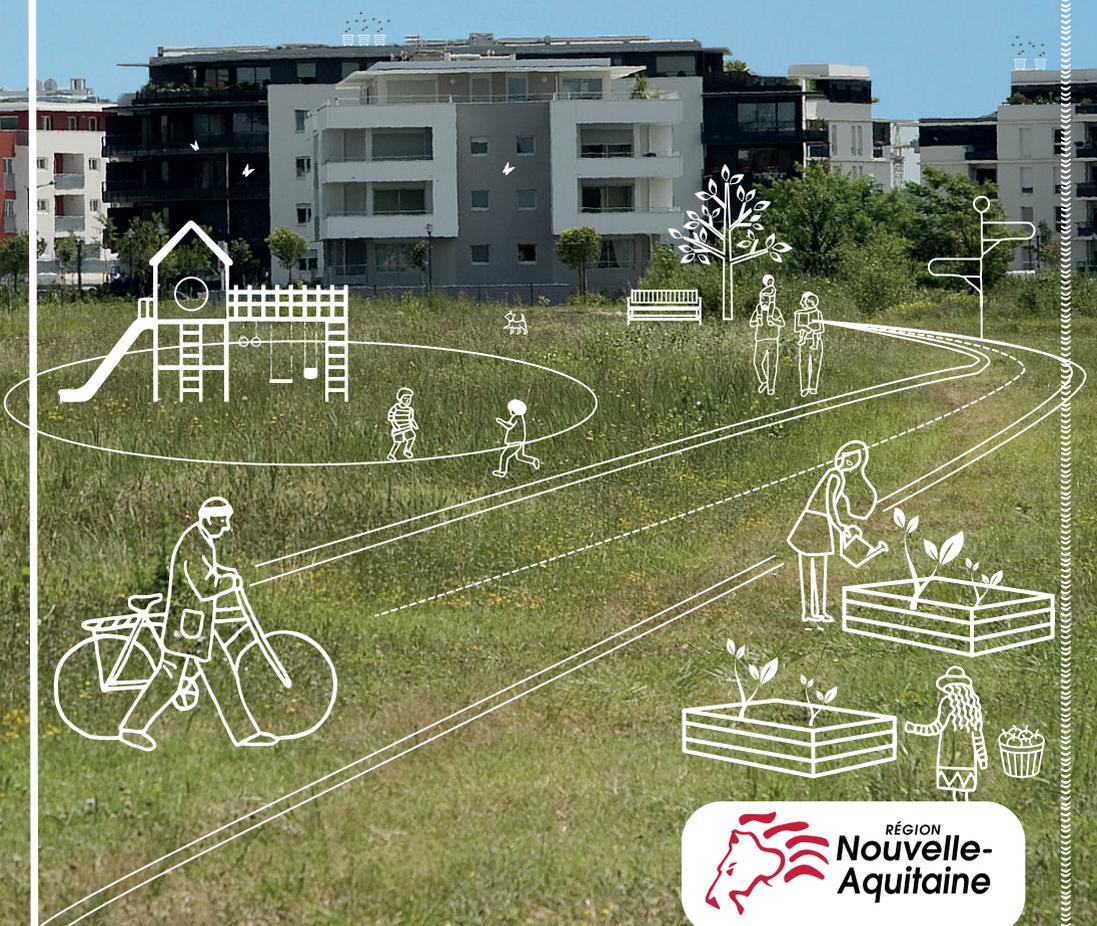




Les **ACTES** du **CLUB** - 12 novembre 2018

# Jouons collectif pour réduire la consommation foncière !



**CRÉDITS PHOTOS**

*AUDAP, Région Nouvelle-Aquitaine*

**COMITÉ DE RÉDACTION**

*Aurélie Paquignon, Morgane Coïc-Couffeu, Marc Laclau*

**CONCEPTION & RÉALISATION GRAPHIQUE**

*AUDAP*

**IMPRESSION :**

*Région Nouvelle-Aquitaine, Janvier 2019*

## AVANT-PROPOS



**Laurence ROUÈDE**  
Conseillère Régionale  
déléguée à l'urbanisme  
et au foncier

Le 25 juin 2018, la Région Nouvelle-Aquitaine a voté en séance plénière sa stratégie foncière. Une des ambitions fortes de cette stratégie est de favoriser un développement sobre en matière de foncier en fixant un objectif de réduction de la consommation foncière de 50 %.

Le Club qui nous rassemble « Jouons collectif pour réduire la consommation foncière ! » est pour la Région particulièrement important car il porte à la fois cette ambition et aussi la nécessité de travailler ensemble pour parvenir à atteindre cet objectif. La Région ne pourra pas le porter seule.

Le Club Observation & Stratégie Foncière est un espace proposé par la Région Nouvelle-Aquitaine dans lequel élu-e-s et technicien-ne-s, au cours d'une journée, réfléchissent ensemble, partagent et débattent : c'est tout l'enjeu. Échangeons librement sur cet objectif, sur les difficultés à le mettre en œuvre, à le réaliser. Il y a nécessité d'être autour de la table et de jouer collectif.

Élu-e-s et expert-e-s vont se succéder au cours de la matinée pour illustrer, à travers leur démarche et leur expérience, cette question de la réduction de la consommation foncière. L'après-midi sera consacrée à 4 ateliers (économiser le foncier commercial via l'InterSCoT, développer le foncier agricole par un projet alimentaire, rationaliser les programmations de zones d'activités par l'observation et le conseil, optimiser le foncier artificialisé par la mobilisation des friches) qui permettront d'identifier de manière opérationnelle des outils, des actions ou encore des bonnes pratiques au service de la réduction de la consommation foncière. /

# SOMMAIRE

## AVANT PROPOS

**Laurence ROUÈDE**, Conseillère Régionale déléguée à l'urbanisme et au foncier  
p.3

## GRAND TÉMOIN

**Christian GARNIER**, Urbaniste, enseignant chercheur et responsable associatif sur les questions d'aménagement et de développement. Membre du directoire de Villes et territoires  
p.7

## INTERVENTIONS

« La stratégie foncière régionale : vers une réduction de 50% de la consommation foncière régionale »  
**par Laurence ROUÈDE**  
p.18

« Des SCoT régionaux d'ores et déjà engagés »  
**par Pascal DELTEI et Letizia DELORME**  
p.22 et p.26

« Présentation du PLUi de Fumel Communauté »  
**par Sébastien RIBEIRO**  
p.32

## ATELIERS

Économiser le foncier commercial via l'Interscot

p.40

Optimiser le foncier artificialisé par la mobilisation des friches

p.42

Développer le foncier agricole par un projet alimentaire

p.44

Rationaliser les programmations de zones d'activités par l'observation  
et le conseil

p.46

**Club Observation & Stratégie Foncière**  
**- 12 novembre 2018 -**

JOUONS COLLECTIF  
POUR RÉDUIRE  
LA CONSOMMATION  
FONCIÈRE



## GRAND TÉMOIN

**Christian GARNIER**, Urbaniste, enseignant-chercheur, et responsable associatif sur les questions d'aménagement et de développement (réseau Villes et Territoires Soutenables et ancien vice-président de FNE)

## GRAND TÉMOIN

### Christian GARNIER

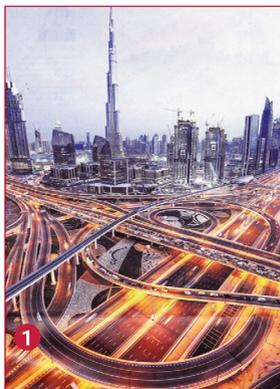
Urbaniste, enseignant-chercheur, et responsable associatif sur les questions d'aménagement et de développement (réseau Villes et Territoires Soutenables et ancien vice-président de FNE)

Au mois d'octobre 2018, le CGDD a publié un 4 pages Thema intitulé « Objectif zéro artificialisation nette » dans la continuité du Plan Biodiversité présenté par le Gouvernement le 4 juillet dernier et qui fixe cet objectif. Qu'est-ce qui nous a conduit collectivement à en arriver là ? Retour en arrière à travers quelques éclairages et enseignements.

