

EPORA

Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes



L'inter-Scot de l'aire métropolitaine Lyon - Saint-Etienne



Sobriété foncière sur l'AMELYSE

3. Démarches et outils

Mai 2022

Sommaire

1. Approche territorialisée et outils spécifiques :

2.1 Territoires détendus

2.2 Territoires tendus

2. Démarches et outils favorables à la sobriété foncière

1.1 Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice

1.2 Démarches et outils pour une optimisation des espaces urbanisés

1.3 Démarches et outils pour une considération accrue des ressources et des potentialités environnementales et agricoles

1.4 Démarches et outils pour un dialogue renforcé entre les acteurs de la chaîne de l'aménagement, les élus et les citoyens

Préambule

La récente loi Climat & résilience promulguée le 22 août 2021 comporte de nombreuses dispositions en matière d'urbanisme et d'environnement qui vont nécessiter de faire évoluer les pratiques actuelles en matière d'aménagement et de développement du territoire. Elle fixe notamment un objectif de réduction de la consommation foncière d'au moins 50 % sur la période 2021-2030, et demande de fixer des objectifs pour atteindre l'objectif de Zéro artificialisation nette d'ici 2050.

Pour accélérer cette trajectoire de sobriété foncière, une circulaire ministérielle du 31 août 2021 invite l'ensemble des acteurs de l'aménagement à tout mettre en œuvre pour limiter la consommation d'espaces, que ça soit à travers les outils opérationnels (GOU, PPA, ORT, ...), les outils de planification (SRADDET, SCoT, PLUI, ...) ou les dispositifs d'accompagnement (programmes ANCT, crédits de France relance, ACV, PVD).

La première partie de ce document permet **de caractériser les différents types de territoires présents sur l'AMELYSE et d'identifier les outils, les actions, les leviers les plus adaptés selon les différentes réalités territoriales rencontrées** (niveaux de tension du marché foncier et immobilier, part des espaces déjà urbanisés et des espaces agricoles...), cela afin que chaque territoire puisse s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière qui tienne compte de ces spécificités. Il s'agit ainsi d'une approche qualitative, réflexive et partenariale de la territorialisation de l'objectif ZAN.

La deuxième partie de ce document vise à identifier, sans vouloir être exhaustif, **les principales démarches et outils à disposition des acteurs et des collectivités de l'AMELYSE pour une meilleure gestion et un usage plus économe de la ressource « sol »**. Ces outils, à mobiliser à toutes les échelles, sont présentés selon les objectifs auxquels ils contribuent, à savoir le développement d'une approche territoriale intégrée, l'optimisation des espaces urbanisés, la considération accrue des ressources agro-environnementales, et la promotion du dialogue et de la pédagogie, cela afin de permettre un développement du territoire métropolitain plus sobre en foncier. Les collectivités locales comme les opérateurs et constructeurs publics et privés mettent déjà en œuvre bon nombre de ces outils et actions qui génèrent moins d'artificialisation des sols. Pour amplifier les impacts vertueux et tendre vers un aménagement plus durable, il s'agit aujourd'hui d'imbriquer et d'articuler ces différentes démarches et actions.



1. Approche territorialisée et outils spécifiques

Adapter les modalités de mise en œuvre du ZAN aux caractéristiques des territoires

L'AMELYSE, des disparités territoriales à prendre en compte

L'AMELYSE est constituée de territoires qui n'évoluent pas à la même vitesse. De fortes disparités sociales et territoriales tendent à s'accroître, avec notamment :

- des territoires urbains, bénéficiant des dynamiques de revitalisation urbaine, qui se gentrifient,
- des territoires périurbains en forte expansion, accueillant des ménages relativement aisés,
- des secteurs périurbains éloignés, des secteurs ruraux isolés, des cœurs d'agglomération et des quartiers prioritaires où les ménages modestes sont très présents.

L'application de la stratégie ZAN et le principe de réduction de la consommation de l'espace ne peuvent pas être décorrélés de ces dynamiques territoriales contrastées. La diversité territoriale de l'aire métropolitaine Lyon – Saint-Etienne doit ainsi être appréhendée pour permettre une meilleure mise en œuvre de l'objectif ZAN, en fonction des caractéristiques et trajectoires de développement propres à chacun d'entre eux.

La mise en œuvre de l'objectif ZAN doit en effet nécessairement prendre en compte les processus à l'œuvre et leurs impacts, et ainsi tenir compte des dynamiques socio-économiques ; des atouts et contraintes de chaque territoire ; des conditions de marché et de leurs impacts. Il s'agit ainsi **d'éviter les écueils du creusement des inégalités territoriales et sociales** et de **créer à contrario les conditions pour que le ZAN constitue une opportunité partagée pour la transition écologique** à l'échelle de l'AMELYSE.

Des acteurs et des capacités d'action différents selon les territoires

Les opérateurs privés et publics de l'aménagement et leurs spécificités d'intervention ne sont pas les mêmes selon les territoires. Leur expérience et leur maîtrise du montage de projets en renouvellement urbain, en réhabilitation... sont variables en fonction du poids des visions et des pratiques héritées (lotissements, parcelles de grande ampleur...). Les cultures locales de l'aménagement, tant techniques que politiques nécessitent d'être pris en compte.

Si les coûts en sus des opérations satisfaisant le ZAN peuvent être absorbés par le marché dans des territoires où la pression démographique et la concentration des richesses et des emplois sont importantes, il n'en est pas de même sur les territoires détendus. Ces derniers devront mobiliser des niveaux d'investissement public plus conséquents, mais aussi des capacités d'ingénierie et des outils opérationnels spécifiques. La mobilisation des Etablissements Publics Fonciers (EPF) et des Etablissements Publics d'Aménagement (EPA) permet notamment d'absorber une partie du déficit des opérations.

Adapter les modalités de mise en œuvre du ZAN aux caractéristiques des territoires

Des dynamiques de tension et de faible développement

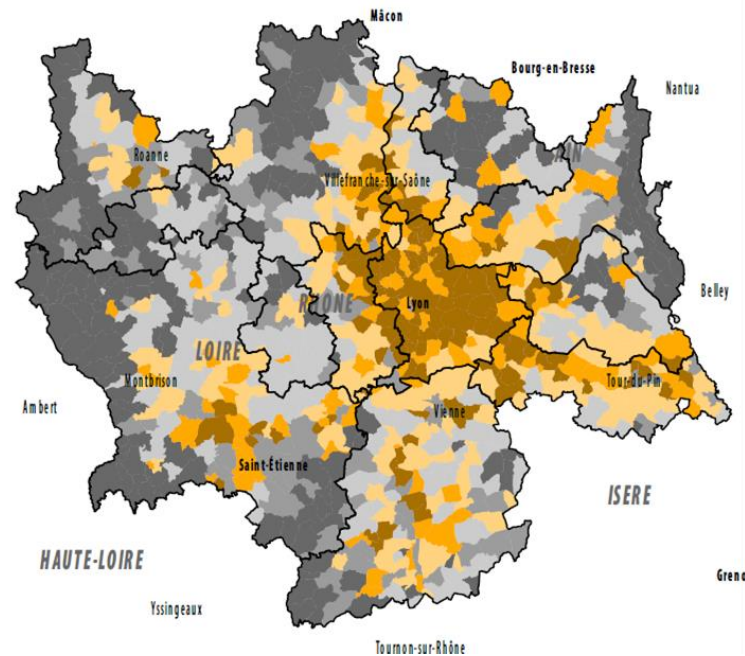
Pour mener une approche différenciée des trajectoires de développement sur le territoire métropolitain (rural en déprise, rural et périurbain en croissance, concentration dans les métropoles...), une méthode d'identification des types de territoires a été mise en place.

Cette méthode permet de se confronter à la réalité des dynamiques de marché et d'attractivité et de tenir compte plus largement des atouts et faiblesses des territoires au regard de l'application du ZAN.

Deux grands types de dynamiques s'observent :

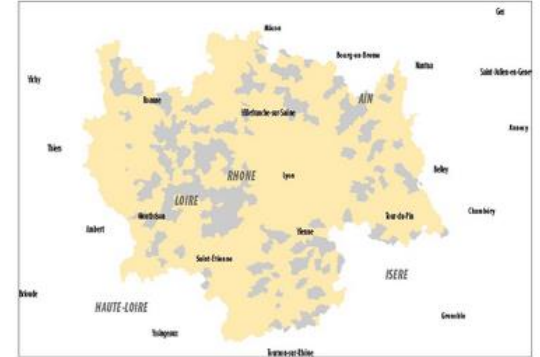
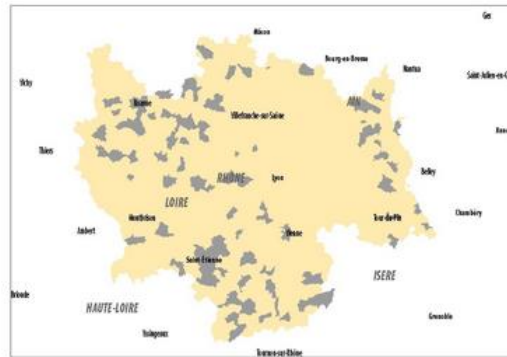
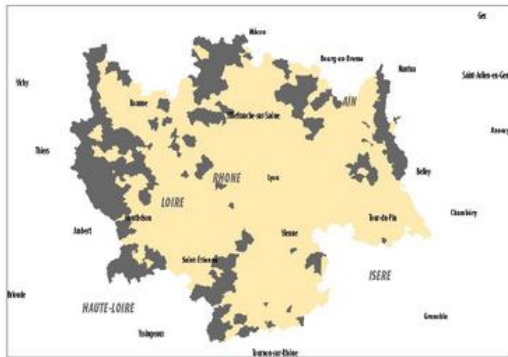
- des **dynamiques de tension et de développement** liées à un contexte de croissance démographique soutenue, notamment pour l'agglomération lyonnaise et son espace d'influence ;
- des **dynamiques de faible développement et de déprise** notamment dans les territoires industriels, ruraux isolés et très peu denses qui restent à l'écart de la croissance.

Chacune des deux grandes réalités territoriales (territoires tendus / territoires détendus) recouvrent des nuances que la typologie de territoire constituée par les agences d'urbanisme met en évidence. Celle-ci distingue les communes de l'aire métropolitaine selon 6 typologies.

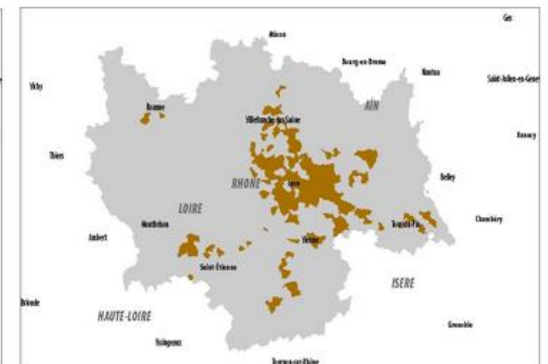
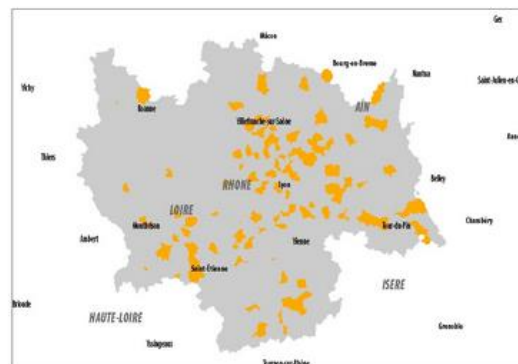
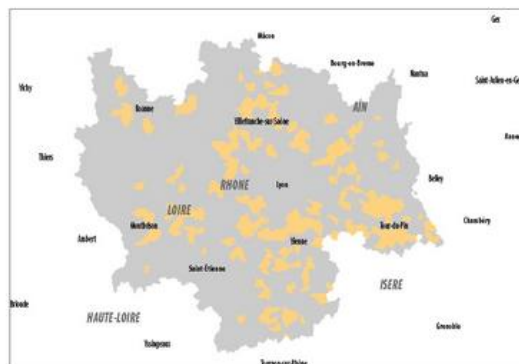


Adapter les modalités de mise en œuvre du ZAN aux caractéristiques des territoires

Territoires détendus

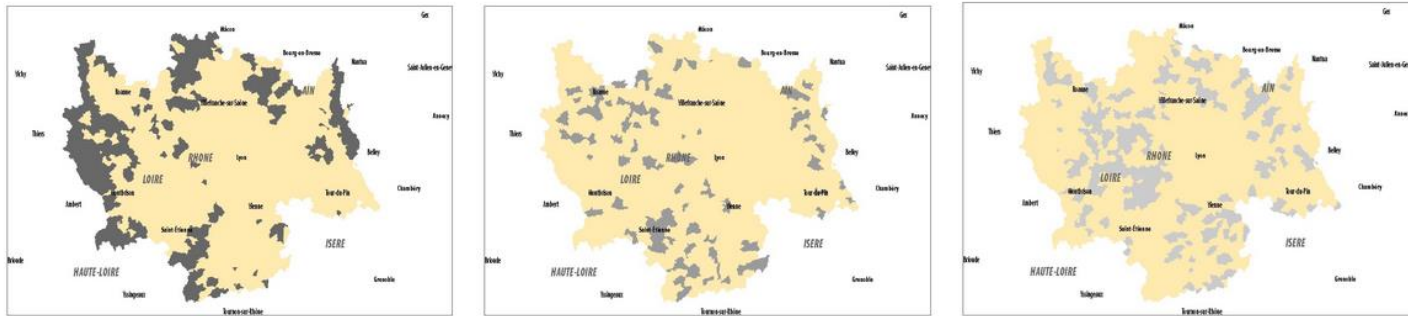


Territoires tendus



Territoires détendus

Territoires détendus



Principales caractéristiques et évolutions à l'oeuvre

Les territoires détendus de l'AMELYSE recouvrent une réalité plurielle. On y retrouve 3 sous-typologies :

- les « marges tranquilles », territoires à caractère plutôt rural, à l'écart de la croissance, présents particulièrement sur les reliefs, aux franges de l'aire métropolitaine ;
- les territoires détendus plutôt localisés en cœur d'agglomération ou en centralités ;
- les territoires résidentiel à dominante rurale.

Si les territoires détendus ont généralement vu, sur les dernières décennies, le développement de projets pavillonnaires en extension ou en déconnection du tissu urbain existant, une limitation des projets en extension s'observe désormais et de nouveaux types d'opérations tendent à se développer dans les centres-bourgs et centre-ville des communes concernées : opérations d'extension de bourg, dédensification et requalification des centres bourgs anciens,

En effet, pour limiter les constructions aux franges des tissus pavillonnaires, en continuité des hameaux ou en périphérie urbaine, et pour attirer les promoteurs et favoriser leur intervention, les collectivités des secteurs détendus développent de plus en plus de nouvelles modalités de projet avec par exemple des propositions de cession foncière ou des lancements d'appels à projet pour réinvestir des tenements ou îlots dégradés.

Territoires détendus

Enjeux

La revitalisation et le renforcement de l'attractivité des centralités, la requalification des friches et des tènements dégradés, l'adaptation du parc de logements à la demande, le maintien des services et des populations sont autant d'enjeux à relever pour que ces territoires s'inscrivent dans une trajectoire de renouveau et de sobriété foncière.

Une application uniforme des règles du ZAN sur le territoire de l'AMELYSE pourrait accroître les disparités territoriales et engendrer à terme un **risque de dévitalisation de certains territoires ruraux et périurbains**.

En effet, dans un contexte de ZAN qui contraint fortement les modes de production des logements, les marges de manœuvre des opérateurs pour assurer la rentabilité des opérations s'avèrent très limitées. Si le contexte local ne permet pas de mettre en place les conditions pour prendre le relai du marché, l'application du ZAN sur ces territoires pourrait conduire à un blocage d'une partie des projets. Certains territoires pourraient alors peiner à répondre aux aspirations résidentielles actuelles, à générer les recettes fiscales nécessaires au financement d'équipements publics et, in fine, à maintenir leurs services et leur vitalité.

Ce risque de frein au développement et de dévitalisation est particulièrement lié aux effets de conjoncture qui jouent sur les dynamiques de marché. Ainsi, les dix années fixées comme référence par la Loi Climat et Résilience peuvent correspondre à un épisode exceptionnel ayant influencé négativement l'attractivité de certains territoires. Pour ces territoires ayant peu consommé d'espaces sur les dix ans considérés, l'effort à fournir pour répondre à un besoin de développement à la hausse serait sensiblement plus important, conduisant à une « double peine ». La question est particulièrement prégnante dans le contexte actuel marqué par la crise COVID, où certaines villes moyennes bénéficient d'un regain d'intérêt pour leurs aménités de nature.

Territoires détendus

Opportunités

Pour les secteurs détendus, le ZAN constitue une **opportunité d'accélération du processus de revitalisation, de renforcement de l'attractivité et de recentrage des projets sur les centres-villes et centres-bourgs, et de requalification des ZAE obsolètes**. Il constitue un levier pour **repenser les modes de faire** sur les territoires détendus et **veiller à ce que l'ingénierie opérationnelle intervienne au service du projet stratégique**.

En effet, de plus en plus de communes s'engagent dans des **opérations de requalification** de leurs centres-bourgs anciens et développent des **opérations de démolition/reconstruction et de dédensification** pour créer du vide. Des îlots entiers de bâtis anciens, dégradés et insalubres sont ainsi démolis pour développer des opérations mixtes, améliorer le cadre de vie et refaire du « logement vivable » en centre-bourg qui répond davantage aux attentes actuelles des ménages. La poursuite de l'objectif ZAN va accentuer cette tendance déjà à l'oeuvre sur certains territoires détendus de l'AMELYSE.

A titre d'illustration, la ville d'Annonay bénéficie d'un des 25 périmètres, en France, de Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Ce dispositif accompagne les actions de requalification urbaine et sociale dans le centre ancien d'Annonay. Certaines de ces actions ont pour conséquence une dé-densification de certains secteurs, au profit de l'aménagement d'espaces publics. C'est le cas notamment rue Boissy d'Anglas, en lieu et place d'un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral reconnaissant son abandon manifeste.

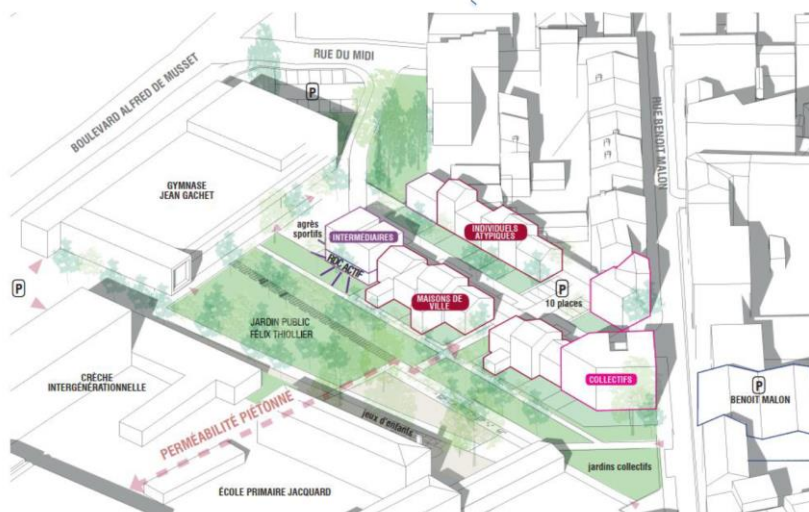
Un autre exemple peut être pris au Chambon-Feugerolles, sur le site de renouvellement urbain de l'îlot Testut, sur un ancien site industriel situé dans le tissu aggloméré existant à proximité de la gare. Deux scénarii, l'un prévoyant une densification sous forme de collectif qualitatif, l'autre des « maisons de ville » ont été étudiés. Ce dernier a été choisi, le maire souhaitant proposer en centralité la forme la plus en adéquation avec les attentes des ménages, tout en préservant par ailleurs les côteaux de l'urbanisation. L'opération a donné une place importance aux espaces extérieurs : jardins privatifs accompagnant les logements, aménagements paysagers des rues, restructuration des berges de l'Ondaine sous forme de pistes cyclables, cheminements piétons et jardins publics. Les habitants du quartier interrogés déclarent apprécier le quartier pour le cadre de vie qu'il offre (proximité de la rivière Ondaine, de la colline, des équipements culturels et des commerces du centre-ville).



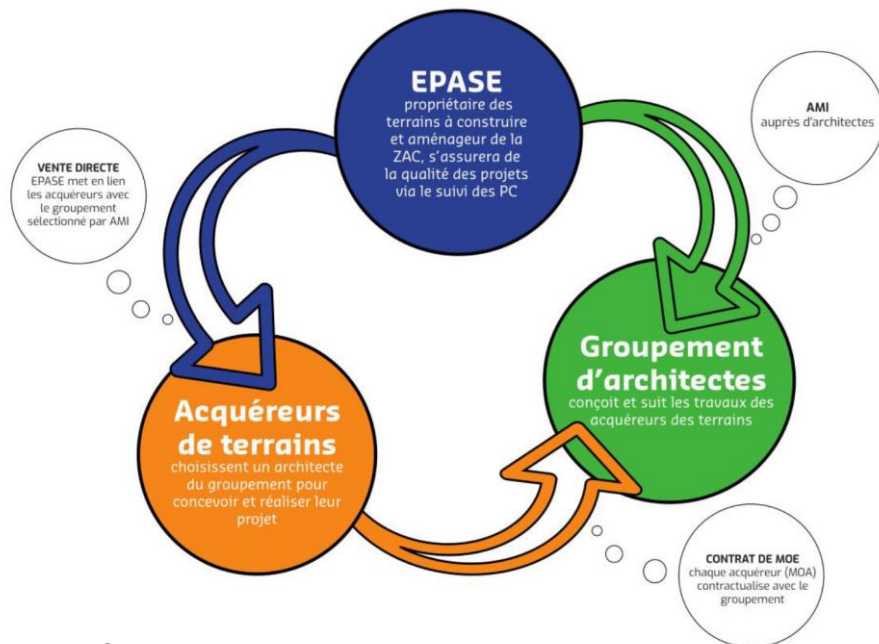
Territoires détendus

Pour limiter les constructions aux franges des tissus pavillonnaires, en continuité des hameaux ou en périphérie urbaine, et pour attirer les promoteurs et favoriser leur intervention, les collectivités des secteurs détendus développent de plus en plus de **nouvelles modalités de projet** telles que les **propositions de cession foncière** et les **lancements d'appels à projet** notamment.

On peut citer à ce titre la requalification de l'îlot Gachet au sein de la ZAC Jacquard Gachet à Saint-Etienne, sur lequel un programme de maisons individuelles est prévu afin de renforcer l'attractivité du quartier et de promouvoir l'accès à l'habitat de qualité et aux maisons dites d'architecte. Dans le but d'assurer une certaine diversité dans l'écriture architecturale tout en garantissant la cohérence d'ensemble, l'EPASE, aménageur de la ZAC, a réalisé en 2021 un Appel à Manifestation d'Intérêt. Une convention d'objectifs sera signée entre l'EPASE et le groupement retenu. Chaque acquéreur pourra choisir parmi le groupement d'architectes celui qui concevra ensuite son projet dans le cadre d'une contractualisation directe. L'EPASE s'est par ailleurs fait accompagner par une équipe de Maîtrise d'Œuvre Urbaine pour rédiger un Cahier des Orientations Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales (COUAPE), qui s'imposera à l'ensemble des projets.



