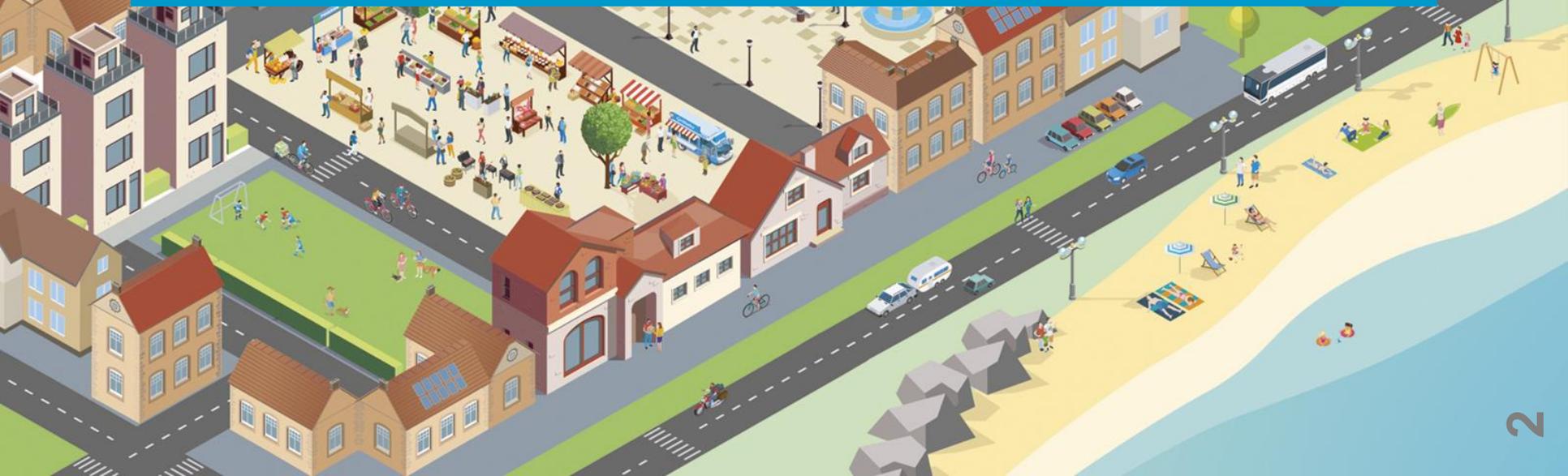




Maîtrise du foncier :
des bonnes intentions aux bonnes pratiques
EN NOUVELLE-AQUITAINE

