



AUCAME
Caen Normandie

LES ATELIERS PROSPECTIFS DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

MARS 2023

SYNTHÈSE
DE L'ATELIER

TER'BESSIN

(Décembre 2022)





Photo couverture : Arromanches - Photographie aérienne par cerf-volant
©Fabien POTEL www.aircapture.fr - pour Bayeux Intercom

Le contexte des ateliers du ZAN.....	4
Une poursuite des ateliers avec les élus des territoires.....	4
Les craintes suscitées par le ZAN.....	5
1/ Le ZAN signifierait la fin du développement pour les communes rurales	5
2/ Le ZAN dégraderait les paysages ruraux et in fine l'identité rurale	6
3/ Le ZAN induirait une augmentation des prix du foncier et de l'immobilier	6
4/ Le ZAN pourrait crispier les relations entre les territoires, notamment entre grandes villes et espaces ruraux	7
5/ Le ZAN semble très complexe à mettre en œuvre	7
Les opportunités suscitées par le ZAN.....	8
1/ Le ZAN, un outil pour protéger l'agriculture et l'environnement	8
2/ Le ZAN, une opportunité pour changer l'aménagement du territoire	9
3/ Le ZAN, une chance pour améliorer le cadre de vie.....	9
Les clés de la réussite pour le Bessin	11
1/ Aménagement du territoire	11
2/ Gouvernance et état d'esprit du ZAN.....	12
3/ Fiscalité et règles d'urbanisme	13
4/ Réutilisation et transformation de l'existant	13
5/ Préservation des terres, des ressources et de la biodiversité	14
6/ Densification.....	15
7/ Mobilisation et maîtrise du foncier	15
8/ Acceptabilité et adaptation des habitants.....	16
Notes	18

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 inscrit en effet dans la loi le principe de « Zéro Artificialisation Nette » à horizon 2050 et, dès la période 2021-2031, 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 nos territoires. Il suscite par ailleurs beaucoup d'incompréhension sur la manière de l'appliquer et de craintes sur ses conséquences.

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

Pour répondre à cette question et imaginer de nouvelles approches et de nouveaux outils, l'AUCAME a organisé au printemps 2022 un cycle de trois ateliers prospectifs réunissant une trentaine d'acteurs socioprofessionnels, publics et privés, travaillant dans les divers domaines de l'aménagement, l'urbanisme, le foncier, l'environnement ou 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 consommation 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'espace¹ ».

Une poursuite des ateliers avec les élus des territoires

Une fois ces travaux de prospective terminés, il convenait de les partager avec les élus des territoires impliqués afin de croiser leurs regards avec ceux des acteurs socioprofessionnels. Pour Ter'Bessin, qui entrera en 2024 dans une démarche de révision de son SCoT et devra intégrer les objectifs de réductions de la consommation d'espace déclinés dans le SRADDET, cette restitution était une opportunité pour sensibiliser d'ores et déjà les élus sur ce sujet du ZAN et les amener à échanger librement sur la question. Pour cela, Ter' Bessin a souhaité organiser un atelier avec les élus du syndicat mixte pour leur faire un retour de la démarche prospective et les écouter dans un format de travail proche de celui des « ateliers du ZAN ». La réunion s'est tenue le 7 décembre 2022 dans la salle des fêtes de Nonant.

Réunissant une soixantaine d'élus, la Plénière s'est déroulée en plusieurs temps :

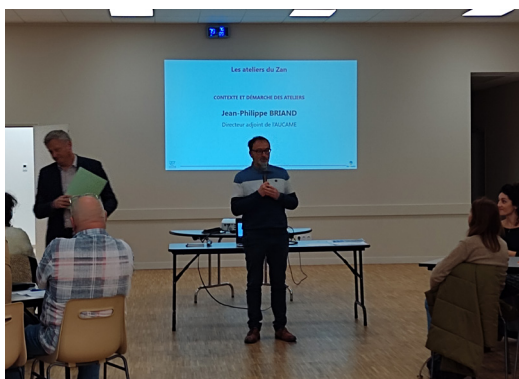
- Un large temps de travail en petits groupes de 5 à 6 personnes. Il s'agissait de faire remonter les craintes et inquiétudes des élus liées à l'application du ZAN et d'identifier les opportunités qu'elle peut susciter. Cette séquence s'est poursuivie en réfléchissant, pour chaque table, aux « clés de la réussite » de la mise en œuvre du ZAN dans le Bessin.
- Une restitution collective du travail de chaque table.
- Un temps de restitution des ateliers du ZAN par l'AUCAME pour croiser le regard des élus et des acteurs socioprofessionnels.
- Un temps d'échange entre élus sur le ZAN pour confronter leurs idées et réagir sur les travaux prospectifs présentés.

