

### Les livrables de l'étude

- ❖ Un guide des bonnes pratiques reprenant en détail les exemples étudiés (29 pages). Ce livrable a fait l'objet d'une attention particulière pour être explicite, exhaustif et sans barrière technique. Il présente les opérations avec des illustrations, en faisant ressortir les aspects répliquables de chaque projet. Il s'agit du livrable principal de l'étude.
- ❖ Une production universitaire qui reprend les références et autorités théoriques mobilisées tout au long de l'étude. Cette production revient plus en détail sur les éléments qui fondent les 5 sous-territoires de l'étude.

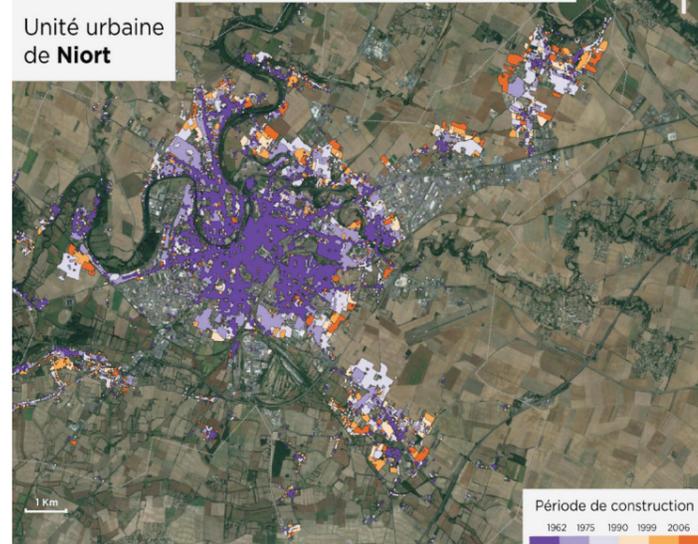


Opération de densification (Bayonne)

# Stratégies de lutte contre l'étalement urbain en Nouvelle-Aquitaine

Par l'atelier Sorbonne 2018-2019

### Evolution de la tache urbaine résidentielle



Cette carte représente la consommation foncière liée à la fonction habitat. Plus la couleur est chaude, plus l'urbanisation est récente.

Source : Fichiers fonciers

### Un modèle de développement à faire évoluer

La consommation d'espace reste le support privilégié du développement d'une collectivité par la création de zones mixtes d'habitat, d'activités et de services.

Mais, elle entraîne un étalement et un émiettement urbains qui contribuent à dégrader l'environnement et peut conduire à la désertification des centres-villes ainsi qu'à la précarisation des habitants et la perte du lien social.

### Qu'est-ce que l'étalement urbain en France ?

Il s'agit d'une forme d'expansion urbaine qui consiste à consommer plus d'espace que nécessaire. Une ville est concernée par l'étalement urbain lorsque sa part de surface artificialisée augmente plus rapidement que sa croissance démographique.

Néanmoins, la lutte contre l'étalement urbain n'empêche pas les nouvelles urbanisations mais suppose une utilisation raisonnée et qualitative des réserves foncières.

### La Nouvelle-Aquitaine au cœur du sujet

En Nouvelle-Aquitaine, les effets néfastes de l'étalement urbain augmentent depuis ces quinze dernières années et se traduisent à toutes les échelles. Ils touchent tous les types de milieux : ruraux, urbains, littoraux et rétro-littoraux.

### Écueils des politiques menées

Si elles s'attaquent à la réduction des zones surdimensionnées à urbaniser avec succès, les politiques visant à lutter contre cet étalement sont insuffisamment efficaces face à l'artificialisation des sols et à l'extension urbaine qui se poursuivent.

### Objectif de l'atelier

Les travaux menés par 5 étudiants de la Sorbonne (master 2) en partenariat avec la DREAL Nouvelle-Aquitaine visent à mettre en valeur des stratégies locales et des projets urbains ayant pour conséquence la réduction de la consommation d'espace naturel agricole et forestier.

L'objectif est de diffuser de bons exemples afin d'inspirer les territoires à développer des politiques globales cohérentes qui soient moins dépendantes de l'étalement urbain.



