

Grand-Bourg Agglomération De la stratégie foncière et au plan d'actions

La troisième édition du Cercle des pionniers de la sobriété foncière a été l'occasion pour Grand-Bourg Agglomération de présenter son projet de territoire qui s'inscrit dans les principes de la sobriété foncière.

Contexte et enjeux

Avec ses 135 000 habitants, la communauté d'agglomération du Grand-Bourg constitue l'intercommunalité la plus peuplée de l'Ain. Située à une heure des métropoles Lyonnaise et Genevoise, l'agglomération polarise l'ensemble du territoire et structure un bassin de plus de 57 000 emplois.

Les communes de l'agglomération subissent une pression urbaine liée à l'attractivité d'un territoire dynamique (augmentation de 10 000 habitants et de 1200 emplois de 2008 à 2018), et à la recherche d'une proximité avec la nature (Etangs de la Dombes, Revermont et gorges de l'Ain, bocage bressan). De 2009 à 2020, on recense une consommation foncière de 747 hectares, dont 4/5 pour le développement résidentiel et 1/5 pour le développement économique.

Face à cette forte consommation d'espaces, deux démarches fédératrices au service de la sobriété foncière ont été enclenchées :

- Le SCoT, approuvé en 2016,
- Et le projet de territoire, qui a permis de fédérer les 74 communes suite à la fusion de 7 intercommunalités en 2017, approuvé en juin 2019, et articulé autour de deux axes forts : la solidarité/cohésion territoriale, et la transition écologique/lutte contre l'artificialisation.

La communauté d'agglomération souhaite s'affirmer en tant que territoire pilote volontariste s'investissant dans la protection de la biodiversité et dans la lutte contre l'artificialisation des sols.



Région : Auvergne-Rhône-Alpes
 Nombre d'habitants de l'EPCI : 135 000
 Nombre de communes : 74
 Nombre d'habitants ville-centre : 41 000

Elu référent : Guillaume FAUVET, Vice-Président à la stratégie territoriale et foncier
 Cheffe de projet : Martine BURTIN, Directrice Aménagement, du projet de territoire et foncier de Grand-Bourg : Martine.BURTIN@grandbourg.fr

Objectifs

- Construire une stratégie foncière vers le zéro artificialisation nette à horizon 2030 ;
- Réfléchir à une nouvelle forme de développement économique et de l'habitat ;
- Sensibiliser les différents acteurs (notamment les entreprises) ;
- Répondre au mieux aux besoins des habitants.

Bourg-en-Bresse est sous convention d'ORT (Action Cœur de ville), quatre communes de l'agglomération sont lauréates du programme « Petites Villes de Demain » : Montrevel-en-Bresse, Saint-Trivier de Courtes, Saint-Etienne du Bois, Ceyzériat.

De la stratégie foncière au plan d'actions

En 2020, l'agglomération a initié un travail de réflexion sur la sobriété foncière dans le cadre de « la Fabrique Prospective », programme d'accompagnement des villes en transition par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT). Un séminaire local animé par l'agence de conseil Partie Prenante a rassemblé pendant un an et demi une quinzaine de techniciens et élus de Grand-Bourg ainsi que des acteurs locaux (le bailleur social « Logidia », le conseil de développement et la société publique « In Terra »), pour identifier des pistes d'action locales et nationales et favoriser leur développement.

Dans ce contexte, Grand-Bourg engage une démarche de stratégie foncière et un plan d'actions opérationnelles pour l'exercice de ses propres compétences, et déclinable à l'échelle de ses communes.

Méthode et outils

La stratégie foncière sera définie avec les élus et partenaires de la Communauté d'Agglomération (EPF, CAUE, chambre d'agriculture de l'Ain...). Elle sera intégrée dans la démarche de révision du SCOT Bourg-Bresse-Revermont à venir puis retraduite dans l'ensemble des documents d'urbanisme locaux (le SCOT couvrant les 74 communes de l'agglomération).

Au-delà de la stratégie d'aménagement, la démarche permettra d'identifier et de mettre en œuvre des outils réglementaires, fiscaux et opérationnels dont les communes du territoire pourront se saisir pour maîtriser leur développement, valoriser les terres agricoles et préserver les espaces naturels (réservoirs, corridors écologiques).

Des temps d'échanges au sein de la collectivité avec les élus locaux et les partenaires du foncier sont organisés au premier semestre 2022 pour construire la stratégie. Le croisement des thématiques de l'habitat, de l'accueil des entreprises, de l'agriculture et des infrastructures permettra de décliner un plan d'action et de mettre en œuvre la stratégie sur le court, moyen et long terme.

