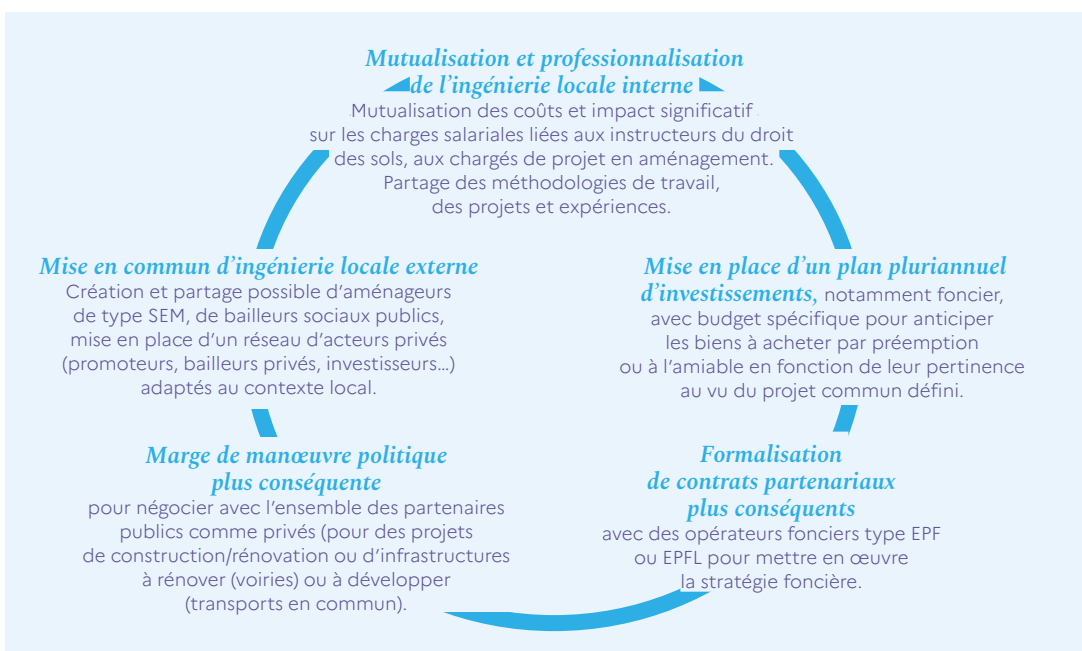
Villefranche-sur-Saône

# L'INTÉRÊT DE L'INTERCOMMUNALITÉ DANS LA PLANIFICATION ET SA MISE EN ŒUVRE



## De l'intercommunalité de projet à la mutualisation de moyens et d'acteurs

Au-delà de la mise en commun de projets et d'une planification à une échelle supracommunale, la mise en œuvre d'un projet intercommunal présente un intérêt de moyens et de marges de manœuvre.



## L'État agit et vous accompagne à travers l'animation du Club PLUi

Le Club PLUi est un réseau national piloté par la DGALN (MCTRCT – MTE) qui a vocation à fédérer, faciliter les échanges d'expérience et faire travailler ensemble des élus, techniciens et professionnels en charge de plans locaux d'urbanisme intercommunaux. Les objectifs du club sont les suivants : animer une communauté d'acteurs, produire et mettre à disposition des outils opérationnels, proposer des espaces d'échanges et de dialogue ouverts. Ce afin de sensibiliser à la pertinence de la planification à l'échelle intercommunale et d'accompagner les porteurs de projets.

### + Pour aller plus loin :

- [Club PLUi : Site du club PLUi mis en place par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales](#)
- [Guide spécifique sur les dispositions opposables du PLUi](#)
- [Guide sur l'articulation des SCoT et des PLUi élaboré par la Fédération des SCoT](#)
- [Étude sur la gouvernance en planification \(2017\) du Club PLUi Auvergne-Rhône-Alpes](#)
- [Du centre-bourg à la ville - Réinvestir les territoires \(constats et propositions des architectes conseils de l'État\)](#)
- [Guide sur les orientations d'aménagement et de programmation](#)

## Planifier à l'échelle régionale, de quoi parle t'on ?

### Les schémas d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Promulguée le 7 août 2015, la loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) confie de nouveaux blocs de compétences aux régions nouvellement délimitées notamment dans les domaines de l'aménagement et de l'environnement.

C'est dans ce cadre législatif que les régions françaises métropolitaines (hors Ile-de-France, Corse et territoires d'Outre-Mer) ont élaboré leurs premiers schémas d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Ce nouvel outil diffère des schémas d'aménagement du territoire qui pouvaient exister à l'échelle régionale (les SRADT) en premier lieu, par **son caractère intégrateur** qui a vocation à simplifier le paysage des schémas régionaux et en second lieu, par **sa portée prescriptive** qui l'inscrit dans la hiérarchie des documents d'urbanisme. Il est en effet grandement intégrateur car son champ qui couvre la plupart des domaines classiques de l'aménagement du territoire a été élargi à la **préservation de l'environnement**

### Un schéma concerté entre l'échelle nationale et les territoires

Afin de jouer pleinement le rôle de mise en cohérence des stratégies d'aménagement, le SRADDET doit faire état d'une bonne articulation des documents de planification régionaux et infrarégionaux, ce qui, par conséquent, implique une réelle mobilisation des acteurs locaux lors de la définition, l'élaboration et la mise en œuvre du schéma. Les personnes publiques associées (PPA) sont :

- Le préfet de région,
- Les conseils départementaux (uniquement sur les aspects voirie et infrastructure numérique),
- Les métropoles,
- Les établissements publics (EPCI, syndicats mixtes) en charge d'un SCoT,
- Les intercommunalités compétentes en matière de PLU,
- Les autorités compétentes pour l'organisation de la mobilité qui ont élaboré un PDU,

(y compris à la gestion des déchets et des pollutions) et aux **questions climatiques et énergétiques**. Il est intégrateur de politiques qui jusqu'à présent faisaient l'objet de schémas séparés : le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le schéma régional climat, air, énergie (SRCAE) issus tous deux du Grenelle de l'environnement. Il doit aussi intégrer des schémas qui ont été élaborés concomitamment à l'échelle régionale : le plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) créé par la loi NOTRe et le schéma régional de l'intermodalité (SRI) créé par la loi MAPTAM. Les exécutifs régionaux ont élaboré un schéma inédit mettant fin aux stratégies sectorielles en silo, et proposant des objectifs et règles générales en matière « d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité, de logistique et de développement des transports de personnes et de marchandises, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets».

- Un comité composé de représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements compétents en matière de collecte et de traitement des déchets, d'organismes publics et d'organisations professionnelles concernés, d'éco-organismes et d'associations agréées de protection de l'environnement
  - Le comité régional en charge de la biodiversité
  - Le cas échéant, les comités de massifs.
- Les SRADDET doivent intégrer les objectifs des stratégies de niveau national (SNBC, Plan Biodiversité, PNACC, etc.) et dicter des règles pour les territoires. L'efficacité du SRADDET tient dans la capacité des régions à trouver le bon positionnement entre l'échelle nationale et celles des territoires, dans une logique de subsidiarité. Autrement dit, elles doivent définir des orientations à portée réglementaire sans empiéter sur les compétences des autres collectivités.

## LA RÉGION CADRE STRATÉGIQUE POUR PLANIFIER À LONG TERME



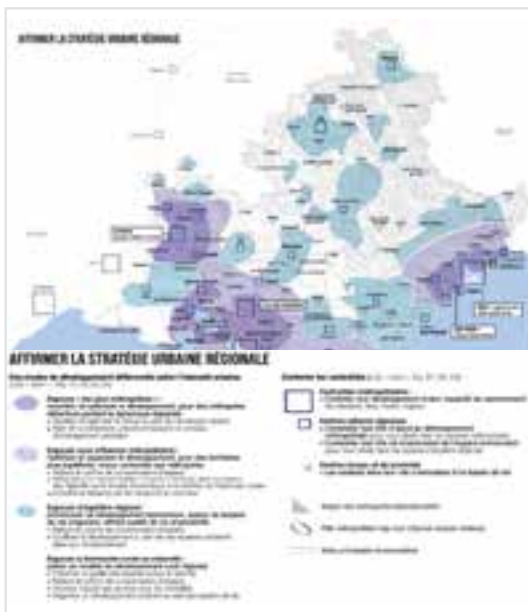
Si l'on dresse un panorama de la 1ère génération de SRADDET on peut affirmer que ces schémas ont une fonction principale : celle de porter des ambitions réalisables de développement de long terme partagées à l'échelle régionale. Ainsi, l'exercice a consisté à considérer des enjeux démographiques, environnementaux, économiques à l'échelle de grands territoires, selon de grands enjeux d'équilibre. Les nouveaux schémas ont bâti des visions et des objectifs d'avenir de transition et de cohésion. Des référentiels (énergétiques, foncières, démographiques) restent à élaborer avec les territoires infrarégionaux et l'Etat national.

Ces cadres stratégiques régionaux doivent servir aux territoires infrarégionaux pour se positionner les uns vis-à-vis des autres et dans un dessein d'ensemble. Les régions proposent pour ce faire des règles générales et des outils d'accompagnement (observatoires, fonds, études, guides, etc.) pour les territoires. L'articulation entre planification régionale et locale passe aussi par un échange continu et des formes de contractualisation spécifiques et objectivées. Toutes ces formes de dialogue inter-scalaire constituent aujourd'hui des véritables chantiers expérimentaux très prometteurs.

### LES JEUX DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE À ÉCHELLE RÉGIONALE

Avec des « objectifs en matière de gestion économe de l'espace », tous les SRADDET ont relevé le défi de sobriété foncière de manière ambitieuse : 8 SRADDET sur 11 fixent une trajectoire quantitative réduisant le rythme d'artificialisation de 50% à l'horizon 2030.

#### Provence Alpes Côte d'Azur : Territorialiser l'objectif ZAN



SRADDET de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, conseil régional Provence Alpes Côte d'Azur, 2019.

La région dessine des modes de développement différenciés selon l'intensité urbaine, en consolidant la place centrale des métropoles (densification désirable), et en maîtrisant le rythme de consommation foncière dans les « espaces sous influence métropolitaine » et les « espaces d'équilibre régional ». Ces nouvelles prescriptions viennent renforcer la politique foncière de la région, qui invoque des motifs écologiques, sociaux, et économiques, pour appuyer la règle demandant aux territoires qui réalisent des SCoT de diviser par deux à horizon 2030 leur rythme de consommation foncière au regard de celui de la décennie passée.



# PROTÉGER LES TERRES AGRICOLES ET LES ESPACES FORESTIERS

## Protéger les terres agricoles et les espaces forestiers de l'artificialisation, c'est :

- **Garantir** les fonctions économiques primordiales des territoires ruraux.
- **Assurer** l'approvisionnement et la sécurité alimentaire des territoires.
- **Limiter** l'imperméabilisation des sols et par conséquent le risque inondation.  
Préserver les espaces plantés et limiter ainsi les mouvements de terrain

### Mais aussi...

- **Participer** à la lutte contre les effets du changement climatique en préservant les capacités de stockage du carbone dans le sol.
- **Contribuer**, par des pratiques culturelles durables, au bien-être et à la qualité de vie des habitants.
- **Contribuer** au maintien des relations ville-campagne par l'entremise des composantes emblématiques des paysages et des lieux de récréation.

## Quelle est la situation ?

Les espaces agricoles et boisés en France occupent respectivement 52 % et 34 % du territoire. S'ils sont en légère augmentation, la surface agricole utile connaît depuis les années 1950 une nette réduction, passant de 60 % à 52 % de la surface totale en 2018. Cette réduction se fait principalement au détriment des cultures fourragères et permanentes, à l'inverse des grandes cultures qui voient leurs surfaces progresser.

1. <https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/disaron/GraFraChap1.2/detail/>

## LES OUTILS DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Le règlement des documents d'urbanisme est l'un des outils principaux pour protéger ces espaces. Des outils complémentaires permettent de renforcer cette protection :

- la Zone agricole protégée (ZAP) codifiée dans le Code rural et de la pêche maritime ;
- le Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) codifié dans le Code de l'urbanisme.

## Comment protéger les espaces agricoles et forestiers ? Quelles démarches effectuer ?

Fruit d'une prise de conscience collective, la préservation des espaces agricoles et forestiers se traduit en premier lieu par le classement de ces espaces en zone agricole dans les documents d'urbanisme et par des efforts soutenus pour privilégier le renouvellement urbain sur la consommation de nouveaux espaces et travailler

sur des formes urbaines économes en foncier (cf. fiche « Osez la densité avec des formes urbaines de qualité »).

L'emploi d'outils spécifiques, la ZAP et le PAEN, permet d'aller plus loin et marque le passage d'une logique de préservation à une dynamique de projet pour les espaces agricoles et forestiers.

	<b>LA ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE (ZAP)</b> <i>Code rural et de la pêche maritime (art. L. 112-2 et R. 112-1-4 à R. 112-1-10)</i>	<b>LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS (PAEN)</b> <i>Code de l'urbanisme (art. L. 113-15 à L. 113-28)</i>
<b>Qui peut en prendre l'initiative ?</b>	Préfet, communes, établissements publics compétents en matière de SCoT ou de PLU.  Approbation par arrêté préfectoral.	Département, communes, établissements publics compétents en matière de SCoT ou de PLU. Approbation par délibération de la structure porteuse après accord des collectivités concernées, avis des partenaires et enquête publique.
<b>Quel est le principe directeur de l'outil ?</b>	Une servitude d'utilité publique annexée au PLUi. Sa durée est illimitée.	Un outil de gestion et de maîtrise foncière qui s'accompagne d'un programme d'actions.
<b>Quels effets sur la constructibilité ?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avec un PLUi, changement d'affectation des sols possible dans la mesure où cela ne compromet pas le potentiel agronomique, biologique ou économique de la ZAP.</li> <li>• Sans document d'urbanisme, changement soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la Commission d'orientation de l'agriculture et à une décision motivée du préfet.</li> </ul> Révision du périmètre par arrêté préfectoral.	Tout changement d'occupation des sols est interdit.  Seul un décret interministériel (ministres en charge de l'Urbanisme et de l'Agriculture) permet une modification à la baisse du périmètre.
<b>Intégration dans la planification urbaine</b>	Servitude d'utilité publique annexée au PLUi.	Périmètre opposable aux documents d'urbanisme qui ne peut être inclus ni dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser du PLU, ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale.



## LES ZAP ET PAEN



### Pourquoi?

Ces outils protègent les espaces agricoles, voire naturels et forestiers pour les PAEN, qui présentent un intérêt général au regard de la qualité des sols, de leur qualité agronomique ou de leur valeur environnementale et de leur situation géographique, souvent en zones périurbaines.

En instaurant une inconstructibilité totale pour la ZAP et un droit de préemption dans le cadre spécifique des PAEN, ils limitent les phénomènes spéculatifs ou de rétention foncière,

notamment dans les zones soumises à une forte pression, et donnent des garanties de pérennité à l'activité agricole.

De plus, le PAEN présente la particularité d'être accompagné d'un programme d'actions entrepris par la collectivité porteuse en association avec la Chambre d'agriculture. Ainsi, contrairement à la ZAP qui est uniquement un outil de protection agricole, l'objectif du PAEN est d'associer protection foncière renforcée et projet de développement et de valorisation agricole.



© ZAP de la commune de ChécY

### LES ZAP ET PAEN EN CHIFFRES EN 2018

**135000**  
hectares protégés

**57 ZAP**  
dont **33** dans  
**8 départements**  
et **28 PAEN**  
approuvés

## Pour qui ?

Les premiers bénéficiaires sont les agriculteurs et la profession agricole, mais aussi la population résidente qui bénéficie ainsi d'un cadre de vie préservé.

## Comment ?

Pour réussir ces procédures, les porteurs, qu'ils soient Département, structure porteuse de SCoT ou collectivité, doivent :

- Porter une réflexion précise et concertée sur la question du périmètre : le projet doit concerner une superficie suffisante pour être cohérent tout en veillant à ce que le document d'urbanisme prévoit les conditions d'accueil du développement urbain.
- Instaurer un dialogue continu avec les partenaires (Chambre d'agriculture, CDOA,

INAO, etc.) et les acteurs locaux, dont notamment les propriétaires.

- Construire une gouvernance pérenne au-delà de l'instauration du périmètre à travers des groupes d'animation et de suivi.

Dans le cas particulier de la ZAP, il peut être pertinent pour la collectivité porteuse de profiter d'une démarche d'élaboration ou de révision de son document d'urbanisme pour instaurer ce périmètre.



© Terra - Arnaud Bouissou

*Diversité des paysages : montagnes et terres agricoles*

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



## → Le PAEN de la communauté de communes du Pays d'Opale

### Pourquoi ici?

Fruit d'une volonté partagée des élus communautaires, le PAEN de la communauté de communes (CC) du Pays d'Opale répond à des enjeux d'ordre identitaire – pérenniser l'identité rurale de la communauté et préserver les paysages ruraux caractéristiques – et d'ordre économique – maintenir un pilier central de l'économie du territoire.

La CC initie la démarche de PAEN parallèlement à l'élaboration de son PLUi. Cette démarche est ensuite portée avec le Département

OÙ?	Communauté de communes du Pays d'Opale (25 187 habitants), Pas-de-Calais
QUI?	Département du Pas-de-Calais
QUAND?	Présentation du premier périmètre en septembre 2013 Approbation en novembre 2018

### Quel objectif?

La réalisation concomitante du PLUi a facilité la démarche en démontrant aux élus l'intérêt du périmètre pour un développement raisonné de leur commune : préservation du cadre de vie rural et des paysages, maintien et développement d'une agriculture de proximité, etc.

#### QUELLES ÉTAPES ?

1. Diagnostic agricole et environnemental approfondi mené en parallèle de celui du PLUi.
2. Définition des orientations du volet agricole, environnemental et paysager du PADD du PLUi comme cadre stratégique de la démarche.
3. Présentation d'une cartographie de préfiguration du périmètre de protection en parallèle de la définition du plan de zonage.
4. Concertation autour du périmètre au travers de commissions agricoles à l'échelle de chacune des communes (élus, exploitants agricoles, représentants des activités agricoles).
5. Enquête publique puis approbation en conseils communautaires et départemental.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



## → La ZAP de l'Albanais : préserver la fonction agricole au cœur d'un espace économique stratégique

OÙ?	Bloye (609 habitants), Marigny-Saint-Marcel (685 habitants), Rumilly (15 379 habitants) et Saint-Félix (2 421 habitants)	<p>Périmètre de la ZAP de l'Albanais</p>
QUI?	Les communes soutenues par l'État, la chambre d'agriculture et le syndicat (Sigal) (structure porteuse du SCoT)	
QUAND?	Arrêté préfectoral de création en novembre 2016	
QUELLE SUPERFICIE?	956 ha	
QUI FINANCE ?	Démarche portée en régie par le Sigal Études réalisées par la Chambre d'agriculture	

© IGN/RGD73-74/Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie

### Pourquoi ici?

La ZAP de l'Albanais est le fruit d'une démarche volontaire des élus du territoire, soutenue par l'État et la Chambre d'agriculture, et au départ impulsée par le SCoT. Au cœur d'un triangle Rumilly-Alby-Albens soumis à de fortes pressions foncières, la ZAP a été créée pour contenir le développement des espaces économiques en extension urbaine et préserver la fonction agricole du territoire. Le PLUi-H de Rumilly Terre de Savoie approuvé le 3 février 2020 a réaffirmé l'importance de cette ZAP, les nombreux bénéfices tirés pour l'activité agricole et pour la qualité du cadre de vie des habitants.



Zone agricole protégée de l'Albanais

© Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie

### QUELLES ÉTAPES ?

1. Orientation du SCoT relative à la protection des espaces agricoles.
2. Études préalables et définition du périmètre de la ZAP avec les parties prenantes.
3. Concertation sur le périmètre et décision de création de la ZAP consécutive à la révision des PLU.
4. Constitution du dossier et consultation des partenaires.
5. Enquête publique et arrêté préfectoral de création de la ZAP.

### La société civile en action

Pour découvrir une diversité de manières d'agir pour valoriser une agriculture locale et respectueuse de l'environnement, aider à la protection des terres, la transmission des fermes et l'installation des paysans, rendez-vous sur la plate-forme Recolte (<https://ressources.terredeliens.org/recolte>), fruit d'un partenariat avec l'Inrae et l'association Terre de liens.

#### + Pour aller plus loin :

- [Rapport du CGAAER sur l'évaluation des outils de préservation des ENAF](#)
- [Fiches pratiques aménagement et espace NAF](#)
- [L'arrêté préfectoral et le plan de délimitation](#)
- [Le PLUi-H Rumilly-Terre de Savoie](#)



# PROTÉGER LA NATURE REMARQUABLE



## Protéger la nature remarquable de l'artificialisation, c'est :

- **Lutter** contre l'érosion de la biodiversité constatée en France comme ailleurs.
- **Maintenir** ou **renforcer** des services écosystémiques tels que le stockage du carbone, la dépollution des eaux et de l'air, le rafraîchissement par le couvert végétal, la réduction des risques naturels, la gestion des pluies...
- **Assurer** la résilience du vivant face aux changements globaux à venir.

### Maïs aussi...

- **Maintenir** ou **rétablir** les liens entre les habitants et la nature, participer à l'éducation citoyenne ou populaire en faveur de la nature
- **Offrir** aux habitants et aux citoyens un cadre de vie amélioré par des lieux de détente et de bien-être.
- **Rendre** possible le développement d'un écotourisme encadré.
- **Préserver** la qualité des composants naturels du paysage.

## Qu'est-ce que la nature remarquable ?

La nature remarquable, ou extraordinaire, regroupe les espèces rares, endémiques et patrimoniales, les habitats essentiels pour leur cycle de vie ainsi que les sites exceptionnels en raison de leurs qualités représentatives et de leur importance écologique ou scientifique. Elle peut être identifiée comme telle pour obtenir une protection supérieure aux actions bénéficiant à la nature ordinaire.

## Comment les protéger ? Quelles démarches effectuer ?

La France fait partie du cercle restreint des pays mégadivers pour leur biodiversité. Elle est le sixième territoire hébergeant le plus grand nombre d'espèces menacées dans le monde. Beaucoup d'outils de protection de la nature remarquable relèvent de l'initiative de l'État ou des collectivités de grande échelle (régions). Mais initiative légale n'est pas monopole d'initiative : l'échelon communal est important lors de l'identification des périmètres et pour susciter l'adhésion.

### QUELQUES OUTILS DE PROTECTION DE LA NATURE REMARQUABLE ET DE SA BIODIVERSITÉ

- Les parcs nationaux.
- Les réserves naturelles nationales, régionales ou de Corse, et leur périmètre de protection.
- Les arrêtés de protection (de biotope, de géotope et d'habitat naturel).
- Les sites des Conservatoires d'espaces naturels.
- Les reconnaissances internationales sous l'égide de l'Unesco : patrimoine mondial naturel, réserves de biosphère, géoparcs mondiaux et zones humides Ramsar.

#### + Pour aller plus loin :

- [Guide des outils juridiques pour la protection des espaces naturels](#)
- [Fiches « Préserver la nature ordinaire et ménager les territoires par la TVB » et « Préserver les paysages » de ce guide](#)

ÉCHANTILLON D'OUTILS	QUI EST À L'INITIATIVE ?	QUI FINANCE ?	QUELS EFFETS SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ ?	INTÉGRATION DANS LA PLANIFICATION D'URBANISME
Parc national	État (Premier ministre), appui communal recherché	État	Variable selon les secteurs, régime d'autorisations spéciales	Le cœur du parc est en zone N
Site classé	État et collectivités	Pas de financement spécifique	Variable selon les secteurs, régime d'autorisations spéciales	Le périmètre est a minima annexé au PLU
Réserve naturelle régionale	Conseil régional, appui local (communal ou associatif) recherché	Conseil régional, participation facultative des autres collectivités intéressées	Généralement inconstructible	Classement en zone N du PLU - Intégration à la trame verte et bleue (document d'orientation et d'objectif du SCoT et règlement + documents graphiques du PLU)
Réserve naturelle nationale	État (Premier ministre), appui local (communal ou associatif) recherché	État, participation facultative des collectivités intéressées		
Arrêté de protection de biotope/géotope, d'habitat naturel	État (préfet de département)	État		
Patrimoine naturel Unesco	Collectivités, associations, acteurs privés locaux et État	Collectivités, État, privé	Généralement inconstructible en zone cœur	
Sites des Conservatoires d'espaces naturels	Acteurs publics et privés locaux	Institutionnel et/ou privé	Généralement inconstructible	Généralement classé en zone N

## L'État agit et sollicite votre appui

Le ministère de la Transition écologique (MTE) agit avec ses opérateurs pour le développement des réseaux d'aires protégées et la diffusion de pratiques de gestion favorables au patrimoine naturel. Chaque direction régionale de l'aménagement du logement et de la nature dispose d'une équipe « nature et biodiversité » capable de conseiller

et d'appuyer les initiatives des collectivités territoriales en la matière. Parallèlement, le ministère a besoin de l'appui des collectivités pour renforcer le réseau des aires protégées : engagement dans les concertations locales, délivrance des avis et accords de leur compétence, participation à leur gestion – en régie ou par la voie financière.

## DES OUTILS EN ACTION : LES RÉSERVES NATURELLES



### Une réserve, pourquoi ?

Une réserve est instituée pour :

- protéger la biodiversité et les milieux naturels patrimoniaux sur le très long terme ;
- empêcher toute atteinte aux écosystèmes, permettre leur maintien et leur régénération.

Ce contexte de protection forte implique une inconstructibilité de principe. Une réserve est donc **un outil efficace pour préserver de l'artificialisation une partie du territoire communal à forte valeur naturelle.**

De plus, la réserve est un outil de protection puissant donnant de la visibilité au territoire.



### Une réserve, pour qui ?

La protection d'un espace naturel atteint trois catégories de bénéficiaires :

- le vivant dans sa diversité ;
- les habitants-usagers et les visiteurs ;
- l'économie locale.

### LES RÉSERVES NATURELLES EN CHIFFRES (2019)

**348** réserves, couvrant **612 000 ha** de surface terrestre

La plus petite :  
quelques M<sup>2</sup>

La plus grande : **17 000 ha**  
dans l'Hexagone

et **100 000 ha** en Guyane

### Accompagnement de l'État

Le ministère de la Transition écologique solidaire conduit actuellement une politique d'expansion du réseau des réserves naturelles en prévoyant la création ou l'extension pour 2022 de vingt réserves naturelles nationales.

Il s'agit donc d'une période particulièrement favorable à la mise à l'étude de nouveaux projets.

## Une réserve, comment ?

### 2 espèces de réserves - 2 autorités - 4 leviers pour les communes et les intercommunalités

Les réserves sont placées sous l'autorité de l'État ou du Conseil régional et leur création fait l'objet d'avis scientifiques (le Conseil National de la Protection de la Nature le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel) prononcés sur les études naturalistes. Cependant, l'engagement des communes et intercommunalités dans le projet de classement puis dans la vie de la réserve sont des facteurs clés de réussite.

