

SEPTEMBRE 2022

Comment mettre en œuvre l'objectif du ZAN sur vos territoires ?

Découvrir les fiches de bonnes pratiques

L'objectif de Zéro Artificialisation Nette suscite de nombreuses inquiétudes pour les collectivités territoriales. En effet il ouvre le champ à la spéculation autour des « dernières parcelles à artificialiser » au détriment du pouvoir d'achat des français et révèle l'immaturité collective sur la question foncière. Si le sujet est complexe, les outils existent pour l'essentiel des situations et sont loin d'être nouveaux, beaucoup de territoires n'ont pas attendu pour commencer à agir et refaire la ville sur elle-même. L'enjeu est aujourd'hui de changer d'échelle.

Les outils actuels sont puissants pour encadrer les prix dans la durée, récupérer les biens, fermer les droits à construire et ainsi créer un cadre favorable à la mise en œuvre du ZAN, mais ils supposent une virtuosité technique, juridique et de négociation avec les partenaires et les habitants qui les rend difficiles à manier.

Les fiches présentées ici ont pour objet d'illustrer comment les agences d'urbanisme et les Etablissements Publics Fonciers, par leur coopération avec les autres acteurs du territoire, apportent des solutions adaptées aux contextes, pour parvenir à trouver des équilibres globalement vertueux.



FICHE DE BONNES PRATIQUES

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN MILIEU RURAL



Mettre à disposition les compétences transversales pour répondre aux enjeux multiples de la trajectoire ZAN, et apporter la connaissance des territoires pour ajuster les partenariats possibles aux spécificités de chaque site.» Les agences d'urbanisme du Grand Est

Décloisonner la stratégie de l'opérationnel grâce au partenariat EPFGE/Agences d'urbanisme, permet de trouver des solutions intégrées immédiatement utilisables par les territoires.» EPF Grand Est

Pour aller plus loin dans l'accompagnement des territoires ruraux en matière de sobriété foncière, il faut s'attaquer à la problématique complexe du bâti dégradé en centre-bourg. C'est le prochain défi du partenariat EPFGE/agences d'urbanisme : inventer et construire des méthodes simples, adaptables et facilitatrices ...

Contexte et problématique

La loi oblige tout autant les territoires ruraux qu'urbains à imaginer un développement territorial sobre en consommation d'espace. Mais pour les territoires ruraux, l'extension a longtemps été le moyen d'atteindre aisément, sinon efficacement l'objectif d'accueil des entreprises et des nouveaux habitants, tout en contournant les difficultés et la complexité du renouvellement urbain, dans un contexte de pénurie de moyens humains, financiers et souvent d'ingénierie amont.

Bien que parfaitement conscients de l'extrême nécessité de la reconquête de leurs centralités pour assurer dynamisme et attractivité, les territoires ruraux peuvent se sentir démunis en matière de solutions opérationnelles et efficaces pour résoudre le paradoxe auquel ils doivent faire face.

L'EPFGE et les agences d'urbanisme proposent, dans le cadre de leur partenariat, un soutien renforcé aux territoires ruraux sur ces questions, des méthodes avérées et expérimentales et ainsi qu'un accompagnement sur-mesure.

Stratégie de réponse

Activer la forte ingénierie publique grâce au partenariat EPFGE/agences d'urbanisme pour accompagner les territoires ruraux en matière de sobriété foncière.

Proposer des solutions reproductibles, accessibles, efficaces sur les leviers opérationnels, essentiels à un usage sobre du foncier :

- Suivi des démarches de mobilisation des logements vacants, et mise en œuvre des autres actions inscrites dans les PLH,
- Construction partenariale d'un atlas des friches de Lorraine (recensement, analyse, caractérisation) pouvant, entre autres, servir de base d'animation et d'action pour les intercommunalités qui souhaitent réfléchir aux leviers de la mutation foncière de ces sites ;
- Apports méthodologiques pour une stratégie foncière intégrée au PLUI, comme guide d'aide à la décision sur les dents creuses à urbaniser ou préserver ;
- Expérimentations pour densifier les tissus existants avec les interventions en centre-bourg et les restructurations des îlots dégradés (Exemple d'Ars-sur-Moselle) ;
- Animation des débats avec les élus, notamment à partir d'un kit pédagogique pour « accepter la densité en renouvellement urbain ».

A titre d'illustration

Les sept agences d'urbanisme du Grand Est ont élaboré, à la demande de la Région, une boîte à outils à destination des élus et techniciens des collectivités pour identifier, suivre et évaluer les potentiels fonciers. Il s'agit, par un retour d'expériences variées, de développer une palette d'actions possibles issues pour la plupart des politiques publiques foncières déjà en œuvre.

De nombreuses solutions sont issues des partenariats entre l'EPFGE et les agences d'urbanisme.



FICHE DE BONNES PRATIQUES

CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE DE RECONQUÊTE DES FRICHES À L'ÉCHELLE D'UN SCOT



« Le partenariat entre l'EPORA et les agences d'urbanisme a permis de dépasser l'approche thématique en analysant différentes possibilités de reconversion (économie, habitat, renaturation) pour chaque site. » Les agences d'urbanisme de Grenoble et de Lyon

La complémentarité entre les AU et l'EPF a permis d'innover et de porter à une échelle inédite le processus de sélection des friches à requalifier. » EPORA EPF Ouest-Rhône-Alpes

« Le SCOT des Rives du Rhône, fortement engagé dans une trajectoire de sobriété à travers son projet de territoire, a pu s'appuyer sur l'expertise de l'EPORA et l'ingénierie proposée par les agences d'urbanisme. » P. Delaplacette, Président du SMRR

Contexte et problématique

Depuis 2018, l'EPORA et les Agences d'Urbanisme de Grenoble et de Lyon expérimentent, dans le cadre de leur partenariat avec les EPF, une méthodologie nouvelle pour identifier et qualifier les friches économiques sur plusieurs EPCI, dont ceux du SCOT des Rives du Rhône.

