



ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES POUR CONCILIER DÉVELOPPEMENT ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE




**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RÉGION
SUD**
 PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR 

ADEME

 AGENCE DE LA
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

**agence
de l'eau**
 RHÔNE MÉDITERRANÉE
CORSE
 établissement public de l'État

 **ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER**
 PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

 **safer**

 **Cerema**
 CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

agAM
 AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE

 **aupA**
 AGENCE D'URBANISME
PAYS D'AIIX - DURANCE

 **audat.var**

AGENCE D'URBANISME
AURAY
 RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE

ARBE
 PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR
 AGENCE RÉGIONALE POUR LA BIODIVERSITÉ
ET L'ENVIRONNEMENT

 **Union Nationale
des Aménageurs**

 **CCI PROVENCE
ALPES CÔTE D'AZUR**

**FEUILLE DE ROUTE PARTENARIALE
2021 - 2024**

Si la gestion économe de l'espace est entrée dans les discours depuis déjà longtemps, affirmée notamment dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, des orientations plus récentes font de la réduction de la consommation d'espace un objectif désormais central : perspective « zéro artificialisation nette » dans le plan Biodiversité de 2018, inscription dans le SRADDET « Avenir de nos territoires » de Provence-Alpes-Côte d'Azur des objectifs de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et de zéro perte de surfaces agricoles irriguées à l'horizon 2030, objectif d'absence d'artificialisation nette à horizon 2050 de la loi Climat et Résilience...

Ces injonctions en faveur de la sobriété foncière ont suscité de grandes interrogations sur les territoires : est-il envisageable dans ces conditions de poursuivre croissance démographique et attractivité économique? Le « zéro artificialisation nette » signe-t-il l'arrêt du développement territorial ? Quel impact sur les marchés ?

Si elle interroge le paradigme de la croissance, la sobriété foncière n'en est pas pour autant un modèle de décroissance. A l'heure où les besoins en logements ne faiblissent pas dans notre région, où le plan de relance nous invite à redynamiser notre tissu productif, il est au contraire indispensable de soutenir un développement territorial par une offre d'habitats et d'emplois adaptée et suffisante. Mais le modèle de croissance démographique et économique ne peut se faire au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans une logique d'extension foncière linéaire, consommatrice, extensible. Ces espaces participent à notre bien-être, à notre alimentation, à notre adaptation aux aléas climatiques, et conditionnent de fait l'équilibre territorial sur le long terme. Par ailleurs, aux objectifs en matière de gestion économe de l'espace, s'ajoutent d'autres impératifs sur la gestion intégrée de l'eau dans les projets (orientations du SDAGE 2022-2027) ou encore sur la réduction des gaz à effet de serre (stratégie nationale bas-carbone).

Il est ainsi plus que jamais nécessaire d'imaginer un nouveau mode de développement conciliateur de ces enjeux, et urgent de donner les moyens aux territoires de le mettre en œuvre.

Depuis début 2020, un collectif d'acteurs régionaux échange dans cette perspective, investi d'un devoir d'accompagner les territoires vers un développement territorial vertueux et sobre en consommation foncière. Cette initiative rassemble les services déconcentrés de l'État (DREAL, DRAAF, DDT(m)), ses opérateurs (Ademe, Agence de l'eau), le Conseil régional, l'Etablissement Public Foncier, la SAFER, les agences d'urbanisme de la région, le Cerema, le réseau des CCI, la chambre régionale de l'union nationale des aménageurs, l'agence régionale pour la biodiversité et l'environnement.

Ce dialogue partenarial se donne pour objectif de construire un discours partagé, de mutualiser l'offre de services à destination des collectivités, et globalement d'unir les idées et les moyens de chacun pour créer une dynamique plus efficiente sur les territoires en faveur de la gestion économe de l'espace.

La démarche de ce collectif d'acteurs s'appuie sur trois grandes intentions.

... Infléchir une rupture dans l'aménagement des territoires

Il s'agit en effet de passer d'un modèle majoritaire de développement principalement basé sur l'étalement urbain, à un autre modèle majoritaire de recentrage du développement qui serait ancré dans le recyclage du foncier, le renouvellement urbain, l'optimisation des espaces déjà artificialisés, la minimisation de l'empreinte spatiale et écologique d'un développement démographique et économique. C'est un défi qui impose de changer de paradigme, de renverser les modèles qui sous-tendent les modalités d'aménagement (modes opérationnels, montages économiques, ...), et ainsi de trouver les leviers qui rendent un tel changement possible et souhaitable.