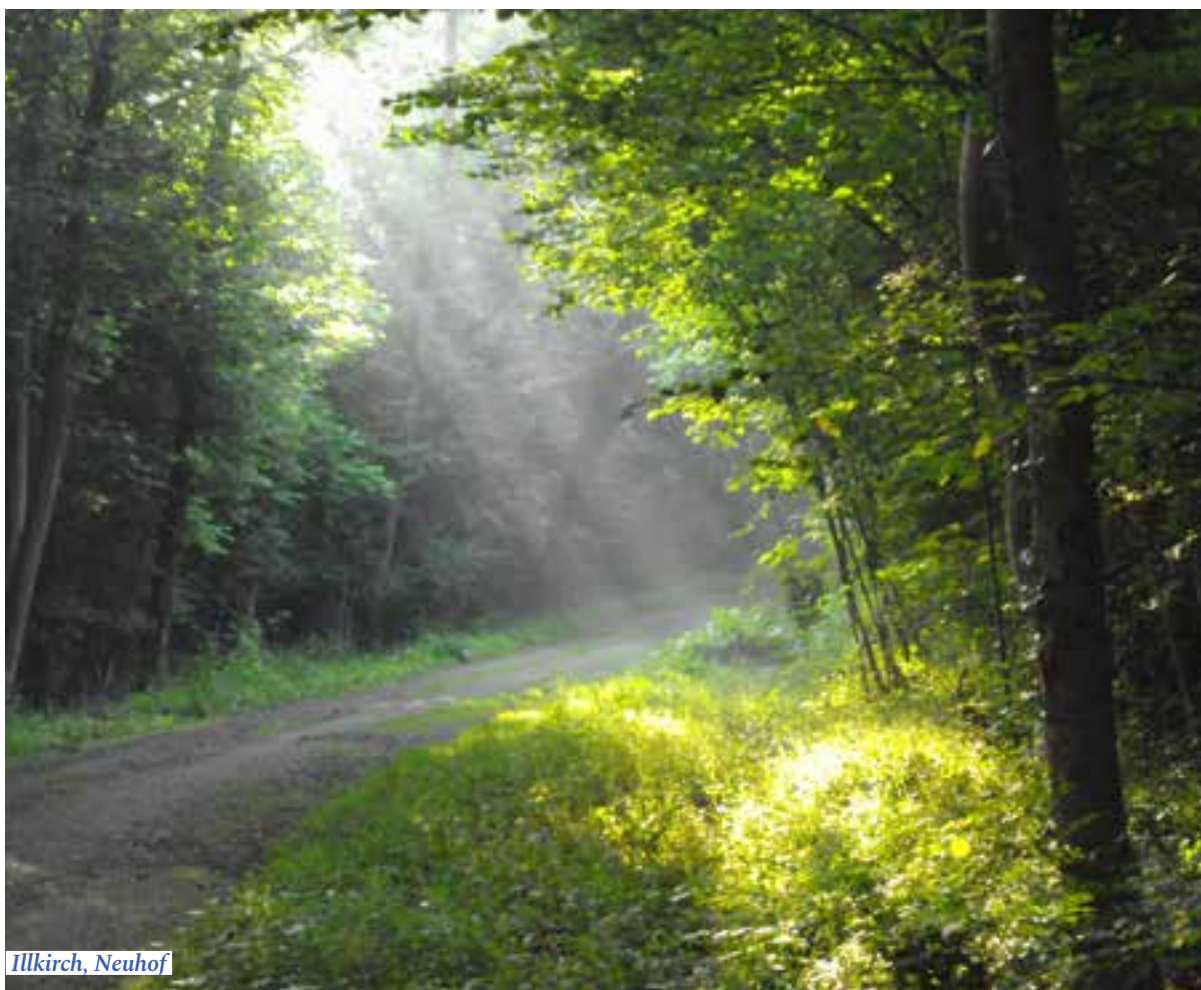
Les retours d'expérience révèlent **quatre principaux leviers pour agir** :

- Porter une candidature de classement auprès de la DREAL ou du Conseil régional.
- Coconstruire le projet de classement

en mobilisant la population.

- Obtenir la **délégation de gestion** de la réserve ou appuyer une association du secteur dans sa candidature.
- Apporter un **financement complémentaire**, par exemple pour enrichir les actions de gestion : les financements apportés par les acteurs responsables (État et Conseil régional) sont prioritairement, voire intégralement dédiés à la protection, à la restauration et au suivi du milieu naturel.

Ainsi, le travail sur l'ancrage territorial et la sensibilisation des riverains et visiteurs pourra être avantageusement porté par les communes du territoire.



Illkirch, Neuhof



DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



→ RNR du val et coteau de Saint-Rémy

Pourquoi ici ?

- Protéger une nature remarquable dans une zone fortement urbanisée.
- Lutter contre l'étalement urbain : forte pression foncière, développement de l'habitat pavillonnaire.
- Contribuer aux objectifs du PNR.
- Exploiter la proximité de la gare RER et d'une population riveraine importante pour un espace de nature préservé mais accessible.



OÙ ?	Saint-Rémy-lès-Chevreuse (8 000 habitants), Yvelines.
QUI ?	La commune, la Région, le parc naturel régional (gestionnaire), le CSRPN
QUAND ?	Créée en 2008 avec plan de gestion
QUELLE SUPERFICIE ?	82,8 hectares répartis en cinq entités
QUI FINANCE ?	Région Île-de-France : 70 % Commune de Saint-Rémy-lès-Chevreuse : 30 %
Total : 320 000 € d'investissement sur 12 ans	



Réserve naturelle du val et coteau de Saint-Rémy

QUELLES ÉTAPES ?

1. Acquisition de la maîtrise foncière par la commune, avec le soutien financier de l'Agence de l'eau.
2. Rapprochement du parc régional pour débiter les démarches de classement.
3. Réalisation des diagnostics écologiques sanctionnés par un avis favorable du CSRPN.
4. Classement en RNR par délibération du Conseil régional.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



## → RNN du massif forestier du Neuhof

OÙ ?	Communes de Strasbourg (284 000 habitants) et Illkirch-Graffenstaden (27 000 habitants), Bas-Rhin	
QUI ?	La commune (gestionnaire), l'interco, l'État, les associations, le CNPN	
QUAND ?	Créée en 2012, approbation du plan de gestion en 2018	
QUELLE SUPERFICIE ?	945 hectares de forêts et quelques milieux aquatiques et ouverts	
QUI FINANCE ?	État : <b>37 %</b> Ville de Strasbourg : <b>30 %</b> Eurométropole : <b>28 %</b> Agence de l'eau Rhin-Meuse : <b>4 %</b> Natura 2000 : <b>1 %</b> <b>Total : 483 000 euros</b> <small>Source : budget prévisionnel 2020</small>	

© Leaflet- Map Data 2012, openstreetmaps

## QUELLES ÉTAPES ?

1. Reconnaissance européenne et nationale de la spécificité des écosystèmes des forêts rhénanes.
2. Demande officielle de classement par la Ville de Strasbourg.
3. Validation scientifique, politique et démocratique de l'intérêt de la réserve et de son périmètre.
4. **2012** : signature du décret de classement instaurant la protection intégrale de 945 hectares de forêt alluviale.
5. **2018** : adoption du premier plan de gestion de la réserve, véritable point de départ d'une nouvelle relation entre la population et sa forêt.

## Pourquoi ici ?

Depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, le Rhin fait l'objet d'aménagements pour contrôler son lit et exploiter sa puissance, favorisant l'urbanisation et le développement d'une zone portuaire. Les grands aménagements des années 1960, la prégnance des usages récréatifs et une meilleure connaissance de la spécificité des milieux déclenchent une prise de conscience collective du risque de disparition encouru par les forêts alluviales. Il s'agissait donc de mettre un coup d'arrêt ferme et définitif à l'étalement urbain sur la forêt, de préserver et restaurer les écosystèmes remarquables des forêts alluviales rhénanes et un poumon vert irremplaçable pour la qualité de vie dans l'agglomération.

## Les habitants au cœur des orientations de gestion

Grâce aux financements complémentaires locaux, le plan de gestion reflète l'importance donnée à l'ancrage territorial de la réserve, héritage des mobilisations citoyennes des années 1970.

## + Pour aller plus loin :

- [Le plan de gestion de la réserve de Saint-Rémy](#)
- [Le guide des RNR produit par la région Ile de France](#)
- [Le plan de gestion de la réserve du Neuhof](#)
- [Le site de référence des réserves naturelles de France](#)
- [Le guide de l'élaboration des plans de gestion des espaces naturels](#)



# PRÉSERVER LA NATURE ORDINAIRE ET MÉNAGER LES TERRITOIRES PAR LA TRAME VERTE ET BLEUE

Préserver la nature ordinaire  
et ménager les territoires par  
la trame verte et bleue, c'est :

- **Lutter** contre l'érosion de la biodiversité.
- **Maintenir ou renforcer** des services écosystémiques tels que le stockage du carbone, la dépollution des eaux et de l'air, le rafraîchissement par le couvert végétal, la réduction des risques naturels, la gestion des pluies...

**Mais aussi...**

- **Améliorer** le cadre de vie en offrant des lieux de détente et de bien-être pour les riverains.
- **Rétablir** les liens entre les habitants et la nature.
- **Préserver** la qualité du paysage.

## Qu'est-ce que la nature ordinaire ?

Les espaces naturels ordinaires sont la composante fondamentale de l'environnement. Ils sont définis par la présence de la biodiversité qui nous entoure au quotidien, dans les forêts durablement exploitées, les espaces laissés en friche, le long des cours d'eau, au fond du jardin, sur des parcelles agricoles en exploitation extensive, au bord des routes et chemins, dans les parcs urbains... Elle représente la majorité des espaces naturels et semi-naturels, joue un rôle pour le déplacement des espèces en constituant un réseau écologique. Tout comme la nature dite remarquable (milieux naturels exceptionnels, espèces emblématiques ou rares...), cette nature ordinaire joue un rôle majeur dans la préservation de la biodiversité en général.

### LES OUTILS POUR FAVORISER LA NATURE ORDINAIRE

- La gestion écologique des terrains communaux et privés.
- La prise en compte des continuités écologiques dans la planification des territoires.
- La contractualisation de long terme à des fins environnementales.
- L'acquisition foncière à visée environnementale.

La multitude d'outils et d'acteurs mobilisés intègre une même stratégie territoriale : le rétablissement du fonctionnement d'écosystèmes riches et résilients. Cette approche en réseau, à l'échelle du territoire, est **formalisée par la trame verte et bleue**, plan de bataille du rétablissement des cycles naturels et du vivant.

ÉCHANTILLON D'OUTILS	QUI EST À L'INITIATIVE ?	QUI FINANCE ?	QUELS EFFETS SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ ?	INTÉGRATION DANS LA PLANIFICATION D'URBANISME
<b>Transformer la gestion au bénéfice de la biodiversité</b>				
Gestion écologique des espaces verts et des jardins	Commune ou EPCI, habitants, gestionnaires d'espaces privés	Commune ou EPCI, investissement privé	Indirecte : renforce la valeur du non-bâti	Descriptif dans le diagnostic du rapport de présentation du PLUi (facultatif)
Gestion forestière durable	Commune, ONF, propriétaires privés	Autofinancement par vente de bois		Maintien du zonage N
<b>Planifier pour préserver</b>				
Zonage A/N et règlement associé	Commune ou EPCI	Pas de financement spécifique	Inconstructibilité sauf exception	Règlement écrit et graphique (zonage), OAP du PLUi
Emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques			Réduction de l'emprise au sol potentielle des constructions ou surfaces artificialisées	
Part minimale de surfaces écoaménagées ou « coefficient de pleine terre » par surface				
<b>Contractualiser pour durer</b>				
Charte de parc naturel régional	Conseil régional et collectivités concernées	État et collectivités concernées	Indirects : sensibilisation, objectifs sur la consommation d'espace	Rapport de compatibilité entre la charte du PNR et les documents d'urbanisme
Charte ou contrat Natura 2000	Préfet, collectivités, acteurs locaux	État, Union européenne, collectivités	Inconstructibilité partielle ou totale acquise dès le classement Natura 2000	PADD et rapport de présentation exposent leurs effets sur les zones Natura 2000
Obligation réelle environnementale (ORE)	Propriétaires terriens	Apport volontaire du foncier	Variable selon le contenu du contrat	Mention au chapitre « compensation » de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme (faculté)
<b>Recourir aux acteurs de la maîtrise foncière pour acquérir et préserver</b>				
Conservatoire des espaces naturels	Acteurs publics et privés locaux	Financements institutionnels et/ou privés	Inconstructibilité si action au niveau du PLU	Généralement classé en zone N
Conseil départemental pour les espaces naturels sensibles		Département		
Pour une présentation détaillée de certains de ces outils et de nombreux autres : <a href="#">Guide des outils juridiques pour la protection des espaces naturels</a> et <a href="#">Cahier technique des outils pour la mise en œuvre de la TVB</a> ou encore <a href="#">Guide sur les dispositions opposables du PLU</a> . Ces outils mobilisables en faveur de la nature ordinaire sont complémentaires de ceux qui sont présentés dans les fiches dédiées à la « nature remarquable » et à la « renaturation ».				

## L'État agit et vous accompagne



Depuis 2010, les services de l'État organisent le concours « Capitales françaises de la biodiversité » qui distingue les actions les plus innovantes et efficaces conduites par les communes et EPCI en faveur de la biodiversité. Cette compétition annuelle est l'occasion de recueillir un éventail toujours plus large d'outils et de pratiques éprouvés. Les rapports de visite et fiches de candidature

sont librement accessibles sur le site <http://www.capitale-biodiversite.fr/>, constituant un vivier adapté à tous les profils de collectivités. En parallèle, l'État et les régions ont lancé l'initiative « Engagés pour la nature », ouverte tant aux collectivités qu'aux entreprises et à la société civile. Rendez-vous sur le site <https://engagespourlanature.biodiversitetousvivants.fr/>

## DES OUTILS EN ACTION : TRANSFORMER LA GESTION DES ESPACES NATURELS



### Pourquoi changer la gestion des espaces naturels ?

La place faite aux évolutions spontanées du vivant dans les espaces utilisés par l'homme est un facteur déterminant du niveau de biodiversité présent sur un territoire. Gérer les espaces non imperméabilisés de manière à préserver la biodiversité permet de participer à la conservation d'espèces, de favoriser la résilience des écosystèmes et des services qu'ils rendent. Les moyens sont multiples – plantation d'espèces locales, changement de matériel, recours

au pâturage extensifs... – mais la nature ordinaire bénéficie avant tout d'une réduction des interventions sur les milieux, notamment mécanisées. Cette baisse d'activité est une opportunité pour réallouer les moyens économisés sur l'entretien des matériels, le carburant, l'achat de végétaux d'ornement, la gestion des déchets, vers la formation et la sensibilisation à l'environnement, tout en diminuant l'empreinte écologique de la commune.

### Qui sont les bénéficiaires ?

- Le vivant dans sa diversité.
- Les habitants-usagers et les visiteurs.
- Le service technique communal et ses auxiliaires.
- La commune, par la réduction de certaines dépenses d'investissement et éventuellement d'entretien (matériel, carburants, arrosage, achats de plantes) et la diminution de l'empreinte écologique associée.



Fauchage tardif aux franges de Mulhouse

©Maxence Chatelot



Collines pâturage à Besançon

© Gwendoline Grandin

### QUELS LEVIERS POUR LES COMMUNES ET INTERCO ?

- Former et mobiliser le service technique pour atteindre une gestion écologique des espaces verts communaux, favoriser les interactions entre services (urbanisme, espaces verts, voiries, gestion des eaux, etc.).
- Réintroduire les enjeux d'usages multiples – habitat naturel, espace récréatif et culturel, lieu de production de bois – des espaces forestiers communaux dans les documents d'aménagement forestier.
- Partager la gestion des espaces naturels communaux avec le Conservatoire des espaces naturels ou une association de protection de la nature locale.
- Sensibiliser et accompagner les habitants vers une gestion écologique des jardins privés.



## → *Le renouvellement de la gestion de la nature urbaine, des collines et forêts aux franges de Besançon*

<b>OÙ?</b>	Besançon (120000 habitants, 6 500 hectares)	<p>© Géoportail de l'urbanisme</p>
<b>QUI?</b>	La commune de Besançon, le Conservatoire des espaces naturels de Franche-Comté, l'ONF, les habitants, les jardiniers de la ville	
<b>QUAND?</b>	De 2014 à aujourd'hui	
<b>QUELLE SUPERFICIE?</b>	L'ensemble de la commune est concerné par les diverses actions	
<b>QUI FINANCE ?</b>	La commune, la Région Bourgogne-Franche Comté	

Photographie infrarouge de Besançon

### Pourquoi ici?

Besançon est dotée d'un vaste patrimoine naturel et forestier (un tiers de la surface communale). En complément d'une stabilisation de l'urbanisation via un projet de révision du PLU, la Ville a pour objectif de repenser le rapport entre le naturel et le milieu urbain, ainsi que de développer un haut niveau de biodiversité dans les espaces naturels existants, en particulier les collines entourant la ville, les forêts communales et dans tous les espaces verts.

### QUELLES ÉTAPES ?

1. Adoption d'un plan «zéro phyto».
2. Élaboration d'inventaires naturalistes et de plans de gestion des espaces verts et de nature.
3. Révision participative du nouveau document d'aménagement forestier.
4. Formation de tous les agents à la prise en compte de la biodiversité dans la gestion des espaces.
5. Reprise en régie et développement de la gestion pastorale extensive des espaces naturels alentours en partenariat avec le Conservatoire d'espaces naturels de Franche-Comté.



Parterre de flore locale mellifère

© Ville de Besançon - J.C Sexe

## Focus sur les assises nationales des pollinisateurs

En réaction à l'effondrement sans précédent des populations d'insectes pollinisateurs, la Ville de Besançon a choisi d'incarner son action en faveur de la biodiversité par un plan d'action ambitieux sur le sujet. La mise en œuvre a pris de multiples formes : installations d'hôtels à insectes artistiques et de panneaux pédagogiques, lancement d'une démarche expérimentale de culture d'espèces végétales indigènes pour réensemencer la ville, formation de tous les agents communaux par une association spécialisée, soutien à la recherche scientifique. Le point d'orgue de cet engagement a été l'organisation des premières assises nationales des pollinisateurs en 2018, réunissant 160 professionnels de divers horizons autour des enjeux actuels liés aux pollinisateurs. Ce colloque inédit a été suivi d'une journée publique pédagogique et la Ville de Lyon a repris le flambeau en 2019 pour les secondes assises nationales.



Hôtel à insectes monumental

© Ville de Besançon - J.C Sexe

### + Pour aller plus loin :

- [Le rapport de visite de terrain de la candidature de Besançon au concours « Capitales françaises de la biodiversité 2018 »](#)
- [Nouveau : For Eval, l'application mobile d'évaluation de la sensibilité des sols forestiers et d'aide à une gestion durable](#)



## → Charte Biodiv' et jardins Bio-divers-cité de Saint-Lunaire

OÙ?	Saint-Lunaire (2 350 habitants), Ille-et-Vilaine
QUI?	Le service technique, devenu « jardins et biodiversité », et le service développement durable de la commune
QUAND?	Depuis 2018
QUELLE SUPERFICIE?	L'initiative concerne toute la commune : terrains publics et privés
QUI FINANCE ?	Budget courant du service technique



Zone de fauche triennale  
avec sable pour abeilles

© Gilles Lecuir

### Pourquoi ici ?

La commune de Saint-Lunaire a connu une forte croissance résidentielle dans les décennies passées, avec l'accroissement du parc de résidences secondaires et de nouveaux arrivants. Ce développement s'est fait au détriment des espaces naturels et agricoles alentour. La commune a aujourd'hui trois objectifs structurants : intégrer un parc naturel régional, répondre au dynamisme démographique par une densification contrôlée

et mesurée plutôt que l'étalement, préserver ou augmenter la biodiversité présente en zone urbanisée. Pour ce dernier objectif, le défi est de mobiliser le maximum de surfaces de jardin ou d'espace naturel, communaux ou privés, et de les gérer comme des habitats à préserver. Le service technique de la commune a décidé de formaliser ces nouvelles orientations au travers d'une charte Biodiv' synthétisant toutes les actions entreprises par la commune sur ses espaces verts. En parallèle, une démarche de sensibilisation et de conviction de la population est toujours en cours pour mobiliser un maximum de jardins privés.

### QUELLES ÉTAPES ?

1. Phase d'acquisition de la connaissance sur la biodiversité.
2. Communale : inventaire et cartographie.
3. Élaboration de la charte Biodiv' synthétisant les actions de la commune (dix fiches actions).
4. Lancement de l'opération « Jardins Bio-divers-cité » vers les propriétaires de jardins privés.
5. Formalisation de la participation habitante dans une cartographie.

### Focus sur le rôle d'influenceur de la mairie vers les propriétaires privés



En complément d'un travail d'ampleur sur les terrains à gestion communale, la sensibilisation aux enjeux de biodiversité est un volet majeur de l'action du service technique communal. Cet effort d'association des habitants a débuté par la voie des sciences participatives, via la diffusion d'avis de recherche de la flore et de la faune pour développer la connaissance de la biodiversité communale.

Dans un second temps, un kit d'accompagnement complet – brochures, plaquettes, fiches, guides – combiné à des séquences d'information en direct d'une trentaine de minutes ont permis de s'adresser directement aux détenteurs de jardins privés. La commune affiche des résultats spectaculaires : trois mois après le début de la démarche, 51 foyers représentant 9,5 hectares de jardins ont rejoint la démarche. Un an après, ils sont 115 foyers.

#### + Pour aller plus loin :

- [La fiche de présentation et le rapport de visite de terrain de la candidature de Saint-Lunaire au concours « Capitales françaises de la biodiversité 2018 » :   
<http://www.capitale-biodiversite.fr/experiences/charte-biodiv-et-jardins-bio-divers-cite>](http://www.capitale-biodiversite.fr/experiences/charte-biodiv-et-jardins-bio-divers-cite)



# LA TRAME VERTE ET BLEUE, UNE DÉMARCHE TRANSVERSALE



## Pourquoi ?

Préserver la biodiversité suppose de réfléchir au-delà de la seule préservation d'îlots de nature, d'agir en réseau, de préserver ou recréer les connexions entre différents espaces qui permettront les déplacements et les échanges d'espèces. En cela, la trame verte et bleue (TVB) joue un rôle d'intégrateur des outils existants en matière de gestion, de contractualisation ou de planification : son objectif est de favoriser une approche transversale en conciliant activités humaines et biodiversité.

*« La trame verte et bleue est un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. »<sup>1</sup>*

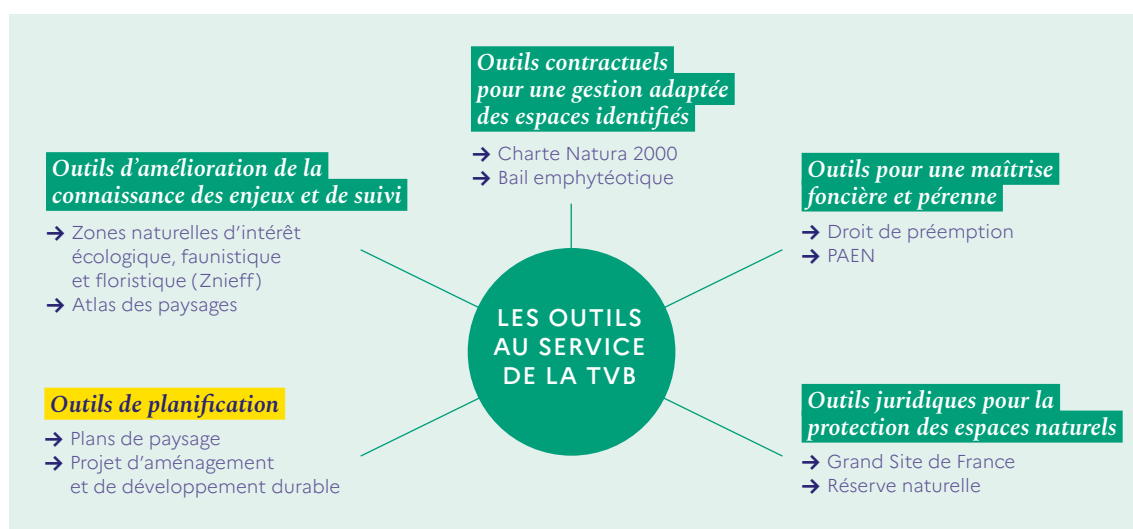
Les outils au service de la TVB sont donc divers. Le schéma ci-dessous détaille certains éléments à la disposition des collectivités pour mettre en œuvre et favoriser la TVB<sup>2</sup>.



Prairie en bord de rivière

© Olivier Rousseau / Terra

Dans cette boîte à outils, « les documents d'urbanisme constituent un maillon important du dispositif TVB, ils vont notamment permettre l'identification des continuités écologiques ainsi que leur préservation par le biais de l'encadrement de l'occupation du sol. Cependant, la TVB ne peut uniquement s'appuyer sur des documents de planification ou des démarches d'aménagement du territoire »<sup>3</sup>.



1. Site internet dédié à la trame verte et bleue : [trameverteetbleue.fr](http://trameverteetbleue.fr).

2. L'intégralité des outils disponibles est présentée dans le cahier technique « Trame verte et bleue, les outils pour sa mise en œuvre », ministère de la Transition écologique et solidaire, 2017.

3. « Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, guide méthodologique », ministère de la Transition écologique et solidaire, 2014.

### + Pour aller plus loin :

- [Le centre de ressources trame verte et bleue trameverteetbleue.fr](http://Le%20centre%20de%20ressources%20trame%20verte%20et%20bleue%20trameverteetbleue.fr)
- [La page de présentation de l'approche TVB sur le site du MTES](http://La%20page%20de%20présentation%20de%20l'approche%20TVB%20sur%20le%20site%20du%20MTES)
- [« La trame verte et bleue, un outil pour maintenir la biodiversité dans nos territoires et lutter contre le changement climatique »](http://La%20trame%20verte%20et%20bleue,%20un%20outil%20pour%20maintenir%20la%20biodiversité%20dans%20nos%20territoires%20et%20lutter%20contre%20le%20changement%20climatique)
- [Le cahier technique pour la mise en œuvre de la TVB](http://Le%20cahier%20technique%20pour%20la%20mise%20en%20œuvre%20de%20la%20TVB)
- [« Trame verte et bleue : les outils pour sa mise en œuvre »](http://Trame%20verte%20et%20bleue%20-%20les%20outils%20pour%20sa%20mise%20en%20œuvre)

## Le SCoT et le PLUi : des documents stratégiques dans l'identification et la préservation de la TVB

Les documents d'urbanisme déclinent à leur échelle les enjeux régionaux de continuités écologiques identifiés dans le SRCE en y intégrant, le cas échéant, les enjeux propres au territoire. Les prescriptions qu'ils déterminent assurent la préservation ou la remise en bon état de ces continuités. Inversement, la TVB offre à la planification un outil majeur pour concevoir les « projets à partir d'une réflexion sur les espaces agricoles et naturels plutôt qu'à partir des seuls espaces urbanisés »<sup>4</sup>.

La nature ordinaire concerne tout le monde et tous les territoires. Les Agences régionales de la biodiversité (ARB) et l'initiative Territoires engagés pour la biodiversité accompagnent les acteurs locaux dans toute la France. Rendez-vous sur le site de votre ARB ou sur la page « [Engagés pour la nature](#) ».

4. Ibid.

### Comment faire ?

**L'intégration de la TVB dans les documents d'urbanisme s'opère à différentes étapes de leur élaboration :**

- Au stade du diagnostic, par l'identification des enjeux de biodiversité et de continuité écologique et la localisation des zones d'intérêt.
- Au stade du projet (PADD/PAS) en fixant les grandes orientations en matière de biodiversité et de TVB.

→ Au stade des prescriptions et recommandations d'un SCoT, du règlement écrit et graphique d'un PLUi : localisation des espaces à protéger, classement en zone A/N ou Espace boisé classé, définition d'une OAP thématique sur la TVB, intégration d'un inventaire du patrimoine paysager, etc.).

**Pour une présentation plus complète des liens entre TVB et documents de planification, voir le [guide dédié](#) élaboré par la région PACA.**



## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



## → Lomme, la déclinaison opérationnelle d'une TVB à l'échelle communale

### Pourquoi ?

La métropole lilloise, dont fait partie la commune de Lomme, a affirmé sa volonté de renforcer la TVB sur son territoire en élaborant en 2016 une nouvelle stratégie des espaces naturels métropolitains qui vise à accroître la surface des espaces naturels et leur maillage. Dans ce cadre, la commune de Lomme a souhaité décliner et valoriser les éléments constitutifs de sa TVB en aménageant un corridor vert, traversant la ville du nord au sud, afin de créer un espace récréatif et accessible en cœur de ville.



- 1 La Boucle des Parcs
- 2 La Zone naturelle de la Délivrance
- 3 La Porte de l'eau
- La trame arborée jeune
- Le réseau de jardins
- La trame agricole
- La trame herbacée
- La trame humide
- La trame arborée mature

### QUELLES ÉTAPES ?

1. Préfiguration d'une trame verte en ville et validation du tracé principal des Rives de la Haute Deûle au parc urbain de Lomme.
1. Concertation avec les instances participatives de la ville sur la définition des parcours pour rejoindre la trame verte.
1. Animation avec les habitants sur le thème de la trame verte et bleue.
1. Prochaine étape : connexion du parc urbain aux espaces naturels, développement et réalisation de la trame verte intra-muros et déploiement d'actions d'appropriation et de coconstruction de la TVB avec les habitants.

#### + Pour aller plus loin :

- [Rapport de visite de terrain, 2019, Capitale française de la biodiversité](#)
- [Retour d'expérience de la métropole lilloise concernant la trame verte et bleue](#)

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



### → Communauté d'agglomération de Maubeuge-Val de Sambre (CAMVS), la traduction de la TVB dans le PLUi

#### Pourquoi ?

Le territoire de la CAMVS est marqué par un noyau urbain dense, des plaines céréalières et un paysage bocager qui s'est progressivement dégradé. Depuis 2007, la CAMVS s'est fortement engagée dans la préservation des espaces naturels de son territoire, notamment avec une politique de requalification de ses friches, la reconquête de la qualité de l'eau et avec la mise en œuvre du schéma de la trame verte et bleu en 2015. Le PLUi de la CAMVS, approuvé en 2019, intègre ce schéma et invite à repenser la place de la nature dans les nouveaux projets et à rationaliser la consommation d'espace. Pour les zones à urbaniser, des OAP ambitieuses ont été instituées afin d'assurer l'intégration systématique de plantations et la protection de la nature actuelle dans les futurs projets d'aménagement.



