

Limiter l'étalement urbain, tout en favorisant le développement durable des espaces ruraux : enjeu majeur en Lot-et-Garonne

Mémoire de Master 2 mention Urbanisme et aménagement
Urbanisme : Paysage, Évaluation environnementale et Projets de Territoire (UPEPT)



Figure 1: Photographie de la vallée de la Garonne depuis Lusignan Grand, prise en juillet 2025

Limiter l'étalement urbain, tout en favorisant le développement durable des espaces ruraux : enjeu majeur en Lot-et-Garonne

Clarisse VEROT

Mémoire de Master 2 mention Urbanisme et aménagement
Urbanisme : Paysage, Evaluation Environnementale et Projets de Territoires (UPEPT)

Sous la direction de Florence Lérique
Université Bordeaux Montaigne

Soutenu le 5 septembre 2025

Remerciement

Je souhaite tout d'abord exprimer ma profonde gratitude à ma directrice de mémoire, Madame Florence Lerique, pour son accompagnement attentif tout au long de ce travail. Sa disponibilité, ses conseils avisés et son exigence intellectuelle ont constitué des repères essentiels qui ont guidé ma réflexion et m'ont permis d'avancer avec méthode et confiance.

J'adresse également mes sincères remerciements à ma maître de stage, Madame Aurélie Flachenberg, pour son accueil chaleureux, son encadrement bienveillant et la confiance qu'elle m'a accordée dans la réalisation de mes missions. Ses explications, sa rigueur et sa vision du métier ont considérablement enrichi ma compréhension des enjeux concrets de l'urbanisme.

Ma reconnaissance va aussi à Monsieur Benjamin Glémin, pour l'aide précieuse qu'il m'a apportée. Son expérience professionnelle et sa connaissance fine du territoire ont été d'un appui inestimable dans la conduite de mes missions et dans l'élaboration de ce mémoire.

Je remercie chaleureusement l'ensemble de l'équipe de l'Atelier d'urbanisme au sein de la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne (DDT 47), pour leur disponibilité, la qualité de nos échanges et leur soutien au quotidien. Leur esprit d'équipe et leur implication ont grandement facilité mon intégration et ont rendu cette expérience à la fois formatrice et agréable.

Ma gratitude s'adresse également à l'ensemble des professionnels du Lot-et-Garonne avec qui j'ai eu l'opportunité d'échanger, ainsi qu'à toutes les personnes ayant pris le temps de répondre à mon enquête, contribuant ainsi à la richesse et à la pertinence de ce travail.

Enfin, je souhaite remercier tout particulièrement mes proches pour leurs encouragements constants et leur soutien moral, qui m'ont accompagnée tout au long de la réalisation de ce mémoire et de mon parcours académique.

À toutes ces personnes, j'adresse mes plus sincères remerciements et ma profonde reconnaissance.

Table des matières

Introduction	9
I- Le Lot-et-Garonne, un territoire agricole marqué par une artificialisation diffuse de son territoire.....	11
1. Le Lot-et-Garonne, un territoire agricole, qui n'échappe pas au double phénomène d'étalement urbain et de dévitalisation de ces centralités	11
A) Le Lot-et-Garonne, un territoire avec des fragilités structurelles, porté par l'agriculture	11
B) Un département qui n'est pas épargné par le phénomène d'étalement urbain par mitage.....	15
C) Un territoire qui fait face à une dévitalisation de ses centres-bourgs	20
2. Cet étalement urbain entraîne une augmentation de consommation foncière au dépend des terres agricoles	22
A) Une agriculture variée à préserver.....	22
B) Une activité agricole qui façonne les paysages, importante à maintenir	27
3. Cet étalement urbain entraîne une augmentation de consommation foncière au dépend des espaces naturels.....	31
A) Un territoire riche en biodiversité menacée par l'artificialisation des sols	31
B) L'artificialisation des sols entraîne des problèmes de ressource en eau	36
II- L'urbanisme pour pallier à l'étalement urbain, sans compromettre le développement du territoire.....	40
1. Une politique nationale qui se positionne contre la progression de l'étalement urbain .	40
A) La sobriété foncière et la trajectoire vers le ZAN.....	40
B) Une politique née d'une volonté ancienne	42
2. En parallèle, des programmes nationaux en faveur du développement des espaces ruraux.....	47
A) L'objectif de valorisation des territoires ruraux de l'État, à travers différents programmes nationaux	47
B) Les programmes nationaux présents en Lot-et-Garonne.....	51
3. Des outils opérationnels et des stratégies locales : au service du développement durable	52
A) Les outils opérationnels et de planification en faveur de la sobriété foncière et de la revitalisation urbaine	52
B) Les stratégies et acteurs locaux engagés pour un développement durable	57
III- Bilan contrasté en Lot-et-Garonne : entre projets de revitalisation réussis et résistances face aux politiques de sobriété foncière	64
1. Une politique de limitation de l'étalement urbain rencontrant des difficultés.....	64
A) L'objectif ZAN, un dispositif récent, à peine intégré et déjà remis en doute	64

B) L'objectif ZAN, une politique contestée, perçue comme un frein au développement par les acteurs locaux	66
2. Les programmes nationaux : vecteurs de réussites des projets de revitalisation et de sobriété foncière	69
A) Des effets concrets sur la redynamisation des centralités urbaines	69
B) Une ingénierie renforcée et un portage politique décisif : conditions essentielles à la réussite des projets	74
3. L'idéal du modèle pavillonnaire : frein majeur au développement durable	79
A) Un modèle structurant hérité des Trente Glorieuses, symbole de réussite sociale	79
B) Le modèle pavillonnaire toujours dominant, soutenu par un désir collectif fort	81
Conclusion générale :	84
Bibliographie :	86
Annexes	90
Résumé	127

Table des illustrations

Figure 1: Photographie de la vallée de la Garonne depuis Lusignan Grand, prise en juillet 2025	2
Figure 2: Photographie aérienne de la bastide de Monflanquin, source : Grand Sud Insolite	11
Figure 3: Photographie aérienne de l'étalement urbain à Boé, prise en septembre 2024	15
Figure 4: Photographie aérienne du plateau de Poussou, prise en septembre 2024	17
Figure 5: Photographie du Château de Madaillan, prise en août 2024	17
Figure 6: Photographies aériennes du Plateau de Poussou, source : IGN, Remonter le temps	18
Figure 7: Photographie de Villeneuve-sur-Lot depuis Pujols, prise en janvier 2025	18
Figure 8: Photographies aériennes Villeneuve-sur-Lot, source : IGN, Remonter le temps	19
Figure 9 : Carte des grandes classes de cultures agricoles, source : DDT47, 2021	24
Figure 10: Photographie de pinèdes à Pindères dans le sud-est du département, source : google maps, 2025	28
Figure 11: Photographie aérienne du Pays de Serres (Madaillan), prise en septembre 2024	28
Figure 12: Photographie de la Vallée de la Garonne vue depuis Saint Jean de Thurac, prise en mai 2025	28
Figure 13: Photographie des Coteaux de Guyenne (Villebramar), source: Atlas des paysages de Lot-et-Garonne, 2015	28
Figure 14: Petites régions agricoles du Lot-et-Garonne, DDT47, 2020	30
Figure 15: Sites Natura2000 du Lot-et-Garonne, source: Conseil départemental 47	34
Figure 16: Carte des ORT du Lot-et-Garonne, source : DDT47, 2024	55
Figure 17: Carte des opérations programmées, source : DDT47, 2024	57
Figure 18: Schéma dent creuse, source : DDT Seine et Marne, 2018	58
Figure 19: Manufacture des Tabacs (Tonneins)	70
Figure 20: L'Ilot Porte Campagne (Sainte Livrade-sur-Lot), source : Compagnie Architecture, 2025	71
Figure 21: La friche Audevard, avant réhabilitation (Sainte Livrade-sur-Lot), source : Compagnie Architecture, 2025	71
Figure 22: L'Ilot Porte Campagne (Sainte Livrade-sur-Lot), source : Compagnie Architecture, 2025	71
Figure 23: Pavillon Nord (Aiguillon), source : Le Petit Bleu, 2025	72
Figure 24: Place Espiau (Aiguillon), source : Ville d'Aiguillon, 2025	72
Figure 25: Ilot à réhabiliter à Cocumont, source : Sud Ouest	77

Liste des abréviations :

ACV : Action Cœur de Ville

ADEME : Agence de la transition écologique

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANAH : Agence national de l'amélioration de l'habitat

ANCT : Agence nationale de la cohésion des territoires

ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine

AOP : Appellations d'origine contrôlée

CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement

Cérema : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

CTD : Comité technique départemental

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

DDT : Direction départementale des territoires

DOO : Document d'orientation et d'objectif

EAR : Espace agroécologique remarquable

ELAN : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

ERB : Espace remarquable de biodiversité

ENOC : Espace de nature ordinaire ou cultivée

ENAF : Espaces naturels, agricoles et forestiers

ENS : Espace naturel sensible

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

EPF : Etablissement public foncier

IGP : Indications géographiques protégées

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

LOF : Loi d'orientation foncière

MARNU : Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme

NOTre : Nouvelle Organisation Territoriale de la République

OA : Orientation d'aménagement

OAP : Orientation d'aménagement programmée

ORT : Opération de Revitalisation de Territoire

OPAH : Opération programmée de l'amélioration de l'habitat

OPAH-RU : Opération programmée de l'amélioration de l'habitat - Renouvellement urbain

PIG : Projet d'intérêt général

PLU : Plan local d'urbanisme

PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal

POS : Plan d'occupations des sols

PVD : Petite Ville de Demain

SAFER : Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural

SAS : Société par actions simplifiées

SAU : Surface agricole utile

SCoT : Schéma de cohérence territoriale

SD : Schéma directeur

SEM : Société d'économie mixte

SRADDET :

SRU : Solidarité et au renouvellement urbain

TRACE : trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux

TVB : Trame verte et bleue

UH : Urbanisme et habitat

VA : Village d'Avenir

ZAN : Zéro artificialisation nette

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Introduction

“Chaque année, la France perd 20 000 à 30 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sous la pression des activités humaines. Étalement des villes, développement d'infrastructures... L'artificialisation des terres est l'une des causes de la perte de la biodiversité. Comment lutter contre ce phénomène ?”¹. L'étalement de l'urbanisation au-delà des villes constituées est un enjeu majeur, qui touche l'ensemble du territoire. Les espaces artificialisés augmentent de 57 600 hectares par an, en moyenne, depuis 1982². Entre 1982 et 2018, les espaces artificialisés passent de 2,9 à 5,0 millions d'hectares. Cela représente une augmentation de 72 % en France métropolitaine.

L'artificialisation des sols se définit comme “l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.” d'après l'article 192 de la loi Climat et résilience. Les espaces artificialisés regroupent toutes les constructions humaines comme les logements et les espaces verts associés, les zones industrielles et commerciales, les équipements sportifs ou de loisirs, les réseaux de transport, les parkings ou encore les mines, décharges et chantiers. L'artificialisation des sols est le résultat de l'expansion rapide et sans lien avec les espaces urbanisés existants des constructions urbaines, appelée la périurbanisation. Elle est liée au développement économique, social et démographique des territoires. Elle se caractérise sur le territoire notamment par l'étalement urbain.

L'étalement urbain se définit comme la progression des surfaces urbanisées à la périphérie des villes. Cette expansion se caractérise par une diminution de la densité de population et une augmentation de la superficie des zones bâties. Celui-ci peut prendre plusieurs formes, il peut s'étendre de manière concentrique, le long des axes routiers (linéaire) ou encore par mitage. Le mitage constitue une forme d'étalement urbain présente dans les espaces ruraux, qui se manifeste par un éparpillement des constructions urbaines. Ce phénomène, né aux Etats-Unis, n'est pas récent et connaît une évolution étroitement liée à celle de la société. En France, le phénomène prend de l'ampleur au XXe siècle, avec la démocratisation de la voiture et le “rêve de la maison individuelle” de la population. A partir des années 1980, l'étalement urbain provoque des mutations profondes dans l'utilisation du territoire.

Néanmoins, à partir des années 2000, les premières tentatives de lutte contre ce phénomène émergent. En effet, l'étalement urbain a des effets néfastes importants pour l'environnement avec notamment l'artificialisation des sols, la fragmentation des habitats naturels, ce qui fragilise la biodiversité. Mais également l'augmentation de la pollution de l'air et des émissions de gaz à effet de serre et la consommation de ressources en eau et en énergie, qui est plus importante dans les zones peu denses. En plus, de ces conséquences sur l'environnement, l'étalement urbain pose également des défis sociaux et économiques, en termes par exemple d'inégalités et cohésions sociales. En effet, la hausse des prix immobiliers et fonciers dans les centres-villes participe à un processus de ségrégation socio-spatiale : les ménages aux revenus modestes sont contraints de s'installer en périphérie urbaine ou dans des espaces ruraux éloignés, où le foncier reste plus abordable. Cette localisation résidentielle contrainte induit une dépendance accrue à l'automobile, un renforcement des coûts de

¹ Vie publique au cœur du débat (revue de presse), 29 novembre 2023

² Agreste, 2022

mobilité et une accessibilité réduite aux services, aux équipements collectifs et à l'emploi. À l'inverse, les ménages aisés disposent d'une capacité de choix résidentiel plus large : ils peuvent maintenir leur présence dans les centres-villes, bénéficiant de la proximité des aménités urbaines, ou investir des territoires ruraux éloignés en transformant cet éloignement en ressource, grâce à leurs capitaux économique et social. L'étalement urbain crée donc des inégalités sociales importantes.

Ainsi, la limitation de l'étalement urbain se révèle être un enjeu majeur dans l'urbanisme et l'aménagement du territoire. Celui-ci l'est plus particulièrement dans les espaces ruraux, qui subissent le mitage urbain au détriment des terres agricoles et des espaces naturels.

Cependant, cette lutte contre l'extension de l'urbanisation ne doit pas entraver le développement local des territoires ruraux. En effet, le développement local est également un enjeu important en milieu rural. Le développement constitue un "accroissement des richesses associé à l'amélioration des conditions de vie d'une population sur un territoire"³. Ainsi, le développement des territoires ruraux est une notion importante. L'Etat l'a d'ailleurs bien compris et mène aujourd'hui des politiques en faveur de celui-ci.

Néanmoins, pour que les acteurs du développement territorial prennent en compte la limitation de l'étalement urbain, celui-ci doit être durable. Le développement durable, d'après la définition de J. Lévy et M. Lussault dans le *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, est un "cadre de débat politique et d'action publique, horizon programmatique, mettant en scène et en tension d'un côté la préoccupation d'un développement équitable des sociétés, de l'autre, la préservation de l'environnement naturel". Ainsi, le développement durable doit allier préservation des ressources naturelles et maintien d'un développement local sur le territoire, sur le long terme. Il est donc indispensable d'ajouter la dimension de durabilité au développement.

De cette façon, nous pouvons dire que limiter l'étalement urbain tout en favorisant le développement durable des espaces ruraux est un enjeu majeur. Cela constitue le sujet de ce mémoire détaillé ci-dessous. Pour étudier de manière précise ce sujet, nous allons nous concentrer plus particulièrement sur le cas du Lot-et-Garonne, département en majorité rural, du sud-ouest de la France. Ainsi, nous pouvons nous demander comment concilier le développement des territoires ruraux et la limitation de l'étalement urbain, afin de préserver les terres agricoles et espaces naturels du Lot-et-Garonne, par la mise en place d'un développement durable.

Pour répondre à cette problématique, dans une première partie nous montrerons que le Lot-et-Garonne est un territoire agricole, marqué par l'artificialisation par mitage de son territoire qui pose des enjeux liés à la consommation foncière. Dans une seconde partie, nous verrons comment les acteurs de l'aménagement du territoire tentent de pallier à l'étalement urbain, sans compromettre le développement des territoires ruraux. Enfin, dans une troisième partie, nous étudierons les effets de ces politiques récentes promouvant un développement durable sur le Lot-et-Garonne.

³ J. Lévy et M. Lussault, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*

I- Le Lot-et-Garonne, un territoire agricole marqué par une artificialisation diffuse de son territoire

1. Le Lot-et-Garonne, un territoire agricole, qui n'échappe pas au double phénomène d'étalement urbain et de dévitalisation de ces centralités

A) Le Lot-et-Garonne, un territoire avec des fragilités structurelles, porté par l'agriculture

Situé dans le sud-ouest de la France, à mi-chemin entre Bordeaux et Toulouse, le Lot et Garonne est le département le plus petit de la Nouvelle-Aquitaine. Ce territoire est également l'un des moins peuplés de la région, après la Corrèze et la Creuse. Placé sur un axe transversal Atlantique-Méditerranée, il est structuré autour de deux vallées, celles de la Garonne et du Lot, qu'il le fait bénéficier de paysages variés. Notamment connu pour ses pruneaux d'Agen, le territoire est touristique pour ses paysages, sa gastronomie typique du sud-ouest et son patrimoine avec notamment ses villages historiques, comme les bastides. En effet, le département compte à lui seul 40 bastides. Ces villes nouvelles, construites au Moyen Âge, sont typiques du sud-ouest de la France. Ces villages sont de véritables lieux d'échange et de vie, car ils ont été pensés pour se structurer autour d'une place centrale, où se déroule le marché. Les bastides se caractérisent par un plan en damier et une densité de bâti importante. Les bastides ont été fondées dans un contexte de rivalités politiques, militaires et économiques entre les royaumes de France et d'Angleterre. Les bastides répondent à des objectifs multiples : assurer le contrôle et la mise en valeur d'un territoire, favoriser le peuplement et le développement agricole, sécuriser les échanges commerciaux et affirmer une autorité politique. Ces villages médiévaux sont aujourd'hui prisés des touristes pour leurs formes et architectures typiques et conviviales. Par ailleurs, parmi les trois villages classés "plus beaux villages de France", en Lot et Garonne, nous comptons deux bastides : Villerséal et Monflanquin. Le troisième village classé est Pujols qui est un village médiéval plus ancien, tout aussi touristique. Le département est également attractif pour ses paysages variés et



Figure 2: Photographie aérienne de la bastide de Monflanquin, source : Grand Sud Insolite

vallonnés, composés de collines et plaines agricoles, à l'image du Pays de Serre, au centre-est du territoire, mais également de boisements avec une petite partie de la forêt des Landes de Gascogne, au sud-ouest du département. Ainsi, les paysages sont nombreux et variés, le Lot et Garonne revêt une identité aux multiples visages, qui en font sa spécificité et sa force.

Les principales villes de ce territoire sont Agen, qui en est la préfecture, Marmande et Villeneuve-sur-Lot, qui sont les sous-préfectures. Ces trois pôles structurent le département et concentrent la majeure partie de la population lot-et-garonnaise. Néanmoins, à l'échelle

départementale, la dynamique démographique est marquée par un léger essoufflement depuis quelques années. Avec ces 330 844 habitants recensés en 2020⁴, le Lot-et-Garonne est l'un des départements les moins peuplés de la Nouvelle-Aquitaine. Sa densité de population est estimée à 62 habitants par km², ce qui est deux fois inférieure à la moyenne nationale. Le département est donc faiblement peuplé. Ce chiffre reflète à la fois le caractère rural du territoire et la relative dispersion de l'habitat, en dehors des principaux centres urbains.

Le Lot-et-Garonne enregistre un déclin démographique léger mais régulier depuis 2014. Il connaît une évolution annuelle moyenne de la population de -0,1 % jusqu'en 2020. Cette tendance s'explique notamment par un solde naturel négatif. Cela signifie que le nombre de décès est supérieur à celui des naissances. En effet, sur la période de 1999 à 2021, l'augmentation de la population est uniquement liée au solde migratoire⁵. Seule l'agglomération d'Agen parvient à maintenir un solde naturel légèrement positif, ce qui traduit son dynamisme local. En effet, l'aire urbaine d'Agen se caractérise sur le territoire par son dynamisme. Elle offre la plus grande diversité de services, commerces et équipements du territoire, ce qui en fait un espace attractif. Le reste du département peine à inverser cette dynamique, malgré un solde migratoire globalement stable et légèrement positif de +0,1 % en 2020 sur tout le département, qui atténue partiellement les effets du vieillissement de la population. La structure par âge de la population est en effet révélatrice de ce vieillissement. En 2021, l'indice de jeunesse s'élève à 0,62, ce qui signifie qu'il y a plus de personnes âgées que de jeunes dans le département. Si nous poursuivons l'analyse à l'échelle départementale, ce déséquilibre démographique est encore plus marqué dans certains espaces ruraux comme la Communauté de communes du Pays de Lauzun, située dans le nord du département, où l'indice de jeunesse chute à 0,38. Cette intercommunalité rurale compte parmi ces 10 330 habitants en 2021, 43,6% de retraités⁶. À l'inverse, l'agglomération d'Agen affiche un indice de 0,79, reflet de son statut de pôle attractif, notamment pour les jeunes actifs et les familles. De plus, Agen concentre les universités et écoles de l'enseignement supérieur. En effet, l'agglomération agenaise compte environ 3 000 étudiants⁷, à la rentrée 2022. Ainsi, nous pouvons dire que la présence d'une offre de formations post-bac rend la collectivité attractive auprès des jeunes. La population est donc inégalement répartie sur le territoire. Avec une population jeune présente surtout dans les pôles urbains et leurs périphéries, tandis que les populations âgées se retrouvent souvent isolées dans les zones les plus rurales, et donc éloignées des services et commerces. Cela pose donc des enjeux en termes de développement équilibré du territoire et d'accessibilité.

De manière plus globale, la moitié des habitants du Lot-et-Garonne a aujourd'hui plus de 47 ans, et plus d'un quart de la population a 65 ans ou plus⁸. Cela confirme donc le vieillissement de la population. Cette réalité a des conséquences directes sur les politiques d'aménagement et de l'habitat. Le vieillissement entraîne un besoin croissant de logements accessibles, adaptés au maintien à domicile, et proche des aménités de la ville, en particulier dans les centres anciens où les logements sont souvent encore peu fonctionnels ou mal isolés. Ce vieillissement de la population entraîne donc de nouveaux besoins, auxquels il est

⁴ INSEE, 2020

⁵ Observatoire de l'habitat du Lot-et-Garonne, 2024

⁶ INSEE, 2021

⁷ Sud Ouest, Septembre 2022

⁸ INSEE, 2021

aujourd'hui important de répondre, afin de maintenir la population et conserver un cadre de vie agréable pour tous. Par ailleurs, les jeunes quittent généralement le territoire pour poursuivre leurs études supérieures, principalement à Bordeaux ou Toulouse, et ne reviennent pas toujours une fois diplômés, notamment par manque d'emploi qualifié sur le territoire. En effet, le diplôme le plus élevé de la population est le CAP, BEP ou équivalent pour 25% de la population du département⁹. Alors que seulement 5,5% de la population a un diplôme de l'enseignement supérieur de niveau bac + 5 ou plus. Ce déséquilibre traduit un manque d'emploi qualifié sur le territoire. Ce qui contribue à la déstructuration du renouvellement générationnel local. Cette dynamique démographique particulière interroge la capacité du territoire à maintenir une offre de services publics, de soins, de mobilités et de logement cohérente avec l'évolution des besoins de sa population. Elle invite à repenser les leviers d'attractivité pour encourager l'installation de nouvelles populations plus jeunes, tout en assurant une meilleure qualité de vie aux résidents actuels.

Sur le plan socio-économique, le Lot-et-Garonne se distingue par une situation fragile, marquée par un niveau de vie relativement bas et un taux de pauvreté élevé. En 2021, 17 % de la population vit sous le seuil de pauvreté, ce taux est supérieur à la moyenne régionale, qui est de 13,8 %. Le seuil de pauvreté est un indicateur déterminant si un ménage a des revenus insuffisants pour couvrir ses besoins essentiels. De plus, le Lot-et-Garonne comptabilise le deuxième taux le plus élevé de la Nouvelle-Aquitaine, après celui de la Creuse¹⁰. Ce chiffre est en hausse depuis 2013, signifiant une progression continue de la précarité. Le revenu médian des ménages lot-et-garonnais s'élève à 21 050 euros par an, un niveau inférieur à la moyenne régionale, qui est de 22 710 euros, ce qui place une nouvelle fois le département en bas du classement régional, juste devant la Creuse¹¹. Le revenu médian est le revenu qui partage la population en deux parties égales : la moitié de la population gagne plus et l'autre moins que ce montant. La population lot-et-garonnaise se caractérise par une pauvreté notable, rendant sa population vulnérable face aux aléas économiques.

Cette fragilité économique s'explique en partie par la structure démographique du département, fortement marquée par le vieillissement, mais aussi par son économie en partie liée à l'agriculture, qui, bien que dynamique sur certains aspects, reste globalement plus exposée aux aléas économiques et climatiques. L'agriculture constitue en effet un pilier historique et toujours très présent de l'économie locale. Elle occupe 61 % du territoire, un taux particulièrement élevé qui témoigne du poids du secteur primaire dans l'organisation de l'espace et de l'économie départementale. Le Lot-et-Garonne compte plus de 5 120 exploitations agricoles en 2021, ce qui reflète une certaine vitalité du tissu agricole, malgré les enjeux de transmission et de renouvellement générationnel. La diversité de la production est également un atout : plus de 70 productions agricoles différentes sont recensées¹² sur le territoire, allant des cultures maraîchères, en passant par l'élevage et les cultures céréalières. Cette variété permet au département de se positionner comme l'un des principaux pôles agricoles de la région, tant en termes de quantité que de qualité des productions. Le chiffre d'affaires généré par ce secteur dépasse les 811 millions d'euros par an¹³. Cela illustre son

⁹ INSEE, 2020

¹⁰ INSEE, 2021

¹¹ Observatoire de l'habitat du Lot-et-Garonne, 2024

¹² Agreste, 2021

¹³ Agrinove, 2022

importance économique à l'échelle locale. En parallèle, le taux d'emploi agricole atteint 6,4 %, parmi les actifs, un niveau supérieur à la moyenne régionale, ce qui confirme le rôle central de l'agriculture dans l'insertion professionnelle, en particulier dans les zones rurales. Cependant, cette spécialisation agricole, bien qu'elle confère une identité forte au territoire, ne compense pas entièrement les fragilités économiques. L'emploi dans l'agriculture est souvent saisonnier ou peu rémunérateur. Il peine à offrir des perspectives stables. Par ailleurs, les exploitations doivent faire face à des défis multiples, comme le changement climatique, l'augmentation des coûts, la pression foncière ou encore les difficultés d'accès au foncier agricole. Tous ces éléments contribuent à accentuer la pauvreté dans certaines franges de la population rurale.

Cependant, l'économie du Lot-et-Garonne trouve également sa force dans d'autres secteurs. En effet, bénéficiant d'une localisation stratégique, entre les métropoles bordelaise et toulousaine, le développement économique se voit avantagé dans le département, par la proximité aux deux grandes villes, avec l'A62 et ces nombreux échangeurs présents sur le territoire. Le secteur de l'industrie occupe 12% des emplois du territoire, soit environ 15 000 emplois¹⁴. Cela est donc un acteur économique important. Par ailleurs, nous retrouvons en Lot et Garonne, surtout des industries agroalimentaires, qui sont en lien direct avec l'activité agricole. Elles valorisent et transforment des produits issus de l'agriculture locale notamment, avec par exemple la fabrication de préparations alimentaires et de boissons. Ces industries agroalimentaires se retrouvent dans tout le département, mais principalement à Estillac à l'Agropole, qui est la première technopole dédiée à l'agroalimentaire en France. Elle regroupe ainsi de nombreuses entreprises agroalimentaires. Néanmoins, d'autres types d'industries sont également présentes comme l'industrie pharmaceutique, avec l'entreprise Upsa, qui est le plus grand employeur du secteur privé du département. Ou encore l'industrie aéronautique, basée à proximité de Marmande, qui est un secteur très présent dans le sud-ouest. Le secteur tertiaire est également très présent, celui-ci emploie 75% des actifs. Ce chiffre est légèrement plus faible que le taux régional d'emplois tertiaire¹⁵. Les activités de commerces sont les plus développées sur le département, avec deux entreprises importantes, avec notamment l'entreprise Gifi. Enfin, le secteur non marchand représente 32% des emplois avec les principaux employeurs du département, qui sont le secteur médical avec les hôpitaux et cliniques privées. Mais également l'administration publique, avec les services du Conseil départemental, l'agglomération d'Agen, ainsi que l'École Nationale d'Administration Pénitentiaire. Le taux d'administration, c'est-à-dire le nombre d'agents de la fonction publique par 1 000 habitants, est moins élevé que la moyenne régionale, avec 71 fonctionnaires pour 1 000 habitants, contre 74 au niveau régional¹⁶. Il y a donc une diversité d'activités économiques présente sur le territoire, malgré une activité agricole majoritaire.

Ainsi, l'économie du Lot-et-Garonne repose sur diverses activités et un socle agricole, structurant à la fois l'organisation du territoire et l'identité locale. Si ce secteur représente une force indéniable, notamment par sa diversité, son ancrage historique et le dynamisme de certaines filières comme l'agroalimentaire, il n'en demeure pas moins fragile face aux mutations économiques, sociales et environnementales actuelles. Toutefois, la présence de pôles industriels, en particulier dans l'agroalimentaire, ainsi que la proximité avec Bordeaux et Toulouse, qui lui donne un avantage stratégique, offrent des leviers de développement

¹⁴ INSEE, 2020

¹⁵ INSEE, 2020

¹⁶ INSEE, 2020

économique non négligeables. Le tissu industriel et le secteur tertiaire participent à diversifier l'économie locale et à stabiliser l'emploi. Néanmoins, malgré cette diversité économique, le Lot et Garonne reste un territoire à la population pauvre. Le développement économique est donc un enjeu et un élément à renforcer afin de favoriser l'enrichissement du territoire.

B) Un département qui n'est pas épargné par le phénomène d'étalement urbain par mitage

Malgré sa croissance démographique faible, le Lot-et-Garonne est soumis au problème universel de l'étalement urbain. Comme dans la plupart des milieux ruraux, il se manifeste sous la forme de mitage et d'étalement linéaire. Le mitage se caractérise par l'éparpillement non contrôlé d'habitations, de zones d'activité et d'infrastructures dans des zones initialement rurales. Le mitage est un processus d'urbanisation diffuse qui se traduit par l'implantation éparse et non maîtrisée de constructions, entraînant une fragmentation du territoire. Ce phénomène, observé principalement dans les zones périurbaines, résulte de la conjonction de plusieurs facteurs dont le désir des ménages de vivre dans une maison individuelle avec un jardin. Ce modèle d'habitat pavillonnaire est prisé par une grande partie de la population, pour l'imaginaire qu'il représente. Mais également par la relative disponibilité du foncier en zone rurale, mais aussi des règles d'aménagement parfois peu contraignantes en matière de maîtrise foncière. Comme le souligne l'urbaniste Jean Cavailhès, cette préférence pour le « pavillonnaire dispersé » traduit une quête de qualité de vie et de nature, mais elle engendre dans le même temps des formes urbaines peu soutenables sur le long terme¹⁷. Le mitage et l'extension linéaire ont des conséquences néfastes sur l'environnement et la qualité de vie des populations. Ils entraînent une artificialisation des sols liée à la construction de maisons et d'infrastructures routières, qui va ainsi créer une fragmentation des habitats naturels, une augmentation des nuisances sonores et lumineuses, une dégradation des paysages et une dépendance accrue à l'automobile. De plus, la standardisation des pavillons conduit à une perte d'identité du territoire, mais également à des

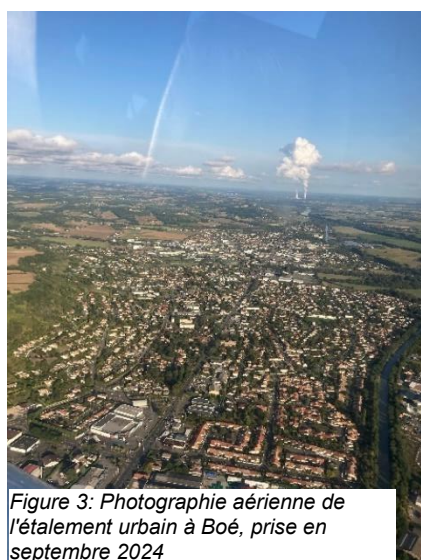


Figure 3: Photographie aérienne de l'étalement urbain à Boé, prise en septembre 2024

logements de faible qualité. En effet, comme l'expliquent Christine Leconte et Sylvain Grisot, « La qualité des logements neufs s'est effondrée ces dernières années »¹⁸. Ainsi, ces logements neufs, consommateurs de foncier, questionnent sur leur durabilité dans le temps et leurs adaptations face aux changements climatiques.

En Lot-et-Garonne, l'étalement urbain s'est traduit par une augmentation rapide et continue de la surface urbanisée, sans corrélation avec l'évolution démographique. En effet, le nombre de constructions n'a cessé d'augmenter, tandis que le nombre d'habitants a connu progressivement une stagnation jusqu'à un léger déclin. Entre 1993 et 2004, les zones artificialisées du

¹⁷ Cavailhès, 2004, « La Ville Périurbaine » (pages 5-23)

¹⁸ Christine Leconte et Sylvain Grisot, « Réparons la ville ! Propositions pour nos villes et nos territoires », 2022

département ont progressé de 27,4%. Soit une croissance bien plus rapide que celle observée en Aquitaine qui est de +17,8%, ou à l'échelle nationale, où les espaces artificialisés progressent de 17,4%¹⁹. Ce phénomène s'est poursuivi au cours des décennies suivantes : de 2006 à 2016, les surfaces artificialisées sont passées de 47 900 à 56 500 hectares, selon les données croisées d'Agreste et de l'INSEE. L'un des indicateurs les plus marquants reste celui de la période 2006-2014, durant laquelle l'artificialisation des sols a progressé bien plus vite que la croissance de la population. En effet, entre 2006 et 2014, la progression de l'artificialisation des sols est quatre fois plus rapide que la croissance démographique. Cette différence d'évolution entre croissance démographique et consommation foncière illustre bien les logiques de mitage qui marquent durablement les territoires ruraux.

L'étalement urbain en Lot-et-Garonne se caractérise également par une faible densité des nouvelles constructions, accentuant fortement la consommation d'espace par logement. La construction de maisons individuelles est l'une des plus importantes sources d'urbanisation. Entre 2009 et 2023, ce sont 2 827 hectares qui ont été artificialisés pour la construction de logements individuels, soit en moyenne environ 2 724m² de surface consommée par nouveau logement construit. Ce ratio est presque deux fois supérieur à la moyenne régionale, qui s'élève à 1 437m² par logement²⁰. Ainsi, le Lot-et-Garonne a une densité de population bien moins élevée que dans le reste de la région. Cette faible densité traduit une urbanisation diffuse, souvent liée à une logique résidentielle de maisons individuelles avec jardin, répondant aux aspirations des ménages pour un cadre de vie plus "naturel" et plus spacieux que celui offert par les centres urbains. Jean Cavailhès²¹ souligne que ce type d'habitat pavillonnaire dispersé résulte d'une « économie résidentielle » dans laquelle les choix de localisation des ménages sont guidés par la recherche de qualité de vie, au détriment parfois de considérations d'accessibilité ou d'efficacité spatiale. Il parle de « préférence pour l'espace », expliquant que les ménages acceptent des distances plus longues pour accéder aux services et à l'emploi, tant qu'ils peuvent bénéficier d'un environnement plus verdoyant et d'une propriété individuelle. De surcroît, « la maison individuelle est appréciée car elle propose un cadre de vie particulièrement adapté à la vie familiale. Les lotissements de pavillons, éloignés des dangers et des nuisances de la circulation automobile, offrent en effet des espaces relativement sécurisés pour les enfants et leurs jeux. Mais il reste que le choix d'une maison est aussi et surtout motivé par le désir de nature et de campagne. » confirme le sociologue Jean-Marc Stébé²². Toutefois, cette forme d'urbanisation, bien qu'attractive pour les ménages, est peu soutenable à long terme. En effet, elle engendre de nombreuses conséquences néfastes, comme une forte artificialisation des sols, une consommation excessive d'espace agricole, ainsi qu'une dépendance accrue à la voiture, un éloignement culturel et social des populations et des inégalités sociales.

Malgré, les politiques de densification des années 2000, dans les zones rurales et périurbaines du Lot-et-Garonne, la dynamique d'étalement urbain a continué, notamment en prenant une forme linéaire. L'absence de maîtrise foncière publique, combinée à un manque de planification sur le long terme, a conduit à un étalement discontinu du bâti, sans réelle organisation urbaine cohérente. Ce mitage fragilise les équilibres territoriaux en rendant plus difficile la préservation des terres agricoles et des continuités écologiques. Elle rend

¹⁹ Profil environnemental du Lot-et-Garonne

²⁰ Observatoire de l'habitat du Lot-et-Garonne, 2024

²¹ Jean Cavailhès, 2004, "La Ville Périurbaine" (pages 5-23)

²² Jean Marc Stébé, "La préférence française pour le pavillon", 2022

également plus coûteuse l'extension des services publics, comme la voirie, l'assainissement ou encore les transports, posant ainsi des défis importants en matière d'aménagement durable.

L'exemple du plateau de Poussou, situé au nord-est d'Agen, dans la commune de Saint Hilaire de Lusignan, illustre de manière concrète le phénomène d'étalement urbain par mitage, très présent sur les côteaux en périphérie des villes. L'analyse de photographies aériennes de différentes années permet d'observer une mutation nette du paysage entre les années 2000 et aujourd'hui. Ce plateau, historiquement dédié à l'agriculture avec ses fermes isolées et ses parcelles cultivées, s'est progressivement transformé en quartier résidentiel diffus. L'urbanisation y est apparue de façon fragmentée, à travers des implantations pavillonnaires éparses, sans cohérence d'ensemble ni véritable planification urbaine. Ce développement rapide, notamment après 2005, a profondément modifié les usages du sol, remplaçant les terres agricoles par des pavillons et générant une discontinuité dans le paysage. Nous y constatons également une dépendance accrue à la voiture individuelle, en raison d'un éloignement relatif aux centres de services et d'emploi. En effet, situé en limites communales, ce plateau se retrouve excentré de son village et des bourgs voisins, et de toutes les aménités du quotidien. Ainsi, les habitants de ce hameau doivent parcourir entre 8 et 9 km pour atteindre des commerces de proximité et des équipements. Cette situation les rend donc complètement dépendants de la voiture. En outre, des coûts d'infrastructures routières, de réseau d'électricité, d'eau, d'internet qu'entraîne ce mitage, celui-ci a des répercussions importantes sur le sol, la biodiversité, l'activité agricole et le paysage. Effectivement, l'urbanisation a fait perdre des terres agricoles et a entraîné des modifications du paysage et des usages. Autrefois, habité et façonné par des agriculteurs, cet espace est aujourd'hui vécu autrement, par ces habitants "néo-ruraux", en adoptant des habitudes normalement liées à la ville. Les néo-ruraux désignent les individus, souvent issus de milieux urbains, qui choisissent de s'installer dans des espaces ruraux, tout en conservant leurs pratiques urbaines, qui peuvent entrer en tension avec les pratiques agricoles. L'urbanisation pose d'autant plus question sur ce plateau, car le paysage est ici un enjeu important. Par sa situation topographique, cet espace est visible de loin. De plus, situé en face du château de Madaillan, qui est un monument historique : la préservation des cônes de vue, afin de garantir sa mise en valeur dans le paysage est un enjeu important. Ainsi, le mitage du Plateau de Poussou, depuis le début des années 2000 pose de multiples questions, en termes d'agriculture, de paysages, d'usages, d'économie et sociale.



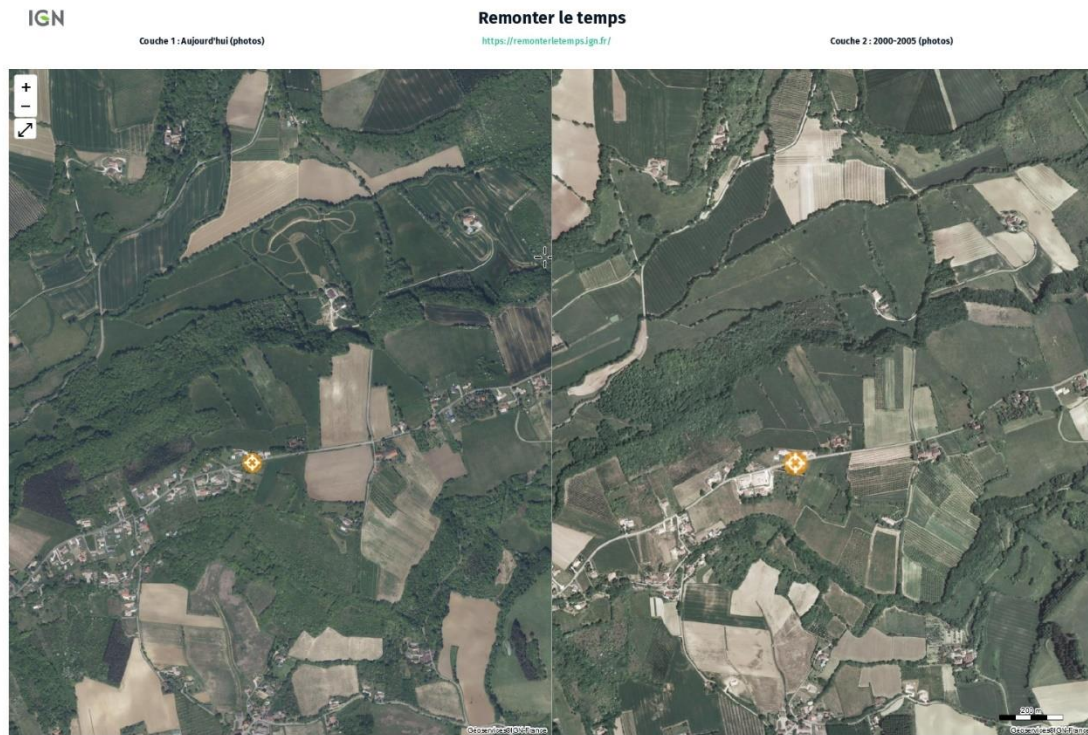
Figure 5: Photographie du Château de Madaillan, prise en août 2024



Figure 4: Photographie aérienne du plateau de Poussou, prise en septembre 2024

Remonter le temps

<https://remonterletemps.ign.fr/comparer/?lon=0.562402&lat=44.263619&z=15.7&pointer=tr..>



1 sur 1

18/08/2025, 15:34

Figure 6: Photographies aériennes du Plateau de Poussou, source : IGN, Remonter le temps

L'étalement urbain se retrouve également en plaine, comme nous pouvons le voir avec la vallée du Lot, dans la continuité de Villeneuve sur Lot. En l'espace de cinquante ans, l'enveloppe urbaine de l'agglomération villeneuvoise s'est considérablement étendue, occupant progressivement l'ensemble du fond de la vallée du Lot, comme nous pouvons le voir par les photographies aériennes. Cette périurbanisation est ancienne. En effet, à partir de l'après-guerre, l'essor de l'automobile a profondément modifié les pratiques résidentielles : les distances ne sont plus perçues en kilomètres, mais en temps de trajet, ce qui favorise une extension des zones d'habitat vers la périphérie. Cette nouvelle accessibilité



Figure 7: Photographie de Villeneuve-sur-Lot depuis Pujols, prise en janvier 2025

a permis le développement massif de lotissements pavillonnaires en périphérie de Villeneuve-sur-Lot. Ces quartiers sont souvent constitués de maisons individuelles de plain-pied, implantées sans alignement, sur de grandes parcelles délimitées par des haies, et sans souci d'intégration au tissu urbain existant. Ce modèle résidentiel, bien que répandu à l'échelle nationale, s'observe fréquemment en Lot-et-Garonne. Cette évolution résidentielle cause des discontinuités dans la morphologie de la ville. En effet, Villeneuve-sur-Lot est une bastide, avec son plan en damier caractéristique et sa forte densité de bâti, se voit opposé en termes de morphologie urbaine, aux lotissements, tout autour de la ville, qui suivent un plan radio-concentrique, avec un tissu relativement lâche. De plus, les photos aériennes révèlent un mitage important des espaces auparavant agricoles, où l'habitat s'est diffusé de manière discontinue, multipliant les enclaves pavillonnaires dans les marges rurales de la commune. La superficie urbanisée a ainsi été multipliée par plusieurs depuis les années 1960, sans pour autant que la densité de population augmente dans les mêmes proportions. Ce type de développement entraîne une banalisation des paysages, notamment aux entrées de ville, où les repères identitaires sont effacés au profit d'un urbanisme standardisé et peu structuré. La forme urbaine qui en résulte fragmente le territoire et dilue la ville. L'exemple de Villeneuve-sur-Lot illustre bien les conséquences concrètes de l'étalement urbain diffus, marqué par un fort coût spatial et environnemental, et interroge la soutenabilité dans le temps, des formes d'urbanisation adoptées au cours des dernières décennies.