... S'adapter au contexte local et être à l'écoute

La feuille de route qui est proposée ici s'est en premier lieu construite sur l'écoute des difficultés perçues localement, la prise en compte des freins économiques ou sociétaux que peut poser la densification, le recueil des attentes de la part des collectivités, et la nécessité de s'adapter au contexte territorial et aux enjeux locaux. Des interviews d'élus menées par les agences d'urbanisme sur différents territoires ont pu rendre compte de la prise de conscience généralisée de l'impératif de sobriété foncière, mais ont également pointé du doigt des enjeux ressentis comme contradictoires, des freins difficiles à dépasser (acceptation locale, contraintes opérationnelles, etc.).

La voie vers un développement plus sobre et la recherche de densification se heurtent à des difficultés de toute nature, parfois de véritables impasses : il ne s'agit pas de les balayer, mais au contraire de les comprendre, puis de trouver les moyens de les lever, de les contourner, de trouver des alternatives convaincantes pour tous.

... Passer de la contrainte à une sobriété souhaitée, positive

Le terme de sobriété est souvent ressenti comme une contrainte, un renoncement, alors que nous pensons qu'il peut être au contraire perçu comme la voie d'un développement heureux parce que vertueux. Aujourd'hui, le recyclage des espaces urbanisés est plus complexe, plus cher, plus long, et parfois moins toléré lors de sa mise en œuvre. De fait, il est depuis toujours bien plus simple de construire du neuf sur du vide, que de reconsidérer la vocation d'un espace qui a déjà été investi et artificialisé. Il apparaît donc essentiel de convaincre que la sobriété foncière nous apporte collectivement bien plus – en coût global, en qualité de vie, etc. - que les efforts qu'elle demande pour sa mise en œuvre. Cette prise de conscience est indispensable pour faire de la sobriété foncière une dynamique vertueuse, souhaitée, et affirmée sur nos territoires.

... D'OÙ PART-ON ?

Avec une consommation d'espace deux fois plus élevée que l'évolution démographique, la gestion économe de l'espace est une préoccupation réelle en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle est également liée à des enjeux de gouvernance et de stratégies territoriales. Dans une région dont le développement urbain s'est historiquement poursuivi de façon spontanée, sans forcément de maîtrise ou d'anticipation publique, on constate que de nombreuses collectivités essaient de reprendre prise sur leur territoire, notamment à travers leurs documents de planification.

Mais le passage des intentions à la mise en œuvre opérationnelle est souvent difficile à concrétiser, et s'illustre notamment au travers des enjeux fonciers. Aussi, il est particulièrement éclairant de constater que la SAFER et l'Etablissement Public Foncier détiennent dans notre région des chiffres records sur le nombre de préemptions enregistrées, dépassant largement ceux des autres régions. Ceci révèle l'absence de stratégie foncière anticipatrice, laissant la place à des interventions au fil de l'opportunité des projets, et souvent par la voie de la préemption.

Le faible nombre d'opérations d'aménagement d'ensemble par rapport à une urbanisation au coup par coup, parcelle par parcelle, ou encore la multiplication des zones d'activités d'une commune à l'autre, sans vision globale, démontrent également un manque d'anticipation et d'organisation partagée du développement urbain ou économique.

Au regard de ce contexte, la sobriété foncière apparaît comme une réelle opportunité pour réinvestir une culture de l'aménagement durable et de l'anticipation foncière sur les territoires en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

NOS PERSPECTIVES

AGIR VITE POUR VOIR LOIN

Si la perspective d'un arrêt de l'artificialisation nette des territoires peut paraître encore lointaine, l'étape donnée en 2030 avec la perspective d'une division par deux de la consommation foncière régionale des espaces naturels agricoles et forestiers nous invite à agir rapidement. En effet, les interventions mises en place aujourd'hui ne pourront se mesurer que dans quelques années : il est donc urgent de mobiliser l'ensemble des leviers d'intervention, à toutes les échelles, dès maintenant.

