

Table 3 - Retours d'expériences opérationnels en matière de limitation de l'artificialisation des sols, mêlant des territoires urbains denses, périurbains et ruraux, avec diverses échelles d'actions.

Animatrice : Brigitte Bariol Mathais, déléguée générale, FNAU

Avec les témoignages de :

- **Michèle Burnet, DGA en charge de l'urbanisme et de l'aménagement durable, La Carene ;**
- **Mathieu Roeper, directeur de l'aménagement et du renouvellement urbain,
Loire Atlantique Développement ;**
- **Jean Badaroux, directeur général des EPLA Territoires, Rennes.**

**RÉSEAU NATIONAL
DES AMÉNAGEURS**

25 SEPTEMBRE 2020

**PLANIFICATION ET
ARTIFICIALISATION
DES SOLS**

**SAINT-NAZAIRE
AGGLOMÉRATION**



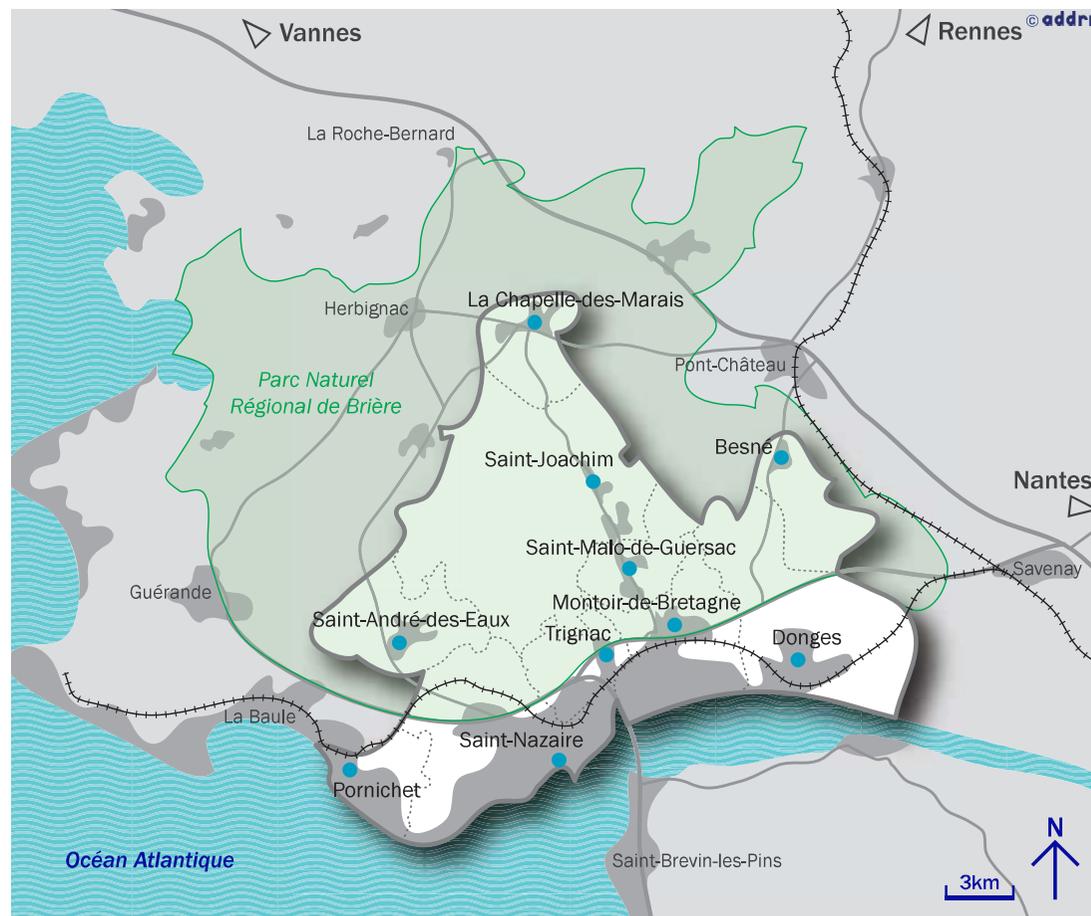
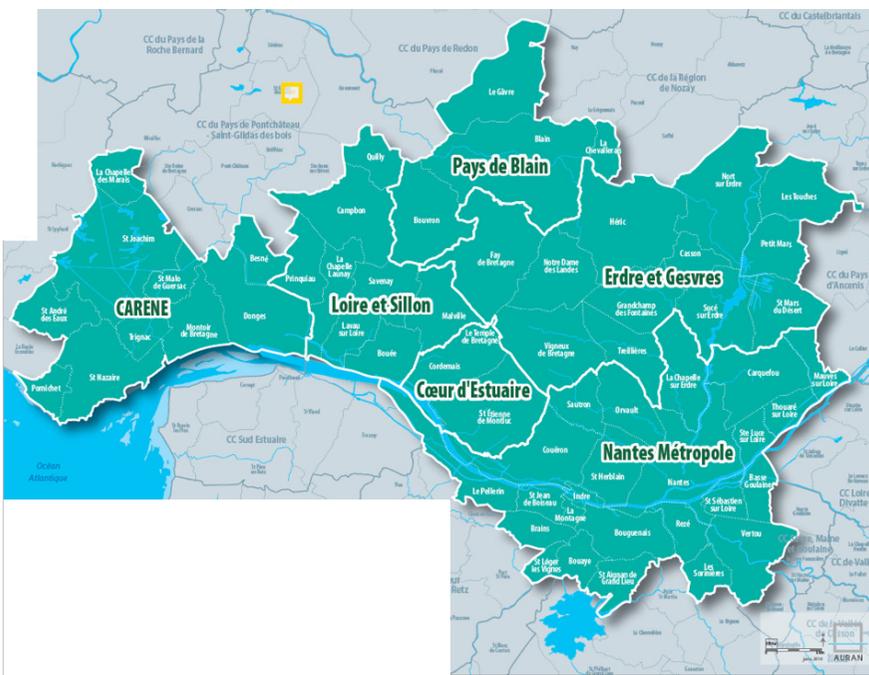
UN TERRITOIRE

