



# ZERO ARTIFICIALISATION

---

Enjeux globaux,  
solutions locales

Décembre 2022

## Sommaire

Edito.....	3
Synthèse.....	5
Éléments de définition.....	6
Etat des lieux de l'artificialisation en Anjou.....	7
Mise en œuvre du ZAN dans le Maine-et-Loire.....	9
Calendrier de la déclinaison territoriale du ZAN.....	10
Problématiques posées.....	11
Témoignages.....	12
Leviers d'action .....	15
Annexes.....	30

## Édito :

### Aborder sereinement le Zéro artificialisation nette en 2050

*« Les politiques d'aménagement du territoire pendant les Trente Glorieuses ont favorisé une centralisation autour de Paris et de quelques grandes villes et, en effet miroir, accéléré la désertification rurale<sup>1</sup> ». Progressivement, trois mondes se sont façonnés : les villes centres, les banlieues, le monde rural. La décentralisation et la mondialisation ont accentué ce processus amenant les villes à entrer progressivement dans la « métropolisation », conduisant à faire apparaître un quatrième monde : le « rurbain ».*

*En effet, si le premier effet spatial de la métropolisation est le rejet en deuxième et troisième couronnes des classes moyennes et laborieuses, du fait du prix de l'immobilier, le deuxième effet est plus pervers, lié à la spécialisation des espaces : chaque territoire se différencie du voisin au regard de son type d'activité ou type de population résidente : les quartiers d'habitats sociaux se distinguent des centres villes cossus, les zones pavillonnaires « chics » en première couronne se distinguent des zones pavillonnaires « ouvrières » ou « primo-accédantes » à 20, 30 ou 40 km des villes centres. Dans ce monde, les échanges sociaux sont ainsi rendus paradoxalement plus difficiles au moment même des mobilités nouvelles. La mixité sociale, et donc le développement d'une société inclusive, s'éloigne.*

*Qu'en est-il en Maine-et-Loire ? Notre département n'est pas extérieur à ces processus : si notre territoire préserve un aménagement relativement équilibré, force est d'admettre que les réalités entre le phénomène récent de métropolisation du bassin d'Angers, le basculement d'une partie de l'ouest dans l'ère d'influence nantaise, et le développement toujours contrarié de l'arrondissement de Saumur, contribuent à faire apparaître trois situations qui se croisent et s'entrechoquent. Surtout, répondre au double défi de construire une société inclusive et une société en prise avec la transition écologique implique de repenser les outils de notre aménagement. Atteindre l'objectif « ZAN » doit aller de pair avec un urbanisme repensé, à défaut de créer des tensions irrémédiables.*

*La sobriété foncière doit désormais être prise en compte dans les projets de développement des villes. Cette sobriété ne peut être respectée sans repenser en profondeur l'habitat individuel, le partage des espaces, l'accès aux services pour tous. La réussite d'une telle transition ne peut se faire sans y associer tous les acteurs via des outils de participation citoyenne.*

*Pour quelles réponses ? La sobriété foncière se pense selon trois axes majeurs : recyclage urbain, densification et nouvel habitat. Recyclage via la reconversion des friches, densification du foncier existant en requalifiant les zones d'activité et zones commerciales, nouvel habitat individuel qui ne soit plus synonyme d'étalement urbain.*

<sup>1</sup> « Aménagement du territoire : plus que jamais une nécessité » [Rapport d'information](#) du Sénat n° 565 (2017)

*Et pour quelles responsabilités ? Tout d'abord l'Etat qui doit fixer les grandes orientations en matière de transition écologique dans le cadre des conférences internationales et européennes, en proposant des lois incitatives, que la région doit décliner au niveau du territoire via le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires). Elle doit garantir l'adéquation des objectifs nationaux avec les spécificités du territoire. On ne peut plus séparer la question sociale de la question écologique. Le département doit en être le garant, il doit veiller à ce que la transition écologique s'accompagne de mixité sociale. Il peut également participer au financement de certains projets avec un pourcentage de la taxe d'aménagement.*

*EPCI / Commune : Ce sont les véritables artisans de la démarche du ZAN et prouvent leur engagement via les SCoT (schéma de cohérence territorial), PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal), et PCAET (plan climat-air-énergie territorial). Accompagnateurs de proximité, ils peuvent mobiliser le plus grand nombre d'acteurs autour des projets locaux, s'appuyer sur les initiatives provenant de la société civile qui, bien qu'en attente d'une feuille de route, peut-être également force de proposition. C'est dans ce contexte que nous, \*AnjouLab, collectif d'analystes, de chercheurs, de techniciens et d'élus, femmes et hommes tous engagés pour le développement du Maine-et-Loire, souhaitons créer des synergies qui favoriseront l'émergence de nouvelles idées, et permettront de mieux outiller les décideurs locaux qui se reconnaissent dans les valeurs de la gauche. La création de ce laboratoire d'idées à l'échelle du département se veut être une pierre de plus à cet édifice : identifier les enjeux, définir les limites, éclairer les failles et proposer des éléments de réponse.*

*Atteindre l'objectif ZAN en 2050 oblige dès à présent à une révolution des esprits et la construction de nouveaux outils d'aménagement. Concilier transition écologique et mixité sociale, c'est-à-dire mixité des âges, des cultures, des niveaux de vie, ... implique dès à présent une action pertinente et coordonnée à tous les échelons de collectivité. Ce document est une contribution pour être au rendez-vous de 2050 en Anjou.*

Cette note est une « mise de jeu » pour les débats qui auront lieu sur l'ensemble du territoire. La note sera mise à jour et complétée à l'issue du cycle de débats (le 19 janvier 2023 à Saumur, le 25 janvier à Cholet, le 29 mars à Mûrs-Erigné, etc.).

## Synthèse

Afin de préserver les terres agricoles et naturelles, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets dit « loi climat résilience », promulguée au Journal Officiel le 24 août 2021, a fixé un objectif de « zéro artificialisation nette » en 2040 et la réduction de moitié de la consommation d'espace d'ici à 2031. Ces objectifs doivent être déclinés localement dans les schémas et plans locaux d'urbanisme. Des moratoires sur les zones commerciales voient le jour, à l'initiative législative ou locale. On observe aussi une tendance à la réduction de l'artificialisation, témoignant de la possibilité d'atteindre l'objectif fixé. Des initiatives se multiplient, en termes d'habitat, de rénovation de friches, de renaturation des espaces, de densification des zones artificialisées...

Dans un territoire en pleine dynamique économique et démographique comme le Maine-et-Loire, cet objectif pose la question du partage de l'effort entre les communes. Cet enjeu implique de refonder la gouvernance locale, pour donner plus de place à la participation citoyenne.

En changeant d'approche territoriale et en multipliant les leviers d'actions, il apparaît possible d'inscrire le Maine-et-Loire dans cette dynamique inédite qui allie développement et préservation des capacités naturelles du territoire.

*Auteurs : Sarah Bagourd, Grégory Blanc, Sylvie Duffar-Tolassy, Noam Leandri, Henri Lebrun, Elsa Richard*

**83\*** friches dans le  
Maine-et-Loire

**5000** terrains de foot (équivalent)  
artificialisés en 10 ans

*Anjou Lab* est un laboratoire d'idées progressistes résolument ciblé sur les enjeux locaux liés au Maine-et-Loire, notamment économiques, sociaux et écologiques. Il met en relation des chercheurs, des experts de terrain et des élus afin d'élaborer des réponses concrètes pour nourrir les politiques publiques. Chaque proposition, validée par son conseil scientifique, est ensuite débattue avec les citoyens en mobilisant l'intelligence collective.

\*Selon l'outil du CEREMA *Cartofriche* - mise à jour janvier 2023

## Eléments de définition

### Que signifie « zéro artificialisation nette » ?

- **Artificialisation** : L'artificialisation renvoie aux changements d'usage d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) vers des espaces artificialisés. Le décret du 30 avril 2022<sup>2</sup> apporte des précisions sur ce qu'est un sol artificialisé. Est considéré comme artificialisée une surface dont les sols sont imperméabilisés, compactés et recouverts de minéraux et de matériaux composites.
- **Zéro** : Cela signifie l'arrêt à terme (2050) de l'artificialisation sans compensation.
- **Nette** : C'est une notion assez ambiguë laissant supposer qu'il sera toujours possible d'artificialiser les sols mais devra s'accompagner d'une **compensation**, notamment par **renaturation**, pour limiter les impacts d'une artificialisation des terres qui ne pourrait être évitée.

