



## Appel à manifestation d'intérêt « sobriété foncière » 2025

### Appui aux démarches stratégiques et innovantes de sobriété foncière

Afin de faire face aux défis environnementaux et en cohérence avec les exigences de la loi Climat et Résilience, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) vient récemment d'être modifié afin de renforcer ses dispositions en faveur de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les terres agricoles, les sites naturels, les forêts, les sols ont des fonctions essentielles pour notre avenir. L'agriculture nous nourrit, les sols et les forêts absorbent les gaz à effets de serre et permettent la bonne filtration des eaux. Ces espaces accueillent une biodiversité animale et végétale essentielle à la vie. Ils nous apportent ombrage et fraîcheur, alors que les épisodes de chaleur s'accroissent. Ils participent à la qualité de nos paysages, de notre cadre de vie, de notre bien-être, de notre alimentation et de notre santé et sont encore plus indispensables à l'heure du changement climatique.

Pourtant entre 2011 et 2021, les terres naturelles, agricoles et forestières ont régressé en Nouvelle-Aquitaine à un niveau équivalent à 2 fois la superficie du Bassin d'Arcachon, du fait de l'urbanisation. Pour y remédier, le SRADDET fixe des objectifs de réduction du rythme de consommation de ces espaces et incite à la mise en œuvre de nouvelles pratiques d'aménagement. Celles-ci visent à mieux préserver les ressources, à limiter l'étalement urbain et les coûts générés par l'éloignement, ainsi qu'à organiser les services et équipements dans une logique de proximité, à travers la revitalisation des bourgs et des villages.

Il s'agit pour les territoires de faire évoluer leurs pratiques pour s'inscrire dans de nouveaux modèles de développement territorial. Les possibilités d'un développement territorial sobre en foncier sont multiples et sont pour la plupart déjà à l'œuvre dans les territoires : le recyclage du bâti existant, la reconquête de la vacance, le traitement de la sous-occupation, le multi usage, la densification des zones déjà urbanisées, des constructions optimisées et plus sobres en foncier, la renaturation et l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sols...

Afin d'accompagner le déploiement de ces solutions, la Région mène d'ores et déjà de nombreuses actions : elle conseille les territoires dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme dans le cadre de son rôle de personne publique associée, elle édite des guides pédagogiques présentant des expériences inspirantes en matière d'aménagement, elle mène des actions de sensibilisation, d'animation et de mise en réseau des acteurs et copilote un observatoire des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains (NAFU). Enfin, la Région porte également des dispositifs d'aides spécifiques tels que l'appel à manifestation d'intérêt sur la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, le soutien à la réhabilitation et à la rénovation énergétique dans l'habitat et à la lutte contre la vacance des logements, l'accompagnement de projets de la politique contractuelle territoriale.

La Région souhaite aujourd'hui aller plus loin dans l'appui aux collectivités et leurs groupements, ainsi qu'aux territoires de contractualisation en les encourageant à améliorer la connaissance fine de leur potentiel foncier au niveau territorial ou au niveau de secteurs d'intervention stratégiques, et à définir des plans d'actions adéquats afin de les mobiliser. C'est l'objet de ce nouvel Appel à manifestation d'intérêt (AMI) sur la « sobriété foncière » qui s'inscrit en complémentarité avec les dispositifs existants. Il vise à enclencher de nouvelles initiatives, s'inscrivant dans un mode de gouvernance partenarial et dont les modalités de conception et de mise en œuvre pourront être essayées.

Dans ce cadre, la Région accompagnera les initiatives locales qui visent à définir des **stratégies territoriales d'optimisation foncière** permettant d'identifier les potentiels de recyclage foncier, leur priorisation, et leurs modalités de mobilisation. Elle soutiendra également de nouveaux champs de la sobriété foncière plus opérationnels : **la densification douce des tissus pavillonnaires**, encore trop peu développée dans un cadre planifié et encadré, alors qu'elle constitue une alternative à l'étalement urbain et à l'habitat diffus, et **l'optimisation foncière des zones d'activité économique**, qui peut faciliter l'accueil d'entreprises et favoriser la modernisation des zones existantes tout en évitant de nouvelles ouvertures à l'urbanisation.



L'AMI « sobriété foncière » s'articulera autour de trois volets d'accompagnement :

- Le soutien à la conception de stratégies territoriales d'optimisation foncière à l'échelle intercommunale.
- Le soutien à la conception de projets de densification douce d'îlots pavillonnaires
- Le soutien à la conception de projets d'optimisation foncière de zones d'activités économiques.

Les objectifs et les attendus relatifs à chacun des volets sont précisés ci-après.

### **Modalités de candidature :**

#### ***Dépôt des dossiers de candidature***

Les porteurs de projets sont invités à consulter la fiche AMI sobriété foncière sur le guide des aides de la Région à l'adresse <https://les-aides.nouvelle-aquitaine.fr/> ([Guide des aides de Nouvelle-Aquitaine](#)) pour le dépôt de leur candidature. Il est fortement conseillé aux porteurs de projets de se rapprocher de l'unité planification et stratégie d'aménagement durable en amont d'un dépôt de candidature via l'adresse électronique suivante : [foncier-urbanisme@nouvelle-aquitaine.fr](mailto:foncier-urbanisme@nouvelle-aquitaine.fr)

Un même porteur de projet peut déposer séparément plusieurs candidatures, au maximum une sur chacun des volets de l'AMI.

Les candidatures présentées seront examinées par un comité de sélection. Les porteurs de projet sélectionnés seront accompagnés techniquement par les services de la Région dans la mise en œuvre de leurs démarches.

#### ***Articulation avec les autres dispositifs d'aide :***

L'aide de la Région au titre de cet AMI est cumulable avec les aides d'autres structures : Etat, collectivités et leurs regroupements, établissements publics, agences, fonds européens, etc.