En parallèle, un observatoire du foncier sera construit pour renseigner des indicateurs de suivi et d'évaluation de la consommation et de l'usage du foncier.

Pistes d'actions :

Habitat

Ayant fait le constat que de nouvelles formes d'habitat, plus respectueuses du foncier sont à inventer, à partir des attentes des habitants, la communauté d'agglomération prévoit de :

- Organiser un dialogue entre élus pour construire une vision commune à 20 ans au travers de la révision du SCOT ;
- Accompagner les communes dans la définition de leurs projets et faciliter les échanges d'expériences (un appel à projets innovants est lancé pour 2022) ;
- Organiser des visites d'habitat densifié ;
- Identifier secteurs densifiables, dents creuses, espaces vacants, « foncier invisible » grâce à l'observatoire foncier à venir ;
- Penser aux mobilités avant l'aménagement, par exemple dans la délégation de service public transport ;
- Accompagner les communes en matière d'urbanisme opérationnel, notamment pour leurs études de conception urbaines ou de programmation d'aménagement ;
- Mobiliser mieux les outils de maîtrise foncière.



Economie

Grand-Bourg a contraint l'extension de certaines zones d'activités économiques (ZAE) en s'appuyant sur des critères de sobriété foncière et de préservation de l'environnement et des espaces agricoles. Elle a organisé une conférence économique le 17 septembre 2021 sur ce thème.

Pour accompagner les entreprises dans leur projet d'installation, Grand-Bourg propose de :

- Recenser les ZAE communautaires, les sites économiques « délaissés », les dents creuses, les fonciers privés non bâtis en ZAE, pour identifier les potentiels de densification ;
- Revoir les règles d'urbanisme (révision PLU, hauteur bâtiments, CES, parkings...);
- Reconquérir du foncier pour le remettre sur le marché ;
- Elaborer des cahiers des charges de cessions de terrains exigeants (Z.A.N + qualitatif, exemple : imaginer des espaces et services mutualisés entre entreprises) ;
- Réviser à la hausse le prix de cession des terrains et proposer une alternative à la vente (baux emphytéotiques ou à construire) ;
- Transférer des communes à la communauté d'agglomération le droit de préemption sur les ZAE ;
- Adapter la fiscalité de l'urbanisme (harmonisation Taxe d'Aménagement pour toutes les communes de l'Agglo...) et envisager son reversement (100% de la Taxe d'Aménagement et 50% de la Taxe Foncière Propriétés Bâties sur toute nouvelle vente) ;
- Sensibiliser constructeurs et concepteurs aux enjeux d'économie de foncier et de densification.

Recommandations

- Planification : répartir et réguler les droits à construire ;
- Action foncière : connaître, maîtriser, vendre, remembering le foncier économique ;
- Gouvernance : associer les parties prenantes ;
- Fiscalité et financement : investir, financer et partager les retombées fiscales.

Points de vigilance

- Des moyens humains et financiers à dégager et à mobiliser pour mettre en œuvre le plan d'actions.
- La nécessité de mobiliser les acteurs et partenaires externes à la collectivité au-delà de l'EPF et de la SAFER.
- La nécessité de rapprocher les objectifs de la collectivité avec ceux des territoires voisins pour éviter une concurrence contre-productive.

Moyens humains et financiers

Pour construire cette stratégie, la Communauté d'Agglomération s'appuie sur l'expertise du CEREMA et de l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise en tant qu'assistance à maîtrise d'ouvrage.





Le Cercle des pionniers de la sobriété foncière

Pensé comme un incubateur, ce Cercle a pour vocation de partager des expériences concrètes de développement urbain sobre en foncier.

Les travaux du Cercle sont ouverts aux 25 territoires candidats à la démarche « Territoires pilotes de la sobriété foncière » avec la participation du comité d'orientation du programme national et des partenaires d'Action Coeur de ville.

Chaque rencontre est l'occasion de mettre en débat l'expérimentation dans les 7 territoires pilotes lauréats ainsi que de présenter des exemples concrets issus de territoires déjà engagés dans une trajectoire de sobriété foncière.

Ces exemples font l'objet de fiches de valorisation, comme ici celui du Plan friches du Grand Angoulême.

Retrouvez la démarche Territoires pilotes de sobriété foncière sur les sites du PUCA et de l'ANCT

<http://www.urbanisme-puca.gov.fr/territoires-pilotes-de-sobriete-fonciere-a2168.html>

<https://agence-cohesion-territoires.gov.fr/territoires-pilotes-de-sobriete-fonciere-575>