### Que prévoit la loi ?

La loi Climat et résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021 est issue de la Convention Citoyenne pour le Climat. Cette loi fixe l'objectif national zéro artificialisation nette (ZAN) des sols en 2050, avec une première étape de diminution de moitié du rythme de l'artificialisation des sols dans les 10 prochaines années en fonction des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

*Article 191 Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi.*

Deux décrets ont été publiés en avril 2022 pour préciser la loi. Le premier décret (n°2022-763 du 29 avril 2022) sur la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme définit quelles surfaces sont considérées comme artificialisées ou non. Le second, (n°2022-762 du 29 avril 2022, relatif aux objectifs et aux règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols du schéma régional, précise les éléments à prendre en considération pour la déclinaison territoriale des objectifs dans les SRADDET. Ces deux décrets ont été attaqués par l'Association des maires de France devant le Conseil d'Etat. Une circulaire du ministre de la transition écologique<sup>3</sup> adressée aux préfets à l'été 2022 leur demande de temporiser l'application du ZAN. Il leur est recommandé notamment de « veiller à ne pas imposer dès à présent une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de manière uniforme ».

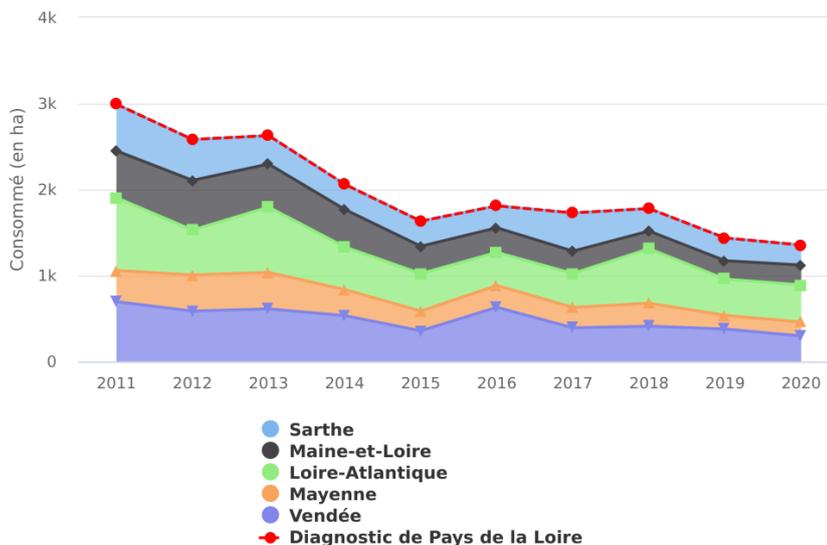
<sup>2</sup> Le Décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme.

<sup>3</sup> La circulaire du 4 août 2022 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires rappelle que l'objectif poursuivi par la ZAN doit s'effectuer en plusieurs étapes. Ainsi, les SCoT ont jusqu'au 22 octobre 2022 pour présenter des propositions fixant les objectifs régionaux de réduction de l'artificialisation des sols ; jusqu'à août 2026 pour inscrire les objectifs fixés dans les SCoT, et une année supplémentaire pour les inscrire dans les PLU(i).

## État des lieux de l'artificialisation en Anjou

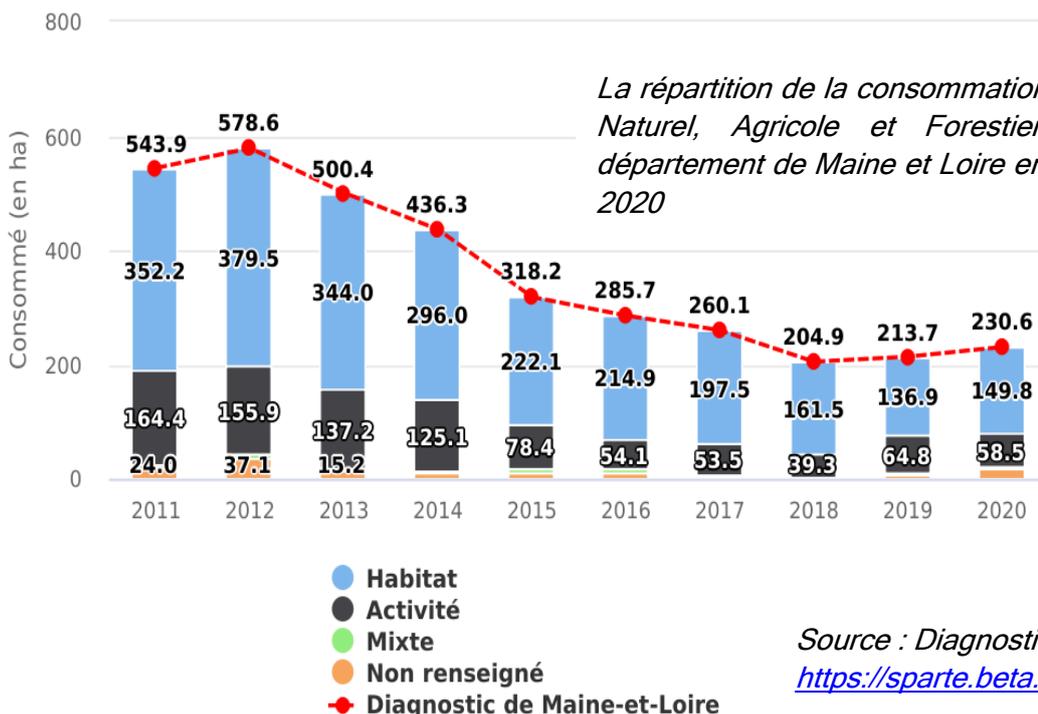
En France, 21 000 hectares<sup>4</sup>, soit environ deux fois Paris, sont artificialisés chaque année. Les Pays de la Loire se hissent à la deuxième place des régions où l'artificialisation est la plus importante, après l'Île de France. Toutefois, la consommation annuelle brute est en baisse dans tous les départements des Pays de la Loire depuis dix ans.

L'artificialisation des sols sert d'abord à la construction de logements (70%) puis à l'activité économique, comme les plateformes logistiques qui fleurissent le long des grands axes routiers en lieu et place de terres agricoles.



Consommation annuelle des espaces Naturel, Agricole et Forestier (NAF) des départements des Pays de la Loire.

Sur la période 2010-2020, le département de Maine-et-Loire a consommé 4 047 hectares d'espaces Naturel, Agricole et Forestier (NAF). C'est un rythme très supérieur à la moyenne des départements français sur la même période (2 521 hectares par département). Le Maine-et-Loire sera fortement impacté par la réduction de 50% de l'artificialisation des sols d'ici à 2030.



Source : Diagnostic SPARTE  
<https://sparte.beta.gouv.fr>

<sup>4</sup> Portail de l'artificialisation : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

## Mise en œuvre du ZAN en Maine-et-Loire

Un objectif régional, et sa déclinaison en objectifs infra régionaux, doit être fixé avant la fin de l'année 2022. C'est le travail de la conférence interSCoT Pays-de-la-Loire. Cependant, le Conseil régional a adopté, en juin 2022, une délibération visant à demander l'application différenciée de l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols de la loi Climat et Résilience, soit un taux de 34% au lieu de 50% en Pays-de-la-Loire, en raison de sa forte croissance démographique.

Au regard de la tendance constatée dans le Maine-et-Loire, il apparaît possible d'inscrire le département dans cette dynamique inédite qui allie développement et préservation des capacités naturelles du territoire. En effet, en dix ans, la surface de NAF consommée est passée de 680 à 235 hectares<sup>5</sup>, ce qui correspond à une réduction de plus de 50% de l'artificialisation des sols.

Sur le graphique suivant, nous retrouvons :

→ La courbe bleue qui représente la consommation réelle des espaces NAF dans le Maine-et-Loire sur la période de référence (2011-2020).