#### ***Calendrier :***

Pour cette édition 2025, cet appel à manifestation d'intérêt est ouvert sur deux périodes selon les calendriers suivants :

##### **1<sup>ère</sup> phase**

Lancement de la 1 <sup>ère</sup> phase de l'AMI	8 avril 2025
Dépôt des dossiers de candidature	Du 8 avril 2025 au 4 septembre 2025
Jury de sélection des lauréats	Septembre 2025
Accord de financement	3 <sup>ème</sup> trimestre 2025

##### **2<sup>ème</sup> phase**

Lancement de la 2 <sup>ème</sup> phase de l'AMI	4 septembre 2025
Dépôt des dossiers de candidature	Du 4 septembre 2025 au 31 janvier 2026
Jury de sélection des lauréats	Février 2026
Accord de financement	1 <sup>er</sup> ou 2 <sup>ème</sup> trimestre 2026

#### ***Bénéficiaires :***

Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) (à l'exception de la Métropole et des communautés urbaines), syndicats mixtes porteurs de Schémas de cohérence territoriale (SCoT), Pôles d'équilibre territoriaux et ruraux (PETR), communes (uniquement sur les volets 2 et 3).

Plusieurs EPCI peuvent s'associer pour présenter une candidature commune à l'échelle d'un territoire porteur d'un Contrat de Développement et de Transitions dans le cadre de la politique contractuelle territoriale : la candidature sera portée par un des EPCI du territoire de contractualisation ou par le PETR porteur du Contrat de Développement et de Transitions.

L'ensemble de ces bénéficiaires doivent avoir leur siège en Nouvelle-Aquitaine.

#### ***Territoires de projet :***

- Sur le volet 1 « soutien à la conception de stratégies territoriales d'optimisation foncière » :

La démarche de stratégie territoriale d'optimisation foncière pour laquelle un soutien est demandé au titre du présent AMI devra être portée sur un périmètre intercommunal.



- Sur le volet 2 et 3 « soutien à la conception de projets de densification douce d'îlots pavillonnaires » et « soutien à la conception de projets d'optimisation foncière de zones d'activités économiques » :

Le/les îlot(s) pavillonnaire(s), et la/les zone(s) d'activité sur lesquels portent les projets de densification/optimisation pour lesquels un soutien est demandé au titre du présent AMI devront être situés sur une commune en dehors du périmètre de la Métropole et des communautés urbaines.

Les projets portés sur les secteurs à dominante rurale seront priorités (annexes 1 et 2).

#### **Dépenses éligibles :**

L'AMI porte sur les dépenses de fonctionnement et non sur les dépenses d'investissement. Sont éligibles :

- Dépenses de prestations intellectuelles liées au projet : assistance à maîtrise d'ouvrage, étude, conception, développement, concertation et médiation.
- Dépenses de personnel : part des coûts des salaires des agents de la collectivité ou de son groupement intervenant en ingénierie pour le pilotage et la coordination des projets soutenus (sous réserve que le poste ne soit pas déjà financé par la Région dans le cadre de sa politique contractuelle).

Les dépenses liées à la mise en place de dispositions obligatoires dans le cadre des documents d'urbanisme ne sont pas éligibles (exemple : analyse de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, analyse classique des potentiels fonciers dans les zones urbanisées...).

#### **Les critères de sélection :**

La Région sera particulièrement attentive aux critères de sélection suivants :

- ambition du projet (caractère novateur, participation au projet de territoire, modalités de pilotage, échelle d'intervention, attendus en termes d'évolution des pratiques d'aménagement...),
- caractère partenarial et mobilisateur de la démarche notamment en associant, en fonction des volets, les acteurs du territoire (élus, habitants, entreprises, associations, autres collectivités, parcs naturels régionaux...), les acteurs de l'aménagement (CAUE, agence d'urbanisme, EPF/EPFL, aménageurs, acteurs immobiliers et du logement social...), les services déconcentrés de l'Etat, ou d'autres partenaires (Banque des territoires...).
- inscription de la démarche dans une approche intercommunale et en cohérence avec le projet de territoire intercommunal, les documents d'urbanisme et les autres politiques publiques (habitat, économie, mobilité, environnement...),
- mise en place d'une gouvernance multi partenariale, d'un pilotage politique portés par la collectivité et d'un suivi technique transversal,
- suites opérationnelles envisagées du projet,
- reproductibilité du projet.

#### **Montant de l'aide régionale :**

Le montant des aides est calculé sur la base de l'assiette des dépenses éligibles. Le seuil minimum d'éligibilité des projets est fixé à 4 000€.

- Sur le volet 1 « conception de stratégies territoriales d'optimisation foncière » :

Les projets retenus se verront dotés d'une subvention maximale de 50% du coût du projet TTC, plafonnée à 40 000 €.

- Sur le volet 2 « conception de projets de densification douce d'îlots pavillonnaires » et le volet 3 « conception de projets d'optimisation foncière de zones d'activités économiques » :

Les projets retenus se verront dotés d'une subvention maximale de 50% du coût du projet TTC, plafonnée à 30 000 €.

#### **Publicité, valorisation et diffusion des résultats :**

Les lauréats s'engagent à faire mention du soutien apporté par la Région Nouvelle-Aquitaine. Afin de mutualiser les résultats et de diffuser les initiatives innovantes, les lauréats pourront être sollicités pour présenter leur projet et pour communiquer des résultats. Les projets pourront être valorisés dans des fascicules produits par la Région (démarche, méthode, résultats, éléments de réussite/de difficultés) à destination du public et des partenaires de l'aménagement du territoire.



## Volet 1 - Soutien à la conception de stratégies territoriales d'optimisation foncière

Le foncier est une ressource indispensable au projet d'aménagement mais aussi une ressource limitée. La stratégie d'optimisation foncière permet à une collectivité d'inscrire son développement dans une vision de long terme en prenant en compte ses besoins et son potentiel foncier. Elle vise à inscrire le territoire dans une dynamique de projet autre qu'une action au coup par coup, selon les opportunités qui se présentent à elle. Elle permet d'engager une réflexion intercommunale autour de la gestion économe du foncier qui vise à réduire les extensions urbaines, à améliorer l'identification des potentiels de recyclage foncier et de densification dans les zones déjà urbanisées, à repérer les secteurs à renaturer, et à définir un plan d'action (évolution des documents d'urbanisme, coordination, outils de mobilisation et de portage foncier, fiscalité, moyens financiers, gouvernance nécessaire...). La stratégie foncière a pour objectif de mieux connaître le foncier pour mieux le mobiliser. Elle apporte les éléments d'aide à la décision nécessaires à la mise en œuvre du projet de territoire dans un objectif de sobriété foncière.

