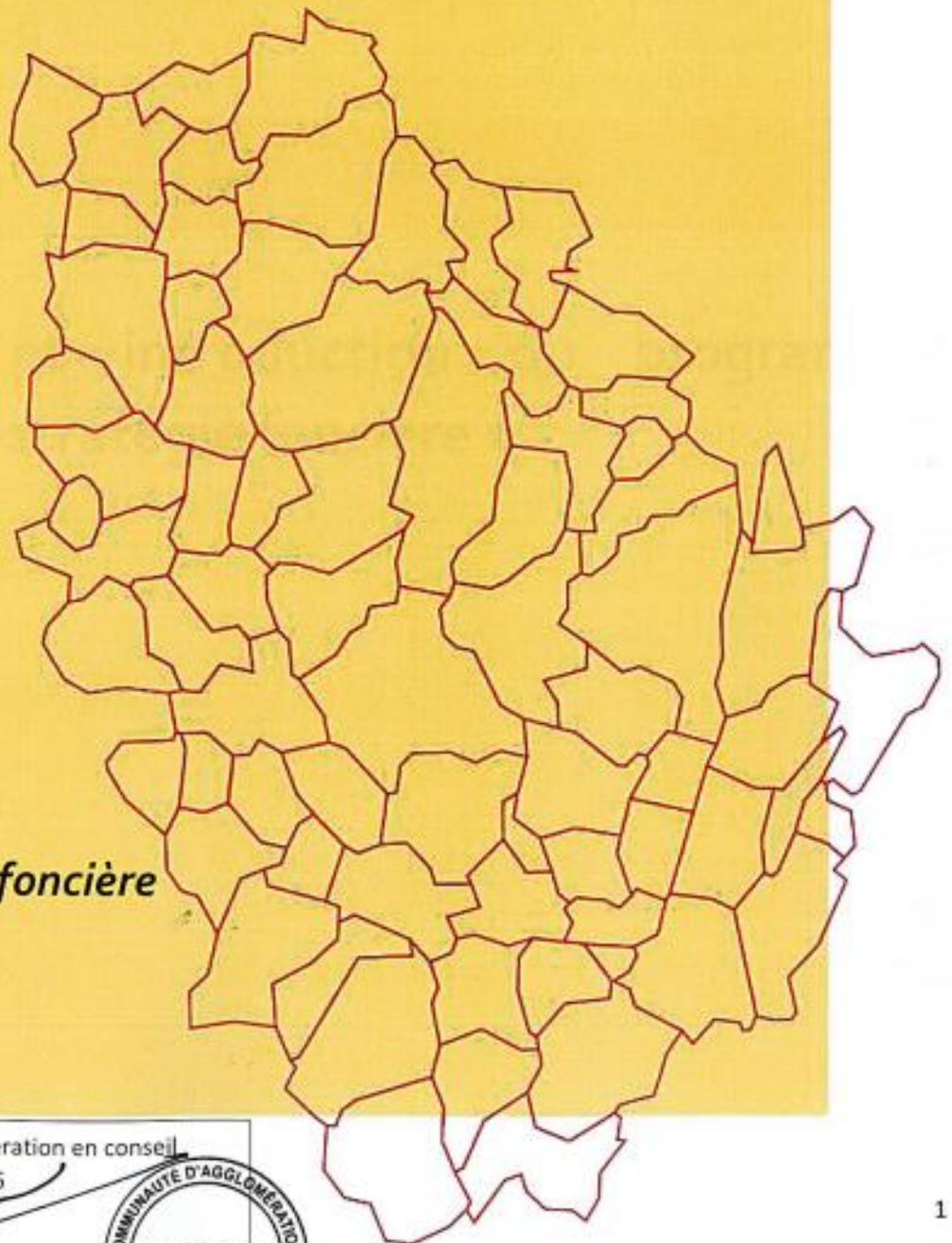


# Schéma de Cohérence Territoriale



## Programme d'actions

*Volet : stratégie foncière*



Projet de SCOT arrêté par délibération en conseil  
communautaire du 7 juillet 2026

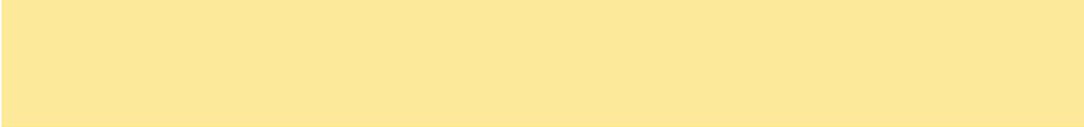
Le Président,

A handwritten signature in black ink, written over a white rectangular box.



## **SOMMAIRE**

<b>Contexte et introduction du programme d'actions « Stratégie Foncière »</b>	<b>3</b>
<b>Axe 1 : Identifier et qualifier, à l'échelle communale, le potentiel foncier et immobilier à l'intérieur des enveloppes urbaines et villageoises</b>	<b>8</b>
<b>Axe 2 : Déployer des outils pour mobiliser le foncier sur les secteurs d'intervention prioritaire</b>	<b>14</b>
<b>Axe 3 : Accompagner la mise en œuvre opérationnelle des projets</b>	<b>19</b>
<b>Axe 4 : Axe transversal</b>	<b>22</b>



## **Contexte et introduction du programme d'actions « stratégie foncière »**

## Introduction

Le SCoT fixe des orientations fortes en matière de densification des enveloppes bâties existantes, en déclinaison de la loi Climat et Résilience et de la trajectoire « ZAN » à l'échelle nationale. Le territoire a connu un étalement urbain relativement conséquent ces dernières décennies, avec une artificialisation des espaces agricoles et naturels qu'il convient de maîtriser. La réduction de l'artificialisation représente un enjeu majeur pour l'avenir :

- Pour préserver les espaces et le potentiel agricole du territoire,
- Pour préserver la biodiversité et lutter contre la disparition et la fragmentation des milieux naturels.
- Pour préserver les paysages, connu un étalement urbain relativement conséquent ces dernières décennies.
- Pour améliorer la qualité du cadre de vie, en limitant l'éloignement des populations par rapport aux centralités de services, de commerce et d'emploi.

A l'échelle des communes, il existe des capacités de densification des espaces bâtis qui restent à valoriser, de différentes natures : dents creuses, friches, fonds de jardins, bâti dégradé... Ce potentiel est relativement complexe à mobiliser, d'où l'importance de déployer des outils et solutions opérationnelles de manière renforcée.

## Les objectifs de la stratégie foncière

Le programme d'actions doit permettre de répondre aux objectifs suivants, en cohérence avec les orientations du SCoT, les ambitions affirmées dans le Projet d'Aménagement Stratégique et les objectifs fixés dans le DOO.

### ***Permettre une densification qualitative des enveloppes bâties existantes***

- Accélérer le renouvellement urbain dans les centres bourgs
- Remettre sur le marché les logements et locaux vacants
- Mobiliser les friches et dents creuses
- Concevoir des opérations résidentielles denses et souhaitables
- Améliorer l'attractivité des centres bourgs, en lien avec les politiques de mobilité active et l'aménagement de l'espace public

### ***Densifier et renouveler les Zones d'Activités Economiques***

- Régénérer le foncier économique et cibler les extensions de zones d'activités à maintenir
- Questionner le type d'activités à accueillir et hiérarchiser l'offre foncière économique
- Orienter et maîtriser l'usage du foncier économique

### ***Traduire les enjeux de protection des sols et de leurs fonctions***

- Préserver les fonctionnalités écologiques des sols
- Valoriser les fonctions agricoles des sols

### ***Inscrire les enjeux fonciers au cœur des politiques d'aménagement***

- Informer, mobiliser et sensibiliser les acteurs de la sobriété foncière
- Accompagner / faciliter / permettre la mise en œuvre des objectifs portés par le SCoT en termes de sobriété /consommation foncière
- Assurer une stratégie cohérente avec les autres politiques de l'agglomération

## Le rôle du programme d'actions « Stratégie foncière » et l'articulation avec les autres pièces du SCoT

Le programme d'actions « Stratégie foncière » s'articule avec les autres pièces du SCoT et doit être appréhendé en parallèle :

- Il apporte des solutions opérationnelles et esquisse l'organisation attendue des collectivités pour faciliter la mise en œuvre de la densification des enveloppes bâties existantes, orientation forte du projet de SCoT et qui oriente les principales prescriptions du DOO (lutte contre l'artificialisation, densité, production de logements « sans consommation foncière », ...).
- Il vient en complément du programme d'actions « PCAET » qui apporte également des orientations pour maîtriser la qualité de la densification (préservation de la nature en ville, renaturation...). Ces aspects ne sont pas traités ici mais doivent impérativement être pris en compte dans les réflexions de densification.