### Nos représentations nous renvoient ce que nous sommes et ce que nous cherchons

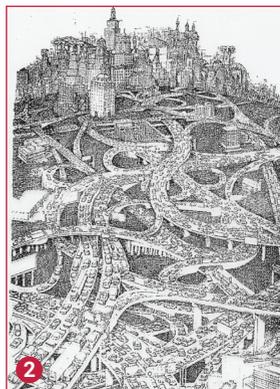
1

Les projets pharaoniques du  
Moyen Orient illustrés par  
Le Monde du 8 août 2017  
Burj Khalifa



2

La consommation des espaces par les infrastructures qui traduit l'esprit des années 1980/90 à travers le dessin de JF Batelier, années 1970



3

Représentation de la Ville de Libourne dans le Rapport d'activité, FNAU 2017  
© Agence TER, Ville de Libourne et A'urba



## La consommation foncière : d'un impensé historique à une préoccupation majeure

On a vécu pendant des siècles sur une sorte d'impensé historique : la France est « riche de son espace » et il est donc naturel d'en consommer sans compter. Il s'agit d'une vision empirique qui ne s'inquiète pas de l'avenir et qui est très éloignée des préoccupations de pays comme les Pays-Bas, la Suisse ou encore l'Allemagne, où les densités de population sont fortes. Cette perception a toutefois beaucoup changé. Dans les années 50, on parlait d'aménagement de l'espace. On est ensuite passé à un discours de maîtrise de la consommation d'espace, pour aujourd'hui passer un cran au-dessus : « zéro artificialisation nette ».

Le Code de l'urbanisme a, de très longue date, prôné une consommation économe de l'espace. Pour autant, toute une génération de schémas directeurs a été conçue sur des projections



*Le Code de l'urbanisme a de très longue date prôné une consommation économe de l'espace. Pour autant, toute une génération de schémas directeurs a été conçue sur des projections démographiques et spatiales hallucinantes, et des extensions sans commune mesure avec les capacités des territoires.*



démographiques et spatiales hallucinantes, et des extensions sans commune mesure avec les capacités des territoires. Une réaction émerge face à la pression croissante des Trente Glorieuses, d'abord avec des politiques de protection d'espaces remarquables : réserves naturelles (1957), parcs nationaux (1960), grands sites classés... Appuyée par la DATAR (créée en 1963), une nouvelle approche de gestion raisonnée et de ménagement du territoire se construit : ainsi naissent les parcs naturels régionaux, les « espaces sensibles » du littoral, et un traitement environnemental des grands aménage-

ments (littoral Aquitaine et Languedoc-Roussillon, reconversion des bassins miniers, etc.) où la politique foncière joue un grand rôle.

De leur côté, les scientifiques ont tiré la sonnette d'alarme, notamment avec la publication du fameux rapport du Club de Rome, « Les limites de la croissance »<sup>1</sup>, publié en 1972. Toutes sortes de penseurs ont réfléchi au sujet. Aujourd'hui, Edgar Morin, Bruno Latour ou encore Pablo Servigne posent la réflexion contemporaine des limites des formes de développement que l'on a connues jusqu'à présent.

### Les années 1970-2000

À partir de 1970 et jusque dans les années 2000, la question de la gestion de l'espace comme **ressource** est revenue sans cesse implicitement. Quantité de lois et de politiques voient le jour : lutte contre le « mitage », reconquête des centres urbains et des friches, etc. Et dès l'acte premier de la décentralisation en 1982-83, le célèbre article 35<sup>2</sup> qui chapeaute le volet « urbanisme » indique que « le territoire est le patrimoine commun de la Nation » (L110 actuel). Ce sera aussi l'arrière-plan des Lois Montagne (1985) et Littoral (1986).

### Les années 2000-2015

Il y a eu un tournant politique très important à partir de la loi SRU (2000) dans laquelle sont évoqués notamment un « développement urbain maîtrisé » et « une utilisation économe et équilibrée des espaces ». En 2007, le Grenelle de l'Environnement introduit deux notions plus volontaristes et concomitantes : la réduction de la consommation d'énergie et la réduction de la consommation foncière. Pour la première fois, apparaît l'idée d'une diminution concrète de la consommation d'espace fondée sur des objectifs. Les SCoT et les PLUi doivent

1 - « The limits of growth », mal traduit par le titre racoleur de « Halte à la croissance » qu'a voulu l'éditeur.

2 - Loi du 7 janvier 1983 qui a défini la répartition des compétences.

“

*Il y a eu un tournant politique très important à partir de la loi SRU (2000) dans laquelle sont évoqués notamment un « développement urbain maîtrisé » et « une utilisation économe et équilibrée des espaces ». En 2007, le Grenelle de l'Environnement introduit deux notions plus volontaristes et concomitantes : la réduction de la consommation d'énergie et la réduction de la consommation foncière.*

”

prendre en compte cet enjeu à travers l'analyse de la consommation passée. De nombreuses lois ont été adoptées depuis. Pour rappel, la loi de modernisation de l'agriculture de 2010 est celle qui a posé l'objectif de - 50 % d'artificialisation des espaces agricoles, qui était une demande répétée du monde scientifique et associatif.

A ce stade, la consommation d'espace est devenue un enjeu sociétal que traduit avec force la loi biodiversité de juillet 2018, avec ce nouvel horizon de « zéro artificialisation nette ».

**Dépasser la mesure habituelle de la consommation d'espace : le « rythme » et le « où » plus importants que le « combien » ?**

Il y a deux manières d'évaluer la consommation d'espace en France :

- la première, diffusée par des acteurs qui ont une culture de la construction, considère essentiellement les parcelles bâties. Avec cette méthode, le rythme de consommation d'espace est de l'ordre de 20 000 hectares par an ;

- la seconde, prônée par ceux qui s'inquiètent de la consommation foncière, comptabilise toute l'artificialisation (infrastructures, ...). Cette méthode triple le rythme de consommation des espaces avec environ 60 000 hectares par an.

Au-delà de la bataille des chiffres entre les deux méthodes, il est important de savoir comment se prolongent les rythmes et, surtout, comment cette consommation se répartit dans l'espace. Les moyennes cachent souvent la réalité complexe des phénomènes et les vrais enjeux : mieux vaut ne pas s'y fier ; **en matière de consommation d'espace, un hectare n'est pas égal à un hectare, la dimension topologique et qualitative est essentielle.**

**La consommation d'espaces concerne tous les territoires, qu'ils soient « tendus » ou non...**

A l'échelle nationale, il existe des contrastes incroyables entre les niveaux de pression d'urbanisation. Les métropoles et les zones attractives comme le littoral sont des territoires qui connaissent une forte concentration.

A contrario, comme l'indique le Théma d'octobre 2018 du CGDD, il y a une dispersion du phénomène de la consommation d'espace : 21 % des nouvelles surfaces artificialisées entre 2006 et 2016 se situent dans des communes qui perdent de la population (même si le premier facteur de croissance de

“

*A contrario, comme l'indique le Théma d'octobre 2018 du CGDD, il y a une dispersion du phénomène de la consommation d'espace : 21 % des nouvelles surfaces artificialisées entre 2006 et 2016 se situent dans des communes qui perdent de la population (même si le premier facteur de croissance de l'artificialisation n'est pas forcément l'habitat).*

”

“

*De manière générale pour aboutir à une vraie stratégie foncière dans la durée, le portage politique doit donc être fort. Tout le monde doit être mis autour de la table pour un bon équilibre des intérêts.*

”

l'artificialisation n'est pas forcément l'habitat). Cela représente environ 11 000 communes, presque toutes en zone détendue, soit 30 % de la population de la France métropolitaine sur 33% de la surface métropolitaine.