A travers ce volet de l'AMI, la Région souhaite impulser une vision stratégique du foncier mais aussi une traduction opérationnelle des démarches d'études de gisement foncier et d'observation. La portée opérationnelle des projets présentés est cruciale pour inscrire les stratégies foncières dans une perspective concrète de sobriété foncière. La Région porte également l'ambition de favoriser la restauration des fonctions écologiques des sols dont les démarches de désimperméabilisation, de renaturation, de nature en ville, de protection de la biodiversité et de gestion des eaux. La connaissance du potentiel foncier d'un territoire est une opportunité pour son développement résidentiel et économique. Mais plus globalement, les stratégies foncières sont aussi l'occasion d'intégrer les enjeux de résilience des territoires pour préserver et restaurer les espaces naturels, agricoles et forestiers, prévenir les risques hydrologiques, lutter contre les îlots de chaleur urbains et promouvoir la biodiversité.

Pour mener à bien cette réflexion, les collectivités devront avoir défini en amont un projet de territoire ou a minima des objectifs de territoires sur la base :

- des besoins recensés en matière de logement, de revitalisation de centres-bourgs, de développement économique, d'équipements et d'infrastructures au regard du projet de territoire ;
- de l'organisation territoriale projetée : consolidation de certains pôles, centralités de services et d'équipements à conforter, lien urbanisme-mobilité ;
- des enjeux du territoire : préservation des ressources, enjeux démographiques, enjeux économiques, enjeux immobiliers (vacance de logement, limitation des résidences secondaires, diversification de l'offre, dynamique du marché immobilier...) ;
- des contraintes auxquelles le territoire est soumis (exposition aux risques notamment).

La définition d'un projet de territoire autour des besoins, des enjeux et des contraintes du territoire relève généralement des documents de planification et d'urbanisme comme les Schémas de cohérence territoriale (SCoT), les Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), les Programmes locaux de l'habitat (PLH) et autres outils stratégiques.

### **Objet de l'aide régionale :**

Ce volet de l'AMI porte sur un soutien à la conception de stratégies territoriales d'optimisation foncière dans toutes ses dimensions :

- la réalisation d'études de connaissance du foncier : diagnostic foncier, étude de gisement foncier, et de caractérisation du potentiel foncier, priorisation (localisation et destination),
- la réalisation d'études de pré-faisabilité des secteurs priorités,
- la définition d'un plan d'actions

Le niveau de maturité et le contenu des stratégies foncières territoriales peuvent être variables selon les collectivités. Néanmoins, les projets accompagnés ne pourront pas se limiter aux seules études de connaissance du foncier.

Les projets présentant les caractères suivants seront priorités :

- approche globale de la sobriété foncière et des usages du foncier (habitat, économie, équipements, infrastructures, agriculture, forêt, espaces naturels...) et incluant également les enjeux de renaturation, de nature en ville, de biodiversité, de connectivité écologique et de gestion des eaux,
- caractère démonstrateur et novateur de la démarche,
- intégration d'une phase de priorisation et d'analyse de pré-faisabilité de certains gisements.



## Guide et recommandations :

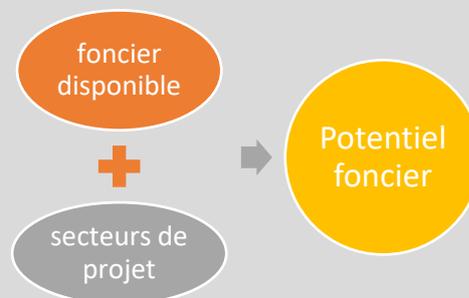
Cette section a vocation à apporter des éléments d'éclairage aux candidats mais ne constitue pas une feuille de route attendue, l'AMI étant ouvert à diverses approches et démarches propres à chaque collectivité.

### Cas de figure d'élaboration d'une stratégie d'optimisation foncière :

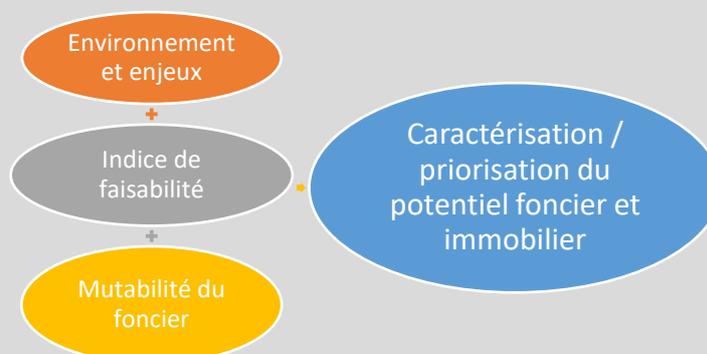
La stratégie foncière se structure autour **de 3 étapes** :

Il est nécessaire que la stratégie d'optimisation foncière s'inscrive en cohérence et participe au projet de territoire, préalablement défini.

- **1<sup>ère</sup> étape : le repérage = diagnostic foncier** pour déterminer le potentiel foncier. Cette 1<sup>ère</sup> étape est une 1<sup>ère</sup> approche du foncier qui vise à analyser l'offre foncière et immobilière pour définir les gisements fonciers disponibles au regard des besoins du territoire. Il s'agit de croiser le foncier disponible (limite de l'enveloppe urbaine, friches, logements vacants, terrains disponibles, terrains nus, dents creuses) et les secteurs de projets retenus au regard de l'organisation territoriale projetée, pour déterminer le **potentiel foncier**.



- **2<sup>ème</sup> étape : analyse du foncier ou caractérisation du potentiel foncier** défini dans la phase de diagnostic. Elle consiste à
  - situer les gisements dans leur environnement (proximité des équipements et des services, desserte par les réseaux, accessibilité, enjeux environnementaux, pollution...) et sur le marché immobilier,
  - caractériser la mutabilité du foncier : il s'agit de la capacité du gisement à être mobilisé pour remplir l'objectif fixé par la collectivité. Elle dépend de la nature du propriétaire et de ses projets, de la présence de construction, de la qualité du bâti, des risques...
  - définir l'indice de faisabilité sur la base de la mutabilité et des possibilités capacitaires du site au regard des règles d'urbanisme en vigueur ou projetées, et des contraintes économiques.