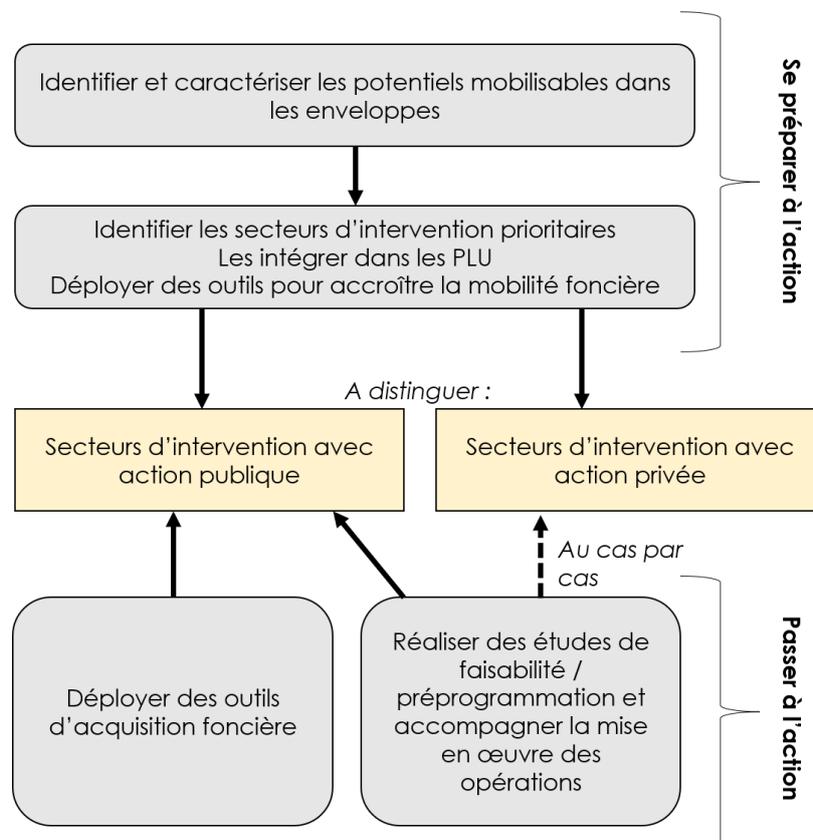
Le programme d'actions a été conçu pour établir une **méthode commune à l'échelle de Grand Bourg Agglomération**, qui donne à voir :

- Les actions possibles au niveau des communes pour faciliter et mettre en œuvre la densification, notamment sur le plan résidentiel (marche à suivre, outils à mobiliser, positionnement vis-à-vis des acteurs...).
- Le rôle de l'Agglomération pour accompagner les démarches de densification, pour animer les réflexions localement et pour intervenir « en direct » sur les Zones d'Activités communautaires.

Pour chaque action, les fiches du programme visent à présenter les outils mobilisables par les collectivités, communes en premier lieu, ainsi que les principaux partenaires, l'appui proposé par l'Agglomération, les rôles possibles et responsabilités de chacun.

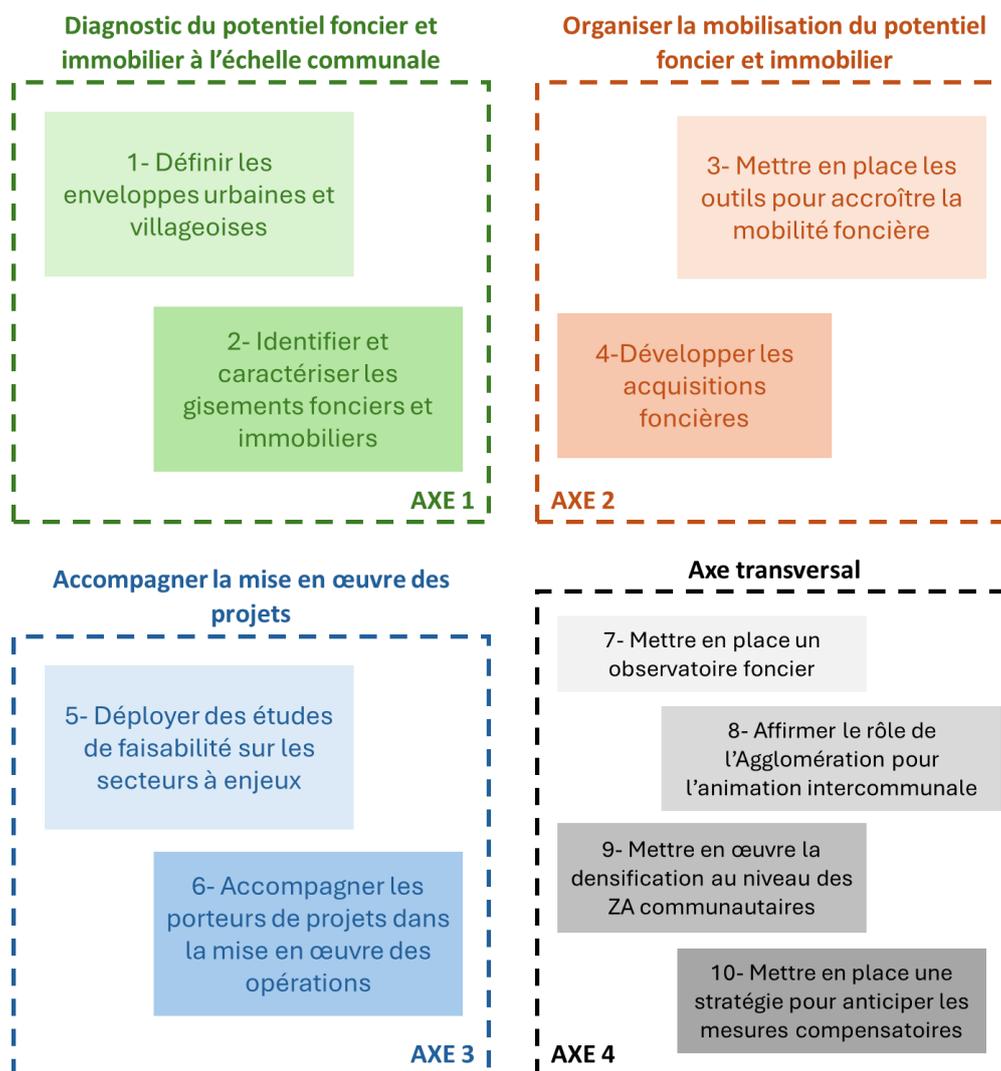
In fine, les différentes fiches actions du programme appellent à développer l'action locale sur toutes les phases opérationnelles de la densification :

- Les phases « préparatoires » à l'action, de l'identification des gisements à leur mobilisation via des outils adaptés.
- Les phases d'action opérationnelle, avec des sujets majeurs comme l'organisation des acquisitions foncières, le déploiement des études de faisabilité et l'accompagnement des porteurs de projets.



Les actions sont présentées de manière logique, de la préparation à l'action opérationnelle, autour de **3 axes principaux concernant la mise en œuvre par les communes**. Pour ces axes, l'Agglomération propose un accompagnement des communes pour la mise en œuvre du programme, selon des modalités esquissées pour chaque action.

**Le quatrième axe du programme, transversal, cible les actions portées par Grand Bourg Agglomération.**



## Le suivi et l'évaluation de la mise en œuvre de la stratégie foncière

Des indicateurs sont définis pour permettre l'évaluation et donc le suivi de l'application de chacune des actions. Cette évaluation doit être pensée en amont des projets et actions, et peut être utilisée pour affiner les objectifs poursuivis et les effets attendus.

Le choix a été fait d'établir un nombre resserré d'indicateurs, réalistes, mobilisables (accessibilité et disponibilité de la donnée, nature de la source de la donnée) et porteurs de plus-value. La fréquence envisagée pour renseigner les indicateurs est une fréquence annuelle.