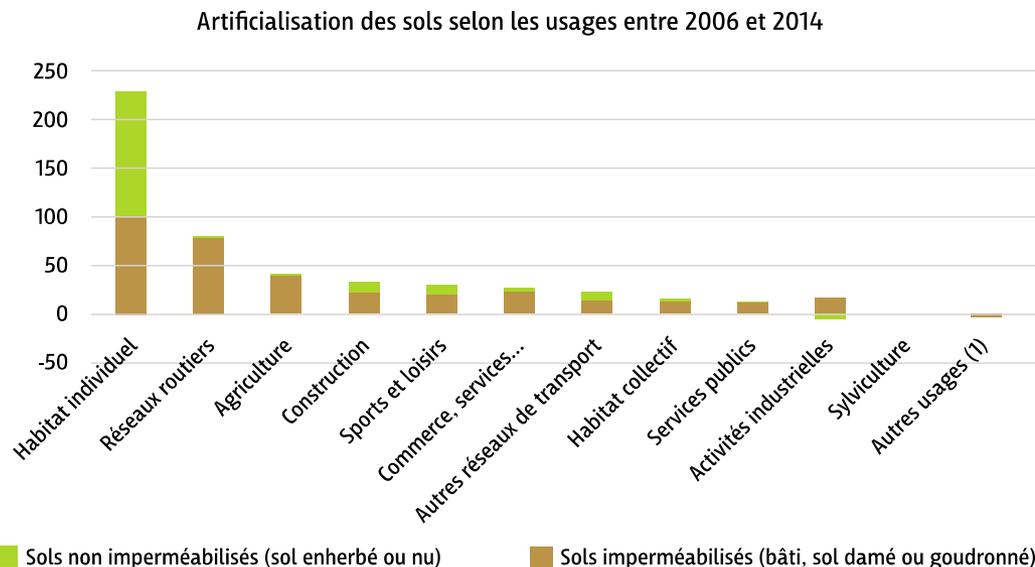


UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT NON SOUTENABLE



LA NOUVELLE-AQUITAINE, PREMIÈRE RÉGION CONSOMMATRICE D'ESPACE

- + 5 188 hectares artificialisés par an entre 2009 et 2015 = 20 terrains de foot artificialisés par jour (*Obs. NAFU*)
- Des dynamiques foncières très différentes selon les territoires :
 - Une consommation d'espace importante à l'Ouest (*en volume*), mais non négligeable dans les territoires ruraux (*au regard de leurs dynamiques propres*)
 - Une artificialisation plus particulièrement marquée le long du littoral et autour des agglomérations

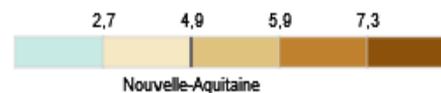
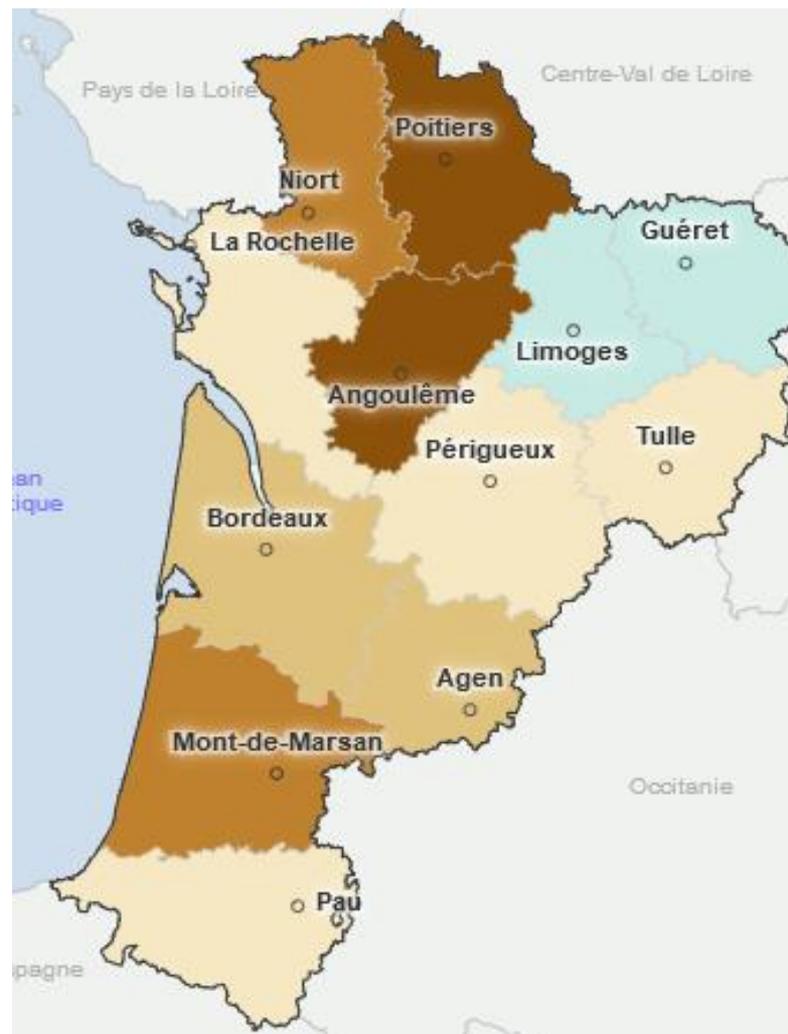


FOCUS SUR LE 16 – 86 – 87

Evolution des surfaces artificialisées entre 2009 et 2015 (Obs NAFU)

	En ha	En %
Charente	4 152 ha	+ 9,5 %
Vienne	3 454 ha	+ 7,3 %
Haute-Vienne	812 ha	+ 1,9 %
Nouvelle-Aquitaine	31 127 ha	+ 4,9 %

☞ Impact de la construction de la LGV
SEA en Charente et Vienne



POURQUOI UNE CONSOMMATION D'ESPACE AUSSI IMPORTANTE EN NOUVELLE-AQUITAINE ?

