



**Co-construction d'un guide méthodologique :**  
**« Construire des stratégies foncières : une démarche  
indispensable pour une gestion économe de l'espace »**

**Anor – 27 septembre 2022**

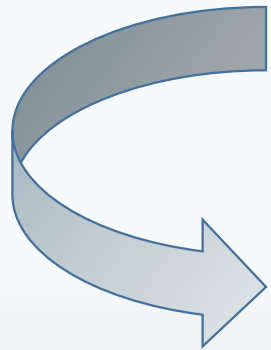
Dominica WEEXSTEEN, responsable de projet ARAA



**Région  
Hauts-de-France**

## Le contexte

- **APPROBATION DU SRADDET** des Hauts-de-France le 4 août 2020
- Volonté de la Région d'**ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES** dans la mise en œuvre des orientations régionales en matière d'aménagement du territoire issues du SRADDET

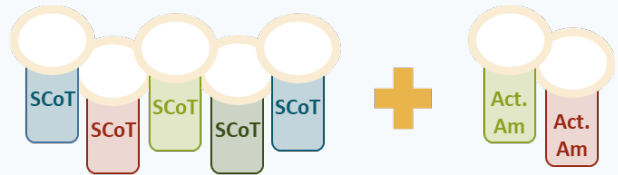


Mise en place par la Région des  
**ATELIERS REGIONAUX  
DES ACTEURS DE  
L'AMENAGEMENT**





Accompagner l'élaboration et la mise en œuvre des SCoT



Accompagner la prise en compte du SRADDET en matière d'aménagement

### ANIMATION REGIONALE DES SCoT

➤ **ECHANGER :**  
les ARAA offrent des espaces de dialogue et de rencontres afin de favoriser les coopérations techniques et instaurer des partenariats

➤ **VALORISER :**  
les ARAA facilitent le partage d'expériences pour développer une culture commune en matière d'aménagement