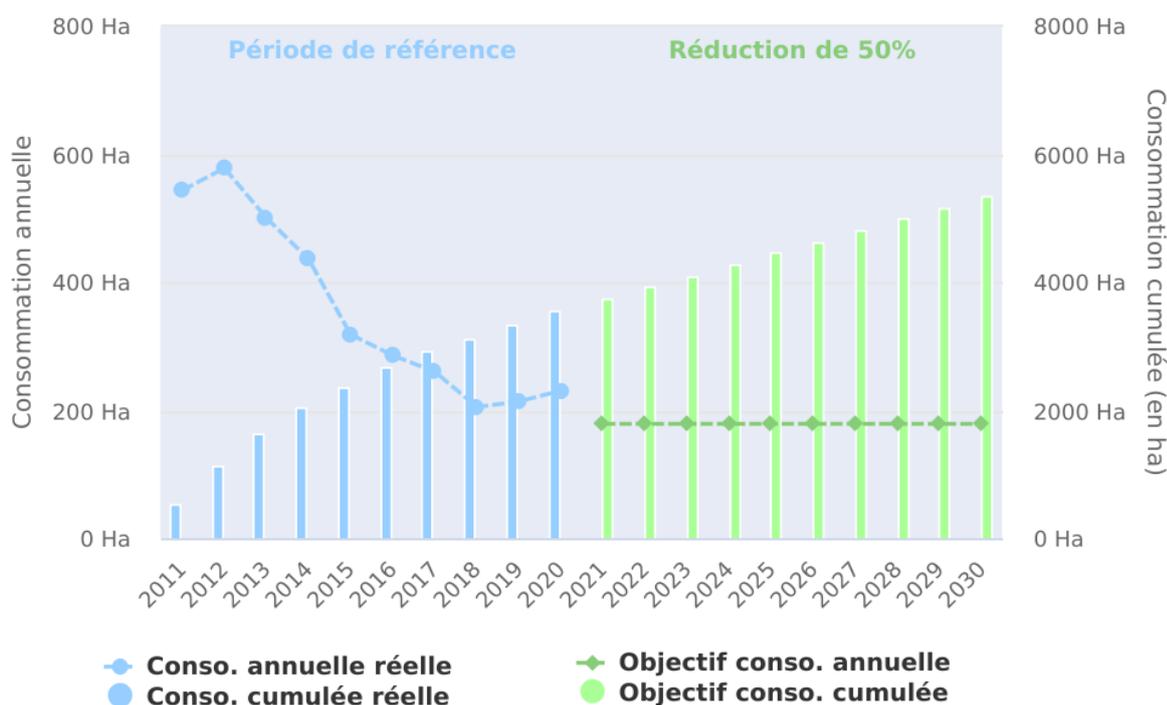
→ Les colonnes bleues correspondent à la consommation cumulée réelle entre 2011 et 2020.

→ La courbe verte qui représente l'objectif de réduction de 50% de consommation des espaces NAF sur la période 2021-2030.

→ Les colonnes vertes correspondent à la consommation prévue selon l'objectif fixé par la loi.

Par conséquent, la consommation cumulée du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2030 doit être égale à la consommation du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2020 divisée par 2.

### Projection 2031 selon la trajectoire ZAN



Source : Diagnostic SPARTE  
<https://sparte.beta.gouv.fr>

<sup>5</sup> Consulté sur SPARTE : <https://sparte.beta.gouv.fr>

## Calendrier de déclinaison territoriale de la ZAN

La loi fixe les grandes échéances pour inscrire le ZAN dans les documents de planification spatiale :

Jusqu'au  
22 octobre  
2022

Proposition par les conférences des SCoT pour la mise en œuvre du ZAN dans les SRADDET. Les conférences des SCoT regroupent dans chaque région les représentants des structures porteuses de SCoT. Pour les territoires qui ne sont pas couverts par un SCoT : un représentant des intercommunalités compétentes en PLUi et un représentant des communes compétentes en PLU.

En 2024

Inscription dans les schémas de planification régionale avec les SRADDET (Schémas régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), le SDRIF (schéma directeur de la Région Ile-de-France), les SAR (schéma d'aménagement régionaux pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et la Réunion) et le PADDUC (plan d'aménagement et de développement durable de la Corse).

En 2026

Déclinaison des objectifs des schémas régionaux dans les SCOT (Schéma de cohérence territoriale) puis en 2027 dans les PLU (plan local d'urbanisme communal ou intercommunal) ou cartes communales.

## Problématiques posées :

### Etat

- Comment fait-on pour atteindre les objectifs 2030 puis 2050 dans de si courts délais ?
- Comment poursuivre le développement territorial sans artificialiser ?
- Comment intégrer les projets nationaux dans les calculs (aéroports, prisons...) ?

### Collectivités locales

- Quels outils ont les collectivités pour impulser cette dynamique, impliquer et accompagner tous les acteurs ?
- Les élus locaux maîtrisent-ils vraiment toute la gestion foncière ? Quelle articulation entre strates de collectivités ? Quels enjeux démocratiques : qui décide ?
- Quels impacts en termes d'urbanisme (nouvelles formes urbaines), de mobilités, de développement économique ? De planification écologique ? Comment cela se traduira-t-il dans les documents planificateurs (PLUi, SCoT ...) ? Quel accompagnement au changement des pratiques ?

### Citoyens et société civile

- Quelle acceptabilité par la population, voire par les acteurs économiques, des projets de densification ?
- Comment associer réellement les citoyens et la société civile ?

## Grands témoins



**Hélène Peskine** *architecte-urbaniste de l'Etat, responsable du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) au ministère en charge du logement*

*La stratégie de sobriété foncière est une manière de parler positivement de la zéro artificialisation qui est souvent vue comme une punition. On ne renonce pas à faire mais on fait différemment. Les acteurs n'ont pas assez de modèles alternatifs à l'existant : la revitalisation de bâtiments vacants, le recyclage des friches doivent devenir le mode de projet classique.*

### Comment faire ?

*D'abord la sobriété immobilière : Un même bâtiment peut avoir les mêmes fonctions. Ensuite, la sobriété matière : faire mieux avec moins.*

*L'enjeu consiste à trouver les outils d'accompagnement financier et techniques. Une partie de la solution est dans le fonds friche qui vient résoudre les déficits d'opération dans les zones urbaines où le foncier est cher. A côté de ce « bonus » à la revitalisation, il faudrait établir un malus sur l'extension, par la fiscalité par exemple.*

*La zéro artificialisation se fait par alternatives à l'étalement urbain et non pas par la sanctuarisation du bâti actuel. Cela ne signifie pas seulement la densification mais aussi l'amélioration confort des logements anciens, parfois vacants au-dessus des commerces, ou l'amélioration des centres villes et leur renaturation.*

### Que fait votre « Cercle des pionniers de la sobriété foncière » ?

*Pensé comme un incubateur, ce Cercle a pour vocation de partager des expériences concrètes de développement urbain sobre en foncier. Une 30aine de territoires se réunissent tous les trimestres autour de retours d'expérience de 7 territoires pilotes retenus pour un accompagnement rapproché. Laval vient de rentrer dans le club.*

*A partir de ces expériences, l'objectif est d'inventer l'ingénierie de la sobriété foncière.*

*La trajectoire de sobriété foncière s'applique mieux aux villes moyennes qu'aux métro-poles, car elles ont plus de réserves foncières. Une question doit encore*

*être traitée : l'injonction contradictoire entre la relocalisation industrielle et la zéro artificialisation.*

**« Il faut sortir de l'idée que développement et consommation d'espace sont corrélés. »**



## **Sylvain Grisot** urbaniste, auteur du *Manifeste pour un urbanisme circulaire (2021)*

*L'urbanisme circulaire c'est la somme des pratiques alternatives à l'étalement de la ville. J'avais écrit ce livre avant la loi climat résilience qui créa l'objectif « zéro artificialisation nette ». La question n'est plus de savoir s'il faut arrêter mais comment arrêter.*

### Comment faire ?

*J'identifie quatre boucles courtes pour faire la ville là où elle est déjà.*

*La première boucle, c'est intensifier l'usage des bâtiments existants, par exemple utiliser l'école pour les réunions des associations avec des horaires différents. Deuxième boucle, la transformation de l'existant pour éviter de déconstruire car c'est un coût carbone. Il s'agit par exemple de convertir les bureaux en logement.*

*La troisième boucle, c'est la densification, à l'instar de la construction de maisons dans un lotissement existant pour créer des logements en plus sans grignoter du foncier. Enfin, la quatrième boucle, c'est le recyclage des sols, la démolition-reconstruction sur des sites pollués notamment.*

### Quels sont les atouts et faiblesses du Maine-et-Loire ?

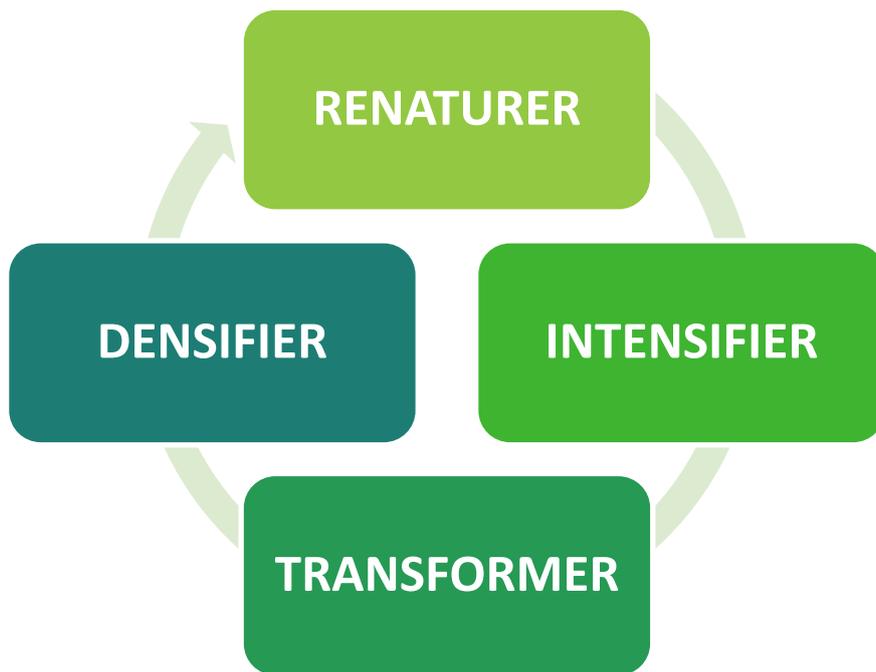
*Dans le Maine-et-Loire, j'ai identifié des démarches intéressantes, telles que les grandes opérations de renouvellement urbain où il y a un travail de la ville sur la ville. Il existe aussi de plus petites opérations en territoire rural avec des associations qui récupèrent des bâtiments vacants dans le cœur des villages pour créer des co-living de seniors. Plutôt que d'être isolés dans la périphérie, ils y libèrent des logements pour jeunes ménages.*

