



AUCAME
Caen Normandie

LES ATELIERS PROSPECTIFS DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

SEPTEMBRE 2023

SYNTHÈSE
DE L'ATELIER #1

SCoT
CAEN-MÉTROPOLE

du 23 mai 2023

CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE
pôle métropolitain



Photo couverture : Aucame

Le contexte des ateliers du ZAN.....	4
Les craintes.....	6
<i>Retranscription des post-it</i>	8
Les opportunités.....	10
<i>Retranscription des post-it</i>	12
Les clefs de réussite	14
<i>Retranscription des feuilles A3</i>	16
Notes	17

LE CONTEXTE DES ATELIERS DU ZAN

Promulguée le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience marque un profond changement dans les politiques d'aménagement du territoire. Elle fixe en effet l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050 et, dès la période 2021-2030, une division par deux de la consommation d'espace. Allant bien au-delà des orientations de sobriété foncière en cours, cet objectif interroge les pratiques d'aménagement et de construction, mais aussi les modes de vie sur les territoires. La mise en œuvre du ZAN suscite par ailleurs beaucoup d'interrogations et d'incompréhensions sur son application et ses conséquences potentielles.



Des ateliers du ZAN pour se projeter en 2040

Avant même la promulgation de la loi, l'AUCAME, Ter' Bessin et la DDTM du Calvados s'étaient déjà penchés sur les questions de sobriété foncière en créant un groupe de travail sur la mesure de la consommation d'espace pour comprendre et comparer les différents outils en vigueur dans la région Normandie. Fort de cette expérience et au vu des évolutions législatives, les partenaires, rejoints par le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole et le Pays de Falaise dans sa dimension SCoT, ont souhaité poursuivre ces travaux en s'interrogeant sur **comment aménager dans le cadre du ZAN**.

Pour répondre à cette question, l'AUCAME a coorganisé au printemps 2022 un cycle de 3 ateliers prospectifs réunissant une trentaine d'acteurs socioprofessionnels publics et privés travaillant dans la sphère de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'environnement et de l'agriculture. Les ateliers portaient sur l'impact du ZAN dans les pratiques professionnelles, mais visaient aussi à imaginer ce que serait le territoire en 2040 sans consommer d'espace. Les échanges collectifs ont également permis d'esquisser des pistes d'actions pour mettre en œuvre le ZAN. Les travaux, d'une grande richesse, ont fait l'objet d'une publication AUCAME en novembre 2022 intitulée « **2040 : Odyssée de la consommation d'espace** ¹ ».

¹ CF. « Les ateliers prospectifs du ZAN - 2040 : Odyssée de la consommation d'espace », AUCAME, nov. 2022 : www.aucame.fr/catalogue/travaux-pour-les-membres/les-ateliers-prospectifs-du-zan---2040---odysee-de-la-consommation-d-espace-437.html

Des ateliers spécifiques avec les élus des territoires

Une fois la démarche prospective terminée, il convenait de partager les travaux auprès des élus des territoires impliqués afin de croiser leurs regards avec ceux des acteurs socioprofessionnels et les sensibiliser à cette question du ZAN. Une première réunion a été organisée le 17 novembre 2022 à Falaise pour présenter les grandes conclusions des travaux aux élus communautaires. Une deuxième réunion a eu lieu à Nonant le 7 décembre 2022 sous la forme d'un atelier participatif auprès des élus du SCoT Bessin. Cette formule a été réitérée à Caen le 23 mai 2023 où les élus du Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole ont pu échanger et réfléchir collectivement sur l'impact potentiel et les enjeux du ZAN pour l'avenir de leur(s) territoire(s). Cet atelier participatif a été réalisé à l'attention des élus du périmètre du Schéma de Cohérence Territoire (SCoT) de Caen-Métropole, des Maires et des Maires adjoints à l'urbanisme. Monsieur Pascal SERARD, délégué à l'urbanisme règlementaire et Monsieur Thierry LEFORT, vice-président en charge de l'application du SCoT Caen-Métropole ont présidé cette rencontre animée par l'AUCAME.