Remonter le temps

<https://remonterletemps.ign.fr/comparer/?lon=0.706093&lat=44.408249&z=14.4&pointer=tr...>



1 sur 1

18/08/2025, 15:50

Figure 8: Photographies aériennes Villeneuve-sur-Lot, source : IGN, Remonter le temps

Les conséquences du mitage sont multiples sur tout le territoire : perte irréversible de terres agricoles, altération des écosystèmes, accroissement des coûts d'équipements collectifs, allongement des trajets domicile-travail, ou encore augmentation des pollutions atmosphériques, sonores et lumineuses. À l'heure où la lutte contre l'urbanisation des sols devient une priorité des politiques nationales, le cas du Lot-et-Garonne pose clairement la question de la soutenabilité du modèle pavillonnaire diffus, hérité d'une vision extensive du développement territorial. Dans le contexte du Lot-et-Garonne, où l'agriculture occupe une place prépondérante, cette dynamique d'étalement urbain par mitage et linéaire, compromet la préservation des terres agricoles et la qualité des paysages ruraux. Il est donc impératif de repenser les stratégies d'aménagement du territoire en favorisant la densification des zones déjà urbanisées et en limitant l'expansion des zones pavillonnaires, afin de concilier développement urbain et préservation des ressources naturelles.

C) Un territoire qui fait face à une dévitalisation de ses centres-bourgs

Parallèlement au phénomène d'étalement urbain, le Lot-et-Garonne est confronté à une dévitalisation progressive de ses centres-bourgs. La dévitalisation urbaine désigne un processus de déclin progressif des fonctions résidentielles, commerciales et sociales d'un centre-ville. Elle se manifeste par une perte d'attractivité, un appauvrissement des populations résidentes, une baisse de la fréquentation, un déclin démographique, ainsi que des taux élevés de vacance des logements et des commerces. La vacance est une situation où un bien immobilier (logement, local commercial, bureau...) est inoccupé pendant une certaine période, généralement trois mois. Il existe plusieurs types de vacances : structurelle, conjoncturelle, volontaire ou technique. La vacance est un indicateur important, qui sert à mesurer la dévitalisation. Le phénomène de dévitalisation touche particulièrement les villes petites et moyennes, souvent confrontées à la concurrence des périphéries et à des mutations économiques et sociales profondes. Ce phénomène se traduit d'abord par une perte de dynamisme économique et commercial : la fermeture des commerces de proximité, comme les épiceries, boulangeries, boucheries, cafés ou encore petits services. Cela affecte la vie quotidienne des habitants et nuit à l'attractivité des centres anciens. Dans certains territoires, les locaux commerciaux vacants s'accumulent, renforçant une impression de déclin et de perte de dynamisme de la ville. Cette tendance s'explique en partie par la concurrence exercée par les grandes surfaces commerciales implantées en périphérie, qui paraissent plus simples d'accès aux habitants. Ainsi que par l'essor du commerce en ligne, qui fragilise durablement les petites structures de centre-ville.

La vacance commerciale s'accompagne d'un phénomène de vacance résidentielle, préoccupant à l'échelle du territoire. Le taux de logements vacants dans les centres-bourgs atteint 22 %, tandis que le taux de vacance globale du département s'élève à 11,6 %. Cela traduit donc bien une vacance des centres-bourgs importante sur le territoire. De plus, le taux de vacance du Lot-et-Garonne est nettement supérieur à la moyenne régionale qui est de 8,3 %. Ce taux connaît une augmentation par rapport à 2015 (11,1 %), ce qui montre une progression de la vacance, alors que l'urbanisation de nouvelles zones ne cessent

d'augmenter²³. Ces chiffres témoignent d'une réelle tendance à la désertification des centres-bourgs pour s'installer dans des pavillons en dehors des centralités. Ce constat est renforcé par un taux de délaissement très élevé, atteignant 27 % à l'échelle du département, contre seulement 5 % en moyenne régionale. Cela signifie que sur 100 logements, 27 sont vacants. Cela interroge sur la pertinence de la production de logements neufs face au parc existant. Ce déséquilibre est particulièrement marqué dans des territoires comme les intercommunalités du Grand Villeneuvois, Albret Communauté, Confluent et Coteaux de Prayssas, Pays de Lauzun ou encore Fumel Vallée du Lot.

La vacance résidentielle observée dans les centres anciens du Lot-et-Garonne s'explique par plusieurs facteurs. L'un des principaux est l'inadéquation entre les caractéristiques du parc immobilier ancien et les attentes actuelles des ménages. En effet, de nombreux logements situés dans les centres historiques sont souvent exigus, peu fonctionnels, énergivores, sans espaces extérieurs et nécessitent des travaux de rénovation importants. De surcroît, les centres anciens connaissent une dégradation croissante du bâti ancien de centres-bourgs. L'absence d'entretien et de rénovation, souvent liée à une faible attractivité ou à un manque de moyens des propriétaires, conduit à la multiplication de logements dégradés, voire insalubres. Le taux de logements potentiellement indignes atteint ainsi 8,1 % dans le département, soit le taux le plus élevé de la région Nouvelle-Aquitaine, largement au-dessus de la moyenne régionale fixée à 5,1 %²⁴. Sur la seule année 2023, 283 dossiers liés à l'habitat indigne ont été ouverts, principalement concentrés sur la ville d'Agen, ce qui traduit bien la dégradation du bâti en centre-ville. À ces problèmes s'ajoute la précarité énergétique : 37,9 % des logements du département sont classés comme énergivores selon le Diagnostic de performance énergétique (classes E à G), ce qui reflète l'ancienneté et la mauvaise qualité thermique du parc résidentiel du territoire. Cette dégradation de l'habitat en centre-ville n'aide pas à les rendre attractifs auprès de la population.

Par ailleurs, la dégradation du bâti et la dévitalisation en centre-bourg sont intimement liées. Lorsqu'un logement est vacant depuis longtemps, il n'est plus entretenu de manière régulière. Cela accélère sa dégradation physique, avec par exemple des infiltrations d'eau, des moisissures, des affaissements de structures ou encore des défaillances des installations électriques ou sanitaires. Ce constat ressort notamment d'une étude du Cérema (2020) sur les centres-bourgs de l'Oise, qui montre que les logements vacants depuis plus de trois ans sont surreprésentés parmi ceux qui cumulent obsolescence physique et inadéquation à la demande, renforçant ainsi le désintérêt des acheteurs ou locataires potentiels. Ce processus est d'autant plus rapide dans les centres anciens où les immeubles sont souvent anciens, construits avant les normes de confort actuelles. À mesure que le bâti se dégrade, le coût de sa remise en état augmente, rendant le logement encore moins attractif pour de potentiels acheteurs. À l'inverse, la présence d'un bâti dégradé dans une rue ou un quartier a un effet dissuasif sur l'installation de nouveaux habitants. Un environnement urbain perçu comme à l'abandon nuit à l'image du centre-bourg, qui est perçu comme peu attractif. Cela entraîne une déprise résidentielle et commerciale : la population préfère s'installer en périphérie, où l'environnement est perçu comme plus agréable et moderne. Ainsi, de nouveaux logements deviennent vacants, ce qui renforce l'effet de dégradation globale des centres-bourgs. Ce cercle vicieux a été décrit par plusieurs auteurs, dont l'économiste et urbaniste Jean

²³ Observatoire de l'habitat du Lot-et-Garonne, 2024

²⁴ Observatoire de l'habitat du Lot-et-Garonne, 2024

Cavailhès²⁵, qui souligne que « l'attractivité résidentielle des espaces bâtis est fortement conditionnée par leur état physique et leur environnement immédiat ». Autrement dit, plus un quartier perd des habitants, plus il se dégrade, et plus il se dégrade, plus il perd des habitants et peine à en attirer de nouveaux.

Cette situation conduit à une déprise progressive de ces logements, les ménages préférant s'installer dans des habitations neuves en périphérie, offrant plus de confort et répondant aux normes énergétiques actuelles. De surcroît, le modèle pavillonnaire avec un jardin constitue le désir d'une majorité des ménages, qui est notamment, facilité le développement d'infrastructures routières. Ce modèle d'habitat contribue donc à la dévitalisation des centres-villes. Ce phénomène est accentué par la disponibilité de terrains à bâtir à des prix attractifs en périphérie, favorisant ainsi l'étalement urbain au détriment des centres-bourgs.

Enfin, les évolutions démographiques viennent accentuer les fragilités des centres-bourgs. Le vieillissement de la population, conjugué à une diminution de la taille des ménages à 2,08 personnes par ménage en 2021²⁶ sur le département, fait émerger de nouveaux besoins en matière de logement. Il devient nécessaire de développer une offre adaptée avec des logements de petite taille, accessibles, réhabilités, situés au cœur des centralités, afin de permettre le maintien à domicile des personnes âgées et de répondre à la diversification des formes familiales, notamment l'augmentation des familles monoparentales. La revitalisation des centres-bourgs ne peut faire l'impasse sur une politique ambitieuse de requalification du bâti ancien, conciliant accessibilité, performance énergétique et qualité de vie.

Le Lot-et-Garonne se trouve confronté à un double phénomène préoccupant : l'étalement urbain, d'une part, et la dévitalisation progressive de ses centres-bourgs, d'autre part. Ces dynamiques, bien que distinctes, participent à une même logique d'occupation du territoire, visant à s'étendre au-delà des villes existantes. Celui-ci a des conséquences durables sur les paysages, les mobilités, l'environnement, l'économie et la cohésion sociale. Face à ces enjeux, la question de la préservation des espaces agricoles prend une dimension stratégique : non seulement pour limiter l'artificialisation des sols, mais aussi pour maintenir une activité économique structurante, garante d'un équilibre territorial à long terme.

2. Cet étalement urbain entraîne une augmentation de consommation foncière au dépend des terres agricoles

A) Une agriculture variée à préserver

L'urbanisation s'étend au dépend des terres agricoles, il consomme du foncier, autrefois agricole. Il contribue donc à réduire l'activité agricole sur le territoire. En effet, 12 400 hectares de terres agricoles ont changé d'usage entre 2000 et 2020 en Lot-et-Garonne. 63% de ces terres ont été artificialisées, 33% sont devenues des espaces forestiers ou naturels et

²⁵ Jean Cavailhès, 2004, "La Ville Périurbaine" (pages 5-23)

²⁶ INSEE, 2021

3% ont été transformés en plan d'eau artificiels²⁷. L'artificialisation des sols est donc un motif majeur de la perte de terres agricoles. De plus, l'habitat diffus est la première cause de cette artificialisation, plus de 60% des terres artificialisées se sont fait au profit de la construction de maisons. Le mitage a donc de nombreuses conséquences sur l'agriculture. En effet, en consommant progressivement des terres cultivées au profit d'un habitat souvent diffus, il contribue notamment à la réduction des surfaces agricoles disponibles, au morcellement des exploitations et à la fragilisation de tout un pan de l'économie locale. Ainsi, les répercussions de l'étalement urbain sont importantes sur les terres et l'activité agricole. Dans ce contexte, préserver les terres agricoles ne relève pas seulement d'un impératif environnemental ou paysager, mais bien d'un enjeu stratégique pour l'avenir du département.

En Lot-et-Garonne, l'agriculture est une activité essentielle, autant pour l'économie du département que pour la filière agricole française en général. En effet, l'activité agricole lot et garonnaise bénéficie d'une diversité de sols favorisant une agriculture variée. Si la majeure partie des terres est consacrée à la culture de céréales et d'oléagineux, la superficie consacrée aux cultures permanentes (hors vigne) est la plus importante de la région. Ainsi, le maraîchage (fruits et légumes) représente la moitié de la valeur de la production agricole du département. Cela classe le Lot-et-Garonne comme l'un des quatre départements les plus productifs du pays, avec le Nord, les Bouches du Rhône et la Somme. Avec ces 3 300 salariés, la filière fruits et légumes du territoire regroupe un tiers des salariés de la filière régionale. Elle contribue pour près de la moitié de la production agricole lot-et-garonnaise et 40 % de la valeur de la filière régionale. De surcroît, la présence forte de cultures très spécialisées, nécessite une importante main-d'œuvre, souvent saisonnière. La filière agricole du territoire est donc un employeur incontournable. Marmande et Villeneuve-sur-Lot notamment, représentent des bassins d'emploi importants spécialisés dans l'agriculture. Plus largement, l'agriculture représente un socle fondamental de l'économie locale. Le département compte plus de 5 120 exploitations agricoles, s'étendant sur une surface agricole utile (SAU) de 275 900 hectares. Le chiffre d'affaires généré par cette activité dépasse les 811 millions d'euros, confirmant le poids économique déterminant de ce secteur²⁸. L'agriculture a donc un impact positif sur l'économie du territoire. Cela en fait un territoire essentiel pour l'activité agricole du département, mais également pour l'agriculture française en général.

²⁷ Agreste, 2021

²⁸ Agreste, 2021

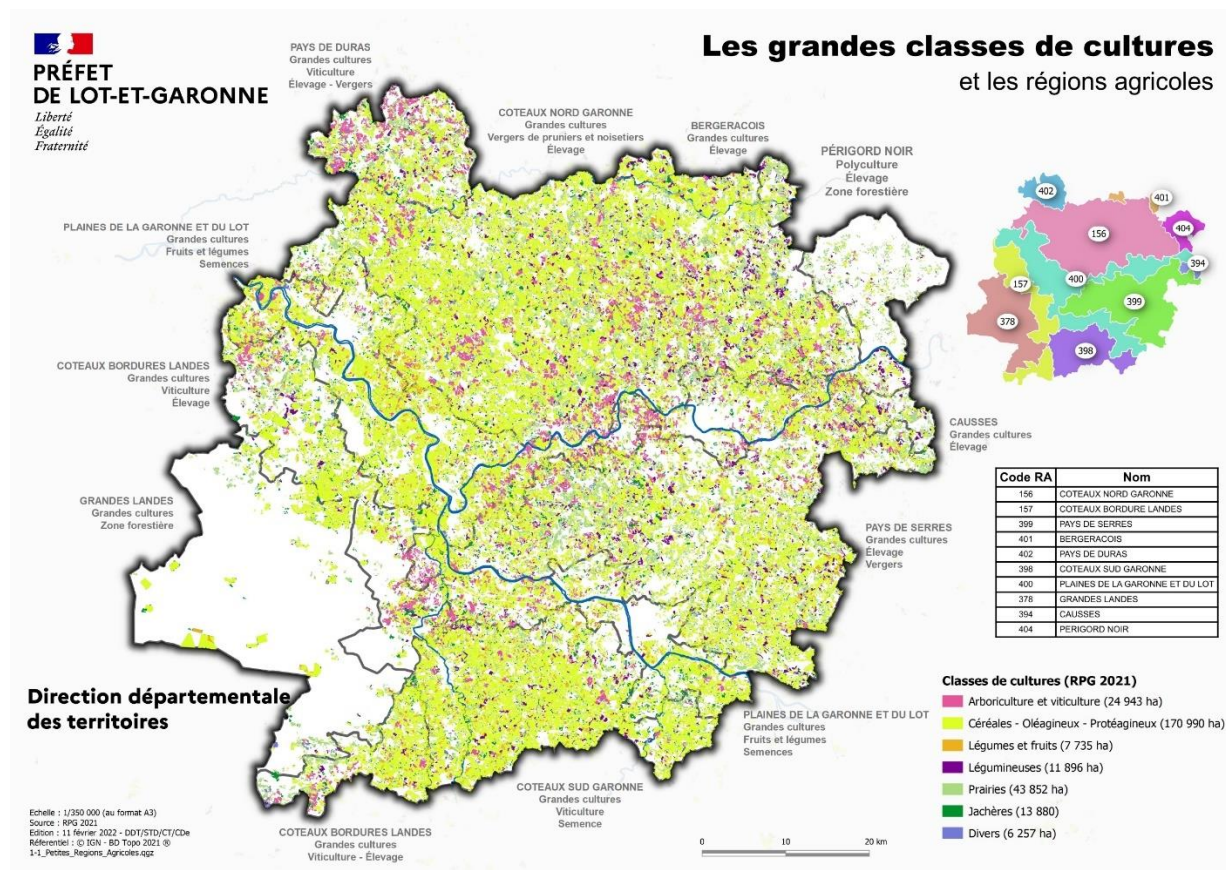


Figure 9 : Carte des grandes classes de cultures agricoles, source : DDT47, 2021

De plus, certaines productions agricoles du Lot-et-Garonne revêtent un caractère emblématique qui dépasse largement les seules considérations économiques. Elles incarnent l'identité agricole du territoire et participent à sa renommée à l'échelle nationale, voire internationale. La culture des prunes d'ente, destinées à la fabrication des célèbres pruneaux d'Agen, en est un exemple particulièrement emblématique. Produite principalement dans la vallée du Lot, autour de Villeneuve-sur-Lot, cette filière historique structure encore aujourd'hui de nombreux paysages et représente une véritable fierté locale. Le département produit d'ailleurs 76% des prunes d'Ente à l'échelle nationale. Cette production, fortement ancrée dans la tradition agricole du département, bénéficie d'une indication géographique protégée (IGP) et continue de porter l'image d'un produit de qualité étroitement lié à son terroir. Autre pilier identitaire, la tomate de Marmande constitue un symbole fort de l'agriculture lot-et-garonnaise. Cultivée dans le secteur de Marmande, elle représente à elle seule 60 % de la production régionale de tomates.²⁹ Sa notoriété et sa spécificité ont conduit à la création d'une marque déposée, "Tomate de Marmande", officialisée en 2020, qui valorise ce produit auprès des consommateurs et contribue à l'attractivité commerciale du territoire.

La richesse agricole du Lot-et-Garonne ne se limite pas à ces deux produits phares. Le département se distingue également par la diversité de ses cultures arboricoles. On y trouve de vastes vergers de kiwis, de pommiers, de poiriers et de noisetiers, qui bénéficient d'un climat particulièrement favorable. En effet, le territoire du pruneau est également le

²⁹ Agreste, 2021

premier producteur de noisettes à l'échelle nationale. Ces productions fruitières sont souvent organisées autour de filières structurées, valorisant à la fois la qualité et la durabilité des pratiques agricoles. À cela s'ajoute une large palette de cultures maraîchères de fraises, courgettes, melons, laitues, haricots, concombres. Elles font du Lot-et-Garonne l'un des départements les plus dynamiques dans ce domaine à l'échelle nationale. Le département est également un territoire viticole reconnu, avec six appellations d'origine contrôlée (AOC) et trois indications géographiques protégées (IGP). Ces labels garantissent non seulement l'origine des produits, mais aussi leur qualité, leur typicité et leur lien au terroir. Cette activité viticole, bien que parfois moins visible que dans d'autres régions viticoles françaises, reste un pilier important de la diversification agricole et contribue à la valorisation des paysages, notamment dans les zones de coteaux. Par ailleurs, la culture céréalière, principalement de blé et de maïs et les oléagineux, comme le tournesol restent prédominantes sur le plan de la superficie. Ces grandes cultures s'insèrent dans un système agricole complémentaire aux productions spécialisées, garantissant une certaine stabilité économique aux exploitations. S'y ajoutent également des cultures semencières, particulièrement développées dans le département, qui confirment le rôle stratégique du Lot-et-Garonne dans les filières agricoles d'excellence. A cela, il faut ajouter l'agriculture biologique, dont le Lot et Garonne est le troisième plus important de Nouvelle-Aquitaine avec 13 % de sa surface agricole utile dédiée à la culture du bio. Enfin, bien que confronté à des difficultés, l'élevage conserve une place notable, notamment dans les zones où la topographie rend la culture difficile. Il contribue ainsi à la valorisation de terres autrement délaissées.

Ainsi, la diversité des productions agricoles du Lot-et-Garonne, alliée à un fort ancrage territorial, façonne des paysages variés et vivants, tout en structurant une économie locale résiliente. Cette richesse agraire participe activement à l'identité du département, forge les savoir-faire transmis entre générations et contribue à une image de terroir reconnue bien au-delà de ses frontières. Ainsi, l'agriculture ne se limite pas à une fonction nourricière ou économique, l'agriculture lot-et-garonnaise est aussi un vecteur de cohésion sociale, d'attractivité territoriale et de durabilité.

Chaque année, le département démontre le poids prépondérant de ce secteur dans son économie. Au-delà de ses retombées directes, l'agriculture irrigue de nombreuses autres activités économiques : agroalimentaire, transport, logistique, équipement agricole, commerce de proximité ou encore tourisme rural. Cette interdépendance sectorielle renforce l'ancrage de l'agriculture dans la structure économique du territoire. Une grande partie des lot et garonnais travaille, directement ou indirectement, dans un emploi lié à l'agriculture. Exploitants agricoles, ouvriers agricoles, entreprises agroalimentaires, fournisseurs de machinisme agricole, producteurs de produits phytosanitaires... la liste des métiers liés à l'agriculture est longue et témoigne de la diversité des emplois générés par cette filière. Elle crée et maintient des emplois non délocalisables, répartis sur l'ensemble du département, participant ainsi à l'équilibre territorial et à la lutte contre la désertification rurale. L'agriculture lot-et-garonnaise joue donc un rôle central dans la vitalité économique locale. En effet, près de 13% des emplois du département sont étroitement liés à l'agriculture, faisant de ce secteur un véritable pilier économique du Lot-et-Garonne. Au-delà des chiffres, l'agriculture participe activement à l'identité et à la vitalité du département. La qualité des produits locaux, reconnue bien au-delà des frontières départementales, renforce l'image du Lot-et-Garonne comme un terroir de saveurs.

Les terres agricoles sont d'autant plus à préserver face à l'étalement urbain qu'elles se trouvent aujourd'hui confrontées à une autre menace majeure : le déclin structurel du monde agricole, observé à l'échelle nationale et dont le Lot-et-Garonne n'est pas exempt. En effet, la réduction des surfaces agricoles ne résulte pas uniquement de leur artificialisation progressive, mais également d'un processus d'abandon ou de sous-exploitation lié à des difficultés rencontrées par les agriculteurs eux-mêmes. Depuis quelques années, la profession agricole traverse une crise profonde. Le manque de reconnaissance sociale, la précarité économique, la charge de travail importante, la volatilité des prix et l'isolement professionnel constituent autant de facteurs qui rendent le métier de plus en plus difficile à exercer et, surtout, de moins en moins attractif pour les jeunes générations. Le départ en retraite massif de nombreux exploitants, sans reprise assurée, accentue cette tendance, contribuant à un recul du nombre d'agriculteurs actifs.

À cela s'ajoute une fragilisation financière importante des exploitations. Bon nombre d'agriculteurs peinent à maintenir leur activité, faute de trésorerie suffisante ou de débouchés rémunérateurs. Cette fragilité économique se traduit, dans certains cas, par la cessation d'activité, entraînant l'abandon de terres autrefois cultivées. Ces espaces, souvent en friche, deviennent alors des terrains vacants vus comme des opportunités foncières pour les besoins de l'urbanisation. Ils peuvent également être délaissés et s'exposent à l'enfrichement et la fermeture des milieux. Cette double pression rend la préservation du foncier agricole d'autant plus urgente et stratégique. Le Lot-et-Garonne, bien que riche d'une agriculture variée et dynamique, n'échappe pas à cette réalité. La vitalité actuelle de son tissu agricole ne doit pas masquer les fragilités qui le menacent à moyen terme. Les chiffres, pourtant encourageants, pourraient rapidement s'inverser si aucune mesure de soutien, d'accompagnement à l'installation, de revalorisation des métiers agricoles et de protection des terres n'est prise à l'échelle locale et nationale.

Préserver les terres agricoles, c'est donc non seulement lutter contre l'étalement urbain, mais aussi répondre aux défis internes à la filière : renouveler les générations, maintenir la viabilité économique des exploitations, et garantir une souveraineté alimentaire locale et durable. L'activité agricole du Lot-et-Garonne, avec sa diversité de cultures, est à préserver. Maintenir les terres agricoles et accompagner les agriculteurs dans leur transition, est donc un enjeu pour l'économie locale, pour l'emploi, pour l'environnement, mais aussi pour la préservation d'un patrimoine qui façonne les paysages et l'identité du Lot-et-Garonne. Préserver l'agriculture, c'est également maintenir une sécurité alimentaire pour tous. Ainsi, la préservation du foncier agricole est une priorité dans les politiques d'aménagement du territoire.

Nous pouvons dire que l'agriculture du Lot-et-Garonne se caractérise par sa diversité et son dynamisme, mais celle-ci est aujourd'hui menacée. Cela est donc une activité économique essentielle à préserver, pour le Lot-et-Garonne, mais également pour la filière agricole française en général. Cette richesse agricole ne se limite pas à sa dimension économique : elle s'inscrit également dans une relation étroite avec le territoire, en contribuant activement à la structuration, mais également à la mise en valeur des paysages ruraux du Lot-et-Garonne.

B) Une activité agricole qui façonne les paysages, importante à maintenir

A la croisée des chemins du Périgord, de la Gascogne, du Quercy et des Landes, le Lot-et-Garonne se dévoile comme un territoire à l'identité multiple, faisant la transition entre différents territoires. Cette identité se reflète dans ses paysages variés et son patrimoine architectural remarquable, faisant l'une de ses richesses. Le Lot-et-Garonne bénéficie d'une position géographique qui lui confère une grande diversité paysagère. Cette pluralité territoriale se retrouve dans ses formes agricoles, sa topographie et son patrimoine architectural et paysager. Le paysage est un élément structurant et porteur d'identité du territoire. Et l'agriculture y joue un rôle fondamental, en les façonnant. Selon la Convention européenne du paysage³⁰, le paysage est défini comme « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ». Cette définition souligne l'importance des interactions entre les activités humaines, telles que l'agriculture, et les caractéristiques naturelles dans la formation de l'identité paysagère d'un territoire.

En recouvrant 61 % de la surface départementale, l'agriculture façonne profondément le territoire lot-et-garonnais. Contrairement aux grandes régions céréalières du nord de la France, les paysages agricoles du Lot-et-Garonne se distinguent par des parcelles agricoles plus petites et une diversité remarquable des cultures. Cette diversité donne naissance à une véritable mosaïque paysagère, où les champs de blé côtoient les vergers, les parcelles maraîchères, les rangs de vignes ou encore les prairies d'élevage. Le vignoble, par exemple, ne se déploie pas en vastes étendues homogènes mais s'intègre harmonieusement dans le tissu agricole local, mêlé aux autres cultures. Cela confère au paysage une richesse visuelle, une variété de formes et de couleurs qui évoluent au fil des saisons.

La variété de paysages est renforcée par la topographie particulière du département, qui alterne plaines fertiles, vallées alluviales et collines. En effet, le Lot-et-Garonne est un territoire contrasté, entre vallées et coteaux ondulés, offrant une grande diversité de points de vue. Ce relief singulier contribue directement à l'attractivité touristique et au cadre de vie du département. En effet, même si le Lot-et-Garonne est moins touristique que ses voisins la Dordogne et les Landes, celui-ci connaît tout de même une attractivité touristique à maintenir. Par ailleurs, de nombreux villages, souvent d'anciennes bastides médiévales typiques du Sud-Ouest, sont perchés sur les hauteurs. Ces bastides structurent le paysage et incarnent un patrimoine historique fort. Depuis ces points culminants, les vues panoramiques sur les vallées de la Garonne, du Lot ou du Dropt offrent des perspectives dégagées, rendues possibles grâce à l'ouverture des paysages agricoles. L'agriculture joue ici un rôle clé : en occupant les sols avec des cultures basses et espacées, elle limite les constructions urbaines qui viendraient obstruer les vues. Elle empêche également l'enfrichement progressif des terres, qui, en l'absence d'activité, se couvriraient rapidement de végétation dense et parfois invasive, refermant les horizons. Ainsi, le maintien d'une activité agricole continue, même de faible intensité, garantit l'ouverture visuelle sur les vallées et les plaines, permettant de valoriser à la fois les villages perchés et le territoire dans son ensemble. Ces perspectives paysagères permettent de valoriser le territoire pour l'attractivité touristique et le cadre de vie rural et agréable pour les habitants. Nous pouvons donc dire que l'agriculture modèle le

³⁰ *Convention européenne du paysage*, Florence, le 20 octobre 2000

territoire et ses paysages. La multitude de cultures différentes créent une mosaïque de paysages.

Ces paysages, façonnés par des siècles de pratiques agricoles adaptées aux particularités locales, participent pleinement à l'identité du Lot-et-Garonne. Ils racontent l'histoire du territoire, enraciné dans son terroir. La mosaïque de champs, vergers, vignes et prairies, donnent au Lot-et-Garonne une physionomie rurale riche et attractive. Cette authenticité paysagère constitue un atout touristique de premier ordre. Les visiteurs y recherchent précisément ce rapport à la nature, au patrimoine agricole, aux circuits courts et aux produits du terroir. Le tourisme vert, les routes des bastides, les fêtes de villages, les marchés gourmands de producteurs ou encore les visites de domaines viticoles s'appuient tous sur la présence d'une agriculture vivante et visible. Préserver l'agriculture, signifie aussi préserver l'image du Lot-et-Garonne comme une terre de qualité, de convivialité et de patrimoine, autant d'éléments qui participent à son attractivité.



Figure 11: Photographie de la Vallée de la Garonne vue depuis Saint Jean de Thurac, prise en mai 2025



Figure 10: Photographie de pinèdes à Pindères dans le sud-est du département, source : google maps, 2025



Figure 13: Photographie des Coteaux de Guyenne (Villebramar), source: Atlas des paysages de Lot-et-Garonne, 2015



Figure 12: Photographie aérienne du Pays de Serres (Madaillan), prise en septembre 2024

De plus, le Lot-et-Garonne présente des paysages divers dans un même territoire. Le sud-ouest du département présente un paysage de pinèdes, similaire à son département limitrophe Les Landes. Tandis que le nord du département ressemble plutôt à son voisin La Dordogne. Ou encore le sud-est du territoire retrouve des paysages s'apparentant à ceux du Gers. Cette diversité paysagère se décline également à travers les dix petites régions agricoles du département, chacune ayant ses propres spécificités, même si les grandes cultures sont très présentes dans chacune d'elles. Ainsi, cela donne des paysages différents les uns des autres, selon les petites régions agricoles. La petite région agricole est un zonage institué par l'Etat, afin de simplifier la mise en œuvre d'actions d'aménagement pour le développement agricole, mais également l'analyse de l'évolution de l'agriculture. Une petite région agricole se définit par une vocation agricole dominante commune. Initialement, sa délimitation reposait sur des critères physiques, agronomiques et économiques relativement stables. Les exploitations situées dans cette zone partagent généralement des systèmes de culture et d'élevage similaires. Par ailleurs, une région agricole regroupe toujours des communes entières. Les coteaux nord de la Garonne, par exemple, mêlent grandes cultures, vergers de pruniers et de noisetiers, et élevage. Le pays de Duras se caractérise par l'importance de la viticulture, associée à des vergers et à des cultures de plein champ. Tandis que les coteaux sud Garonne se caractérisent par la viticulture et la culture de semence. Le Lot-et-Garonne abrite un quart des surfaces semencières de la région, en grande partie situé autour de Nérac. Sur les 14 000 hectares, on trouve plus de 20 espèces différentes dont la betterave sucrière. En plaine, la vallée de la Garonne et du Lot offre des terres riches et irriguées, propices aux cultures de fruits et légumes et de semences. Le Pays de Serres est plutôt spécialisé dans les vergers et l'élevage. Dans les Grandes Landes, les pins maritimes dominent le paysage, formant une vaste zone forestière, tandis que les Causses et le Périgord noir conservent une dominante de polyculture et d'élevage, ponctuée de zones boisées. La forêt recouvre 29% du territoire, soit 153 500 hectares, elle est majoritairement présente au sud-ouest et nord-est du département. Néanmoins, les espaces boisés se retrouvent partout sur le territoire, notamment au niveau de la vallée de la Garonne, où plusieurs peupleraies ont été implantées. Ce maillage complexe de cultures, associé aux forêts et exploitations forestières, donne au Lot-et-Garonne un caractère rural fort, vivant et structuré.

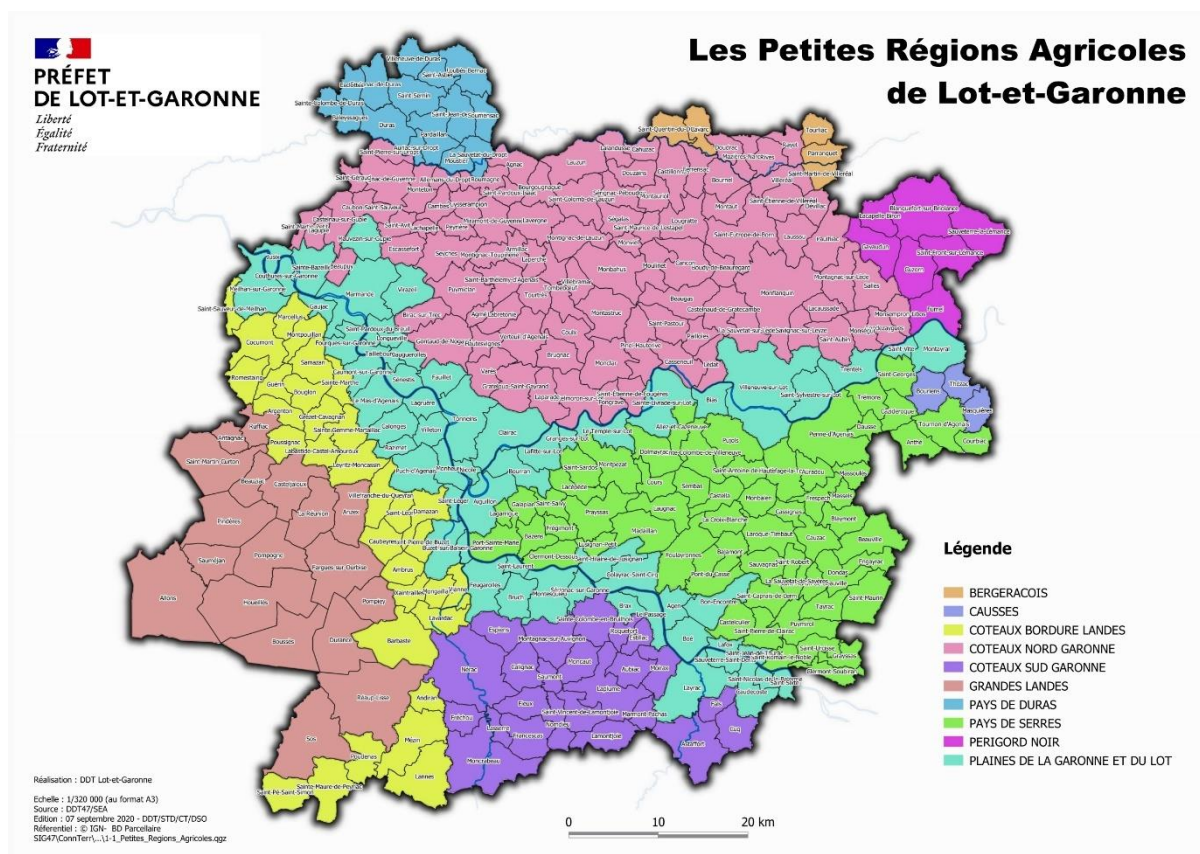


Figure 14: Petites régions agricoles du Lot-et-Garonne, DDT47, 2020

Cet équilibre paysager reste fragile. L'étalement urbain, qui grignote peu à peu les espaces agricoles, porte atteinte à cette diversité et menace l'harmonie visuelle des paysages. L'habitat diffus, souvent construit sans lien avec les formes rurales traditionnelles, contribue à banaliser le territoire, à rompre les continuités paysagères et à effacer les repères culturels ancrés dans les pratiques agricoles. Loin de prolonger les logiques historiques d'implantation, ces nouvelles constructions s'imposent comme des éléments, déconnectés du lieu. Ce processus contribue à ce que de nombreux auteurs, tels que le géographe Jean-Robert Pitte³¹ le qualifie de banalisation du paysage, c'est-à-dire une perte de singularité et de cohérence, marquée par l'uniformisation des formes bâties, la répétition de typologies standardisées et l'effacement progressif des éléments identitaires du territoire. La rupture des continuités paysagères entrave la lecture du territoire et entraîne une perte de lisibilité du paysage, c'est-à-dire la capacité à y reconnaître des fonctions, des usages, ou une histoire. La conséquence en est une perte de repères spatiaux et symboliques. Les paysages n'incarnent alors plus une mémoire collective ni une inscription culturelle dans un lieu. Le paysage banalisé devient « sans qualité », incapable de produire ou de structurer une identité territoriale. Ainsi, les formes bâties ne dialoguent plus avec le territoire : elles masquent les perspectives rurales, obstruent les silhouettes des villes et villages traditionnels, et diluent toute distinction entre ville, campagne et périphérie. Le paysage devient alors un espace fonctionnel, indistinct, dominé par l'automobile, où le contexte local est neutralisé. Dans ce cadre, la banalisation du

³¹ Jean Robert Pitte, 2012, « Histoire du paysage français de la préhistoire à nos jours »

paysage traduit une perte de cohérence entre l'évolution des formes urbaines et les fondements culturels, sociaux et écologiques du paysage.

Préserver les paysages agricoles de l'étalement urbain, revient donc à préserver l'identité même du Lot-et-Garonne. Cela permet de garantir la valorisation de ses villages historiques, de son patrimoine bâti et paysager. C'est aussi pour maintenir un lien sensible entre les habitants et leur environnement quotidien, qui permet un ancrage culturel et spatial essentiel à la cohésion territoriale. En cela, l'agriculture n'est pas qu'un moteur économique ou un mode d'occupation du sol : elle est un pilier du paysage et de l'identité locale, pour l'attractivité et le développement durable du Lot-et-Garonne.

Néanmoins, les menaces liées à l'artificialisation des sols ne concernent pas uniquement les terres cultivées. L'étalement urbain grignote aussi les espaces naturels, les zones humides, les forêts et les haies, qui jouent un rôle essentiel dans la régulation des écosystèmes et la préservation de la biodiversité. Après avoir vu comment l'agriculture contribue à structurer et enrichir le territoire, il est donc nécessaire de s'intéresser à un autre pilier fondamental du Lot-et-Garonne : ses milieux naturels et la richesse de sa biodiversité, eux aussi fragilisés par la dynamique urbaine.

3. Cet étalement urbain entraîne une augmentation de consommation foncière au dépend des espaces naturels

A) Un territoire riche en biodiversité menacée par l'artificialisation des sols

L'artificialisation des sols se fait également au dépend des espaces naturels. La consommation de foncier pour l'urbanisation a des impacts négatifs sur les espaces naturels et la biodiversité qu'ils regroupent. L'étalement urbain constitue aujourd'hui une pression majeure sur les espaces naturels. En grignotant progressivement les terres agricoles, forestières, zones humides et tout type d'espace naturel, l'urbanisation artificialise des sols jusqu'alors riches en biodiversité et ayant des fonctions écologiques utiles au territoire. Cette artificialisation n'est pas sans conséquences : elle entraîne notamment la fragmentation des habitats naturels, limite la connectivité écologique, et altère le fonctionnement global des écosystèmes. Ces phénomènes, bien connus à l'échelle nationale, se manifestent également en Lot-et-Garonne, territoire à la fois rural, riche en biodiversité, mais soumis à des dynamiques urbaines et agricoles, tels que l'urbanisation des terres.

La fragmentation des milieux constitue l'un des effets les plus préoccupants de l'urbanisation diffuse. En morcelant les habitats naturels en parcelles discontinues, l'artificialisation des sols interrompt les continuités écologiques, pourtant essentielles à la survie de nombreuses espèces animales et végétales. Ces corridors écologiques permettent aux espèces de se déplacer librement entre leurs zones de refuge, d'alimentation, de reproduction et, pour certaines, de migration saisonnière. Lorsqu'un paysage est artificialisé par des routes, des zones commerciales, des lotissements ou des infrastructures diverses,

ces déplacements deviennent plus difficiles, voire impossibles. En conséquence, les populations se retrouvent isolées, avec un accès réduit aux ressources vitales et une diversité génétique appauvrie, ce qui les rend plus vulnérables face aux perturbations extérieures comme les maladies, les épisodes climatiques extrêmes ou encore la compétition avec des espèces invasives. Ce morcellement a un impact direct sur la dynamique des populations : il peut provoquer la diminution du nombre d'individus, perturber les cycles de reproduction, limiter l'installation de nouvelles espèces et entraîner à terme des extinctions locales. Les milieux les plus touchés sont souvent ceux qui hébergent une biodiversité déjà fragile, comme les zones humides, les pelouses sèches ou les ripisylves, qui sont souvent reléguées en marge des espaces urbanisés. La disparition ou la dégradation de ces milieux entraîne une perte irréversible de services écosystémiques, tels que la régulation des crues, la filtration des eaux, la pollinisation ou encore le stockage du carbone, dont dépendent aussi bien les écosystèmes que les sociétés humaines.

Par ailleurs, l'imperméabilisation des sols, qui accompagne systématiquement l'urbanisation, perturbe profondément les cycles naturels. "L'imperméabilisation des sols désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes"³². Ainsi, l'eau ne peut plus infiltrer le sol. En bloquant les échanges entre les couches superficielles et profondes du sol, l'imperméabilisation altère également le cycle des nutriments et freine les processus de régénération naturelle des sols. En outre, cette artificialisation participe à l'augmentation des pollutions diffuses (nitrates, hydrocarbures, métaux lourds...), issues des activités urbaines, qui dégradent les milieux aquatiques et terrestres. La qualité de l'eau, de l'air et des sols s'en trouve alors affectée, avec des répercussions sur la santé humaine et la faune et flore locale.

Enfin, l'étalement urbain joue un rôle non négligeable dans l'aggravation du changement climatique. D'une part, il entraîne la destruction de puits de carbone naturels, notamment les forêts, prairies permanentes et zones humides qui absorbent une part significative du CO₂ atmosphérique. D'autre part, il augmente les émissions de gaz à effet de serre liées à l'allongement des distances domicile-travail, à la dépendance accrue à la voiture individuelle, à la construction de bâtiments neufs et à l'entretien d'infrastructures dispersées qu'il entraîne. La destruction des milieux naturels accentue également les effets du changement climatique, en diminuant la résilience des territoires face aux aléas climatiques comme les canicules, sécheresses, inondations et mouvements de terrains. Ce qui les rend donc plus vulnérables à ces phénomènes de plus en plus fréquents.

Face à l'ensemble de ces constats, il apparaît essentiel de lutter contre l'étalement urbain pour préserver les espaces naturels et la biodiversité. Cela implique une réflexion en profondeur sur les modes d'aménagement du territoire. Il convient de favoriser la densification maîtrisée des centres urbains, la requalification des friches, la sobriété foncière et la réutilisation des espaces déjà urbanisés, tout en protégeant strictement les milieux les plus sensibles. Une telle stratégie ne relève pas uniquement de considérations écologiques, mais s'inscrit également dans une perspective de durabilité sociale et économique. La préservation des écosystèmes constitue en effet un investissement sur le long terme pour la qualité de vie des habitants, la santé publique, la sécurité alimentaire et la résilience des territoires face aux

³² Cérema

crises environnementales. Dans cette optique, l'intégration des trames vertes et bleues dans les documents d'urbanisme, la présence des dispositifs de protection réglementaire et d'inventaires, ainsi que la sensibilisation des acteurs locaux (élus, aménageurs, citoyens) aux enjeux de biodiversité, apparaissent comme des leviers indispensables, dans la protection des espaces naturels et la lutte contre l'étalement urbain.