→ Des facteurs quantitatifs : l'accueil de nouvelles populations, permanentes et touristiques

Des besoins en logement liés aux dynamiques démographiques

- + 39 700 logements/an entre 2010 et 2015
- Une croissance démographique soutenue :
+160 000 hab. entre 2011 et 2016
- Une diminution de la taille des ménages



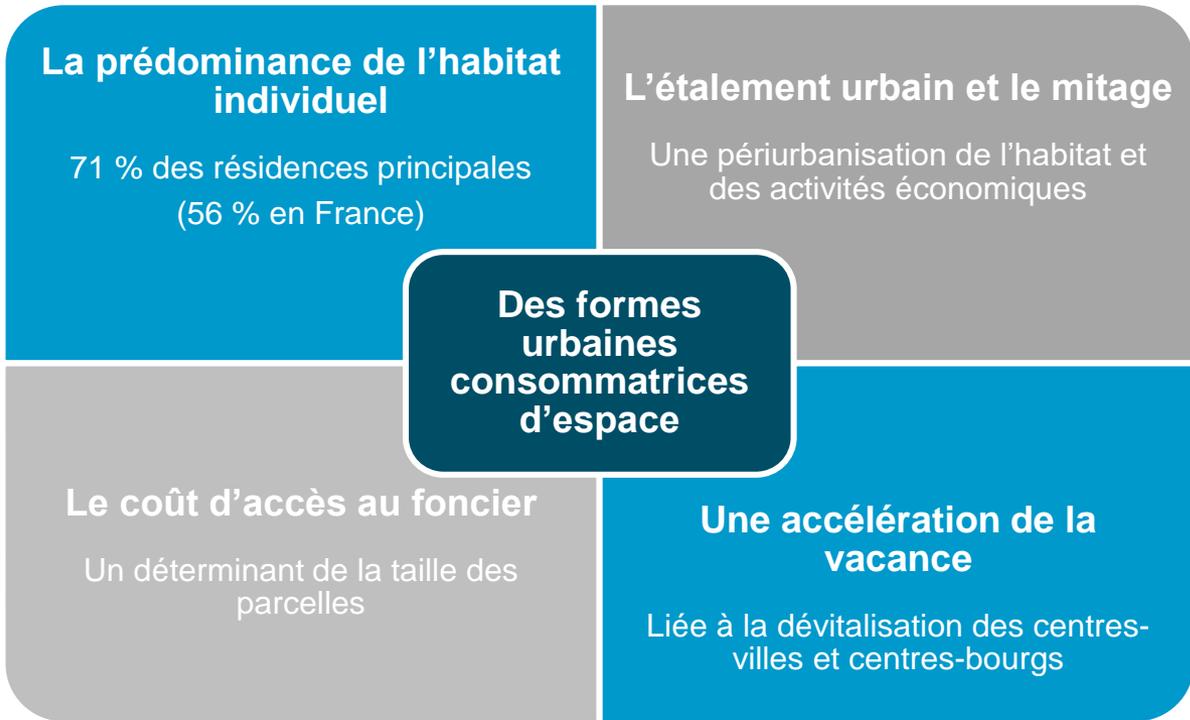
L'attractivité touristique de la région

- Des résidences secondaires de plus en plus nombreuses
+ 12 % du nombre de logements
- L'offre de location saisonnière et son impact sur le marché locatif



POURQUOI UNE CONSOMMATION D'ESPACE AUSSI IMPORTANTE EN NOUVELLE-AQUITAINE ?

→ Des facteurs qualitatifs : la manière d'habiter le territoire



Focus sur les territoires en déprise :

- Un déclin démographique, une perte de dynamisme économique
 - La densification et la rénovation coûtent plus cher que la construction neuve
- => Etalement urbain

UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT NON SOUTENABLE

Un fort impact environnemental

▶ L'artificialisation : un facteur de l'effondrement de la biodiversité

Imperméabilisation des sols, dégradation/destruction des habitats naturels

▶ L'artificialisation : un enjeu du changement climatique

Rôle des sols dans :

- la séquestration du carbone
- la vulnérabilité aux effets du changement climatique

Un coût économique et social pour la collectivité et les habitants

▶ Un coût économique

pour la collectivité : coût de l'extension des réseaux

pour les habitants : coût des déplacements liés à la périurbanisation

▶ **Un coût social** : un risque de segmentation sociale et spatiale de la population

Une perte de ressource pour l'agriculture et la forêt

▶ **Une réduction de la surface agricole**, liée pour partie à l'artificialisation : - 160 000 ha entre 2000 et 2010

▶ De forts enjeux, en termes :