Afin de faciliter l'évaluation de la mise en œuvre du programme, il est envisagé de déterminer un "état zéro" pour expliciter la situation de départ.

**En matière de gouvernance**, l'objectif est d'assurer un suivi technique régulier de la mise en œuvre du programme, par les services de l'Agglomération. L'avancement de la mise en œuvre du programme fera l'objet de points réguliers auprès des élus, dans le cadre d'instances à déterminer, a minima une fois par an. Des bilans pourront également être proposés avec les principaux partenaires du programme, identifiés dans les fiches actions.



**Axe 1 : Identifier et qualifier, à l'échelle communale, le potentiel foncier et immobilier à l'intérieur des enveloppes urbaines et villageoises**

<b>Action n°1</b>	<b>Intégrer une définition commune des enveloppes urbaines et villageoises à l'échelle du SCOT</b>
<b>Portage de l'action</b>	Communes
<b>Lien avec le DOO</b>	Chapitres 2.1.1 et 3.6
<b>Objectifs de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Partager et décliner une définition commune de l'enveloppe urbaine à l'échelle du territoire.</li> <li>✓ Préparer le travail d'identification des gisements fonciers et immobiliers.</li> </ul>
<b>Appui apporté par l'Agglomération</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Délimitation de l'ensemble des enveloppes urbaines et villageoises (cf. annexes), en amont de l'élaboration des PLU.</li> <li>✓ Accompagnement des services de l'Agglomération pour appréhender la définition des enveloppes, et faciliter la déclinaison dans les PLU.</li> </ul>
<b>Détail des étapes envisagées</b>	<p><b><u>S'appuyer sur une méthode commune pour délimiter les enveloppes urbaines et villageoises</u></b></p> <p>Le DOO du SCOT fait références aux enveloppes urbaines et villageoises, qui constituent le point de départ pour déterminer la localisation du développement résidentiel. Ce développement doit se faire en priorité à l'intérieur des enveloppes existantes, et si nécessaire en continuité de ces enveloppes.</p> <p>La délimitation des enveloppes urbaines et villageoises de chaque commune est présentée en annexe du DOO.</p> <p>Les enveloppes urbaines ont été établies sur la base du plan cadastral informatisé (PCI) en date du 1er janvier 2025, à l'appui d'un tampon par dilatation rétractation de +30m / -10m, pour un tampon final de +20m (soit maximum 40m entre deux bâtiments).</p> <p>Les pôles d'urbanisations retenus ont été identifiés manuellement et correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aux centres-bourgs et agglomérations reconnus comportant les services et équipements ;</li> <li>• Aux ensembles urbanisés cohérents et relativement denses ;</li> <li>• A la centralité d'une commune historique désormais fusionnée.</li> </ul> <p>Ces pôles d'urbanisation sont généralement limités à un seul par commune, mais pouvant aller jusqu'à deux (bourg traversé par le lit d'une rivière, d'une voie ferrée, deux bourgs d'une commune nouvelle, hameau concentrant une majeure partie des commerces et services). Toute autre enveloppe urbaine n'a donc pas été qualifiée comme pôle d'urbanisation.</p> <p>Pour pallier les retards de mise à jour du cadastre et sur la base des dernières photographies aériennes de 2024, des retouches manuelles ont été réalisées. Ce travail a permis d'inclure des ensembles de construction ou des constructions individuelles qui sont en frange des enveloppes définies par les tampons et pouvant alors relier le pôle central et une enveloppe voisine pour en forme une seule et unique nouvelle.</p> <p>A l'intérieur de ces enveloppes de pôles d'urbanisation, les espaces libres ont été comblés pour que le périmètre ainsi obtenu ne comprenne pas d'enclaves. Ainsi ce tracé des enveloppes urbaines des pôles d'urbanisation ne repère pas les potentiels fonciers en densification.</p> <p><b><u>Décliner la délimitation des enveloppes urbaines et villageoises dans les PLU</u></b></p> <p>L'objectif est que les enveloppes urbaines et villageoises définies soient déclinées dans les PLU, ce qui facilitera le travail à réaliser par les bureaux d'études dans ce cadre.</p>

Le travail d'identification des gisements (cf. action n°2) repartira de cette identification des enveloppes.

Les PLU peuvent ajuster, à leur échelle, les périmètres des enveloppes préétablies par les services de l'Agglomération, tout en respectant la définition générale.



*Exemple : enveloppe urbaine de Jasseron*

**Principaux partenaires**

- ✓ Communes
- ✓ Bureaux d'études impliqués dans l'élaboration des PLU

**Critères d'évaluation**

- ✓ Nombre de communes ayant décliné l'enveloppe urbaine et villageoise dans son PLU, dans le respect de la définition partagée
- ✓ Nombre de communes ayant sollicité l'Agglomération pour décliner la définition de l'enveloppe urbaine et villageoise

<b>Action n°2</b>	<b>Identifier et caractériser les gisements fonciers et immobiliers dans les tissus bâtis des communes (hors ZAE)</b>
<b>Portage de l'action</b>	Communes
<b>Lien avec le DOO</b>	Chapitres 2.1.1 et 3.6
<b>Objectifs de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Repérer les gisements fonciers et immobiliers et les caractériser afin d'anticiper une potentielle mobilisation.</li> <li>✓ Définir les secteurs d'intervention prioritaires pour l'action foncière au niveau de chaque commune, en évaluant plusieurs critères.</li> <li>✓ Evaluer les capacités d'accueil des potentiels identifiés au regard des prescriptions du DOO s'appliquant à la commune.</li> </ul>
<b>Appui apporté par l'Agglomération</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Accompagnement en ingénierie pour identifier les gisements, caractériser les secteurs à enjeux, prioriser l'intervention.</li> <li>✓ Financement de l'adhésion au CAUE, permettant un appui pour des réflexions prospectives (2 jours par an par commune)</li> <li>✓ Accompagnement en ingénierie pour évaluer les potentiels (production de logements notamment) et les coûts d'intervention sur les secteurs à enjeux (évaluation programmatique « à grande maille »)</li> </ul>
<b>Détail des étapes envisagées</b>	<p><b><u>Identifier les gisements potentiels à mobiliser au sein des enveloppes urbaines</u></b></p> <p>Sur la base des analyses déjà menées par les communes et l'Agglomération, il s'agit d'identifier les gisements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine, notamment pour la production de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les logements vacants, à l'appui des données disponibles et de la connaissance locale des communes (INSEE, fichiers fonciers, base LOVAC)</li> <li>• Les unités foncières présentant une vacance résidentielle<sup>1</sup> : 50% de la surface de plancher inoccupées</li> <li>• Les friches<sup>2</sup> : unités foncières bâties ou artificialisées sans usage</li> <li>• Les opérations de renouvellement urbain (démolition/reconstruction) : sur la base d'une connaissance terrain, anticiper les évolutions de sites (délocalisation future d'entreprises, vétusté, ...)</li> <li>• Les dents creuses : espaces vierges au sein de l'enveloppe urbaine dont la surface est inférieure à 5000 m<sup>2</sup> et supérieure à 450 m<sup>2</sup></li> <li>• Les divisions parcellaires : unités foncières bâties permettant le détachement d'un espace suffisant pour construire au moins un logement</li> </ul> <p>Les communes pourront s'appuyer sur l'observatoire mis en place par Grand Bourg Agglomération, afin de récupérer des données et premières analyses à enrichir et affiner au niveau local (cf. action n°7).</p> <p>L'objectif final est de cartographier, dans chaque commune, les gisements fonciers et immobiliers ainsi identifiés.</p>

<sup>1</sup> Source Urbansimul

<sup>2</sup> A déterminer sur la base de cartofriches combiné avec la connaissance du terrain

### Caractériser les gisements en matière de spécificités et de contraintes

L'objectif est de préciser les caractéristiques de chaque gisement identifié, afin d'évaluer les possibilités de mobilisation associées. Cette caractérisation suppose notamment de bien définir les spécificités et « contraintes » de chaque gisement :

- Les caractéristiques des terrains ;
- Les risques et nuisances éventuels ;
- Les enjeux environnementaux et paysagers propres à chaque secteur ;
- La complexité foncière du secteur à enjeux.