Dans ce contexte, la situation du Lot-et-Garonne mérite une attention particulière. Ce département se distingue par une biodiversité singulière mais riche, abritant dans une grande diversité de milieux naturels, comme les zones humides, les pelouses sèches, les forêts ou encore les cours d'eau. La richesse écologique du territoire se reflète dans la présence de multiples dispositifs de zonages de protection et de reconnaissance environnementale. En effet, le Lot-et-Garonne recense 15 sites Natura 2000 répartis sur 120 communes. Natura 2000 est un réseau de zonage de protection environnementale lancé par l'Union Européenne. Il permet de désigner des aires à protéger au nom de leurs biodiversités remarquables ou de l'habitat faunistique et floristique qu'ils constituent, à partir des directives européennes Oiseaux et Habitat, faune, flore. L'objectif est de protéger ces milieux riches de l'artificialisation. Le département compte également 104 ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique). Les ZNIEFF sont un zonage d'inventaire environnemental à l'échelle nationale. Cet inventaire a pour objectif de mieux décrire des espaces d'intérêt écologique fort. Il existe deux types de ZNIEFF, celles de type I de petite superficie, correspondent à des unités écologiques homogènes et celles de type II des ensembles plus vastes, cohérents en termes de fonctionnement écologique. Nous recensons 11 sites labellisés « Espaces Naturels Sensibles » par le Conseil départemental. Les espaces naturels sensibles visent à préserver des sites pour leurs qualités paysagères, les milieux naturels et leurs écosystèmes et les champs naturels d'expansion des crues. Le conseil départemental a également créé, en 2024, le label des « Espaces remarquables de biodiversité » (ERB), qui permet la reconnaissance de trois catégories de sites, dont les ENS. Il permet de reconnaître également les Espaces Agroécologiques Remarquables (EAR) qui valorisent la biodiversité agricole remarquable et les Espaces de Nature Ordinaire ou Cultivée (ENOC) dédiés principalement à la sensibilisation. À cela s'ajoutent sur le territoire, deux réserves naturelles nationales, celle de la Frayère d'Alose, située sur la Garonne, entre Agen et Le Passage et celle de l'étang de la Mazière à Villeton. La réserve naturelle nationale est un zonage de protection fort, dont l'objectif est la préservation de la diversité biologique et géologique des milieux naturels menacés et rares. Ainsi, par la présence de ces nombreux zonages, nous pouvons voir que le territoire est riche en biodiversité.

Les sites Natura 2000 du territoire illustrent bien l'enjeu de préservation de la biodiversité face aux pressions anthropiques. Nous retrouvons trois types de sites en Lot et Garonne, les grottes, les milieux humides et les coteaux secs, qui montrent la diversité des écosystèmes du territoire. À Castelculier, les anciennes carrières calcaires, aujourd'hui classées Natura 2000, constituent un site essentiel pour la conservation de plusieurs espèces de chauves-souris protégées, comme le Grand Murin, le Minioptère de Schreibers ou encore le Grand Rhinolophe. Ces cavités servent de gîtes et de lieux de chasse, insérés dans un paysage de vergers, de haies et de prairies qu'il est indispensable de maintenir pour préserver l'équilibre écologique du site. De même, le site Natura 2000 de la Gélise, avec ses 90 km de cours d'eau traversant le département, accueille une mosaïque de milieux humides où se rencontrent la Loutre d'Europe, la Cistude d'Europe ou encore diverses espèces de libellules rares. Ce site fait l'objet de mesures de gestion visant à restaurer les ripisylves, désenvaser

les zones humides ou encore préserver les vieux boisements. Enfin, le site Natura 2000 des coteaux secs de la vallée de la Lémance offrent un refuge précieux à la fois pour les chauves-souris et pour une flore rare, dont plusieurs orchidées calcicoles, c'est-à-dire poussant dans des pelouses calcaires, dans un milieu de pelouses et landes fortement menacé par l'embroussaillage ou les aménagements.



Figure 15: Sites Natura2000 du Lot-et-Garonne, source: Conseil départemental 47

L'enjeu de préservation des espaces de natures est d'autant plus important par la présence d'espèces menacées sur le territoire. En effet, nous trouvons des espèces floristiques menacées, comme la Tulipe sauvage Agenaise et l'Orchidée des plateaux calcaires, qu'il est important de préserver. De plus, le département abrite aussi des espèces faunistiques menacées, comme l'Esturgeon européen et l'Anguille européenne qui sont menacés d'extinction et le Vison d'Europe dont l'espèce est classée en danger. Ou encore des espèces considérées vulnérables comme le Campagnol amphibie et l'Ecrevisse à pied blanc. Le maintien des continuités écologiques apparaît d'autant plus important par la présence de poissons migrateurs en danger d'extinction comme l'esturgeon européen et la Grande Alose, dont la migration et la reproduction peuvent être compromises par des obstacles physiques, combinés à la pression urbaine et agricole.

Au-delà des espèces emblématiques et des espaces protégés, le département abrite également une biodiversité dite « ordinaire », non inscrite dans les grands dispositifs réglementaires, mais tout aussi essentielle au bon fonctionnement des écosystèmes. C'est-

à-dire composée d'espèces communes et d'habitats banals, qui se trouve par exemple, dans les haies, les prairies, les fossés, les bords de champs, ou encore les jardins et friches urbaines. Cette biodiversité de proximité joue un rôle fondamental dans le bon fonctionnement des écosystèmes et dans le maintien des services écosystémiques indispensables à l'équilibre des territoires. Elle comprend une multitude d'organismes, tels que des insectes, oiseaux des campagnes, amphibiens, plantes herbacées, petits mammifères, champignons et microfaune du sol, qui assurent des fonctions écologiques essentielles : pollinisation, régulation des ravageurs, recyclage de la matière organique, maintien de la fertilité des sols, infiltration de l'eau, etc. La perte ou la dégradation de cette biodiversité a donc des conséquences en cascade sur l'ensemble des chaînes écologiques et, à terme, sur les activités humaines elles-mêmes, en particulier l'agriculture et la gestion des ressources naturelles.

Cette biodiversité de proximité, souvent méconnue et négligée, constitue un patrimoine naturel vivant, aujourd'hui menacé par plusieurs facteurs, comme l'uniformisation des paysages liée à l'intensification agricole, la suppression des éléments linéaires comme les haies, les talus et les bandes enherbées, la dégradation des zones humides diffuses, la prolifération d'espèces invasives, mais aussi la fragmentation des milieux et la perte de connectivité écologique, notamment le long du réseau hydrographique. Le caractère non protégé de cette biodiversité accroît sa fragilité : ne bénéficiant d'aucune reconnaissance réglementaire, elle est peu prise en compte dans les projets d'aménagement ou dans les stratégies de planification territoriale. Pourtant, sa préservation représente un enjeu crucial, non seulement pour garantir la résilience des écosystèmes face aux perturbations, mais aussi pour maintenir une qualité de vie et un cadre paysager agréables pour les habitants.

Malgré une biodiversité riche et une grande diversité de milieux naturels, le Lot-et-Garonne présente plusieurs faiblesses structurelles en matière de connaissance, de protection et de gestion de ses espaces naturels. L'un des premiers constats concerne le faible nombre de périmètres d'inventaire ou de protection environnementale, comparé à d'autres départements de la région Nouvelle-Aquitaine. Cette sous-représentation dans les dispositifs réglementaires (Natura 2000, ZNIEFF, réserves naturelles, etc.) traduit un déficit de connaissance scientifique sur la faune, la flore et les écosystèmes présents localement. Ce manque de données rend plus difficile l'identification des zones à forts enjeux écologiques, et par conséquent, freine la mise en œuvre de politiques de préservation ciblées et efficaces des espaces naturels. Cette méconnaissance constitue une réelle faiblesse pour le territoire, car elle contribue à une sous-estimation des enjeux environnementaux dans les décisions d'aménagement. En l'absence de données actualisées ou d'études écologiques approfondies, les projets urbains ou agricoles peuvent s'implanter sur des zones sensibles, sans que leurs impacts réels sur les écosystèmes soient pleinement évalués. Ce contexte fragilise également les continuités écologiques, déjà mises à mal par la fragmentation des milieux. Cette fragilité des trames vertes et bleues limite la résilience des milieux face aux pressions externes. Le phénomène d'étalement urbain est alors d'autant plus préoccupant car faute d'une connaissance fine des milieux, il se déploie parfois dans des secteurs à fort intérêt écologique, sans mesure de protection adaptée.

En somme, le Lot-et-Garonne se distingue par une richesse écologique remarquable, à la fois par la diversité de ses espaces naturels protégés et par l'abondance d'une biodiversité dite ordinaire, essentielle au bon fonctionnement des écosystèmes. Pourtant, cette richesse

demeure fragile. Le territoire est confronté à une pression croissante de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols, qui fragmente les milieux, menace la survie de nombreuses espèces, altère les continuités écologiques et appauvrit durablement le patrimoine naturel local. À cela s'ajoute une connaissance encore incomplète de certains milieux, qui freine l'élaboration de politiques de protection pleinement efficaces. La lutte contre l'étalement urbain apparaît ainsi comme un enjeu majeur pour préserver les espaces naturels, maintenir les équilibres écologiques et répondre aux objectifs de transition écologique du territoire. Cette démarche ne relève pas uniquement d'une nécessité environnementale : elle conditionne également la résilience du Lot-et-Garonne face aux effets du changement climatique, aux pollutions et à la dégradation des ressources naturelles. Car au-delà de ses impacts sur la biodiversité, l'artificialisation des sols soulève d'autres problématiques environnementales cruciales, notamment en ce qui concerne la gestion et la préservation de la ressource en eau.

B) L'artificialisation des sols entraîne des problèmes de ressource en eau

L'artificialisation des sols qui touche le département du Lot-et-Garonne ne se fait pas sans conséquences sur la ressource en eau. L'étalement urbain s'avère être une menace croissante pour la ressource en eau pour plusieurs raisons. Cette ressource est essentielle tant pour les besoins humains que pour les activités agricoles, très présentes dans le département.

L'un des premiers effets de l'artificialisation des sols réside dans l'imperméabilisation progressive et croissante des surfaces. En remplaçant les milieux naturels perméables, tels que les prairies, forêts et terres agricoles, par des surfaces imperméables comme le béton, l'enrobé goudron ou des infrastructures bâties, on entrave le cycle naturel de l'eau. La capacité des sols à absorber et à filtrer les eaux de pluie diminue drastiquement, perturbant ainsi les processus d'infiltration et de percolation vers les nappes phréatiques. L'infiltration désigne le processus par lequel l'eau de pluie pénètre dans le sol, s'y diffuse et rejoint, à plus ou moins long terme, les nappes souterraines. Elle constitue une étape essentielle du cycle de l'eau, à la fois pour limiter le ruissellement de surface et pour garantir une alimentation durable en eau souterraine. Cette infiltration est indispensable pour recharger les nappes qui constituent une part importante de la ressource en eau potable du Lot-et-Garonne, notamment les nappes profondes du Jurassique et du Crétacé, dont le potentiel de renouvellement est limité. L'artificialisation rend leur réalimentation encore plus lente et difficile. Le phénomène devient particulièrement préoccupant dans un contexte de réchauffement climatique, marqué par une diminution des précipitations efficaces et une évapotranspiration accrue. En période estivale, les sécheresses sont de plus en plus longues, renforçant la pression sur ces nappes qui peinent à se reconstituer au rythme des prélèvements. Par ailleurs, cette dynamique est aggravée par les usages agricoles très consommateurs en eau, en particulier pour l'irrigation des cultures durant les mois les plus secs. L'agriculture, qui est un pilier de l'économie locale, engendre une demande élevée en eau, en particulier dans des zones telles que le Pays de Serres, où les forages et les pompages dans les nappes sont fortement concentrés. Cette surexploitation fragilise la ressource, la rendant plus vulnérable à tout déséquilibre, qu'il soit climatique ou anthropique. L'absence d'infiltration entraîne également un transfert rapide des eaux pluviales vers les réseaux de collecte ou les cours d'eau, sans que ces volumes ne

contribuent à la recharge des nappes. Ce dysfonctionnement du cycle de l'eau a pour conséquence directe une diminution globale de la quantité d'eau disponible, à la fois pour les usages domestiques, agricoles, industriels, mais aussi pour le bon fonctionnement des écosystèmes. En limitant la capacité naturelle des sols à stocker et filtrer l'eau, l'artificialisation compromet à long terme la résilience hydrique du territoire.

En parallèle de la diminution de l'infiltration, l'imperméabilisation des sols causée par l'artificialisation entraîne une augmentation significative du ruissellement des eaux de pluie. Le ruissellement désigne l'écoulement de l'eau à la surface du sol lorsqu'elle ne peut s'infiltrer. Ce phénomène naturel peut poser problème lorsqu'il est accentué par l'urbanisation. En l'absence de surfaces perméables capables d'absorber l'eau, cette dernière s'écoule plus rapidement vers les réseaux de collecte ou les cours d'eau, augmentant le risque d'inondations soudaines et de ravinement. Cette accélération du ruissellement a également pour conséquence une intensification des phénomènes d'érosion des sols, en particulier sur les terrains en pente ou les zones agricoles vulnérables. À mesure que l'eau s'écoule en surface, elle emporte avec elle des particules de sol, dégradant la structure des terres et appauvrissant leur fertilité. Ce processus érosif est aggravé par la suppression progressive des ripisylves. Ces formations végétales bordant les cours d'eau jouent un rôle fondamental de stabilisation des berges et de régulation hydraulique. Leur disparition, conjuguée à des aménagements humains intrusifs sur les lits mineurs et majeurs des rivières, altère profondément la dynamique naturelle des cours d'eau. Le Lot-et-Garonne est un territoire riche en cours d'eau, avec près de 4 600 km de linéaire de fleuves, rivières et ruisseaux, dont les deux principaux sont le Lot et la Garonne. Les changements liés à l'artificialisation des sols et au ruissellement excessif ont un impact visible sur ces milieux. Ces modifications perturbent à la fois la qualité de l'eau et la quantité disponible. Pendant la période d'étiage, c'est-à-dire les mois secs de l'été et de l'automne, de nombreux cours d'eau voient leur débit baisser fortement. Cette baisse empêche alors de répondre correctement à tous les besoins qui entrent en concurrence : l'eau potable, l'irrigation des cultures, la dilution des eaux usées domestiques et industrielles, ainsi que la protection des espèces aquatiques. Il devient évident que les apports naturels en eau ne suffisent plus à compenser les prélèvements humains. L'absence de régulation naturelle, habituellement assurée par l'infiltration et les milieux tampons comme les zones humides, rend les écosystèmes plus vulnérables aux variations climatiques et aux activités humaines. Le ruissellement rapide, non seulement accroît les risques d'inondation en aval, mais entraîne aussi un transfert accéléré des polluants (pesticides, engrais, hydrocarbures...) vers les milieux aquatiques, compromettant la qualité de l'eau et le bon état écologique des rivières et nappes phréatiques. Ainsi, dans un contexte de changements climatiques, où les phénomènes de fortes précipitations soudaines vont s'accroître, la maîtrise du ruissellement constitue un enjeu majeur de l'aménagement du territoire, notamment dans des départements comme le Lot-et-Garonne où la densité du réseau hydrographique et la pression agricole rendent le système hydrique particulièrement sensible à l'artificialisation des sols.

À cela s'ajoute un autre impact majeur de l'artificialisation des sols, souvent sous-estimé mais pourtant essentiel : la dégradation progressive de la qualité de l'eau. En effet, l'augmentation du ruissellement, directement liée à l'imperméabilisation des surfaces, favorise le transport de nombreux polluants vers les milieux aquatiques. Lorsque l'eau de pluie s'écoule sur des surfaces artificialisées comme les routes, parkings, toitures ou zones industrielles, elle se charge en substances polluantes, issues des activités humaines. Ce

processus de lessivage mobilise une grande diversité de contaminants : résidus de pesticides et d'engrais provenant des zones agricoles, hydrocarbures et métaux lourds issus de la circulation automobile, ou encore microplastiques et produits chimiques d'usage domestique ou industriel. Ces polluants sont ensuite directement acheminés vers les réseaux d'eaux pluviales, les fossés, les rivières ou, par infiltration, vers les nappes phréatiques. Ce phénomène altère profondément la qualité physico-chimique des eaux superficielles et souterraines. Dans un département comme le Lot-et-Garonne, où les eaux superficielles sont classées entre « bonne » et « passable » selon les données de l'état des lieux environnemental, cette pollution diffuse représente une menace persistante pour l'équilibre des milieux aquatiques. Elle est d'autant plus préoccupante que le réseau hydrographique du territoire est particulièrement dense, ce qui multiplie les vecteurs de contamination potentielle et rend le système hydrique plus vulnérable. Parmi les sources de pollution les plus significatives, l'agriculture joue un rôle central. L'usage intensif de produits phytosanitaires dans les pratiques agricoles conventionnelles génère des rejets diffus qui, via le ruissellement ou l'infiltration lente, atteignent les nappes ou les cours d'eau. Cette pollution chronique affecte directement la biodiversité aquatique. À cela s'ajoutent les rejets insuffisamment traités issus des eaux usées urbaines, qui viennent accentuer la charge polluante, en particulier dans les zones où les infrastructures d'assainissement sont anciennes ou sous-dimensionnées, comme cela est le cas au niveau de l'agropole d'Agen.

Enfin, la fragilisation des écosystèmes épurateurs naturels, comme les zones humides, amplifie cette dégradation qualitative. Ces milieux jouent normalement un rôle de filtre biologique, permettant de piéger une partie des polluants avant qu'ils n'atteignent les eaux profondes ou les milieux récepteurs. Leur destruction, causée par l'étalement urbain et les aménagements hydrauliques, prive les territoires d'un levier naturel de dépollution, accentuant ainsi la dépendance à des solutions techniques coûteuses et parfois insuffisantes. L'artificialisation des sols met également en péril les zones humides, en provoquant leur destruction ou leur fragmentation. Pourtant, les zones humides jouent un rôle fondamental dans la régulation hydrologique. Ils assurent la filtration et la purification naturelle de l'eau, atténuent les crues en régulant les débits et constituent des réservoirs de biodiversité. Leur dégradation affaiblit considérablement les capacités naturelles de résilience du territoire face aux aléas climatiques.

En outre, certaines pratiques humaines contribuent directement à la diminution des ressources en eau disponibles, tant en surface qu'en profondeur, tout en perturbant profondément les régimes hydrauliques naturels. Parmi ces pratiques, le drainage agricole à vocation d'irrigation occupe une place centrale. Il consiste à prélever l'eau directement dans le milieu naturel, afin de satisfaire les besoins des cultures en période sèche. Cette pratique, bien qu'efficace à court terme pour la productivité agricole, accentue les phénomènes d'étiage, voire de tarissement temporaire de certains cours d'eau. Ce déficit quantitatif affecte alors non seulement les usages anthropiques, mais également la capacité des écosystèmes aquatiques à maintenir leurs fonctions vitales, comme l'oxygénation de l'eau, la régulation thermique ou la survie des espèces sensibles à la température et au débit. À cette pression agricole s'ajoute l'exploitation de granulats alluvionnaires, en particulier dans les lits majeurs du Lot et de la Garonne. Cette activité, qui consiste à extraire du sable et du gravier dans les alluvions, a des conséquences profondes sur le fonctionnement des nappes alluviales, en perturbant les dynamiques de recharge naturelle. Ces déséquilibres altèrent à la fois la disponibilité quantitative de la ressource et la stabilité des milieux aquatiques. Par ailleurs,

d'autres activités industrielles viennent aggraver cette pression sur la ressource en eau. L'activité agroalimentaire, fortement implantée dans le département, ainsi que la centrale nucléaire de Golfech, située en bordure de Garonne, sont particulièrement consommatrices en eau. Ces usages, qui nécessitent d'importants volumes pour les procédés industriels ou le refroidissement des installations, mobilisent directement les eaux superficielles, dont les niveaux sont déjà fragilisés en période de sécheresse. L'enjeu est d'autant plus critique que ces usages sont souvent prioritaires ou difficiles à moduler à court terme, ce qui accentue la concurrence avec d'autres besoins, notamment l'alimentation en eau potable ou l'irrigation agricole.

Dans un contexte de changement climatique où les sécheresses estivales sont appelées à devenir plus fréquentes, plus longues et plus sévères, ces pressions combinées font peser une menace réelle sur l'équilibre quantitatif et qualitatif de la ressource en eau dans le Lot-et-Garonne. Le département étant situé en zone de répartition des eaux, c'est-à-dire dans un territoire où la demande dépasse structurellement les capacités naturelles de renouvellement de la ressource, la mise en place d'une gestion durable de l'eau, permettant le bon fonctionnement du cycle de l'eau, devient une nécessité.

Conclusion I :

Le Lot-et-Garonne, territoire agricole, se distingue par ses paysages diversifiés. Cependant, l'étalement urbain menace le territoire, avec ces conséquences néfastes sur l'environnement, l'agriculture, les paysages et la ressource en eau. En effet, l'analyse du contexte territorial du Lot-et-Garonne met en lumière les dynamiques préoccupantes de l'étalement urbain et de la dévitalisation des centres-villes. Ce département, historiquement structuré par une agriculture riche et diversifiée, voit aujourd'hui ses terres agricoles diminuées par la progression continue de l'urbanisation diffuse. Cette urbanisation des sols menace non seulement la pérennité de l'activité agricole, mais aussi la biodiversité locale, en fragmentant les milieux naturels et en réduisant leur résilience écologique. Elle menace également la ressource en eau, qui est déjà en danger avec le changement climatique, en perturbant le cycle naturel de l'eau. Parallèlement, les centres-villes connaissent un recul de leur attractivité, se vidant progressivement de leurs fonctions résidentielles, commerciales et sociales, au profit de périphéries peu denses et mal desservies. Ce double phénomène, à la fois spatial et fonctionnel, pose un défi majeur à l'équilibre territorial et à la durabilité du développement local. Face à ces constats, il devient urgent de repenser les pratiques d'aménagement, afin de contenir l'étalement urbain tout en assurant le développement durable et harmonieux du territoire. C'est précisément l'enjeu de la seconde partie de ce mémoire, où nous allons étudier les différentes politiques mises en place et leurs outils pour contribuer à freiner l'étalement urbain et à revitaliser les centres urbains, pour accompagner un développement territorial plus durable, cohérent et respectueux de l'environnement.

II- L'urbanisme pour pallier à l'étalement urbain, sans compromettre le développement du territoire

1. Une politique nationale qui se positionne contre la progression de l'étalement urbain

A) La sobriété foncière et la trajectoire vers le ZAN

Dans un contexte où les conséquences de l'étalement urbain sur les écosystèmes, la biodiversité, la consommation foncière et les paysages deviennent de plus en plus préoccupantes, l'urbanisme se voit confier un rôle central dans la transition vers un modèle de développement plus durable. Nous allons maintenant analyser le rôle de l'urbanisme pour pallier à l'étalement urbain, sans compromettre le développement du territoire. Après avoir fait le constat des conséquences néfastes de l'étalement urbain et de l'artificialisation des terres qui en découle, l'Etat a décidé de mettre en place des politiques pour pallier ce problème majeur sur le territoire.

En effet, l'État français a inscrit dans la loi une politique ambitieuse : la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduite par la loi Climat et Résilience dite "LCR", promulguée le 22 août 2021. Cette loi porte sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. La loi Climat et Résilience constitue un tournant majeur dans l'évolution de la politique environnementale en France. Portée par une ambition forte, elle vise à accélérer la transition écologique en agissant sur les principaux secteurs responsables des émissions de gaz à effet de serre, tels que les transports, l'agriculture, le logement ou encore la consommation. À travers ses 305 articles, cette loi engage des transformations profondes qui impactent durablement le quotidien des citoyens, des collectivités territoriales et des acteurs économiques. Structurée autour de cinq grandes thématiques, "consommer", "produire" et "travailler", "se déplacer", "se loger" et "se nourrir". Elle entend répondre à l'urgence climatique en opérant une refonte des modes de vie, des politiques publiques et des pratiques d'aménagement du territoire. Cette loi s'inscrit dans le cadre de réglementation européenne, mais également, des engagements internationaux de la France, notamment ceux pris lors de l'Accord de Paris, la loi vise l'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050. Elle s'appuie sur un processus démocratique inédit : la Convention Citoyenne pour le Climat. Composée de 150 citoyens tirés au sort, dont les propositions ont nourri le contenu de la loi. L'un de ses objectifs centraux de la loi est de réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030, par rapport à leur niveau de 1990. Pour atteindre cet objectif, la loi déploie un ensemble de mesures structurantes, touchant tous les pans de la société.

Parmi les mesures centrales émises par la loi Climat et Résilience, nous retrouvons le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ce principe fixe l'objectif du zéro artificialisation nette pour 2050 en France, qui apparaît comme l'un des leviers les plus structurants pour lutter contre l'étalement urbain et préserver les ressources naturelles. Il vise à ne plus artificialiser de sols en France d'ici 2050, c'est-à-dire à ne plus augmenter la surface des zones artificialisées. Le ZAN vise à préserver ces espaces, qui sont essentiels pour la production alimentaire, la préservation de la biodiversité et la lutte contre le changement climatique. Il vise aussi à protéger la qualité de l'eau, en préservant les sols et les zones humides, qui jouent un rôle crucial dans la filtration et la purification de l'eau. Le ZAN a pour objectif

également de lutter contre le changement climatique, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et en préservant les puits de carbone naturels. Et à préserver les paysages ruraux, en limitant l'étalement urbain et en favorisant un développement urbain moins diffus et respectueux de l'environnement. Ainsi, son objectif est de répondre aux enjeux que posent l'étalement urbain, en s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Pour atteindre cet objectif ambitieux d'ici 2050, le ZAN fixe un objectif intermédiaire pour 2030. Ainsi, d'ici 2030, l'objectif est d'obtenir une réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020, qui a été prise comme période de référence. Puis, à partir de 2031, une nouvelle phase du ZAN sera en place, dont l'objectif est de diminuer encore par moitié la consommation d'ENAF, par rapport à la période 2021-2030. Cela suppose donc de revoir la manière dont les territoires sont aménagés, de repenser les projets urbains et de favoriser une utilisation plus sobre et plus efficace du foncier déjà urbanisé.

Concrètement, cela implique que les collectivités territoriales doivent adapter leurs documents d'urbanisme afin d'intégrer les objectifs ZAN. Elles seront ainsi encouragées à favoriser la densification urbaine, à réhabiliter les friches industrielles et à renaturer les espaces déjà artificialisés, plutôt que de poursuivre l'extension urbaine sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers. De plus, la loi encadre également la création de nouvelles surfaces commerciales, en interdisant celles qui entraînent une artificialisation des sols, sauf exception pour les projets dont la surface de vente est comprise entre 3 000 et 10 000 m², et uniquement si une compensation écologique est prévue. Cette mesure vise à limiter l'essor des zones commerciales en périphérie, au profit des centres-villes et de la préservation des espaces naturels. L'objectif du ZAN "tend donc à interdire toute artificialisation nette des sols sur une période donnée. Cela n'implique pas nécessairement l'arrêt total de l'artificialisation de nouveaux espaces. Celle-ci est conditionnée à une renaturation à proportion égale -d'espaces artificialisés. "Tout ce qui sera "*pris*" sur la nature devra être "*rendu*"³³. Cela signifie que la trajectoire ZAN ne vise pas à figer le territoire et à interdire toute nouvelle construction. Il s'agit plutôt d'un principe d'équilibre, où chaque artificialisation de sol doit être compensée par une renaturation d'une surface équivalente. En d'autres termes, pour chaque hectare artificialisé, un hectare doit être renaturé. Cela signifie que la surface totale de sols artificialisés ne doit pas augmenter sur une période donnée. Ainsi, avec le ZAN, l'Etat positionne la lutte contre l'étalement urbain comme enjeu majeur.

La politique de sobriété foncière poursuit plusieurs objectifs fondamentaux qui s'inscrivent pleinement dans une démarche de développement durable. Elle vise en premier lieu à préserver les terres agricoles et naturelles, indispensables à la souveraineté alimentaire, à la protection de la biodiversité et à la régulation des équilibres climatiques. Le ZAN contribue également à protéger la qualité des ressources en eau, en garantissant la perméabilité des sols et en sauvegardant les zones humides, véritables régulateurs naturels des cycles hydrologiques. Par ailleurs, cette politique permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre, en limitant l'étalement urbain générateur de déplacements motorisés, tout en préservant les puits de carbone que représentent les sols vivants et les espaces forestiers. Elle participe aussi à la valorisation des paysages, en luttant contre la standardisation des entrées de ville et des zones commerciales en périphérie notamment, en recentrant le développement autour des centralités urbaines existantes. Plus globalement, l'objectif ZAN engage une

³³ Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

transformation profonde des pratiques d'aménagement, en encourageant la densification raisonnée, la reconversion des friches, la surélévation et la mixité des fonctions urbaines, afin de freiner durablement l'artificialisation des sols. Cela constitue un changement de paradigme de l'aménagement du territoire.

Cette politique nationale impose une véritable rupture dans les dynamiques d'aménagement, notamment pour les collectivités locales, qui doivent adapter leurs documents d'urbanisme (SRADDET, SCOT, PLU) en intégrant ce nouvel objectif. Ainsi, la révision du SRADDET de la Nouvelle Aquitaine a été approuvée le 18 novembre 2024. Celui-ci fixe maintenant ainsi, des objectifs de consommation foncière à l'échelle de la région, déclinés à l'échelles des SCOT (ou des PLU en absence de SCOT), qui respecte l'objectif national du ZAN. De cette façon, les collectivités se voient également obligées de réviser leurs documents d'urbanisme, notamment le PLU et le SCOT, afin d'être en compatibilité avec le SRADDET et de respecter la loi.

Ce tournant dans la politique d'aménagement prend tout son sens dans les territoires ruraux et périurbains, souvent plus exposés à la pression foncière et à la tentation de l'expansion horizontale. L'exemple du Lot-et-Garonne illustre bien cette pression foncière. Selon l'Observatoire de l'habitat du Lot-et-Garonne (2024), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2023 s'élève déjà à 313 hectares, soit près de 25 % de l'enveloppe maximale prévue pour toute la décennie 2021-2030, fixée à 1286 hectares. Ce chiffre montre à quel point le rythme actuel de consommation foncière reste préoccupant, malgré les objectifs fixés par la loi. La mise en œuvre de la loi Climat et Résilience représente donc un défi majeur pour l'urbanisme, mais aussi une opportunité : celle de repenser le développement territorial non plus en extension, mais en intensification qualitative. Il invite à mieux utiliser le foncier déjà disponible, à mobiliser les friches, à renforcer la densité là où cela est possible et souhaitable, et à améliorer la qualité de vie urbaine sans étendre sans cesse les limites des villes. Enfin, au-delà de son volet réglementaire, la loi Climat et Résilience engage une réflexion plus large sur la valeur du sol : d'un simple support technique de l'urbanisation, il devient une ressource limitée, à préserver, à régénérer, et à transmettre. En ce sens, cette politique incarne une rupture dans notre rapport au territoire et oblige urbanistes, élus et citoyens à faire émerger un nouveau modèle de développement, à la fois sobre et résilient.

B) Une politique née d'une volonté ancienne

L'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), consacré par la loi Climat et Résilience de 2021, s'inscrit dans une dynamique politique de long terme. Loin d'être une mesure isolée, l'objectif ZAN constitue l'aboutissement d'un processus engagé depuis plusieurs décennies, au croisement de préoccupations environnementales, agricoles, sociales et économiques. En France, la lutte contre l'étalement urbain et la consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'est progressivement structurée à travers une série de réformes législatives majeures. Ces évolutions successives témoignent d'une volonté croissante de concilier développement territorial et impératifs écologiques.

Les premières réflexions relatives au développement durable émergent sur la scène internationale dès les années 1970, avec la Conférence de Stockholm en 1972 et du rapport Meadows (1972), puis du rapport Brundtland en 1987, qui définit le développement durable comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». Le Sommet de la Terre à Rio en 1992 confirme cette orientation en intégrant l'environnement à l'agenda politique mondial. En France, c'est véritablement à partir des années 2000 que les principes du développement durable sont intégrés dans le droit de l'urbanisme.

La loi d'orientation foncière (1967) a posé les bases de la planification urbaine moderne en créant les POS (Plan d'Occupation des Sols) et les SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme). Elle visait surtout à organiser l'expansion urbaine des Trentes Glorieuses. Si elle n'a pas limité l'étalement urbain, elle a marqué une étape clé en structurant les outils qui serviront plus tard aux politiques de sobriété foncière.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), promulguée le 13 décembre 2000, constitue un tournant majeur pour l'urbanisme en France. Elle marque l'entrée des principes du développement durable dans le droit de l'urbanisme, en prônant une meilleure articulation entre aménagement du territoire, politiques de l'habitat, mobilités et préservation de l'environnement. Cette réforme vise à corriger les excès d'un urbanisme permissif ayant largement contribué, durant les décennies précédentes, à la consommation désordonnée des espaces naturels, agricoles et forestiers. La loi SRU bouleverse en profondeur la planification territoriale en substituant aux anciens outils : les Schémas Directeurs (SD) et les Plans d'Occupation des Sols (POS) laissent place à des documents mieux adaptés aux enjeux contemporains : les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Elle introduit également les cartes communales en remplacement des anciennes Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU), afin d'offrir aux communes de petite taille un outil plus souple pour encadrer leur développement. Le SCoT devient ainsi l'instrument de planification stratégique à l'échelle du bassin de vie. Il vise à assurer la cohérence des politiques publiques sur un territoire donné, en particulier en matière de consommation foncière, d'habitat, de déplacements et de préservation des ressources naturelles. À l'échelle communale, le PLU devient le principal document opérationnel de mise en œuvre de la stratégie définie dans le SCoT. Il doit lui être compatible. Ce document permet ainsi de traduire les objectifs de sobriété foncière, de renouvellement urbain, de mixité sociale et de qualité urbaine dans les règles locales de constructibilité.

Une des dispositions notables de la loi SRU concerne le principe d'urbanisation limitée, qui s'applique aux communes non couvertes par un SCoT. Ce principe interdit, sauf exception, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à urbaniser, tant qu'un SCoT n'a pas été adopté. Il s'agit là d'un levier fort de lutte contre l'urbanisation diffuse, qui oblige les collectivités à planifier avant d'envisager tout nouveau développement. Ce principe vise à freiner l'étalement urbain, favoriser la densification des tissus bâtis existants, et encourager la réhabilitation et la requalification urbaine. En somme, la loi SRU a modernisé les outils de l'urbanisme français en inscrivant la planification dans une logique de projet durable, de solidarité territoriale et de cohérence intercommunale. Elle marque le début d'un mouvement de fond vers une urbanisation plus maîtrisée, et pose les bases des politiques futures de réduction de la consommation d'espace, jusqu'au ZAN.

Cependant, face aux critiques sur sa complexité et son caractère contraignant, la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 voit le jour, pour assouplir certaines de ses dispositions, en redonnant davantage de liberté aux collectivités locales, notamment en matière de division foncière. Ce recul illustre la tension persistante entre ambition environnementale et acceptabilité politique des mesures de régulation foncière. Cette loi semble constituer un "retour en arrière" en termes de lutte contre l'étalement urbain.

Un nouvel élan en faveur d'un urbanisme plus durable est donné à partir de 2007 avec le lancement des Grenelles de l'environnement, un vaste processus de concertation inédit associant l'État, les collectivités territoriales, les organisations professionnelles, les ONG, les syndicats et les citoyens. Cette démarche visait à définir collectivement une feuille de route environnementale pour la France. Elle a débouché sur deux grandes lois : la loi Grenelle I du 3 août 2009 et la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, qui vont influencer la planification territoriale.

La loi Grenelle I, souvent qualifiée de loi d'orientation, fixe les grands objectifs à atteindre. Son article 7 pose les bases d'une stratégie nationale de lutte contre l'étalement urbain, en incitant à la maîtrise de la consommation d'espace et à la préservation des ressources naturelles. Elle établit des objectifs clairs en matière d'aménagement du territoire : préserver la biodiversité, promouvoir les transports en commun, favoriser la densification urbaine, et lutter contre l'urbanisation diffuse. C'est également dans ce cadre que naît la notion de Trame Verte et Bleue (TVB), un outil de planification écologique visant à maintenir ou restaurer des continuités écologiques. L'objectif de la TVB est de garantir la libre circulation des espèces animales et végétales, un enjeu crucial dans un contexte de fragmentation croissante des habitats.

La loi Grenelle II, quant à elle, est une loi de mise en œuvre. Elle précise les modalités d'application des principes posés par la loi Grenelle I et renforce la dimension environnementale dans les documents d'urbanisme. Elle impose notamment aux rapports de présentation des SCoT et des PLU d'intégrer une analyse rétrospective de la consommation d'espace sur les dix années précédentes, ce qui permet de mieux évaluer les dynamiques d'urbanisation. Ces documents doivent désormais fixer des objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière, engageant ainsi les collectivités dans une démarche de sobriété foncière mesurable. La loi Grenelle II modifie également la structure et le contenu des documents de planification. Elle fait du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) le cœur stratégique du SCoT. Il précise les conditions de mise en œuvre des objectifs du SCoT en matière d'urbanisation, de mobilité, de protection des espaces naturels et agricoles, ou encore de développement économique. Parallèlement, les anciennes Orientations d'Aménagement (OA), souvent jugées trop générales, sont remplacées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières, incluses dans les PLU, offrent un cadre plus opérationnel pour orienter les projets urbains à l'échelle de secteurs spécifiques, en intégrant les enjeux de densification, de mixité fonctionnelle et sociale, et de qualité environnementale. Ainsi, les lois Grenelle I et II marquent une étape dans l'évolution du droit de l'urbanisme, en introduisant de nouvelles exigences écologiques et en dotant les collectivités d'outils plus précis pour planifier leur territoire de manière durable.

L'ordonnance du 3 octobre 2013, relative au développement de la construction de logements, s'inscrit dans la volonté de favoriser la densification, en permettant de déroger à

certaines règles d'urbanisme (hauteur, gabarit, stationnement...), pour par exemple, faciliter la surélévation des bâtiments ou la réutilisation des espaces existants.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), promulguée le 24 mars 2014, est importante dans l'évolution des politiques d'urbanisme et dans le renforcement des instruments juridiques de lutte contre l'étalement urbain. Elle vise à répondre simultanément aux enjeux de production de logements, de justice sociale et de préservation des ressources foncières et environnementales. L'un des apports majeurs de la loi ALUR est l'intégration systématique d'une analyse détaillée de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les documents d'urbanisme, en particulier dans les rapports de présentation des PLU et des SCoT. Cette obligation permet de mieux mesurer l'impact territorial des politiques locales d'urbanisation et de fixer des objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière, contribuant à une planification plus sobre et plus durable. Elle "grenellise" les documents d'urbanisme, en leur faisant intégrer les principes de développement durable. Par ailleurs, la loi supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), un outil ancien qui fixait un plafond maximal de constructibilité d'un terrain. L'objectif est de favoriser la densification, et lever les freins réglementaires à la construction tout en recentrant la maîtrise de la densité autour de prescriptions qualitatives (hauteur, gabarit, alignement, etc.) plutôt que quantitatives. La loi ALUR vient aussi encadrer plus strictement l'ouverture à l'urbanisation des zones agricoles, naturelles ou non urbanisées. Elle renforce les conditions permettant de classer une zone en « zone à urbaniser » (zone AU) dans les PLU, en imposant une justification précise de la capacité à desservir la zone en équipements publics (voirie, réseaux, etc.) et à répondre à un besoin réel en logements ou en activités. Elle clarifie également la règle d'urbanisation limitée, qui s'applique aux communes non couvertes par un SCoT : dans ces cas, l'urbanisation est limitée aux zones déjà urbanisées, sauf exception dûment justifiée, ce qui constitue un frein majeur à l'urbanisation diffuse. Ainsi, la loi ALUR s'inscrit pleinement dans la continuité des lois Grenelle et de la loi SRU, tout en allant plus loin dans la mise en place des principes de sobriété foncière, de densification urbaine maîtrisée.

La loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) s'inscrit dans un vaste mouvement de réforme de l'organisation administrative française. Bien que ses objectifs principaux soient d'ordre institutionnel et administratif, cette loi a des conséquences importantes en matière de gouvernance territoriale et, indirectement, sur les politiques d'aménagement et d'urbanisme. L'un de ses apports majeurs est le renforcement du rôle des intercommunalités, à travers notamment l'augmentation du seuil minimal de population des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Ce seuil est porté à 15 000 habitants (avec des adaptations pour les zones de faible densité), ce qui a conduit à une vague de fusions intercommunales sur l'ensemble du territoire national. Cette réorganisation vise à rationaliser l'organisation territoriale en dotant les EPCI de moyens humains, techniques et financiers plus importants, tout en leur conférant une échelle d'action plus cohérente pour traiter les enjeux d'aménagement. En favorisant la constitution d'EPCI plus vastes et mieux structurés, la loi NOTRe permet une meilleure prise en compte des dynamiques territoriales à l'échelle des bassins de vie, ce qui est particulièrement pertinent dans le cadre de la planification urbaine et de la lutte contre l'étalement urbain. Cette montée en puissance des intercommunalités s'accompagne d'un renforcement de leurs compétences, notamment en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace et de gestion des documents d'urbanisme, avec la généralisation

progressive des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), déjà amorcée par la loi ALUR.

Le décret du 28 décembre 2015, relatif à la modernisation du contenu du PLU, améliore la lisibilité des documents d'urbanisme, priorise l'urbanisme de projet et introduit de nouvelles catégories d'OAP, les OAP patrimoniales, renforçant ainsi la prise en compte de l'identité locale dans les stratégies d'aménagement et les OAP secteur d'aménagement. De plus, le décret modifie le règlement en le restructurant à partir de trois thèmes.

C'est dans cette lignée que s'inscrit la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui formalise pour la première fois l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, avec une étape intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espace entre 2021 et 2030. Cette loi vient acter la nécessité d'un changement de paradigme en matière d'urbanisation, en plaçant la sobriété foncière au cœur des politiques publiques. Elle impose aux collectivités de repenser leurs documents d'urbanisme (SCoT, PLU, cartes communales) pour intégrer les objectifs de sobriété et de renaturation. Le développement des friches, la densification des tissus existants et la préservation des terres agricoles deviennent ainsi les piliers d'un urbanisme durable.

Dans la continuité de la loi Climat et Résilience, la loi du 20 juillet 2023 visant à *faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols* marque une nouvelle étape dans l'opérationnalisation de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN). Face aux nombreuses difficultés juridiques et pratiques soulevées par les élus locaux dans l'application de l'objectif ZAN, cette loi vise à adapter les outils de planification et à renforcer l'accompagnement des collectivités territoriales, souvent démunies face à la complexité des objectifs imposés. Pour répondre aux critiques des élus, la loi de 2023 prévoit plusieurs ajustements importants. Elle accorde notamment des délais supplémentaires pour l'intégration des objectifs ZAN dans les documents d'urbanisme, et met à disposition des maires des outils transitoires pour sécuriser les projets : comptabilisation nette de l'artificialisation dès la première période décennale, élargissement du droit de préemption urbain, ou encore possibilité de sursis à statuer sur les permis compromettant les objectifs de réduction. Par ailleurs, la loi introduit une nouvelle instance de gouvernance régionale, la conférence ZAN, chargée d'accompagner les régions dans la mise en œuvre de ces objectifs et de donner un avis sur les projets d'envergure nationale ou européenne. Ces derniers disposent désormais d'un forfait national de 12 500 hectares d'artificialisation autorisée jusqu'en 2031, dont 10 000 hectares mutualisables entre les régions. Enfin, en cas de désaccord sur la qualification des projets majeurs, une commission régionale de conciliation pourra être saisie. Cette loi de 2023 traduit ainsi une volonté de rééquilibrer la mise en œuvre du ZAN, en articulant rigueur environnementale et réalités locales, tout en consolidant une gouvernance partagée entre État et territoires.