- 120 000 habitants
- 10 communes (de 70 000 à 3000 habitants)
- 1 SCoT Métropolitain Nantes - St-Nazaire
6 EPCI - 870 000 habitants

UNE POPULATION

- 1 Parc naturel Régional - 2^{ème} zone humide
- 2^{ème} port de la façade Atlantique
- 13 250 emplois industriels - 30% des emplois de l'agglomération

UN BASSIN DE VIE ET D'EMPLOI



SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION - CARENE

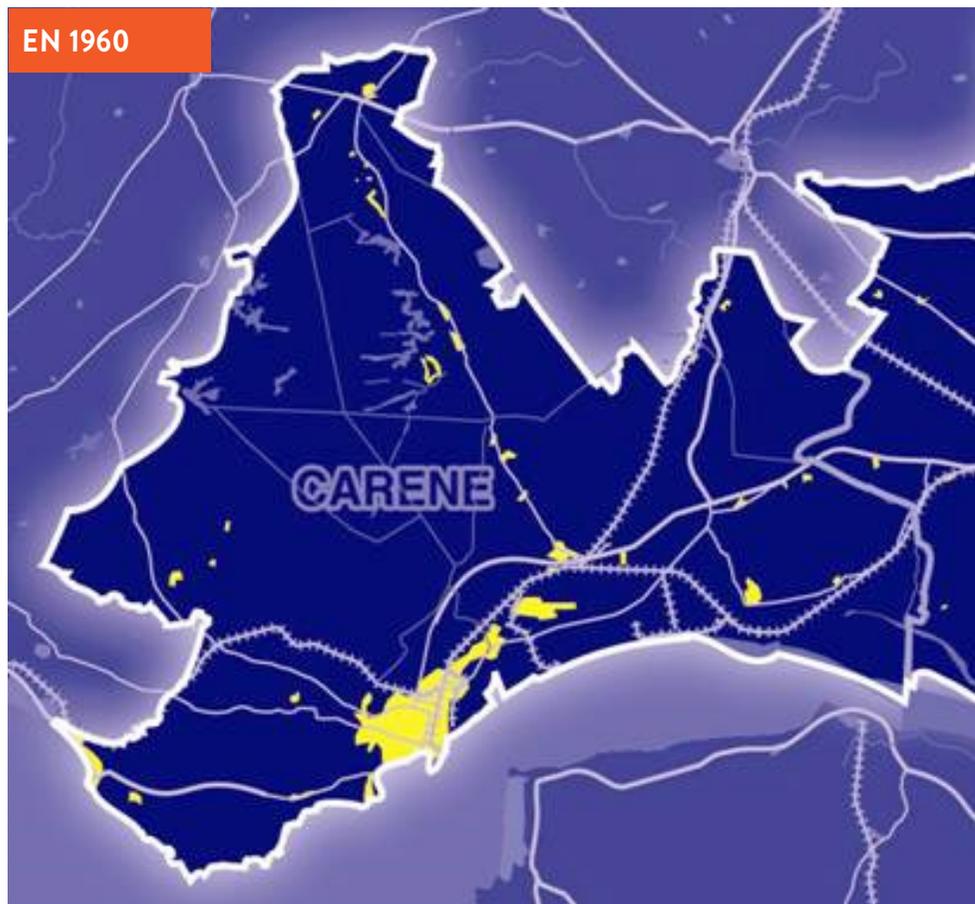


RECONSTRUCTION

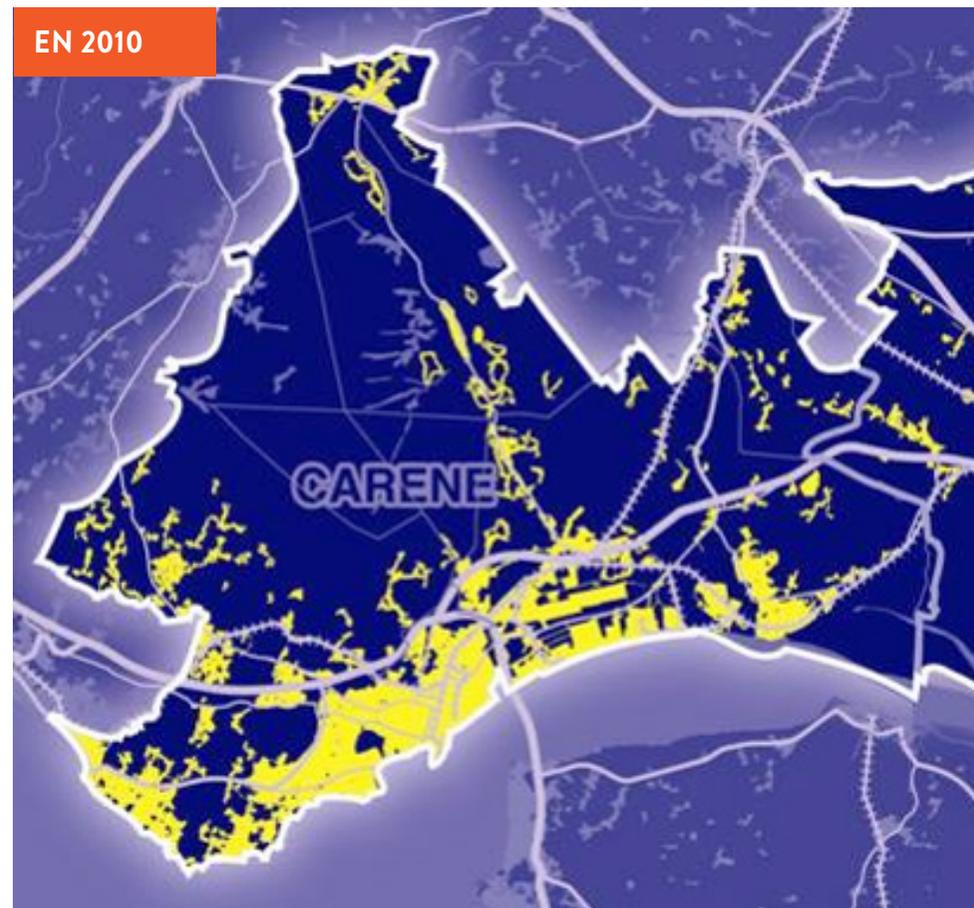
INDUSTRIALISATION

PÉRIURBANISATION

EN 1960



EN 2010

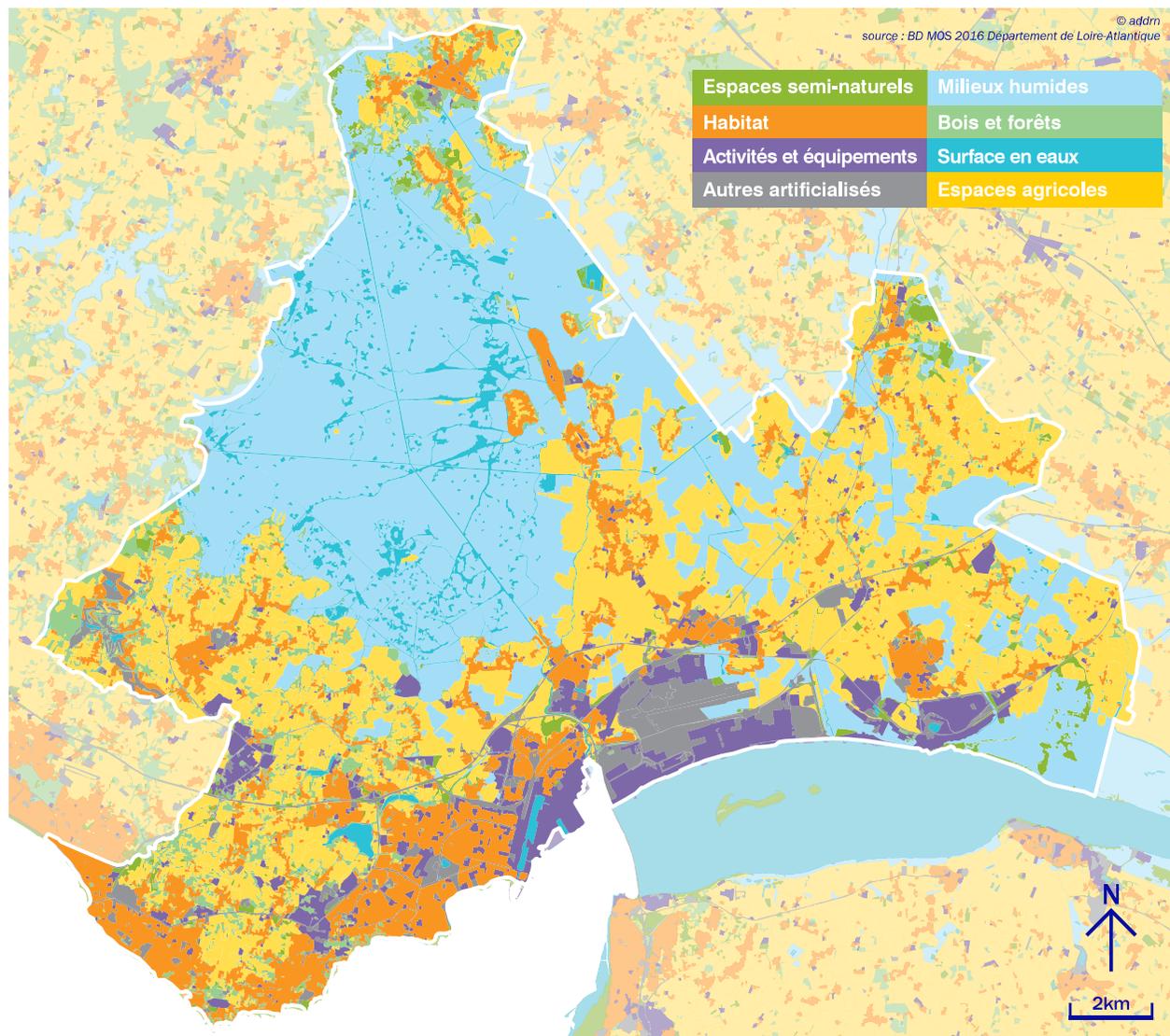


24% DE L'ESPACE ARTIFICIALISÉ

RYTHME DE CONSOMMATION EN BAISS

**CONSOMMATION TOTALE D'ESPACES
AGRICOLES ET NATURELS**

1992 - 2012	2004 - 2016
779 ha.	652 ha.
60 ha./an	54 ha./an



- **Croissance démographique et fonctions métropolitaines**
- **Modèle urbain soutenable & pour les familles**
 - Sur-représentation des ménages d'1 personne
 - Forte part de retraités > l'effet côte Ouest

- **Tension foncière et immobilière**
- **Mixité - solidarité**



- **Conservation des biotopes - maintien de l'agriculture et des usages**
- **Risques inondations de Bassins Versants**
- **Croissance démographique et attractivités**
- **Mixité et solidarité**



- **Emplois industriels, diversification & transition**
- **Espaces industriels & logistiques**
 - 28 Zones d'Activités Économiques (ZAE)
 - consommation de 13 ha. par an (65 ha. disponibles)
- **Fleuve Loire - Estuaire**
- **Risques naturels et technologiques**



- **Hinterland ZAE d'appui**
- **Grand Port Maritime (GPM)**
 - 150 ha. disponibles



- **Timing d'opportunité**
 - loi NOTRe & grenellisations
- **Mitage - dé-polarisation des bourgs - érosion des actifs agricoles**
- **Équilibres environnementaux**
- **Acquis et résultats SCoT 1 - Schéma de Secteurs**
 - moins de 10% de consommation atteint
- **Engager progressivement la transition - PCAET**