<b>Caractéristiques des terrains</b>	<b>Risques et nuisances</b>	<b>Enjeux environnementaux et paysagers</b>	<b>Durété foncière</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Complexité de la topographie</li> <li>○ Proximité par rapport aux centralités, services et équipements</li> <li>○ Raccordement aux voiries ou réseaux</li> <li>○ Accessibilité aux transports en communs et modes doux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Présence de risques avérés</li> <li>○ Proximité d'activités nuisantes</li> <li>○ Nuisances sonores</li> <li>○ Pollution (de l'air, du sol)</li> <li>○ Protections réglementaires et servitudes éventuelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Intérêt architectural et/ou paysager</li> <li>○ Présence de milieux naturels reconnus (dont zones humides)</li> <li>○ Positionnement et intérêt vis-à-vis de la trame verte et bleue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Configuration parcellaire</li> <li>○ Nombre de propriétaires (morcellement)</li> <li>○ Nature des propriétaires (public, privé, etc.)</li> </ul>

### Préciser les secteurs à enjeux au regard des spécificités et des contraintes

Sur la base de l'analyse des spécificités et des contraintes, il s'agit de bien identifier les secteurs à enjeux d'intervention, c'est-à-dire les secteurs regroupant des potentialités, peu de contraintes, localisés de manière stratégique et estimés pertinents pour la commune.



Pour chaque secteur à enjeu, il s'agit de définir :

- La vocation future de chaque secteur (densification / maintien en l'état / renaturation) ;
- En cas de densification, pour quel usage (habitat / activités / équipements) ;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les secteurs à vocation de densification pour l’habitat, la production de logements à rechercher (nombre, diversité).</li> </ul> <p><b><u>Préparer et prioriser l’intervention sur les différents secteurs à enjeux</u></b></p> <p>Une fois que les secteurs à enjeux auront été clairement caractérisés, l’objectif est de définir la stratégie communale d’intervention sur ces secteurs, pour préparer le passage à l’action.</p> <p>Une première évaluation programmatique « à grande maille » (montage économique global, investissements nécessaires pour démolir / réhabiliter / dépolluer, ébauche de ressources financières nécessaires pour intervenir) est envisageable à ce stade afin d’aider à la priorisation.</p> <p>En fonction des conclusions de cette première évaluation programmatique, il s’agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bien identifier / lister les secteurs à enjeux prioritaires pour la commune ;</li> <li>- De préciser le phasage d’intervention visé pour chaque secteur (court / moyen / long terme) ;</li> <li>- De définir le portage préférentiel des acquisitions foncières et des projets opérationnels (public / privé) ;</li> <li>- De flécher les outils prioritaires à mettre en place pour agir sur la mobilité foncière (cf. action n°3) et l’acquisition foncière éventuelle (cf. action n°4).</li> </ul> <p>En lien avec la mise en œuvre du SCoT, ce travail permettra de faire un bilan des potentiels de logements à produire au sein des enveloppes bâties de chaque commune, à intégrer dans le cadre de l’élaboration et de la révision des documents d’urbanisme.</p> <p>Le Document d’Orientation et d’Objectifs demande également de localiser en priorité la production de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les centralités urbaines et villageoises ou à proximité,</li> <li>- à proximité d’un arrêt de transports en commun avec un cadencement efficace (4 allers-retours par jour, compatible avec les horaires professionnels),</li> <li>- à proximité des équipements, services et lieux d’emplois.</li> </ul>
<p><b>Principaux partenaires</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ EPF de l’Ain</li> <li>✓ CAUE</li> <li>✓ Aménageurs</li> <li>✓ Promoteurs</li> <li>✓ Bailleurs</li> <li>✓ Urbanvitaliz</li> </ul>
<p><b>Critères d’évaluation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de communes ayant fait l’exercice d’identification des gisements.</li> <li>✓ Nombre de communes ayant précisé sa stratégie d’intervention.</li> <li>✓ Nombre de communes ayant précisé dans leur PLU le bilan des potentiels de logements à produire au sein des enveloppes bâties.</li> </ul>



**Axe 2 : Déployer des outils pour mobiliser le foncier sur les secteurs d'intervention prioritaire**

<b>Action n°3</b>	<b>Mettre en place les outils pour accroître la mobilité foncière</b>
<b>Portage</b>	Communes
<b>Lien avec le DOO</b>	Chapitre 2.1.1
<b>Objectifs et effets attendus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Accroître, au besoin et en l'absence d'une propriété foncière de la collectivité, la mobilité des gisements fonciers des secteurs à enjeux prioritaires</li> <li>✓ Faciliter la mise en application des stratégies de mobilisation du potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine, en cohérence avec la stratégie de développement urbain (habitat, économique) du SCoT</li> <li>✓ Améliorer la connaissance et l'appropriation des outils de mobilité foncière</li> </ul>
<b>Appui apporté par l'Agglomération</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Accompagner, au besoin, les communes pour caractériser la mobilité foncière des gisements, en lien avec l'observatoire foncier</li> <li>✓ Accompagner, au besoin, les communes pour déployer les outils de mobilité foncière</li> <li>✓ Participer à l'acculturation du territoire aux outils, en permettant un partage d'expérience capitalisé, en lien avec l'observatoire foncier</li> </ul>
<b>Descriptif de l'action / Etapes</b>	<p>Une fois les secteurs à enjeux prioritaires identifiés dans le cadre de la stratégie communale d'intervention (cf. axe 1), l'objectif est d'enclencher l'étape suivante de la stratégie foncière : la mobilisation des gisements concernés.</p> <p><b><u>Analyser et caractériser la mobilité foncière des gisements fonciers des secteurs à enjeux prioritaires</u></b></p> <p>Dans un premier temps, il convient de caractériser chaque gisement foncier des secteurs à enjeux en matière de mobilité foncière : rétention, besoin de restructuration parcellaire, besoin de restructuration d'accès, îlots complexes avec propriétés imbriquées... Cette identification se fera notamment en approfondissement de l'analyse de la dureté foncière réalisée en amont lors de la caractérisation des secteurs (cf. actions n°2 et n°3). Il sera possible de bénéficier d'un accompagnement par l'observatoire foncier, en cas de besoin (cf. action n°7).</p> <p>Cette analyse porte un objectif double :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les gisements fonciers à faible mobilité foncière au sein des secteurs à enjeux prioritaires ;</li> <li>- Caractériser, au regard du degré d'implication souhaité, des possibilités financières, de la nature du projet, du mode de réalisation souhaité, ou encore des relations avec les acteurs publics ou privés du projet, les outils appropriés à mobiliser sur ces gisements : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les outils permettant d'accroître la mobilité foncière</li> <li>○ Les outils d'acquisition foncière (cf. action n°4)</li> </ul> </li> </ul> <p><b><u>Mettre en place des outils adaptés à chaque secteur à enjeux, pour augmenter la mobilité foncière</u></b></p> <p>Une fois l'identification des gisements des secteurs à enjeux nécessitant une action pour la mobilité foncière réalisée, et il convient d'identifier le ou les outils spécifiques à mettre en œuvre.</p> <p>Pour augmenter la mobilité foncière, plusieurs leviers sont mobilisables :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les <b>outils fiscaux et financiers</b> adaptés à la situation de chaque secteur à enjeux prioritaire. Ainsi, il est possible de mobiliser plusieurs outils, différents au gré de la vie du terrain (acquisition, aménagement, détention ou occupation, ou vente) : Taxe annuelle sur les Logements Vacants (TLV), taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, Taxe sur les Friches Commerciales (TFC), Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), Taxe d'Aménagement, Surimposition des terrains constructibles ou taxe des terrains non bâtis, Versement pour sous densité, etc. Ces outils fiscaux peuvent présenter des effets de levier sur le marché foncier local, qu'il convient d'analyser. Il est également possible de chercher des financements (Aides Territoires par exemple).</li> <li>- Les <b>outils des documents d'urbanisme (PLU)</b> permettant d'accroître la mobilité foncière : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Inscription des secteurs à enjeux (cf. action n°2) dans les documents d'urbanisme (PLU)</li> <li>o Déploiement de modalités réglementaires pour planifier la mise en œuvre de projets cohérents : opérations d'ensemble, Orientation d'Aménagement et de Programmation, règlement, zonage, zones de densité minimale à proximité des transports collectifs, servitudes de mixité sociale...</li> </ul> </li> </ul> <p>Un accompagnement est possible par l'agglomération dans la mise en œuvre de ces outils.</p> <p><b><u>Suivre et améliorer le déploiement des outils de mobilité foncière sur le territoire</u></b></p> <p>Au-delà d'un objectif purement opérationnel d'augmentation de la mobilité foncière dans les secteurs à enjeux, l'action porte également l'objectif d'accroître l'acculturation globale du territoire aux outils. Pour ce faire, il conviendra de recenser les outils d'ores et déjà appliqués sur le territoire, et d'évaluer l'efficacité de leur mobilisation. Des retours d'expérience seront à capitaliser en ce sens sur des cas de mise en pratique d'outils réussies, avortées ou sans succès.</p> <p>Dans une logique de partage d'expérience, il est envisagé que les communes transmettent leurs retours d'expérience à l'Agglomération, en évaluant les résultats obtenus, les freins liés à tel ou tel outil, les temps de mise en application...</p> <p>Cette transmission pourra être valorisée lors des bilans annuels réalisés dans le cadre de l'observatoire foncier, dans le but d'enrichir et d'affiner l'accompagnement proposé par l'agglomération. Ainsi, l'agglomération sera plus à même de développer une communication et un accompagnement adaptés, pour un déploiement facilité de ces outils.</p>
<b>Principaux partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Observatoire foncier</li> <li>✓ EPF de l'Ain</li> <li>✓ Experts fiscaux</li> <li>✓ DDT</li> <li>✓ Bureaux d'études</li> </ul>
<b>Critères d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de communes ayant mis en place des outils pour accroître la mobilité foncière</li> <li>✓ Nombre de retours d'expérience transmis et partagés par les communes</li> </ul>

