LA REVUE DE PRESSE

SCoT/PLUi

2025

Janvier - Février

Presse locale

- *Ouest France*, 21 janvier 2025. Résidences secondaires : un défi pour l'intercom.
- *Ouest France*, 3 février 2025. Une réunion pour parler de l'aménagement du territoire.

Presse nationale

- *Le Monde*, 11 janvier 2025. L'habitat participatif essaime doucement en France.
- *Le Monde*, 17 janvier 2025. Immobilier : Les locations touristiques "Airbnb" d'avantage encadrées.
- *Le Monde*, 21 janvier 2025. L'artificialisation du littoral breton se poursuit, un "gâchis" dénoncé par une enquête.
- *Le Monde*, 1er février 2025. Pour les haies, un texte de loi sur la gestion durable adopté au Sénat mais un budget en forte baisse.

Presse spécialisée

- *Localtis*, 30 janvier 2025. ZAN : François Rebsamen favorable à plus de liberté pour les élus locaux.
- *Localtis*, 12 février 2025. L'activité économique compte pour moins d'un quart de la consommation d'espace.
- *Maire Info*, 21 février 2025. ZAN : en commission, les sénateurs adoptent un texte proposant de nouveaux assouplissements.
- *Urbanisme n°441*, Maider Darricau. La sobriété foncière a des avantages économiques et sociaux.
- *Urbanisme n°441*, Cloë Vergues. Densité et ZAE : Toujours à plat ?
- *Urbanisme n°441*, Lucie Romano. Aménager une densité acceptable.
- *Urbanisme n°441*, Rodolphe Casso. Et si les petits propriétaires fonciers avaient un rôle à jouer ?
- *Urbanisme n°441*, Bernard Reichen. Pour un urbanisme de stratification territoriale.
- *Le Moniteur n°171-172*. Réenchanter les zones pavillonnaires : vers une transformation en douceur.

Webinaire

- "Habiter là ?" - Festival du 1er février au 26 avril 2025.

Ouest France, 21 janvier 2025. Résidences secondaires : un défi pour l'intercom.

Coutances - Coutançais

Résidences secondaires : un défi pour l'intercom

Le conseil communautaire de Coutances Mer et bocage s'est penché sur son Projet d'aménagement et de développement durable. Un nom pour désigner une partie de l'aménagement du territoire.

Le débat

Coutances Mer et bocage (CMB), dans la Manche, poursuit l'élaboration de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Nouvelle phase abordée, mercredi 15 janvier, lors du conseil communautaire, avec le débat sur le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Il a notamment été question des résidences secondaires, notamment dans les communes littorales.

C'est en effet une préoccupation de ces dernières : **« Comment produire du logement à vocation de résidence principale ? »** Parmi les 48 communes de Coutances Mer et bocage, trois abritent pour plus de moitié des résidences secondaires : Hauteville-sur-Mer (66,47 %), Montmartin-sur-Mer (53,28 %) et Agon-Coutainville (53,06 %). Blainville-sur-Mer et Tourneville-sur-Mer dépassent les 40 %, quand Regnéville-sur-Mer flirte avec ce taux. Gouville-sur-Mer reste sous la barre des 30 %.

Une limitation des résidences secondaires

Directrice adjointe de l'urbanisme, Alexandra Jéhan explique : **« Il y a un nouveau dispositif, avec la loi du 19 novembre 2024, qui offre pour les communes ayant plus de 20 % de résidences de résidences secondaires la possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale. »** Outre les sept communes littorales, sept autres communes de Coutances Mer et bocage sont concernées : Le Mesnil-Villeman, Le Mesnil-Garnier, Ver, Saint-Denis-le-Gast, Grimesnil, La Baleine et Saint-Denis-le-Vêtu.

Le texte concerne la régulation des meublés de tourisme. Le président de Coutances Mer et bocage, Jacky Bidot, illustre : **« En pays vendéen, ils se sont tous mis d'accord pour baisser le nombre de jours annuels de location des meublés touristiques et ont mis en place une surtaxe. De plus en plus de maisons transformées en résidence à l'année. »**

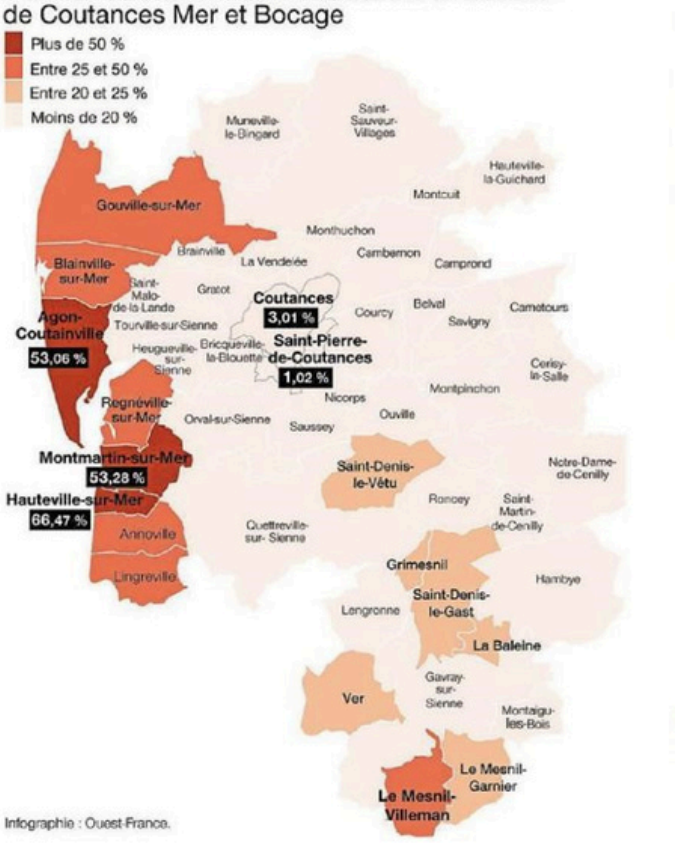
1 300 nouveaux habitants attendus d'ici 2038

Comment appliquer de telles dispositions sur le littoral centre-manchois ? Quelques élus mentionnent les cas de legs, où les héritiers décideraient de louer ce qui était, avant le décès du propriétaire, une résidence principale. Jean Lemesle, élu à Agon-Coutainville, perçoit une problématique inverse. **« Souvent, on fait construire une résidence secondaire sur la côte lorsque l'on est en activité, qui devient une résidence principale à la retraite. Ce sera compliqué de faire appliquer cette loi. »**

Coutances Mer et bocage devra pourtant trouver des endroits où réaliser des résidences principales. L'intercommunalité se donne une ambition de 1 300 habitants supplémentaires entre 2026 et 2038. 1 800 nouveaux logements pourraient être réalisés dans la même période, **« pour accueillir les nouveaux habitants et maintenir la population sur le territoire »**. 25 % de ces habitations sont envisagées à Coutances.

Kristell LE GALL.

Part des résidences secondaires sur le territoire de Coutances Mer et Bocage



Infographie : Ouest-France.

Réunion Afin de présenter le PADD, Coutances Mer et bocage organise une réunion publique, jeudi 6 février, à 18 h 30, au centre d'animation des Unelles de Coutances.

Ouest France, 3 février 2025. Une réunion pour parler de l'aménagement du territoire.

Repéré pour vous

Une réunion pour parler de l'aménagement du territoire

| PHOTO : STÉPHANE GEUFFROI, ARCHIVES OUEST-FRANCE

Coutances Mer et bocage est en train d'élaborer son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), qui permettra d'établir des règles d'aménagement du territoire pour les prochaines années. Pour cela, l'intercommunalité doit passer par plusieurs phases et plusieurs documents.

L'un d'eux, c'est le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Ce projet sera présenté jeudi 6 février, lors d'une réunion publique à Coutances.

« **Le PADD correspond au projet politique du document d'urbanisme. Il définit le projet d'aménagement du territoire pour les douze prochaines années. C'est à partir du PADD que seront définies les règles d'urbanisme qui encadreront l'ensemble des projets de constructions et d'aménagement** », présente la communauté de communes.

Jeudi 6 février, à 18 h 30, au centre d'animation des Unelles de Coutances.

Le Monde, 11 janvier 2025. L'habitat participatif essaime doucement en France.

« Vivre de façon plus écolo, avec du lien social » : l'habitat participatif essaime doucement en France

Par Claire Ané (Malaunay (Seine-Maritime), envoyée spéciale) Publié le 13 janvier 2025 à 06h15, modifié le 13 janvier 2025 à 13h40

Ce mode d'habitat, comprenant des espaces mutualisés, pensé et géré avec le concours de ceux qui y vivent, se développe, avec 4 000 logements réalisés et plus de 6 000 en projet ou en travaux. Illustration à Malaunay, dans la Seine-Maritime.

