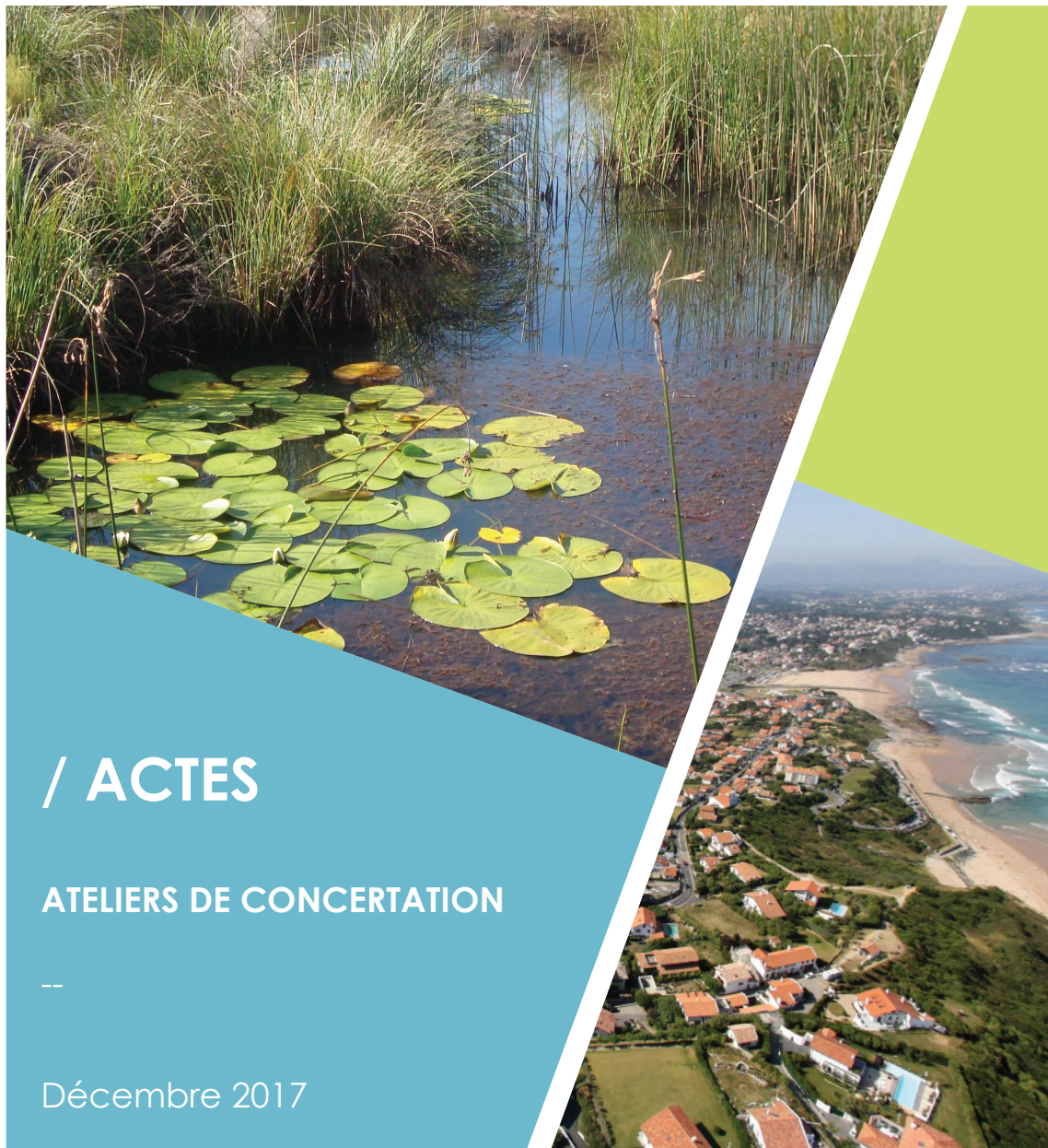


STRATÉGIE FONCIÈRE NOUVELLE-AQUITAINE



/ ACTES

ATELIERS DE CONCERTATION

--

Décembre 2017

CRÉDITS PHOTOS

B. Regnery

ILLUSTRATIONS

Tiana Castelneau, Anne Bernardi, Olivier Dard.

Camille Picot, Guillaume Lefèvre (punchmemory.com)

COMITÉ DE RÉDACTION

Aurélie Paquignon, Morgane Coïc-Couffeau,

Marion Dussarrat, Marc Laclau

CONCEPTION & RÉALISATION GRAPHIQUE

AUDAP

IMPRESSION :

Région Nouvelle-Aquitaine, Décembre 2017



/ AVANT-PROPOS



Laurence ROUÈDE

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

La Région Nouvelle-Aquitaine est un grand territoire. Afin de m'assurer de la connaissance de l'ensemble de ses enjeux fonciers, j'ai souhaité organiser des ateliers de concertation avec des élus locaux, qu'ils soient présidents de collectivités ou porteurs de projet. Sept ateliers ont ainsi été menés dans des espaces qui traduisent des enjeux spécifiques de la Nouvelle-Aquitaine. De Bressuire à Mimizan, en passant par la Rochelle, Libourne, Périgueux, Guéret et Angoulême, les acteurs locaux ont pu échanger sur la préservation des ressources, sur l'articulation entre développement du territoire et le maintien de l'activité agricole locale, sur la revitalisation par le foncier, les enjeux littoraux ainsi que sur le lien ville campagne.