Enfin, face aux critiques sur la mise en œuvre concrète du ZAN, une proposition de loi dite "TRACE" (trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux), a vu le jour en 2025, dans l'objectif d'assouplir certains aspects de l'application du ZAN. Elle prévoit notamment plusieurs assouplissements importants, comme un changement de méthode de calcul de la consommation foncière et rallongement des délais.

Ainsi, l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ne constitue pas une mesure ponctuelle, mais s'inscrit dans une trajectoire de long terme qui reflète la place croissante des enjeux de transition écologique dans les politiques d'aménagement du territoire. Malgré certains reculs ponctuels ou ajustements législatifs, cette dynamique révèle un processus d'évolution progressive, marqué par des arbitrages permanents entre développement urbain, attractivité des territoires et préservation des ressources naturelles.

Face à la progression continue de l'artificialisation des sols, la politique nationale portée par la loi Climat et Résilience marque un tournant dans la lutte contre l'étalement urbain. Inscrite dans une perspective de long terme, elle traduit l'intégration croissante des enjeux environnementaux dans les politiques d'aménagement. Si la mise en œuvre de cet objectif s'est accompagnée de tensions, d'ajustements et d'assouplissements, elle témoigne d'un engagement de plus en plus important en faveur d'un usage plus sobre et plus responsable du foncier. Le ZAN montre ainsi les enjeux contemporains de l'aménagement : concilier la croissance des territoires, la qualité de vie des habitants et la préservation des ressources naturelles. Dans cette logique, d'autres leviers nationaux viennent compléter cette stratégie, non plus seulement en régulant l'urbanisation, mais en accompagnant activement les collectivités dans des dynamiques de projets. C'est dans ce cadre que s'inscrivent les programmes nationaux favorisant le développement durable des territoires, en soutenant des démarches locales innovantes, résilientes et adaptées aux spécificités territoriales.

2. En parallèle, des programmes nationaux en faveur du développement des espaces ruraux

A) L'objectif de valorisation des territoires ruraux de l'État, à travers différents programmes nationaux

Si la lutte contre l'étalement urbain constitue un axe structurant des politiques publiques d'aménagement du territoire, ce n'est pas la seule action de l'État en matière de sobriété foncière. En parallèle de cette politique de régulation de l'urbanisation, l'État s'engage activement en faveur du développement et de la valorisation des territoires ruraux, affirmant une volonté de rééquilibrage territorial. Cette ambition se concrétise notamment à travers l'action de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), créée en 2020 et placée sous la tutelle des ministres chargés de l'aménagement du territoire, de la ruralité et de la ville. En effet, l'Etat est depuis longtemps engagé dans le développement des espaces urbains, avec la création de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) en 2003. Ainsi, sur ce modèle précurseur, l'Etat s'est mobilisé plus récemment, en faveur du développement des territoires ruraux, avec la création de l'ANCT.

L'ANCT, par le relais des Directions Départementales des Territoires (DDT), incarne l'interlocuteur privilégié des collectivités locales dans la mise en œuvre de leurs projets de territoire. Elle a pour mission de soutenir les communes et intercommunalités, en particulier les plus petites et les plus fragiles, en leur apportant une ingénierie adaptée, tant technique que financière et en facilitant leur accès aux dispositifs publics existants. Ainsi, l'ANCT s'engage pour la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs. Cela est un acteur

incontournable des politiques de renouvellement urbain. Ce soutien repose sur une connaissance fine des dynamiques locales, que l'agence cultive à travers la production et la diffusion d'analyses territoriales. Ce travail de veille et d'observation permet d'adapter les politiques nationales aux réalités locales, afin d'en accroître l'efficacité et la pertinence. L'ANCT assure également la coordination et la mise en œuvre de plusieurs programmes nationaux destinés à renforcer l'attractivité, la résilience et la durabilité des territoires ruraux. Ces dispositifs s'inscrivent dans une logique d'équité territoriale, de transition écologique et de développement durable des territoires. Ils visent à répondre à une diversité d'enjeux, comme la revitalisation des centres-bourgs, le développement économique, l'amélioration de l'accès aux services publics, le soutien à l'emploi, la réussite éducative ou encore la couverture numérique.

Parmi ces programmes structurants, Action Cœur de Ville occupe une place importante dans la stratégie nationale de revitalisation des territoires. Lancé en 2018, ce programme a été conçu pour répondre aux difficultés spécifiques rencontrées par les villes moyennes, lesquelles représentent un maillon essentiel de l'armature urbaine française. Souvent confrontées à un phénomène de dévitalisation progressive de leur centre-ville, marqué par la vacance commerciale, le vieillissement du bâti, la dégradation du cadre de vie ou encore la désaffectation des services publics. Ces communes jouent pourtant un rôle déterminant dans l'équilibre des territoires et la structuration des zones rurales environnantes. Le programme Action Cœur de Ville se donne ainsi pour double objectif de redonner de l'attractivité aux centres-villes tout en consolidant la fonction de centralité de ces communes. Il s'agit de favoriser un développement urbain plus durable et plus équitable, en réhabilitant l'habitat, en requalifiant les espaces publics, en soutenant le commerce de proximité, en ré-implantant des services publics et en encourageant l'innovation en matière de mobilités et de transitions énergétiques. L'ambition du programme est aussi de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale dans les centres-villes, afin d'y attirer de nouveaux habitants, d'y maintenir l'activité économique et d'y améliorer la qualité de vie de l'ensemble des usagers. En 2023, le bilan du programme témoigne de son ampleur et de son efficacité : plus de 11 000 projets ont été engagés dans 234 villes, couvrant des champs aussi variés que la rénovation thermique des logements, la création de tiers-lieux, la redynamisation commerciale, la restructuration et la rénovation d'îlots ou encore le développement des mobilités douces. Cette dynamique traduit un regain d'investissement public et privé dans des territoires longtemps en retrait, et contribue à revaloriser l'image des villes moyennes.

Dans une logique de continuité et de complémentarité avec Action Cœur de Ville, le programme Petites Villes de Demain, lancé en 2020, constitue un levier de la politique nationale en faveur de la revitalisation des territoires ruraux et périurbains. Il s'adresse aux centralités de petite taille, c'est-à-dire des communes de moins de 20 000 habitants exerçant une fonction de polarité dans un bassin de vie, souvent confrontées à une double fragilité : un déficit de moyens humains et techniques pour structurer une action publique efficace ; et des difficultés économiques, sociales et environnementales liées à leur position intermédiaire entre zones urbaines denses et espaces ruraux plus isolés. L'ambition du programme est de permettre à ces petites centralités de redevenir des moteurs de développement local, en soutenant la revitalisation de leurs centres-bourgs, le développement de l'offre de services de proximité, le maintien du commerce local, la valorisation du patrimoine bâti, ou encore la création d'espaces publics de qualité. Inscrite dans une perspective de transition écologique et de cohésion territoriale, l'action menée dans le cadre de Petites Villes de Demain vise à

renforcer l'attractivité de ces communes tout en préservant leur identité et en répondant aux attentes de leurs habitants. L'originalité du programme repose sur l'accompagnement renforcé qu'il propose aux collectivités, reposant principalement sur une ingénierie dédiée. Concrètement, cela se traduit par la mise à disposition de chefs de projets, de dispositifs de formation, d'outils de planification stratégique et de moyens d'ingénierie financière. Ce soutien est d'autant plus crucial que nombre de petites communes rurales ne disposent pas, en interne, des ressources nécessaires pour engager seules des projets complexes, notamment en matière d'aménagement urbain, de transition énergétique ou de requalification du bâti.

Plus récemment, le programme Villages d'Avenir, lancé en 2023 dans le cadre du plan gouvernemental France Ruralités, est venu compléter l'architecture des politiques publiques en faveur du renouveau des territoires ruraux. Ce dispositif s'adresse spécifiquement aux communes de moins de 3 500 habitants, qui constituent une part majoritaire du tissu territorial français mais qui, paradoxalement, demeurent souvent en marge des dynamiques de développement et de soutien institutionnel. Le programme se donne pour ambition de renforcer les capacités d'action de ces petites collectivités, trop souvent confrontées à un isolement administratif, technique et financier. Villages d'Avenir repose sur un principe fondamental d'équité territoriale : celui de garantir à chaque commune, quelle que soit sa taille, les moyens de porter et de concrétiser un projet de territoire adapté à ses besoins et à ses aspirations. Loin d'une logique descendante, ce programme privilégie une approche de co-construction, en s'appuyant sur une ingénierie de proximité. À travers la mobilisation de chefs de projet dédiés, d'outils d'aide à la décision, d'appuis méthodologiques et d'un accompagnement administratif, Villages d'Avenir permet aux équipes municipales de formuler des projets de développement cohérents, ancrés dans les réalités locales et porteurs de transformations durables. Les thématiques abordées dans le cadre de ce programme sont multiples : aménagement de l'espace public, préservation du patrimoine, amélioration de l'habitat, développement des mobilités rurales, transition énergétique, revitalisation économique, ou encore accès aux services essentiels. Ce large spectre d'intervention permet une approche sur mesure, tenant compte des spécificités et des fragilités propres à chaque territoire, tout en favorisant la mise en réseau des acteurs ruraux. La création de ce programme répond à une volonté politique claire : ne plus laisser les territoires les plus isolés ou les plus démunis en marge de la transformation du pays. Elle traduit une prise de conscience renouvelée de l'importance stratégique des zones rurales pour l'avenir du territoire national, tant en termes d'équilibre démographique que de résilience environnementale et sociale.

Au-delà des trois programmes emblématiques que sont Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et Villages d'Avenir, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) coordonne également une série d'autres dispositifs nationaux qui viennent enrichir l'action publique en faveur des territoires ruraux, périurbains et industriels. Ces programmes s'inscrivent dans une approche transversale et ciblée, visant à répondre à des enjeux spécifiques tout en consolidant la résilience et l'attractivité des territoires les plus fragiles ou en transition. Parmi ces dispositifs, le programme Territoires d'industrie occupe une place particulière. Lancé en 2018, il a pour objectif de soutenir le renouveau industriel de territoires identifiés pour leur potentiel productif, mais souvent touchés par la désindustrialisation et la perte d'emplois. Le programme Avenir Montagnes, quant à lui, répond aux enjeux propres aux territoires de montagne, particulièrement exposés aux effets du changement climatique, à la saisonnalité des activités économiques et à la dépendance au tourisme hivernal. Avenir

Montagnes favorise l'émergence de nouveaux modèles de développement moins vulnérables aux aléas climatiques et économiques. L'ingénierie sur mesure est un autre dispositif de l'ANCT, il constitue un levier précieux pour les collectivités locales les plus démunies en compétences techniques et stratégiques. Ce programme offre un appui personnalisé dans la définition et la mise en œuvre de projets locaux, qu'il s'agisse d'urbanisme, de services publics, de mobilité ou encore de numérique. Enfin, le dispositif des volontaires territoriaux en administration (VTA) complète cette offre en apportant un soutien humain direct aux collectivités rurales. Inspiré du modèle du service civique, il permet à de jeunes diplômés de s'engager temporairement auprès de collectivités pour les appuyer dans la gestion et l'élaboration de stratégies et de projets. Ces programmes, complémentaires les uns des autres, reflètent la volonté de l'État d'agir de manière différenciée, au plus près des réalités locales.

Cette action multiforme s'appuie sur un réseau de partenaires nationaux, réunis au sein d'un comité de coordination. Cette instance stratégique regroupe cinq opérateurs publics majeurs, chacun jouant un rôle spécifique dans la mise en œuvre des projets territoriaux et assurant la complémentarité des expertises mobilisées. Nous trouvons l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), qui intervient principalement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Elle accompagne les collectivités dans des opérations de transformation urbaine d'envergure, en matière de logement, de mobilité, d'équipements publics ou encore de requalification des espaces publics. Il y a également l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), qui se consacre à l'amélioration du parc de logements privés. Elle soutient notamment les actions de rénovation énergétique, de lutte contre l'habitat indigne ou encore d'adaptation des logements au vieillissement de la population, en ciblant les ménages modestes et les territoires en tension. Nous retrouvons aussi l'Agence de la transition écologique (Ademe), qui apporte son expertise dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et de l'économie circulaire. Elle soutient les projets territoriaux en matière de transition énergétique, de gestion des déchets, de qualité de l'air ou encore de mobilité durable. La Banque des Territoires est également un partenaire et financeur du groupe Caisse des Dépôts. Elle accompagne les projets publics et parapublics en leur apportant des solutions de financement, de conseil et d'investissement. Elle joue un rôle crucial dans le bouclage financier des projets d'infrastructures, de logement social, de numérique ou de développement économique local. Enfin, il y a le Cérema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) qui intervient en tant qu'organisme d'expertise technique et scientifique. Il accompagne les collectivités dans la conception et la mise en œuvre de politiques d'aménagement durables, en intégrant les enjeux de résilience, de climat, de mobilité et de sécurité.

Ainsi, au-delà de la seule logique de régulation urbaine, les politiques publiques nationales tendent à articuler les objectifs de lutte contre l'étalement urbain avec ceux de soutien à la vitalité et au développement durable des territoires ruraux. Cette approche duale, fondée sur la complémentarité entre préservation des sols et valorisation des centralités rurales, constitue l'un des piliers de l'aménagement durable.

B) Les programmes nationaux présents en Lot-et-Garonne

Dans le département du Lot-et-Garonne, la déclinaison opérationnelle des dispositifs nationaux de revitalisation constitue un levier stratégique de développement territorial. Face à des dynamiques démographiques contrastées, à une dévitalisation progressive des centralités rurales et à la nécessité d'un aménagement plus économe en foncier, ces programmes permettent aux communes concernées de concevoir et de mettre en œuvre des projets structurants adaptés à leurs spécificités. En effet, la dynamisation des centres-bourgs permet le développement des communes, tout en évitant l'étalement urbain, en favorisant l'implantation de commerces en centre-bourg et en réhabilitant les bâtiments des villages. La revitalisation des centres-bourgs est envisagée comme un vecteur de recomposition territoriale, de sobriété foncière et de développement local.

Le programme Action Cœur de Ville, actif depuis 2018, cible prioritairement les villes moyennes exerçant une fonction de centralité à l'échelle de leur bassin de vie. Dans le Lot-et-Garonne, trois pôles urbains majeurs en bénéficient : Agen, Villeneuve-sur-Lot, ainsi que le binôme Marmande-Tonneins. Cette inscription dans le programme témoigne de leur rôle structurant au sein du maillage départemental. Ayant obtenues à elles seules près de 20 millions d'euros d'aides, ces communes ont pu initier des projets ambitieux, articulant réhabilitation du bâti ancien, requalification des espaces publics, soutien au commerce de proximité et développement de solutions de mobilités alternatives. La seconde phase du programme (2023–2026) a permis d'élargir le périmètre d'action à des secteurs souvent négligés comme les entrées de ville ou les quartiers de gare, tout en renforçant les dimensions écologiques, notamment par des projets de végétalisation, de sobriété foncière et d'adaptation au changement climatique.

À une autre échelle, le programme Petites Villes de Demain, lancé en 2020, s'adresse aux localités de moins de 20 000 habitants qui assument une fonction de centralité rurale. Le Lot-et-Garonne y est particulièrement actif, avec 15 communes bénéficiaires, regroupées parfois en ensembles intercommunaux. Parmi elles figurent des chefs-lieux de canton historiques comme Nérac, Casteljaloux, Fumel ou Sainte-Livrade-sur-Lot, mais aussi des territoires plus ruraux comme Villeréal, Monflanquin ou Castillonnès. Ces communes, souvent confrontées à une vacance commerciale accrue, à une dégradation du bâti ancien ou à une démographie stagnante voire en déclin, disposent grâce à ce programme d'un appui en ingénierie renforcé, de financements ciblés et d'un accès à un réseau de partage d'expériences à l'échelle nationale. L'objectif est de les accompagner dans la définition d'un projet global de revitalisation à l'échelle de leur mandat municipal, articulé aux démarches intercommunales et cohérent avec les documents d'urbanisme existants.

Enfin, le programme Villages d'Avenir, tout récemment mis en place dans le cadre du plan France Ruralités, vient compléter ce dispositif en ciblant les communes de moins de 3500 habitants, souvent dépourvues des moyens techniques et humains nécessaires pour structurer des projets d'aménagement ambitieux. Dans le Lot-et-Garonne, 36 communes sont aujourd'hui labellisées, ce qui place le département au deuxième rang national en termes de participation. Des communes telles que Caudecoste, Colayrac-Saint-Cirq, Monclar ou Dolmayrac bénéficient ainsi d'un accompagnement sur mesure, dispensé par une cheffe de projet dédiée, rattachée à la Direction Départementale des Territoires (DDT). Cette ingénierie de proximité agit comme interface entre les élus et les services de l'État, facilitant

l'identification des besoins, l'élaboration de projets et leur orientation vers les financements adéquats. Ce dispositif, salué localement pour sa souplesse et sa capacité d'adaptation, favorise une montée en compétence des élus ruraux tout en répondant aux enjeux d'attractivité, de services de proximité et de maîtrise de l'artificialisation.

L'ensemble de ces programmes participe à un développement durable et plus équilibré dans le Lot-et-Garonne. En soutenant la revitalisation des centralités, qu'elles soient urbaines, périurbaines ou rurales, l'État accompagne une logique de réinvestissement du territoire déjà urbanisé, en cohérence avec les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). La diversité des communes engagées dans ces démarches, et leur large répartition géographique, attestent d'un engagement fort du département en faveur d'un aménagement durable, inclusif et solidaire. Cette mobilisation, perceptible à travers le nombre élevé de conventions signées, distingue le Lot-et-Garonne à l'échelle régionale et constitue un signal fort pour l'avenir des territoires ruraux.

Les programmes nationaux de revitalisation appliqués au Lot-et-Garonne mettent en lumière l'ampleur et la diversité des dynamiques engagées pour répondre aux défis du développement territorial en milieu rural. Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et Villages d'Avenir forment un triptyque cohérent qui permet d'intervenir à différentes échelles de centralité, tout en tenant compte des spécificités locales. Ces dispositifs traduisent la volonté de l'État de réinvestir les territoires délaissés, de renforcer leur attractivité et de freiner l'extension urbaine non maîtrisée, en s'appuyant sur une revitalisation progressive des centres-bourgs. Dans le Lot-et-Garonne, ces politiques trouvent un terrain d'application particulièrement fertile, comme nous pouvons le voir par leur nombre. Les élus du territoire sont sensibles à ces dispositifs, notamment grâce au travail de la DDT du Lot-et-Garonne. Ces politiques constituent des leviers précieux pour amorcer ou accélérer des transformations territoriales durables, à condition d'être relayées, prolongées et incarnées à l'échelle locale par une stratégie cohérente, des outils adaptés et des acteurs mobilisés. C'est précisément à cette échelle locale que se joue aujourd'hui l'efficacité des politiques d'aménagement. Au-delà des programmes nationaux, ce sont les choix des collectivités, la coordination des institutions, l'implication des acteurs locaux et l'usage pertinent des outils réglementaires et opérationnels qui déterminent la réussite des projets de revitalisation.

3. Des outils opérationnels et des stratégies locales : au service du développement durable

A) Les outils opérationnels et de planification en faveur de la sobriété foncière et de la revitalisation urbaine

Toutes ces mesures et politiques nationales en faveur de la sobriété foncière et de la revitalisation des territoires ne sauraient produire d'effets concrets sans une déclinaison cohérente et structurée à l'échelle des territoires. En effet, l'atteinte de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette et des programmes de revitalisation reposent sur la capacité des collectivités locales à intégrer ces orientations dans leurs propres stratégies d'aménagement. Cette territorialisation des enjeux environnementaux et fonciers s'appuie sur une série d'outils

de planification et de régulation, à la fois normatifs et opérationnels, qui encadrent la production de l'espace urbain.

À l'échelle locale, les collectivités territoriales disposent d'un éventail d'outils opérationnels leur permettant d'organiser le développement de leur territoire tout en répondant aux impératifs contemporains de sobriété foncière. Parmi ces outils, les documents d'urbanisme et de planification occupent une place centrale dans la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience, dont l'intégration constitue un enjeu majeur pour la recomposition des dynamiques d'aménagement du territoire. Le principe de loi impose une réduction progressive, puis le solde total de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050. Pour garantir l'atteinte de cet objectif, la loi impose une articulation rigoureuse entre les différents échelons de planification. Ainsi, l'objectif ZAN doit être décliné dans l'ensemble des documents d'urbanisme : à l'échelle régionale dans les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), à l'échelle du bassin de vie dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), puis à l'échelle communale ou intercommunale dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU et PLUi) ainsi que dans les cartes communales. La loi Climat et Résilience fixe un calendrier précis pour cette mise en compatibilité. En effet, les SRADDET devaient intégrer les objectifs ZAN d'ici le 22 novembre 2024, les SCoT avant le 22 février 2027, et les PLU(i) ainsi que les cartes communales avant le 22 février 2028. Cette hiérarchisation temporelle garantit une déclinaison cohérente du ZAN du niveau régional jusqu'au niveau communal, assurant ainsi son intégration dans les politiques locales d'aménagement. Par ce biais, les collectivités sont non seulement incitées, mais juridiquement tenues d'orienter leurs stratégies d'urbanisation vers une meilleure utilisation du foncier existant, une densification maîtrisée et une réhabilitation du tissu urbain déjà constitué. Dans ce contexte, le SRADDET Nouvelle-Aquitaine constitue un exemple de l'intégration de l'objectif ZAN à l'échelle régionale. Celui-ci fixe maintenant, des objectifs de consommation foncière à l'échelle de la région, qui respecte l'objectif national du ZAN. De cette façon, les collectivités se voient également obligées de réviser leurs documents d'urbanisme, notamment le PLU et le SCoT, afin d'être en compatibilité avec le SRADDET. Les objectifs régionaux doivent donc être pris en compte par toutes les collectivités, et doivent donc être intégrés aux documents d'urbanisme. Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine décline l'objectif ZAN, en s'adaptant à chaque territoire. En effet, la région a établi cinq profils de territoire avec des objectifs différents de consommation d'espaces. Ainsi, il y a les "territoires en revitalisation", "en confortement, littoraux", "en requalification régionale" et "la métropole de Bordeaux". En Lot-et-Garonne, la région a identifié deux profils de territoire : en revitalisation et en confortement, ayant ainsi des objectifs adaptés à leurs spécificités. Cette différenciation territoriale permet une adaptation fine des objectifs du ZAN en fonction des dynamiques démographiques, économiques et spatiales propres à chaque territoire. Cette approche permet également de renforcer la cohérence des politiques d'aménagement. Ainsi, la planification devient un levier structurant dans la lutte contre l'étalement urbain, tout en laissant une marge d'adaptation aux réalités locales.

Outre les documents réglementaires de planification, des dispositifs opérationnels spécifiques viennent renforcer les outils mis à disposition des collectivités locales pour encadrer le développement urbain et limiter l'artificialisation des sols. Parmi eux, l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) constitue un levier pour mettre en pratique les politiques de revitalisation urbaine, à l'échelle locale. Instituée par la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018, l'ORT a pour objectif

d'accompagner les communes et leurs groupements dans la redynamisation de leurs centres-villes et centres-bourgs, confrontés à des phénomènes de dévitalisation commerciale, de vacance résidentielle, de dégradation du bâti ou de perte d'attractivité. Ce dispositif se formalise par une convention signée entre plusieurs partenaires : l'État, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), la commune centre et, le cas échéant, d'autres communes volontaires, ainsi que les acteurs institutionnels concernés. La convention ORT constitue un cadre contractuel et opérationnel qui permet de coordonner les actions de revitalisation sur un périmètre défini. Le périmètre de l'ORT doit être justifié par un projet urbain et peut concerner un ou plusieurs secteurs, mais il doit comprendre au minimum le centre-ville de la ville principale. Elle mobilise à la fois des instruments juridiques, avec par exemple des possibilités de dérogation à certaines normes d'urbanisme, des incitations fiscales (dispositifs de défiscalisation, exonérations), et un appui financier ou technique pour les projets portés localement. L'ORT vise à favoriser la requalification du tissu urbain existant, la création de logements adaptés, la diversification de l'offre commerciale et de services, ainsi que l'amélioration du cadre de vie des habitants. Dans cette optique, l'ORT joue également un rôle important indirect, dans la lutte contre l'étalement urbain. En renforçant l'attractivité des centres déjà urbanisés, elle contribue à contenir les dynamiques de périurbanisation et à réorienter les projets d'aménagement vers des espaces déjà construits, limitant ainsi le recours à l'artificialisation de nouveaux terrains. Elle participe donc pleinement aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette, en promouvant un urbanisme de renouvellement plutôt qu'un urbanisme d'extension. Dans le département du Lot-et-Garonne, la mise en œuvre de ce dispositif connaît une application particulièrement significative. En 2024, pas moins de 71 communes sont engagées dans une démarche ORT, couvrant ainsi l'intégralité des EPCI du département. Cette généralisation témoigne à la fois d'un portage politique fort de la part des élus locaux et de la DDT et d'un besoin réel de revitalisation dans un territoire à dominante rurale, où beaucoup de centres-bourgs ont subi un processus de déclin progressif au profit des périphéries. Grâce à l'ORT, ces communes peuvent bénéficier d'un accompagnement structuré et de moyens ciblés pour réinvestir leur tissu urbain, lutter contre la vacance, attirer de nouveaux habitants, et stimuler l'économie locale. Ainsi, l'ORT apparaît comme un outil souple, adaptable et fédérateur, au service d'un développement territorial plus équilibré, plus durable et davantage en cohérence avec les impératifs environnementaux contemporains. Cet outil est généralement présent sur toutes les communes engagées dans un programme de revitalisation de l'Etat. De plus, l'ORT peut s'accompagner d'autres outils, comme les OPAH ou les PIG, qui sont plus spécifiques. Ils aident à atteindre les objectifs de l'ORT. Par ailleurs, une convention d'ORT peut valoir convention d'OPAH.

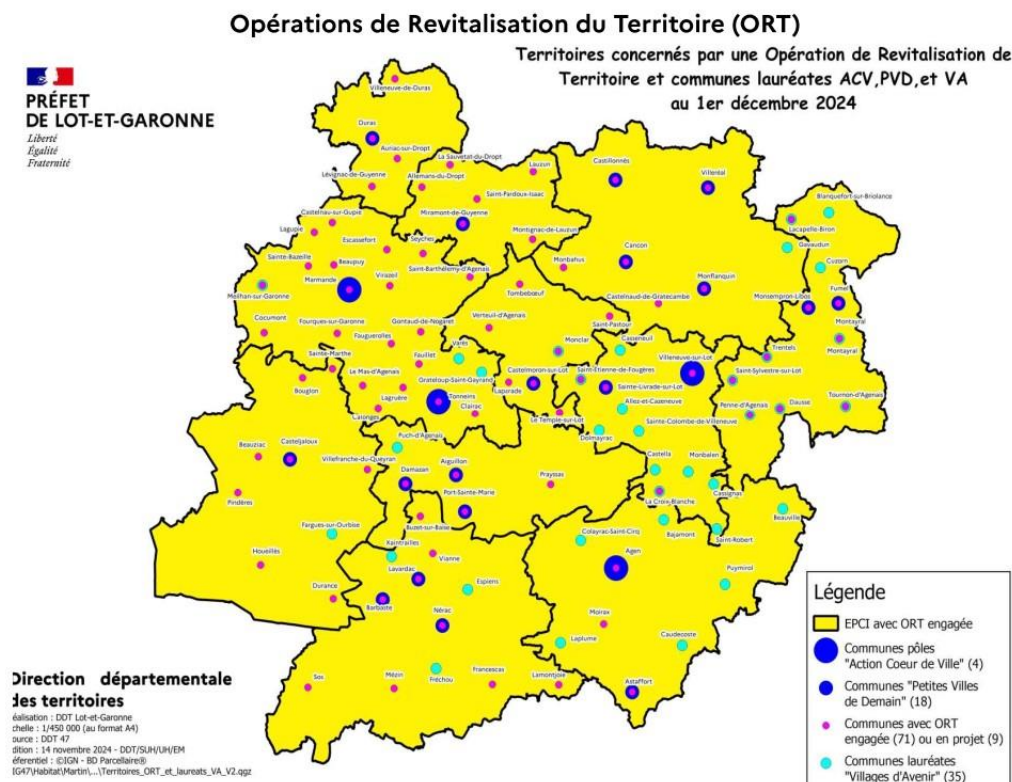


Figure 16: Carte des ORT du Lot-et-Garonne, source : DDT47, 2024

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), notamment dans leur option spécifique au renouvellement urbain (OPAH-RU), ou encore les Projets d'Intérêt Général (PIG) sont des dispositifs favorisant la réhabilitation du bâti existant. Cela constitue une stratégie complémentaire et indispensable, que les collectivités peuvent mettre en place. Ces outils permettent de mobiliser des financements publics pour soutenir la rénovation des logements anciens, améliorer l'efficacité énergétique, lutter contre l'habitat indigne ou inadapté, et accompagner le vieillissement de la population. La mise en place de ces opérations repose sur une approche territorialisée, adossée à une convention pluriannuelle (souvent de trois à cinq ans) conclue entre l'EPCI, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), et éventuellement d'autres partenaires institutionnels. Dans le Lot-et-Garonne, on dénombre à ce jour onze conventions actives d'OPAH ou de PIG, le plus souvent portées à l'échelle intercommunale, témoignant une nouvelle fois, de l'engagement des collectivités en faveur d'une requalification de leur tissu urbain.

Les conventions d'OPAH visent notamment à améliorer l'offre de logements locatifs privés, à soutenir la mixité sociale, à garantir l'accessibilité des logements pour les publics fragiles et à préserver la qualité du cadre de vie. Les OPAH sont instituées sous forme de conventions partenariales, elles permettent aux collectivités locales d'agir de manière ciblée sur le parc immobilier privé ancien, en tenant compte des spécificités socio-économiques et démographiques du territoire concerné. Elles s'appliquent généralement à des périmètres restreints de centres-bourgs et de quartiers anciens dégradés, pour lesquels une stratégie d'intervention coordonnée est définie sur plusieurs années. Ce dispositif repose sur une ingénierie partenariale associant la collectivité porteuse (commune, EPCI ou syndicat mixte),

l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), les services de l'État, et le cas échéant, d'autres acteurs tels que des bailleurs sociaux ou des agences locales privées. La convention détermine les priorités d'intervention : rénovation de logements privés, soutien à la location sociale, amélioration de la performance énergétique, adaptation des logements au vieillissement, ou encore traitement de la vacance et de l'habitat indigne. L'accompagnement proposé s'étend du diagnostic technique des logements jusqu'au montage des dossiers d'aides financières, avec pour objectif de sécuriser les parcours résidentiels et de soutenir les propriétaires dans la conduite de travaux souvent complexes. Une spécificité importante des OPAH réside dans leur dimension sociale : en favorisant la mixité des statuts d'occupation et en encourageant la diversité des publics, elles permettent d'éviter les phénomènes de ségrégation socio-spatiale, tout en maintenant un équilibre entre habitat privé et public. La convention peut ainsi inclure des clauses relatives à la préservation du caractère social de l'habitat, à la diversification des typologies de logements, ou encore à l'implantation de services de proximité indispensables à la vie quotidienne des habitants. Par ailleurs, l'intégration de volets complémentaires à certaines OPAH, comme les OPAH dites « de renouvellement urbain » (OPAH-RU), permet d'intervenir dans des contextes urbains plus dégradés ou en recomposition, en lien avec des projets globaux de revitalisation territoriale. Dans ces cas, l'OPAH-RU agit non seulement sur le bâti, mais aussi sur l'espace public, les mobilités locales et les dynamiques commerciales, s'inscrivant ainsi dans une logique de projet de territoire cohérent et transversal.

Les Projets d'intérêt général (PIG), quant à eux, répondent à des enjeux d'aménagement d'intérêt général, qu'il s'agisse de protéger des continuités écologiques, de favoriser l'accueil de publics spécifiques, ou encore d'initier des opérations d'aménagement structurantes pour un territoire. Inscrit dans le Code de l'urbanisme, à l'article L.102-1, le PIG permet de faciliter la réalisation de projets d'aménagement, d'équipement ou de protection présentant un caractère d'utilité publique, dès lors que deux conditions cumulatives sont réunies. D'une part, le projet doit poursuivre un objectif d'intérêt général clairement identifié, tel que la création ou l'extension d'un service public, l'accueil et le logement de personnes défavorisées ou à revenus modestes, la préservation du patrimoine naturel ou culturel, la prévention des risques, la valorisation des ressources naturelles, l'aménagement agricole et rural, ou encore la préservation ou la restauration des continuités écologiques. D'autre part, le projet doit avoir été soit formellement décidé par une autorité dotée du pouvoir d'expropriation, comme l'État, une collectivité territoriale ou un établissement public. Il doit avoir une définition claire des conditions de sa réalisation et être mis à disposition du public. Il est également inscrit dans un document de planification approuvé par l'autorité compétente et publié. Le PIG a ainsi vocation à garantir la réalisation de projets prioritaires pour l'intérêt général, même en cas d'incompatibilité avec les documents d'urbanisme locaux existants. Il peut, à ce titre, imposer une révision ou une mise en compatibilité des PLU(i) ou des cartes communales dans un délai imparti. Cette capacité à primer sur les documents d'urbanisme fait du PIG un outil stratégique de régulation foncière, particulièrement pertinent dans des contextes où les enjeux nationaux ou régionaux peuvent entrer en conflit avec des logiques locales de développement, voire des phénomènes de résistance à certains projets. Mobilisé dans des situations spécifiques, le PIG permet notamment de préserver des espaces agricoles ou naturels sensibles, de sécuriser des projets de logements sociaux, ou encore de faciliter la mise en œuvre d'infrastructures indispensables à la vie collective. Dans une perspective de lutte contre l'artificialisation des sols, il peut ainsi contribuer à canaliser le développement urbain vers des zones déjà urbanisées, tout en empêchant l'urbanisation

diffuse de secteurs à préserver. Il apporte une réponse plus directive et opérationnelle dans les cas où l'intérêt général doit prévaloir.

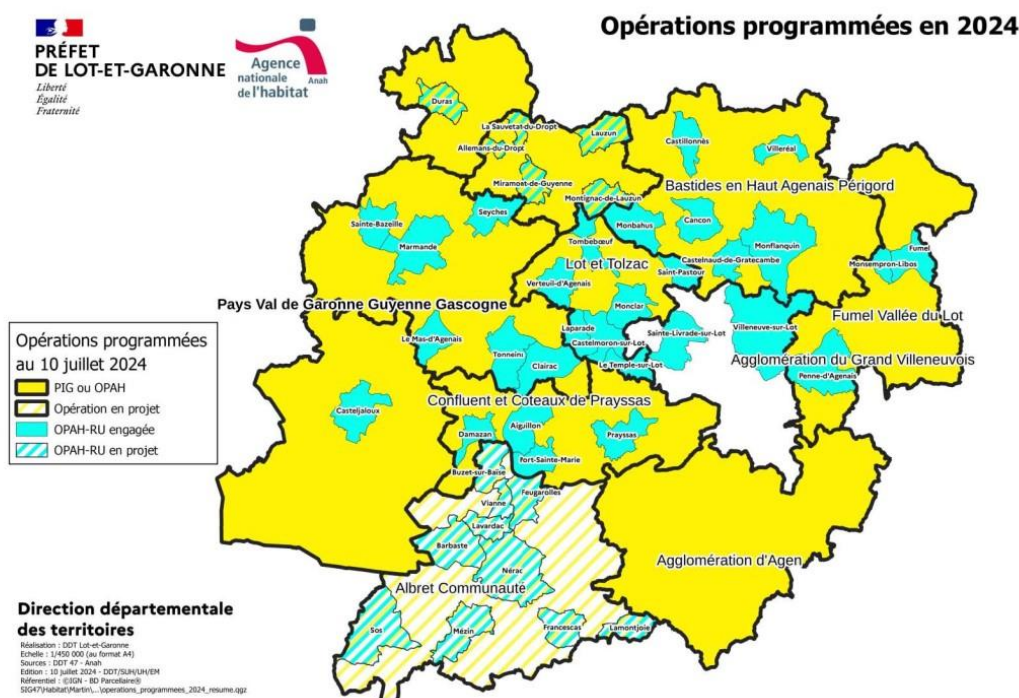


Figure 17: Carte des opérations programmées, source : DDT47, 2024

En définitive, les outils tels que les documents d'urbanisme et les dispositifs opérationnels tels que l'ORT, les OPAH ou les PIG, permettent aux collectivités locales de répondre de manière concrète aux objectifs nationaux de sobriété foncière et de développement durable. Ils accompagnent les collectivités à échelle locale vers une nouvelle manière d'aménager les territoires, plus économe en foncier, plus inclusive et plus résiliente face aux défis environnementaux contemporains. De plus, il faut noter que ces outils s'accompagnent généralement d'autres outils, notamment foncier, comme le droit de préemption urbain (DPU), qui permet aux collectivités d'acquérir prioritairement un bien immobilier en vente dans une zone définie, afin de réaliser des projets d'aménagement ou de préserver l'environnement. Néanmoins, ces outils donnés par l'Etat seuls ne suffisent pas toujours, il est également important pour les territoires d'avoir des stratégies locales venant d'acteurs locaux de l'aménagement du territoire.

B) Les stratégies et acteurs locaux engagés pour un développement durable

En plus, de ces outils, les acteurs locaux ont su mettre en place des stratégies à échelle locale, afin d'adapter et d'appliquer au mieux les mesures nationales. Les collectivités territoriales, à l'échelle locale, disposent de leviers variés pour contribuer à l'atteinte des objectifs fixés par le ZAN et en faveur de la revitalisation urbaine. En effet, l'efficacité de la

mise en œuvre de ces politiques repose largement sur les stratégies que les acteurs locaux choisissent d'engager pour limiter l'étalement urbain et réinvestir les centres urbains.

Parmi les stratégies mobilisées, la renaturation constitue aujourd'hui un levier majeur de la politique de sobriété foncière, notamment dans le cadre de la loi Climat et Résilience et de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Contrairement à une idée reçue, cette loi n'interdit pas toute nouvelle artificialisation : elle impose en revanche que celle-ci soit compensée par des opérations de restauration écologique sur d'autres sites. En ce sens, la renaturation permet d'équilibrer les bilans territoriaux en matière d'artificialisation. La renaturation désigne l'ensemble des processus naturels ou accompagnés par l'action humaine, qui permettent à un espace artificialisé ou dégradé (friche industrielle, zone minière, ancienne infrastructure, carrière abandonnée...) de retrouver un état écologique proche de son état d'origine. L'objectif est de rétablir les fonctionnalités écologiques du site : régénération des sols, restauration du cycle hydrologique, réintroduction de continuités écologiques et retour de la biodiversité. Au-delà de la compensation, la renaturation participe aussi à la qualité paysagère et au cadre de vie : elle transforme des espaces délaissés en lieux de nature accessibles aux habitants, tout en renforçant la résilience urbaine face aux effets du changement climatique (îlots de chaleur, inondations). Elle illustre donc une stratégie de « gagnant-gagnant » qui conjugue préservation de la biodiversité et amélioration de l'attractivité territoriale.

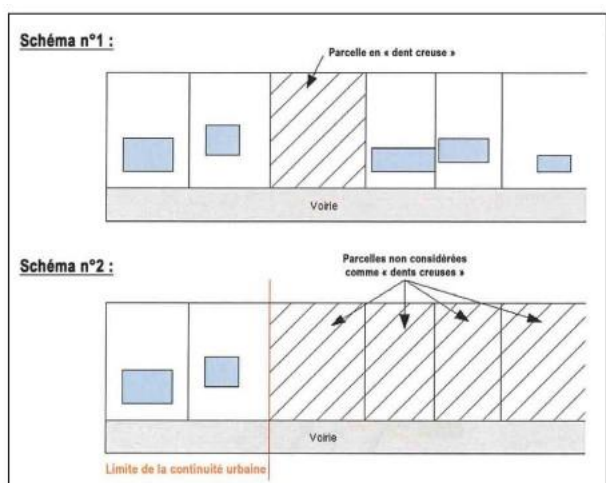


Figure 18: Schéma dent creuse, source : DDT Seine et Marne, 2018

Autre modalité d'intervention : la densification vise à optimiser l'utilisation du tissu urbain déjà construit, en produisant du logement ou de l'activité sans extension du périmètre urbanisé. Cette stratégie repose sur différentes modalités : construction dans les « dents creuses » (parcelles non bâties incluses dans le tissu urbain), réhabilitation de friches, surélévation de bâtiments existants, ou encore transformation de locaux vacants. Sur le plan opérationnel, la densification s'appuie principalement sur les documents de planification : les PLU(i) et leurs OAP (orientations d'aménagement et

de programmation). Les OAP permettent de préciser les intentions d'aménagement à l'échelle d'un secteur ciblé : zones à densifier, à restructurer ou à renouveler. Couplées au règlement écrit et graphique, elles garantissent une densification qualitative et adaptée au contexte local, en évitant les logiques de simple remplissage. La densification contribue ainsi à la sobriété foncière, mais aussi à la vitalité urbaine : en renforçant la proximité des services, en soutenant la mixité fonctionnelle, et en limitant les déplacements motorisés. Bien conduite, elle permet de conjuguer efficacité foncière, qualité architecturale et respect des identités locales.

La réhabilitation du bâti existant, particulièrement dans les centres-bourgs et les centres-villes, constitue une stratégie essentielle de sobriété foncière. Elle permet de répondre à la demande en logement ou en services sans consommer de nouvelles surfaces agricoles ou naturelles, tout en limitant l'étalement urbain. Au-delà de la simple rénovation des bâtiments, la réhabilitation s'inscrit souvent dans une démarche de requalification urbaine : il

s'agit de restaurer et de valoriser à la fois le bâti et son environnement, en améliorant la qualité architecturale, les espaces publics et la fonctionnalité des lieux, afin de redonner attractivité et cohérence aux centralités. Cette approche vise à réduire la vacance, renforcer la mixité sociale et fonctionnelle, et préserver le patrimoine historique et architectural du territoire. Ces interventions sont soutenues par plusieurs outils opérationnels : les ORT (Opérations de Revitalisation de Territoire), qui ciblent la dynamisation des centres en déclin ; les OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat), qui accompagnent la rénovation du parc privé ancien ou dégradé ; et les PIG (Programmes d'Intérêt Général), qui soutiennent les politiques locales de rénovation et de lutte contre l'habitat indigne. La réhabilitation et la requalification s'inscrivent dans une logique de durabilité et de valorisation patrimoniale : elles permettent d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, de requalifier les espaces publics attenants, et de maintenir une offre de logement attractive et fonctionnelle dans les centralités. En favorisant l'occupation du bâti existant plutôt que l'extension vers de nouveaux terrains, cette stratégie contribue directement à limiter la consommation foncière, à renforcer l'identité locale et à structurer le territoire de manière durable.