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



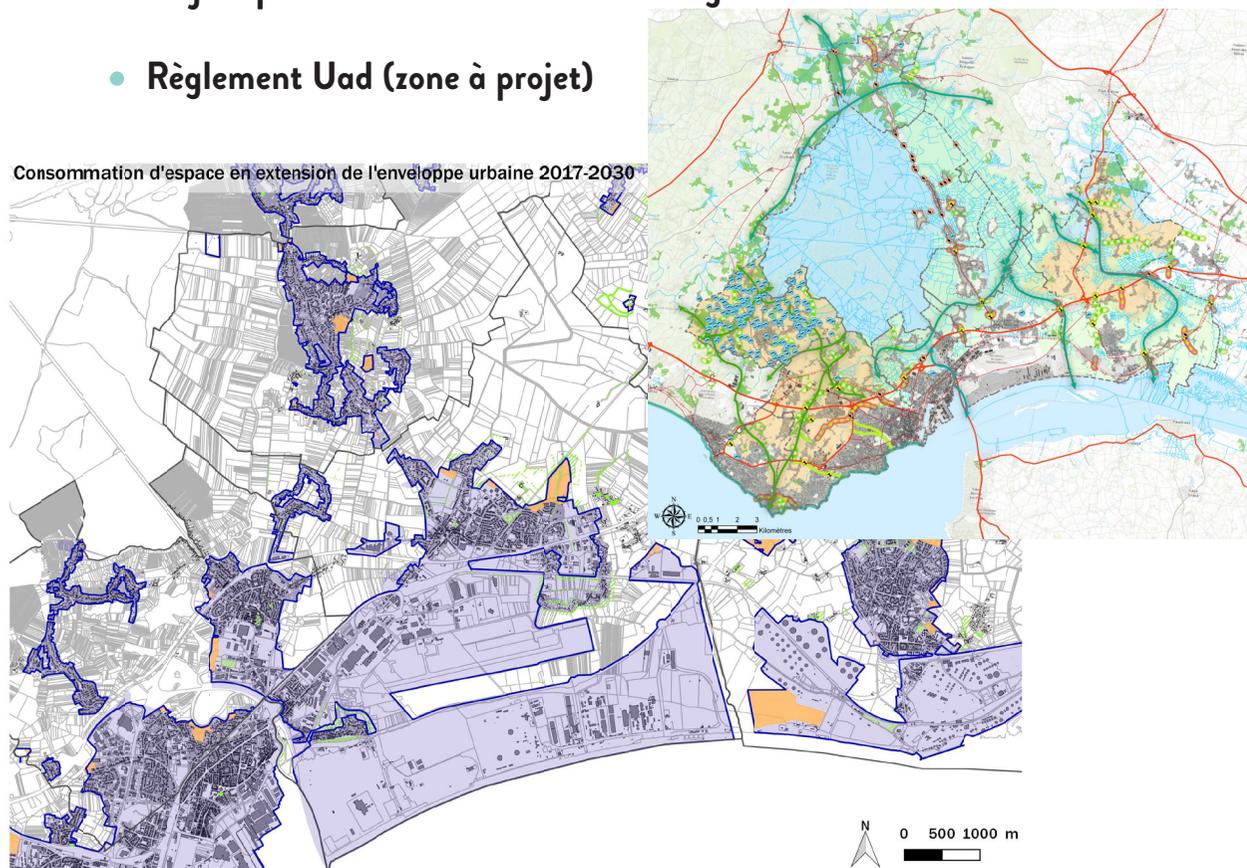
Énergie & Climat

Document approuvé
le 4 février 2020

- SCoT délimiter l'enveloppe urbaine
- SCoT Hameaux linéaires - écarts
 - secteurs reclassés en Zone A & N
- SCoT intégrateur Loi Littoral (SDU) et Charte du PNRB
- De 40% de renouvellement urbain à 60%
- Suppression de 580 ha. de zones AU
 - 352 ha. au PLUi
- 56 OAP (1AU - 2AU - U - ZAC)
- Servitudes de Mixité Sociale
- Objectifs de densité 20-40-70-100 logements/ha.
- Règlement Uad (zone à projet)

- Coefficient de biotope et Zonage EP
- Prise en compte des risques
 - inondation BV et estuaire / submersion
 - technologiques
- 1 OAP TVB
- Zones humides - cours d'eau
- 28 000 ha. d'espaces agricoles et naturels
 - + 3 000 ha.

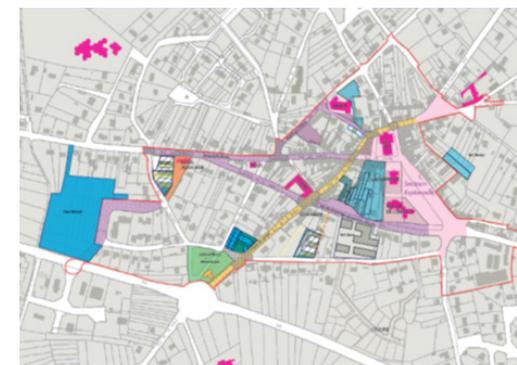
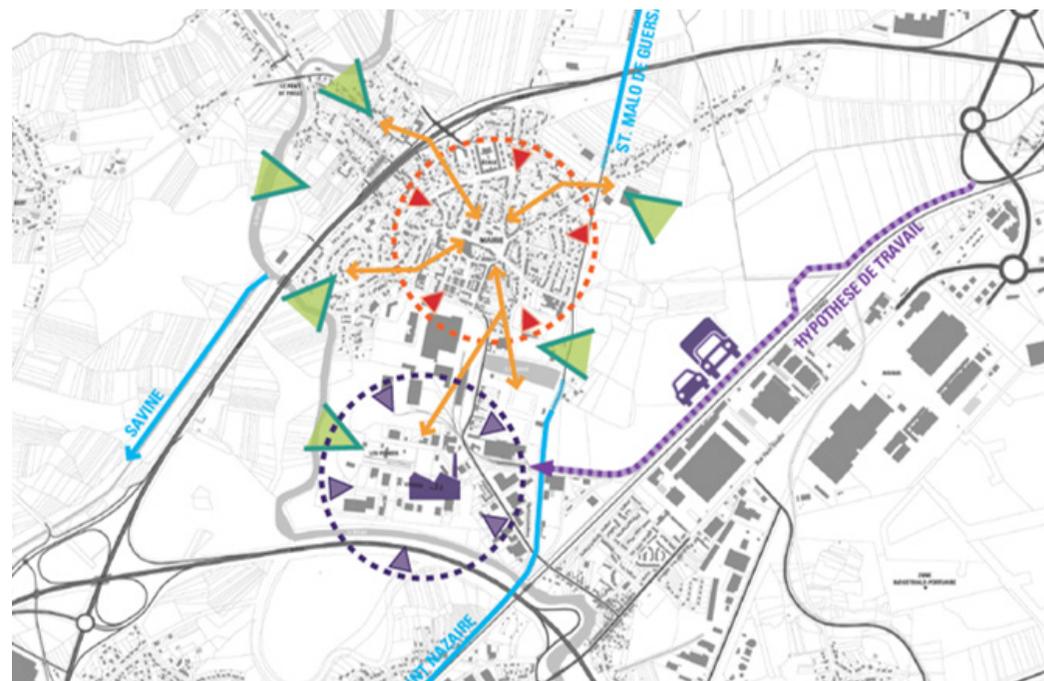
Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine 2017-2030