**« Les plateformes logistiques créent peu d'emplois par rapport au territoire agricole consommé. »**

*Le point faible du Maine-et-Loire est, qu'en raison d'un réseau autoroutier, le territoire accueille le développement massif de plateformes logistiques. Elles viennent consommer des sols agricoles pour créer bien peu d'emplois par rapport au territoire consommé. »*

## Les leviers d'actions

### *La sobriété foncière en 4 leviers d'action*



Ces 4 leviers d'actions de la sobriété foncière se traduisent à travers de différents outils. Nous en avons retenu 10 qui sont détaillés dans des fiches pratiques ci-après :

1. La densification des zones d'activité et commerciales
2. La reconversion des friches industrielles
3. Le développement de l'aménagement réversible
4. La revitalisation des centre-bourgs
5. La renaturation des espaces
6. Les nouvelles formes d'habitat
7. L'office foncier solidaire
8. L'établissement public foncier
9. La démocratie locale
10. Faire payer l'artificialisation

## FICHE PRATIQUE 1

LA DENSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITÉ ET COMMERCIALES

<b>De quoi s'agit-il ?</b>	<p>Scinder les terrains des entreprises pour la revente ou la location à d'autres acteurs économiques.</p> <p>Repenser les zones commerciales pour éviter la création de friches ou dents creuses et en faire des quartiers de vie : logements, équipements de proximité, espaces verts, commerces / Déspecialiser les zones commerciales pour éviter les cellules vides.</p> <p>Mutualiser les espaces (parkings mais aussi services à l'attention des salariés) au sein d'une zone d'activités.</p>
<b>Quels enjeux pour le Maine-et-Loire ?</b>	<p>Cartographie des zones d'activités et commerciale en 49.</p> <p>Des opportunités de logements (sociaux) sans artificialiser.</p> <p>Renaturation d'espaces urbains affaiblis.</p>
<b>Comment activer ce levier ?</b>	<p><u>Très peu de dispositifs actuels :</u></p> <p>→ <b>Fonds de restructuration des activités.</b></p> <p><u>Les exemples et initiatives :</u></p> <p>Des entreprises (usines) accueillent de petites structures économiques dans leur bâtiment, potentiellement au sein de la même filière contribuant ainsi à la formalisation d'un circuit court (exemple à Durtal).</p> <p>Des indicateurs d'efficacité foncière émergent progressivement (ex: taux de main d'œuvre à l'hectare par exemple, qui pourrait être utilisé comme condition à un projet d'urbanisation).</p> <p>Zone commerciale nord de Strasbourg : le projet (en cours) a permis une rénovation énergétique. Création d'un agroparc, 40 000m<sup>2</sup> dédiés à des logements.</p> <p>Nantes Métropole : projet à l'étude. Objectif : gagner 30% de foncier renaturé.</p> <p>Points de vigilance : la concurrence avec le centre bourg pour les villes moyennes. Quartiers mixtes qui peuvent impacter les autres centralités des villes.</p>
<b>Quelques préconisations</b>	<p>1) Créer des OPAA (Opération programmé d'amélioration des zones d'activité) à l'image des OPAH permettant, pour une zone donnée, d'identifier les possibilités d'amélioration énergétique des bâtiments des entreprises et la mutualisation des espaces construits et extérieurs. L'identification d'un pilote est nécessaire (EPCI, CCI ?). Alter Cités, disposant d'Alter Public et d'Alter Eco, doit être missionné pour réfléchir l'accompagnement des collectivités et être concentrateur des montages financiers.</p>

	<p>2) Développer des partenariats avec les entreprises.</p> <p>3) Identifier un pilote pour animer cette dynamique auprès des entreprises, et éventuellement réaliser les transactions (qui rachète ? qui revend éventuellement les parcelles réalloties... ?).</p> <p>4) Miser sur le Partenariat Public-Privé.</p>
--	--

## FICHE PRATIQUE 2

LA RECONVERSION DES FRICHES INDUSTRIELLES

<b>De quoi s'agit-il ?</b>	Dépolluer et réhabiliter des friches industrielles pour réinvestir ces espaces, selon différents usages : habitats, commerces, parcs, énergies renouvelables, Tiers-lieux... Dans tous les cas, outre l'impact environnemental, il y a des <b>bénéfices économiques</b> (la valeur du foncier à proximité est revalorisée, bienfaits de création d'emploi et d'attractivité, ressources fiscales pour la commune et opportunités touristiques selon les friches) et <b>des bénéfices sociaux</b> (si espaces verts ou éco-quartiers, permet de recréer des liens sociaux, sensibilité à la mémoire du site et la préservation des sols).
<b>Quels enjeux pour le Maine-et-Loire ?</b>	Les friches à reconquérir représentent 150 000 hectares (échelle française) <sup>6</sup> . En Pays de Loire, 483 implantations industrielles feraient l'objet d'une pollution résiduelle <sup>7</sup> . Dans le Maine-et-Loire, des exemples comme l'usine Thomson à Angers et la fonderie Helvetica aux Ponts-de-Cé démontrent que la dépollution et la reconversion des friches industrielles est un enjeu pour notre territoire.
<b>Comment activer ce levier ?</b>	<p><u>Les dispositifs actuels :</u>  <b>Outil Bénéfriche</b> grâce auquel l'ADEME va aider les collectivités à mesurer les retombées économiques, sociales et environnementales de la réhabilitation de friches, comparée à l'extension sur des terres agricoles.</p> <p><b>Fonds friche :</b>  En parallèle des aides de l'ADEME, l'Etat peut octroyer des subventions pour toute opération de recyclage de friche. Alors que les appels à projets de l'ADEME étaient conditionnés aux seuls travaux de dépollution chimique de friches industrielles ou minières, le fond friche concerne tout type de travaux.  Une première enveloppe à hauteur de 300 millions d'euros a été annoncée en novembre 2020. Le 17 mai 2021, le Premier ministre a annoncé la mobilisation d'un fonds complémentaire de 350 millions d'euros à engager d'ici fin 2022, soit 650 millions d'euros au total.  Au vu du succès rencontré et des besoins exprimés par les territoires, la quasi-totalité de la somme a été attribuée pour 2021.  Lors de la première salve, il y a eu 1 300 dossiers reçus. 544 projets vont bénéficier d'une subvention au titre du fonds friche pour un montant total de près de 290 millions d'euros, avec au moins un lauréat par département.</p>

<sup>6</sup> Selon l'outil du CEREMA *Cartofriche* - mise à jour janvier 2023

<sup>7</sup> *Ibid.*

	<p><u>Les exemples et initiatives :</u>  Reconversion en site photovoltaïque aux Ponts-de-Cé.  C'est également le cas de la friche dite des Tarares à Mauges-sur-Loire (Botz-en-Mauges avant la fusion des communes). Le projet n'a pas encore vu le jour.  Il y a aussi la friche de l'usine de l'Alleud à La Possonnière, avec l'idée d'effectuer de la phytoremédiation pour dépolluer le site.  Phytoremédiation à Nantes aux jardins des Églantiers, de la Crapaudine et de la Chaupière.  Anciennes ardoisières à Trélazé.  Grand Angoulême (Voir annexe 1).</p> <p><u>Les points de vigilance :</u>  Evidemment, il faut que les élus soient impliqués mais aussi les riverains, voire les rassurer : quand ils ignorent ce qui se passe, ils sont méfiants et freinent.  Chaque friche est différente, a son histoire et marqué l'activité passée de la commune : le niveau le plus local est le plus pertinent. Ça évite les conflits en termes d'usages futurs.  Trouver les bons leviers pour convaincre les propriétaires de friches à vendre aux collectivités (ex : SNCF).</p>
<p><b>Quelques préconisations</b></p>	<p>1) Recenser l'ensemble des friches d'un territoire (ex : Grand Angoulême qui a consacré un poste pendant une année à cette tâche).  2) Un établissement public foncier permettrait de coordonner les besoins et de centraliser les aides financières (exemple de la Bretagne).</p>