DIRECTION RÉGIONALE  
DE L'ENVIRONNEMENT,  
DE L'AMÉNAGEMENT  
ET DU LOGEMENT  
NOUVELLE-AQUITAINE

UNIVERSITÉ PARIS 1  
PANTHÉON SORBONNE

## 1. Une nécessaire transversalité



## 2. Les axes de réflexion

Favoriser le renouvellement urbain en des lieux stratégiques

Promouvoir une densité générant une image d'habitat désirable dans son territoire

Conforter les polarités territoriales en valorisant leur cadre de vie et leurs conditions d'habitat

Développer les échanges de pratiques et les outils par type de territoire

Contact DREAL :

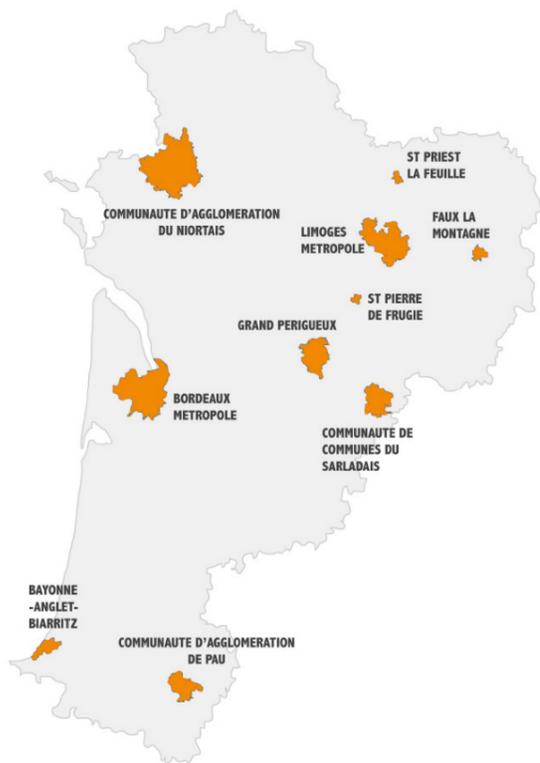
dpap.dap.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

# Des enjeux régionaux, des stratégies locales

Concurrencer le périurbain en contexte métropolitain par des grandes opérations d'aménagement sur l'aire urbaine de Bordeaux  
Redynamiser l'agglomération par le renforcement de la ville-centre

Lutter contre la perte de vitesse des centres-villes  
Préserver le cadre de vie des territoires ruraux  
Favoriser un développement polarisé de la structure urbaine dans les territoires littoraux et rétro-littoraux

Des façades commerçantes (Niort)



## 1. Concurrencer le périurbain en contexte métropolitain

*Bordeaux Métropole*

La métropole bordelaise a gagné plus de 25 000 habitants en 17 ans ; des opérations de densification, comme l'éco-quartier GINKO, offrent des éléments de réponse à cette nouvelle demande en logements. Le projet de Ginko a pour but de présenter une densité désirable en préservant et valorisant l'environnement malgré l'intensité du bâti.

La FAB (une Société Publique Locale) a été créée avec l'objectif de produire des logements abordables (max. 2 500 €/m<sup>2</sup>) et dans un cadre de vie agréable, capable de concurrencer celui du périurbain. La FAB s'applique à créer des logements d'une qualité architecturale élevée : l'habitat doit regrouper trois facteurs importants : des conditions de vie qui renvoient à l'image de la maison (une terrasse, un jardin), un « habiter » confortable s'adaptant à tous les types de populations et l'amélioration de la vie sociale à l'échelle d'un bâtiment, d'un îlot ou d'un quartier.

Ces principes sont illustrés par les projets « Mérignac Langevin » et « Bassens-cité de la gare », qui s'appuient sur une forte qualité architecturale et une densité élevée.

## 2. Associer redynamisation de l'agglomération et renforcement de la ville-centre

*Pau Béarn Pyrénées \* Limoges Métropole*

L'étalement urbain dans les grandes agglomérations s'accompagne de la perte d'attractivité de la ville-centre qui se traduit par la vacance commerciale et dans l'habitat : elle est de 15 % à Pau. La croissance du périurbain se fait aux dépens du centre-ville.

Le projet Pau 2030 est un projet global de développement de la ville sur la ville qui appelle à toutes les fonctions (sociales, récréatives, commerciales, d'habitat, d'activités ...) à l'échelle de l'agglomération comme du quartier. Dans le quartier Saragosse, ce programme se traduit par la création de l'éco-quartier du Hameau, le réinvestissement des espaces publics et le déploiement d'un programme ANRU.

À Limoges, le projet de revalorisation de la ceinture agricole de l'agglomération a pour ambition de redonner une attractivité à la ville-centre. Le projet de ceinture maraîchère est pensé depuis 2011 par la communauté urbaine Limoges Métropole et ses partenaires (Chambre d'agriculture, SAFER, ADEME et association Terre de liens). L'aide à l'implantation de maraîchers bio en cœur d'agglomération urbaine permet de revaloriser un foncier parfois en friche et de le préserver de l'urbanisation. Le développement agricole réintroduit une multifonctionnalité perdue dans le périurbain résidentiel et renforce un facteur d'attractivité territorial majeur en entretenant des paysages verts.