La problématique de la consommation d'espaces est donc loin d'être limitée aux seuls espaces sous tension.

### **Construire une stratégie foncière en fonction des pratiques locales**

La Révolution française a inscrit le droit de propriété dans la déclaration des droits de l'Homme. Il bénéficie d'une protection toute particulière, puisque c'est un droit « inviolable et sacré ». C'est une réalité sociologique et politique extrêmement forte par rapport à d'autres pays européens où le droit de construire peut se voir dissocié de la propriété du sol.

Si cet élément de contexte concerne tout le territoire national, la construction d'une stratégie foncière doit, elle, tenir compte des enjeux locaux et des représentations de l'espace et de sa consommation par les acteurs. Elle doit aussi faire face à l'extrême complexité du nombre d'acteurs et de leurs jeux et enjeux...

“

*De manière générale, pour aboutir à une vraie stratégie foncière dans la durée, le portage politique doit donc être fort. Tout le monde doit être mis autour de la table pour un bon équilibre des intérêts.*

”

Exemple bien connu, le foncier agricole subit l'essentiel de la pression de la construction. Certains propriétaires exploitants sont du coup tentés par les plus-values financières qu'engendre le classement de leurs terrains agricoles en zone constructible et poussent à modifier les documents d'urbanisme en ce sens.

De manière générale, pour aboutir à une vraie stratégie foncière dans la durée, **le portage politique doit donc être fort**. Tout le monde doit être mis autour de la table pour un bon équilibre des intérêts. Il faut de l'inventivité, de la souplesse, de l'ouverture d'esprit, réfléchir ensemble et faire beaucoup de pédagogie.

### **Vers un nouveau cadre de référence pour évaluer l'impact des stratégies foncières**

Nous avons besoin de nouveaux outils pour analyser et évaluer l'impact des stratégies foncières. Dans bon nombre de situations, ce n'est pas le foncier le plus facilement mobilisable qui est le plus pertinent. Des outils doivent permettre aux décideurs d'appréhender les conséquences des choix qui peuvent être opérés dans une optique qualitative (éviter la fragmentation agricole, moindre recours à l'automobile, ne pas aggraver les dépenses de fonctionnement, qualité du cadre de vie ...).

Ces outils d'analyse et de conception existent parfois et devraient inspirer les stratégies foncières. Il s'agit par exemple des outils de diagnostic de la

morphologie des agglomérations combinés avec des approches paysagères. Les réseaux ne doivent pas être le facteur qui définit à lui seul l'extension urbaine. Il faudrait davantage de paysagistes d'aménagement, d'urbanistes-géographes, ayant une véritable démarche de territoire. En matière d'aménagement, on ne peut plus faire l'économie de démarches intégrateurs·trices qui prennent en compte l'ensemble des questions contemporaines. Climat, énergie, santé, précarité, culture, lien social, biodiversité, qualité de vie... se présentent aujourd'hui dans un contexte global porteur de ruptures majeures. L'action foncière doit elle aussi affronter ce défi. /



*Les réseaux ne doivent pas être le facteur qui définit à lui seul l'extension urbaine. Il faudrait davantage de paysagistes d'aménagement, d'urbanistes-géographes ayant une véritable démarche de territoire. En matière d'aménagement, on ne peut plus faire l'économie de démarches intégrateurs·trices qui prennent en compte l'ensemble des questions contemporaines.*



**Club Observation & Stratégie Foncière**  
**- 12 novembre 2018 -**

**LA STRATÉGIE FONCIÈRE  
RÉGIONALE : VERS UNE RÉDUCTION  
DE 50 % DE LA CONSOMMATION  
FONCIÈRE RÉGIONALE**



## INTERVENTIONS

**Laurence ROUÈDE**, Conseillère Régionale déléguée à l'urbanisme et au foncier

**Pascal DELTEI**, Vice-président de la Fédération des SCoT et Président du SCoT du Grand Bergerac, Maire de Gardonne

**Letizia DELORME**, Directrice du Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque Seignanx

**Sébastien RIBEIRO**, Directeur du développement territorial à la Communauté de Communes Fumel Vallée du Lot

## INTERVENTION



### Laurence ROUÈDE

Conseillère Régionale déléguée  
à l'urbanisme et au foncier

La stratégie foncière de la Nouvelle-Aquitaine a été votée lors de la plénière de juin 2018. Cette stratégie foncière s'appuie sur deux grands types d'actions :

- des actions concrètes à travers le SRADDET ;
- des actions à travers les politiques sectorielles de la Région.

Cette stratégie porte une ambition forte qui se traduit par un objectif chiffré en matière de réduction de la consommation foncière, pour protéger le foncier agricole, forestier et naturel, mais aussi notre capacité alimentaire future. C'est une ambition très importante pour le Président Alain Rousset. Quatre grandes orientations stratégiques ont été identifiées au regard des enjeux que le territoire connaît, ou va connaître, dans les prochaines années.

### Renforcer les partenariats avec les acteurs du foncier

Cette première orientation est essentielle car personne ne peut agir seul en matière de foncier. Il faut de l'humilité et faire en sorte que tout le monde apporte sa pierre à l'édifice. Sur ces principes, la Région Nouvelle-Aquitaine prend des engagements. Notamment, elle crée des espaces de dialogue, comme le Club Observation & Stratégie foncière, et de rencontre entre les acteurs du foncier, comme la Conférence Permanente des Acteurs du Foncier.

La Région souhaite aussi apporter des capacités d'ingénierie et des capacités d'observation des phénomènes (consommation foncière, morphologie urbaine, ...). Il s'agit d'être en situation d'anticiper à travers tous ces outils. La Région Nouvelle-Aquitaine souhaite être un échelon facilitateur sur les enjeux en matière de foncier et prendre ses responsabilités sur ces sujets. Ainsi, la Région souhaiterait mobiliser et formaliser plus concrètement une sorte de

lieu permanent, type centre de ressources dédié aux questions foncières et aux sujets associés.

### Préserver le foncier naturel, agricole et forestier

Le grand axe de cette orientation stratégique est d'engager une réduction de la consommation foncière de 50 % à l'échelle 2030. Cette ambition est traduite par un objectif dans le SRADDET et cet objectif sera mis en œuvre par les territoires à travers les SCoT et les PLUi. Dans ce contexte, il est essentiel de dialoguer. La Région travaille en lien avec les territoires afin de répondre à leurs questions : comment mesurer la consommation foncière ? Quels types d'espaces prendre en compte ? Pour parvenir à cet objectif, la Région mettra notamment à disposition une occupation du sol régionale et diffusera les bonnes pratiques.

La Région souhaite renforcer le lien entre le projet de territoire et le projet agricole pour mieux préserver les terres agricoles, nos capacités alimentaires, actuelles et futures, et également la ressource en eau. C'est une volonté forte du Président Alain Rousset.

“

*Le grand axe de cette orientation stratégique c'est d'assumer la réduction de la consommation foncière de 50 % à l'échelle 2030. Cette ambition est traduite par un objectif dans le SRADDET. La Région est consciente que cet objectif sera mis en œuvre par les territoires à travers les SCoT et les PLUi et c'est pourquoi il est important de dialoguer.*

”

Enfin, la Région Nouvelle-Aquitaine accompagnera les réflexions sur la question des compensations agricoles, environnementales et forestières pour aboutir au respect de la logique E-R-C et *a minima* à une cohérence des compensations à l'échelle régionale, en posant le lien entre là où se fait la consommation et là où se fait la compensation.