Parmi les acteurs locaux investis dans la régulation foncière, les SAFER (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) occupent une place centrale en tant qu'opérateurs historiques du foncier rural en France. Créées dans les années 1960, nous comptons aujourd'hui dix-sept SAFER régionales. Elles interviennent selon quatre grandes missions définies par le Code rural et de la pêche maritime : dynamiser l'agriculture et la forêt, préserver l'environnement, accompagner le développement durable des territoires ruraux, et garantir la transparence du marché foncier rural. Ces objectifs, à l'interface entre régulation foncière, aménagement du territoire et politique agricole, s'inscrivent désormais pleinement dans les exigences posées par l'objectif ZAN. Les SAFER disposent de moyens d'action spécifiques tels que le droit de préemption, l'acquisition temporaire, la rétrocession à des porteurs de projets de terres agricoles, ou encore l'accompagnement technique et stratégique des collectivités. Lors de la vente de terres agricoles, elles peuvent intervenir pour orienter les transactions vers des porteurs de projets répondant à un intérêt collectif, en particulier des agriculteurs en activité ou en installation. Cette capacité à contrôler les mutations foncières agricoles contribue à préserver l'usage agricole des sols, à limiter leur artificialisation et, ce faisant, à freiner l'étalement urbain. Le comité technique départemental (CTD), instance de concertation rassemblant les représentants de l'État, des collectivités et du monde agricole, est consulté pour donner un avis sur les projets agricoles, garantissant ainsi une orientation équilibrée et transparente des cessions.

Dans un contexte de fortes tensions sur le foncier agricole, les SAFER apparaissent comme des acteurs-clefs. Chaque année en France, environ 20 000 hectares (ha) de terres agricoles sont convertis à l'urbanisation, provoquant une réduction des espaces cultivés, un affaiblissement des écosystèmes, une diminution de la production alimentaire locale, ainsi qu'une aggravation des risques naturels, notamment les inondations liées à l'imperméabilisation des sols. Selon Camille Le Bivic³⁴ dans son article "Tension sur le foncier agricole : l'action des Safer au prisme du ZAN", les SAFER sont des opérateurs majeurs du foncier rural et ont un rôle important dans l'atteinte de l'objectif ZAN. Celui-ci constitue à la fois une opportunité et un levier pour revaloriser la fonction agricole des sols dans l'aménagement du territoire. Les SAFER, par leur expertise fine du terrain, leur capacité à

³⁴ Camille Le Bivic, "Tension sur le foncier agricole : l'action des Safer au prisme du ZAN"

produire des données sur les dynamiques foncières et leur rôle d'observatoire, sont mobilisées pour accompagner les collectivités rurales dans la mise en œuvre de stratégies foncières plus sobres et plus durables. Par ailleurs, les SAFER contribuent activement à l'identification et à la valorisation des friches agricoles, enjeu fort dans l'intensification des usages des sols déjà artificialisés ou délaissés. Elles peuvent déployer des outils de détection de ces friches (télédétection, analyse croisée des données cadastrales et d'usage) et participer à des projets de réintégration de ces espaces dans une logique d'économie circulaire du foncier. Cette mission est d'autant plus importante que la réutilisation des friches constitue l'un des moyens privilégiés pour concilier production agricole et sobriété foncière, tout en répondant aux exigences du ZAN. Enfin, les SAFER peuvent être sollicitées par les collectivités pour accompagner l'élaboration de documents d'urbanisme ou de dispositifs d'aménagement. Leur contribution peut porter sur la définition d'une stratégie foncière communale ou intercommunale, l'évaluation du potentiel agricole d'un territoire, la sécurisation de réserves foncières ou encore la mise en œuvre de politiques de renouvellement rural. Elles se positionnent alors comme des partenaires techniques et stratégiques, à la croisée des enjeux environnementaux, agricoles et territoriaux. Les SAFER s'imposent aujourd'hui comme des acteurs dans l'accompagnement des collectivités rurales vers un usage plus raisonné, durable et cohérent du foncier agricole. Leur intégration dans les démarches ZAN permet non seulement de mieux encadrer les dynamiques de consommation foncière, mais aussi de renforcer la prise en compte des fonctions agricoles et environnementales dans les politiques d'aménagement du territoire.

Dans cette dynamique de maîtrise de l'usage du foncier et de soutien au développement territorial, certaines collectivités du Lot-et-Garonne s'appuient sur des partenaires techniques et opérationnels, à l'image de la SEM 47, société d'économie mixte départementale. Créée en 1982, cette structure s'est imposée au fil des décennies comme un acteur incontournable de l'aménagement local. Son statut de société anonyme à capitaux majoritairement publics, détenue à 71 % par des collectivités du Lot-et-Garonne, lui confère à la fois une capacité d'action réactive et un ancrage territorial fort, au service de l'intérêt général. La mission de la SEM 47 consiste à accompagner l'ensemble des collectivités du département, quels que soient leur taille ou leurs moyens, dans la conception, la réalisation et la gestion de leurs projets d'aménagement, de construction ou réhabilitation et rénovation. À travers une ingénierie technique, juridique et financière, elle intervient sur un large spectre d'opérations : équipements publics, projets immobiliers, restructurations urbaines, revitalisation commerciale ou développement économique.

Une des sociétés mobilisées récemment par la SEM 47 est la Société par Actions Simplifiée (SAS) de portage immobilier, une structure juridique souple permettant à la SEM de porter temporairement un bien foncier ou immobilier. Concrètement, ce dispositif offre aux collectivités comme aux acteurs privés une solution transitoire dans le montage d'opérations, en facilitant l'acquisition, le portage, puis la revente ou la mise à disposition d'un foncier pour un projet identifié. Ce type de montage est particulièrement pertinent dans un contexte de contraintes budgétaires et de complexité réglementaire croissante. Cette capacité d'ingénierie s'illustre par plusieurs opérations. Par exemple, la SEM 47 intervient régulièrement à la demande de la collectivité pour faciliter l'implantation d'un commerce de proximité, ou d'une opération d'aménagement dans des communes rurales.

L'intervention de la SEM 47 s'inscrit dans une logique de développement local maîtrisé, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de revitalisation des centralités. En apportant des solutions opérationnelles aux collectivités, en facilitant les montages complexes et en contribuant à la structuration de projets économiquement viables et socialement utiles, la SEM 47 participe activement à l'évolution des pratiques d'aménagement dans le département. Néanmoins, elle subit aussi la résistance des élus face au changement de paradigme dans l'aménagement, comme en témoigne les nombreux lotissements en extension, qu'elle a réalisés. Cela s'explique notamment par le fait que la SEM47 est détenue majoritairement par les collectivités, qui sont souvent réticentes aux modes d'habitat. La SEM 47 incarne une ingénierie de proximité, réactive et adaptée aux enjeux contemporains d'aménagement.

Parallèlement aux opérateurs fonciers et aux aménageurs, le CAUE 47 (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) occupe une place centrale dans l'accompagnement des collectivités locales du Lot-et-Garonne, en complément du travail de la DDT47 et de la SEM47. Créés par la loi sur l'architecture de 1977, les CAUE sont des organismes départementaux d'intérêt public, investis d'une mission de conseil, de sensibilisation et de formation dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, de l'environnement et du paysage. Dotés d'un statut associatif, ils sont présidés par un élu local et financés principalement par une partie de la taxe d'aménagement. Leur vocation première est de promouvoir une culture de la qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du territoire, en intervenant auprès des collectivités, des professionnels et des particuliers. Le CAUE 47 agit en amont des projets, dès la phase de réflexion stratégique. Il se positionne comme un outil d'aide à la décision pour les élus, en les aidant à clarifier leurs intentions, à formuler une commande pertinente et à choisir les bons partenaires (bureaux d'études, maîtres d'œuvre, etc.). En structurant la réflexion des porteurs de projet, il permet non seulement d'éviter des erreurs coûteuses, mais aussi de maîtriser les coûts en posant les bonnes questions au bon moment. Sa démarche vise à articuler enjeux techniques, budgétaires, réglementaires et qualitatifs, dans une logique d'optimisation et de responsabilisation.

L'intervention du CAUE se décline selon quatre niveaux d'accompagnement progressifs, qui s'adaptent à la maturité du projet et aux besoins exprimés. Le niveau 1 est l'aide à la décision. Cette première phase consiste en une visite-conseil, au cours de laquelle le CAUE aide la collectivité à explorer les différentes pistes possibles, sans parti pris. Un compte-rendu écrit permet de reformuler la commande et d'esquisser une feuille de route adaptée. Le niveau 2 correspond à la préprogrammation, à ce stade, le CAUE accompagne de façon plus poussée la définition du projet. Une note pré-opérationnelle est produite, précisant les objectifs, les besoins fonctionnels et les contraintes, préalable indispensable avant toute commande d'étude ou de mission de maîtrise d'œuvre. Le niveau 3 permet un appui à la consultation. Lorsque la collectivité est prête à lancer une consultation pour sélectionner un maître d'œuvre ou un bureau d'études, le CAUE peut proposer une assistance à la formalisation des attentes et à la sélection des équipes prestataires. Cet appui est d'une grande valeur technique pour des petites collectivités souvent peu outillées. Enfin, le niveau 4 offre un accompagnement spécifique. Une fois le prestataire désigné, le CAUE peut intervenir ponctuellement dans le suivi du projet, par exemple dans l'animation d'ateliers de concertation ou dans l'analyse des productions du maître d'œuvre.

Le rapport d'activité 2024 du CAUE 47 témoigne de l'intensité de son engagement sur le territoire : 77 nouvelles demandes de collectivités ont été accompagnées, en 2024, dont quatre communautés de communes. Le CAUE a également joué un rôle structurant dans le cadre du programme national « Villages d'Avenir », huit communes du département ont bénéficié de son appui dans ce contexte. Au-delà des projets portés par les collectivités, le CAUE 47 accompagne également les particuliers, notamment dans leurs démarches de rénovation de logements, enjeu essentiel de sobriété foncière et de qualité de l'habitat. En 2024, ce sont 291 conseils aux particuliers qui ont été délivrés, témoignant d'une activité soutenue et d'un ancrage fort auprès des habitants.

Enfin, l'État, par l'intermédiaire de ses services déconcentrés, joue un rôle structurant dans la territorialisation des objectifs de sobriété foncière. Dans le Lot-et-Garonne, la Direction départementale des territoires (DDT 47) est un acteur de la coordination et de l'accompagnement technique des collectivités. Sa mission dépasse le simple contrôle de légalité des documents d'urbanisme (SCoT, PLU, cartes communales) : elle contribue activement à l'appropriation locale des ambitions de sobriété foncière, dans un souci de cohérence, de faisabilité et d'adaptation aux spécificités territoriales. Sans son action sur le territoire, un bon nombre de projet ne verrai pas le jour. Dans cette optique, la DDT 47 a engagé une démarche méthodologique structurée visant à outiller les collectivités dans la compréhension et la mise en œuvre des exigences issues de la loi Climat et Résilience. Elle a ainsi élaboré une doctrine locale d'application de cette loi, véritable référentiel technique et juridique, destiné à harmoniser les pratiques. Ce document clarifie les principes d'évaluation de la consommation foncière passée et future, en précisant notamment les règles de délimitation de l'enveloppe urbaine, de repérage des dents creuses et de traitement des friches.

Au-delà de l'outillage technique, la DDT47 joue aussi un rôle d'interface territoriale dans la mise en œuvre de la politique de sobriété foncière. La Direction Départementale des Territoires (DDT) assure la mise en œuvre, au niveau départemental, des politiques publiques liées à l'aménagement, à l'urbanisme, au logement, à l'agriculture, aux transports, à l'environnement et à la prévention des risques. Elle constitue un interlocuteur central pour les collectivités locales, les opérateurs de l'État et les partenaires territoriaux (DREAL, DRAC, collectivités), en assurant la cohérence et la coordination des actions sur le territoire. La DDT joue ainsi un rôle transversal, permettant une vision globale des enjeux de développement durable, de gestion des sols et de valorisation des ressources naturelles. Comme le souligne Rémi Delattre dans son étude sur l'action des DDT, ces services sont au cœur de la négociation des trajectoires foncières à l'échelle infrarégionale, en particulier dans le cadre de la répartition des objectifs de réduction d'artificialisation entre territoires. À ce titre, la DDT 47 intervient dans l'analyse critique des projets d'aménagement et formule des avis argumentés et contextualisés, permettant d'ajuster les ambitions réglementaires aux réalités locales (caractérisation des besoins en logements, vitalité des centres-bourgs, développement économique, vulnérabilités environnementales...). De plus, la DDT 47 s'inscrit dans une logique de pédagogie et de dialogue avec les élus locaux. Elle anime régulièrement des temps d'échanges (ateliers, réunions de sensibilisation, groupes de travail intercommunal), visant à faire monter en compétence les acteurs du territoire sur les enjeux de sobriété foncière. Elle conseille, accompagne, élabore des projets et réalise des contrôles de légalité. Cette posture d'accompagnement renforce la légitimité de l'État dans l'aménagement du territoire, en

apportant des réponses concrètes aux tensions parfois vives entre injonctions nationales et contraintes locales.

Ainsi, c'est par la combinaison de ces multiples stratégies locales, entre outils réglementaires, ingénierie publique ou privée, accompagnement des acteurs locaux, régulation foncière et innovation territoriale, que les collectivités du Lot-et-Garonne peuvent relever le défi d'un aménagement sobre, cohérent et durable. Ces démarches traduisent une volonté locale de concilier développement et préservation, tout en s'inscrivant dans un cadre national exigeant mais adaptable.

Conclusion II :

L'urbanisme et l'aménagement du territoire jouent un rôle crucial dans le développement durable des communes rurales et la lutte contre l'étalement urbain, en particulier dans un contexte où la pression foncière et la consommation d'espaces naturels et agricoles demeurent des enjeux majeurs. En s'appuyant sur des outils opérationnels et des stratégies locales menées par des acteurs locaux, il est possible de concilier développement du territoire et préservation de l'agriculture et de l'environnement, soutenu par les politiques nationales. En effet, par la création des programmes de revitalisation et la mise en place de l'objectif ZAN, l'Etat s'engage en faveur du développement durable des espaces ruraux. En combinant ces différentes stratégies, les collectivités locales peuvent efficacement limiter l'étalement urbain tout en favorisant un développement harmonieux et durable de leurs territoires. Ces actions, fondées sur une approche intégrée et partenariale, montrent qu'il est possible de concilier développement économique, revitalisation des centralités, préservation des terres agricoles et sobriété foncière. En s'appuyant sur une ingénierie adaptée et une meilleure anticipation des besoins, les communes rurales peuvent ainsi limiter l'étalement urbain tout en valorisant leurs ressources locales, en renforçant leur attractivité et en maintenant leurs coûts de fonctionnement et d'entretien. Les dispositifs nationaux sont fonctionnels en théorie, néanmoins, en pratique, leurs applications peuvent être plus complexes. Ainsi, dans une dernière partie, nous allons établir une analyse des résultats actuels de l'objectif ZAN et des programmes de revitalisation à l'échelle du Lot-et-Garonne, afin de déterminer si un développement durable et peu consommateur en foncier du territoire est possible.

III- Bilan contrasté en Lot-et-Garonne : entre projets de revitalisation réussis et résistances face aux politiques de sobriété foncière

1. Une politique de limitation de l'étalement urbain rencontrant des difficultés

A) L'objectif ZAN, un dispositif récent, à peine intégré et déjà remis en doute

Si les politiques urbaines récentes ont permis d'accompagner le développement des territoires en favorisant une planification plus stratégique et mieux coordonnée en théorie, leur mise en œuvre peut se heurter à des obstacles, suscitant localement des interrogations, ajustements et résistances. Ainsi, dans cette dernière partie, nous allons analyser et faire un bilan des politiques urbaines que nous venons d'étudier.

La mise en œuvre de la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience de 2021, s'inscrit dans une dynamique récente et ambitieuse de transformation des pratiques d'aménagement du territoire. En tant que pilier majeur de la stratégie nationale de lutte contre l'étalement urbain, cet objectif vise à atteindre un équilibre entre développement territorial et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Toutefois, quatre ans après sa promulgation, son application à l'échelle locale, notamment dans le Lot-et-Garonne, reste encore en phase d'appropriation et d'expérimentation.

En effet, la temporalité récente de la loi rend encore impossible toute évaluation objective de ses effets concrets sur le terrain. La pleine intégration de l'objectif ZAN dans les documents de planification, tels que les PLU et PLUi ou encore les SCoT est prévue jusqu'en 2028. Cette échéance témoigne de la complexité du chantier engagé, notamment dans des territoires ruraux ou périurbains où les enjeux de développement économique, de renouvellement démographique et de revitalisation des centralités locales demeurent prégnants. Dans ce contexte, l'année 2024 a marqué une étape importante pour la région Nouvelle-Aquitaine avec l'intégration des objectifs du ZAN au sein du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Cette révision du SRADDET constitue un document-cadre qui s'impose désormais aux rangs inférieurs, contraignant ainsi l'ensemble des documents d'urbanisme locaux à s'y conformer dans un délai déterminé. Dès lors, de nombreuses collectivités territoriales du Lot-et-Garonne se sont engagées, dans des procédures de révision de leurs documents d'urbanisme afin d'en assurer la compatibilité ascendante avec le SRADDET révisé et, par conséquent, avec l'objectif ZAN.

À l'échelle départementale, ce mouvement se traduit par une dynamique de révision généralisée, bien que différenciée selon les territoires. Certaines collectivités n'en sont qu'aux prémices de la démarche, amorçant les premières phases de diagnostic et de concertation, tandis que d'autres sont déjà en voie d'achèvement de leurs documents. C'est notamment le cas de l'agglomération d'Agen, qui, en 2025, approuve son SCoT et son PLUi, tous deux intégrant les objectifs de limitation de consommation foncière. Cela témoigne d'une volonté politique d'anticiper les échéances réglementaires tout en répondant aux exigences de sobriété foncière. C'est également le cas pour le SCoT englobant les intercommunalités à l'ouest du département, Val de Garonne Guyenne Gascogne, dont la révision va permettre l'intégration des objectifs du ZAN. Ce document, de par son positionnement hiérarchique, exerce une influence déterminante sur les PLU du territoire qu'il couvre. En se mettant en

compatibilité avec le SRADDET, le SCoT agit ainsi comme un levier de diffusion des principes de sobriété foncière au sein de l'ensemble des documents d'urbanisme locaux concernés. De plus, afin d'assurer le bon respect du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme sont soumis à la consultation des personnes et publics associés, parmi elles, l'Etat est consulté. Il analyse les documents d'urbanisme, par son service déconcentré sur le département : la Direction Départementale des Territoires (DDT). Ainsi, la DDT produit un avis de l'Etat, signé par le préfet, qui exprime une analyse critique du document produit. De cette façon, le respect et l'intégration de l'objectif ZAN est évalué et assuré.

À travers ces démarches, nous assistons à une appropriation progressive, mais encore inégale, des objectifs ZAN à l'échelle locale. Si la trajectoire est désormais engagée, il conviendra d'attendre encore plusieurs années afin de pouvoir évaluer la réelle portée de ces révisions, tant sur le plan réglementaire que sur les pratiques d'aménagement du territoire.

Dans le Lot-et-Garonne, en septembre 2023, un comité ZAN s'est tenu, à la demande du préfet. Cette instance a réuni les élus et les services de l'État autour d'une réflexion collective sur les modalités concrètes d'application de la loi. Ainsi, lors d'une réunion, les élus ont échangé sur les aspects-clés de la loi et de son application concrète, notamment le calcul de la consommation d'espace, l'intégration des objectifs dans les documents de planification, l'évolution de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, les besoins en matière de développement économique et résidentiel, et le soutien apporté par les services de l'État. Ce comité témoigne de l'engagement progressif des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) du département dans le processus de déclinaison opérationnelle du ZAN.

Par ailleurs, alors même que la loi Climat et Résilience commence tout juste à produire ses premiers effets concrets, notamment à travers les premières révisions de documents d'urbanisme, ses fondements font déjà l'objet de contestations et de réajustements, à travers plusieurs propositions. Notamment, la proposition de loi dite « TRACE » (Transparence, Responsabilité et Acceptabilité de la Construction et de l'Extension), de 2025, actuellement en discussion au Parlement, illustre cette volonté de revoir certains volets jugés trop contraignants du dispositif ZAN. Portée par des élus soucieux de préserver les marges de manœuvre des territoires peu denses, cette proposition vise à introduire davantage de souplesse dans l'application des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, le poids de l'héritage foncier ou encore les besoins de développement économique.

Ces propositions d'assouplissement traduisent un malaise réel, notamment exprimé par les élus ruraux, qui dénoncent une approche descendante, perçue comme déconnectée des réalités de terrain. Ce discours alimente une remise en question plus large des politiques de régulation de l'urbanisation, révélant une tension structurelle entre impératifs écologiques et modèles anciens de dynamiques de développement territorial. Cette remise en cause politique du ZAN n'est pas inédite et s'inscrit dans une histoire plus large des politiques de lutte contre l'étalement urbain en France. Depuis les années 2000, plusieurs lois ont tenté d'introduire des mécanismes de régulation de la consommation foncière, comme la loi SRU (2000), le Grenelle II (2010), ou encore la loi ALUR (2014), souvent en se heurtant à des résistances similaires. Dans bien des cas, ces ambitions ont été suivies de phases de recul ou d'aménagements législatifs face aux difficultés de mise en œuvre et à l'opposition des acteurs locaux. Ces mouvements de balancier entre avancées normatives et ajustements

politiques montrent que la régénération de l'aménagement du territoire est un sujet sensible, auprès des acteurs locaux. En effet, dans l'imaginaire des élus locaux, l'image du "maire bâtisseur", qui ne réussit son mandat que s'il a engagé de nouvelles constructions, est encore bien ancré. Ce qui nuit à la mise en œuvre d'un aménagement plus sobre en foncier.

Dans un contexte marqué par l'urgence climatique, la raréfaction des ressources foncières et l'érosion continue de la biodiversité, l'objectif ZAN s'inscrit dans une tentative de réorientation des pratiques d'aménagement vers un modèle plus sobre et durable. Si cette ambition de transformation apparaît légitime au regard des enjeux environnementaux, elle soulève des interrogations quant à sa mise en œuvre concrète, en particulier dans les territoires peu denses, selon les élus locaux. Dès lors, une remise en question partielle de la loi Climat et Résilience, visant à mieux l'adapter aux réalités locales, peut se justifier. Néanmoins, un assouplissement trop important de ses principes fondamentaux pourrait fragiliser la cohérence des politiques publiques de planification, et affaiblir la portée de l'objectif de développement durable des territoires. Cette vigilance s'avère d'autant plus nécessaire que les effets de l'étalement urbain, comme la fragmentation des milieux, la dépendance accrue à l'automobile et le surcoût liés aux infrastructures, sont aujourd'hui bien prouvés par les scientifiques et continuent d'exercer une pression significative sur les écosystèmes et les finances publiques.

En définitive, bien que l'objectif ZAN incarne une évolution majeure dans la manière de concevoir l'aménagement du territoire à l'aune des enjeux environnementaux contemporains, sa mise en œuvre reste encore très récente à l'échelle locale et fait déjà l'objet de résistances. Il est donc encore difficile de mesurer ses effets. Entre appropriation progressive, révisions réglementaires en cours et critiques, la loi Climat et Résilience se trouve à la croisée des chemins. Cela illustre les tensions persistantes entre impératifs nationaux et européens de sobriété foncière et réalités territoriales, en particulier dans les espaces ruraux. La question centrale demeure de savoir si, dans un contexte de transition écologique annoncée, la planification pourra durablement concilier ambition environnementale, développement local et acceptabilité sociale. De plus, nous allons maintenant voir que l'intégration de l'objectif ZAN est freinée par une contestation importante du dispositif de la part des acteurs locaux.

B) L'objectif ZAN, une politique contestée, perçue comme un frein au développement par les acteurs locaux

Si l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) constitue une avancée majeure dans la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des sols naturels, sa déclinaison dans les territoires ruraux suscite de nombreuses interrogations, voire des oppositions. En Lot-et-Garonne, cette politique nationale, perçue comme descendante et inadaptée, pour certains élus locaux, peine à convaincre les acteurs du territoire. Largement interprétée comme une contrainte supplémentaire imposée à un territoire déjà fragilisé démographiquement et économiquement, elle cristallise les tensions autour des questions d'attractivité, de développement et d'autonomie locale.

Le rejet de la politique de limitation de l'étalement urbain dans ce département s'explique en grande partie par la perception d'un décalage entre les objectifs nationaux et les réalités locales. Le Lot-et-Garonne connaît, comme évoqué précédemment, une croissance démographique ralentie, voire en recul, accompagnée d'un vieillissement marqué de sa population et d'un revenu médian inférieur à la moyenne nationale. Dans ce contexte, les élus locaux considèrent que le développement passe nécessairement par la création de nouveaux projets d'aménagement, fondés sur l'utilisation de foncier disponible. En effet, le développement est associé depuis toujours à la construction en extension de projets d'aménagement. La production de logements, la création de zones d'activités économiques ou l'accueil de nouveaux équipements sont vus comme les seuls leviers à même de stimuler l'attractivité du territoire et d'attirer de nouveaux ménages.

Un exemple récent de cette vision du développement est celui du technopôle « Agen-Garonne », projet structurant de l'agglomération agenaise. Implanté sur plus de 210 hectares auparavant constitués de terres agricoles de deux communes de l'agglomération d'Agen (Brax et Sainte Colombes en Brulhois), à proximité immédiate de l'autoroute A62, ce technopôle a nécessité la réalisation d'aménagements lourds, avec la création notamment d'un échangeur autoroutier à proximité, d'infrastructures de desserte, pour permettre l'installation d'entreprises et la création d'emplois. Porté comme un projet « vital » pour l'avenir du territoire, il est souvent brandi comme un contre-modèle à la logique du ZAN. Jean Dionis du Séjour, maire d'Agen et président de l'agglomération, résume cette position dans un entretien à la presse locale en déclarant : « En Lot-et-Garonne, nous perdons des habitants, donc nous avons besoin de projets fonciers. Or, cette loi, qui s'applique à tous les territoires en France, n'est pas pertinente chez nous. Elle l'est peut-être à Arcachon ou bien à Bordeaux, mais pas ici dans le département. »³⁵. Ce type de discours illustre une lecture locale du ZAN comme une entrave directe aux stratégies de redynamisation économique et résidentielle. Cela montre le mécontentement de certains élus face au ZAN. Il semble, en effet, complètement illogique pour eux de restreindre l'urbanisation des sols dans un contexte où le département peine à attirer de nouveaux habitants. Les acteurs locaux s'inquiètent principalement des conséquences de la loi Climat et Résilience sur l'attractivité de leur territoire, qui est déjà en baisse. Ils craignent que la loi ne dissuade les entreprises et nouveaux habitants de s'installer dans leur commune et ne limite les possibilités de développement économique local. Les acteurs locaux voient donc le dispositif comme un frein au développement de leurs territoires.

Le milieu agricole, bien que directement touché par l'étalement urbain, partagent largement cette opposition. L'ancien président de la chambre d'agriculture du Lot-et-Garonne, Serge Bousquet-Cassagne, s'est publiquement aligné sur les positions des élus en affirmant : « On vous laissera les terres pour que nos écoles restent remplies »³⁶. Ce propos, à la fois provocateur et révélateur, témoigne de l'inquiétude de certains agriculteurs face à une politique qui, selon eux, ne prend pas en compte les réalités sociales du territoire. Dans une région où la fermeture des écoles, la désertification médicale ou le recul des services publics sont des préoccupations majeures, la possibilité d'accueillir de nouvelles populations, par la construction en extension est perçue comme essentielle au maintien des infrastructures collectives. Ainsi, certains agriculteurs préfèrent perdre des terres cultivables que de limiter l'urbanisation des sols.

³⁵ *Sud Ouest* (journal local), 29 novembre 2022

³⁶ *Le Petit Bleu* (journal local), 9 décembre 2022

Ainsi, l'application du ZAN dans le Lot-et-Garonne s'inscrit dans un climat de forte défiance. Les élus, les agriculteurs et une partie des habitants s'inquiètent des effets restrictifs potentiels de cette politique : raréfaction du foncier disponible, hausse des prix du logement, limitation des projets économiques, mais aussi sentiment d'injustice territoriale. La loi est perçue comme uniformisante, imposant les mêmes règles à des territoires qui ne partagent ni les mêmes dynamiques urbaines, ni les mêmes défis.

Au-delà des enjeux économiques et sociaux, l'objectif ZAN souffre également d'un problème de réception culturelle dans les territoires ruraux. Comme le souligne Eric Charmes³⁷ dans son article « *L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ?* », la perception de l'étalement urbain varie fortement selon les contextes. Dans les espaces métropolitains, il est fréquemment associé à des impacts négatifs tels que la fragmentation écologique, l'allongement des mobilités ou encore la diminution des surfaces agricoles. À l'inverse, dans les espaces ruraux, il peut parfois être perçu comme une forme de « densification rurale » ou comme un levier de revitalisation. Dans cette perspective, l'extension de zones pavillonnaires ou l'ouverture de nouveaux terrains constructibles peut être envisagée par certains élus locaux comme une réponse à des problématiques d'enclavement ou de déclin démographique. Ainsi, la réussite de l'objectif ZAN se heurte à des problèmes culturels.

De surcroît, il existe des débats sur l'efficacité de l'objectif ZAN. Comme le souligne Camille Le Bivic³⁸, le dispositif soulève aussi des questions cruciales pour l'avenir de l'agriculture, selon les SAFER. Si le ZAN cible principalement l'artificialisation visible (lotissements, zones d'activités, voiries), il laisse de côté un phénomène tout aussi préoccupant : la consommation dite « grise » ou « masquée » du foncier agricole. Il s'agit de l'acquisition croissante de terres à vocation agricole à des fins non productives (prés pour chevaux, loisirs...), qui échappent aux outils de régulation et contribuent insidieusement à la fragmentation des espaces agricoles. Dans ce contexte, les SAFER apparaissent comme des acteurs-clés, à la fois observateurs privilégiés de ces dynamiques foncières invisibles et régulateurs potentiels par leurs capacités d'intervention et d'alerte.

En définitive, la politique de limitation de l'étalement urbain, bien que porteuse d'objectifs environnementaux légitimes, se heurte à des résistances locales profondes dans un département comme le Lot-et-Garonne. Ces résistances s'ancrent à la fois dans des peurs face à des phénomènes tels que le déclin démographique, les faiblesses économiques et dans des représentations culturelles divergentes de ce que doit être un développement territorial.

Ainsi, ces tensions et ces doutes illustrent les difficultés à concilier les impératifs environnementaux nationaux avec les réalités locales du développement territorial. Le Lot-et-Garonne, avec ses spécificités géographiques et socio-économiques, illustre pleinement cette complexité. Si la volonté politique nationale de mise en œuvre de l'objectif ZAN semble réelle avec son intégration dans les documents d'urbanisme, sa traduction concrète reste soumise à de nombreux débats et tensions, liés à la vision qu'ont les acteurs locaux de ce qu'est le développement. De plus, ces tensions vont même jusqu'à menacer le dispositif en lui-même, avec l'apparition de propositions de lois assouplissant les mesures du ZAN. L'objectif ZAN

³⁷ Eric Charmes, 2013 « *L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ?* »,

³⁸ Camille Le Bivic, 2024, « *Tension sur le foncier agricole : l'action des Safer au prisme du ZAN* »

constitue un tournant majeur dans la manière de penser l'aménagement du territoire, mais dont l'appropriation locale est encore en cours. Le Lot-et-Garonne, comme d'autres territoires ruraux, se trouve aujourd'hui à la croisée des chemins : entre adhésion progressive aux principes de sobriété foncière dans les documents d'urbanisme et résistance face à une norme perçue comme imposée et inadaptée. Il faudra sans doute attendre plusieurs années pour dresser un véritable bilan, tant qualitatif que quantitatif, des effets de ce dispositif. Néanmoins, d'autres dispositifs nationaux en faveur de la sobriété foncière par la revitalisation urbaine, ont quant à eux déjà montré des résultats concrets sur le territoire lot-et-garonnais.

2. Les programmes nationaux : vecteurs de réussites des projets de revitalisation et de sobriété foncière

A) Des effets concrets sur la redynamisation des centralités urbaines

Les programmes nationaux de revitalisation urbaine connaissent des résultats positifs sur le territoire du Lot-et-Garonne. En effet, les programmes tels qu'Action Cœur de Ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD) ou encore Village d'Avenir (VA), ont permis l'émergence et la concrétisation de différents types de projets de revitalisation structurants dans de nombreuses communes du Lot-et-Garonne. Ces dispositifs, portés par l'État et accompagnés par divers partenaires institutionnels, jouent un rôle moteur dans la transformation des centralités, en y impulsant des dynamiques nouvelles alliant réhabilitation du bâti, diversification des usages, aménagement d'espaces publics, reconversion de friches urbaines et réintroduction d'activités économiques. Ainsi, des effets concrets sont visibles et mesurables sur la redynamisation des différentes centralités urbaines du Lot et Garonne.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, les communes de Marmande et Tonneins ont connu des transformations notables, dès les premières années de mise en œuvre. Mis en place en 2018, celui-ci a déjà des effets visibles en 2020. Deux ans après leur lancement, les centres-villes de Marmande et Tonneins affichent un dynamisme renouvelé. De nouvelles boutiques, principalement dans les secteurs alimentaire et vestimentaire, ont ouvert leurs portes, des projets de réhabilitation sont en cours et le taux de vacance commerciale a diminué de deux points entre 2017 et 2019. Cette tendance positive s'est vue renforcée par la sélection des deux communes en mars 2019 dans le cadre de l'appel à projets "Réinventons nos cœurs de ville". Ce programme national permettra de réinventer un site emblématique au sein de chaque centre-ville. Malgré ces avancées, des fragilités subsistent et l'effort engagé doit se poursuivre sur le long terme. Selon la cheffe de projet Action Cœur de Ville de Val de Garonne Agglomération, il est essentiel de recréer des flux de visiteurs et d'activités pour pérenniser la revitalisation des centres-villes de Marmande et Tonneins.

Parmi les projets de revitalisation emblématiques de Marmande, la requalification de l'ancien conservatoire de musique, inoccupé depuis plusieurs années, constitue un exemple de projet de sobriété foncière et de revitalisation patrimoniale. Menée par la SEM 47 en partenariat avec le bailleur social Habitatlys, cette opération inscrite dans ACV a permis la

création de 16 logements sociaux, en plein cœur historique de la ville. Livré en 2023, le projet répond à un double enjeu : offrir une solution de logement adaptée à divers publics (jeunes actifs, familles, seniors) et contribuer à la densification qualitative du centre-ville, tout en valorisant un bâtiment ancien. Aujourd'hui le bâtiment est entièrement occupé. Cela contribue à amener de nouveaux habitants en cœur de ville, et ainsi à apporter du dynamisme.



Figure 19: Manufacture des Tabacs (Tonneins)

À Tonneins, commune également ACV, la reconversion de la Manufacture des Tabacs, friche industrielle en centre-ville, est un projet ambitieux de transformation urbaine sur le territoire. Bien que toujours en cours, cette opération d'ampleur prévoit l'aménagement d'un quartier mixte intégrant logements, services publics et activités économiques, dans une logique de valorisation patrimoniale et de densification maîtrisée. Le potentiel du site en fait un

levier stratégique de développement urbain à l'échelle intercommunale. La reconversion de l'ancienne Manufacture des Tabacs de Tonneins s'inscrit dans une stratégie ambitieuse de revitalisation du centre-ville. Située en cœur de ville, à proximité immédiate de la future gare Pôle d'Échange Multimodal, cette friche industrielle inoccupée depuis 2000 constitue une opportunité foncière exceptionnelle avec plus de 2,5 hectares de terrain et 50 000 m² de surface de plancher. Le site bénéficie d'une position centrale au sein de la ville. Ce projet vise à transformer ce lieu en un espace de vie mixte, innovant et dynamique, intégrant divers usages et fonctions, tout en valorisant son héritage patrimonial. Véritable levier de transformation urbaine, cette opération entend renforcer l'attractivité de Tonneins et revitaliser son centre-ville.

D'autres communes lot-et-garonnaises qui bénéficient du programme Petites Villes de Demain, ont vu leurs projets de revitalisation se réaliser à l'échelle des centres-bourgs. À Sainte-Livrade-sur-Lot, la réhabilitation de la friche Audevard, ancienne usine pharmaceutique de 3 000 m², a permis la création d'un équipement structurant, l'îlot Porte-Campagne, regroupant cinq pôles complémentaires, regroupant services publics (France Services, centre médico-social), associations, espaces culturels et restauration. Ce projet illustre une approche intégrée de la revitalisation, fondée sur la mixité des usages, l'inclusion sociale et la sobriété foncière, tout en répondant aux besoins des habitants. L'opération a été rendue possible par une mobilisation large des partenaires institutionnels, une implication citoyenne forte et un portage politique. Mais également, par un soutien financier public fort, en effet le projet estimé à 4,9 millions €, a été subventionné à 80% par des financements publics. La réhabilitation de la friche industrielle Audevard à Sainte-Livrade-sur-Lot visait à transformer un vaste bâtiment désaffecté en centre-ville, en lieu de vie et d'activités municipales, utile aux habitants. Porté par la commune depuis 2014, ce projet a pu voir le jour grâce aux dispositifs Petites Villes de Demain et ORT, avec une volonté forte de revitaliser le centre-bourg tout en valorisant un patrimoine industriel atypique. Il répond à plusieurs enjeux : lutte contre les friches, accès aux services publics, inclusion sociale et sobriété foncière. Réalisé avec une approche participative et écologique, le projet a mobilisé une large diversité de partenaires

institutionnels et de subventions publics. Le projet Audevard a permis la création d'un équipement structurant et partagé, au service des habitants : l'îlot Porte-Campagne. En intégrant une mixité d'usages, avec 5 pôles différents (services publics, espaces polyvalents associatifs et culturels, restaurant solidaire, coworking, musée numérique), il répond aux besoins locaux tout en renforçant l'attractivité du centre-bourg. Inauguré en 2025, les retours sont déjà positifs : amélioration du cadre de vie, accès facilité aux services, dynamisation de la vie locale et implication citoyenne renforcée. Ce projet illustre la réussite d'une démarche de revitalisation urbaine fondée sur la sobriété foncière, un portage politique fort et une coopération importante entre les multiples acteurs et habitants de la ville. L'îlot Porte Campagne représente une réussite en termes de revitalisation urbaine.



Figure 21: La friche Audevard, avant réhabilitation (Sainte Livrade-sur-Lot), source : Compagnie Architecture, 2025



Figure 20: L'îlot Porte Campagne (Sainte Livrade-sur-Lot), source : Compagnie Architecture, 2025



Figure 22: L'îlot Porte Campagne (Sainte Livrade-sur-Lot), source : Compagnie Architecture, 2025

De plus, d'autres projets de revitalisation de communes Petites Villes de Demain (PVD) ont contribué à redynamiser les centres-bourgs. A Aiguillon, la municipalité a conduit plusieurs projets coordonnés dans le cadre de sa stratégie "Aiguillon 2035", appuyée par le programme PVD et l'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) régional "Centres-bourgs", visant à favoriser la revitalisation des centralités, dont elle a été lauréate. La réhabilitation du Pavillon Nord, aile patrimoniale de l'ancien château des Ducs, réalisé entre 2022 et 2024, a permis la création de 13 logements locatifs de qualité, dont certains adaptés aux besoins des enseignants et étudiants de la Cité Scolaire voisine, ainsi que de 3 cellules commerciales à loyers modérés, aujourd'hui toutes occupées. Ce projet répond à un besoin local en logements locatifs de qualité, tout en redynamisant l'activité économique du centre-ville. Situé en cœur de ville, ce projet s'inscrit dans une logique de sobriété foncière et de valorisation du patrimoine, tout en répondant aux enjeux de dynamisation commerciale et d'attractivité résidentielle. Le projet de réhabilitation du Pavillon Nord peut aujourd'hui être considéré comme une réussite à plusieurs niveaux, notamment grâce aux subventions publiques conséquentes, qui ont permis à la commune de réaliser des projets cohérents de qualité. En effet, ce projet a 1 803 648€, a bénéficié de nombreuses subventions publiques : 210 000€ de la région, 135 851€ de la communauté de communes, 40 000€ des fonds européens et 738 617€ de l'Etat. Ces financements ont permis à la ville d'Aiguillon de réaliser un projet ambitieux. Ce projet placé en hyper-centre de la ville a permis de répondre efficacement à un besoin local en logements locatifs de qualité, avec une mise en location rapide des 13

logements créés, répondant un réel besoin sur la commune. Les 3 cellules commerciales ont toutes été investies, contribuant à la redynamisation de l'activité commerciale en centre-ville, avec l'installation d'un coiffeur, d'une boulangerie et d'une boutique de prêt-à-porter. Ce projet a également permis la valorisation d'un bâtiment classé monument historique, tout en respectant les exigences environnementales, avec une nette amélioration de sa performance énergétique. Porté par une volonté politique forte, il constitue un levier concret de revitalisation du cœur de ville d'Aiguillon.



Figure 24: Place Espiau (Aiguillon), source : Ville d'Aiguillon, 2025



Figure 23: Pavillon Nord (Aiguillon), source : Le Petit Bleu, 2025

Par ailleurs, la réhabilitation du Pavillon Nord s'inscrit dans un ensemble de projet, visant à changer l'image du centre-ville d'Aiguillon, soutenu financièrement par des subventions publiques. La requalification de la place Espiau et des rues Hoche et des Zéphirs, situées aux abords du Pavillon Nord, s'inscrit également dans cette volonté. La place, autrefois dominée par le stationnement informel, est devenue un espace public lisible, végétalisé et multifonctionnel, favorisant l'appropriation citoyenne et le commerce de proximité. Située au cœur du bourg, entre les pavillons du château, elle doit accompagner l'arrivée de nouveaux commerces et répondre aux besoins futurs, tout intégrant de la végétalisation. Le projet comprend aussi l'aménagement de la rue Hoche et des Zéphirs pour sécuriser les accès à la cité scolaire. L'ensemble vise à améliorer le cadre de vie, la qualité paysagère et l'attractivité du centre-bourg. La requalification de la place Espiau, inaugurée en 2025, a reçu le prix départemental des Rubans du Patrimoine 2024 et une mention spéciale du CAUE 47. Les espaces publics végétalisés et les rues apaisées mettent en valeur le patrimoine bâti, sécurisent les cheminements piétons et réduisent la place de la voiture, favorisant une appropriation conviviale et partagée de l'espace. L'aménagement des espaces publics a permis de favoriser l'implantation pour les commerces de proximité et les logements, réalisés dans le pavillon Nord restauré. Ainsi, cela redonne vie au cœur de ville. Le nouvel aménagement allie dynamisme économique, cadre de vie amélioré et valorisation du patrimoine. Ce projet incarne la capacité d'une petite commune à réconcilier passé et avenir, en faisant du centre-bourg un espace vivant, agréable et attractif. Ainsi, ces projets sont des exemples d'une revitalisation urbaine réussie, par la réalisation d'un travail d'ensemble sur le cœur de ville, comprenant la requalification d'espaces publics, la réhabilitation d'un bâtiment patrimonial en logements locatifs avec commerces en rez-de-chaussée.

Au-delà des réalisations visibles, ces projets démontrent l'effet levier des programmes nationaux dans les dynamiques locales. Dans nombre de cas, ils ont agi comme déclencheurs, structurant des démarches territoriales plus larges : Opérations de revitalisation de territoire (ORT), programmes d'aménagement, conventions avec l'ANAH, ou encore OPAH-RU comme celle portée par deux intercommunalités voisines ayant toutes deux une commune PVD (Miramont-de-Guyenne et Duras). Porté conjointement par les Communauté de communes de Pays de Duras (CCPD) et Communauté de communes du Pays de Lauzun (CCPL), pour la période 2025–2029, le projet d'OPAH-RU multisites vise à inciter les propriétaires privés, qui sont majoritaires dans le parc immobilier local, à rénover leurs logements, souvent dégradés, vacants ou énergivores. Ce projet s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière, de renouvellement urbain et de transition écologique. Né d'une volonté ancienne, il répond à un besoin fort de requalification de l'habitat existant, qui est souvent dégradé. Son émergence a été rendue possible par une dynamique politique forte et l'union des deux EPCI, condition indispensable pour garantir sa faisabilité technique et financière. Ainsi, l'OPAH-RU permet d'inciter les propriétaires privés à rénover leur parc bâti ancien dans les centralités urbaines, dans une logique de sobriété foncière et de lutte contre la vacance. Afin de favoriser la revitalisation des centres urbains du territoire et ainsi de les rendre plus attractifs.

