



ACTES DES ATELIERS

PREMIERS ENSEIGNEMENTS COMMENT FAIRE PROJET AVEC LA ZAN ?

www.topos-urba.org
SEPTEMBRE 2024



SOMMAIRE

PAGE 3

INTRODUCTION

Faire atterir la Zan.....	3
Penser collectivement.....	4
La méthode.....	6
Les groupes d'acteurs.....	7

PAGE 8

SYNTHÈSE DES ATELIERS

1. ÉVITER « Aménager dans l’empreinte urbaine ».....	8
<i>Avantages - bénéfiques</i>	9
<i>Limites</i>	10
<i>Leviers</i>	11
2. RÉDUIRE « Aménager de façon raisonnée ».....	12
<i>Avantages - bénéfiques</i>	13
<i>Limites</i>	14
<i>Leviers</i>	15
3. COMPENSER « Rentabilisation de l’urbain ».....	16
<i>Avantages - bénéfiques</i>	17
<i>Limites</i>	18
<i>Leviers</i>	19
Synthèse des ateliers ERC.....	20
Les grands enseignements.....	21
Conclusion.....	22



DIRECTRICE DE LA PUBLICATION : Géraldine LORHO.
CONCEPTION GRAPHIQUE : Katsiaryna LIAUKOVA.
RÉDACTION : Arnold LANDAIS.
Date de publication : septembre 2024.

FAIRE ATERRIR LA ZAN

En instaurant la zéro artificialisation nette (Zan), la loi climat et résilience a transformé en profondeur l'approche de l'aménagement du territoire. Cette injonction qui s'applique par étape successive de 10 ans pose des objectifs très concrets à atteindre par les collectivités. Au-delà de la seule entrée comptable qui repose sur l'équilibre « consommation/restitution », résoudre la problématique d'artificialisation c'est aussi questionner les exercices de planification et de stratégie territoriale. Mais surtout cela interroge les modalités même de programmation et de conception des projets urbains dans un contexte de gouvernance multiscalair et de systèmes d'acteurs complexes.

Dès 2022, avec nos partenaires : État, collectivités, EPFLI, Safer, Chambre d'agriculture, Chambre de commerce et d'industrie, PETR, Cerema, nous avons opté pour une action de compréhension commune des enjeux de mise en œuvre de la loi. Dans une logique de constitution d'un collectif de travail dédié à la Zan, l'agence d'urbanisme Topos a proposé la mise en place d'une série d'ateliers collaboratifs. Entre 2022 et 2023, une soixante de participants, qu'ils soient élus, professionnels de l'immobilier ou acteurs institutionnels ont eu l'occasion de partager leurs visions de l'aménagement à l'aune de la Zan.

Ce document restitue les réflexions issues de cette première étape de travail dont le pari est d'explorer la programmation des projets au prisme de la séquence « Éviter, réduire, compenser » (ERC). Un deuxième temps de travail, programmé entre 2024 et 2025 sera destiné à questionner la place du sol dans les projets d'aménagement et d'urbanisme. Une troisième séquence prévue entre 2025 et 2026 viendra clôturer les travaux sur la Zan et interrogera la question transversale de l'acceptabilité : densité et formes urbaines, rapport à la propriété foncière, contraintes financières des opérateurs, charges fiscales, responsabilités politiques...

PENSER COLLECTIVEMENT



L'ARTIFICIALISATION EST UN PHÉNOMÈNE MULTI-DIMENSIONNEL

Pour comprendre les enjeux de l'artificialisation des sols, il faut considérer trois dimensions qui interagissent :

- l'imperméabilisation des sols ;
- la perte d'espaces naturels agricoles et forestiers ;
- les formes du développement humain : l'étalement des activités humaines (la dédensification, les aménagements consommateurs d'espaces, le zoning) versus l'intensification, le renouvellement urbain, la mutualisation des espaces...



L'ENJEU DE LA ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

L'objectif de la Zan est de lutter contre la consommation d'espace et l'artificialisation des sols. La consommation d'espace est fondée sur le changement des usages des espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf). La loi définit la consommation des Enaf comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. La notion de consommation foncière renvoie à l'unité foncière de l'opération d'aménagement au sein ou hors de la tache urbaine. L'artificialisation, quant à elle, renvoie à la transformation totale des Enaf en espaces urbains. Elle est définie par la loi 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.

La réflexion sur l'aménagement, dont l'artificialisation des sols, est indissociable de la séquence « Éviter - réduire - compenser (ERC) ». Moins consommer et moins artificialiser c'est penser globalement l'aménagement. Au-delà de la seule entrée comptable qui repose sur l'équilibre « consommation / restitution », résoudre la problématique de l'artificialisation c'est aussi interroger le devoir écologique de prise en compte du vivant. Or, les sols ne sont pas que le support des activités humaines. Ils constituent un écosystème à part entière exerçant des fonctions écologiques qui rendent des services écosystémiques : filtration de l'eau, stockage de carbone, supports de paysages...

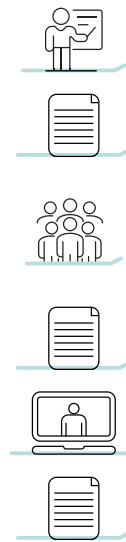


L'ARTIFICIALISATION RÉSULTE DE « SYSTÈMES MULTI- ACTEURS »

L'artificialisation des sols est induite par l'ensemble des politiques d'organisation et d'aménagement des territoires, du local au national, dans lesquelles s'intègrent des groupes d'acteurs publics, privés, économiques, sociaux, aux intérêts multiples et contradictoires.

L'artificialisation des sols produit de la richesse. Elle permet de constituer un patrimoine foncier et immobilier dont la valeur est toujours en augmentation. Dans un système de moindre artificialisation, cette valeur s'accroît encore (loi de l'offre et de la demande) et entraîne de la spéculation, notamment dans les secteurs urbanisés ou proches de l'urbanisation.

De ces points de vue, la zéro artificialisation nette est autant une nécessité qu'une révolution culturelle dans les modes d'organiser et d'aménager le territoire. Cette révolution concerne de près ou de loin toutes les composantes sociales et économiques.



5 ateliers

1 synthèse

**soixantaine
de participants**

1 Vadémécum

1 Kezako

1 Actes ateliers

LA MÉTHODE

ZAN, ENTRE OBJECTIFS DE PLANIFICATION ET ENJEU DE PROJET URBAIN

Voilà plus de trois années que la mise en œuvre de l'objectif zéro artificialisation nette (Zan) questionne l'ensemble des parties prenantes de l'aménagement du territoire. Avec le «0» «net», les enjeux comptables/quantitatifs se sont imposés, occultant l'enjeu d'une mise en œuvre de projets vertueux et qualitatifs.

En effet, le législateur insiste sur l'importance d'inscrire la trajectoire de sobriété foncière dans les outils de planification. Les Srdet, Scot et PLUI deviennent les leviers contractuels de la déclinaison locale de la Zan. La sobriété foncière doit donc être planifiée et territorialisée dans le cadre des «projets de territoire». Si les objectifs quantitatifs sont définis, voire spatialisés dans les grandes masses grâce à la planification, pour autant les outils de planification ne peuvent répondre seuls à la façon de mieux aménager dans le respect de la loi. C'est là où l'ingénierie du «projet urbain» paraît essentielle et nécessite d'être explorée. En effet le travail fin sur la programmation du projet doit permettre, au-delà de la l'approche quantitative, d'opérer des choix politiques locaux afin de conjurer sobriété et aménités urbaines.