© EPASE



© EPASE

Territoires détendus

Freins et obstacles

Une **insuffisance de l'ingénierie**, notamment stratégique, pénalise l'engagement des démarches de projet. L'ingénierie opérationnelle doit être développée mais des moyens sont nécessaires pour les mettre en œuvre.

Une orientation de la production de logement social soutenue par l'Etat essentiellement dans les territoires les plus tendus, les plus urbains et les mieux desservis.

Une **faible adéquation entre les cibles et le modèle économique des opérations** nécessite la plupart du temps une intervention forte de la puissance publique pour absorber les déficits des opérations.

Une **intervention limitée des opérateurs, y compris les opérateurs de logement social**, notamment pour les opérations de réhabilitation, compte tenu des difficultés de modèle économique. En effet, les charges foncières admissibles sont difficilement absorbables. Les acteurs publics et leurs partenaires (aménageurs et établissements publics fonciers) doivent intervenir en amont, sur des secteurs stratégiques, pour acquérir et préparer le foncier, puis le revendre avec application d'une décote sur le prix.

Pour les promoteurs, l'intervention sur les territoires détendus, que se soit pour de la construction neuve ou de la réhabilitation, représente une **prise de risque importante** car l'adéquation entre les cibles et le modèle économique de l'opération n'est pas facile à trouver. Ils sont donc, pour la plupart, relativement frileux à intervenir en territoire détendu.

Leviers et clés de réussite

Les outils et dispositifs en faveur des territoires détendus sont nombreux, mais leur mise en cohérence n'est pas évidente.

Pour créer de vrais effets leviers sur ces territoires, il apparaît essentiel de **mobiliser l'ensemble des énergies** à travers une **action publique forte, massifiée et concertée** entre les collectivités, et l'ensemble des acteurs et partenaires (Etat, CDC, Action Logement, ANAH, bailleurs...).

Dans ces secteurs, **l'intervention de la collectivité** et la **bonne articulation de tous les dispositifs et acteurs** s'avèrent nécessaires pour relancer l'attractivité résidentielle et **générer un effet d'entraînement** pour l'ensemble du territoire. Les projets doivent s'inscrire dans une **démarche globale d'aménagement du territoire à une échelle supra-communale**.

Territoires détendus

La **qualité de l'offre résidentielle** constitue un des facteurs d'attractivité des territoires. Il faut pouvoir concilier à la fois l'innovation dans les projets et le développement de nouveaux partenariats. L'ingénierie territoriale doit ainsi embrasser deux dimensions complémentaires : **la dimension stratégique et la dimension opérationnelle.**

A ce titre, l'opération Danton-Evrard en centre-ville de la Talaudière, correspondant à un programme mixte en renouvellement urbain réalisé inscrit dans un éco-quartier, a fait intervenir sur plus de dix ans différentes procédures et partenariats.

En 2006, les premières analyses foncières sont conduites, suivies des acquisitions. En 2011, le site est ciblé par une servitude pour 20% de logements sociaux inscrite au PLU. Par la suite, l'opération, associant une variété de typologies (logements pour personnes âgées, sociaux, en direction des primo-accédants) et une diversité de formes bâties (ancienne école reconverte en logements, petits collectifs...) s'est réalisée en plusieurs phases. Notamment, dans le cadre de l'acquisition-amélioration de 44 logements collectifs, dont 15 logements adaptés aux personnes âgées, la commune a monté un partenariat avec Loire Habitat et l'ADMR. Le foncier communal a ainsi été mis disposition du bailleur en ayant recours à un bail emphytéotique. En contrepartie, Loire Habitat s'est engagé à réaliser en rez-de-chaussée d'immeuble d'un local communal destiné à l'accueil et au développement de services de maintien à domicile des personnes âgées, géré par l'ADMR.

Par ailleurs, la cohérence du projet urbain dans son ensemble a été assurée par la consultation d'une équipe de concepteurs conseil pour des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères, techniques et environnementales à destination des aménageurs, et la délivrance d'avis sur les permis de construire.



© GROS Clémentine / epures



© Loire Habitat

Territoires détendus

Pour être efficaces et générer un effet levier sur l'attractivité, **les démarches de renouvellement urbain** engagées dans les territoires détendus doivent être **corrélées à des transformations urbaines lourdes**. En effet, dans certains secteurs, la persistance d'un habitat privé très dégradé nécessite un **effet de massification des interventions et des investissements**, ainsi que le **développement de politiques publiques innovantes de réhabilitation** pour favoriser leur recyclage. **Une réflexion en mode projet associant le public, le privé, et tous les partenaires associé à des montages opérationnels innovants** (AFU, bail à réhabilitation, etc) pour agir en dehors des modèles économiques classiques qui ne sont pas opérants sur un marché atone et sur des collectivités qui n'ont pas les moyens financiers de porter une grosse partie de l'opération. Cela permet notamment de recréer du marché et de la mixité sociale. Un travail en amont avec les usagers est de plus nécessaire pour identifier les besoins.

L'adaptation des démarches au contexte local, notamment au travers du **développement des expérimentations**, permet d'adapter les actions au plus près des besoins des territoires et d'adapter les normes de production aux réalités locales. **Les acteurs doivent agir ensemble sous un mode coopératif** et doivent **tenir compte des aspirations citoyennes**.

Compte tenu de la faible tension du marché, pour réaliser des projets d'optimisation foncière et de reconquête des tissus urbains dégradés, un **portage politique et une maîtrise du foncier** s'avèrent incontournables dans les territoires détendus. Certaines collectivités, aidées par EPORA notamment, acquièrent des îlots anciens dégradés et réalisent des opérations de remembrement pour conduire des opérations d'envergure dans le cadre de projet urbain global.

Territoires détendus : les marges tranquilles

Principales caractéristiques

Les marges tranquilles occupent la périphérie du périmètre de l'Amelyse, notamment les Monts du Forez et du Pilat, le Haut Beaujolais...

Elles se caractérisent par:

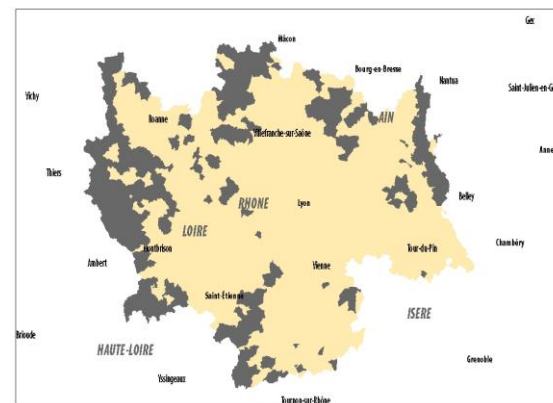
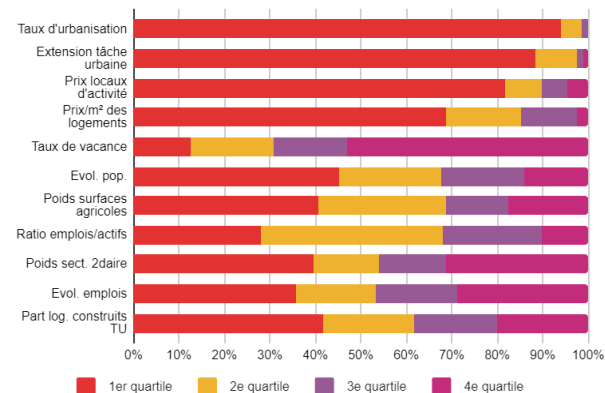
- Une faible dynamique démographique et économique
- Un taux d'urbanisation et une extension de la tâche urbaine très faibles
- Un marché immobilier détendu avec une vacance élevée
- Un marché pour les locaux d'entreprise atone
- Une forte part d'espaces naturels, en particulier des forêts, à forte valeur écologique

La plupart des communes des marges tranquilles doivent composer avec des contraintes topographiques et la présence d'espaces naturels de qualité, souvent fragiles. Les capacités de constructions nouvelles (logements, activités économiques) sont ainsi souvent relativement limitées sur ces communes, et le développement peut générer des impacts importants sur l'agriculture, l'environnement ou les paysages.

Enjeux spécifiques

- Revitaliser les territoires, dé-densifier les centres et lutter contre la vacance
- Dépasser le paradigme de la croissance (démographique, surfacique, de la rente foncière attendue...) comme seul horizon tout en veillant à ne pas « mettre sous cloche » ces territoires > un enjeu de pédagogie et de sensibilisation
- Inventer de nouveaux modèles économiques construits sur d'autres finalités que la croissance (fiscalité favorisant le recyclage...)
- Lier ZAN, renaturation et amélioration de la qualité de vie des habitants déjà présents (confort, baisse exposition aux risques...); c'est-à-dire ne pas réduire l'objectif ZAN à l'évitement de constructions sur des terres agricoles
- Doter les terres non artificialisées d'un projet économique, social et politique pour les préserver
- Préserver les espaces de biodiversité et les corridors écologiques à forts enjeux
- Valoriser les ENAF en tant que potentiel de puit de carbone et bois d'oeuvre/industrie et les intégrer dans les projets de territoire

'Les marges tranquilles'



Territoires détendus : les marges tranquilles

Opportunités pour contribuer à la sobriété foncière

- Nombreux réservoirs de biodiversité d'enjeu majeur "à protection forte"
- Un rôle de puit de carbone sol lié à la forte présence de la forêt
- Une forte correspondance avec les réservoirs de biodiversité d'enjeu majeur "à protection forte" (plaine du Forez, Pilat, Dombes, plateau de Crémieu...) : beaucoup d'espaces à forte valeur écologique
- De nombreux bâtiments vacants et dégradés, dans les centres-bourgs mais aussi dans les hameaux, qui constituent un potentiel de réhabilitation
- De nombreuses friches et espaces délaissés dans les centralités qui constituent des gisements fonciers pour la densification des tissus déjà urbanisés
- Une démographie faible qui offre des possibilités de renaturation

Freins et obstacles à la sobriété foncière

- Un marché immobilier détendu, frein à la réhabilitation de la vacance et des friches faut de modèle économique
- Des prix du foncier peu élevés qui attirent ménages et entreprises et entretiennent l'effet report lié à la métropolisation
- Un déficit d'ingénierie important

Leviers / outils / dispositifs les plus adaptés pour répondre à l'objectif de sobriété foncière

Revitalisation et optimisation des espaces urbanisés

- Contrat de ruralité
- Petites villes de demain
- Opérations de résorption de la vacance
- Requalification des friches
- Réhabilitation des bâtiments existants : OPAH-RU, PIG
- Achat et remise aux normes de logements en centralité et garanties sur les niveaux de desserte et équipements
- Mobilisation des outils en mesure d'absorber le déficit des opérations : EPL, EPASE, EPOA
- Apporter l'ingénierie nécessaire à l'opérationnalisation

Préservation des ressources

- Plan paysage
- Contrats Vert et bleu
- Bail rural à clauses environnementales
- Paiements pour services environnementaux en agriculture (PSE) Obligations Réelles Environnementales
- Sites de compensation en vertu de la loi Biodiversité
- OAP renaturation

Territoires détendus : les marges tranquilles



Plan paysage de la Côtère rhodanienne (PNR du Pilat)



- **Territoires et typologies concernées**
 - La côtère rhodanienne : de la vallée du Gier à Andance
 - Les Crêts du Pilat
- **Lieux et contexte urbain**
 - 47 communes réparties sur 2 départements (Loire et Rhône), 3 communautés de communes et Saint-Etienne Métropole
 - 700 km² pour 55.000 habitants
 - De nombreux bourgs, aux situations géographiques distinctes : en sortie de ravin, sur les coteau, sur le plateau

Type de réalisation

Elaboration d'une stratégie paysagère d'accompagnement à la transition énergétique et climatique à travers un plan paysage qui définit des orientations stratégiques et des objectifs de qualités paysagères et élabore un programme d'actions opérationnel

- **Principaux acteurs du projet**
PNR, élus, techniciens, membres d'association, représentants des acteurs économiques



© PNR du Pilat

Présentation du projet/de l'action

En 2020, le Parc a été lauréat de l'appel à projet du Ministère de la transition écologique pour mener un Plan de Paysage, et répondre localement et collectivement à un double défi :

- anticiper les impacts sur les paysages des effets du changement climatique à l'échelle du Pilat ;
- planifier le développement des énergies renouvelables en adéquation avec les ressources énergétiques et paysagères, les valeurs, identités, sensibilités et savoir-faire des différentes entités du massif.

La démarche paysagère pour le Massif du Pilat vise ainsi un objectif d'évolution qualitative des paysages pour améliorer la qualité de vie de habitants et créer des paysages sources d'attractivités économiques, résidentielles, touristiques bénéfiques au maintien de l'identité du massif et à son développement maîtrisé.

En complément, un « schéma de secteur » pour le Scot des rives du Rhône déclinera et précisera réglementairement les capacités de développement urbain envisagées par le Scot pour les communes de la côtère. C'est un « zoom du Scot » qui s'imposera aux PLU.



Territoires détendus : les marges tranquilles



Plan paysage du PNR du Pilat

- **Contributions à la sobriété foncière et la trajectoire ZAN**
 - Appréhension du **paysage comme un catalyseur pour repenser la manière de concevoir l'aménagement du territoire**
 - Protection et mise en valeur des paysages**, par le biais d'orientations détaillées, déclinées dans un cahier de recommandations à destination des élus et des habitants, ainsi qu'au travers d'un programme d'actions.
 - **Inversion du regard porté sur les espaces agricoles et naturels** grâce à l'identification des espaces qu'il ne faut pas altérer pour en déduire ceux susceptibles d'être un jour urbanisés
- **Outils et modalités d'intervention à retenir**

Organisation d'un atelier commun de lancement qui a rassemblé plus de 50 participants pour partager les effets du changement climatique et engager ce travail de réflexion qui servira à orienter les politiques publiques sur le massif à l'horizon 2040.

- **Références, liens documents et contacts**

Julien MARCEAU – Chargé de mission Urbanisme et Paysage au Parc du Pilat jmarceau@parc-naturel-pilat.fr
04 74 87 52 01

<https://www.parc-naturel-pilat.fr/>



© PNR du Pilat

Territoires détendus : les territoires détendus

Les « territoires détendus » se différencient des « marges tranquilles » par des dynamiques de marché plus importantes tout en restant modestes et l'existence d'un marché pour les locaux d'activité. Cette classe concerne notamment les cœurs d'agglomération de Roanne et de St-Etienne, du nord-ouest rhodanien, du Bugey...

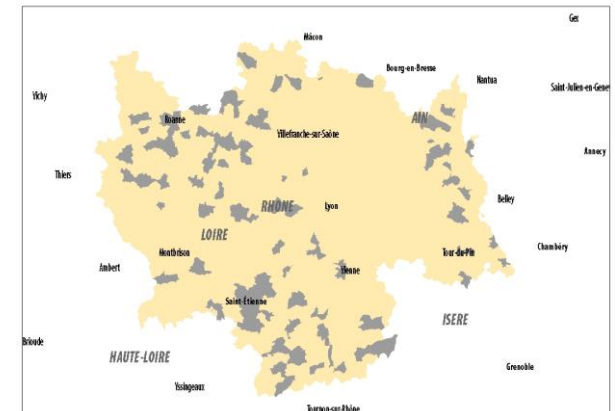
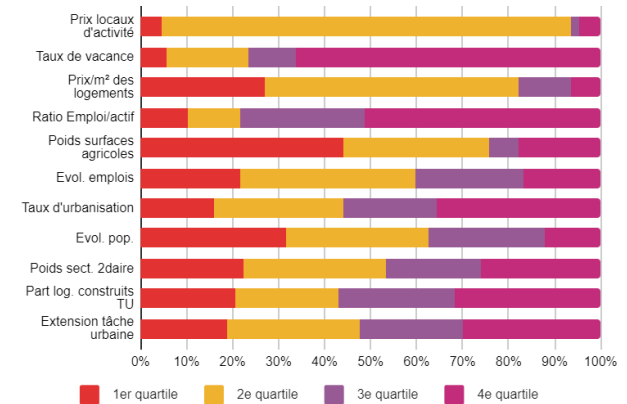
Principales caractéristiques

- Une dynamique immobilière et économique faible avec des prix des locaux d'activité peu élevés et des prix des logements peu élevés à faible (<1900€/m²).
- Une vacance élevée avec la persistance d'un habitat privé très dégradé
- Un tissu économique relativement important avec un ratio emplois sur actifs modéré à élevé (>0,65) mais peu dynamique avec des territoires ayant connu majoritairement des baisses d'emplois ou une stabilité
- Des espaces agricoles peu prégnants

Enjeux

- Redonner de l'attractivité aux centralités : des choix stratégiques pour une intervention publique là où l'effet levier sera le plus important
- Lutter contre la vacance et favoriser le recyclage par un effet de massification et de politiques publiques innovantes en matière de réhabilitation
- Requalifier les friches dans les zones d'activités économiques
- Impulser des dynamiques de transformation urbaine en corrélant les démarches de RU et les transformations urbaines lourdes pour atteindre la qualité attendue par les usagers
- Réaliser des produits qualitatifs (terrasses, espaces extérieurs...) pour attirer les ménages
- Développer des espaces publics qualitatifs, notamment des espaces verts, en dédensifiant
- Fédérer tous les partenaires pour faire un vrai effet levier
- Intégrer les ENAF dans les projets de territoire

'Les territoires détendus'



11% des communes de l'Amelyse
13% de la surface totale de l'Amelyse

Territoires détendus : les territoires détendus

Opportunités pour contribuer à la sobriété foncière

- Un potentiel de réhabilitation important lié aux nombreux bâtiments vacants présents sur les territoires détendus
- Des tènements patrimoniaux industriels notamment importants et de qualité
- Des libérations de foncier en perspective avec des projets de démolition conséquents (par exemple, Métropole Habitat va démolir plus de 1000 logements)

Freins et obstacles à la sobriété foncière

- Un marché immobilier détendu qui crée des freins pour la réhabilitation de la vacance et des friches car le modèle économique n'existe pas
- Des interventions en requalification et réhabilitation longues, complexes et coûteuses avec des temps de latence entre libération, démolition/dépollution et construction
- Des opérateurs qui interviennent de moins en moins sur les secteurs et sites compliqués
- Un facilité de construction en périphérie (opération maîtrisée, encadrée) par rapport aux centres-villes des centralités détendues ("gouffre financier") "sans dispositif, c'est peine perdue"
- Un déficit d'ingénierie important

Leviers / outils / dispositifs les plus adaptés pour répondre à l'objectif de sobriété foncière

Revitalisation

- Mise en place et articulation des dispositifs (ORT, Petites villes de demain, ACV, ANRU, PNRQAD, ..) et des concours financiers extérieurs (PLH, fonds friches, ..)
- Incitations fortes auprès des opérateurs pour garantir l'attractivité des opérations, par l'amélioration des espaces publics (découverte de cours d'eau, liaisons inter-quartiers, trottoirs élargis...) et/ou le recours à certains financements (PLH3 de SEM...)
- Allègement de certaines procédures administratives pour les opérations de recomposition urbaine
- Simplification de la démarche projet (ABF, archi conseil, archi conseil de la DDT, spécialiste de l'identification des Domaines...) en fédérant l'ensemble des acteurs
- Mobilisation des établissements publics (EPL, EPASE, EPORA, EPFL) pour alléger les déficits de charge foncière des opérations et apporter l'ingénierie nécessaire à l'opérationnalisation
- Traitement prioritaire des dossiers de subventions et des autorisations d'urbanisme des opérations de renouvellement urbain par rapport aux projets de VEFA

Optimisation des espaces urbanisés

- Opérations de résorption de la vacance
- Requalification des friches, notamment avec l'accompagnement des établissements publics tels que l'EPORA, EPASE, etc.
- Réhabilitation de l'existant : OPAH-RU, PIG, acquisition-amélioration de logements privés
- Achat et remise aux normes de logements en centralité et garanties sur les niveaux de desserte et équipements
- Densification à travers prise en compte de l'armature territoriale dans les documents d'urbanisme (PLUi particulièrement), définition d'une enveloppe urbaine resserrée

Préservation des ressources :

- Contrats V&B
- Bail rural à clauses environnementales
- PSE
- ORE
- Sites de compensation loi Biodiversité
- OAP renaturation
- Plan paysage
- PENAP et les PAEN

Territoires détendus : les territoires détendus



Réhabilitation et occupation temporaire de la Halle 07 de Novaciéries à Saint-Chamond

- **Territoires et typologies concernées**

Saint Chamond, commune industrielle de la vallée du Gier

- **Lieux et contexte urbain**

Le site de Novaciéries, qui occupe 45 ha à l'articulation entre l'actuel centre-ville de Saint Chamond et le quartier historique des anciennes Aciéries de la Marine, bénéficie d'une localisation avantageuse, à proximité de l'autoroute A47 et de la voie ferrée. Ce projet s'inscrit dans le cadre plus large de la ZAC des Aciéries, porté par Saint-Etienne Métropole et la commune de Saint-Chamond, et faisant l'objet d'une concession d'aménagement à la SPL Cap Metropole.

- **Type de réalisation**

Restauration de la Halle 07, en friche depuis 17 ans, pour mettre en valeur et sauvegarder ce patrimoine en le transformant en un « espace culturel d'arts urbains » temporaire

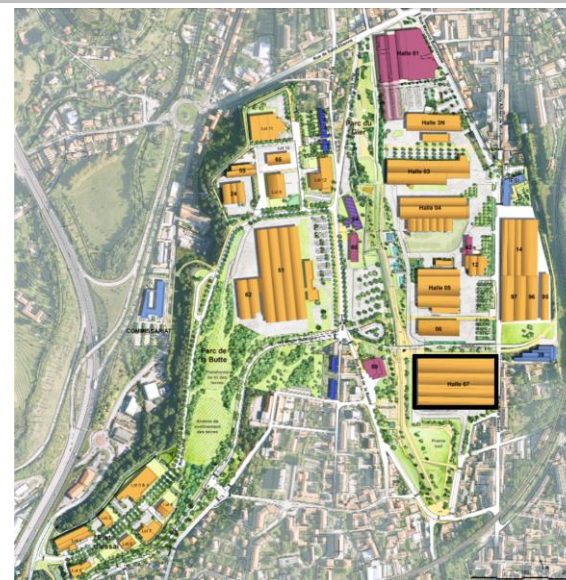
- **Principaux acteurs du projet**

Cap Métropole, Ville de Saint-Chamond, Saint-Etienne Métropole, EPORA, ADERLY

- **Présentation du projet/de l'action**

Construite en 1898, la Halle 07 est l'un des bâtiments le plus emblématique du site des anciennes Aciéries de la Marine. Occupé pour du stockage jusqu'en 2004, les 8 000 m² de la halle 07 sont depuis inoccupés.

En attendant l'implantation d'une activité économique compatible avec les dimensions du lieu, tel que précisé dans le dossier de la ZAC des Aciéries, la halle accueillera, à partir de 2023, un établissement à vocation



© Saint-Etienne Métropole

culturel porté par une structure privée et équipée pour son ouverture au public. Cette occupation sera temporaire (3 ou 4 ans) et les aménagements à venir seront réversibles.