Schéma de la trame verte et bleue au niveau parcellaire

Les principales actions du PLUi de la CAMVS en faveur de la biodiversité restent celles qui sont attachées à son ambition en matière de renouvellement urbain : centaines d'hectares rendus inconstructibles, interdiction de nouveaux développements commerciaux en périphérie, règles de densité minimale sur tous les gisements identifiés, analyse très fine de la vacance, OAP phasage garantissant un développement des zones à urbaniser cohérent avec l'armature urbaine...

#### + Pour aller plus loin :

- [Présentation du PLUi](#)
- [Présentation de la TVB](#)
- [Rapport de visite de terrain, 2019, Capitale française de la biodiversité](#)



Vue aérienne de la commune d'Obrechies

#### QUELLES ÉTAPES ?

1. Réalisation d'une cartographie à l'échelle parcellaire, permettant de localiser les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité, puis de les hiérarchiser en trois zones d'intérêt écologique (zones cœurs, zones tampons et zones de vigilance).
2. Détermination de prescriptions fortes pour la nature ordinaire : principe de clôtures-passerelles dans tous les espaces tampons, systématisation du coefficient de biotope dans les zones à urbaniser, favorisation des aménagements à biodiversité positive...
3. Préservation renforcée des éléments naturels remarquables : protection de la quasi-intégralité des haies grâce à une démarche concertée avec le monde agricole, préservation de nombreux habitats (blockhaus, vieux murs avec une espèce de fougère remarquable...), principe de conditionnement de projets agricoles en secteur naturel par de la compensation écologique.



# LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS



## Limiter l'imperméabilisation des sols contribue à :

- **Conserver** les fonctions essentielles des sols (infiltration des eaux pluviales dans les milieux humides et dans les nappes souterraines, production d'aliments et de matériaux renouvelables, stockage du carbone), tout en contribuant à des paysages de qualité et à la biodiversité.
- **Limiter** le ruissellement des eaux de pluie et ainsi préserver et restaurer le cycle naturel de l'eau, réduire le risque inondation et la pollution rejetée dans les milieux aquatiques et diminuer les risques de sécheresse.

### Mais aussi...

- **Améliorer** la qualité de la ressource en eau en retenant les matières en suspension et en réduisant les concentrations en nutriments et substances toxiques.
- **Atténuer** les effets du changement climatique en donnant davantage de place au végétal dans l'aménagement urbain, en retenant l'eau dans les sols et donc l'humidité, favorable aux îlots de fraîcheur en milieu urbain.

## Qu'est-ce que l'imperméabilisation des sols ?

Un sol est dit imperméabilisé dès lors qu'il n'y a plus d'échanges biophysiques entre ses couches souterraines et aériennes. L'imperméabilisation est souvent induite par des aménagements mais elle peut aussi survenir à la suite de pratiques sur le sol conduisant à son tassement. C'est le cas de certaines pratiques agricoles qui réduisent très fortement la perméabilité du sol. Selon le type d'artificialisation ou de tassement, l'imperméabilisation est plus ou moins importante et peut être totale. Les enjeux liés à l'imperméabilisation des sols sont de plus en plus prégnants dans les grandes métropoles où de nouvelles formes d'urbanisme voient le jour autour du concept de « villes éponges »<sup>1</sup>.

### LES OUTILS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

- Les outils réglementaires.
- Les solutions techniques.

## Comment faire ?

La réduction de l'imperméabilisation des sols nécessite d'être prise en compte dans de nombreux domaines et à plusieurs échelles : de la planification à l'aménagement à la parcelle, dans la gestion et le fonctionnement des cours d'eau et des milieux humides, dans la conception des réseaux d'assainissement, des voiries et des espaces verts. À l'instar du projet « Lyon, Ville perméable » lancé par la métropole du Grand Lyon, cette question requiert une approche systémique associant le plus en amont possible l'ensemble des services concernés par la gestion du cycle naturel de l'eau en milieu urbain.

**Dans le domaine de la planification et de l'urbanisme opérationnel, la collectivité peut recourir à deux types d'outils principaux :**

→ **Des outils réglementaires** qui visent, d'une part, à préserver et à intégrer les espaces naturels, notamment les milieux humides, dans l'aménagement urbain ; et d'autre part, à maîtriser l'imperméabilisation sur certains secteurs en particulier. En améliorant les continuités écologiques et en valorisant le rôle tampon et régulateur des zones humides, ces outils peuvent avoir des effets positifs



La Ville de Lyon a lancé le projet « Lyon, ville perméable »

durables sur la gestion du cycle naturel de l'eau et la limitation du risque inondation ainsi que sur l'adaptation au réchauffement climatique. En effet, l'eau de pluie se gère avant tout par la préservation, voire la restauration des milieux naturels.

→ **Des solutions techniques** qui permettent une gestion des eaux de pluie au plus près de leur point de chute, notamment par infiltration dans les aménagements urbains nouveaux ou existants, sans oublier, quand l'artificialisation est allée trop loin, les travaux de génie écologique qui permettent de restaurer les milieux aquatiques et humides, par exemple, les berges des rivières en milieu urbain.

1. <https://www.latribune.fr/entreprises-finance/industrie/energie-environnement/chine-shanghai-teste-le-modele-des-villes-eponges-801020.html>.

# LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES



OUTILS RÉGLEMENTAIRES	QUI EST À L'INITIATIVE ? QUEL EST PRINCIPE DIRECTEUR DE L'OUTIL ?	QUELLE TRADUCTION CONCRÈTE POUR LIMITER OU ATTÉNUER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS ?
<b>Le zonage pluvial</b> <i>cf. article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales (CGCT)</i>	Obligatoire pour les communes ou les groupements compétents sur la « gestion des eaux pluviales urbaines », il permet de prendre des mesures destinées à maîtriser le ruissellement et prévenir la dégradation des milieux aquatiques.	Il se traduit notamment par la définition des « zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement » <sup>2</sup> .  Il est intégré en annexe du PLUi (art. R. 151-53 du Code de l'urbanisme).
<b>Le règlement d'assainissement collectif</b> <i>cf. CGCT</i>	Porté par les communes ou leurs groupements compétents en matière d'assainissement collectif, il établit les prestations assurées par le service d'assainissement ainsi que les obligations respectives de l'exploitant, des abonnés, des usagers et des propriétaires.	Il peut interdire ou réglementer les éventuels rejets d'eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées et ainsi de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, et donc limiter l'imperméabilisation ou ses effets.
<b>Le PLUi</b> <i>cf. Code de l'urbanisme</i>	À l'initiative de la collectivité ayant la compétence. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les sous-sections 4 et 5 du règlement du PLUi déterminent les règles d'implantation, les obligations liées au stationnement, les conditions d'utilisation des espaces libres et la desserte des réseaux.</li> <li>• Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ou thématiques.</li> </ul>	Le PLUi peut agir sur la protection des zones humides en instaurant un zonage spécifique. La préservation des zones humides est une des priorités à mettre en œuvre pour lutter contre l'imperméabilisation. Il est donc essentiel, dans l'état initial de l'environnement, d'inventorier ces zones humides en prenant appui sur le SAGE et/ou le SDAGE.  Il peut imposer : <ul style="list-style-type: none"> <li>• des règles maximales d'emprise au sol des constructions (coefficient d'emprise au sol);</li> <li>• des prescriptions sur le stationnement;</li> <li>• un nombre maximal d'aires de stationnement dans les secteurs bien desservis en transports publics;</li> <li>• une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables sur un projet par un coefficient de pleine terre et un coefficient de biotope par surface;</li> <li>• des emplacements réservés qui sanctuarisent les espaces verts;</li> <li>• des seuils de débit à la parcelle ou des emplacements réservés sur les zones définies par le zonage pluvial.</li> </ul> Au sein des OAP sectorielles ou thématiques, le PLUi peut fixer des règles spécifiques pour limiter l'imperméabilisation des sols. Par exemple, « une OAP thématique sur l'eau est un bon outil pour aborder le pluvial de manière transversale et faire évoluer les pratiques d'aménagement » <sup>3</sup> .

## LES MILIEUX HUMIDES, AMORTISSEURS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Quatre services rendus par les milieux humides en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation à ses conséquences :

- protection contre les aléas naturels;
- diminution de l'intensité des crues et des inondations;
- réserves d'eau en période sèche;
- stockage du carbone.



Travaux des étudiants du master PPAU, Aix-Marseille Université  
 « Créer une machine hydraulique qui participe à la résilience du territoire »

2. Article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

3. Ville perméable, ville désirable. Quand l'eau refait surface, Regards, AGAM, mars 2020.

## LES SOLUTIONS TECHNIQUES



Les solutions techniques présentées ici le sont à titre illustratif et ne prétendent pas à l'exhaustivité. À l'inverse d'un bassin de stockage-restitution, le déploiement de ces solutions consiste le plus souvent à mettre en place des aménagements diffus, permettant ainsi une gestion des eaux

de pluie au plus près de leur point de chute. Lorsqu'ils sont végétalisés, ces aménagements remplissent généralement plusieurs fonctions et concourent à plusieurs usages dans la ville : promenades, jardins partagés, jeux pour enfants, etc.



**Bassins filtrants  
du parc du Chemin-  
de-l'Île à Nanterre**

→ **Les noues** : fossés ouverts, larges et peu profonds servant à la collecte, à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux pluviales.

→ **Les tranchées drainantes/ infiltrantes** : ouvrages superficiels et linéaires remplis de matériaux poreux et capables de stocker temporairement les eaux pluviales. Les tranchées recueillent les eaux de ruissellement, écrètent les volumes et débits puis évacuent les eaux pluviales.

→ **Les revêtements poreux** : revêtements constitués de matériaux poreux, non étanches, qui facilitent une infiltration diffuse des eaux pluviales dans le sol.

→ **Les toitures végétalisées** : toiture-terrasse (ou une toiture faiblement inclinée) recouverte par un substrat et une couverture végétale qui permet l'infiltration des eaux de pluie<sup>4</sup>.

→ **Les jardins de pluie** : dépression naturelle ou artificielle, végétalisée, destinée à retenir les eaux pluviales collectées dans un périmètre allant de la maison individuelle à une opération d'urbanisme d'envergure<sup>5</sup>.

Source des définitions (hors toitures végétalisées et jardins de pluie) : Vers la ville perméable, comment désimperméabiliser les sols? Guide technique du SDAGE Bassin Rhône-Méditerranée, mars 2017.

4. <http://www.caue60.com/vous-construisez/energies-renouvelables/sisoler-conserver-la-chaaleur/les-toitures-vegetalisees/>.

5. [http://wikhydro.developpement-durable.gouv.fr/index.php/Wiklimat:jardin\\_de\\_pluie](http://wikhydro.developpement-durable.gouv.fr/index.php/Wiklimat:jardin_de_pluie).





## → Le projet « Ville perméable » de la métropole du Grand Lyon

### Pourquoi ici ?

Le SDAGE du Bassin Rhône-Méditerranée et Corse vise à limiter, atténuer ou compenser l'imperméabilisation et Lyon, fortement imperméabilisée, est directement concernée. Dès les années 1990, le PLU a intégré la gestion des eaux de pluie et des techniques alternatives. En 2014, le projet « Ville perméable » en a fait un sujet transversal pour toutes les politiques publiques de la métropole.

Un retour d'expérience des techniques développées depuis lors est entrepris autour de vingt sites pilotes. Le guide technique et la formation des agents contribuent à la culture commune de la désimpermeabilisation dans les services.

Parmi les sites, une tranchée d'infiltration, rue de l'Aviation, a fait l'objet d'une série de mesures visant à :

- caractériser la géométrie de l'ouvrage ;
- analyser son fonctionnement hydraulique ;
- définir son état structurel et sa capacité à retenir les polluants

Ces analyses portées sur les vingt sites ont alors permis de compléter la connaissance du patrimoine de gestion des eaux pluviales (intégration au SIG), évaluer les capacités des ouvrages et apprécier leur durée de vie.



**Requalification urbaine de la rue Garibaldi à Lyon  
en un couloir vert favorable au cycle de l'eau**

© Lyon Métropole

#### + Pour aller plus loin :

- Guide Lyon Ville perméable, août 2017
- <https://www.grandlyon.com/pratique/publications-eau.html>

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



→ *L'utilisation des outils réglementaires sur le territoire de la Carene*

### Pourquoi ici ?

En bordure de littoral et constitué au deux tiers de zones basses, le territoire de la Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (Carene) est fortement soumis aux risques liés à l'eau : inondation et submersion marine. Au-delà de l'application du cadre réglementaire relatif à ces risques (PPRL, AZI Estuaire et Brière), la mise en œuvre conjointe du PLUi et du schéma directeur des eaux pluviales permet de formuler des réponses efficaces

et contextualisées pour limiter les impacts directs ou indirects des aménagements sur la régulation hydraulique. Une attention particulière est portée aux zones humides. Dès le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pouvant impacter une zone humide, la Carene met en place une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ad hoc qui sera mobilisée pour caractériser la zone humide et accompagner le pétitionnaire.



*Image aérienne du quartier de Penhoët à Saint-Nazaire, création d'un bassin de stockage des eaux pluviales*

## Quelle utilisation des outils réglementaires ?

- Utilisation de l'emprise au sol en complémentarité avec le pourcentage de pleine terre.
- Mise en place d'un coefficient de biotope par surface (CBS) pour toute zone U et 1AU, applicable sur les nouvelles constructions principales et pondéré en fonction du type de surface aménagée.
- Obligation d'un arbre ou arbuste par tranche de quatre places de stationnement et recommandation de végétalisation des aires de stationnement.
- Définition d'une trentaine d'espaces réservés pour la gestion des eaux pluviales : bassin de rétention, bassins tampons, fossés d'écoulement, retenue...
- Plan de zonage des eaux pluviales : définition des seuils en surface imperméabilisée par commune à partir desquels l'aménageur devra obligatoirement gérer les eaux pluviales à la parcelle.
- Protection des zones humides en les reportant au plan de zonage.
- OAP thématique relative à la trame verte et bleue articulée aux OAP sectorielles.

Le PLUi protège aussi les graveaux, chemins communaux donnant accès au marais et les chettes, fossés permettant l'écoulement des eaux pluviales par leur identification au règlement graphique. Tous deux constituent des éléments importants de gestion traditionnelle des eaux pluviales, d'usage traditionnel et de paysage.



La Brière

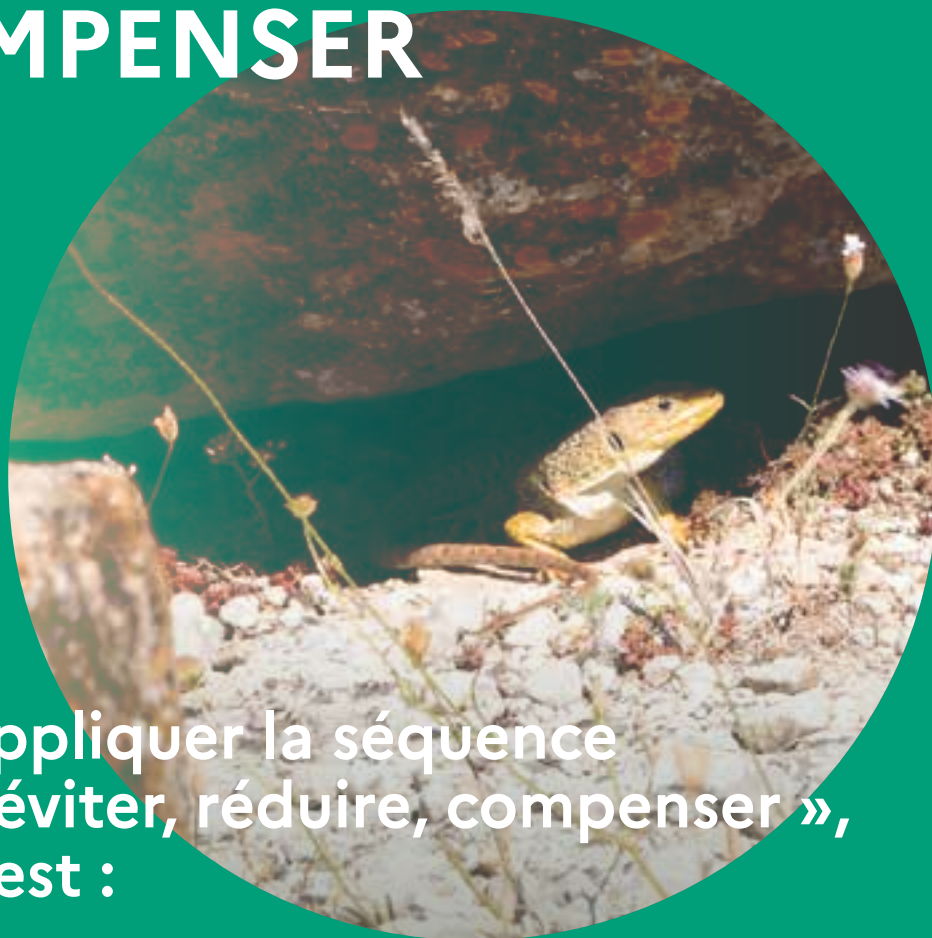
© Carene - Hautes-Louailles

### + Pour aller plus loin :

- [Fiches du Cerema sur la désimpermeabilisation et la renaturation des sols](#)
- [Vers la ville perméable, comment désimpermeabiliser les sols ?](#)
- [Guide technique du SDAGE Bassin Rhône-Méditerranée, mars 2017](#)
- [Ville perméable, ville désirable. Quand l'eau refait surface, Regards, AGAM, mars 2020](#)
- [Document d'urbanisme de la Carene](#)



# ÉVITER, RÉDUIRE, COMPENSER



## Appliquer la séquence « éviter, réduire, compenser », c'est :

- **Éviter** la consommation de nouveaux espaces agricoles, naturels et forestiers.
- **Entreprendre** une démarche de minimisation de ces besoins et de leurs impacts sur la consommation d'espace notamment en analysant les capacités de réinvestissement urbain, d'optimisation des équipements existants, de mobilisation des immobiliers vacants et des friches urbaines.
- **Faire des choix** ambitieux en matière de densité, d'intégration environnementale et paysagère.

### Mais aussi...

- **Réfléchir** en amont aux besoins du territoire et les justifier.
- **Optimiser** la localisation du projet pour rechercher des leviers de mutualisation des infrastructures et équipements existants.

## De quoi parle-t-on ?

La séquence ERC s'applique dans l'ordre d'énumération : il s'agit d'abord d'éviter au maximum les impacts d'un projet aménagement, puis de les réduire, et enfin de les compenser.

Elle concerne les projets, plans et programmes soumis à évaluation environnementale et aux projets soumis à diverses procédures au titre du Code de l'environnement<sup>1</sup>.

Un des premiers principes de cette séquence est le respect de la hiérarchie ERC.

L'évitement des impacts est la priorité.

La compensation, une exception qui doit être mise en œuvre en dernier recours.

### LES OUTILS POUR ÉVITER

La présente fiche met l'accent sur l'évitement. Le principe de l'évitement s'applique aux différentes phases du projet, de sa définition à sa mise en chantier, en passant par sa conception. Les phases de définition amont sont les plus déterminantes pour éviter la consommation de nouveaux espaces en questionnant notamment les opportunités foncières et immobilières existantes (cf. fiches « Définir sa stratégie foncière », « Résorber la vacance immobilière », « Réhabiliter les friches urbaines » et « Densifier les zones résidentielles »).

## Comment faire ?

Un projet, plan ou programme peut avoir des impacts négatifs permanents sur l'environnement. La bonne application de la séquence doit se fonder, en premier lieu, sur l'identification des impacts sur l'environnement et la définition des mesures pour les éviter. Si les impacts ne peuvent pas être complètement évités, il convient alors de « réduire la dégradation restante par des solutions techniques de minimisation »<sup>2</sup> pouvant concerner la technicité de l'ouvrage, les choix d'aménagement, par exemple en limitant l'imperméabilisation des sols (cf. fiche « Limiter l'imperméabilisation des sols ») ou encore les modalités de mise en chantier. Enfin, si des impacts négatifs résiduels subsistent, des mesures compensatoires doivent être mises en œuvre pour apporter des contreparties positives. Ces dispositions relèvent de trois champs juridiques différents : environnemental (articles L. 163-1 et suivants du Code de l'environnement), forestier (L. 341-1 et suivants du Code forestier) et agricole (L. 112-1-3 du Code rural).



Espace de mesures compensatoires pour la création d'un îlot de sénescence à Bonneuil-sur-Marne

© Inedigo

### LA COMPENSATION ÉCOLOGIQUE EST EN OUTRE RÉGIE PAR LES PRINCIPES SUIVANTS :

- L'équivalence : le milieu compensé doit être de qualité équivalente ou supérieure au milieu impacté.
- La proximité : les compensations sont à réaliser in situ ou au plus proche des impacts.
- La pérennité : les mesures doivent être mises en œuvre tant que durent les impacts.
- La faisabilité et l'efficacité : les mesures compensatoires de création, de restauration ou de gestion de milieux naturels doivent être éprouvées d'un point de vue technique (leur faisabilité et leur efficacité doivent pouvoir être démontrées) et doivent s'accompagner d'objectifs de résultats qui attesteront de la plus-value écologique apportée. Elles sont accompagnées de mesure de suivi permettant d'apprécier l'atteinte des objectifs de résultat. Le coût de l'ensemble de ces dispositifs doit être pleinement assumé par le maître d'ouvrage.

1. Autorisation environnementale, dérogation à la protection des espèces, évaluation des incidences Natura 2000, etc.  
2. La séquence « Éviter, réduire et compenser », un dispositif consolidé, CGDD, 2017.

# L'ÉVITEMENT, ÉTAPE PRIORITAIRE DE LA SÉQUENCE



## Pourquoi?

L'évitement garantit l'absence totale d'impacts directs ou indirects du projet, plan ou programme sur l'environnement et la biodiversité. Appliqué à la sobriété foncière, l'évitement consiste à questionner :

→ **L'opportunité de l'action ou du projet** : le projet répond-il aux besoins? Les besoins sont-ils clairement justifiés? Différentes options ont-elles été étudiées telles que le renouvellement urbain, la densification, l'utilisation des dents creuses, l'optimisation des infrastructures existantes, etc. ? Un effort de minimisation des besoins a-t-il été entrepris?

→ **Les choix d'aménagement** : diverses solutions techniques ont-elles été étudiées pour éviter les impacts? Différents scénarios de localisation ont-ils été proposés? Des solutions ont-elles été envisagées pour réduire l'emprise du projet telles que l'optimisation de certaines fonctions et la mutualisation des espaces, un effort sur la densité, etc. ?

## Comment faire?

L'évitement recouvre généralement trois modalités possibles : l'évitement stratégique lors du choix d'opportunité du projet, l'évitement géographique et l'évitement technique.

« Les mesures d'évitement doivent être recherchées tout au long de la durée de vie d'un projet : (1) de la phase amont de définition des emprises définitives du projet et de choix et de budgétisation des installations, ouvrages et activités (2) à la phase de réalisation, comprenant notamment la définition des emprises provisoires du chantier. »<sup>3</sup>

## Au stade de la planification

MODALITÉS	CONTENU	OUTILS
L'évitement stratégique	Mesurer la pertinence du projet ou de l'action au regard des besoins/objectifs ainsi que des enjeux environnementaux et paysagers.  Identifier des solutions alternatives au projet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolidation et analyse des données recouvrant tout le territoire.</li> <li>• Évaluation des besoins.</li> <li>• Évaluation des différents scénarios ou variantes.</li> <li>• Analyse multicritères pour justifier les choix (importance écologique, besoins d'extension urbaine, etc.).</li> <li>• Guider les décideurs à travers un nouveau processus de réflexion.</li> </ul>
L'évitement géographique	Étudier la localisation alternative du projet.	<p>Dans un SCoT : définition des secteurs d'implantation préférentielle dans lesquels il sera prescrit la localisation privilégiée de certains développements urbains.</p> <p>Dans un PLUi : délimitation des zones constructibles, limitation des zones à urbaniser en utilisant l'analyse des capacités de densification, dispositions spécifiques du règlement pour éviter les incidences ou des OAP pour les réduire.</p>
L'évitement technique	Minimiser les surfaces artificialisées du projet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recherche de densité et de mutualisation des fonctions.</li> </ul>
AU STADE DU PROJET		
L'évitement géographique	Définition des emprises du chantier.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concertation préalable.</li> <li>• Consolidation et analyse des données recouvrant tout le territoire.</li> <li>• Études techniques.</li> </ul>
L'évitement technique	Étudier la solution technique la plus favorable à l'environnement à un coût économiquement acceptable.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concertation préalable.</li> <li>• Consolidation et analyse des données recouvrant tout le périmètre.</li> <li>• Études techniques.</li> <li>• Analyse coûts/bénéfices des solutions techniques.</li> </ul>

3. Évaluation environnementale, Guide d'aide à la définition des mesures ERC, CGDD, janvier 2018.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



### → Le site de Micheville (OIN Alzette-Belval) vu sous le prisme de la séquence ERC

#### Pourquoi ?

Le projet de Micheville est au cœur de l'opération d'intérêt national (OIN) d'Alzette-Belval entre la Moselle et la Meurthe-et-Moselle. Conçu sur d'anciennes friches minières et sidérurgiques, le projet prévoit la réalisation d'un quartier mixte doté notamment d'un pôle culturel, d'un espace commercial et d'une zone dédiée aux PME-PMI. Le site est entouré d'espaces écologiquement sensibles : ENS, Znieff de type 1 et 2, APPB, Natura 2000. Le projet de Micheville témoigne d'une application ambitieuse de la séquence ERC où les trois formes d'évitement ont été appliquées :

- évitement de 7 hectares d'habitat biologique par un redimensionnement du projet;
- évitement technique en adaptant la mise en chantier aux conditions de reproduction et de circulation des espèces notamment;
- évitement géographique avec la mise en place d'un principe de phasage pour ménager l'impact du chantier.

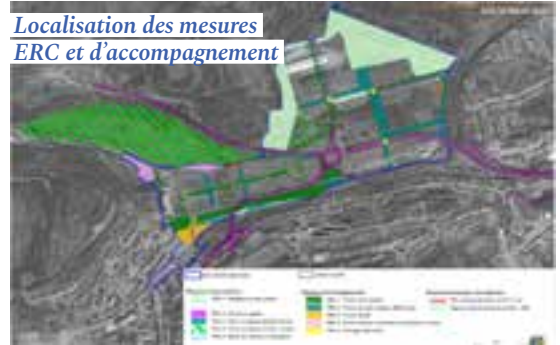
#### Des écologues spécialisés

Une équipe d'écologues mandatée par l'EPA suit le projet de Micheville depuis mars 2018 pour s'assurer du bon déroulement des travaux d'un point de vue environnemental et biodiversité. Son rôle est de veiller au respect des zones à enjeu environnemental et à la mise en place des mesures de la séquence ERC (mesures d'évitement, de réduction et de compensation) et plus généralement l'ensemble des mesures environnementales indiquées dans l'arrêté préfectoral.



Mare temporaire

© EPA/Évinnerude



Localisation des mesures ERC et d'accompagnement

© Dossier CNPN

#### QUELLES AUTRES MESURES ?

À l'issue de l'étude d'impact, différentes mesures ont été portées en phase de définition du projet ou en phase chantier, parmi lesquelles :

##### Évitement

- défrichage avant le 1<sup>er</sup> mars;
- évitement des ornières et pose de barrières anticrapaud;
- mesures pour ménager l'impact du chantier.

##### Réduction

- réduction des emprises aménagées;
- réduction des zones imperméabilisées et limitation des rejets dans le milieu naturel et interdiction des rejets en phase chantier.

##### Compensation

- création de 4 corridors écologiques;
- création de pierriers et de mares;
- création ou maintien de friches herbacées;
- reconstitution d'une trame arborée;
- recyclage de 87 % des déblais issus des pré-aménagements;
- réalisation de 35 % d'espaces publics donnant une large place aux espaces verts plantés.