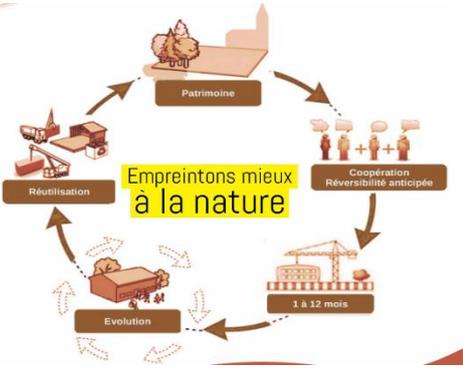
## Témoignage

### ***Marjorie TENDERO, chercheuse, docteure en économie de l'environnement***

*Dans mes travaux de recherche sur la friches de l'usine de l'Alleud à La Possonnière, des Tarares à Mauges-sur-Loire ou l'ancien site Thomson à Angers, j'ai identifié les freins et les atouts pour leur reconversion. Le premier obstacle est l'incertitude sur la pollution réelle des sols et le coût qu'elle peut impliquer. Le plus grand facteur de succès pour réduire les conflits est d'associer les riverains au projet d'aménagement. La commune est l'échelon le plus efficace pour traiter les friches car c'est au plus près des riverains et parce qu'elle bénéficie d'un niveau de confiance élevé de la population par rapport aux autres « échelons » du territoire (Région, Département et État)*

## FICHE PRATIQUE 3

## LE DEVELOPPEMENT DE L'AMENAGEMENT REVERSIBLE

<p><b>De quoi s'agit-il ?</b></p>	<p>Projets d'aménagement flexibles qui répondent à un usage défini en fonction du lieu et de l'époque. Adaptés à tout type de besoin, ces projets sont démontables quand l'usage qui a motivé leur construction n'est plus avéré.</p> <p>Il s'agit d'emprunter à la nature en suivant un cycle durable. La construction de ces projets se fait via la réutilisation des projets démontés.</p>  <p>Outre ces impacts positifs, ces projets favorisent l'implication citoyenne (aménagement souvent à l'initiative des citoyens). L'aménagement réversible permet de répondre à des problématiques sociales.</p>
<p><b>Quels enjeux pour le Maine-et-Loire ?</b></p>	<p>Préserver des éléments déjà existants (aspects à caractère patrimonial et/ou identitaire d'un territoire).</p> <p>Garantir les droits de propriété en séparant l'usufruit et la nue-propriété ou en différenciant la propriété superficière de la propriété du tréfonds.</p> <p>Sensibiliser et informer sur la notion de réversibilité qui selon les projets est une réversibilité dans les façons de faire un usage déjà donné.</p>
<p><b>Comment activer ce levier ?</b></p>	<p><u>Les dispositifs actuels :</u></p> <p><b>Nouveau zonage dédié à ces constructions</b></p> <p><u>Les exemples et initiatives :</u></p> <p>Construction de 3 cohabitations seniors afin de créer du lien social et maintenir la mixité en milieu rural (Village Passerelle - Montrevault-sur-Evre - Le Fuiet - Orée-d'Anjou)</p> <p>Rénovation urbaine du Bourg de la Boissière sur Evre.</p> <p>Communauté de communes du Barséquanais en Champagne : conception de parc d'activité modulaire en</p>

	milieu rural (2023) à Magnant dans l'Aube. Partenariat CCI-EPCI.
<b>Quelques préconisations</b>	Possibilité d'Accompagnement par les fabriques prospectives de l'ANCT : agence nationale de la cohésion des territoires.

### Témoignage

***William AUCANT, membre de la Convention citoyenne pour le climat (CCC)***

*Le jalon de -50%, c'est une mesure de la convention citoyenne. 85% des membres de la convention ont voté favorablement sur le volet artificialisation qui inclut aussi un moratoire sur les zones commerciales, le fonds friche ou les bâtiments réversibles.*

*On voulait que le -50% soit à l'échelle intercommunale et que les communes entre elles répartissent les efforts. Le gouvernement a préféré prendre l'échelle régionale car c'était plus facile.*

*J'ai personnellement défendu la réversibilité des bâtiments : imposer une pièce supplémentaire qui peut être réaménagée et permettre sur bâtiments neufs de retransformer les bureaux en logement.*

## FICHE PRATIQUE 4

LA REVITALISATION DES CENTRE-BOURGS

<b>De quoi s'agit-il ?</b>	Réinscrire le centre-ville / Centre-Bourg comme lieu de vie pour lutter contre la périurbanisation. Rénover et requalifier les espaces non habités. Rénover et requalifier les quartiers d'habitat dense pour les rendre plus attractifs et intéressants aux foyers modestes, plutôt que l'exode en 3 <sup>ème</sup> couronne
<b>Quels enjeux pour le Maine-et-Loire ?</b>	Avec 2381 résidences secondaires et 29 000 logements vacants en 2019 <sup>8</sup> dans le département du Maine-et-Loire, il est clair que le renouvellement des centres-villes / bourgs est un enjeu pour le territoire.
<b>Comment activer ce levier ?</b>	<p><u>Les dispositifs actuels :</u></p> <p><b>Programme « Action cœur de ville » :</b> objectif de revitaliser 222 villes moyennes dans tout le territoire métropolitain et ultramarin. Ce programme vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.</p> <p>À travers ce programme, une aide fiscale sous forme de réduction d'impôt sur le revenu (dispositif Denormandie) est accordée aux particuliers achetant un logement ancien à rénover.</p> <p><b>Programme « Petite ville de demain » :</b> vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique. Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité pour bâtir et concrétiser les moyens de réaliser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'en 2026.</p> <p><b>Les opérations de revitalisation du territoire :</b> visent une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.</p> <p><b>Plans nationaux de rénovation urbaine :</b> objectif de renouveler la ville et plus particulièrement les quartiers prioritaires. Ces plans sont élaborés en cohérence avec la politique de la ville et ont une portée sociale forte. En effet,</p>

<sup>8</sup> Observatoire de l'habitat - 2019

	<p>l'objectif de ces plans est à la fois de relever les défis sociaux émergents de ces quartiers prioritaires mais aussi de permettre de mener une politique de l'habitat plus responsable, respectueuse de l'environnement.</p> <p>Ces plans permettent de favoriser la densité urbaine en créant des quartiers capables d'assumer ce regroupement de population. La transformation de ces quartiers va avoir pour effet d'offrir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Une offre de logement de qualité et diversifiée.</li> <li>● De nouvelles activités économiques.</li> <li>● Des espaces verts mis en valeur.</li> <li>● Des accès facilités vers le reste de l'agglomération.</li> <li>● Plus d'équipements publics.</li> </ul> <p>Des dispositifs dédiés aux <b>zones tendues</b> pour limiter la location de logements.</p> <p>Aides à la réhabilitation énergétique et ergonomique ?</p> <p><u>Les exemples et initiatives :</u></p> <p>Grand-Bourg Ecoquartiers de Belle-Beille à Angers et Chemin vert à Saumur sont de bonnes illustrations de la qualité de ces plans.</p> <p>Pellouailles-les-Vignes : aide financière au ravalement de façade → soutien des propriétaires pour acheter de l'ancien et le restaurer plutôt que de construire du neuf.</p> <p><u>Les points de vigilance :</u></p> <p>La hausse de la démographie étant constante (+19% depuis 1981), il y a un risque d'entassement de la population qui peut engendrer de nombreuses conséquences néfastes.</p> <p>La revitalisation de centre-bourg peut engendrer des surcoûts notamment dans la réhabilitation de bâtiment, d'extension de bâtiment et de construction de nouveaux bâtiments.</p> <p>Les surcoûts liés à la rénovation de ces quartiers sont aussi nombreux. Par exemple les coûts des travaux de rénovation du quartier de Belle-Beille s'élèvent à 400M €<sup>9</sup>.</p>
<p><b>Quelques préconisations</b></p>	<p>1) Faire une analyse approfondie des documents de planification urbaine (SCoT, PLUi) afin de mettre en place le plus efficacement possible les opérations de renouvellement urbain.</p> <p>2) Se servir des orientations du PDHH 2020-2025. :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Passer d'une logique « logement » à une logique « habitat »</li> <li>- Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant</li> <li>- Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter au besoin</li> </ul>