Le but avec cet « espace culturel d'arts urbains » est de « doter la métropole stéphanoise d'un lieu ouvert en direction de tous les publics, ancré dans son environnement avec une offre artistique de qualité nationale et internationale en complément des équipements et initiatives existant déjà sur le territoire ».

Territoires détendus : les territoires détendus



Réhabilitation et occupation temporaire de la Halle 07 de Novacières à Saint-Chamond

- **Contributions à la sobriété foncière et la trajectoire ZAN**

Réinvestissement des bâtiments témoins de l'histoire industrielle implantés au sein du vaste tènement stratégique

Maintien de l'activité industrielle et développement de la mixité fonctionnelle

Réalisation d'aménagements paysagers vertueux avec des espèces végétales locales, et une gestion différenciée sans arrosage

- **Outils et modalités d'intervention à retenir**

Un des 5 sites de la Loire qui a été retenu à la deuxième session du plan de relance de l'Etat sur les friches.

1,16 M€ fléchés sur le désamiantage et le déplombage du bâtiment de la Halle 07; sur les 6,8 M€ à mobiliser pour la réhabilitation de ce bâtiment

- **Références, liens documents et contacts**

Joseph Perreton, directeur Cap Métropole

<https://www.capmetropole.fr/>



© epures. C. Gabion

Territoires détendus : le résidentiel à dominante rurale

Le résidentiel à dominante rural reflète la zone de report des ménages modestes qui s'éloignent de plus en plus loin des métropoles lyonnaises et stéphanoises pour accéder à la propriété. Cette classe, marquée par un fort poids des espaces agricoles, est présente dans les Mont du Lyonnais, une partie du Centre Loire, le sud de Tarare, le sud de Vienne, ou encore le secteur situé entre les Dombes et la plaine de l'Ain.

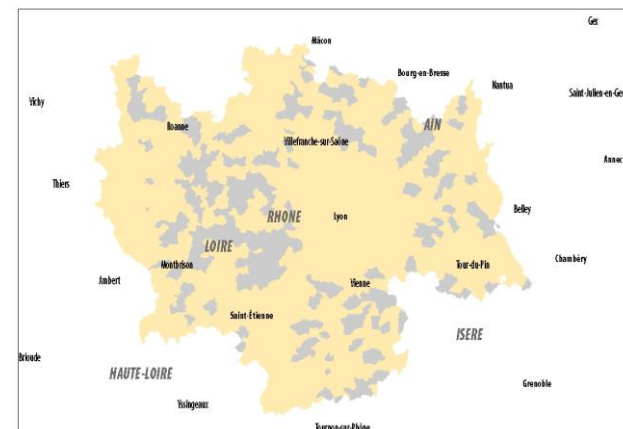
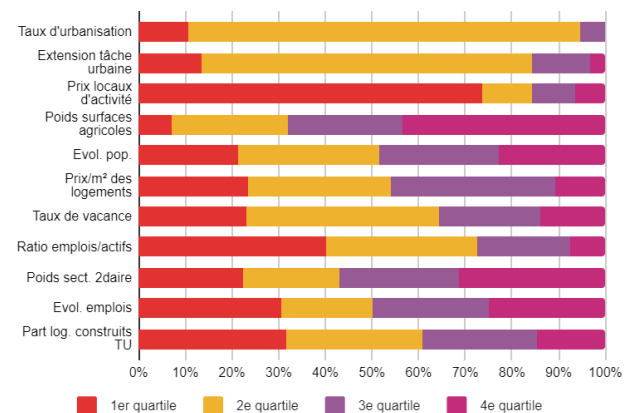
Principales caractéristiques

- Un taux d'urbanisation (entre 6% et 10%) et une extension de la tâche urbaine faibles
- Une forte prégnance des espaces agricoles
- Des prix de logements et de locaux d'activité modérés
- Une dynamique immobilière et économique relativement faible avec notamment une quasi absence de transactions de locaux d'activité et un ratio emplois sur actifs très faible (<0,37)
- Des réservoirs de biodiversité "à protection forte"

Enjeux

- Préserver les espaces agricoles en tant que potentiel pour l'alimentation
- Limiter le mitage
- Densifier les tissus existants
- Intégrer les ENAF dans les projets de territoire
- Gérer le phénomène de report des ménages les plus modestes sur ces espaces où les prix leur permettent d'accéder à la propriété

'Le résidentiel à dominante rurale'



22% des communes de l'Amelyse
22% de la surface totale de l'Amelyse

Territoires détendus : le résidentiel à dominante rurale

Opportunités pour contribuer à la sobriété foncière

- Une forte correspondance avec les réservoirs de biodiversité d'enjeu majeur "à protection forte" (plaine du Forez, Pilat, Beaujolais, Dombes, plateau de l'Isle Crémieu)
- Potentiel de densification des tissus pavillonnaires, intéressant notamment pour les communes carencées en logement social
- Un cadre paysager rural à forestier justifiant des politiques d'aménagement fondées sur sa valorisation.
- Une vacance à résorber pour la reconquête de logements dans les tissus bâtis existants

Freins et obstacles à la sobriété foncière

- Des prix du foncier peu élevés qui attirent ménages et entreprises et entretiennent l'effet report lié à la métropolisation
- Un marché immobilier détendu, peu favorable à la rénovation des biens vacants.
- Un prix du foncier abordable, n'incitant pas à la sobriété
- Une rétention foncière complexifiant l'exercice de planification locale



Saint-Martin-en-Haut (Monts du Lyonnais)

Leviers / outils / dispositifs les plus adaptés pour répondre à l'objectif de sobriété foncière

Revitalisation

- Outils loi Elan (Projet Partenarial d'Aménagement, Grande Opération d'Urbanisme, Opération de Revitalisation du Territoire)
- Contrats de ruralité
- Petites villes de demain
- Action Cœur de Ville

Optimisation des espaces urbanisés

- Opérations de résorption de la vacance
- Requalification des friches
- Réhabilitation des bâtiments existants : OPAH-RU, PIG, PNRQAD
- Achat et remise aux normes de logements en centralité et garanties sur les niveaux de desserte et équipements
- Levier fiscal : Denormandie dans l'ancien

Densification

- OAP densité
- Achat et remise aux normes de logements en centralité et garanties sur les niveaux de desserte et équipements,
- Opération de revitalisation des centres-bourgs

Outils et leviers opérationnels

- EPL,
- EPASE,
- EPORA
- Association foncière urbaine (AFU)

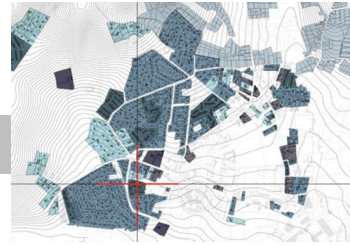
Préservation des ressources :

- Contrats V&B
- Bail rural à clauses environnementales
- PSE
- ORE
- Sites de compensation loi Biodiv
- OAP renaturation
- Plan paysage

Territoires détendus : le résidentiel à dominante rurale



Démarche expérimentale Bimby dans la Loire



- **Territoires et typologies concernées**
Département de la Loire, 3 villes pilotes (petites et moyenne)
- **Lieux et contexte urbain**
Saint-Chamond, La Talaudière, Saint-Genest-Malifaux
Tissus bâtis individuels
- **Type de réalisation**
Diagnostic des tissus bâtis individuels
Identification de secteurs d'expérimentation
Approche des propriétaires des maisons pour réaliser une modélisation de construction(s) sur leur terrain
Communication des résultats à la collectivité pour une meilleure prise en compte de la densification douce dans les documents d'urbanisme
- **Principaux acteurs du projet**
DDT de la Loire / Villes de Saint-Chamond, La Talaudière, Saint-Genest-Malifaux / Ecole nationale supérieure d'architecture de Saint-Etienne / Atelier d'architecture Marie Clément

- **Présentation du projet/de l'action**

"En 2013-2014, la DDT de la Loire a conduit avec 3 communes pilotes (Saint-Chamond, La Talaudière et Saint-Genest Malifaux), en lien avec l'école d'architecture de Saint-Étienne et un bureau d'architectes, une démarche expérimentale sur le principe de la démarche « BIMBY ». Sur la base d'un diagnostic des tissus bâtis individuels des communes concernées, des secteurs d'expérimentation ont été identifiés. Sur ces secteurs, les propriétaires de maisons individuelles ont été informés de la démarche et invités à travailler avec un architecte pour modéliser des projets de construction de maison qu'ils pouvaient avoir.

Ces différents projets, portés à la connaissance des collectivités, ont permis de réfléchir sur la manière d'intégrer le processus de densification douce dans leur projet urbain. »

Source : Urbanisme et Habitat de la Loire / OCTOBRE 2015

Territoires détendus : le résidentiel à dominante rurale



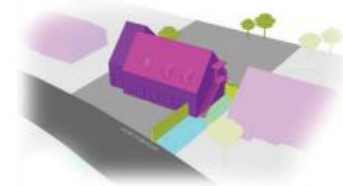
Démarche expérimentale Bimby dans la Loire

- **Contributions à la sobriété foncière et la trajectoire ZAN**
Identification des gisements fonciers potentiels en densification des tissus pavillonnaires
- **Outils et modalités d'intervention à retenir**
Démarche impliquante pour les propriétaires de maisons individuelles

Complémentarité des acteurs et de leurs capacités d'intervention pour intégrer ce potentiel aux documents d'urbanisme
- **Références, liens documents et contacts**
 - La densification douce : un nouveau modèle de développement du tissu urbain. Département de la Loire
 - Bimby, Premiers retours d'expériences / une démarche innovante de travail avec les habitants. PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, Agence Nationale de la Recherche, Région Ile de France, Conseil général des Yvelines



Division parcellaire



Division pavillonnaire

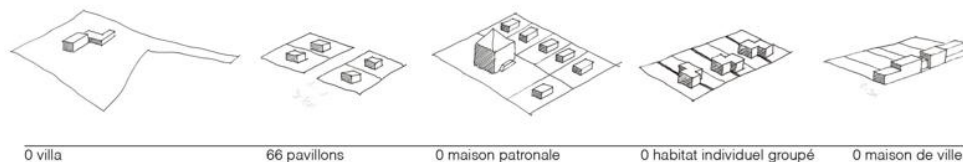


Extension/surélévation

Source : Urbanisme et Habitat de la Loire / OCTOBRE 2015

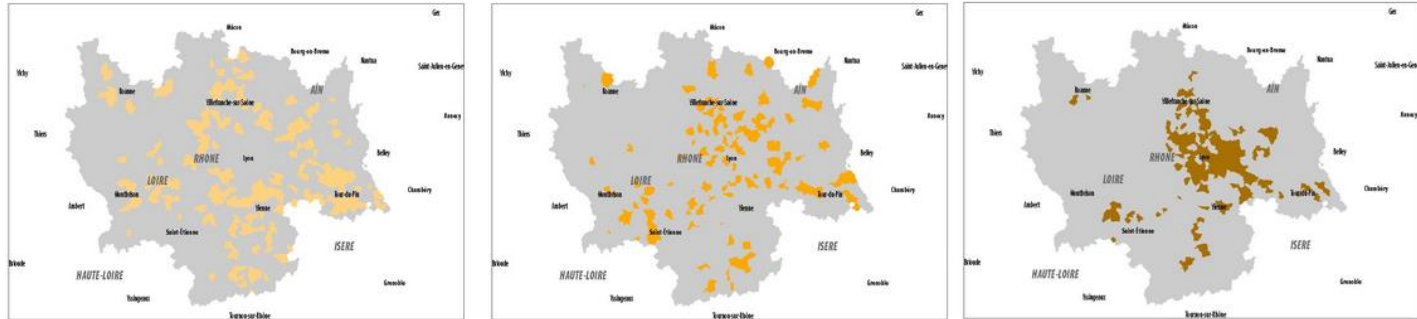


Source : Etude exploratoire BIMBY ligérienne 2015



Territoires tendus

Territoires tendus



Principales caractéristiques

Dans les territoires dits tendus, l'attractivité démographique et économique, la rareté du foncier et son prix exponentiel ainsi que la limitation de la tâche urbaine qui découle des évolutions législatives depuis les années 2000 conduisent à :

- à un **effet report de l'agglomération lyonnaise** sur les territoires adjacents,
- une **optimisation foncière et une densification « spontanée »**,
- le développement de **nombreuses opérations de renouvellement** par le réinvestissement des tènements dégradés, par les opérateurs publics comme privés qui s'intéressent de plus en plus à la requalification des friches (sites Renault trucks avec la ZAC Berliet où il ne reste que 4 hectares disponibles pour l'industrie ; Vénineuv' à Vénissieux ; Gifrère sur Décines ; différents sites sur Saint-Priest et le 7ème type caserne ; Technicentre de la Mulatière ; ...) ; Centre Folatière à Bourgoin-Jallieu ; Ecoquartier Monplaisir à Villefranche-sur-Saône ; friche Aristide Briand à La Tour-du-Pin (en cours)
- la promotion de **nouvelles modalités de maîtrise du foncier** par les collectivités.

Enjeux Concilier attractivité, qualité, équité et préservation

Juguler la tension du marché et la flambée des prix, notamment afin d'éviter de creuser l'écart entre les différences de potentiel d'accession à la propriété entre les groupes sociaux

Promouvoir la qualité des opérations : Compte tenu de l'optimisation de l'existant et de l'intensification du développement à l'œuvre dans les territoires tendus, les **enjeux de qualité des projets et d'acceptation de la densité** sont prégnants.

Favoriser l'accès aux logements des plus modestes : Dans les zones périurbaines en tension autour des métropoles lyonnaises et stéphanoises, compte tenu de l'inflation des prix du foncier et de l'immobilier et de la contraction de l'offre, l'application du ZAN pourrait conduire à un **renchérissement du prix des terrains et des locaux**. Cette évolution pourrait générer un fort **enjeu d'accessibilité des ménages les plus modestes** avec un risque d'**accentuation des difficultés d'accès au logement, de renforcement de la fragmentation sociale** révélée par la crise des gilets jaunes, et de développement du **phénomène de périurbanisation** antagoniste au ZAN.

« Le ZAN, c'est dans les campagnes que cela se joue. Pour certains territoires, il peut s'apparenter à une contrainte de développement, voire une suppression de potentiels. La question est d'organiser des solidarités : il s'agit de traiter les marchés de report résidentiel de la Métropole (ndlr : la Métropole de Lyon) et d'être au fait des mécanismes en présence qui se jouent sur les territoires, notamment les Vallons du Lyonnais, la vallée du Garon, le Pays de l'Ozon, Communay, Brignais, etc. »

Aimeric Fabris, Directeur d'EPORA.

Source : entretien préparatoire au webinaire « Engager l'aire métropolitaine Lyon – Saint-Etienne dans une trajectoire de sobriété foncière » de 2021.

Territoires tendus

Opportunités

- Compte tenu de la cherté et de la rareté du foncier, les territoires tendus font l'objet d'une dynamique d'optimisation des tissus urbains engagée depuis plusieurs années et s'inscrivent ainsi « naturellement » dans une trajectoire de sobriété foncière. En effet, la contraction de l'offre foncière et immobilière, observable depuis plusieurs années et qui pourrait se renforcer suite à l'application du ZAN, conduit à un **réinvestissement des tènements dégradés et des friches**
- Soutenu par un marché foncier dynamique, le **renouvellement urbain sur les territoires tendus est rentable**. Les opérations de renouvellement urbain et de requalification de friches peuvent se réaliser sans intervention de la collectivité
- Conditions réunies, dans les grandes agglomérations tendues, pour la réalisation d'opérations d'ensembles maîtrisées par la collectivité (ZAC, PPA-GOU) permettant de répondre aux enjeux de sobriété, de qualité des projets et des constructions, de maîtrise des coûts de sortie...

Freins et obstacles

- La tension du marché contraint de plus en plus l'action et les politiques publiques mises en œuvre par les collectivités : la **maîtrise foncière s'avère ainsi de plus en plus difficile** ; et les **bilans d'opération de plus en plus déficitaires**.
- La **rareté du foncier**, même en renouvellement urbain et en densification
- L'effet ciseau entre d'un côté le **ralentissement des modes de faire** (procédures longues et complexes) et de l'autre **l'accélération démographique** à laquelle il s'agit de répondre par la production de logements, équipements et services. Cette pression engendre une augmentation des prix du foncier.
- Sur les territoires concernés par une tension du marché immobilier, provoquée par une pression démographique forte et une rareté foncière alimentée par des attitudes spéculatives de la part des promoteurs et des propriétaires attentistes, on constate une **augmentation des prix de sortie**. Ceci permet toutefois aux opérateurs une meilleure absorption des coûts liés au contexte foncier.

Leviers et clés de réussite

- La mise en place de stratégies foncières offensives et anticipatrices
- Le développement de logements abordables
- L'encadrement de la location de meublés touristiques dans les secteurs très tendus, pour conserver la vocation d'habitat permanent
- Une multipolarisation renforcée, à l'échelle de l'Aire métropolitaine, notamment en matière d'attractivité économique, favorisant une meilleure répartition de la pression foncière et immobilière

Territoires tendus : le résidentiel sous tension

Le résidentiel sous tension délimite un basculement en terme de marché, avec une urbanisation en extension sous l'effet d'un fort moteur démographique et d'un effet report de plus en plus important. Le poids des espaces agricoles y est également important. Sont notamment concernés : l'Ouest lyonnais, le Beaujolais, la plaine de l'Ain, ou encore le sud du Stéphanois.

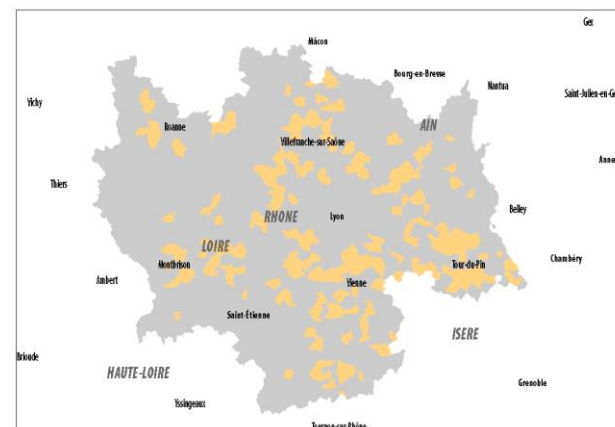
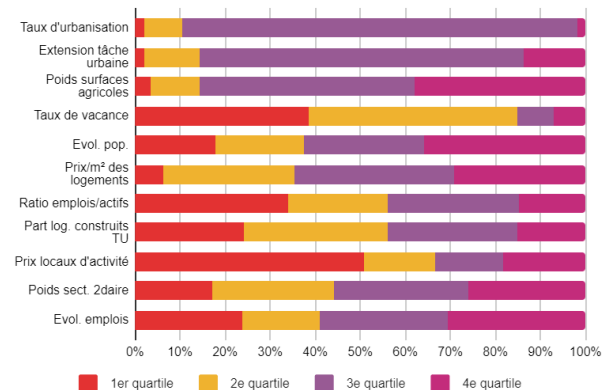
Principales caractéristiques

- Un taux d'urbanisation modéré avec des surfaces agricoles encore très présentes
- Mais, une extension relativement forte de la tache urbaine
- Une vacance très faible
- Une forte dynamique démographique
- Une forte dynamique démographique
- Des prix de logements abordables à élevés
- Une proximité des fleuves/rivières

Enjeux

- Accompagner la densification du tissu pavillonnaire et le phénomène de divisions parcellaires qui se font souvent de manière anarchique et peu adaptés au tissu existant
- Maîtriser les extensions urbaines pour limiter la pression sur les ENAF
- Intégrer les ENAF dans les projets de territoire
- Juguler la pression sur les terres agricoles et préserver les terres non artificialisées en les dotant/les intégrant à un projet économique, social et politique et en réfléchissant aux types d'agricultures souhaitées
- Arbitrer entre limitation de l'urbanisation et augmentation du déficit en eau potable sur certains secteurs qui se caractérisent par une situation de déséquilibre entre les besoins et les ressources en eau potable (nord Isère/plateau de Crémieu, Dombes, vallée de Vienne, ouest lyonnais, centre Loire, Galaure)
- Limiter l'artificialisation et/ou renaturer les abords des fleuves/rivières pour anticiper l'augmentation de l'aléa inondation et éviter d'augmenter l'exposition au risque d'inondation

'Le résidentiel sous tension'



21% des communes de l'Amelyse
18% de la surface totale de l'Amelyse

Territoires tendus : le résidentiel sous tension

Opportunités pour contribuer à la sobriété foncière

- Un potentiel de densification du tissu existant ?
- Un potentiel de résorption de la vacance résidentielle
- Nombreuses opportunités au sein des tissus pavillonnaires
- Un cadre paysager rural à forestier justifiant des politiques d'aménagement fondées sur sa valorisation.

Freins et obstacles à la sobriété foncière

- La mutation des secteurs pavillonnaires en collectif constitue un terrain de jeu qui se réduit, car ce levier de densification et d'optimisation des fonciers artificialisés se heurte à l'accroissement exponentiel du prix des maisons (notamment depuis la crise sanitaire de la covid-19), à la nécessité de maintenir la pleine terre, et à la réticence des habitants
- Un foncier agricole trop peu valorisé, contribuant à l'attractivité opérationnelle et financière de l'extension urbaine

Leviers / outils / dispositifs les plus adaptés pour répondre à l'objectif de sobriété foncière

Optimisation des espaces urbanisés

Réhabilitation :

- Opérations de résorption de la vacance
- Requalification des friches
- Réhabilitation des bâtiments existants
- Achat et remise aux normes de logements en centralité et garanties sur les niveaux de desserte et équipements

Densification

- Stratégies foncières : maîtrise du foncier, limitation de la rétention, régulation des divisions parcellaires, dispositifs d'observation foncière
- Développement de programmes différents mais respectueux de l'identité des lieux
- Développement de plus en plus d'opérations mixtes (locatif social et accession sociale ou pas) avec association de bailleurs et de promoteurs
- Versement pour sous-densité
- Bonification de la taxe d'aménagement pour les projets sans modification de l'emprise au sol (reconstruction..)
- BRS et ORT pour contourner la recherche de la rente foncière et permettre l'accès à la propriété aux ménages modestes
- BIMBY
- Modularité et la réversibilité des logements

Préservation des ressources :

- Coefficient de Biotope, de pleine terre
- Contrats de réciprocité / coopération interterritoriale
- Stratégie et inventaire renaturation, sites de compensation en vertu de la loi du 8 août 2016 « pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages »
- OAP renaturation
- Plan paysage
- PENAP et les PAEN

Territoires tendus : le résidentiel sous tension



Les Nouveaux Ateliers du Dorlay

- **Territoires et typologies concernées**

*Vallée du Dorlay, massif du Pilat, Loire
Doizieux - Marges tranquilles
La Terrasse sur Dorlaix - Développement
Saint-Paul-en Jarez - Résidentiel sous tension*



- **Lieux et contexte urbain**

Présence dans la vallée du Dorlay de nombreuses industries textiles (usine de passementerie, maison Tresses et lacets...), porteuses d'un savoir-faire traditionnel distinctif. Une partie du patrimoine de bâtiments industriels et d'infrastructures hydrauliques était vacante.