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

LES CRAINTES SUSCITÉES PAR LE ZAN

Les élus ont été invités à écrire sur des *Post-it* les craintes que suscite la mise en place du ZAN pour eux. Un peu plus de 80 *Post-it* ont été rédigés, qui peuvent être regroupés en cinq grandes catégories ayant des liens entre elles.

À grands traits, le ZAN inquiète sur les freins au développement qu'il pourrait engendrer pour les communes rurales, notamment vis-à-vis des communes plus peuplées. A ces tensions entre espaces s'ajoute la peur de perdre ce qui fait l'identité des bourgs et villages, si tant est que le ZAN puisse être appliqué du fait de la complexité potentielle de sa mise en œuvre.



1/ Le ZAN signifierait la fin du développement pour les communes rurales

La moitié des craintes exprimées par les élus concerne le risque de ne plus pouvoir se développer du fait de l'application du ZAN. Cette inquiétude est liée au mode de développement qui passe le plus souvent par la création de lotissements pour accueillir de nouveaux habitants et de zones d'activités pour accueillir de nouvelles activités. Les élus redoutent que le ZAN vienne bloquer le modèle qui permettait jusque-là de créer de l'attractivité pour les communes et de rendre vivants les bourgs et villages par la présence d'une école, de services publics, mais aussi d'activités et donc d'emplois. Le frein à l'extension et à la construction est ressenti comme un coup d'arrêt pour l'avenir des territoires.

Certains élus soulignent le risque de fermeture des écoles dans les communes et l'accélération du vieillissement de la population faute de nouvelles familles. Ainsi, les élus craignent que leurs communes ne soient plus attractives et subissent un exode rural, voire une désertification. A cela s'ajoute un sentiment de double peine pour les communes littorales, freinées par le ZAN, mais aussi par les limitations d'urbanisation dans ces zones. Pour les collectivités, la mise en œuvre du ZAN pourrait par effet domino avoir un fort impact sur leurs finances locales.

« Pas de place pour les jeunes »

« Accueillir les jeunes couples »

« Risque de délocalisation »

« Ne pas pouvoir construire pour les jeunes couples »

« Perte de recettes fiscales TA et TFB »

2/ Le ZAN dégraderait les paysages ruraux et *in fine* l'identité rurale

La deuxième crainte porte sur la construction dans le tissu bâti, rendue nécessaire par l'arrêt de l'étalement urbain. Les élus estiment que le ZAN implique une densification du bâti existant selon deux modalités : la verticalisation, c'est-à-dire la construction d'habitat collectif, et la diminution de la taille des parcelles.

Cette façon de construire et d'aménager inquiète les élus car elle dégraderait le cadre de vie, le paysage rural et donc ce qui fait en partie l'identité de ces communes. Les élus estiment que ces modalités d'urbanisation ne sont pas adaptées à leur territoire. De plus, certains craignent que cette densification entraîne des problèmes relationnels entre les populations et, plus largement, qu'elle ne soit pas acceptée par les habitants.

« Trop de petites parcelles en milieu rural »

« Enlaidissement des paysages »

« Destruction des bâtiments anciens au profit du neuf, malgré leur intérêt architectural »

« Dégradation du vivre ensemble avec un urbanisme optimisant la commercialisation foncière »

3/ Le ZAN induirait une augmentation des prix du foncier et de l'immobilier

Une partie des *Post-it* fait état du risque d'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier du fait de la contraction du marché du logement générée par le ZAN, mais aussi de la hausse des coûts de construction liée à la complexité des réalisations. In fine, certains élus craignent qu'une partie des ménages soit exclue des marchés immobiliers et ne puisse pas accéder au logement.