Pour mettre en dialogue cette dualité quantitatif/qualitatif l'agence a proposé aux acteurs locaux de l'aménagement de revenir aux fondamentaux du développement durable. C'est dans ce contexte de «fabrique du projet» que Topos a proposé d'organiser des ateliers de travail Zan autour de la séquence ERC. Cela dans l'objectif d'identifier collectivement les invariants d'un processus de programmation de projets urbains qualitatifs, sobres et désirables.

S'INSPIRER DE LA DÉMARCHE ERC (ÉVITER - RÉDUIRE - COMPENSER)

Stratégie ou séquence, «éviter - réduire - compenser, est un processus de réflexion qui s'applique à un projet, qu'il soit de territoire ou d'aménagement. Cette séquence est «en cascade». Elle concerne les effets du projet envisagé sur les Enaf (espaces naturels, agricoles et forestiers). La proposition d'aménagement cherche à éviter la consommation et l'artificialisation. Si l'évitement est impossible, la réflexion se porte sur la réduction. La compensation est un dernier recours, lorsque les deux recherches précédentes ont été épuisées.

› L'ÉVITEMENT

La stratégie d'évitement est la première étape de la réflexion. Elle consiste à envisager le projet sans consommer d'Enaf. C'est-à-dire aménager en privilégiant les espaces déjà urbanisés/artificialisés. Elle s'appuie donc sur le renouvellement urbain, la réhabilitation, la rénovation ou encore l'optimisation des espaces (friches, logements ou espaces vacants, etc.). Ces mesures techniques peuvent être supplantées par des mesures géographiques : il est possible d'éviter les impacts négatifs d'un projet en déplaçant son implantation initiale.

› LA RÉDUCTION

Le principe de réduction s'applique en adaptant le projet aux Enaf existants. Il vise à limiter les effets des aménagements sur ces espaces en les conservant, en les intégrant au projet tout en maintenant leurs fonctionnalités. La réduction passe donc par un ensemble de mesures qui modifie l'aménagement pour en supprimer les effets néfastes.

› LA COMPENSATION

La compensation est définie comme une contrepartie aux effets négatifs notables, directs ou indirects du projet qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits. Elle est mise en œuvre en priorité sur le site endommagé ou à proximité de celui-ci afin de garantir sa fonctionnalité de manière pérenne. Elle doit permettre de conserver globalement et, si possible, d'améliorer la qualité environnementale des milieux.

LES GROUPES D'ACTEURS

Dans une logique de croisement des approches, Topos a fait le choix de construire un collectif de travail organisé autour de plusieurs collèges spécifiques. Cette méthode a permis à chaque collège de disposer d'un temps d'expertise entre pairs, avant de se retrouver lors d'un évènement collectif de mise en commun et de partage.



LE COLLÈGE D'ÉLUS

Le collège d'élus est composé des élus volontaires des territoires de l'Orléanais. Les travaux en ateliers animés par Topos ont permis de recueillir l'analyse des participants au prisme de leur expertise d'élus : portage public d'opérations, problématique de maîtrise foncière et de capacité financière des communes, leviers fiscaux et cadre réglementaire.



LE COLLÈGE DES AMÉNAGEURS / PROMOTEURS

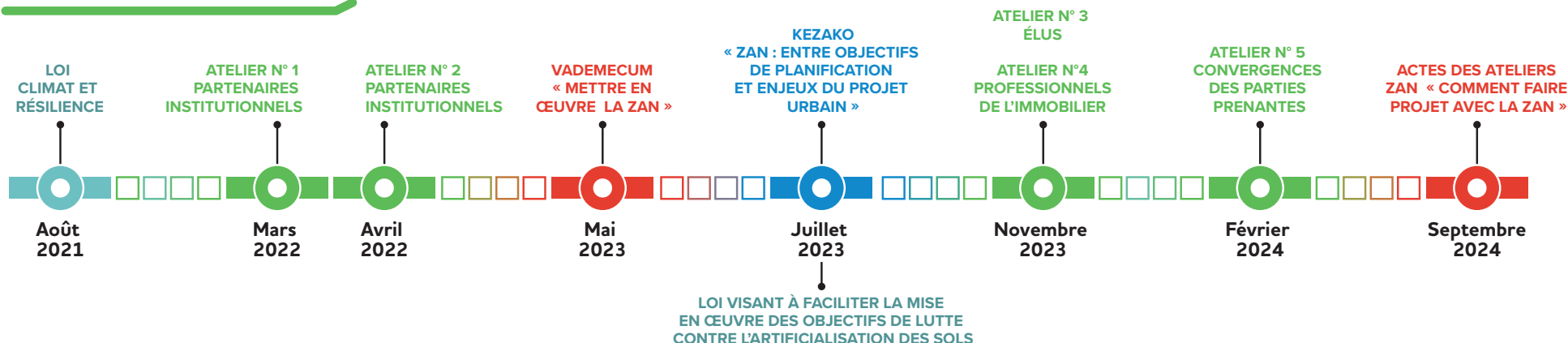
Ce groupe de travail est composé de professionnels locaux de l'immobilier et de l'aménagement (bailleurs sociaux, promoteurs privés, EPF, SEM, MOE...). Comme pour les deux autres collèges, leurs travaux se sont basés sur l'analyse des scénarios ERC en lien avec leurs préoccupations propres : prospection foncière, typologie de logements et gabarits, gestion de la ressource sols / eau, techniques constructives raisonnées, bilan économique.



LE COLLÈGE DES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS

Composé de techniciens, ce groupe rassemble les partenaires qui agissent sur les politiques publiques de l'aménagement (services techniques des collectivités, service de l'État, chambres consulaires, Inrae, EPFL, Cerema...). Leur expertise porte notamment sur l'approche réglementaire, les conditions de mise en œuvre, le montage administratif et technique, l'expertise métiers.

LES ÉTAPES CLÉS



SYNTHÈSE DES ATELIERS

1 ÉVITER LES ATTEINTES À L'ENVIRONNEMENT

AMÉNAGER DANS L'EMPREINTE URBAINE

Dans cette hypothèse, l'aménagement évite de consommer les espaces de nature et d'agriculture. Ce sont donc uniquement les îlots-parcelles déjà urbanisés qui sont densifiés.

Les îlots constructibles sont rentabilisés en terme de densité. La réflexion inclut du renouvellement urbain par démolition / reconstruction. Le projet est mixte habitat / équipement. En plus de l'habitat et des équipements, le projet intègre quasi exclusivement du commerce de proximité.

EN TERME DE CONSOMMATION : « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE »

La consommation d'espace et l'artificialisation sont nulles. Les fonctions agro-naturelles sont maintenues. Leur gestion doit être attribuée, notamment pour ce qui concerne les espaces naturels.

EN TERME DE DENSITÉ : « OPTIMISER / INTENSIFIER ! »

Par îlot, ce sont des densités de 45 à 200 logements / ha, soit des valeurs équivalentes à celles du centre ancien orléanais - faubourg ou à des cœurs de bourg. Cela nécessite des approches urbaines et architecturales novatrices. Ces formes combinent des emprises au sol faibles ou continues. Les balcons et les terrasses sont les apports « d'extérieurs ». La forte densité est contrebalancée par une très grande proximité des espaces de nature.

ÉTAT INITIAL



MODÉLISATION



ÉVITER

avantages - bénéfiques

Densification
raisonnée

Optimisation
de l'existant

Cadre
de vie

Préservation
de la nature

”



Il faut trouver le juste équilibre entre densité/ilots de fraîcheurs.