D'une durée de 3 heures, l'atelier prospectif s'est tenu dans les locaux du restaurant universitaire du CROUS à Lébisey en présence d'une trentaine d'élus de Caen Normandie Métropole. Le format retenu est proche de celui des ateliers avec les acteurs du monde économique, mais de façon condensée pour aller à l'essentiel.

D'un point de vue pratique, la réunion s'est déroulée en plusieurs temps :

1. Une mise en contexte du ZAN pour rappeler le concept et l'actualité du moment (loi Climat & Résilience, révision du SRADDET...).
2. Un premier temps en sous-groupes pour faire remonter les craintes des élus et identifier les opportunités que peut susciter le ZAN.
3. Un deuxième temps en sous-groupes pour définir les clefs de la réussite pour Caen-Métropole, suivi d'une remontée collective pour partager les idées.
4. Un temps d'échange collectif pour réagir à chaud et consolider les propositions.
5. Un temps de restitution des ateliers du ZAN pour croiser le regard des élus et celui des acteurs socioprofessionnels.

Quel rôle pour Caen Normandie Métropole dans l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette ?

Le calendrier de la loi Climat et Résilience s'impose aux documents d'urbanisme du plus global au plus local, en commençant par le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité entre les Territoires (SRADDET), puis en continuant par le SCoT, pour finir par le PLU(i). Bien que les objectifs soient les mêmes pour tous les documents (division par deux sur 2021-2030 et atteinte du ZAN en 2050), le SRADDET doit être le premier à évoluer, puis le SCoT devra se mettre en compatibilité avec le SRADDET, et enfin le PLU(i) aura à se mettre en compatibilité avec le SCoT. La Région Normandie a arrêté la Modification de son SRADDET le 2 mai 2023, pour une approbation prévue début-2024. Caen Normandie Métropole souhaite lancer la mise en compatibilité du SCoT Caen-Métropole avec le SRADDET de Normandie dès que possible, pour offrir une visibilité optimale aux PLUi et PLU actuellement en élaboration sur son terri-

toire. C'est pourquoi une Modification simplifiée² du SCoT devrait être lancée à l'automne 2023 dans le but d'intégrer les objectifs du SRADDET sur le volet foncier, dans ses objectifs quantitatifs mais aussi qualitatifs.

L'atelier du 23 mai 2023 a donc permis d'aborder les pistes permettant l'atteinte du ZAN, notamment du point de vue qualitatif, ainsi que les nombreux freins à lever aux échelles locales, régionales et nationales pour les acteurs publics et privés. Ainsi, les travaux issus de l'atelier alimenteront les futures évolutions du SCoT Caen-Métropole.

Ce document présente une synthèse de cet atelier prospectif avec les élus de Caen-Métropole qui s'est prolongé le 8 juin 2023 par une seconde séance, ouverte aux mêmes élus, pour se projeter et imaginer comment on aménagera sur le territoire en 2040 et au-delà, en 2050 et après dans un contexte de sobriété foncière puis de ZAN, avec l'aide du SCoT Caen-Métropole. Ce dernier travail participatif a permis de clôturer les ateliers du ZAN pour la période 2022-2023. Il fait également l'objet d'une publication dédiée.



² Procédure exceptionnellement permise par l'article 194 de la loi Climat et Résilience.

LES CRAINTES

LA SÉQUENCE

Les participants sont répartis en sous-groupes de 5/6 personnes en mixant les EPCI pour englober les différentes composantes du SCoT Caen-Métropole. Ils disposent de 15 mn pour exprimer leurs craintes concernant la mise en œuvre du ZAN. Les ressentis sont retranscrits sur des *Post-It* de couleur rouge.

Exprimant leurs inquiétudes, les élus de Caen Normandie Métropole ont renseigné au total 60 *Post-It* dont certains se recourent.

