

**Stratégie foncière de  
Grand Bourg Agglomération**  
Bureau 20 novembre 2023

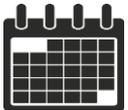


- **Une fusion récente, mais des habitudes de travail à l'échelle du Bassin de vie**  
→ échelle du SCoT

- **3 documents cadre pour guider l'action de Grand Bourg Agglomération :**  
→ **Projet de territoire / Pacte financier et fiscal / Schéma de gouvernance :**  
actualiser pour viser la sobriété foncière



- **Une forte volonté politique d'inscrire la sobriété foncière et écologique au cœur des politiques territoriales,** en résonance avec les lois : climat et résilience et énergie climat.



- **Stratégie foncière soumise au conseil communautaire de décembre**

⇒ **Un document cadre homogène, évolutif et transversal coordonnant l'ensemble des démarches existantes**

## promulguée le 22 août 2021 : Trajectoire Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) d'ici 2050

**1<sup>ère</sup> étape :** Diviser par 2 la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) de 2021 à 2031 par rapport aux 10 années précédentes (2011-2020).

**2<sup>ème</sup> étape :** Atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050



⇒ **Le compteur tourne depuis août 2021**



⇒ **Réflexion à mener dès présent sur la territorialisation du ZAN :**

- Dans le cadre du SCOT
- Dans le cadre de la compétence urbanisme des communes : PLU ou Cartes communales et compétence foncière associée.

# UNE STRATEGIE ORIENTEE VERS LE CHANGEMENT ET VERS LE TRAVAIL PARTENARIAL

*C'est un changement profond, radical, une révolution,  
qui nécessite un engagement politique fort*

## ❖ Agir à tous les niveaux pour préparer l'avenir :



- Sur le long terme : Adapter le projet de territoire => Révision du SCOT Plan climat qui permettra de fixer une Trajectoire visant la sobriété foncière.

## ❖ Agir dès à présent :



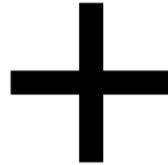
- Maîtriser les fonciers stratégiques, constituer des réserves foncières
- Faire évoluer les projets d'aménagement :
  - ✓ Vers plus de densité.
  - ✓ Vers des formes urbaines innovantes.
  - ✓ Mobiliser tous les leviers : la planification, l'action foncière, l'aménagement opérationnel, fiscalité et financement de l'aménagement.

## ❖ Anticiper pour parvenir à diviser par deux la consommation foncière d'ici 2031 :

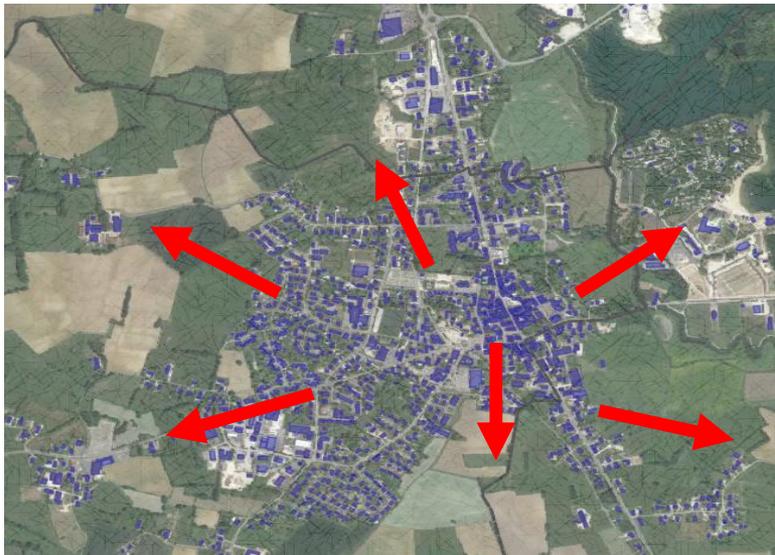


- Avoir une stratégie de **densification** et comblement des dents creuses.
- ET une stratégie de **déclassement** des zones à urbaniser : S'interroger dès aujourd'hui sur les fonciers à déclasser demain.

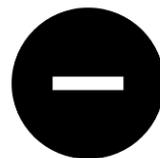
Coûts de construction et ingénierie moindre.



pas de consommation d'espace agricole,  
Dynamisation du centre bourg,  
Moins de vacance dans le bâti,  
Atténuation du trafic,  
hausse de la qualité du cadre de vie.