Bénéfices économiques :

- économie générée pour la collectivité : optimisation des réseaux, moins de routes à entretenir...

Modèle plus résilient :

- incitation à l'optimisation de l'existant ;
- la densification limite les déplacements et optimise l'usage des services et équipements.

Bénéfices nature :

- maintien d'une activité agricole ;
- protège les milieux naturels sensibles ;
- gestion des ressources, intérêt général (eau, sols...).

Parcours résidentiel :

- parcours résidentiels diversifiés.

”



La question du parcours résidentiel est essentielle. Cela conditionne la programmation du projet et induit le rapport à l'acceptabilité des habitants.

Révéler le potentiel nature :

- préservation des milieux existants et préservation de l'environnement ;
- respect des zones non artificialisées.

Acceptabilité :

- acceptabilité politique et des riverains ;
- cadre de vie : proximité ville / nature.

Sobriété foncière :

- la multifonctionnalité du bâti ;
- pas de création d'infrastructures en plus ;
- emprises réduites pour l'artificialisation grâce à la hauteur ;
- un développement qui s'appuie sur l'existant.

Économie circulaire :

- enjeu du recyclage urbain : réemploi, reconstruction...

Résilience :

- réduction de l'impact risques naturels.

”



C'est le projet de territoire qui fait l'évitement. Éviter c'est aussi chercher les potentialités dans l'urbain déjà aménagé.

Modèle vertueux :

- l'évitement permet de conserver de façon optimale la biodiversité ;
- plus économe pour la collectivité : optimisation des réseaux, moins de routes à entretenir.

Modèle plus résilient / cadre de vie :

- la préservation de la végétation et des sols perméables sont autant de facteurs importants face au changement climatique : inondation, surchauffe urbaine, etc.

Acceptabilité :

- enjeu de jouer sur la multifonctionnalité des espaces naturels et agricoles : concilier environnement, loisirs, gestion de l'eau... cadre de vie optimal et participe à l'amélioration de la santé des populations ;
- source d'aménités importante pour les riverains.

Innovation / optimisation :

- la recherche de l'optimisation du foncier incite à la création de formes architecturales et urbaines innovantes...

ÉVITER

limites

Raréfaction et hausse
du prix du foncier

Rentabilité
de l'opération

Gestion
Enaf

Acceptabilité
de la densité

”



Est-ce que notre envie de jardin est liée à notre condition sociale ? L'enjeu est peut-être la qualité de vie globale ? Des appartements très qualitatifs peuvent être plus intéressants qu'une maison avec jardin.

Le modèle économique :

- coût de la mise en œuvre ?
- raréfaction du foncier : retravailler l'existant coûte plus cher en réhabilitation, risque d'une augmentation du prix du foncier.

Sanctuarisation du territoire :

- développement « figé », ville condamnée à ne pas évoluer ;
- risque de sanctuarisation.

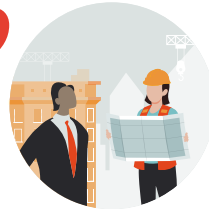
Acceptabilité :

- cohabitation des usages (petite parcelle agri proches des zones d'habitat : ZNT...);
- acceptabilité des populations par rapport à une densification.

Gestion des espaces et effets induits :

- en densifiant : risque de création d'îlots de chaleur ;
- risque de se retrouver avec des poches résiduelles d'agriculture et forestière : pérennité de l'activité ;
- coûts et moyens de gestion des espaces naturels et verts ?
- gestion des îlots de chaleur sur les espaces très denses ?
- crainte d'une augmentation des friches agricoles et forestières et des conséquences : maladies, incendies, espèces envahissantes...

”



Pour permettre le renouvellement urbain il est nécessaire de réinterroger certains carcans réglementaires.

Gestion des espaces non bâti :

- problème de gestion à terme des Enaf et espaces extérieurs.

Volet économique :

- risque économique (gestion des budgets) ;
- la rentabilité du projet est plus difficile à atteindre ;
- problématique de logements plus coûteux, sinon pas rentable ;
- coût plus élevé d'intervenir en renouvellement urbain que de bâtir en terrain agricole.

Sur-densification :

- la densité peut générer des îlots de chaleurs ;
- hauteurs : modification de la silhouette de la ville ;
- capacité des réseaux existants.

Acceptabilité :

- un habitat (dense, collectif...) qui ne correspond pas au « rêve » du français => acceptabilité ?
- scénario qui ne s'adapte pas à tous les milieux ;
- une concentration de logements qui impacte plus le riverain.

”



La notion d'éviter nécessite d'envisager le projet avec pour objectif de ne pas consommer.

Acceptabilité :

- les espaces de nature conservés peuvent entraîner des conflits d'usages : espèces envahissantes, nuisibles ;
- la réponse aux besoins et aux modes d'habiter peut être loin des standards des habitants.

Bilan financier :

- nécessite une gestion organisée par la collectivité qui induit des coûts importants et/ou un investissement des populations riveraines sur du long terme ;
- le développement dans l'existant pose des problématiques d'adaptation complexes des réseaux ;
- l'équilibre de l'opération, entre les coûts de gestion et d'aménagement et la vente de m² construits ou cessibles est plus fragile.

Densification / agir sur l'existant :

- les distances à parcourir sont potentiellement plus longues.

ÉVITER

leviers

Cadre à l'acceptabilité
Gestion des espaces

Gouvernance
Repartir
du contexte
Co-construction
Portage

LE SCÉNARIO «ÉVITER» DANS LA TRAJECTOIRE ZAN

- Limitation très forte de la consommation d'espaces naturels et forestiers et de l'artificialisation des sols par une stratégie d'évitement.
- Moindre perte de biodiversité.
- Optimisation du foncier bâti.
- Difficulté de réaliser une opération d'ensemble, de couture avec l'existant, de mutualisation en termes de réseaux, etc.
- Un équilibre financier de l'opération difficile à établir sauf pour des produits de standing élevé.
- De nouvelles formes d'habiter / des enjeux d'acceptabilité.

”



Qu'est-ce qu'habiter une ville ? Qu'est que l'architecture ? Quid de la perception de la hauteur dans la perception paysagère ?

Stratégie :

- vision prospective et connaissance du territoire (observatoires).

Projet urbain :

- qualité des espaces publics et des services accessibles : enjeu de développer autour des polarités ;
- gestion des îlots de chaleur dans la tâche urbaine ;
- renvoie à la question du parcours résidentiel : enjeu de la réussite du scénario évitement : couvrir tous les types de besoins en logements ;
- qualité des paysages ;
- qualifier la vacance, les friches et identifier le potentiel ;
- diversifier les formes pour répondre aux différents profils.

Gouvernance :

- cahier des charges spécifiques / négociation avec promoteurs.

Ingénierie :

- nécessité d'ingénierie de projet poussée côté MOA pour ne pas se reposer que sur les moyens de l'opérateur.

Outils :

- les procédures d'aménagement (outil existants : Zac...) => garantie pour la maîtrise foncière, la maîtrise de l'opération, la concertation ;
- les élus gardent la main sur le projet ;
- leviers fiscaux : taxe sur la vacance, gestion des friches ;
- les aides de l'État.

Gestion :

- liens entre les Enaf ;
- le rôle et la responsabilité des propriétaires sur la gestion des Enaf (plan de gestion forestier pas suffisant).

”



Pourquoi à chaque fois que l'on parle de densification on se focalise sur les hauteurs ?