<sup>9</sup> Donné consulté sur : <https://www.angers.fr/l-action-municipale/ville-en-mouvement/renovations-urbaines/renovation-urbaine-de-belle-beille/index.html>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Garantir l'accès durable au logement pour les ménages les plus modestes</li></ul> <p>Le PDHH 49 apporte aux communes et aux EPCI :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une évaluation des besoins de logement et un plan d'action pour lutter contre la vacance dans les territoires</li><li>- Un signalement des situations d'habitat indigne au pôle départemental, un engagement dans la mise en œuvre du pouvoir de police, une analyse des besoins et la mise en œuvre d'OPAH</li><li>- Une analyse des besoins en logement social et en hébergement ainsi qu'un soutien financier à une production adaptée à ces besoins et au développement de logement privé conventionné.</li><li>- Une réflexion concertée à l'échelle des EPCI en vue de définir les publics prioritaires pour l'accès au logement</li></ul>
--	---

## FICHE PRATIQUE 5

LA RENATURATION DES ESPACES

<b>De quoi s'agit-il ?</b>	<p>Le législateur définit la renaturation comme « <i>des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé</i> ». C'est l'effet inverse de l'artificialisation dans la mesure où l'espace reprend son état initial.</p> <p>Avec ce levier, les territoires disposent d'une certaine souplesse en permettant que l'on puisse toujours urbaniser de nouveaux espaces s'il y a compensation avec la renaturation.</p>
<b>Quels enjeux pour le Maine-et-Loire ?</b>	<p>Considérant la hausse de la démographie en Maine-et-Loire (+0,29 depuis l'année dernière), il reste nécessaire d'urbaniser. La renaturation des espaces permet donc de compenser cette nécessaire urbanisation en Maine-et-Loire.</p>
<b>Comment activer ce levier ?</b>	<p><u>Les dispositifs actuels :</u>  <b>La loi de finance 2021</b> va donner aux départements, via le produit de la taxe d'aménagement, la possibilité d'acquérir des espaces afin de les renaturer, faisant d'eux des acteurs essentiels de la renaturation. En effet, l'article 43 de la LFI prévoit que la part départementale de la taxe d'aménagement puisse être employée en vue d'opérations de renaturation, en lien avec la compétence des départements en matière d'espaces naturels. Cette part est aujourd'hui régulièrement sous-consommée. Elle peut désormais être utilisée pour l'acquisition de terrains afin de les convertir en espaces naturels, en les dépolluant, aménageant et entretenant.</p> <p><b>Fonds verts :</b> 1.5 milliards d'euros dont 500 millions (promis par E. Macron) pour la renaturation des villes, étalés sur 5 ans (100 millions par an).</p> <p><b>L'ADEME, par le biais d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), a pour ambition "d'encourager l'ensemble des acteurs qui contribuent au développement de Territoires "Zéro Artificialisation nette" (T-ZAN) par l'expérimentation, le partage de retours d'expériences et la montée en compétences, pour impulser des dynamiques territoriales ambitieuses et pérennes".</b></p> <p><u>Les exemples et initiatives :</u>  Renouvellement urbain d'un quartier de Bagneux (92) (voir annexe 2).  Rouen : grand plan de renaturation : renaturation des cours d'école, décaissements des trottoirs.</p> <p><u>Les points de vigilance :</u>  Augmentation des coûts d'entretien des espaces verts comme par exemple l'augmentation du temps de désherbage (Rouen : augmentation de 25%)</p>

	<p>L'enjeu est de réussir à intégrer la renaturation des espaces dans la politique d'aménagement du territoire. Il faut que la renaturation soit pertinente au regard du projet et ne doit pas être perçue comme une simple compensation à l'artificialisation.</p>
<b>Quelques préconisations</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Recruter un / une écologue</li><li>2) Doter le CAUE d'un pôle pour accompagner les communes</li><li>3) Mobiliser les parties prenantes (à Rouen l'agence de l'eau subventionne les opérations de perméabilisation des sols)</li><li>4) Part de la TA (15%) qui pourrait abonder les opérations dans le cadre du Fond Vert (renaturation des collèges, des cours d'école, décaissement des trottoirs)</li></ol>

## FICHE PRATIQUE 6

LES NOUVELLES FORMES D'HABITAT

<b>De quoi s'agit-il ?</b>	Questionner la relation à l'habitat individuel. S'inspirer des nouveaux procédés architecturaux pour densifier l'habitat tout en offrant des espaces « verts » et en réduisant l'emprise routière (accès garage) et/ou les espaces peu utilisés d'un habitat. Habiter léger, partagé, participatif.
<b>Quels enjeux pour le Maine-et-Loire ?</b>	Démontrer les problématiques en chaine pour la réalisation de l'habitat de demain : quelle ingénierie pour une opération innovante ?
<b>Comment activer ce levier ?</b>	<p><u>Les dispositifs actuels :</u> Leviers publics de soutien aux projets d'habitat partagé, encore trop faibles et peu adaptés à la durée d'un projet individuel (10 ans pour voir naître un projet).</p> <p><u>Les exemples et initiatives :</u> Travaux réalisés par les CAUE, exemples étrangers. L'éco-hameau à Saint-André-des-Eaux, Côtes d'Armor. Village Tiny House à Saint-Brieuc.</p> <p><u>Les points de vigilance :</u> Que cet habitat alternatif ne devienne pas de l'habitat précaire pour public modeste. Veiller à ce que les conditions sanitaires et de sécurité soient acceptables.</p>
<b>Quelques préconisations</b>	Mobiliser la région. Lancer un concours par EPCI en lien avec les offices HLM.

## FICHE PRATIQUE 7

L'OFFICE FONCIER SOLIDAIRE A L'ÉCHELLE DU MAINE-ET-LOIRE

<b>De quoi s'agit-il ?</b>	Les organismes de foncier solidaire (OFS) sont des organismes sans but lucratif qui consacrent "tout ou partie" de leur activité aux logements et aux équipements collectifs. Les OFS ont "la faculté d'affecter durablement" du foncier bâti (ou non), dont ils restent propriétaires, à la construction ou la gestion de logements en accession à la propriété ou en location pour des ménages sous plafond de ressources.
<b>Quels enjeux pour le Maine-et-Loire ?</b>	Pouvoir rendre accessible le logement aux ménages les plus précaires avec le bail réel solidaire.
<b>Comment activer ce levier ?</b>	<p><u>Les dispositifs actuels :</u> Il y a des OFS dans de nombreuses métropoles comme Rennes, Paris ou encore Lille qui est la première à avoir développé un OFS sur son territoire.</p> <p><u>Les exemples et initiatives :</u> Les OFS consentent à des ménages, sous plafond de ressources, un bail de longue durée appelé <b>Bail Réel Solidaire (BRS)</b> qui leur permet d'être propriétaires de leur logement sans être propriétaires du foncier, ce qui réduit le coût d'acquisition pour eux.</p> <p><u>Les points de vigilance :</u> S'agissant d'un dispositif nouveau sur le marché de l'accession sociale en France, il reste encore à étudier finement comment les différents acteurs, qu'ils soient notaires, banquiers, géomètres, promoteurs mais surtout acheteurs, vont s'approprier le dispositif.</p>
<b>Quelques préconisations</b>	La charte promoteur, mise en place par une collectivité, afin de limiter l'augmentation des prix du foncier sur son territoire (limiter la spéculation foncière).

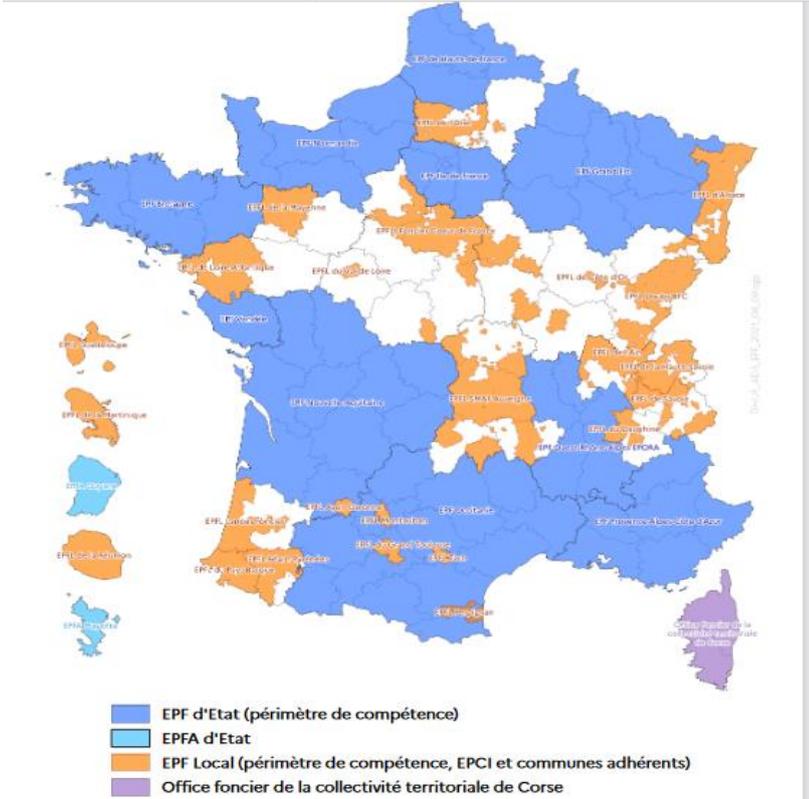
## Témoignage

***Jonathan Morice, directeur habitat, urbanisme à la métropole de Rennes***

*Rennes est passée au « 100% renouvellement urbain » puisque qu'il n'y a plus de droits à urbaniser de nouveaux terrains. L'impact sur le prix de l'immobilier est visible : un appartement coûte 30% plus cher qu'une maison. Pour maîtriser les prix, la métropole s'engage dans le modèle d'office foncier solidaire avec dissociation foncier / bâti pour le logement et demain sur le foncier économique (zones d'activité).*