FEUILLE DE ROUTE 2021-2024

Cette feuille de route met en place des actions sur la période 2021-2024 portées par les partenaires de cette démarche collective, dans la perspective d'accompagner les territoires dans la mise en œuvre de la sobriété foncière. Elle s'inscrit en complémentarité de démarches déjà engagées par certains partenaires, comme la stratégie régionale pour une gestion plus efficiente du foncier de la Région.

La feuille de route partenariale fera l'objet d'évaluations et d'actualisations régulières de façon à enrichir les actions prévues, rectifier certaines orientations, imaginer d'autres champs d'intervention possibles.

Son champ d'intervention se veut large, englobant différents périmètres (du territoire régional à l'opération locale), croisant différents modes d'intervention (sensibilisation, ingénierie, financement, connaissance...), imbriquant différentes problématiques (développement résidentiel, foncier économique, etc.), ciblant plusieurs publics (élus, techniciens, opérateurs, habitants...).

Cette feuille de route est un double défi : d'une part celui de lever les contradictions apparentes entre développement et sobriété foncière et de démontrer que ce qui paraissait inconciliable est possible, et d'autre part celui d'emporter l'ensemble des territoires sur la voie d'une gestion économe de l'espace positive, assumée, régulatrice et collectivement portée.

Elle se décline sous la forme de 20 engagements, rassemblés autour de trois grandes ambitions.

**SENSIBILISER ET RÉVÉLER LA
RESPONSABILITE COLLECTIVE**

**PENSER LA SOBRIÉTÉ À TOUTES LES ÉCHELLES ET
FLUIDIFIER LE CHAÎNAGE DE L'AMÉNAGEMENT**

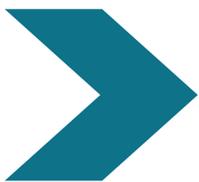
**ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES DANS UN
URBANISME RENOUVELÉ ET VERTUEUX**

« La sobriété foncière est l'affaire de tous ! »

SENSIBILISER ET REVELER LA RESPONSABILITE COLLECTIVE

Cette première ambition est indispensable à la réussite du défi de la sobriété foncière. Elle vise à sensibiliser le plus grand nombre et à engager une synergie collective autour des démarches en matière de sobriété foncière. Elle s'articule ainsi autour d'un partage de la connaissance territoriale sur l'artificialisation des espaces, de la mise en lumière d'opérations exemplaires de notre région, d'un dialogue ouvert et large auprès de tous les acteurs impliqués.

C'est en partageant les connaissances, en sensibilisant le plus grand nombre et en faisant naître auprès de chacun une responsabilité partagée qu'il sera possible d'infléchir concrètement et collectivement notre développement territorial dans une trajectoire de sobriété foncière. Cette dynamique collective apparaît comme un premier jalon pour transformer la perception de la sobriété foncière, la façon de concevoir le développement de nos territoires et de vivre la ville de demain.



PARTAGER LA CONNAISSANCE TERRITORIALE AUTOUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

1 Partager et affiner les analyses sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols

Cet engagement s'illustre par différentes actions. La diffusion du bilan du SRADDET en termes de consommation d'espace et la communication sur les diagnostics sur la consommation d'espace régionale participeront entre autres à ce partage de connaissance.

Dans le cadre de la Stratégie régionale pour une gestion plus efficiente du foncier votée par le Conseil régional en décembre 2020, la Région a mis à l'agenda la nécessité de constituer une base de données sur les surfaces agricoles équipées à l'irrigation et de créer l'ORENAF (Observatoire régional de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers), sous le pilotage de la DRAAF. L'acquisition en cours de la BD OCSOL 2019 par la Région permettra de compléter les bases OCSOL 2006 et 2014 et d'appuyer de premières analyses.

Par ailleurs, le développement de l'OCSGE (occupation du sol à grande échelle / Ministère de la Transition Ecologique - IGN) sur l'ensemble des départements de Provence-Alpes-Côte d'Azur d'ici 2024 apportera au territoire régional une connaissance à une échelle très fine de l'occupation de l'espace et des tendances de l'artificialisation.

2 Multiplier, mutualiser et approfondir les dispositifs d'identification des potentiels fonciers

Les bases de données permettant d'identifier les potentiels fonciers, telles que les Fichiers Fonciers, gagneront à être utilisées. L'outil UrbanSimul développé par le Cerema exploite ces données en les rendant disponibles auprès des collectivités au travers d'une interface cartographique Web.

