

## VERS UNE DENSITÉ DÉSIRABLE

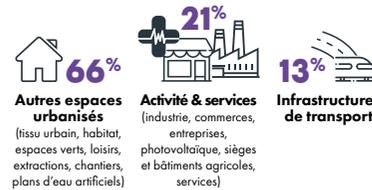
En Nouvelle-Aquitaine se développe depuis plus de 60 ans, un modèle d'aménagement favorisant l'étalement urbain, consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ce modèle de périurbanisation se fait au détriment de l'intensification et du renouvellement des cœurs de bourgs et de villes.

L'étalement urbain a des conséquences d'ordres socio-économique et écologique :

- Augmentation des coûts et temps de transport (impactant la qualité de vie)
- Contribution à la dévitalisation de centres-bourgs (habitat, commerces et services)
- Fragmentation et destruction des espaces naturels et agricoles (perte de biodiversité, érosion des sols et diminution du potentiel de production)

### OCCUPATION DES SOLS ARTIFICIALISÉS EN 2020 en Nouvelle-Aquitaine



**LA RESSOURCE EN TERRES N'EST PAS RENEUVELABLE, ELLE DEMANDE DONC UNE GESTION PLUS ÉCONOME.**

#### LA PRIORITÉ ?

La sobriété foncière qui limite l'étalement urbain et privilégie la transformation des centralités et du tissu existant.



**LEVONS ENSEMBLE LES PRÉJUGÉS AUTOUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE.**



Source : NAFU - GIP ATGeRi - Flaticon

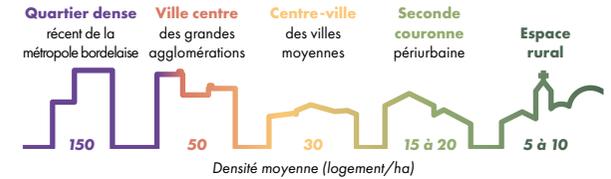
## PRÉJUGÉ #1

**La densité est synonyme d'inconfort de vie**

**FAUX : il existe des leviers pour concilier bien-être et densité**

L'habitat représente près de 3/4 de l'artificialisation en Nouvelle-Aquitaine, notamment par extension urbaine et mitage. Pourtant, malgré une aspiration à la maison individuelle, des offres existent pour répondre à des besoins diversifiés en logements et offrir des parcours résidentiels de qualité, avec des aménagements urbains adaptés au contexte.

### TYPE D'OPÉRATIONS



Porter un nouveau regard sur la densité grâce à une réflexion sur la composition urbaine pour :

- Agir sur la qualité architecturale, urbaine, paysagère et le confort des logements
- Mieux valoriser les espaces privés collectifs et individuels
- Concevoir des espaces publics plaisants et multifonctionnels
- Réduire les temps et les coûts de déplacement pour le travail, les services et les loisirs (...)



### LES OUTILS

#### Zoom sur la création d'un habitat collectif

Prenons l'exemple du projet Lucie Aubrac à Saint-Denis de Pile (Gironde)

Ce projet livré en 2019 a pour objectif de créer en centre-bourg une opération mixte (habitat diversifié, services en rez-de chaussée) à proximité de la mairie, des équipements et services, en harmonie avec la trame paysagère locale.

- › 31 logements en R+1 et R+2 (commune de 5 700 habitants)
- › Diversité de logements (29 collectifs et 2 individuels, typologie du T2 au T5, logement libre et social)
- › Mixité fonctionnelle (service en rez-de-chaussée des bâtiments et proximité du centre-bourg)



Source : Gironde Habitat  
[www.gironde-habitat.fr](http://www.gironde-habitat.fr)

**LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE,  
vers un aménagement résilient  
des territoires en  
NOUVELLE-AQUITAINE**

## PRÉJUGÉ #2

### La sobriété foncière est un frein à l'implantation d'activités et ralentit la croissance



**FAUX : on peut requalifier et densifier les zones d'activités**

Les activités économiques et commerciales ont souvent un foncier peu densément bâti et s'écartent des centralités, ce qui consomme des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Optimiser l'usage de leur foncier, par la densification et les mutualisations, et éviter leur extension
- Les articuler et les reconnecter à la ville et aux centralités existantes pour faciliter l'emploi et la mobilité
- Implanter en priorité dans ces zones les activités peu compatibles avec l'habitat
- Les inscrire dans une stratégie économique et immobilière globale à l'échelle du projet de territoire



#### LES OUTILS

##### Zoom sur le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Prenons l'exemple du réaménagement de l'entrée sud de Limoges via le PAPAG, porté par Limoges Métropole, visant à restructurer et requalifier un secteur d'activité économique de 52 hectares.

Le PAPAG introduit une servitude inscrite au plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), qui « fige » les constructions pour une durée de 5 ans au plus dans l'attente de la définition du projet d'aménagement.