Prise en compte du contexte :

- scénario qui fonctionne en coeur de métropole (pas forcément applicable en milieu rural) ;
- qualité des sols à analyser en amont ;
- la capacité à l'élévation de la ville ;
- l'échelle du projet ;
- revoir l'architecture, la forme urbaine, la façon d'habiter, le logement collectif.

Flexibilité réglementaire :

- niveau législatif à revoir pour éviter une accélération des recours ;
- pour permettre le renouvellement urbain : lever tous les carcans réglementaires.

Acceptabilité - gouvernance :

- l'acceptabilité des populations riveraines ;
- l'acceptabilité des élus ;
- intégrer les riverains à la démarche ;
- gérer les conflits d'usages au quotidien ;
- l'urbanisme de projet est à privilégier.

Gestion des Enaf :

- bien définir la fonction des milieux Enaf ;
- Enaf accessibles et avec des usages, sinon enrichement.

”



Tous les efforts faits dans le cadre de la conception d'un projet urbain devraient être pris en compte dans le calcul Zan : gestion de l'eau, prise en compte du sol, désimperméabilisation...

Inscrire l'évitement à l'échelle de planification territoriale :

- prise en compte à l'échelle du Srdet, Scot et PLUI ;
- l'évitement est le scénario à privilégier dans le cadre de l'enjeu du changement climatique ;
- c'est le projet de territoire qui fait l'évitement.

Favoriser le renouvellement urbain :

- la démarche d'évitement impose d'étudier les potentialités dans l'espace déjà aménagé ;
- analyser les effets du projet sur les dimensions environnementales (eau, alimentation, îlots de fraîcheur...).

② RÉDUIRE

L'IMPACT QUI N'A PU ÊTRE SUFFISAMMENT ÉVITÉ

AMÉNAGER DE FAÇON RAISONNÉE

Cette hypothèse est fondée sur le principe de réduction des effets du projet sur son environnement. Cette réflexion s'inscrit dans la recherche d'équilibres et de maintien des fonctionnalités : écologiques, logement, loisirs, gestion de l'eau, équipements, voisinage...

La nature présente sur le site est préservée en s'appuyant sur les espaces fonctionnels stratégiques (espace de continuité, de reproduction, espèces particulières...). Les îlots constructibles (aplats beige dans le schéma) sont séparés ou sillonnés par des espaces naturels aménagés. Les formes urbaines proposent des densités diverses (habitat intermédiaire, lots libres, individuel dense), dans des montages innovants en termes financiers, programmatiques et constructifs.

EN TERMES DE CONSOMMATION : « 50 / 50 ? »

L'équilibre dans la consommation est trouvé dans les modalités d'intégration de la nature et/ou de l'agriculture dans le projet. Les modalités d'aménagement des terrains bâtis, des espaces publics, la gestion aérienne du pluvial, les circulations douces, limitent fortement l'imperméabilisation des sols.

Le dessin d'une « infrastructure verte », agricole et/ou écologique, multifonctionnelle, répond aux enjeux de maintien des fonctionnalités écologiques, de gestion du pluvial, des températures urbaines, des loisirs de proximité...

EN TERMES DE DENSITÉ : « DIVERSITÉ ! »

Les formes urbaines et architecturales sont innovantes et/ou inspirées de l'urbanisation traditionnelle. Elles sont diversifiées en termes de densité, de hauteurs, de variations entre individuel et collectif. Elles contribuent à l'intégration dans les tissus urbains environnants et marquent l'aménagement des pôles de vie du quartier.

ÉTAT INITIAL



MODÉLISATION



RÉDUIRE

avantages - bénéfices

Batterie d'outils existants

Modèle d'équilibre réaliste

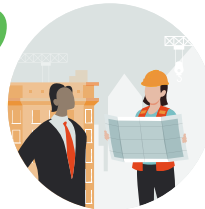
S'appuyer sur l'existant

”



Dans le cadre de l'élaboration d'un PLU le contexte a bien été pris en compte lors de la rédaction de la règle. Elles ne sont pas les mêmes que l'on soit en ville ou dans des secteurs ruraux afin de faciliter l'adaptation du projet au contexte. Il y a donc souvent une prise en compte fine des singularités du territoire pour les traduire dans une règle.

”



C'est important de pouvoir offrir des produits qui apportent d'autres valeurs que le pavillon quatre façades.

”



Est-ce que l'on est tous certains de ce que veulent les gens ? Les gens achètent quand même de l'ancien alors que c'est loin du lotissement en périurbain.

Changement de paradigme :

- impose une autre façon de concevoir les aménagements et les bâtiments (prise en compte du contexte et penser différemment la conception urbaine).

Modèle vertueux et d'équilibre :

- offre une capacité de densification tout en préservant la TVB ;
- équilibre îlots de fraîcheurs / îlots de chaleurs ;
- mixité et typologie de l'offre de logements et recherche sur les formes.

Solidarité territoriale / approche globale :

- le scénario réduction renvoie à la question du même droit au développement pour tous les territoires : est-ce pertinent que chaque commune veuille sa zone d'activité ?

La faisabilité :

- existence d'une batterie d'outils juridiques et de maîtrise foncière.

Apprendre à travailler en connaissance du terrain :

- l'enjeu de disposer d'une bonne connaissance du terrain (état pédologique...);
- analyse socio-économique / facteur humain / polarités-services présents ;
- un scénario de prolongement naturel de la ville (on s'appuie sur le tissu urbain existant).

Maillage nature :

- forte végétalisation ;
- nombreuses pénétrantes vertes qui organisent le site (continuités) ;
- la nature en place définit l'armature du projet.

L'emprise du développement urbain est minimisée :

- scénario favorisant la renaturation / désimperméabilisation, rapport à la pleine terre ;
- minimiser les voiries et infrastructures ;
- recherche de verticalité, densité en certains points stratégiques.

Multifonctionnalité :

- l'application du principe de réduction optimise l'espace naturel, le renforce et le pérennise en lui attribuant d'autres usages ;
- la diversité de fonctions facilite l'aménagement et l'entretien des espaces de nature et rend financièrement économe leur création et leur développement.

Composer avec l'existant :

- l'espace naturel joue un rôle important : fonctions écologiques, hydrologiques, loisirs, régulation thermique, production vivrière locale, cadre de vie...
- la nature est intégrée dans le projet urbain et devient source de solutions d'adaptation et de gestion des effets du changement climatique ;
- la conservation assure la préservation d'une partie des fonctionnalités des sols.

Optimisation :

- une plus grande optimisation du foncier et une bonne rentabilisation du projet obligent à l'innovation.



Comment expliquer aux citoyens de changer de vision ?

Couches réglementaires :

- l'empilement des couches règlementaires : Srdadet, Scot, PLUI, PPRT, PPRI...
- des outils insuffisamment précis (OAP).

Nécessite des savoir-faire particuliers :

- manque le travail sur l'existant (renouvellement, réhabilitation...);
- le manque d'analyse du contexte : crainte que le projet se fasse au détriment de la TVB en place;
- typologie des aménagements et le traitement des espaces naturels résiduels (quid également de leur gestion);
- quid du bio climatisme;
- situations particulières, donc nécessite un temps plus long.

Situation singulière :

- situation rare de disposer de surfaces suffisantes pour mener un projet de densification;
- reproduction difficile : dépend du contexte du territoire et du terrain de projet.



Il nous reste peu de place à la réflexion. Quand je fais un projet, c'est d'abord une somme de contraintes auxquelles je dois répondre.

Modèle économique :

- un modèle économique fragile, notamment sur certaines situations urbaines spécifiques (zones commerciales);
- l'équilibre économique de l'opération (coûts annexes générés);
- libérer le sol induit une augmentation des coûts.