- **Type de réalisation**

Création d'un pôle d'excellence de l'accessoire de mode dans la vallée du Dorlay, en réhabilitant d'anciennes friches industrielles

- **Principaux acteurs du projet**

Porteurs de la démarche : un collectif d'élus locaux, d'associations, de chefs d'entreprises et d'habitants
Appui : PNR du Pilat

- **Présentation du projet/de l'action**

Il s'agit d'un projet global d'accueil, d'installation et d'accompagnement d'entreprises liées au textile et à l'accessoire de mode, initié et animé depuis 2014 par le PNR du Pilat. Il articule l'identification des locaux vacants, leur réhabilitation et une démarche proactive de création des conditions favorisant l'implantation de nouvelles entreprises autour de l'offre immobilière ainsi créée.

En 2020, l'association des Nouveaux ateliers du Dorlay a été créée, puis un tiers lieu, « La Turbine créative ». Celui-ci propose des locaux pour accueillir des professionnels des métiers d'art, un atelier partagé à usage des habitants et des artisans, ainsi qu'une programmation de formations pour les professionnels et amateurs. L'association travaille également sur un volet touristique qui vient étayer la dynamique entrepreneuriale, axé sur la valorisation du patrimoine industriel et naturel local et le développement des offres de mobilité, de restauration et d'hébergement.



Les Nouveaux Ateliers du Dorlaix

- **Contributions à la sobriété foncière et la trajectoire ZAN**

Une démarche d'urbanisme circulaire qui ré-utilise et valorise une ressource locale – la présence de friches industrielle textile axée sur le tressage et la présence de savoir-faire locaux dans ce domaine

- **Outils et modalités d'intervention à retenir**

- une méthode développée par Cap Rural, qui permet aux territoires très ruraux de définir et de mettre en place des politiques d'accueil et d'accompagnement ciblant des activités et entreprises spécifiques qu'ils souhaitent attirer sur le territoire

- Une dynamique portée par l'implication citoyenne et l'appui du PNR du Pilat, qui joue le rôle de catalyseur pour le projet, mais qui nécessite à présent un relai en matière de portage financier pour asseoir et poursuivre la démarche

- **Références, liens documents et contacts**

PNR du Pilat :
contact

Le site de La Turbine créative :
<https://nouveauxateliersdudorlay.wordpress.com/>

Territoires tendus : le développement

La typologie du développement, étendue sur l'agglomération lyonnaise et son pourtour et l'ouest de Saint-Etienne, s'illustre par une urbanisation forte et des prix élevés, notamment pour le logement.

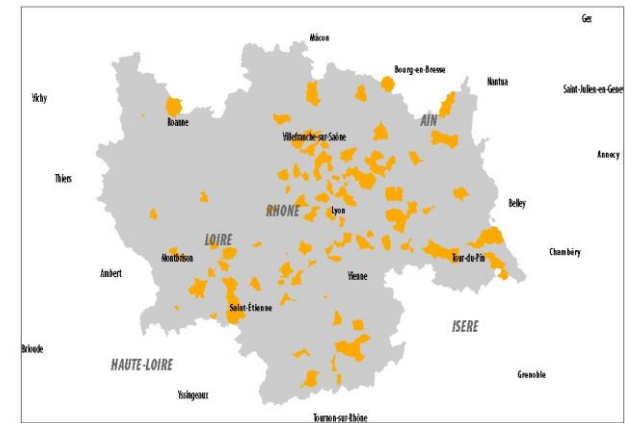
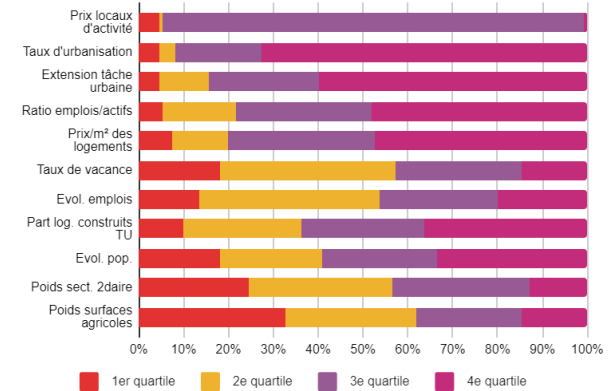
Principales caractéristiques

- Un tissu économique relativement important mais peu dynamique avec des pertes d'emploi ou des croissances modérées et des prix des locaux d'activité modéré à élevé.
- Un taux d'urbanisation élevé et une tâche urbaine en forte extension
- Extension de la tâche urbaine forte.
- Ratio emplois/actifs élevé.
- Un marché résidentiel tendu avec des prix de logement élevé
- Une proximité des fleuves/rivières

Enjeux

- Limiter l'extension urbaine et favoriser la densification du tissu urbain tout en maîtrisant le phénomène de divisions parcellaires qui conduit à des développements anarchiques et peu adaptés au tissu existant
- Conforter les activités économiques
- Maîtriser l'évolution des prix
- Permettre l'accès pour tous à un logement de qualité pour éviter le report
- Limiter l'artificialisation notamment aux abords des fleuves/rivières pour préserver le fonctionnement hydrologique et écologique ; et anticiper l'augmentation de l'aléa inondation avec le réchauffement climatique et limiter ainsi l'exposition aux risques des biens et des personnes
- Arbitrer localement entre limitation de l'urbanisation et augmentation du déficit en eau potable

'Le développement'



11% des communes de l'Amelyse
11% de la surface totale de l'Amelyse

Territoires tendus : le développement

Opportunités pour contribuer à la sobriété foncière

- Un potentiel de densification « naturellement » réalisé par la tension du marché
- Des opérations de renouvellement urbain rentables sans intervention directe de la collectivité
- Une tension susceptible de favoriser la montée en qualité des biens (espace extérieur d'hyper-proximité, intimité, bioclimatisme....).
- Un potentiel de valorisation des espaces et équipements publics, favorables à l'attractivité des centres.

Freins et obstacles à la sobriété foncière

- Des ilots anciens dégradés nécessitant encore l'intervention de la collectivité

Leviers / outils / dispositifs les plus adaptés pour répondre à l'objectif de sobriété foncière

Optimisation des espaces urbanisés

Réhabilitation :

- Opérations de résorption de la vacance
- Requalification des friches
- Réhabilitation des bâtiments existants : OPAH-RU, PIG
- Achat et remise aux normes de logements en centralité et garanties sur les niveaux de desserte et équipements

Densification

- Stratégies foncières : maîtrise du foncier, limitation de la rétention, régulation des divisions parcellaires, dispositifs d'observation foncière
- Evolution du tissu (ex : surélévation d'immeubles)
- Développement de programmes différents mais respectueux de l'identité des lieux
- Développement de plus en plus d'opérations mixtes (locatif social et accession sociale ou pas) avec association de bailleurs et de promoteurs (Procivis = une des familles HLM > simple de mettre en place des projets communs) sous forme de Sci, vefa inversée. Panache des prix pour approcher les valeurs locales de l'accession
- Versement pour sous-densité
- Modularité et réversibilité des logements
- BRS et ORT pour contourner la recherche de la rente foncière et permettre l'accès à la propriété aux ménages modestes

Préservation des ressources :

- Coefficient de Biotopie, de pleine terre
- Contrats de réciprocité / coopération interterritoriale
- Stratégie et inventaire renaturation, sites de compensation loi Biodiv
- OAP renaturation
- Plan paysage
- PENAP et les PAEN



Usine Gégé (Montbrison)

- **Territoires et typologies concernées**
Moingt (ancienne commune aujourd'hui fusionnée avec la ville de Montbrison)
- **Lieux et contexte urbain**
Implantée le long de l'avenue Thermale à Montbrison, l'usine Gégé est un lieu emblématique occupé par une entreprise montbrisonnaise de jouets et de poupées qui a fermé en 1979.
- **Type de réalisation**
Réhabilitation de la friche d'1,5 ha qui comprend un bâtiment industriel à l'écriture architecturale de qualité, des ateliers et plusieurs terrains non bâtis et peu exploités.
Déconstruction et la démolition d'une partie de l'ancienne usine de jouets et d'une partie du Centre technique municipal pour créer un nouveau quartier sur le site, favoriser la mixité sociale et le lien intergénérationnel, et mettre en valeur le caractère patrimonial des anciennes usines.
- **Principaux acteurs du projet**
Ville, Loire Forez, Epora et l'Etat (via le projet Action cœur de ville) ainsi qu'un groupement d'investisseurs porté par Loire Habitat, associé à NOVIM, deux promoteurs (Inovy et SCF) et leur équipe de maîtrise d'œuvre.



© Atelier Architecture RIVAT Archipente

- **Présentation du projet/de l'action**

La réhabilitation de la friche va permettre la création d'un nouveau quartier à Montbrison, grâce à la rénovation d'une partie de l'usine GEGÉ et la réalisation d'un programme mixte et intergénérationnel comprenant au total 67 logements (30 logements sociaux et adaptés pour les seniors, 27 logements en accession, 10 maisons de ville), une crèche, un restaurant scolaire, un pôle médical et une salle intergénérationnelle, un jardin partagé et deux nouvelles places publiques, dont une qui accueillera le futur marché de Moingt.

La livraison finale du projet est prévue pour fin 2027.



Usine Gégé (Montbrison)

- **Contributions à la sobriété foncière et la trajectoire ZAN**

Une démarche d'urbanisme circulaire fondée sur la transformation d'un site industriel vacant en un nouveau quartier associant des fonctions résidentielles et de centralité

- **Outils et modalités d'intervention à retenir**

Un dispositif Action cœur de ville, accélérateur du projet avec la sélection de Montbrison parmi les villes labellisées ACV pour une expérimentation intitulée « **Réinventons nos cœurs de ville** » pour la reconversion de la friche GÉGÉ qui a permis de financer une ingénierie inédite

Lancement d'un appel à projets innovant par la Ville, Loire Forez, l'Etat et les partenaires pour définir le projet de reconversion du site et sélectionner le groupement d'investisseurs et leur équipe de maîtrise d'œuvre.

Lauréate du **Fonds friche du plan France relance**, le projet a bénéficié d'1,5 M€ d'aide

Coût total de l'opération : environ 26 millions d'euros, financé à hauteur de 5 M€ HT par la Ville de Montbrison.

Acquisition du site par Epora et intervention en amont pour la requalification (désamiantage et démolition).

Références, liens documents et contacts

Kevin Brun, directeur de projet

kbrun@ville-montbrison.fr

Territoires tendus : la densification

La typologie de la densification, enfin, conjugue une urbanisation et une extension urbaine soutenues, et des prix élevés sur les marchés résidentiels comme des locaux d'activité. Les espaces agricoles y sont peu représentés. Il s'agit de villes comme Lyon, Vienne, La Tour du Pin, du sud de Saint-Etienne et du sud de Roanne.

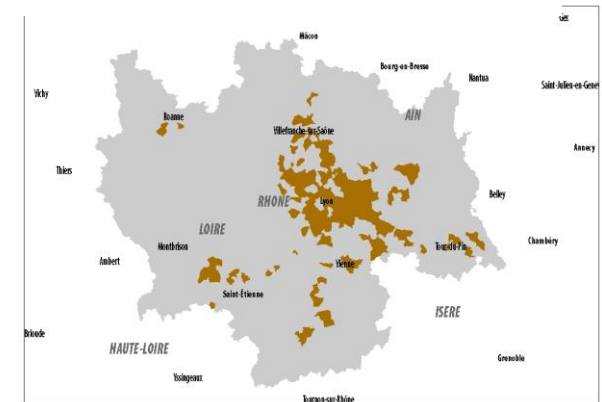
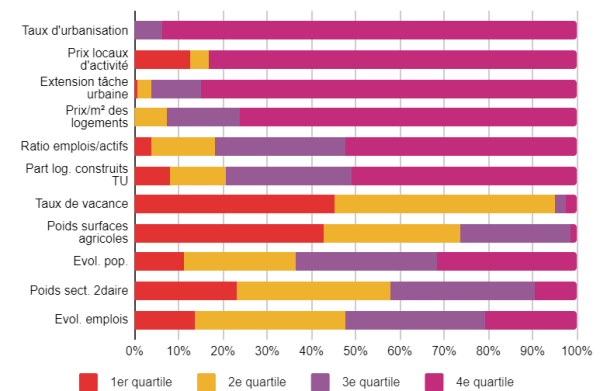
Principales caractéristiques

- Des espaces très urbanisés et peu d'espaces agricoles
- Une extension et une densification de la tâche urbaine soutenues avec une part de logements construits dans la tâche urbaine élevée.
- Un marché immobilier (économique et résidentiel) tendu avec des prix du logement et des locaux d'activité élevés à très élevés
- Un tissu économique important avec un ratio emplois sur actifs élevé
- Une vacance peu importante
- Une proximité des fleuves/rivières

Enjeux

- Favoriser l'accès pour tous à un logement de qualité pour éviter le report
- Maîtriser l'évolution des prix et favoriser le développement de logements abordables
- Maintenir la qualité de vie et accompagner la densification du tissu urbain
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et rendre à la nature certains espaces artificialisés
- Favoriser la mutualisation des espaces et des usages
- Développer des stratégies "ressources" et des complémentarités avec les territoires adjacents (approvisionnement, consommation...) et prendre conscience des interdépendances (consommations, énergie...)
- Développer l'agriculture urbaine
- Arbitrer entre le développement de la nature en ville et la densification des espaces urbanisés
- Limiter l'artificialisation et promouvoir la renaturation pour éviter une plus grande exposition des biens et des personnes au risque inondation des fleuves et rivières avec le réchauffement climatique

'La densification'



13% des communes de l'Amelyse
10% de la surface totale de l'Amelyse

Territoires tendus : la densification

Opportunités pour contribuer à la sobriété foncière

- Un potentiel de densification « naturellement » réalisé par la tension du marché
- Des opérations de renouvellement urbain et de requalification de friches ne nécessitant pas d'intervention de la collectivité
- Des marges de manœuvre pour le renforcement de la qualité des projets et des constructions
- Une portion des territoires relevant de cette typologie est composée de villes aux dimensions urbaines favorisant une plus grande acceptabilité de la hauteur de bâti

Freins et obstacles à la sobriété foncière

- Une inflation des prix qui alimente les effets de report
- Une augmentation importante de la part du foncier dans le coût d'opération, qui contraint la capacité de production de logement social
- L'attractivité économique et démographique générée, notamment, par la concentration des emplois et services dans les cœurs métropolitains

Leviers / outils / dispositifs les plus adaptés pour répondre à l'objectif de sobriété foncière

Optimisation des espaces urbanisés

Réhabilitation :

- Requalification des friches et réhabilitation des bâtiments existants souvent sans intervention nécessaire de la collectivité

Densification

- Mise en place de stratégies foncières pour maîtriser le foncier, limiter la rétention, réguler les divisions parcellaires,
- Evolution du tissu (ex : surélévation d'immeubles)
- Promotion de la modularité et la réversibilité des logements
- Développement des BRS et ORT pour contourner la recherche de la rente foncière et permettre l'accès à la propriété aux ménages modestes
- Recherche de modèle pour la requalification et la densification des zones d'activités

Préservation des ressources

- Coefficient de Biotope, de pleine terre
- Contrats de réciprocité / coopération interterritoriale
- Stratégie et inventaire renaturation, sites de compensation loi Biodiv
- OAP renaturation
- Plan paysage
- PENAP et PAEN

Territoires tendus : la densification



Projet Usin à Vénissieux



- **Territoires et typologies concernées**
Ancien site industriel Bosch implanté au sein d'un tissu résidentiel, sur la commune de Vénissieux et sur le 7ème arrondissement de Lyon, à proximité des nouveaux Ikea et Leroy-Merlin.
- **Lieux et contexte urbain**
Transformation d'un site industriel de 10 hectares qui bénéficie d'un accès multimodal (deux stations de tramways (T4), deux stations de métro à proximité (Métro D), une gare SNCF à proximité (Gare de Vénissieux) en parc d'activités industrielles version 4.0.
- **Type de réalisation**
Réhabilitation d'un maximum de bâtis du site historique de Bosch (30 000 mètres carrés de locaux existants) ; construction de nouveaux bâtiments répondant aux nécessités du renouveau de l'industrie, notamment un premier bâtiment qui comprendra 10 halles de production adossées à des espaces de bureaux (livraison prévue courant 2023), création d'un parc paysager d'1ha.
- **Principaux acteurs du projet**
Conçu et géré par le Groupe SERL, la Banque des Territoires et la Caisse d'Épargne Rhône Alpes, en partenariat avec la Métropole de Lyon et la ville de Vénissieux, ce projet a été co-conçu et co-opéré avec des industriels.

- **Présentation du projet/de l'action**

Le projet USIN constitue un site dédié à l'industrie et à l'innovation qui complète l'offre de plateformes et de zones industrielles et logistiques de la Métropole de Lyon en proposant aux industriels un lieu de production et d'innovation en ville.

Sur un foncier industriel, le projet USIN propose un nouveau modèle d'espace productif avec à terme 60.000 mètres carrés à louer pour permettre la transformation technologique et le renouveau industriel. Ce projet consacré à l'industrie sur le long terme a été labellisé « site industriel clé en main » en septembre 2021 (initiative inscrite dans la feuille de route du Gouvernement pour l'accélération des implantations industrielles en France).

Il devrait accueillir à terme environ 1000 emplois

Territoires tendus : la densification



Projet Usin (Vénissieux)

- **Contributions à la sobriété foncière et la trajectoire ZAN**

Un projet qui contribue à maintenir une importante activité productive dans le tissu urbain en réutilisant un foncier industriel : un site dépollué ; une réutilisation d'un patrimoine industriel ; des activités productives sans nuisances et non polluantes en site urbain.

Un site évolutif et adaptable sur le long terme qui promeut la mixité des fonctions urbaines (commerces / habitat / équipement / site productif) et la mutualisation de moyens, de services et de locaux communs (notamment un futur restaurant d'entreprises).

Un projet qui limite les places de stationnement et favorise le développement d'aménagements en faveur de l'usage des modes propres, collectifs et doux.

- **Outils et modalités d'intervention à retenir**

Vente du site par Bosch avec une exigence : la pérennité de sa vocation industrielle

1.800 hectares sanctuarisés en zone économique productive dans le PLUih

Constitution d'une société de projet et investissement de 80 millions d'euros (y compris acquisition du foncier)

Participation des entreprises locataires et des riverains pour un dialogue transversal et pérenne avec la gouvernance mise en place

Mobilisation de l'ensemble des parties prenantes pour la coordination politique et technique et pour le développement du projet en cohérence avec les politiques métropolitaines et orientations communales (1 comité de Pilotage USIN / Métropole / Ville tous les deux mois)

Références, liens documents et contacts

David BELLANGER
Directeur du projet USIN
d.bellanger@serl.fr

<https://usin.fr/>

Autres exemples

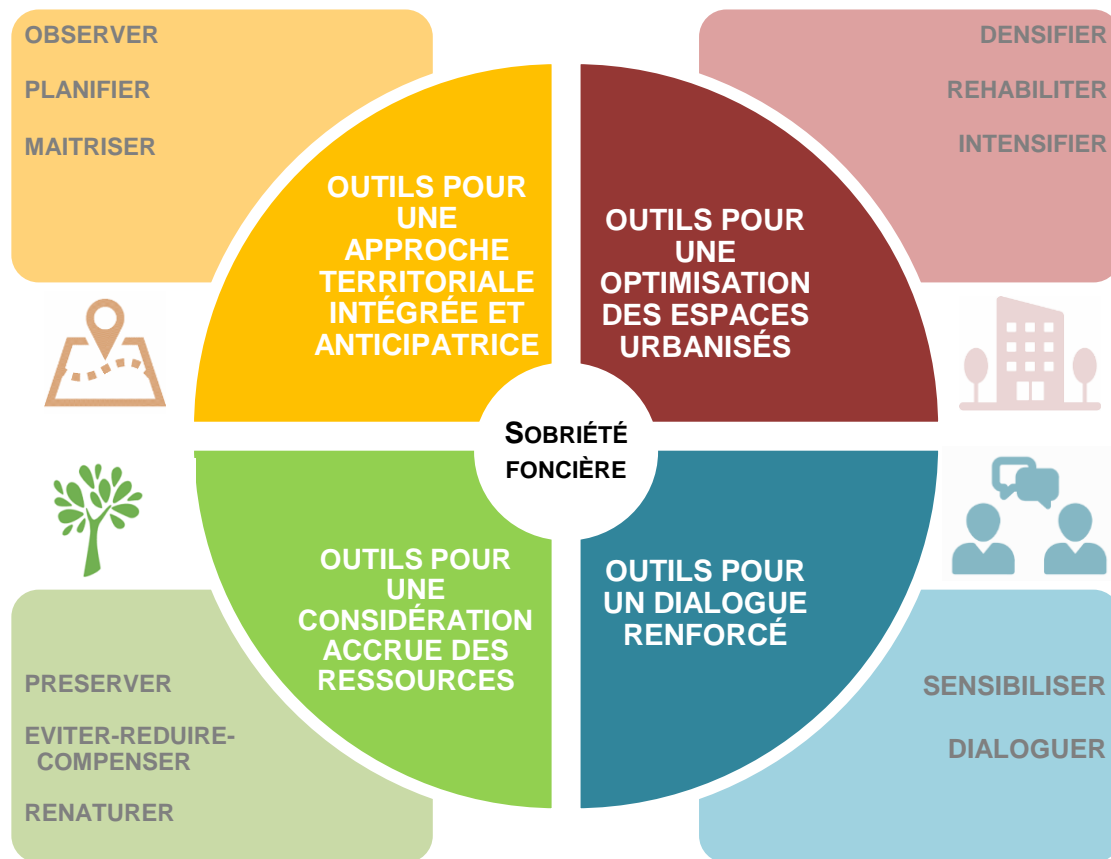
La Vallée de la Chimie, autre grande zone à vocation industrielle, avec le réinvestissement des friches très contraintes par le plan de prévention des risques technologiques, pour densifier l'activité autour du triptyque Chimie-Energie-Environnement

Bel Air Camp, au cœur de Villeurbanne, avec la création d'une pépinière de start-up industrielles par un promoteur dans une friche Alstom.



2. Démarches et outils favorables à la sobriété foncière

Démarches et outils favorables à la sobriété foncière



>> Fluidifier le chaînage des acteurs et articuler les démarches d'aménagement pour s'inscrire dans un modèle de développement sobre en foncier

Démarches et outils favorables à la sobriété foncière

OUTILS POUR UNE APPROCHE TERRITORIALE INTÉGRÉE ET ANTICIPATRICE

Même si la loi « Climat et résilience » propose une approche très quantitative de la sobriété foncière, la stratégie de limitation de la consommation d'espaces et de réduction de l'artificialisation doit, dans le cadre d'un projet global de territoire, s'articuler avec les autres objectifs des politiques publiques portées par les collectivités à travers une démarche territoriale intégrée et anticipatrice.