- **Arbitrage : définition des secteurs d'intervention prioritaires et lancement d'études de pré-faisabilité sur les secteurs choisis**  
L'analyse du foncier donne les clés, les éléments d'arbitrage pour hiérarchiser les secteurs à aménager en priorité (habitat, équipement, etc..) et d'autres à préserver, à renaturer ou encore à remettre en culture.



➤ **3<sup>ème</sup> étape : choix des outils mobilisables et définition de plan d'actions**

Le but de la démarche est de poser les bases de la phase opérationnelle, en définissant un plan d'actions pouvant comprendre les points suivants :

- l'identification des évolutions nécessaires des documents d'urbanisme visant à assurer la faisabilité du/des projets : zonage, règlement, Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui peuvent fixer des principes d'aménagement et inscrire les ambitions d'un secteur de projet dans la cohérence d'ensemble du projet de territoire, Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) qui permet de figer un périmètre donné afin d'avoir le temps de réfléchir à la cohérence d'ensemble du projet, zones de renaturation préférentielle...
- la définition des outils fiscaux visant à orienter l'aménagement du territoire et à inciter les propriétaires à vendre ou remettre les biens sur le marché : taxe d'aménagement, taxe sur les logements vacants, sur les résidences secondaires, taxe sur les friches commerciales.
- l'identification des outils de maîtrise du foncier et de l'évolution urbaine : zone d'aménagement différée, droit de préemption, réserve foncière, déclaration d'utilité publique, baux emphytéotiques et baux à construction.
- la définition des outils de médiation et d'accompagnement des propriétaires fonciers / immobiliers pour révéler les potentiels et libérer le foncier.
- l'identification des outils et démarches de restauration et préservation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : programme de désimperméabilisation, de lutte contre les îlots de chaleur, Obligations réelles environnementales (ORE), Espaces naturels sensibles (ENS), Zone agricole protégée (ZAP), Périmètre de protection de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PENAP)...
- la réflexion sur les montages envisagés pour la mise en œuvre des opérations : urbanisme négocié avec des aménageurs/opérateurs, acquisition directe, portage par un établissement public foncier, cessions de terrain, maîtrise publique du foncier sur long terme, Associations foncières urbaines libres (AFUL), concession d'aménagement.
- la projection d'études urbaines : réalisation de plans guides, études de faisabilité...
- la fixation d'un calendrier de mise en œuvre.



## Volet 2 - Soutien à la conception de projets de densification douce d'îlots pavillonnaires

En Nouvelle-Aquitaine, près de 55% de la consommation d'Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est due au développement de l'habitat. Certains secteurs de nos villes, bourgs et campagnes sont plus ou moins efficaces en matière de consommation d'espaces. Les opérations de moins de 8 logements à l'hectare (1 maison sur un terrain de 1 200 m<sup>2</sup> ou plus) représentent 19% des logements en France pour une consommation de 50% des ENAF à destination de l'habitat<sup>1</sup>. L'avenir des quartiers pavillonnaires s'avère central au regard des enjeux de développement durable et de sobriété foncière.

L'optimisation des quartiers pavillonnaires représente un potentiel de production de logements loin d'être marginal. En 10 ans, les quartiers pavillonnaires se sont spontanément densifiés et représentent environ 25% de la production totale de logements individuels<sup>2</sup>. Cette densification pavillonnaire spontanée présente des opportunités mais aussi des risques dans l'aménagement territorial : développement non maîtrisé des résidences principales ou résidences secondaires, problèmes d'infrastructures et de capacité des équipements et des réseaux, ainsi que de stationnement et de mobilité, manque de mixité sociale et inadéquation avec la demande en logement, dégradation du cadre de vie et de la qualité paysagère et environnementale des îlots. Dans ce contexte, la densification pavillonnaire nécessite d'être mieux planifiée et encadrée afin de produire des effets vertueux en cohérence avec le projet de territoire (accueil de nouveaux habitants, modernisation des quartiers pavillonnaires/lotissements, maîtrise des divisions parcellaires en cohérence avec les capacités des équipements publics, l'accès et la desserte, les besoins de diversification de logements).

Par cet AMI, la Région souhaite accompagner les territoires dans l'évolution de leurs pratiques d'aménagement résidentiel en travaillant au réinvestissement des secteurs pavillonnaires existants. Elle souhaite ainsi soutenir la conception de projets de densification douce de secteurs pavillonnaires dans une approche globale qui passe par l'identification et la confirmation des secteurs les plus adéquats et stratégiques, l'élaboration de plans guides de réaménagement, l'encadrement des divisions parcellaires, la définition de principes de qualité des constructions ainsi qu'une réflexion sur le bâti existant.

On distingue trois formes de densification résidentielle douce :

- par de nouvelles constructions de maisons ou appartements sur une parcelle déjà bâtie (généralement dans le cadre d'une division parcellaire) ou en dent creuse,
- par la division et restructuration de grands pavillons pour créer plusieurs logements distincts,
- par l'agrandissement du bâti existant : ajout d'un étage, pièce...

Sous réserve d'être encadrée, la densification douce est une opportunité pour permettre d'accueillir de nouveaux ménages dans des zones déjà bâties tout en préservant, voire en améliorant la qualité de vie de ces quartiers. Pour ce faire, la réflexion sur les enjeux suivants est essentielle :

- L'insertion urbaine et l'opportunité de densification : certains secteurs peuvent être plus propices que d'autres à cette densification en fonction du projet de territoire, de la proximité du bourg, des services et des dessertes en transports en commun, des capacités existantes ou projetées des équipements publics ainsi que des réseaux techniques (assainissement, gestion de l'eau, déchets...), du profil des habitants et de l'acceptabilité du projet de densification, de la disponibilité des ressources (eau...), des enjeux de biodiversité et de la prévention des risques (zones à risques naturels notamment les risques d'inondation). L'enjeu tout particulièrement des flux de circulation et des stationnements doit être pris en compte en amont du projet. Une construction concertée du projet avec les habitants sur ces différents aspects constitue une clé de réussite de la démarche.
- La qualité urbaine et architecturale joue un rôle important dans le cadre de vie d'un quartier et la gestion des mitoyennetés. Pour préserver la qualité du tissu résidentiel, il est nécessaire de veiller à la cohérence architecturale du tissu, à la prise en compte des valeurs patrimoniales des constructions existantes et de l'architecture vernaculaire, ainsi qu'à la gestion des implantations des constructions/extensions pour préserver l'intimité.
- La qualité énergétique des constructions/extensions est à prévoir dès la conception du programme, en intégrant les principes de l'orientation bioclimatique, en envisageant des performances

<sup>1</sup> Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Fascicules de mise en œuvre de la réforme ZAN, 21/12/2023

<sup>2</sup> Source : Mariolle B., Delaville D., 2014, « Densification douce en France : quels effets quantitatifs ? », Rapport d'étude pour le PUCA



énergétiques renforcées (installations d'énergies renouvelables, éco-matériaux...). L'évolution de la qualité énergétique des bâtis existants peut également être intégrée à la réflexion (rendre possible l'isolation thermique par l'extérieur par exemple).