#### + Pour aller plus loin :

- [La séquence « Éviter, réduire et compenser », un dispositif consolidé, CGDD, 2017](#)
- [Guide d'aide à la définition des mesures ERC, 2018](#)
- [Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, Une démarche au service de la qualité des documents d'urbanisme, fiche n° 9 et n° 20, CGDD, 2019](#)
- [Projet urbain de Micheville et ERC, EPA Alzette Belval](#)



# PENSER LA SOBRIÉTÉ DE L'AMÉNAGEMENT À TOUTES LES ÉCHELLES DU TERRITOIRE

Penser la sobriété  
de l'aménagement à toutes  
les échelles du territoire, c'est :

- Concevoir des projets d'aménagement plus sobres, plus efficaces, en les implantant au plus près du maillage territorial, notamment des services et équipements existants.
- Rechercher à chaque échelle des économies dans la consommation d'espace, un degré moindre d'imperméabilisation de l'aire métropolitaine jusqu'à la parcelle.
- Identifier à toutes les échelles les gisements fonciers pour optimiser l'accueil de nouveaux projets.
- Mobiliser plus facilement du foncier sur un périmètre étendu, notamment pour renaturer des parcelles en compensation de l'artificialisation.

#### Mais aussi...

- Mobiliser toute la chaîne des acteurs de l'aménagement dans une gouvernance adaptée aux enjeux.
- Mettre en synergie l'ensemble des outils de l'urbanisme et de l'aménagement tout en les mobilisant à la bonne échelle.



## Qu'est-ce qu'une approche multiscaleaire ?

Pour l'université ouverte des humanités de Nice-SophiaAntipolis, « *le raisonnement multi-échelle ou géographique repose sur la prise en compte de plusieurs niveaux d'échelle. (...) D'après Yves Lacoste (1976), chaque niveau d'observation ne laisse apparaître que certains phénomènes (...). Il faut par conséquent combiner ou articuler différents niveaux d'analyse spatiale pour étudier un même phénomène* ». L'approche multiscaleaire permet de prendre en compte les interactions et les impacts aux différentes échelles, des actions et projets qui seraient sinon minimisés, voire ignorés.

### LES OUTILS

Parmi les différents dispositifs et outils existants, les services de l'État animent depuis plus de dix ans l'Atelier des territoires, qui repose en particulier sur l'approche multiscaleaire.

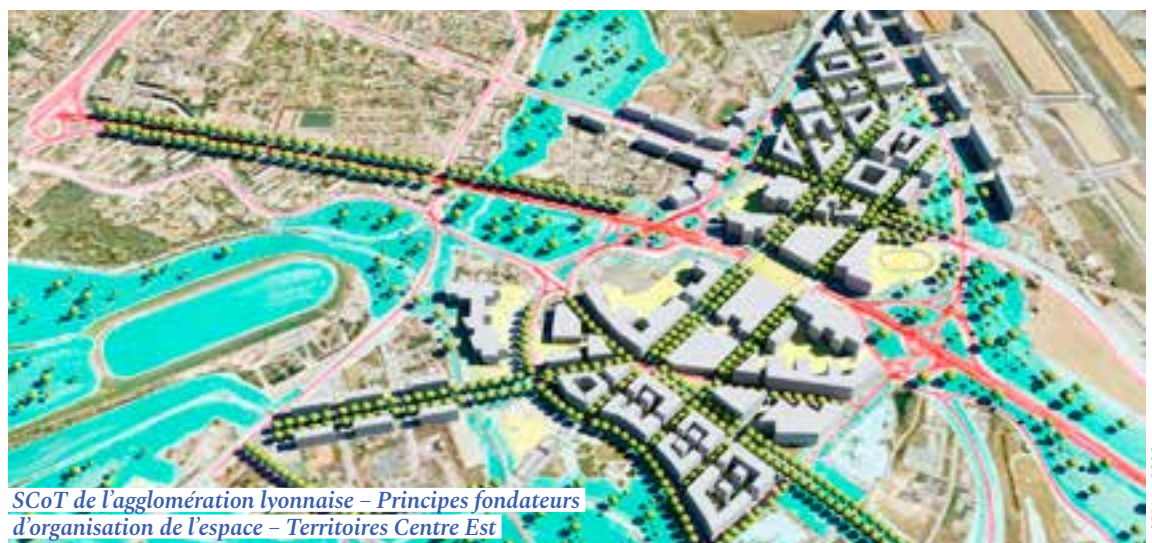
## Comment faire? Quelles démarches effectuer?

Une approche multiscaleaire permet d'articuler les projets de territoire depuis le bassin de vie jusqu'à l'aménagement de la parcelle en passant par le projet urbain, pour travailler les complémentarités tout en renforçant les qualités de chaque territoire. La frugalité foncière suppose une échelle a minima intercommunale, pour mutualiser équipements et zones d'activités, et inciter à la mixité des fonctions (cf. fiche « Mixer les fonctions, les pratiques et les usages urbains »). Toutes les échelles sont concernées, de la planification à l'opérationnel :

→ Les documents d'urbanisme et de planification permettent de définir des objectifs précis et ambitieux

de maîtrise de la consommation d'espace : PLUi, SCoT et les démarches Inter-SCoT, Sraddet/SAR et autres schémas régionaux (cf. fiche « Planifier à bonne échelle »).

→ Des acteurs et des outils opérationnels adaptés peuvent être mobilisés, par exemple dans le cadre d'une convention intercommunale avec un établissement public foncier pour la mobilisation foncière (cf. fiche « Définir sa stratégie foncière »), ou encore avec des acteurs de l'aménagement mutualisés (SEM...) et par des procédures opérationnelles d'aménagement mutualisées (ZAC...).



SCoT de l'agglomération lyonnaise – Principes fondateurs d'organisation de l'espace – Territoires Centre Est



## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



### → Un Atelier des territoires dans le Bassée-Montois : des ressources locales aux interdépendances métropolitaines

#### Pourquoi ici ?

L'exemple de l'Atelier des territoires issu de la session « Mieux vivre ensemble dans le périurbain » qui s'est déroulé sur la communauté de communes du Bassée-Montois en 2016-2017 illustre parfaitement tous les avantages de croiser les échelles de réflexion et d'action.

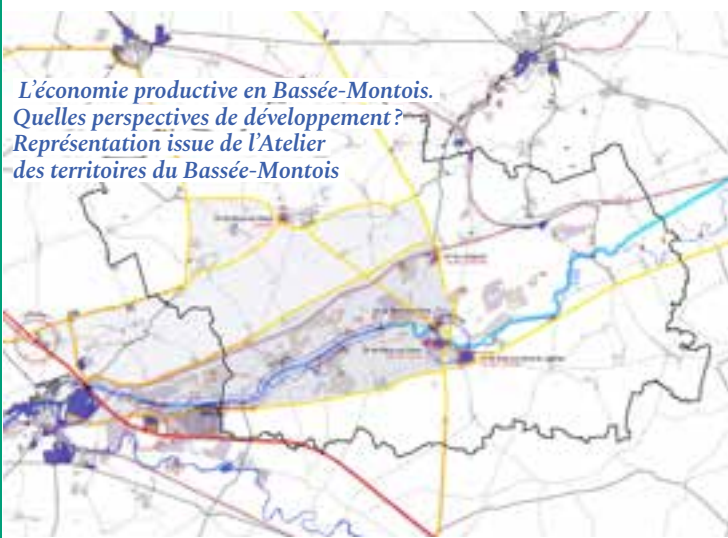


Atelier des territoires C.C. Bassée-Montois

© DDT 77

La démarche a été initiée conjointement par la DDT de Seine-et-Marne et par la communauté de communes du Bassée-Montois. Après la fusion de deux précédentes intercommunalités qui avaient une pratique de travail en commun dans un pays, la communauté de communes s'interrogeait sur son positionnement et sa vision de l'avenir, et sur l'opportunité d'élaborer un PLU intercommunal.

*L'économie productive en Bassée-Montois.  
Quelles perspectives de développement ?  
Représentation issue de l'Atelier  
des territoires du Bassée-Montois*



© DDT 77

#### Pour qui et quelles étapes ?

L'Atelier des territoires a rassemblé des élus et techniciens représentant plus de la moitié des communes, des représentants de la société civile, dont des associations de protection de l'environnement, des acteurs du développement économique, du développement agricole, de la gestion et de la valorisation de la Seine et de ses abords, la Région...

Après un arpentage et des séances de travail collectives, l'Atelier a fait émerger un projet de développement économique et durable permettant de réinvestir la richesse produite dans le territoire et l'a traduit dans une feuille de route partenariale et un programme d'actions. Si communes et intercommunalités sont les bénéficiaires directs de l'Atelier des territoires, la mobilisation de nombreux acteurs permet d'identifier les complémentarités et synergies entre échelles de travail, élargit le panel des solutions envisagées et garantit la mobilisation au moment de la mise en œuvre des actions.

L'Atelier a débouché sur des axes stratégiques démontrant l'efficacité du croisement des échelles, notamment pour traiter la question de la consommation d'espace : la réhabilitation d'un canal désaffecté permet ainsi de remettre en avant la pratique de la pêche dans le territoire et de devenir un support de mobilité douce grâce au projet de véloroute de la Seine inscrit dans les documents cadres d'échelle régionale<sup>2</sup>.

Il a été également envisagé de flécher les compensations liées aux grands chantiers d'importance régionale et nationale pour financer des projets agricoles et environnementaux locaux. En direction d'échelles de l'aménagement opérationnel, il a été prévu de concentrer le développement économique sur un seul site connecté à la voie d'eau et intégré dans la stratégie plus globale de la Seine amont.

#### + Pour aller plus loin :

- [Site de l'Atelier des territoires](#)
- [Apprendre des territoires, Atelier des territoires, Revue Urbanisme, Hors-série n° 72](#)

2. Revue Urbanisme. Hors-série n° 72.



# DÉFINIR SA STRATÉGIE FONCIÈRE



## Définir une stratégie au service de la sobriété foncière, c'est :

- **Préserver** les espaces naturels, agricoles et forestiers et contribuer à la renaturation des espaces urbanisés.
- **Privilégier** les lieux de renouvellement urbain pour éviter l'urbanisation en extension par opportunité.

### Mais aussi...

- **Encadrer** l'utilisation des ressources foncières.
- **Donner de la valeur** au foncier en priorisant son utilisation.

## Qu'est-ce qu'une stratégie foncière ?

Une stratégie foncière consiste à organiser et prioriser la mobilisation du foncier en cohérence avec les besoins d'un territoire pour le logement, le développement local et économique, les infrastructures ou encore les équipements ainsi que pour les enjeux de prévention des risques naturels et technologiques et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La caractérisation du gisement foncier est une étape essentielle qui doit permettre d'aller mobiliser les secteurs en sous-densité, les secteurs en friche ou les dents creuses afin d'orienter la stratégie foncière vers un usage économe de l'espace.



## LES OUTILS DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE

Plusieurs types d'outils peuvent être mobilisés :

- des outils d'observation et de connaissance ;
- des outils réglementaires, de programmation et de planification ;
- des outils fiscaux, notamment la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB).

**Les établissements publics fonciers (EPF)** accompagnent les collectivités de leur territoire de compétence avec de l'ingénierie et des ressources pour concevoir et mettre en œuvre leur stratégie foncière. Leur principale force est un portage sur le long terme à moindre coût, ce qui permet d'anticiper et prendre le temps de concevoir le projet.

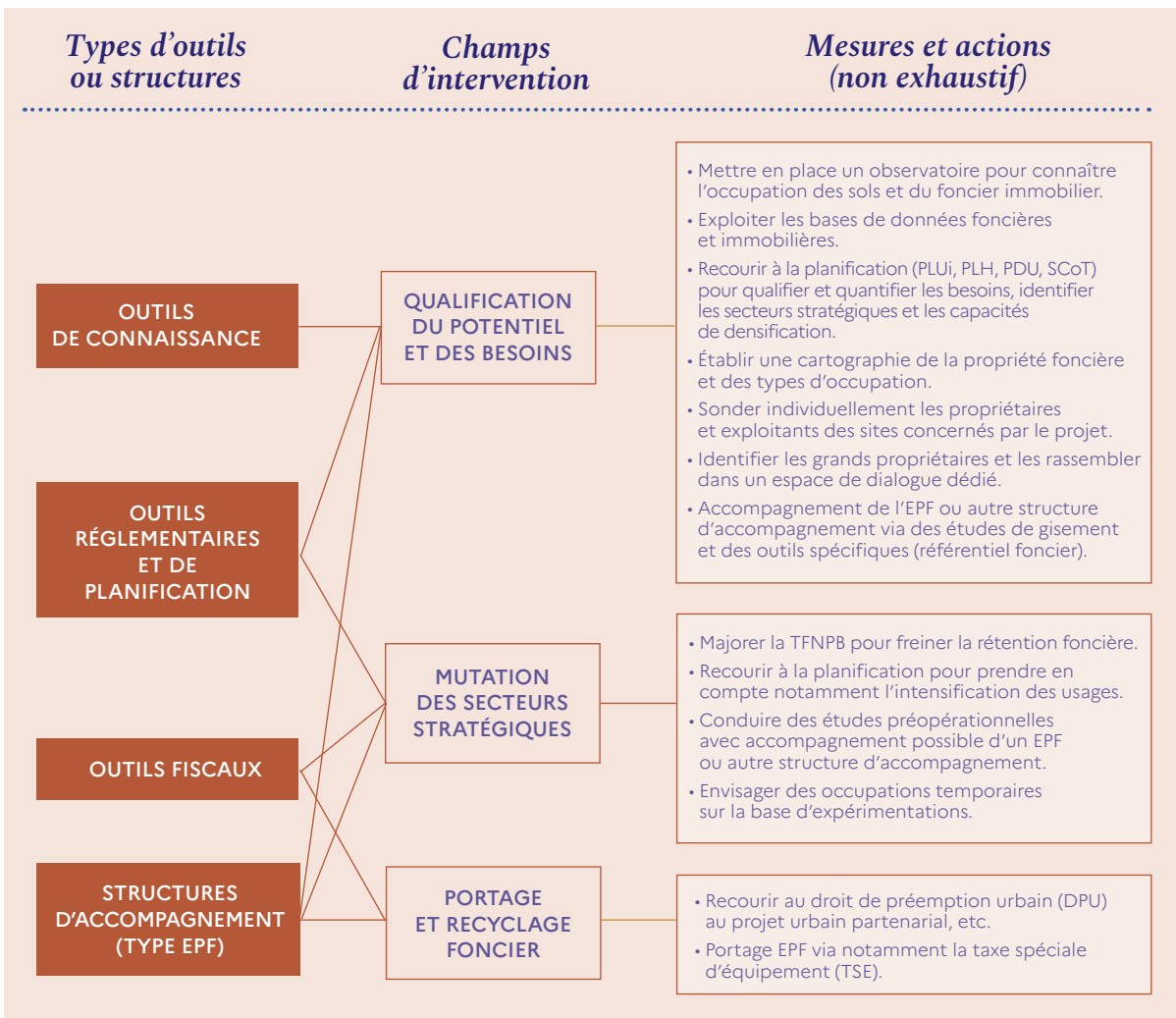
## Comment définir cette stratégie foncière ? Quelles démarches effectuer ?

Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière relève d'une action concertée associant la collectivité à différents partenaires et opérateurs, voire certains propriétaires fonciers. Si l'analyse de la mutabilité apporte de la connaissance pour l'action à court terme, la stratégie foncière doit s'inscrire dans une vision prospective de moyen et de long terme, en prenant en compte les besoins du territoire en logement, en foncier économique, en infrastructures diverses, en production vivrière

et en espaces de nature. Il s'agit d'analyser le gisement foncier, en particulier les dents creuses, les friches, les secteurs en dents creuses et leur mutabilité, élément primordial dans un objectif de sobriété foncière. La définition d'une stratégie foncière doit se faire en lien avec l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme et des documents de programmation de l'habitat (cf. Le PLH en 20 questions<sup>1</sup>, fiche « Comment construire une stratégie foncière au service de l'habitat »).

1. <https://www.cerema.fr/fr/actualites/programme-local-habitat-plh-20-questions-fiches-acteurs>.

Cette stratégie se construit par étape, de l'identification au portage du foncier stratégique. À chaque étape, différents types d'outils peuvent être mobilisés.



### QUELQUES PRINCIPES INCONTOURNABLES POUR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE RÉUSSIE

- Articuler la stratégie foncière à une stratégie territoriale d'ensemble afin d'assurer la cohérence des objectifs et des ambitions portées.
- Disposer d'un diagnostic fin permettant d'avoir une vision précise des parcelles stratégiques afin de pouvoir agir de façon ciblée. Cela nécessite notamment d'établir ce que l'on appelle la dureté foncière<sup>2</sup> des terrains stratégiques et de connaître les besoins d'occupation (en surface, en services, etc.).
- Instaurer un dialogue continu avec les partenaires et les acteurs locaux, notamment les propriétaires des fonciers stratégiques sur lesquels la collectivité souhaite agir.
- Partager et porter les ambitions de la stratégie foncière avec les autres communes de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) le cas échéant.

<sup>2</sup> La dureté foncière est le niveau de difficulté à mobiliser ou acquérir un terrain. Évaluée à partir des informations concernant la propriété (publique, publique maîtrisée pour le logement, privée), le morcellement (un ou plusieurs propriétaires), l'occupation, etc.

## LES EPF AU SERVICE DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE



### Les EPF, pourquoi ?

Les EPF peuvent accompagner les collectivités dans la définition et la mise en œuvre de leur stratégie foncière :

- En accompagnant la réalisation d'études de gisement.
- En mettant à disposition une lecture fine du foncier de la collectivité : état patrimonial, mutabilité, dureté foncière, etc.
- En aidant la collectivité à prioriser les actions à mener, en particulier dans le cadre d'opérations de requalification de friches, de revitalisation de centres anciens ou de restructuration urbaine.

→ En actionnant les leviers mobilisables pour la mise en œuvre effective de cette stratégie foncière, en particulier les acquisitions foncières (à l'amiable ou par voie de préemption), le portage du foncier et l'accompagnement au changement d'usage.

Les EPF interviennent dans le cadre de conventions avec les collectivités. Ces conventions définissent les modalités d'intervention, en particulier la durée de portage des biens et leurs conditions de cession.

### Les EPF, pour qui ?

Les EPF d'État ou locaux interviennent en soutien aux projets portés par les collectivités sur leur périmètre de compétence.

Les EPF d'État et les EPF locaux sont des acteurs essentiels et reconnus dans la chaîne du recyclage foncier. Par leurs interventions auprès des collectivités, ils jouent un rôle clé dans la définition et la mise en œuvre de stratégies au service de la sobriété foncière.

**10 EPF d'État**  
et **2 EPFA, 24 EPFA locaux**

Un territoire couvert représentant

**55 millions** d'habitants, soit **82 % de la population**

Un niveau d'acquisition de **942 M€** en 2019

pour les EPF d'État et **471 M€ de cession**, soit un potentiel de construction de **19 000 logements**, dont **38 %** de logements sociaux

**95 %** des interventions des EPF d'État opérées en recyclage urbain



DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



→ *L'EPF Nord-Pas de Calais, structure d'accompagnement pionnière en matière de stratégie foncière*

Pourquoi ici ?

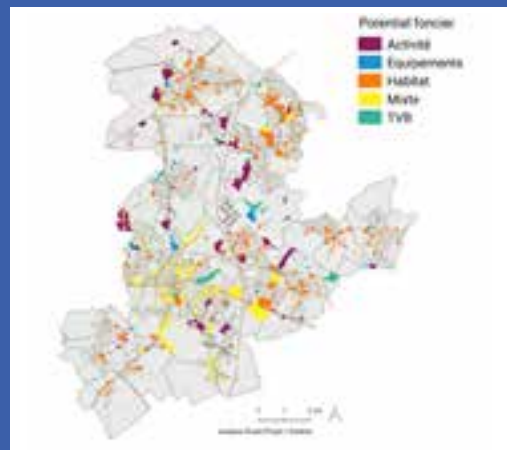
Créé dans le but d'aider les collectivités du Nord et du Pas-de-Calais à requalifier les sites industriels et miniers, l'EPF Nord-Pas de Calais a élargi son action à l'ensemble du renouvellement urbain (recyclage urbain, intervention dans le diffus, déconstruction partielle, usages temporaires). Son travail fin d'analyse des parcelles stratégiques, son implication historique sur la sobriété foncière et la création pionnière d'un référentiel foncier précis illustrent bien la façon dont ce type d'établissement peut appuyer les collectivités dans leur stratégie foncière.



Usine textile Louis Lepoutre à Tourcoing

© Un and Our Pix

« À partir de l'analyse du contexte territorial, l'objectif est d'identifier les fonciers à recycler et/ou à renaturer, de les qualifier (caractéristiques principales, degré de mutabilité) et de définir avec la collectivité une stratégie d'intervention foncière au service du projet de territoire. Si le gisement a déjà été identifié, l'EPF et la collectivité examinent ensemble la localisation et la nature de ce gisement, identifient les études complémentaires éventuellement nécessaires et définissent une stratégie d'intervention sur les sites à enjeux. »<sup>3</sup>



© EPF Nord-Pas de Calais

« L'EPF Nord-Pas de Calais peut dresser une carte du foncier mutable et évolutif (donc potentiellement mobilisable) de la zone de projet. À partir de cela, l'EPF effectue sa mission de conseil en matière de stratégie foncière, en identifiant le foncier stratégique, en définissant le phasage de la maîtrise foncière ainsi que les moyens d'acquies cette maîtrise. »<sup>4</sup>

+ Pour aller plus loin :

- [PPI de l'EPF Nord-Pas de Calais, 2020-2024](#)
- [Conception d'un outil de veille et de mobilisation du foncier pour faire la ville sur la ville à destination des communes, Centre d'études en habitat durable, 2016](#)
- [Étude de gisements fonciers, Epora, 2018](#)
- [Fiche du Cerema sur le foncier](#)
- [Fiche du Cerema sur le droit de préemption urbain](#)
- [Fiche du Cerema sur la ZAD](#)


3. Programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF Nord-Pas de Calais, 2015-2019.

4. [Conception d'un outil de veille et de mobilisation du foncier pour faire la ville sur la ville à destination des communes, Centre d'études en habitat durable, 2016.](#)





# RÉSORBER LA VACANCE IMMOBILIÈRE DE LONGUE DURÉE POUR DES CENTRALITÉS ATTRACTIVES



Résorber la vacance immobilière de longue durée en faveur d'un urbanisme frugal, c'est :

→ Éviter la consommation de nouveaux fonciers par de la construction neuve en investissant dans le parc existant.

**Mais aussi...**

- Participer à la revitalisation des centralités en accompagnement de politiques ciblées (réduire les mobilités carbonées, insuffler une animation commerciale, culturelle et économique).
- Rénover un patrimoine obsolète en le mettant en valeur et aux normes et réduire les consommations d'énergie des bâtiments tout en répondant aux besoins contemporains en logements.
- Éviter des démolitions et des chantiers de déconstruction, générateurs de déchets (matériaux) et de gaz à effets de serre (déplacements) qui impactent la biodiversité.

## Qu'est-ce que la vacance immobilière ?

La vacance immobilière de longue durée concerne les logements ne portant aucune affectation par leurs propriétaires depuis plus de trois ans. Ce phénomène est particulièrement marqué dans certaines zones rurales, et plus largement dans les secteurs de tension immobilière faible à modérée. Il est lié à l'inadaptation de l'offre de logements aux besoins (taille des logements, confort thermique, manque d'espaces extérieurs de qualité), à sa dégradation parfois importante ne permettant plus leur remobilisation rapide et, enfin, au choix de vie de nombreux ménages à la recherche d'une maison individuelle avec jardin au détriment de maisons de bourg ou appartements.

### UNE PALETTE D'OUTILS POUR INTERVENIR SUR LA VACANCE IMMOBILIÈRE DE LONGUE DURÉE

- Des outils de connaissance.
- Des outils incitatifs.
- Des outils fiscaux.
- Des outils coercitifs.

## Comment résorber la vacance immobilière ? Quelles démarches effectuer ?

Perte d'attractivité de certains territoires, évolution des modes de vie et d'habiter, vieillissement et obsolescence du parc, rétention immobilière de certains propriétaires... Les problématiques qui entourent la vacance immobilière sont nombreuses et induisent des actions à adapter à chaque contexte (état du patrimoine, niveau de ressources des propriétaires, typologie des besoins

des demandeurs de logements, acteurs et investisseurs en présence, etc.). Il est aussi important de traiter ce sujet dans une approche globale au travers d'un PLH (programme local de l'habitat) et de rattacher cette problématique à la stratégie foncière qui doit être déclinée dans les documents d'urbanisme au travers d'objectifs de renouvellement urbain.



Le tableau ci-contre présente les principaux outils pouvant être mobilisés mais n'expose pas l'exhaustivité des leviers mobilisables (cf. rubrique « Pour aller plus loin »).

	DÉTAIL DE LA BOÎTE À OUTILS	CONTENU ET LIMITES ÉVENTUELLES	À QUI ÇA S'ADRESSE ?	ACTEUR RÉFÉRENT
OUTILS DE CONNAISSANCE	Fichier Insee	Première indication sur la vacance sans indicateur de durée.	Données ouvertes	Insee
	Fichier 1767 BisCom	Prérepérage des logements vacants (adresse et contact des propriétaires)	Sur demande	DGFIP/SFDL
	Fichier Filocom	Repérage des logements non assujettis à la taxe d'habitation. Vacance pouvant être surestimée car estimation au 1 <sup>er</sup> janvier.	Communes, EPCI	Dreal, accès restreint
	Majic	Repérage des logements vacants (date de construction, contact des propriétaires)	Données ouvertes	DGFIP
OUTILS INCITATIFS	PIG - Programme d'intérêt général	Programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements. Il est opposable aux tiers et s'impose aux documents d'urbanisme en cours de procédure ou à venir. La convention est signée pour une durée de trois ans renouvelable deux ans. Le PIG constitue l'un des outils dont dispose l'État pour garantir la réalisation de projets d'utilité publique dépassant le cadre communal, voire intercommunal. Il est proposé par l'ANAH aux collectivités pour traiter d'une thématique particulière à l'échelle d'un département ou d'un périmètre géographique plus large qu'une OPAH. À ce titre, le PIG peut être un cadre privilégié de lutte contre l'habitat indigne.	Propriétaires privés exposés à une problématique technique, sociale ou à une catastrophe naturelle	Communes, EPCI (partenaires : État, autres délégataires d'aide à la pierre)
	OPAH - Opération programmée d'amélioration de l'habitat	Les OPAH constituent depuis 30 ans l'outil principal par lequel est réalisée la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. Les OPAH sont conçues et mises en œuvre conjointement par l'État (le préfet de Région fixe les priorités et répartit les aides), l'ANAH et les collectivités qui signent une convention d'une durée de trois ans renouvelable deux ans. <b>Objectif :</b> viser une action concertée de réhabilitation du patrimoine bâti et d'amélioration du confort des logements par cofinancement. Trois types de convention : revitalisation rurale, renouvellement urbain, copropriété.	Propriétaires privés	Communes, EPCI (partenaires : État, autres délégataires d'aide à la pierre, ANAH)
	Conventionnement ANAH	Dispositif qui permet de bénéficier de déductions fiscales ou d'une aide financière pour financer des travaux. En contrepartie, le loyer est plafonné. Une convention sans travaux a une durée minimale de six ans renouvelable trois ans.	Propriétaires bailleurs	ANAH
OUTILS FISCAUX	TLV - Taxe sur les logements vacants THLV - Taxe d'habitation sur les logements vacants	TLV appliquée automatiquement sur les agglomérations de plus de 50000 habitants (liste fixée par décret). THLV instaurée par délibération du conseil municipal ou communautaire.	TLV : ANAH THLV : commune/EPCI	Ministère de l'Action et des Comptes publics
	RHI - Résorption de l'habitat insalubre Thirori - Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière	Dispositifs pour la mise en œuvre de procédure de résorption de l'habitat insalubre. La RHI concerne une insalubrité irrémédiable, le Thirori une insalubrité remédiable. L'ANAH finance les études et les travaux à hauteur de 70 % du déficit de l'opération.	Propriétaires privés	Communes ou leur concessionnaire d'aménagement via des mesures coercitives pouvant aller jusqu'à l'expropriation Partenaires : État, ANAH
	Procédure d'insalubrité remédiable ou irrémédiable	Procédure prescrite par le préfet ou le maire à l'encontre du propriétaire. Dans le cas d'un nombre important de procédures, il peut être pertinent de couvrir les îlots ou quartiers par un programme en RHI-Thirori.	Propriétaires privés	Préfecture
	Procédure de l'abandon manifeste	Procédure prescrite par le maire sur les biens sans occupant ou abandonnés situés dans le périmètre d'agglomération de la commune. À défaut de réaction des propriétaires, les biens peuvent être expropriés.	Propriétaires privés	Commune, EPCI Avec l'appui de l'État
OUTIL INTÉGRÉ	ORT - Opération de revitalisation de territoire	Outil qui permet, sur la question du logement, de mobiliser plus facilement les financements de l'ANAH tels que les OPAH ou encore ses subventions en faveur des opérateurs publics ou parapublics et permet de les articuler à des mesures sectorielles de lutte contre la dévitalisation des centres-villes. La mobilisation du dispositif Denormandie dans l'ancien est un outil fiscal de l'ORT pour favoriser l'achat et la rénovation de logements en vue d'être loués.	EPCI, sa ville principale et toute commune intéressée	Autres signataires : l'État et ses établissements publics, toute personne publique ou privée intéressée

# L'OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE



## L'ORT, pourquoi ?

L'ORT permet de mener un projet global et cohérent de renforcement des fonctions de centralité qui bénéficient à l'ensemble du territoire. Contrat intégrateur unique signé avec l'État et d'autres partenaires, elle ouvre aux collectivités volontaires (ville principale de l'agglomération à minima et EPCI) la possibilité de disposer d'outils juridiques, financiers et fiscaux puissants en matière d'aménagement urbain, de rénovation de logements et de régulation des implantations commerciales. La résorption de la vacance immobilière est l'un des objectifs du contrat au travers notamment d'un accès prioritaire aux aides de l'ANAH et de l'éligibilité au dispositif Denormandie dans l'ancien.