- **OBSERVER** : SUIVRE ET MESURER LES DYNAMIQUES TERRITORIALES
- **PLANIFIER** : METTRE EN PLACE DES STRATÉGIES TERRITORIALES À DES ÉCHELLES SUPRA-COMMUNALES
METTRE EN PLACE DES STRATÉGIES DE REVITALISATION TERRITORIALE
- **MAITRISER** : MAITRISER LE FONCIER ET RÉGULER LES PRIX
MOBILISER ET ARTICULER LES OUTILS DE PORTAGE ET DE RECYCLAGE DU FONCIER

Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice

OBSERVER

Suivre et mesurer les dynamiques territoriales

Données pour mesurer l'évolution de la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Données pour mesurer l'évolution des dynamiques démographiques, résidentielles, foncières et immobilières

PLANIFIER

Stratégies territoriales supra-communales

SCOT
PLUI
PLH
PNR
PCAET
Méthode TACT de l'ADEME
CRTE
PAT

Stratégies de revitalisation territoriale

ANRU
Dispositifs de revitalisation des centralités (dispositifs ACV/PVD)
ORT
PPA/GOU

MAITRISER

Maitrise du foncier et régulation des prix

Stratégie de veille et d'anticipation

Identification des friches et des gisements fonciers

Mise en place de stratégies foncières

Suivi des DIA

Politique de réserve foncière

Projets d'urbanisme temporaire

Négociation et accompagnement des projets

PUP

Intervention de la collectivité

ZAC

Droit de préemption urbain

Droit de préemption commercial

Encadrement des loyers / encadrement des locations de meublés touristiques

Outils fiscaux et financiers de gestion foncière

Taxe d'aménagement

Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les

Terrains constructibles

Taxe forfaitaire sur les cessions de terrains rendus constructibles

Taxe sur les friches commerciales

Taxe sur les logements vacants

Versement pour sous-densité

Portage et recyclage du foncier

Mobilisation des établissements publics

EPORA

EPASE

Mobilisation des entreprises publiques locales

SERL

Novim

Cap Métropole

Mobilisation des organismes de conseil

PNR

CAUE

Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice

Constats et enjeux

Le développement d'une **connaissance objectivée des évolutions à l'œuvre** permet d'avoir une **meilleure compréhension des dynamiques territoriales, des mutations territoriales et des évolutions à venir** et permet ainsi d'anticiper l'intervention des politiques publiques et de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière.

Pour ajuster les choix de développement en respectant davantage l'environnement, il apparaît en effet nécessaire de pouvoir **suivre et mesurer les dynamiques de consommation et d'artificialisation des sols à l'échelle de chaque territoire**.

Par ailleurs, dans le contexte actuel où les évolutions territoriales à l'œuvre sont importantes et conduisent à une rapide obsolescence des données, un **suivi fin des évolutions territoriales, notamment des migrations résidentielles et des évolutions du marché foncier et immobilier, apparaît nécessaire**.

Enfin, compte tenu de la nécessité d'optimiser le foncier déjà urbanisé, **la veille foncière** et le **repérage des potentialités en renouvellement urbain** apparaît également essentiel pour limiter l'urbanisation en extension du tissu urbain existant. La mise en place d'une **veille active** constitue en effet un préalable à toute politique d'anticipation et d'économie foncière. Pour agir efficacement, les acteurs et les collectivités doivent **connaître finement les dynamiques** de leur périmètre d'action, tant en termes de disponibilité que de prix. La qualité du diagnostic foncier est ainsi déterminante pour intégrer les dimensions programmatique et économique dans les démarches.

Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



OUTILS POUR SUIVRE ET MESURER LES DYNAMIQUES TERRITORIALES

Plusieurs types d'observatoires mettent à disposition des données, des cartographies et des analyses, contribuant à approcher le sujet de l'artificialisation et des dynamiques territoriales. Sur l'AMELYSE, les acteurs et les territoires peuvent notamment s'appuyer sur :

Les données pour mesurer l'évolution de la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

- **Données nationales de l'observatoire de l'artificialisation** (Cerema) qui apportent à toutes les collectivités des données sur l'artificialisation des sols pour mesurer l'ampleur de la consommation foncière des espaces NAF en flux annuels (avec les fichiers fonciers)
- **Données locales issues du MOS 2020** (agences d'urbanisme et leurs partenaires)

Les données pour mesurer l'évolution des dynamiques démographiques, résidentielles, foncières et immobilières

- Données issues des observatoires de l'habitat, du foncier, des loyers (OLL)
- Données issues de l'inventaire des Zones d'activités Economiques

Les données pour identifier les gisements fonciers, notamment les dents creuses, les friches, les secteurs en sous-densité... et leur mutabilité, élément primordial dans un objectif de sobriété foncière.

Enjeux pour demain

Compte tenu de la nouvelle approche induite par la loi Climat et Résilience et par l'objectif Zéro Artificialisation Nette, de nouvelles modalités d'observation du foncier sont à explorer et mettre en place, notamment pour :

Appréhender le sol à travers ses fonctionnalités, dans toutes ses dimensions et développer des outils d'aide à la décision sur la qualité des sols et sur l'impact de la construction au regard des trajectoires de transition écologique : Développer des outils de calcul sur la qualité des sols et sur l'impact de la construction au regard des trajectoires de transitions écologiques, à destination notamment des promoteurs.

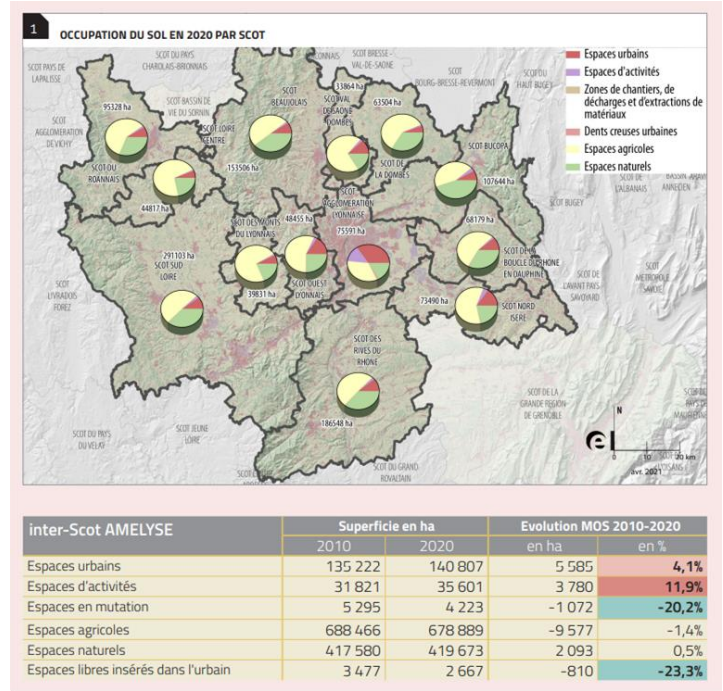
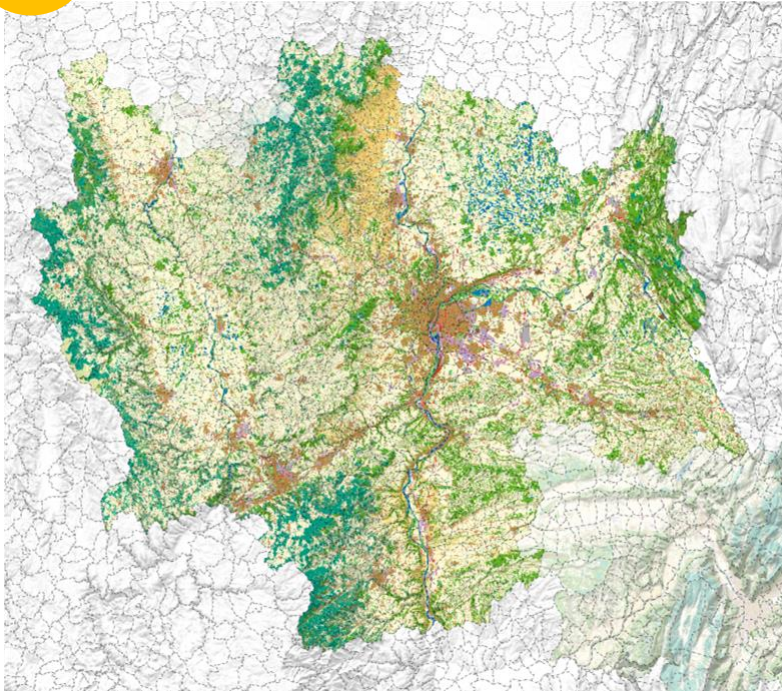
Répondre aux nouvelles exigences d'observation de la Loi Climat et Résilience qui met les besoins d'observation au cœur de la construction des projets de territoire.

- **Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier** au plus tard 3 ans après que le PLH soit exécutoire : analyse des marchés foncier et immobilier, de l'offre foncière disponible (recensement des friches, locaux vacants, secteurs en sous-densité, ...), bilan annuel du nombre de logements construits en U/AU
- Etablir un **inventaire des zones d'activités** sous 1 an, à finaliser en 2023 et à actualiser tous les 6 ans, transmis à l'EP SCoT
- Réaliser un **rapport sur l'artificialisation** tous les 3 ans, par les communes et intercommunalités, transmis à l'État, la Région et l'EP SCoT.

Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



ZOOM SUR LES DONNÉES LOCALES ISSUES DU MOS 2020



Les agences d'urbanisme de l'ex-région Rhône-Alpes sont dotées, depuis 2000, d'un outil d'observation de l'occupation des sols (SPOT THEMA) sur leurs aires d'observation permettant de mesurer et d'analyser l'occupation du sol sur leur territoire d'intervention respectif. En 2020, elles ont renouvelé l'acquisition de l'image satellite à travers la construction d'un nouvel outil plus fiable et plus précis : le MOS 2020.

Pour permettre les calculs d'évolution sur 10 ans, en plus de la nouvelle couche 2020, l'outil MOS 2020 comporte également la mise en cohérence de la base de données 2010 suivant les mêmes prescriptions techniques que la donnée 2020.

Comme le précédent outil SPOT THEMA, le MOS 2020 est issu de la photo-interprétation d'images satellites et permet de décrire l'usage des sols, d'observer, localiser et quantifier l'évolution des espaces urbains, agricoles et naturels entre 2010 et 2020 et de réaliser ainsi des études fines et précises d'évolution de l'occupation des sols dans le temps et dans l'espace.

Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice

Constats

Pour limiter l'étalement urbain et s'inscrire dans une trajectoire d'absence d'artificialisation nette, il apparaît indispensable de **mobiliser la diversité des dispositifs et des outils existants et d'élaborer des stratégies territoriales globales et transversales, supra-communales et de long terme.**

Dans cette perspective, la **planification territoriale** a un rôle déterminant car elle est le creuset **d'un projet de territoire et permet de coordonner les politiques publiques à plusieurs échelles, de définir des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour préserver les richesses du sol, maîtriser la consommation d'espaces, et réguler l'accès au foncier.**

Les outils de planification tels que les SCoT, les PLUI et les PLH permettent en effet de favoriser la **convergence des orientations en matière d'aménagement du territoire à une échelle intercommunale ou interterritoriale** pour éviter les actions contradictoires. La stratégie foncière s'appuyant sur ces projets de territoire peut alors organiser et mobiliser différents moyens d'action, qu'ils soient réglementaires, d'action foncière ou d'intervention économique, pour être économe des ressources.

D'autres démarches territoriales globales et transversales peuvent également contribuer à la définition d'un projet de territoire sobre en foncier, notamment les chartes de PNR, les PCAET, les PAT,

Enjeux et clés de réussite

Pour permettre de développer une approche intégrée et anticipatrice favorable à la sobriété foncière, il apparaît nécessaire de :

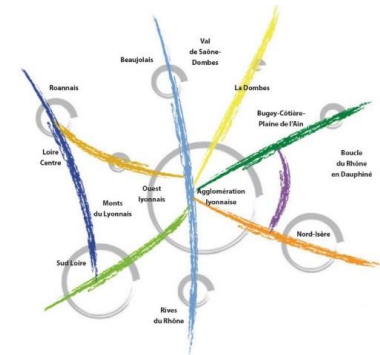
- **Dépasser l'échelle communale et supra-territoriale et l'action ponctuelle en favorisant l'approche et la planification stratégique intercommunale.** En effet, maîtriser la consommation d'espaces à une échelle supra communale permet de mieux quantifier les effets globaux sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, et de mieux évaluer les besoins de fonciers au regard des projections démographiques
- **Prendre en compte la sobriété foncière dans les stratégies territoriales, en amont de la planification opérationnelle et réfléchir à son appropriation par chaque acteur**
- **Favoriser l'élaboration et la révision des documents de planification stratégique** : sur l'AMELYSE, de nombreuses communes sont encore non dotées de documents d'urbanisme et certaines ont des documents obsolètes, ce qui n'est pas sans poser de problème, notamment lorsque cela est couplé à des pressions d'urbanisation.
- **Renforcer les liens et articuler les différentes politiques publiques,** notamment entre développement territorial, adaptation au changement climatique, autonomie alimentaire, et sobriété foncière

Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



DÉMARCHES POUR LA MISE EN PLACE DE PROJETS DE TERRITOIRE À DES ÉCHELLES SUPRA-COMMUNALES

SCOT : Document de planification stratégique à long terme (environ 20 ans), le SCoT est établi à l'échelle d'une aire urbaine, d'un grand bassin de vie ou d'un bassin d'emploi. Il constitue un outil de cohésion des politiques publiques, et sert de cadre de référence pour les politiques sectorielles portant, notamment, sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat...

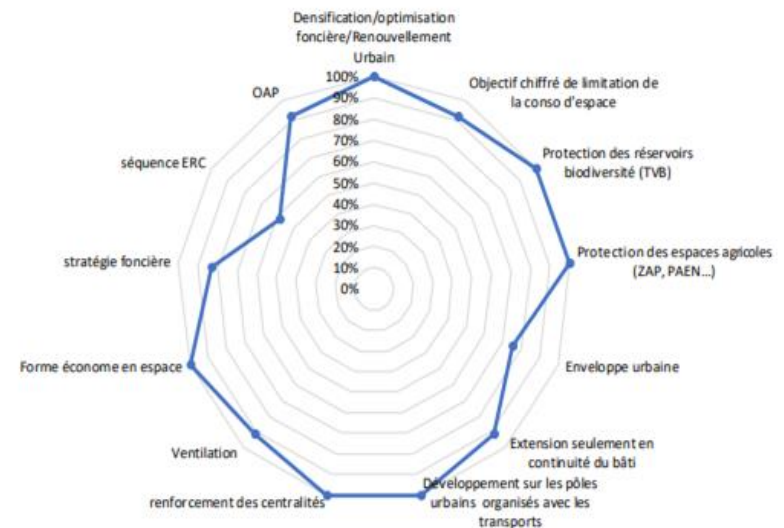


Sur l'AMELYSE, le territoire est couvert par 12 SCoT qui sont organisés en inter-Scot. Chacun d'être eux a défini des orientations visant à réduire l'emprise du développement urbain sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces dispositions ont été recensées à travers 13 leviers d'action favorables au ZAN tels que la fixation d'objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace, ou les prescriptions de densification et de renouvellement urbain.

Le diagramme en radar (ci-contre) révèle que la majorité des leviers sont mis en œuvre par les SCoT de l'AMELYSE, et semblent avoir commencé à produire leurs effets sur le rythme d'artificialisation des sols.

Niveau d'intégration des leviers d'action favorables au ZAN par les Scot de l'AMELYSE



Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



DÉMARCHES POUR LA MISE EN PLACE DE PROJETS DE TERRITOIRE À DES ÉCHELLES SUPRA-COMMUNALES

- **PLUi** : Les PLUi constituent un outil de planification majeur pour développer une approche intégrée et sobre du foncier. Au-delà du fait qu'ils doivent établir un diagnostic foncier sur les dix années qui précèdent l'arrêt du PLU et fixer un objectif chiffré de consommation d'espace, les PLUi disposent de nombreux outils en faveur d'une gestion économe de l'espace : zones agricoles et naturelles, échéancier prévisionnel pour l'ouverture à l'urbanisation, OAP, servitudes de mixité sociale, emplacements réservés... La loi Climat et résilience les a récemment renforcé : les PLU ont par exemple l'obligation de définir une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans les espaces les plus denses, c'est-à-dire les zones d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants et les communes de plus de 15.000 habitants en forte croissance démographique et les OAP, qui permettent le lien entre l'opérationnel et la planification, ont désormais des possibilités élargies de définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales.
- **PLH** et notamment le volet foncier : Le PLH3 de Saint-Etienne Métropole axe par exemple fortement ses interventions sur l'habitat existant pour accélérer la requalification et l'adaptation du parc existant à la demande (performance énergétique, adaptation des logements...), résorber la vacance et traiter l'habitat indigne. Cette résorption passe par des démolitions importantes, des suppressions du parc obsolète et des restructurations du tissu urbain.



Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



DÉMARCHES POUR LA MISE EN PLACE DE PROJETS DE TERRITOIRE À DES ÉCHELLES SUPRA-COMMUNALES

- **Charte PNR** : Les chartes des Parcs Naturels Régionaux ciblent les grandes orientations, les zones à protéger et à valoriser. D'une manière générale, deux grands axes des chartes de PNR participent directement à la sobriété foncière : la valorisation des espaces non bâtis à travers notamment le développement du potentiel nourricier, la mise en valeur du rôle écologique et la participation à un cadre de vie qualitatif ; la revitalisation du patrimoine bâti en priorisant la construction dans les centralités, en réhabilitant les friches industrielles et les logements vacants de centre-bourg, en accompagnant les rénovations énergétiques. Le PNR du Pilat présent sur l'AMELYSE révisé actuellement sa charte. La charte en vigueur fixe déjà des objectifs en matière de densité et prévoit de préserver 100% de la SAU. Elle contient des orientations sur l'agroécologie. La question de la sobriété foncière constitue une préoccupation majeure et sera déclinée dans la nouvelle charte.
- **PCAET** : outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, le Plan Climat -air-énergie territorial permet aux collectivités d'élaborer une stratégie d'adaptation au changement climatique et d'aborder ainsi l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire. La triple démarche (PCAET/PLUIh/PDU) conduite sur le territoire de Vienne Condrieu constitue un exemple intéressant d'articulation des outils de planification favorable à une approche plus sobre de l'aménagement du territoire.
- **MÉTHODE TACCT DE L'ADEME** : cette méthodologie constitue un dispositif d'aide à l'élaboration, à la structuration et à la mise en œuvre d'une démarche de suivi-évaluation des politiques d'adaptation au changement climatique. Elle doit permettre aux collectivités de se situer et de suivre l'avancement de leurs politiques ainsi que d'évaluer ses performances dans une logique d'amélioration continue et de cohérence des politiques. Le PNR du Pilat va expérimenter cette stratégie d'adaptation au changement climatique.



Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



DÉMARCHES POUR LA MISE EN PLACE DE PROJETS DE TERRITOIRE À DES ÉCHELLES SUPRA-COMMUNALES

- **CRTE** : L'objectif du CRTE est d'accompagner des actions les plus vertueuses possibles en matière de transition écologique. Les CRTE se déclinent en actions sectorielles, mais il s'agit avant tout d'un projet de territoire qui nécessite un diagnostic partagé et une stratégie d'ensemble à laquelle les acteurs de l'aménagement doivent être associés. Les Contrats de relance et de transition écologique sont conclus pour la durée du mandat municipal de 2020-2026.
- **Programme Alimentaire Territorial** : Issu de la Loi d'avenir pour l'agriculture qui encourage son développement depuis 2014, le PAT est un plan d'action stratégique et opérationnel établi à l'initiative des acteurs d'un territoire autour d'un diagnostic partagé des atouts du territoire et des besoins alimentaires du bassin de vie. Il vise à encourager l'ancrage territorial de la production agricole à travers un cadre stratégique et des actions partenariales.

Sur l'AMELYSE, un PAT a par exemple été élaboré sur la Métropole de Lyon. Cette stratégie alimentaire métropolitaine doit permettre au territoire de tendre vers un système alimentaire plus durable, inclusif et résilient, ce qui doit contribuer à la préservation des espaces agricoles.



Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



OUTILS POUR LA MISE EN PLACE DE STRATÉGIES DE REVITALISATION TERRITORIALE

Il s'agit d'impulser une dynamique de transformation urbaine en adossant une stratégie foncière globale au projet de revitalisation territoriale ; en articulant les dispositifs et les actions publiques pour éviter le « saupoudrage » et rechercher l'efficacité de l'action publique et l'effet levier.

- **ANRU** : Lancé en 2014, le NPNRU prévoit la transformation des quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires. Il modifie ainsi les quartiers en favorisant la mixité sociale, la diversification des logements et des bâtiments, le désenclavement, le développement économique. L'opération ANRU au Crêt-de-Roch à Saint-Etienne a par exemple permis la démolition de bâtiments dégradés et la création d'espaces verts. Les pieds d'immeuble ont été conservés et investis par des associations locales.
- **PNRQAD** : Lancé en 2009, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) a pour objectif la requalification urbaine et sociale des quartiers, la résorption de l'habitat indigne, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements, l'amélioration de la performance énergétique des logements et le maintien de la mixité sociale au sein de ces quartiers. Ce programme s'est adressé prioritairement aux quartiers présentant une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile. Sur l'Amelyse, le centre-ville d'Annonay fait partie des 25 quartiers français retenus pour ce programme.
- **Dispositifs de revitalisation des centralités (dispositifs ACV/PVD)** : Les dispositifs ACV et PVD permettent d'accompagner certaines villes moyennes et certaines « petites villes » qui présentent des caractéristiques de territoires délaissés ou dévitalisés, pour lesquels une action publique spécifique s'impose. La démarche d'accompagnement proposée aux territoires bénéficiaires donne lieu à la signature d'une convention-cadre pluriannuelle spécifique. Elle permet, sur la base d'un diagnostic, d'une stratégie, d'un projet et d'un plan d'actions, de mobiliser les crédits des partenaires financiers.



Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



OUTILS POUR LA MISE EN PLACE DE STRATÉGIES DE REVITALISATION TERRITORIALE

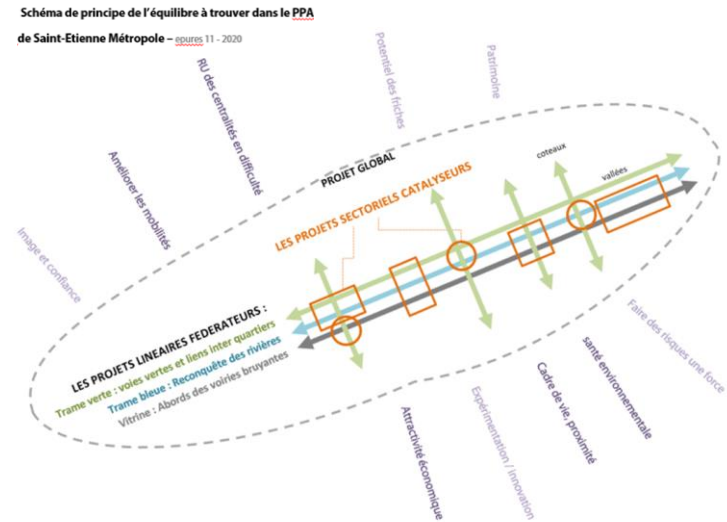
- **ORT** : Créée par la loi Elan (2018), l'Opération de Revitalisation de Territoire est un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire. L'ORT se présente comme une large palette d'outils au service d'un projet de territoire maîtrisé avec des avantages concrets et immédiats. Une fois le projet de territoire défini par les élus en lien avec l'État et les partenaires, la convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux.
- **Dispositifs Territoires d'Industrie** : Programme national lancé par le gouvernement fin 2018, le dispositif Territoires d'industrie a pour objectif de soutenir et accélérer le développement des territoires français à forte dimension industrielle. L'État, la Banque des Territoires et différents opérateurs nationaux mobilisent des moyens financiers, techniques et humains en partenariat avec les conseils régionaux pour faciliter le déploiement de nouveaux projets industriels. Les 146 Territoires d'industrie (dont 18 en Auvergne Rhône-Alpes) mettent ainsi en place des stratégies globales autour d'actions structurantes tels que la création de centres de formation ou d'écoles de production, la rénovation de zones d'activités, le développement de plateformes d'écologie industrielle... Sur l'AMELYSE, trois territoires sont concernés : Loire Sud, Roanne — Tarare, Vienne Condrieu.
- **Sites industriels « clés en main »** : Pour renforcer le maillage territorial des implantations industrielles, 127 sites industriels clés en main ont été sélectionnés par le gouvernement. Il s'agit de sites capables d'accueillir rapidement de nouvelles implantations industrielles ou logistiques et qui bénéficient d'une bonne accessibilité en termes d'infrastructures et de réseaux, de présence de salariés et d'écosystèmes locaux. Une majeure partie des sites retenus sont situés au sein des Territoires d'industrie au cœur d'environnements locaux particulièrement favorables pour l'accueil de nouvelles activités industrielles. Sur l'AMELYSE, la zone d'activités d'intérêt national Loire Sud, l'Eco Parc Bonvert, et Lyon Vallée de la Chimie sont identifiés comme sites industriels clé en main.

Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



ZOOM SUR LE PPA GIER - ONDAINE - SAINT-ETIENNE-SUD

Projet Partenarial d'Aménagement : Issu de la loi ELAN, le projet partenarial d'aménagement est un contrat signé entre l'État et les acteurs locaux afin d'accélérer la réalisation d'opérations d'aménagement complexes et de renforcer l'efficacité de l'intervention des acteurs privés et publics.



Sur l'AMELYSE, un PPA Gier-Ondaine a été signé en avril 2020 entre l'Etat, St Etienne métropole, le pôle métropolitain, EPORA, Epures, la banque des territoires. Ce PPA a pour objectif de repenser, réhabiliter et vivre autrement les territoires des vallées industrielles du Gier, de L'Ondaine et du Sud de St Etienne dans les 15 prochaines années. Concernant 13 communes et 202 000 habitants, le périmètre du PPA couvre un territoire de vallées marquées par l'histoire industrielle, abritant de nombreuses friches, disposant d'un potentiel de requalification important, et souffrant d'un manque d'attractivité résidentielle.

Le projet est ainsi orienté sur la recherche d'une intensification urbaine intelligente en cohérence avec les phases « éviter et réduire » de la séquence « ERC ». Il cherche à trouver un équilibre entre la reconquête des centralités en difficultés et l'intensification des quartiers limitrophes. Dans ce contexte, pour bien appréhender les tissus et faciliter l'identification des sites à enjeux, une approche foncière et patrimoniale a été engagée dès le début du projet. Dans un contexte d'avancement concomitant du PLUi, du PPA et du PLH, le volet foncier du PPA s'est attaché à fournir une mise de fond commune, adaptée à l'emboîtement des échelles, objectifs, périmètres et calendriers.

Outre la reconquête des friches industrielles, la mobilisation des dents creuses et des îlots de faible qualité est apparue dans ce cadre comme un levier important pour optimiser les effets du recyclage urbain.

Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice

Constats

La tension du marché contraint de plus en plus l'action et les politiques publiques mises en œuvre par les collectivités dans la mesure où la maîtrise foncière s'avère de plus en plus difficile ; et les bilans d'opération de plus en plus déficitaires. Si la dynamique résidentielle est moindre dans la Loire, la hausse des prix associée à la contraction de l'offre est une réalité dans le cas du foncier économique, en particulier pour l'industrie. On observe également dans les territoires moins tendus des situations de déséquilibre à l'image de l'agglomération roannaise, dont les ménages plus aisés quittent la ville-centre pour sa périphérie immédiate plus attractive. En tous les cas, l'hypothèse d'un renchérissement global des prix sous l'effet de l'application du ZAN peut être envisagée du fait d'une contraction attendue de l'offre.

Enfin, les procédures d'acquisition de terrains en friche peuvent s'avérer particulièrement longues et lourdes. En effet, la transaction s'annonce peu rentable pour les propriétaires de fonciers pollués, tandis que les collectivités sont vigilantes quand au prix de cession étant donné les investissements publics conséquents à venir pour dépolluer le site.

Dans ce contexte, les besoins d'anticipation et de maîtrise du foncier conduisent les collectivités et les acteurs de l'aménagement à la mise en place de stratégies foncières offensives et anticipatrices. Ainsi, les collectivités mobilisent de plus en plus leur droit de préemption ou que l'Epora porte un stock foncier de plus en plus conséquent.

Freins

- La flambée des prix qui rend la maîtrise foncière de plus en plus difficile en zones tendues
- Un possible renchérissement du prix du foncier sous l'effet du ZAN
- La complexité des procédures pour la maîtrise foncière des friches

Enjeux et clés de réussite

- Maîtriser la flambée des prix de l'immobilier et du foncier et les phénomènes de spéculation foncière qui se développent à l'échelle de l'AMÉLYSE, y compris dans des secteurs jusque là peu attractifs
- Construire une connaissance des friches, des bâtis et fonciers dégradés pour une intervention foncière stratégique
- Maîtriser le foncier pour anticiper sa raréfaction
- Mobiliser les établissements publics pour aider les collectivités dans la maîtrise foncière
- Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle dans les opérations d'aménagement

Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



OUTILS POUR LA MAITRISE DU FONCIER ET LA RÉGULATION DES PRIX

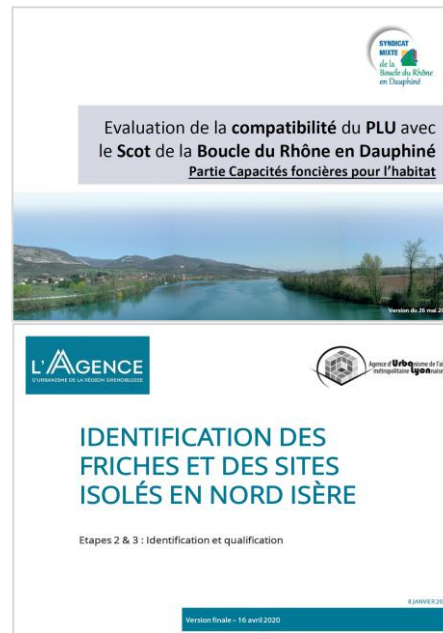
PAR LA MISE EN PLACE DE STRATÉGIE DE VEILLE ET D'ANTICIPATION

- **Identification des friches et des gisements fonciers** : Les études de gisements fonciers constituent un outil pour anticiper les interventions foncières à mener. Elles permettent de définir une stratégie foncière locale pertinente à partir d'une lecture globale et synthétique des potentialités de mutations et densifications d'un territoire ; cela afin de mobiliser les secteurs en sous-densité, les secteurs en friche ou les dents creuses pour permettre un usage économe de l'espace. Cette identification des friches et des gisements fonciers permet d'anticiper et/ou de saisir une opportunité foncière, de préparer une opération de requalification foncière... Une méthodologie a été développée par les agences d'urbanisme et Epora pour identifier des gisements fonciers à travers une sélection de terrains susceptibles d'être densifiés, recyclés ou de muter pour répondre aux besoins en habitat et en économie sur un territoire donné (EPCI, commune), à plus ou moins long terme. Les sites identifiés font l'objet d'une qualification approfondie permettant la mise en œuvre des politiques publiques (de l'observation du territoire (volet 1 défini dans le guide) aux stratégies opérationnelles (volet 2).
- **Mise en place de stratégies foncières** : L'élaboration d'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 définition d'une stratégie foncière doit se faire en lien avec l'élaboration ou la révision des documents de planification.
- **Suivi des DIA** : La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier situé sur une zone de préemption. Elle est destinée à informer avant la vente le titulaire du droit de préemption afin qu'il puisse faire valoir son droit de priorité pour l'acquisition du bien. La collectivité publique dispose de deux mois (trois mois lorsque le bien est situé en espaces naturels sensibles) à compter de la réception de la DIA pour faire savoir si elle souhaite ou non acquérir le bien.
- **Politique de réserve foncière** : pour endiguer le phénomène de spéculation notamment et maîtriser la rétention foncière, la constitution de réserves foncières paraît nécessaire pour capter le foncier en anticipation et le conserver sur le long terme.
- **Projets d'urbanisme temporaire** : les démarches d'urbanisme temporaire qui permettent d'optimiser le temps long de l'aménagement, constituent des stratégies complémentaires aux réserves foncières et aux projets structurants

Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



ZOOM SUR LES ÉTUDES DE GISEMENTS FONCIERS ET D'IDENTIFICATION DE FRICHES



Les études de recherche de gisements fonciers permettent d'effectuer un repérage des sites mutables capables de porter un projet en phase avec les stratégies de développement du territoire, puis d'évaluer leur potentiel de transformation.

La finalité de ces études est d'appréhender le potentiel foncier mobilisable, notamment pour répondre à la problématique de production de logements inscrite dans les Scot et PLH. Les sites à questionner doivent être positionnés en régénération dans le tissu urbain constitué de chaque commune, à savoir : des friches, des bâtis vieillissants ou obsolètes, des tènements sous-occupés, des dents creuses et même des terrains encore libres en limite de la zone centrale. Ils ne doivent pas entrer dans une logique isolée, mais dans une vision globale de la stratégie de développement de chaque commune.

Ces études conduites par les agences et Epora permettent d'enrichir et de partager les visions d'avenir à différentes échelles. Elles constituent également une plus-value aux documents d'urbanisme ou de programmation en cours : PLU (OAP), PLH, etc.

Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



OUTILS POUR LA MAÎTRISE LE FONCIER ET LA RÉGULATION DES PRIX

PAR LA NÉGOCIATION ET L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS

- **Projet Urbain Partenarial (PUP)** : Pour accompagner l'augmentation du nombre de projets d'initiative privée par la réalisation des équipements induits, les collectivités et EPCI, dérogent de plus en plus au régime de la Taxe d'aménagement en employant notamment le PUP qui est un contrat librement négocié entre la collectivité compétente en urbanisme et un opérateur pour financer les équipements publics nécessaires à l'opération d'aménagement. Cet outil financier n'attribue pas de droits à construire. L'application d'un PUP exonère de fait de la part communale (ou intercommunale) de la taxe d'aménagement pour une durée maximale de 10 ans fixée dans la convention de PUP.

PAR L'INTERVENTION DE LA COLLECTIVITÉ

- **ZAC** : outil « phare » de l'aménagement public, la Zone d'Aménagement Concerté permet d'avoir une continuité des objectifs politiques et une maîtrise des enjeux urbains sur des temporalités longues.
- **Droit de préemption urbain** : Le droit de préemption urbain offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.
- **Droit de préemption commercial** : le DP commercial permet de préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux en vente afin de maintenir de l'activité en place ou de favoriser le développement d'autres activités artisanales et commerciales du même type ainsi que la réalisation d'équipements commerciaux nouveaux.
- **Encadrement des loyers** : Dans les villes où il est difficile de se loger, il s'agit d'encadrer les loyers en déterminant un plafond à ne pas dépasser. Un loyer de référence est fixé : les propriétaires ne peuvent pas dépasser ce loyer majoré de 20 %. Cela concerne uniquement les nouvelles locations mais aussi les renouvellements de bail et les changements de locataires. La Métropole de Lyon teste l'encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne. Cette expérimentation, qui a débuté le 1er novembre 2021, a pour but de limiter l'augmentation des loyers dans des secteurs en forte tension immobilière.

Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



EXEMPLE DE LA ZAC DES GIRONDINS À LYON (SECTEUR TENDU)

Le secteur des Girondins qui se situe dans le quartier de Gerland, dans le 7ème arrondissement de Lyon, représente une emprise foncière de 17,5 hectares et constitue l'une des dernières grandes emprises foncières mutables sur Lyon.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Girondins, créée par la Métropole de Lyon en novembre 2011, a pour objectif de créer sur ce secteur une nouvelle centralité reposant sur un principe de mixité urbaine et d'équilibre entre ville et nature. La SERL et TVK / BASE, respectivement désignés aménageur et architecte en chef et paysagiste du programme.



Le contrat de concession signé avec la Métropole de Lyon permet à la SERL de mener le suivi opérationnel, l'aménagement des espaces publics, le remembrement du foncier qu'elle commercialise, les consultations promoteurs/ opérateurs. Elle n'a cependant pas acquis l'ensemble du foncier d'assiette du projet : près de 50% du foncier est porté directement par le privé (Bouygues immobilier, Gécina, Icade, ...). Une SAS Girondins Commerces a été créée en 2017 par une filiale de la SERL et la Caisse des dépôts pour acheter les rez-de-chaussée commerciaux, en assurer la commercialisation et la gestion dans les premières années du programme.

EXEMPLE DE LA ZAC FOCH-SULLY À ROANNE (SECTEUR DÉTENDU)



Pour renforcer l'attractivité de son centre-ville, la Ville de Roanne, va accueillir sur un îlot de 2 hectares, délimité par les rues Foch, Sully et Salengro un espace commercial et résidentiel d'envergure.

Pour mener le projet, la collectivité a concédé la ZAC et créé une Semop (société d'économie mixte à opération unique). La SEMOP Foch-Sully, créée à l'initiative de Roanne pour porter le grand projet urbain projeté en son centre-ville, est la première à avoir pour actionnaire privé une Société d'économie mixte, la SERL. La création d'une société d'économie mixte dédiée à ce projet permet de partager les risques de l'opération, limiter le risque de commercialisation et garantir la maîtrise publique. Ce montage permet également de limiter la contribution de la collectivité locale à cette opération.

Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



OUTILS POUR LA MAITRISE DU FONCIER ET LA RÉGULATION DES PRIX

PAR LA MISE EN PLACE D'OUTILS FISCAUX ET FINANCIERS DE GESTION FONCIÈRE

- **La taxe d'aménagement** : la taxe d'aménagement (TA) est applicable aux opérations de construction, de reconstruction ou agrandissement de bâtiment, d'aménagements ou installations nécessitant une autorisation d'urbanisme¹ soit le permis de construire, permis d'aménager, permis modificatif, déclaration préalable... La TA est destinée à financer certains équipements publics, le fonctionnement du CAUE, les aménagements liés à la conservation des espaces naturels. Elle est instaurée de plein droit pour les communes possédant un PLU/POS et les communautés urbaines et de manière facultative pour les autres communes, par délibération.
- **La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles** : Afin de limiter la rétention foncière non bâtie, les collectivités dotées d'un document d'urbanisme peuvent majorer (ou exonérer), sur délibération, la valeur locale cadastrale de terrains constructibles en Zones Urbaines ou à urbaniser ayant des dessertes périphériques.
- **La taxe forfaitaire sur les cessions de terrains rendus constructibles** : cette taxe vise à récupérer une partie de la plus-value réalisée par le propriétaire (en son nom propre) du fait du classement en zone constructible afin de financer la nécessaire réalisation d'équipements publics induits. Elle s'applique à « la première cession de terrains nus devenus constructibles en raison de leur classement par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dans les zones urbaines ou à urbaniser ouvertes à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.
- **La taxe sur les friches commerciales** : La Taxe sur les Fiches Commerciales (TFC) a pour but la limitation des surfaces commerciales à l'abandon et le renouvellement de ses sites. Cette taxe intéresse tous les biens concernés par la taxe foncière sur les propriétés bâties (immeubles de bureaux ou utilisés pour une activité commerciale, parkings des centres commerciaux, lieux de dépôts ou de stockage)¹³ qui ne sont plus dévolus à une activité soumise à cotisation foncière depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition. Cet impôt local peut être mis en place par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ayant la compétence d'aménagement des zones d'activités.
- **La taxe sur les logements vacants** : Il existe deux sortes de taxes concernant les logements vacants : la taxe sur les logements vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). La TLV, exigible en zone tendue, s'applique aux logements inoccupés depuis au moins 1 an, tandis que la THLV, qui peut être mise en place par les communes où la TLV n'est pas appliquée, concerne les logements vacants depuis au moins 2 ans.
- **Le versement pour sous-densité** : Le Versement pour Sous-Densité (VSD) est un outil incitatif qui encourage le constructeur ou aménageur à davantage de densité dans un objectif de réduction de la consommation d'espace¹⁵. Il permet de taxer le détenteur d'un permis de construire s'il se situe en dessous du Seuil Minimal de Densité (SMD).

Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



OUTILS DE PORTAGE ET DE RECYCLAGE DU FONCIER

LA MOBILISATION DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS

- **EPORA** : L'EPORA, Établissement Public Foncier d'État, créé en 1998 couvre les départements de la Loire, de la Drôme, de l'Ardèche et du Rhône, hors Métropole de Lyon, ainsi que le Nord Isère. Son périmètre d'intervention représente près de 1500 communes et plus de 60 intercommunalités. L'intervention de l'EPORA se situe, par nature, en amont du projet de la collectivité, dans la chaîne de production de l'aménagement.

EPORA

Son concours vise à accompagner la collectivité dans l'élaboration et la déclinaison d'une stratégie foncière permettant la réalisation des projets dès lors qu'ils se situent dans les 5 axes d'intervention prioritaires de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2025 :

- Répondre aux différents besoins de logements
 - Favoriser la vitalité économique
 - Contribuer aux opérations d'aménagement et à la revitalisation des centralités
 - Participer à la désartificialisation, renaturation et à la sécurisation des espaces à risques
 - Préparer les fonciers stratégiques fonciers
- **EPASE** : L'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne a été créé en 2007 par l'État et les collectivités locales pour accélérer la mutation urbaine et économique de la centralité ligérienne. L'EPA est chargé d'impulser une nouvelle dynamique au bénéfice du cadre de vie et des entreprises pour participer à l'attractivité de la ville et attirer de nouveaux habitants. Au-delà d'être un aménageur, l'EPASE est également promoteur immobilier, gestionnaire, investisseur ou commercialisateur.
 - Il intervient dans le pilotage de la transformation urbaine de 4 grands secteurs d'opérations (Châteaucreux, Manufacture-Plaine Achille, Jacquard, Pont de l'Âne-Monthieu) ; l'aménagement et la conduite opérationnelle des projets (en maîtrise d'ouvrage propre ou déléguée) ; l'accompagnement de la stratégie de développement économique et commercial de l'agglomération.

EPA-SAINT-ÉTIENNE-

Démarches et outils pour une approche intégrée et anticipatrice



OUTILS DE PORTAGE ET DE RECYCLAGE DU FONCIER

LA MOBILISATION DES ENTREPRISES PUBLIQUES LOCALES

- **SERL** : société d'économie mixte spécialisée dans l'aménagement urbain et le renouvellement urbain de quartiers de ville, la construction, le développement économique, l'ingénierie foncière, la SERL intervient sur l'ensemble de la grande région économique de Lyon.
- **Novim** : NOVIM (anciennement SEDL fusionnée avec la SEM patrimoniale 42) est une Société d'Economie Mixte créée en 1956. Opérateur de l'aménagement et de la construction au service du développement et de l'attractivité des territoires, elle intervient plus particulièrement sur le territoire ligérien. Ses domaines d'intervention sont historiquement le renouvellement urbain, notamment la requalification des quartiers dégradés de centre-ville, et le développement économique.
- **Cap Métropole** : Société Publique Locale d'aménagement et de construction créée en 2012 par Saint-Etienne Métropole et les villes de Saint Etienne et Saint Chamond, Cap Métropole compte en 2021 14 actionnaires. Intervenant de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) au montage et au portage de concessions d'aménagement (outil le plus utilisé), son activité principale est l'aménagement. Mais, la SPL est aussi très orientée vers la construction publique, et le renouvellement urbain qui s'est beaucoup développé ces dernières années pour accompagner la requalification et la revitalisation des centres-villes et quartiers d'habitat ancien sur le territoire de Saint-Etienne Métropole.



Démarches et outils favorables à la sobriété foncière

OUTILS POUR UNE OPTIMISATION DES ESPACES URBANISÉS

L'objectif de réduction de la consommation d'espaces porté à travers les réformes successives du code de l'urbanisme (lois SRU, ENL, et Grenelle 2) et entériné par la récente loi Climat & Résilience à travers l'objectif ZAN place les espaces urbanisés et le foncier de recyclage au cœur des stratégies urbaines. Les nouvelles pratiques de mutualisation (usages, stationnement, équipements...), de modularité, réversibilité et flexibilité des bâtiments et d'économie circulaire constituent par ailleurs aussi des leviers intéressants à actionner pour favoriser un développement territorial plus économe de la ressource sol.

DENSIFIER : MOBILISER LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES DE LA PLANIFICATION

FAVORISER LA DENSIFICATION DES TISSUS PAVILLONNAIRES

DÉVELOPPER DES FORMES D'HABITAT QUALITATIVES

FAVORISER LA DENSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

REHABILITER : REQUALIFIER LES ILOTS DÉGRADÉS, LES FRICHES OU LES BÂTIMENTS VACANTS

INTENSIFIER : FAVORISER LA MUTUALISATION DES USAGES, DU STATIONNEMENT, DES ÉQUIPEMENTS

FAVORISER LA MODULARITÉ, LA RÉVERSIBILITÉ ET LA FLEXIBILITÉ DES BÂTIMENTS

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Outils pour une optimisation des espaces urbanisés

DENSIFIER

Outils réglementaires de la planification

Outils pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires

Opérations BIMBY

Appels à projet pour densification de parcelles d'habitat

Recomposition foncière à l'échelle d'îlot pavillonnaire

Outils pour développer des formes d'habitat diversifiées

Organismes de foncier solidaire (OFS) et bail réel solidaire (BRS)

REHABILITER

Outils pour requalifier les îlots dégradés, les friches ou les bâtiments

OPAH-RU

PIG

ORI (Opérations de Restauration Immobilière)

AAP Friches de l'Etat et de l'ADEME

Appels à projet des collectivités

Acquisition-amélioration de logements

Bail à réhabilitation

INTENSIFIER

Favoriser la mutualisation des usages, du stationnement, des équipements

Favoriser la modularité, la réversibilité et la flexibilité des bâtiments

Favoriser le développement de l'économie circulaire

Outils pour une optimisation des espaces urbanisés

Constats

L'objectif de densification n'est pas nouveau, car depuis les années 2000 et la loi SRU, il apparaît comme une injonction idéologique. L'optimisation des espaces déjà urbanisés permet en effet d'accueillir de nouvelles fonctions urbaines, davantage d'espace public et de mixité, au bénéfice des habitants et des entreprises.

Les territoires recèlent de nombreuses opportunités d'optimisation foncière au sein de leurs tissus urbanisés. Les secteurs pavillonnaires et les zones d'activités, généralement peu denses, représentent notamment de réelles potentialités de densification et un levier fort pour la sobriété foncière. L'injonction à construire sans artificialiser implique une densification de l'existant et une mobilisation des terrains à recycler, au premier rang desquels figurent les friches et les tènements dégradés. La réhabilitation des friches et des bâtiments vacants constitue un processus complexe mais un levier très important pour la sobriété foncière. Elle permet en effet de privilégier le recyclage foncier à l'extension urbaine, de requalifier et revitaliser des espaces disponibles, souvent localisés en centralité ou à proximité immédiate du tissu urbain, de valoriser le patrimoine bâti.

L'augmentation de l'intensité d'usages des espaces et des bâtiments, en faisant cohabiter diverses activités dans un même lieu ou en alternant les usages et profils d'usagers au sein d'une même journée permet de répondre aux enjeux d'économie et de sobriété foncière, de favoriser le lien social et de diminuer les déplacements motorisés des habitants tout en proposant de nouveaux modèles économiques pour les bâtiments et les infrastructures. Créer des espaces à plusieurs usages, voire à plusieurs vies permet de lutter contre l'obsolescence des bâtiments et leur sous-occupation, et réduit ainsi le besoin de développement en extension.

Enjeux

- Répondre aux besoins en logements, équipements, emploi en minimisant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers grâce à la mobilisation du foncier disponible dans les tissus urbanisés
- Concilier densité, qualité et acceptabilité sociale
- Anticiper de manière coordonnée densification, équipements et développement
- Inscrire les projets et la transformation du territoire dans un temps long

Outils pour une optimisation des espaces urbanisés

Freins

Freins règlementaires

- Des réglementations et des documents d'urbanisme qui constituent parfois des freins aux démarches d'optimisation des espaces (réglementation énergie, réglementation ICPE, mutualisation des stationnements, densification pavillonnaire, ..)
- Un accroissement des contraintes règlementaires (performances énergétiques notamment) qui renchérit le coût des réhabilitations et freine la densification verticale
- Des OAP parfois déconnectée des réalités foncières et des modèles économiques des opérations

Freins financiers

- Des coûts supplémentaires induits par le renouvellement urbain (démolition, voire dépollution, allongement des temps de réalisation, indemnités d'évictions plus importantes...)
- Des processus de projet et de coordination des acteurs complexes pour les opérations en réhabilitation
- Une plus grande complexité de mise en œuvre et un coût plus important pour les constructions réalisées sur un foncier déjà urbanisé (frais de dépollution, de démolition, indemnités si le site est occupé, ...)

Freins fiscaux

- des aides en faveur de la construction neuve qui ne prennent pas en compte l'état initial du sol accueillant la nouvelle emprise, et soutiennent de la même manière la construction d'un lotissement sur des sols agricoles et la construction d'un logement collectif sur une friche ou un tènement dégradé
- Peu de modulation de la taxe d'aménagement selon le type d'opération conduite

Freins sociétaux

- Une difficile acceptation de la densification par les citoyens et les élus

Clés de réussite

- **Élargir les échelles de réflexion** pour envisager les potentiels spécifiques à chaque territoire
- Développer des **formes d'habitat intermédiaires qualitatives adaptées au territoire** et répondant aux besoins des ménages
- Identifier les « **critères qualité** » d'un **urbanisme dense** : La « qualité » est souvent présentée comme une contrepartie à la densité, mais elle revêt différents aspects. Qualité des espaces publics, du paysage, du vivre ensemble, des services, des aménités, de la sécurité, de la notoriété...
- **Limitier les développements périphériques** (ZAE et zones AU en extension) qui génèrent des effets de concurrence par rapport à l'optimisation des espaces urbanisés

Outils pour une optimisation des espaces urbanisés



OUTILS POUR UNE OPTIMISATION QUALITATIVE DES ESPACES URBANISÉS

FAVORISER LA MOBILISATION DES ORGANISMES DE CONSEIL

- **PNR** : Créés en mars 1967 pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités, les PNR s'organisent autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation du patrimoine naturel et culturel. Pour cela, ils mettent en œuvre une politique innovante d'aménagement et de développement économique, social, culturel et paysagère respectueuse de l'environnement.

L'AMELYSE comprend sur son territoire une partie du PNR du Pilat. Créé en 1974 pour lutter contre la pression foncière et la périurbanisation, le PNR du Pilat constitue un acteur historique de la lutte contre l'artificialisation. Il a un rôle de Personnes Publiques Associées dans les PLU. Il fait office de CAUE sur la Loire et offre ainsi des conseils en architecture.

- **CAUE** : Créé par la loi sur l'architecture de 1977, les CAUE ont pour objectif de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement dans les territoires. Intervenant à toutes les échelles, de la parcelle au grand territoire, ces organismes investis d'une mission d'intérêt public sont aujourd'hui engagés dans les enjeux actuels tels que la maîtrise de la consommation foncière, la démocratisation de l'architecture, la gestion des ressources naturelles ou les économies d'énergie.



Outils pour une optimisation des espaces urbanisés



OUTILS POUR FAVORISER LA DENSIFICATION DES TISSUS PAVILLONNAIRES

- **PLU(I)** : Gestion de la densité minimum (SMD, OAP, règlement PLU) ; Gestion de la hauteur des bâtiments
- **Opérations BIMBY** : Signifiant “Build/Beauty In My BackYard”, la démarche BIMBY vise une densification douce en agissant sur les propriétés des particuliers. Cette méthode qui vise à édifier des constructions neuves sur des terrains libérés, principalement dans les jardins d’habitants prêts à diviser leur terrain, a l’avantage de se faire en douceur et de conserver le caractère pavillonnaire qui est souhaité par les habitants et les élus. La démarche BIMBY se fait avec les habitants qui réfléchissent en lien avec des architectes et urbanistes à la conception du projet.
- **Appels à projet des collectivités pour densification de parcelles d’habitat** : la plupart des appels à projets lancés sur l’AMELYSE concernent des parcelles d’environ 1000 m², en centre-bourg et limite de centre-bourg, sur lesquelles les communes souhaitent densifier avec du collectif, de l’habitat intermédiaire, de la petite maison. Ce type de démarche s’avère intéressante pour accompagner facilement la densification, même si les opérations réalisées dans ce cadre sont généralement réduites avec peu de logements réalisés (30-40 logements maximum). Les opérateurs et acteurs de la construction ne sont toutefois pas encore très intéressés par ce type de projet.
- **Recomposition foncière à l’échelle d’ilot pavillonnaire** : peu encore de collectivités engagées dans cette voie, mais sur certains secteurs à tension, cela peut faire sens, en particulier en limite de centre-bourg/centre-ville.
- **Surélévation des bâtiments**, notamment des copropriétés en collectif : un modèle en devenir mais cela demande de l’expertise.



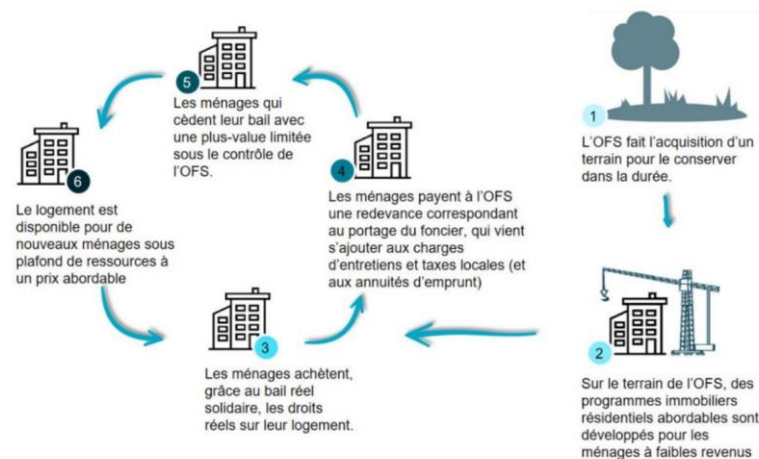
Outils pour une optimisation des espaces urbanisés



OUTILS POUR DÉVELOPPER DES FORMES D'HABITAT DIVERSIFIÉES

- **Organismes de Foncier Solidaire (OFS) et Bail Réel Solidaire (BRS)** ce nouveau modèle d'accès social à la propriété permet de dissocier le foncier du bâti pour permettre aux ménages modestes de devenir propriétaire et de trouver un logement dans des quartiers où l'achat du terrain est coûteux.

Il s'appuie sur les OFS (Offices Fonciers Solidaire), qui sont des organismes à but non lucratif (ou à lucrativité limitée) agréés par la Préfet de Région, qui peuvent être créés par les EPCI, les établissements publics fonciers et les bailleurs HLM. L'OFS acquiert des terrains sur lesquels des logements sont bâtis et en restent propriétaire sur le long terme. Le ménage devient ainsi propriétaire de sa résidence, mais reste locataire de son terrain, qu'ils louent en versant redevance foncière à l'OFS.



Principe du BRS. Source : rapport Lagleize, 2019

Le BRS propose ainsi des logements à un prix bien moindre que le prix du marché. Il permet d'encadrer la redevance foncière, le prix de cession des logements sur la très longue durée, et les éventuelles conditions de rachat du terrain à l'OFS. Le propriétaire peut ainsi revendre son logement pour une plus-value limitée. Il s'agit ainsi de freiner la spéculation, principal mécanisme responsable du renchérissement du foncier.



Projet de 8 logements en BRS, rue Jules Guesde, à Villeurbanne

Une commercialisation à 2 775 euros le mètre carré, contre environ 5 000 à 6 000 euros sur le marché actuellement

Les acheteurs, locataires du foncier, s'acquitteront d'un loyer de « 127,50 euros par mois pour un T4 de 85 m² », auprès de l'OFS, qui en a acquis la charge auprès du promoteur immobilier Nexity

Outils pour une optimisation des espaces urbanisés



PRINCIPES ET OUTILS POUR FAVORISER LA DENSIFICATION ET LA REQUALIFICATION DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La promotion de la sobriété foncière incarnée par l'objectif de Zéro Artificialisation Nette constitue une opportunité pour aménager autrement, renouveler et repenser la mutation de ces zones d'activités. Les préconisations peinent cependant encore aujourd'hui à se transformer en pistes d'action opérantes, notamment dans les secteurs détendus.

- **Intégrer les principes de l'urbanisme circulaire**, cela afin de rendre le modèle économiquement soutenable tant pour les maîtres d'ouvrage publics et privés que pour les entreprises bénéficiaires.
- **Rechercher des solutions collectives** pour répondre à la complexité de plus en plus exacerbée des projets.
- **Accroître les hauteurs sous plafond des bâtiments logistiques** et favoriser le développement des pratiques d'optimisation logistique
- **Favoriser l'acceptabilité de la densification**. Le SEPAL a par exemple, grâce à un partenariat avec à l'Université de Lyon, conduit une approche universitaire sur le vécu de la densification par les habitants de la périphérie lyonnaise.

Outils pour une optimisation des espaces urbanisés



LEVIERS POUR FAVORISER LA MUTUALISATION, LA MODULARITÉ, LA RÉVERSIBILITÉ ET LA FLEXIBILITÉ DES ESPACES ET DES BÂTIMENTS

- **Mutualisation des usages, du stationnement, des équipements** : Faire cohabiter diverses activités au sein d'un même lieu ou en alterner les usages et profils d'utilisateurs au sein d'une même journée permet de répondre aux enjeux d'économie et de sobriété foncière, de favoriser le lien social et de diminuer les déplacements motorisés des habitants tout en proposant de nouveaux modèles économiques pour les bâtiments et les infrastructures.
- **Développement de bâtiments à vocation économique flexibles**, tels que les tiers lieux pour répondre aux besoins croissants en immobilier. Créer des espaces à plusieurs usages, voir à plusieurs vies permet ainsi de lutter contre l'obsolescence prématurée des bâtiments et leur sous-occupation, et réduit ainsi le besoin de développement en extension. Il s'agit d'une tendance lourde pour le secteur tertiaire où pour limiter l'obsolescence du parc tertiaire, les immeubles produits par certains promoteurs sont tous conçus pour pouvoir être réversibles en logements. Pour l'activité, il s'agit d'une tendance moins instituée mais en développement (exemple de Bel Air Camp).
- **Développement de logements évolutifs** qui accompagnent les tendances démographiques : vieillissement des personnes et familles recomposées, pour permettre une adaptation aux parcours résidentiels.
- **Développement de l'économie circulaire** appliquée à l'aménagement qui permet de s'inscrire dans une stratégie bas carbone

Outils pour une optimisation des espaces urbanisés



QUELQUES EXEMPLES D'INTENSIFICATION URBAINE

Halles du faubourg à Lyon
Un bâtiment multifonctionnel



Cycloponics, développement de fermes urbaines en sous-sol à Villeurbanne et Lyon 8ème
Récupération de parkings de bailleurs sociaux en sous-sol pour y cultiver des pleurotes



Parking Marché Gare à Confluence à Lyon
Optimisation des capacités de stationnement public et privé offertes aux résidents, actifs et visiteurs avec une même place pouvant servir à plusieurs automobilistes



Le village vertical, projet d'habitat partagé à Villeurbanne

Créé par une coopérative d'habitants afin de mutualiser leurs ressources pour concevoir, construire et gérer collectivement leurs futurs logements



Transformation d'un ancien bâtiment industriel en 9 logements à Saint-Genis-les-Ollières

Outils pour une optimisation des espaces urbanisés



OUTILS POUR REQUALIFIER LES ILOTS DÉGRADÉS, LES FRICHES OU LES BÂTIMENTS

- **OPAH-RU** : Opération visant la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées. Elle vise la réhabilitation des logements anciens privés, dans un périmètre donné, pour une période pluriannuelle et bénéficiant de subventions publiques majorées en raison du caractère programmé de l'opération. Une OPAH RU (Renouvellement Urbain) a pour objectif de résoudre, en priorité, les situations urbaines et sociales les plus difficiles, les problèmes liés à l'habitat insalubre, vétuste et aux logements vacants. Elle bénéficie d'aides majorées de l'Etat en contrepartie d'engagements volontaristes des collectivités locales.
- **PIG** : Le Programme d'Intérêt Général est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements. Sur la base d'une contractualisation avec l'État et l'Anah, l'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, de nature sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de développement territorial.
- **ORI (Opérations de Restauration Immobilière)** : L'opération de restauration immobilière (ORI) vise à transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Les travaux dans le cadre d'une ORI concernent : la remise en état, l'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, l'accès aux services de secours ou l'évacuation des personnes au regard du risque incendie, la modernisation ou la démolition du bâti.

Outils pour une optimisation des espaces urbanisés



OUTILS POUR REQUALIFIER LES ILOTS DÉGRADÉS, LES FRICHES OU LES BÂTIMENTS

- **Appels à projet des collectivités pour requalification ilots ou friches** : pour aller chercher des opérateurs, de plus en plus de collectivité accompagnent la requalification de secteurs par le lancement d'appels à projet. Ces interventions se déroulent souvent dans le cadre de dispositifs plus larges de type « plan guide ».
- **Acquisition-amélioration de logements** en centralité
- **Bail à réhabilitation** : Cet instrument issu de la loi Besson de 1990 permet la réhabilitation des logements privés vacants ou partiellement occupés et dont les propriétaires ne sont pas en mesure d'assurer l'entretien ou la réhabilitation. Seuls les organismes autorisés par la loi peuvent prendre à bail à réhabilitation un immeuble. Il s'agit des organismes d'HLM, des SEM de construction, de certaines associations comme Habitat et Humanisme. Cet outil peut notamment permettre aux collectivités de rester propriétaire d'un bien tout en permettant sa réhabilitation à moindre coût d'acquisition pour l'opérateur.
- **Bonification de la taxe d'aménagement** pour les projets sans modification de l'emprise au sol (reconstruction..)

Outils pour une optimisation des espaces urbanisés



QUELQUES EXEMPLES D'OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION ET DE RÉHABILITATION

R
E
H
A
B
I
L
I
T
E
R



Villa Hatier à Saint-Etienne, monument historique transformé en laboratoire technique de la rénovation



Annexe des Beaux Arts à Saint-Etienne, bâtiment des années 40 vacant depuis plusieurs années. 21 appartements « lofts » atypiques vendus en « plateau »



Requalification d'une ancienne implantation de Renault Trucks de 100 ha à Saint Priest. L'opération comprend deux quartiers résidentiels associant différentes typologies (maisons individuelles ou mitoyennes, logements intermédiaires et collectifs), un parc d'activité et des équipements publics.



Un exemple de réhabilitation dans une commune rurale : la reconversion d'un ancien couvent et d'une maison villageoise en 11 logements locatifs à Apinac (423 habitants) dans la Loire. Les espaces collectifs attenants ont été aménagés pour un usage récréatif et du stationnement.



Démarches et outils favorables à la sobriété foncière

OUTILS POUR UNE CONSIDÉRATION ACCROUE DES RESSOURCES

Avec l'apparition dans la loi Climat et résilience d'une nouvelle définition des sols artificialisés indexée sur un degré d'atteinte des fonctions des sols, le législateur a souhaité dépasser le simple critère de non appartenance aux espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), qui prévalait auparavant. L'objectif ZAN est ainsi justifié par la nécessité de réduire l'impact de l'urbanisation sur la ressource « sol », par un aménagement plus durable et plus attentif à la qualité et la disponibilité des ressources environnementales des territoires.

- **PRESERVER :** PROTÉGER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS
PROTÉGER LE PAYSAGE
MAINTENIR UNE BIODIVERSITÉ FONCTIONNELLE
LIMITER L'IMPERMÉABILISATION
- **EVITER-REDUIRE-COMPENSER**
- **RENATURER :** DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE
DÉVELOPPER LA RENATURATION

Outils pour une considération accrue des ressources et des potentialités environnementales et agricoles

PRESERVER

Outils pour protéger les espaces agricoles et naturels

PENAP et PAEN
Zonage A et N des PLU
Charte forestière de territoire

Outils pour protéger le paysage

Plan paysage

Outils pour maintenir une biodiversité fonctionnelle

Séquence Eviter Réduire Compenser
Baïl rural à clauses environnementales
Contrat Vert et Bleu
ORE (obligations réelles environnementales)

Outils pour limiter l'imperméabilisation

Zonage pluvial
Développement des matériaux biosourcés

RENATURER

Outils pour la renaturation

OAP renaturation
Opérateur de compensation
Stratégie renaturation
Inventaire des sites de compensation
Fléchage de la part départementale de la TA vers le financement d'opérations de renaturation

Outils pour développer la nature en ville

PLUI : OAP TVB Coefficient de Biotope, de pleine terre

Outils pour une considération accrue des ressources et des potentialités environnementales et agricoles

Constats

Le « foncier » est aujourd'hui largement identifié comme premier matériau de construction pour le bâti. Il est également reconnu pour son rôle dans la production de produits agricoles, notamment alimentaires, et d'autres biens. Cependant la liste des « fonctions » du sol en comprend d'autres, plus discrètes bien que garantes d'une meilleure résilience face aux défis environnementaux qui s'imposent aux territoires :

Le sol permet à l'eau de s'infiltrer et la retient, la rendant disponible pour la vie en surface et ralentissant son écoulement dans les cours d'eau. Ce mécanisme de régulation du cycle hydrologique améliore la capacité de résilience face aux risques d'inondation et de sécheresse. L'eau qui circule dans le sol est également filtrée, ce qui permet le maintien de la qualité de l'eau restituée aux nappes souterraines, et de ce fait la qualité de la ressource prélevée, notamment en eau potable.

Non seulement support pour les végétaux, les espèces animales et les trames vertes et bleues qui permettent leur circulation et leur brassage génétique, le sol constitue lui-même un habitat pour une biodiversité spécifique. Les champignons, vers de terres, insectes, bactéries et autres formes de vie qui y sont logées représenteraient ainsi plus d'un quart de la biodiversité mondiale.

Il forme également un « puit de carbone » qui contribue à l'atténuation du changement climatique. Selon l'ADEME, une réduction de 5 % des stocks de carbone des sols équivaldrait à deux à quatre ans d'émissions de GES à l'échelle nationale.

Enjeux

- **Concevoir le développement territorial et les aménagements avec plus d'attention pour les sols**
- **Garantir les fonctions économiques primordiales des territoires ruraux**
- **Préserver le potentiel agricole pour assurer l'approvisionnement et la sécurité alimentaire des territoires**
- **Améliorer la gestion du cycle de l'eau et limiter l'imperméabilisation des sols pour réduire notamment le risque inondation**
- **Préserver les espaces plantés et limiter ainsi les mouvements de terrain**

Outils pour une considération accrue des ressources et des potentialités environnementales et agricoles

Freins

- **Le manque de modèle économique** pour les opérations de renaturation, qui en l'absence de recettes de l'opération sont tributaires de subventions publiques
- Des bilans d'opérations qui ne laissent pas apparaître le **coûts des externalités environnementales négatives**
- Une **sensibilisation aux enjeux environnementaux** globalement perfectible des particuliers, des acteurs de l'aménagement et des élus des collectivités. Seuls les acteurs déjà "fortement sensibilisés" s'engagent dans des démarches de préservation, la pérennité de celles-ci restant alors fragile au regard des changements de propriétaire foncier ou de porteur de l'action qui peuvent advenir.
- Des **mesures compensatoires qui visent davantage la gestion de sites existants que la restauration de milieux dégradés**, ce qui ne permet pas d'éviter la perte nette de biodiversité
- **L'absence de mandat attribué à un ou des acteurs clairement identifiés** pour l'acquisition et/ou le portage de foncier pour la renaturation
- **La perception d'une "double peine" par les acteurs de l'agriculture**, dont le foncier peut être mobilisé pour l'urbanisation et pour la renaturation

Outils pour une considération accrue des ressources et des potentialités environnementales et agricoles

Clés de réussite

- **Protéger le foncier agricole** pour permettre la diversification des productions et la structuration des filières, le développement des circuits-courts, l'évolution des modes de production et la modification du régime alimentaire, la diminution des pertes alimentaires... et ainsi promouvoir un modèle moins intensif, moins consommateur de ressources (eau, énergie,...) et plus autonome.
- **Développer la nature en ville**, à travers l'implantation d'espaces végétalisés généreux en ville, appropriables par les habitants, pour améliorer les conditions d'habitat, revaloriser les espaces urbanisés et revitaliser les centralités et les quartiers commerçants. En renforçant l'attractivité des centres villes et centre bourgs et en redonnant l'envie de vivre en ville, le développement de la trame verte et la végétalisation au sein des tissus urbains permettent de limiter les développements urbains en extension.
- **Identifier les espaces à préserver, révéler, régénérer**
- **Sacraliser certaines coupures urbaines** et limiter la confusion des espaces pour éviter que la densification n'engendre la suppression des coupures vertes. Il s'agit de mener une approche qualitative des coupures urbaines notamment du point de vue de la fonctionnalité écologique, et de la cohésion paysagère
- **Développer la pédagogie sur la biodiversité en milieu urbain ; former et mobiliser les services techniques** pour atteindre une gestion écologique des espaces verts communaux, favoriser les interactions entre services (urbanisme, espaces verts, voiries, gestion des eaux, etc.).
- **Identifier les acteurs et les partenaires potentiels dont se rapprocher** pour conduire des opérations de renaturation, porter le foncier à renaturer, gérer ce foncier renaturé/restauré pour une gestion vertueuse sur le long terme
- **Adopter une pédagogie permanente** et sensibiliser aux enjeux environnementaux en lien avec le sol
- **Articuler les démarches de renaturation avec les documents de la planification locale**

Outils pour une considération accrue des ressources et des potentialités environnementales et agricoles



OUTILS POUR PROTÉGER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

- **PAEN** : Issus de la loi relative au développement des territoires ruraux (DTR) du 23 février 2005, les PAEN constituent un outil foncier pérenne qui permet de lutter contre l'étalement urbain. Ce sont des périmètres de protection des zones agricoles et naturelles qui présentent un intérêt général au regard de la qualité des sols, de leur qualité agronomique ou de leur valeur environnementale. Ils ont pour objectif de protéger, sur le long terme, la vocation et les usages des espaces agricoles et naturels, pour lutter contre l'étalement urbain et limiter les effets spéculatifs qui fragilisent l'activité agricole et impactent les ressources naturelles. Les PENAP constituent une sécurité sur le long terme pour le devenir d'un territoire. Sur l'AMELYSE, exemple des PENAP du Rhône dont le périmètre a été approuvé en 2014. Depuis le 1er janvier 2015 et la création de la métropole de Lyon, cette politique PENAP est portée par le conseil départemental et par la métropole sur leur territoire respectif. Un autre exemple est celui du PAEN de la Vallée du Gier.
- **PLU(i)** : Augmentation des zones agricoles et naturelles par déclassement de zones AU dans les documents d'urbanisme ; mise en place de protections végétales (EBC par exemple) ; traduction fin e des corridors écologiques ; ...
- **Charte forestière de territoire** : La charte forestière, initiative locale, conduit à élaborer un document d'orientation et à signer des conventions visant l'aménagement et le développement de projets cohérents et collectifs du territoire vis-à-vis de la ressource forestière. Au-delà de la seule production et rentabilité forestière, la charte doit conduire à ce que la forêt participe au développement durable du territoire qu'elle concerne (dont pays, agglomération, Parc naturel régional..), en s'appuyant sur sa richesse actuelle et ses potentialités. A titre d'exemple, une action importante sur l'agroforesterie est intégrée dans la charte forestière du PNR du Pilat.