## Favoriser la compacité des espaces urbains

Cette troisième orientation stratégique est le corollaire de la précédente. Cette compacité des espaces urbains n'est pas toujours facile à vivre. Des erreurs ont été faites. Il s'agit de travailler pour générer des espaces compacts de qualité.

La Région Nouvelle-Aquitaine souhaite développer des capacités d'engagement notamment sur :

- les friches, comme un levier de sobriété foncière. La Région souhaite promouvoir l'observation des friches, favoriser les outils de réhabilitation et potentiellement trouver des financements ;
- le lien urbanisme et transport pour favoriser et optimiser l'utilisation des transports en commun ;
- la question des espaces commerciaux de périphérie pour stopper une consommation foncière sans lien avec les besoins réels des territoires. . Le Président Alain Rousset prône un arrêt du développement de ces surfaces . Il y aura un affichage très fort dans le SRADDET, notamment quand le développement de ces espaces commerciaux périphériques vient nuire à la revitalisation des centres villes et des centres-bourgs ;
- la double utilisation du foncier pour être à la fois dans la compacité et dans l'optimisation de la ressource foncière. La Région souhaite porter des réflexions innovantes sur cette double utilisation du foncier.

## Réguler l'accès au foncier

Le foncier est une ressource qui parfois peut être rare et chère et peut empêcher le développement des territoires. La Région Nouvelle-Aquitaine sou-

haite favoriser le développement durable de tous les territoires en mobilisant les acteurs du foncier (EPF(L), SAFER, ...) et en promouvant des démarches innovantes.

Pour réguler l'accès au foncier, il est important de pouvoir observer les dynamiques de marché, c'est pourquoi la Région Nouvelle-Aquitaine assurera la meilleure transparence possible du marché. La Région a par ailleurs conscience que la réduction de la consommation foncière pourrait avoir à terme un impact sur les prix. Elle supportera des démarches de recherche en la matière pour anticiper cet impact.

“

*Le foncier est une ressource qui parfois peut être rare et chère qui peut empêcher le développement des territoires. La Région Nouvelle-Aquitaine souhaite favoriser le développement durable de tous les territoires en mobilisant les acteurs du foncier (EPF(L), SAFER, ...) et en promouvant des démarches innovantes.*

”

Pour conclure, si la stratégie foncière de la Nouvelle-Aquitaine a été votée lors de la plénière de juin 2018, il reste de nombreux sujets à travailler. Tout n'est pas arrêté, bien au contraire. Toutes les réponses n'ont pas été données d'avance, d'où l'importance de jouer collectif et de construire en étant à l'écoute des territoires. Il faut que l'on puisse discuter librement entre nous, analyser les bonnes pratiques et ensemble essayer d'avancer au bénéfice la qualité de vie de nos habitants. Nous devons collectivement faire preuve d'inventivité, de souplesse et observer en détail les phénomènes. /

**La stratégie foncière de la Nouvelle-Aquitaine**

<https://bit.ly/2WCqJp0>

## INTERVENTION

# 2

### Pascal DELTEIL

Vice-président de la Fédération des SCoT et Président du SCoT du Bergeracois, Maire de Gardonne

L'InterSCoT régional Nouvelle Aquitaine est une réunion des SCoT coordonnée par un·e élu·e-s et un·e technicien·ne référents désignés au sein de la Fédération Nationale des SCoT. L'objectif de l'InterSCoT est de coordonner la parole des territoires, mais en aucun cas de se substituer à eux. Chaque collectivité est libre d'afficher ses positions, même s'il est préférable d'avoir une parole commune.

Cet InterSCoT, qui regroupe 54 SCoT et près de 5,5 millions d'habitants (soit 93 % de la population de la Nouvelle-Aquitaine), s'est mobilisé pendant un an pour travailler à une contribution au SRADDET, présentée à la Région le 30 janvier 2018, et qui propose de manière harmonisée une vision des perspectives locales.

### Les SCoT comme portes d'entrée de la Région dans les territoires

La Région Nouvelle-Aquitaine a identifié très tôt les SCoT comme des portes d'entrée de la Région dans les territoires. L'InterSCoT a ainsi mobilisé ses élu·e-s et ses technicien·ne-s dans de nombreuses réunions thématiques (climat air énergie, biodiversité, foncier, transport, ...) organisées par la Région dans le cadre du SRADDET.

Sur le volet foncier, la Région Nouvelle-Aquitaine a mis en place un groupe restreint de travail afin de co-rédiger les objectifs et les règles. Cette initiative a été très appréciée car elle répond pleinement à la volonté de l'InterSCoT de participer activement à l'élaboration du SRADDET.

### Une contribution des SCoT qui précise le point de vue des SCoT vis-à-vis du SRADDET

Concernant le cœur du sujet, à savoir celui de la consommation d'espace, la contribution de

l'InterSCoT a tenté de synthétiser le point de vue des SCoT vis-à-vis du SRADDET.

Afin de préserver les espaces forestiers et naturels, la loi demande aux SCoT de définir des objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation d'espaces. Ce travail invite inévitablement les territoires à trouver d'autres ressorts que l'extension urbaine.

Pour répondre à leur besoin de production de logements, qu'il s'agisse du simple maintien de la population existante ou de l'accueil de population nouvelle, les SCoT répartissent la production selon les EPCI ou selon une armature territoriale. L'armature territoriale multipolaire et hiérarchisée, décline un développement à articuler autour des pôles existants afin de renforcer leur complémentarité et d'éviter les concurrences. Plusieurs leviers sont utilisés notamment le phasage de l'urbanisation, les densités minimales fixées pour les opérations d'ensemble et les objectifs de remise sur le marché de logements vacants.



*L'InterSCoT s'est positionné pour que le SRADDET fixe l'enjeu de maîtrise de la consommation d'espace à l'échelle régionale et affirme le caractère prioritaire du renouvellement urbain, tout en laissant à chaque SCoT la latitude pour définir ses objectifs chiffrés en la matière.*



Mais tout ceci implique une articulation entre les communes et les intercommunalités qui disposent des compétences opérationnelles.

Ainsi, l'InterSCoT s'est positionné pour que le SRADDET fixe l'enjeu de maîtrise de la consommation d'espace à l'échelle régionale et affirme le caractère prioritaire du renouvellement urbain, tout en laissant à chaque SCoT la latitude pour définir ses objectifs chiffrés en la matière.

“

*De nombreux territoires n'ont pas attendu 2018 pour se préoccuper de l'étalement urbain préjudiciable à nos espaces agricoles et naturels et nos paysages. Il convient donc de prendre en considération les efforts d'optimisation de l'usage du foncier volontariste et ambitieux déjà consentis par certains.*

”

### **Comment mettre en œuvre cette ambition régionale de réduction de la consommation foncière ?**

Concernant la mise en œuvre de l'objectif de réduction de 50 % de la consommation foncière, l'InterSCoT souhaite attirer l'attention du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine sur plusieurs points :

- Dans sa contribution au SRADDET, l'InterSCoT a insisté sur les différentes typologies de territoires composant la Nouvelle-Aquitaine. Il sera en effet primordial d'ajuster l'objectif aux dynamiques démographiques et aux enjeux de chacun pour éviter d'avoir une grille purement quantitative ;
- De nombreux territoires n'ont pas attendu 2018 pour se préoccuper de l'étalement urbain préjudiciable à nos espaces forestiers et naturels et nos paysages. Il convient donc de prendre en considération les efforts d'optimisation de l'usage du foncier volontariste et ambitieux déjà consentis par certains. Il s'agit de ne pas les pénaliser au regard d'autres pour qui 50 % de réduction de la consommation foncière laisserait une marge de manœuvre non négligeable de développement en extension. Sur le même sujet, l'InterSCoT craint l'interprétation de cet objectif affiché à l'échelle régionale que l'État pourrait souhaiter décliner dans chaque SCoT

de manière uniforme sans tenir compte des efforts déjà consentis en matière de sobriété foncière ;

- Il conviendra également de clarifier la méthode de mesure de la consommation foncière.