« Contraction du marché du logement et hausse importante des prix »

« Difficulté de l'accès au logement »

Source : CC Isigny Omaha - ©F. Mathy



Source : CC Seules Terre et Mer

4/ Le ZAN pourrait crispier les relations entre les territoires, notamment entre grandes villes et espaces ruraux

L'une des craintes largement partagée par les élus est la répartition des volumes urbanisables en extension entre les différents territoires, notamment dans le cadre de la modification du SRADDET¹ normand. En effet, de nombreux *Post-it* expriment la peur que les métropoles et les grandes villes puissent obtenir plus de droit à construire que les territoires ruraux, ce qui aurait pour effet de creuser davantage les inégalités entre les espaces urbains et les espaces ruraux. La perspective d'un ZAN plus favorable aux métropoles et aux grandes villes renforce cette crainte exprimée par les communes rurales de ne plus pouvoir se développer et crée un sentiment d'iniquité entre le Bessin et son voisin caennais. Cette crainte est aussi perçue à une échelle plus locale entre les petites villes ou gros bourgs et les campagnes environnantes.

« Quelle équité entre les territoires ? »
« Constructibilité au profit des grandes villes au détriment des espaces ruraux »
« Favoriser les bourgs centres au détriment des petits villages »

5/ Le ZAN semble très complexe à mettre en œuvre

Au-delà des craintes sur les conséquences du ZAN, les élus ont exprimé des inquiétudes sur leur capacité à le mettre en œuvre. Ils pensent en effet ne pas avoir suffisamment de foncier en tissu bâti (friches, dents creuses...) et de surfaces à renaturer pour compenser. En outre, plusieurs élus ont mis en exergue une complexité trop forte, ne serait-ce qu'administrativement, et dénoncé une mise en application trop généraliste et ne prenant pas suffisamment en compte les spécificités de chaque commune.

« Pas de friches industrielles sur la commune pour compenser les nouvelles constructions »

« Le ZAN peut-il permettre une réflexion sur chaque commune ? »



Photo : ©Fabien POTEL

¹ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

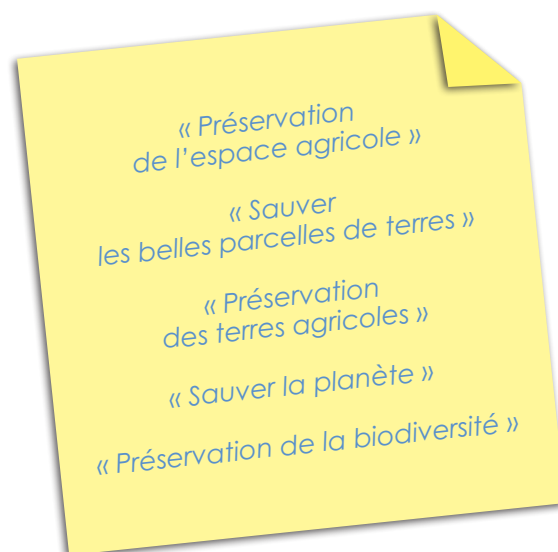
LES OPPORTUNITÉS SUSCITÉES PAR LE ZAN

Si le ZAN suscite beaucoup de craintes parmi les élus de Ter' Bessin, ces derniers ne voient pas que des conséquences négatives à son application. Exprimés sous forme de *Post-it*, une centaine d'opportunités ont ainsi été identifiées par les élus. Elles peuvent être classées en trois grandes catégories, la protection des espaces agricoles et naturels, les changements dans les modes de faire (aménager, habiter...) et l'amélioration du cadre de vie.

Il est important de noter que certaines opportunités peuvent être contradictoires entre elles, mais aussi avec les craintes exprimées précédemment. En effet, les visions sur le ZAN ne font pas toutes l'unanimité entre les élus et appellent par conséquent à trouver des terrains d'entente pour le mettre en œuvre et optimiser ses effets sur les territoires.

1/ Le ZAN, un outil pour protéger l'agriculture et l'environnement

Plus d'un tiers des *Post-it* concernant les opportunités peuvent être mis dans cette catégorie. Si le ZAN risque de freiner fortement le développement des bourgs et villages du Bessin, les élus voient dans cette mesure une manière de protéger de l'urbanisation les terres agricoles, et par conséquent la capacité à nourrir les populations (localement et bien au-delà). Le ZAN apparaît aussi comme un moyen pour préserver la matrice du vivant que constitue la biodiversité et par conséquent les services écologiques qu'elle rend au territoire. La sobriété foncière bénéficie ainsi à la fois à l'agriculture et à l'environnement.