Une mise en œuvre trop rapide

La première crainte concerne la **rapidité de l'application de la loi** qui oblige les territoires et les élus à agir dans la précipitation malgré l'ampleur des transformations attendues. Les concepts ne sont pas totalement définis, générant en particulier une confusion entre la notion d'artificialisation et celle de consommation d'espace. Le flou induit complexifie la mise en œuvre du ZAN.

Une densification difficile à accepter

En termes d'aménagement, la sobriété foncière va inévitablement conduire à une **densification des espaces urbanisés**, à la fois dans les villes, les bourgs et les villages, mais aussi dans les zones pavillonnaires. Cette densification va transformer les cadres de vie et risque d'altérer l'identité des communes concernées. Cette densité sera-t-elle soutenable et acceptée par les habitants dont la maison individuelle, au sortir du COVID, est toujours autant plébiscitée ? La **non-acceptabilité du ZAN** et le **manque d'écoute des habitants** risquent de freiner la mise en œuvre du ZAN.

Une source potentielle de conflits

Une certitude, la densification va être une **source de conflits de voisinage** du fait de la promiscuité induite par les petites parcelles (vis-à-vis, stationnement...). Affectant le vivre-semble, ces tensions vont mettre en porte-à-faux les élus qui devront gérer localement ces conflits. La rareté foncière va également mettre en difficulté les élus, la pénurie de terres incitant à des **arbitrages** en matière d'urbanisme. Les conflits à venir vont impacter les programmes et documents d'urbanisme (SCoT, PLU(i)...). Dans les arbitrages, les collectivités vont, sans doute, devoir tenir compte de la qualité des terrains liée à la **nature des sols**, une contrainte supplémentaire qui pourrait rendre encore plus complexe l'application du ZAN.

Un manque de foncier et de moyens

De façon opérationnelle, le **manque de maîtrise foncière** va limiter les projets d'aménagement des collectivités. La **complexité des opérations** et le **manque d'ingénierie et de moyens financiers** vont également rendre difficile le renouvellement urbain, d'autant que les bureaux d'études, les architectes et les promoteurs n'ont pas toujours les compétences pour concilier densité et qualité de vie dans leurs projets. De façon générale, les **capacités de renouvellement** seront insuffisantes pour répondre aux besoins des habitants et des entreprises.



Une pénurie de logements

La rareté foncière va générer une **pénurie** et une **hausse des prix** des espaces aménageables avec à la clef une **crise du logement** qui ne permettra pas de faire face à la demande croissante en la matière. Les collectivités ne pourront pas offrir de logements adaptés à leurs administrés, rendant impossible le droit au logement pour tous. La **hausse des prix de l'immobilier** induite renforcera la **ségrégation sociale** sur le territoire. Sur le plan démographique, comment faire face à la hausse de population si la construction est jugulée dans les espaces périurbains ?

Un frein au développement économique

Le prix du foncier va également constituer un frein au **développement économique**. La pénurie de terrain ne permettra pas de faire face aux besoins suscités notamment par la réindustrialisation et la relocalisation d'activités en France. Côté mobilité, la mise en œuvre du ZAN va également limiter les **projets routiers** et les **parkings**, mais aussi les **pistes cyclables** alors que la décarbonation des transports pousse à promouvoir le vélo.

Un affaiblissement des communes

Pour les collectivités, le ZAN va affecter leur **fiscalité** et freiner leur **liberté d'aménagement** et de **construction** du fait des objectifs de réduction de la consommation d'espace. Quelles **perspectives** auront les communes si elles ne peuvent plus accueillir d'activités économiques et de nouveaux logements ? Il sera difficile de **maintenir une vie sociale dynamique** sur leur territoire.

Une perte de proximité

En termes d'aménagement du territoire, **les communes rurales vont être à la peine** sans possibilité d'extension. Elles risquent de perdre des habitants et de ne plus pouvoir financer d'infrastructures nécessaires pour garantir un minimum de dynamisme sur leur territoire. Comment parviendront-elles à maintenir les commerces et les services, en premier lieu les écoles, du fait de la diminution

de la population ? Le ZAN générera une **perte de proximité** et, à plus long-terme, la **disparition des petites communes** au profit des pôles structurants qui pourront se développer.

