



Prsie en compte des enjeux de sobriété  
foncière dans le projet de territoire.

CEREMA – Jeudi 01 juin 2023

# Le grand bassin de Bourg. un territoire en croissance

**74** communes

**1 377 000** habitants



En 12 ans

**2008**



**+12 %**

**1 477 774**

habitants

**2020**

Superficie : **1 300 Km<sup>2</sup>**

Situation de l'emploi sur le territoire :

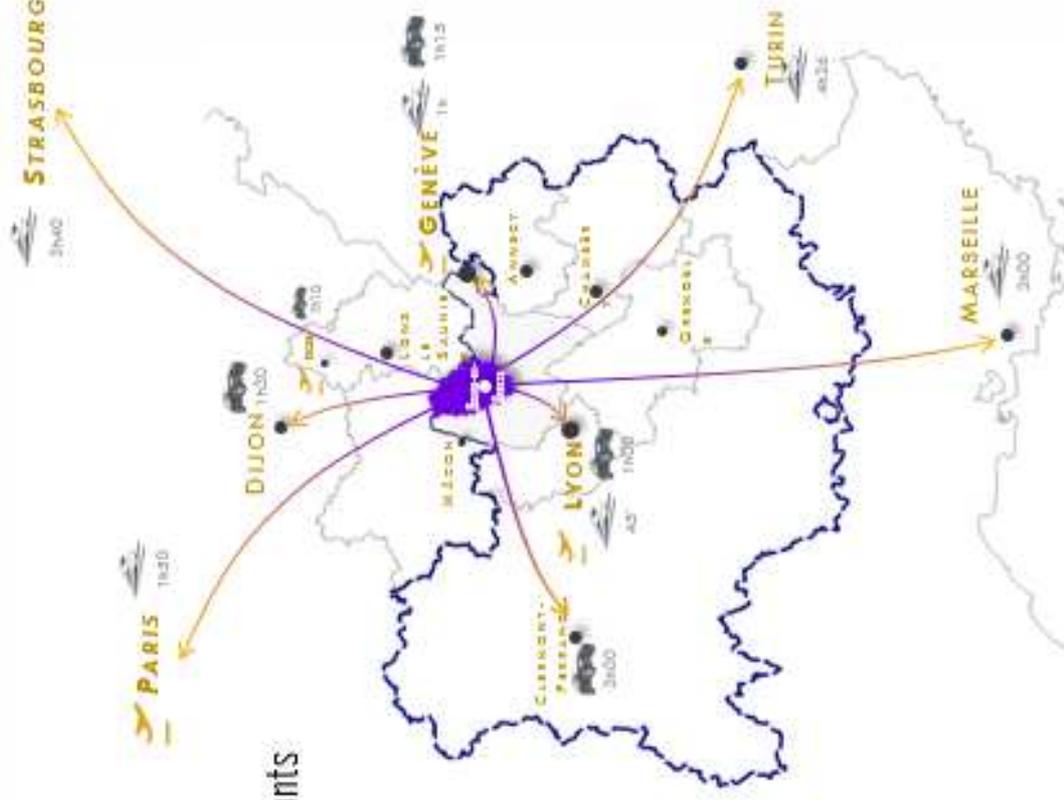
**60 890** actifs

**55 700** actifs résident et travaillent sur le territoire

Taux de chômage de **7,1%**

Source INSEE - 2018 et 2020

**GRAND  
BOURG**  
AGGLOMÉRATION



**Une stratégie de territoire à affirmer**

**La transition écologique et la solidarité territoriales, priorités du mandat**

**Projet de territoire**  
**Schéma de gouvernance**  
**Pacte financier et fiscal**

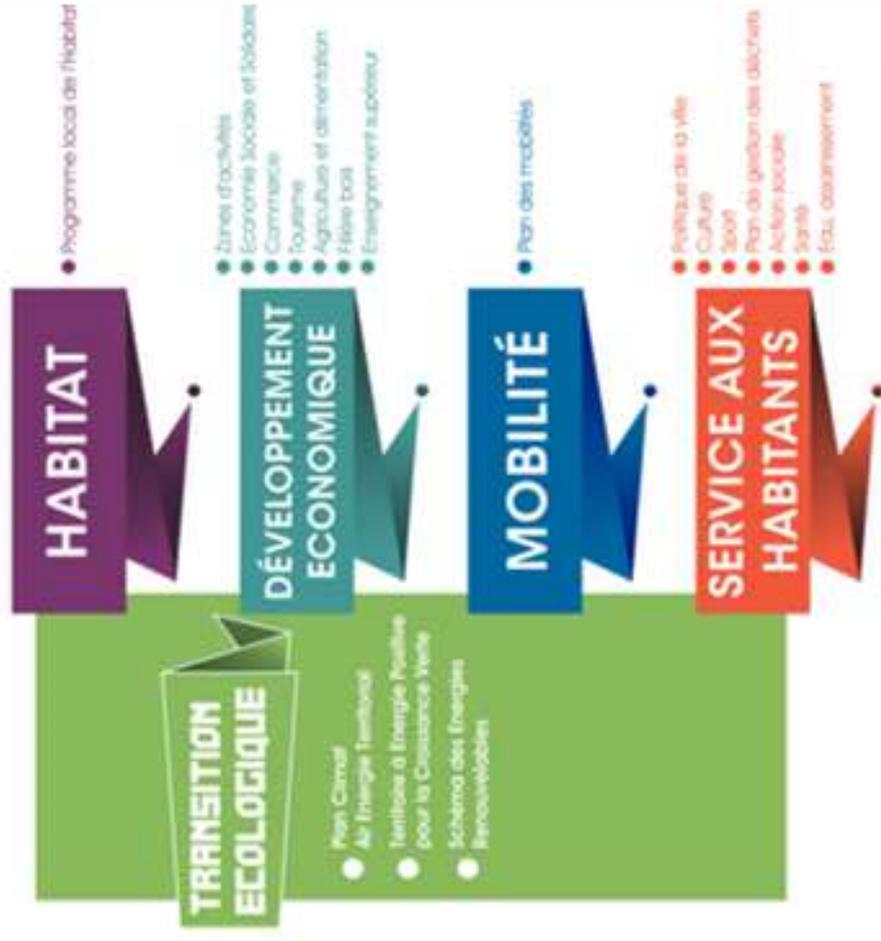
**Schéma de Coherence Territoriale (SCoT)**

**Plan local de l'habitat (PLH)**

**Schéma d'accueil des entreprises (SAE)**

**Plan Climat Air Energie (PCEAT)**

**Stratégie  
de sobriété foncière**