2/ Le ZAN, une opportunité pour changer l'aménagement du territoire

Une partie des élus, malgré les craintes exprimées, voit dans la mise en œuvre du ZAN une opportunité pour changer les modes de développement des territoires. Avant même son application, le ZAN incite d'ores-et-déjà à réfléchir et à imaginer un modèle d'aménagement plus vertueux. Les échanges favorisent la prise de conscience des enjeux.

« Développer au mieux avec une certaine cohérence entre les espaces au sein d'un territoire »

« Nouvelle approche du foncier – équilibre développement / environnement »

« Modification du modèle de développement qui passe par la construction de lotissements »

« Éviter le pavillonnaire et le mitage »

Pour éviter de consommer des terres agricoles, le ZAN conduit à « faire la ville sur la ville » en réinvestissant par exemple des friches, des bâtis agricoles abandonnés et des logements vacants, ou en construisant dans les dents creuses au sein des espaces déjà urbanisés. Cependant, les élus ne se sont pas prononcés sur les disponibilités réellement existantes dans le Bessin et sur leur capacité à les mobiliser pour mettre en œuvre le ZAN.

« Réaménagement des friches »

« Redensifier l'habitat »

« Développer l'habitat partagé »

3/ Le ZAN, une chance pour améliorer le cadre de vie

Enfin, au-delà de « mieux faire », les élus ont souligné l'opportunité que représente le ZAN pour améliorer le cadre de vie. Celui-ci pourrait être préservé, voire amélioré, avec des espaces publics plus qualitatifs et davantage de verdure. Ce cadre de vie amélioré pourrait favoriser la convivialité au sein des bourgs et villages et accroître leur attractivité globale.

« Préservation des paysages »

« Éviter les zones industrielles avec des kilomètres carrés de surfaces imperméables »

« Aide à garder le caractère rural »



Source : CC Isigny Omaha

Le regard croisé des élus et des acteurs socioprofessionnels

Au printemps 2022, les ateliers prospectifs réunissant des acteurs socioprofessionnels ont permis de recueillir leur vision sur la sobriété foncière et la mise en œuvre du ZAN. Comme pour les élus du Bessin, les participants ont pu s'exprimer sur les craintes et les opportunités. Le croisement des regards fait apparaître des ressentis communs entre le monde économique et les élus, mais met également en exergue des différences notoires.

Les **craintes** exprimées par les élus du Bessin et les acteurs socioprofessionnels sont globalement les mêmes : inquiétudes sur l'augmentation du coût du foncier et de l'immobilier, complexification des règles d'urbanisme, densification difficilement acceptable, concurrence et possibles tensions entre les territoires... Les inquiétudes sur le devenir des villages et des villes face à l'impossibilité de construire en extension sont également partagées, les acteurs du monde économique ayant même évo-

qué des « risques d'étranglement pour les territoires ruraux ». Toutefois, la peur d'une perte d'identité pour ces espaces semble plutôt l'apanage des élus, logiquement plus concernés. Les spécificités littorales du Bessin ressortent aussi dans le discours de certains élus, qui se trouvent confrontés aux restrictions que leur apportent le ZAN, la loi Littoral et la prise en compte des risques maritimes.

Côté **opportunités**, élus du Bessin et acteurs socioprofessionnels voient dans le ZAN une occasion pour changer la manière de construire et faire des aménagements plus vertueux. Lors des ateliers, le monde économique a fortement insisté sur l'impact potentiel du ZAN sur les modes de vie, la façon d'habiter ou les mobilités. De leur côté, les élus du Bessin ont davantage mis en exergue la protection des terres agricoles et l'amélioration possible du cadre de vie. Ces différences reposent certainement sur des intérêts et des contextes de vie et d'exercice du métier/mandat différents.



LES CLÉS DE LA RÉUSSITE POUR LE BESSIN

Après avoir échangé sur les craintes et les opportunités, les élus du SCoT Bessin ont poursuivi leurs travaux en sous-groupes pour réfléchir ensemble sur la mise en œuvre du ZAN. Ce travail participatif a permis de définir les « clés de la réussite » pour le Bessin qui apparaissent comme autant de leviers à activer pour les années futures.