## FICHE PRATIQUE 8

### L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER A L'ÉCHELLE DU MAINE-ET-LOIRE

<p><b>De quoi s'agit-il ?</b></p>	<p>Les Établissements Publics Fonciers (EPF) sont des Établissements Publics à caractère Industriel et Commercial (EPIC) qui négocient et mènent les procédures permettant de constituer des réserves foncières en amont de la phase de réalisation de projet d'aménagement public. Ils ont pour vocation d'acquérir et de porter du foncier, de procéder aux travaux de remise en état, démolition et dépollution nécessaires avant de le céder à un opérateur ou à une collectivité. Leurs actions sont tournées vers l'aménagement durable.</p>
<p><b>Quels enjeux pour le Maine-et-Loire ?</b></p>	<p>Le Maine-et-Loire est l'un des seuls départements ne disposant pas d'établissement public foncier, même si Alter est un outil mobilisable sur ses propres opérations, l'habitat principalement. Les réserves foncières à caractère écologique ne sont pas intégrées. La création d'un EPF permettrait de doter le Maine-et-Loire d'un outil souple, aux multi-usages.</p>
<p><b>Comment activer ce levier ?</b></p>	<p><u>Les dispositifs actuels :</u> Ci-dessous une carte montrant la répartition des EPF en France</p>  <p><u>Les exemples et initiatives :</u> Reconversion d'un site industriel dans les Côtes d'Armor par l'EPF Bretagne. Dépollution de la Gare de Lorient par l'EPF Bretagne.</p> <p><u>Les points de vigilance :</u> Le Maine-et-Loire dispose déjà d'une société d'aménagement avec ALTER, voir comment ne pas faire doublon.</p>

## Témoignage

### ***Jean-François BUCCO, directeur de l'établissement public foncier de Loire Atlantique***

*Le Maine-et-Loire reste l'un des rares départements à ne pas être couvert par un établissement public foncier. L'EPF de Loire-Atlantique a 10 ans mais ne dispose d'une ressource fiscale propre que depuis 2020. En 2021, les élus ont décidé de ne plus acheter de terrain en étalement et, à l'inverse, de mettre l'accent sur le renouvellement urbain et requalification des zones d'activité et des zones commerciales. Il y a déjà un énorme potentiel de recyclage foncier autour des entreprises ou sur des « dents creuses » entre des bâtiments.*

## FICHE PRATIQUE 9

# LA DÉMOCRATIE LOCALE : COMMENT MIEUX IMPLIQUER LES CITOYENS ?

<b>De quoi s'agit-il ?</b>	<p>Depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, les documents d'urbanisme (PLUi, SCoT) sont définis au niveau des intercommunalités. Ces schémas d'organisation de l'espace, structurants, sont ainsi construits à longue distance du citoyen qui continue de vivre le débat démocratique à l'échelle de l'élection, c'est-à-dire la commune et du conseil municipal.</p> <p>Aujourd'hui, les intercommunalités demeurent des espaces institutionnels ambigus, entre logique de coopération intercommunale et logique d'une collectivité de plein exercice. Concrètement, il n'est pas rare de voir un exécutif intercommunal, avec les services d'urbanisme, aller discuter/négocier avec les municipalités des aménagements de la seule commune, sans véritable échange sur le schéma dans son ensemble. Dès lors, au moment du vote intercommunal, les élus municipaux ont tendance à se prononcer au regard de leur seul territoire communal (« les avancées pour ma commune emportent-elles un vote positif ? »).</p> <p>L'arrivée du ZAN va forcément remettre à plat cette mécanique du fait des systèmes de compensation. Il devient donc indispensable que le débat sur les objectifs globaux des révisions des schémas d'urbanisme soit popularisé.</p> <p>Il en est de même pour le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) défini au niveau des Région. Les dynamiques de transfert des compétences environnementales aux Régions ont donné à cette strate de collectivités des compétences d'arbitrage sur les documents locaux. Il est donc indispensable, là aussi, de vulgariser des enjeux pour sortir de l'approche actuelle souvent considérée à tort comme purement technique, et ainsi faire ressortir les vrais enjeux politiques.</p>
<b>Quels enjeux pour le Maine-et-Loire ?</b>	<p>Le Maine-et-Loire est un département qui n'est pas aménagé de manière égale. Sur le territoire d'ALM, 689 ha ont été artificialisés entre 2011 et 2021, 555ha par la communauté de commune Anjou Bleu Communauté sur la même période<sup>10</sup>. De ce fait, les enjeux du ZAN ne sont pas les mêmes. Les débats au sein des EPCI sont donc indispensables, mais l'équilibre à construire implique mécaniquement une réflexion à l'échelle inter-SCoT. Dans une société où les citoyens déménagent de plus en plus selon les âges, le niveau de leur patrimoine, les séparations familiales, etc., il faut ouvrir les débats pour cesser d'opposer le rural à l'urbain, les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> couronnes aux centres-villes, mais au contraire permettre à</p>

<sup>10</sup> Portail de l'artificialisation : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

	chacun de s'approprier les enjeux d'une sobriété foncière applicable à chaque territoire.
<b>Comment activer ce levier ?</b>	<p><u>Les dispositifs actuels :</u>  <b>Les conseils de développement</b> sont composés de personnes bénévoles impliquées dans la vie locale (citoyens, associations, acteurs économiques, chercheurs). Ces instances sont obligatoires dans les intercommunalités de plus de 50 000 habitants. Sur auto-saisine ou à la demande des collectivités, leurs membres échangent et élaborent des contributions citoyennes.</p> <p><b>Des enquêtes publiques</b> sont obligatoires dans différents domaines, en raison de leur impact environnemental ou urbanistique. Cependant, ces démarches sont rarement accessibles en raison de la mise à disposition des documents (en mairie) ou encore de leur format (rédigés dans un langage très technique, rarement explicités en vidéo ou dans un document de synthèse graphique).</p> <p><b>Le droit de pétition</b> des électeurs ou l'option de la décision par référendum sont prévus dans la Constitution depuis 2003. La Loi relative aux libertés et responsabilités locales de 2004 a codifié le droit d'initiation de consultation par les électeurs. Mais ces modalités de participation sont finalement très peu utilisées à ce jour.</p> <p><u>Les exemples et initiatives :</u>  Le Conseil de développement Loire Angers (qui correspond au territoire de trois intercommunalités) contribue à l'élaboration, à la révision, au suivi et à l'évaluation du projet métropolitain. Dans ce cadre, il émet un avis sur les documents de planification stratégique: schéma de cohérence territoriale, plan métropolitain de l'hébergement et de l'habitat, schéma directeur énergétique métropolitain...</p> <p>La convention citoyenne pour le climat : une expérience inédite de formation de citoyens tirés au sort, qui a pu démontrer la capacité collective à comprendre les enjeux et à formuler des propositions alternatives. Mais qui n'a pas trouvé d'écho dans la traduction législative...</p> <p><u>Les points de vigilance :</u>  <b>L'inclusion :</b> L'implication du plus grand nombre nécessite d'adopter des outils plus clairs, plus ludiques, de proximité...  <b>La formation :</b> Les consultations numériques se sont fortement développées mais rencontrent un autre écueil : chacun s'exprime au regard de ses propres besoins, envies et compétences. Les consultations sont trop rarement précédées d'une phase d'information et de contextualisation utile à la compréhension des contraintes, des diversités et du dénominateur commun.  <b>Le débat :</b> Les démarches de participation conduisent rarement le citoyen à passer d'un avis individuel à un avis collectif. La rencontre de l'autre, l'interconnaissance, le partage d'un temps de réflexion ou d'action commune... sont essentiels à l'élaboration d'une proposition d'intérêt général. La coopération ne peut fonctionner si elle ne repose que sur le projet, sans prendre soin du collectif et des individus qui le composent.</p>

	<p><b>La transparence</b> : la participation citoyenne repose sur une démarche de confiance ; l'ensemble des paroles doivent être collectées et analysées, les décisions prises doivent être explicitées et partagées. La participation citoyenne nécessite du temps.</p>
<p><b>Quelques préconisations</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Rendre obligatoire l'avis des conseils de développement sur chaque révision des PLU, avec un volet spécifique traitant du ZAN</li> <li>2) Co-organiser la consultation publique locale, avec le Conseil de développement ou d'autres instances citoyennes, pour que les citoyens contribuent à la définition des enjeux et aux révisions des documents d'urbanisme.</li> <li>3) Renforcer le recours aux enquêtes publiques dans un cadre plus accessible et plus attractif.</li> </ol>

### Témoignage

***Henri Lebrun, maire délégué de Lézigné, vice-Président de la communauté de communes Anjou Loir et Sarthe***

Quelle est la place des citoyens, dans cette évolution majeure de l'aménagement du territoire ?