# 1<sup>er</sup> Bilan du SCoT en 2022

## Des objectifs non atteints. Un étalement urbain non maîtrisé

- Une croissance démographique 2x inférieure à l'objectif du SCoT
- 700 logements / an au lieu des 1300 programmés
- Des enveloppes foncières supérieures au besoin réel
- Une consommation foncière et un étalement non maîtrisés

Répartition production de logements			
ARMATURE	Objectif SCoT	Réalisé 2016-2021	Ecart
Communes rurales	25%	35%	+ 10 pts
Pôles locaux	11%	12%	+ 1 pt
Pôles structurants	8%	15%	+ 7 pts
Unité urbaine	56%	38%	- 18 pts

Extensions urbaines			
ARMATURE	Objectif SCoT	Réalisé 2016-2021	Ecart
Communes rurales	47%	69%	+ 22 pts
Pôles locaux	19%	12%	- 7 pt
Pôles structurants	14%	6%	- 8 pts
Unité urbaine	20%	13%	- 7 pts

ARMATURE	2016-2021			Objectifs de densité moyenne SCoT
	Consommation foncière totale (ha)	Production de logements	Densité moyenne (log/ha)	
Communes rurales	93	1477	16	13
Pôles locaux	27	424	15	20
Pôles structurants	15	311	20	25
Unité urbaine	44	1368	31	40
<b>TOTAL</b>	<b>179</b>	<b>3 580</b>	<b>20</b>	<b>22</b>