Enclavement, isolement de certains espaces :

- crainte de voir certains espaces qui se retrouvent isolés, enclavés;
- produire des espaces « résiduels » sans réels usages (TVB, espaces verts...);
- îlot de végétation isolé, enclavé;
- risque d'isolement social de l'îlot.

Report du problème ailleurs :

- scénario qui continue à consommer des Enaf, donc ne permet pas d'atteindre la zéro artificialisation nette;
- où est-ce que l'on densifie ?
- problème du décompte Zan;
- détournement du concept : on ramène de la nature mais on reporte le problème ailleurs (compensation).



Comment expliquer aux citoyens qu'ils doivent changer de vision ? La compréhension prime peut-être plus sur l'acceptabilité ?

Acculturation :

- un changement culturel important dans les modes de faire et d'entretenir pour les aménageurs comme pour les populations résidentes.

Bilan financier :

- un coût initial en ingénierie plus élevé pour la mise en œuvre de mesures spécifiques de protection de la biodiversité ou de gestion des eaux.

Adaptation réglementaire :

- la conservation de la part de pleine terre peut engendrer une complexification du processus : réglementations spécifiques supplémentaires, capacité d'instruction...
- la complexité du calcul de la Zan : les services rendus par les espaces ne sont pas forcément comptabilisés dans le calcul.

RÉDUIRE

leviers

Pédagogie
Rôle d'ensemblier
d'ensemblier Libérer
L'existant les sols
comme préalable Valeur d'usage
des Enaf

LE SCÉNARIO «REDUIRE» DANS LA TRAJECTOIRE ZAN

- Un projet qui s'appuie sur l'environnement initial et maintient les milieux « stratégiques » en terme de biodiversité.
- La nature est utilisée comme re-source de solutions dans l'aménagement : hydrologie, équilibre climatique, loisirs, mobilités, biodiversité, production vivrière... dans des espaces de pleine terre.
- Une approche multifonctionnelle des espaces de nature, qui les justifie en termes d'usages, les renforce et les pérennise.
- L'application stricte du décret du 29 avril 2022 ne comptabilise pas la totalité des espaces de nature intégrés au projet. Cette intégration assimile les espaces de nature à des espaces résidentiels, donc artificialisés au regard de la loi.



L'adaptation comme maître mot : au contexte, à la commune, au territoire.

Pédagogie :

- approche pédagogique auprès des habitants : densité, artificialisation...
- structurer un cadre à l'échange avec les promoteurs : charte... ?
- stabiliser le vocabulaire, parler de la même chose ; c'est quoi « réduire » ?
- acculturation des différents acteurs.

Prise en compte du contexte :

- s'intéresser à ce qui est déjà là : sol, la biodiversité...
- respecter les identités des territoires ;
- la programmation du projet et son inscription dans son contexte : polarités, équipements et services ;
- études d'insertion dans le site (et impact sur les mobilités).

Mobiliser les outils existants :

- capacité à mobiliser les outils existants : quoi, comment et dans quelles situations ? qui paye ? quelle ingénierie ?
- la maîtrise foncière ;
- leviers juridiques ;
- leviers opérationnels.

Audace et expérimentations :

- l'ingénierie publique mobilisée : formes urbaines, process adaptés aux lieux...
- la capacité des promoteurs à faire différemment : rentabilité, crainte du copier/coller...
- la volonté politique : savoir ce que l'on veut et le faire savoir ;
- montage original (sortir des programmes bouche trous : défiscalisation, résidences seniors, logements étudiants...).



Faciliter l'acceptabilité des habitants en comprenant le projet, d'où il vient et le fruit de quelles réflexions il est issu : aujourd'hui c'est très difficile de partager cela en réunion publique.

Viabilité économique :

- équation : charge foncière / acceptabilité ;
- leviers financiers : fond friche, fond vert, défiscalisation...
- la rentabilité nécessite de densifier !
- sols, cycle de l'eau, infiltration à la parcelle => Quels coûts ?

L'existant comme préalable / connaissance :

- enjeu de retravailler sur ce qui est en place ;
- systématiser les études écologiques et pédologiques avant toute opération (cahier des charges de la prospection foncière).

Une vision d'ensemble :

- ne pas réfléchir à la parcelle => enjeu d'un schéma directeur ;
- ingénierie mobilisée : besoin d'un ensemblier (aménageur ?) ;
- mettre en projet les Enaf : Quels usages ? Pour qui ? Gestion ?

Travail sur les usages et les fonctions :

- mutualisation des espaces (jour/nuit, partage des usages...);
- attention à ne pas créer des espaces « verts » sans usages définis, sans valeur économique (agricole, forêt) et écologique.

Flexibilité réglementaire :

- parfois exigence du MOA en décalage par rapport au règlement ;
- règles qui imposent de reconstituer le même volume ≠ densité.

Gouvernance :

- mettre autour de la table toutes les parties prenantes ;
- acculturer les habitants, rendre audible les démarches des promoteurs : pourquoi telle forme urbaine, telle orientation ?

Nouveau rapport au sol :

- libérer l'occupation du sol (hauteur, mutualisation...);
- gérer l'équilibre entre ENR et sols.



Ce que l'on protège ne doit pas ouvrir de droit à la consommation.

La dimension qualitative du projet :

- adapter son projet à l'environnement et non l'inverse ;
- des réponses fondées sur la préservation des surfaces agricoles, forestières et naturelles ;
- sensibiliser les différentes parties prenantes à la prise en compte de l'approche qualitative.

Équilibre de la consommation :

- prendre en compte les actions fondées sur la nature dans le calcul dans l'équation Zan ;
- ne pas se limiter à un mode de calcul basé uniquement sur le foncier ;
- la notion de réduction doit se faire à l'échelle du projet urbain.

③ COMPENSER

les effets notables
qui n'ont pu être
ni évités, ni suffisamment
réduits

RENTABILISATION DE L'URBAIN

Cette hypothèse d'aménagement est construite sur le principe de compensation. Le projet valorise le potentiel foncier au maximum de ses capacités. Il ne tient pas compte de l'environnement naturel puisqu'il part du principe que la collectivité « retrouvera ailleurs ce qui a été détruit » : des friches à renaturer, reboisement, ...

Le projet valorise les espaces situés à l'intérieur ou à proximité de l'enveloppe urbaine. Il est en capacité de proposer des programmes d'aménagement très variés, selon des objectifs d'intensité, de proximité... jusqu'à retrouver des formes « standards » d'habitat individuel peu dense. Les espaces naturels ont des fonctions spécifiques, sectorisées selon les besoins : embellissement, espaces de tamponnage du pluvial, espaces de loisirs... La fonctionnalité écologique est une éventuelle résultante de l'aménagement et de sa gestion. Le projet n'envisage pas la compensation à l'intérieur du périmètre d'opération.

EN TERMES DE CONSOMMATION : « 100 % CONSOMMÉS »

C'est l'ensemble des 30 hectares qui est urbanisé. Le programme peut accueillir indifféremment de l'habitat, des équipements, des services, des activités économiques. Par le choix de tout valoriser, c'est l'objectif de développer au sein de l'enveloppe urbaine qui est priorisé. L'intégralité de l'espace est urbanisé laissant très peu de place à la pleine terre.

