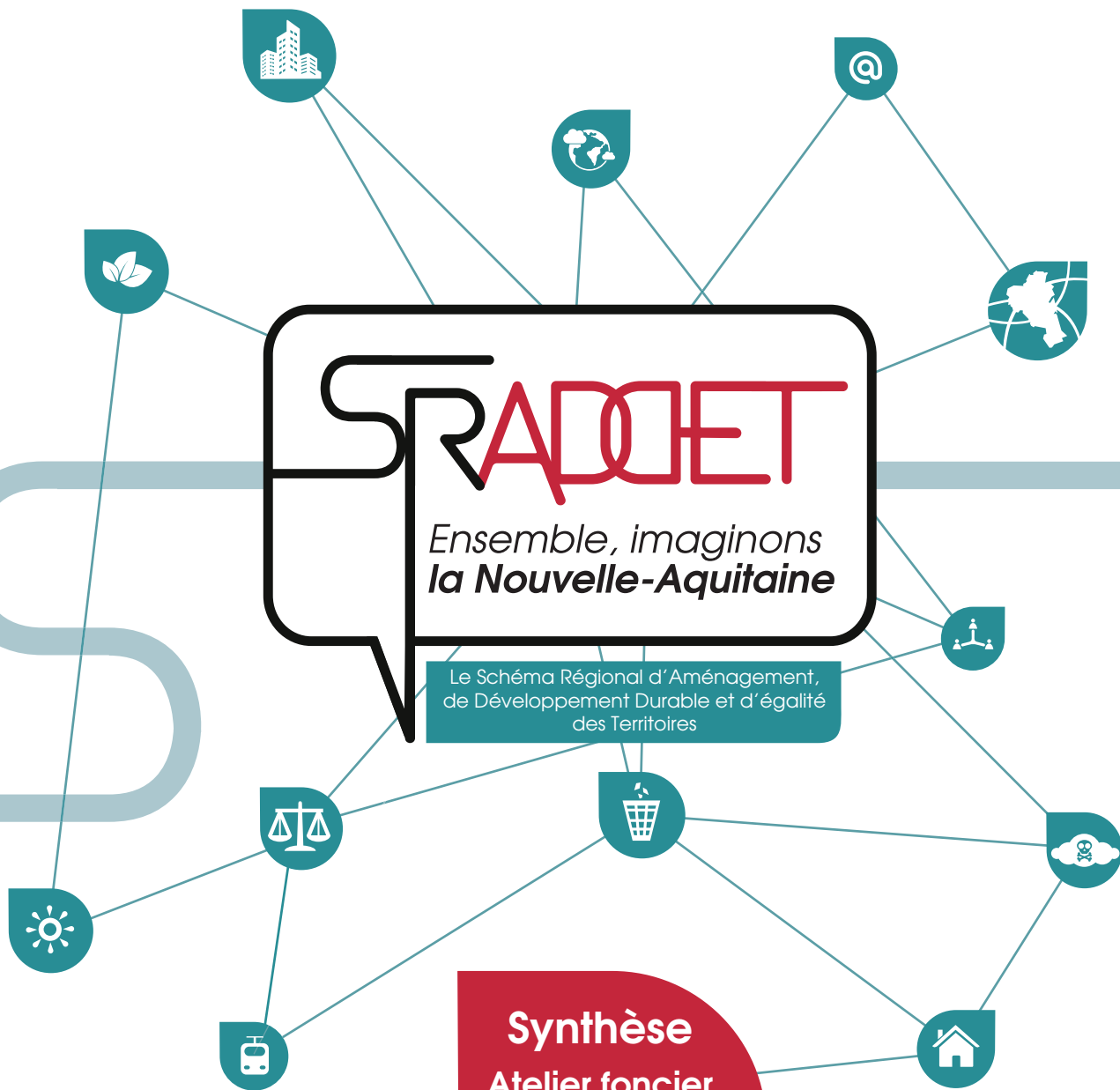




RÉGION  
**Nouvelle-  
Aquitaine**



**Synthèse**  
**Atelier foncier**  
**MODIFICATION 1**  
Juin - juillet 2022

[nouvelle-aquitaine.fr](http://nouvelle-aquitaine.fr)