<b>Action n°4</b>	<b>Développer les acquisitions foncières publiques sur les secteurs à enjeux prioritaires pertinents</b>
<b>Portage</b>	Communes
<b>Lien avec le DOO</b>	Chapitre 2.1.1
<b>Objectifs et effets attendus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Faciliter la mise en application des stratégies de mobilisation du potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine, en cohérence avec la stratégie de développement urbain (habitat, économique) du SCoT.</li> <li>✓ Améliorer la connaissance et l'appropriation des moyens d'acquisition foncière.</li> <li>✓ Optimiser l'acquisition du foncier et renforcer les capacités des communes à acquérir du foncier sur le long terme.</li> </ul>
<b>Appui apporté par l'Agglomération</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Accompagner, au besoin, les communes dans l'ingénierie de mise en place d'outils de maîtrise foncière et d'acquisition (communication, montage foncier, négociation, etc.)</li> <li>✓ Accompagner, au besoin, les communes dans la mise au point de partenariats avec l'EPF pour agir sur les secteurs d'intervention prioritaires</li> <li>✓ Appui pour le suivi des DIA, l'évaluation des prix de vente et plus globalement le suivi des dynamiques de commercialisation et d'acquisition</li> </ul>
<b>Descriptif de l'action / Etapes</b>	<p>L'acquisition du foncier par les collectivités constitue souvent un enjeu stratégique puisque cela peut permettre, entre autres, une maîtrise du programme, une maîtrise sur les prix d'achats et de revente, et donc une certaine maîtrise de l'évolution du marché foncier ou immobilier local.</p> <p>Ainsi, au-delà de faciliter l'acquisition par les collectivités, les outils d'acquisition foncière peuvent permettre de limiter les tendances inflationnistes par des acquisitions au « juste prix ».</p> <p><b><u>Anticiper et organiser les acquisitions foncières via un approfondissement des outils</u></b></p> <p>Dans un premier temps, il conviendra d'identifier les gisements fonciers pour lesquels la maîtrise foncière publique est souhaitable, en lien avec la caractérisation des secteurs à enjeux et de l'étude programmatique réalisée à « grande maille » précédemment (cf. actions n°2 et 3). Cette identification devra se faire au regard du degré d'implication souhaité, des possibilités financières, de la nature du projet, du mode de réalisation souhaité, ou encore des relations avec les acteurs publics ou privés du projet (propriétaires fonciers, aménageurs, bailleurs, promoteurs...).</p> <p>A la suite de cette identification, il est possible d'envisager le déploiement des outils d'acquisition ou de maîtrise foncière suivants : Droit de Préemption Urbain, Zone d'Aménagement Différé, Déclaration d'Utilité Publique, Biens sans maître ou abandonnés, emplacements réservés, expropriation, etc. Un accompagnement est possible par l'agglomération dans la mise en œuvre de ces outils.</p> <p>Dans le cas de l'application de Droit de Préemption, il conviendra de suivre les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), un travail collaboratif avec l'Agglomération pouvant être envisagé dans ce cadre.</p> <p>Pour accompagner la mise en place de ces outils de maîtrise foncière, il conviendra de mettre en place une communication avec les propriétaires et occupants des espaces concernés par la potentielle acquisition foncière, que ce soit les propriétaires ou les résidents.</p>

	<p><b><u>La mise en œuvre de l'acquisition publique</u></b></p> <p>Une fois le gisement disponible à l'acquisition, il conviendra d'identifier le mode d'acquisition approprié selon la nature du projet/du gisement, le mode d'occupation actuel, le niveau d'ambition/de contrôle, ou encore selon la capacité financière et l'ingénierie mobilisables. Il est à savoir qu'une acquisition partielle ou totale sont possibles.</p> <p>Une analyse préalable est donc nécessaire pour le mode d'acquisition le plus pertinent et efficace : acquisition amiable par achat ou échange, achat en viager, acceptation de dons et de legs, dation en paiement, bien sans maître, état d'abandon manifeste, expropriation d'extrême urgence, déclaration d'utilité publique « travaux », expropriation loi Vivien, etc.</p> <p>Un accompagnement est possible par l'agglomération dans la mise en œuvre de ces acquisitions.</p> <p>La mise en place de ces outils gagnera à se faire dans le cadre d'une planification pluriannuelle à l'échelle de chaque commune, avec en particulier une programmation budgétaire permettant d'anticiper les acquisitions.</p> <p>Il sera possible d'envisager un portage foncier partenarial avec l'EPF : portage foncier, portage foncier longue durée, etc.</p>
<p><b>Principaux partenaires</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ EPF de l'Ain</li> <li>✓ Notaires</li> <li>✓ Services de l'État</li> <li>✓ Bailleurs sociaux</li> </ul>
<p><b>Critères d'évaluation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de communes ayant clarifié les besoins d'acquisition foncière publique dans les secteurs à enjeux</li> <li>✓ Nombre de communes ayant déployé des outils d'acquisition foncière dans les secteurs à enjeux</li> </ul>