Ces ateliers ont favorisé le dialogue, la transversalité et le partage de valeurs communes en matière de foncier tant auprès des élus des territoires qu'avec les élus régionaux qui m'ont accompagnée dans cette démarche. Les ateliers ont également permis d'identifier les attentes des territoires concernant la stratégie foncière régionale.

Cette démarche de concertation s'avère très bénéfique pour la Région qui dispose maintenant d'un panorama des enjeux en matière de foncier. Ils permettent d'alimenter l'élaboration de la stratégie foncière régionale en co-construisant avec les territoires. Ces enjeux sont autant de pistes de réflexion. J'ai décidé de les mettre en visibilité à travers cette synthèse des ateliers de concertation. Elle illustre que parfois les enjeux peuvent être spécifiques à des territoires et que certains peuvent être partagés par tous les territoires. /



/ SOMMAIRE

ATELIERS DE CONCERTATION

Localisation, chiffres clés & verbatim 6

PETITE VILLE ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES

Bressuire - 28 juin 2017 8

ATTRACTIVITÉ LITTORALE ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES

La Rochelle - 29 juin 2017 10

SYLVICULTURE, VITICULTURE ET CROISSANCE URBAINE

Libourne - 30 juin 2017 12

LE FONCIER AGRICOLE

Périgueux - 7 juillet 2017 14



LA REVITALISATION PAR LE FONCIER

Guéret - 11 juillet 2017 16

LES ENJEUX LITTORAUX

Mimizan - 21 septembre 2017..... 18

LIEN VILLE CENTRE - BASSIN DE VIE

Angoulême - 11 décembre 2017..... 20

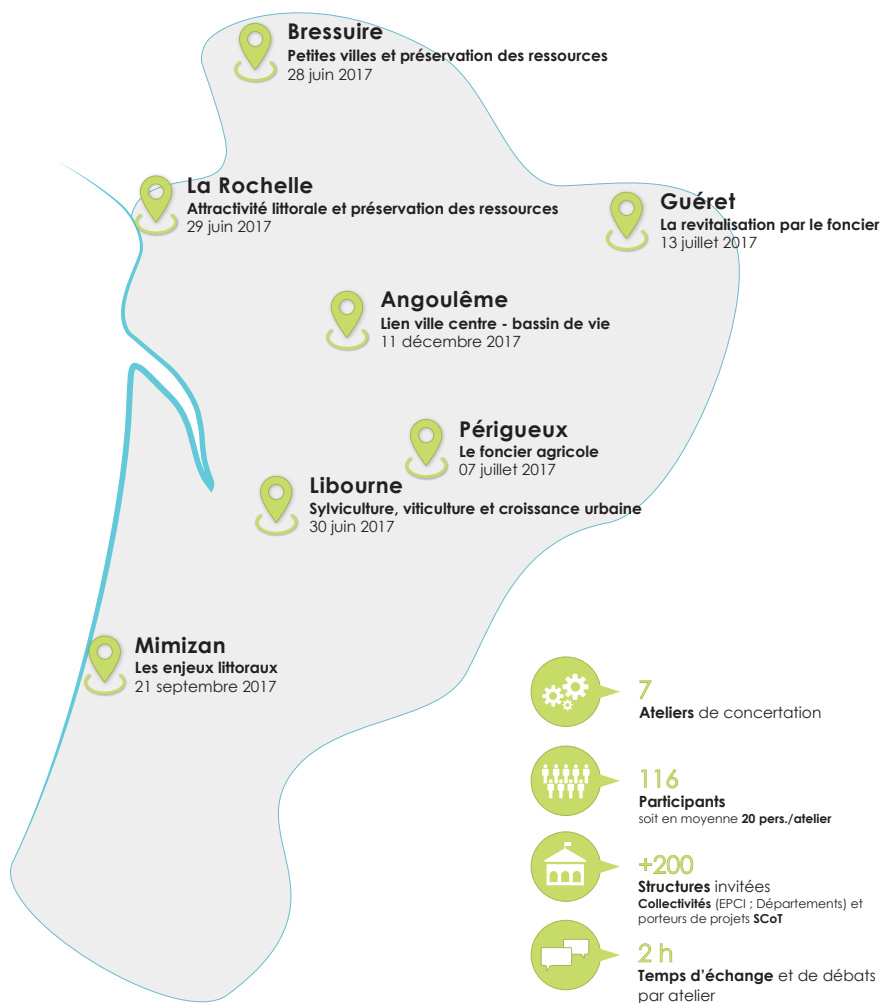
LES RÔLES DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Synthèse des ateliers de concertation..... 22



Ateliers de concertation

Localisation, chiffres clés & verbatim



“

Il ne faut pas cloisonner les sujets. On est dans l'erreur à imaginer des unités foncières dédiées à la préservation de la biodiversité et des unités foncières dédiées à l'agriculture. En bâtissant des projets cohérents, on peut faire cohabiter une ressource fondamentale, qui est la biodiversité, avec des activités agricoles.