À l'îlot Effel, le tour du propriétaire commence par les espaces communs. Car cette ancienne école maternelle située à Malaunay (Seine-Maritime), à 15 kilomètres au nord de Rouen, n'est pas devenue une copropriété classique, mais un habitat participatif : celui-ci compte neuf appartements, complétés par une vaste et chaleureuse salle commune, une chambre d'amis partagée, une buanderie avec quatre lave-linge, des carrés potagers et un poulailler construits par les habitants…

Dominique, Bruno, Liliane, Agnès et Denis habitent avec d'autres l'îlot Effel, un habitat participatif et intergénérationnel installé dans une ancienne école primaire. A Malaunay (Seine-Maritime), le 16 décembre 2024. FLORENCE BROCHOIRE POUR « LE MONDE »

« Il ne s'agit pas de logements conçus par un promoteur, qui cherche à optimiser pour gagner le maximum d'argent. Ils ont été réfléchis avec notre groupe d'habitants, constitué autour de valeurs partagées », explique Denis, 42 ans, père de deux enfants et chef de projet biométhane (les habitants ont souhaité être cités par leurs seuls prénoms). « On mutualise des espaces, des équipements, des outils, on les entretient ensemble : c'est une façon de vivre plus écolo, avec du lien social en bonus », complète Hélène, costumière de 33 ans, qui vit ici avec son compagnon et leur fils de 3 ans. « C'est un îlot de résistance à l'individualisme, et une façon d'être acteur plutôt que consommateur », ajoute Ani, 70 ans, qui s'est installée avec son mari Bruno après avoir vendu la maison familiale, devenue trop grande.

L'habitat participatif reste ultra minoritaire en France, puisqu'il ne concerne que 10 000 personnes. Il connaît néanmoins un regain depuis les années 2000. Près de 700 projets, soit environ 6 000 logements, sont en gestation ou en travaux, selon le bilan triennal publié jeudi 9 janvier par le réseau Habitat participatif France, qui estime qu'un tiers échappe à ce recensement.

Un habitat moins développé que dans d'autres pays

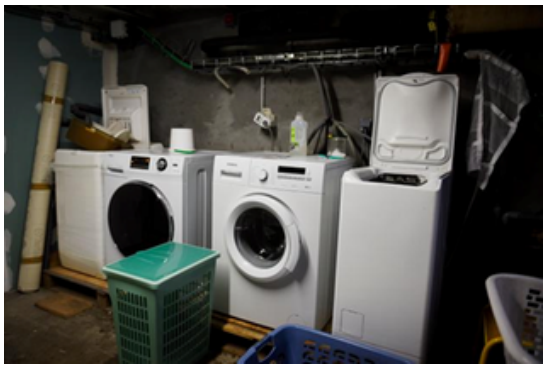
« Je ne regrette pas une seconde. C'est un enrichissement incomparable », considère Hélène, qui, après avoir découvert le concept grâce à un reportage vu à la télévision, a rejoint ce projet après une recherche sur Internet. La salle commune, ouverte la journée, est une ancienne classe, dotée d'une cuisine ouverte, de longues tables, d'un canapé et d'un grand écran. Cet après-midi du 16 décembre, trois jeunes retraitées, Dominique, Agnès et Liliane, s'y retrouvent autour d'un gâteau à la farine de châtaigne et de machines à coudre. S'y organisent aussi des ateliers chants, des soirées films, des événements ouverts au voisinage, ainsi que, chaque mois, une réunion de gestion du lieu et une journée de travaux collectifs, ponctuée d'un repas partagé.

Dans la salle commune, atelier couture avec, notamment, Dominique et Agnès, habitantes. A Malaunay (Seine-Maritime), le 16 décembre 2024. FLORENCE BROCHOIRE POUR « LE MONDE »

Un grand calendrier permet à chacun de réserver la salle, tout comme la chambre d'amis, et de se répartir la sortie des poubelles. Les habitants se rendent service, pour héberger un hôte supplémentaire, garder un enfant, dépanner un ordinateur et se proposent des sorties – tout en veillant à ne pas se montrer trop envahissants. « Nous sommes dix-huit au total, c'est plutôt fluide. On peut passer une semaine entière sans se croiser ou se voir presque tous les jours », décrit Hélène.

Pour vivre en bonne intelligence, les habitants ont suivi une journée de formation sur la prise de décision au consentement plutôt qu'à la majorité, « qui aide énormément », selon Dominique, une ancienne travailleuse sociale âgée de 70 ans : il s'agit de faire évoluer une proposition jusqu'à ce qu'elle devienne acceptable par tous et, si ce n'est pas possible, d'y renoncer. « Il y a un débat, entre ceux qui veulent végétaliser l'ancienne cour de récréation au maximum et ceux qui ne veulent pas de boue. Alors, on y va petit à petit… », illustre Agnès, 66 ans, orthophoniste retraitée.

Le planning commun de gestion de l'habitat. A Malaunay (Seine-Maritime), le 16 décembre 2024. FLORENCE



La buanderie avec ses machines à laver en commun, où chacun note ses lessives. A Malaunay (Seine-Maritime), le 16 décembre 2024. FLORENCE BROCHOIRE POUR « LE MONDE »

L'habitat participatif s'est moins développé en France que dans d'autres pays. « Il faut un écosystème favorable : des prêts à très long terme, garantis par les collectivités locales, des terrains réservés… C'est ce qui a permis de créer, souvent sous forme de coopératives, des logements moins chers que le marché à Genève, Zurich, Vienne, Bruxelles ou Barcelone… », explique Isabelle Rey-Lefebvre, autrice de Halte à la spéculation sur nos logements ! (Rue de l'Echiquier, 2024). Si l'essor n'a pas été similaire en France, c'est aussi parce que « les bailleurs sociaux s'y montrent plutôt efficaces pour créer du logement abordable », ajoute cette ancienne journaliste du Monde. Et parce que les coopératives d'habitants ont été interdites par la loi Chalandon de 1971, avant d'être à nouveau autorisées par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, en 2014.

« Une école de l'écoute »

Cette nouvelle loi, qui a reconnu de façon plus globale l'habitat participatif, « a été un accélérateur, mais elle n'a pas été suivie d'une politique publique nationale », déplore Ludovic Parenty, coordinateur national du réseau Habitat participatif France. Les volontaires, qui partent de zéro, peuvent être confrontés à de nombreuses difficultés. Pour l'îlot Effel, plus de sept années se sont écoulées entre le premier échange de numéros de téléphone, lors d'un forum de l'habitat participatif à Rouen, et l'emménagement, en mars 2023.

Bruno ramasse les feuilles mortes dans la cour. A Malaunay (Seine-Maritime), le 16 décembre 2024. FLORENCE BROCHOIRE POUR « LE MONDE »

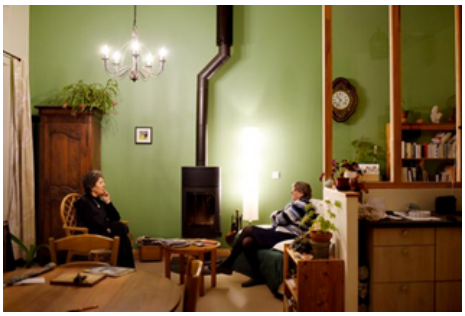
Le projet a commencé par une tournée des maires, pour trouver un terrain ou un bâtiment à réhabiliter, jusqu'à ce que celui de Malaunay propose de leur vendre cette école du XIXe siècle, que ses administrés souhaitaient conserver. Durant deux ans, le collectif a essayé de monter un partenariat avec un organisme HLM, afin qu'il pilote les travaux et apporte des subventions.

« Il a finalement renoncé, mais cela nous a laissé le temps de gamberger pour nous lancer en autopromotion », analyse Dominique. Il a fallu créer la structure juridique (une société civile, dont chacun a acheté des parts, correspondant à son futur logement), convaincre les notaires et les banques, batailler pour que les primo-accédants éligibles au prêt à taux zéro puissent en bénéficier, trouver un assureur et piloter, avec le concours d'un architecte, un chantier de 2 millions d'euros.