Les différentes initiatives de recensement des friches seront amenées à être poursuivies et partagées, notamment à travers l'outil Cartofriche (Cerema / outil national de recensement de friches industrielles, commerciales, urbaines), Openfrichemap (SAFER / application régionale collaboratives sur les friches agricoles), ou encore par le travail de recensement des friches de l'espace azuréen (Cerema, EPF, Région) qui vise à terme (2022-2023) à constituer un Observatoire régional des friches. De même, la SAFER et les Chambres d'agriculture travaillent à l'élaboration d'un inventaire sur les détournements d'usage en zone agricole et naturelle (zones de dépôts sauvages diverses et variées, cabanons de loisirs, artificialisation).

3 Renforcer la connaissance du foncier économique

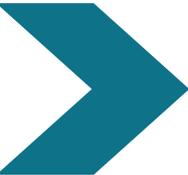
Dans cette perspective, l'observatoire Sud Foncier Eco, animée par la Région et associant de nombreux partenaires, sera enrichi, permettant d'avoir une vision qualitative et quantitative du foncier économique : son emprise, son occupation, ses caractéristiques économiques, etc. Ce sont également, à travers le foncier économique, des réflexions intéressantes sur l'implantation de l'emploi sur le territoire qui sont susceptibles d'être relevées.

La loi Climat et Résilience (article 220) demande aux collectivités compétentes de recenser et de caractériser les zones d'activités économiques de leur territoire : l'outil Sud Foncier Eco leur offre dans cette perspective une première base, à consolider à partir des données locales.

4 Mieux comprendre les dynamiques des marchés fonciers et immobiliers

La connaissance des marchés fonciers et immobiliers sera approfondie, notamment en mobilisant les données DV3F. Des études spécifiques seront partagées, à l'instar de l'étude initiée par l'EPF et les agences d'urbanisme sur l'impact du COVID sur le marché immobilier et foncier ou de l'étude sur les Marchés Territoriaux des Logements et Terrains - MaTeLoT (Région/INSEE).

Un groupe de travail sera impulsé en 2022 pour échanger sur la connaissance des marchés fonciers et immobiliers, et leur lien avec les enjeux de consommation foncière. L'association de nouveaux partenaires, par exemple les représentants des notaires ou des promoteurs immobiliers, sera recherchée afin de mutualiser les bases de données disponibles et les différents indicateurs du marché.



ORGANISER PLUS D'ÉVÉNEMENTS POUR PARLER "SOBRIÉTÉ FONCIÈRE"

5 Organiser des séminaires qui démontrent aux territoires la conciliation du développement territorial et de la sobriété foncière

Plusieurs séminaires sont programmés, depuis 2021, dans cette perspective :

- en septembre 2021, un séminaire sur la gestion économe de l'espace et la production de logements abordables (DREAL, EPF, ARHIm), à destination des bailleurs sociaux et des collectivités
- en janvier 2022, un séminaire sur « sobriété foncière et foncier économique » (ARBE, DREAL, Conseil régional, Ademe, Agence de l'eau)
- en 2022, un séminaire sur « aménagement et sobriété foncière » organisé par les partenaires de cette feuille de route à destination des collectivités, pour montrer en quoi les opérations d'aménagement peuvent permettre de concilier gestion économe de l'espace et qualité de vie.

6 Poursuivre des rencontres techniques sur la mise en œuvre opérationnelle de la sobriété

Dans la continuité des rencontres sur le recyclage urbain organisées par l'Agam et le Cerema en 2020, d'autres événements apportant des outils et méthodologies techniques dans la mise en œuvre de la sobriété et les outils du renouvellement urbain seront organisés. La DREAL poursuivra ces travaux sur la mobilisation de l'outil des offices fonciers solidaires (OFS) pour proposer un modèle opérationnel et économiquement viable sur la reconversion de friches, qui pourront être valorisées lors d'événements spécifiques.

7 Inscrire la sobriété foncière à l'ordre du jour d'évènements régionaux

Les 20 ans de l'Etablissement Public Foncier en septembre 2022 seront ainsi l'occasion de mettre la gestion économe de l'espace au cœur des débats concernant l'action foncière sur les territoires. Ce sujet sera également central lors des conférences annuelles « Avenir de nos territoires » du Conseil régional, et sera valorisé au sein des conférences techniques territoriales du Cerema.