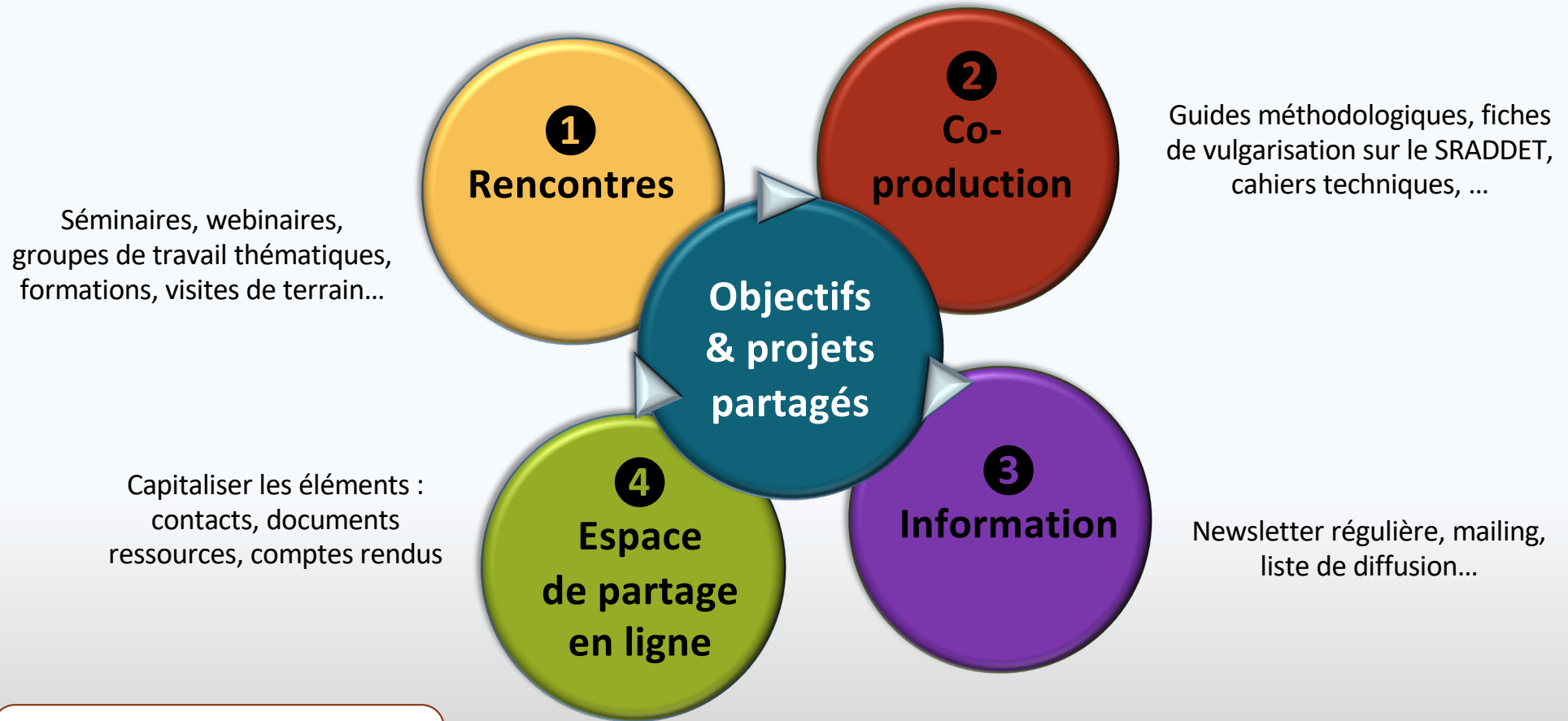


➤ **PRODUIRE :**  
les ARAA animent la production collaborative de publications méthodologiques et pédagogiques en matière d'aménagement et de planification



**TROUVER ENSEMBLE DE NOUVELLES PRATIQUES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT**

# Une animation envisagée autour de 4 dimensions



À co-constituer avec les SCoT



Volonté régionale :

- **animatrice et créatrice de liens** (animation des SCoT),
- **facilitatrice de la mise en œuvre du SRADDET** (accompagnement et outillage des territoires)
- **porteuse de solutions** (valorisation de démarches innovantes).

Etat d'esprit : **collaboratif** (lieu de partage et de réflexions)

Mot clé : **pédagogie**

C'est dans cette philosophie qu'un guide méthodologique a été élaboré :  
« **Construire des stratégies foncières : une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace** ».

# Pourquoi un guide sur les stratégies foncières ?

Objectif du SRADDET Hauts-de-France = une **gestion plus économe de l'espace**

*Règle générale 16 du SRADDET : « Les SCoT/PLUi/PLU développent des stratégies dans lesquelles le renouvellement urbain est prioritaire à l'extension urbaine. Ces stratégies foncières permettent d'identifier les gisements au sein de la tache urbaine et prévoient des outils permettant leur mobilisation. »*



Souhait de la Région d'accompagner les territoires à se doter de stratégies foncières via l'élaboration d'un **guide méthodologique à destination des acteurs de l'aménagement**

# Méthodologie

## - PILOTAGE DU PROJET :

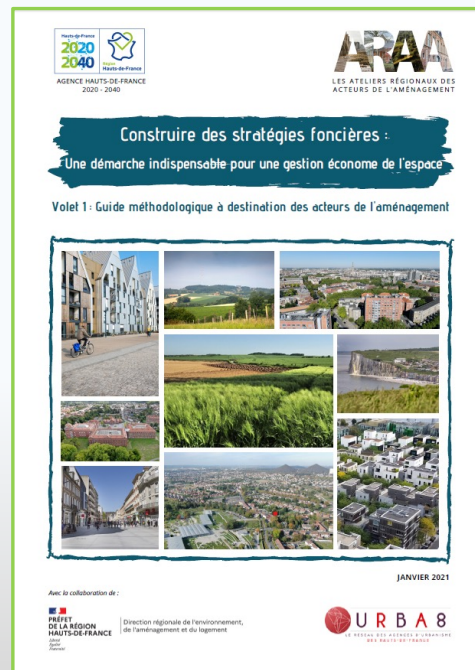
- **Agence Hauts-de-France 2020-2040 de la Région Hauts-de-France**, dans le cadre des **ARAA**,
- en collaboration avec la **DREAL Hauts-de-France** (protocole de coopération technique en faveur d'une GEE),
- à partir d'une contribution élaborée par les **agences d'urbanisme de la Région**.