- ↪ de perte du potentiel de production agricole du territoire
- ↪ d'empreinte carbone liée à la consommation de produits alimentaires
- ↪ d'aménagement et de développement des territoires, liés au caractère multifonctionnel de l'agriculture



PROMOUVOIR UN NOUVEAU MODÈLE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE



UN ENJEU TRANSVERSAL : CHANGER LA MANIÈRE DE PENSER L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

→ Placer la gestion économe de l'espace au cœur du projet de territoire

Inverser le regard sur les espaces naturels, agricoles et forestiers

Des espaces souvent considérés comme la variable d'ajustement de l'extension urbaine

L'objectif : penser l'urbanisation à partir des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui conditionnent, à terme, le développement et l'attractivité du territoire

Placer la capacité d'accueil au cœur des stratégies territoriales

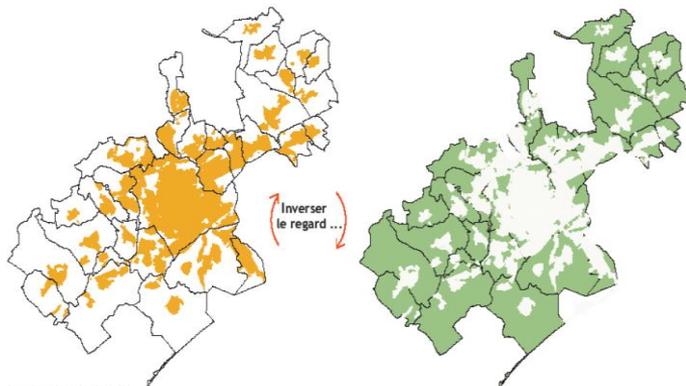
+ 1 million d'habitants dans la région en 2050 et nouveaux besoins liés au vieillissement de la population

L'objectif : conditionner l'accueil de nouvelles populations et des activités aux ressources actuelles et futures du territoire

Mieux articuler gestion des risques, changement climatique et urbanisme

L'urbanisation interfère très largement avec les risques naturels et les effets du changement climatique

L'objectif : mieux intégrer ces enjeux dans la stratégie de développement urbain



Occupation par le domaine bâti en 1999
source IGN

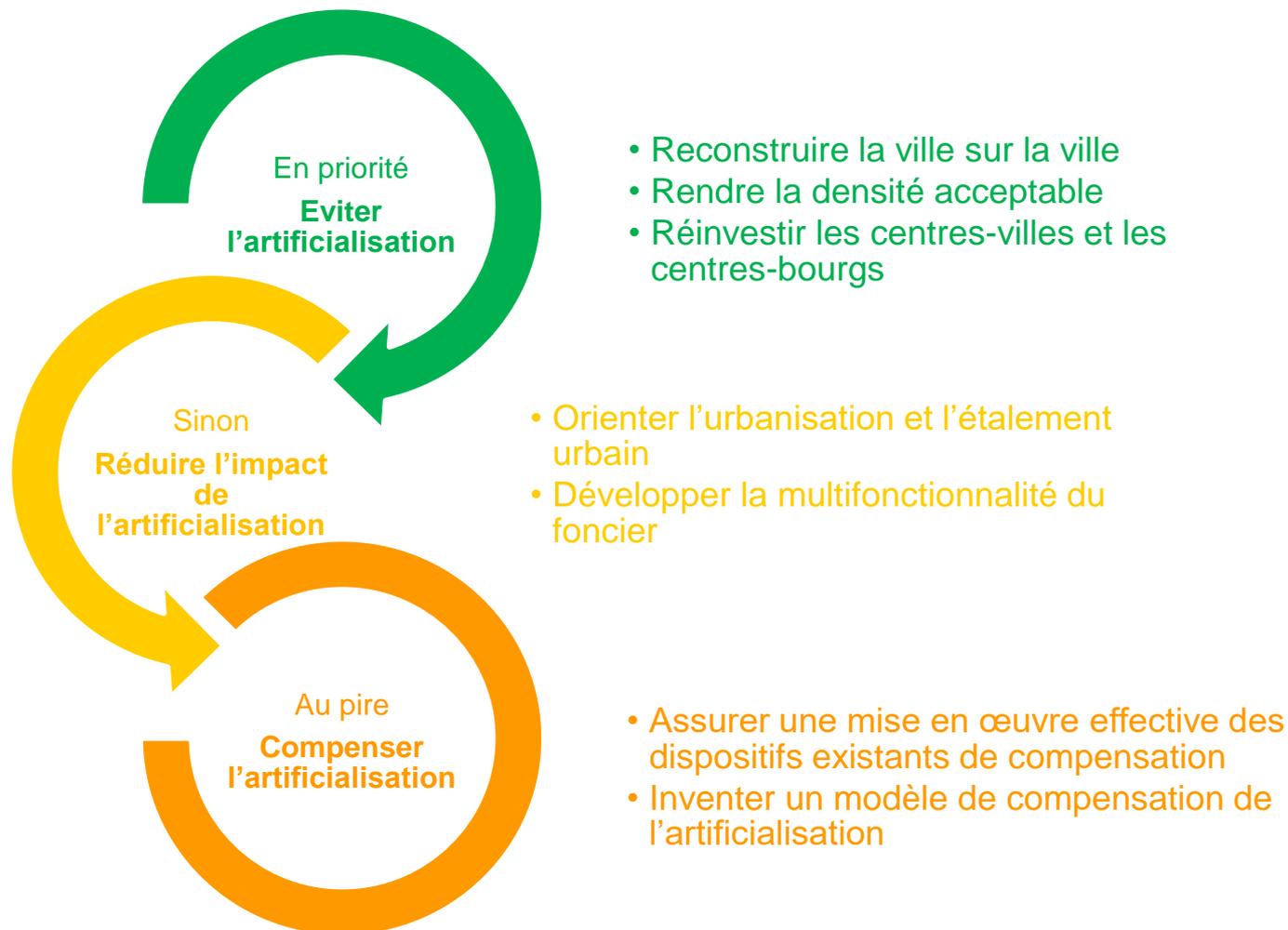
... pour révéler l'armature
des espaces naturels et agricoles.