« C'est difficile, cela prend du temps, c'est une école de l'écoute et ce n'est pas pour tout le monde. Mais le résultat est mieux que ce qu'on aurait fait seuls », apprécie Denis. Pour un prix de revient équivalent à celui des logements neufs sur la commune, chacun a pu personnaliser le sien et l'isoler à la laine de bois. Ils ont veillé à limiter leur empreinte carbone, y compris en réutilisant radiateurs, portes et mobilier du bâtiment d'origine, même si cela coûtait parfois plus cher que d'en racheter. Ils ont aussi réussi à financer le neuvième logement, désormais mis en location – « c'était important pour nous de créer un habitat à la fois intergénérationnel et avec de la mixité sociale », souligne Agnès.

« Démocratiser l'habitat participatif »

De nombreux projets participatifs ont émergé après la crise due au Covid-19. Celle de l'immobilier, qui sévit depuis 2022, a en revanche ralenti le mouvement, du fait de la hausse du coût des emprunts bancaires et de la construction. Les projets ont évolué : il s'agit moins qu'avant de construire un immeuble participatif en centre-ville, et plus souvent de réhabiliter l'existant, principalement en milieu rural, ce qui réduit l'impact sur l'environnement, les délais (2,4 ans au lieu de 5) et les prix, surtout si on effectue soi-même certains travaux.



Liliane partage un moment avec Agnès dans l'appartement de cette dernière, à Malaunay (Seine-Maritime), le 16 décembre 2024. FLORENCE BROCHOIRE POUR « LE MONDE »

La dynamique demeure cependant bien meilleure que pour les autres modes de création de logements, grâce à plusieurs facteurs : de plus en plus de jeunes actifs, de familles monoparentales et de seniors soucieux de solidarité de proximité s'intéressent à l'habitat participatif ; il existe désormais des accompagnateurs de projets, indépendants ou associatifs ; des élus, des organismes HLM, voire de petits promoteurs impulsent une part croissante des projets, avant de proposer à de futurs propriétaires ou à des locataires d'y participer.

« Cela permet de démocratiser l'habitat participatif, avec des projets de logements sociaux et d'accession sociale à la propriété », se réjouit Ludovic Parenty. Certains freins commencent à être levés : l'habitat participatif est désormais éligible à MaPrimeRénov' et à d'autres aides d'Etat à la rénovation, ce qui va faciliter le financement des réhabilitations.

Les habitants de l'îlot Effel ont le sentiment d'avoir contribué à l'essor du mouvement : la métropole de Rouen et la région Normandie ont créé des aides ; un appel à projets a été lancé pour sensibiliser élus, professionnels et citoyens. Dominique est confiante : « Je pense que l'habitat participatif va se développer. Et s'il y en a plus, cela changera la société. »

La salle commune, vue de l'extérieur, à l'îlot Effel à Malaunay (Seine-Maritime), le 16 décembre 2024. FLORENCE BROCHOIRE POUR « LE MONDE »

Le Monde, 17 janvier 2025. Immobilier : Les locations touristiques “Airbnb” d’avantage encadrées.

Immobilier : les locations touristiques « Airbnb » davantage encadrées

Accusées de siphonner le parc locatif classique sur certains territoires, les locations de courte durée, de type Airbnb, se voient appliquer des règles plus strictes. Les pouvoirs des élus locaux et des copropriétés sont renforcés, tout comme les sanctions.

Nathalie Coulaud - publié le 17 janvier 2025

COLCANOPA

En 2022, le ministère du tourisme estimait à « plus de 800 000 » le nombre de biens immobiliers loués en meublés de tourisme. « Près de 20 % des nuitées saisonnières réalisées en France le sont dans un meublé de tourisme mis à la location par un particulier », indiquait par ailleurs un rapport parlementaire de fin 2023.

Accusés d’aggraver la pénurie de logements, ces meublés touristiques sont devenus la bête noire des élus locaux dans de nombreuses villes. Ceux-ci pointent du doigt la rentabilité de ces locations saisonnières, plus élevée que celle des locations de longue durée, ainsi que les faibles contraintes pesant sur les propriétaires concernés, rendant ce type d’investissement plus attractif pour ces derniers.

La loi « visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l’échelle locale » du 19 novembre 2024 doit changer la donne. Ce texte, aussi appelé loi Le Meur, d’après la députée Renaissance Annaïg Le Meur, durcit les règles fiscales, et encadre plus strictement l’activité.

Vers une extension de l'autorisation préalable

Dans nombre de villes, il est interdit de louer un meublé de tourisme sans une autorisation préalable. C'était déjà le cas dans les communes de plus de 200 000 habitants (Paris, Lille, Lyon, Marseille, Toulouse, Nice, Bordeaux, Nantes, Strasbourg, Rennes et Montpellier) et dans les trois départements de la petite couronne parisienne.

Transformer une habitation en meublé de tourisme est en effet considéré comme un changement d'usage : le logement devient un local commercial, ce qui nécessite une « compensation », comme la mise sur le marché d'un autre logement loué en longue durée. Les communes en zones dites « tendues », c'est-à-dire celles soumises à la taxe sur les logements vacants, pouvaient en outre déjà instituer cette autorisation préalable.

Nouvelle disposition depuis novembre 2024 : les communes qui ne sont pas situées en zones tendues peuvent également décider d'imposer ce régime d'autorisation sur délibération motivée du conseil municipal, l'autorisation préfectorale n'est plus requise. « La délibération doit dans ce cas être motivée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant », explique l'Agence nationale pour l'information sur le logement.

Possibilité de délimiter des secteurs

Les élus peuvent maintenant délimiter des secteurs du plan local d'urbanisme réservés aux résidences principales. Cette mesure concerne les constructions neuves et il faut que la commune soit située en zone tendue, ou que les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

Cette obligation prend la forme d'une servitude inscrite dans l'acte de vente. En cas de non-respect, une astreinte de 1 000 euros par jour peut être appliquée. Lorsque le logement est loué, si le locataire ne respecte pas cette obligation d'utiliser le logement comme résidence principale, cela constituera un motif de résiliation du bail.

Baisse de la durée de location de la résidence principale

Pour les personnes qui louent tout ou partie de leur résidence principale à des touristes en leur absence, l'autorisation n'est pas obligatoire, à condition de ne pas dépasser cent vingt jours par an. Au-delà, le logement n'est plus considéré comme une résidence principale et une autorisation est requise. A compter de cette année 2025, les élus peuvent abaisser ce nombre à quatre-vingt-dix. La règle s'applique à Paris depuis le 1er janvier.

Par ailleurs, sur tout le territoire, les meublés de tourisme doivent être déclarés même s'il s'agit de la résidence principale du loueur. Les démarches se font actuellement commune par commune, ce qui ne permet pas d'avoir une vision générale du nombre de meublés de tourisme sur un secteur. Pour un meilleur contrôle, un téléservice national de déclaration obligatoire devrait être mis en place dans les mois à venir. Un décret doit préciser les pièces justificatives à produire.

Des sanctions durcies

Toute personne qui louerait un meublé de tourisme sans autorisation alors que celle-ci est obligatoire s'expose à une amende civile dont le montant maximal s'élève désormais à 100 000 euros, contre 50 000 euros auparavant.

« Attention, lorsque le logement appartient à un couple ou à une indivision, chaque membre du couple ou de l'indivision peut se voir condamné », rappelle Lorène Derhy, avocate au barreau de Paris. Toute structure qui prête son concours à cette location peut en outre être condamnée à une amende de 100 000 euros par local illégalement transformé. « C'est notamment le cas des agences immobilières et des services de conciergerie », complète Lorène Derhy. Les plateformes qui mettent les biens à disposition ne sont pas concernées par ces sanctions, mais le maire pourra suspendre le numéro de déclaration obligatoire pour louer et émettre une injonction de retirer un logement de la location si la déclaration est erronée ou incomplète.

Davantage de pouvoirs pour les copropriétés

La loi permet désormais aux copropriétés d'interdire les locations de tourisme, qui génèrent parfois des nuisances importantes, si l'interdiction vise les appartements utilisés comme résidences secondaires et si le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale.

« Si le règlement prévoit une clause d'habitation bourgeoise exclusive ou bourgeoise simple, c'est-à-dire dans laquelle les professions libérales sont autorisées, il est possible de voter l'interdiction à la majorité des deux tiers des voix », détaille Eric Audineau, avocat spécialisé en immobilier.

Lorsque le règlement ne comporte pas cette clause et autorise les commerces, mais que les nuisances sont importantes, l'immeuble pourra toujours agir en justice pour les faire cesser.

Des exigences de performance énergétique

Enfin, les meublés touristiques doivent être, à compter de 2034, soumis aux mêmes exigences de performance énergétique que les locations de longue durée, sauf si le bien constitue la résidence principale du loueur. A partir de cette date, donc, les biens classés E, F ou G sur un diagnostic de performance énergétique (DPE) seront considérés comme indécents, donc impropres à la location (échéances valables pour la France métropolitaine).