Investissons aujourd'hui, dessinons demain »»»»»

## Sommaire

<b>P 4-5 /</b>	Que doit intégrer le SRADDET sur le volet foncier suite à la loi Climat et Résilience ?
<b>P 6-7 /</b>	Quelle est la méthode de travail de la Région ?
<b>P 8-9-10 /</b>	Débat
<b>P 11 /</b>	Retours de l'enquête des ateliers phase 1
<b>P 12-13-14 /</b>	Principaux enjeux dégagés lors des ateliers
<b>P 15-16-17 /</b>	Les défis communs évoqués durant les ateliers

**Document réalisé avec le concours de l'Audap en conception et réalisation graphique.**

La loi Climat et Résilience et la Loi anti-gaspillage et économie circulaire ont fixé de nouveaux objectifs qui nous imposent une modification du SRADDET que le Conseil régional avait adopté le 16 décembre 2019. Ces modifications concernent les thématiques du foncier, de la logistique et des déchets.

Elles s'opèrent dans le respect absolu de la méthode qui guide la construction des politiques publiques de la Région : un dialogue de proximité, la concertation de l'ensemble des acteurs et plus particulièrement des représentants des territoires. A ce titre, je ne peux que saluer votre mobilisation et votre engagement à l'occasion des différents temps de travail collectif proposés par la Région.

Ces changements devront également respecter la vision de développement équilibré des territoires de Nouvelle-Aquitaine ainsi que la stratégie d'accompagnement des transitions engagée par le Conseil régional.

Ainsi, la nouvelle version du SRADDET renforcera l'objectif initial de rééquilibrage des territoires et de prise en compte de leurs spécificités. Cet objectif s'accompagne d'une démarche de lutte contre les fractures territoriales avec des dispositifs d'aide à l'ingénierie, de revitalisation des centres bourgs, de promotion de la santé humaine, végétale, animale et environnementale, d'accompagnement de l'emploi, de la formation et d'une stratégie de ré-industrialisation. Cette logique d'équité territoriale guidera notre stratégie en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.

La nouvelle mouture du SRADDET sera également être en parfaite adéquation avec la feuille de route Néo Terra qui propose un changement global de paradigme pour répondre au défi du changement climatique et assurer les transitions écologiques, énergétiques, agricoles et économiques.

Convaincu que les synthèses de nos travaux viendront souligner cette ambition collective, je suis persuadé que nous partageons la même vision d'une Nouvelle-Aquitaine dynamique, équilibrée et résiliente. Je vous invite à poursuivre ces réflexions pour la co-construction de notre SRADDET. /

**Alain ROUSSET**  
Président  
du Conseil régional  
de Nouvelle-Aquitaine



## Que doit intégrer le sraddet sur le volet foncier suite à la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 ?

La loi Climat et Résilience fait des SRADDET un document pivot pour décliner les objectifs nationaux de sobriété foncière au niveau régional et dans les territoires infra-régionaux.

### La Loi Climat et résilience demande aux SRADDET:

- D'intégrer la trajectoire visant à l'absence d'artificialisation nette à 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de 50% du rythme de la consommation foncière sur la première période 2021-2031 par rapport aux 10 années précédentes.
- De fixer un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranches décennales.
- De décliner l'objectif entre les différentes parties du territoire.

### Qu'intègre déjà le SRADDET ?

Le SRADDET en vigueur prévoit d'ores et déjà un objectif de neutralité foncière à long terme et une réduction de 50% de la consommation d'espaces NAF à 2030, mais au niveau régional. Il doit donc évoluer pour prendre en compte les demandes de la Loi.

Par ailleurs, des règles générales contribuent à atteindre cet objectif en invitant les territoires, entre autres :

- À mobiliser prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes (règle 1).
- À organiser essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes (règle 2).
- À favoriser, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif (règle 4).
- À faire des friches des espaces de réinvestissement privilégiés (règle 5).