C'est possible !

Le SCOT de Montpellier, préfigurateur du concept « d'inversion du regard »

« *La nature et l'agriculture ne sont plus des variables d'ajustement de l'extension urbaine, mais des enjeux de préservation et de valorisation qui conditionnent l'attractivité du territoire à long terme* »

LES PRINCIPES : EVITER, SINON RÉDUIRE, AU PIRE, COMPENSER L'ARTIFICIALISATION





MOBILISER PLEINEMENT LES ACTEURS ET LEVIERS D'ACTION EXISTANTS



DE NOMBREUX OUTILS À DISPOSITION DES TERRITOIRES

Les documents de planification et d'urbanisme

SRADDET, SCOT, PLU(i)...

Les outils de régulation de la consommation d'espace

CDPENAF, CDAC, fiscalité...

Les instruments de protection des espaces NAF

CEN, protection du littoral, sanctuarisation des espaces NAF (ZAP, PEANP...)

Le portage foncier

SAFER, EPF...

Les dispositifs de redynamisation des centres-villes et centres-bourgs

Action Cœur de ville, Petites villes de demain...

FAIRE DE LA PLANIFICATION LOCALE LE PIVOT DE LA GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

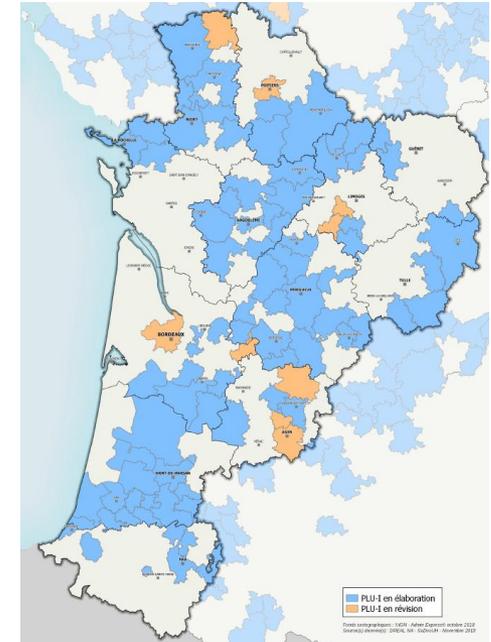
→ Penser l'aménagement de l'espace à des échelles suffisamment larges

- Achever la couverture de la région en SCoT, déterminants dans la structuration du territoire aux échelles intermédiaires
- Généraliser les PLU à l'échelle intercommunale, aujourd'hui la mieux adaptée à la planification de l'urbanisme

→ SCOT et PLU(I) : des outils à mobiliser plus efficacement

- Faire « monter en gamme » les SCoT et PLU(I) par la définition d'objectifs plus ambitieux et exigeants de gestion économe de l'espace et par la mobilisation de l'ensemble des possibilités offertes par ces documents
- Faire de la maîtrise de la consommation d'espace un enjeu fort du contrôle de légalité

Avancement de la planification intercommunale



C'est possible !