# 1<sup>er</sup> Bilan du SCoT en 2022

## Des objectifs non atteints. Un étalement urbain non maîtrisé

Sur **11 années**, consommation foncière (ENAF) :



= **594 hectares**



= **153 hectares**

= **747 hectares**, soit 68 ha/an

- Foncier abondant, accessible, bon marché
- Dynamisme démographique et économique de l'Ain
- Armature urbaine et ruralité



Objectifs SCoT BBR 2015-35

-> 47 ha consommés par an

Loi Climat et Résilience:

-> 34 ha consommés par an

Étalement urbain, consommation d'espace N et A, artificialisation, quels indicateurs de suivi ?

# Redéfinir un projet d'aménagement plus sobre

## Faire évoluer nos pratiques vers un meilleur partage des usages

---

**Comment faire en 10 ans ce qu'on n'a pas pu significativement amorcer ces 20 dernières années ?**

**Comment changer (radicalement) notre modèle d'aménagement ?**

**Quelles clés de réussite mais aussi quelles limites de l'action publique ?**

**Foncier économique :**

Comment répondre aux besoins des entreprises et comment préserver l'attractivité du territoire ?

**Foncier résidentielle :**

Comment produire une offre d'habitat dense, vivable, désirable et abordable ?

**Foncier agricole :**

Protéger les terres cultivables pour quelles pratiques agricoles ?

**Foncier environnemental :**

Où et comment mobiliser du foncier pour compenser ?



## Redéfinir un projet d'aménagement plus sobre Faire évoluer nos pratiques

---

- **Réviser conjointement nos documents de planification**
    - Un plan climat révisée depuis la fin 2022
    - Une modification du DAAC en cours,
    - Une anticipation de la révision du SCoT (et révision coordonnée des PLU des 4 communes du pôle urbain) à coordonner avec le SRADDET
    - Une coordination et un accompagnement de la révision des PLU
  
  - **Développer une stratégie d'aménagement intégrée et opérationnelle**
    - o Un SCoT intégrant PLH et PCEAT,
    - o Une articulation entre SCoT et **schéma de mobilité** et **future DSP**,
    - o Une **stratégie foncière** comme volet foncier du SCoT,
    - o La volonté d'une SCoT **plus simple** et **plus opérationnel** mais aussi **plus sobre**
- 

# Redéfinir un projet d'aménagement plus sobre

## Mobiliser tous les leviers pour une mise en œuvre rapide et efficace

---

### Conjuguer la stratégie d'aménagement (SCoT) et un plan d'actions foncières (PAF)

#### Volet foncier du SCoT

- Accélérer le renouvellement urbain dans les centres-bourgs et faciliter l'accès aux services
- Limiter les extensions urbaines et optimiser le foncier en extension
- Rationaliser l'utilisation du foncier économique
- Préserver les fonctionnalités écologiques et climatiques des sols
- Valoriser les fonctions agricoles des sols

#### Plan d'actions foncières (et opérationnelles)

- Donner les clés pour comprendre et agir
- Identifier, caractériser les gisements fonciers potentiels et réinterroger sur l'opportunité de son usage immédiat
- Composer avec le « reste à artificialiser » prévisionnel fonction d'une trajectoire de division par deux dans les 10 prochaines années,
- Anticiper dès aujourd'hui le Zan et intégrer la sobriété au cœur des projets d'aménagement
- Constituer des réserves foncières pour disposer du potentiel de développement en renouvellement urbain
- Territorialiser les objectifs de lutte contre l'artificialisation et définir sur le long terme une trajectoire de sobriété foncière



# Redéfinir un projet d'aménagement plus sobre

## Redéfinir les objectifs du SCoT

---

### Actualiser les objectifs démographiques

- Scénario tendanciel de l'INSEE 2050 et trajectoire actuelle
- Tendance au vieillissement et à la décohabitation,
- Nouvelles aspirations des ménages et évolution des modes de vie,
- Evolution des prix de l'immobilier et capacité financière des ménages,

### Optimiser la densité en repensant les formes urbaines

- Réaffirmer des objectifs de densité par strate de commune
- Rechercher « l'optimal de densité »,  
(valeur foncière / cout de l'aménagement et de construction / prix de sortie)
- Inventer un « urbanisme durable, vivable et viable »
- Répondre aux besoins des futurs habitants (stationnement, intimité, rangement)

« On n'habite pas le PLU, on vit la ville et on partage la rue » J.Y. Chapuis

« Toujours concevoir une opération comme si on allait y vivre » J. Vincent Berlottier

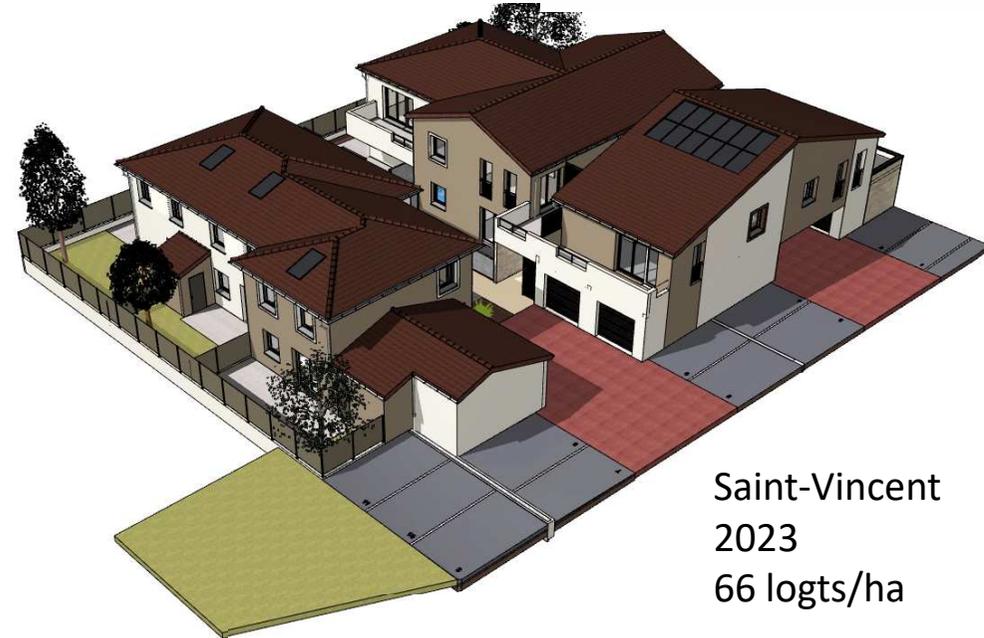


# Redéfinir un projet d'aménagement plus sobre Redéfinir les objectifs du SCoT

## Optimiser la densité en repensant les formes urbaines



Hameau des artistes  
2012  
25 logts/ha



Saint-Vincent  
2023  
66 logts/ha



Les aviateurs  
2020  
41 logts/ha

Chalandré  
PC en cours  
55 logts/ha



# Redéfinir un projet d'aménagement plus sobre

## Redéfinir les objectifs du SCoT

---

Actualiser les objectifs démographiques

### Concilier Zan et urbanisme

- Armature urbaine et développement équilibré des territoires
- Critères de sobriété foncière : vers un urbanisme de calculette ?
  - Égalité ou équité face à la sobriété foncière ?
  - Potentiel de renouvellement urbain avant l'extension
  - Densité, optimisation foncière et intensité urbaine
  - Prise en compte de la rétention foncière
  - Équilibre entre étalement urbain, consommation d'espace et artificialisation ?