Une mesure s'applique toutefois depuis fin 2024 : pour obtenir une autorisation de mise en location d'un meublé de tourisme, là où la démarche est requise, le propriétaire doit présenter un DPE dont la lettre est comprise entre A et E. Cette dernière mesure n'est prévue qu'en métropole.

Le Monde, 21 janvier 2025. L'artificialisation du littoral breton se poursuit, un "gâchis" dénoncé par une enquête.

L'artificialisation du littoral breton se poursuit, un « gâchis » dénoncé par une enquête

Selon les données collectées et retravaillées par le média d'investigation «Splann!», l'urbanisation des côtes bretonnes a progressé de 8 % ces dix dernières années sans pour autant permettre la revitalisation des communes du littoral.

Par Benjamin Keltz, publié le 21 janvier 2025.

Des résidences secondaires construites sur le littoral à Saint-Gildas-de-Rhuys (Morbihan), le 17 novembre 2021.

Voilà une enquête qui va alimenter un peu plus les débats sur la difficulté à habiter le rivage breton, un territoire sous tension où les résidences secondaires poussent comme des champignons et les retraités affluent. Le média d'investigation Splann ! publie « Littoral breton : la tentation du béton », un travail documenté croisant différents jeux de données, notamment les permis de construire, les documents d'urbanisme, les études de l'Insee… afin de mesurer l'artificialisation des contours de la Bretagne et de Loire-Atlantique.

Si l'émergence de nouveaux lotissements ou l'expansion de zones commerciales ne sont pas étonnantes, l'ampleur et surtout l'efficacité du phénomène interpellent. Entre 2014 et 2024, la surface bétonnée a progressé de 8 % sur cette bande littorale large de cinq kilomètres qui représente 15 % de la péninsule (520 000 hectares) et abrite le quart de la population locale. Quelque 6 400 nouveaux hectares de terres naturelles ou agricoles ont ainsi été transformés. Les élus parlent d'aménagements nécessaires pour attirer de nouveaux habitants et permettre aux entreprises de créer des emplois.

Les auteurs de l'enquête, Jérémie Szpirglas et Denis Vannier, évoquent, eux, « un gâchis ». Si certaines métropoles bretonnes comme Vannes, Lorient ou Brest ont effectivement gagné des habitants, nombre de communes alentour n'ont pas réussi à enrayer l'hibernation de leur territoire. C'est, par exemple, le cas de Saint-Cast-le-Guildo, coquette station balnéaire des Côtes-d'Armor. Malgré douze nouveaux hectares artificialisés et la délivrance de 342 permis de construire ces dix dernières années, la commune a continué de perdre des habitants, des emplois et des écoliers.

Dans le Morbihan, les élus de Saint-Gildas-de-Rhuys ont, eux aussi, validé l'aménagement des douze hectares. Quel bilan ? Une perte de 138 habitants pour 18 emplois créés malgré de persistantes difficultés à recruter des professionnels pour s'occuper d'une population vieillissante. Jusqu'à un tiers des permis de construire délivrés dans ces communes l'ont été à des résidents secondaires selon l'enquête. La moyenne régionale est de 9 %. Un chiffre sous-estimé, puisque les permis de construire ne précisent pas systématiquement la finalité de l'aménagement.

« Une grande maison de retraite »

Bien que les élus des communes citées dans l'enquête aient refusé de répondre aux questions de Splann !, nombre d'édiles s'inquiètent du phénomène décrit. En ouverture d'un colloque sur le logement, organisé à Saint-Brieuc, le 18 décembre 2024, Loïg Chesnais-Girard, président (divers gauche) de la région Bretagne, a insisté : « Je ne veux pas que la Bretagne devienne seulement une grande maison de retraite, ou bien Venise. » Une formule qui fait écho à celle de son prédécesseur, Jean-Yves Le Drian, qui redoutait au début des années 2000 l'émergence d'une « Breizh riviera ». Beaucoup d'édiles comptent sur la récente loi Le Meur pour reprendre en main l'urbanisation de leur territoire. Promulgué le 19 novembre 2024 pour lutter contre le logement de courte durée, ce texte permet aussi aux élus locaux de favoriser le logement à l'année lors de l'élaboration du Plan local de l'urbanisme (PLU).

Ce document technique figure aussi dans l'enquête de Splann !. Les journalistes mettent en lumière la manière dont certains conseils municipaux usent des « failles » et des « imprécisions » de la loi littorale pour construire dans les cent mètres de la bande littorale. Ici, certains veulent transformer un camping en zone urbaine. Là, un maire essaie un tour de passe-passe sémantique en qualifiant un hameau de village afin de s'extraire des contraintes législatives. La lecture du travail de Splann ! soulève d'autant plus de questions que les élus bretons, jusqu'alors parmi les plus prompts à bétonner, s'étaient distingués par leur volontarisme lors de l'application du principe de « zéro artificialisation nette ». Orchestré par la région Bretagne, le programme impose une réduction de la consommation de terres agricoles et naturelles par deux d'ici à 2031 avant de stopper tout étalement d'ici à 2050.

Le Monde, 1er février 2025. Pour les haies, un texte de loi sur la gestion durable adopté au Sénat mais un budget en forte baisse.

Pour les haies, un texte de loi sur la gestion durable adopté au Sénat mais un budget en forte baisse

Une proposition de loi visant à faire en sorte que l'entretien de ces structures écologiques ne soit plus vu comme une contrainte par les agriculteurs a été votée de manière transpartisane.

Par Perrine Mouterde - 01 février 2025

Haie à Boismont (Somme), le 9 février 2024.

L'avenir des haies s'est joué en deux temps et dans deux enceintes, jeudi 30 et vendredi 31 janvier. Il en ressort un bilan contrasté. Au Sénat, une proposition de loi visant à inciter les agriculteurs à gérer durablement ces infrastructures écologiques a été adoptée à l'unanimité, témoignant d'un consensus transpartisan sur ce sujet. Mais, au même moment, la commission mixte paritaire du Parlement a rejeté un dispositif de crédit d'impôt indispensable pour renforcer la portée de ce texte. Elle a également acté une diminution drastique du budget consacré à l'entretien et à la plantation de haies en 2025, portant un coup à l'ambition affichée par le gouvernement.

Fruit de deux ans de travail mené par le sénateur écologiste Daniel Salmon, la proposition de loi « en faveur de la préservation et de la reconquête de la haie » est née d'un constat : en avril 2023, un rapport du Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux révèle que la destruction des haies continue de s'accélérer, plus de 23 000 kilomètres ayant disparu chaque année entre 2017 et 2021. Leurs bénéfices sont pourtant clairement établis : elles stockent du carbone, abritent de multiples espèces végétales et animales, régulent le cycle de l'eau, brisent le vent, limitent l'érosion des sols, créent de l'ombre pour le bétail et fournissent du bois.

Pour mettre un terme à leur disparition, ce texte court vise, en quatre articles, à créer des incitations économiques pour que les exploitants aient intérêt à assurer leur gestion durable. « Il s'agit de changer notre regard sur les haies, que nous devons protéger pour l'agriculture et non pas contre elle », a expliqué jeudi le rapporteur du texte, le sénateur de la Drôme Bernard Buis (Renaissance). Alors que beaucoup d'initiatives se focalisent sur la plantation de nouvelles haies, la priorité est ici donnée à la valorisation de l'existant.

Cette proposition de loi inscrit dans la loi des objectifs chiffrés en prévoyant une augmentation nette de 50 000 kilomètres de linéaire de haies d'ici à 2030. Elle fixe également l'ambition que 100 000 km soient gérés de façon durable en 2030, et 500 000 km à l'horizon 2050. Au motif de préserver « de l'agilité et de la souplesse », le gouvernement a tenté de faire annuler l'inscription de ces objectifs quantitatifs, sans succès. Une stratégie nationale, actualisée tous les six ans, et un plan d'action devront être mis sur pied.

« Atteindre le bon état écologique »

Le texte crée ensuite une certification garantissant des pratiques de gestion durable et permettant « d'atteindre le bon état écologique » de la haie. Répondant à un cahier des charges national tout en prenant en compte les contextes locaux, cette certification doit permettre de créer un cadre incitatif et rémunérateur : les auteurs de la proposition de loi ont imaginé qu'en contrepartie de l'obtention de ce label, les agriculteurs puissent bénéficier d'un crédit d'impôt compensant à hauteur de 60 % les dépenses engagées pour l'entretien des haies (évaluées à environ 450 euros par km et par an). Problème : si ce dispositif fiscal avait été adopté lors de discussions sur le projet de loi de finances en novembre 2024, il a été rejeté par la commission mixte paritaire, réunie jeudi et vendredi, affaiblissant la portée de la loi. Le groupe écologiste du Sénat entend toutefois revenir à la charge pour réintroduire le crédit d'impôt à l'occasion d'une prochaine étape législative.