Au total, près de 80 idées ont été exprimées. Leur examen permet de les classer en 8 grandes catégories englobant les différentes facettes du territoire. Les éléments ci-dessous résument la teneur des réflexions et propositions des élus.

Fiches enjeux remplies par les élus

Ateliers du ZAN - TER' BESSIN

Synthèse des enjeux

Numéro de table :

Noms élus :

Quels sont les enjeux pour votre territoire ?

1.

2.

3.

4.

Ateliers du ZAN - synthèse des enjeux 1

1/ Aménagement du territoire

La mise en œuvre du ZAN peut générer de fortes inégalités sur le territoire. Pour les éviter, la répartition des enveloppes constructibles doit s'envisager de façon équilibrée dans un esprit de solidarité entre la ville et la campagne. L'enjeu est d'arrêter la concentration des populations et des activités dans les villes pour conserver des bourgs et des villages peuplés et actifs sur le plan économique. Les équilibres doivent se jouer localement (au sein du SCoT), mais aussi à grande échelle entre territoires normands (notamment entre Caen et le Bessin). Les projets doivent se répartir de façon équitable de façon à donner une chance à tous les territoires.

Le ZAN ne concerne pas que l'habitat. Les enveloppes foncières doivent également tenir compte des besoins en matière de développement économique. La vitalité économique du Bessin est déterminante pour son avenir. Dans une logique de proximité, population et emploi doivent se développer de pair pour limiter les déplacements. L'économie inclut l'agriculture dont le développement des circuits courts devrait favoriser une alimentation au plus près des habitants. En dehors des villes, les aménagements doivent être réalisés de façon à préserver le caractère rural des petites communes et ne pas altérer le visage des bourgs et des villages qui concourt à l'attractivité du Bessin.

Les grands enjeux identifiés par les élus du Bessin

- Solidarité entre la ville et la campagne
- Une bonne répartition des surplus constructibles par territoire
- Équilibrer le développement économique avec le logement
- S'appuyer sur Ter' Bessin pour mettre en œuvre le ZAN

2/ Gouvernance et état d'esprit du ZAN

La trajectoire du ZAN va induire une forte réduction de la consommation d'espace d'ici 2031. En 2023, la Région va répartir les enveloppes foncières entre territoires en fonction des dynamiques à l'œuvre et des efforts déjà consentis en matière de sobriété foncière. La concurrence est forte au sein de la Normandie, en particulier entre l'Axe Seine (stratégique au niveau national) et le reste de la région. Pour préserver sa capacité de développement, le Bessin doit avoir un projet consensuel pour mieux peser à l'échelle régionale.

Pour mettre en œuvre le ZAN, les objectifs doivent être calculés et discutés à l'échelle des EPCI ou du SCoT. La commune n'est pas le bon maillon géographique. La mission pourrait être confiée à Ter' Bessin en tant que syndicat mixte fédérant les collectivités du territoire (légitimité). Une étude et une cartographie foncière des terrains disponibles pourraient d'ores et déjà être engagées pour identifier les espaces aménageables, en particulier les friches à réhabiliter.

La mise en œuvre du ZAN doit se faire dans un esprit de partage et de solidarité en tenant compte des besoins de chaque territoire et de chaque commune. Il faut éviter les frustrations et veiller à préserver une bonne entente au sein du SCoT et des EPCI. La sobriété foncière induisant un changement profond des pratiques, les élus ont besoin d'être accompagnés dans la démarche et sur la façon de faire. La création et la mise à disposition d'une boîte à outils pour les élus pourrait être une piste pour leur apporter les solutions en matière d'aménagement.