- La qualité environnementale de ces quartiers, souvent caractérisés par de nombreux espaces arborés et jardinés, doit être préservée pour éviter que la densification n'amène une imperméabilisation excessive des sols et une perte de biodiversité. Des solutions comme l'introduction d'un coefficient de biotope ou de pleine terre, la préservation de cœurs d'îlots paysagers et des continuités écologiques, la transparence écologique des clôtures ou encore la préservation et le développement des haies végétales peuvent être envisagées. La gestion des franges avec les éventuels espaces naturels, agricoles et forestiers limitrophes doit recueillir une attention particulière, pour la prévention des risques notamment.

**Object de l'aide :**

Ce volet de l'AMI porte sur toutes les composantes de la conception d'une démarche de densification douce :

- la réalisation d'un diagnostic urbain,
- la réalisation d'études de gisement foncier,
- la conduite de démarches de médiation et de concertation,
- l'élaboration d'un ou plusieurs plans-guides,
- la définition d'un plan d'actions complémentaire.

Le niveau de maturité et le contenu de ces projets de densification du tissu pavillonnaire peuvent être variables selon les collectivités.



## **Guide et recommandations :**

Cette section a vocation à apporter des éléments d'éclairage aux candidats mais ne constitue pas une feuille de route attendue, l'AMI étant ouvert à diverses approches et démarches propres à chaque collectivité.

### **Cas de figure : les étapes d'un projet de densification douce d'un îlot pavillonnaire :**

La densification douce d'un quartier résidentiel touche à la propriété privée et à la capacité de faire en commun. La médiation et le diagnostic social, urbain, environnemental, architectural et paysager sont des préalables à toute démarche de densification.

#### **1. Identification/confirmation des secteurs de projet :**

Tous les secteurs pavillonnaires ne se prêtent pas à la densification ou au même niveau de densification. Les secteurs de projet peuvent être identifiés et hiérarchisés en fonction de différents critères évoqués ci-dessus. Il peut y avoir ainsi un ou plusieurs secteurs de projet identifiés par territoire. Ces secteurs devront être identifiés préalablement à la réponse à l'appel à manifestations d'intérêt, afin de garantir qu'ils se situent sur des communes cibles. Néanmoins, ces secteurs de projet pourront être précisés / confirmés dans le cadre des travaux liés à cet AMI.

#### **2. Diagnostic social, urbain, environnemental, architectural et paysager de l'îlot pavillonnaire**

Les tissus de maisons individuelles sont analysés d'un point de vue morphologique : surfaces habitables/surfaces des terrains, superficie des unités foncières, formes des parcelles (forme régulière, en lanière, ou contraintes morphologiques), densités, valeur patrimoniale et architecturale des maisons, typologie du tissu résidentiel. Une analyse immobilière des transactions passées permettra de connaître les caractéristiques des types de biens vendus et les prix de vente ainsi que le profil des acquéreurs.

Les caractéristiques socio-démographiques des habitants sont à analyser : le profil des habitants (âge, composition des ménages, catégorie socio-professionnelle), taux de propriétaires et de locataires, ancienneté dans le quartier. Dans une approche plus qualitative, une bonne compréhension des relations sociales et dynamiques locales peut favoriser une meilleure acceptabilité des formes de densification et de mixité sociale.

Le diagnostic de l'îlot doit aussi permettre de caractériser les éléments et milieux naturels pour mieux le préserver, tel que les prairies, zones humides, réservoirs de biodiversité ainsi que les continuités écologiques qui s'y rattachent.

Le diagnostic permet d'avoir une bonne connaissance du territoire et de ses habitants afin que la densification ne se fasse pas au détriment du cadre de vie et des projets des habitants et qu'elle soit choisie/partagée plutôt que subie. Il permet notamment d'identifier les éléments à préserver (bâties, vues, végétalisation remarquable, espaces de biodiversité...).

#### **3. Analyse du gisement et des procédures de transformation, fixation des choix programmatiques :**

Afin d'évaluer le potentiel en densification douce de l'îlot, le gisement est évalué sur les tissus d'habitat individuel à partir de critères morphologiques, notamment de surface, d'implantation et d'accès tout en prenant en compte la continuité des espaces de pleine terre et leurs fonctions écologiques. Le gisement est également évalué au regard du règlement d'urbanisme en vigueur afin de mettre en exergue les éventuelles contraintes ou au contraire une souplesse excessive susceptible de produire une densification non souhaitée d'un point de vue quantitatif et qualitatif, ainsi que les évolutions nécessaires.

Les incidences de la densification sur les équipements publics existants ou programmés (desserte viaire, stationnement, équipements scolaires, sportifs, de petite enfance, de vieillesse, de santé, transports en commun...) et les réseaux techniques (assainissement, gestion de l'eau, des déchets) sont à évaluer.

Cette densification est également l'occasion de penser la programmation en espaces publics et en dessertes piétonnes et cyclables du quartier. La densification pavillonnaire peut intégrer une programmation mixte (commerces, équipements...), à concevoir en cohérence et sans concurrence avec l'offre existante dans les centres-bourgs et centres-villes.

La régulation des tailles et des typologies des logements est à prévoir, pour encourager la mixité sociale, développer l'offre de logements abordables et sociaux et contenir la production de logements à destination du tourisme.



#### **4. Travail de médiation avec les habitants**

Le travail de médiation avec les habitants est au cœur de la démarche de densification douce. La consultation permet aux habitants d'expliquer leurs différents projets envisagés sur leur parcelle et de recenser les besoins. Cette démarche permet d'enrichir le travail de réflexion sur le projet d'aménagement de l'îlot pavillonnaire et sur les modifications réglementaires à engager. Il permet de tendre vers une convergence entre intérêts individuels et intérêt général.

#### **5. Réalisation de plans-guides :**

Les choix programmatiques peuvent se matérialiser dans l'élaboration d'un ou plusieurs plans-guides (et de leur éventuelle déclinaison en une ou plusieurs OAP sur le même secteur en fonction de la temporalité des documents d'urbanisme), qui fixeront le cap du projet d'aménagement : définition d'orientations d'aménagement et d'objectifs à atteindre sur la densité résidentielle, la diversification de l'offre résidentielle (nouvelles formes urbaines, mixité sociale...), l'amélioration de la mixité fonctionnelle, la promotion des mobilités actives, la préservation des espaces de nature et de pleine terre, la préservation des corridors et continuités écologiques, la gestion des franges et mitoyenneté, la transparence écologique des clôtures, le traitement des espaces publics ; définition de solutions d'aménagement fondées sur la nature ; définition de principes directeurs sur les implantations et orientations à privilégier (bioclimatique notamment), la performance énergétique et environnementale, l'alignement/recul, la hauteur et le gabarit des bâtiments ; schéma d'aménagement de l'îlot, nouvelles voies d'accès et stationnement pour les nouvelles habitations, servitudes de passage... Le plan guide peut comprendre la réalisation d'une programmation des espaces publics et des dessertes piétonnes et cyclables du quartier, en veillant également à adosser la démarche à un plan de mobilité durable.

#### **6. Définition d'un plan d'actions complémentaire**

Au-delà de l'analyse fine du/des îlots et de l'élaboration de plans guides, le but de la démarche est de poser les bases de la phase opérationnelle, en définissant un plan d'actions pouvant comprendre les points suivants :

- la définition des modalités de portage et de financement des aménagements et équipements publics,
- la définition d'un plan stratégique d'acquisition publique foncière et des outils à mettre en œuvre,
- l'identification des évolutions nécessaires du règlement d'urbanisme dans un objectif de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- la définition des modalités d'accompagnement des propriétaires pour faciliter la mise en œuvre de leurs projets,
- la fixation d'un calendrier de mise en œuvre,
- la prévision de modélisation de projets de densification sur des terrains témoins pour donner à voir les possibilités de densification : localisation, implantation, orientation, règles d'alignement ou de recul, accès, superficie, forme urbaine, gabarit des bâtiments, typologie, préservation des espaces de pleine terre, gestion des franges ; et la diffusion des modèles auprès des propriétaires.



## Volet 3 - Soutien à la conception de projets d'optimisation foncière de zones d'activités économiques

L'optimisation foncière des zones d'activité économique (ZAE) existantes est aujourd'hui un enjeu central, tant sur le plan économique qu'environnemental, pour les territoires. Elle présente une opportunité pour réinventer les logiques d'accueil des entreprises, la modernisation des zones existantes et l'accompagnement des activités économiques.

Une ZAE est une zone dédiée à l'ensemble des activités économiques, englobant des secteurs divers comme l'industrie, l'artisanat, les services, la logistique et accessoirement du commerce. Elle se distingue des zones d'activités commerciales (ZACOM) destinées à regrouper exclusivement des activités de commerces et services orientées vers le grand public.

Le développement économique local s'accompagne souvent de la création de nouvelles ZAE en extension urbaine alors même que les zones existantes sont souvent sous-occupées et peu denses. Dans les faits, on observe une décorrélation entre la création de surfaces économiques nouvelles et la croissance de l'économie et de l'emploi à partir des années 2000. Cette réalité s'explique notamment par des « délocalisations locales » de l'activité économique des zones anciennes, aux bâtiments vus comme vétustes et inadaptés, vers d'autres plus récentes. Le vieillissement du parc immobilier, le manque de services et d'équipements est nuisible à leur image et à leur attractivité. Par ailleurs, la démultiplication des zones d'activité peut constituer un facteur de concurrence entre collectivités, préjudiciable à leur bon niveau d'occupation. Non maîtrisé, leur développement peut également impacter la vitalité des centres-bourgs notamment si y sont prévus des activités, services et équipements pouvant rentrer en concurrence. L'aménagement des zones laisse également peu de place aux mobilités actives, cyclables et piétonnes, à la végétalisation et à la création d'îlots de fraîcheur, essentiels pour s'adapter au changement climatique. Enfin, le foncier économique connaît lui aussi une tension certaine, en raison d'une part de la hausse des prix, et d'autre part de sa mise en concurrence avec d'autres usages et enjeux de développement, qu'il est nécessaire de mieux maîtriser.

Par cet AMI, la Région souhaite accompagner les territoires dans l'évolution de leurs pratiques d'aménagement économique en repensant l'organisation, l'aménagement et les équipements des ZAE existantes, en améliorant l'utilisation des espaces disponibles et en intégrant mieux les ZAE au fonctionnement des territoires (desserte, services, espaces partagés...). Elle souhaite ainsi soutenir la conception de projets d'optimisation foncière des ZAE dans une approche globale et concertée qui passe l'identification et la confirmation des zones les plus adéquates, la densification, la requalification, le réaménagement et l'intensification des usages du foncier des zones existantes (mutualisation des espaces et services via des approches collectives et partenariales avec les entreprises, gestion et l'animation des zones, démarche d'économie circulaire).