Une renaturation difficile

L'équation du ZAN repose sur la renaturation d'espaces déjà urbanisés pour accroître les surfaces agricoles et revivifier la biodiversité. Là aussi, quelles marges de manœuvre auront les communes rurales en la matière ? Les **compensations** seront impossibles dans de nombreux endroits. Sur le littoral, les communes vont être confrontées à un autre enjeu, celui du **recul du trait de côte** qui pourrait affecter une grande partie de leur territoire. Les reconstructions de bâtiments liées au **repli stratégique en rétro-littoral** seront-elles comptabilisées dans l'enveloppe du ZAN ? Si oui, les communes de bord de mer subiraient alors une double peine. De façon plus générique, quelles seront les règles de **renaturation** et de **désartificialisation** ? A ce stade, les instruments ne sont pas totalement définis.

Un bouleversement profond

Au final, le ZAN apparaît comme un **changement complet** de paradigme. Sa mise en œuvre n'est pas qu'une question d'aménagement car elle va impacter toutes les sphères de la société. Les élus vont être en première ligne pour son application, mais dans l'immédiat, l'ampleur des mutations, la rapidité de l'application de la loi et le manque de précisions et d'accompagnement suscitent chez eux beaucoup d'interrogations et d'inquiétudes.



RETRANSCRIPTION DES POST-IT

- Rapidité de l'application de la loi
- Définition de l'artificialisation
- Confusion entre artificialisation et consommation d'espace
- Urbanisation densifiée
- Densification des zones pavillonnaires
- Une densité non soutenable
- Détermination des cadres de vie
- Sur-densification
- Pouvoir garder l'identité de la commune avec son urbanisation
- Densifier sans écouter les habitants
- Acceptation de la densification par la population
- Incompréhension et non acceptabilité du ZAN
- Non acceptabilité de la densification
- Acceptabilité des vis-à-vis
- Densification et conflits de voisinage (notamment par rapport au stationnement)
- Conflit de voisinage causé par la réduction de la superficie des terrains
- Conflit de voisinage généré par les petites parcelles
- Forte augmentation des zones de conflits pour les élus
- Accroissement des conflits relatifs à l'urbanisme
- Conflits à venir impactant les documents et programmes (SCoT et PLUi)
- Nature des sols
- Gestion de la pénurie des terres
- Manque de maîtrise foncière par les collectivités pour diversifier l'habitat (reconstruire la ville sur la ville)
- Complexité des opérations d'aménagement
- Difficultés à travailler le renouvellement urbain (moyens financiers, ingénieries)
- Manque de compétence des bureaux d'études, architectes et promoteurs pour densifier en respectant la qualité de vie
- Absence de capacité de renouvellement pour répondre aux besoins des habitants et des entreprises
- Hausse du coût du foncier
- Explosion des prix des terrains constructibles (raréfaction)
- Coût du foncier et pénurie
- Pénurie de logements
- Répondre à la demande croissante de logements
- Ne pas offrir de logements aux administrés (locatifs, familles monoparentales de plus en plus nombreuses)

- Difficultés pour loger les habitants
- Crise du logement
- Impossibilité du droit au logement pour tous
- Ségrégation sociale
- Concilier la croissance de la population (+ 250 000 habitants/an en France) et la diminution de l'extension urbaine
- Frein au développement économique causé par le prix foncier
- Faire face au besoin de développement économique
- Faire face à la relocalisation
- Réindustrialisation expansible
- Zone routière, piste cyclable, parking
- Perte de liberté de construction ou d'aménagement pour les communes à court terme
- Perte de fiscalité
- Dynamisme des communes qui ne peuvent plus accueillir d'activités économiques et de nouveaux logements
- Difficulté pour maintenir une vie sociale dynamique sans capacité d'accueil
- Baisse de la population et difficulté de financer les infrastructures en zone rurale
- Conserver un minimum de dynamisme vital pour nos communes rurales et un cadre de vie revenu à l'ordre du jour (COVID, ville du quart d'heure) sans possibilité d'extension
- Commune qui n'évolue pas au niveau de sa population
- Plus de possibilité d'évolution
- Maintenir des équipements publics et des services
- Quid de l'expansion de nos commerces et de nos écoles
- Crainte des écoles
- Perte de proximité
- Ne plus construire pour maintenir les écoles
- Disparition des petites communes
- Impossibilité de compenser dans les communes rurales
- Faire face au recul du trait de côte
- Recul du trait de côte sur 1/3 de la commune
- Quid des règles de désartificialisation