Au regard du défi que comporte cette modification du SRADDET, Laurence Rouède, Vice-présidente en charge du développement et de l'équilibre des territoires et des contractualisations et Sandrine Hernandez, Conseillère régionale déléguée à la revitalisation des centres-bourgs, à l'urbanisme et au foncier; ont souhaité animer des ateliers territoriaux, afin de confronter les premières réflexions régionales avec les préoccupations des territoires. Ce document synthétise la présentation des travaux de la Région ainsi que les réactions qu'ils ont pu susciter. /

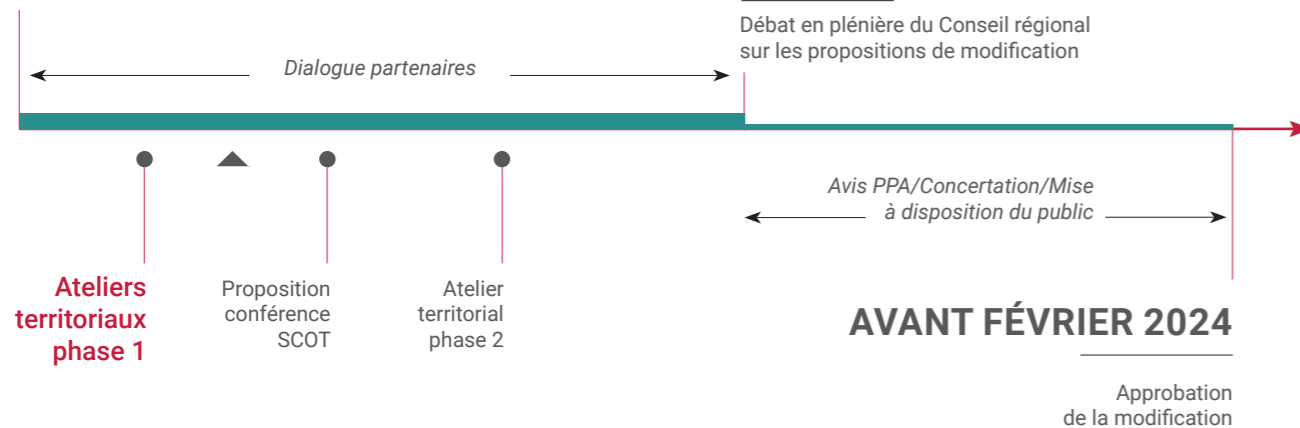
## Les étapes de modification du SRADDET