OUTILS POUR PROTÉGER LE PAYSAGE

- **Plan paysage** : 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. Un plan paysage existe par exemple sur la partie côtière rhodanienne du PNR du Pilat où il y a des difficultés de lutte contre l'urbanisation. Un second est en cours de réalisation dans le cadre d'un appel à projet ADEME/DREAL. Il comporte également un travail sur l'acceptabilité des projets d'énergies renouvelables.

Outils pour une considération accrue des ressources et des potentialités environnementales et agricoles



EXEMPLE D'OUTILS DE PRÉSERVATION DU PAYSAGE

Plan Canopée et charte de l'Arbre de la Métropole de Lyon

Le rôle de l'arbre dans l'atténuation des effets d'îlot de chaleur urbain et la limitation de l'impact des canicules s'est imposé comme une des solutions majeures à mettre en œuvre à l'échelle d'un territoire.

Le Plan Canopée est donc concrètement destiné à développer et protéger la forêt urbaine, à intensifier le développement de surfaces ombragées par les arbres dans la Métropole et doit permettre de trouver des solutions qualitatives, naturelles et durables afin d'adapter la ville aux changements climatiques.

Il a pour objectif de créer un lien entre la Charte de l'arbre et le Plan Climat Énergie Territorial et constitue un cadre opérationnel commun pour fédérer l'ensemble des initiatives.

Il propose des actions concrètes, des objectifs quantifiés et des moyens affectés pour permettre la déclinaison opérationnelle de la Charte de l'Arbre (dispositif territorial partenariat qui associe plus de 100 acteurs publics, privés et associatifs de la Métropole de Lyon et au-delà) et répondre également aux enjeux d'adaptation aux changements climatiques préconisés par le Plan Climat du Grand Lyon.

Le Plan Canopée s'articule autour des 4 axes stratégiques majeurs et se décline en 25 actions qui concourent toutes à protéger et développer davantage la "forêt urbaine" du territoire de la Métropole de Lyon :

- Pérenniser et développer le patrimoine arboré,
- Favoriser le bien-être et la mobilisation des citoyens,
- Fédérer les professionnels autour du Plan Canopée,
- Améliorer la connaissance et développer de nouvelles pratiques.



Outils pour une considération accrue des ressources et des potentialités environnementales et agricoles



OUTILS POUR MAINTENIR UNE BIODIVERSITÉ FONCTIONNELLE

- **Bail rural à clauses environnementales** : Le bail rural est un contrat qui organise “la mise à disposition, à titre onéreux, d’un bien à usage agricole, en vue de l’exploiter pour y exercer une activité agricole” (article L.411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime). Il est conclu pour une durée minimale de 9 ans, renouvelable. Il constitue un outil facilement mobilisable pour privilégier le mode de production biologique sur le foncier agricole. De plus en plus de collectivités se tournent vers cet outil pour convertir leurs terres agricoles en bio et protéger leurs captages d’eau.
- **Contrats V&B** : Le contrat vert et bleu est un outil proposé par la Région Auvergne-Rhône-Alpes qui permet aux acteurs du territoire de mener des actions pour préserver et restaurer les continuités écologiques d’un territoire. La seconde génération de Contrat Vert et Bleu de Saint-Etienne Métropole prévoit des actions de désartificialisation avec des aides agence de l’eau.
- **ORE** : Les Obligations Réelles Environnementales sont un dispositif foncier de protection de l’environnement qui permet aux propriétaires de biens immobiliers qui le souhaitent de mettre en place une protection environnementale sur leur bien. Les engagements réciproques des parties au contrat "ORE« visent à conserver, gérer et restaurer des éléments de la biodiversité ou des fonctions écologiques.

Outils pour une considération accrue des ressources et des potentialités environnementales et agricoles



OUTILS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION

- **Zonage pluvial** : Obligatoire pour les communes ou les groupements compétents en matière de 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 »2 . Il est intégré en annexe du PLUi
- **Développement des matériaux biosourcés** ; gestion des eaux pluviales avec intégration paysagère (noues et jardins de pluie)

Outils pour une considération accrue des ressources et des potentialités environnementales et agricoles



E
V
I
T
E
R

R
E
D
U
I
R
E

C
O
M
P
E
N
S
E
R

- **Séquence Eviter Réduire Compenser** : La Loi pour la reconquête de la biodiversité du 8 août 2016 a intégré la doctrine ERC (éviter, réduire, compenser) qui s'impose à tout aménageur dont le projet induit des pertes de biodiversité. La séquence ERC a pour objectif d'établir des mesures visant à éviter les atteintes à l'environnement, puis à réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et en dernier lieu, à compenser les pertes de biodiversité. Les trois étapes de la séquence doivent être conduites successivement, dans un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire de gain de biodiversité. La séquence ERC consiste ainsi à éviter la consommation de nouveaux espaces agricoles, naturels et forestiers à travers notamment une analyse des capacités de réinvestissement urbain, d'optimisation des équipements existants, de mobilisation des immobiliers vacants et des friches urbaines. La future charte du PNR du Pilat encouragera par exemple la prise en compte de la séquence ERC, y compris pour les projets qui n'y sont pas réglementairement soumis. Un travail de sensibilisation auprès des élus est conduit par le PNR et le SCoT Rives du Rhône (avec une association du SCoT Sud Loire sur la partie concernée) en lien avec l'association Rives nature créé à l'initiative du SCoT.

Outils pour une considération accrue des ressources et des potentialités environnementales et agricoles



OUTILS POUR DÉVELOPPER LA COMPENSATION ET LA RENATURATION

- **Stratégie de compensation et/ou de renaturation** avec notamment un **inventaire des sites de compensation et de renaturation** et une **acquisition foncière** permettant de sécuriser les sites aménagés en compensation de l'urbanisation dans la durée. A noter l'émergence de 1ères réflexions chez certains opérateurs de l'AMELYSE sur l'opportunité de mettre en place des stratégies de compensation en s'appuyant notamment sur des réserves foncières qui ne sont plus urbanisables car rétrozonées dans le cadre des révisions de PLU. Un travail sur les compensations environnementales conduit par la COPAMO et la chambre agricole la Zones d'activités économiques des platières.
- **Zones préférentielles pour la renaturation et OAP renaturation.** La loi Climat et Résilience donne la possibilité au SCoT de délimiter « des zones préférentielles pour la renaturation » et précise que les OAP du PLUi peuvent notamment porter sur des quartiers ou des secteurs à renaturer. La loi dispose par ailleurs que les OAP doivent définir les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.
- **Fléchage de la part départementale de la TA vers le financement d'opérations de renaturation,** au titre de la protection des ENS. Le projet de loi de finances 2021 prévoit plusieurs mesures en faveur d'une croissance verte. Parmi elles, l'article 43 dont l'objectif principal est l'adaptation de la taxe d'aménagement pour faire face à l'artificialisation des sols. En partie dédiée au financement de la politique de protection des espaces naturels sensibles (ENS), depuis le 1er janvier 2021, elle contribue aux opérations de renaturation. Les recettes du département peuvent désormais financer l'acquisition de terrains artificialisés pour leur transformation, dépollution, reconversion en espaces naturels.
- **Opérateur de compensation :** Le rôle d'opérateur de compensation, instauré par la loi de 2016 pour la reconquête de la biodiversité permet d'intervenir sous conventionnement avec les maîtres d'ouvrage pour les aider à mettre en œuvre les mesures de compensations des projets qu'ils portent. Les maîtres d'ouvrage des projets restent responsables des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, entérinées dans les actes administratifs d'autorisation de leurs projets. Pour accompagner et sécuriser la réalisation des projets d'aménagement en Isère et concourir à la préservation de la biodiversité et du foncier agricole en anticipant et mutualisant les mesures compensatoires, le Département de l'Isère est par exemple actuellement en phase de déploiement d'une offre de service d'opérateur de compensation. Pour cela, le Département doit au préalable constituer le stock de foncier qui servira à la mise en œuvre de l'offre de service d'opérateur de compensation.

Outils pour une considération accrue des ressources et des potentialités environnementales et agricoles

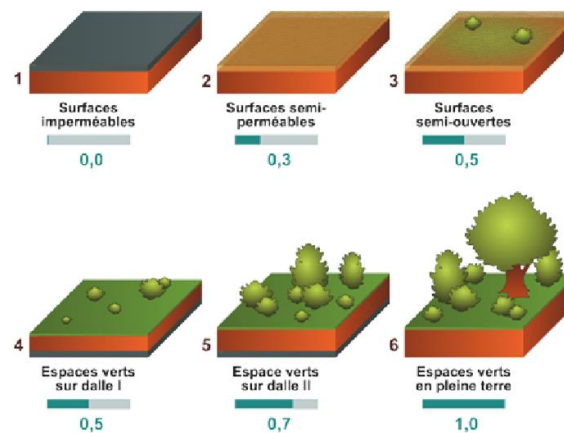


OUTILS POUR DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

- **PLUI : OAP TVB, Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et Part minimum de surface de pleine terre (PLT)**, pour réduire l'emprise au sol potentielle des constructions ou surfaces artificialisées, accompagner la revégétalisation de certains secteurs et intégrer systématiquement la biodiversité et les sols dans les opérations d'aménagement et de logement. La Loi "Climat et résilience" impose en particulier une part minimale de surfaces végétalisées ou non-imperméabilisées pour les projets de construction ou d'aménagement en excluant notamment les opérations de réhabilitation du bâti existant, sans compter les opérations de réhabilitation de bâtiments existants.

Le calcul du Coefficient de Biotope par Surface et de la part minimum de Pleine Terre correspond au ratio des surfaces favorable à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales rapporté à la surface de la parcelle. Un coefficient peut être attribué à chaque type de surface. Par exemple, la totalité d'une surface de 100 m² de pleine terre sera prise en compte, tandis que 100 m² d'un revêtement semi-perméable comptera pour 50m² pour l'atteinte du coefficient fixé à la parcelle.

Il est également possible d'admettre pour ce calcul la soustraction de la surface totale de la parcelle les m² que le porteur de projet mobilise pour un usage que l'on souhaite favoriser sur le territoire, tels que des jardins partagés ou des espaces collectifs.



Exemple de pondération pour le coefficient de biotope. Source : ADEME

- Développement de **nouvelles modalités dans les programmes de logement** avec par exemple des conventions cadre entre les opérateurs de logement social et la LPO, France Nature Environnement, un travail sur le compostage, le développement des jardins partagés sur les espaces extérieurs des opérations de logements collectifs

Outils pour une considération accrue des ressources et des potentialités environnementales et agricoles



EXEMPLE D'OPÉRATIONS DE RENATURATION

Requalification des berges et résorption de la friche Duralex à Rive-de-Gier

Dans le cadre du projet de requalification de l'entrée Est de Saint-Etienne Métropole sur 27 hectares, la création d'un parc urbain en lieu et place de la friche industrielle Duralex à Rive-de-Gier est programmé. L'opération vise en priorité l'aménagement des berges et l'abaissement du lit du Gier, afin d'éviter les débordements lors des crues tels qu'ils avaient eu lieu en 2008.

Le conventionnement avec Epora a d'ores et déjà permis de démolir l'ancienne verrerie, libérant 6,5 hectares. Les berges réaménagées devraient être ouvertes à la promenade en 2024, tandis que la réalisation d'un programme mixte est prévu sur les secteurs non inondable du périmètre d'intérêt communautaire.



Site Duralex et vue projet. Source : Saint-Etienne Métropole

Outils pour une considération accrue des ressources et des potentialités environnementales et agricoles



EXEMPLE D'OPÉRATIONS DE RENATURATION

Le Champ de la Confluence à Lyon

Le projet de renaturation de l'ancien site industriel de 5,3 ha, le « Champ », est né de la volonté de renouveler l'image et les usages de ce secteur stratégiquement placé en entrée sud de Lyon, à la confluence du Rhône et de la Saône. La volonté politique d'aménager un espace vert au sud de la Presqu'île de Lyon, en vue de répondre à la demande croissante de nature en ville, a permis d'affirmer le parti pris paysager de mise en scène la singularité de ce lieu.

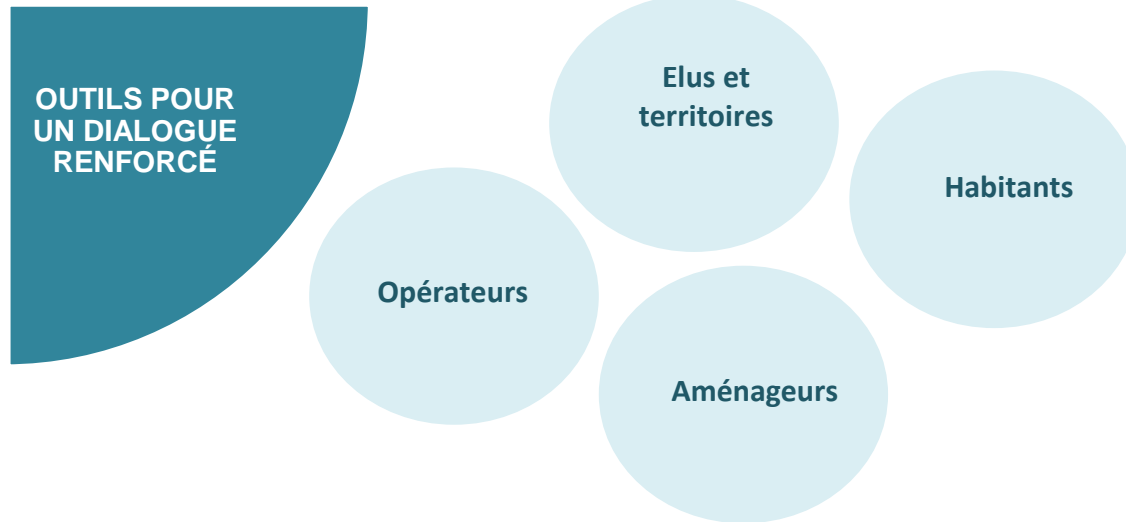
Le projet du « Champ » donne ainsi la priorité à la création d'une trame paysagère (création d'une forêt de près de 1000 arbres), dont l'accès est réservé aux modes doux et la constructibilité très limitée. La priorité est ainsi donnée à la renaturation et aux bâtiments existants (4 anciennes halles industrielles sont conservées et rénovées) et la constructibilité des parcelles est limitée à 30 % de leur surface.

Pour mieux appréhender le reboisement d'un sol infertile, la SPL Lyon Confluence développe depuis 2018 un « laboratoire d'expérimentation écologique » qui vise notamment à tester et évaluer un procédé de fertilisation des sols en recyclant des limons de chantier.

Ces interventions sur les sols et le paysage sont accompagnés d'une construction transitoire originale, la « Station Mue » : symbole visuel de la métamorphose du site, elle permet une démarche de concertation active et participative (festivals, appel à projets, prêt du lieu à d'autres acteurs, ...).



Démarches et outils favorables à la sobriété foncière



- **SENSIBILISER:** FAVORISER L'ACCEPTATION DE LA DENSITÉ PAR LA PÉDAGOGIE
- **DIALOGUER :** DÉVELOPPER LE DIALOGUE INTERTERRITORIAL ET INTER-ACTEURS

Outils pour un dialogue renforcé entre les acteurs de la chaîne de l'aménagement, les élus et les citoyens

Constats

La mise en œuvre de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » sous-tend de nombreux défis et va nécessiter la mobilisation d'une grande diversité de leviers, mais aussi la **mobilisation de l'ensemble des acteurs** ; cela afin de transformer durablement les modèles d'aménagement, d'envisager un projet de territoire transversal qui tienne compte de l'ensemble des problématiques concourant à la sobriété foncière, de construire l'adhésion à de nouvelles formes d'habiter (souvent en rupture avec les représentations dominantes mais aussi les modèles économiques actuels), et aller ainsi vers une sobriété foncière indispensable pour lutter contre le changement climatique.

Cela passe autant par la **sensibilisation et la concertation**, que par le **dialogue entre les territoires et les acteurs**.

Enjeux

- **Mobiliser et coordonner tous les acteurs de la chaîne de l'aménagement** qui connaissent bien le territoire (du planificateur au promoteur, de l'urbaniste à l'environnementaliste et l'agronome, en passant par les habitants et les élus)
- **Favoriser l'acceptation de la densité par la pédagogie**
- **Adapter la densité** selon l'environnement et les fonctions urbaines
- **Révéler la responsabilité collective**

Outils pour un dialogue renforcé entre les acteurs de la chaîne de l'aménagement, les élus et les citoyens

Clés de réussite

C'est pourquoi, pour inscrire l'aire métropolitaine dans une trajectoire de sobriété foncière partagée par tous, **un dialogue et des échanges entre les acteurs de la chaîne de l'aménagement et entre les territoires de l'AMELYSE sont nécessaires.**

Il s'agit ainsi de :

- **Fédérer l'ensemble des acteurs d'un projet** en les associant le plus en amont possible dans le projet
- **Développer des espaces d'échanges et de dialogue entre territoire, partenaires, professionnels (de la construction, de l'aménagement, de l'environnement et de l'agriculture), élus, habitants ...** en mettant en place des lieux d'échanges partagés et durables
- **Favoriser l'émergence d'un écosystème des acteurs à l'échelle de l'AMELYSE** pour créer une **culture de l'échange et de la rencontre** entre les acteurs intervenant sur un même périmètre et de favoriser les échanges avec les interlocuteurs mobilisés sur les grosses opérations tels que les institutionnels
- **Développer la communication et la pédagogie** vis-à-vis des élus et des collectivités sur les finalités de la sobriété foncière pour la résilience des territoires face aux enjeux environnementaux, ainsi que sur la production de foncier, le montage d'opérations et les modes de développement peu consommateurs de foncier
- **Développer la concertation** pour favoriser la pédagogie auprès des citoyens et accompagner les nouvelles opérations en lien avec les habitants et **l'assistance à maîtrise d'usage** pour adapter les projets aux besoins des habitants et des usagers
- **Développer l'urbanisme transitoire** pour établir une transition entre les usages actuels et futurs
- **Valoriser et faire connaître les projets et démarches « exemplaires »**

Outils pour un dialogue renforcé entre les acteurs de la chaîne de l'aménagement, les élus et les citoyens



QUELQUES EXEMPLES POUR FAVORISER L'ACCEPTATION DE LA DENSITÉ PAR LA PÉDAGOGIE

Opération Nexity à Villeurbanne - NOUVEL OPUS URBAIN

Développement d'un projet **d'urbanisme transitoire** à travers l'établissement d'une boulangerie éphémère dans le quartier de Cusset à Villeurbanne, qui vise à permettre aux habitants du quartier de continuer à bénéficier d'une boulangerie de proximité en attendant la construction des 150 logements.

Un travail a par ailleurs été conduit par le bureau d'études Soberco sur l'avant/après en terme de biodiversité, d'imperméabilisation, de mobilité... pour objectiver le projet et ses impacts. Ces éléments ont été mobilisés pour la campagne d'affichage mettant en avant l'intérêt général au développement durable comme un argument en faveur du projet.



Outils pour un dialogue renforcé entre les acteurs de la chaîne de l'aménagement, les élus et les citoyens



EXEMPLE DU SÉMINAIRE ZAN DU 30 AVRIL 2021



Engager l'aire métropolitaine Lyon - Saint-Etienne
dans une trajectoire de sobriété foncière

Questionner les modèles d'urbanisation, infléchir les pratiques

Synthèse du séminaire du 30 avril 2021



Les agences d'urbanisme de l'AMELYSE sont mobilisées auprès de leurs partenaires sur le sujet de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » et de la sobriété foncière pour accompagner le dialogue interterritorial et interacteurs (entre l'Etat, les SCoT et les acteurs opérationnels par exemple) à travers une animation partenariale spécifique, la capitalisation des réflexions conduites et l'engagement d'expertises spécifiques.

Pour ouvrir le dialogue et croiser les regards, elles ont organisé un séminaire partenarial en avril 2021 qui a mobilisé des universitaires, des praticiens et des institutionnels autour de 3 tables-rondes, et a rassemblé près de 150 personnes.

Si le changement de paradigme et l'inflexion des pratiques sont apparus relativement consensuels, des questions de fonds ont été soulevées par les différents intervenants quant à l'application et la mise en œuvre opérationnelle de l'objectif ZAN.

ET LA SUITE?

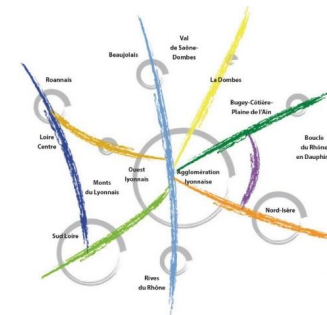
Des controverses constructives ont émergé au sein des tables rondes. Même si le principe du ZAN semble partagé par l'ensemble des participants, les promoteurs et aménageurs ont pointé du doigt les difficultés techniques, financières et juridiques qu'ils peuvent rencontrer.

Au-delà de ces débats, un consensus semble néanmoins se dégager concernant la volonté de dialogue des acteurs afin de réfléchir collectivement à la mise en œuvre d'une stratégie de sobriété foncière au sein de l'aire métropolitaine.

Ce séminaire constitue ainsi une première étape de réflexion collégiale pour poser les termes du débat et cibler les grands enjeux du ZAN sur l'AMELYSE.

EPORA

Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes



L'inter-Scot de l'aire métropolitaine Lyon - Saint-Etienne



Une **ingénierie métropolitaine** au service des **territoires**.

Les Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne ont constitué en 2010 un réseau d'ingénierie au service des territoires.

La présente publication est issue de cette collaboration originale au service des acteurs de l'aire métropolitaine lyonnaise.

Directeur de la publication : **Damien Caudron, Benoit Gay**
Equipe projet : **Anne-Gaëlle Contin, Sabine Lozier, Ludovic Meyer, Jean-Christophe Tepelian**
Infographie : Agence d'urbanisme de Lyon et de St-Etienne