*Nous avons proposé des réunions participatives sur 5 thématiques début 2022. Bien que satisfaisantes et riches de débats, la concertation demeure difficile. De nouvelles étapes de concertation viendront et elles seront importantes : le SCoT et le PLUi. Les décisions à venir, notamment en matière d'énergie renouvelable (éolien, méthanisation...) vont cristalliser des oppositions. La question de l'acceptabilité se pose.*

*En parallèle, ces sujets sont directement pilotés par les acteurs économiques (entreprises, agriculteurs) ; l'aménagement du territoire concerne bien tout le monde et pas seulement les collectivités.*

## FICHE PRATIQUE 10

## FAIRE PAYER L'ARTIFICIALISATION : FISCALITE ET MARCHÉ DES DROITS À ARTIFICIALISER

<b>De quoi s'agit-il ?</b>	<p>Pour donner un prix à la nature, il existe 2 instruments économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La taxe comme la taxe carbone sur l'essence.</li> <li>- Le marché des droits à polluer comme pour les émissions industrielles de CO2 en Europe</li> </ul> <p>Les taxes d'urbanisme sont dues sur les opérations de construction, de reconstruction ou d'agrandissement de bâtiments de toute nature, mais ne concernent pas les simples travaux de transformation qui ne créent pas de superficie supplémentaire. La principale taxe est la taxe d'aménagement, perçue par la commune, le département et la région.</p>
<b>Comment activer ce levier ?</b>	<p>Le montant de la taxe est calculé par rapport aux surfaces construites mais ne tient pas compte des autres surfaces artificialisées : terrasses, parkings, etc.</p> <p>Pour encourager des constructions avec le moins d'artificialisation, un bonus-malus pourrait être ajouté à la taxe d'aménagement.</p> <p>L'autre option consiste à créer un marché des droits à artificialiser au niveau régional et interrégional de façon à ce que les territoires les plus dynamiques contribuent à la réhabilitation des territoires en déclin.</p>
<b>Quelques préconisations</b>	<p>Appliquer un bonus-malus artificialisation à la taxe d'aménagement</p> <p>Créer un marché régional des droits à artificialiser</p>

## Synthèse des propositions

La reconversion des  
friches industrielles

Renaturer les espaces

Création d'un  
établissement public  
foncier

Création d'un organisme  
de foncier solidaire

Développement de  
l'aménagement réversible

Miser sur les nouvelles  
formes d'habitat

Densifier les zones  
d'activités et les zones  
commerciales

Revitaliser les centre-  
bourgs

Faire payer  
l'artificialisation

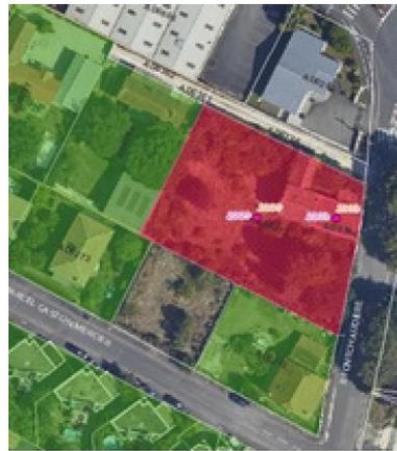
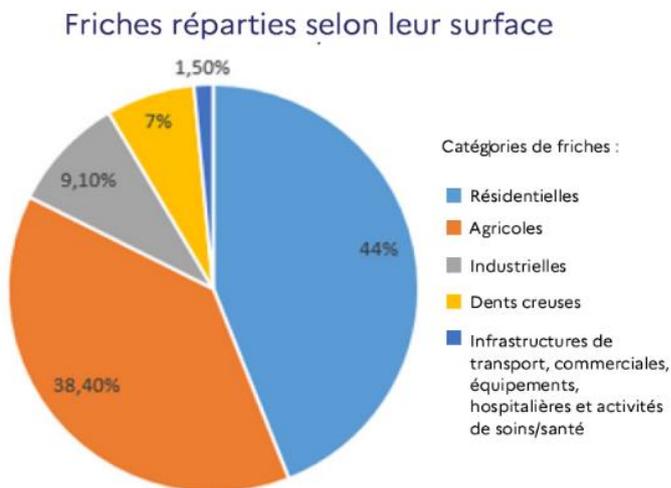
Impliquer les citoyens

## ANNEXE



### Annexe 1 : Plan friches du Grand Angoulême

Entre 2012 et 2017, les surfaces imperméabilisées ont été de 1 000 ha/an pour un territoire à la population quasi-stagnante. L'artificialisation se poursuit en continu alors qu'on constate une vacance des constructions neuves (7 000 logements vacants recensés, soit plus de 10% des logements du territoire).



Données Fichiers Fonciers + Fichier LV

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), élaboré en 2016, a fixé comme objectif majeur de réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation et de privilégier le réinvestissement urbain plutôt que l'extension urbaine (notamment par le biais d'un objectif de reconquête de la vacance de 80 logements/an).

Le Grand Angoulême s'est également engagé dans une démarche de densification douce des espaces urbanisés à travers le dispositif Build In My BackYard (BIMBY), afin d'inciter et faciliter les divisions parcellaires de jardins pour construire en second rideau.

En 2020, le Grand Angoulême a lancé une démarche d'identification du foncier et de l'immobilier vacants dans le but de limiter l'étalement urbain. Le groupe a procédé d'abord au croisement de données statistiques géo localisées, en ne retenant que les sites enregistrant 100% de vacance.

Après avoir enregistré ces données, le groupe de travail a procédé à un affinement par des vérifications sur photos aériennes et des échanges avec les communes.

Au total, 1 200 friches ont été identifiées pour une surface de 4 350 ha, soit 40 ans de foncier mobilisable au rythme de consommation actuel du Grand Angoulême (60 ha/an).

## Annexe 2 : La renaturation du quartier de Bagneux

Lors de l'opération de renouvellement urbain du quartier Victor Hugo à Bagneux, la ville a porté une attention particulière à la structuration de l'espace par le végétal et à la désimperméabilisation, ce qui a permis de densifier le quartier tout en améliorant le cadre de vie.



Schéma de l'Ecoquartier Victor Hugo - Arte Charpentier Architectes

Il a été démontré que la renaturation induit énormément d'effets positifs tant sur le plan écologique que sur le plan social. Lors du renouvellement d'un quartier, la ville de Bagneux (92) a réaménagé l'espace en accordant une place prédominante au végétal. Ceci a eu pour effet « *la reconfiguration des espaces de vie pour une mixité des usages* » ;

*l'amélioration du cadre de vie et la lutte contre les îlots de chaleur et la gestion des eaux pluviales en surface par le biais de noues* ». La renaturation de ce quartier a « *permis de densifier le quartier tout en améliorant le cadre de vie* », prouvant que la renaturation n'a pas pour seule vocation la compensation.



*Le laboratoire d'idées local*

## Répondre aux défis sociaux et écologiques du territoire

*Anjou Lab* est un laboratoire d'idées progressistes résolument ciblé sur les enjeux locaux liés au Maine-et-Loire, notamment économiques, sociaux et écologiques. Il met en relation des chercheurs, des experts de terrain et des élus afin d'élaborer des réponses concrètes pour nourrir les politiques publiques. Chaque proposition, validée par son conseil scientifique, est ensuite débattue avec les citoyens en mobilisant l'intelligence collective.

### Membres fondateurs

- Sarah Bagourd, consultante
- Grégory Blanc, conseiller départemental
- Ibrahim Chenouf, ingénieur, conseiller municipal à Saumur
- Christophe Boujon, enseignant-chercheur à l'université d'Angers
- Rabie Ressad, enseignant à l'UCO
- Elsa Richard, conseillère régionale, conseillère municipale à Angers
- Sylvie Duffar-Tolassi, universitaire
- Thomas Hoerber, professeur à l'ESSCA
- Marjorie Tendero, économiste de l'environnement
- Noam Leandri, économiste, chercheur associé à l'Institut EU\*Asia
- Henri Lebrun, maire délégué de Lézigné