## **Axe 3 : Accompagner la mise en œuvre opérationnelle des projets**

<b>Action n°5</b>	<b>Déployer des études de faisabilité sur les secteurs à enjeux</b>
<b>Portage</b>	Commune
<b>Lien avec le DOO</b>	Chapitres 3.6.1 et 3.6.4
<b>Objectifs et effets attendus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Faciliter le passage à l'opérationnel en esquissant les projets possibles et leurs contours</li> <li>✓ Permettre d'expliciter les intentions, les objectifs à atteindre et les conditions à réunir pour garantir la mise en œuvre opérationnelles des projets</li> </ul>
<b>Appui porté par l'Agglomération</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Appuyer les communes pour mettre en œuvre des études de faisabilité (dans le cadre du dispositif APUD)</li> <li>✓ Accompagner les communes pour intégrer les conclusions de ces études dans les documents d'urbanisme</li> </ul>
<b>Descriptif de l'action / Etapes</b>	<p>A l'appui des dispositifs portés par l'Agglomération (appel à projet de développement durable en particulier – APUD), il s'agit de déployer des études de faisabilité et de programmation sur les principaux secteurs à enjeux qui auront été identifiés dans les communes (cf. fiche action n°2).</p> <p><b><u>Déployer des études de faisabilité simplifiées sur les principaux secteurs à enjeux</u></b></p> <p>L'objectif est de déployer des études simplifiées permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'approfondir le diagnostic des sites concernés : enjeux d'aménagement, potentiel, contraintes dans l'environnement urbain, diagnostic bâti et structurel, diagnostic des réseaux, analyse des contraintes réglementaires, ...</li> <li>- De préciser comment le site peut répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat, d'économie, d'équipements et services</li> <li>- De préciser les outils d'acquisition à mettre en place si le foncier n'est pas déjà acquis / en cours d'acquisition.</li> <li>- De proposer des scénarios d'aménagement et de programmation en cohérence avec le projet de territoire. Les scénarios peuvent comporter des principes d'aménagement du site et son organisation spatiale, mais également des principes de programmation permettant d'atteindre les objectifs du DOO : diversification des types de logements produits (petits logements, logements adaptés aux personnes âgées, logements abordables...) et diversification des formes urbaines (logements intermédiaires et collectifs).</li> <li>- De rechercher une densité de projet ambitieuse tout en préservant un cadre de vie acceptable, afin de contribuer à l'atteinte des objectifs du DOO en matière de densité de l'habitat.</li> <li>- De consolider la préparation d'un partenariat opérationnel entre la commune et d'autres partenaires (par exemple l'EPF).</li> </ul> <p><b><u>Actualiser les documents d'urbanisme</u></b></p> <p>L'objectif est de décliner les principales conclusions des études de faisabilité dans les Plans Locaux d'Urbanisme et en particulier dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Un accompagnement technique de l'agglomération est possible pour réaliser les procédures d'évolution ponctuelle des documents : accompagnement au lancement des procédures d'élaboration/révision (objectifs, cahier des charges, choix du</p>

	<p>prestataire), réalisation des dossiers de modification, révision simplifiée et déclaration de projet, accompagnement sur la procédure.</p> <p><b><u>Approfondir les scénarios d'aménagement sur le plan opérationnel</u></b></p> <p>Sur les sites aux enjeux les plus importants, les communes peuvent déployer des études programmatiques plus poussées, afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle. Cela suppose en particulier d'approfondir le parti-pris architectural et urbain, la programmation détaillée attendue, et le bilan financier prévisionnel de l'opération.</p>
<b>Principaux partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ EPF de l'Ain</li> <li>✓ Agence d'urbanisme</li> <li>✓ Bureaux d'études</li> <li>✓ Promoteurs</li> <li>✓ Bailleurs sociaux</li> <li>✓ CAUE</li> <li>✓ SPL Interra</li> </ul>
<b>Critères d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre d'études de faisabilité lancées et terminées</li> <li>✓ Nombre de documents d'urbanisme modifiés / révisés pour intégrer les éléments des études.</li> </ul>

<b>Action n°6</b>	<b>Accompagner les porteurs de projets dans la mise en œuvre des opérations de densification</b>
<b>Portage</b>	Communes
<b>Lien avec le DOO</b>	Chapitres 3.6.1 et 3.6.4
<b>Objectifs et effets attendus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mettre en œuvre des opérations de densification pour les sites qui s’y prêtent (maîtrise foncière publique notamment)</li> <li>✓ Accompagner le portage d’opérations par les acteurs privés, afin de maîtriser leur qualité</li> </ul>
<b>Appui porté par l’Agglomération</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Accompagner les communes dans la conduite de projet (continuités des études de faisabilité), notamment quand elles maîtrisent le foncier</li> <li>✓ Faciliter le lien avec la SPL Interra et l’AIDA</li> </ul>
<b>Descriptif de l’action / Etapes</b>	<p>Afin de garantir la qualité des opérations d’aménagement sur les secteurs stratégiques pour la densification, l’objectif est de mobiliser des équipes d’accompagnement, que ce soit pour des projets portés par les communes (maîtrise foncière) ou pour des projets pilotés directement par des acteurs privés (promoteurs, aménageurs).</p> <p>Dans le cas du portage direct par les communes, ces dernières pourront solliciter l’assistance à maîtrise d’ouvrage de la SPL Interra et de l’AIDA, qui proposent des solutions d’accompagnement sur mesure. L’objectif est de faciliter toutes les étapes du projet pour les communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le contact et le choix des opérateurs</li> <li>- La rédaction des pièces juridiques, constitution des dossiers administratifs et cahier des charges de cession des terrains</li> <li>- Le montage économique des opérations et la mobilisation des financements</li> <li>- Le suivi de la mise en œuvre opérationnelle des opérations, en cas de besoin.</li> </ul> <p>Il s’agit de <b>suivre et d’évaluer la mise en œuvre des projets</b> pour assurer leur qualité et conformité par rapport aux documents d’urbanisme (SCoT, PLU et les OAP en particulier), et par rapport aux études de faisabilité lorsqu’elles ont été mises en place. Le DOO prévoit notamment des objectifs de diversité des typologies de logements produites, des formes urbaines réalisées, et des objectifs de densité que les opérations d’aménagement devront intégrer.</p> <p>L’agglomération facilitera le lien avec les partenaires assurant l’Assistance à Maîtrise d’Ouvrage, et pourra participer au suivi en particulier dans la continuité des études de faisabilité menées précédemment (cf. action n°6).</p> <p>Enfin, au-delà des opérations portées sur du foncier maîtrisé par les communes, l’objectif est d’accompagner les principales opérations de densification qui se feront directement en portage privé. Dans ce cadre, les communes peuvent assurer un lien avec les opérateurs privés, notamment dans le cadre de la déclinaison des OAP inscrites au PLU. L’Agglomération peut appuyer les communes dans ces échanges, et aider à identifier les besoins et solutions pour faire évoluer les OAP le cas échéant, sans remise en cause de la qualité des projets par rapport aux orientations du SCoT et du PLU concerné.</p>
<b>Principaux partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SPL Interra</li> <li>✓ Agence Départementale d’ingénierie de l’Ain (AIDA)</li> <li>✓ CAUE</li> <li>✓ Promoteurs et aménageurs</li> </ul>
<b>Critères d’évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de communes accompagnées dans leurs projets par l’Agglomération, la SPL Interra et l’AIDA</li> <li>✓ Nombre d’opérations accompagnées portée par des opérateurs privés</li> </ul>



## **Axe 4 : Axe transversal**

<b>Action n°7</b>	<b>Mettre en place un observatoire foncier à l'échelle de l'Agglomération</b>
<b>Portage</b>	Grand Bourg Agglomération
<b>Lien avec le DOO</b>	Chapitres 2.1.1 et 3.6.4
<b>Objectifs et effets attendus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mieux anticiper les opportunités foncières en mettant en place un système de veille permettant d'identifier les disponibilités foncières et d'anticiper les mutations, au service du travail de priorisation des secteurs à enjeux prioritaires, porté par les communes.</li> <li>✓ Constituer une base informationnelle en collaboration entre les communes et l'agglomération, support d'une planification à court, moyen et long terme</li> </ul>
<b>Appui apporté par l'Agglomération</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Porter l'observatoire foncier, sa mise en place et son actualisation au fil de l'eau</li> <li>✓ Réaliser les bilans annuels de l'observation foncière</li> <li>✓ Organiser une communication bilatérale</li> </ul>
<b>Descriptif de l'action / Etapes</b>	<p>Une fois que les secteurs à enjeux prioritaires ont été identifiés, dans le cadre d'une stratégie communale d'intervention (cf axe 1), l'objectif est de construire un outil informationnel permettant de faciliter l'enclenchement de l'étape suivante de la stratégie foncière : la mobilisation des gisements visés.</p> <p>Pour ce faire, l'agglomération aura pour rôle d'animer des actions liées à la veille foncière, ce qui nécessitera des moyens d'ingénierie dédiés. Les fonctions portées dans ce cadre seront multiples :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer un <b>accompagnement</b> des communes qui le souhaitent dans leur démarche d'identification des gisements fonciers (cf. action n°2). Cet accompagnement devra se faire notamment au regard des objectifs SCoT de sobriété foncière et de réhabilitation/mobilisation du potentiel foncier dans les enveloppes urbaines et villageoises.</li> <li>- Compiler les données disponibles pour effectuer un « <b>suivi des gisements</b> » sur l'ensemble du territoire communautaire : données sur les logements vacants ou les friches, informations sur les gisements transmises par les communes.</li> <li>- Effectuer un <b>suivi de la consommation d'espace / de l'artificialisation</b> sur le territoire, à l'appui des données disponibles (observatoire national de l'artificialisation notamment) et en lien direct avec le suivi de la mise en œuvre du SCoT.</li> <li>- <b>S'appuyer sur traitement des autorisations d'urbanisme</b> pour alerter les communes lors de projets au sein de secteurs à enjeux, et pour suivre l'avancement de la densification sur le territoire.</li> </ul> <p>Le recueil des informations nécessaires à la réalisation de ces fonctions se fera de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Via la constitution, puis mise à jour <b>d'une base de données compilant les informations disponibles</b> (vacance, friches, dents creuses, observatoire national de l'artificialisation...).</li> <li>- Via le <b>suivi des autorisations d'urbanisme</b>.</li> <li>- <b>Via des échanges réguliers avec les communes</b> et le suivi des démarches de Plans Locaux d'Urbanisme.</li> </ul>