Consommation d'espace,  
Etalement urbain,  
Artificialisation de terres agricoles,  
Vacance du bâti, trafic croissant,  
Ecosystèmes impactés.



Coût de construction et Ingénierie nécessaire plus importants,  
Artificialisation dans le tissu urbain

# UNE STRATEGIE ORIENTEE VERS LE CHANGEMENT ET LE TRAVAIL PARTENARIAL

*C'est l'affaire de tous*



- **Les communes** devront se mobiliser dans le cadre de leurs propres compétences sur le foncier (PLU, urbanisme opérationnel)
- **Grand Bourg Agglomération** prendra sa part pour ses compétences, et accompagnera les communes :
  - En amont des projets portés par les communes, associer Grand Bourg Agglomération, notamment pour les nouvelles opérations d'aménagement.
- **Impliquer tous les acteurs de l'aménagement dans le changement de culture et de pratiques** en amont des projets : Partenaires publics et privés à l'occasion des projets d'aménagement.

**Une volonté de s'engager dans de nouveaux modèles d'aménagement  
QUI DOIT ETRE PORTEE PAR TOUS**

# 5 AXES STRATÉGIQUES

## Axe 1 transversal

- A : Partager et faire porter les enjeux de la sobriété foncière
- B : Définir les secteurs à enjeux
- C : Assurer la cohérence avec les autres démarches
- D : Organiser l'observation foncière

*Pilotage politique : VP thématique*

*Pilotage technique : thématique*

## STRATEGIE FONCIERE

*Pilotage politique : VP  
Stratégie territoriale et  
foncier*

*Pilotage technique :  
Direction aménagement,  
projet de territoire et foncier*

## Axe 5 - Valoriser les fonctions agricoles des sols

- 4-1 : Identifier les espaces agricoles à enjeux pour définir les modes d'intervention
- 4-2 : Faire évoluer des usages du foncier agricole sur les zones à enjeux

*Pilotage politique : VP Agriculture*

*Pilotage technique : Service agriculture et alimentation*

## Axe 4 - Préserver les fonctionnalités écologiques et climatiques des sols

- 3-1 : Identifier les sols et espaces pour caractériser les interventions
- 3-2 : Eviter, réduire, compenser - anticiper pour systématiser
- 3-3 : Rendre l'eau aux sols
- 3-4 : Protéger la qualité des aires de captage d'eau potable

*Pilotage politique : VP PCAET et Agriculture*

*Pilotage technique : Direction, préservation et gestion des ressources*

## Axe 2 - Accélérer le renouvellement urbain dans les centres bourgs, faciliter l'accès aux services, optimiser la consommation en extension

- 1-1 : Remettre sur le marché les locaux et logements vacants
- 1-2 : Mobiliser les dents creuses et les friches
- 1-3 : Concevoir des opérations résidentielles denses, durables et désirables
- 1-4 : Améliorer l'attractivité et l'accessibilité des centres bourgs

*Pilotage politique : VP Stratégie territoriale et foncier (+Habitat)*

*Pilotage technique : Direction aménagement, projet de territoire et foncier (+Habitat)*

## Axe 3 - Rationaliser l'utilisation du foncier économique

- 2-1 : Questionner le type d'activités à accueillir et hiérarchiser l'offre foncière économique
- 2-2 : Régénérer le foncier économique
- 2-3 : Maîtriser le foncier, prioriser les extensions et orienter les projets d'implantation

*Pilotage politique : VP Développement économique*

*Pilotage technique : Direction du développement économique (+Aménagement, projet de territoire et foncier)*



## 1- Partager et faire porter les enjeux de la sobriété foncière

**Présentation de la stratégie foncière** aux communes en conférences territoriales fin 2023 et méthode opérationnelle pour aller vers le ZAN.

**Illustrer et acculturer** : conférences inspirantes, voyage d'études...



## 2 - Définir les secteurs à enjeux

**Identification des fonciers à enjeux pour Grand Bourg Agglomération** : équipements communautaires.

*Ex. : équipements mobilité (parking relais/ aires de covoiturage, voies douces,...) ; zones d'activités, sites touristiques, sites naturels...*

➤ **Constituer des réserves foncières stratégiques (PPI dédiée?)**

## 3- Assurer la cohérence avec les autres démarches

**Travailler en transversalité** : Stratégie foncière un élément à intégrer dans chacun des CoPil concernés

## 4 - Organiser l'observation foncière

**Mieux connaître les dynamiques foncières** et immobilières de Grand Bourg Agglomération et des communes, analyse des marchés fonciers.