Le programme Villages d'Avenir, lancé plus récemment, ne permet pas encore de tirer des conclusions tangibles quant à ses effets sur les territoires concernés. En Lot-et-Garonne, les communes intégrées à ce dispositif en sont encore majoritairement au stade de la réflexion stratégique et de la définition de projets. Les démarches entreprises dans le cadre de ce programme restent donc à un niveau pré-opérationnel encore, ce qui limite aujourd'hui toute évaluation précise de leurs impacts. Néanmoins, l'exemple de Caudecoste témoigne du potentiel structurant du programme. La commune s'est engagée dans une dynamique participative, en hiérarchisant une série d'actions concrètes, issues d'un travail de co-construction avec les habitants et les acteurs du territoire. Cette démarche a abouti à une stratégie de revitalisation claire : faire de Caudecoste un village apaisé et accueillant en améliorant l'espace public et en proposant un habitat qualitatif, dynamiser le tissu commercial, associatif et les services. Si aucun projet n'a encore été livré, cette première étape constitue un levier d'appropriation locale et témoigne de la capacité du programme à faire émerger une vision partagée. Ainsi, Villages d'Avenir apparaît comme un outil prometteur, bien que ses résultats concrets restent à observer dans les années à venir.

Enfin, l'impact financier de ces programmes est significatif. En Nouvelle-Aquitaine, depuis le lancement d'ACV, 969 millions d'euros ont été mobilisés pour les communes bénéficiaires, et 249 millions d'euros pour celles relevant du dispositif PVD³⁹. Ces montants témoignent de la capacité de ces dispositifs à sécuriser des financements publics, condition indispensable à la mise en œuvre de projets ambitieux dans des contextes territoriaux souvent contraints.

Ainsi, nous pouvons dire que les programmes de revitalisation ont des effets concrets et significatifs dans le Lot-et-Garonne, comme en attestent les projets précédemment étudiés. De plus, une grande variété de projets spécifiques à chaque territoire est possible pour favoriser la revitalisation urbaine, allant de l'habitat, aux espaces publics, en passant par les

³⁹ ANCT, 2024

commerces ou encore les services et équipements publics. Au cours de mon stage à la DDT 47, j'ai pu approfondir cette analyse en observant, à l'échelle départementale, la manière dont les programmes nationaux favorisent des dynamiques vertueuses de reconquête des centralités, de lutte contre la vacance, de réemploi du foncier existant et de valorisation du patrimoine bâti. Ces actions contribuent pleinement à la limitation de l'étalement urbain, à la revitalisation économique et sociale des cœurs de ville et à l'amélioration du cadre de vie des habitants, en réponse aux enjeux contemporains de sobriété foncière, d'adaptation aux transitions et de cohésion territoriale. Néanmoins, la réussite des projets de revitalisation ne relève pas simplement de l'adhésion à un programme national de revitalisation. Les projets les plus aboutis s'inscrivent systématiquement dans une volonté locale affirmée, un portage politique solide et une mobilisation cohérente des acteurs. Autrement dit, l'adhésion à un programme national ne garantit pas, à elle seule, la réussite d'un projet de revitalisation. Celle-ci dépend aussi de la capacité des territoires à s'en emparer stratégiquement, à construire une vision partagée et à la traduire en actions concrètes.

B) Une ingénierie renforcée et un portage politique décisif : conditions essentielles à la réussite des projets

Si les programmes nationaux de revitalisation ont incontestablement permis d'impulser une dynamique nouvelle dans plusieurs territoires du Lot-et-Garonne, leur traduction concrète sur le terrain ne peut se faire sans la réunion de plusieurs conditions essentielles. Leur efficacité repose en grande partie sur deux leviers fondamentaux : la qualité de l'ingénierie locale mobilisée et le portage politique dont bénéficient les projets. Sans ces deux composantes, l'adhésion à un programme, aussi ambitieux soit-il, reste souvent insuffisante pour garantir la réussite opérationnelle des démarches engagées.

D'une part, l'ingénierie constitue le socle indispensable à la structuration et à la mise en œuvre des projets complexes de revitalisation, à l'échelle locale. Elle englobe un ensemble de compétences techniques, juridiques, financières et administratives sans lesquelles il est aujourd'hui impossible, de mener à bien des opérations telles que la réhabilitation de l'habitat ancien, la reconversion de friches ou la redynamisation d'un centre-bourg. À ce titre, le dossier *Décryptages* de la Banque des Territoires⁴⁰, de novembre 2024, souligne avec insistance la nécessité d'une ingénierie « pointue », en particulier dans les contextes territoriaux fragiles. L'élaboration de projets exige un travail de coordination fine entre les acteurs publics et privés, la maîtrise de dispositifs complexes d'aide (comme ceux portés par l'ANAH ou les fonds européens), ainsi qu'un montage juridique et opérationnel rigoureux. Autant d'exigences qui rendent le recours à une ingénierie qualifiée non seulement souhaitable, mais absolument indispensable. Dans les territoires ruraux comme le Lot-et-Garonne, où les moyens humains et techniques sont structurellement limités, l'enjeu de l'ingénierie est d'autant plus aigu. Les programmes nationaux tels qu'Action Cœur de Ville ou Petites Villes de Demain ont précisément permis de pallier ce déficit, en apportant aux collectivités une ingénierie jusqu'à difficilement mobilisable en interne. Le financement direct de postes de chefs de projet par l'État, combiné à l'appui d'un réseau de partenaires (ANCT, Banque des Territoires, ANAH,

⁴⁰ *Décryptages* de la Banque des Territoires, novembre 2024

etc.), a permis de structurer des projets plus ambitieux, mieux calibrés, et plus cohérents avec les enjeux de sobriété foncière et de transition écologique. Ainsi, les programmes nationaux permettent aux collectivités de se doter d'ingénierie technique, indispensable à la réussite de projets souvent complexes de revitalisation.

L'importance de l'ingénierie est également largement confirmée par les acteurs locaux de l'aménagement du territoire. Dans le cadre de mon stage à la DDT du Lot-et-Garonne, j'ai mené une enquête qualitative auprès de l'ensemble des chefs de projet engagés dans des démarches de revitalisation (ACV, PVD et/ou ORT), à travers un questionnaire visant à recueillir leur retour d'expérience sur la mise en œuvre de projets complexes de revitalisation urbaine. Il ressort très clairement que l'appui en ingénierie fourni par les programmes nationaux constitue l'un des leviers les plus déterminants dans la réussite des projets. Nombre de collectivités interrogées ont souligné qu'en l'absence de ces dispositifs, elles n'auraient pas disposé des ressources humaines, techniques ou méthodologiques suffisantes pour initier, piloter ou concrétiser leurs actions. Ce soutien a permis non seulement de structurer les projets mais aussi de les inscrire dans une stratégie cohérente à l'échelle intercommunale et départementale. L'accès facilité à une ingénierie qualifiée apparaît ainsi comme un véritable déclencheur de projet, qui professionnalise les démarches locales, améliore la coordination entre les différents niveaux de l'action publique et renforce la capacité opérationnelle des territoires à répondre aux enjeux contemporains de sobriété foncière, de revalorisation des centralités et de transition écologique.

Ainsi, à Aiguillon, Juliette Gasnier, cheffe de projet revitalisation, souligne que « les ingrédients-clés de réussite sont l'ingénierie locale, le travail partenarial et l'accompagnement financier », insistant sur le fait que la plus-value essentielle des programmes nationaux réside dans leur capacité à mettre à disposition des compétences expertes et un appui continu des partenaires financeurs. Du côté de la Communauté de communes du Pays de Duras, Christophe Quetu fait un constat similaire : selon lui, « l'ingénierie mise à disposition n'aurait pas été possible sans le financement de l'État », en particulier dans le cadre du montage de l'OPAH-RU multisites, dispositif complexe nécessitant une coordination fine entre plusieurs échelles d'action (communes, intercommunalité, partenaires institutionnels).

Ces retours illustrent la réalité quotidienne des territoires ruraux : la complexité croissante des procédures, des dispositifs réglementaires, des coûts des travaux et des exigences financières impose aujourd'hui un pilotage technique multidisciplinaire. Les projets les plus aboutis sont ainsi ceux qui réussissent à combiner plusieurs niveaux d'expertise juridique, financière et urbaine dans une logique de co-construction. Cette ingénierie ne peut être improvisée ni assumée par les seules communes, souvent sous-dotées en personnel technique qualifié. En ce sens, les programmes nationaux de revitalisation jouent un rôle essentiel non seulement en apportant des financements, mais surtout en mettant à disposition les compétences et les outils permettant aux territoires d'agir.

Outre l'ingénierie technique, le soutien financier constitue un levier majeur de la réussite des projets de revitalisation, en permettant aux collectivités de concrétiser des opérations d'envergure souvent inaccessibles sans soutien externe. Dans un département comme le Lot-et-Garonne, où de nombreuses communes rurales disposent de marges de manœuvre budgétaires limitées, l'adhésion à un programme national de revitalisation offre une véritable opportunité de transformation. Les subventions apportées permettent à la fois

de lancer des études stratégiques (diagnostics de territoire, plans guides, OPAH-RU, schémas d'aménagement, etc.) et de soutenir la réalisation concrète de projets structurants : requalification d'espaces publics, réhabilitation de logements, redynamisation commerciale, reconversion de friches, etc.

Entre 2020 et 2024, l'engagement financier de l'État en faveur des communes PVD du Lot-et-Garonne s'est élevé à 22 118 341,90 €, selon les données de la DDT 47. À cette somme s'ajoute un soutien conséquent de la part des partenaires institutionnels tels que le Cerema, la Banque des Territoires et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, dont les interventions cumulées représentent 10 936 326,46 €⁴¹ sur la même période. Ces montants traduisent l'ampleur des moyens mobilisés pour accompagner les territoires dans la mise en œuvre de leurs projets.

Dans de nombreuses communes, ces soutiens financiers ont été déterminants : sans eux, plusieurs opérations n'auraient pas vu le jour, ou auraient dû être fortement réduites, voire différées. Comme le témoigne notamment Juliette Gasnier, dans le cadre de la réhabilitation du pavillon nord d'Aiguillon "Ce projet aurait probablement vu le jour si la commune n'était pas PVD mais il aurait peut-être été moins subventionné donc le projet aurait été moins conséquent.". Le financement conditionne donc l'ambition et la faisabilité des projets. Il agit comme un déclencheur, mais aussi comme un levier d'entraînement : en sécurisant une partie des budgets, il facilite la mobilisation de co-financements complémentaires, notamment régionaux ou européens. Ainsi, les programmes de revitalisation jouent un rôle catalyseur, non seulement en apportant des fonds, mais aussi en structurant l'investissement public autour de projets cohérents, à fort impact territorial.

D'autre part, le portage politique est une condition essentielle à la concrétisation des opérations de revitalisation. Si les programmes nationaux apportent un cadre, des outils et des moyens, leur efficacité dépend largement de l'implication des élus locaux. Un engagement politique fort est en effet indispensable pour impulser une dynamique territoriale, fédérer les acteurs, sécuriser les financements et assurer la continuité des projets dans le temps long. Dans leurs réponses au questionnaire les chefs de projet insistent sur le rôle central des élus, non seulement comme décideurs, mais aussi comme médiateurs, garants de la cohérence territoriale et facilitateurs administratifs. Enzo Nicolas, responsable du développement territorial et de la Politique de la Ville à Sainte-Livrade-sur-Lot, rappelle à ce titre qu'aucun projet structurant ne peut aboutir sans un portage politique fort et l'engagement de toutes les parties prenantes. Il souligne l'importance d'un pilotage politique étroit dans les étapes sensibles d'un projet, qu'il s'agisse de débloquer des situations complexes, de trancher des arbitrages techniques ou de mobiliser la population. À propos du projet de requalification de la friche Audevard en îlot Porte-Campagne, il ajoute dans le questionnaire qu'un « *Projet qui demande un portage politique fort et l'engagement de toutes les parties prenantes afin d'avoir quelque chose de cohérent sur le territoire (services de la mairie, habitants, associations, élus, architecte, etc.).* » Ce témoignage met en lumière la complexité des opérations de revitalisation, qui nécessitent de concilier de multiples intérêts et temporalités, tout en assurant une ligne directrice claire.

Le rôle des élus est donc multiple : stratégique, opérationnel et symbolique. Ils doivent être capables de porter une vision de long terme, de soutenir les chefs de projet face aux

⁴¹ DDT47

difficultés (du quotidien), mais aussi de mobiliser les partenaires institutionnels (préfecture, EPF, Région, etc.) autour d'un projet partagé. Leur implication garantit également la légitimité de la démarche auprès des habitants, en favorisant l'adhésion locale, l'appropriation citoyenne et la médiation avec les acteurs socio-économiques du territoire. En l'absence de ce portage politique, même les projets les mieux dotés ou techniquement structurés peuvent s'enliser, manquer de cohérence, ou ne pas trouver l'ancrage territorial nécessaire à leur réussite. Un portage politique fort permet également de passer au-dessus des obstacles possibles durant la réalisation de projet, comme le témoigne Enzo Nicolas pour le projet de réhabilitation de la friche Audevard, qui a connu des difficultés techniques, qui ont été surmonté grâce à l'intervention du maire. C'est donc dans l'articulation entre ingénierie qualifiée et une volonté politique forte que réside la véritable clé de la réussite des politiques de revitalisation.



Figure 25: Ilot à réhabiliter à Cocumont, source : Sud Ouest

L'exemple du projet « Cœur de Bourg 2030 » à Cocumont illustre parfaitement cette articulation entre ingénierie et portage politique local. Portée par une volonté politique affirmée, l'opération consiste à requalifier un îlot en friche du centre-bourg, en y intégrant logements sociaux, commerces, services de proximité, espace de

coworking et espaces publics végétalisés. Si le projet existait dans les intentions municipales depuis plusieurs années, son entrée dans le périmètre de l'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) a permis un accompagnement structurant, tant sur le plan financier que méthodologique. Carla Lave Bano, cheffe de projets à Val de Garonne Agglomération, le reconnaît à la question le projet aurait-il vu le jour si la commune n'avait pas disposé de programme/ opération de revitalisation, elle répond : "Je ne pense pas car l'équipe de l'ORT a beaucoup accompagné la commune dans les demandes de financements.", confirmant que la coordination des acteurs institutionnels et l'ingénierie apportée ont été décisives. Cela montre l'importance de la combinaison des deux facteurs : le portage politique et l'ingénierie renforcée, pour la réussite de projet de revitalisation. En effet, l'opération estimée à 3 411 290€ a pu bénéficier de différents soutiens publics, comme l'EPF NA (Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine) qui assure le portage foncier, en faisant l'acquisition des parcelles pour la commune. Mais également, grâce aux financements apportés par l'Etat, via le DETR (450 000€) et le fond friches (100 000€), l'Union Européenne avec le fond Leader (10 000€), le conseil départemental 47 (47 160€) et la communauté d'agglomération (91 000€).

Le rapport en date du 25 juin 2025, réalisé par l'assemblée nationale du programme Action Cœur de Ville (ACV) permet de conforter les constats précédents sur l'importance du soutien financier et du portage local dans les projets de revitalisation. Selon le rapport du Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques publié le 26 juin 2025, le programme a agi comme un accélérateur des projets communaux, en apportant une ingénierie et un cadre stratégique structurant. Les apports financiers de l'État et de ses partenaires (Banque des Territoires, ANAH, Cerema...) se sont révélés indispensables à la concrétisation des projets, tout en n'étant pas les financeurs majoritaires : « les projets sont majoritairement financés par les collectivités ». Cela démontre que les communes engagées dans ACV ont dû mobiliser des moyens propres conséquents, ce qui suppose une réelle

volonté politique et une forte capacité de gestion locale. De plus, le caractère partenarial et transversal du programme est d'ailleurs souligné dans le rapport comme un facteur d'efficacité, permettant une meilleure articulation entre niveaux de gouvernance et une adaptation des projets aux réalités territoriales. Toutefois, le document met également en lumière certaines limites structurelles, notamment dans les communes les plus en difficulté. En particulier, les villes en situation de forte déprise ont parfois peiné à capter les opportunités du programme, du fait d'une faible attractivité pour les co-investisseurs, ou d'un manque de portage politique local. Le rapport mentionne ainsi qu'« au début du programme, le caractère partenarial a pu entraîner des biais de sélection en faveur de certaines communes », renforçant les inégalités d'accès aux ressources.

Malgré ces limites, les effets du programme sont globalement reconnus par les élus comme par les habitants. Selon l'enquête citée dans le rapport : 91 % des habitants des villes ACV affirment que des travaux ont été réalisés dans leur centre-ville au cours des cinq dernières années. De surcroît, entre 2022 et 2023, il est observé que la fréquentation des centres-villes ACV a augmenté de 8 %, témoignant ainsi d'un regain de dynamisme dans les centres-villes. Enfin, selon le rapport 74 % des habitants jugent que la revitalisation du centre-ville doit être une priorité des élections municipales de 2026. Ces chiffres traduisent non seulement une amélioration visible du cadre de vie, mais aussi une appropriation citoyenne des transformations opérées. Ainsi, le programme ACV illustre de manière concrète comment une combinaison entre soutien financier, ingénierie qualifiée et volonté politique locale peut produire des effets tangibles sur la redynamisation des centralités urbaines. À l'inverse, son évaluation souligne aussi que l'absence de volonté politique, de capacités de maîtrise d'ouvrage ou d'attractivité territoriale freine la mise en œuvre effective des projets, y compris dans un cadre incitatif bien conçu.

Pour conclure, nous pouvons dire que l'analyse des projets engagés dans le cadre des programmes nationaux de revitalisation met en évidence une dynamique de revitalisation bien réelle dans le Lot-et-Garonne. Ces dispositifs ont permis d'amorcer un mouvement de transformation des centralités urbaines, en facilitant le réinvestissement du tissu bâti existant, en soutenant la revalorisation du cadre de vie et en participant à la lutte contre l'étalement urbain. Les effets observés, bien que différenciés selon les territoires, traduisent un changement d'échelle dans les capacités d'action des collectivités rurales et périurbaines. Toutefois, la réussite de ces démarches repose moins sur l'adhésion formelle à un programme que sur la qualité des conditions locales de mise en œuvre. Deux facteurs se révèlent alors décisifs : l'ingénierie mobilisée, qui est rendue possible grâce au financement de postes dédiés, du soutien financier et à l'appui de partenaires institutionnels. Et le portage politique, qui permet de fédérer les acteurs, de lever les obstacles administratifs et techniques, et d'inscrire les projets dans une vision stratégique partagée. Par ailleurs, les soutiens financiers de l'État et des partenaires, bien qu'indispensables, ne peuvent produire leurs effets que dans un cadre local structuré, capable d'assurer la maîtrise d'ouvrage et la coordination des actions. Ainsi, les cas lot-et-garonnais montrent que les politiques de revitalisation, pour être efficaces, doivent s'appuyer sur une combinaison vertueuse entre moyens techniques, ressources financières et volonté politique forte. Le succès ne réside pas uniquement dans les outils programmatiques, mais dans la capacité des territoires à se les approprier pleinement, dans une logique de projet de territoire cohérente, inclusive et ambitieuse.

Néanmoins, malgré les avancées permises par les programmes de revitalisation et les résultats encourageants observés en Lot et Garonne, ces politiques se heurtent à des limites culturelles et sociales plus profondes. En particulier, la volonté de redynamiser les centralités urbaines et de promouvoir la sobriété foncière entre en tension avec un idéal résidentiel encore largement partagé par la population : celui de l'habitat pavillonnaire. En effet, le modèle de l'habitat pavillonnaire est un idéal à atteindre pour beaucoup. Car, il représente un logement confortable avec un cadre agréable. Or, cet idéal pavillonnaire va à l'encontre des politiques actuelles d'aménagement, visant à atteindre la sobriété foncière voulu par le ZAN et la revitalisation des centres-villes. Cela met ainsi des freins à la réussite de ces politiques.

3. L'idéal du modèle pavillonnaire : frein majeur au développement durable

A) Un modèle structurant hérité des Trente Glorieuses, symbole de réussite sociale

Depuis plusieurs décennies, le modèle pavillonnaire s'est imposé comme la forme résidentielle dominante, avec 55,1%⁴² des logements qui sont individuels en 2023, notamment dans les espaces périurbains et ruraux. Ce mode d'habitat, fondé sur la maison individuelle avec jardin, est non seulement le fruit d'un héritage historique et politique, mais aussi le reflet d'une aspiration sociale profondément ancrée. Il a largement contribué à façonner l'organisation spatiale des territoires, en participant activement au phénomène d'étalement urbain et à l'artificialisation croissante des sols. Dans ce contexte, la mise en œuvre de la politique de limitation de l'étalement urbain se heurte à une problématique majeure : celle qui oppose les impératifs environnementaux à l'imaginaire collectif résidentiel. Alors que le ZAN entend limiter drastiquement la consommation d'espace, en favorisant la densification, la revitalisation des centres-bourgs et la réutilisation des terrains déjà artificialisés, il se confronte à un modèle de développement historiquement valorisé et encore très attractif. Le modèle pavillonnaire, associé à la réussite, à l'indépendance et à un cadre de vie idéal, continue d'être plébiscité par une majorité de la population, rendant socialement difficile l'acceptation de nouvelles orientations urbanistiques. La mise en œuvre du ZAN, bien qu'ambitieuse et nécessaire sur le plan écologique, peine donc à s'imposer dans les pratiques et les mentalités. Elle souffre d'un déficit de légitimité auprès des habitants comme auprès de certains élus locaux, qui perçoivent ces restrictions comme une remise en cause des libertés résidentielles et du développement des territoires. Pour mieux comprendre cette résistance, nous allons examiner, d'une part, les origines historiques et symboliques du modèle pavillonnaire, et d'autre part, les raisons pour lesquelles il reste aujourd'hui encore un idéal social dominant, malgré les critiques dont il fait l'objet.

Tout d'abord, le modèle pavillonnaire, est aujourd'hui profondément ancré dans les modes de vie français et ne peut être compris indépendamment de l'histoire urbaine et sociale du pays. Son émergence et sa généralisation sont le fruit d'une construction progressive, au croisement de dynamiques économiques, politiques et culturelles. Si la maison individuelle est désormais perçue comme une forme résidentielle ordinaire, elle demeure l'expression

⁴² INSEE, 2023

tangible d'un idéal social forgé au cours du XXe siècle, et particulièrement consolidé durant la période des Trente Glorieuses.

Dès la fin du XIXe siècle, des réflexions sur la ville industrielle et ses nuisances sanitaires (pollutions, bruits...) suscitent les premières aspirations à un habitat plus sain, lumineux et ouvert sur la nature. Inspirées du mouvement britannique des cités-jardins, théorisé par Ebenezer Howard, certaines initiatives, telles que les premières cités ouvrières ou les lotissements hygiénistes, amorcent l'idée d'un habitat individuel avec jardin potager, afin d'allier confort et autonomie alimentaire. Toutefois, ce n'est qu'après la Seconde Guerre mondiale que le modèle pavillonnaire s'impose véritablement comme solution privilégiée face à la crise du logement et à l'urbanisation rapide.

Les Trente Glorieuses constituent en effet une période décisive pour la diffusion de ce mode d'habitat. Dans un contexte d'exode rural et de reconstruction, d'industrialisation et de croissance économique, l'État met en œuvre des politiques ambitieuses de soutien à l'accession à la propriété. L'aménagement du territoire est alors largement orienté vers l'expansion urbaine périphérique. Le développement massif des infrastructures routières, la démocratisation de l'automobile et l'élargissement de l'accès au crédit immobilier permettent à de nombreuses familles, notamment les classes moyennes émergentes, de devenir propriétaires d'un pavillon. Parallèlement, les lotisseurs et constructeurs de maisons individuelles standardisent la production et facilitent l'implantation de vastes lotissements en périphérie des villes et dans les bourgs ruraux en expansion.

L'habitat pavillonnaire devient dès lors non seulement un produit accessible, mais surtout un symbole d'ascension sociale et de stabilité familiale. Il répond à des valeurs alors centrales : la propriété privée, l'intimité domestique, la sécurité et l'autonomie résidentielle. Patrice Escaffre le souligne en évoquant le pavillon comme un symbole de réussite sociale, traduisant l'aspiration à « être chez soi », à l'écart des densités urbaines et des contraintes collectives. La maison individuelle s'affirme ainsi comme une forme urbanistique incarnant l'individualisation de la société moderne, selon les termes de Valérie Jousseau⁴³, où l'individu s'émancipe du collectif traditionnel, qu'il soit familial, villageois ou ouvrier.

Ce modèle s'inscrit également dans une certaine logique de modernité fonctionnelle. La dissociation entre les espaces de vie, de travail et de loisirs est rendue possible par la mobilité automobile, qui devient un élément structurant du mode de vie pavillonnaire. Ce dernier répond à une double exigence : un cadre de vie agréable, au calme, et une accessibilité aux pôles économiques grâce aux réseaux de transport. Il en résulte un urbanisme diffus, à faible densité, largement consommateur d'espace, mais perçu à l'époque comme synonyme de progrès.

Plus récemment, le modèle pavillonnaire trouve un nouvel écho au cours des dernières décennies à travers le phénomène d'exode urbain, qui désigne le mouvement inverse de l'exode rural, c'est-à-dire un mouvement de populations quittant les centres urbains denses pour s'installer dans des espaces périurbains ou ruraux. Renforcé récemment, par la crise sanitaire du Covid-19, ce mouvement traduit la volonté croissante de ménages urbains de

⁴³ Patrice Escaffre, *Histoire du village : de l'exode rural aux passions résidentielles*.

quitter les centres-villes denses et coûteux pour s'installer dans des territoires périurbains ou ruraux. La recherche d'espace, de nature et d'une meilleure qualité de vie renforce ainsi l'aspiration collective à la maison individuelle, perçue comme un refuge face aux contraintes de la ville dense (bruit, pollution, promiscuité, prix du foncier). Si les motivations diffèrent de celles des générations précédentes, l'idéal pavillonnaire reste largement mobilisé, témoignant de la résilience et de l'actualité de ce modèle résidentiel.

Dès lors, le pavillonnaire ne peut être réduit à une forme d'habitat parmi d'autres. Il s'agit d'un modèle socio-spatial complet, socialement valorisé, et institutionnellement soutenu pendant des décennies. Sa diffusion massive à partir des années 1950-1960 a façonné le visage des périphéries françaises, mais aussi les aspirations résidentielles d'une grande partie de la population. Ce modèle, façonné en partie par les industriels de la construction, est d'ailleurs toujours plébiscité par une partie de la population, actuellement. Cet héritage pèse aujourd'hui lourdement sur les politiques de lutte contre l'artificialisation des sols, car il conditionne les représentations sociales du "bien habiter" et du confort de vie. Loin de s'essouffler, ce rêve pavillonnaire continue aujourd'hui d'imprégner les représentations collectives des modèles d'habitat. Sa persistance dans les aspirations résidentielles contemporaines constitue un véritable défi pour les politiques publiques visant à enrayer l'étalement urbain et à préserver les ressources foncières. Cette aspiration collective interroge toutefois : relève-t-elle d'un désir spontané des ménages ou résulte-t-elle, au moins en partie, de la construction d'un imaginaire résidentiel façonné par la promotion des constructeurs de maisons individuelles depuis les années 1950 ?

B) Le modèle pavillonnaire toujours dominant, soutenu par un désir collectif fort

Bien qu'il soit de plus en plus critiqué pour ses effets écologiques, économiques et sociaux, le modèle pavillonnaire continue de jouir d'une forte attractivité auprès de la population française. En effet, malgré que le lotissement ne soit pas un modèle durable, constitué d'une juxtaposition de logement, sans logique urbaine, ni lien avec la ville existante et ne favorisant pas le lien social, il reste attractif. La maison individuelle avec jardin, en périphérie des centres urbains, reste pour beaucoup un idéal résidentiel, perçu comme la concrétisation d'un mode de vie épanouissant, synonyme d'espace, de liberté, de tranquillité et d'intimité. Ce phénomène ne relève pas seulement d'un attachement nostalgique ou d'une préférence fonctionnelle : il s'inscrit dans un imaginaire collectif puissant, structuré depuis plusieurs décennies autour de la quête de bien-être et de confort domestique.

En 2021, la ministre du Logement Emmanuelle Wargon soulignait la contradiction entre ce désir majoritaire et les exigences de la transition écologique : « L'idéal plébiscité par 75 % des Français, c'est la maison individuelle. Mais le modèle d'urbanisation pavillonnaire, ce rêve construit dans les années 1970, dépourvu d'espaces publics et qui dépend de la voiture, constitue aujourd'hui un non-sens écologique, économique et social. Il n'est pas soutenable et nous mène à une impasse »⁴⁴. Malgré ce constat, le rêve pavillonnaire demeure tenace. Il s'ancre dans une culture de l'habiter façonnée par des représentations sociales

⁴⁴ Le Monde, 2021

profondes, où l'autonomie résidentielle, la propriété foncière et l'accès à un espace extérieur privé incarnent une forme de réussite personnelle et familiale.

Pour comprendre la pérennité de cet idéal, il est nécessaire de s'intéresser aux travaux de Jean Viard et de Valérie Jousseau⁴⁵, qui ont mis en évidence le rôle de l'imaginaire du loisir et du tourisme dans les choix résidentiels contemporains. Selon eux, la société post-industrielle tend à organiser ses modes de vie autour d'un désir croissant de qualité de vie, d'épanouissement personnel et de temps libre. Le logement devient alors un support central de cet idéal : il doit permettre de se sentir en vacances en tout lieu, en répliquant dans le quotidien les attributs des lieux de villégiature. La maison individuelle avec jardin, terrasse et piscine, ou à défaut un balcon ou un espace extérieur, incarne cette volonté de confort, de sociabilité maîtrisée et de bien-être domestique. La société vit dans le "champ de l'imaginaire du tourisme"⁴⁶. Cela est une aspiration collective, que nous explique Valérie Jousseau dans son article "Suffit-il de densifier ? Trois réflexions sur les enjeux d'un urbanisme rural contemporain". Depuis plus de trente ans, la société rêve de se libérer du travail, en valorisant des lieux et symboles caractéristiques des vacances, dans l'objectif de "se sentir en vacances en tout lieu". Le modèle pavillonnaire est donc un idéal à atteindre pour une grande partie de la population.

Dans son essai *Plouc Pride - Récit pour les campagnes*, Valérie Jousseau décrit comment cette quête de confort résidentiel a évolué avec la montée en puissance d'une société centrée sur le loisir : « La maison est pensée comme une maison de vacances [...], une pièce en plus tournée vers l'extérieur, propice à la détente, au barbecue, à la vie entre amis, en famille. » Cet imaginaire, profondément enraciné dans les aspirations des habitants, traverse les classes sociales et s'adapte aux revenus de chacun, du vaste jardin pavillonnaire à la terrasse urbaine. Il confère à la maison individuelle une fonction symbolique bien au-delà de sa seule matérialité : elle devient un lieu de projection de soi, un espace de liberté individuelle, un refuge face aux incertitudes du monde extérieur.

Dans ce contexte, les politiques publiques visant à freiner l'artificialisation des sols, et notamment l'objectif ZAN, apparaissent souvent comme des entraves à une aspiration collective, plutôt que comme des leviers d'action écologique. La densification, la réduction du foncier disponible, ou encore la limitation des extensions urbaines sont perçues par une partie de la population comme autant de restrictions à leur liberté résidentielle. Le ZAN, en tant que politique abstraite, portée par l'État et difficilement visible dans ses effets immédiats, peine à susciter l'adhésion. Cette difficulté s'observe particulièrement dans les territoires ruraux et périurbains, comme le Lot-et-Garonne, où l'offre de logement repose en grande partie sur le développement pavillonnaire, et où l'imaginaire de la maison individuelle reste prédominant.

Ainsi, le maintien de cet idéal résidentiel constitue un obstacle majeur à l'acceptabilité sociale des politiques de transition écologique en urbanisme. Il révèle la nécessité d'un travail d'accompagnement, de pédagogie et de transformation progressive des représentations collectives des modes d'habiter. Dans l'imaginaire collectif, la densité est encore synonyme de promiscuité. Sans une prise en compte fine de cet imaginaire, toute politique de sobriété

⁴⁵ Valérie Jousseau, 2017, "Suffit-il de densifier ? Trois réflexions sur les enjeux d'un urbanisme rural contemporain"

⁴⁶ Jean Viard

foncière et de revitalisation urbaine risque de se heurter à des résistances profondes, à la fois culturelles, affectives et territoriales.

Conclusion III :

Le bilan des politiques urbaines menées ces dernières années dans un objectif de développement durable local révèle des dynamiques contrastées. D'un côté, les dispositifs nationaux de revitalisation produisent des effets positifs notables sur les centralités du Lot-et-Garonne. Ces politiques, portées par une volonté de recomposition des centralités, favorisent la requalification des espaces publics, la réhabilitation de logements vacants, le soutien à l'économie locale et la réorganisation de l'offre de services. Leur impact est d'ores et déjà visible à travers la diversité des projets engagés sur l'ensemble du département. Les actions de revitalisation urbaine favorisent la sobriété foncière et le développement local. Ainsi, nous pouvons dire qu'elle contribue à un développement durable du territoire. En revanche, la politique de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), bien que porteuse d'un objectif ambitieux de préservation des sols et de limitation de l'étalement urbain, se heurte à des résistances multiples, tant institutionnelles que sociales. Dispositif encore récent, en cours d'intégration dans les documents d'urbanisme, le ZAN reste pour l'heure pas encore mesurable dans ses effets concrets à l'échelle locale. Son acceptation par les élus et les habitants demeure limitée, en partie en raison de son caractère perçu comme descendant et contraignant. Mais, également du fait qu'il entre en collision avec un idéal résidentiel enraciné dans les représentations collectives. En effet, le modèle pavillonnaire, construit historiquement comme un symbole d'ascension sociale et d'émancipation individuelle, continue d'incarner un horizon désirable pour une large partie de la population. Dans ce contexte, les politiques de densification et de sobriété foncière peinent à s'imposer, tant elles semblent contrecarrer les aspirations des habitants à un mode de vie pavillonnaire qui reste, malgré ses critiques, socialement valorisé. Ce décalage supposé entre les ambitions portées par les politiques publiques et les attentes résidentielles des populations pose une problématique centrale pour l'avenir de l'aménagement du territoire.

Conclusion générale :

Au cours de ce mémoire, nous avons cherché à répondre à une problématique centrale : comment concilier le développement des territoires ruraux et la limitation de l'étalement urbain, afin de préserver les terres agricoles et les espaces naturels du Lot-et-Garonne dans une perspective de développement durable ? Ce département, dont l'identité repose sur la richesse agricole et la diversité paysagère, fait face à une urbanisation par mitage, tandis que ces centres urbains se dévitalisent. Ce double phénomène conduit à une fragilisation du territoire. Cette situation impose de repenser l'aménagement du territoire en intégrant pleinement les enjeux environnementaux, sociaux et économiques, afin d'y promouvoir un développement durable pour le territoire. Ces constats ont orienté la suite de notre étude vers les leviers permettant de freiner cette dynamique et leurs résultats concrets sur notre territoire d'étude. L'analyse des outils et politiques d'aménagement et d'urbanisme a révélé qu'il existe de nombreux outils à disposition en Lot-et-Garonne, qui a d'ailleurs su s'en emparer. L'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), bien qu'ambitieux, cette politique nationale récente se heurte à des résistances institutionnelles, culturelles et locales. Notamment face à l'attachement profond au modèle pavillonnaire. Ce constat montre que la sobriété foncière nécessite plus qu'un cadre réglementaire : elle appelle à une transformation des représentations sociales de l'habitat, ainsi qu'à la promotion de formes urbaines capables de concilier compacité, qualité de vie et acceptabilité sociale.

En parallèle, la revitalisation des centralités incitée par les programmes nationaux constitue une réponse concrète et déjà porteuse de résultats positifs partout sur le département, mais pas seulement. À l'échelle nationale, 63 % des communes françaises sont couvertes par au moins un des programmes de l'ANCT⁴⁷ (Action cœur de ville, Petites villes de demain, Villages d'avenir, Territoires d'industrie, Avenir montagnes et Politique de la ville), permettant à 54 millions de Français d'en bénéficier. Fait significatif, 88 % des collectivités concernées comptent moins de 3 500 habitants, confirmant que cette stratégie touche prioritairement les petites centralités rurales et périurbaines. Ces chiffres traduisent le fait que le cas du Lot-et-Garonne n'est pas isolé, l'ensemble du territoire français (en dehors des grandes métropoles) fait face aux mêmes problèmes d'étalement urbain et de dévitalisation des centres-villes. La dynamique de revitalisation urbaine vient contrer ces phénomènes, en favorisant la réhabilitation du bâti existant, stimulant l'économie locale et limitant l'urbanisation, tout en offrant un cadre de vie attractif. La revitalisation des centres urbains apparaît ainsi comme un levier efficace de sobriété foncière et de développement local.

En définitive, nous pouvons dire que la conciliation entre développement local et limitation de l'étalement urbain dans le Lot-et-Garonne est permise par la mise en place d'un développement durable, favorisant la sobriété foncière. Celui-ci repose sur deux piliers indissociables : revitaliser les centralités et adapter la politique de limitation de l'étalement urbain. Or, ces deux leviers ne sont possibles localement que par la présence d'une volonté politique forte et d'une articulation fine entre ces leviers. Ainsi, pour le Lot-et-Garonne, la préservation durable de ses paysages, ses terres agricoles et ses écosystèmes, tout en restant attractif et dynamique, passe par la présence d'une gouvernance concertée et d'une ingénierie territoriale adaptée. En conclusion, nous pouvons dire que la lutte contre l'étalement urbain et la favorisation du développement des territoires ruraux vont de pair pour obtenir un

⁴⁷ ANCT, 2025

développement durable en Lot et Garonne. Le développement durable des espaces ruraux ne peut se faire qu'en alliant limitation de l'étalement urbain et favorisation du développement.

Le département du Lot-et-Garonne est sur la bonne voie vers un développement durable, néanmoins des freins sont encore présents, notamment pour la mise en place des politiques de limitation de l'urbanisation. De cette façon, ce travail ouvre des perspectives de recherche plus larges sur les conditions de réussite d'une sobriété foncière socialement acceptée dans les territoires ruraux et périurbains. Comprendre comment infléchir durablement les pratiques résidentielles, intégrer les aspirations des habitants dans les stratégies d'aménagement et anticiper les mutations des modes de vie apparaît comme un chantier scientifique et opérationnel majeur. Le développement durable de ces territoires dépendra de leur capacité à faire de la limitation de l'étalement urbain non pas une contrainte imposée, mais un projet de société partagé, porteur de nouvelles formes d'habiter et de cohabiter avec les espaces agricoles et naturels.

Bibliographie :

Documents académiques

- Bombenger, P.-H. (2013). L'urbanisme en campagne : Pratiques de planification des sols et d'aide à la décision dans des communes rurales françaises. *Annuaire des Collectivités Locales*, 33(1), 76369. <https://doi.org/10.3406/coloc.2013.2472>
- Bonvallet, A. (2018). *Dévitilisation des centres-villes et périurbanisation : le cas de Poitiers et des vallées du Clain* (p. 86). <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01834284>
- Cavailhès, Jean. (2004). La ville périurbaine. *Revue économique*, 54(1), 5–34. Cairn.info. <https://shs-cairn-info.ezproxy.u-bordeaux-montaigne.fr/revue-economique-2003-1-page-5>
- Cazaurang, J. (2017). *L'efficacité des documents d'urbanisme dans la préservation de la consommation foncière agricole et naturelle* [Mémoire de Master 1, Université Toulouse Jean Jaurès]. <https://dante.univ-tlse2.fr/access/files/original/24ff3739201c8f2123fc0454090122fa5514b5f0.pdf>
- Charmes, E. (2013). L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ? *HAL Open Science*. <https://shs.hal.science/halshs-00849424/document>
- Delattre, R. (2022). Réguler l'étalement urbain : les services de l'État français face aux projets d'urbanisme locaux. *HAL-SHS*. <https://shs.hal.science/halshs-04606108>
- Escaffre, F. (2018). *Histoire du village : de l'exode rural aux passions résidentielles*. https://www.agrobiosciences.org/IMG/pdf/cahier_escaffre_Village.pdf
- Gorniak, S. (s. d.). *Les dispositifs de lutte contre l'étalement urbain*. [Mémoire de fin d'étude diplôme d'ingénieur CNAM, Ecole Supérieure Nationale des Géomètres et Topographes] <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01835507/file/GORNIAC%20Simon.pdf>
- Hubert, Y. (s. d.). Approche sur le binôme « agri-culture et ville-culture ». *CITEGO*. https://www.citego.org/bdf_fiche-document-918_fr.html
- Idt, J., Le Bivic, C., & Pauchon, A. (2023). L'urbanisme rural sous contrainte de croissance : Les périphéries rurales de Genève et Luxembourg sur le territoire français. *Territoire en mouvement*, 59. <https://doi.org/10.4000/tem.10046>
- Jousseau, V. (2020). *Plouc Pride : Récit pour les campagnes* [Thèse de doctorat, Université Toulouse Jean Jaurès]. <https://shs.hal.science/tel-02880765>
- Jousseau, V. (2016). Suffit-il de densifier ? Trois réflexions sur les enjeux d'un urbanisme rural contemporain. Dans *La renaissance rurale d'un siècle à l'autre*. LISST Dynamiques Rurales / CNFG. <https://hal.science/hal-01428659>
- Le Bivic, C. (2023). Tensions sur le foncier agricole : l'action des Safer au prisme du ZAN. *Administration*, 280(4), 50–52. <https://doi.org/10.3917/admi.280.0050>
- Lévy, J., & Lussault, M. (2003). *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*. Belin.

- Miot, Y., & Vivant, E. (2023). Quel urbanisme dans/pour les espaces ruraux ? *Territoire en mouvement*, 59. <https://doi.org/10.4000/tem.10873>
- Payen, P. (s. d.). (2016) *La vacance en milieu rural*. [Mémoire de Master 1 : Aménagement et projets de territoires, Université Jean Jaurès Toulouse]. <https://dante.univ-tlse2.fr/access/files/original/fed638acc9a4c1aca8b071ed0fad8effdaf1ecb7.pdf>
- Stébé, J.-M. (2020). La préférence française pour le pavillon. *Constructif*, 57(3), 25–28. <https://doi.org/10.3917/const.057.0025>

Dossiers et rapports

- Agreste. (2021, avril). *L'occupation du sol entre 1982 et 2018. Les Dossiers*, 3. https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/download/publication/publie/Dos2103/Dossiers%202021-3_TERUTI.pdf
- Agreste & DRAAF Nouvelle-Aquitaine. (2021, septembre). *Diagnostic de territoire. Dynamiques agricoles en Lot-et-Garonne. Étude Nouvelle-Aquitaine*, 27. https://draaf.nouvelle-aquitaine.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/AgresteNA_Etude_DT_27sept2021_Lot-et-Garonne_cle8a25af.pdf
- ANCT. (2021, juillet). *Lot-et-Garonne. L'agence dans votre département*. https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2021-10/ANCT_Fiche_47_Lot-et-Garonne%20STC.pdf
- Assemblée nationale. (26 juin 2025). *Rapport d'information n° 1647 (XVII^e législature) – Sur l'évaluation du programme Action cœur de ville*. [Rapport PDF]. https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/17/rapports/cec/l17b1647_rapport-information.pdf
- Bonneaud, F. (2016, juin). *Les principales dynamiques des paysages de Lot-et-Garonne depuis cinquante ans. Atlas des paysages de Lot-et-Garonne*. https://atlaspaysages.lotetgaronne.fr/IMG/pdf/principales_dynamiques_cle058376.pdf
- Cerema. (2023, septembre). *Analyse de la consommation d'espaces. Période du 1er janvier 2009 au 1er janvier 2022. Rapport d'étude*. https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/rapport_V4_2009-2022.pdf
- Commissariat général au développement durable. (2010, juin). *L'étalement urbain. L'environnement en France*. https://www.notre-environnement.gouv.fr/IMG/pdf/re_2010_-_l_etalement_urbain.pdf
- Ecovia Ingénieur Conseil. (2011). *Profil environnemental du Lot-et-Garonne. Tome 2 : Diagnostic*. https://www.mairie-tonneins.fr/fileadmin/Collectivites/Tonneins_47400/Documents/Images/fiche5_3_Profil_Lot_et_Garonne_Tome_2_Diagnostic-comprimee.pdf

- Observatoire de l'habitat de Lot-et-Garonne. (s. d.). *Rapport d'observation*.