LES OPPORTUNITÉS

LA SÉQUENCE

Les participants poursuivent leurs travaux en sous-groupes de 5/6 personnes. Ils disposent de 15 minutes pour réfléchir sur les opportunités que peut susciter le ZAN. Les idées sont retranscrites sur des Post-It de couleur verte.

Malgré les craintes exprimées, les élus de Caen Normandie Métropole ont identifié plus d'une cinquantaine d'opportunités concernant l'application du ZAN. Ces visions positives montrent que la sobriété foncière peut être un levier pour mieux aménager, mais aussi pour améliorer la qualité de vie.

Mieux aménager

Le ZAN va en effet inciter à **urbaniser différemment** en étant plus **sobre** et plus **vertueux**. Du fait de la rareté foncière, les projets d'aménagement vont devoir être **calibrés** et **optimisés** en fonction de leur localisation et de l'espace disponible.

Mieux gérer les espaces disponibles

D'une manière générale, le ZAN va conduire à **améliorer la gestion des terres** en repensant et en rationalisant l'usage de l'espace disponible. Dans le tissu urbain, il va favoriser la **mixité des usages** (donc **réduire la spécialisation des espaces**) et permettre une meilleure gestion de la **répartition** entre **espaces privés** et **espaces publics**. La rareté du foncier va inciter à densifier les centres-villes, mais aussi les anciens lotissements. La densification devra se faire avec intelligence pour préserver le cadre de vie et la qualité de vie. Les aménageurs vont devoir innover pour inventer de **nouvelles formes urbaines et de loge-**

ments, en privilégiant le bien être pour rendre la densité habitable. Les réalisations vont conduire à améliorer le cadre urbain et **l'esthétique** des entrées de ville.

Reconstruire la ville sur la ville

De façon concrète, la densification va conduire à construire davantage de logements collectifs et de maisons individuelles groupées, mais aussi à **diviser les grandes parcelles** et à **combler les dents creuses**. Les espaces déjà urbanisés seront revalorisés prioritairement, en premier lieu les **friches** (habitats, industrielles, agricoles, commerciales...) et les **bâtiments vacants** pour leur redonner vie. Ce recyclage urbain favorisera la **réhabilitation** et le **réinvestissement** des espaces et bâtiments inoccupés et délaissés. La **rénovation énergétique** sera également un levier pour rénover et rendre attractif le bâti ancien.

Mieux habiter

La sobriété foncière constitue également une opportunité pour repenser les politiques d'habitat. Les collectivités peuvent s'en saisir pour mettre en place des stratégies favorisant les **parcours résidentiels** et mieux répondre aux besoins et attentes des habitants en matière de logement. Les évolutions sociologiques doivent conduire à concevoir de **nouveaux modes d'habitat** en innovant sur la **forme des logements** pour garantir



le bien-être des occupants et favoriser leur intégration dans le tissu urbain. Dans tous les cas, la mise en œuvre du ZAN suppose un **accompagnement** des habitants pour les sensibiliser et les amener à adopter les nouvelles façons d'habiter induites par la densification et la préservation des sols (usage du béton, du goudron...).

Mieux maîtriser le foncier

Pour les collectivités, refaire la ville sur la ville nécessite d'être en capacité de maîtriser le foncier et donc de disposer **d'outils efficaces** pour assurer la **préemption urbaine**. Elles doivent être aussi accompagnées pour garantir le succès de la démarche.