<b>Principaux partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ EPF de l'Ain</li> <li>✓ Agences d'urbanisme</li> <li>✓ Service ADS</li> <li>✓ SAFER</li> <li>✓ Bureaux d'études</li> </ul>
<b>Critères d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de communes ayant entamé une discussion avec l'observatoire foncier pour lui faire remonter des informations au service de la vieille foncière</li> <li>✓ Complétude des données compilée sur le volet « suivi des gisements »</li> </ul>

<b>Action n°8</b>	<b>Affirmer le rôle de l'Agglomération pour l'animation intercommunale</b>
<b>Portage</b>	Grand Bourg Agglomération
<b>Lien avec le DOO</b>	Chapitres 2.1.1 et 3.6.4
<b>Objectifs et effets attendus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Consolider les partenariats publics avec les acteurs de l'aménagement (EPF de l'Ain, SPL Interra, AIDA, promoteurs...), au service de la mise en œuvre des projets</li> <li>✓ Développer le partage d'expérience entre les communes et favoriser leur montée en compétence</li> </ul>
<b>Descriptif de l'action / Etapes</b>	<p><b><u>Structurer des partenariats</u></b></p> <p>L'animation des partenariats avec les principaux acteurs de l'aménagement représente un enjeu important pour bénéficier au mieux des solutions d'accompagnement des communes (AMO, appui technique...) qui existent sur le territoire.</p> <p>L'agglomération entretiendra des liens réguliers avec ces acteurs, que ce soit des acteurs publics (AIDA, SPL Interra, EPF, CAUE, bailleurs...) mais également avec des acteurs privés qui interviennent régulièrement sur le territoire (aménageurs et promoteurs notamment).</p> <p>Au-delà des échanges informels, il s'agira d'animer des temps de travail dédiés avec tout ou partie de ces acteurs, afin de clarifier les besoins de l'Agglomération et des communes, et de faciliter ainsi l'appui que les acteurs peuvent apporter.</p> <p><b><u>Animer des réflexions et échanges entre les acteurs sur le territoire intercommunal</u></b></p> <p>A l'échelle locale, l'Agglomération souhaite faciliter la montée en compétence des communes pour porter et accompagner des projets opérationnels en densification, et pour bien mobiliser les outils existants, évoqués dans les fiches précédentes (PLU, acquisition foncière, outils de mobilité foncière...).</p> <p>Le partage d'expérience est également à développer, afin que les communes puissent échanger sur les difficultés qu'elles rencontrent, les freins opérationnels mais aussi les solutions trouvées et les réussites sur le terrain.</p> <p>L'Agglomération animera des temps d'échange dédiés avec les communes, de manière annuelle, afin de permettre ce partage d'expérience. Ces temps d'échange seront l'occasion de faire le point sur l'avancement des opérations de densification sur le territoire, de faire des retours sur des projets en identifiant les freins et les réussites. Les communes pourront être en premier plan pour exprimer leurs retours et apporter des regards concrets.</p> <p>Ces temps pourront également être l'occasion de proposer des interventions extérieures et formations pour permettre la montée en compétences des communes (maîtrise d'outils réglementaires, formations sur l'accompagnement et le portage de projet, par exemple). Le Conseil de Développement de l'Agglomération pourra également être sollicité et mobilisé.</p> <p><b><u>Communiquer autour de la densification et de la mise en œuvre du SCoT</u></b></p> <p>Enfin, l'Agglomération pourra apporter un appui spécifique en matière de communication grand public, à travers les actions de communication qu'elle porte déjà (Grand Mag notamment).</p>

	Des articles et communiqués pourront être émis régulièrement à destination du grand public, pour sensibiliser à la densification de manière large : soit pour présenter des projets réussis et montrer « ce qui est possible », soit pour aborder tous les thèmes associés à la densification (adaptation au changement climatique, préservation des espaces agricoles et naturels, intérêt de la proximité de l’habitat par rapport aux services et commerces, ...).
<b>Principaux partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Communes</li> <li>✓ SPL Interra</li> <li>✓ AIDA</li> <li>✓ EPF de l’Ain</li> <li>✓ CAUE</li> <li>✓ Promoteurs et aménageurs</li> </ul>
<b>Critères d’évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de partenariats consolidés avec les acteurs de l’aménagement</li> <li>✓ Nombre de temps d’échange organisés pour la formation des communes et le partage d’expérience</li> <li>✓ Nombre d’actions de communication déployées pour sensibiliser le grand public à la densification</li> </ul>

<b>Action n°9</b>	<b>Mettre en œuvre la densification au niveau des Zones d'Activités communautaires</b>
<b>Portage</b>	Grand Bourg Agglomération
<b>Lien avec le DOO</b>	Chapitre 3.7.2
<b>Objectifs et effets attendus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Repérer les gisements fonciers et immobiliers dans les ZA communautaires, les caractériser et les mobiliser</li> <li>✓ Densifier les Zones d'Activités communautaires pour permettre l'accueil d'entreprises en limitant la consommation d'espace</li> <li>✓ Maîtriser la qualité des projets de densification en ZA communautaires</li> </ul>
<b>Descriptif de l'action / Etapes</b>	<p><b><u>Identifier les gisements à mobiliser au sein des ZAE communautaires existantes</u></b></p> <p>Sur la base des analyses déjà menées par les communes et l'Agglomération, il s'agit d'identifier les gisements potentiels au sein de chaque ZAE, notamment pour l'accueil d'activités économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les locaux vacants, à l'appui des données disponibles (fichiers fonciers, inventaires ZAE) et de la connaissance des ZAE par l'Agglomération</li> <li>• Les friches : unités foncières bâties ou artificialisées sans usage</li> <li>• Les dents creuses</li> <li>• Les divisions parcellaires : unités foncières bâties permettant l'accueil d'au moins un bâtiment économique nouveau</li> <li>• Les espaces sous-occupés densifiables : stationnement, espaces annexes, réserves foncières, abords de bâtiments...</li> </ul> <p>Cet inventaire sera confronté à une analyse de terrain ainsi qu'à un dialogue avec les entreprises présentes sur site pour discuter des besoins et réalités (mutualisation de stationnements, réserves foncières, etc.).</p> <p>L'objectif final est de cartographier, dans chaque ZAE, les gisements fonciers et immobiliers ainsi identifiés.</p> <p><b><u>Caractériser les gisements en matière de spécificités et de contraintes</u></b></p> <p>L'objectif est de préciser les caractéristiques de chaque gisement identifié, afin d'évaluer les possibilités de mobilisation associées. Cette caractérisation suppose notamment de bien définir les <u>spécificités et « contraintes »</u> de chaque secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les caractéristiques des terrains ;</li> <li>- Les risques et nuisances éventuels ;</li> <li>- Les enjeux environnementaux et paysagers propres à chaque secteur ;</li> <li>- La complexité foncière du secteur à enjeux.</li> </ul>

<b>Caractéristiques des terrains</b>	<b>Risques et nuisances</b>	<b>Enjeux environnementaux et paysagers</b>	<b>Durété foncière</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Complexité de la topographie</li> <li>○ Proximité par rapport aux centralités, services et équipements</li> <li>○ Raccordement aux voiries ou réseaux</li> <li>○ Accessibilité aux transports en communs et modes doux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Présence de risques avérés</li> <li>○ Proximité d'activités nuisantes</li> <li>○ Nuisances sonores</li> <li>○ Pollution (de l'air, du sol)</li> <li>○ Protections réglementaires et servitudes éventuelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Intérêt architectural et/ou paysager</li> <li>○ Présence de milieux naturels reconnus (dont zones humides)</li> <li>○ Positionnement et intérêt vis-à-vis de la trame verte et bleue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Configuration parcellaire</li> <li>○ Nombre de propriétaires (morcellement)</li> <li>○ Nature des propriétaires (public, privé, etc.)</li> <li>○</li> </ul>

### **Préciser les secteurs à enjeux au regard des spécificités et des contraintes**

Sur la base de l'analyse des spécificités et des contraintes, il s'agit de bien identifier les secteurs à enjeux d'intervention, c'est-à-dire les secteurs regroupant des potentialités, peu de contraintes, localisés de manière stratégique et estimés pertinents pour la commune.