Pour conclure, en vue de la mise en œuvre du SRADDET dans nos territoires, et notamment sur le volet foncier, il convient d'apporter des éléments de clarification à l'ensemble de ces points. L'InterSCoT compte sur la Région Nouvelle-Aquitaine pour accompagner les règles d'outils à destination des territoires qui respectent leur spécificité. /

“

*Dans sa contribution au SRADDET, l'InterSCoT a insisté sur les différentes typologies de territoires composant la Nouvelle-Aquitaine. Il sera en effet primordial d'ajuster l'objectif aux dynamiques démographiques et aux enjeux de chacun pour éviter d'avoir une grille purement quantitative.*

”

## INTERVENTION

# 3

### Letizia DELORME

Directrice du Syndicat Mixte du  
SCoT Pays Basque Seignanx

Dans l'élaboration du SCoT de Bayonne et du Sud des Landes, deux méthodes d'analyse de la consommation foncière ont été testées avec le support de l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées.

La première méthode consiste en une sorte de tâche urbaine « à la main ». Un géomaticien·ne de l'AUDAP, à partir de photos aériennes, détoure l'espace urbanisé. Cette méthode a un principal écueil, sa subjectivité. En effet, si un second technicien·ne intervient, on n'obtient pas nécessairement le même détournement. Sans forcément changer de géomaticien·ne, en cours de travail et sur près de 1 000 km<sup>2</sup>, il n'y a pas forcément d'homogénéité dans le détournement.

Dans le même temps avec le GIP Littoral, il y avait une réflexion autour d'une donnée appelée pour certains « mode d'occupation du sol » (MOS) ou pour d'autres « occupation du sol » (OCS). Cette donnée permet, à partir d'un approfondissement à partir d'une photo interprétation, d'obtenir 4 grandes classes qui sont les surfaces artificialisées, agricoles/forestières, naturelles et en eau. Sans rentrer dans le détail, il existe au-delà de ces 4 grandes classes plus de 60 entrées. Le niveau de détail est donc assez important. Cette donnée a été récupérée en 2012 et le SCoT de Bayonne et du Sud des Landes l'a testée.

### **Des écarts assez importants entre les deux méthodes en matière de consommation foncière**

La principale difficulté qui est apparue entre les deux méthodes est la différence dans les consommations foncières qui ont été calculées : 125 hectares en moyenne par an entre 1998 et 2008 par la méthode de la tâche urbaine, 155 hectares en moyenne par an entre 2000 et 2009 par l'OCS. En effet, quand des élu·e·s ont été sensibilisé·e·s pen-

## SCOT DE BAYONNE ET DU SUD DES LANDES CARTE D'IDENTITÉ



Le SCoT de Bayonne et du Sud des Landes a été approuvé en 2014, c'est un SCoT Grenelle.

48 communes  
+ de 220 000 habitants  
Un peu moins de 1 000 km<sup>2</sup>  
236 hab/km<sup>2</sup>

Demain le SCoT Pays Basque Seignanx

2017 : élargissement du SM SCoT du fait de la refonte de la carte des EPCI (création du SM SCoT Pays Basque Seignanx)  
2018 (décembre) : prescription du SCoT Pays Basque Seignanx (CA Pays Basque + CC Seignanx)

166 communes  
Près de 330 000 habitants  
3 500 km<sup>2</sup>  
105 hab/km<sup>2</sup>

.....

dant plusieurs années sur les problématiques liées à la consommation foncière et qu'ils apprennent que finalement la consommation est plus importante que prévue, l'incompréhension peut être forte. C'est uniquement grâce à la pédagogie que nous avons pu avancer.

### **Comment mettre en œuvre cette ambition régionale de réduction de la consommation foncière ?**

Concernant la mise en œuvre de l'objectif de réduction de 50 % de la consommation foncière, l'InterSCoT souhaite attirer l'attention de la Région Nouvelle-Aquitaine sur plusieurs points :

#### ***La base OCS, un outil précieux avec un niveau de détail qu'il faut savoir s'approprier***

Le niveau de détail et la richesse de l'OCS ont fait que cette donnée a finalement été retenue par les élu.e.s. Cette donnée n'est bien sûr pas exempte de défaut, mais c'est la réalité des bases de données. Il n'existe pas de base parfaite et qui réponde à tous les besoins. En revanche, elle a aussi des avantages.

Notamment, dans la grande classe des surfaces artificialisées, il est possible d'avoir un niveau très fin du tissu urbain individuel diffus (chantiers, décharges et carrières en passant par les emprises commerciales ...). Cela permet de disposer d'un état des lieux complet qu'il est ensuite possible de faire évoluer, d'adapter selon les réalités territoriales.

#### ***La nécessité de quantifier, territorialiser... et comparer dans le temps***

La territorialisation de la réduction de la consommation foncière est fondamentale. Se dire que la consommation foncière va être réduite de 50 % c'est important, mais pour pouvoir le faire, ce

qui l'est tout autant, c'est de savoir comment, où et sur quoi on a artificialisé. C'est exactement ce que permet l'OCS.

Dans le cas du territoire du SCoT, ce qui a marqué les élu.e.s ce n'est pas tant l'ampleur de la surface mobilisée dans le cadre du développement que la manière dont il se fait. En effet, ils-elles ont pris conscience d'une sorte de pulvérisation du développement dans le territoire qui peut mettre à mal les fonctionnalités agricoles, naturelles et forestières mais également urbaines.

Car parfois l'étalement urbain joue contre le développement urbain.

Au-delà de la question de la consommation foncière, l'OCS est très intéressante car elle permet d'analyser les changements d'usage au sein même et entre les surfaces agricoles, naturelles et forestières. C'est d'autant plus intéressant que parfois ces changements sont des signaux faibles du passage à moyen terme vers l'artificialisation.



*Au-delà de la question de la consommation foncière, l'OCS est très intéressante car elle permet d'analyser les changements d'usage au sein même et entre les surfaces agricoles, naturelles et forestières.*



### **De nombreux croisements possibles avec d'autres bases de données**

La donnée OCS est également très intéressante car elle peut se découper à l'échelle la plus pertinente pour le projet (de l'intercommunal, à la commune et au-delà). Se faisant, cette donnée peut être croisée avec d'autres données notamment démographiques.

Il a été ainsi montré sur le territoire du SCoT qu'il y a un lien entre la consommation foncière et la croissance démographique, et des profils de communes ont été dégagés. Ce résultat a permis de ne plus être dans l'arbitraire : les communes vertueuses ont été identifiées, à savoir celles qui ac-

cueillent de la population et qui consomment peu de foncier et celles qui le sont moins. Cette identification rejoint les questions des formes urbaines et des morphologies parce qu'il y a des typicités : des communes qui se développent à enveloppe urbaine quasi-constante et d'autres pas.