Benoît BITEAU, Conseiller Régional Nouvelle-Aquitaine, délégué à la Mer



Bressuire
28 juin



Périgueux
07 juillet

Il est primordial de travailler à une meilleure qualité de vie pour nos concitoyens dans nos territoires et plus particulièrement dans nos centres-bourgs.

Pascal DEGUILHEM, Conseiller Régional Nouvelle-Aquitaine,

On ne peut plus continuer à développer des zones commerciales qui détruisent l'attractivité de nos centres-villes et de nos centres-bourgs.

Geneviève BARAT, Vice-présidente de la Région Nouvelle-Aquitaine, en charge de la ruralité, du vivre ensemble et de la vie associative



Guéret
13 juillet



La Rochelle
29 juin

La station touristique de demain n'est plus celle d'hier. Il nous faut repenser notre modèle en économisant davantage le foncier tout en proposant une offre diversifiée, allant de l'hôtel au camping, qui fait l'attractivité de nos territoires.

Sandrine DERVILLE, Vice-présidente de la Région Nouvelle-Aquitaine, en charge du tourisme

Avec l'arrivée de nouvelles populations, on constate un phénomène de mitage qui induit des problématiques de bien vivre ensemble et de cohabitation entre les viticulteurs et ces nouvelles populations.

Lydia HERAUD, Conseillère Régionale de la Nouvelle-Aquitaine, déléguée à la viticulture



Libourne
30 juin



Angoulême
11 décembre

La Région Nouvelle-Aquitaine a la volonté de mettre en place des politiques de revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes. Elle réfléchit notamment à un règlement d'intervention et sur son rôle de levier dans les territoires sans ingénierie.

Martine PINVILLE, Conseillère Régionale de la Nouvelle-Aquitaine

”



Petite ville et préservation des ressources

Bressuire - 28 juin 2017

Structurer le territoire

Les petites villes situées aux franges de la Nouvelle-Aquitaine sont soumises à des effets de concurrence avec les communes et les agglomérations voisines. Face à cette situation, la question qui se pose est quelle est la place des territoires périphériques dans la stratégie d'aménagement de la Région ? Les élus évoquent que pour assurer une complémentarité entre les territoires, le modèle idéal se rapprocherait d'un rayonnement des capitales régionales qui favoriserait l'irrigation des pôles secondaires.

Les élus remarquent qu'à une échelle intra-régionale, il existe également un manque de cohérence entre les documents de planification qui peut traduire une concurrence exacerbée entre les territoires.

Revitaliser les centres-bourgs et les centres-villes

Sur le territoire, un des principaux enjeux est de lutter contre la dévitalisation des centres-bourgs et des centres-villes. Si cet enjeu est partagé par les élus, ils constatent que le foncier disponible dans les bourgs n'est pas adapté à la demande de la population. Celle-ci recherche principalement une maison de plain-pied composée de trois chambres avec un garage et un jardin. Par ailleurs, les promoteurs immobiliers ne viennent pas dans les bourgs où les coûts ne permettent pas d'équilibrer les opérations, qu'il s'agisse d'intervenir sur du bâti ancien ou de construire sur des dents creuses. Les élus sont démunis et disent ne pas pouvoir résoudre seuls ces problématiques qui relèvent selon eux soit d'un mode de vie, soit d'une maîtrise des coûts de la réhabilitation. Dans ce cadre, les élus se demandent notamment comment promouvoir la réhabilitation qualitative des logements anciens alors qu'il est moins coûteux de construire une maison en périphérie.

Pour autant, les élus considèrent que pour revitaliser les bourgs et les centres-villes, les pratiques d'aménagements commerciales doivent être questionnées. D'un côté, les élus ont conscience que le modèle de développement des zones commerciales en périphérie ou en déroutage a un impact direct sur les fermetures de certains commerces des centres-bourgs et des centres-villes.



De l'autre, ils se questionnent sur la stratégie à adopter lorsqu'il doivent faire face à la demande d'installation de grandes et moyennes surfaces en centre-bourg ou en centre-ville.

Enfin, les élus constatent que la déprise des centres-bourgs et des centres-villes, entraîne une diminution du nombre de contribuables et donc une baisse des recettes fiscales. Cette dynamique a un impact direct sur les capacités de financement des collectivités en matière de réseaux, d'équipements et de services publics.

Développer/Aménager le territoire

Aménager le territoire s'est révélé comme un enjeu clé pour les élus présents lors de l'atelier de concertation. Pour se développer, les élus considèrent que les territoires devraient être mieux connectés et qu'en l'état les réseaux viaires et ferroviaires ne répondent pas à cet enjeu. Ils souhaitent qu'à l'échelle de la nouvelle Région, ces besoins soient mieux anticipés.