Par ailleurs, les instances territoriales de dialogue instaurées par le Conseil régional dans l'application du SRADDET, seront l'opportunité de partager une culture commune autour de la sobriété foncière et de débattre de sa mise en œuvre sur les territoires. .



SENSIBILISER PLUS D'ACTEURS

8 Donner à voir plus d'exemples vertueux

De nombreux exemples qualitatifs de notre région parviennent à concilier densité et qualité du cadre de vie, et ouvrent les élus vers des perspectives concrètes, réalistes, souhaitables. Une banque de projets sera ainsi construite par les partenaires et mise à disposition des collectivités, présentant des projets urbains ou économiques vertueux réalisés dans divers contextes territoriaux.

9 Ouvrir le dialogue auprès d'autres partenaires

L'ouverture et les échanges vers d'autres acteurs parties prenantes apparaissent essentiels. La DREAL poursuivra son dialogue avec les associations qui interviennent sur le sujet de la sobriété foncière, afin de partager la connaissance et les travaux en cours, et développera des interventions sur la gestion économe de l'espace à l'occasion des formations des commissaires enquêteurs. Le réseau des CCI de Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'ARBE mettront également en œuvre des actions de sensibilisation auprès du réseau régional des associations d'entreprises, afin que les impacts de la consommation foncière soient mieux perçus par ces acteurs.

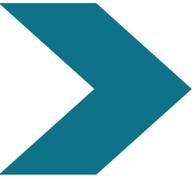
Des actions de communication seront engagées auprès des acteurs du foncier, de l'aménagement et de la construction, notamment par l'intermédiaire de l'UNAM, et les évènements organisés par les différents partenaires s'ouvriront à un public plus large (architectes, paysagistes, urbanistes, géomètres-experts, promoteurs, notaires, propriétaires fonciers, etc.).

« La sobriété se décline partout »

PENSER LA SOBRIÉTÉ A TOUTES LES ÉCHELLES ET FLUIDIFIER LE CHAÎNAGE DE L'AMÉNAGEMENT

Cette ambition rappelle que la trajectoire vers l'absence d'artificialisation nette doit se décliner à toutes les échelles, mais qu'elle nécessite à chaque fois une contextualisation locale. Aussi les territoires porteurs de SCoT et de PLU(i) doivent contribuer aux objectifs régionaux inscrits dans le SRADDET et partager ainsi une ambition commune, tout en assurant une déclinaison intelligente et adaptée au contexte local.

C'est également bien l'ensemble de la chaîne de l'aménagement, depuis la planification jusqu'à la conduite opérationnelle qui va devoir plus que jamais être mobilisée. Il s'agit en effet de veiller à ce que cette chaîne, fluidifiée, tende vers la sobriété foncière, et soit constamment réinterrogée et réalignée au regard de cet objectif.



INSCRIRE LA PLANIFICATION RÉGIONALE ET LOCALE DANS DES TRAJECTOIRES DE SOBRIÉTÉ

10 Afficher des ambitions claires et partagées à l'échelle régionale

L'évolution du SRADDET imposée par la loi Climat et Résilience sera l'occasion d'affirmer une trajectoire régionale en matière de sobriété foncière et d'atteinte d'un objectif d'absence de toute artificialisation nette. Cela sera également l'occasion d'ouvrir vers une différenciation de ces objectifs selon les différentes parties du territoire régional.

Par ailleurs, il sera mis à disposition de la conférence des SCoT des éléments de connaissance et une mise en avant d'enjeux permettant d'établir leur proposition en matière de réduction de l'artificialisation à l'échelle régionale et infra régionale. Ces éléments intégreront le suivi de la déclinaison des objectifs régionaux en matière de préservation des espaces naturels et agricoles, de l'hydraulique agricole et de gestion durable de l'eau, les enseignements des études menées sur la consommation et les projections à venir, etc.

11 Accompagner la déclinaison territoriale des objectifs de sobriété par la planification

Des indicateurs susceptibles d'être pris en compte pour éclairer les débats sur la territorialisation des objectifs seront diffusés auprès des territoires, faisant suite à des analyses techniques (notamment les résultats de l'étude sur l'expérimentation territoriale du « zéro artificialisation nette » pilotée par la DREAL).