EN TERMES DE DENSITÉ : « TOUT EST POSSIBLE ! »

Les formes urbaines développées sont multiples et les programmes d'aménagement très variés. Pour le logement, tout est envisageable : de l'habitat individuel groupé, du pavillonnaire, du petit collectif, de l'intermédiaire, etc. L'innovation est possible, mais en l'absence de contrainte elle n'est pas nécessaire. À l'inverse, la rentabilité du projet peut inciter à prendre des risques et à innover, ou à produire des logements plus abordables.

ÉTAT INITIAL



MODÉLISATION



COMPENSER

avantages - bénéfiques

Optimisation
Intensification
Réflexion
d'ensemble
Diversité des programmes



Quand doit-on renaturer et quel niveau qualitatif est à atteindre ?

Planifier la compensation :

- impose aux élus de devoir envisager des espaces à renaturer dans l'urbain.

Logique d'intensification urbaine :

- capacité à construire dans une logique de centralité ;
- permet de rééquilibrer la sociologie du territoire.

Favorise l'innovation :

- innovation architecturale, urbaine, énergétique, mobilité => renvoie aux fondamentaux des écoquartiers.

La masse de l'opération permet la compensation :

- grâce à l'opération, on dispose des moyens pour rentrer dans une logique de compensation/portage ;
- la masse du projet de développement permet de rentrer dans une logique de négociation de la compensation avec l'opérateur.



L'enjeu d'une adaptation au cas par cas permettrait une meilleure acceptabilité et de sortir des projets.

Optimisation / intensification :

- un projet dense maîtrisé ;
- tire parti des équipements et des infrastructures ;
- logique de « cité » : la concentration contre l'étalement ;
- une intensité urbaine plus vertueuse au niveau environnemental.

Accessibilité / mobilité :

- logique de proximité : optimisation des TC ;
- maîtrise des déplacements ;
- maximiser l'accessibilité.

Approche globale / vision :

- un décideur qui densifie / optimise, une volonté politique forte ;
- un projet qui crée son propre contexte ;
- légitimité liée à une démarche de projet global ;
- une vision globale de la programmation qui répond à plusieurs demandes ;
- identification de l'aménagement extérieur ;
- meilleure gestion des zones de l'aménagement.



Tous les espaces non construits n'ont pas la même valeur en termes de biodiversité, environnementale ou qualité des sols.

Intensification / diversité :

- la compensation permet de maximiser l'urbanisation d'un secteur ; en élaborant un quartier complet, il est plus simple et moins coûteux d'aménager ;
- cette approche privilégie une plus grande intensité urbaine facilitant l'accessibilité à l'habitat, à l'emploi, aux équipements, aux services de façon rationnelle sans contraintes environnementales ;
- les formes urbaines et le parc de logements peuvent être plus diversifiés et s'adapter plus facilement aux différentes demandes en logements des populations.

Maîtrise des coûts :

- un coût de gestion quotidien des espaces publics maîtrisé et dans l'épure de ce que la collectivité sait déjà faire et pour lequel elle est déjà équipée.

Innovation / optimisation :

- une certaine capacité d'innovation ou de production de logements abordables compte tenu d'un équilibre de l'opération plus rapidement atteint et à des typologies de logements plus variées.

COMPENSER

limites

Compenser : Comment ?
Qui ? Où ?

Acceptabilité

Durabilité des espaces produits
Densification v/s rêve
pavillonnaire

”



À quel titre qualifie-t-on les Enaf en vue de leur compensation ?
Il subsiste un problème de logique arithmétique avec la loi Zan.
Tous les espaces n'ont pas la même valeur, or aujourd'hui la doctrine est :
1 m² consommé = 1 m² compensé, sans distinction qualitative.

Bilan économique :

- le coût de la compensation (impact sur le bilan de l'opération...).

La faisabilité :

- à quelles conditions ? (définition législative, acquisitions foncières, qui prend en charge financièrement ?).

L'acceptabilité :

- interrogation sur les mobilités, collectives ou individuelles ;
- gestion de la promiscuité ;
- la compensation ne doit pas servir de justification à une urbanisation galopante ;
- risque de *greenwashing*, lié aux obligations.

Équité des territoires :

- risque de privatisation des espaces : quid de la ville comme espace commun ;
- la ruralité ne peut pas être le seul lieu de compensation ;
- comment trouver des espaces à renaturer / désimperméabiliser dans des ensembles de petites communes ?

”



Dans certains cas la réhabilitation est trop complexe et il faut parfois oser la démolition.

Décalage avec les attentes :

- est-ce que ça répond à la demande ?
- densifier : les futurs ménages accepteront-ils de revenir en ville en abandonnant le rêve pavillonnaire ?
- l'ampleur du projet et sa maîtrise posent la question de l'appropriation par les habitants.

Limites à la densification :

- retrouvera-t-on les mêmes fonctionnalités du sol dans la compensation ?
- la promiscuité : acceptabilité à l'échelle de l'habitant, des communes voisines (centralisation).
- engorgement des réseaux.

Permanence dans le temps :

- un risque de datation : tout à le même âge ;
- sur dimension ou sous dimension par rapport à une temporalité longue : adaptabilité, phasage et appropriation ;
- Créteil, Every, Cergy : pensée globale et idées reçues qui ne s'adaptent pas ou peu aux évolutions sociétales.

”



Quelles marges de souplesse par rapport aux règles établies ?
L'enjeu d'une adaptation au cas par cas permettrait une meilleure acceptabilité et de sortir des projets.

Sur densification :

- la valorisation de l'intégralité du potentiel urbanisable de la zone : impacts sur les fonctionnalités naturelles (biodiversité, sols, hydrologie, le paysage, le patrimoine naturel, etc.).
- impacts de la mise à nue et l'imperméabilisation de la zone de projet : qualité de l'air (plus de circulation automobile, moins de végétal filtrant), îlots de chaleurs urbains.

Bilan financier :

- équilibre à l'échelle de l'opération mais quid des coûts de compensation ?

Complexité de compenser :

- la compensation prévue sur place ou ailleurs induit de la complexité : des études approfondies et des expertises pointues en matières naturalistes, pédologiques, agricoles.

COMPENSER

leviers

Qualité des espaces
cadre de compensation
Acceptabilité
Financement Phasage
Faisabilité Mixité de programme

LE SCÉNARIO «COMPENSER» DANS LA TRAJECTOIRE ZAN

- Un projet donnant la priorité à l'optimisation et à la rentabilité à l'intérieur de la tache urbaine.
- Des formes urbaines variées favorisant l'intensité des usages et la proximité.
- Le maintien d'une nature en ville, plus proche de l'ornemental que de l'efficience écologique.
- Une gestion hydrologique orientée vers des savoir-faire techniques en sous sol (tuyaux).
- Pour les espaces privés, la gestion de l'infiltration à la parcelle est une opportunité, notamment en privilégiant les aménagements de pleine terre.
- La négociation d'espaces de compensation en périphérie géographique du projet ou à des échelles de territoires plus vastes (PLUi, Scot) induit un repérage de secteurs d'enjeux en cohérence avec l'activité agricole, la trame verte et bleue, la nature des sols...

”



Il n'y a pas les mêmes enjeux de compensation suivant les différentes situations de territoires.

Bien définir le cadre de la compensation :

- quelle échelle ? où ? qui prend en charge ?
- quelles formes ? quelles valeurs ajoutées (fonctions, services rendus...)?
- à quelles conditions ? (définition législative, acquisitions foncières, qui prend en charge financièrement ?).

Le montage de l'opération :

- le coût de la compensation (impact sur le bilan de l'opération...);
- question de la maîtrise foncière quand on est une collectivité : comment acquérir ? porter ? avec quels financements ?
- le coût et les moyens que l'on se donne sur les projets.