Consolider le tissu économique

Concernant l'économie, le ZAN va avoir pour effet de densifier et requalifier les **zones d'activités économiques** (ZAE). Il va également favoriser l'intégration des **activités compatibles avec l'habitat** dans le tissu urbain, contribuant là aussi à revitaliser les cœurs de villes, de bourgs et de villages. Le réinvestissement des **friches** et la réintroduction des activités dans (ou à proximité) des espaces urbanisés contribueront à sauvegarder et consolider le tissu économique dans les territoires.

Revitaliser les territoires

Au final, le ZAN est une opportunité pour **revitaliser** les centres-bourgs et les bâtis anciens, mais aussi pour recréer de la **sociabilité** dans les lotissements cloisonnés et les villages en déprise.

Mieux se déplacer

La densification va renforcer l'attractivité des pôles urbanisés. Pour favoriser l'accès à l'emploi, aux commerces et aux services, les **mobilités** vont devoir être repensées pour réduire les temps de déplacement et garantir de meilleurs équilibres territoriaux. La décarbonation des transports va générer une transformation du parc (véhicules électriques, hybrides, à hydrogène...), mais aussi conduire à **réduire l'usage de la voiture** au profit d'**autres modes de transports** (collectifs, vélo...). Accélération des mutations à l'œuvre (change-

ment climatique), le succès du ZAN va inciter à revoir les façons de se déplacer sur le territoire.

Mieux préserver l'agriculture et la biodiversité

Sur le plan environnemental, la renaturation et la lutte contre l'artificialisation vont permettre de mieux **préserver** l'agriculture, les espaces naturels et forestiers et la **biodiversité**. Bénéfique pour les générations à venir, cette prise en compte de l'environnement suppose de trouver un **bon équilibre** entre maintien de la biodiversité et développement urbain pour préserver le vivant tout en permettant le développement durable des territoires. Du fait des nouvelles façons d'aménager, la mise en œuvre du ZAN va permettre de mieux gérer les **eaux pluviales** et donc de réduire les inondations qui tendent aujourd'hui à s'intensifier du fait du **changement climatique**.

Mieux se coordonner

En conclusion, les effets bénéfiques du ZAN sont potentiellement importants si les collectivités savent piloter la démarche et concevoir et entreprendre les actions adéquates. Les interrelations territoriales supposent l'élaboration d'une stratégie et davantage de collaborations à **l'échelle des EPCI et des SCoT**.



RETRANSCRIPTION DES POST-IT

- Urbaniser différemment en étant plus vertueux
- Encourager la sobriété foncière du projet
- Être plus vertueux et plus sobre
- Amélioration de la gestion des terres
- Repenser l'usage de l'espace disponible
- Rationnaliser l'utilisation de l'espace
- Réduire la spécialisation des espaces
- Mieux gérer la répartition des espaces privés et des espaces publics
- Densification
- Densifier intelligemment les anciens lotissements
- Être innovant dans les modes de constructions
- Penser de nouvelles formes urbaines et de nouvelles formes d'habitats
- Proposer de nouvelles formes de logements
- Amélioration esthétique des entrées de villes
- Fin des promoteurs privilégiant la marge plutôt que le bien-être
- Construire plus de logements collectifs
- Constructions groupées
- Diviser les grandes parcelles
- Diviser des grandes parcelles et combler les dents creuses
- Revaloriser prioritairement des espaces déjà urbanisés (friches, mutation)
- Utilisation des friches existantes
- Restructuration des friches (habitats, industrielles, agricoles)
- Utiliser les friches industrielles
- Suppression des friches
- Résorption de friche
- Réhabilitation des bâtiments et des logements
- Changement de destination des bâtiments existants
- Renouveler les vieux lotissements par la densification et la rénovation énergétique
- Mettre en place une stratégie favorisant le parcours résidentiel
- Concevoir des nouveaux modes d'habitats (collectifs, colocation, partage des charges, lutte contre isolement social)
- Accompagner la façon d'habiter
- Modifier les pratiques individuelles au sein des extérieurs (béton, goudron)
- Disposer d'outils efficaces pour assurer la préemption urbaine
- Revitaliser les centres-bourgs et bâtis anciens