Les grands enjeux identifiés par les élus du Bessin

- Prendre en compte les besoins de chaque territoire et de chaque commune
- Avoir un projet consensuel pour mieux peser à l'échelle régionale
- Pourquoi ne pas gérer le ZAN au niveau de l'intercommunalité ?
- Boîte à outils pour les élus en termes d'aménagement



3/ Fiscalité et règles d'urbanisme

Dans une logique de croissance, la fiscalité et les outils d'urbanisme sont calibrés en France pour favoriser la construction neuve et les aménagements sur des espaces en extension urbaine. La mise en œuvre du ZAN suppose donc une nouvelle fiscalité du foncier, une harmonisation globale des règles d'urbanisme et un assouplissement des PLU/PLUi. La clef de la réussite dépend en grande partie de l'Etat et du Parlement au niveau national. Concernant la fiscalité, les élus du Bessin ont suggéré d'alléger (voire d'exonérer) la fiscalité pour les primo-accédants de varier les taxes en fonction des taux d'occupation (résidences secondaires, vacance...) ou d'accorder des avantages fiscaux pour susciter de nouvelles formes d'urbanisme (en faveur des promoteurs et des bailleurs en particulier). Une nouvelle fiscalité pourrait être également promue pour lutter contre les Airbnb ou encore favoriser la constitution de réserves foncières.

En matière d'aménagement et d'urbanisme, les OAP¹ mériteraient d'être repensées pour mieux intégrer le ZAN et les logiques de sobriété foncière. Localement, les élus appellent à assouplir les règles de la loi littoral pour mieux prendre en compte les effets du réchauffement climatique (« notre littoral pour demain »). Enfin, une harmonisation des règles entre les 3 PLUi du Bessin est souhaitée par certains élus pour faire corps à l'échelle du SCoT et éviter la concurrence entre EPCI.

Les grands enjeux identifiés par les élus du Bessin

- Nouvelle fiscalité du foncier
- Assouplissement PLU/PLUi
- Harmonisation globale des règles d'urbanisme

1 Orientations d'aménagement et de programmation

4/ Réutilisation et transformation de l'existant

La trajectoire du ZAN générant une raréfaction du foncier, les aménagements vont induire une réhabilitation du patrimoine existant, en particulier les logements anciens, les corps de ferme et les bâtiments vacants (logements et locaux d'activités). Le réinvestissement des friches constitue une opportunité pour redonner vie à des espaces délaissés, à condition toutefois de remettre les terrains en état avant toute réutilisation (dépollution). Un inventaire des friches et des terrains concernés est un préalable nécessaire pour identifier les sites potentiels. En matière d'habitat, une aide à la rénovation (notamment énergétique) est indispensable pour aider les propriétaires à réhabiliter leur patrimoine. D'une manière générale, l'optimisation de l'existant constitue un levier de la mise en œuvre du ZAN concernant l'habitat (rénovation du parc de logement), mais aussi l'économie (requalification des ZAE²).

Les grands enjeux identifiés par les élus du Bessin

- Réhabilitation du patrimoine existant
- Optimiser l'habitat déjà existant
- Utilisation des friches, des bâtiments ou terrains délaissés

2 Zones d'activités économiques

5/ Préservation des terres, des ressources et de la biodiversité

Dans un contexte de croissance démographique mondiale et de changement climatique, la raison première du ZAN est de préserver les terres agricoles et la biodiversité qui constitue la matrice du vivant. La guerre en Ukraine a mis en exergue la fragilité des chaînes d'approvisionnement sur le plan agricole. La souveraineté alimentaire constitue donc une priorité à laquelle le ZAN peut répondre en sacrifiant les terres agricoles. Cet enjeu majeur invite à tenir compte de la qualité agronomique des terrains avant d'aménager. Les modes de production agricoles doivent être parallèlement revisités pour protéger et restaurer la biodiversité en recourant par exemple à de la fertilisation organique. Pour l'entretien paysager, le recours au désherbage mécanique est une alternative pour ne plus utiliser d'intrants chimiques. D'une manière générale, l'urbanisation de terres agricoles doit conduire à des mesures de compensation visant à renaturer des espaces déjà artificialisés.

Le mode de développement et le réchauffement climatique exercent de fortes pressions sur les ressources, en particulier sur l'eau. Les projections futures laissent entrevoir une diminution de la quantité d'eau disponible, mais aussi une dégradation de sa qualité. La préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau est donc vitale pour l'avenir du territoire. Elle appelle à mettre en place des périmètres de protection des captages et à changer les pratiques au quotidien (récupération des eaux de pluie pour les usages ménagers, recours à des toilettes sèches...).

Au final, la gestion économe de l'espace oblige à réfléchir avant d'agir. Tout projet d'implantation sur des terres nouvelles nécessite une réflexion poussée en amont pour à la fois s'interroger sur sa pertinence et son envergure. La démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC) est une bonne méthode pour bien calibrer les projets et limiter leur impact sur l'agriculture et l'environnement.



Les grands enjeux identifiés par les élus du Bessin

- Préservation des terres agricoles
- Préservation des ressources en eau (en quantité et en qualité)

6/ Densification

La mise en œuvre du ZAN va conduire à construire dans les espaces déjà urbanisés et à densifier l'habitat pour accueillir plus de monde sur moins de surface. Les aménageurs et urbanistes vont devoir concevoir de nouvelles formes d'aménagement. La rareté foncière va nécessiter une bonne gestion des dents creuses et des espaces pour optimiser les aménagements dans la trame urbaine. La clef de réussite de la densification invite également à partager en mutualisant les logements (favoriser l'habitat partagé) et les espaces urbains, mais aussi les équipements et les services pour maximiser leur utilisation et faire des économies d'échelle. Pour rendre la densité habitable, des espaces de respiration devront être prévus pour garantir un cadre de vie agréable.

Les grands enjeux identifiés par les élus du Bessin

- Densifier l'habitat
- Assurer une bonne gestion des dents creuses et des espaces dans la trame urbaine

7/ Mobilisation et maîtrise du foncier

Du fait de la rareté des terrains, la mise en œuvre du ZAN nécessite une anticipation de la maîtrise foncière et une capacité d'intervention des collectivités en la matière. Les élus ont besoin d'outils pour pouvoir acquérir des terrains à des prix compatibles avec le budget de leurs collectivités. La maîtrise des coûts est indispensable pour leur permettre d'accéder au foncier et garantir des prix du logement abordables pour les habitants. Des stratégies de déblocage des rétentions foncières doivent être également déployées pour inciter les propriétaires à vendre leurs biens (terrains à bâtir, bâtiments vacants et dégradés...).

Les grands enjeux identifiés par les élus du Bessin

- Anticipation de la maîtrise foncière
- Trouver des outils pour maîtriser le coût du foncier



8/ Acceptabilité et adaptation des habitants

Le ZAN n'est pas qu'une affaire d'élus. Tous les habitants sont concernés, mais vont-ils accepter les nouvelles formes d'urbanisme ? Un travail pédagogique doit être entrepris auprès des citoyens pour les convaincre de la pertinence d'une nouvelle forme de gestion du foncier. Le ZAN s'inscrit dans une dynamique de protection des espaces agricoles et naturels indispensables pour la vie sur Terre. Dans les années à venir, les contraintes climatiques et environnementales, mais aussi le nouveau modèle d'aménagement qui se dessine, vont profondément changer les modes de vie des habitants. Il faut s'y préparer et anticiper les effets pour mieux les appréhender et les accompagner. Pour les plus jeunes, l'acculturation sur ces sujets doit se faire dès l'école par des interventions auprès des élèves. Sur le plan sociétal, la sobriété devrait conduire à un retour à l'essentiel et au nécessaire. La dynamique du ZAN devrait y contribuer.

Les grands enjeux identifiés par les élus du Bessin

- Acceptabilité d'une nouvelle forme d'urbanisme
- Changement des modes de vie, retour à l'essentiel et au nécessaire

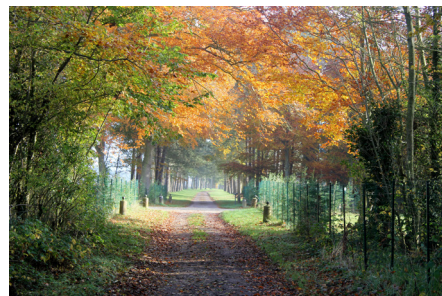




Source : ©CC Bayeux Intercom



Source : ©CC Isigny Omaha



Source : ©CC Seules Terre et Mer

VERBATIM

« La gestion économe de l'espace nous oblige à réfléchir avant d'agir : une réflexion poussée doit être effectuée avant tout projet d'aménagement ».

LE MAÎTRE-MOT

« Partager »



Source : ©CC Seules Terre et Mer



Source : ©CC Isigny Omaha



Source : ©CC Bayeux Intercom

NOTES

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Rédaction & mise en page : AUCAME 2023

Contact : ludivine.collette@aucame.fr

Directeur de publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : Aucame 2023
Illustrations : Aucame (sauf mention contraire)
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