Il s'agit ensuite de bien qualifier les potentiels de chaque secteur à enjeux. Cela suppose en particulier de définir :

- La vocation future de chaque secteur (densification / maintien en l'état / renaturation) ;
- En cas de densification, pour quel type d'activité en priorité (industrie, tertiaire, artisanat...) ;
- En cas de densification, l'évaluation du potentiel d'accueil d'activités (nombre d'entreprises, nombre d'emplois) associé à chaque secteur à enjeux.

La vocation de renaturation des secteurs à enjeux mérite d'être analysée de manière fine, en particulier pour améliorer l'adaptation des ZAE au changement climatique, et leur perméabilité écologique. Un premier outil d'aide à la décision a été mis en place par l'Agglomération pour qualifier le niveau d'enjeu de renaturation sur chaque ZAE, et pourra aider à prioriser les vocations des différents secteurs (notamment pour arbitrer entre densification et renaturation).

### **Préparer et prioriser l'intervention sur les différents secteurs à enjeux**

Une fois que les secteurs à enjeux auront été clairement caractérisés, l'objectif est de définir la stratégie intercommunale d'intervention sur ces secteurs, pour préparer le passage à l'action.

La mobilisation des entreprises dans les réflexions sera essentielle pour prioriser l'intervention publique. L'organisation d'une concertation est à prévoir sur les principaux secteurs à enjeux, afin d'évaluer l'adhésion des entreprises, qui conditionnera la réussite des projets de densification ou de renaturation.

Une première évaluation programmatique « à grande maille » (montage économique global, investissements nécessaires pour démolir / réhabiliter / dépolluer, ébauche de ressources financières nécessaires pour intervenir) est également envisageable à ce stade afin d'aider à la priorisation.

	<p>En fonction des conclusions de la concertation et de l'évaluation programmatique, il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bien identifier / lister les secteurs à enjeux prioritaires sur lesquels intervenir ;</li> <li>- De préciser le phasage d'intervention visé pour chaque secteur (court / moyen / long terme) ;</li> <li>- De définir le portage préférentiel des acquisitions foncières et des projets opérationnels (public / privé) ;</li> <li>- De flécher les outils prioritaires à mettre en place pour agir sur la mobilité foncière (cf. action n°3) et l'acquisition foncière éventuelle (cf. action n°4).</li> </ul> <p>En lien avec la mise en œuvre du SCoT, ce travail permettra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De préciser les capacités d'accueil d'entreprises et d'emplois au sein des ZAE existantes, pour répondre aux objectifs du DOO qui vise à prioriser l'accueil dans les espaces déjà artificialisés ;</li> <li>- De préciser les potentiels de renaturation dans les ZAE, pouvant entrer en ligne de compte dans le calcul de « l'artificialisation nette » à l'échelle intercommunale.</li> </ul> <p><b><u>Mobiliser les outils disponibles dans les PLU pour faciliter la densification des zones d'activités communautaires</u></b></p> <p>Les projets de densification ou de renaturation qui ressortiront des réflexions devront ensuite être intégrés dans les PLU des communes. Une collaboration étroite est à anticiper avec les communes, la gestion des zones d'activités revenant à l'agglomération, tandis que la gestion des outils de mobilité foncière relève en partie de la responsabilité des communes.</p> <p>En particulier, la mise en œuvre des outils dans les documents d'urbanisme locaux (OAP, règlements...) se fera en forte articulation entre communes et agglomération. Cette dernière portera les besoins financiers associés.</p> <p>La mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière, et les acquisitions associées le cas échéant, doivent se faire par l'Agglomération. Cette dernière portera également la charge financière associée.</p> <p>Les communes devront toutefois, dans le cadre de leur PLU, prévoir des outils d'acquisitions à flécher sur l'Agglomération (DPU, emplacements réservés par exemple).</p> <p>Une collaboration entre l'Agglomération et les communes sera également nécessaire pour organiser les échanges avec les entreprises concernées (communication, négociation, etc.).</p>
<p><b>Principaux partenaires</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Communes</li> <li>✓ Aménageurs</li> <li>✓ Entreprises</li> <li>✓ Urbanvitaliz</li> </ul>
<p><b>Critères d'évaluation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Nombre de ZAE où l'analyse cartographiée des gisements / secteurs à enjeux a été réalisée.</li> <li>✓ Nombre de secteurs à enjeux fléchés pour la densification et la renaturation, en concertation avec les entreprises.</li> <li>✓ Nombre de secteurs à enjeux (densification / renaturation) déclinés dans les PLU concernés.</li> <li>✓ Nombre d'entreprises implantées en densification des ZA communautaires existantes</li> </ul>

<b>Action n°10</b>	<b>Mettre en place une stratégie foncière pour anticiper les mesures compensatoires</b> (cf fiche action AEC n° 9 : Biodiversité)
<b>Portage de l'action</b>	Grand Bourg Agglomération
<b>Lien avec le DOO</b>	Chapitres 3.6.4 et 3.7.2
<b>Objectifs de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Préserver les zones à enjeux en systématisant la séquence "éviter, réduire, compenser"</li> <li>✓ Identifier les zones potentielles de renaturation / compensation afin de mettre en place une planification de compensation écologique</li> <li>✓ Encourager et accélérer la mise en œuvre de projets de renaturation</li> </ul>
<b>Appui apporté par l'Agglomération</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Identifier les zones potentielles de renaturation / compensation</li> <li>✓ Mettre en place des dispositifs de portage du foncier destiné à des mesures de renaturation / compensation.</li> <li>✓ Accompagner les communes sur le plan méthodologique et pour le partage d'expérience</li> </ul>
<b>Détail des étapes envisagées</b>	<p><b><u>Identifier des sites naturels de compensation (SNCRR) afin de mettre en place une planification de compensation écologique</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les zones à enjeux où réaliser les mesures compensatoires pour renforcer l'efficacité des mesures compensatoire et éviter l'effet "confettis" ou "l'utilisation d'un même espace pour plusieurs mesures compensatoires</li> <li>• Accompagner les communes pour l'identification de sites naturels de compensation dans le cadre de leurs réflexions d'aménagement (documents d'urbanisme, projets opérationnels)</li> <li>• Localiser les potentiels de compensation au sein des zones d'activités communautaires, en particulier sur les espaces maîtrisés par la collectivité</li> </ul> <p><b><u>Engager des projets de compensation sur les sites identifiés</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablir des périmètres de veille foncière sur ces zones : Conventions de partenariat SAFER, EPF, ONF, syndicats de rivière, CRPF, CEN ...,</li> <li>• Réfléchir sur les modalités de financement de l'acquisition de zones pour mettre en place des SNCRR : contribution carbone / biodiversité volontaire avec la mise en place d'un fonds de compensation ou d'une coopérative carbone</li> <li>• Accompagner les communes sur le plan méthodologique et développer le partage d'expérience à l'échelle communautaire (cf. action n°8)</li> <li>• Porter au niveau communautaire des projets de compensation dans les espaces maîtrisés par l'Agglomération (ZA communautaires en particulier)</li> </ul>
<b>Principaux partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Communes</li> <li>✓ Syndicats de rivière</li> <li>✓ ONF</li> <li>✓ SAFER</li> <li>✓ CRPF</li> <li>✓ EPF de l'Ain</li> <li>✓ CEN</li> </ul>
<b>Critères d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Périmètres de veille mis en place</li> <li>✓ Nombre de conventions signées</li> <li>✓ Hectares de surfaces protégées en fonction des dispositifs</li> </ul>