13/12/2021

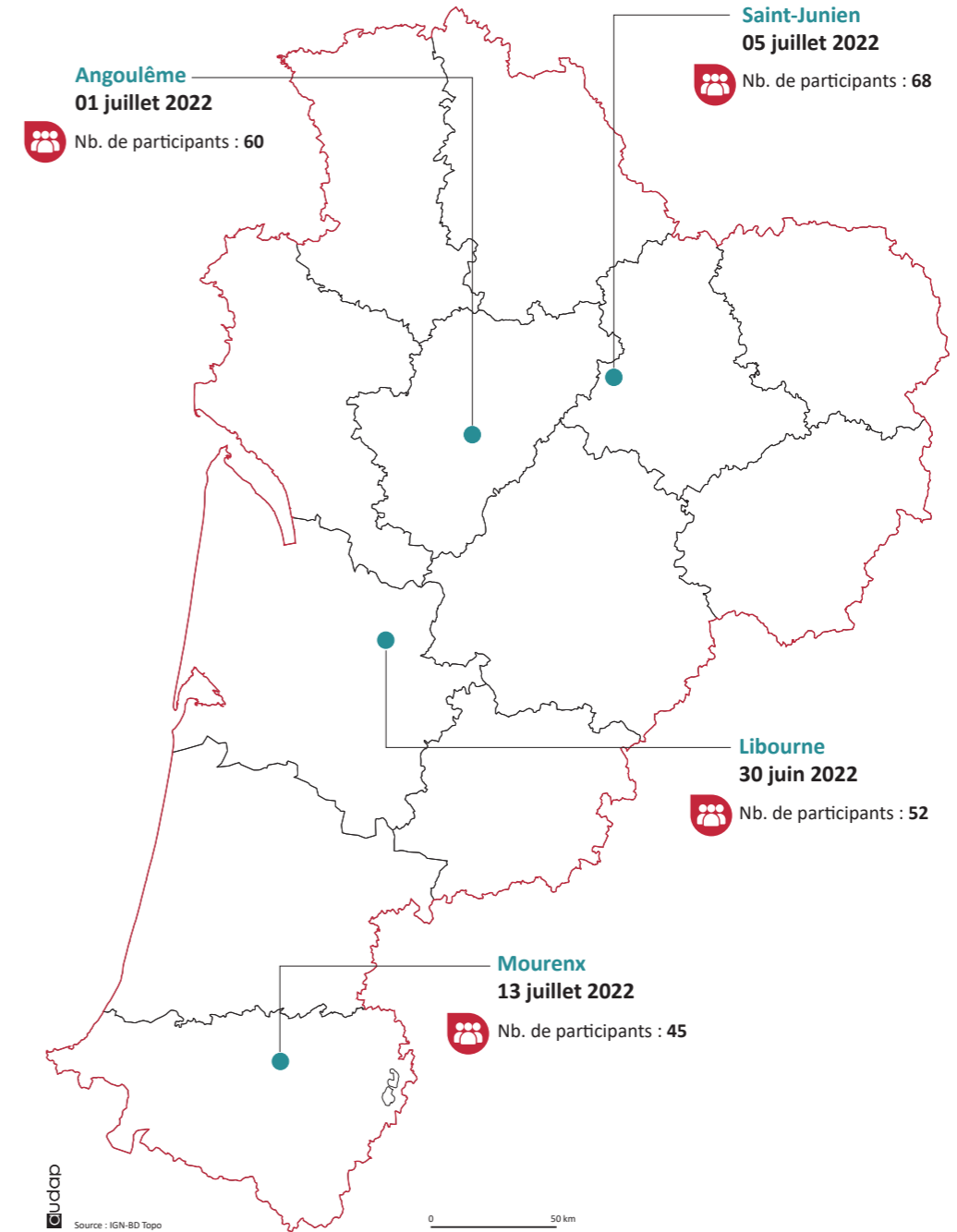
Engagement de la modification du SRADDET

MARS 2023

Débat en plénière du Conseil régional sur les propositions de modification



## Ateliers territoriaux / phase 1



### Structures sollicitées pour participer aux ateliers



SCOT - EPCI - Départements - Associations de Maires  
Etat (SGAR, DREAL, DDT(M)) - Agences d'urbanisme - EPF(L)-SAFER - URCAUE /

## Quelle est la méthode de travail de la Région ?

Durant ces ateliers, la Région a présenté une proposition de méthode visant à répondre aux nouvelles dispositions de la loi Climat et Résilience. Les acteurs locaux étaient invités à réagir de manière individuelle et collective à ces propositions et plus particulièrement sur les profils de territoires présentés et les modèles de développement souhaitables permet-

tant de répondre au défi majeur de la préservation des ressources foncières. Cette partie synthétise la méthode présentée par la Région ainsi que les principaux questionnements qu'elle a suscités. /

### Réaffirmation de la stratégie d'aménagement du territoire



Sur le plan politique, la stratégie d'aménagement du territoire portée par la Région dans son SRADDET en vigueur constitue un socle à la déclinaison des objectifs de sobriété foncière. Les enjeux, les défis et les priorités identifiés ainsi que les objectifs reposent sur plusieurs principes visant un rééquilibrage du développement territorial en Région.

### Analyse des dynamiques foncières 2011-2021



L'analyse des dynamiques foncières 2011-2021 à partir des données d'Occupation du Sol (OCS)\* régionale interpolées, vise à éclairer les trajectoires passées des EPCI et SCoT de la région, à mieux comprendre les différences géographiques de consommation d'espaces et à appréhender les déterminants possibles de la dynamique de consommation d'espaces régionale (poids de l'urbanisation à vocation résidentielle et des autres fonctions ; lien avec la dynamique démographique...).