Sur le développement économique, les élus font le constat d'une concurrence très forte en matière de foncier économique. Il y a un phénomène de spéculation qui nuit au développement harmonieux des territoires. D'autant que les élus constatent l'existence de friches sur lesquelles il conviendrait d'agir en priorité.

Enfin les élus souhaiteraient que les projets de développement permettent de rendre plus attractifs leurs territoires, notamment en termes d'équipements, sans pour autant avoir l'ingénierie ou les moyens financiers nécessaires pour les réaliser. Cet exercice est contraint par la nécessité de concilier la préservation des ressources, comme l'environnement et l'eau, avec l'activité agricole. /



Attractivité littorale et préservation des ressources

La Rochelle - 29 juin 2017

Faire face à l'attraction littorale et aux contraintes de développement des espaces littoraux

Au regard de l'attractivité que connaît le territoire, les élus considèrent que les réseaux existants ne sont plus adaptés aux flux subis et qu'ils sont aujourd'hui sous-dimensionnés. En haute saison, des questions se posent autour de la gestion de l'attractivité touristique et des conflits d'usages qui l'accompagnent, à savoir : la problématique liée au stationnement ou encore celle relative à l'absence de foncier pour développer les activités de camping. Les élus se posent la question de comment avoir un développement touristique tout en respectant le cadre de vie ?

Les territoires côtiers très attractifs sont sous contraintes. Le foncier y est rare et cher, et les projets de développement sont soumis à la loi Littoral. Les élus présents à l'atelier de concertation trouvent que l'application de cette loi pose problème car elle laisse trop de place à l'interprétation.

La pression foncière, conjuguée à l'attractivité démographique, favorise le départ des jeunes actifs vers l'intérieur des terres alors que l'emploi reste sur le littoral. Les élus s'interrogent sur la manière d'inciter les entreprises à s'installer à la périphérie des territoires côtiers. Dans les communes rétro-littorales, le développement urbain non maîtrisé engendre des problématiques comme : la dévitalisation de centres-bourgs, des villages qui deviennent des cités dortoirs, de déplacements non vertueux (déplacements pendulaires en voiture) et enfin il peut dégrader les paysages.

Dans certaines îles charentaises, la gestion des risques (érosion, submersion) est un véritable enjeu et elle contraint la stratégie foncière puisque les potentiels peuvent s'avérer très faibles.

Prendre en compte la concurrence territoriale entre les villes intermédiaires et la métropole bordelaise au sein de la Région

Les élus ont soulevé le risque de concurrence entre La Rochelle et la Métropole Bordelaise. Limiter les effets de concurrence et gérer la complémentarité entre les territoires est un véritable enjeu pour les élus. Par rapport à la Métropole bordelaise située à 2 heures de Paris par voie ferroviaire, la Rochelle apparaît comme un espace enclavé. Les élus souhaitent trouver des solutions pour faire contrepoids face au territoire bordelais. La structuration d'un



pôle métropolitain « La Rochelle, Niort, Rochefort » est un élément de réponse à cette problématique.

Pour éviter ces concurrences territoriales, les élus présents ont évoqué un besoin de disposer d'une vision du foncier économique à une échelle plus large que celle qui existe aujourd'hui.

Revitaliser les centres-bourgs

Même si le territoire est attractif dans la globalité, il ne l'est pas de manière homogène. La revitalisation de certains centres-bourgs est un enjeu présent sur ce territoire. Il est notamment dû à l'étalement urbain où en favorisant la construction en dehors des centres-bourgs, ils ont été fragilisés. Pour enrayer ce processus, il s'agit de favoriser la densification des bourgs avec le retour d'une offre commerciale qui satisfasse les besoins des habitants au quotidien. Les élus notent toutefois qu'il faut que cette densification soit acceptable et favorise le bon voisinage.

Les élus considèrent qu'il faut éviter le développement du commerce en périphérie. Stopper les modèles de développement qui favorisent l'étalement urbain permettrait de lutter contre la consommation des terres agricoles. Toutefois, les élus ont souligné que limiter l'étalement urbain dans les territoires périphériques est parfois très difficile à gérer, notamment lorsqu'il n'existe pas des maillages urbains suffisants pour répondre aux besoins des ménages qui cherchent des lieux de vie à mi-chemin de leur lieu de travail. /



Sylviculture, viticulture et croissance urbaine

Libourne - 30 juin 2017

Revitaliser les centres-bourgs

Revitaliser les centres-bourgs est un enjeu qui a suscité de nombreuses interrogations de la part des élus durant l'atelier. L'une des raisons de la dévitalisation des centres-bourgs est l'étalement urbain. Lutter contre ce phénomène nécessite une évolution des pratiques et des comportements de la population. Les élus ont observé que les nouveaux arrivants cherchent une maison de 100 à 120 m² avec 1 500 m² de terrain. D'une manière générale, ces caractéristiques ne correspondent pas à celles des logements présents dans les centres-bourgs. Face à cette demande non adaptée à l'offre, les élus réfléchissent aux solutions possibles à mettre en œuvre pour faire revivre les centres-bourgs. Plusieurs solutions ont été évoquées par les élus :

- la division parcellaire pour densifier un espace. Cependant, il est observé dans le même temps que les pratiques de divisions parcellaires ne sont pas maîtrisées sur le territoire, ce qui engendre une faible qualité urbaine et des problèmes potentiels de voisinage,
- l'intervention des bailleurs sociaux en centre-bourg,
- la maîtrise de l'urbanisme commercial et l'utilisation d'outils fonciers (tels que l'EPF) dans le but de réaliser une reconquête des centres-bourgs par le cœur.