Pour que les haies soient vues comme une source de revenus et non plus comme une contrainte, la proposition de loi prévoit par ailleurs l'augmentation progressive de l'approvisionnement des chaufferies collectives en bois issus de haies gérées durablement. « Nous sommes convaincus que les haies peuvent contribuer aux revenus agricoles », a insisté Daniel Salmon. « Cela envoie un signal aux agriculteurs mais aussi aux acteurs de l'énergie pour les inciter à développer des filières à partir de cette ressource renouvelable », salue aussi Fanny Duperray, chargée des relations publiques de Réseau Haies France (ex-Afac Agroforesterie).

Au Sénat, les représentants des différents groupes politiques se sont félicités de cette collaboration transpartisane. Pour Daniel Salmon, ce vote représente « une lueur d'espoir dans un tunnel de textes agricoles » : la proposition de loi visant à « lever les contraintes à l'exercice du métier d'agriculteur », adoptée au Sénat dans la nuit du 27 au 28 janvier, et la loi d'orientation agricole, qui sera débattue à partir du 4 février, sont largement critiquées pour leurs dispositions contraires à la préservation de l'environnement.

Baisse du budget

Le texte sur les haies pourrait toutefois poursuivre son parcours en s'adossant à la loi d'orientation agricole, par le biais d'un amendement. Concernant les haies, l'article 14 de ce texte s'attaque à la question sensible de la simplification des diverses réglementations, en proposant la mise en place d'un guichet unique. Un agriculteur ne devrait ainsi solliciter qu'une seule autorisation pour pouvoir détruire une haie. Une disposition globalement approuvée par Réseau Haies France et par les sénateurs écologistes.

Si l'adoption de la proposition de loi constitue une avancée, la commission mixte paritaire a également acté une baisse du budget consacré aux haies. Fin 2023, le gouvernement s'était engagé à verser 110 millions d'euros par an sur trois ans pour financer le Pacte en faveur des haies. En 2024, en raison d'un premier coup de rabot, 89 millions d'euros ont été mis sur la table et entièrement utilisés. En 2025, le budget adopté en commission n'est plus que de 30 millions d'euros, soit une diminution de 72 % par rapport à ce qui était prévu initialement.

Localtis, 30 janvier 2025. ZAN : François Rebsamen favorable à plus de liberté pour les élus locaux.

ZAN : François Rebsamen favorable à plus de liberté pour les élus locaux

Publié le 30 janvier 2025 par Frédéric Fortin, Epique Communication pour Localtis
Aménagement et foncier, urbanisme, Environnement

Auditionné par le Sénat ce 29 janvier sur l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, François Rebsamen a plaidé pour reporter de 2031 à 2034 l'objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme d'artificialisation des sols par rapport à la décennie précédente. Le ministre de l'Aménagement du territoire propose également que la conférence régionale de gouvernance puisse s'affranchir du caractère prescriptif des Sraddet, que le 1ha de la "garantie rurale" puisse être volontairement mutualisé et que le "décompte en Enaf" puisse être conservé comme unité de mesure de l'artificialisation des terres. Des dispositions qui seront discutées les 12 et 13 mars prochains en séance publique au Sénat, à l'occasion de l'examen de la proposition de loi "Trace" qui remet une nouvelle fois l'ouvrage sur le métier.

Auditionné ce 29 janvier par la commission des affaires économiques du Sénat sur l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols en 2050, François Rebsamen, ministre de l'Aménagement du territoire, s'est employé à "montrer la volonté, la mienne mais aussi celle du gouvernement, de trouver un dialogue nouveau" sur cette législation qui continue plus que jamais de susciter des levées de boucliers. Y compris chez ses promoteurs, d'ailleurs : "Comment [a-t-on] pu arriver à une telle aberration avec un si bel objectif ?", a ainsi déploré le sénateur Philippe Grosvalet (Loire-Atlantique, RDSE).

Les difficultés sont telles que le dispositif pourrait bien, une nouvelle fois, être assoupli, via la proposition de loi "Trace", qui vise à instaurer "une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus". Cette dernière sera examinée par la Chambre Haute les 12 et 13 mars prochains, en séance publique. Pour Amel Gacquerre (Pas-de-Calais, UC), co-rapportrice du texte au Sénat, pas d'autre choix, "car les objectifs fixés par la loi dans leurs modalités d'application ne sont tout simplement pas soutenables".

Report et non suppression de l'étape intermédiaire

Un avis que François Rebsamen semble partager en partie. Et alors que la sénatrice évoquait "des élus qui ont l'impression qu'on les a menés en bateau en leur promettant des assouplissements qui n'ont jamais été mis en œuvre", le ministre s'est efforcé de donner des gages.

• S'il ne soutient pas la suppression, portée par ce texte, de l'objectif intermédiaire de réduction de moitié de l'artificialisation sur la décennie 2021-2031 par rapport à la décennie précédente, il se déclare ainsi "favorable à décaler [c]e jalon intermédiaire prévu sur 2021-2031 à 2024-2034. Les collectivités étaient, de 2021 à 2024, dans l'incapacité de maîtriser leur trajectoire de consommation foncière en l'absence de législation ou de dispositions législatives claires", justifie-t-il. Un report qui se traduirait selon lui par l'octroi de 37.500 hectares supplémentaires pouvant être artificialisés.

• Le ministre se dit également disposé à conserver le décompte de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (Enaf) comme mesure de l'artificialisation des sols, plutôt que de le remplacer, en 2031, par le décompte des surfaces effectivement artificialisées comme prévu pour l'heure. "Deux méthodes qui n'aboutissent pas, à territoire équivalent, aux mêmes surfaces consommées", dénonce le sénateur Daniel Gueret (Eure-et-Loir, ratt. LR). "Simplifions ! Les élus sont habitués à des calculs avec les Enaf, gardons les Enaf", plaide François Rebsamen, en observant là encore que cela permettrait de "redonner quelque chose comme 37.500" hectares.

• Il se prononce de même pour que les communes bénéficiaires de la "garantie rurale" (droit à un hectare d'artificialisation sans condition) "qui ne savent pas quoi faire de cet hectare" puissent, "sur la base du volontariat, mutualiser ces hectares". Et ce, "à l'échelle des EPCI, voire à l'échelle des SCoT".

• Autre possibilité évoquée par le ministre, que les PENE – projets d'envergure nationale ou européenne –, "qui représentent 12.500 hectares, [puissent] à raison de 4,5%, être mis à disposition des régions […], ce qui permettrait de débloquer des projets qui sont aujourd'hui bloqués par le manque d'hectares".

• Plus encore, François Rebsamen suggère que "la conférence régionale de gouvernance puisse décider de s'affranchir, si elle le souhaite, du caractère prescriptif des Sraddet". Ce qui permettrait peut-être "une analyse plus fine des territoires" réclamée par Amel Gacquerre, que le ministre juge aujourd'hui empêchée par le fait "qu'on arrive à un moment où les Sraddet ont déjà ajouté une couche de complexité" à l'édifice.

Autant de mesures qui pourraient en outre, relève le ministre, être enrichies "par les conclusions de plusieurs travaux en cours", évoquant ici ceux de la mission d'information de l'Assemblée nationale sur les outils et la mise en œuvre du ZAN et ceux de la mission d'inspection sur la fiscalité du ZAN. "Un sujet dont nous devons nous occuper si nous voulons réussir la sobriété foncière, la fiscalité locale [étant] puissamment artificialisante", pointe le sénateur Gueret.

Pour un État accompagnateur plutôt que censeur

"Une question reste entière : celle de l'ingénierie", estime pour sa part Sébastien Fagnen (Manche, SER), qui suggère de "renforcer les services déconcentrés de l'État" – "Les référents ZAN au sein des préfectures sont méconnus et constituent un dispositif qui n'est manifestement pas à la hauteur des enjeux", appuie Daniel Gueret.