- Réhabiliter des anciens villages en déprise
- Recréer de la sociabilité dans le périurbain « cloisonné »
- Réintroduire les zones de développement économique auprès des villes
- Sauvegarde des activités économiques
- Repenser les mobilités pour de meilleurs équilibres territoriaux
- Revoir nos moyens de déplacement et nos façons de nous déplacer
- Réduire l'usage de la voiture
- Réduire les temps de transport
- Développer d'autres modes de transport
- Préservation de l'agriculture et nouveaux modèles agricoles
- Préservation et prise en compte de l'environnement
- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers pour les générations à venir
- Protection des espèces menacées
- Trouver un équilibre entre maintien de la biodiversité et développement urbain
- Réduire des inondations
- Meilleure gestion des eaux pluviales
- Plus de collaborations à l'échelle intercommunale (services, écoles, communes)



LES CLEFS DE RÉUSSITE

LA SÉQUENCE

Les participants travaillent à nouveau en sous-groupes de 5/6 personnes. Ils disposent de 30 minutes pour identifier les clefs de réussite de la mise en œuvre du ZAN sur le territoire du SCoT Caen-Métropole. Les participants doivent formuler 3 propositions dont le détail est consigné sur une feuille A3. Un rapporteur est désigné pour présenter une synthèse des travaux (2 minutes par sous-groupe).

Le ZAN offre de nombreuses opportunités, à condition toutefois de savoir les saisir. Les réflexions des élus ont conduit à identifier les clefs de réussite qui apparaissent comme autant de leviers à activer sur le territoire de Caen Normandie Métropole.

Accompagner les collectivités

L'enjeu du ZAN ne se limitant pas au foncier, sa mise en œuvre nécessite une **approche globale** qui doit conduire à réaliser de la **planification urbaine**. Vu l'ampleur et la complexité du chantier pressenti, **les collectivités doivent être accompagnées** techniquement et financièrement, de façon à disposer d'outils et des connaissances nécessaires. Les élus devront notamment apprendre à discerner et **arbitrer les projets** de façon à effectuer les bons choix d'aménagement et déjouer les **injonctions contradictoires**. Au niveau national, la mise en œuvre du ZAN doit se faire en **concertation avec les élus** locaux de façon à ce que les Députés et Sénateurs puissent tenir compte des spécificités territoriales.

Disposer d'outils adaptés

Localement, les collectivités doivent disposer d'**outils adaptés** pour **maîtriser et encadrer le prix du foncier**. Pour favoriser le logement des familles les plus modestes, l'accès au foncier doit être facilité pour les **bailleurs sociaux**. Des dispositifs novateurs doivent être également déployés, en particulier le **bail réel solidaire** (dissociant le foncier du bâti) qui permet aux mé-

nages aux revenus modestes d'accéder à un logement en dessous du prix de marché. Dans tous les cas, les collectivités doivent disposer d'un **droit à l'expérimentation** pour tester et trouver les bonnes solutions. Les aménageurs vont notamment devoir **apprendre à densifier** en tenant compte des différents types d'espaces (villes, bourgs, villages et anciens lotissements disposant de grandes parcelles).

Inciter financièrement et faire évoluer les règles d'urbanisme

En termes de levier, la mise en œuvre du ZAN suppose des **évolutions fiscales** à l'échelle nationale, des **incitations financières vers les collectivités et les porteurs de projets** et une évolution des **règles d'urbanisme** (hauteur, recul, typologie de bâtiment, mutualisation du stationnement...) pour favoriser et accompagner la sobriété foncière. Les documents d'urbanisme (PLU(i)) doivent notamment être adaptés pour permettre la **densification des zones d'activité** et l'installation d'**activités compatibles avec l'habitat** dans le tissu urbain.