35% DE CONSOMMATION D'ESPACE

DES OUTILS

- **1 PEAN - 800 ha.**
 - projet PEAN littoral + 2 200 ha.
- **Plateforme foncier agricole**
 - 3 fermes + 96 ha.
- **Projets urbains & la programmation**
 - 50 concessions d'aménagement (25 ha-bitat - 10 mixte - 14 éco + 8 projets RU)
- **Démarche d'appui aux nouvelles filières de production dans les tissus urbains**
- **Mutation du parc ancien - Ecorenov...**
- **Management ZAE - passer de 13 à 9 ha. / an**
 - immobilier d'entreprises
 - contrats de réservations limités
 - actions foncières de RU
- **Périmètres de prise en considération**
- **Charte de la qualité et de la transition écologique**
- **Plan de stratégie & d'action foncière (2,5 M€/an) - DPU**
 - 1/an moyenne avant 2015 - 10/an moyenne depuis 2017
- **Dispositif de déficit foncier logement social en diffus**
- **Agence Foncière de Loire-Atlantique (TSE fin 2020 ?)**



- **Transition climatique - « oui » : progressivement**
- **Biodiversité d'exception - « oui » : biodiversité ordinaire quel intérêt ?**
 - l'enjeu du diffus
- **Fonctions Métropolitaines - « oui » : Droit au développement**
 - partition à jouer dans les dynamiques territoriales et les solidarités
 - une périphérie qui revendique de l'attractivité urbaine - commerciale - sociale - culturelle - numérique - d'emploi - de service

- **Intensification nécessaire - « oui » : la maison individuelle comme unique modèle**
 - absence de dynamiques immobilières
- **Rattrapage LL / LLS - « oui » : atteignable ?**



RENOUVELLEMENT URBAIN

RÉHABILITATION

RÉNOVATION

● Réhabilitation immeuble CENTRE-VILLE

- 3 420 € TTC / m² SHAB (libre)
- 2 900 € TTC / m² SHAB (PSLA)
- 76 m² SHAB / logement

- Participation d'équilibre **470 € / m² SHAB**
33 500 € / logement en moyenne



● Renouvellement urbain CENTRE-VILLE - FANAL (1 ha.)

- 27 logements sociaux (collectifs)
- 17 lots individuels
- lots libres : superficie moyenne de 230 m²
- prix moyen : 64 000 € TTC (277 € / m²)

- Participation d'équilibre **370 000 €**
8 400 € / logement en moyenne



CENTRE-BOURG

- **Renouvellement urbain CENTRE-BOURG**

- 215 logements (hors OAP)
- 81 logements sociaux
- part foncier brut : 6 200 000 €

- Participation d'équilibre : **3 820 000 €**
17 000 € / logement en moyenne

- **Renouvellement ÉCO sur impasse**

- 10 060 m² cessibles - 50 €/m²
- part foncier brut : 1 320 000 € (1 ha. - 6 maisons)
- part viabilisation : 480 000 €