### Liste des projets d'envergure nationale et régionale



Les grands projets d'aménagement ou d'infrastructures sont caractérisés par un fort impact foncier d'une part, et par une contribution directe à l'atteinte des objectifs du SRADDET. Les projets d'envergure nationale et régionale seront exclus de la consommation foncière des territoires, mais comptabilisés dans la consommation régionale. Leur identification constitue un préalable pour déterminer l'assiette de consommation foncière qui devra être répartie entre les territoires pour les 10 ans à venir : (cf p 11).

### Assiette 2021-2031



L'enveloppe des projets de territoires qui fera l'objet de la territorialisation est définie par le biais de l'identification d'une assiette sur la période 2021-2031, basée sur les données d'Occupation du Sol régionale interpolées.

### Fixation des échelles de territorialisation



L'échelle de territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espaces pourrait être celle des périmètres de SCoT et de regroupements d'EPCI non couverts par un SCoT.

### Objectifs par profil de territoire

La déclinaison des objectifs s'appuie sur 5 profils de territoires qui découlent de la stratégie régionale d'aménagement (la terminologie des profils devrait évoluer pour tenir compte des remarques faites durant les ateliers). La Région, au-delà d'un objectif chiffré, souhaite définir pour chaque profil des principes d'aménagement prioritaires, permettant de donner corps, à de nouveaux modèles de développement.

Toujours dans cet esprit, elle invite à ne pas considérer les futurs objectifs chiffrés comme des « droits à consommer ». L'ambition étant bien de combiner tous les leviers permettant de préserver un maximum de terres naturelles, agricoles et forestières, et donc de justifier, dans les projets de territoire, l'opportunité de consommer de l'espace pour répondre aux besoins. /

\* L'OCS régionale, une donnée de référence dans le SRADDET /

L'OCS régionale est identifiée, dans le SRADDET en vigueur, comme l'outil homogène d'observation et de calcul de la consommation foncière à l'échelle régionale. Concernant la modification du SRADDET, des réflexions sont en cours pour utiliser l'OCS régionale, redressée sur la période 2011/2021 par interpolation linéaire, afin d'être en accord avec la période de référence identifiée par la loi Climat et Résilience. À noter que lors des ateliers territoriaux, les chiffres présentés concernaient une interpolation de l'OCS régionale pour la période 2010/2020.



## Débat

### Peut-on partager les enveloppes foncières mobilisables entre plusieurs SCoT ?

Afin d'apporter de la souplesse à ce dispositif, il est envisagé d'adopter un principe de fongibilité : plusieurs SCoT contigus pourraient décider de répartir différemment leur enveloppe foncière mobilisable

entre eux pour porter un projet commun. Les conditions de mise en œuvre de ce principe restent à étudier.

### Comment faire quand mon territoire mêle plusieurs profils ?

Si un profil « dominant » est attribué à chaque territoire (avec les principes d'aménagement prioritaires et l'effort de sobriété foncière correspondant), certains territoires sont concernés par des enjeux d'autres profils. À noter que l'objectif global de réduction de la consommation d'espaces sera attribué

aux SCoT ou aux regroupements d'EPCI, qui pourront ensuite, lors de l'élaboration de leur document de planification, territorialiser de manière différenciée et à leur échelle leur ambition de réduction de consommation foncière pour répondre à la diversité de leur territoire.

### Comment ne pas pénaliser les territoires ayant faits des efforts dans le passé ?

La Région étudie cette question afin de tenir compte de la réduction du rythme d'artificialisation des sols déjà réalisée. Les échanges des ateliers n'ont pas

permis à ce stade de dégager une position partagée. Les travaux doivent se poursuivre en lien avec les territoires et la Conférence des SCoT.

### Quand seront présentés les objectifs chiffrés de territorialisation ?

La volonté de la Région est d'engager d'abord le dialogue sur le développement qualitatif du territoire néo-aquitain et sur des modèles de développement souhaitable permettant d'atteindre le ZAN sans cristalliser les débats sur la seule approche « chiffrée » qui ne constitue pas, à elle seule, un gage de sobriété

foncière, de qualité de développement et de transition environnementale et écologique. C'est bien l'objet de la première séquence de concertation. Une fois les grands principes partagés, la Région proposera des objectifs chiffrés en découlant, fin 2022, pour de nouveaux échanges.

### Si mon territoire n'a plus de foncier, comment pourra-t-il se développer ?

La démarche de la Région a pour objectif de répondre aux nouvelles dispositions de la loi, tout en répondant aux spécificités des territoires néo-aquitains. Il s'agit bien de laisser aux territoires la possibilité de répondre aux besoins des habitants et des entreprises tout en préservant le foncier. Par ailleurs, il est collectivement nécessaire de dépasser l'idée que la capacité de développement va automatiquement de pair avec la consommation d'espaces. Le renouvellement urbain, la densification raisonnée, la résorption des gisements vacants représentent des potentiels immenses de « foncier »,

au sein des espaces déjà urbanisés. Enfin, pour atteindre le ZAN en 2050, la Région cherche à proposer une trajectoire progressive de sobriété foncière, pour laisser le temps aux collectivités et aux acteurs économiques de monter en puissance sur le renouvellement urbain, la réhabilitation de l'existant, la transition des formes bâties, notamment en secteur où le marché immobilier est dit « détendu ».

### Les profils de territoire peuvent-ils évoluer ?

Lors des travaux en sous-groupe, les territoires se sont exprimés sur les hypothèses régionales et on été force de proposition pour faire émerger des enjeux et spécificités locales. Ces éléments vont

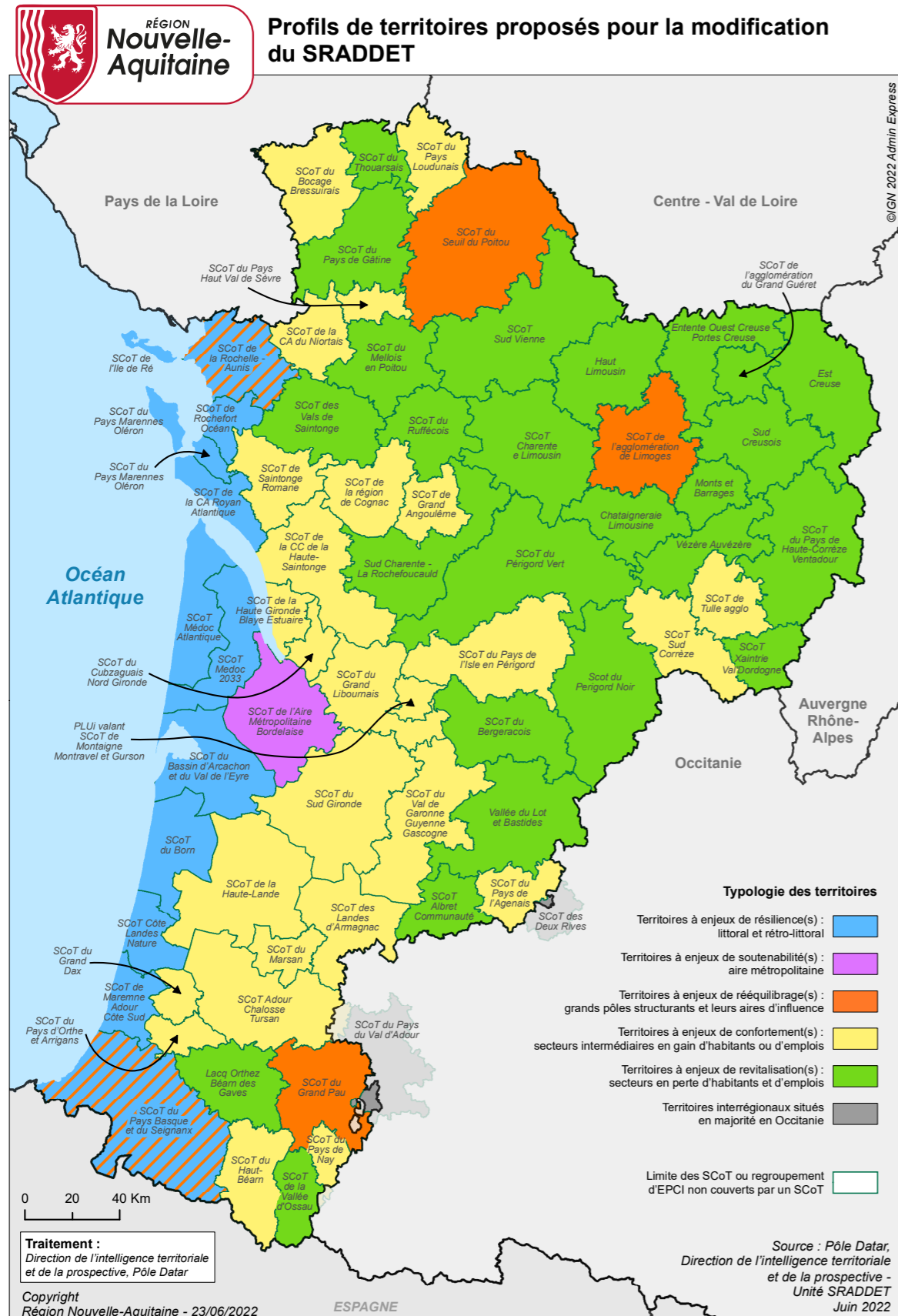
permettre d'alimenter la suite de nos travaux en co-construction au même titre que l'ensemble des contributions recueillies pendant cette phase de dialogue partenarial.