## Pour qui ?

Tous les territoires porteurs d'un projet de revitalisation sont concernés. Le cœur de ville de la commune principale est la cible opérationnelle du programme. Néanmoins, sa revitalisation bénéficie au territoire dans son ensemble et à tous les publics, qu'ils soient habitants, commerçants, artisans ou encore acteurs associatifs.

## Comment faire ?

Quatre étapes clés pour la mise en place d'une L'ORT :

1. Définir un projet de revitalisation du territoire et des parties prenantes de l'ORT.
2. Préciser le contenu de la convention (cf. schéma).
3. Faire délibérer l'intercommunalité, la ville principale, voire les autres communes volontaires.
4. Signer la convention d'ORT avec l'ensemble des partenaires, puis la publier.



Immeuble réhabilité

# 246 villes

(dont 143 villes ACV)

ont déjà signé une ORT en 2020

# 420 autres

sont engagées dans la réflexion

L'ORT permet d'être éligible au dispositif Denormandie dans l'ancien, un outil puissant de réhabilitation de l'habitat via l'investissement locatif. Exemple : pour l'achat d'un bien de 150 000 euros avec 50 000 euros de travaux, l'aide est de 42 000 euros pour une location de 12 ans, soit 3 500 euros de déduction par an.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



## → Joinville, la résorption de la vacance immobilière au cœur du dispositif de revitalisation du centre-bourg

### Pourquoi ici ?

Malgré le prestige de son histoire, la commune de Joinville connaît une décroissance continue de sa population depuis près de 40 ans. Pour faire face à cette situation, la ville s'est lancée dans une stratégie ambitieuse visant à renouveler son image. Pièce maîtresse de cette stratégie, le traitement de la vacance immobilière s'accompagne ici d'un véritable travail sur l'image de la cité et sur la valorisation de son patrimoine comprenant notamment l'élaboration d'un PSMV<sup>1</sup>, la définition d'une AVAP<sup>2</sup>, des actions de restauration du patrimoine, une opération de communication « Osez Joinville! » pour attirer les futurs acquéreurs. Ainsi, la qualité et l'exception patrimoniale des biens restaurés constituent un véritable argument de vente pour attirer des investisseurs dans un contexte immobilier détendu.



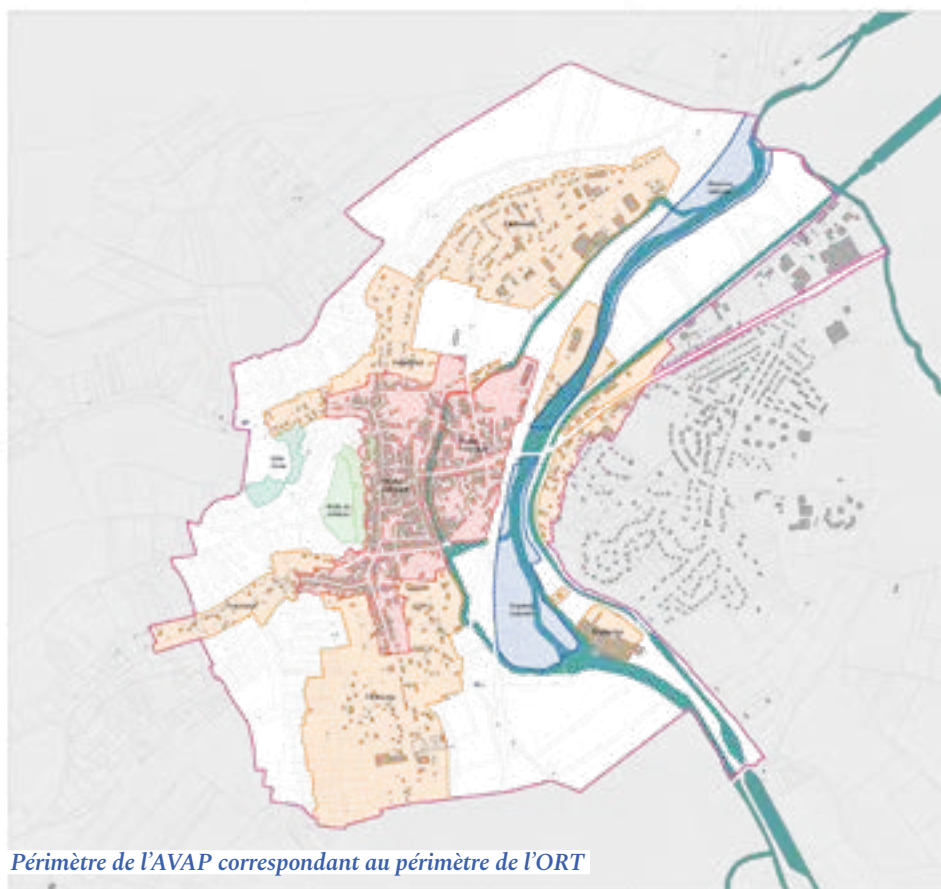
Habitat dégradé faisant l'objet d'une ORI

OÙ ?	Joinville (3 177 habitants), Région Grand Est
QUI ?	La commune, l'ANAH, la Région, EDF, Hamaris
QUAND ?	Démarrage en 2012
QUEL COÛT (TRAVAUX) ?	OPAH-RU : 2,6 M€ sur 3 ans (dont 1,2 M€ subventionné) ORI : 3,1 M€ (estimation)
QUI FINANCE ?	Commune/ANAH/Région/Département/GIP Haute-Marne

« Pédagogie et obligations, ouverture au dialogue et fermeté sont savamment dosés et adaptés à chaque situation. Pas de dogme mais une solution à trouver pour chaque immeuble. »<sup>3</sup>

1. Plan de sauvegarde et de mise en valeur.
2. Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.
3. Convention d'opération de revitalisation du territoire, décembre 2019.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



Périmètre de l'AVAP correspondant au périmètre de l'ORT

© Commune de Joinville

## QUELLES ÉTAPES ?

Pour la recherche d'un équilibre entre procédures coercitives et actions incitatives.

1. **Engagement des premières procédures** : abandon manifeste, bien sans maître ou insalubrité; la ville entreprend la réhabilitation de sept logements en centre ancien pour montrer l'exemple (2012).
2. **Lancement d'une opération de restauration immobilière (ORI)** sur onze immeubles relevant d'une insalubrité réparable avec une première phase de sensibilisation des propriétaires (2015).
3. **Lancement d'une OPAH-RU** aboutissant à la rénovation de 65 logements sur trois ans (2016).
4. **Signature d'une convention ORT** avec l'État afin de prolonger et intensifier les actions entreprises et intégrer la polarité voisine de la ville de Poissons aux stratégies de revitalisation (2019).

#### + Pour aller plus loin :

- *Vacance des logements, stratégie et méthodes pour en sortir, coproduction de l'eurométropole de Strasbourg et de l'ANAH, 2018*
- *Présentation de l'opération de revitalisation de territoire (ORT), MCTRCT*
- *Circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'État des projets d'aménagement des territoires (ORT et PPA)*
- *Boîte à outils financiers. Rénovation de l'habitat dégradé, MCTRCT, juin 2019*



# DENSIFIER LES ZONES RÉSIDENTIELLES EN S'APPUYANT SUR LE BIMBY



## Densifier les zones résidentielles en s'appuyant sur le Bimby, c'est :

- **Associer** les habitants des zones concernées à la limitation de la consommation d'espace et à la limitation de l'étalement urbain.
- **Accompagner** la densification de façon douce afin de maîtriser les impacts sur les réseaux, la gestion des accès à la parcelle, les usages et l'accès aux équipements notamment scolaires.

### Mais aussi...

- **Répondre** aux besoins en logements et produire une offre diversifiée, adaptée et située dans des zones déjà urbanisées.
- **Permettre** à des propriétaires de louer ou de vendre une partie de leurs biens pour réduire leurs charges financières et/ou faciliter l'accueil intergénérationnel.

## Qu'est-ce que le Bimby?

Le terme Bimby est l'acronyme de « Build in my Backyard » : construire dans mon jardin. Ce processus est une démarche opérationnelle qui « *consiste à organiser une densification à l'initiative des habitants, dans le cadre d'opérations orchestrées et animées par la collectivité. L'enjeu est de rendre mobilisable l'immense réserve foncière située dans les jardins de maisons individuelles afin de faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants* »<sup>1</sup>. Cette notion ne s'applique pas exclusivement au tissu pavillonnaire puisque des processus similaires sont possibles sur du logement collectif par surélévation des immeubles.

### LES OUTILS ADAPTÉS À LA DÉMARCHÉ

Cette démarche doit être lancée en cohérence avec un outil de planification structurant tel que le PLUi et notamment l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui peut encadrer la densification en complément du règlement.

## LE BIMBY



### Le Bimby, pourquoi?

Le Bimby est un processus au service de « *la densification douce (...) une densification qui ne change pas de manière significative les formes urbaines* »<sup>2</sup>.

**La démarche du Bimby présente plusieurs avantages :**

- **Créer de nouvelles surfaces habitables** sans créer de nouvelles zones à urbaniser.
- **Promouvoir un projet urbain en filière courte**, à l'initiative des habitants, orchestré par la collectivité sur des parcelles déjà bâties.
- **Permettre la rénovation d'un immeuble** par la vente des logements créés en surélévation.
- **Apporter un regain de qualité architecturale aux immeubles existants** et améliorer leurs performances énergétiques par l'ajout d'un niveau supplémentaire intégrant, en plus des surfaces créées, des installations de production d'énergies renouvelables ou des toitures végétalisées.
- **Répondre à un problème courant dans les zones pavillonnaires**, à savoir la faible capacité de mutation de ces pavillons. Achetés à un instant T du parcours résidentiel, ces pavillons sont peu modulables et peu adaptés au vieillissement de ses occupants. En assurant aux habitants de pouvoir rester dans un quartier qu'ils connaissent déjà et dans lequel ils ont déjà leurs accroches, le Bimby sécurise aussi le maintien des habitants sur un territoire.

### Le Bimby, pour qui?

**La démarche Bimby est utile pour :**

- **les collectivités** dans l'objectif de développer leurs capacités résidentielles tout en limitant la consommation de nouveaux espaces, d'optimiser les coûts de desserte par réseaux ;
- **les habitants** qui peuvent, à travers ce processus, adapter leur habitat à leurs besoins et valoriser leur propriété foncière.



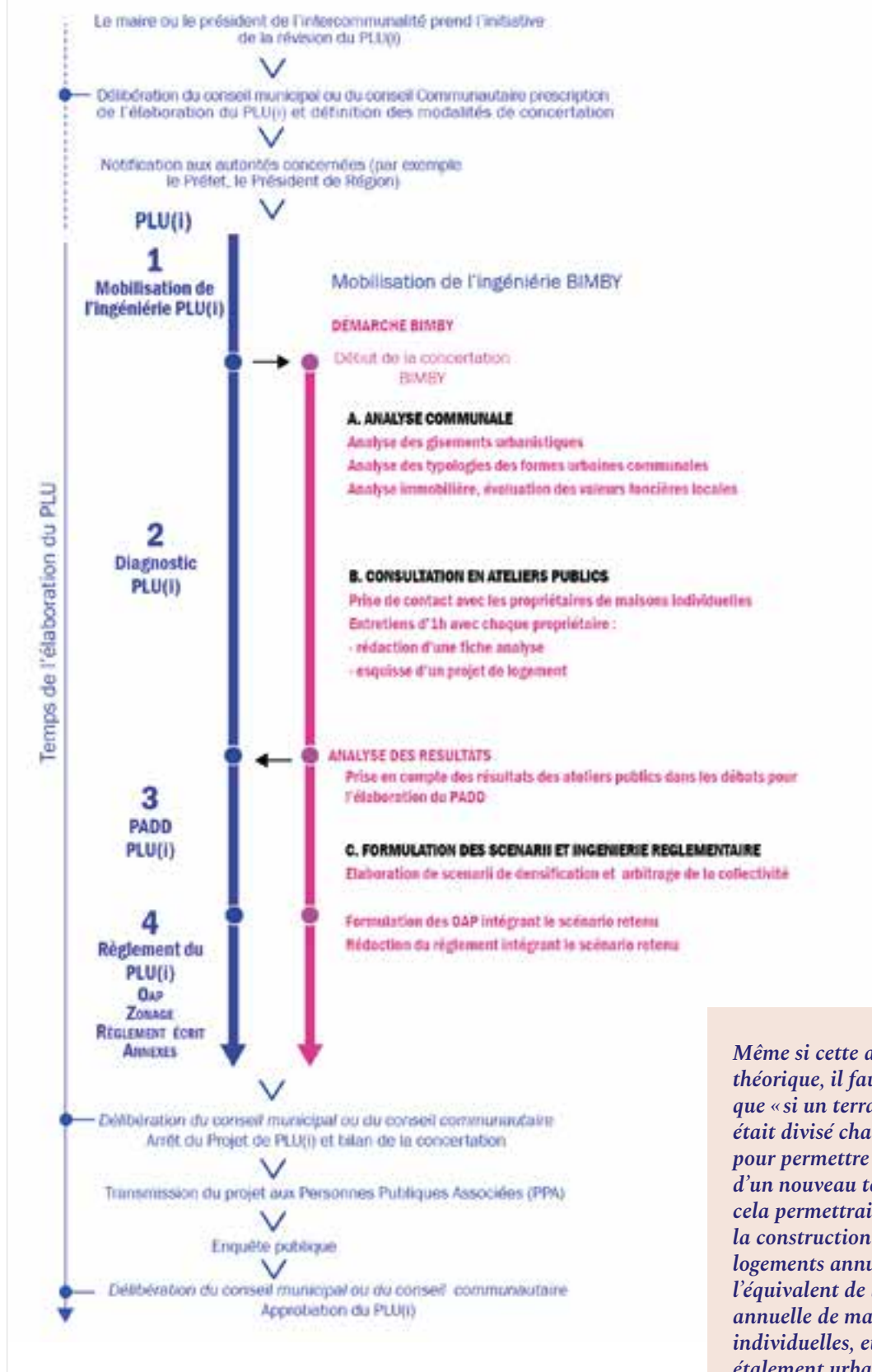
Projet de maison locative de plain-pied en centre-bourg de Saint-Vallier

1. Définition du collectif Bimby, sur le site Internet dédié au projet Bimby (<http://www.wikibimby.fr>).

2. Vers des politiques publiques de densification et d'intensification douces ? Intérêts, limites et opportunités, Puca, 2013-2018 (<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/vers-des-politiques-publiques-de-densification-et-a275.html>).



## MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE DE LA DÉMARCHE BIMBY



*Même si cette approche reste théorique, il faut convenir que « si un terrain sur 100 était divisé chaque année pour permettre la production d'un nouveau terrain à bâtir, cela permettrait d'assurer la construction de 190 000 logements annuels, soit l'équivalent de la production annuelle de maisons individuelles, et ce sans étalement urbain »<sup>3</sup>.*

3. Tous propriétaires ! L'envers du décor pavillonnaire, Anne Lambert, Seuil, 2015.

## Le Bimby, comment ?

Le processus Bimby suppose que le PLUi permette la densification sur les parcelles concernées. Dans l'idéal, conduire de concert une démarche Bimby et la modification ou la révision du PLUi est garant d'efficacité et de qualité. Trois phases principales sont généralement déclinées dans la démarche Bimby (cf. détails schéma supra) :

- **Une phase préalable d'analyse** du potentiel foncier sur la commune. Cette phase peut faire pleinement partie de l'analyse des capacités de densification attendues dans un PLUi.  
*(Phase A – Analyse communale)*
- **Une phase de consultation (hors cadre légal du PLUi)**, comprenant notamment une réunion avec les habitants permettant de déterminer le périmètre dédié et les objectifs à atteindre, complétée ensuite par des entretiens individuels avec un panel d'habitants volontaires.  
*(Phase B – Consultation en ateliers publics)*
- **Une phase de mise en place d'un service de conception à la demande et de traduction dans le règlement du PLUi.** Des architectes et urbanistes de la collectivité ou prestataires

viennent très utilement qualifier plus précisément les besoins des habitants, les aider à mettre en place leur projet et à rédiger la ou les OAP et le règlement du PLUi en fonction du scénario retenu.

*(Phase C – Formulation des scénarios et ingénierie réglementaire)*

La mise en place d'un dispositif d'animation et de suivi auprès des habitants est indispensable afin de stimuler la dynamique de projet, d'accompagner les porteurs de projets dans des démarches souvent inédites et parfois complexes, avec plusieurs dimensions (architecturale, patrimoniale, juridique, financière) et veiller à la qualité des projets et à leur adéquation avec les objectifs de politique publique, tant du point de vue quantitatif (nombre de logements produits) que qualitatif (type d'offre produite, qualité du cadre de vie).



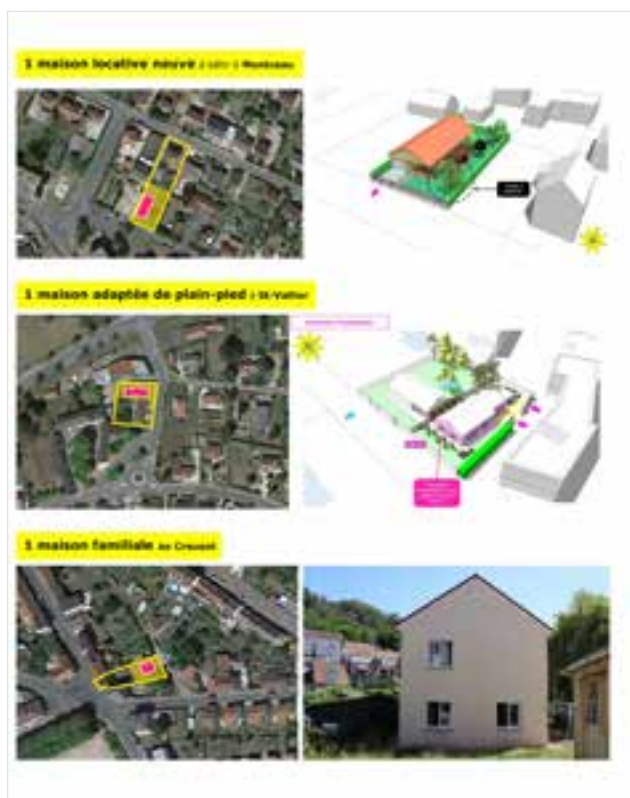
## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



## → La mobilisation du Bimby par la communauté urbaine du Creusot-Monceau

### Pourquoi ici ?

La CU du Creusot-Monceau est l'une des premières collectivités à avoir mis en œuvre une opération Bimby sur son territoire. Dans un contexte de croissance démographique négative, l'enjeu était d'éviter de nouveaux départs en permettant aux résidents d'adapter leurs logements à leurs besoins et de redynamiser l'offre pour permettre l'installation de nouveaux ménages.



« L'objectif était de faire du Bimby un outil pour produire un tiers des objectifs annuels du PLH. »<sup>4</sup>

**81** opérations Bimby réalisées  
sur **9** communes du territoire

Les opérations illustrent la pluralité des besoins qui peuvent être couverts par le processus. Le succès de la première expérimentation a permis d'organiser le déploiement de l'opération Bimby à l'ensemble des neuf communes constituant l'armature urbaine du PLH.

### QUELLES ÉTAPES ?

Un processus test conduit en deux phases :

- Une première phase menée avec environ 150 propriétaires volontaires sur deux communes tests afin d'identifier les besoins : nouvelle construction, transformation de constructions existantes, réduction de la surface de terrain à entretenir...
- Une seconde phase d'accompagnement opérationnel des volontaires jusqu'à la réalisation de leurs projets.

4. Présentation de l'expérimentation d'une opération d'urbanisme collaboratif d'impulsion et de pilotage d'une démarche Bimby sur le territoire de la communauté urbaine Creusot-Monceau, janvier 2019.

#### + Pour aller plus loin :

- *Vers des politiques publiques de densification et d'intensification douces ? Intérêts, limites et opportunités*, Puca, 2013-2018
- *Faire la ville dense, durable et désirable, agir sur les formes urbaines pour répondre aux enjeux de l'étalement urbain*, ADEME, 2018
- *Site Internet dédié au projet Bimby*
- *Recueil des projets labellisés ÉcoQuartier de 2013 à 2019*
- *Référentiel ÉcoQuartiers*
- *Expérimentation d'une opération d'urbanisme collaboratif d'impulsion et de pilotage d'une démarche Bimby sur le territoire de la communauté urbaine Creusot-Monceau, Creusot-Monceau, 2019*



# RÉHABILITER LES FRICHES URBAINES



## Réhabiliter les friches urbaines au service de la sobriété foncière, c'est :

- Privilégier la reconversion de l'existant et le recyclage foncier à l'extension urbaine.
- Revitaliser un espace disponible souvent situé en cœur de ville ou de bourg ou à proximité immédiate du tissu urbain.

### Mais aussi...

- Redonner de la valeur au patrimoine bâti.
- Prévenir les risques sanitaires et environnementaux d'éventuels sols pollués.
- Valoriser l'occupation temporaire des sites pour concevoir les usages futurs.

## Les friches urbaines : de quoi parle-t-on ?

À ce jour, il n'existe pas de définition officielle et juridique de ce qu'est une friche, ce qui peut complexifier leur identification. Néanmoins, la définition proposée par l'ADEME permet d'englober la réalité plurielle qui se trouve dans cette notion : « *Situé en milieu urbain, il s'agit d'un terrain bâti ou non qui peut être pollué. Sa fonction initiale ayant cessé, le site de taille extrêmement variable demeure aujourd'hui abandonné, voire délabré.* »

## Comment réhabiliter les friches urbaines ? Quelles démarches effectuer ?

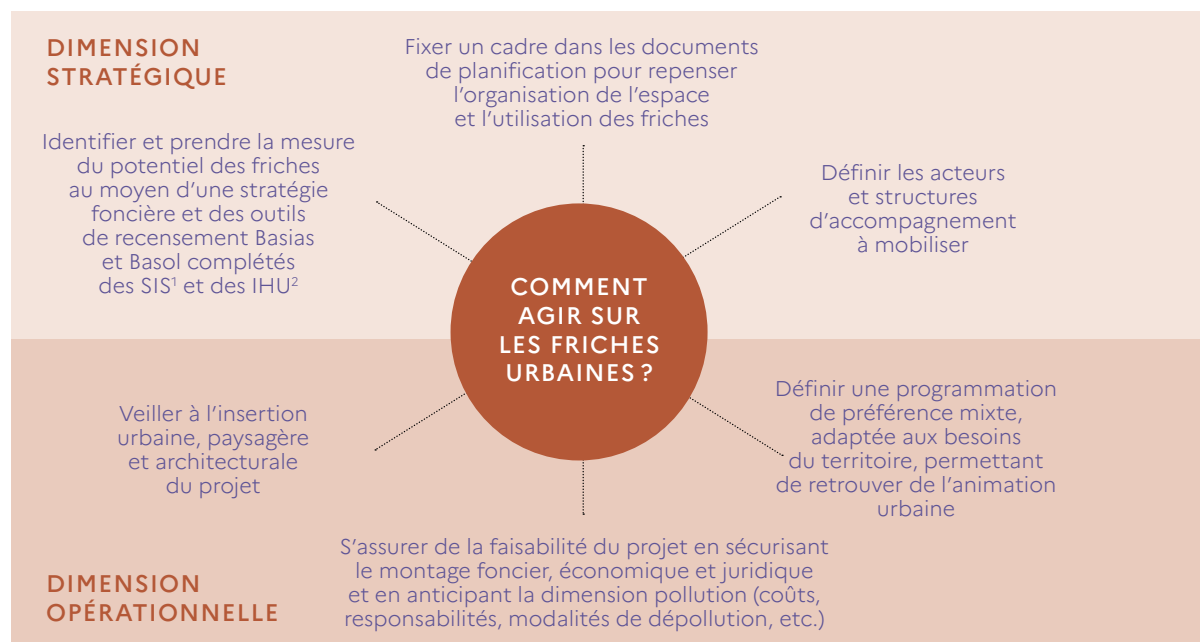
Réhabiliter les friches est un processus complexe qui articule dimension stratégique – celle de la stratégie d'aménagement – et dimension opérationnelle – celle du projet. Pour la première, il peut être opportun d'élargir le périmètre de réflexion pour prendre en compte les besoins à une échelle plus large. À ces deux niveaux de réflexion, différents principes d'action peuvent être observés.

### LES OUTILS

Les outils et leviers pour réhabiliter les friches sont multiples et souvent complémentaires.

Ce sont notamment :

- Les outils de la planification (SCoT, PLUi) qui permettent d'inscrire durablement la reconversion des friches dans la stratégie d'aménagement du territoire.
- Les outils de la stratégie foncière qui concourent, en outre, à mesurer le potentiel de ces espaces (cf. fiche « Agir sur le foncier ») ;
- Les outils Basias et Basol, utilisés pour référencer les friches et renseigner sur le caractère pollué des sites.



1. SIS : L'article L. 125-6 du Code de l'environnement complète le dispositif d'information Basias-Basol par la création de secteurs d'information sur les sols (SIS). L'article L. 556-2 du même code stipule que les projets prévus dans les SIS doivent faire l'objet d'une étude des sols.

\*2. IHU : Pour aller plus loin dans l'analyse des friches, certains territoires ont entrepris un inventaire historique urbain (IHU) – Amiens, Lyon, Grenoble, etc. Les données de l'inventaire alimentent alors la base Basias.

# LES BASES DE DONNÉES BASOL<sup>3</sup> ET BASIAS<sup>4</sup>, OUTILS DE CONNAISSANCE À MOBILISER DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE



## Pourquoi? Pour qui?

Ces deux bases de données sont, à ce jour, les seuls outils permettant d'avoir une vision à l'échelle nationale du nombre de friches en France. Même si elles ne sont pas exhaustives, leur actualisation fréquente apporte une bonne vision quant à l'état des lieux du secteur. Les porteurs de projets actuels ou futurs, élus, techniciens et aménageurs, peuvent ainsi disposer facilement des informations fondamentales (précédents occupants, type d'activités, polluants présents) au stade de leurs premières investigations pour une éventuelle réhabilitation. Basol recense « les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif »<sup>5</sup>, et Basias recense les anciens sites d'activités industrielles et de services. Ces bases de données sont accessibles à tous.



Moteur de recherche de la base de données Basol

« Après une première évaluation à l'échelle nationale, le gisement constitué par les friches industrielles ou de services potentiellement pollués, hors industries extractives, en aire urbaine sur des sols déjà artificialisés est d'environ **100 000 ha.** »<sup>6</sup>

La loi Elan (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) adoptée en octobre 2018 présente plusieurs mesures phares en matière de lutte contre les friches, notamment l'obligation pour un porteur de projet de démontrer qu'aucune friche existante en centre-ville ou en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé.<sup>7</sup>

## CARTOFRICHES, UN OUTIL COLLABORATIF DE RECENSEMENT DES FRICHES

Conçu à partir des bases de données Basias et Basol et des données issues des observatoires locaux de terrain, l'outil Cartofriches a vocation à consolider ce recensement en s'appuyant sur les acteurs locaux au plus près du terrain.

3. <https://basol.developpement-durable.gouv.fr/>.

4. <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/basias>.

5. Ibid 1.

6. <https://www.ademe.fr/expertises/urbanisme-amenagement/passer-a-laction/reconversions-friches-urbaines-0>.

7. « Le demandeur d'une autorisation d'exploitation commerciale doit démontrer, dans l'analyse d'impact mentionnée au III, qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé. En l'absence d'une telle friche, il doit démontrer qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé », article 54 bis F de la loi Elan.