Le PLUI de La Rochelle :

- ▶ un projet de recentrage du développement de l'agglomération sur la ville centre et l'unité urbaine
- ▶ un scénario ambitieux de réduction du développement urbain : la majorité des logements seront produits dans les enveloppes déjà bâties

MOBILISER L'ENSEMBLE DES LEVIERS COMPLÉMENTAIRES À DISPOSITION

Parmi les différentes propositions...

➔ Mettre un « coup d'arrêt » à l'extension sans fin des surfaces commerciales périphériques



- Mobiliser les opérations de revitalisation des territoires, afin d'obtenir la suspension des projets d'implantation commerciale périphérique
- Faire des CDAC un véritable régulateur de l'offre commerciale
- Intégrer plus fortement les enjeux de l'urbanisme commercial aux différentes échelles de la planification

➔ Faire de la fiscalité un levier de la gestion économe de l'espace



- Mobiliser les outils fiscaux existants pour favoriser la densité et lutter contre l'étalement urbain
- Repenser la fiscalité liée à l'artificialisation en fonction de l'objectif de gestion économe de l'espace :

- ↳ rendre la fiscalité plus incitative : en fonction des secteurs, du type de location (location à l'année vs location saisonnière)...
- ↳ limiter les exonérations et abattements qui encouragent à l'artificialisation
- ↳ repenser et alléger la fiscalité qui pèse sur le foncier non bâti

LA RÉGION, UN ACTEUR ÉMERGENT AUX LEVIERS ESSENTIELLEMENT INDIRECTS

Mieux connaître, comprendre et suivre les dynamiques foncières régionales

- Positionner l'outil OCS comme le référentiel commun de mesure et de suivi de la consommation d'espace
- Renforcer le rôle d'outil d'aide à la décision de l'Observatoire NAFU

Créer les conditions d'une application territorialisée et effective du SRADDET

- Moduler, sans remettre en cause l'économie générale du schéma, l'objectif de – 50 % selon les territoires
- Instituer une régulation des prix du foncier, afin de garantir un « droit à la ville » dans les zones en fort développement
- Accompagner les territoires dans l'intégration des objectifs et règles générales du SRADDET (rôle de personne publique associée)
- Garantir, par le contrôle de légalité, une application effective du SRADDET dans les documents de planification infrarégionaux

Fédérer les territoires autour de la gestion économe de l'espace

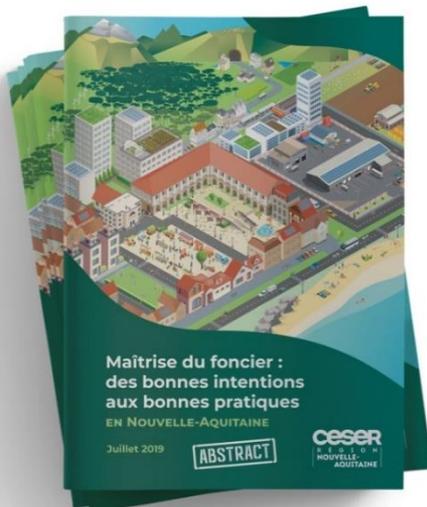
- Impulser la diffusion d'une culture de la gestion économe de l'espace
- Accompagner les territoires vers la sobriété foncière
- Initier ou soutenir les leviers fonciers innovants

PLUS D'INFORMATIONS...

→ Le rapport du CESER : *Maîtrise du foncier : des bonnes intentions aux bonnes pratiques en Nouvelle-Aquitaine*

Téléchargeable sur le site internet du CESER : <https://ceser-nouvelle-aquitaine.fr/>
(Rubrique Publications)

Ou disponible sur simple demande à : contact@ceser-nouvelle-aquitaine.fr



Mode d'emploi

- ▶ Les messages clés et la synthèse des propositions en début de document
- ▶ Des encadrés « Orientations et propositions »
- ▶ Des focus et des exemples tout au long du rapport
- ▶ Un résumé à la fin de chaque partie



« Une nation qui détruit son sol se détruit elle-même »

Franklin D. Roosevelt

MERCI DE VOTRE ATTENTION