### Comment le dialogue entre territoires va-t-il pouvoir s'opérer au sein des regroupements d'EPCI non couverts par des SCoT ?

La Région prévoit un temps d'échange spécifique avec ces territoires pour discuter plus en détail de la mise en œuvre du volet foncier du SRADDET. Des évolutions sont possibles. La carte périmètre de territorialisation du sraddet (cf p 10) n'a pas fait l'objet de contre-proposition. Certains territoires ont fait remarquer que si ces regroupements n'ont pas donné lieu à des SCoT jusqu'à présent, il n'est pas certain que cette proposition engendre davantage d'échanges entre EPCI. /







Territoires à enjeux de rééquilibrage(s)  
 Pôles structurants et leurs aires d'influence /

**CONSTATS /**

Ce profil a des situations démographiques différentes entre croissance soutenue pour Bayonne, La Rochelle et Poitiers dans une moindre mesure et perte d'habitants pour Limoges et Pau. Ces pôles concentrent une offre importante en équipements au bénéfice d'un territoire élargi. Ils sont marqués par une dynamique de périurbanisation préjudiciable aux milieux naturels et à la vitalité de certains cœurs d'agglomération ou cœurs de bourgs.

La Région propose une sobriété foncière intermédiaire et pose les enjeux suivants :

- Soutenir le développement économique et conforter les fonctions métropolitaines des grandes agglomérations, pour un système urbain régional plus équilibré.
- Organiser une urbanisation cohérente des agglomérations et de leur aire d'attraction : renforcer le pôle central et les bourgs relais.
- Garantir une offre d'accueil des habitants diversifiée tout en préservant le cadre de vie et les ressources.

**Enjeux complémentaires proposés en ateliers :**

- Moduler les modalités d'aménagement en fonction de la diversité des territoires concernés par ce profil (urbain, périurbain, rural, etc).

Territoires à enjeux de confortement (secteurs intermédiaires en gains d'habitants OU d'emplois) et territoires à enjeux de revitalisation(s) (secteurs en perte d'habitants ET d'emplois) /

**CONSTATS /**

Les territoires qui composent ce profil perdent habitants et/ou emplois, pour autant les espaces urbanisés augmentent parfois du fait de l'activité agricole mais aussi du fait d'un modèle d'habitat peu dense et assez diffus. On y observe une dévitalisation des centralités.

La Région propose une sobriété foncière intermédiaire (territoire à enjeux de confortement) ou raisonnée (territoire à enjeux de revitalisation) et pose les enjeux suivants :

- Revitaliser les territoires en déprise : répondre aux besoins des habitants et entreprises actuels et futurs.
- Consolider l'armature territoriale à toutes les échelles, pour renforcer les solidarités ville-campagne et garantir la proximité aux services.
- Diversifier les formes urbaines et réinventer l'urbanisme pavillonnaire pour allier qualité de vie et transition écologique.