## **AXE 2 - ACCÉLÉRER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LES CENTRES-BOURGS ET FACILITER L'ACCÈS AUX SERVICES, OPTIMISER LA CONSOMMATION EN EXTENSION**

---



**1. Remettre sur le marché les locaux et les logements vacants**



**2. Mobiliser les dents creuses et les friches**

**3. Concevoir des opérations résidentielles  
denses, durables et désirables**



**4. Améliorer l'attractivité et l'accessibilité des  
centres-bourgs.**



### Méthodologie communale préconisée :

- 1- **Identifier et qualifier** les logements et locaux vacants, les fonciers disponibles.
- 2- **Analyser ces gisements fonciers** : dureté foncière, coûts de remobilisation du foncier, potentiel d'aménagement
- 3- **Elaborer un plan d'action foncière**
- 4- **Choisir et mobiliser les outils appropriés**

### **ACCOMPAGNEMENT GRAND BOURG AGGLOMÉRATION :**

FAIT

- Configurer les missions à confier à des prestataires (dont Appel à projet urbanisme durable)
- Accompagner dans les révisions des PLU (dans la continuité du service aux communes)
- Appui dans le cadre de l'OPAH et de l'OPAH RU
- Accompagner avec Action Cœur de Ville et Petite Ville de Demain

#### Rythme: 6 communes/ an :

- Editer des cartographies, échange avec les équipes municipales.
- Mobiliser les partenaires (SEM Foncière, EPF, CAUE, ADIA, SAFER, SPL, Bailleurs sociaux...);
- Accompagnement pour identifier les outils appropriés : boîte à outils





## Saisine du Conseil de développement :

# Comment rendre l'habitat dense désirable pour les habitants ?

---

## PRECONISATIONS :

- 1. Faire évoluer la perception de la densité** en valorisant les opérations réussies sur le territoire : **communiquer vers les élus et les habitants.**
- 2. Associer les habitants** à la conception des opérations dès le départ, prendre le temps de la réflexion et de la concertation.
- 3. Définir les espaces stratégiques** sur la commune et les préserver par des outils réglementaires (PLU/PLUi), ou en cherchant à maîtriser le foncier.
- 4. Avoir une approche globale qui permettra de bien vivre dans le quartier :**
  - Qualité de la construction ;
  - Qualité de l'environnement : intimité, bruit, rangement, sécurité, espaces extérieurs privatifs ou collectifs, stationnement en dehors...;
  - Proximité des services, déplacements alternatifs (seniors, familles);
  - Viser la mixité sociale et intergénérationnelle, le parcours résidentiel.
- 5. Savoir s'entourer de professionnels dès le départ** : architectes, urbanistes, autres professionnels => **Accompagner les communes rurales pour aller chercher de l'ingénierie.**

## AXE 3 – RATIONALISER L'UTILISATION DU FONCIER ÉCONOMIQUE

---

### 1- Questionner le type d'activités à accueillir et hiérarchiser l'offre foncière économique :

FAIT

- Encadrer les prix du foncier en ZAE, intégrer les contraintes d'aménagement et de sobriété foncière dans la réponse aux entreprises



- Formaliser une grille d'analyse des projets (emplois, caractère innovant...)
- Prioriser les activités à privilégier ; tendre vers une « spécialisation » des ZAE
- Afficher les orientations de l'Agglomération vis-à-vis des investisseurs

### 2- Régénérer le foncier économique :

FAIT

- Négociation foncière et exercice du droit de préemption si besoin (délégué par les communes à GBA sur les ZAE)
- Inventaire des parcelles inoccupées en ZAE
- Conduite d'études opérationnelles
- Aide à l'immobilier d'entreprises : rénovation/densification
- Etablir un plan de mobilisation du foncier à court, moyen et long terme
- Recycler le foncier à vocation économique.