Dans le nord des Landes, la problématique de revitalisation en cœur de bourg se distingue de la dévitalisation marquée par la vacance de logements ou de locaux commerciaux. Elle se caractérise par la présence de friches industrielles dans le centre-bourg (anciennes scieries) mais avec des surfaces qui ne correspondent pas aux besoins des habitants ou à ceux des nouveaux arrivants. Les élus souhaiteraient une aide quant à la gestion de ces friches, ils se demandent s'il faut donner une valeur foncière à ces terrains ou s'il est préférable de les déclasser dans les documents d'urbanisme.

Protéger/préserver l'agriculture

Protéger/préserver l'agriculture est un autre enjeu qui a émané de la part des élus dans ce temps d'échange. Liés à ces enjeux, plusieurs sujets ont été évoqués. Tout d'abord, l'installation des agriculteurs est problématique et il faut trouver les bonnes conditions d'accueil et de pérennité de leur activité. Par ailleurs,



certaines activités agricoles (notamment viticoles) pourraient être menacées par les changements climatiques, ce qui amène à repenser et anticiper leur localisation pour la maintenir.

Enfin, la protection de l'activité agricole ne sera possible que si elle passe par un projet de territoire. A ce titre, la structuration de circuits courts basée sur le « produire local et consommer local » est une action que les élus ont du mal à mettre en place car ils ne disposent pas d'outils efficaces.

Gérer les espaces naturels et les mesures compensatoires

Un autre enjeu évoqué par les élus est celui de la gestion des espaces naturels. L'eau, tout d'abord, est une ressource au centre de nombreux conflits d'usages. Sa qualité doit être assurée et les élus se posent la question de la gestion des berges.

Les élus ont ensuite évoqué les conflits entre la forêt et l'agriculture, notamment dans les Landes. Comment préserver la sylviculture quand l'agriculture peut être 5 à 10 fois plus rentable ? Les élus se demandent quel est le bon acteur à interpeller dans ce type de situation : la SAFER ? la Région doit-elle être l'acteur territorial sur toutes ces questions techniques ?

Enfin, les élus observent qu'il n'existe pas de stratégie globale en matière de mesures compensatoires, et qu'elles sont réalisées au cas par cas. Ils souhaiteraient que les compensations soient au plus proche des espaces consommés. Actuellement, pour les compensations agricoles il n'y a pas de difficultés majeures car les SAFER les gèrent. Lorsqu'il s'agit de mesures compensatoires d'espaces forestiers, il peut y avoir des effets pervers car elles concernent souvent des centaines, voire des milliers d'hectares et les élus évoquent des cas de spéculation foncière. Concernant les compensations environnementales, les élus notent qu'il faut avoir une vision plus large, et que la Région pourrait la porter avec l'aide opérationnelle du CREN. /



Le foncier agricole

Périgueux - 7 juillet 2017

Maintenir l'activité agricole

Maintenir l'agriculture est un enjeu primordial pour les élus de l'atelier qui considèrent qu'il n'est pas simple d'y répondre. Ils concèdent que de nombreux territoires souffrent d'une déprise agricole « très importante ». A titre d'exemple, autour de la ville de Périgueux, la forêt croît de 2 % par an, et cela au détriment des espaces agricoles.

Les élus ont fait part de leurs difficultés à pérenniser l'activité agricole malgré les efforts mis en œuvre par les collectivités. Ils sont conscients de la nécessité de favoriser l'installation des agriculteurs, mais encore faut-il que ces derniers aient un projet viable qui leur permette de vivre de leur activité.

Le maraîchage apparaît ainsi comme une activité où l'installation d'agriculteurs est la plus complexe à réaliser en raison d'une part du prix du m² et d'autre part de la viabilité des projets.

Revitaliser les centres-bourgs

Revitaliser les centres-bourgs est un sujet qui a été évoqué par les élus et qui a suscité de nombreuses réactions. Les élus de Dordogne et du Lot-et-Garonne ont échangé sur ces problématiques de dévitalisation marquée par une vacance de logement très élevée. Ils conviennent que la dévitalisation ne se fait pas nécessairement à cause de la perte de population mais en raison du modèle de développement. Ce phénomène est d'autant plus important pour la Dordogne qui est un territoire attractif et qui accueille une population du Nord de l'Europe qui cherche exclusivement une maison en milieu rural avec un grand terrain. Il n'y a pas de demande de logement dans les centres-bourgs.