Quelles garanties de qualité ?

- condition de la mixité sociale – exigences ?
- traiter l'hydrologie;
- comment avoir de la verdure dans une opération très dense ?
- Besoin de changer de modèle agricole : replanter des haies; aller plus loin que les Zap : PAEN.

Les conditions d'acceptabilité :

- changement culturel, acculturation;
- acceptabilité des formes urbaines et architecturales (régler la promiscuité);
- coûts économiques, équilibre financier, accessibilité financière aux logements (parcours résidentiel), coût de la compensation.

”



La question de la qualification des Enaf se pose. Par exemple, sur l'interprétation du statut de dents creuses. Cela renvoie à la nécessité de dialogue avec les services de l'État de ce qu'est une dent creuse (dans l'enveloppe urbaine ou considérée comme Enaf ?).

Adaptation / modulation :

- enjeu de la planification et du travail sur le phasage du temps;
- question de la programmation à échelle humaine;
- gestion des équilibres entre les communes rurales et urbaines;
- adapter la règle au territoire et envisager ses effets sur l'ensemble du territoire;
- pour les petites communes l'enjeu de la modularité dans la relation à la métropole est central;
- enjeu du temps long à appréhender : évolution des modes vies, vieillissement => impact sur la façon de concevoir la ville;
- l'intensité urbaine remet en cause le développement du rural.

Acceptabilité / désirabilité :

- désirabilité : les qualités du pavillon tout en étant plus dense;
- des programmes aux coûts abordables pour les ménages;
- remettre la nature en ville : intégration de la nature de proximité (fait partie des qualités de la maison individuelle);
- équilibre entre intensité et qualité de vie.

Le portage / la vision :

- visions politiques à long terme et affirmées;
- aller aussi vers de la densité rurale;
- à cette échelle il est nécessaire d'avoir une logique d'intégration de l'évitement et de la réduction;
- nourrir la cité de l'intérieur;
- compensation : on ne règle pas le problème en le reportant ailleurs.

Équilibre financier :

- équilibre économique : équilibre marges / coûts de la compensation;
- le volume ne garantit pas la mixité, ni le parcours résidentiel.

”



Si compensation il y a, elle impose une prise en charge de la répartition des espaces.

Approche globale :

- la logique de compensation doit s'inscrire dans des approches globales de réseaux : réseaux agricoles/logiques de cultures, réseaux espaces naturels;
- évaluer l'altération des sols sur certains projets particuliers comme l'agrivoltaïsme et les carrières d'extraction.

Comment compenser :

- s'inspirer des méthodologies de compensation agricole ou compensation environnementale.

SYNTHÈSE DES ATELIERS ERC



LES GRANDS ENSEIGNEMENTS

Le 13 février 2024 s'est tenue une séance de convergence destinée à mettre en commun les productions des différents collèges autour de la mise en œuvre de la Zan. Sur la base d'un travail préalable de synthèse réalisé par Topos, l'objectif était d'identifier et de débattre collectivement autour des points de consensus et de dissensus. Voici les grands enseignements qui ressortent de ce travail :

NE PAS PERDRE DE VUE LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Que cela concerne élus ou promoteurs, la typologie d'offre de logements doit répondre à la demande. Or, les périmètres opérationnels et les échelles de projets n'y sont pas toujours favorables. Cela renvoie à plusieurs enjeux :

- La corrélation entre produit de sortie et demande des habitants. Cela suppose une connaissance fine des besoins réels afin d'adapter les processus de construction aux situations géographiques, aux profils et à la conjoncture sociétale.
- La capacité des acteurs à faire évoluer leurs modèles afin de proposer une offre qui réponde au parcours résidentiel dans des emprises contraintes.
- Enfin, la question de la solidarité territoriale apparaît comme un facteur essentiel pour répondre à la demande de logement des populations (nouvelles ou en décohabitation) sans induire de fractures spatiales.

LA SOBRIÉTÉ PASSE PAR L'INTENSITÉ

La densification permet des gains avérés en termes de fonctionnalités urbaines et d'intensification de l'offre (services, habiter, mobilité...). Cependant une densité heureuse dépend de plusieurs facteurs :

- les conditions de l'acceptabilité et la pertinence de densifier doivent se poser en fonction du contexte du lieu ;
- la densité (promiscuité) doit être contrebalancée par l'intensité (fonctions et services) ;
- si l'optimisation du tissu urbain va de soi, il ne faut pas oublier l'enjeu d'intensifier les fonctions et les usages des espaces extérieurs comme les délaissés d'infrastructures, les espaces verts d'accompagnement de programmes immobiliers ;
- Il ne faut pas que l'acte de densification se fasse au détriment d'une perte de fonctionnalités « nature » : impact sur la santé, le cadre de vie, la biodiversité, les sols, l'hydrologie...

REPENSER LA GOUVERNANCE DE PROJET

La Zan interroge toutes les étapes et toutes les parties prenantes. On ne conçoit plus l'espace de la même façon, l'économie de projet n'est plus la même, les réponses aux besoins des populations devront évoluer. Ainsi il s'agit de réinterroger le logiciel de la gouvernance des projets urbains pour fédérer l'ensemble des énergies publiques et privées : montée en compétences, transferts de savoir faire, hybridations. L'intelligence collective repose aussi sur une logique de pédagogie et d'acculturation des différentes parties prenantes : habitants, constructeurs, concepteurs, services instructeurs...

Cette culture commune servira de base solide à une planification stratégique du développement. Prendre le temps de réfléchir ensemble où se développer et au plus juste, en répartissant les efforts : où renaturer, où densifier, où compenser ?

SOLIDARITÉ ET RÉCIPROCITÉ DES TERRITOIRES

À la question du « où ? » s'ajoute celle du « qui ? » et repositionne les enjeux de solidarité et de réciprocité territoriale à l'aune de la Zan. Les pôles urbains s'inscriront dans une logique d'optimisation et de forte intensification du tissu ayant comme incidence une concentration des fonctions métropolitaines. Le risque pour la ruralité est que ces espaces deviennent les lieux privilégiés de la compensation, constituant des réserves de biodiversité et de nature. L'enjeu est de dépasser cette seule fonction de « mise sous cloche » en travaillant sur la recherche de nouvelles valeurs économiques adossées à la valorisation des espaces non bâtis : production nourricière, fonctions récréatives et de loisirs, production d'énergies...

METTRE L'INNOVATION AU SERVICE DE L'ACCEPTABILITÉ

L'injonction à l'innovation est une des récurrences qui est le plus ressortie durant ces ateliers. Mais de quelle innovation parle-t-on ? Dans le cas présent, l'innovation c'est l'idée de mieux impliquer le collectif dans le processus d'amélioration. C'est cette volonté de transcender le principe de silos, de postures d'experts en replaçant l'usager au cœur du système. Il est moins ici question d'outils technologiques que d'enjeux de société :

- C'est notre capacité à convoquer de nouvelles compétences dans une logique d'enssembler. Ce sont des réponses originales pour optimiser le foncier, imaginer des formes urbaines plus agiles, agir sur le renouvellement urbain.
- L'innovation dans le processus de conception interroge la place des représentations culturelles, la dimension sensible « d'habiter ». Ou comment corrélérer « cadre de vie / nécessité de densité / équilibre financier ».
- L'innovation dans notre rapport à l'espace, en sortant des oppositions ville / campagne, rentabilité foncière en ville contre sacralisation du foncier dans le rural. Avec en ligne de mire, la perspective d'une reconnaissance, dans les bilans économiques, des services rendus par la nature.
- L'innovation dans l'évolution des rapports, entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, souvent contraints par des logiques juridique, financière et réglementaire. Cette dernière pose l'enjeu, s'il est justifié, d'interroger au cas par cas la flexibilité du schéma hiérarchique de la règle qui s'impose au projet.