Par ailleurs, afin de permettre une bonne appropriation des objectifs de sobriété foncière du SRADDET et de sa mise en œuvre au niveau local, la Région poursuivra son accompagnement auprès des collectivités par des sessions de présentation du SRADDET en vigueur et actualisera, le cas échéant, les guides de mise en œuvre du SRADDET.

Le Cerema propose auprès des collectivités des actions d'accompagnement pour une connaissance et une utilisation accrue de l'outil UrbanSimul. Cet outil permet notamment, à travers son module « dépôt des données expérimentales », d'évaluer l'impact de modifications des documents d'urbanisme. Enfin, il sera utile de rappeler l'accompagnement que peuvent apporter les agences d'urbanisme auprès des territoires dans la déclinaison de la sobriété foncière dans les SCoT et PLU(i).



MIEUX ARTICULER LA PLANIFICATION ET LA MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

12 Intégrer les freins à la mise en œuvre opérationnelle

Des travaux seront menés afin de mieux identifier les freins entre la planification et la mise en œuvre opérationnelle de la sobriété, et de voir en quoi certaines règles ou certaines orientations des documents d'urbanisme peuvent s'avérer bloquantes dans l'émergence de projets (bilans d'OAP, dialogue avec les aménageurs, analyse des règles susceptibles de renchérir les coûts des opérations, etc.).

Des travaux seront menés afin de mieux identifier les freins entre la planification et la mise en œuvre opérationnelle de la sobriété, et de voir en quoi certaines règles ou certaines orientations des documents d'urbanisme peuvent s'avérer bloquantes dans l'émergence de projets (bilans d'OAP, dialogue avec les aménageurs, analyse des règles susceptibles de renchérir les coûts des opérations, etc.). Des retours d'expérience sur la mobilisation des emplacements réservés ou des secteurs de mixité sociale seront intégrés. Agences d'urbanisme, UNAM, EPF et Etat s'associeront pour conduire cette réflexion.

Par ailleurs, les agences d'urbanisme porteront auprès des territoires des outils encore trop peu utilisés, par exemple la mise en place de chartes adossées au document d'urbanisme permettant une mise en œuvre opérationnelle plus qualitative (exemple des chartes d'urbanisme commercial adossées au SCoT en complémentarité des DAACL - documents d'aménagement artisanal, commercial et logistique).

13 Accompagner les stratégies des collectivités

L'articulation avec l'échelle opérationnelle passe aussi par un accompagnement des collectivités dans leur stratégie globale d'aménagement durable.

L'AMI « Vers des territoires zéro artificialisation nette » mis en place en 2021 par l'ADEME vise ainsi un accompagnement des territoires en phase amont dans leur trajectoire de sobriété foncière (stratégie foncière / études préalables). C'est également ce que permet l'Etablissement Public Foncier en outillant les collectivités dans la définition de leurs stratégies foncières.

Cet accompagnement stratégique peut également se traduire par une approche territoriale plus large de la séquence « éviter – réduire - compenser », à l'instar des actions en cours sur la Plaine de la Crau ou sur Nice EcoVallée. Cette démarche de « territorialisation ERC » permet d'avoir une vision globale et hiérarchisée des enjeux environnementaux d'un territoire, de mieux coordonner les projets à venir et notamment la façon d'éviter, réduire ou compenser leurs impacts.



PRIORISER LES ENJEUX DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS LES INSTANCES DÉPARTEMENTALES

14 Renforcer le rôle des CDPENAF et des CDAC

Si l'enjeu de sobriété foncière est déjà au cœur de l'intervention des CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), les pratiques diffèrent d'un département à l'autre. La DRAAF engage un travail de réflexion sur les différents modes de fonctionnement des CDPENAF, afin de favoriser les retours d'expériences et donner plus de poids à ces instances.

Par ailleurs, le rôle des CDAC (commission départementale d'aménagement commercial) pourrait être optimisé, notamment avec des ambitions plus affirmées pour réorienter la qualité des projets soumis à autorisation commerciale et leur empreinte en matière d'artificialisation. Des retours d'expérience permettant par exemple de limiter l'imperméabilisation des espaces de stationnements, ou encore d'améliorer le traitement paysager des implantations, seront valorisés.