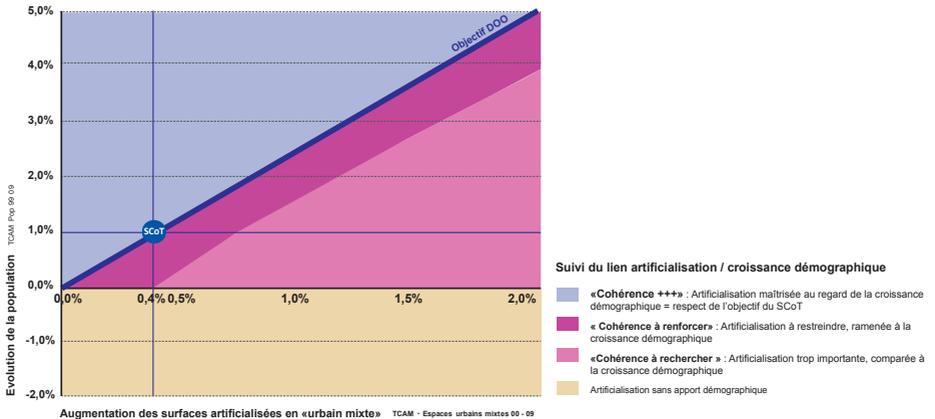
### **De l'objectif de réduction de la consommation foncière à sa mise en œuvre**

#### ***Objectif : réduire la consommation foncière de 50 %***

Le projet du SCoT de Bayonne et du Sud des Landes a retenu l'objectif de passer l'artificialisation des sols de 155 hectares en moyenne par an à moins de 70 hectares en moyenne par an. Cet objectif est global, il ne s'applique pas en tant que tel à chaque commune du territoire. Dans le cadre du principe de subsidiarité, c'est le PLUi qui déclinera cet objectif.

#### ***Mettre en œuvre cette ambition***

Pour autant, comment concrètement cet objectif peut-il être décliné ? Comme le territoire avait un déficit d'anticipation foncière en matière économique, la réduction de la consommation foncière risque de mettre à mal le développement économique du territoire. Dans la mesure où il avait été observé une consommation moyenne de 17 hectares par an en matière de zones d'activités économiques, il a été acté de geler 15 hectares par an à ces dernières. Pour autant, les vannes ne sont pas ouvertes, il s'agit d'optimiser et de valoriser ce foncier économique. Par contre, il a été décidé d'accentuer l'effort sur les espaces urbains mixtes pour lesquels il ne reste que 55 hectares. Une grille de cohérence a été proposée dans laquelle chaque PLU, chaque PLUi doit entrer. Ainsi, les documents d'urbanisme locaux doivent décliner le ratio corrélant l'évolution démographique et l'artificialisation des sols.



## La nécessité d'aller plus loin

En termes d'évaluation, aujourd'hui, il est compliqué de fournir un résultat. En revanche, il est certain que dans les documents d'urbanisme en révision, la tendance a été infléchi. Il y a de nombreux chantiers :

- Qualifier le développement de l'urbanisation : comment développer à enveloppe urbaine constante ?
- La ville de demain existe déjà, mais comment évolue-t-elle ?
- Qualifier les espaces agricoles, naturels et forestiers etc., évaluer les « consommations » au sein des espaces NAF... Aller vers des projets pour les espaces naturels, agricoles et forestiers implique de les connaître...
- Identifier des signaux faibles, précurseurs de l'urbanisation en extension...
- Poursuivre l'exploration de la base OCS. /

## INTERVENTION

# 4

### Sébastien RIBEIRO

Directeur du développement territorial à la Communauté de Communes Fumel Vallée du Lot

## Les cinq grands axes du projet volontariste du territoire

Constatant que le développement urbain du territoire fragilisait l'armature urbaine, générait de la concurrence avec l'offre résidentielle de centre-bourg et donc de la vacance, banalisait les paysages et consommait de manière excessive des espaces agricoles et naturels, les élu.e.s du territoire ont acté cinq grands axes pour un projet volontariste :

- La poursuite des politiques d'accueil de populations, d'emplois et de services, pour un développement équilibré et adapté aux différentes composantes du territoire.
- Une gestion plus volontariste de la ressource foncière, par la réduction des consommations pour l'urbanisation, la densification et le renouvellement urbain.
- Le développement des déplacements alternatifs à l'automobile, en coordination avec l'urbanisation.
- La protection des espaces non bâtis porteurs de fonctions écologiques et agricoles.
- La préservation des valeurs patrimoniales et de la qualité des paysages, qu'ils soient emblématiques ou «ordinaires».

## Les objectifs quantitatifs et qualitatifs du projet

- La prévision démographique est calée sur une augmentation de 10 % de la population d'ici 2030 tout en préservant les équilibres sur le territoire, notamment par la prise en compte des objectifs ou tendances exprimés par les communes en les articulant au sein du projet global du territoire.
- En termes de production de logements, il est prévu la création de 900 logements neufs, une partie dans le cadre de réhabilitations ou de re-

## FUMEL VALLÉE DU LOT CARTE D'IDENTITÉ



Nord-Est du Lot-et-Garonne, limitrophe avec la Région Occitanie  
27 communes - 25 000 habitants - 450 km<sup>2</sup> - 55 hab/km<sup>2</sup>

*Territoire du PLUi de Fumel*  
19 communes - 19 000 habitants

Ancien pôle industriel : 4 000 emplois perdus entre 1970 et 2018  
Une tertiarisation de l'économie locale et des emplois : 2/3 des emplois en 2011  
Développement de l'industrie agroalimentaire  
67 % des emplois relèvent de la sphère présenteielle  
96 % de TPE  
Taux de chômage 17 % (taux départemental 10%)

Une population vieillissante  
Une population aux revenus modestes  
Déprise démographique jusqu'en 2000, 1/3 des communes connaissent une évolution démographique positive

Une augmentation du parc de logement : + 12% entre 2000 et 2010  
71% de propriétaires occupants  
10% de résidences secondaires  
9% de logements vacants  
10% de logements indignes

“

*Afin d'assurer la fluidité du marché foncier, de tenir compte des besoins fonciers liés aux équipements de superstructures divers et de garantir la mixité des fonctions au sein des zones urbaines, un coefficient de pondération est appliqué à ce besoin foncier brut.*

”

nouvellements de sites urbains délaissés ou dégradés et la remise sur le marché de 100 logements vacants.

- En termes de réduction de la consommation foncière, le PADD du PLUi fixe un objectif de réduction de 50 % pour l'urbanisation multifonctionnelle.

### **Objectif de réduction de 50 % de la consommation foncière**

Il s'agit de passer d'une capacité théorique globale de 950 hectares à une planification des capacités d'accueil unifiée, plus ajustée aux besoins et mieux répartie, en prévoyant une consommation maximale de 140 hectares bruts d'espaces agricoles, naturels ou forestiers sur 17 ans à venir, soit environ 8,5 hectares par an.

Afin d'assurer la fluidité du marché foncier, de tenir compte des besoins fonciers liés aux équipements de superstructures divers et de garantir la mixité des fonctions au sein des zones urbaines, un coefficient de pondération est appliqué à ce besoin foncier brut. Sur Fumel Communauté, il se répartit ainsi :

- la voirie de desserte des lots et opérations, les espaces verts collectifs, les ouvrages hydrauliques +25 %,
- la vocation multifonctionnelle des zones urbanisables (équipements, commerces, services) : +10 %,
- la rétention foncière : +20 %.

La consommation foncière à prévoir doit ainsi être de l'ordre de 220 hectares de terrains d'urbanisation multifonctionnelle future à dégager sur les 19 communes du PLUi pour satisfaire les besoins correspondant à une période de 17 ans.