## Comment engager un projet de reconversion sur un ancien site pollué ?

« Reconvertir une friche est un processus itératif où le maître mot est l'anticipation. Plus la pollution sera caractérisée et prise en compte en amont du projet, plus la reconversion de la friche sera facilitée et les coûts maîtrisés. »<sup>8</sup>

La méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués<sup>9</sup> constitue un cadre de référence

des mesures à entreprendre dans le cadre d'une opération de reconversion de friche. Elle recommande notamment « une réhabilitation des sites dégradés en fonction de leur usage futur (...). La solution retenue doit offrir le meilleur compromis sur la base de considérations environnementales, sanitaires, techniques et économiques »<sup>10</sup>.



Friche urbaine et industrielle, une biodiversité en transition

© Emilien Barussaud, BET

8. La reconversion des sites et des friches urbaines polluées, Ademe, janvier 2018.

9. <http://ssp-infoterre.brgm.fr/methodologie-nationale-gestion-sites-sols-pollues>.

10. Ibid 5.

DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



→ La reconversion d'un site minier : du puits Morandat au pôle économique, énergétique et culturel Yvon Morandat

Pourquoi ?

Au croisement d'ambitions économiques<sup>11</sup>, culturelles<sup>12</sup> et énergétiques<sup>13</sup>, cette opération d'aménagement constitue la reconversion industrielle du plus grand puits minier d'Europe en un ÉcoQuartier pour partie industriel. Ce poumon économique intégré dans la ville et à proximité immédiate des quartiers d'habitation est encadré par un cahier des charges engagé et volontariste qui reste cependant ouvert. De nombreux services sont proposés afin d'en faire un lieu vivant : un hôtel, une crèche, une conciergerie, des espaces sportifs, des espaces de restauration.

<b>OÙ ?</b>	Gardanne (20 794 habitants), au cœur de la métropole Aix-Marseille-Provence.
<b>QUI ?</b>	Ville de Gardanne, métropole Aix-Marseille-Provence, Semag, État.
<b>QUAND ?</b>	Démarrage du projet en 2003 (fermeture de la mine) et mise en place de la concession d'aménagement en 2008
<b>QUELLE SUPERFICIE ?</b>	14 hectares, 70 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>QUEL PROGRAMME ?</b>	Un hébergement hôtelier, un hôtel d'entreprises innovantes, des immeubles de bureaux, un centre de culture scientifique, des entreprises industrielles innovantes, un restaurant panoramique et de nombreux services aux usagers
<b>QUEL COÛT ?</b>	Amorcés par une aide publique de 3 M€, les investissements privés directs à 3 ans sont évalués à plus de 200 M€

- 1000 emplois d'ici. À fin 2023, les valeurs de l'ESS, une pépinière de start-up, une cible : les TPE/PME, le Bureau de recherches géologiques et minières.
- Installation de la Cité des sciences de la métropole Aix-Marseille-Provence et de la Région Sud.
- L'ensemble des bâtiments sera alimenté par une boucle géothermique qui utilise les eaux d'ennoyage du puits minier et l'énergie photovoltaïque pour atteindre les 86 % d'ENR produite sur site et qui constitue le premier réseau français d'énergie en la matière. 40 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques seront également déployés sur les toits de tous les bâtiments réhabilités ou à construire.

QUELLES ÉTAPES ?

- 2003 : fermeture du puits minier Yvon Morandat.
- 2009 : ouverture d'un hôtel d'entreprises innovantes dans l'ancien hall des mineurs.
- 2017 : labellisation du pôle Yvon Morandat « Quartier durable méditerranéen » niveau or.
- 2018 : labellisation du pôle Yvon Morandat en « ÉcoQuartier exploratoire ».
- 2023 : finalisation de l'ensemble de l'opération.



Lieu de vie autour du chevalement

© SEMAG



Entrée est du site

© SEMAG

+ Pour aller plus loin :

- À Gardanne, une mine de projets technologiques et circulaires, *Le Monde*, novembre 2019
- Le label « Quartier durable méditerranéen »
- La fiche ÉcoQuartier du projet de Gardanne



## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



### → La Cassine à Chambéry : d'une friche industrielle à un quartier de centre-ville attractif

#### Pourquoi ?

Friche industrielle, le site de la Cassine est situé à l'entrée de la ville de Chambéry et délimité par les voies ferrées de la gare TER-TGV de Challes-les-Eaux, la voie rapide urbaine et une lanière d'habitation. Cette opération constitue une illustration de réhabilitation de friches qui s'appuie sur l'outil de la ZAC (zone d'aménagement concerté). Le secteur Cassine-Chantemerle profite aujourd'hui d'une connexion immédiate avec l'un des flux routiers européens majeurs : l'axe transalpin entre la Suisse et l'Italie. À l'échelle de l'agglomération, la voie rapide urbaine, directement accessible depuis le quartier, maximise la connectivité du quartier avec son territoire et l'ensemble de la Savoie. Ce site se transforme peu à peu en quartier de ville innovant et au service du bien-être des habitants de Chambéry.

<b>OÙ ?</b>	Le site de la Cassine se situe à Chambéry. Il s'agit d'un site stratégique, à proximité du centre-ville et connecté aux infrastructures existantes.
<b>QUI ?</b>	Ce projet est porté par Chambéry Grand Lac Économie (maître d'ouvrage), l'Agglomération du Grand Chambéry et la ville de Chambéry.
<b>QUAND ?</b>	Le projet devrait être achevé en 2038.
<b>QUELLE SUPERFICIE ?</b>	La ZAC de la Cassine comprend, répartis sur environ 230 000 m <sup>2</sup> , des bureaux tertiaires, des activités, des commerces de proximité et de services, de l'hôtellerie, 465 logements, un parc de plus de 1 ha et des jardins partagés.
<b>QUEL COÛT ?</b>	62 M€ dont 3 M€ de mise en état des sols.



Aperçu du projet de la Cassine

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



Aperçu du projet de la Cassine

© AAUPC Chavannes

7

## QUELLES ÉTAPES ?

- Consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, mise en place d'ateliers thématiques avec les usagers et les acteurs du territoire, bilan de la concertation.
- Approbation du dossier de création de ZAC.
- Autorisation environnementale délivrée par arrêté préfectoral.
- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC et début de la construction (opération de bureaux de 9900 m<sup>2</sup>).
- Date prévisionnelle d'achèvement de la ZAC : 2038.

Le projet de la Cassine est un programme de renouvellement urbain dont l'enjeu consiste à développer une offre économique essentiellement tertiaire innovante et attractive tout en limitant au maximum l'impact environnemental du projet. L'espace du site est organisé afin de créer des îlots de fraîcheur, développer la biodiversité et avoir une gestion d'ensemble qui soit économe en matière de ressources. Un parc sera également installé sur le site. Ce projet vise aussi à organiser une nouvelle entrée de ville qualifiante et améliorer la liaison avec le centre-ville.

## + Pour aller plus loin :

- [Présentation en vidéo du projet de la ZAC de la Cassine](#)
- [Dossier de réalisation de la ZAC de la Cassine](#)
- [L'outil Cartofriches disponible également sur le portail national de l'artificialisation : https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/](https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/)



# RESTRUCTURER LES ZONES COMMERCIALES ET LES ZONES D'ACTIVITÉS

## Restructurer les zones commerciales et les zones d'activités, c'est :

- Optimiser l'utilisation du foncier sur ces espaces, y introduire de la mixité fonctionnelle et limiter toute extension pour ne pas consommer de foncier supplémentaire.

### Mais aussi...

- Répondre et reconnecter ces zones à la ville multifonctionnelle et aux centralités existantes.
- Inscrire les zones d'activités comme les zones commerciales dans une stratégie économique et immobilière globale.
- Travailler à leur bonne insertion urbaine, paysagère et architecturale.
- Réquisitionner la place de la ville productive dans et hors zones d'activités.

## Zones d'activités économiques (ZAE) et zones commerciales : de quoi parle-t-on ?

Une zone d'activités économiques est « *la concentration ou le regroupement d'activités économiques (...) sur un périmètre* »<sup>1</sup>. Les ZAE peuvent avoir plusieurs vocations : industrielle, logistique, artisanale, technologique ou encore commerciale. Ces espaces regroupent donc des réalités diverses, néanmoins marquées par des caractéristiques communes : concentration des activités dans la journée, peu d'insertion urbaine et paysagère, du moins pour les anciennes générations, consommation massive de foncier en périphérie des centralités, place prépondérante de la voiture individuelle et des nappes de parking rarement mutualisées.

### LES OUTILS POUR AGIR

Les outils pour engager la mutation des zones d'activités économiques et des zones commerciales sont multiples. Nous traiterons ici plus particulièrement deux d'entre eux :

- le **Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (Papag)**;
- les **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**.

## Comment restructurer les zones d'activités ? Quelles démarches effectuer ?

Restructurer des zones d'activités est un processus complexe qui nécessite de passer par des étapes incontournables (cf. schéma ci-contre).

Parmi ces étapes, la connaissance du tissu économique et des besoins des entreprises est essentielle pour permettre à la collectivité de développer un réel travail sur la durée avec des entreprises implantées et implantables, les grandes comme les petites.

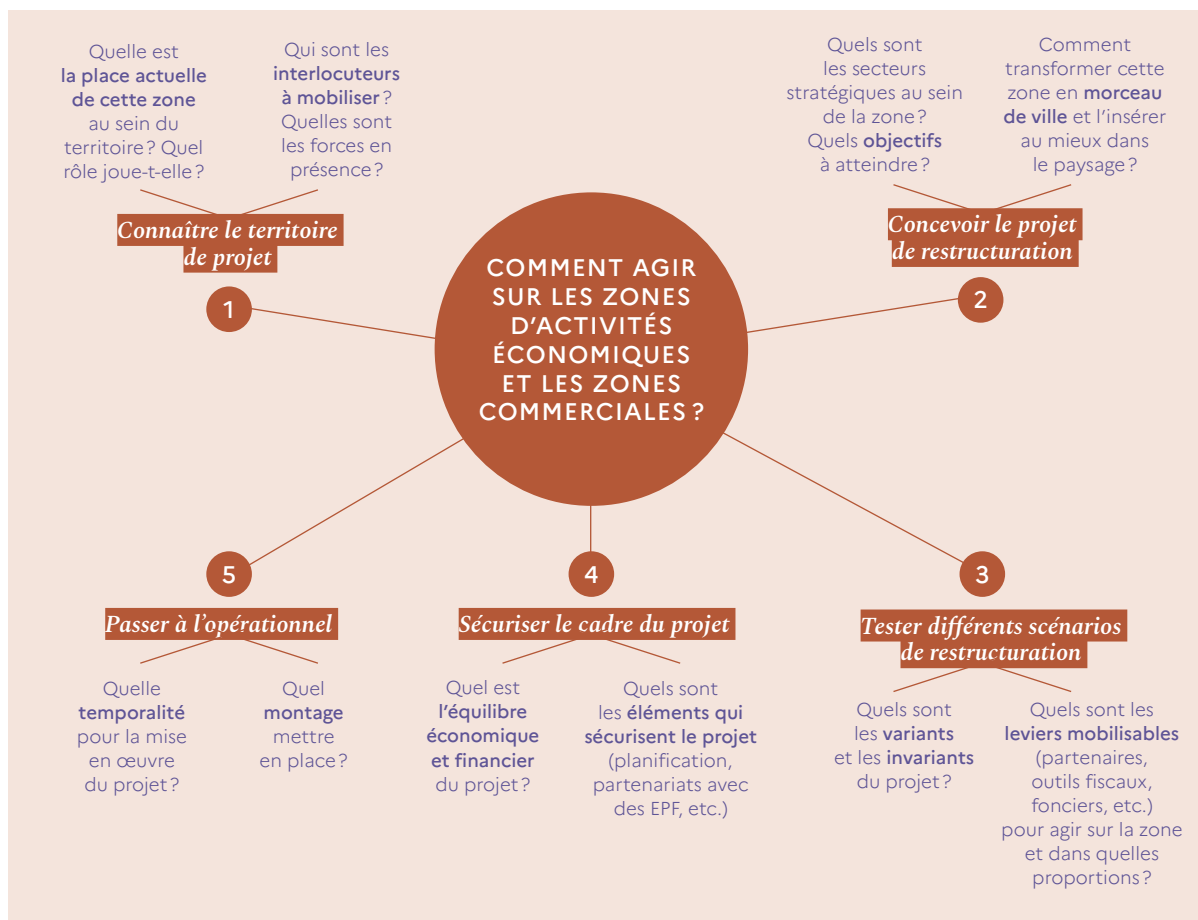


Saint-Witz

© DGALIN- M. Pattée

1. Zones d'activités économiques en périphérie : les leviers pour la requalification, Cerema, 2014.

En amont, le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) des SCoT est un cadre incontournable pour concevoir le projet de restructuration.



Il fixe les conditions d'implantation des équipements commerciaux susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. Parmi ces conditions : la consommation économe de l'espace, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.

Si les projets de restructuration permettent d'agir en profondeur sur la zone de projet, la principale difficulté à surmonter est d'identifier les secteurs stratégiques sur la zone (« locomotive », cœur de zone, etc.), tout en concevant un projet d'ensemble cohérent. C'est là tout l'intérêt :

- Du **PPAPAG** qui permet de figer un périmètre donné et d'avoir le temps de réfléchir à la cohérence d'ensemble du projet.
- Des **OAP** qui peuvent fixer des principes d'aménagement et inscrire les ambitions d'un secteur de projet, par exemple une entrée de ville, dans la cohérence d'ensemble du projet de territoire.
- De la **mixité fonctionnelle de façon générale** :  
*« Un grand nombre de ZAE (...) constituent un stock de foncier où le renouvellement et la densité sont possibles et souhaitables. Dans le cadre de leur restructuration, une certaine forme de mixité fonctionnelle peut même être introduite (...). Cela peut être un levier de valorisation et de pérennisation des activités économiques existantes. »<sup>2</sup>*

2. Un nouveau regard sur les zones d'activités économiques, collectif Point Virgule, 2016.

## LE PAPAG (PÉRIMÈTRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL)



### Le Papag, pourquoi ?

Cette servitude permet de figer les constructions d'un secteur délimité dans l'attente d'un projet d'aménagement global, pour une durée maximale de cinq ans. Cela laisse le temps à la collectivité de concevoir un projet sur le secteur en question. Le Papag limite ainsi les « coups partis », c'est-à-dire les opérations individuelles, souvent liées à des opportunités très ponctuelles

et qui ne s'insèrent pas dans un projet d'ensemble. En cas de désaccord sur un projet par manque de cohérence avec l'aménagement d'ensemble dans le cadre de la restructuration, le maire peut refuser le permis en utilisant le sursis à statuer. Néanmoins, cet outil n'a d'intérêt que si parallèlement est enclenchée la conception puis la mise en œuvre d'un projet de qualité.

### Le Papag, pour qui ?

Le Papag peut être mobilisé par toute collectivité (commune ou EPCI) disposant d'un PLUi. Il est utile pour les collectivités souhaitant affiner leur projet de restructuration, ce qui peut se faire par exemple dans le cadre d'une OAP.

### Le PAPAG, comment ?

Le Papag est établi lors de l'élaboration ou de la révision du PLU. Il doit apparaître dans le règlement graphique et être justifié dans le rapport de présentation. Il a une durée maximale de cinq ans, ce qui nécessite, entre son intégration au document d'urbanisme et cette échéance, d'avoir affiné le projet de restructuration et d'être en mesure de le retranscrire dans un outil plus pérenne. Le Papag doit être mis en place sur un périmètre précis.



Zone commerciale Les Clayes-sous-Bois

© DGALN M. Partée

*« L'extension du tissu urbain et des zones industrielles ou commerciales consomme les plus grandes surfaces. La France est le sixième pays (échelle européenne) pour l'importance des zones industrielles ou commerciales au sein des surfaces nouvellement artificialisées (25 %). »<sup>3</sup>*

3. Urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure, Cerema, mars 2012.

# L'OAP (ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)



## L'OAP, pourquoi ?

Une OAP sectorielle s'applique sur un secteur géographique librement délimité par la collectivité et comprend des orientations urbaines, paysagères et architecturales pour orienter le futur projet tout en laissant une marge de manœuvre pour la conception finale.

L'expression de ces orientations permet de fixer des objectifs pour une meilleure insertion de ces zones dans leur environnement, pour leur meilleur fonctionnement interne. Elles peuvent donner des ordres de grandeur en matière de mixité fonctionnelle, par exemple une part de logements et une autre de commerces ou d'activités,

voire les quantifier, tout en laissant le porteur de projet libre de proposer une organisation spatiale. Elles peuvent également donner des prescriptions en matière d'insertion architecturale et paysagère. Enfin, il peut être proposé de mutualiser des services comme une conciergerie, un restaurant d'entreprise, des parkings... Cette mutualisation contribue également à réduire la consommation foncière. Les villes d'Auxerre<sup>4</sup> et de Montigny-lès-Cormeilles<sup>5</sup> par exemple ont développé des OAP de ce type, propres aux zones d'activités et aux zones commerciales.

## L'OAP, comment ?

« Une OAP est une pièce constitutive du PLU qui est réalisée pendant l'élaboration ou la modification du document d'urbanisme. Elle est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Elle doit aussi être en cohérence avec les orientations du PADD. »<sup>6</sup> Un périmètre définit comme Papag peut être, avant ou à l'issue des cinq années réglementaires, transformé en une ou plusieurs OAP. Le guide de recommandations juridiques des OAP réalisé par le ministère de la Cohésion des territoires présente une vision précise des possibilités offertes par l'OAP et des modalités d'application de l'outil.

## L'État agit et vous accompagne

Le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales a mené en 2018-2019 un appel à projets « Repenser la périphérie commerciale » dont six collectivités ont été lauréates.



**L'OAP fixe des objectifs pour une meilleure insertion des zones dans leur environnement**

© Gettyimages

4. [PLU d'Auxerre](#).

5. [Présentation de l'OAP de Montigny-lès-Cormeilles](#).

6. [Guide des outils pour la transformation des quartiers pavillonnaires à la disposition des acteurs de l'aménagement du territoire, DRIEA, avril 2017](#).

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



### → Le projet de restructuration de l'entrée sud de Limoges

#### Pourquoi ici ?

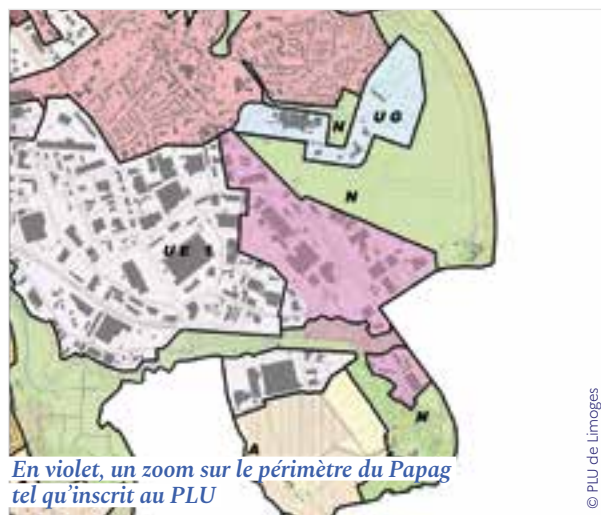
Plus grande collectivité bénéficiaire du plan « Action Cœur de Ville » et lauréate de l'appel à projets « Repenser la périphérie commerciale », Limoges Métropole mobilise le Papag pour contribuer à son ambition d'« offrir une entrée de ville plus qualitative et instaurer une redynamisation économique du secteur

situé au sud de la commune de Limoges »<sup>7</sup>. « L'objectif est de donner le temps à la collectivité de construire sa vision stratégique »<sup>8</sup> et de réaliser des études urbaines et techniques. L'enjeu est de résister à la pression que peuvent exercer certains acquéreurs et propriétaires et de freiner la dégradation générale de la zone.

#### Le périmètre du Papag mis en place à l'entrée sud de Limoges



En rouge, le périmètre du Papag, situé au sud du centre-ville de Limoges



En violet, un zoom sur le périmètre du Papag tel qu'inscrit au PLU

#### QUELLES ÉTAPES ?

1. Réalisation du schéma d'accueil immobilier et foncier des entreprises en 2016.
2. En 2018, désignation de Limoges Métropole comme lauréate de l'appel à projets « Repenser la périphérie commerciale », arrêt du projet de PLU comprenant le Papag sur un périmètre de 78 hectares, recrutement de l'AMO dédiée au projet de restructuration de l'entrée sud de Limoges Métropole, devant proposer différents scénarios et un schéma directeur de restructuration.
3. Approbation du PLU de Limoges.
4. Objectif 2021 : modification du PLU intégrant le scénario de projet retenu et une OAP.

#### + Pour aller plus loin :

- Réseau Commerce, ville & territoire
- *Un nouveau regard sur les zones d'activités économiques, collectif Point Virgule, 2016*
- *Groupes de travail du Réseau national des aménageurs, novembre 2018*
- *Groupes de travail du Réseau national des aménageurs, novembre 2019*
- *Les OAP du PLU, guide de recommandations juridiques, DHUP, MCTRCT, 2019*
- *Vidéo de présentation du projet porté par Limoges Métropole*

7. Plan local d'urbanisme de la ville de Limoges : <https://fr.calameo.com/books/005279463509de62da64b>.

8. Témoignage de Limoges Métropole, recueilli à l'occasion de l'appel à projets « Repenser la périphérie commerciale ».





# OSER LA DENSITÉ AVEC DES FORMES URBAINES DE QUALITÉ

## Concilier densité urbaine et qualité de vie par les formes urbaines, c'est :

- **Accorder** une attention particulière à l'économie d'espace mais également à l'intégration environnementale et paysagère des projets.
- **Porter** un nouveau regard sur la densité grâce à une réflexion sur la composition urbaine et un travail sur les espaces publics comme lieux de loisirs et de convivialité

### Mais aussi...

- « **Adapter** la densité du projet au contexte spécifique dans lequel il s'inscrit : géographie, topographie, climat, paysage, tissu urbain au regard des polarités existantes, des commerces, des accès aux transports, services et équipements. »<sup>1</sup>
- **Concilier** la recherche d'intimité et l'optimisation du foncier par un travail sur la qualité architecturale et sur la proximité des aménités.
- **Favoriser** l'acceptation de la densité par une réflexion sur la composition urbaine et l'animation des espaces publics comme lieux de loisirs et de convivialité.

## Qu'est-ce qu'une forme urbaine? Quelle articulation entre forme urbaine et densité?

« Une forme urbaine peut être définie comme le rapport entre le bâti et les espaces non bâtis au sein d'une agglomération ou de différents types d'ensembles urbains (quartier, rue, avenue, place...). »<sup>2</sup> Deux formes aussi différentes qu'un quartier de grands ensembles et un tissu pavillonnaire dense peuvent avoir la même densité : dans l'appréhension qu'en ont les usagers, celle-ci est moins importante que la qualité de la forme architecturale, la perception des distances entre les constructions, le maillage des espaces publics, la présence d'espaces verts, de services ou d'équipements. Il s'agit donc d'articuler la densité avec l'ensemble des paramètres qui concourent au confort urbain<sup>3</sup>.

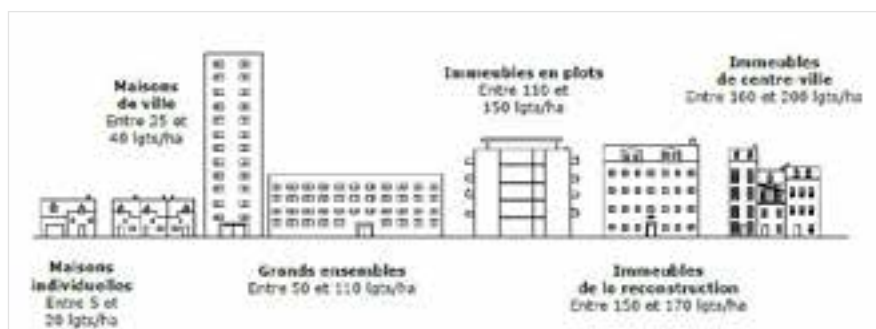
### LES LEVIERS POUR ARTICULER CONFORT URBAIN ET DENSITÉ

- Agir sur la qualité architecturale, urbaine, paysagère et le confort des logements.
- Valoriser les espaces privés collectifs et individuels.
- Concevoir des espaces publics adaptés et multifonctionnels.

## Comment concilier densité urbaine et qualité de vie? Quels principes d'actions engager?

Les formes urbaines ont un impact direct sur l'artificialisation des sols. Parmi les formes urbaines traditionnelles, la maison individuelle est celle qui a l'impact le plus fort sur la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers : la ration habitants ou logements/à l'hectare est le plus faible. Pour autant, une

majorité de Français semble rester attachée à la propriété d'une maison individuelle. L'objectif est donc d'offrir un confort équivalent à celui de la maison individuelle avec des formes urbaines moins consommatrices d'espaces. Pour cela, quelques leviers et principes clés apparaissent déterminants.



La densité des logements dans la région de Caen, Aucaume, 2008

2. [Faire la ville dense, durable et désirable, agir sur les formes urbaines pour répondre aux enjeux de l'étalement urbain](#), Ademe, 2018.  
3. [Référentiel ÉcoQuartier, engagement 9.](#)

LEVIERS	OBJECTIFS	PRINCIPES CLÉS
Qualité architecturale et fonctionnelle du logement	Compenser la perte d'espace par plus de fonctionnalité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantations et gabarits en cohérence avec le tissu urbain environnant</li> <li>• Conception architecturale bioclimatique pour améliorer le confort thermique</li> <li>• Conception favorisant l'intimité notamment en éloignant les pièces de nuit des lieux de passage, en restreignant les vis-à-vis</li> <li>• Intérieur fonctionnel et modulable</li> </ul>
Qualité paysagère et urbaine	Assurer les continuités de corridors écologiques, transitions et articulations de topographie, de ruissellements, de trames viaires et cheminements, de vues, etc.  Gérer les limites de toutes les composantes du site	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement des berges</li> <li>• Création d'espaces de respiration (nature en ville) : parc urbain, noue, ouverture en cœur d'îlot...</li> <li>• Insertion architecturale : implantation bâtie, gabarit, volumétrie, teintes, matériaux, architecture vernaculaire</li> <li>• Préservation des vues, aménagement des points de vue remarquables</li> <li>• Structure urbaine et porosité entre les espaces : aménagement des liaisons structurantes, des cheminements piétons, du maillage viaire, des coutures urbaines</li> <li>• Traitement des trames brune, noire, verte et bleue</li> </ul>
Espaces privés collectifs	Renforcer le sentiment de bien-être en milieu urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Végétalisation, désimperméabilisation</li> <li>• Utilisation de ces espaces pour des activités collectives : jeux, potager, détente, etc.</li> </ul>
Espaces publics	Favoriser la convivialité et le vivre-ensemble  Faciliter l'urbanisme transitoire et les expérimentations sur les espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insertion de la nature, végétalisation et création d'îlots de fraîcheur</li> <li>• Conception qualitative des espaces publics pour faciliter les interactions sociales et la convivialité</li> <li>• Maillage piéton, cyclable et routier</li> <li>• Multifonctionnalité de l'espace public et conciliation des différents usages : lieux de promenade, espaces récréatifs, lieux de rencontre, places de quartier, espaces de nature, etc.</li> </ul>
Mixité fonctionnelle	Favoriser la mixité des fonctions et des usages de l'espace vécu à l'échelle du quartier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Principe de la ville des courtes distances</li> <li>• Proposer des solutions de transports, des solutions alternatives à la voiture individuelle</li> <li>• Favoriser la mixité à toutes les échelles : bâtiments, espaces publics, quartiers</li> </ul>

## REPENSER LA CONCEPTION DES ESPACES OUVERTS, COLLECTIFS OU PUBLICS



### Pourquoi ?

Aller vers des formes urbaines de qualité implique de porter une réflexion sur les espaces libres de constructions, espaces publics ou tènements privés, afin qu'ils offrent respiration visuelle et constituent une réelle alternative au jardin privatif. Ils contribueront parallèlement à générer du lien social à l'échelle de l'immeuble, de l'îlot, du quartier et renforceront le sentiment d'appartenance.

Ainsi, cette réflexion sur la forme urbaine invite à :

- renforcer l'approche paysagère et végétale de ces deux types d'espaces pour offrir de la nature en ville ;
- repenser les espaces privés collectifs dans leur fonction originelle consistant à créer

du lien dans la cellule du voisinage. Souvent délaissés, ces lieux sont appelés à être pleinement appropriés ;

- promouvoir, développer et organiser l'intensité des échanges dans l'espace public qui, dans un contexte d'intensification urbaine, constituent à la fois des lieux de passage, de rencontre et de détente.

### Pour qui ?

Les habitants sont les premiers bénéficiaires par l'amélioration des conditions de vie en espace urbain dense. Les quartiers sont vivants et gagnent en attractivité.