⇒ *Questionnement sur la pertinence et le niveau de territorialisation des objectifs du zan dans le SCoT*

⇒ *Droit de tirage en surfaces ou objectifs de production en logements ?*

⇒ *Définition et mesure de l'artificialisation ?*

# Redéfinir un projet d'aménagement plus sobre

## Redéfinir les objectifs du SCoT

Actualiser les objectifs démographiques

Concilier Zan et urbanisme

**Développer une approche alternative pour inverser le regard et mieux prioriser l'usage du sol**

- **Meilleure prise en compte des ENAF**
  - Valeur agronomique des sols, fonctionnalité et pérennité des exploitations
  - Fonction écosystémique des sols
  - Préservation et restauration de la trame verte et bleue et des corridors biologiques
- **Gestion des zones humides et fonctionnement des milieux aquatiques**
  - Echelle d'analyse des zones humides ?
  - Valorisation de l'expertise des syndicats de rivière
  - Identification des zones de compensation et listing des projets de restauration et/ou de compensation
- **Gestion de la ressource en eau**
  - Analyse quantitative et qualitative de la ressource
  - Préservation des périmètres sensibles
- **Développement des énergies renouvelables**
  - Potentiel PV, éolien et biomasse
  - Raccordement et desserte



## Redéfinir un projet d'aménagement plus sobre Redéfinir les objectifs du SCoT

---

Actualiser les objectifs démographiques

Concilier Zan et urbanisme

Développer une approche alternative pour inverser le regard et mieux prioriser l'usage du sol

### **Mettre en compatibilité les PLU**

- Accompagner la transition des PLU en cours de révision
- Anticiper la révision ou attendre la révision du SCoT ?
- Coordonner les initiatives communales



## Redéfinir un projet d'aménagement plus sobre Faire évoluer nos pratiques

### Articuler les différents leviers de l'aménagement :

- Planification,
- Action foncière,
- Aménagement opérationnel,
- Fiscalité/financement de l'aménagement,

### Agir dès aujourd'hui conjointement à tous les niveaux :

- A court terme, l'urbanisme opérationnel pour gérer « les coups partis »
- A court et moyen terme : l'action foncière pour maîtriser le foncier et l'usage des sols
- A moyen et long terme : les documents d'urbanisme pour redéfinir une trajectoire de sobriété foncière

### Actualiser le triptyque politique :

- Projet de territoire : la transition et la sobriété au cœur des SCoT et des PLU
- Schéma de gouvernance : de nouvelles pratiques partagées par tous
- Dots financier et fiscal : une nouvelle éducation économique

# Inscrire la sobriété au cœur des pratiques d'aménagement

## Accompagner le changement

### Donner les clés aux communes pour comprendre et agir

- **Partager et faire porter les enjeux de sobriété**
  - Conférences inspirantes (élus/agents/acteurs de l'aménagement)
  - Cycle de formation / assistance méthodologique
  - Autres actions à mener (visites terrain, territoires « miroir », ..)
- **Mieux connaître les dynamiques foncières et immobilière de l'agglomération et des communes**
  - Mise en œuvre d'un observatoire du foncier (agence d'urbanisme de Lyon)
  - Mise à disposition d'outil cartographique d'analyse et d'aide à la décision (Urbansimul – Cerema)
  - Réalisation de bilan et diagnostic foncier
  - Partage d'un état des lieux pour comprendre le contexte et faciliter le changement
- **Aider à l'identification et à la caractérisation des gisements fonciers potentiels**
  - Terrains nus en extension
  - Dents creuses et renouvellement urbain
  - Densification pavillonnaire et foncier résiduel
  - Logements vacants
  - Reconstitution de fonciers complexes
  - Urbanisable
  - Mutable
  - Maitrisé et/ou maitrisable
  - Aménageable
  - Constructible



# Inscrire la sobriété au cœur des pratiques d'aménagement

## Accompagner le changement

---

### **Ne pas attendre et faire évoluer les projets d'aménagement en cours**

- **Réinterroger et faire évoluer les plans masse des projets en cours de conception ou de discussion vers plus de densité/d'optimisation du foncier**
  - Négociation avec les opérateurs privés du programme, du plan masse et des compensations avant l'octroi du PA (commune. Appui de l'agglomération possible),
  - Appui du CAUE, de l'agglomération ou de l'agence d'ingénierie.
  - Conditionnalité de l'autorisation de construire / compatibilité avec le SCoT et/ou raccordement des réseaux (agglomération)
- **Contribuer à la conception de nouvelles formes urbaines « innovantes »**
  - Conseil et assistance aux communes (GBA, CAUE, EPF01)
  - Appel à projet urbanisme durable et financement des études préalables (financement Leader et GBA) :
    - Diagnostic préalable,
    - Analyse des besoins et définition du programme
    - Scénarii d'aménagement et plan masse
    - Bilan aménageur et équilibre économique
    - Identification du porteur de projets ou promoteurs et lien avec les bailleurs sociaux