Une idée à laquelle l'ancien maire de Dijon, et toujours élu local dans l'âme, pourrait souscrire "si on ne donne pas aux fonctionnaires de la République comme seule mission de contrôler les élus". "Prenez les Dreal aujourd'hui. Qu'est-ce qu'elles sont chargées de faire ? Uniquement de contrôler", prend-il exemple. Et de considérer que "si le fonds vert était géré par les Dreal, je suis sûr qu'elles feraient moins de contrôle tatillon et qu'elles auraient plus de contacts avec les élus". Il confesse d'ailleurs être entré au ministère avec l'idée de "supprimer le contrôle de légalité" : "Ces agents de l'État seraient sûrement beaucoup plus utiles à accompagner les collectivités". Tout au long de son intervention, le ministre a par ailleurs dénoncé une "suradministration" – "européenne, française et régionale", et à laquelle se "surajoute le poids des agences" – "qui nous complexifie encore un peu plus la vie en laissant moins de marges d'initiative et même de réflexion aux élus des territoires". Et de confesser qu'il est pour que l'action de l'État "passe le plus possible par les préfectures, donc en lien direct avec les élus", déplorant au passage le fait "qu'il y a des directeurs et directrices d'agences qui sont beaucoup plus connus que les élus sur le terrain parce qu'ils distribuent des crédits".

Pas de remise en cause de l'objectif

Enfin, relevons qu'en préambule le ministre avait insisté sur le fait que l'objectif final du ZAN ne serait dans tous les cas pas remis en cause. Il a rappelé les raisons pour lesquelles il ne devait pas l'être – urgence climatique, préservation de la biodiversité, etc. –, en soulignant au passage que "l'ensemble des élus locaux porte depuis longtemps cette nécessité de la sobriété foncière". Il a en outre estimé qu'il ne pouvait pas l'être : "C'est difficile aujourd'hui de repartir de zéro. C'est même quasi-impossible, il faut dire la vérité, parce que des tas de décisions ont été prises, se sont empilées", explique-t-il, non sans déclarer par ailleurs que "rien n'est immuable". "Changer les règles du jeu en cours de route présente l'avantage de remédier à des malfaçons et de répondre à certaines attentes, mais est également susceptible de créer de l'insécurité juridique pour les collectivités", prévient pour sa part Daniel Gueret, "attentif ce que l'instabilité normative du cadre législatif issu de la loi Climat et Résilience ne pénalise pas ceux qui ont pris de l'avance". Et de résumer le défi à court terme : "Trouver une méthode qui ne désespère pas les territoires et évite de remettre sans cesse les documents d'urbanisme sur le métier".

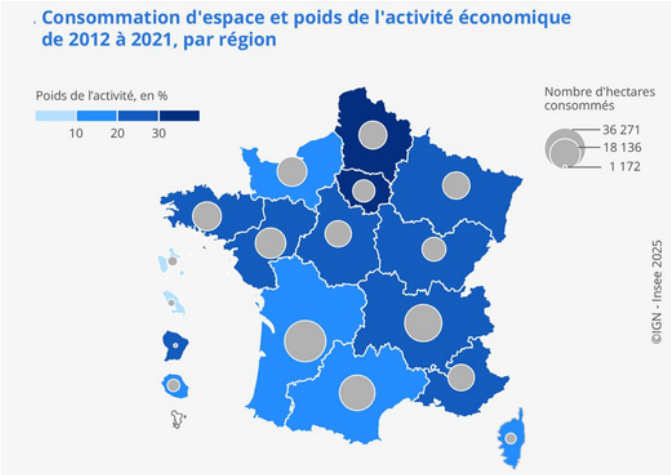
Localtis, 12 février 2025. L'activité économique compte pour moins d'un quart de la consommation d'espace.

L'activité économique compte pour moins d'un quart de la consommation d'espaces

Publié le 12 février 2025, par Michel Tendil, Localtis

Aménagement et foncier, urbanisme, Développement économique, Reconquête industrielle

Sur une décennie, la consommation d'espaces liée à l'activité économique a représenté 23% du total, loin derrière l'habitat (63%), selon une étude de l'Insee. L'industrie représente 29% de cette artificialisation économique, mais avec un ratio sur les emplois créés assez faible par rapport à l'activité tertiaire. De son côté, le commerce consomme de moins en moins d'espaces.



227.000 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (Enaf) ont été consommés en France entre 2012 et 2021. Ce qui représente 0,4% du territoire national, selon une étude de l'Insee parue mardi 11 février. Une période qui n'a rien d'anodin puisque, rappelle l'Insee, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 – qui prévoit d'atteindre le "zéro artificialisation nette" en 2050 - fixe un stade intermédiaire : il s'agit de diminuer de moitié la consommation d'espaces entre 2022 et 2031 par rapport à la décennie précédente. Une échéance qui arrive à grands pas, le ministre de l'Aménagement du territoire François Rebsamen s'étant récemment prononcé pour un report de 2031 à 2034 (voir notre article du 30 janvier). Sachant que, de son côté, le Sénat s'apprête une nouvelle fois à introduire de la souplesse dans l'application du ZAN, à travers la proposition de loi "Trace"

Une consommation économique stable

Dans ce contexte, l'étude de l'Insee a ceci d'intéressant qu'elle met l'accent sur les différentes sources d'artificialisation au cours de la période étudiée. Il ressort que l'activité économique est responsable de 23% de cette consommation, loin derrière l'habitat (63%). Les infrastructures (routes et chemin de fer) ne comptent que pour 7% de ces changements d'usage. En outre, l'artificialisation d'origine économique a tendance à se stabiliser depuis 2015 (entre 4.700 et 5.500 hectares par an) après avoir baissé au début des années 2010. Elle est par ailleurs beaucoup plus concentrée que celle liée à l'habitat : 10% des communes représentent 80% de cette artificialisation. Une concentration particulièrement marquée dans le Grand Est, la Bourgogne-Franche-Comté et les Hauts-de-France, alors que les Pays de la Loire et la Bretagne présentent une plus grande dispersion.

Dans l'activité économique, l'industrie compte pour 29% de la consommation d'espaces, soit le niveau des bureaux et services publics (28%). Mais si ces derniers comptent pour près de la moitié de l'emploi salarié, l'industrie n'en représentait que 13% en 2011. En bout de chaîne de cette consommation d'espace, on trouve les transports et l'entreposage (9%), la construction (8%) et l'hébergement-restauration (6%). Trois secteurs qui représentent 15% de l'emploi salarié.

Importante décrue dans le commerce

Longtemps accusé d'avoir défiguré les entrées de ville avec les grandes surfaces, le commerce a amorcé une importante décrue, du fait de l'intensification du commerce électronique, de la régulation plus stricte des autorisations d'aménagement commercial. En 2021, il consommait 770 hectares contre 1.170 une décennie plus tôt.

Dans 31 départements (notamment dans le centre de l'Hexagone de la Saône-et-Loire au Loir-et-Cher et aux "confins" Nord-Est et Sud-Ouest), la consommation d'espace économique est marquée par l'industrie. D'autres le sont davantage par les activités de transport et d'entreposage. C'est le cas de la Seine-Saint-Denis, de la Seine-et-Marne et des Yvelines. Ce qui s'explique par "les nouveaux modes de consommation" et les "besoins logistiques" nécessaires pour approvisionner Paris.

Si cette artificialisation d'origine économique s'est accompagnée d'une augmentation de l'emploi salarié dans le tertiaire (107 emplois supplémentaires pour 1 hectare), le bilan est moins favorable dans l'industrie où la consommation d'espace s'accompagne d'une baisse de l'emploi industriel. "Le secteur a bien créé des emplois sur la période, mais le nombre reste inférieur aux destructions d'emplois et ces créations ont pu l'être sur des territoires distincts de ceux où les établissements ont réduit leurs effectifs", analyse l'Insee.

Cette note intervient au moment où l'exécutif serait tenté de sortir les projets industriels du décompte du ZAN (voir notre article du 16 janvier). En 2023, le préfet Rollon Mouchel-Blaisot estimait à 22.000 hectares les besoins nécessaires à horizon 2030 pour réussir la "réindustrialisation".

Maire Info, 21 février 2025. ZAN : en commission, les sénateurs adoptent un texte proposant de nouveaux assouplissements.

ZAN : en commission, les sénateurs adoptent un texte proposant de nouveaux assouplissements

Cette proposition de loi vise à abroger l'objectif intermédiaire de 2031 en laissant aux collectivités le soin de fixer le rythme d'artificialisation. Elle reporte également les délais fixés de mise à jour des documents d'urbanisme.

Les sénateurs ont adopté, mercredi, en commission, la proposition de loi visant à assouplir une nouvelle fois la mise en place du « Zéro artificialisation nette des sols » (Zan) qui suscitent tant d'inquiétudes chez les élus locaux.