« Le projet au prisme de la sobriété »

ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES DANS UN URBANISME RENOUVELÉ ET VERTUEUX

Cette ambition vise à soutenir et impulser concrètement les opérations plus sobres en foncier. Pour cela, plusieurs outils sont déjà à disposition des collectivités telles que des publications, des dispositifs de labellisation, des appels à projets... qu'il s'agit de perpétuer et encourager.

La qualité des opérations urbaines passe notamment par la prise en compte de la diversité des contextes territoriaux dans lesquels elles s'insèrent, leur vocation, les besoins auxquels elles répondent ; mais elle est également liée à l'environnement qu'elle propose, la qualité des espaces publics, l'intégration du cycle de l'eau, la place la nature en ville. Aussi la densité n'est pas une finalité en soit : elle est indissociable de la qualité du cadre de vie à laquelle elle est associée.



ACCOMPAGNER LE RECYCLAGE FONCIER DES ESPACES URBANISÉS ET DÉGRADÉS

15 Poursuivre et valoriser les travaux sur le recyclage urbain

Les façons de recycler les villes sont multiples. L'Agam et le Cerema ont ainsi montré en 2020 diverses façons de réinvestir des lieux urbains : des fiches de retours d'expérience, et d'outils opérationnels permettent d'accompagner les territoires dans des projets de recyclage / reconversion, de densification / intensification, de démolition / reconstruction. De tels travaux seront poursuivis, donnant à voir toutes les facettes du renouvellement urbain.

Les dispositifs d'accompagnement de l'acquisition-amélioration auprès des bailleurs sociaux seront intensifiés, avec la mise en place d'un groupe de travail piloté par la DREAL en lien avec l'association régionale Hlm (diagnostic / freins / plan d'actions). Ces travaux compléteront les dispositifs financiers déjà en place.

16 Construire des stratégies sur la reconversion de friches

Avec son appel à manifestation d'intérêts « Identification et Reconversion des friches », la Région accompagne les EPCI en phase amont, dans l'élaboration de stratégie de reconversion, d'acquisitions foncières, d'études pré-opérationnelles.

L'outil Urbanvitaliz, créé par le Cerema et la DGALN, propose par ailleurs une offre de services aux collectivités pour les éclairer dans leurs démarches de projets de revitalisation de friches.

17 Financer le recyclage des friches

Les subventions de l'Ademe peuvent participer au financement de la dépollution sur d'anciens sites industriels, apportant une aide précieuse aux porteurs de projets : cette enveloppe a d'ailleurs été amplifiée avec le plan de relance. Par ailleurs, le fonds Recyclage foncier des friches du Plan de relance a permis la mise en place de deux appels à projets régionaux sur le recyclage foncier des friches, apportant une subvention d'équilibre à des opérations de recyclage sur des espaces artificialisés, intégrant du logement ou des surfaces économiques. 40 opérations ont été lauréates de ces appels à projets en 2021 en Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentant 2000 emplois maintenus ou créés, et un potentiel de plus de 4000 logements (dont 1500 logements sociaux). La pérennisation du fonds friches, annoncée récemment, permettra de faire perdurer cette aide.

Par ailleurs, la création d'un « fonds friches EPF » intégré dans le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 de l'établissement, au bénéfice des portages d'opérations de l'établissement intervenant sur des espaces déjà artificialisés et reconvertis, vient faciliter l'équilibre économique.



REQUALIFIER LE FONCIER ÉCONOMIQUE

18 Accompagner les acteurs économiques et les collectivités dans l'optimisation et la requalification des fonciers économiques existants

Cette perspective s'inscrit en continuité des nouvelles exigences de la loi Climat et Résilience sur le recensement des zones d'activité économique (intégrant un suivi sur l'état parcellaire, l'identification des propriétaires, la vacance, etc.), qui permettra de révéler des potentiels d'intervention sur les espaces économiques existants.

Il s'agit ici autant d'apporter des outils méthodologiques pour accompagner la requalification des zones économiques (étude pilotée par la DREAL 2021-2022), que d'apporter des financements, notamment sur les espaces publics (désimperméabilisation par l'agence de l'eau, aide à la requalification de la Région via les politiques régionales d'appui aux territoires, etc.).