Sitographie

- Agrinove. (2022, 22 mars). *État des lieux sur l'agriculture dans le Lot-et-Garonne*. <https://agrinove-technopole.com/2022/03/agriculture-lot-et-garonne>
- ANAH. (s. d.). *Situer son territoire sur la carte des Opah*. <https://www.anah.gouv.fr/collectivites/support/cartographie>
- ANCT. (s. d.). *Notre mission*. <https://anct.gouv.fr/notre-mission>
- Bersauter, S. (2022, 9 décembre). Les paysans et les élus pas zen face au dispositif ZAN. *Le Petit Bleu*. <https://www.petitbleu.fr/2022/12/09/les-paysans-et-les-elus-pas-zen-face-au-dispositif-zan-10857062.php>
- Cerema. (s. d.). *L'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH)*. <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/loperation-programmee-pour-lamelioration-lhabitat-opah>
- Cerema. (s. d.). *Villes petites et moyennes : de la revitalisation à la résilience*. <https://www.cerema.fr/fr/actualites/villes-petites-moyennes-revitalisation-resilience>
- Denis, G. (s. d.). *Les entreprises de Lot-et-Garonne (47)*. Invest in Nouvelle Aquitaine. <https://www.invest-in-nouvelle-aquitaine.fr/entreprises-nouvelle-aquitaine/entreprises-lot-et-garonne/>
- Département du Lot-et-Garonne. (s. d.). *Natura 2000*. <https://www.lotetgaronne.fr/nos-services/environnement/natura-2000>
- Département du Lot-et-Garonne. (s. d.). *Préservation des milieux naturels*. <https://www.lotetgaronne.fr/nos-services/environnement/preservation-des-milieux-naturels>
- E.V. (2022, 29 novembre). Urbanisme en Lot-et-Garonne : les maires vent debout contre le programme qui demande de réduire l'artificialisation des terres. *Sud Ouest*. <https://www.sudouest.fr/lot-et-garonne/agen/urbanisme-en-lot-et-garonne-les-maires-vent-debout-contre-le-programme-qui-demande-de-reduire-l-artificialisation-13179495.php>
- Gasparini, M. (2025, 12 mai). Villages d'avenir : ces petites communes qui voient grand en Lot-et-Garonne. *Quidam Hebdo*. <https://quidam-hebdo.com/2025/05/12/villages-davenir-ces-petites-communes-qui-voient-grand-en-lot-et-garonne/>
- Géoconfluences. (s. d.). *Étalement urbain (urban sprawl) / Expansion urbaine*. <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/etalement-urbain-urban-sprawl-expansion-urbaine>
- IGN, Remonter le temps. <https://remonterletemps.ign.fr/>
- Insee. (2024, 27 février). *Dossier complet Département du Lot-et-Garonne (47)*. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=DEP-47>

- Insee. (s. d.). *Lot-et-Garonne, confluence de l'agriculture et de l'industrie*. Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine, 108. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5896070>
- Les OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) et les PIG (Programme d'Intérêt Général) en Lot-et-Garonne. (s. d.). ADIL 47. [https://www.adil47.org/...](https://www.adil47.org/)
- Loi 20 juillet 2023 accompagnement élus contre artificialisation sols. (2023). *Vie publique*. <https://www.vie-publique.fr/loi/288650-loi-20-juillet-2023-accompagnement-elus-contre-artificialisation-sols>
- Loi climat et résilience : résumé des points clés. (s. d.). <https://www.developpement-durable-air.fr/loi-climat-resilience-resume-des-mesures-cles-pour-la-transition-ecologique/>
- Lot-et-Garonne. *Petites Régions Agricoles*. Services de l'État dans le Lot-et-Garonne. <https://www.lot-et-garonne.gouv.fr/>
- Natura 2000. (s. d.). *Qu'est-ce que Natura 2000 ?* <https://www.natura2000.fr/qu-est-ce-que-natura-2000>
- Observatoire des territoires. (s. d.). *Cartographie interactive*. ANCT. [https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/...](https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/)
- Préfet de Lot-et-Garonne. (2023, 25 septembre). *Installation du Comité Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de Lot-et-Garonne*. [https://www.lot-et-garonne.gouv.fr/...](https://www.lot-et-garonne.gouv.fr/)
- Proposition de loi TRACE : maintenir et assouplir. (s. d.). Ministère de la Transition écologique. [https://www.ecologie.gouv.fr/...](https://www.ecologie.gouv.fr/)
- Rey-Lefebvre, I. (2021, 8 novembre). La maison individuelle avec jardin, modèle de logement au centre d'une « bataille culturelle ». *Le Monde*. [https://www.lemonde.fr/...](https://www.lemonde.fr/)
- Vie publique. (2023, 29 novembre). *Zéro artificialisation nette (ZAN) : comment protéger les sols ?* <https://www.vie-publique.fr/eclairage/287326-zero-artificialisation-nette-zan-comment-protger-les-sols>

Annexes

Annexe 1 : Questionnaire sur les projets de revitalisation, mené auprès des chefs de projets du Lot-et-Garonne, dans le cadre de mon stage à la DDT47.

Questionnaire sur la revitalisation :

Actuellement en stage à la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne (DDT 47), dans le cadre de mon mémoire de Master 2 en Urbanisme et Aménagement à l'Université Bordeaux Montaigne, je mène une étude sur les dynamiques et projets de revitalisation urbaine à l'échelle départementale, avec une attention particulière portée à la sobriété foncière. Ce travail a pour objectif de mieux comprendre les logiques de mise en œuvre et d'impact des projets portés par les communes engagées dans des démarches de revitalisation via des programmes tels qu'Action Cœur de Ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD), Villages d'Avenir, ou une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Je vous invite à remplir ce court questionnaire, conçu pour recueillir vos retours d'expérience autour d'un ou deux projets de revitalisation que vous considérez comme structurants ou emblématiques pour votre territoire, qu'ils aient été réalisés ou soient en cours de réalisation. Les éléments recueillis alimenteront une analyse des démarches de revitalisation dans le Lot-et-Garonne au sein de la DDT47, et contribueront à la rédaction de mon mémoire sur les politiques de revitalisation urbaines adaptée aux contextes locaux, pour favoriser la sobriété foncière et un développement durable du territoire.

Je vous remercie par avance pour le temps que vous pourrez consacrer à ce questionnaire. Votre expertise et votre retour d'expérience sont essentiels à la compréhension fine des enjeux locaux et à la valorisation des projets menés dans le département.

Informations générales:

Nom et prénom :

Fonction actuelle :

Structure ou collectivité :

Description d'un ou deux projets marquants dans le cadre du/des programmes de revitalisation, en lien avec la revitalisation urbaine et la sobriété foncière :

Projet 1:

Nom ou intitulé du projet :

Description du projet:

Commune concernée :

Programme de revitalisation de l'ANCT :

- Action Cœur de Ville
- Petite Ville de Demain
- Village d'Avenir
- Aucun

ORT engagée: Oui / Non

Statut du projet :

- Réalisé
- En cours
- A l'étude

Année de réalisation (prévisionnel si projet non réalisé):

Calendrier et étapes du projet (prévisionnel si projet non réalisé):

Contexte d'émergence du projet :

Quelle problématique locale le projet vise-t-il à résoudre ? Répond t-il à un besoin sur le territoire ?

Provient-il d'une volonté ancienne ou récente ?

Qui est à l'initiative du projet (commune, intercommunalité, acteur privé, habitants...) ?

Objectifs du projet :

Quels étaient les objectifs principaux du projet ?

S'intègre-t-il dans une logique de sobriété foncière (réhabilitation, renouvellement urbain, lutte contre l'étalement, etc.) ? Et comment ?

En quoi ce projet est-il marquant pour votre territoire ?

Déroulement du projet :

Quelles ont été/seront les grandes étapes du projet ?

Quels leviers d'action ont été/seront mobilisés pour la réussite du projet (outils fonciers, aide en ingénierie, AMO, partenariats, etc.) ?

Le projet a-t-il bénéficié d'un portage politique important ?

Le projet a-t-il nécessité une acquisition foncière ? Si oui comment celle-ci s'est déroulée ? Quels acteurs ont été impliqués ?

Quels types d'études ont été réalisées pendant l'élaboration du projet ?

Quelle concertation a été menée en amont de la mise en place du projet ?

Quels partenaires et financeurs ont été/ seront impliqués ?

De quels types de financements a bénéficié le projet ?

Quel est le coût (réel ou prévisionnel) du projet ?

Difficultés rencontrées :

Il y a-t-il des difficultés rencontrées? Si oui, à quelle étape du projet ?

De quelles natures étaient-elles (techniques, foncières, politiques, financières, sociales...) ?

Comment ont-elles été surmontées ?

Le projet aurait-il vu le jour si la commune n'avait pas disposé de programme/ opération de revitalisation ? (programme de l'ANCT ou ORT)

Résultats et retombées du projet si réalisé ou bien avancé :

Le fonctionnement actuel du projet est-il satisfaisant ? Et pourquoi ?

Quels effets a-t-il eus/ sont attendus sur la commune (dynamique commerciale et démographique, cadre de vie, attractivité, mobilisation citoyenne, etc.) ?

Apports pour les futures opérations :

Quelles leçons tirez-vous de ce projet ?

Reproduiriez-vous ce type d'intervention ailleurs ? Sous quelles conditions ?

Perspectives et retours d'expérience:

Selon vous, quels sont les ingrédients-clés de réussite pour un projet de revitalisation urbaine en milieu rural ou de petite ville ?

Quels conseils donneriez-vous à une collectivité/porteur de projet qui souhaite initier une démarche similaire ?

Quelle a été la plus value apportée par l'adhésion à un programme/opération de revitalisation ?

Autres remarques:

Projet 2:

Nom ou intitulé du projet :

Description du projet:

Commune concernée :

Programme de revitalisation de l'ANCT :

- Action Coeur de Ville
- Petite Ville de Demain
- Village d'Avenir
- Aucun

ORT engagée: Oui / Non

Statut du projet :

- Réalisé
- En cours

- A l'étude

Année de réalisation (prévisionnel si projet non réalisé):

Calendrier et étapes du projet (prévisionnel si projet non réalisé):

Contexte d'émergence du projet :

Quelle problématique locale le projet vise-t-il à résoudre ? Répond t-il à un besoin sur le territoire ?

Provient-il d'une volonté ancienne ou récente ?

Qui est à l'initiative du projet (commune, intercommunalité, acteur privé, habitants...) ?

Objectifs du projet :

Quels étaient les objectifs principaux du projet ?

S'intègre-t-il dans une logique de sobriété foncière (réhabilitation, renouvellement urbain, lutte contre l'étalement, etc.) ? Et comment ?

En quoi ce projet est-il marquant pour votre territoire ?

Déroulement du projet :

Quelles ont été/seront les grandes étapes du projet ?

Quels leviers d'action ont été/seront mobilisés pour la réussite du projet (outils fonciers, aide en ingénierie, AMO, partenariats, etc.) ?

Le projet a-t-il bénéficié d'un portage politique important ?

Le projet a-t-il nécessité une acquisition foncière ? Si oui comment celle-ci s'est déroulée ? Quels acteurs ont été impliqués ?

Quelles types d'études ont été réalisées pendant l'élaboration du projet ?

Quelle concertation a été menée en amont de la mise en place du projet ?

Quels partenaires et financeurs ont été/ seront impliqués ?

De quels types de financements a bénéficié le projet ?

Quel est le coût (réel ou prévisionnel) du projet ?

Difficultés rencontrées :

Il y a-t-il des difficultés rencontrées? Si oui, à quelle étape du projet ?

De quelles natures étaient-elles (techniques, foncières, politiques, financières, sociales...) ?

Comment ont-elles été surmontées ?

Le projet aurait-il vu le jour si la commune n'avait pas disposé de programme/ opération de revitalisation ? (programme de l'ANCT ou ORT)

Résultats et retombées du projet si réalisé ou bien avancé :

Le fonctionnement actuel du projet est-il satisfaisant ? Et pourquoi ?

Quels effets a-t-il eus/ sont attendus sur la commune (dynamique commerciale et démographique, cadre de vie, attractivité, mobilisation citoyenne, etc.) ?

Apports pour les futures opérations :

Quelles leçons tirez-vous de ce projet ?

Reproduiriez-vous ce type d'intervention ailleurs ? Sous quelles conditions ?

Perspectives et retours d'expérience:

Selon vous, quels sont les ingrédients-clés de réussite pour un projet de revitalisation urbaine en milieu rural ou de petite ville ?

Quels conseils donneriez-vous à une collectivité/porteur de projet qui souhaite initier une démarche similaire ?

Quelle a été la plus value apportée par l'adhésion à un programme/opération de revitalisation ?

Autres remarques:

Annexe 2 : Réponse au questionnaire de Juliette Gasnier, cheffe de projets revitalisation à la ville d'Aiguillon

Questionnaire sur les projets de revitalisation urbaine :

Actuellement en stage à la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne (DDT 47), dans le cadre de mon mémoire de Master 2 en Urbanisme et Aménagement à l'Université Bordeaux Montaigne, je mène une étude sur les dynamiques et projets de revitalisation urbaine à l'échelle départementale, avec une attention particulière portée à la sobriété foncière. Ce travail a pour objectif de mieux comprendre les logiques de mise en œuvre et d'impact des projets portés par les communes engagées dans des démarches de revitalisation via des programmes tels qu'Action Cœur de Ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD), Villages d'Avenir, ou une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Je vous invite à remplir un court questionnaire, conçu pour recueillir vos retours d'expérience autour d'un ou deux projets de revitalisation que vous considérez comme structurants ou emblématiques pour votre territoire, qu'ils aient été réalisés ou soient en cours de réalisation. Les éléments recueillis alimenteront une analyse des démarches de revitalisation dans le Lot-et-Garonne au sein de la DDT47, et contribueront à la rédaction de mon mémoire sur les politiques de revitalisation urbaines adaptée aux contextes locaux, pour favoriser la sobriété foncière et un développement durable du territoire.

Je vous remercie par avance pour le temps que vous pourrez consacrer à ce questionnaire. Votre expertise et votre retour d'expérience sont essentiels à la compréhension fine des enjeux locaux et à la valorisation des projets menés dans le département.

Informations générales :

Nom et prénom : **GASNIER Juliette**
Fonction actuelle : **Cheffe de projets revitalisation**
Structure ou collectivité : **Ville d'Aiguillon**

Description d'un ou deux projets marquants dans le cadre du/des programmes de revitalisation, en lien avec la revitalisation urbaine et la sobriété foncière :

Projet 1:

Nom ou intitulé du projet : **Réhabilitation du Pavillon Nord**
Description du projet : **Création de 13 logements locatifs et de 3 cellules commerciales dans l'ancien pavillon du château des Ducs**
Commune concernée : **Ville d'Aiguillon**

Programme de revitalisation de l'ANCT :

- ~~Action Cœur de Ville~~
- **Petite Ville de Demain (+ la commune fait partie des lauréats de l'AMI « Centres-bourgs » de la Région Nouvelle-Aquitaine)**
- ~~Village d'Avenir~~
- ~~Aucun~~

ORT engagée: **Oui / Non**

Statut du projet :

- Réalisé (inauguration organisée en avril 2025, tous les logements et commerces sont loués)
- ~~En cours~~
- ~~A l'étude~~

Année de réalisation (prévisionnel si projet non réalisé) : 2022 - 2024

Calendrier et étapes du projet (prévisionnel si projet non réalisé) :

2022 : AVP du Pavillon Nord

Janvier – 2023 : Démarrage des travaux

Novembre – 2023 : Fin des travaux et mise en location des logements et des commerces

Contexte d'émergence du projet :

Quelle problématique locale le projet vise-t-il à résoudre ? Répond-il à un besoin sur le territoire ?

Provient-il d'une volonté ancienne ou récente ?

Qui est à l'initiative du projet (commune, intercommunalité, acteur privé, habitants, ...) ?

Le projet vise à réhabiliter un bâtiment patrimonial situé dans le centre-ville d'Aiguillon.

La création de 13 logements locatifs communaux aux étages permet de compléter l'offre de logements locatifs de qualité dans le centre-ville et à proximité immédiate de la Cité Scolaire. Certains logements ont été conçus pour répondre aux besoins d'étudiants ou d'enseignants de la Cité Scolaire (petite typologie T2). La gestion locative est assurée par l'agence immobilière « Arobase Immobilier ». A ce jour, tous les logements sont loués.

La création de 3 cellules commerciales communales a permis la création de 2 nouveaux commerces dans le centre-ville d'Aiguillon (une boulangerie/pâtisserie/salon de thé et une boutique de prêt-à-porter). La troisième cellule est louée par un coiffeur, il était présent sur la commune mais en périphérie. Ces 3 cellules sont proposées avec des loyers modérés afin d'accompagner les porteurs de projets dans la réussite de leurs projets.

Le projet a été porté par la commune d'Aiguillon et en partenariat avec les acteurs techniques et financiers. Il avait émergé avec la précédente municipalité lors du précédent mandat et a été re-travaillé avec l'équipe municipale actuelle.

Objectifs du projet :

Quels étaient les objectifs principaux du projet ?

S'intègre-t-il dans une logique de sobriété foncière (réhabilitation, renouvellement urbain, lutte contre l'étalement, etc.) ? Et comment ?

En quoi ce projet est-il marquant pour votre territoire ?

Ce projet a permis de répondre aux 3 objectifs suivants :

- Renforcer l'offre commerciale et de proximité en centre-ville,
- Proposer une offre de logements de qualité et répondant aux besoins des habitants dans le centre-ville,

- Rénover un bâtiment patrimonial en cœur de ville.

Le projet s'inscrit dans une réelle logique de sobriété foncière en réhabilitation un bâtiment existante. De plus la rénovation a respecté les objectifs du Grenelle de l'environnement en ramenant l'étiquette de sa consommation d'énergie primaire (CEP) de G à C.

Le classement aux monuments historiques de l'enveloppe extérieure du bâtiment a engendré de fortes contraintes pour l'aménagement intérieur (lots techniques, passage de réseaux, etc.). De nombreux échanges ont été organisés tout au long du projet avec la DRAC et l'ABF.

Ce projet est stratégique pour la revitalisation du centre-ville d'Aiguillon de par sa localisation (au cœur de l'hyper centre), son volet patrimonial (ancienne aile du château des Ducs) et les usages créés (13 logements locatifs et 3 cellules commerciales).

Déroulement du projet :

Quelles ont été/seront les grandes étapes du projet ?

Quels leviers d'action ont été/seront mobilisés pour la réussite du projet (outils fonciers, aide en ingénierie, AMO, partenariats, etc.) ?

Le projet a-t-il bénéficié d'un portage politique important ?

Le projet a-t-il nécessité une acquisition foncière ? Si oui comment celle-ci s'est déroulée ? Quels acteurs ont été impliqués ?

Quels types d'études ont été réalisées pendant l'élaboration du projet ?

Quelle concertation a été menée en amont de la mise en place du projet ?

Quels partenaires et financeurs ont été/ seront impliqués ?

De quels types de financements a bénéficié le projet (subventions, aides, prêts, fond propre...) ? Quels sont les montants de ces financements ?

Ces financements ont-ils été difficiles à obtenir ?

Quel est le coût (réel ou prévisionnel) total du projet ?

Le projet a été fortement porté politiquement par les élus de la commune d'Aiguillon.

Le plan de financement du projet est le suivant :

- Dépenses (HT) : 1 803 648€
- Recettes : 1 124 465€ soit 63%
 - Région Na : 210 000€
 - Communauté de Communes : 135 851€
 - Fonds Européens : 40 000€
 - Etat : 738 614€
- Autofinancement – Ville d'Aiguillon : 649 183€ soit 37%

L'acquisition foncière avait déjà été réalisée par la précédente équipe municipale.

Difficultés rencontrées :

Il y a-t-il des difficultés rencontrées ? Si oui, à quelle étape du projet ?

De quelles natures étaient-elles (techniques, foncières, politiques, financières, sociales...) ?

Comment ont-elles été surmontées ?

Le projet aurait-il vu le jour si la commune n'avait pas disposé de programme/ opération de revitalisation ? (Programme de l'ANCT ou ORT)

Les contraintes rencontrées ont été d'ordre technique, principalement dues au classement du bâtiment aux monuments historiques. De nombreux allers-retours ont été faits avec l'ABF.

Ce projet aurait probablement vu le jour si la commune n'était pas PVD mais il aurait peut-être été moins subventionné donc le projet aurait été moins conséquent.

Résultats et retombées du projet si réalisé ou bien avancé :

Le fonctionnement actuel du projet est-il satisfaisant ? Et pourquoi ?

Quels effets a-t-il eus/ sont attendus sur la commune (dynamique commerciale et démographique, cadre de vie, attractivité, mobilisation citoyenne, etc.) ?

Aujourd'hui le projet peut être considéré comme réussi et a atteint ses objectifs. Tous les logements ont été loués rapidement, ce qui démontre un réel besoin de logements locatifs de qualité dans le centre-ville. Les 3 cellules commerciales sont aussi louées à ce jour et cela a permis l'accueil de 2 nouveaux commerces dans le centre-ville. Ce projet participe grandement à la revitalisation du centre-ville d'Aiguillon.

Apports pour les futures opérations :

Quelles leçons tirez-vous de ce projet ?

Reproduiriez-vous ce type d'intervention ailleurs ? Sous quelles conditions ?

Le projet pourrait être reproduit par la commune sur un autre site à réhabiliter. Toutefois il faut veiller à la soutenabilité financière de la commune. Aussi, pour d'autres projets (réhabilitation de l'ancien INSTEP) la commune a fait appel à l'OPH Habitatlys pour porter la réhabilitation et la création de 6 logements locatifs sociaux.

1. Perspectives et retours d'expérience:

Selon vous, quels sont les ingrédients-clés de réussite pour un projet de revitalisation urbaine en milieu rural ou de petite ville ?

Quels conseils donneriez-vous à une collectivité/porteur de projet qui souhaite initier une démarche similaire ?

Quelle a été la plus-value apportée par l'adhésion à un programme/opération de revitalisation ?

Les ingrédients-clés de réussite des projets de revitalisation sont : l'ingénierie locale, le travail partenarial (avec les partenaires techniques et financeurs), l'accompagnement financier.

La plus-value de l'opération de revitalisation a été l'accompagnement des partenaires financeurs.

Autre(s) remarque(s):

Lien vers une vidéo réalisée sur le projet : <https://youtu.be/0o14ANOyB24?feature=shared>

Projet 2 :

Nom ou intitulé du projet : **Rénovation et extension du cinéma Le Confluent**

Description du projet : **Le projet consiste en la rénovation de la salle actuelle du cinéma et la création d'une seconde salle. Le projet prévoit également la réfection du hall d'accueil.**

Commune concernée : **Ville d'Aiguillon**

Programme de revitalisation de l'ANCT :

- ~~Action Coeur de Ville~~
- **Petite Ville de Demain (+ la commune fait partie des lauréats de l'AMI « Centres-bourgs » de la Région Nouvelle-Aquitaine)**
- ~~Village d'Avenir~~
- ~~Aucun~~

ORT engagée : **Oui / ~~Non~~**

Statut du projet :

~~- Réalisé~~

- En cours : les travaux ont débuté en mai 2025 et devraient se terminer au cours du premier trimestre 2026

~~- A l'étude~~

Année de réalisation (prévisionnel si projet non réalisé) : **2025 - 2026**

Calendrier et étapes du projet (prévisionnel si projet non réalisé) :

- **2021 : Etude avec le BE HEXACOM sur le potentiel de développement du cinéma**
- **2025 : lancement des travaux**
- **2026 : réception des travaux**

Contexte d'émergence du projet :

Quelle problématique locale le projet vise-t-il à résoudre ? Répond-il à un besoin sur le territoire ?

Provient-il d'une volonté ancienne ou récente ?

Qui est à l'initiative du projet (commune, intercommunalité, acteur privé, habitants...) ?

La Ville d'Aiguillon est à l'initiative de ce projet. Elle a travaillé sur le projet en lien étroit avec l'association « Le Confluent » qui gère le cinéma.

Le cinéma faisait face à la menace d'une fermeture administrative suite à la visite de la commission de sécurité et des services de l'Etat en 2020. Aussi, la municipalité a décidé de

réagir et de lancer des travaux de rénovation du cinéma actuel qui comporte une seule salle (254 places). L'étude réalisée par le bureau d'études HEXACOM a mis en évidence le besoin de créer une seconde salle pour que le cinéma se développe (diversification de l'offre cinématographique, accueil de séminaires, conférences, galas, etc.). Le projet prévoit donc la rénovation de la salle actuelle, la création d'une nouvelle salle (environ 70 places) et la réhabilitation du hall d'accueil / billetterie.

Objectifs du projet :

Quels étaient les objectifs principaux du projet ?

S'intègre-t-il dans une logique de sobriété foncière (réhabilitation, renouvellement urbain, lutte contre l'étalement, etc.) ? Et comment ?

En quoi ce projet est-il marquant pour votre territoire ?

Afin de pouvoir proposer un équipement public de meilleure qualité aux habitants de la ville et du bassin de vie et d'éviter la fermeture administrative du cinéma, les élus de la commune d'Aiguillon ont décidé de lancer le projet de rénovation et d'extension de ce site culturel. Ce projet s'inscrit dans le programme de redynamisation du centre-ville et dans le plan-guide « Aiguillon 2035 ».

Ce projet s'inscrit également dans une logique de sobriété foncière en réhabilitation le site existant, situé en centre-ville.

Ce projet est marquant pour la commune et plus globalement pour le bassin de vie en maintenant et développant une offre culturelle abordable pour tous.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Doter la Ville d'Aiguillon et son bassin de vie d'un cinéma moderne,
- Mettre aux normes le bâtiment conformément aux prescriptions du CNC, de l'ABF, de la réglementation de l'urbanisme et des réglementations en vigueur,
- Améliorer l'offre et renforcer l'accueil du public en modernisant les services,
- Permettre au cinéma d'être un véritable acteur culturel et économique au sein du centre-ville,
- Redéfinir les espaces intérieurs et extérieurs et insérer l'équipement dans l'environnement paysager.

Déroulement du projet :

Quelles ont été/seront les grandes étapes du projet ?

Quels leviers d'action ont été/seront mobilisés pour la réussite du projet (outils fonciers, aide en ingénierie, AMO, partenariats, etc.) ?

Le projet a-t-il bénéficié d'un portage politique important ?

Le projet a-t-il nécessité une acquisition foncière ? Si oui comment celle-ci s'est déroulée ?
Quels acteurs ont été impliqués ?

Quels types d'études ont été réalisées pendant l'élaboration du projet ?

Quelle concertation a été menée en amont de la mise en place du projet ?

Quels partenaires et financeurs ont été/ seront impliqués ?

De quels types de financements a bénéficié le projet (subventions, aides, prêts, fond propre...) ?
Quels sont les montants de ces financements ?

Ces financements ont-ils été difficiles à obtenir ?

Quel est le coût (réel ou prévisionnel) total du projet ?

Le projet n'a pas nécessité d'acquisition foncière car le bâtiment appartient à la mairie. Le projet a été travaillé en collaboration étroite avec l'association qui gère le cinéma, l'ABF et les partenaires financeurs.

Une étude avec le bureau d'études HEXACOM a été réalisée en 2021 pour définir le potentiel de développement du cinéma et de création d'une seconde salle.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

- Dépenses (HT) : 1 889 208€
- Recettes : 1 511 367€ soit 80%
 - FEDER (UE) : 150 000€
 - Etat (Fonds Vert) : 424 483€
 - Etat (DSIL) : 241 739€
 - Région NA : 200 000€
 - CD 47 (FACIL) : 150 000€
 - CNC : 295 145€
 - Communauté de Communes : 50 000€
- Autofinancement de la Ville d'Aiguillon : 377 841€ soit 20%

Difficultés rencontrées :

Il y a-t-il des difficultés rencontrées ? Si oui, à quelle étape du projet ?

De quelles natures étaient-elles (techniques, foncières, politiques, financières, sociales...) ?

Comment ont-elles été surmontées ?

Le projet aurait-il vu le jour si la commune n'avait pas disposé de programme/ opération de revitalisation ? (Programme de l'ANCT ou ORT)

La création de la nouvelle salle a nécessité de démolir le foyer de l'automne, salle associative appartenant à la mairie. Les associations qui occupaient très ponctuellement cette salle ont été relogées dans une autre salle de la mairie.

Le projet a nécessité plusieurs allers-retours avec l'ABF.

Le projet aurait peut-être vu le jour sans le programme mais l'engagement plus faible des financeurs n'aurait peut-être pas permis la création de cette seconde salle.

Résultats et retombées du projet si réalisé ou bien avancé :

Le fonctionnement actuel du projet est-il satisfaisant ? Et pourquoi ?

Quels effets a-t-il eus/ sont attendus sur la commune (dynamique commerciale et démographique, cadre de vie, attractivité, mobilisation citoyenne, etc.) ?

Aujourd'hui le site est en travaux donc nous n'avons pas de recul suffisant sur les retombées de ce projet. Nous espérons qu'il permettra de rendre le centre-ville plus attractif et à l'association de diversifier et développer l'offre cinématographique proposée, ce qui n'est pas possible aujourd'hui avec une seule salle. Pendant les travaux, le cinéma a été délocalisé dans la salle polyvalente de la Cité Scolaire.

Apports pour les futures opérations :

Quelles leçons tirez-vous de ce projet ?

Reproduiriez-vous ce type d'intervention ailleurs ? Sous quelles conditions ?

Sans objet : un seul cinéma sur Aiguillon devrait suffire 😊

2. Perspectives et retours d'expérience :

Selon vous, quels sont les ingrédients-clés de réussite pour un projet de revitalisation urbaine en milieu rural ou de petite ville ?

Quels conseils donneriez-vous à une collectivité/porteur de projet qui souhaite initier une démarche similaire ?

Quelle a été la plus-value apportée par l'adhésion à un programme/opération de revitalisation ?

Mêmes réponses que pour le projet n°1

Autre(s) remarque(s) :

Annexe 3 : Réponse au questionnaire de Christophe Quetu, chef de projet Petite Ville de Demain à la communauté de communes de Pays de Duras (CCPD)

Questionnaire sur les projets de revitalisation urbaine :

Actuellement en stage à la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne (DDT 47), dans le cadre de mon mémoire de Master 2 en Urbanisme et Aménagement à l'Université Bordeaux Montaigne, je mène une étude sur les dynamiques et projets de revitalisation urbaine à l'échelle départementale, avec une attention particulière portée à la sobriété foncière. Ce travail a pour objectif de mieux comprendre les logiques de mise en œuvre et d'impact des projets portés par les communes engagées dans des démarches de revitalisation via des programmes tels qu'Action Cœur de Ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD), Villages d'Avenir, ou une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Je vous invite à remplir un court questionnaire, conçu pour recueillir vos retours d'expérience autour d'un ou deux projets de revitalisation que vous considérez comme structurants ou emblématiques pour votre territoire, qu'ils aient été réalisés ou soient en cours de réalisation. Les éléments recueillis alimenteront une analyse des démarches de revitalisation dans le Lot-et-Garonne au sein de la DDT47, et contribueront à la rédaction de mon mémoire sur les politiques de revitalisation urbaines adaptée aux contextes locaux, pour favoriser la sobriété foncière et un développement durable du territoire.

Je vous remercie par avance pour le temps que vous pourrez consacrer à ce questionnaire. Votre expertise et votre retour d'expérience sont essentiels à la compréhension fine des enjeux locaux et à la valorisation des projets menés dans le département.

Informations générales:

Nom et prénom : **quetu christophe**

Fonction actuelle : **pvd**

Structure ou collectivité : **ccpd**

Description d'un ou deux projets marquants dans le cadre du/des programmes de revitalisation, en lien avec la revitalisation urbaine et la sobriété foncière :

Projet 1:

Nom ou intitulé du projet : **requalification du camping de duras**

Description du projet: **reprise et réaménagement d'un camping en friche**

Commune concernée : **duras**

Programme de revitalisation de l'ANCT :

- Action Cœur de Ville
- **Petite Ville de Demain x**
- Village d'Avenir
- Aucun

ORT engagée: **Oui**

Statut du projet :

- En cours

Année de réalisation (prévisionnel si projet non réalisé): 2026/2027

Calendrier et étapes du projet (prévisionnel si projet non réalisé):

Contexte d'émergence du projet :

Quelle problématique locale le projet vise-t-il à résoudre ? Répond t-il à un besoin sur le territoire ?

Réhabilitation terrain de 6,7 ha en friche

Provient-il d'une volonté ancienne ou récente ? volonté ancienne mais pas de repreneur

Qui est à l'initiative du projet (commune, intercommunalité, acteur privé, habitants...) privé

Objectifs du projet :

Quels étaient les objectifs principaux du projet ? reprendre et développer un nouveau camping

S'intègre-t-il dans une logique de sobriété foncière (réhabilitation, renouvellement urbain, lutte contre l'étalement, etc.) ? Et comment ? oui en friche

En quoi ce projet est-il marquant pour votre territoire ? si les objectifs sont atteints on espère à terme une centaine d'emplacements permet de fixer une population touristique en séjour, alors que aujourd'hui on a essentiellement des excursionnistes

Déroulement du projet :

Quelles ont été/seront les grandes étapes du projet ? acquisition du foncier en 2025 par une SCI. SARL pour l'exploitation. En cours d'étude avec la foncière NACT pour apport en fonds propres et montage financier

Quels leviers d'action ont été/seront mobilisés pour la réussite du projet (outils fonciers, aide en ingénierie, AMO, partenariats, etc.) ? aide en ingénierie, recherche de partenariat, facilitation par la commune (liaison centre bourg, concessionnaires)

Le projet a-t-il bénéficié d'un portage politique important ? soutien de la commune

Le projet a-t-il nécessité une acquisition foncière ? Si oui comment celle-ci s'est déroulée ? Quels acteurs ont été impliqués ? oui achat du foncier par acteur privé

Quels types d'études ont été réalisées pendant l'élaboration du projet ? étude porteur projet en cours de redéfinition pour accélérer le développement

Quelle concertation a été menée en amont de la mise en place du projet ? commune concessionnaires

Quels partenaires et financeurs ont été/ seront impliqués ? NACT

De quels types de financements a bénéficié le projet (subventions, aides, prêts, fond propre...) ? **fonds propres et prêt** Quels sont les montants de ces financements ? **foncier seul environ 500 K€**

Ces financements ont-ils été difficiles à obtenir ? **RAS**

Quel est le coût (réel ou prévisionnel) total du projet ? **en cours de définition**

Difficultés rencontrées :

Il y a-t-il des difficultés rencontrées? Si oui, à quelle étape du projet ? **vente compliquée au vu des nombreux contrats qu'il y avait sur place**

De quelles natures étaient-elles (techniques, foncières, politiques, financières, sociales...) ? **juridique**

Comment ont-elles été surmontées ? **professionnalisme porteurs de projet**

Le projet aurait-il vu le jour si la commune n'avait pas disposé de programme/ opération de revitalisation ? (programme de l'ANCT ou ORT) **sans doute mais facilité par l'ingénierie locale**

Résultats et retombées du projet si réalisé ou bien avancé :

Le fonctionnement actuel du projet est-il satisfaisant ? Et pourquoi ? **pas encore en fonctionnement**

Quels effets a-t-il eus/ sont attendus sur la commune (dynamique commerciale et démographique, cadre de vie, attractivité, mobilisation citoyenne, etc.) ? **attendus : retombées fiscales (taxe de séjour), économiques (apport de population consommant dans les commerces et activités), emplois, notoriété -rayonnement du territoire**

Apports pour les futures opérations :

Quelles leçons tirez-vous de ce projet ? **pour les petites collectivités, importance de l'investissement privé à faire venir et retenir sur le territoire**

Reproduiriez-vous ce type d'intervention ailleurs ? Sous quelles conditions ? **dans les territoires ruraux l'offre touristique est un levier important. Certaines offres peuvent être sans doute davantage valorisées, à voir sur mesure, chaque projet étant différent**

1. Perspectives et retours d'expérience:

Selon vous, quels sont les ingrédients-clés de réussite pour un projet de revitalisation urbaine en milieu rural ou de petite ville ? **capacité à entraîner et mobiliser l'investissement privé souvent très faible**

Quels conseils donneriez-vous à une collectivité/porteur de projet qui souhaite initier une démarche similaire ? ? **on se gardera de donner des leçons**

Quelle a été la plus-value apportée par l'adhésion à un programme/opération de revitalisation ?

L'ingénierie locale mis à disposition qui n'aurait pas été possible si l'Etat ne finançait pas le poste.

Autre(s) remarque(s):

Projet 2:

Nom ou intitulé du projet : OPAH RU multisites

Description du projet: inciter les propriétaires privés qui possèdent +90% du parc de logements à engager des travaux de rénovation

Commune concernée : EPCI CCPD et CCPL

Programme de revitalisation de l'ANCT :

- Petite Ville de Demain

ORT engagée: Oui

Statut du projet :

- En cours

Année de réalisation (prévisionnel si projet non réalisé): 2025-2029

Calendrier et étapes du projet (prévisionnel si projet non réalisé):

Contexte d'émergence du projet :

Quelle problématique locale le projet vise-t-il à résoudre ? Répond t-il à un besoin sur le territoire ?

Logements dégradés – passoires énergétiques – logements vacants

Provient-il d'une volonté ancienne ou récente ? ancienne

Qui est à l'initiative du projet (commune, intercommunalité, acteur privé, habitants...) ?intercos

Objectifs du projet :

Quels étaient les objectifs principaux du projet ? rénovation habitat

S'intègre-t-il dans une logique de sobriété foncière (réhabilitation, renouvellement urbain, lutte contre l'étalement, etc.) ? Et comment ? oui habitat existant

En quoi ce projet est-il marquant pour votre territoire ? nombreux logements dégradés etc

Déroulement du projet :

Quelles ont été/seront les grandes étapes du projet ? études préalables en 2023 2024 et surtout accord pour les 2 EPCI de mener une opération conjointe

Quels leviers d'action ont été/seront mobilisés pour la réussite du projet (outils fonciers, aide en ingénierie, AMO, partenariats, etc.) ?ingénierie / aides ANAH (très important vont-elles rester au même niveau – on a besoin de visibilité à long terme)

Le projet a-t-il bénéficié d'un portage politique important ? **oui**

Le projet a-t-il nécessité une acquisition foncière ? Si oui comment celle-ci s'est déroulée ?
Quels acteurs ont été impliqués ? **non**

Quels types d'études ont été réalisées pendant l'élaboration du projet ? **études pré-op**

Quelle concertation a été menée en amont de la mise en place du projet ? **dans le cadre des études pré-op, ateliers de concertation**

Quels partenaires et financeurs ont été/ seront impliqués ? **ANAH**

De quels types de financements a bénéficié le projet (subventions, aides, prêts, fond propre...) ? tous
Quels sont les montants de ces financements ? **cf aides ANAH**

Ces financements ont-ils été difficiles à obtenir ? **Etat a fortement poussé pour que cette opération voit le jour**

Quel est le coût (réel ou prévisionnel) total du projet ? **prévisionnel sur 5 ans**

CCPL – aides ANAH 2,5 M€/ collectivités 450 K€

CCPD - aides ANAH 1,7 M€/ collectivités 260 K€

Difficultés rencontrées :

Il y a-t-il des difficultés rencontrées? Si oui, à quelle étape du projet ? **Après études pré-op pas de possibilité d'engager si collectivité partait seule**

De quelles natures étaient-elles (techniques, foncières, politiques, financières, sociales...) ?
technique / financier

Comment ont-elles été surmontées ? **association des 2 EPCI**

Le projet aurait-il vu le jour si la commune n'avait pas disposé de programme/ opération de revitalisation ? (programme de l'ANCT ou ORT) **non**

Résultats et retombées du projet si réalisé ou bien avancé :

Le fonctionnement actuel du projet est-il satisfaisant ? Et pourquoi ? **démarrage 2025**

Quels effets a-t-il eus/ sont attendus sur la commune (dynamique commerciale et démographique, cadre de vie, attractivité, mobilisation citoyenne, etc.) ? **trop tôt**

Apports pour les futures opérations :

Quelles leçons tirez-vous de ce projet ? **échelle de projet du trop petit au pertinent**

Reproduiriez-vous ce type d'intervention ailleurs ? Sous quelles conditions ?

2. Perspectives et retours d'expérience:

Selon vous, quels sont les ingrédients-clés de réussite pour un projet de revitalisation urbaine en milieu rural ou de petite ville ?

Quels conseils donneriez-vous à une collectivité/porteur de projet qui souhaite initier une démarche similaire ?.....

Quelle a été la plus-value apportée par l'adhésion à un programme/opération de revitalisation ?

Ingénierie + financements importants des agences de l'Etat

Autre(s) remarque(s):

Annexe 4 : Réponse au questionnaire de Enzo Nicolas, Responsable développement territoire et Politique de la Ville, à la ville de Sainte Livrade-sur-Lot

Questionnaire sur les projets de revitalisation urbaine :

Actuellement en stage à la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne (DDT 47), dans le cadre de mon mémoire de Master 2 en Urbanisme et Aménagement à l'Université Bordeaux Montaigne, je mène une étude sur les dynamiques et projets de revitalisation urbaine à l'échelle départementale, avec une attention particulière portée à la sobriété foncière. Ce travail a pour objectif de mieux comprendre les logiques de mise en œuvre et d'impact des projets portés par les communes engagées dans des démarches de revitalisation via des programmes tels qu'Action Cœur de Ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD), Villages d'Avenir, ou une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Je vous invite à remplir un court questionnaire, conçu pour recueillir vos retours d'expérience autour d'un ou deux projets de revitalisation que vous considérez comme structurants ou emblématiques pour votre territoire, qu'ils aient été réalisés ou soient en cours de réalisation. Les éléments recueillis alimenteront une analyse des démarches de revitalisation dans le Lot-et-Garonne au sein de la DDT47, et contribueront à la rédaction de mon mémoire sur les politiques de revitalisation urbaines adaptée aux contextes locaux, pour favoriser la sobriété foncière et un développement durable du territoire.

Je vous remercie par avance pour le temps que vous pourrez consacrer à ce questionnaire. Votre expertise et votre retour d'expérience sont essentiels à la compréhension fine des enjeux locaux et à la valorisation des projets menés dans le département.

Informations générales:

Nom et prénom : **NICOLAS Enzo** Fonction actuelle : **Responsable développement territoire et Politique de la Ville**
Structure ou collectivité : **Ville de Sainte-Livrade-sur-Lot**

Description d'un ou deux projets marquants dans le cadre du/des programmes de revitalisation, en lien avec la revitalisation urbaine et la sobriété foncière :

Projet 1:

Nom ou intitulé du projet : **Réhabilitation de la friche industrielle Audevard**
Description du projet: **Réhabilitation en lieu de vie et d'activité municipale d'une enseigne usine pharmaceutique de 3000m2 en cœur de ville**
Commune concernée : **Sainte-Livrade-sur-Lot**

Programme de revitalisation de l'ANCT : **PVD - ORT**

ORT engagée: **Oui** / Non

Statut du projet :
- Réalisé

Année de réalisation (prévisionnel si projet non réalisé): **février 2025**

Calendrier et étapes du projet (prévisionnel si projet non réalisé):

- Étude 2018 – 2020
- Appel d'offre – Marché : 2021 - 2022
- Construction 2023 - 2024
- Inauguration : 2025

Contexte d'émergence du projet :

Quelle problématique locale le projet vise-t-il à résoudre ? Répond t-il à un besoin sur le territoire ?