Pour porter une démarche d'optimisation foncière au sein d'une ZAE, la réflexion sur les enjeux suivants est essentielle :

- L'armature économique du territoire et le projet d'accueil d'entreprises doivent être préalablement définis afin d'identifier la ou les ZAE sur lesquelles faire porter le projet d'optimisation foncière.
- La qualité architecturale et l'insertion paysagère trop souvent négligées sont pourtant des facteurs d'attractivité d'une ZAE et jouent un rôle dans l'image des entreprises. La cohérence des volumes, des matériaux, des implantations, ainsi que la réflexion sur les possibilités d'évolution future et la réversibilité des bâtiments et des espaces constituent des points essentiels du projet global de chaque densification/requalification de zone.
- La qualité environnementale et énergétique est à prévoir dès la conception du programme, en intégrant les principes de l'orientation bioclimatique pour les nouvelles constructions et en envisageant des performances énergétiques renforcées (installations d'énergies renouvelables, éco-matériaux...). L'évolution de la qualité énergétique des bâtis existants est également à intégrer à la réflexion (rendre possible l'isolation thermique par l'extérieur notamment). La gestion des eaux, la transparence écologique, la limitation de l'imperméabilisation et la préservation des espaces verts et de nature sont des sujets essentiels.
- L'amélioration et la densification des équipements, des services aux entreprises et aux salariés, des dessertes/accès ainsi que des modes de déplacement constituent également un enjeu de modernisation de la zone.



**Objet de l'aide régionale :**

Le volet 3 de l'AMI porte sur toutes les composantes de la conception d'une démarche d'optimisation d'une ZAE :

- la réalisation d'un diagnostic,
- la réalisation des études de gisement foncier,
- la conduite de démarches de médiation et de concertation,
- l'élaboration d'un ou plusieurs plans-guides,
- la définition d'un plan d'actions complémentaire.

Le niveau de maturité et le contenu de ces projets d'optimisation foncière des ZAE peuvent être variables selon les collectivités.



## Guide et recommandations :

Cette section a vocation à apporter des éléments d'éclairage aux candidats mais ne constitue pas une feuille de route attendue, l'AMI étant ouvert à diverses approches et démarches propres à chaque collectivité.

### Cas de figure : les étapes d'une démarche d'optimisation foncière d'une ZAE :

#### **1. Identification/confirmation des secteurs de projet :**

Certaines ZAE peuvent être plus propices que d'autres à une densification. Les secteurs de projet peuvent être identifiés et hiérarchisés en fonction de l'organisation territoriale projetée, du schéma d'accueil des entreprises, de la localisation de la zone par rapport au réseau de transports et des possibilités de report modal, de la typologie des entreprises, de leurs activités et du projet d'accueil envisagé, de la proximité au bourg et aux services et des possibilités de division parcellaire qui en découlent, mais également des capacités existantes ou projetées des équipements et services ainsi que des réseaux techniques (assainissement, gestion de l'eau, déchets...) ainsi que des possibilités de raccordement au réseau énergétique, de la disponibilité des ressources (eau...), des enjeux de biodiversité, de la prévention des risques. Il peut y avoir ainsi un ou plusieurs secteurs de projet identifiés par territoire. Ces secteurs devront être identifiés préalablement à la réponse à l'appel à projets, afin de garantir qu'ils se situent sur des communes cibles de l'appel à manifestation d'intérêt. Néanmoins, ces secteurs de projet pourront être précisés / confirmés dans le cadre des travaux liés à cette AMI.

#### **2. Réalisation d'un diagnostic complémentaire des secteurs de projet pour préciser ses caractéristiques et ses enjeux et appréhender son potentiel foncier**

En complément de l'inventaire obligatoire des zones d'activité économique introduit par la loi Climat et Résilience (cf. article L318-8-2 du code de l'urbanisme) qui demandait de réaliser un état parcellaire des unités foncières, d'identifier les propriétaires et occupants et le taux de vacance, il pourrait être intéressant de mieux qualifier l'état et les caractéristiques des espaces bâtis et non bâtis, et notamment d'identifier les espaces présentant un potentiel de biodiversité à préserver ou à renaturer, analyser les modes d'utilisation du foncier non bâti (stockage, stationnement, espaces végétalisés, aires de livraison ou de retournement...), l'accès aux ressources et énergies, la composition économique et les synergies entre les activités, les aménités de la zone (équipements, services, restauration...) et les besoins. Il s'agit également d'identifier les freins réglementaires existants à l'optimisation foncière et les évolutions nécessaires : marges de recul imposées, constructibilité des espaces non bâtis, possibilités de division parcellaire et d'accès, nombre minimum de places de parking par parcelle...

#### **3. Analyse des gisements et des modalités de transformation possibles, fixation des choix programmatiques :**

De nombreuses modalités d'évolution de la zone peuvent se combiner :

- la densification et l'accueil de nouvelles constructions sur les espaces non bâtis (division parcellaire, extension de bâtiments existants...),
- la requalification et/ou le renouvellement des bâtis existants ou des espaces extérieurs, notamment ceux laissés vacants,
- les mutualisations de services et équipements entre entreprises : restauration collective, salles de réunion, surfaces de stockage, espaces de stationnement, services de covoiturage,
- la diversification des espaces publics ou partagés et la désimperméabilisation : espaces verts/ilots de fraîcheur,
- la diversification des formes de mobilité pour l'accès ou la circulation dans la zone : transports en commun, espaces piétons et cyclables sécurisés, plan de mobilité durable.

#### **4. Travail de médiation et de coopération entre les propriétaires et entreprises :**

L'approche partenariale est cruciale dans la réussite du projet de densification/requalification de ZAE. Elle permet de tisser des liens entre propriétaires, exploitants, investisseurs et usagers et de partager une vision collective à travers la mise en commun de leurs différents besoins. La sensibilisation sur les



potentiels de densification et de valorisation des fonciers est également essentielle pour susciter l'adhésion collective au projet. Le travail de médiation permet également d'enrichir la réflexion sur le projet d'aménagement de la zone, sur les besoins de division parcellaire ou de remembrement, sur les modifications nécessaires des documents d'urbanisme, ainsi que sur les modalités de financement. Ces démarches de coopération peuvent s'organiser en lien avec un club d'entreprises notamment.

#### **5. Réalisation de plans-guides :**

Les choix programmatiques peuvent se matérialiser dans l'élaboration d'un ou plusieurs plans-guides (et de leur éventuelle déclinaison en une ou plusieurs OAP sur le même secteur en fonction de la temporalité des documents d'urbanisme), qui fixeront le cap du projet d'aménagement : définition d'orientations d'aménagement et d'objectifs à atteindre en matière de densification, de création d'immobilier d'entreprises, de traitement des espaces publics, de promotion des mobilités actives, d'espaces de pleine terre et de nature à réaliser, de gestion des franges et mitoyenneté, de transparence écologique... ; définition de solutions d'aménagement fondées sur la nature ; définition de principes directeurs sur la qualité, l'orientation et l'implantation/extension des bâtiments, la performance énergétique et environnementale, l'alignement/recul, la hauteur et le gabarit des bâtiments ; réalisation d'un schéma d'aménagement de la zone... Le plan guide peut comprendre la réalisation d'une programmation des espaces publics et des dessertes piétonnes et cyclables du quartier, en veillant également à adosser la démarche à un plan de mobilité durable.