## - UN GUIDE COLLABORATIF :

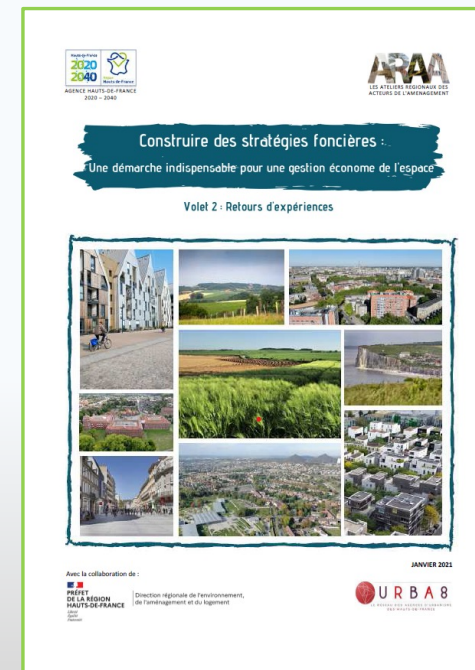
- animation d'une **démarche d'enrichissement collectif** associant plus de **50 personnes** aux compétences et expertises reconnues dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de la planification, et issues **de 19 structures différentes** : collectivités, agences d'urbanisme, EPF, Chambre d'Agriculture, CAUE, CEREMA, ADEME, Conservatoire du littoral, établissements publics, services de l'Etat et de la Région...

Retrouvez la publication sous : <https://2040.hautsdefrance.fr/ARAA/>

Le guide « **Construire des stratégies foncières, une démarche indispensable pour une gestion économe de l'espace** » comprend :



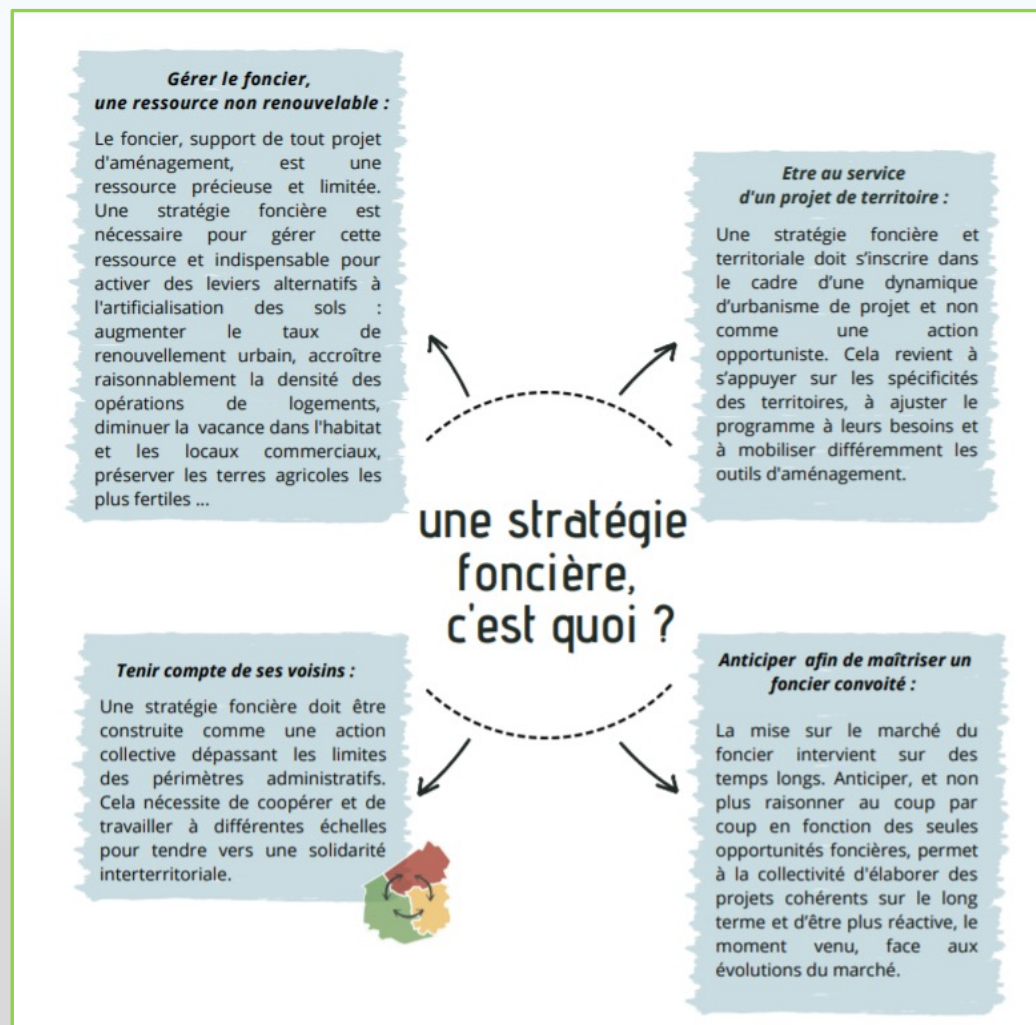
Un guide méthodologique comprenant des fiches outils (Volet 1)