*EcoQuartier Hoche, Nanterre, Île-de-France*

© Arnaud Bouissou / TERRA

## Quels leviers ?

Pour faire des espaces privés collectifs et des espaces publics des facteurs de densité désirable, cinq leviers sont essentiels :

- un espace public multifonctionnel, maillé et ouvert favorisant les échanges et la convivialité ;
- une ville imprégnée de nature en procédant notamment à la végétalisation, la désimperméabilisation et la réinsertion de végétal ;
- des habitants impliqués dans la valorisation et l'entretien des espaces publics et des espaces privés collectifs ;
- un cadre de vie intense, frugal, inclusif où la marchabilité est favorisée ;
- une ville accessible à tous et notamment aux plus fragiles, pour offrir à chacun des modes de vie équitables.



*Docks de Saint Ouen, Saint-Ouen, Île-de-France*

© MTE - MCTROT - LULU IMAGES - LA MECANOWEB

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



→ *Mérignac-Langevin, des appartements  
comme des maisons*



## Pourquoi ?

Inclus dans le programme « Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature » engagé par la métropole de Bordeaux, le projet Mérignac-Langevin a pour objectif de créer un habitat collectif empruntant les qualités et les codes d'un pavillon, dans un secteur bien desservi par les infrastructures de transport. Conçu autour d'immeubles R+2 à R+3, et ponctuellement R+4 en cœur d'îlot, le projet offre une bonne insertion paysagère des logements dans le pavillonnaire existant.

### QUELLES ÉTAPES ?

1. Le projet Mérignac-Langevin fait partie des projets retenus pour l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transport collectif ».
2. Démarrage des travaux sur le secteur Mérignac-Langevin.
3. Livraison des appartements en 2018.



Quartier Mérignac-Langevin

© Pierre Filloquet

OÙ ?	Mérignac (8 000 habitants), 2 <sup>e</sup> commune par sa taille de la métropole bordelaise
QUI ?	Bordeaux Métropole
QUAND ?	2014
QUELLE SUPERFICIE ?	15 034 m <sup>2</sup> SDP
QUEL PROGRAMME ?	198 logements dont 73 logements sociaux
QUELLE DENSITÉ ?	70 logements/hectare (hors espaces publics)
QUEL COÛT ?	26 M€
QUI FINANCE ?	Bordeaux Métropole a cédé le foncier avec une charge foncière permettant de réaliser la programmation attendue.

### + Pour aller plus loin :

- *Référentiel ÉcoQuartiers*
- *Faire la ville dense, durable et désirable, agir sur les formes urbaines pour répondre aux enjeux de l'étalement urbain, ADEME, 2018*
- *Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ? Apur, juin 2003*
- *Médiathèque de l'ADEME*
- *Projet Mérignac-Langevin*

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



## → L'ÉcoQuartier de Bonne à Grenoble

## Pourquoi ici ?

Etabli sur une ancienne enclave militaire, dernière grande réserve foncière au centre de Grenoble, le projet de la ZAC de Bonne, distingué par le Grand prix national ÉcoQuartier en 2009, porte en lui les composantes d'un projet de densification réussi en prolongement de l'hypercentre :

- Exemplarité en matière de **qualité environnementale** : réponses à la démarche HQE par le choix des matériaux, des procédés de construction, par l'efficacité énergétique et l'utilisation d'énergies renouvelables.
- **Structuration du quartier autour d'un maillage viaire adapté** : organisation du site autour d'un parc et de trois axes est/ouest.
- **Constitution d'un cœur de nature pour le centre-ville grenoblois** : création d'un parc urbain et végétalisation des espaces publics.
- **Mixité fonctionnelle** : une offre de commerces, de services et d'équipements publics favorisant le dynamisme futur du quartier et son intégration au centre grenoblois.
- **Implication des habitants à la définition du projet** : conseils consultatifs de secteur, réunions publiques, comités de quartier, visites de chantiers et d'expositions.

*« Plus qu'une ZAC, la municipalité visait la réalisation d'un ÉcoQuartier qui serait exemplaire de l'urbanisme qu'elle voulait développer (...). La gouvernance qui a été mise en œuvre à Bonne a permis que se constitue une nouvelle culture constructive qui pourrait ébaucher ce que pourrait être une politique de développement durable à la française. »<sup>4</sup>*



Plan d'aménagement

<b>OÙ ?</b>	Grenoble (158 404 habitants), Isère
<b>QUI ?</b>	Ville de Grenoble Aménageur : Société publique locale Sages Urbaniste : agence Devillers Architecte en chef : agence Aktis Architecture Paysagiste : agence Jacqueline Osty
<b>QUAND ?</b>	2000 – marché de définition
<b>QUELLE SUPERFICIE ?</b>	15 ha
<b>QUEL PROGRAMME ?</b>	900 logements familiaux (40 % logements locatifs sociaux), résidences étudiantes, foyer d'hébergement, hôtel et résidence hôtelière, équipements, bureaux, commerces, 5 ha de parc et jardins
<b>QUELLE DENSITÉ ?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Densité résidentielle sur l'ensemble du terrain : 96 logements/hectare</li> <li>• Densité résidentielle sur leurs emprises foncières (hors espaces publics, bureaux, espace commercial) : 300 logements/hectare</li> </ul>
<b>QUEL COÛT ?</b>	40 M€ de dépenses (achat terrain, viabilisation, aménagements des espaces publics)
<b>QUELLES RECETTES ?</b>	43 M€ de recettes (vente des droits à construire, subventions)

4. La caserne de Bonne à Grenoble : projet emblématique d'un développement durable à la française, PUCA, 2011.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



Cour d'honneur

© SAGES Grenoble

## QUELLES ÉTAPES ?

1. Étude de définition coproduite par la Ville et la MRAI (Mission de réalisation des actifs de l'armée).
2. Constitution d'un comité de pilotage et d'un groupe de réflexion composé de personnes représentatives de la vie socioprofessionnelle de l'agglomération.
3. Mise en place d'un vaste débat public.
4. Choix du maître d'œuvre et mise en place d'une programmation dynamique associant les acteurs économiques, les investisseurs et les promoteurs.
5. Livraison des premiers immeubles en 2008.
6. Clôture de l'opération en 2016.

## + Pour aller plus loin :

- [Présentation du projet de la ZAC de Bonne](#)



# MIXER LES FONCTIONS, LES PRATIQUES ET LES USAGES URBAINS



## Mixer les fonctions, les pratiques et les usages, c'est :

- **Implanter** les fonctions servantes de façon à optimiser la consommation d'espace au centre comme en périphérie des villes, en garantissant un fonctionnement fluide
- Mieux **connecter** les différents quartiers et les entrées de ville, et donc les fonctions urbaines, et réduire l'emprise des infrastructures pour les transports motorisés.

### Mais aussi...

- **Faire** de la ville un lieu de partage et de communs, avec des quartiers compacts intégrant des services de proximité pour donner de la valeur à la densité urbaine et faciliter l'intégration de tous.
- **Apporter** de la valeur d'usage aux quartiers monofonctionnels et requalifier leurs espaces publics.



## Qu'est-ce que la mixité fonctionnelle ?

Face à la ségrégation sociale et la spécialisation fonctionnelle, le renouvellement urbain introduit la mixité sociale et fonctionnelle en réponse au besoin de « *cohésion spatiale entre différentes fonctions dans les villes* »<sup>1</sup>.

La mixité fonctionnelle participe au développement durable, à l'égalité des citoyens et au renforcement des centralités<sup>2</sup>.

En regroupant diverses fonctions urbaines, la mixité fonctionnelle réduit l'emprise au sol des bâtiments et des infrastructures, gage de sobriété foncière.

### LES OUTILS DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

- La planification.
- L'urbanisme opérationnel.

## Comment favoriser la mixité des fonctions, des pratiques et des usages urbains ?

Pour y parvenir, de nombreux outils sont disponibles, correspondant aux diverses échelles d'action : le projet de territoire, la planification, la programmation urbaine et le projet urbain et architectural.

### Le projet de territoire

Il propose une organisation des espaces urbanisés et à urbaniser autour de centralités dans lesquelles la mixité fonctionnelle offre une qualité de vie à ses habitants, ses usagers et à ceux des territoires environnants. L'objectif est de favoriser une organisation

et un fonctionnement urbain de proximité, inclusif et accueillant des espaces ouverts et végétalisés.

### Les outils de la planification<sup>3</sup>

Ils orientent la mixité des fonctions à l'échelle, d'un quartier, d'un îlot ou d'un bâtiment. À l'échelle notamment d'un PLUi, les règlements des zones urbaines doivent autoriser des destinations différentes pour les constructions ainsi que des hauteurs et des gabarits qui soient compatibles avec la superposition ou l'assemblage de différentes fonctions.

<b>Le SCoT</b>	Il définit des orientations visant le confortement des centralités et la mixité des fonctions. Il peut prescrire des densités résidentielles et d'activités au niveau du quartier.
<b>Le PLUi</b>	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables traduit le projet de territoire en orientations affirmant la mixité fonctionnelle des centres et de certains quartiers.
	<b>Les Options d'Aménagement et de Programmation</b> permettent de préciser la programmation et ainsi veillent à ce que le site accueille une diversité de fonctions en compatibilité avec le SCOT. Elles peuvent également localiser ces fonctions et assurer leur intégration dans le fonctionnement du secteur.
	Différents articles du <b>règlement</b> permettent d'agir sur la mixité fonctionnelle. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles sur les implantations et la hauteur qui permettent d'adapter la mixité verticale aux diverses fonctions attendues tout en respectant la qualité paysagère et urbaine.</li> <li>• Les règles sur les destinations permettant par exemple, dans les zones auparavant strictement résidentielles, l'implantation de commerces, d'activités ou d'équipements, vecteurs d'animation, d'urbanité et de réduction des déplacements motorisés, ou encore permettant des fonctions résidentielles, tertiaires et/ou artisanales dans des zones commerciales.</li> <li>• Le règlement peut aussi délimiter les secteurs où la diversité commerciale doit être préservée et développée.</li> </ul>

1. [La mixité fonctionnelle, un objectif à définir et à négocier](#), IAU, 2011.

2. État, collectivités territoriales et entreprises face à la mixité fonctionnelle, l'exemple de l'agglomération nantaise, Credoc, 2007.

3. Diversifier les fonctions dans les villes et les villages, boîte à outils du PLUi, DHUP, avril 2015.

### La programmation urbaine et le projet urbain et architectural

Au-delà de la planification, la programmation urbaine est essentielle à la recherche de mixité fonctionnelle, de compacité du développement urbain tout en proposant une densité compatible avec la qualité de vie des habitants. Il est fondamental d'approfondir l'évaluation des besoins pour atteindre une programmation la plus efficiente possible en matière d'utilisation de l'espace et de consommation foncière. À titre d'exemple, une programmation mixte des usages des équipements, publics ou privés, permet de les rentabiliser davantage, de limiter les coûts et de réduire la consommation de foncier.

De même, plusieurs équipements peuvent être intégrés dans un même bâtiment en mutualisant certains services qui favorisent l'intensité urbaine. Loin de la figure classique de l'immeuble de logements avec des commerces en rez-de-chaussée, « nombre de projets contemporains sortent de terre et profitent d'une écriture architecturale lisible : un socle d'immeuble haut avec des espaces larges qui change des pieds d'immeuble corsetés ; des étages supérieurs avec du coworking et du bureau ; au-dessus encore des logements, voire des résidences étudiantes ; enfin un rooftop en surplomb avec de l'agriculture urbaine valorisant cette cinquième façade souvent délaissée »<sup>4</sup>.



Transformation d'une prison en lieu de vie multifonctionnel – Université catholique de Lyon

© Terra - Arnaud Bouissou

4. La mixité pour sauver l'homme, son quartier et sa ville ? Point de vue de Fabrice Dumartin, Les Arches Métropoles, Business immo, 1<sup>er</sup> octobre 2019.

## LES OPÉRATIONS MIXTES, DES OPÉRATIONS TRÈS SPÉCIFIQUES



Avec des montages financiers plus complexes, une conduite de projet solide, la mixité au sein d'une opération impose souvent de :

- **Affiner la recherche de l'équilibre financier** : la mixité induit une nouvelle manière de concevoir la rentabilité d'un projet, en particulier parce que les produits vendus au sein d'un même ensemble n'appellent pas la même rentabilité.
- **Faire évoluer les cultures professionnelles** : l'idée de mixité peut bousculer les pratiques. « Les opérateurs immobiliers y voient une source de complexification des programmes, de ralentissement de la définition du projet, voire de sa commercialisation (...) »<sup>5</sup> Les entreprises qui s'y installent craignent les conflits de voisinage avec les futurs habitants.

→ **Un portage politique fort et un montage de projet spécifique** : les décideurs publics doivent être en mesure d'affirmer leurs choix face aux désidarata des investisseurs et « d'affirmer la primauté de la dimension politique du projet d'aménagement face à ses dimensions financières bien réelles cependant »<sup>6</sup>.

Par conséquent, il est recommandé d'entreprendre une démarche négociée qui permette de donner une marge de manœuvre aux opérateurs tout en conservant l'ambition de mixité. Impliquer les acteurs que sont les promoteurs, les bailleurs sociaux, les usagers futurs, en amont des décisions puis prendre le temps de la négociation facilite le positionnement des différentes fonctions, voire permet d'en identifier de nouvelles.



Aménagement du cœur de ville de Gex avec une programmation mixte comprenant du logement, des équipements publics et des commerces avec une place publique réaménagée au-dessus d'un parking public souterrain

© DUVAL, AA Lyon, Olivier Sidière

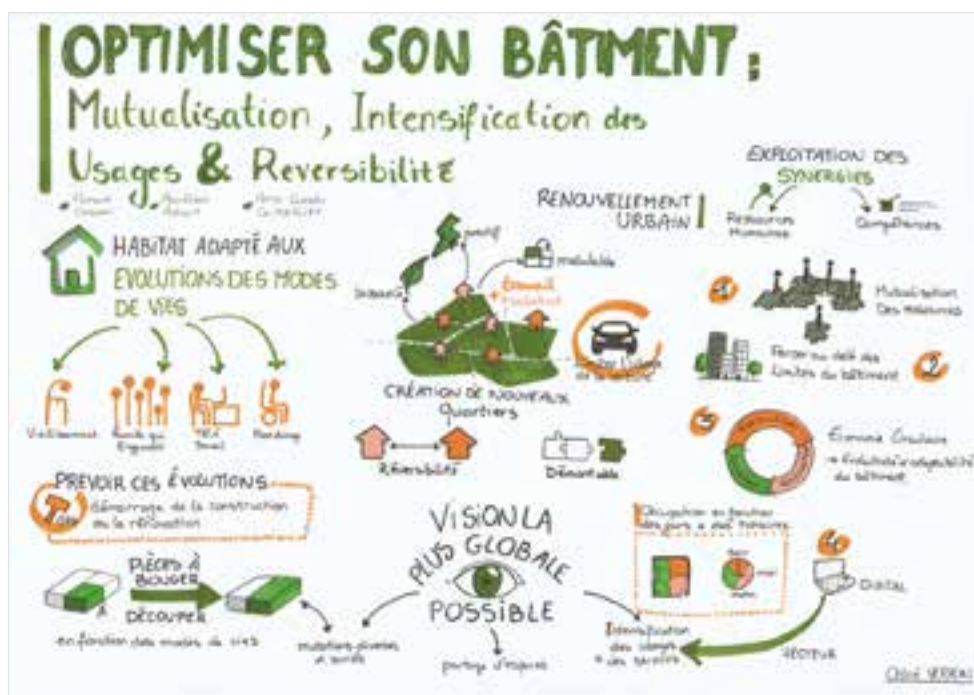
5. [La mixité fonctionnelle, un objectif à définir et à négocier, IAU, 2011.](#)

6. Ibid.

## De la mixité des fonctions à la mixité des usages

La mixité des fonctions peut également passer par la mixité des usages. En effet, selon les horaires d'utilisation, un bâtiment peut avoir différents usages. Par exemple, une résidence étudiante du Crous de Paris rend disponible sa cantine en espace de coworking l'après-midi, en dehors des horaires de restauration. Dans le même esprit, l'utilisation de parkings collectifs peut être mutualisée entre les actifs des bureaux en journée et les habitants du quartier en soirée et le week-end. Le Code de l'urbanisme a assoupli les règles en la matière pour faciliter cette mutualisation et de nombreuses applications de partage ont vu le jour. La maîtrise d'usage (cf. fiche « Compter sur les

habitants») constitue un bon levier pour concevoir ces espaces de mutualisation, ces changements d'usage dans le temps d'un même équipement. En prenant part aux réflexions en amont dans la conception d'un projet, les usagers déterminent les fonctions à mutualiser et opèrent des choix techniques permettant d'optimiser le fonctionnement des espaces. La ville se transforme à travers le temps et l'évolution des usages, le patrimoine bâti doit pouvoir être adapté, réemployé, des démarches de programmation ouverte, d'urbanisme transitoire associant les habitants sont aujourd'hui des leviers d'intensification urbaine.



*Optimiser son bâtiment : mutualisation, intensification des usages et réversibilité*  
Réalisé par Chloé Verron, étudiante à l'École de design Nantes-Atlantique, Colloque Cities to Be, septembre 2019

## Pour qui ?

La mixité est un vecteur de qualité de vie pour :

- les habitants;
- les usagers tels que les actifs du quartier, les usagers des équipements;
- les visiteurs.

Elle crée une urbanité vivante et une émulation pour l'activité économique, notamment pour les commerces de proximité.

*La mixité ne peut être atteinte que grâce à une vision et une volonté politique fortes, incarnées notamment par le projet territorial et secondées par une programmation urbaine et la conception de projets urbains ambitieux au service de cette vision.*

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



### → Nantes, Lieu Unique culturel

#### Pourquoi ici ?

Identifié dans les années 1990 comme possible lieu culturel aux marches du centre-ville d'alors, pour poursuivre le renouvellement de l'image de Nantes en tant que ville moderne connectée au monde, le Lieu Unique était alors une friche industrielle de la biscuiterie LU occupée par des artistes, puis ponctuellement par le festival « Fin de siècle ». La décision politique de l'investir pour ancrer une scène nationale, place de spectacles vivants, est allée de pair avec la volonté d'en faire un lieu de tous les possibles, aisément transformable. La mixité fonctionnelle s'est construite autour de la notion de lieu de vie, en offrant une programmation culturelle diversifiée et des services publics et privés visant tous les types de publics. Avec le développement urbain de l'Île de Nantes, il se trouve aujourd'hui au cœur de la cité.

« Scène nationale de Nantes, le Lieu Unique est un espace d'exploration artistique, de bouillonnement culturel et de convivialité qui mélange les genres, les cultures et les publics. Son credo : l'esprit de curiosité dans les différents domaines de l'art : arts plastiques, théâtre, danse, cirque, musique, mais aussi littérature, philo, cinéma documentaire, architecture et arts gustatifs. Lieu de frottements, le Lieu Unique abrite, à côté de ces espaces dédiés à la création, un ensemble de services : bar, restaurant, librairie, hammam, crèche... »<sup>7</sup>

#### QUELLES ÉTAPES ?

- Une vision, presque une utopie, avec un portage politique fort, ont été à l'origine de la création du Lieu Unique.
- Le choix de l'architecte Patrick BOUCHAIN, à l'issue d'un concours, a été déterminant pour qu'une osmose avec l'équipe technique du Lieu Unique permette une adaptation chemin faisant de la programmation et du dessin des espaces.
- La programmation a été permise par la recherche de partenaires en mesure d'accepter des contraintes fortes pour l'ouverture toute l'année, de partager la vision de tous les publics visés, d'accepter un fonctionnement en synergie entre les occupants.



Le Lieu Unique offre un panel d'activités dont le rapprochement est rare : musique, lecture et programmation sont valorisées dans le bar-restaurant, fréquenté par les étudiants et les télétravailleurs. La crèche, le hammam, la salle de lecture et, pendant presque 20 ans la librairie, facilitent les rapprochements entre des publics se croisant rarement. Ils ouvrent leur appétit sur les propositions culturelles. Le fonctionnement 362 jours par an et les horaires sont garantis par un cahier des charges que les occupants sont tenus de respecter.

#### + Pour aller plus loin :

- *La mixité fonctionnelle, un objectif à définir et à négocier*, IAU, 2011
- *Diversifier les fonctions dans les villes et les villages, boîte à outils du PLUi, DHUP, avril 2015*
- *Plateaux urbains, démarche La Preuve par 7*
- *La MIQCP*, <http://www.miqcp.gouv.fr>
- *Les CAUE*, <https://www.fncaue.com>
- *Référentiel ÉcoQuartiers*
- <https://www.lelieuunique.com/le-lieu-unique/>

7. <https://www.lelieuunique.com/le-lieu-unique/>.



# RETOURNER À LA TERRE : DÉSIMPÉRMABILISER ET RENATURER



## Désimperméabiliser, puis renaturer, c'est :

- **Retrouver** un sol vivant, substrat pour l'agriculture et la biodiversité.
- **Rendre** sa perméabilité au sol pour mieux gérer les eaux pluviales à la source, limiter les effets du ruissellement et lutter contre les inondations.

### Mais aussi...

- **Réinvestir** des espaces délaissés comme les friches industrielles et urbaines ou encore les enclaves proches d'infrastructures lourdes pour en faire des espaces générateurs d'aménités sociales.
- **Créer** de nouveaux espaces de respiration et de récréation et améliorer le confort urbain des habitants.

## Qu'est-ce que la désimperméabilisation ? Qu'est-ce que la renaturation ?

L'acte de rendre un sol à nouveau perméable permet d'introduire dans des secteurs souvent délaissés « *un contexte plus favorable à la nature et à ses bienfaits* »<sup>1</sup>. La désimperméabilisation participe à la végétalisation des espaces urbanisés et constitue une première étape vers la renaturation d'un espace. En effet, la renaturation est un processus long qui nécessite, chronologiquement « *une déconstruction, une dépollution, une désimperméabilisation, la construction de technosols indispensables à la végétalisation et enfin, une reconnexion fonctionnelle aux écosystèmes naturels environnants* »<sup>2</sup>.

## Comment faire ?

Du document de planification qui incite jusqu'au projet in situ qui intègre les particularités du lieu, le processus de désimperméabilisation articule différents outils :

- **Les documents d'urbanisme et de planification :** le Srdet, le SCoT, le PLUi mais également le SDAGE peuvent fixer des règles de désimperméabilisation afin notamment de compenser les surfaces artificialisées.
  - Par exemple, le Srdet Grand Est demande aux collectivités « *de prévoir une désimperméabilisation du tissu urbain existant en compensation de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation* »<sup>3</sup>.
  - De même, le SDAGE Rhône-Méditerranée « *incite à ce que les documents de planification d'urbanisme (SCoT et PLU) prévoient, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation, la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées. (...), la surface cumulée des projets de désimperméabilisation visera à atteindre 150 % de la nouvelle surface imperméabilisée* »<sup>4</sup>.
  - Enfin, les PLUi peuvent adopter des règles limitant l'imperméabilisation pour des opérations de construction ou de rénovation du tissu urbain dans les zones déjà urbanisées, par exemple sous la forme

## LES OUTILS POUR AGIR

- La planification.
- L'urbanisme opérationnel.

Ces outils sont à articuler avec ceux qui sont proposés pour limiter l'imperméabilisation des sols (cf. fiche « Limiter l'imperméabilisation des sols »). La lutte contre l'imperméabilisation et celle contre la désimperméabilisation constituent deux démarches distinctes concourant à un même résultat.



Photo aérienne, projet de reconversion de la place centrale de Niort

© Reflex haut

d'OAP sectorielles de renaturation intégrant un coefficient de pleine terre et un coefficient de biotope.

- **Le projet urbain in situ** est l'atterrissage concret et opérationnel des règles et intentions fixées dans les documents d'urbanisme. Il est aussi l'expression des nouveaux usages et valeurs qui découleront de la transformation de ces espaces qu'il convient de bien questionner dans la phase de conception : les espaces rendus à la nature peuvent-ils être supports de nouveaux usages ? Quelle appropriation en est attendue ? Quelle complémentarité avec les autres fonctions du lieu ? La renaturation peut-elle se pérenniser dans le temps ? Comment anticiper les outils de gestion ? Etc.

1. Vers la ville perméable, comment désimperméabiliser les sols ? Guide technique du SDAGE Bassin Rhône-Méditerranée, mars 2017.

2. Objectif « Zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ? France Stratégie, juillet 2019.

3. Srdet Région Grand Est, Fascicule des règles.

4. SDAGE Rhône-Méditerranée, disposition 5A-04.

# LA DÉSIMPERMÉABILISATION DANS LES PROJETS DE REQUALIFICATION URBAINE



## Pourquoi ?

Les projets de requalification urbaine constituent des contextes favorables pour déployer une stratégie de désimperméabilisation. Les objectifs poursuivis visent bien souvent à recréer des espaces de respiration dans la ville, à favoriser la création de nouveaux lieux de sociabilité et de détente pouvant parfois donner lieu à un projet d'agriculture urbaine, à limiter le risque inondation par ruissellement urbain. Les bénéfices sont donc nombreux : pour le cadre de vie des habitants (rafraîchissement de l'air, amélioration du paysage urbain), pour la biodiversité, pour le climat (captation du carbone), pour le cycle naturel de l'eau en milieu urbain.

## Pour qui ?

- les riverains et visiteurs ;
- les commerces ;
- le vivant végétal et animal ;
- les acteurs du cycle de l'eau.



Plan en aquarelle du parc du Peuple de l'herbe à Carrières-sous-Poissy

© Conseil Départemental des Yvelines - Florence Clément

## Comment ?

Les échelles supports de projet peuvent être variables : une rue, un délaissé au bord d'une infrastructure, les berges d'une rivière, une place publique, une ancienne carrière, un parking, etc. Les gisements sont donc nombreux et susceptibles de constituer des réservoirs de mesures compensatoires. Si les modalités de mise en œuvre peuvent varier selon la taille du projet, quelques principes de base sont essentiels à respecter :

- **Impliquer les habitants dans le projet** : désimperméabiliser un espace, c'est l'ouvrir à de nouveaux usages qu'il convient de définir en associant les habitants, parfois dans la durée lorsque le projet de végétalisation est géré par une association locale.
- **Bien appréhender les coûts et les bénéfices** : ces coûts sont à regarder à l'aune des services rendus et des opportunités de valorisation permises par le projet.
- **Articuler le projet avec la politique de gestion des espaces verts** : la végétalisation des villes nécessite un entretien au quotidien qui, s'il n'est pas confié à une association ou à des habitants, doit être pris en compte dans les charges courantes de la collectivité ;

« Le financement des opérations de renaturation s'avère souvent complexe<sup>5</sup> : un portage politique, des acteurs formés et motivés, sont des éléments indispensables au succès de ces opérations. »<sup>6</sup>



Création d'une mare, parc du Peuple de l'herbe à Carrières-sous-Poissy

© Conseil Départemental des Yvelines / Jean-Michel Pontier

- **S'associer une maîtrise d'œuvre** dotée d'un paysagiste sensibilisé à la gestion des eaux pluviales et à la qualité biologique des sols.
- **Accompagner le projet par des outils** de sensibilisation des publics à l'environnement.

5. Cette complexité s'explique par des coûts de projet souvent majorés par la dépollution et une rentabilité économique directe faible, contrairement aux projets de construction.

6. Synthèse de la 4<sup>e</sup> édition des rencontres des acteurs publics du foncier, ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, septembre 2019.



## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



## → La reconversion de la place centrale de Niort en un grand jardin

### Pourquoi ici ?

La reconversion de la place de la Brèche à Niort offre un bel exemple de requalification et de renaturation de la ville. Anciennement parking à ciel ouvert, ce vaste espace a laissé la place à un grand jardin de 4 hectares, dont 3 en pleine terre. Les objectifs poursuivis visaient à créer une place-jardin au cœur de la ville, véritable poumon connecté aux espaces piétons et intégrant les autres fonctions dévolues à cette centralité. Devenu point d'orgue d'un centre-ville accessible à tous, ce lieu de vie, vaste jardin simple aux multiples ambiances, a fait l'objet d'une appropriation immédiate par les habitants.

OÙ ?	Niort (59 005 habitants), Deux-Sèvres
QUI ?	Ville de Niort
QUAND ?	Marché de définition lancé en 2001
QUELLE SUPERFICIE ?	6 ha
QUEL COÛT ?	53 M€
QUELLES RETOMBÉES ?	6 M€ de plus-value immobilière 30 % d'augmentation de chiffre d'affaires pour la restauration
QUI FINANCE ?	Ville (80 % du projet) État/Région/Département 20 %

### QUELLES ÉTAPES ?

1. Première définition du projet visant à créer un grand jardin sur dalle avec du stationnement en souterrain sans réduire le nombre de places.
2. Repositionnement du projet en 2008 dans une vision globale et concertée de la ville (refonte des mobilités, articulation des nouveaux espaces piétons, renaturation de la ville en réduisant la jauge du projet de parking).
3. Sortie du projet en 2013.