- Lutte contre les friches de centre-ville, amélioration du cadre de vie et mise en valeur du patrimoine bâti et historique
- Accès aux services publics de proximité, inclusion sociale et mieux vivre ensemble
- Revitalisation des centres-bourgs, revalorisation de l'image de la ville

Provient-il d'une volonté ancienne ou récente ? Depuis 2014

Qui est à l'initiative du projet (commune, intercommunalité, acteur privé, habitants...) ? :
Commune

Objectifs du projet :

Quels étaient les objectifs principaux du projet ?

- Pour lutter contre l'artificialisation des sols, rénover et revitaliser au cœur du centre bourg, un site (3000 m2) abandonné, dégradé, pollué, en intégrant pleinement cette architecture industrielle atypique au cœur du centre-ville.
- Réutiliser au maximum le bâti existant (préservation et intégration totale de l'architecture industrielle).
- Dépolluer le bâtiment, recycler certains matériaux, recourir aux énergies renouvelables (chaudière bois et panneaux photovoltaïques), rechercher des nouveaux usages, compatibles avec les besoins des habitants et les espaces à réaffecter, de manière à minimiser les travaux nécessaires, mutualiser les espaces et le matériel (espaces partagés, création de pôles par type d'activité...).
- Créer un nouvel équipement en centre bourg, avec une mixité programmatique pour répondre aux besoins des habitants ; à l'échelle du territoire : mixité sociale et fonctionnelle.
- Créer une dynamique locale autour du projet de réhabilitation en associant les habitants dès la première phase de réflexion du projet et en leur permettant de s'approprier, se l'imaginer et se projeter dans ce nouvel espace de vie. (ateliers de concertation, réunions publiques, questionnaires auprès des habitants, réunions avec la Conseil Citoyen). Cette participation citoyenne se prolongera après la reconversion par l'offre de services proposée, notamment avec la création d'un tiers-lieu
- Développer un écosystème vecteur de lien intergénérationnels et interculturels, de solidarité, d'échanges, d'entraide, d'insertion
- Favoriser l'animation de la vie locale, en impliquant les habitants

- Favoriser la dynamique de projets
- Favoriser l'entrepreneuriat
- Encourager et soutenir l'activité économique par la mutualisation d'espaces pour faciliter le développement d'activités publiques et privées en lien avec les volontés exprimées sur ce territoire
- Développer l'économie sociale et solidaire

S'intègre-t-il dans une logique de sobriété foncière (réhabilitation, renouvellement urbain, lutte contre l'étalement, etc.) ? Et comment ? La commune mène une politique de renouvellement urbain au travers de différents programmes tel que l'OPAH-RU, la réhabilitation de friche, îlot d'immeuble dégradé etc.

En quoi ce projet est-il marquant pour votre territoire ? Projet d'une surface de 3000m², 4.9 M€, une vingtaine d'acteurs et services différents dans le lieu

Déroulement du projet :

Quelles ont été/seront les grandes étapes du projet ? Les demandes de subventions (démarches lourdes mais 80% de co-financement) et la construction (2 ans et un suivi de chantier lourd avec de nombreux imprévus)

Quels leviers d'action ont été/seront mobilisés pour la réussite du projet (outils fonciers, aide en ingénierie, AMO, partenariats, etc.) ? Coopération importante des parties prenantes (architectes, services municipaux en charge du projet, partenaires institutionnels, politique etc...)

Le projet a-t-il bénéficié d'un portage politique important ? Oui (agglomération, département, région, préfet...)

Le projet a-t-il nécessité une acquisition foncière ? Si oui comment celle-ci s'est déroulée ? Quels acteurs ont été impliqués ? Non

Quels types d'études ont été réalisées pendant l'élaboration du projet ? Étude foncière, pré opérationnelle, bâtiment (structure, pollution etc), étude d'ingénierie sur l'articulation et la collaboration des services dans le lieu (fonctionnement en tiers-lieu).

Quelle concertation a été menée en amont de la mise en place du projet ? Réunion publique d'information en amont du projet

Quels partenaires et financeurs ont été/ seront impliqués ? Agglo, département, Région, État, fonds Européen

De quels types de financements a bénéficié le projet (subventions, aides, prêts, fond propre...) ? Subventions, prêt et FP

Quels sont les montants de ces financements ?

Ces financements ont-ils été difficiles à obtenir ?

Quel est le coût (réel ou prévisionnel) total du projet ? 4.9 M€ HT

Difficultés rencontrées :

Il y a-t-il des difficultés rencontrées? Si oui, à quelle étape du projet ? [Construction \(retards chantier dû à des imprévus sur le bâti et commission de sécurité non validé pour le jour de livraison prévue du bâtiment\)](#)

De quelles natures étaient-elles (techniques, foncières, politiques, financières, sociales...) ? [techniques et foncière](#)

Comment ont-elles été surmontées ? [Intervention du Maire](#)

Le projet aurait-il vu le jour si la commune n'avait pas disposé de programme/ opération de revitalisation ? (programme de l'ANCT ou ORT) : [Dépend de trop de facteurs et de la volonté des élus en place mais sans ces programmes le niveau de subvention aurait été bien moindre.](#)

Résultats et retombées du projet si réalisé ou bien avancé :

Le fonctionnement actuel du projet est-il satisfaisant ? Et pourquoi ? [Oui, les objectifs sont atteints et nous avons des retours positifs des habitants et utilisateurs du lieu](#)

Quels effets a-t-il eus/ sont attendus sur la commune (dynamique commerciale et démographique, cadre de vie, attractivité, mobilisation citoyenne, etc.) ? [Amélioration du bâti en centre-bourg, accès des services publics facilité, dynamisme accru en centre-ville](#)

Apports pour les futures opérations :

Quelles leçons tirez-vous de ce projet ? [Projet qui demande un portage politique fort et l'engagement de toutes les parties prenantes afin d'avoir quelque chose de cohérent sur le territoire \(services de la mairie, habitants, associations, élus, architecte etc\).](#)

Reproduiriez-vous ce type d'intervention ailleurs ? Sous quelles conditions ? [En tant que technicien le suivi de ce type de programme est enrichissant donc oui](#)

1. Perspectives et retours d'expérience:

Selon vous, quels sont les ingrédients-clés de réussite pour un projet de revitalisation urbaine en milieu rural ou de petite ville ?

- [Portage politique fort \(permet de mobiliser les partenaires et financement\)](#)
- [Intégration des problématiques du territoire \(ne pas faire de coquille vide\)](#)
- [Dynamique de coopération des parties prenantes \(création et suivi de projet régulier entre les acteurs afin de coller aux besoins/ ajuster le projet\)](#)

Quels conseils donneriez-vous à une collectivité/porteur de projet qui souhaite initier une démarche similaire ? [De bien étudier l'emplacement du projet, évaluer le ratio coûts/bénéfices dans une conjoncture de resserrement des dépenses publiques locales \(population plus attentive sur ces dépenses\)](#)

Quelle a été la plus-value apportée par l'adhésion à un programme/opération de revitalisation ? [Un accompagnement en ingénierie et financier important et indispensable pour structurer le territoire.](#)

Autre(s) remarque(s):

Annexe 5 : Réponse au questionnaire de Carla Lave Bano, cheffe de projet ORT/ACV à Val de Garonne Agglomération

Questionnaire sur les projets de revitalisation urbaine :

Actuellement en stage à la Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne (DDT 47), dans le cadre de mon mémoire de Master 2 en Urbanisme et Aménagement à l'Université Bordeaux Montaigne, je mène une étude sur les dynamiques et projets de revitalisation urbaine à l'échelle départementale, avec une attention particulière portée à la sobriété foncière. Ce travail a pour objectif de mieux comprendre les logiques de mise en œuvre et d'impact des projets portés par les communes engagées dans des démarches de revitalisation via des programmes tels qu'Action Cœur de Ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD), Villages d'Avenir, ou une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Je vous invite à remplir un court questionnaire, conçu pour recueillir vos retours d'expérience autour d'un ou deux projets de revitalisation que vous considérez comme structurants ou emblématiques pour votre territoire, qu'ils aient été réalisés ou soient en cours de réalisation. Les éléments recueillis alimenteront une analyse des démarches de revitalisation dans le Lot-et-Garonne au sein de la DDT47, et contribueront à la rédaction de mon mémoire sur les politiques de revitalisation urbaines adaptée aux contextes locaux, pour favoriser la sobriété foncière et un développement durable du territoire.

Je vous remercie par avance pour le temps que vous pourrez consacrer à ce questionnaire. Votre expertise et votre retour d'expérience sont essentiels à la compréhension fine des enjeux locaux et à la valorisation des projets menés dans le département.

Informations générales :

Nom et prénom : **LAVE BANO Carla** Fonction actuelle : **Cheffe de projets ACV/ORT**
Structure ou collectivité : **Val de Garonne Agglomération**

Description d'un ou deux projets marquants dans le cadre du/des programmes de revitalisation, en lien avec la revitalisation urbaine et la sobriété foncière :

Projet 1 :

Nom ou intitulé du projet : **Cœur de Bourg 2030**

Description du projet : **Réhabilitation d'une friche en centre-bourg avec 4 bâtiments vacants accolés à la mairie en vue d'y créer des logements sociaux et deux commerces (une épicerie et un snack/bar), une relocalisation du bureau de poste avec création d'un espace de co-working et la démolition de deux bâtiments permettant de créer un cheminement vers l'arrière du site (espace végétalisation, plantations, places de stationnement végétalisés, etc.).**

Commune concernée : **Cocumont**

Programme de revitalisation de l'ANCT :

- Action Cœur de Ville
- Petite Ville de Demain
- Village d'Avenir

- Aucun ☐ **ORT**

ORT engagée : **Oui**

Statut du projet :

- Réalisé
- **En cours**
- A l'étude

Année de réalisation (prévisionnel si projet non réalisé) : **2030**

Calendrier et étapes du projet (prévisionnel si projet non réalisé) :

- **démolition du bâtiment accolé à la mairie et le 4^{ème} + réhabilitation de l'ancien bar/restaurant pour la création de l'épicerie + bar/snack + 6 logements avec Habitatlys**
- **création de la halle accolée à la mairie pour accéder à l'arrière du site ;**
- **espace végétalisé à l'arrière : place de stationnement, plantation, etc.**
- **voirie**

Contexte d'émergence du projet :

Quelle problématique locale le projet vise-t-il à résoudre ? Répond t-il à un besoin sur le territoire ?

Le projet répond à un besoin de territoire tout en s'adaptant au changement climatique en réduisant l'artificialisation des sols.

Provient-il d'une volonté ancienne ou récente ?

Il provient d'une volonté ancienne (déjà 2 mandats dessus).

Qui est à l'initiative du projet (commune, intercommunalité, acteur privé, habitants...) ?

La commune avec sa friche puis l'intercommunalité a soutenu la commune ainsi qu'Habitatlys, le bailleur social du territoire.

Objectifs du projet :

Quels étaient les objectifs principaux du projet ?

Les objectifs principaux sont de renforcer la centralité commerciale par une centralité habitée, d'accueillir de nouveaux habitants en offrant des logements locatifs diversifiés, et enfin de favoriser et valoriser la convivialité du centre-bourg.

S'intègre-t-il dans une logique de sobriété foncière (réhabilitation, renouvellement urbain, lutte contre l'étalement, etc.) ? Et comment ?

Il s'intègre à une logique de sobriété foncière puisqu'il réhabilite une friche en cœur de bourg lui permettant de lutter contre l'étalement. Le projet s'inscrit dans une dynamique de réinvestir le centre-bourg. Il vient offrir des logements locatifs sociaux diversifiés.

En quoi ce projet est-il marquant pour votre territoire ?

Le projet est marquant pour notre territoire puisqu'il est le seul d'une aussi grande ampleur. C'est également la première fois qu'un bailleur social porte un projet d'épicerie et bar/snack.

Déroulement du projet :

Quelles ont été/seront les grandes étapes du projet ?

Les grandes étapes ont été de créer le groupe de travail pour recruter la maîtrise d'œuvre, d'acquérir le foncier auprès de plusieurs propriétaires, suivre l'étude avec les habitants, les demandes de subvention et la répartition des coûts, démarrage des travaux.

Quels leviers d'action ont été/seront mobilisés pour la réussite du projet (outils fonciers, aide en ingénierie, AMO, partenariats, etc.) ?

L'EPF-NA a été un acteur primordial dans le projet car c'est grâce à eux que la commune a réussi à acquérir les fonciers. Habitalys également.

Le projet a-t-il bénéficié d'un portage politique important ?

Oui

Le projet a-t-il nécessité une acquisition foncière ? Si oui comment celle-ci s'est déroulée ? Quels acteurs ont été impliqués ?

Oui, grâce à l'EPF-NA.

Quels types d'études ont été réalisées pendant l'élaboration du projet ?

Des études de maîtrise d'œuvre ont été réalisées.

Quelle concertation a été menée en amont de la mise en place du projet ?

La concertation a été menée tout le long de l'étude et du projet avec le bureau d'études recruté (diagnostic en marchant, tables rondes, réunions publiques).

Quels partenaires et financeurs ont été/ seront impliqués ?

Les partenaires impliqués ont été Habitalys, l'EPF-NA, Val de Garonne Agglomération, l'Etat (FRLA, DETR et fond friches), l'UE (Leader), le CAUE, le Département, la Région mais également ATIS, CAF, CPIE 47, Quai 31, les associations locales.

De quels types de financements a bénéficié le projet (subventions, aides, prêts, fond propre...) ? Quels sont les montants de ces financements ?

Pour la Commune de Cocumont :

- AT 47 / CD 47 : subvention de 47 160€
- EPF NA : minoration foncière de 85 000€ sur un total d'acquisition de 259 000€
- Etat (DETR) : subvention de 450 000€
- Etat (Fonds Friches) : subvention de 100 000€
- Région NA (AAP « Innovation Foncière ») : subvention de 90 000€
- VGA (Fonds de concours) : subvention de 91 000€
- UE (Programme Leader) : subvention de 10 000€ pour l'étude

Pour l'OPH Habitalys :

- CD 47 : subvention de 30 375€
- Etat (Fonds de restructuration des locaux d'activités) : subvention de 150 000€
- Commune de Cocumont : subvention de 150 000€
- Val de Garonne Agglomération : subvention de 16 500€

Ces financements ont-ils été difficiles à obtenir ?

Non pas spécialement difficiles mais long à rédiger.

Quel est le coût (réel ou prévisionnel) total du projet ?

Le coût du projet est estimé à 3 411 290€.

Difficultés rencontrées :

Il y a-t-il des difficultés rencontrées ? Si oui, à quelle étape du projet ?

Oui, pour l'acquisition des parcelles au début du projet.

De quelles natures étaient-elles (techniques, foncières, politiques, financières, sociales...) ?

Foncières.

Comment ont-elles été surmontées ?

Grâce aux partenaires.

Le projet aurait-il vu le jour si la commune n'avait pas disposé de programme/ opération de revitalisation ? (programme de l'ANCT ou ORT)

Je ne pense pas car l'équipe de l'ORT a beaucoup accompagné la commune dans les demandes de financements.

Résultats et retombées du projet si réalisé ou bien avancé :

Le fonctionnement actuel du projet est-il satisfaisant ? Et pourquoi ?

Oui car il porte ses fruits, le projet avance bien.

Quels effets a-t-il eus/ sont attendus sur la commune (dynamique commerciale et démographique, cadre de vie, attractivité, mobilisation citoyenne, etc.) ?

Les effets sont attenus sont de relancer la dynamique commerciale mais également des logements, et de l'amélioration du cadre de vie.

Apports pour les futures opérations :

Quelles leçons tirez-vous de ce projet ?

Que les projets mettent du temps, qu'il faut être patient mais que le temps permet de bien les construire et de les voir bien évoluer.

Reproduiriez-vous ce type d'intervention ailleurs ? Sous quelles conditions ?

Oui si possible mais ça reste un gros projet qui a reçu beaucoup de subventions et d'opportunité (habitalys, etc).

1. Perspectives et retours d'expérience:

Selon vous, quels sont les ingrédients-clés de réussite pour un projet de revitalisation urbaine en milieu rural ou de petite ville ?

La commune doit bien être accompagnée et doit prendre le temps de bien monter le projet avec les bons partenaires autour de la table.

Quels conseils donneriez-vous à une collectivité/porteur de projet qui souhaite initier une démarche similaire ?

De bien s'entourer et d'être patient.

Quelle a été la plus-value apportée par l'adhésion à un programme/opération de revitalisation ?

L'ingénierie technique et financières car certaines aides ont été obtenues grâce à leur adhésion à l'ORT.

Annexe 6 : Fiches de communication de projets de revitalisation urbaines, réalisées dans le cadre de mon stage à la DDT47

Fiche action projet de revitalisation

REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CONSERVATOIRE DE MUSIQUE



Localisation

Marmande (47)



Programme

Action Cœur de Ville (ACV) - Opération de revitalisation de territoire (ORT)



Thématiques

Création de logements sociaux, réhabilitation d'une friche

Le projet

Situé en plein cœur de Marmande, l'ancien conservatoire de musique, inoccupé depuis son transfert dans l'actuel Palais de justice, fait l'objet d'une transformation ambitieuse. Porté par la SEM 47 pour le compte d'Habitatys, le projet consiste à réhabiliter, étendre et surélever le bâtiment afin d'y créer 16 logements sociaux (4 T2 et 12 T3), accessibles aux personnes à mobilité réduite. L'opération, inscrite dans le dispositif Action Cœur de Ville, répond à un double objectif : revitaliser une friche urbaine patrimoniale et renforcer l'offre de logements en centre-ville. Ce chantier exemplaire, à la fois technique et symbolique, vise à accueillir de nouveaux habitants en centre-ville.



Calendrier

- 2019: Lancement du projet, suite au déménagement du conservatoire
- 2020: Délivrance de l'autorisation d'urbanisme
- 2022: Début des travaux
- 2023: Livraison du projet

Résultats

Livrée en 2023, la transformation de l'ancien conservatoire de musique en résidence sociale marque une réussite exemplaire de requalification urbaine. En plein cœur historique de Marmande, ce projet a permis la création de 16 logements sociaux spacieux et de qualité, alliant confort moderne et valorisation du bâti ancien. Grâce à l'implication de la SEM 47, d'Habitatys et de la Ville, cette opération répond aux enjeux de lutte contre la vacance et de retour des habitants en centre-ville. Elle offre une solution de logement adaptée aux jeunes actifs, familles et seniors, tout en renforçant l'attractivité du centre-ville et en préservant le patrimoine local.

Acteurs et outils du projet

Afin de mener à bien ce projet de revitalisation d'envergure, la collectivité a su s'entourer de partenaires spécialisés, chacun jouant un rôle clé dans sa mise en œuvre :

- La SEM47 assure la maîtrise d'ouvrage du projet
- L'OPH Habitatys est le gestionnaire des logements, qui lui sont cédés une fois réalisés, par le biais d'une VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)
- Action logement, la Banque des Territoires, le conseil départemental, l'État, la commune de Marmande et Val de Garonne Agglomération (VGA) sont des partenaires et financeurs du projet

Bilan financier

Coût total estimé de l'opération: 1 716 408,33€ HT

Montant des subventions:

- État : Aide à la relance de la construction durable : 26 280 €
- Commune de Marmande : cession du bâtiment à un prix inférieur à l'estimation France Domaine
- État : Fonds friches : 250 000 €
- Action Logement : 360 000 € de subvention et 540 000 € de prêt
- Conseil départemental 47 : 78 750 €
- VGA :

Le saviez-vous ?
La **VEFA** un outil rapide et sûr, apprécié des bailleurs, pour créer des logements en réhabilitant des bâtiments existants.

Fiche action projet de revitalisation

COCUMONT CŒUR DE BOURG 2030



Localisation

Cocumont (47)



Programme

Opération de revitalisation de territoire (ORT)



Thématiques

Requalifier un îlot vacant et dégradé, renforcer offre de commerces et logements

Le projet

Le projet Cœur de Bourg 2030, porté par la commune de Cocumont vise à transformer un îlot en friche en centre-bourg en un véritable pôle de vie et de services. Cette opération prévoit la réhabilitation de plusieurs bâtiments vacants attenants à la mairie pour y créer des logements sociaux, deux commerces (épicerie et bar/snack), un espace de coworking associé à la relocalisation du bureau de poste, ainsi que la démolition partielle du site pour ouvrir un nouvel espace végétalisé avec stationnements perméables. Issu d'une volonté ancienne et s'inscrivant dans une stratégie de sobriété foncière, ce projet bénéficie d'un fort portage politique et d'un accompagnement dans le cadre de l'ORT. Il ambitionne de redonner de l'attractivité au centre-bourg, de renforcer la centralité commerciale et résidentielle.



Calendrier

- 2021: Réalisation études pré-opérationnelles et concertation avec les habitants
- 2021-2022: Délivrance autorisation d'urbanisme
- 2021-2023: Acquisition parcelles par l'EPF NA et la commune
- 2024 : Début de la réalisation des travaux
- 2030: Livraison du projet

Résultats attendus

Le projet Cœur de Bourg 2030 vise à redynamiser le centre de Cocumont en combinant offre de logements, services de proximité et amélioration du cadre de vie. En réinvestissant une friche existante, il répond à des enjeux de sobriété foncière tout en s'adaptant aux défis climatiques et sociaux actuels. Les résultats attendus sont multiples : relancer la dynamique commerciale locale, attirer de nouveaux habitants grâce à une offre locative sociale diversifiée, renforcer la convivialité autour d'espaces publics requalifiés et végétalisés, et améliorer l'attractivité du centre-bourg. Ce projet est l'un des projets les plus importants de l'ORT de Val de Garonne, par sa grande ampleur.

Acteurs et outils du projet

Afin de mener à bien ce projet de revitalisation d'envergure, la collectivité a su s'entourer de partenaires spécialisés, chacun jouant un rôle clé dans sa mise en œuvre :

- L'EPF NA assure l'acquisition des parcelles nécessaires au projet
- L'OPH Habitatlys est chargé de la réhabilitation des logements et des commerces.
- La commune de Cocumont est le maître d'ouvrage et assure la démolition de bâtiment et l'aménagement des espaces et équipement publics.
- Val de Garonne Agglomération, partenaire du projet, prend en charge les travaux de voiries.
- Le conseil départemental (CD47), le CAUE, la région, l'État et l'Union européenne sont des financeurs

Bilan financier

Coût total estimé de l'opération: 3 411 290€
Montant des subventions:
Etat (DETR) : 450 000€
Etat (Fonds Friches) : 100 000€
Région NA : 90 000€
VGA : 91 000€
UE (Leader) : 10 000€
CD47 : 47 160€
Pour l'OPH Habitatlys:
CD 47 : 30 375€
Etat (FRLA) : 150 000€
Commune de Cocumont: 150 000€

Le saviez-vous ?

L'EPF Nouvelle-Aquitaine joue un rôle clé dans la réussite des projets nécessitant un portage foncier stratégique ou des acquisitions complexes.

Fiche action projet de revitalisation

REQUALIFICATION DE LA PLACE ESPIAU ET DES RUES HOCHÉ ET DES ZÉPHIRS



Localisation
Aiguillon (47)



Programme
Petite Ville de Demain (PVD) - Opération
de revitalisation de territoire (ORT)



Thématiques
Amélioration cadre de vie, espaces
publics, patrimoine, commerces

Le projet

La place Espiau, dominée par un stationnement sauvage, fait l'objet d'un projet de requalification pour devenir un espace public accueillant, lisible et multifonctionnel. Située au cœur du bourg, entre les pavillons du château, elle doit accompagner l'arrivée de nouveaux commerces et répondre aux besoins futurs, tout intégrant de la végétalisation.

Le projet comprend aussi l'aménagement de la rue Hoché et des Zéphirs pour sécuriser les accès à la cité scolaire. L'ensemble vise à améliorer le cadre de vie, la qualité paysagère et l'attractivité du centre-bourg.



Calendrier



Résultats

La requalification de la place Espiau, inaugurée en 2025, a reçu le Prix départemental des Rubans du Patrimoine 2024 et une mention spéciale du CAUE 47. Les espaces publics végétalisés et les rues apaisées mettent en valeur le patrimoine bâti, sécurisent les cheminements piétons et réduisent la place de la voiture, favorisant une appropriation conviviale et partagée de l'espace. L'aménagement a permis une bonne implantation pour les commerces de proximité et les logements, réalisés dans le pavillon Nord restauré. Ainsi, cela redonne vie au cœur de ville. Le nouvel aménagement allie dynamisme économique, cadre de vie amélioré et valorisation du patrimoine. Ce projet incarne la capacité d'une petite commune à réconcilier passé et avenir, en faisant du centre-bourg un espace vivant, exemplaire et attractif.

Acteurs et outils du projet

Afin de mener à bien ce projet de revitalisation d'envergure, la collectivité a su s'entourer de partenaires spécialisés, chacun jouant un rôle clé dans sa mise en œuvre :

- La commune d'Aiguillon assure la maîtrise d'ouvrage du projet
- L'État, la Région, le Département, le SMAVLOT, l'Agence de l'eau sont des partenaires et financeurs du projet
- Le CAUE apporte un appui technique pour la réalisation du projet

Bilan financier

Coût total estimé de l'opération: 640 048 HT€
Montant des subventions:
Fonds Européens: 50 000€
Etat: 103 007€
Agence de l'Eau Adour-Garonne: 61 445€
CD47: 11 771€
TE47: 48 471€

Saviez-vous ?

23,5 millions € de subventions du Fonds vert, ont été attribués dans les communes PVD, au 1er janvier 2024

Fiche action projet de revitalisation

RÉHABILITATION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE AUDEVARD



Localisation

Sainte Livrade-sur-Lot (47)



Programme

Petite Ville de Demain (PVD) - Opération de revitalisation de territoire (ORT)



Thématiques

Requalification d'une friche, revitalisation du centre-ville

Le projet

Le projet de réhabilitation de la friche industrielle Audevard à Sainte-Livrade-sur-Lot vise à transformer une ancienne usine pharmaceutique de 3 000 m² en lieu de vie et d'activités municipales, en cœur de ville. Porté par la commune depuis 2014, ce projet s'inscrit dans les dispositifs Petites Villes de Demain et ORT, avec une volonté forte de revitaliser le centre-bourg tout en valorisant un patrimoine industriel atypique. Il répond à plusieurs enjeux : lutte contre les friches, accès aux services publics, inclusion sociale et sobriété foncière. Réalisé avec une approche participative et écologique, le projet a mobilisé une large diversité de partenaires institutionnels.



Calendrier

- 2014: Émergence du projet
- 2018-2020: Réalisation des études préalables
- 2021-2022: Appel d'offre et attribution des marchés de construction
- 2023-2024: Réalisation des travaux
- Février 2025: Inauguration et mise en service de l'îlot Porte-Campagne

Le saviez-vous ?

Selon le gouvernement, il y a entre **90 000 et 150 000 ha de friches industrielles** en France, offrant un potentiel majeur pour préserver l'environnement et revitaliser les centres-villes.

Résultats

Le projet Audevard a permis de transformer une friche industrielle en un équipement structurant et partagé, au service des habitants: l'îlot Porte-Campagne. En intégrant une mixité d'usages, avec 5 pôles différents (services publics, espaces polyvalents associatifs et culturels, restaurant solidaire, coworking, musée numérique), il répond aux besoins locaux tout en renforçant l'attractivité du centre-bourg. Inauguré en 2025, les retours sont déjà positifs : amélioration du cadre de vie, accès facilité aux services, dynamisation de la vie locale et implication citoyenne renforcée. Ce projet illustre la réussite d'une démarche de revitalisation urbaine fondée sur la sobriété foncière, un portage politique fort et une coopération importante entre les multiples acteurs. Cela a permis de surmonter toutes les difficultés pendant la réalisation du projet.

Acteurs et outils du projet

Afin de mener à bien ce projet de revitalisation d'envergure, la collectivité a su s'entourer de partenaires spécialisés, chacun jouant un rôle clé dans sa mise en œuvre :

- La commune de Sainte Livrade-sur-Lot assure la maîtrise d'ouvrage du projet.
- L'agglomération VGA, le département, la région, l'Etat et l'Union Européenne sont des partenaires et financeurs du projet.
- Les architectes et bureaux d'études sont en charge de la conception du projet, études techniques, suivi de chantier.

Bilan financier

Coût total estimé de l'opération: 4,9 M € HT

Montant des subventions: Environ 80% du coût total

Fiche action projet de revitalisation

RECONVERSION ANCIENNE MANUFACTURE DES TABACS



Localisation

Tonneins (47)



Programme

Action Cœur de Ville (ACV) - Opération de revitalisation de territoire (ORT)



Thématiques

Réinvestir une friche industrielle en cœur de ville, mixité d'usages

Le projet

La reconversion de l'ancienne Manufacture des Tabacs de Tonneins s'inscrit dans une stratégie ambitieuse de revitalisation du centre-ville. Située en cœur de ville, à proximité immédiate de la future gare-Pôle d'Échange Multimodal, cette friche industrielle inoccupée depuis 2000 constitue une opportunité foncière exceptionnelle avec plus de 2,5 hectares de terrain et 50 000 m² de surface de plancher. Le site bénéficie d'une position centrale au sein de la ville. Ce projet vise à transformer ce lieu en un espace de vie mixte, innovant et dynamique, intégrant logements, services et activités économiques, tout en valorisant son héritage patrimonial. Véritable levier de transformation urbaine, cette opération entend renforcer l'attractivité de Tonneins à l'échelle intercommunale.



Calendrier

- 2019-2020: Réalisation diagnostics techniques et étude de faisabilité
- 2021-2022: Réalisation marché public
- 2022: Réalisation études pré-opérationnelles
- 2023: Acquisition du site
- 2024: Sécurisation du site
- Date non définie: Nettoyage du site et division parcellaire
- Date non définie: Valorisation du site par des installations temporaires
- Date non définie: Prospection auprès d'investisseurs
- Date non définie: Vente du foncier à des porteurs privés

Résultats attendus

Le site de la Manufacture des Tabacs a un fort potentiel de requalification au service de la revitalisation du centre-ville de Tonneins. Ce projet stratégique se veut à la fois mixte, innovant et résilient, répondant aux enjeux de sobriété foncière, de transition écologique et de valorisation patrimoniale. Il s'agit d'y développer un programme plurifonctionnel (habitat, formation, activités économiques, services, tourisme). Les résultats attendus visent ainsi la création d'un lieu de vie attractif et durable, ancré dans les spécificités du territoire : identité agricole, centralité, enjeux sociaux, mobilités douces et faible impact environnemental.

Ce projet de grande envergure bénéficie d'un soutien politique fort à plusieurs échelles (mairie, EPCI, préfet, région...).

Acteurs et outils du projet

Afin de mener à bien ce projet de revitalisation d'envergure, la collectivité a su s'entourer de partenaires spécialisés, chacun jouant un rôle clé dans sa mise en œuvre :

- La commune de Tonneins assure la maîtrise d'ouvrage du projet.
- L'EPF NA conduit les diagnostics techniques et étude de faisabilité, tout assurant le portage foncier du projet.
- L'agglomération Val de Garonne est en charge de la voirie et parking.
- Le groupement Aquitanis/3ème Pôle/DS Avocats intervient en tant qu'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)
- L'Adème, la banque des territoires, le CD47, la région, l'Etat et l'Union européenne sont des partenaires du projet.

Bilan financier

Coût total estimé de l'opération: 5 193 436,32€ TTC

Montant des subventions:

Le saviez-vous ?

En 2023, **337 M€** du Fonds Vert ont soutenu 1 567 projets dans les communes ACV.

Fiche action projet de revitalisation

RÉHABILITATION DU PAVILLON NORD



Localisation

Aiguillon (47)



Programme

Petite Ville de Demain (PVD) - Opération de revitalisation de territoire (ORT)



Thématiques

Réhabilitation d'un bâtiment patrimonial, création logements et commerces

Le projet

Dans le cadre de sa stratégie de revitalisation du centre-ville et du plan guide "Aiguillon 2035", comprenant plusieurs projets, la commune d'Aiguillon a réhabilité le Pavillon Nord, aile patrimoniale de l'ancien château des Ducs. Réalisé entre 2022 et 2024 avec l'appui du programme "Petite Ville de Demain" et du dispositif régional AMI "Centres-bourgs", ce projet a permis la création de 13 logements locatifs de qualité, dont certains adaptés aux besoins des enseignants et étudiants de la Cité Scolaire voisine, ainsi que de 3 cellules commerciales à loyers modérés, aujourd'hui toutes occupées. Situé en cœur de ville, ce projet s'inscrit dans une logique de sobriété foncière et de valorisation du patrimoine, tout en répondant aux enjeux de dynamisation commerciale et d'attractivité résidentielle.



Calendrier

- 2022: Réalisation de l'AVP du Pavillon Nord
- Janvier 2023: Démarrage des travaux de réhabilitation
- Novembre 2023: Livraison du projet et mise en location des logements et cellules commerciales
- 2024:
- 2025:
- Avril 2025: Inauguration officielle du projet

Résultats

Le projet de réhabilitation du Pavillon Nord peut être considéré comme une réussite à plusieurs niveaux. Ce projet placé en hyper-centre de la ville a permis de répondre efficacement à un besoin local en logements locatifs de qualité, avec une mise en location rapide des 13 logements créés, traduisant un réel besoin sur la commune. Les 3 cellules commerciales ont toutes été investies, contribuant à la redynamisation de l'activité commerciale en centre-ville, avec l'installation d'un coiffeur, d'une boulangerie et d'une boutique de prêt-à-porter. Ce projet a également permis la valorisation d'un bâtiment classé monument historique, tout en respectant les exigences environnementales, avec une nette amélioration de sa performance énergétique. Porté par une volonté politique forte, il constitue un levier concret de revitalisation du cœur de ville d'Aiguillon.

Acteurs et outils du projet

Afin de mener à bien ce projet de revitalisation d'envergure, la collectivité a su s'entourer de partenaires spécialisés, chacun jouant un rôle clé dans sa mise en œuvre :

- La ville d'Aiguillon assure la maîtrise d'ouvrage du projet et la gestion locative des cellules commerciales.
- L'Agence Arobase Immobilier est le gestionnaire des logements locatifs communaux
- La DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) et l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) sont des intervenants techniques essentiels du fait du classement du bâtiment aux Monuments Historiques.
- La communauté de communes, la région, l'État et l'Union européenne sont des partenaires financeurs du projet.

Bilan financier

Coût total estimé de l'opération: 1 803 648 € HT

Montant des subventions:
Région NA: 210 000€
Communauté de communes: 135 851€
Fonds Européens: 40 000€
Etat: 738 617€

Le saviez-vous ?

L'AMI "Centres-bourgs" de la Nouvelle Aquitaine permet de soutenir les projets de revitalisation de centres-bourgs ruraux en perte de dynamisme.

Fiche action projet de revitalisation



OPAH-RU MULSITES

(OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
RENOUVELLEMENT URBAIN)

Localisation

Communauté de communes de Pays de Duras,
Communauté de communes du Pays de Lauzun (47)



Programme

Petite Ville de Demain (PVD) - Opération
de revitalisation de territoire (ORT)



Thématiques

Amélioration de l'habitat et du cadre de
vie

Le projet

Porté conjointement par les intercommunalités CCPD et CCPL, le projet d'OPAH-RU multisites (2025-2029) vise à inciter les propriétaires privés, majoritaires dans le parc immobilier local, à rénover leurs logements, souvent dégradés, vacants ou énergivores. Ce projet s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière et de renouvellement urbain. Né d'une volonté ancienne, il répond à un besoin fort de requalification de l'habitat existant. Son émergence a été rendue possible par une dynamique politique forte et l'union des deux EPCI, condition indispensable pour garantir sa faisabilité technique et financière.



Calendrier



Résultats

L'OPAH-RU multisites vise à améliorer significativement la qualité de l'habitat dans les centres anciens des deux intercommunalités, en réduisant la vacance et en luttant contre les passoires énergétiques. À travers la mobilisation de financements conséquents (notamment de l'ANAH) et un accompagnement renforcé des propriétaires, le projet ambitionne de rénover plusieurs dizaines de logements, tout en favorisant la mixité sociale et l'accueil de nouveaux habitants. À terme, cette opération devrait contribuer à renforcer l'attractivité résidentielle et commerciale des centres-bourgs, améliorer le cadre de vie et impulser une dynamique de revitalisation durable à l'échelle intercommunale.

Acteurs et outils du projet

Afin de mener à bien ce projet de revitalisation d'envergure, la collectivité a su s'entourer de partenaires spécialisés, chacun jouant un rôle clé dans sa mise en œuvre :

- La CCPD et la CCPL assurent la maîtrise d'ouvrage, le pilotage et une partie du financement
- L'ANAH est le principal financeur de l'opération
- Les propriétaires privés sont les bénéficiaires de l'opération
- Les communes membres de deux EPCI contribuent à l'opération, en étant des relais

Bilan financier

Coût total estimé de l'opération: 2,95 M€ pour CCPL et 1,96 M€ pour CCPD

Montant des subventions:
Pour CCPL:

- Aides ANAH : 2,5 M€
- Participation CCPL : 450 000 €

Pour CCPD:

- Aides ANAH : 1,7 M€
- Participation CCPD : 260 000 €

Le saviez-vous ?
Depuis 2020, **182**
OPAH-RU ont été
signés, dans les
communes PVD.

Annexe 7 : Article de presse témoignant du mécontentement des élus locaux face à l'objectif ZAN (Le Petit Bleu, 9 décembre 2022)

MA VILLE

ACTU

FAITS DIVERS

SUA

SPORT

SORTIES

SERVICES

ANNONCES

AVIS DE DÉCÈS

...

Rechercher sur le site...

Les Foulées

Journal

Mon compte

S'abonner

Le Petit Bleu

7 AGES

La loi zéro artificialisation nette (ZAN) prévoit de limiter l'expansion des projets urbains ou péri-urbains. Est-ce applicable en Lot-et-Garonne ? Photo archive Morad Chierchi

Publié le 09/12/2022 à 05:25

S. Bersauter

L'Etat projette à terme de limiter le développement des villes et de préserver les zones vertes pour l'agriculture, la forêt. Ce n'est pas adaptable ici selon la chambre d'agriculture et le maire d'Agen.

Artificialisation des sols, définition : c'est la "transformation d'un sol à caractère agricole, naturel ou forestier par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle. Ce changement d'usage des sols, le plus souvent irréversible, a des conséquences qui peuvent être préjudiciables à l'environnement et à la production agricole".

Autant dire que les élus locaux et les exploitants agricoles sont vent debout contre un dispositif qui ferait reculer la campagne au profit des zones périurbaines.

La semaine passée en session budgétaire de la chambre d'agriculture, le maire d'Agen Jean Dionis a enfilé sa casquette de président de l'Association des maires de Lot-et-Garonne pour redire son opposition à un dispositif, le zéro artificialisation nette (ZAN). Le gouvernement Bonne est pour sa part chargé de poser les premières pierres d'une idée qui germe depuis 2018.

Dans trente ans

Le ZAN est un objectif fixé pour 2050, dans trente ans. Il demande aux territoires, communes, départements de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Le but est de "travailler avec les collectivités pour repenser l'aménagement urbain et réduire efficacement l'artificialisation des sols".

És qualités de représentants des maires des villes et villages de Lot-et-Garonne, Dionis rappelle qu'il est question "de demander de réduire notre consommation de terres agricoles pour des projets urbains. Le Lot-et-Garonne est un jardin, il faut qu'il le reste. Mais cette loi met les maires du département dos au mur", affirme l' élu, promoteur en son temps de la Technopole Agen Garonne en rive de Garonne. 210 ha prélevés en partie sur des terres agricoles de Breaux, Roquefort, Sainte-Colombe-en-Bailhois.

Démographie en baisse

"En Lot-et-Garonne, poursuit le maire MoDem d'Agen, nous perdons des habitants, donc nous avons besoin de projets fonciers. Or, cette loi, qui s'applique à tous les territoires en France, n'est pas pertinente chez nous. Elle l'est peut-être à Arcachon ou bien à Bordeaux, mais pas ici dans le département". Main dans la main avec le maire et président d'Agglo Agen, le président de la chambre d'agriculture Serge Bousquet-Cassagne l'a assuré : "On vous laisse les terres pour que nos écoles restent remplies", a-t-il réaffirmé.

La surface agricole utile (SAU) de Lot-et-Garonne, c'est 53 % du total des 550 000 ha du département.

Écrite en 2018 par le Plan biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, cette démarche ZAN consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville. La mesure est nationale.

Voir les commentaires

Les plus lus

1

Faits divers. Excès de vitesse de 60 km/h en Lot-et-Garonne : le septuagénaire avait été verbalisé une soixantaine de fois pour des faits similaires

2

Justice. "Voyous", "vautours", "travail illégal dans une cave" : l'enquête sur le cabinet Moudenc dépayssé, passe d'armes sur les réseaux sociaux

3

Solidarité. "Je ne suis jamais allée à Waligatou" : le parc a ouvert gratuitement ses portes aux familles défavorisées du Lot-et-Garonne

4

SU Agen. Le geste fort de Jean-Jacques Crenca en mémoire de Medhi Narjosi : "une façon de faire oeuvre de mémoire positive" pour Jean Dionis

5

Environnement. "Cet été, on n'a plus besoin de Trump et Poutine" Les Mézains utilisent le gaz produit par leurs agriculteurs

Mémoire de Master 2 mention Urbanisme et aménagement UPEPT
Clarisse VEROT

125

Résumé

En France, l'artificialisation des sols progresse rapidement, entraînant la disparition de terres agricoles et naturelles. Le Lot-et-Garonne, territoire à forte identité agricole, illustre particulièrement cette tendance à travers un étalement urbain diffus qui fragilise la biodiversité, les paysages et les centralités urbaines, confrontées à une dévitalisation importante. La problématique de ce mémoire est donc la suivante : comment concilier le développement des territoires ruraux et la limitation de l'étalement urbain, afin de préserver les terres agricoles et espaces naturels du Lot-et-Garonne, par la mise en place d'un développement durable ?

Afin de répondre à cette question, l'étude s'appuie sur l'analyse du contexte démographique, économique, agricole et paysager du département, ainsi que sur l'examen des dispositifs d'urbanisme et d'aménagement visant à promouvoir un développement durable. Elle prend en compte notamment la mise en œuvre de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), inscrit dans les lois de limitation de l'étalement urbain, ainsi que les programmes nationaux de revitalisation des centralités.

Les résultats en Lot-et-Garonne révèlent que l'urbanisation diffuse progresse beaucoup plus rapidement que la croissance démographique, entraînant une consommation foncière, au dépend des terres agricoles et naturels. Si les politiques publiques tendent aujourd'hui à promouvoir un développement plus durable, leur application demeure freinée par de nombreux obstacles, en particulier les contestations locales autour de la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette. Néanmoins, les programmes de revitalisation urbaine apportent des résultats positifs, en contribuant à la redynamisation des centralités et à la sobriété foncière à travers divers projets réussis.

En définitive, la conciliation entre développement local et limitation de l'étalement urbain en Lot-et-Garonne repose sur un développement durable fondé sur la sobriété foncière. Deux leviers apparaissent indissociables pour sa réussite : la revitalisation des centralités et l'adaptation des politiques de limitation de l'urbanisation. Leur réussite dépend d'une volonté politique affirmée et d'une articulation fine entre ces leviers par l'ingénierie renforcée. Ainsi, en milieu rural, le développement durable ne peut être atteint qu'en associant limitation de l'étalement urbain et dynamisation des territoires. De cette façon, ce travail ouvre des perspectives de recherche plus larges sur les conditions de réussite d'une sobriété foncière socialement acceptée dans les territoires ruraux et périurbains.

Mots clés : étalement urbain, développement durable, revitalisation urbaine, espaces ruraux, sobriété foncière