**Enjeux complémentaires proposés en ateliers :**

- Améliorer l'attractivité des centralités et travailler activement sur la vacance dans ces espaces là.
- Se rendre attractif vis-à-vis de la promotion publique et privée pour diversifier le parc en logement.

A noter que les participants aux ateliers ne distinguent pas clairement la différence entre ces deux profils. /

## Les défis communs évoqués durant les ateliers

### L'accompagnement des territoires /

Les territoires représentés aux ateliers ont souligné l'importance d'être accompagnés (par la Région, les services de l'Etat, etc.) pour relever le défi du ZAN. Cet accompagnement s'envisage en termes d'animation auprès des territoires notamment en tant que PPA mais aussi via la mise à disposition de différents outils de financement.



**Pistes de solutions entendues /** Harmoniser les politiques publiques, les outils fiscaux, d'observation, les règles d'urbanisme, etc pour que tous facilite la convergence vers le ZAN/ Proposer des aides conditionnées au ZAN.

### Le maintien de la qualité de vie sur tous les territoires /

La perspective du ZAN bouscule nos modes de penser l'aménagement et les réponses à apporter aux ménages ou entreprises au regard de leurs besoins. Les ateliers ont pu débattre de l'importance d'être collectivement créatifs et innovants pour combiner ZAN et qualité de vie. En effet, les territoires craignent une augmentation des prix du foncier sous l'effet de la rareté, l'émergence de conflits de voisinage face à des contextes plus denses, la disparition d'espaces de respiration et de nature en ville ou encore les difficultés à produire des logements sociaux.



**Pistes de solutions entendues /** Il faut qu'on soit innovants dans les formes urbaines de demain et inventer de nouveaux modèles de la métropole au hameau. Cela doit toucher le résidentiel ainsi que le bâti économique et commercial / Il faut qu'on gagne de la maîtrise foncière et ne plus "laisser faire."

*L'accompagnement  
peut prendre  
plusieurs formes :  
technique, financier,  
animation, pédagogie...*



### Le changement de modèle à opérer /

Jusqu'à aujourd'hui le développement d'un territoire, devait générer du dynamisme et pour se développer il fallait libérer du foncier et bâtir dessus. La fin de ce modèle est brutal pour certains élus, qui se sentent démunis voire dépossédés de l'avenir de leur territoire.



**Pistes de solutions entendues /** Le nouveau modèle de développement plus économe en foncier est moins "naturel" pour les territoires ruraux, mais il reste possible. C'est par la sensibilisation et la concertation avec les habitants qu'on montrera que les territoires ruraux sont capables d'évoluer/ Les échanges entre SCoT permettent de partager nos problématiques et de trouver de bonnes idées chez d'autres territoires.

### La prise en compte des particularités de territoire /

Comment faire :

- Quand on n'a pas de centralité ?
- Quand a des servitudes patrimoniales ?
- Quand on n'a pas de friches ou de logements vacants ?
- Quand les acteurs de la promotion publique ou privée ne viennent pas sur notre territoire ?
- Quand on est un territoire industriel ? Quand on a des besoins en logistique ?
- Quand on est très attractif ? Avec de nombreuses résidences secondaires et une forte pression foncière ?
- Quand le projet de territoire envisage d'autres trajectoires ?
- Quand les ressources du territoire sont insuffisantes ou trop impactées ?



**Pistes de solutions évoquées /** Les SCoT ne sont pas tous à la bonne échelle ou réfléchis avec les territoires voisins/ Il sera utile de poursuivre les réflexions et organiser des temps d'échanges sur la mise en œuvre avec toutes les parties prenantes. /



[concertations.nouvelle-aquitaine.fr](http://concertations.nouvelle-aquitaine.fr)

 [sraddet@nouvelle-aquitaine.fr](mailto:sraddet@nouvelle-aquitaine.fr)



la réalisation de ce document s'inscrit  
dans la démarche Néoterra



RÉGION  
**Nouvelle-  
Aquitaine**

[nouvelle-aquitaine.fr](http://nouvelle-aquitaine.fr)