#### + Pour aller plus loin :

- [Site de la Ville de Niort](#)
- [Site de l'architecte studioMilou](#)



## → La renaturation de la friche Kodak à Sevrans

### Pourquoi ici ?

La renaturation de la friche Kodak à Sevrans est le fruit d'une histoire singulière. Le site, d'abord vendu à un promoteur pour y construire des logements, connaîtra un tout autre destin. Portée par la volonté de la municipalité de créer un espace naturel ouvert au public et véritable un îlot de fraîcheur en cœur de ville, connecté aux trames écologiques environnantes, la Ville de Sevrans a signé en juin 2017 une convention partenariale avec CDC Biodiversité, faisant du site Kodak l'un des sites pilotes du programme Nature 2050. « Ce programme vise à impulser localement ou réorienter une dynamique d'évolution naturelle de ce site pour qu'il développe et maintienne dans le temps un optimum écologique. »<sup>7</sup>

Loin des premières ambitions de transformation, la Ville s'est engagée vers des pistes moins coûteuses et favorables au développement de la biodiversité déjà existante

Le challenge était écologique mais aussi social, il visait à réussir l'acceptation d'un espace de nature en zone urbaine qui ne soit pas géré comme un parc urbain. Pour ce faire, des outils de communication ont été conçus pour sensibiliser le grand public au respect de cet espace de nature.



Vue aérienne de situation

OÙ ?	Sevrans (51 016 habitants), Seine-Saint-Denis
QUI ?	Ville de Sevrans et CDC Biodiversité
QUAND ?	2015
QUELLE SUPERFICIE ?	11 ha
QUI FINANCE ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La CDC Biodiversité au titre du suivi écologique du site (5 € /m<sup>2</sup> et par an à horizon 2050)</li> <li>• La ville de Sevrans dans le cadre de la gestion courante des espaces verts</li> </ul>



Le site sous la neige

7. Présentation du projet La friche Kodak, Nature 2050.

## DÉMONSTRATEURS TERRITORIAUX



© Ville de Sevrans

Affiche pour un événementiel autour de l'agriculture urbaine

« Depuis la fin des opérations de dépollution, les 11 hectares de ce site n'ont fait l'objet d'aucune opération d'entretien ou d'aménagement spécifique, en dehors de l'entretien des chemins principaux. Une diversité de paysages s'est développée et une reconquête de la nature a pu être observée. »<sup>8</sup>

## QUELLES ÉTAPES ?

1. Démarrage des travaux de dépollution en 2003 réalisés par la société Kodak.
2. Acquisition des terrains par la Ville en 2006.
3. Développement d'un premier projet de parc paysager par la Ville de Sevrans jusqu'à la découverte de poches de dissolution de gypse mettant un terme au projet.
4. Classement au PLU d'une majeure partie du terrain en zone naturelle.
5. Réorientation du projet de valorisation et signature d'une convention avec la CDC Biodiversité.
6. Validation du plan de gestion en 2017 et lancement des premières actions.
7. Campagne de prélèvements en 2019 et 2020 pour mesurer l'évolution de la biodiversité.

## + Pour aller plus loin :

- [Présentation du projet La friche Kodak, Nature 2050](#)
- [Labo du SCoT métropolitain, Bonnes pratiques](#)

8. Ibid.



# MOBILISER LA FISCALITÉ



## Mobiliser la fiscalité en faveur de la sobriété foncière, c'est :

- **Doter** les collectivités de leviers puissants pour renchérir le coût de l'artificialisation et inciter au recyclage urbain, à la rénovation et à la densification.

### Mais aussi...

- **Contraindre** financièrement l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation.
- **Inciter** les nouvelles opérations à l'atteinte d'une densité optimale au regard des tissus existants.
- **Encourager** la remobilisation des friches commerciales et l'optimisation foncière des surfaces commerciales.

## De quoi parle-t-on ?

De nombreuses taxes ont un effet sur l'immobilier et le foncier, dont certaines encouragent la densification ou une utilisation sobre du foncier. En effet, le législateur a mis en place au fil des années des mesures fiscales en faveur de la sobriété foncière et de la lutte contre l'artificialisation des sols. Les dispositifs fiscaux sont en constante évolution. Les mesures présentées dans cette fiche sont une photographie à un instant T des leviers existants, pouvant être amenés à évoluer avec le projet de loi de Finances 2021.

### LES MESURES FISCALES EN FAVEUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

- Mesures fiscales de renchérissement du coût de l'artificialisation.
- Mesures fiscales incitatives au recyclage de l'existant, à la rénovation et à la densification.

## LES MESURES FISCALES DE RENCHÉRISSEMENT DU COÛT DE L'ARTIFICIALISATION



### La taxe d'aménagement (TA)<sup>1</sup>

#### Pourquoi ?

Créée par la loi du 29 décembre 2010 de Finances rectificative pour 2010, cette taxe a pour effet de simplifier, clarifier et donner une meilleure lisibilité à l'ensemble des outils de financement des équipements publics nécessaires à l'urbanisation tout en préservant les recettes des collectivités territoriales et en maîtrisant la fiscalité assise sur la construction.

#### Pour qui ?

Les bénéficiaires sont les communes ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), les départements, la métropole de Lyon, la collectivité de Corse et la Région Île-de-France.

La part communale a pour objet le financement des équipements et infrastructures rendus nécessaires par les nouvelles constructions. La part départementale a pour objet le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) et de la politique des espaces naturels sensibles (ENS).

#### Quelles modalités ?

La TA s'applique à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations nécessitant une autorisation

d'urbanisme. Elle est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager ou par le responsable d'une construction illégale.

#### En quoi peut-elle contribuer à la limitation de l'artificialisation des sols ?

Avec la taxe d'aménagement, la commune ou l'EPCI possède un véritable pouvoir de renchérissement de l'urbanisation en extension. En effet, la part communale du taux peut être modulée entre 1 % et 5 % selon les secteurs et majorée jusqu'à 20 % par délibération motivée si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements généraux sont rendues nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.



© Terra-Damien Valente

1. Articles L. 331-1 à L. 331-34 du Code de l'urbanisme.

## La taxe sur les friches commerciales (TFC) <sup>2</sup>

### Pourquoi ?

Afin de remettre sur le marché plus de commerces vides, de maîtriser l'inflation des loyers commerciaux due à la carence de locaux et de favoriser la transformation de certains locaux en logements dans l'objectif de densifier le centre-ville, l'article 126 de la loi de Finances rectificative pour 2006 a autorisé les communes et les EPCI à fiscalité propre et ayant une compétence d'aménagement des zones d'activités commerciales à instaurer une taxe annuelle sur les friches commerciales (TFC) situées sur leur territoire.

### Pour qui ?

Le produit de la taxe revient aux communes ou aux EPCI qui ont délibéré<sup>3</sup> afin que les biens inexploités soient soumis à la taxe annuelle sur les friches commerciales.

### Quelles modalités ?

La taxe est due par le redevable de la taxe foncière pour les biens professionnels<sup>4</sup>. Les biens concernés par la TFC sont autres que les locaux d'habitation ou à usage professionnel et que les établissements

industriels. L'assiette de la TFC est constituée par le revenu net servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

La loi de Finances pour 2013 a renforcé la portée de la TFC en diminuant le délai de vacance pris en compte (deux ans contre cinq ans auparavant)<sup>5</sup> et en augmentant le taux à 10 % la première année d'imposition, 15 % la deuxième et 20 % à compter de la troisième année (contre respectivement 5 %, 10 % et 15 % précédemment). Ces taux peuvent être majorés par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI, dans la limite du double.

### En quoi contribue-t-elle à la limitation de l'artificialisation des sols ?

La maîtrise de l'artificialisation implique de privilégier l'utilisation des locaux vacants plutôt que d'en construire de nouveaux. L'objectif visé par la TFC est d'apporter une solution à la vacance commerciale en centre-ville comme en périphérie et de dissuader les propriétaires de laisser leurs locaux à l'abandon.

## Les taxes sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles<sup>6</sup>

### Pourquoi ?

La taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles et la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles ont pour objet de taxer, lors de leur cession, les terrains nus devenus constructibles. Cette taxe est évaluée en fonction de la plus-value réalisée.

### Pour qui ?

- La taxe prévue à l'article 1529 du CGI bénéficie pour une part aux communes dans l'objectif de financer les charges d'aménagement de ces terrains.
- La taxe prévue à l'article 1605 nonies du CGI, alimente, elle, le fonds d'aide à l'installation des jeunes agriculteurs.

### En quoi peut-elle contribuer à la limitation de l'artificialisation des sols ?

La taxe sur les terrains devenus constructibles participe au surenchérissement de l'artificialisation sur des secteurs jusque-là libres de toute urbanisation. Si la taxe nationale est obligatoire, la taxe communale ou intercommunale est un levier supplémentaire à la disposition des collectivités pour limiter l'effet d'aubaine permis par le changement de vocation. Les deux taxes sont cumulatives. La locale est instituée par délibération de la commune ou de l'EPCI si compétent pour l'élaboration du PLU ou des cartes communales.

2. Article 1530 du Code général des impôts.

3. La délibération doit être prise avant le 1<sup>er</sup> octobre d'une année pour être applicable au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante, conformément aux dispositions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI.

4. À l'exception des bâtiments et terrains industriels qui ne figurent pas à l'actif d'une entreprise soumise à un régime réel d'imposition, lorsque ces biens ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises depuis au moins deux ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et sont restés inoccupés durant la même période.

5. La taxe n'est cependant pas due quand l'absence d'exploitation ou l'inoccupation des biens est indépendante de la volonté du contribuable.

6. Articles 1529 et 1605 nonies du Code général des impôts.

## La taxe pour création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage (TCBCS)<sup>7</sup>

### Pourquoi ?

Anciennement nommée « redevance pour création de bureaux », cette taxe avait pour objectifs de limiter l'extension des locaux à usage de bureaux et à usage industriel, de financer les infrastructures routières et équipements nécessaires au desserrement d'activités industrielles et tertiaires, et de rééquilibrer l'implantation de bureaux entre l'est et l'ouest de la capitale. Sa rédaction actuelle est issue de la loi de Finances rectificative pour 2015.

### Pour qui ?

La TCBCS est perçue au profit de la Région Île-de-France à l'occasion de la construction, de la reconstruction ou de l'agrandissement des locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et des locaux de stockage.

### Quelles modalités ?

Si la TCBCS emprunte ses règles de champ à la taxe sur les bureaux, son fait générateur est constitué des autorisations d'urbanisme et son assiette repose également sur la surface de construction au sens de la taxe d'aménagement.

### En quoi contribue-t-elle à la limitation de l'artificialisation des sols ?

Conçue pour l'Île-de-France, cette taxe a pour objectif de dissuader les promoteurs de construire des locaux à usages industriel ou de bureau.

## LES MESURES FISCALES INCITATIVES AU RECYCLAGE DE L'EXISTANT, À LA RÉNOVATION ET À LA DENSIFICATION



## L'exonération temporaire des plus-values immobilières lors de la cession d'un droit de surélévation<sup>8</sup>

### Pourquoi ?

Cette mesure fiscale a pour objectif de favoriser la construction de logements supplémentaires via des surélévations mais aussi les opérations de transformation de bureaux en biens habitables. L'article 42 de la quatrième loi de Finances rectificative pour 2011 a créé une exonération temporaire jusqu'au 31 décembre 2014 des plus-values immobilières lors de la cession d'un droit de surélévation réalisée par des particuliers redevables de l'impôt sur le revenu, en vue de la création de locaux destinés à l'habitation. Afin d'inciter fiscalement à la création de logements, la loi de Finances pour 2015 a prorogé la période d'application de ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2017. Enfin, la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de Finances rectificative pour 2017 a prorogé pour trois ans l'exonération.



Travaux de surélévation d'une maison individuelle

© Terra-Arnaud Bouissou

7. Articles L. 520-1 à L. 520-23 du Code de l'urbanisme.

8. Article 150 U-II-9 ° du Code général des impôts.

### Pour qui ?

L'exonération s'applique aux cessions réalisées par des personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ou par des sociétés ou groupements<sup>9</sup>

### Quelles modalités ?

L'exonération est subordonnée à la condition que le cessionnaire s'engage à achever des locaux destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition. Le cessionnaire ne respectant pas cet engagement est redevable d'une amende d'un montant égal à 25 % de la valeur de la cession du droit de surélévation.

### En quoi contribue-t-elle à la limitation de l'artificialisation des sols ?

Cette mesure fiscale contribue à la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain en incitant à la densification des zones déjà bâties et urbanisées. La surélévation d'un immeuble est l'exemple type des possibilités offertes pour construire des surfaces habitables sans néanmoins artificialiser le moindre mètre carré de foncier supplémentaire. En effet, il s'agit de construire du bâti sur du bâti existant.

## La taxe sur les surfaces commerciales (TaSCom)<sup>10</sup>

### Pourquoi ?

La TaSCom a été créée en faveur de certains commerçants et artisans âgés. Celle-ci est due par les établissements de commerce de détail – quelle que soit la forme juridique de l'entreprise qui les exploite – ouverts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1960 et dont le chiffre d'affaires annuel est au moins égal à 460 000 euros, lorsqu'ils ont une surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup> ou lorsque leur surface de vente est inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> s'ils sont contrôlés directement ou indirectement par une même personne et exploités sous une même enseigne commerciale dans le cadre d'une chaîne de distribution intégrée dont les établissements ont une surface de vente cumulée excédant 4 000 m<sup>2</sup>.

### Pour qui ?

Depuis 2011, le produit de la TaSCom a été transféré aux collectivités locales. Elle est perçue au profit de la collectivité territoriale, commune ou EPCI, sur le territoire de laquelle est situé l'établissement imposable. De plus, la loi de Finances rectificative pour 2014 a introduit une majoration de 50 % de la TaSCom pour les établissements dont la surface de vente excédait 2 500 m<sup>2</sup>, dont le produit est perçu par l'État.

### Quelles modalités ?

Le fait générateur de la TaSCom est constitué par l'existence de l'établissement au 1<sup>er</sup> janvier



Centre commercial Pariwest, Maurepas

© DGALN – M.Pattee

de l'année au titre de laquelle la taxe est due. Le montant de la TaSCom est déterminé par application à la surface totale de vente<sup>11</sup> au détail de l'établissement d'un tarif qui varie en fonction du chiffre d'affaires annuel au mètre carré.

### En quoi contribue-t-elle à la limitation de l'artificialisation des sols ?

Calculée en partie à partir de la surface commerciale de vente, la TaSCom peut constituer un levier puissant pour inciter les opérateurs à optimiser cette dernière. De plus, depuis 2012, l'organe délibérant de l'EPCI ou, à défaut, le conseil municipal de la commune affectataire de la taxe peut appliquer à son montant un coefficient multiplicateur compris entre 0,8 et 1,2<sup>12</sup>, qui ne peut varier de plus de 0,05 chaque année<sup>13</sup>.

#### + Pour aller plus loin :

- [Site du MCTRCT, la taxe d'aménagement](#)
- [Service public, la taxe d'aménagement](#)
- [Site du MCTRCT, la TCBCS](#)
- [Service public, la TCBCS](#)
- [Portail des collectivités locales, la TFC](#)
- [Site du ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance, la TFC](#)
- [Portail des collectivités locales, taxes sur les terrains devenus constructibles](#)
- [Charte départementale Agriculture, urbanisme et territoires du Rhône, présentation des taxes sur les terrains devenus constructibles](#)
- [Service public, TaSCom](#)
- [Portail des collectivités locales, TaSCom](#)
- [Bofip, Exonération PVI du droit de surélévation](#)

9. Relevant de l'article 8 du CGI, de l'article 8 bis du CGI et de l'article 8 ter du CGI, passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI.

10. Article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972.

11. Le décret n° 95-85 du 26 janvier 1995 relatif à la taxe d'aide au commerce et à l'artisanat prévoit des réductions du taux de la taxe pour les professions dont l'exercice à titre principal requiert des surfaces anormalement élevées.

12. Le seuil maximal est porté à 1,3 pour les collectivités locales qui ont mis en place des abattements sur la base d'imposition à la taxe foncière.

13. La délibération doit être prise avant le 1<sup>er</sup> octobre d'une année pour être applicable au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante, conformément aux dispositions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI. La liste des adresses des locaux susceptibles d'être taxés doit être communiquée dans les mêmes délais aux services fiscaux.





# TRANSFORMER LES TERRITOIRES GRÂCE AU CONTRAT



## Contractualiser au service de la sobriété foncière, c'est :

- **Accompagner** les opérations complexes de recyclage urbain dans un cadre collégial, pour limiter une extension urbaine incontrôlée ou d'opportunité.
- **Tenir compte** de la diversité des interventions nécessaires et des coûts supplémentaires liés à l'intervention sur l'existant pour reconstruire la ville sur la ville, en impliquant l'ensemble des parties prenantes concernées, en mutualisant et en pérennisant leurs efforts.

### Mais aussi...

- **Soutenir et accompagner** les collectivités dans leurs projets de transformation territoriale.
- **Concevoir et mettre en œuvre** un projet de territoire partagé, cohérent et sur le temps long.
- **Mobiliser** une ingénierie territoriale adaptée aux enjeux, faciliter l'émergence d'opérateurs experts et déployer si nécessaire des pouvoirs dérogatoires pour faire aboutir les procédures plus rapidement.

## UN EXEMPLE DE CONTRACTUALISATION ADOSSÉE À UN PROJET DE TERRITOIRE : LE CONTRAT DE PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT



La lutte contre l'artificialisation impose de recentrer les développements de la ville sur les espaces urbanisés existants tout en répondant aux besoins des territoires en matière de logements, de services, de commerces, d'équipements publics et d'activités économiques.

Ces opérations de recyclage urbain s'avèrent plus complexes et plus coûteuses que les opérations en extension en raison d'un nombre de parties prenantes impliquées beaucoup plus important, de la diversité des interventions nécessaires, des coûts supplémentaires d'acquisition du foncier, de démolition et de dépollution, des temps de réalisation plus longs et des provisions susceptibles de couvrir les aléas multiples.

Pour faire face à cette complexité, le projet partenarial d'aménagement (PPA) est un outil contractuel introduit dans le Code de l'urbanisme par la loi ELAN du 23 novembre 2018. Il traduit une démarche partenariale à l'initiative des collectivités territoriales et avec l'appui de l'État. Il permet d'engager tous les partenaires locaux, publics ou privés, dans la construction et le portage du projet dans la durée.

Il peut s'agir de revitaliser des cœurs de ville ou des quartiers, de valoriser les friches, de réinventer les périphéries ou encore d'intensifier les quartiers de gare.

### Le contrat de projet partenarial d'aménagement, de quoi parle-t-on ?

#### Le contenu du contrat

La loi laisse un large champ des possibles. Le contenu de chaque contrat de PPA est lié aux objectifs spécifiques du territoire et aux ambitions des parties prenantes réunies dans le contrat. Le PPA a une visée opérationnelle pour que le projet se réalise, notamment dans des délais accélérés.

Le contrat n'est pas un programme d'aménagement, mais il prévoit une feuille de route opérationnelle qui identifie et articule les différents outils de l'urbanisme opérationnel pour aboutir à la réalisation de l'opération d'aménagement construite sur mesure. Son contenu peut intégrer l'ensemble des phases d'un projet, de l'initiation amont à la réalisation concrète, en passant par les étapes de concertation, de programmation, de conception et de montages opérationnel, juridique et financier. Pour mener à bien ces différentes phases, le contrat prévoit l'engagement de chaque partie prenante. Le PPA permet notamment une mise en œuvre opérationnelle des documents stratégiques de planification tels que les plans locaux

d'urbanisme (PLU), les programmes locaux de l'habitat (PLH), les schémas de cohérence territoriale (SCoT).

#### DES OUTILS SPÉCIFIQUES SONT PRÉVUS PAR LA LOI POUR ÊTRE MOBILISÉS DANS UN PPA

- La cession à l'amiable par l'État de terrains de son domaine privé à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).
- Le recours possible aux établissements publics d'aménagement de l'État pour mener, même en dehors de leur périmètre, des études préalables à la formation d'un PPA.
- La possibilité de définir un périmètre de grande opération d'urbanisme (GOU) qui déclencherà des effets juridiques facilitant la réalisation des opérations d'aménagement.

### Les signataires d'un PPA

Un contrat de PPA peut être conclu a minima entre l'État et un ou des EPCI à fiscalité propre, un EPT (établissement public territorial), la Ville de Paris ou la métropole de Lyon. Une ou plusieurs communes membres des intercommunalités concernées peuvent également être signataires, elles le sont de droit si elles en font la demande et sont associées

à l'élaboration du contrat. Par ailleurs, à la demande de l'un des signataires, une SPL (société publique locale), une SEM (société d'économie mixte) ou toute autre personne publique ou privée, implantée dans le périmètre et susceptible de prendre part à la réalisation des opérations prévues, peut être signataire à la condition de ne pas être mise en situation de conflit d'intérêts.

## LE PPA FORMAT XXL : LA GRANDE OPÉRATION D'URBANISME (GOU)



Le principe de création d'une grande opération d'urbanisme (GOU) doit être prévu au sein d'un PPA. Il revient ensuite à l'intercommunalité cocontractante du PPA de délimiter son périmètre et sa durée, par une délibération prise après accord du préfet et avis conforme des communes

dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de la GOU. En pratique, il s'agit de délimiter un périmètre au sein duquel l'exercice de certaines compétences dérogera au droit commun et des outils juridiques pourront être mobilisés.



© Arnaud Bouissou

## Les effets juridiques automatiques de la GOU dans son périmètre

### En matière d'urbanisme :

- L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir à l'intérieur d'une GOU est le président de l'intercommunalité et non plus le maire.
- La création et la réalisation d'opérations d'aménagement dans le périmètre des GOU sont réputées d'intérêt communautaire ou métropolitain.

### En matière d'équipements publics :

- L'EPCI est compétent pour la réalisation, la construction, l'adaptation ou la gestion d'équipements publics relevant de la compétence de la commune d'implantation et nécessaires à la GOU après accord de la commune.

### Les outils juridiques pouvant être mobilisés :

- le permis d'innover;
- la mise en place d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) par l'EPCI;
- l'instauration d'un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD) sur une durée de dix ans, renouvelable une fois;
- la Pigou (procédure intégrée pour les GOU, sur le modèle de la procédure intégrée pour le logement).

## Comment l'État accompagne-t-il les territoires ?

L'État encourage et facilite le développement des contrats en mobilisant un chef de projet qui accompagne le déploiement du dispositif à l'échelle nationale. Les préfets de département en lien avec les directions départementales des territoires identifient les demandes et accompagnent les collectivités dans la construction du projet et du contrat. Le chef de projet peut mobiliser le Centre de ressources national, hébergé par Grand Paris Aménagement, pour conduire les expertises préalables à la contractualisation d'un contrat de PPA. Au-delà de la mobilisation de moyens pour aboutir à la signature du contrat, l'État peut accompagner l'entrée en phase opérationnelle par un appui financier spécifique au titre du budget national alloué aux PPA, par la cession de foncier amiable ou encore en articulant le contrat avec les dispositifs spécifiques des opérateurs concernés (ANRU, ANAH...).



La ville de Bonne est considérée comme une ZAC (Zone d'aménagement concerté)



## → *Le contrat de projet partenarial d'aménagement de la Ville du Mans*

### L'objectif?

#### → Réintégrer deux friches militaires dans la ville

L'ambition portée par l'ensemble des acteurs, dans le cadre de ce contrat signé en 2019, porte sur la mutation de deux sites militaires inoccupés. Ils constituent d'importantes réserves foncières déjà urbanisées et mobilisables pour engager des opérations stratégiques de renouvellement urbain au cœur de l'agglomération. Les projets accueillis sur ces sites permettront de répondre aux objectifs métropolitains de développement durable et de transition écologique en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles de l'agglomération. Ils participeront également au retour de la nature en ville en permettant la désimperméabilisation et la renaturation d'espaces aujourd'hui artificialisés et pollués.

Ce nouveau quartier proposera ainsi des formes d'habitat innovantes pour répondre aux enjeux

environnementaux et aux objectifs de mixité sociale, des usages et des fonctions, comme la production d'énergie, la gestion économe de l'eau, la diminution des déchets, le développement des modes de déplacement doux, les trames vertes et bleues et les objectifs de labellisation et de certification, notamment ÉcoQuartier.

L'ambition est de favoriser l'utilisation de matériaux durables ou existants, issus de la production locale ou de circuits courts. Cette volonté d'excellence environnementale intégrera une démarche d'évaluation du projet en matière de coûts globaux, depuis la conception jusqu'aux phases de réalisation et d'utilisation des aménagements. Les réflexions urbaines porteront également sur les enjeux d'accessibilité et des liens du nouveau quartier avec le tissu urbain existant.



## → *Le contrat de projet partenarial d'aménagement de la Ville d'Argenteuil*

### L'objectif?

#### → Accompagner la mutation et l'intensification d'un quartier urbain dégradé sur les berges de Seine

Ce contrat s'inscrit dans la continuité opérationnelle d'un contrat d'intérêt national qui portait sur les études urbaines préalables au projet. Il accompagne une opération de recyclage urbain visant à la rénovation et l'intensification urbaine d'un quartier de faubourg paupérisé de 52 hectares, mixant habitat dégradé et friches industrielles. L'objectif est la transformation en profondeur de ce quartier pour revaloriser son cadre de vie et les atouts du territoire (mixité fonctionnelle, mobilités douces, valorisation des espaces, proximité avec la Seine). De fortes ambitions environnementales sont attendues pour cette opération selon les principes d'un urbanisme favorable à la santé intégrant notamment la dépollution de ce quartier

anciennement industriel. Elle s'inscrira à terme dans la démarche de labellisation ÉcoQuartier. Au-delà d'un apport en financement, le travail partenarial mené par l'État avec les collectivités permet d'accompagner le renforcement de leurs compétences dans l'animation de ce projet au fur et à mesure de son avancement.

#### + Pour aller plus loin :

- [Sur le PPA : articles L. 312-1 et L. 312-2 du Code de l'urbanisme](#)
- [Sur la GOU : articles L. 312-3 à L. 312-7 du Code de l'urbanisme](#)
- [La circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'État des projets de territoire](#)
- [Le site du ministère de la Cohésion des territoires](#)
- [Le rapport d'activité pour les PPA en 2019](#)
- [Le guide pour la rédaction d'un PPA \(sur l'intranet DGALN uniquement\)](#)

## Pourquoi ce guide ?

La gestion économe de l'espace est un objectif poursuivi depuis de nombreuses décennies mais il peut parfois être perçu comme une contrainte et non comme un atout. Ce guide se veut un retour d'expériences innovantes qui illustrent les bonnes pratiques en matière de gestion économe de l'espace, tout en préservant une qualité de vie certaine. En effet, de nombreuses collectivités ou opérateurs ont décidé de se saisir de cet objectif pour le décliner de façon posi-

tive au travers de démarches qui visent un aménagement durable et un lieu de vie désirable. Ces exemples sont tirés de la planification comme de l'aménagement opérationnel.

**Le plan biodiversité a introduit la notion de ZAN (zéro artificialisation nette), la loi Climat et Résilience va expliciter cette notion et introduire des outils supplémentaires pour y parvenir.**

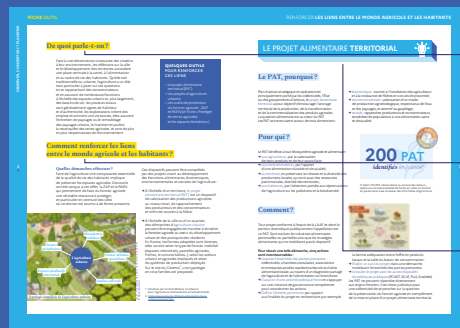
## Comment est conçu ce guide ?

Ce guide à visée opérationnelle est constitué de fiches pédagogiques sur des thèmes très variés. Il ne s'agit pas d'un ouvrage juridique, mais d'une boîte à outils pour les élus comme les techniciens ou professionnels, voire les citoyens intéressés par ces sujets. Le guide aborde de nombreux sujets transversaux dans un format synthétique. Des liens vous permettront, si besoin, d'approfondir les différentes thématiques abordées.

## Comment sont composées les fiches ?



Une synthèse de l'enjeu de la thématique



Le rappel de l'enjeu du thème abordé au regard de la lutte contre l'artificialisation des sols

Une liste des dispositifs existants des dispositifs cités

Un descriptif plus approfondi d'un des dispositifs cités

## Des exemples territoriaux intéressants sur cette thématique



Des références ou des liens pour approfondir le sujet