## 3. Lutter contre la perte de vitesse des centres-villes

*CA du Niortais \* Grand Périgueux*

Le développement de la périphérie aux dépens de la ville-centre est une réalité qui affecte commerce et habitat. Les commerces en centre-ville de Niort ont souffert de l'implantation périphérique de grands centres commerciaux et les cellules commerciales

du centre-ville ne sont pas adaptées au commerce moderne. La ville de Niort a remédié à ce problème en rénovant, en partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, trois immeubles idéalement situés mais dont l'agencement intérieur n'était pas adéquat. Dans un même temps, la ville a transformé un grand parking de centre-ville en parc, de façon à réintroduire des espaces de convivialité en plein centre.

La communauté d'agglomération du Grand Périgueux souffre d'une forte vacance, due à un parc de logement vieillissant ; environ 70 % des logements vacants se situent dans le centre-ville de Périgueux. Pour lutter contre ce phénomène le Grand Périgueux a mis en place l'opération innovante Amélia 2, allouant une prime « sortie de vacance » aux propriétaires. Le traitement des logements dégradés s'inscrit dans un objectif de revitalisation du centre-ville et de limitation de la fuite des habitants vers les communes périurbaines. Ce programme, lancé par la ville de Périgueux d'une durée de cinq ans, complète les aides de l'ANAH pour les rénovations locatives.

## 4. Préserver le cadre de vie des territoires ruraux en les développant

*Faux-la-Montagne \* St-P-de-Frugie \* St-Priest-La-Feuille \* Proissans*

Faux-la-Montagne a lancé en 2009 un écoquartier en milieu très rural et sur un site en greffe du bourg. L'élément le plus novateur du projet est le logement passerelle : un logement loué pour une période maximum de 2 ans et meublé permettant à un foyer de tester la vie dans le bourg rural.

En raison d'un déclin démographique la ville de Saint-Pierre-de-Frugie a concentré ses efforts sur une politique transversale d'amélioration du cadre de vie, en réhabilitant du bâti ancien de centre-bourg. L'attrait de Saint-Pierre-de-Frugie tient surtout à la mise à disposition du patrimoine immobilier de la commune pour l'accueil de projets innovants : une école Montessori, la réhabilitation d'un gîte dans le cadre du pôle d'excellence rurale,...

Saint-Priest-la-Feuille est une commune rurale située en périphérie de la Souterraine ; afin de promouvoir l'accessibilité du logement aux jeunes ménages, des terrains agricoles ont été acquis par la commune pour la construction de 8 maisons individuelles, sur des parcelles d'une moyenne de 770 m<sup>2</sup>. Cette densité s'accompagne d'un soin apporté aux espaces communs.



À Proissans la commune a décidé de restaurer ses continuités urbaines afin de rendre possible la circulation entre le bourg et sa polarité commerciale et médicale. La promotion des mobilités douces engagée par la Communauté de Communes s'inscrit dans cette nouvelle façon d'appréhender la ville.

## 5. Favoriser un développement polarisé de la structure urbaine dans les territoires littoraux et rétro-littoraux

*Bayonne \* Biarritz*

Au sein des territoires littoraux, dont le foncier est saturé, il existe un réel enjeu de renouvellement urbain. En raison des prix liés à la construction et à la rareté du foncier, l'urbanisation se reporte sur les villes du rétro-littoral avec de nombreux lotissements et logements individuels générant un important étalement urbain.

La ZAC Klébert, à Biarritz, propose des produits immobiliers du R+1 en bordure de ZAC au R+5 en cœur de ZAC et au milieu d'un espace public central végétalisé et piétonnier.

La forte tension foncière du littoral induit une difficulté à produire des logements sociaux. Pour répondre à cette demande les collectivités du Pays Basque innovent en faisant appel aux offices fonciers solidaires (OFS) ; l'OFS propose l'accession à un logement à prix modéré, sur une durée limitée dans le temps ; ce montage peut être rapproché de celui d'un bail emphytéotique.

En 2011, la ville de Bayonne signe une convention avec l'ANRU afin de bénéficier du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ; il subventionne 50 % du déficit foncier engendré par les opérations de réhabilitation. S'étalant sur 7 années, le programme permet de produire 200 logements à loyer maîtrisé et 50 logements sociaux publics. Parallèlement, 350 logements seront améliorés, pour un total de 600 logements permis par le programme.

### Méthodologie

L'étude statistique préliminaire du périmètre néo-aquitain fait ressortir cinq typologies de territoires :

- ❖ 1. La métropole ;
- ❖ 2. Les grandes agglomérations ;
- ❖ 3. Les villes petites et moyennes ;
- ❖ 4. Les territoires ruraux ;
- ❖ 5. Le rétro-littoral.

Dans chaque type de territoire ont été identifiées des agglomérations présentant à la fois des problématiques actuelles d'étalement urbain et des stratégies efficaces de lutte. Les collectivités choisies ont servi d'étude de cas. Les études de cas ont été menées par des entretiens avec les services de l'Etat et des collectivités territoriales.

Un espace public du quartier de Saragosse (Pau)