#### **6. Définition d'un plan d'actions complémentaire :**

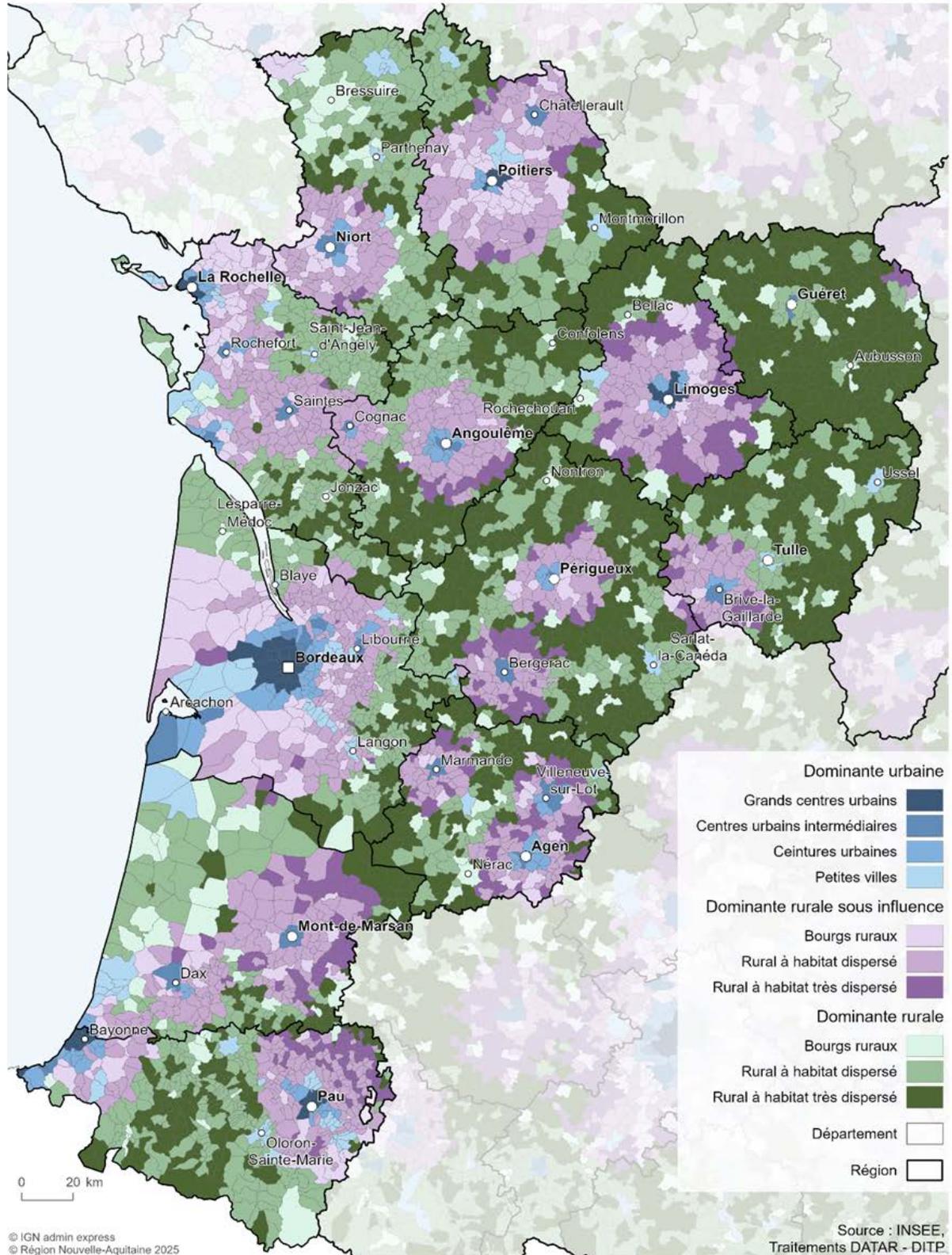
Au-delà de l'analyse fine du/des zones et de l'élaboration de plans guides, le but de la démarche est de poser les bases de la phase opérationnelle, en définissant un plan d'actions pouvant comprendre les points suivants :

- la définition des modalités de portage et de financement des aménagements et équipements publics, ainsi qu'un plan stratégique d'acquisition publique foncière et des outils à mettre en œuvre,
- la définition d'actions relevant de l'Ecologie industrielle territoriale : synergies de flux (eaux, déchets, énergie), de partage d'équipements ou infrastructures,
- l'identification d'un cadre favorable à l'optimisation à travers une réglementation adaptée (documents d'urbanisme) et une mobilisation des outils adéquats : Association foncière urbaine (AFU), EPF...
- la définition et la création d'un mode de gouvernance adapté : il est recommandé de mettre en place un comité de site, lieu d'échanges et de co-construction de la démarche afin d'impliquer les entreprises, propriétaires, exploitants.
- la définition des modalités d'accompagnement des projets individuels et collectifs à travers l'information et le soutien des entreprises/propriétaires et la mobilisation des ressources adéquates,
- la prévision de modélisation des projets de densification sur des terrains témoins pour donner à voir les possibilités de densification : localisation, implantation, orientation, règles d'alignement ou de recul, accès, superficie, forme urbaine, gabarit des bâtiments, typologie, préservation des espaces de pleine terre, gestion des franges, végétalisation à partir d'une palette végétale locale ; et la diffusion des modèles auprès des propriétaires/exploitants,
- la fixation d'un calendrier de mise en œuvre.



## Annexe 1 : carte des communes à dominante rurale et dominante urbaine

Croisement entre la nature dominante des communes et leur degré de densité





## Annexe 2 : carte des EPCI à dominante rurale et dominante urbaine

### Nature dominante des intercommunalités