Instauré par la loi Climat depuis 2021, le Zan serait devenu « un sigle désespérant pour de nombreux élus locaux, synonyme de trajectoires de sobriété foncière imposées aux collectivités sans tenir compte des spécificités et des dynamiques territoriales », rappellent ainsi les sénateurs Jean-Baptiste Blanc (LR, Vaucluse) et Guislain Cambier (centriste, Nord), à l'origine du texte.

D'autant que « des difficultés et blocages persistent dans de nombreux territoires, notamment ruraux », malgré les aménagements opérés en 2023 par la loi « Zan 2 ».

L'objectif 2031 abrogé, le rythme fixé par les collectivités

Plaidant pour « plus de réalisme » et afin d'en finir avec ce « repoussoir » qu'est devenu le Zan, les deux sénateurs souhaitent le substituer par un autre sigle : la « Trace », qui constituerait une « trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux » et permettrait un rythme davantage « compatible » avec les contraintes locales.

Pour cela, ils prévoient d'abroger l'objectif intermédiaire de réduction de l'artificialisation des sols. Un « point d'étape » fixé en 2031 dans le but de diviser par deux le rythme d'artificialisation durant la décennie en cours.

Sans remettre en cause l'objectif final de 2050 visant à stopper l'étalement urbain, la commission a donc décidé, par amendement, qu'au lieu d'une réduction de 50 % pour tous d'ici à 2031, ce seront désormais les collectivités elles-mêmes qui fixeront « la trajectoire et la courbe de la pente » pour y parvenir, « sous réserve que celles-ci soient réalistes et crédibles » et donc compatibles avec l'absence d'artificialisation nette en 2050.

Pour faire simple, « les collectivités seront tenues de respecter l'objectif final, au rythme qui leur paraît le plus vraisemblable pour y parvenir, en tenant compte de leurs spécificités », explique la commission.

S'il a reconnu que « des ajustements [sont] possibles », le ministre de l'Aménagement du territoire, François Rebsamen, s'est opposé, il y a quelques jours devant la commission, à la suppression totale d'un « point d'étape » et s'est plutôt dit « favorable à décaler » de 2031 à 2034 l'objectif intermédiaire de réduction de l'artificialisation des sols.

À ses yeux, il est « indispensable » et « essentiel » d'avoir une étape pour « évaluer objectivement notre avancée, rectifier la trajectoire » et « permettre à chaque collectivité de voir où elle se situe » car « si on attend 2048 pour vérifier les choses, je pense qu'on n'arrivera pas à atteindre » les objectifs.

Documents d'urbanisme : délais repoussés

S'ils souhaitent pérenniser au-delà de 2031 la mesure de l'artificialisation par le décompte de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (Enaf) - qui devait être abandonnée à cette date - , les sénateurs ont également décidé de « simplifier et rendre plus lisible » cette notion d'Enaf (en précisant qu'elle s'apprécie « à l'échelle de la parcelle cadastrale », en introduisant dans le Code de l'urbanisme des critères pour la détermination des « espaces urbanisés » et en excluant les « dents creuses »).

La commission a souhaité, en outre, que l'État remette « un bilan détaillé, chiffré et opposable » de la consommation d'Enaf au cours de la précédente décennie, afin de faciliter la planification des trajectoires futures par les collectivités.

Par ailleurs, et « plutôt que mettre les collectivités hors-la-loi », la commission a choisi de reporter les délais fixés pour inclure les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols dans les documents d'urbanisme en les revoyant par rapport au texte initial.

Pour les communes, la modification des Schémas de cohérence territoriale (SCoT) devrait ainsi intervenir « avant août 2028 » et celle des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales « avant août 2029 ». Alors que l'échéance avait été fixée au 22 novembre 2024 pour les régions, celles qui ne l'ont pas encore fait pourraient, de leur côté, reporter « avant août 2027 » l'adoption d'un objectif régional de trajectoire foncière via les Sraddet, ces schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

Les sénateurs ont aussi décidé d'exclure, jusqu'en 2036, de tout décompte de la consommation d'Enaf les projets industriels, les installations d'agrivoltaïsme ainsi que la production de logements sociaux pour les communes carencées.

Afin d'instaurer un « véritable dialogue territorial », ils ont aussi renforcé le rôle de la conférence régionale, en lui conférant le pouvoir de s'opposer à la liste des projets d'intérêt régional, et on revu sa composition afin d'y assurer une meilleure représentation des collectivités, dont la part passerait « d'environ 60 % à 75 % ».

Et « pour garantir qu'aucun maire n'ait le sentiment de n'être pas écouté à propos de la détermination des trajectoires foncières », la commission a ouvert « la possibilité aux communes et EPCI de délibérer sur les objectifs fixés au niveau régional et leur territorialisation, en amont de la procédure de modification du Sraddet ».

Enfin, elle a donné la possibilité pour le maire de mutualiser la surface minimale dont sa commune dispose au niveau des Scot et de la région, et pas seulement à l'échelle des EPCI.

Les sénateurs examineront désormais le texte, en séance, à compter du 12 mars.

Urbanisme n°441, Maider Darricau. La sobriété foncière à des avantages économiques et sociaux.

« LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE A DES AVANTAGES ÉCONOMIQUES ET SOCIAUX »

Propos recueillis par *Maider Darricau*

Photo : Sylvain Santoro

En 2022, l'Agence de la transition écologique (Ademe) rééditait le guide *Faire la ville dense, durable et désirable*, afin d'accompagner les acteurs de l'aménagement à concevoir des territoires conjuguant sobriété, qualité urbaine et transition écologique. Entretien avec Anne Lefranc, coordinatrice au pôle Aménagement des villes et des territoires.

À qui s'adresse ce guide ?

L'Ademe travaille à plusieurs niveaux pour accompagner la transition écologique et traduire les exigences de la loi climat et résilience de 2021, notamment sur les questions de lutte contre l'artificialisation des sols. À l'heure du ZAN *[« zéro artificialisation nette », ndlr]*, il était nécessaire de réactualiser ce guide, déjà publié en 2018. Cette nouvelle version est destinée aux acteurs de la fabrique de la ville : collectivités territoriales, aménageurs et même citoyens qui s'intéressent à ces questions sur la ville dense. Nous démontrons que la densité est plurielle : il y a une densité purement scientifique et mathématique et ce que l'on appelle les densités « perçues ». Le message porté par les acteurs institutionnels pour « faire la ville dense » peut faire peur, il est angoissant à l'heure où nous avons vécu des confinements dans des villes très denses. L'idée est ainsi de déconstruire cette question de la perception qui peut être mal vécue, à juste titre d'ailleurs.

Le guide propose une approche multicritère, quels sont-ils ?

Oui, c'est une méthode qui nous paraît logique et nécessaire. L'Ademe prône l'approche multicritère, qui est l'essence même d'une transition écologique juste et efficace. L'aménagement des villes et des territoires doit s'inscrire nécessairement dans cette démarche, en prenant en compte tous les enjeux écologiques, et également dans une approche économique et solidaire… La mise en place d'une politique de sobriété a des externalités positives, avec une vraie politique générale de revitalisation des centres-bourgs et de requalification des espaces urbains. Prise dans une approche à 360 degrés, la sobriété foncière a des avantages économiques et sociaux certains. N'oublions pas que l'étalement urbain a un coût (environnemental, économique et social) non négligeable pour les collectivités. En rapprochant les ménages de leurs lieux de travail sans qu'ils passent plusieurs heures dans les transports, avec un accès au logement abordable et aux services, et en requalifiant les espaces délaissés, nous pouvons avoir des villes plus denses et désirables.

Comment l'Ademe accompagne-t-elle les acteurs de la ville ?

Nous conduisons plusieurs expérimentations, en permettant à des territoires de se saisir de ce sujet. Nous accompagnons actuellement 22 territoires autour du ZAN[1]. En parallèle, nous

apportons des outils, des ressources, un portage financier ainsi qu'une assistance à maîtrise d'ouvrage. Nous proposons également des webinaires, pour traiter de sujets variés comme le décryptage réglementaire des textes ou la renaturation. Cette expérimentation constitue un socle qui nous permet d'être au plus près des besoins, nous abordons aussi la question des élus grâce à des ateliers qui leur sont dédiés. Nous menons aussi des actions de sensibilisation et de pédagogie. Dans les territoires engagés sur la transition écologique, nous formons les acteurs sur les questions d'artificialisation des sols. Il nous paraît important de les former et les informer sur la multifonctionnalité des sols, et de replacer la question de la santé des sols au centre du débat.

Comment sensibilise-t-on le grand public à la densité désirable ?