### ***Un objectif adapté aux contextes locaux***

Les objectifs proposés de réduction de la consommation d'espaces par logement à construire (hors VRD, espaces verts et ouvrages hydrauliques) se déclinent comme suit, en tenant compte des caractéristiques des communes concernées :

- sur les communes du cœur urbain (Fumel et Monsempron-Libos) un objectif de consommation d'espace par logement construit de 1 170 m<sup>2</sup> (contre 2 500 m<sup>2</sup> pour les consommations passées par logement) ;
- sur les communes urbaines centrales (Montayral, St Vite) un objectif de consommation d'espace par logement construit de 1 300 m<sup>2</sup> (contre 2 000 à 3 000 m<sup>2</sup> pour les consommations passées par logement) ;
- sur les communes périurbaines (Condezaygues, Trentels) ou le pôle secondaire (Tournon d'Agenais) un objectif de consommation d'espace par logement construit de 1 560 m<sup>2</sup> (contre 3 200 à 3 500 m<sup>2</sup> pour les consommations passées par logement) ;
- sur les communes rurales de la Vallée de la Lémance (Blanquefort, Cuzorn, Lacapelle, St-Front, Sauveterre) et du Tournonnais (Anthé, Boulens, Cazideroque, Courbiac, Masquières, St-Georges, Thézac) un objectif de consommation d'espace par logement construit de 1 950 m<sup>2</sup> (contre 2 000 à 4 500 m<sup>2</sup> pour les consommations passées par logement).

Cette déclinaison par commune permet d'atteindre l'objectif global fixé dans le PADD, c'est-à-dire une réduction de 50 % de la consommation d'espaces (soit un objectif moyen de 1 500 m<sup>2</sup> contre 3 100 m<sup>2</sup> pour les consommations passées par logement moyen à l'échelle de la Communauté).

### ***Consommation foncière et zones d'activités***

Le développement de zones économiques s'inscrit dans une logique de complémentarité, de solidarité et d'équilibre à l'échelle de la Communauté de communes. Cette approche permettra de rationaliser le nombre de secteurs dévolus à l'activité économique et ainsi éviter les effets de concurrence néfastes et les consommations d'espaces inutiles. L'objectif est de limiter l'enveloppe des surfaces des zones économiques afin d'éviter une dispersion des bâtiments économiques au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, 60 hectares de superficies économiques sont identifiées dans les 12 documents d'urbanisme existants. Dans le cadre de son PLUi, le territoire a optimisé ce foncier et vise les 38 hectares.

### ***La mise en œuvre***

La réduction de la consommation foncière passe par :

- des OAP sectorielles, dont l'objectif est de favoriser le développement d'espaces urbains suffisamment compacts aux bénéfices potentiels multiples : maîtrise des consommations foncières, diversification de l'habitat, compacité du bâti favorable à sa performance énergétique, éventuellement densité favorable au développement et à l'usage de futurs transports collectifs. L'établissement de densités minimales constitue ainsi une évolution majeure par rapport aux pratiques

réglementaires précédentes sur le territoire du PLUi. Les densités minimales prévues pour les différentes communes et les différents sites correspondent à une volonté de graduation au regard du contexte environnant, des caractéristiques de chaque site ou secteur.

- Une charte paysagère à destination des élu.e.s, des professionnel.le.s, et des particuliers, dont l'objectif est de lutter contre la banalisation des paysages et l'oubli des références architecturales, vise à défendre l'identité locale, à travers une mise en évidence des savoir-faire, des valeurs, des codes esthétiques et techniques qui forgent la qualité des paysages bâtis, agricoles ou de nature. En dépit d'une faible pression urbaine, il convient d'assurer en continu une démarche de qualité, favorisant notamment l'intégration des nouvelles constructions et l'entretien des divers paysages agraires, forestiers ou humides. La charte permet d'adopter une démarche durable et éco-responsable, qui intervient donc comme un guide-conseil, une boîte à outils complémentaire du document d'urbanisme, dans leurs démarches.
- Le conseil et la pédagogie qui sont des outils très puissants au quotidien, notamment en matière d'implantation du bâti sur une parcelle pour permettre et anticiper des divisions parcellaires, des alignements sur rue, ...

Le PLUi va faire l'objet d'une évaluation de ses objectifs. D'ores et déjà ce qui est constaté sur le terrain :

- de nouvelles constructions dans les dents creuses ;
- l'offre de logement est adaptée à la demande ;
- les propriétaires optimisent leurs terrains avant de vendre ;
- la réhabilitation de l'ancien. /

**Club Observation & Stratégie Foncière**  
**- 12 novembre 2018 -**

# SE NOURRIR DES EXPÉRIENCES DE TERRAIN



## ATELIERS

Économiser le foncier local  
via l'Interscot

Optimiser le foncier artificialisé par la  
mobilisation des friches

Développer le foncier agricole par un  
projet alimentaire

Rationaliser les programmations de  
zones d'activités par l'observation et le  
conseil

## ATELIER 1

### Économiser le foncier commercial via l'InterSCoT

#### L'EXEMPLE DES ORIENTATIONS DÉPARTEMENTALES POUR UN AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DE LA GIRONDE,

Par Julie Pasquier, Conseillère en développement service agriculture foncier tourisme, Conseil départemental de la Gironde

#### La démarche

En 2011, à l'initiative du Conseil Départemental de la Gironde, a été créé un InterSCoT c'est-à-dire une instance de dialogue permanent entre les structures porteuses de SCoT, l'État, le Département et la CUB. Le volet commercial de cette instance a pour objectif de définir un schéma d'urbanisme commercial du territoire girondin pour offrir un cadre cohérent de l'aménagement commercial en Gironde : il s'agit des O.D.A.C.33 (Orientations départementales pour un Aménagement Commercial de la Gironde). Elles déterminent « les bases et les principes d'un développement commercial cohérent avec l'armature urbaine girondine ». L'InterSCoT est donc une instance de diagnostic et de concertation qui fournit des documents de référence et des outils de compréhension pour sensibiliser les territoires, partager un diagnostic, accompagner les territoires pour qu'ils se saisissent de la question de l'aménagement commercial et qu'ils construisent leur propre stratégie.

#### Lien avec la réduction de la consommation d'espace

- Une meilleure maîtrise des futurs développements commerciaux pour réguler l'offre au regard de la demande ;
- La préservation des centralités en limitant en périphérie le développement d'une offre concurrente ;

- Limiter le risque de friches commerciales et préserver la vocation productive des zones d'activités économiques en évitant le développement d'activités commerciales.

FACTEURS DE SUCCES	FREINS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Portage politique</li><li>• Mise en cohérence des politiques départementales avec les O.D.A.C</li><li>• La position de la Région</li><li>• ORT (loi ELAN)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• O.D.A.C. non prescriptives</li><li>• Au niveau régional, il n'existe pas d'autres démarches similaires</li></ul>
ACTEURS CLES	OUTILS MOBILISES
<ul style="list-style-type: none"><li>• Collectivités (EPCI, Département)</li><li>• État</li><li>• SCoT</li><li>• ...</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Concertation</li></ul>

### **Ce que l'on pourrait faire pour aller plus loin**

Travailler à une charte en matière d'urbanisme commercial à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine car il y a une évolution dans la manière de voir les choses. Les territoires répondent de plus en plus aux mêmes ambitions. C'est un sujet où il faut collaborer, dialoguer entre territoires voisins notamment pour éviter les effets de concurrence. En jouant collectif, il y a une capacité à agir sur ce sujet. /

## ATELIER 2

### Optimiser le foncier artificialisé par la mobilisation des friches

#### L'EXEMPLE DE LA PAPETERIE, PAR JEAN-PAUL GRADOR, MAIRE D'UZERCHE EN CORRÈZE

##### La démarche

Le projet porté par Sophie Dessus, maire d'Uzerche de 2001 à 2016, a été de réhabiliter une friche industrielle pour en faire un écoquartier. Signé Jean-Michel Wilmotte, cet écoquartier marie respect d'une mémoire industrielle, création urbaine contemporaine et innovation dans les domaines du paysage et de l'environnement. Ainsi les 3000 m<sup>2</sup> du site sont devenus un laboratoire de recherche et de création dans des domaines aussi divers, mais complémentaires, que le paysage et le patrimoine, la formation professionnelle et l'environnement.

Le projet se décline en trois axes, respectant les caractéristiques du territoire :

- La culture, le patrimoine et le paysage ;
- La formation professionnelle et la cohésion sociale ;
- Le développement économique et touristique.

##### Lien avec la réduction de la consommation d'espace

- Réhabiliter une friche par la mise en valeur de la qualité architecturale des bâtiments (implication des monuments de France, ABF) ;
- Permettre aux habitants et visiteurs de s'approprier ce site en travaillant notamment la qualité des paysages ;
- Faire du lien entre l'équipement et la politique de développement durable d'Uzerche.

FACTEURS DE SUCCES	FREINS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Architecte de renom</li><li>• Cohérence avec le projet de la commune</li><li>• Le temps pour que la population s'approprie le projet</li><li>• Diversité des implantations sur le site</li><li>• Mobilisation de détenus dans le cadre des travaux</li><li>• Un faible coût d'achat</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regard des anciens ouvriers du site qui se sont opposés au début à ce projet</li><li>• La pollution du site</li><li>• Contrainte monuments de France</li><li>• Pas de stratégie de concertation</li><li>• ZPPAUP</li></ul>
ACTEURS CLES	OUTILS MOBILISES
<ul style="list-style-type: none"><li>• DREAL</li><li>• La Poste</li><li>• Compagnie artistique</li><li>• Artiste local</li><li>• EPF</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Concours</li><li>• Conventions</li><li>• Résidence</li></ul>

 **A retenir**

L'attractivité de la commune a été particulièrement renforcée par ce projet. Si au début de la démarche, tous ne se sont pas forcément retrouvés dans le projet, aujourd'hui le résultat est porté collectivement. /

## ATELIER 3

### Développer le foncier agricole par un projet alimentaire

## L'EXEMPLE DU PAT DU GRAND ANGOULÊME, PAR AURORE DUPONT CHEFFE DE PROJET AGRICOLE ET ALIMENTAIRE DU GRAND ANGOULÊME

### La démarche

Deux grands objectifs sont poursuivis à travers la démarche : produire pour l'alimentation locale et créer & maintenir des emplois agricoles. Pour le Grand Angoulême, l'emploi est l'objectif le plus important, et dans la démarche il peut privilégier des actions qui créent des emplois à celles qui ne favoriseraient que l'alimentation locale. Il est à noter que sur le territoire, il n'y a pas de problème de déprise agricole, mais en revanche il existe une problématique de concentration foncière.

### Lien avec la réduction de la consommation d'espace

Quelques actions à dimension foncière mises en place dans le cadre du PAT selon 4 principaux axes/volets :

- **Volet règlementaire Zones agricoles** : idée de zonage intermédiaire entre agriculture et environnement, vers un zonage agri-maraîcher avec mise en place de serres ;
- **Identification du foncier public** : notamment pour obtenir une aide à l'installation. 200 hectares sont à ce jour disponibles ;
- **Veille des exploitations** : faire coïncider la connaissance sur les terres qui se libèrent et les porteurs de projets par des échanges informels. Pour collecter ces données, la mise en réseau est essentielle : dans chaque commune a été désigné un référent agricole pour assurer le lien entre les nombreux acteurs ;

- **Espace-test agricole permanent** : expérience qui met en synergie différents acteurs pour aider et soutenir les nouvelles installations.

FACTEURS DE SUCCES	FREINS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Portage politique très fort</li><li>• Articulation et cohérence avec les différentes politiques menées par l'Agglomération</li><li>• Travail collectif progressif : de petits groupes thématiques puis aujourd'hui stratégie réunissant de nombreux acteurs</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Absence de diagnostic agricole dans le PLUi</li><li>• Tensions entre acteurs sur le foncier agricole</li></ul>
ACTEURS CLES	OUTILS MOBILISES
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Approche multilatérale :</b> SAFER, élu-e-s, agricul-teurs-trices, act-eurs-trices de la gestion des eaux, Chambre d'Agriculture, CEN, Champs du Partage, Centre hospitalier, coopératives agricoles, grande distribution, CIJ, Pôle universitaire, ...</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• SAFER</li><li>• Espaces tests</li><li>• Charte</li></ul>

 **A retenir**

La mise en réseau progressive des différents acteurs favorise l'appropriation collective du projet et en fait aujourd'hui toute sa force. /

## ATELIER 4

### Rationaliser les programmations de zones d'activités par l'observation et le conseil

#### L'EXEMPLE DE L'OBSERVATOIRE DES ZAE, PAR DIDIER PAULIAT RESPONSABLE DU SERVICE CONNAISSANCE DES TERRITOIRES DE ADACL ET THIBAUT MAUBOURGUET DE L'ADACL

##### La démarche

L'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales (ADACL) est un établissement public administratif créé en 1983 destiné à mutualiser des moyens à l'échelle départementale en matière d'appui juridique, administratif, d'urbanisme et à la connaissance des dynamiques territoriales. Dans ce cadre, l'ADACL porte un observatoire économique à l'échelle du département dont un des objectifs est de réfléchir aux conditions d'installation des entreprises. Un travail conséquent a été réalisé pour identifier 510 zones économiques sur le département. Sur ces zones, 1 220 hectares (viabilisés ou non) appartenant à une entité publique et 2 130 hectares privés sans établissement recensé ont été identifiés.

##### Lien avec la réduction de la consommation d'espace

L'Observatoire, à défaut de réduire directement la consommation foncière, permet de prendre conscience des stocks disponibles. Il favorise aussi l'optimisation du foncier en apportant, aux porteurs de projets, une réponse rapide sur les espaces disponibles.

FACTEURS DE SUCCES	FREINS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Connaissance du tissu économique</li><li>• Animation économique &amp; dialogue</li><li>• Offre d'accueil</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Concurrence territoriale</li><li>• Manque de méthode en matière de prévision économique</li></ul>
ACTEURS CLES	OUTILS MOBILISES
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Approche multilatérale :</b> SAFER, élu-e-s, agriculteurs-trices, act-eurs-trices de la gestion des eaux, Chambre d'Agriculture, CEN, Champs du Partage, Centre hospitalier, coopératives agricoles, grande distribution, CIJ, Pôle universitaire, ...</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• SCoT</li></ul>

### Ce que l'on pourrait faire pour aller plus loin

Les collectivités, dans l'exercice de leur projet de territoire, rencontrent des difficultés à identifier les besoins réels en matière de foncier économique. Il y a un travail collectif en matière de méthode de prévision de foncier économique à enclencher. /



Pôle Transport, Infrastructures, Mobilité et Cadre de Vie  
Direction Urbanisme Logement Politique de la Ville

Hôtel de Région  
14, rue François de Sourdis  
33077 BORDEAUX Cedex

05 57 57 80 00

foncier-urbanisme@nouvelle-aquitaine.fr



**Retrouvez l'ensemble des actes  
des précédents clubs  
observation et stratégie foncière  
en téléchargement sur**

**[nouvelle-aquitaine.fr/region-acteur-foncier](http://nouvelle-aquitaine.fr/region-acteur-foncier)**