Améliorer la qualité des bâtiments

Pour promouvoir le logement sur leurs territoires, les collectivités doivent développer le **parcours résidentiel** au sein des communes en diversifiant l'offre de logements. Les bâtiments doivent être conçus pour mieux répondre aux **nouveaux modes de vie**, en veillant à la **qualité architecturale et environnementale**. Les constructions doivent favoriser les **espaces partagés** et viser une **mixité des usages** pour allier les fonctions (habitat, commerces, services, bureaux...). Le vivre ensemble doit être promu en encourageant la **mixité sociale** et **intergénérationnelle**.

Favoriser la proximité

Pour garantir une bonne qualité de vie, les collectivités doivent veiller à développer une **offre de commerces et de services** de proximité (éducation, santé et loisirs). La mutualisation des services (écoles, cabinet médical, maison de services...) est une solution pour ancrer les activités dans les petites communes.

Organiser les mobilités

Sur le territoire, la **relocalisation** des services (mais aussi des emplois) est un levier pour réduire les déplacements. Il convient néanmoins d'organiser les **mobilités** pour faciliter l'accès aux pôles structurants. En coordination avec l'Etat et la Région, les collectivités vont devoir ainsi développer les transports en commun, l'autopartage et le covoiturage, mais aussi les mobilités douces pour fluidifier les déplacements et limiter l'usage de la voiture individuelle.

Accompagner les habitants

Si les collectivités sont en première ligne pour mettre en œuvre le ZAN, l'**adhésion des habitants** est indispensable pour garantir le succès de la démarche. Compte tenu des enjeux et de l'ampleur des effets attendus, ils doivent être accompagnés pour les préparer et les amener à **changer leurs comportements** et leurs **modes de vie** (densité, mobilité, habitat partagé...).

**Le ZAN ne concerne pas que les élus :
la sobriété foncière est
l'affaire de tous !**



RETRANSCRIPTION DES FEUILLES A3

- Privilégier une approche globale (pas seulement axée sur le foncier)
- Réaliser de la planification urbaine
- Accompagnement financier et technique sur l'application du ZAN
- Apprendre à gérer des injonctions contradictoires (réindustrialiser sans foncier)
- Concertation avec les élus locaux (députés et sénateurs)
- Disposer d'outils adaptés pour favoriser la maîtrise foncière par les collectivités
- Faciliter l'accès du foncier aux bailleurs sociaux
- Maîtriser/encadrer le prix du foncier (bail réel solidaire)
- Donner le droit à l'expérimentation
- Apprendre à densifier les anciens lotissements (grandes parcelles)
- Incitation financière à la sobriété foncière (exonération des impôts et des loyers)
- Faire évoluer les règles d'urbanisme (hauteur, recul, typologie de bâtiment, mutualisation du stationnement)
- Permettre l'installation d'activités compatibles avec l'habitat (zonage PLU)
- Garantir un parcours résidentiel à l'échelle locale
- Développer le parcours résidentiel à l'échelle de la commune
- Diversifier les types de logements pour favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune
- Veiller à la qualité architecturale et environnementale des projets
- Repenser l'architecture pour répondre aux nouveaux modes de vie et favoriser les temps de partage
- Maintenir la mixité sociale et générationnelle
- Développer une offre de services et de commerces de proximité (éducation, santé et loisirs)
- Mutualiser les services (écoles, cabinet médical) afin de faire vivre les petites communes
- Relocaliser les emplois et les services au plus près des habitants
- Mieux accompagner les territoires pour développer la mobilité (transport en commun, autopartage, aire de covoiturage)
- Accompagner le changement de mode de vie (mobilité, habitat partagé)
- Accompagner le changement de mentalité (densifica

Directeur de la publication : Patrice DUNY

Rédaction & mise en page : AUCAME 2023

Illustrations : AUCAME et
Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole

Contact : patrice.duny@aucame.fr

Directeur de publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : Aucame 2023
Illustrations : Aucame et
Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole
Contact : contact@aucame.fr

**Agence d'urbanisme de
Caen Normandie Métropole**

21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN
02 31 86 94 00 / contact@aucame.fr
www.aucame.fr