En 2020, voyant l'intérêt de la démarche, le SCOT s'associe aux partenaires pour identifier les friches économiques sur son territoire. 90 sites ont été identifiés et leur potentiel de requalification a été estimé.

En 2022, l'EPORA et le SCOT des Rives du Rhône s'approprient pleinement les résultats de l'étude réalisée avec les Agences et lancent des études pré-opérationnelles sur 15 sites prioritaires retenus par les Établissements Publics de Coopération Intercommunale qui s'associent à la démarche.

Stratégie de réponse

- Expérimenter « en conditions réelles » de nouvelles solutions et méthodes pour viser la ZAN;
- Les décliner à différentes échelles territoriales et associer des partenaires volontaires;
- Accompagner les réflexions du territoire du niveau stratégique au niveau opérationnel grâce à la complémentarité entre Agences d'Urbanisme et l'EPORA.

A retenir

- L'expérimentation en condition réelle donne du corps aux objectifs de la loi Climat et Résilience ;
- le relais entre le niveau stratégique et le niveau opérationnel assuré par le couple Agence d'Urbanisme et EPF permet de passer rapidement d'une approche globale à une mise en œuvre locale ;

A titre d'illustration

L'ancienne usine Quai Merle à Annonay

Cet ensemble de bâtiments industriels a une valeur patrimoniale très importante et se situe dans un quartier en pleine mutation. Il est toutefois confronté à des enjeux très forts en termes de pollution et de risques inondation notamment.

La reconquête de ce bâtiment doit participer à la mue globale du quartier de Cance en cours, en lien notamment avec la friche de l'ancienne ébénisterie à proximité et située rue Alphonse Franc qui sera elle aussi traitée dans le cadre de l'étude sur les 15 friches.



Extrait « Les Rives Du Rhône engagées vers la sobriété foncière - Mobilisation d'un portefeuille de friches à l'échelle du territoire » SMRR 2022

FICHE DE BONNES PRATIQUES

IMPULSER LA TRANSFORMATION D'UNE ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN ANTICIPANT LES ÉVOLUTIONS FONCIÈRES



L'EPF accompagnera les collectivités à faire émerger une stratégie d'intervention foncière publique. Il est capable de répondre aux doubles enjeux du court et du long terme au service d'un projet ambitieux dans une démarche de limitation de l'artificialisation des sols.»
EPF Provence Alpes Côte d'Azur

L'agence par son expertise et son action ensemble réalisera l'observatoire des dynamiques foncières de la zone d'activité de Courtille, afin d'éclairer les choix stratégiques pour la réalisation du projet. » Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse

Contexte et problématique

La loi climat et résilience vise à inscrire les territoires dans une trajectoire de sobriété foncière pour aboutir à une absence d'artificialisation nette à horizon 2050. Elle incite notamment à se concentrer sur les potentialités et la mutabilité des zones d'activités économiques existantes.

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, la Commune d'Avignon, l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur, en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV), ont convenu de s'associer, à travers une convention réunissant les quatre parties, pour conduire sur le long terme une politique d'anticipation foncière sur un secteur stratégique pour le développement du bassin de vie : la zone d'activité de Courtille, parmi les plus importantes du Vaucluse. Ce secteur se situe entre le centre-ville d'Avignon et le quartier de la gare TGV, Avignon Confluence, qui fera l'objet d'un important projet urbain sur plusieurs dizaines d'hectares. La convention vise à impulser la transformation et la diversification de la zone d'activité économique au potentiel foncier mutable important.

A travers ce partenariat, la Communauté d'Agglomération et la commune d'Avignon s'appuient sur l'EPF et l'agence d'urbanisme pour identifier le foncier mobilisable afin de projeter le devenir de la zone en lien avec le projet Avignon Confluence, d'assurer une maîtrise foncière publique des secteurs stratégiques, et de concevoir la faisabilité de futures opérations d'aménagement qui s'inscriront dans la politique de limitation de l'artificialisation et de réinvestissement urbain menée par la ville et le Grand Avignon.

Stratégie de réponse

Conduire une démarche d'anticipation foncière multi-partenaire permettra de :

- Objectiver la faisabilité et le calendrier de développement d'opérations d'aménagement visant la mutation des zones d'activités économiques ;
- Identifier les sites de transformation prioritaire (référentiel foncier, état parcellaire, identification des propriétaires, des occupants et des locaux vacants) ;
- Mobiliser les outils opérationnels pour organiser la maîtrise foncière ; protection, anticipation foncière et régulation des prix (Zone d'Aménagement Différé (ZAD), droit de Préemption (DPU), déclaration d'utilité publique (DUP) réserve foncière, emplacements réservés mixité sociale, sursis à statuer, etc...);
- Concevoir les futurs possibles de la zone (conception urbaine et programmation), en lien avec les capacités de mobilisation foncière.
- les restructurations des îlots dégradés (Exemple d'Ars-sur-Moselle);
- Animation des débats avec les élus, notamment à partir d'un kit pédagogique pour « accepter la densité en renouvellement urbain ».

A retenir

Une démarche partenariale anticipatrice sur le long terme et sur un grand territoire qui se concrétise par une convention quadripartite et la mise en place d'un comité foncier qui se veut un dispositif d'échanges, léger et permanent.