- Déficit : **1 170 000 € - 116 € / m² de terrain**

RENOUVELLEMENT ZONES ÉCONOMIQUES



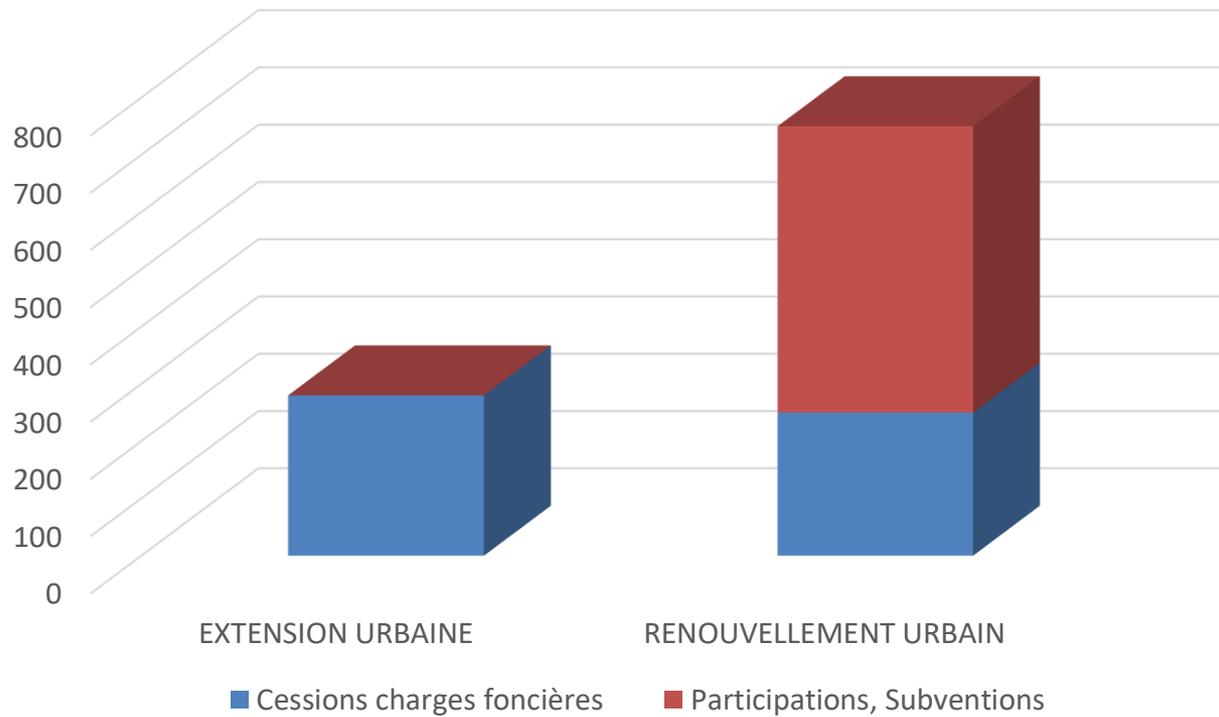
CARENE - Saint-Nazaire agglomération

4 avenue Commandant l'Herminier
44600 Saint-Nazaire
Tél. 02 51 16 48 48
www.agglo-carene.fr

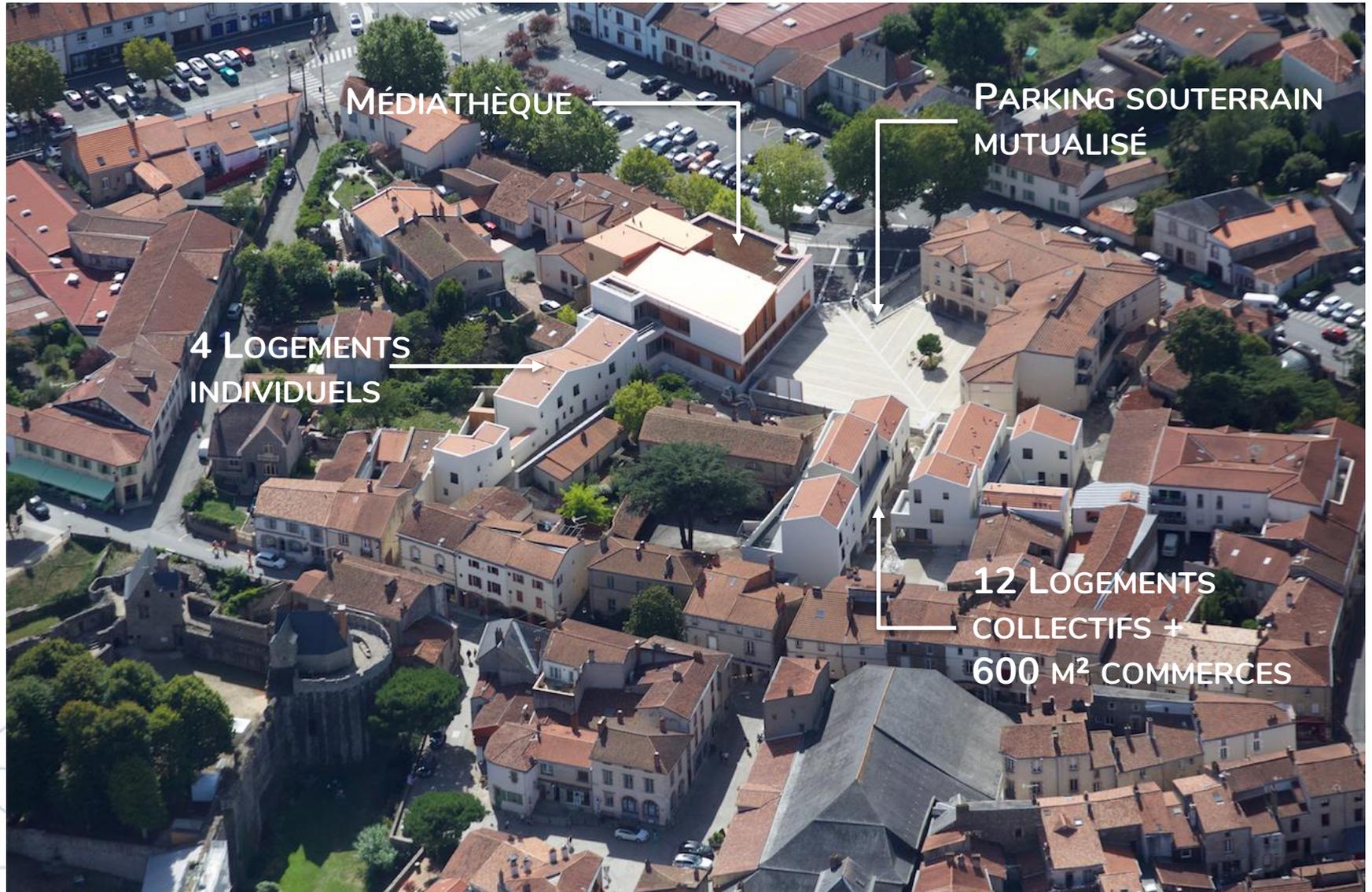


LE COÛT DE LA RÉGÉNÉRATION URBAINE EN PÉRIURBAIN

Décomposition des produits
(€HT/m² SP)



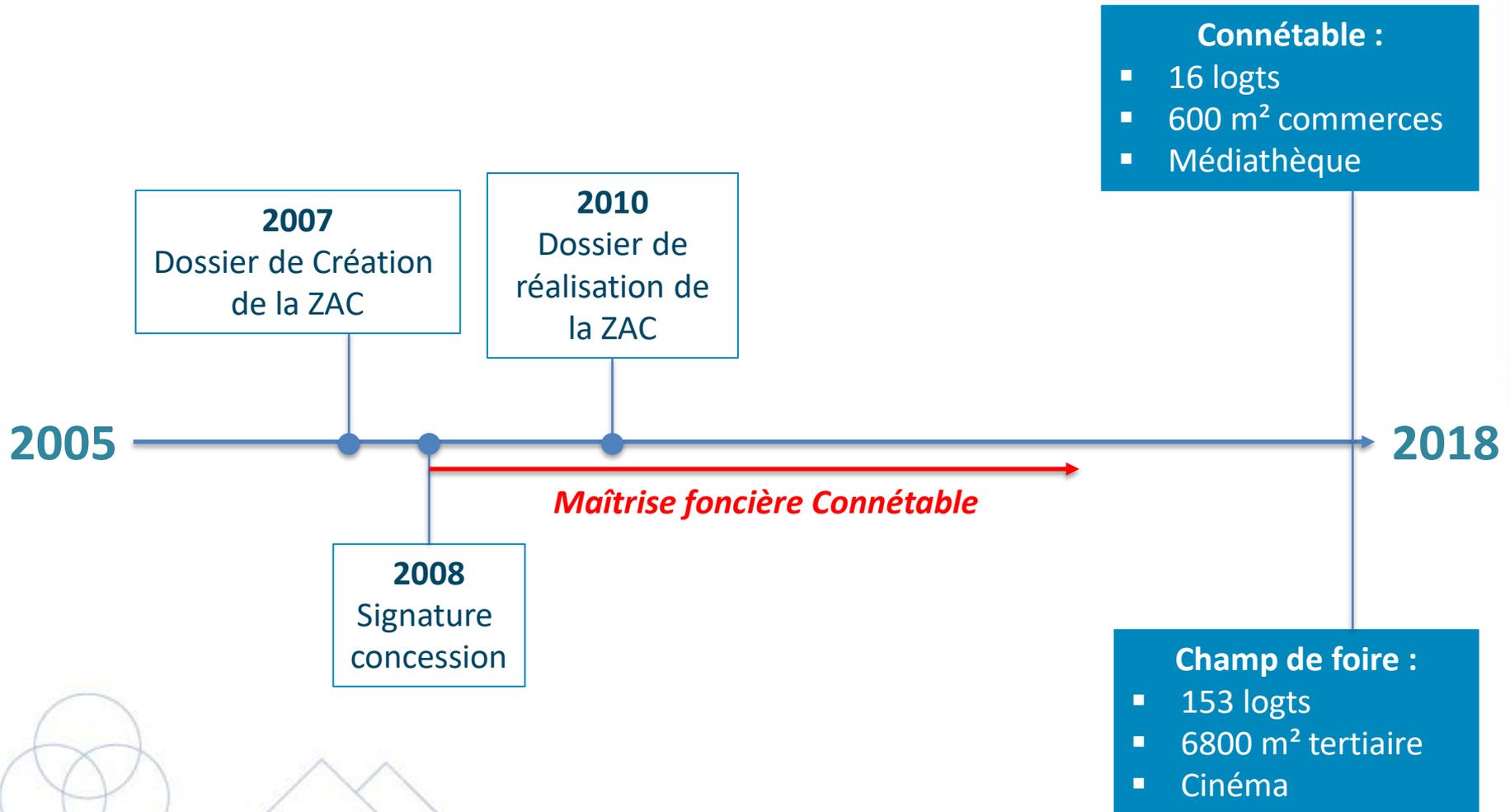
L'ÉCOQUARTIER CONNÉTABLE À CLISSON



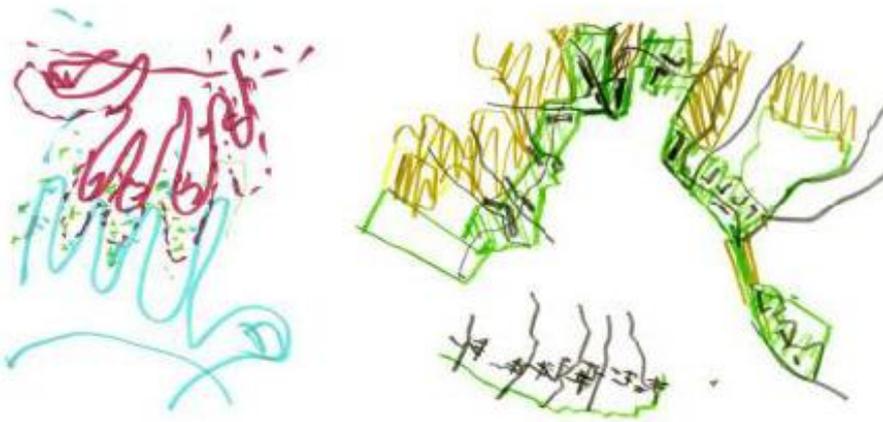
L'ÉCOQUARTIER DU CHAMP DE FOIRE À CLISSON



LE TEMPS DE LA RÉGÉNÉRATION URBAINE



ECOQUARTIER DE MAISON NEUVE À GUÉRANDE



Redéfinir les limites de la ville (Atelier Littoral)
Schémas de principe et croquis de Eduardo Souto de Moura (13 avril 2012)



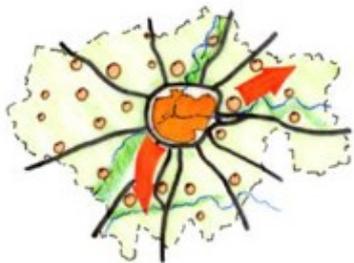
ECOQUARTIER DE MAISON NEUVE À GUÉRANDE



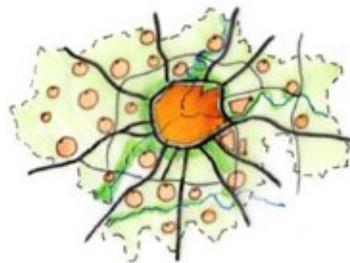


RENNES METROPOLE ET TERRITOIRES FACE AUX ENJEUX DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

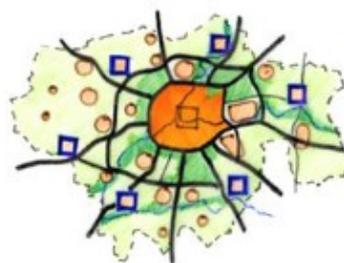
Rennes Métropole : 40 ans de planification territoriale



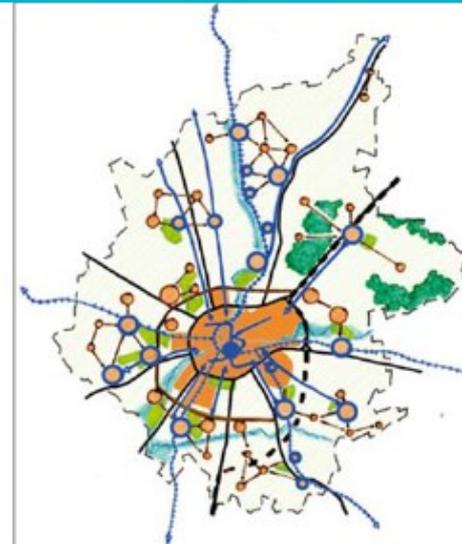
SDAU 1974 - Une urbanisation continue le long d'axes lourds de transport en commun, type ville-nouvelle



SD 1983 - Le "SD vert des villettes": un développement équilibré sur l'ensemble des communes dans la ceinture verte



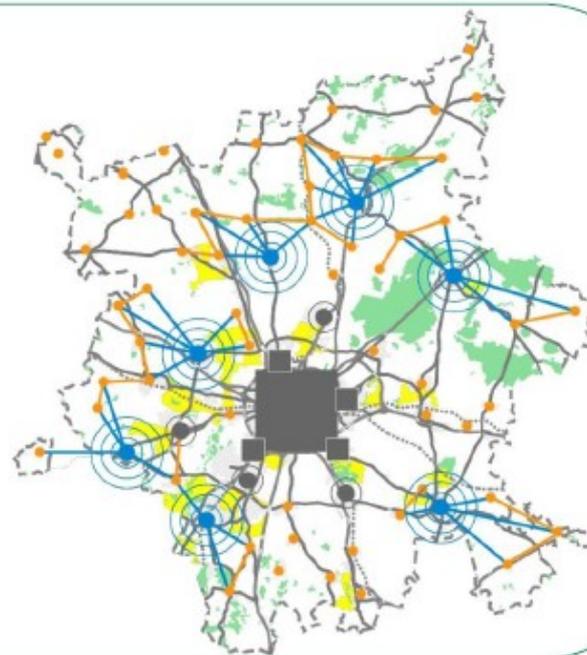
SD 1994 - L'alternance et l'équilibre entre la ville et la campagne, une structuration autour de pôles d'appui



SCoT 2007 - Un changement d'échelle et d'outils : la ville-archipel en réseau

SCOT 2014

Une révision du SCOT qui s'appuie sur les réflexions antérieures en poursuivant le développement sous la forme d'une ville-archipel, mais de façon différenciée entre les communes, dans une logique diversité/complémentarité.



LE PLH / PILIER DE LA PLANNIFICATION ET DE LA SOLIDARITÉ MÉTROPOLITAINE

- Une demande de logement forte depuis plusieurs décennies (3 à 5 000 logements par an à l'échelle du district / Communauté d'Agglomération / Métropole),
- Une politique locale de l'habitat revendiquée depuis 1983, et qui n'a cessé depuis de se doter de moyens : Convention « ville habitat » 1990, PLH 95, 2005, 2015.
- Une volonté de rendre partout possible l'accès de tous à l'habitat,
- Un PLH reposant sur une contractualisation entre Communes et Métropole :
 - Engagement des communes sur le nombre et les types de logements produits,
 - Soutien financier de la métropole à la surcharge foncière pour les LLS, et l'accession sociale,
 - Une partie des charges foncières est administrée, avec une aide supplémentaire en RU
 - 5 bailleurs sociaux se partagent la production LLS
 - Bailleurs sociaux et coop ont l'exclusivité de l'accession sociale – PSLA et maintenant OFS / BRS
- Une volonté constante de ne pas laisser s'installer l'inflation foncière
- Une culture de la ZAC comme moyen de garantir la production de foncier à bâtir, en RU et en extension

COMMENT CROITRE SANS (TROP) GRIGNOTER SUR LA NATURE ET L'AGRICULTURE ?



Construire compact en se « glissant » dans la nature (La Niche aux Oiseaux)



LE RENOUVELLEMENT URBAIN PARTOUT OU C'EST POSSIBLE



- 1 -

POUR UNE COMMUNE POLE DE LA METROPOLE (Le Rheu) :

150 LOGEMENTS PAR AN (PLH) x 30 LOGEMENTS PAR HA (SCOT) = 5 HA PAR AN

- 2 -

BILAN MOYEN D'UNE OPERATION MIXANT INDIVIDUEL DENSE ET COLLECTIF, CONFORME AU PLH:

- Total dépenses bilan = entre 25 et 28 000 € HT/ logement
- Recette cession d'un LLS : $275 \text{ € HT/m}^2 \text{ shab} \times 65 \text{ m}^2 = 18\,000 \text{ € HT}$
- Recette de cession d'un lot libre : $250 \text{ m}^2 \times 165 \text{ à } 180 \text{ € HT/m}^2 = \text{entre } 41 \text{ et } 45\,000 \text{ € HT}$
(pour un prix de sortie du logement entre 250 000 et 350 000 €)

La composante lots libres est ce qui permet de dégager un résultat qui concoure au financement des équipements communaux (école, équipements sportifs, ...)

LA RENATURATION : UN METIER D'AMENAGEUR