Sur ce territoire, les collectivités se sont lancées dans des démarches de revitalisation de centre-bourg. La réhabilitation de l'habitat via une démarche d'Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat - revitalisation rurale dit OPAH RR - a été évoquée lors de l'atelier permettant un partage d'expérience sur la question.



Développer le territoire et son attractivité

Les élus considèrent qu'il faut développer le territoire de manière raisonnée. Il convient de concilier développement urbain, développement économique et préservation de l'environnement. Ces enjeux doivent être au centre des réflexions. Bien souvent sur les territoires, des anciennes zones d'activités économiques sont en friches et pourtant de nouvelles zones d'activités se construisent sur d'anciens espaces agricoles ou naturels.

La mise en œuvre de documents de type SCoT invite à la mise en œuvre d'une stratégie foncière planifiant de manière stratégique le développement du territoire. Il a été évoqué que l'enjeu n'est pas de consommer aucune surface agricole mais d'en consommer seulement si le projet répond à l'intérêt général. Si le projet n'est pas d'intérêt général, il est indispensable de préserver les terres agricoles.

Pour développer le territoire efficacement, il a été précisé qu'il faut penser un projet, c'est-à-dire de « passer des demandes de permis de construire à un questionnement sur le projet à mettre en œuvre pour le devenir des communes ». En matière d'aménagement du territoire, certaines collectivités locales de Dordogne souhaitent préserver et pérenniser leur attractivité touristique. Les besoins en foncier pour loger les touristes doivent être pris en compte. /



La revitalisation par le foncier

Guéret - 11 juillet 2017

Gérer les espaces forestiers

Accompagner la gestion forestière est un enjeu clé pour les élus du territoire. En effet, les élus considèrent que le territoire subit l'exploitation forestière sans qu'il ne puisse en tirer un quelconque avantage : les routes pâtissent du passage des camions, les paysages sont détériorés et les coupes se font de manière sauvage en abîmant les sols. Ces externalités négatives ne jouent pas en faveur du développement touristique. L'accompagnement de la gestion forestière du territoire pourrait par exemple se faire par la mise en place d'une charte forestière, un document qui inciterait aux bonnes pratiques. Une meilleure gestion de la ressource bois permettrait potentiellement de développer également les réseaux de chaleur de bois.

Revitaliser les centres-bourgs et les centres-villes

Revitaliser les centres-bourgs et les centres-villes sur le territoire en garantissant un équilibre des territoires est un enjeu qui a suscité de nombreux échanges entre les élus. Dans cet atelier, les problématiques de dévitalisation en milieu urbain et en milieu rural ont été distinguées.

Cas de la dévitalisation dans les centres-bourgs

Les élus font le constat qu'en milieu rural les nouveaux habitants souhaitent pour la majorité des constructions neuves sur un terrain nu. Dès lors, faut-il intervenir en centre-bourg pour démolir l'existant ? Comment intervenir sur l'achat de maisons anciennes ? Faut-il construire des lotissements en centre-bourg ? Les échanges ont permis de montrer que les problématiques de revitalisation des centres-bourgs ne sont pas exactement les mêmes selon les communes. Pour les élus de communes avec un niveau de population très faible, la question qui a été posée est comment revitaliser les centres-bourgs quand une commune compte 40 habitants, pour maintenir des équipements et des services publics ? Pour les élus de communes composées de résidences secondaires et largement marquées par le phénomène de saisonnalité, la question posée était comment conserver une épicerie dans un centre-bourg pour répondre aux besoins temporaires des flux de population touristique avec résidences secondaires ?



Quelle que soit la typologie des communes, les élus ont évoqué la nécessité de travailler à l'attractivité des territoires ruraux. Ils ont cité dans ce cadre le développement des réseaux numériques pour favoriser le télétravail et l'installation, voire parfois le maintien d'entreprises.

Cas de la dévitalisation dans les centres-villes

Pour les élus présents à l'atelier, en milieu urbain la planification des modes de développement n'est pas toujours évidente. Même si les intercommunalités ont souvent la compétence urbanisme, elles n'ont pas nécessairement les compétences humaines en interne. Il n'y a pas d'agence d'urbanisme et pas de stratégie foncière sur ce territoire. Les élus soulignent un manque d'ingénierie, il n'y a pas de maîtrise des outils de l'urbanisme.

Les élus estiment qu'il existe une concurrence entre les centres-villes qui est une vraie difficulté par les effets qu'elle peut induire. Une solution évoquée serait d'identifier des vocations pour chaque centre-ville de manière à assurer une certaine complémentarité entre eux. Cette concurrence est d'autant plus néfaste que dans certaines villes, il ya une déprise démographique.

En matière de réflexion d'aménagement du territoire, des questions sur les déplacements, l'habitat et le commerce se posent. Quelle est la place des voitures dans les centres-villes dans des territoires où il n'y a pas de grandes et moyennes villes et donc pas ou peu de transports collectifs ? Comment transformer les immeubles de centre-ville quand l'entrée du bâtiment est commune pour le commerce et les logements ?

Structurer les circuits courts

Les élus ont également évoqué un autre enjeu pour le territoire qui est la structuration des circuits courts tant en amont (installation d'agriculteurs) qu'en aval (structuration de l'offre). Les élus ont du mal à faire travailler ensemble les producteurs pour fournir des paniers diversifiés. Il s'avère difficile de trouver des porteurs de projet pour ce type d'initiatives. Comment passer d'un projet de vie à un projet plus structurant pour disposer d'une plus grande variété de produits de manière régulière et en quantité ? /



Les enjeux littoraux

Mimizan - 21 septembre 2017

Gérer le développement d'un territoire littoral

Le développement urbain dans les espaces littoraux est contraint par la loi Littoral. Les élus présents à l'atelier ont fait part de la complexité de cette loi qui renvoie à une appréciation locale. Cette appréciation peut être différente entre la collectivité et l'État, et même différente selon la DDTM concernée. Pour certains, cette loi n'est pas bénéfique pour les territoires. Le souhait de l'amender a été évoqué. Par exemple, il a été signifié que la loi Littoral ne permet pas la relocalisation au sein même de la commune, ce qui pose alors d'importants problèmes. Est-on prêt à accepter que des activités disparaissent ? Le GIP littoral travaille sur des enjeux de déconstruction/relocalisation à 10-15 ans. Dans le court terme, il n'y a pas de solutions. Par ailleurs, certaines collectivités sont confrontées à un problème entre l'application de la loi Littoral et la volonté de traiter les dents creuses.

Les communes situées sur le littoral craignent une perte d'attractivité : comment créer ou conserver des campings dans les communes littorales ? Il a été précisé par les élus que les touristes viennent sur ces territoires pour être à proximité du littoral et non dans l'arrière-pays. Par ailleurs, il a été signalé que les contraintes foncières imposées par la loi Littoral peuvent remettre en question des projets de développement des énergies renouvelables qui sont souvent des projets qui nécessitent du foncier.

Les échanges portant au début sur les territoires communaux ont été élargis à l'échelle intercommunale car à ce niveau d'action, les problématiques de développement urbain sont différentes selon les territoires qui les composent. A l'intérieur des EPCI peuvent se côtoyer des espaces tendus soumis à de fortes pressions (prix, démographie, urbanisation) et des espaces en déprise. L'enjeu littoral est souvent un enjeu qui vient s'ajouter à d'autres : ruraux, périurbains, urbains, de montagne... Et les élus se posent la question de comment se développer dans les territoires en déprise.

Même si le territoire littoral a bien souvent l'image d'un territoire attractif, comme sur de nombreux territoires, les problématiques d'urbanisme commercial et de mobilités existent. Certaines communes doivent faire face à des entrées de ville



dégradées en raison des politiques d'urbanisme commercial. Concernant la mobilité, il s'avère difficile de développer des nouvelles formes de mobilités qui seraient des alternatives à la voiture individuelle. Plus spécifiquement aux territoires littoraux, les collectivités ont du mal à gérer la saisonnalité des déplacements et la saturation des réseaux en période estivale.

Préserver les espaces naturels

La préservation des espaces naturels est un enjeu de taille pour le territoire. Ces dernières années, la forêt a subi de nombreuses pressions liées à la croissance urbaine, à l'agriculture ou encore aux fermes photovoltaïques (ce sont des projets qui consomment de l'espace). Certains sylviculteurs sont tentés par le changement d'activité au profit de la production d'énergie solaire via le photovoltaïque qui rapporte financièrement plus que le bois. Un dernier facteur qui nuit à la préservation de la forêt est l'aléa climatique qui a déjà entraîné d'importants investissements pour la reconstruction à l'hectare près.

Maîtriser la pression sur les prix immobiliers

La pression sur les prix est un enjeu marqué pour les élus de ces territoires. En matière d'habitat, il existe de réelles difficultés pour se loger car le foncier est rare. Cette rareté a une conséquence sur les prix des logements. Certaines personnes, notamment celles avec un faible revenu n'ont pas les moyens de se loger, la mixité sociale dans ces communes n'est donc pas assurée et parfois difficile à mener. En ce qui concerne les jeunes, comment faire en sorte que cette population reste/s'installe dans la commune si le prix au m² est compris entre 100 et 150 € le m² ?

Outre les problématiques liées au logement, les prix et le manque de foncier posent également des questions en matière d'économie : comment maintenir du foncier économique et de l'activité productive ?

Les élus ont également évoqué la difficulté de maîtrise de la division parcellaire due à la pression foncière et de perte de qualité urbaine qui en découle. /



Lien ville centre - bassin de vie

Angoulême - 11 décembre 2017

Revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs : l'habitat

Le territoire se caractérise par des centres dans lesquels les logements ne sont pas attractifs car ils sont anciens (dégradés, mauvaise isolation...) et/ou pas adaptés aux besoins de la population (manque de stationnement...). Face à une telle situation, les élus considèrent que la maîtrise du foncier est un levier d'action pour la redynamisation de l'habitat dans le centre-ville, l'enjeu étant de redonner envie de revenir en centre-bourg. Le renouvellement urbain apparaît comme une des actions qui pourraient résoudre les problématiques de la vacance des logements. Néanmoins, il est exprimé par des élus que pour réhabiliter les logements en centre-ville et en centre-bourg, il faut des moyens financiers, et, en amont, un projet de territoire. Les outils existants pour agir sur la réhabilitation ont été cités, comme par exemple, la réhabilitation via une OPAH, via l'EPFNA ou via le dispositif Pinel.

Revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs : le commerce

Les élus soulignent que la dévitalisation sur le territoire ne concerne pas uniquement les questions d'habitat mais elle porte également sur les questions commerciales et que ces deux questions sont liées. Il a été rappelé la nécessité de conserver le commerce dans les centres, notamment les commerces ayant une surface de moins de 300 m². Toutefois, il a été évoqué les difficultés de développement de l'activité commerciale dans des locaux dont la surface est inférieure à 100 m². Les élus suggèrent de réfléchir à la manière de rassembler des cellules commerciales de façon à ce que les surfaces soit plus importantes. C'est le cas d'un hôtel à Montmorillon qui a été soutenu par la collectivité qui auparavant avait des difficultés financières et, qui après agrandissement fonctionne bien. Hormis la question des surfaces commerciales, les élus ont relayé qu'un des enjeux de revitalisation des centres concerne la transmission et la reprise des commerces.

L'affaiblissement du commerce en centre-ville ou centre-bourg dû au développement des zones commerciales périphériques a été évoqué. Les élus considèrent que les « Les centres-villes doivent être plus accessibles car ils ont le devoir d'accueillir les automobilistes ». Les consommateurs se rendent dans les grandes surfaces car le stationnement y est plus aisé. Néanmoins, dans les échanges, les élus montrent que l'accessibilité par l'automobile dans les centres-villes n'apparaît pas comme une solution unique à l'attractivité de ces derniers. Au-delà des questions de mobilité, « il y a une panoplie de choses à faire » comme par exemple l'animation commerciale.



Développement du territoire : comment le maîtriser ?

Au cours de cet atelier, les participants ont échangé sur les solutions à mettre en œuvre pour maîtriser le développement de leur territoire.

Les élus rapportent qu'il est difficile de construire uniquement sur des terres sans valeur agronomique, même si la préservation des espaces agricoles et naturels est un enjeu pour les élus.

Les élus considèrent que pour se développer, il faut à la fois identifier les atouts et les besoins du territoire. Par exemple, s'il y a des personnes âgées, quels services à développer ? Par ailleurs, les élus témoignent qu'actuellement il y a peu d'articulation entre mobilité / intermodalité et urbanisme / aménagement, d'où la nécessité de leur mise en cohérence.

En matière de modèle de développement, certains élus expriment l'hétérogénéité des attentes des différentes générations en matière d'habitat. Cela en constatant que les jeunes sont moins attachés à leur logement que leurs aînés. Dans les centres-bourgs, les logements pourraient ainsi être dédiés aux jeunes et aux seniors.

Il faut sortir de la « logique du toujours plus de population » car les dotations que versent l'Etat en dépendent. Il a été souligné que la baisse de population induit une baisse des dotations alors que parfois les populations peuvent être modestes voire pauvres.

Les élus ont enfin évoqué la nécessité de « ne pas vider les campagnes ». Dans ce cadre, la relation ville-campagne leur semble primordiale. Les SCoT et plus particulièrement les PLUI permettent de mettre fin à l'égoïsme communal et apportent des éléments de réponse à cette problématique. Le SRADDET doit également y apporter sa part. Le SRADDET doit être au service de l'équilibre du territoire et doit répartir le développement sur tout le territoire. Le SRADDET doit avoir une dimension sociale, dans le développement économique et dans le bien-être des habitants. /



LES RÔLES DE LA RÉGION EN NOUVELLE-AQUITAINE

Synthèse des ateliers

La Région, acteur de poids entre la collectivité et l'Etat, notamment attendue pour peser sur la législation ; acteur de mise en réseau des parties prenantes.

La Région, acteur de la bonne articulation des documents de planification régionaux et infrarégionaux.
PPA : personnes publiques associées



Facilitateur
du dialogue et
porte parole



PPA
Structurer les
actions à la
bonne échelle

Rôle
de
Nouv
Aquit

Financ



La Région, acteur fin
de développement t



LA RÉGION AQUITAINE

Ateliers de concertation



**Ingénierie
et
aides techniques
aux territoires**

La Région, acteur de l'observation, de la connaissance et de la diffusion de l'ingénierie sur différentes thématiques : habitat, mobilité, économie, environnement, foncier, juridique...



Prospectif
Avoir une vision
globale de
l'aménagement
du territoire

La Région, acteur qui assure la complémentarité entre l'ensemble des entités qui composent le territoire, à travers notamment du SRADDET.

(s)
la
elle
aine

ceur

Financier des projets
territorial.



/ STRATEGIE FONCIERE

« Construire une stratégie foncière »

Club observation et stratégie foncière
27 mars 2017

« Territoire zéro friche »

Séminaire technique
07 novembre 2017

« Stratégie régionale des compensations »

Séminaire technique
08 novembre 2017