# Inscrire la sobriété au cœur des pratiques d'aménagement

## Accompagner le changement

---

### Préparer les opérations de demain

- **S'assurer du bon usage des fonciers stratégiques**
  - Acquisition foncière (totale ou partielle) pour s'assurer d'une maîtrise foncière publique (EPF01)
    - Commune : Habitat et équipements publics
    - Agglomération : Foncier économique (ZAE, agriculture)
  - Questionnement sur l'opportunité de construire
    - Mesure d'urgence (PAPAG, Secteur de projet, sursis à statuer, ...)
    - Déclassement d'une partie des terrains constructibles les plus sensibles
  - Cadrage des « coups partis »
    - Conseils et accompagnement réglementaires : leviers du PLU (OAP, règlement, ER, ....)
    - Concertation, négociation, coconstruction public-privé, ...
- **Intégrer les mesures de compensation (ERC) dans les projets**
  - Acquisition de foncier pour compensations agricoles (SAFER)
  - Identifier des projets d'aménagement ou de restauration des milieux naturels en vue de mesure de compensation (Syndicats de rivière principalement)



# Inscrire la sobriété au cœur des pratiques d'aménagement

## Accompagner le changement

---

### Constituer des réserves foncières pour préparer les opérations de demain

- **Mobiliser au fil des opportunités les fonciers en renouvellement urbain pour reconstituer des terrains aménageables**
  - o Acquisition par opportunité et/ou en urgence,
  - o Périmètres de veille foncière et stratégie d'intervention,
  - o Accélération des acquisitions via l'EPF,
- **Maîtriser les prix du foncier et acheter le foncier au juste prix**
  - o Intérêt à partager de fixer des valeurs de référence
  - o Etude de capacité et analyse économique (valeur foncière/cout d'aménagement et de construction / prix de sortie),
  - o Levier de négociation « sans condition » de l'EPF01,
  - o Préemption et révision de prix,
  - o Minorations foncières (Région, EPF01) et aides aux portage (fiscalité, assurance et usages temporaires),



# Inscrire la sobriété au cœur des pratiques

## Impliquer les porteurs de projet publics et privés

---

### Partager les enjeux et les leviers d'action

- **Partager l'élaboration et le portage des politiques de sobriété**
  - Une approche transversale du foncier : copil/cotech habitat/développement éco/agriculture/environnement
  - Une coordination GBA/communes et la construction d'un référentiel commun
  - Un besoin d'ingénierie et un appui technique, administratif et financier pour les communes
- **Impliquer les professionnels de l'aménagement et de la construction dans le processus de changement et dans l'élaboration de solutions plus sobres**
  - Association à l'élaboration de la stratégie foncière
  - Recomposition de la chaîne de l'aménagement
  - Innovation territoriale et mise en œuvre opérationnelle
  - Urbanisme de projet négocié



# Inscrire la sobriété au cœur des pratiques

## Impliquer les porteurs de projet publics et privés

---

### Partager les enjeux et les leviers d'action

- **Partager l'élaboration et le portage des politiques de sobriété**
  - Une approche transversale du foncier : copil/cotech habitat/développement éco/agriculture/environnement
  - Une coordination GBA/communes et la construction d'un référentiel commun
  - Un besoin d'ingénierie et un appui technique, administratif et financier pour les communes
- **Impliquer les professionnels de l'aménagement et de la construction dans le processus de changement et dans l'élaboration de solutions plus sobres**
  - Association à l'élaboration de la stratégie foncière
  - Recomposition de la chaîne de l'aménagement
  - Innovation territoriale et mise en œuvre opérationnelle
  - Urbanisme de projet négocié