## AXE 3 – RATIONALISER L'UTILISATION DU FONCIER ÉCONOMIQUE

---

### 3. Maîtriser le foncier, prioriser les extensions et orienter les projets d'implantation

FAIT

- Etudes préalables sur le « potentiel » des terrains (zones humides)
- Plan d'aménagement et priorisation des extensions de zones.
- Déployer l'offre de foncier via des baux à construire de manière systématique sur les ZAE Cenord, Chambière (hors Calidon), sorties d'autoroute, façades de RD et axes structurants...
- Renforcer les exigences « qualitatives » des cahiers des charges de cession de terrain/ Règlements de lotissement/ Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et environnementales (bâtis...).
- Retravailler les documents d'urbanisme en lien avec les communes (zonages, règlements, OAP).



# AXE 4 – PRÉSERVER LES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES ET CLIMATIQUES DES SOLS

## 1. Identifier les sols et espaces pour caractériser les interventions :

- Créer un observatoire des zones à enjeux de biodiversité pour identifier les zones à préserver,
- Coordonner/harmoniser les trames (corridors écologiques) : Créer une cellule de coordination avec partenaires (Syndicats de rivière, CEN, FNE, LPO,..),
- Recenser et alimenter les études existantes et en cours : révision Scot-AEC / PLU/ Atlas biodiversité...



## 2. « Eviter, réduire, compenser » - anticiper pour systématiser :

- Amplifier le volet EVITER
- Identifier des sites naturels de compensation (SNC) et réfléchir sur les modalités de financement de ces opérations (contribution carbone via un fonds de compensation ou une coopérative carbone...)



## 3. Rendre l'eau aux sols :

- **Reconstituer les corridors de biodiversité (haies, mares) et protéger les arbres/haies/mares :** Marathon biodiversité, contractualiser des ORE (Obligations Réelles Environnementales).
- **Végétaliser le patrimoine de Grand Bourg agglomération pour diffuser des bonnes pratiques :** Parking de La Plaine Tonique désimperméabilisé + réflexions pour les sites petite enfance.
- **Renaturer les projets urbains et développer les îlots de fraîcheur =>** Conditionner les aides apportées dans le cadre des opérations d'urbanisme - AAP Urbanisme Durable ou PET2.

FAIT



## 4. Protéger la qualité des eaux alimentant les captages d'eau potable



- **Protéger les fonciers dans les documents d'urbanisme** : Accompagner les communes pour intégrer toutes les trames et enjeux de biodiversité dans le SCoT et les PLU ;
- **Financer les portages et acquisitions** pour maîtrise des usages du foncier et mise à disposition sous conditions (acquisitions puis baux d'action, réserves foncières ERC).



### ZOOM



#### Ce qui sera fait sur le Bassin de captages Péronnas-Lent

- Analyser l'adéquation entre les **usages des sols** et l'enjeu de préservation de la ressource en eau
- **Sensibiliser** les propriétaires et exploitants sur les enjeux
- **Faire évoluer les pratiques agricoles**, accompagner les porteurs de projets sans impact sur la ressource
  - **Suivre l'évolution du marché foncier,**
  - **Acquérir et/ou conventionner avec les propriétaires de parcelles (ORE) pour garantir des pratiques agricoles respectueuses de la qualité de l'eau**



Travail en partenariat avec la Chambre d'Agriculture, la SAFER, la profession agricole, les filières économiques



## 1. Identifier les espaces agricoles à enjeux pour définir les modes d'intervention pour gagner en réactivité pour acquérir lors des mutations de parcelles

- 
- **Identifier, caractériser** les espaces agricoles à enjeux et leurs fonctions, et les prioriser : établir une grille d'analyse
  - **Assurer une veille sur les mutations agricoles** sur le territoire pour aider à la décision : Etablir des conventions de partenariat pour l'acquisition de données avec la SAFER et la chambre d'agriculture
  - **Inscrire ces espaces à enjeux dans le SCOT et les PLU**
  - **Conduire des études d'impact sur les exploitations** à l'occasion des projets d'extension de zones d'activités (<5ha) => réalisé sur ZAE Attignat

## 2. Faire évoluer les usages du foncier agricole sur les zones à enjeux :

=> Vers la prairie permanente, biodiversité, pastoralisme, maraîchage, agriculture biologique, Préserver des zones tampons entre l'urbanisation et les espaces agricoles (Ceinture verte, vergers...)

- 
- **Informer et outiller:** faire connaître les leviers d'actions aux : agriculteurs, communes et propriétaires

**Merci de votre attention**