Par ailleurs, le partage d'expérience des travaux conduits autour de l'atelier des territoires du plateau de Signes (2020-2021) enrichiront les réflexions sur le devenir des parcs d'activité. Les travaux sur la question de la mixité fonctionnelle au cœur des zones économiques seront également encouragés.



FAVORISER L'INTENSITÉ URBAINE TOUT EN RENFORÇANT NATURE EN VILLE ET PLACE DE L'EAU

19 Favoriser des formes urbaines qualitatives et adaptées

Que ce soit à travers l'encadrement des documents d'urbanisme ou l'accompagnement de projets opérationnels, les partenaires accompagneront les territoires de façon à faire émerger de nouvelles façons d'habiter, conciliant densité et qualité de vie. Les espaces périurbains feront à ce sujet l'objet de réflexions spécifiques.

Si les publications existantes sur ce sujet gagneront à être davantage valorisées (Cerema, Caue/Epf, DREAL/Palmarès régional de l'habitat, etc.), des travaux plus ciblés sur l'écriture des OAP des PLU, ou encore sur l'empreinte en matière d'artificialisation des formes urbaines seront poursuivis (agences d'urbanisme, DREAL). Visites de terrains et promotion de la démarche EcoQuartier (DDT) participeront à faire essaimer de nouvelles formes urbaines adaptées aux territoires.

L'enjeu est également d'accompagner les collectivités pour favoriser la qualité comme condition d'acceptation de la densité, par l'accompagnement des agences d'urbanisme, de l'État ou encore de l'EPF dans leurs interventions, et par une palette d'outils variés.

Il s'agit ici d'intégrer la notion de moindre impact sur les milieux naturels en amont de la conception des projets, et de mobiliser autant que possible les services rendus par la nature. Par ailleurs, la présence de la nature et la place de l'eau dans les projets sont des vecteurs de qualité urbaine, rendant les espaces publics plus agréables, et offrant plus de résilience face aux aléas climatiques.

Plusieurs actions peuvent aider les territoires et les porteurs de projets dans cette perspective. Des événements spécifiques autour de la promotion de la biodiversité (Nature 4 city life, Biodiv Tour, projet Life intégré ARTISAN), et des publications spécifiques (agence de l'eau, ARBE...) permettront une meilleure appropriation de ces enjeux sur les territoires.

Un centre de ressources sur la gestion durable des eaux pluviales sera organisé par l'agence de l'eau et l'ARBE pour accompagner d'autres modes de gestion.

Un appui à la recherche permettra de creuser des leviers d'action innovant, comme l'appel à projet MODEVAL de l'Ademe sur l'atténuation de la surchauffe urbaine et le rafraîchissement par des solutions fondées sur la nature.

Des financements spécifiques sont apportés aux territoires par l'aide à la désimperméabilisation de l'agence de l'eau, et l'Appel à projet « Jardins partagés » du Plan de relance.

... MAIS AUSSI ...

... Faire perdurer et essaimer les dispositifs d'accompagnement et de labellisation

De nombreux dispositifs intégrant les enjeux de sobriété foncière accompagnent déjà aujourd'hui les territoires, parfois depuis plusieurs années : des labellisations telles que EcoQuartier, Parc +, Territoires durables, EnvirobatBDM/QDM ; des programmes nationaux comme Action cœur de ville, Petites villes de demain, ou Territoires pilotes de sobriété foncière ; des initiatives plus locales comme Envie de villes (métropole Aix-Marseille-Provence) ; des référentiels d'aménagement durable locaux comme ceux développés par Euroméditerranée et Nice EcoVallée ; des outils comme les opérations de revitalisation des territoires ; etc.

Il s'agit de partager ces retours d'expérience, de développer davantage ces dispositifs, et d'en généraliser, autant que possible, les principes.

... Agir sur la préservation des espaces et activités agricoles pour limiter l'urbanisation

La préservation des espaces agricoles est de fait un levier de limitation de l'urbanisation des espaces, et les différentes actions menées en ce sens (Région, DRAAF, Chambres d'agriculture, etc.) seront poursuivies : soutien aux projets alimentaires territoriaux (PAT), renforcement des Zones Agricoles protégées (ZAP) ou de périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN), etc. De nombreux territoires développent également des stratégies sur la reconquête des friches agricoles, pour lesquelles une bonne articulation avec les enjeux environnementaux, notamment en matière de biodiversité, doit être recherchée.