Source : [cohesion-territoires.gouv.fr](http://cohesion-territoires.gouv.fr) et [outil2amenagement.cerema.fr](http://outil2amenagement.cerema.fr)



- Secteur d'entrée de ville à fort potentiel (localisation, desserte, niveau d'équipements) à relier au cœur de ville
- Organiser l'équilibre entre les pôles commerciaux de centralité et les pôles périphériques
- Requalifier le secteur en intégrant de la mixité fonctionnelle et qualité urbaine (paysage, trame viaire)

## PRÉJUGÉ #3

### Il est impossible de faire du logement sans artificialiser



**FAUX : il est possible de réhabiliter les friches et de mobiliser le tissu existant, donc de construire sans artificialiser**

Les opérations de renouvellement urbain et de reconquête des espaces constituent un levier important de réponse aux besoins en logements à proximité des services.

- Privilégier la reconversion de l'existant et le recyclage foncier à l'extension urbaine
- Revitaliser un espace disponible souvent situé en cœur de ville ou de bourg ou à proximité immédiate du tissu urbain
- Valoriser le patrimoine bâti
- Prévenir les risques sanitaires et environnementaux d'éventuels sols pollués

LEVIERS : documents d'urbanisme (SCoT, PLU-i) dans le cadre de la stratégie d'aménagement du territoire ; connaissance et repérage du foncier ; aide à la reconversion des friches ; aides en ingénierie pour l'équilibre du projet, en accompagnement des projets locaux.



#### LES OUTILS

##### Zoom sur le recyclage des friches

Un fonds, porté par l'État, a été mis en place à la faveur du plan de relance afin d'accompagner la transformation du foncier déjà artificialisé et dégradé (acquisition, dépollution, démolition) pour des opérations de logements et/ou d'activités.

Prenons l'exemple d'une opération mixte, l'îlot place Cail à Chef-Boutonne en Deux-Sèvres (commune de 2 700 habitants, à 40 km de Niort) : bénéficiaire du fonds friches 2021.



Source : CAUE 79

- Réhabilitation d'un îlot, plus adapté au maintien du commerce et au développement de l'habitat
- Localisation dans un centre-bourg dans le cadre d'une démarche de revitalisation, avec la valorisation du patrimoine
- Partenariats avec l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPF-NA), le CAUE 79 et l'agence technique ID 79
- 3 commerces (120 m<sup>2</sup>) et 7 logements sociaux

La sobriété foncière consiste à collectivement repenser nos aménagements pour :

- Considérer autrement la capacité de développement des territoires sans penser automatiquement foncier nouveau et construction, consommateurs d'espaces
- Artificialiser à bon escient en limitant l'impact de l'aménagement (renouvellement urbain, pour revitaliser les centres-bourgs en priorisant la mobilisation des locaux et espaces vacants ou sous-utilisés, et réemployer des sols déjà dégradés et artificialisés) tout en renaturant les espaces qui peuvent l'être
- Rechercher une qualité de vie, en mettant en valeur les espaces naturels et aménités qui entourent les secteurs urbains, en limitant les temps de déplacement et leur coût, en préservant le potentiel agricole du territoire et en réduisant l'exposition aux risques

La sobriété foncière désirable a pour vocation de répondre aux défis à relever en tirant parti des différents contextes locaux pour éviter les effets négatifs d'une consommation foncière trop importante.



#### GLOSSAIRE

**Artificialisation** : transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...).  
Source : [www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)

**Fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers** : phénomène de morcellement de ces espaces ayant un impact défavorable sur ces milieux, leurs écosystèmes, les espèces qui y sont abritées et le développement de l'activité pouvant y être réalisée (sylviculture, agriculture) par les difficultés d'accès, l'isolement et le cloisonnement de ces espaces.

**Mitage** : implantation d'édifices dispersés dans un paysage naturel, agricole ou forestier. Source : [fr.wikipedia.org](http://fr.wikipedia.org)

**Sobriété foncière** : mise en œuvre de différentes stratégies d'aménagement durable du territoire, limitant au maximum la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et étant attentives à la protection des sols et de leurs fonctions. Source : Guide de la sobriété foncière en Île-de-France

#### POUR ALLER PLUS LOIN

[www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide%20complet.pdf](http://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide%20complet.pdf)

[www.cerema.fr/fr/activites/expertise-ingenierie-territoriale/connaissance-mobilisation-du-foncier/sobriete-fonciere-lutte-contre-artificialisation](http://www.cerema.fr/fr/activites/expertise-ingenierie-territoriale/connaissance-mobilisation-du-foncier/sobriete-fonciere-lutte-contre-artificialisation)

[www.fnau.org/fr/publications/ressources-sur-le-zan](http://www.fnau.org/fr/publications/ressources-sur-le-zan)

**Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine**

Directrice de publication : Alice-Anne MÉDARD

#### CONTACT

Service aménagement habitat paysage et littoral (SAHPL)  
[dapl.sahpl.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dapl.sahpl.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr)