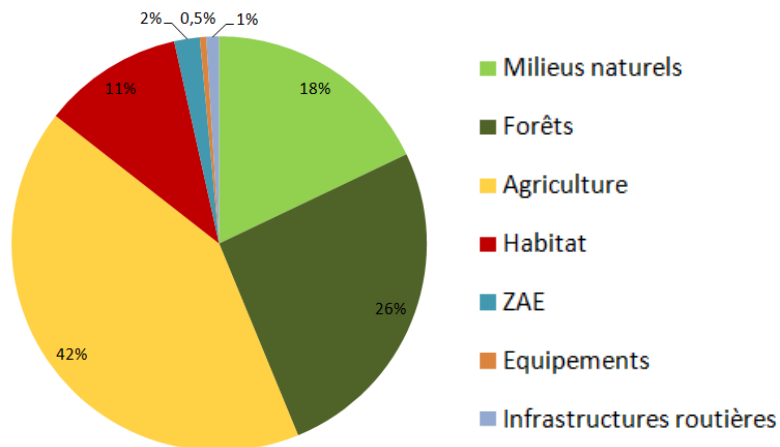


## Etablir un état des lieux des politiques foncières en vue de mettre en place une stratégie foncière

**Comment concilier, au sein d'un même projet, les impératifs de développement  
économique et la satisfaction des besoins en logements tout en respectant les volontés  
de préservation des milieux naturels et des espaces agricoles ?**





### Répartition des espaces artificialisés à l'horizon 2023

### Les objectifs de protection des milieux naturels et agricoles

### Une nécessité de maîtriser la périurbanisation

### Renouvellement urbain

### Une nécessité d'offrir des logements accessibles à tous

### Enjeux à venir sur le territoire de l'Angoumois

#### ➤ Une artificialisation de 500 hectares répartis de la manière suivante :

- 300 hectares pour l'accueil de 10 000 logements
- 152 hectares pour les surfaces d'activités
- 48 hectares pour les infrastructures routières et équipements

#### ➤ 27 795 ha de terrain à vocation naturelle

#### ➤ 28 883 ha de terrain à vocation agricole et forestière

#### ➤ + 10 000 habitants

#### ➤ + 10 000 logements (60% en extension urbaine) pour une superficie de 300 ha

#### ➤ indisponibilité foncière dans certaines communes ( 0 ha de dispo à St Michel)

#### ➤ **Quelle forme prendra cette future urbanisation intense ?**

#### ➤ 9% de logements vacants sur le territoire du SCoT, concentrés principalement dans les centres anciens et dans le GA.

#### ➤ Comment revaloriser le bâti ancien dégradé ?

#### ➤ Mitage et espaces de vie de faible densité du bâti

#### ➤ Une offre foncière qui ne permet pas à une majorité des ménages d'accéder à la propriété (parcelles trop grandes)

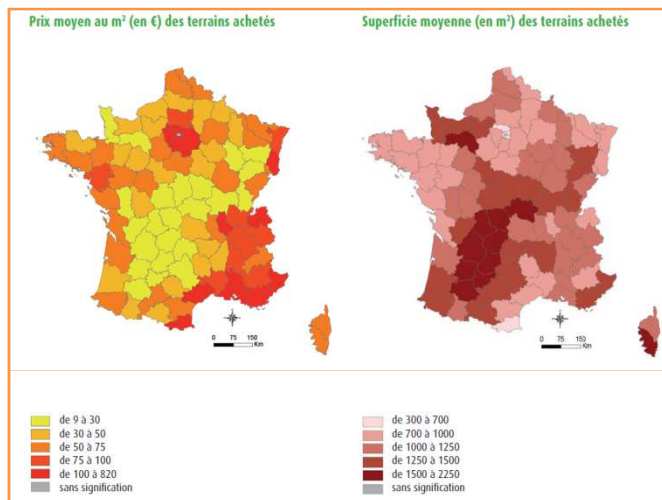
#### ➤ Une offre suffisante, mais pas suffisamment adaptée

**Penser autrement les pratiques de l'urbanisme (ex : diversité des formes urbaines), une consommation limitée de l'espace et permettre à chaque ménage d'avoir le choix de son logement.**

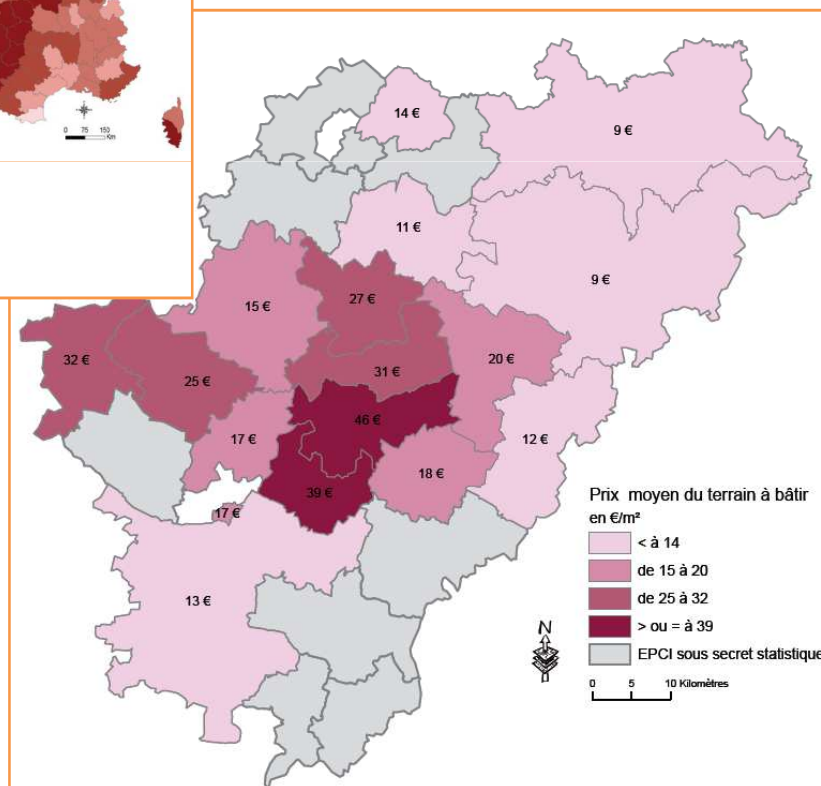
18 à 46 €/m<sup>2</sup> les terrains viabilisés  
 Surface moyenne des parcelles à la VE : 1793 m<sup>2</sup>  
 846 pc accordés en 2012 sur le territoire de SCoT  
 (56 % sur le GA)  
 380 ha disponibles sur le GA et ZERO à St Michel  
 ORU : 966 logements construits sur le territoire  
 du SCoT dont 92 % sur le GA  
 9% de logements vacants (6218 logts)  
 Pass Accession/OPAH/PIG-RU



## Enjeux fonciers en matière d'habitat



- Prix du foncier parmi les moins chers de France
- Superficie des parcelles parmi les plus élevées de France



Prix moyen des terrains à bâtir en €/m<sup>2</sup> par EPCI en Charente en 2011

## Des formes d'urbanisations consommatrices d'espace



EX. Saint Yriex



« Equilibrer entre construction  
neuve et réhabilitation »



## Enjeux fonciers liés à l'habitat

Exemple : Commune de Ruelle-sur-Touvre



Secteur avec présence importante  
de logements indignes et LV



Parcelle publique vide



Dents creuses (parcelles privés)



Développement urbain linéaire

S'appuyer sur l'existence d'une centralité  
Logements dégradés et vacants (525) dans le centre ancien  
Commune soumise aux 20% de logements sociaux  
Un développement urbain consommateur d'espace

### PISTES DE REFLEXIONS

- Renforcer les centralités
- diversifier les formes urbaines et densifier les habitations
- Identifier les dents creuses sur le territoire par
  - Identification par les techniciens ou élus
  - Confier à l'EPF PC
  - Inscrire dans une OPAH

Opération ZAC-multisites (sur plusieurs sites/communes)  
Cette opération serait d'autant plus intéressante si elle englobe  
à la fois construction neuve adaptée, remobilisation des  
logements vacants et les logements indignes qui pourront être  
réhabilités et destinés à devenir des logements locatifs à loyer  
modéré.



*« ce n'est pas par l'offre foncière qu'on génère le développement économique mais plutôt par la convergence des politiques publiques »*



## Economie : enjeux et perspectives

Assurer le développement économique dans le territoire de l'Angoumois est naturellement, un enjeu stratégique, dans un territoire qui connaît actuellement de profondes mutations en la matière (arrivée de la LGV SEA).

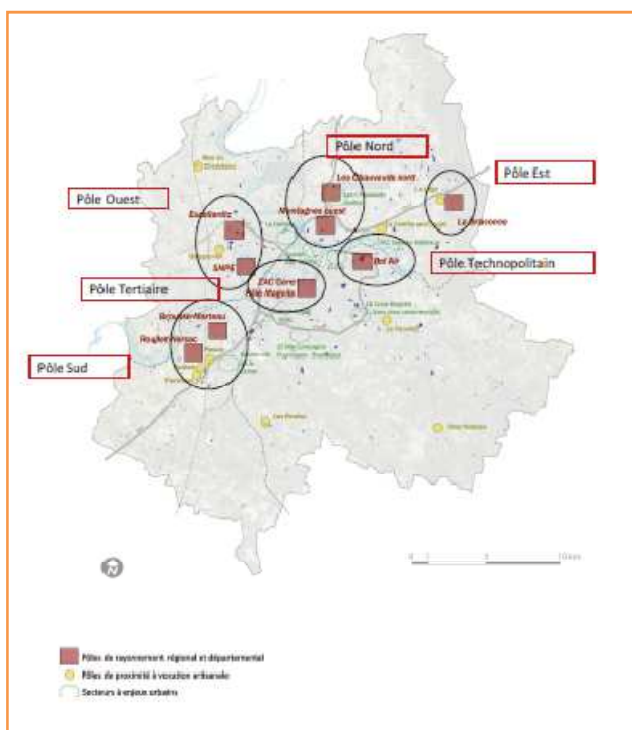
### ***Favoriser le développement économique***

- + 10 000 habitants (2023) --> une réflexion sur la création d'emplois
- Favoriser l'attractivité économique par une offre qualitative, répondant aux attentes des entreprises
- Limiter les phénomènes de concurrence entre zones pour préserver les espaces ruraux (sur du long terme).
- Evaluer les besoins réels pour éviter un décalage entre l'offre et la demande effective, ainsi qu'une réflexion à des solutions mutualisées entre les communes

37 ZAE  
808 ha  
14% des espaces artificialisés pour les ZAE  
11 000 emplois  
152 ha à l'horizon 2023  
15 à 30 €/m<sup>2</sup> foncier à vocation économique



## Enjeux fonciers liés au développement économique



- Les intercommunalités ont la compétence DEV-ECO
- ZAE émietées sur le territoire de l'Angoumois
- Une qualité d'offre moyenne (zones vieillissantes/extensions pas toujours possibles)
- Compétition ou complémentarité entre les territoires ?

### PISTES DE REFLEXIONS

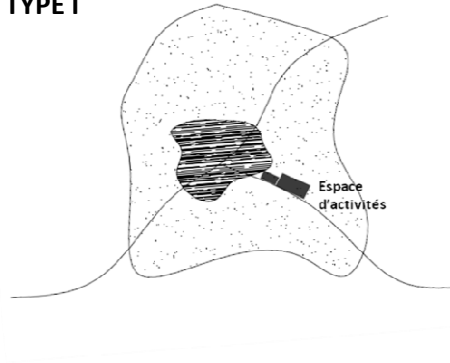
- ✓ Organiser la requalification des zones d'activités anciennes
- ✓ Coordonner les ZAE en cohérence avec les exigences environnementales et les attentes des entreprises
- ✓ Concertation à l'échelle intercommunale et du SCoT
- ✓ Evaluer le potentiel des bâtiments et locaux vacants à fort potentiel pour un changement d'usage (vers l'habitat, ou à vocation économique)
- ✓ Favoriser le maintien des activités existantes dans les secteurs plus fragiles (milieu rural notamment)
- ✓ EX: N'envisager l'extension des Parcs d'envergure locale que si leurs disponibilités sont consommées à 80 % ou réservées pour des extensions d'entreprises déjà implantées
- ✓ Le rôle du SMA dans ce contexte est d'harmoniser l'ensemble afin d'éviter les risques de concurrence.



# Enjeux fonciers liés au développement économique

*Typologie des espaces d'activités sur le territoire de l'Angoumois*

**TYPE I**



**Localisation :** proximité du centre urbain ou rural

**Organisation :**

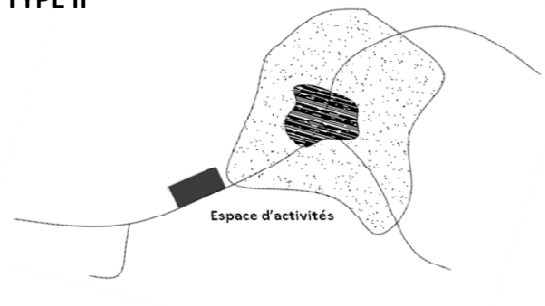
- Densité du tissu urbain
- En bordure des routes
- Logiques linéaires

**Aménagement :** petits parcellaires

**Activités locales dominantes :** BTP, services aux entreprises

**Exemple de commune :** Angoulême (Les Moline Sud).

**TYPE II**



**Localisation :** à l'extérieur de la centralité urbaine ou rural

**Organisation :**

- Isolement vis-à-vis des secteurs urbanisés
- En bordure de l'axe routier principal
- Logique de zone, avec maillage routier interne et regroupement des activités

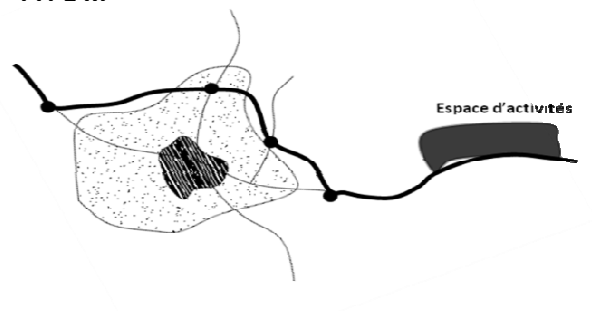
**Aménagement :** signalétique, éclairage, trottoirs, stationnement

**Activités locales dominantes :** Hypermarchés, supérette et commerce de détail

**Exemple de commune :** L'Isle-d'Espagnac (ZI n°3).

**C'est le modèle le plus fréquent et peut correspondre à l'ensemble des communes du territoire.**

**TYPE III**



**Localisation :** à l'extérieur de la centralité urbaine ou périurbaine

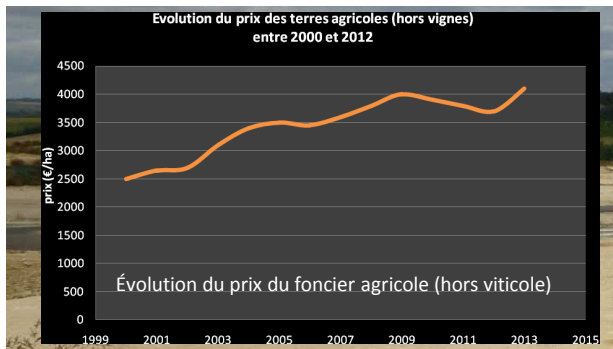
**Organisation :**

- Isolement et éloignement vis-à-vis des secteurs urbanisés
- En bordure d'un axe structurant du territoire
- Logique de zone, avec maillage routier interne, regroupement des activités et sectorisation

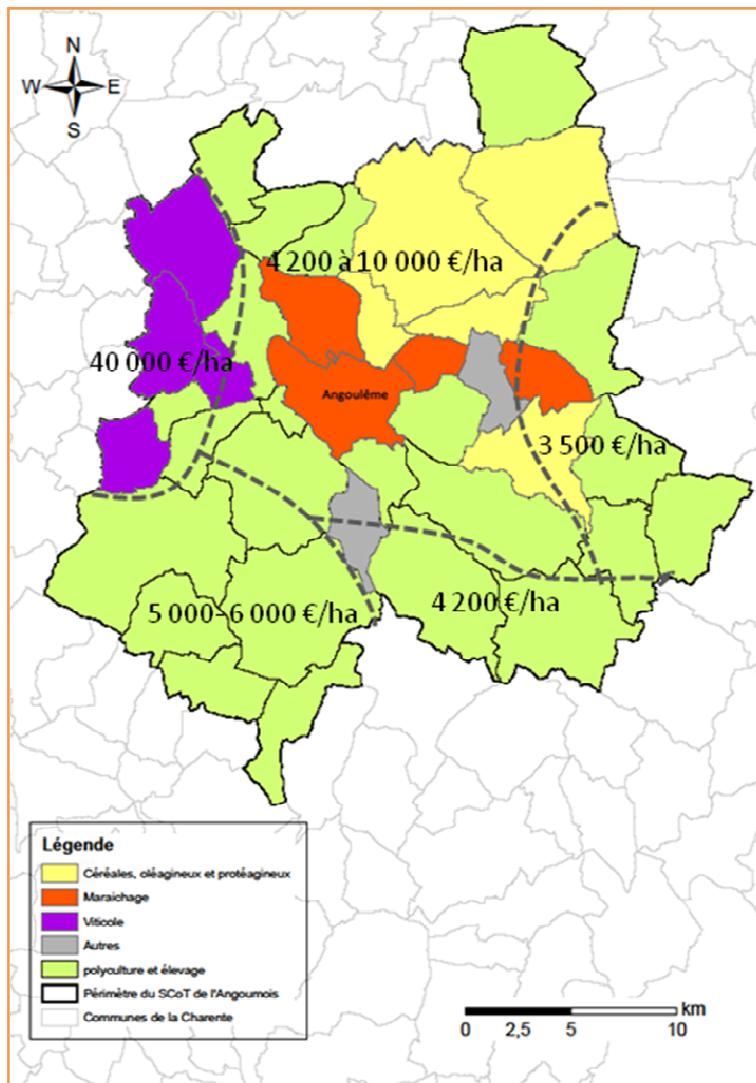
**Aménagement :** transport, éclairage, stationnement

**Activités dominantes :** transport, logistiques, industrie, services aux entreprises

**Exemples de communes :** Champniers (ZAC des Chauvauds), Mornac (ZAE La Braconne)



## Enjeux du foncier agricole et naturel



### Les enjeux

- Garantir des espaces agricoles suffisamment larges et homogènes,
- Créer des réserves foncières pour conforter les exploitations d'agriculture traditionnelle existante,
- Favoriser les installations nouvelles,
- Promouvoir des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et des risques hydrauliques,

### Les principaux acteurs

**SAFER**--> politique agricole

**Conseil Général de Charente** --> Politique de remembrement  
--> Politique ENS (TDENS)

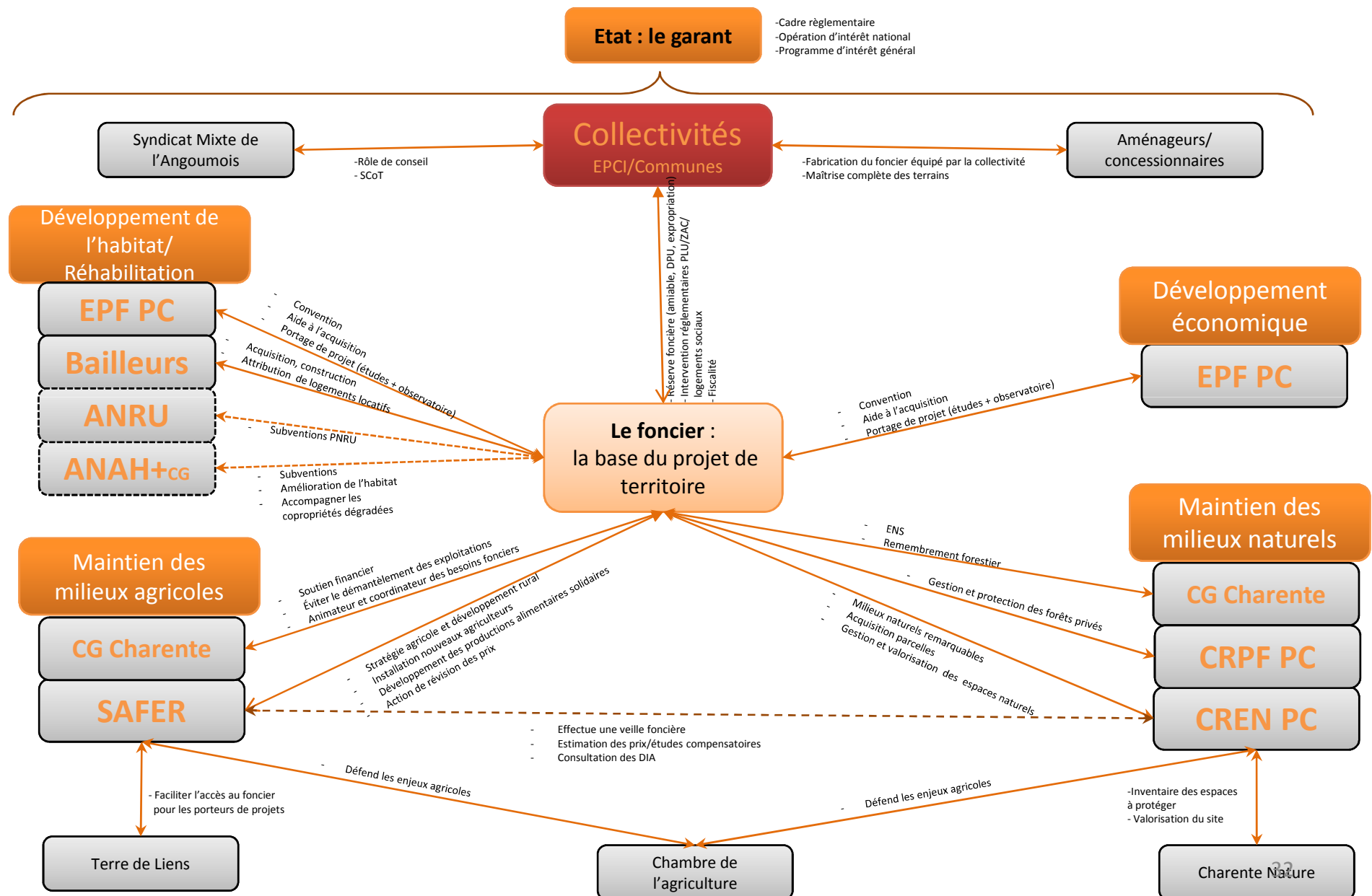
**CREN**--> Protège les espaces naturels riches en biodiversité, renforces et porte une animation foncière

|                            | Département de Charente | Communes du SCoT de l'Angoumois |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Acquisition (ha)           | 207,04                  | 85,88 (41%)                     |
| Convention de Gestion (ha) | 94,5                    | 43,52 (46%)                     |
| Bail emphytéotique (ha)    | 210                     | 69,59 (33%)                     |
| <b>Total</b>               | <b>511,54</b>           | <b>198,98 (39%)</b>             |

### Autres acteurs

Charente Nature/Terre de liens/Chambre de l'agriculture, ...

# Les principaux partenaires des collectivités dans la gestion de leur foncier



## Matrice AFOM

| Atouts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'un nombre important d'acteurs dans le cadre de la politique foncière</li> <li>- Intervention ponctuelle des collectivités (pass accession, OPAH, ORU)</li> <li>- Des zones économiques multiples avec un tissu diversifié</li> <li>- Des secteurs agricoles étendus et divers</li> <li>- Des sites environnementaux remarquables</li> <li>- Des zones boisées importantes</li> </ul>                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des partenaires mal connus des collectivités (EPF PC)</li> <li>- La gestion foncière se fait uniquement par l'utilisation d'outils classiques (préemption et expropriation) alors que d'autres de maîtrise foncière sont méconnus des collectivités</li> <li>- Disponibilités foncières très rares dans certaines communes et interventions au « coup par coup » selon les opportunités foncières</li> <li>- ZAE vieillissantes et dispersées sur le territoire</li> <li>- Espaces forestiers non valorisés</li> <li>- Des sites naturels menacés et non valorisés</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                            |
| Opportunités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Menaces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le SCoT, document d'orientation générale qui limite la consommation foncière. A terme, des documents d'urbanisme dans chaque commune</li> <li>- Réutilisation du parc ancien dans quelques communes qui peuvent servir de modèle pour les autres</li> <li>- Garantir la pérennité des espaces agricoles et forestiers</li> <li>- Possibilité de créer des jumelages (ex : meulières de Claix et de Paris), échanges d'expériences sur la gestion des espaces naturels ou autres.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Manque d'anticipation de réserves foncières</b><br/>--&gt; pas de projets définis<br/>--&gt; rétention des terrains par les propriétaires/spéculation</li> <li>- <b>Une maîtrise foncière à l'échelle communale</b><br/>--&gt; manque de visibilité et de cohérence à l'échelle intercommunale</li> <li>- <b>Faible pression foncière</b><br/>--&gt; achat de grandes parcelles et développement de la périurbanisation</li> <li>- <b>Peu de réhabilitation par rapport à la construction neuve</b><br/>--&gt; dépeuplement des centres bourgs, fermeture des commerces</li> <li>- <b>Exigences et attentes des entreprises</b> (foncier disponible, infrastructures, aménagement, manque de visibilité pour acteurs extérieurs)</li> <li>- <b>Friches agricoles et naturels/ Espaces naturels menacés</b></li> </ul> |