Un recueil de retours d'expériences (Volet 2)



## Stratégie foncière : une définition co-construite avec les acteurs de l'aménagement



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

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

## Proposition méthodologique circulaire en 4 étapes pour une stratégie foncière :



## Identification de 6 problématiques et élaboration de fiches outils :

**6 problématiques** traitant de sujets essentiels pour les Hauts-de-France :

- Comment concilier le développement des territoires et la préservation des terres agricoles et naturelles ?
- Quelle stratégie foncière pour rendre attractif nos centres-villes et centres-bourgs ?
- Comment mieux gérer les pressions foncières spécifiques (urbain/rural/littoral...) ?
- Friches et dents creuses actuelles et futures : une alternative à la consommation d'espaces agricoles et naturels ?
- Comment appliquer la séquence Erc (Eviter-Réduire-compenser) et intégrer la protection des ressources ?
- Comment prendre en compte les externalités dans une stratégie d'aménagement ?

**Des fiches "outils"** rédigées collectivement, proposant quelques solutions et axes de travail (non exhaustifs) pour progresser vers des stratégies foncières répondant à chacune de ces 6 problématiques

**Des acteurs ressources identifiés**

## Zoom sur la problématique 4 ...

### PROBLÉMATIQUE 4

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



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

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

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



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

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

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

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

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

### FICHE 4 : QUELQUES OUTILS ET ACTEURS MOBILISABLES

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

#### ETAPE 1 : observer et comprendre



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

##### Acteurs ressources

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

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



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

##### Acteurs ressources

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

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



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

##### Acteurs ressources

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

#### ETAPE 4 : essayer, pérenniser, adapter



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

##### Acteurs ressources

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



## Des retours d'expériences (Volet 2) :

**29 fiches de retours d'expériences** rédigées par les techniciens des territoires, partenaires des Hauts-de-France ou de régions voisines, pour présenter aux collectivités des outils adaptés à la mise en œuvre de leur stratégie foncière

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

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



Retrouvez toutes les informations sur notre page internet :

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

Vos contacts :

**Pilotage des ARAA**

**Dominica WECXSTEEN**

Tél. +33374271551

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

**Animation régionale des SCoT**

**Aurore HÈDE**

Tél. +33374271568

[aurore.hede@hautsdefrance.fr](mailto:aurore.hede@hautsdefrance.fr)