EN CONCLUSION

DE CES TRAVAUX, IL RESSORT L'ENJEU CLAIR DE POURSUIVRE NOS RÉFLEXIONS AUTOUR DU TRIPTYQUE :

la règle

l'innovation

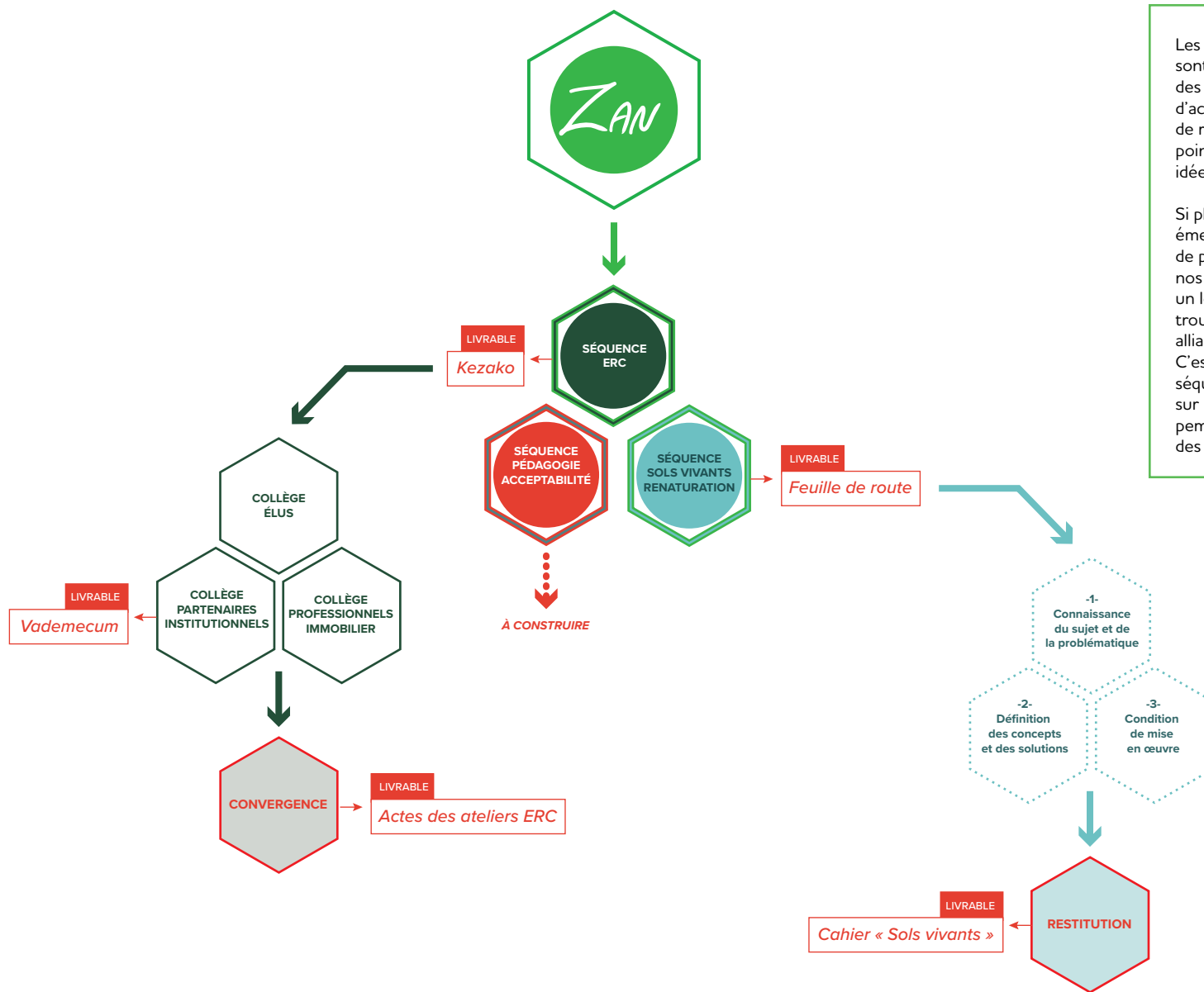
l'acceptabilité

- **La règle** c'est la nécessité de définir des objectifs communs, des projets partagés et de se donner les moyens de les inscrire dans le temps.
- **L'innovation** c'est se donner la capacité de trouver des solutions nouvelles répondant à la triple injonction de la sobriété (foncière, énergétique...), de la conservation et de l'inclusion d'espaces de nature, d'espaces habités et agréables.
- **L'acceptabilité** c'est définir ce sur quoi chacun est prêt à transiger ou non, tout en admettant les contraintes de l'autre. C'est aussi définir les modalités de conception et de réalisation qui rendront le projet acceptable.

Ce premier enseignement révèle la nécessité d'une évolution de nos pratiques pour inventer de nouvelles façons de procéder collectivement.

UN AUTRE CONSTAT PEUT ÊTRE DRESSÉ ET RÉSULTE DE LA MISE EN SITUATION ERC :

- **Les séquences « Éviter » et « Compenser »** nous obligent, dans la réflexion, à dépasser l'échelle du projet pour réfléchir à l'échelle communale, voir intercommunale. Lorsque l'on compense ou que l'on évite, une prise de recul est nécessaire pour regarder au-delà du seul périmètre opérationnel du projet. Cette vision stratégique d'ensemble renvoie au rôle fondamental de l'élu comme ensemblier, au sens de la planification territoriale. C'est la garantie d'un processus de développement intégré et d'y favoriser l'inclusion des parties prenantes.
- **La séquence « Réduction »** renvoie, quant à elle, à une approche complexe de la redistribution des valeurs d'usages. Contrairement aux deux autres séquences, l'enjeu se situe ici certainement plus à l'échelle resserrée du projet. Il s'agit de bien penser le processus de réduction, dans une logique de faire mieux et avec ce qui est déjà là et d'avoir une vraie anticipation du projet, le temps étant un facteur clé.



RÉFLEXIONS À POURSUIVRE

Les éléments présentés dans ce document sont une synthèse réalisée par Topos et issues des différentes contributions des trois collèges d'acteurs. Les échanges et débats lors de l'atelier de restitution ont permis d'éclairer certains points, mais sans remise en cause des grandes idées.

Si plusieurs pistes de réflexions communes émergent, l'exercice de sortir des logiques de postures qui nous animent chacun dans nos pratiques doit être encouragée. Il nous reste un long chemin à parcourir ensemble pour trouver des logiques d'actions communes : alliances, partenariats, connexions publics/privés. C'est dans cette perspective que la prochaine séquence de travail portera plus particulièrement sur les modalités de gouvernance et le développement d'actions innovantes autour des questions des sols vivants et de l'acceptabilité.



www.topos-urba.org

ZAN : SÉQUENCE ERC – ACTES DES ATELIERS

Topos
AGENCE D'URBANISME
DES TERRITOIRES DE L'ORLÉANAIS
6 bis Avenue Jean Zay
« Le Millénium »
45000 ORLÉANS
Tél. : 02 38 78 76 76
Mail : agence.urbanisme@topos-urba.org



PROSPECTIVE OBSERVATION STRATÉGIE
topos

AGENCE
D'URBANISME
TERRITOIRES
DE L'ORLÉANAIS