Toucher le grand public est une vraie question, car ce n'est pas toujours évident de l'inclure sur ces questions-là. Justement, les élus et les agents des collectivités sont souvent pris à partie. Nous travaillons pour leur apporter des outils qui permettront d'aller voir le grand public. Nous avons créé un outil dédié dans le cadre de notre expérimentation, c'était une des demandes des collectivités, dont un quiz[2] portant sur le ZAN, où nous développons les notions de protection des sols et enjeux climatiques liés à l'artificialisation. En démontrant que nous aurons besoin de nos sols à l'avenir pour s'alimenter et faire face à des évènements climatiques extrêmes, cela permet de faire adhérer le plus grand nombre.

« Il faut identifier les logements vacants et penser à l'intensification des usages. »

Il faut ensuite être vigilant sur la mise en œuvre avec des approches multicritères bien intégrées dans la planification territoriale, et ne pas s'affranchir du fait que densifier ne se fait pas à l'encontre du bien-être des citoyens et de la qualité urbaine. Par exemple, sur les problématiques liées au logement, il ne faut pas nécessairement construire, il faut identifier les logements vacants et penser à l'intensification des usages (comme une cantine scolaire qui devient un *open space* l'après-midi). Ce raisonnement se construit dans une démarche de planification territoriale, qui prend en compte l'accès à la nature en ville et favorise la mobilité active. Ainsi, ces éléments participent à rendre la densité désirable.

Quels sont les outils à déployer pour une ville dense, durable et désirable ?

Le premier outil est entre les mains des collectivités territoriales qui jouent un rôle majeur dans la planification territoriale à travers les documents d'urbanisme. Cette responsabilité leur permet d'engager véritablement un ensemble de règles, notamment en matière écologique. L'Ademe insiste sur l'importance de la première étape dans la construction d'un document d'urbanisme, c'est-à-dire réaliser un diagnostic approfondi du territoire. Cela implique d'améliorer la connaissance des sols et des besoins du territoire, qui évolueront certainement avec le temps. Il est essentiel d'identifier les espaces susceptibles de recevoir une densification accrue, ainsi que ceux à renaturer, en les intégrant à une trame écologique. Il est primordial d'enrichir la compréhension de son territoire en repérant les gisements disponibles et les friches. De plus, nous disposons d'outils opérationnels développés à travers notre expérimentation « objectif ZAN », que nous mettons à disposition d'autres territoires s'attaquant à ces enjeux, en particulier pour la phase de diagnostic. Enfin, l'Ademe offre un soutien en ingénierie. L'objectif est de permettre aux collectivités de s'entourer des compétences adéquates pour élaborer efficacement leur stratégie territoriale.

Comment les outils réglementaires peuvent-ils constituer des aides à la densification ?

Les outils de planification *via* les documents d'urbanisme, dans les plans locaux d'urbanisme *[PLU]*, permettent d'infléchir plus de densité, en fonction des besoins du territoire qui ont été identifiés au préalable. Il y a plusieurs manières d'augmenter la densité, soit *via* la requalification des espaces vacants, comme des friches, soit *via* la surélévation, si c'est techniquement faisable, ou encore la réhabilitation de logements. Les collectivités peuvent s'inscrire dans le cadre d'un document d'urbanisme et autoriser à aller un peu plus loin sur ces questions de densité.

Avez-vous des exemples probants ?

Parmi les territoires emblématiques présentés dans notre guide, le PLU bioclimatique de Paris se distingue particulièrement. Récemment adopté après quatre ans de travail, il représente un défi majeur dans une ville déjà très dense, où la densification est complexe. Ce plan intègre des mesures d'adaptation au changement climatique, notamment la résorption des îlots de chaleur, et s'inscrit dans une démarche écologique en favorisant la végétalisation des espaces bâtis. À Paris, il est difficile d'augmenter la densité, mais le projet s'efforce d'améliorer la perception de celle-ci en intégrant mieux la nature en ville. Un autre exemple notable est celui de l'habitat dense à Beaumont-les-Valence *[Drôme]*. Dans cette commune, l'habitat pavillonnaire, qui contribue fortement à l'artificialisation des sols, offre des possibilités de réhabilitation et de densification. De nombreuses zones pavillonnaires peuvent être réaménagées pour accueillir de nouveaux habitants. Il est essentiel d'accompagner cette transition par une démarche pédagogique, car le rêve d'une maison individuelle avec jardin et intimité demeure ancré dans l'esprit des Français. Il est donc nécessaire de déconstruire cette vision en montrant qu'il est possible de retrouver intimité et accès à la nature dans des habitats plus denses. En France, de nombreuses zones pavillonnaires en périphérie des villes méritent d'être mieux densifiées tout en améliorant la qualité architecturale de ces lotissements, par exemple grâce à des approches comme le Bimby (*Build in my backyard*), qui consiste à construire dans son jardin. ■

1/ *https://experimentationsurbaines.ademe.fr/territoires-zero-artificialisation-nette/*
2/ *https://librairie.ademe.fr/urbanisme-territoires-et-sols/7448-le-zan-en-20-questions-quiz-grand-public-pour-comprendre-le-zero-artificialisation-nette.html*

Urbanisme n°441, Cloë Vergues. Densité et ZAE : Toujours à plat ?

DENSITÉ ET ZAE : TOUJOURS À PLAT ?

Chloé Vergues

Si la densification des zones d'activité économique fait figure de mot d'ordre depuis la loi ZAN (« zéro artificialisation nette »), certains territoires ont été confrontés aux problématiques de disponibilité et de régulation du foncier économique bien avant l'entrée en vigueur de la loi.

Le chantier de la requalification et de la densification des zones d'activité économique (ZAE) est l'histoire d'un changement de priorités. Sans définition claire, reléguées dans la catégorie « France moche » et souvent peu denses, les 13 700 zones dédiées à l'activité économique[1] aiguisent aujourd'hui les appétits d'acteurs en mal de foncier. Au début des Trente Glorieuses, les premières ZAE répondaient pourtant pleinement aux objectifs de l'époque : limiter les nuisances de voisinage entraînées par l'industrie, mais aussi disposer de grands terrains abordables et bien desservis. Ce phénomène de desserrement des activités s'est encore renforcé dans les années 2000 avec la métropolisation et la raréfaction des ressources publiques locales, puisque les ZAE permettent aux collectivités territoriales de garder ou d'attirer des entreprises, avec emplois et recettes fiscales à la clé. Car les zones dédiées à l'activité économique ont du poids : en 2023, elles rassemblaient 50 % des emplois du secteur privé et 27 % des établissements, selon l'Insee[2].

Une obsolescence prématurée

Aujourd'hui, la consommation foncière ne suffit plus à porter la croissance des emplois. En effet, si l'artificialisation des sols à vocation économique a représenté, d'après le Cerema, en France, près de 65 000 ha entre 2011 et 2022, les emplois salariés n'ont augmenté que de trois millions sur la période, dont moins de 100 000 dans le secteur secondaire, cœur de cible traditionnel des ZAE[3]. Cette dissociation foncier-emplois peut s'expliquer par un phénomène de concurrence entre les territoires : une partie des entreprises délaisse les anciennes ZAE pour s'installer dans les plus récentes, afin de disposer de locaux neufs adaptés à leurs besoins. Et ce, à moindre coût, car l'extension urbaine coûte moins cher que le renouvellement. L'artificialisation des sols à vocation économique est le résultat d'une logique de consommation d'espaces illimitée, qui n'incite pas à entretenir les ZAE existantes, ni à densifier leur offre immobilière et de services – pour des créations d'emplois limitées. Le « zéro artificialisation nette » (ZAN) constitue en ce sens l'aboutissement du phénomène, qui requestionne la totalité du modèle de développement économique préexistant. La création d'emplois ne passera plus – ou de manière minoritaire – par l'ouverture à l'urbanisation de foncier agricole ou naturel. Pourtant, les objectifs assignés aux ZAE demeurent globalement les mêmes : soutien à l'emploi dans les territoires, maintien et développement des entreprises locales… – sans consommation foncière. L'arrêt de la consommation foncière – associée aux difficultés de mobilités entraînées par le tout-voiture et aux îlots de chaleur géants que constituent ces zones – oblige les collectivités et les entreprises à imaginer de nouveaux modèles de développement économique dont la densité constitue l'une des clés : comment faire fonctionner des ZAE plus denses, en termes d'offre immobilière et de services ? Comment répondre aux parcours résidentiels des entreprises sans nouveau foncier ? Comment agir sur des ZAE largement morcelées et privatisées, mais dont la dégradation nuit à la collectivité ?

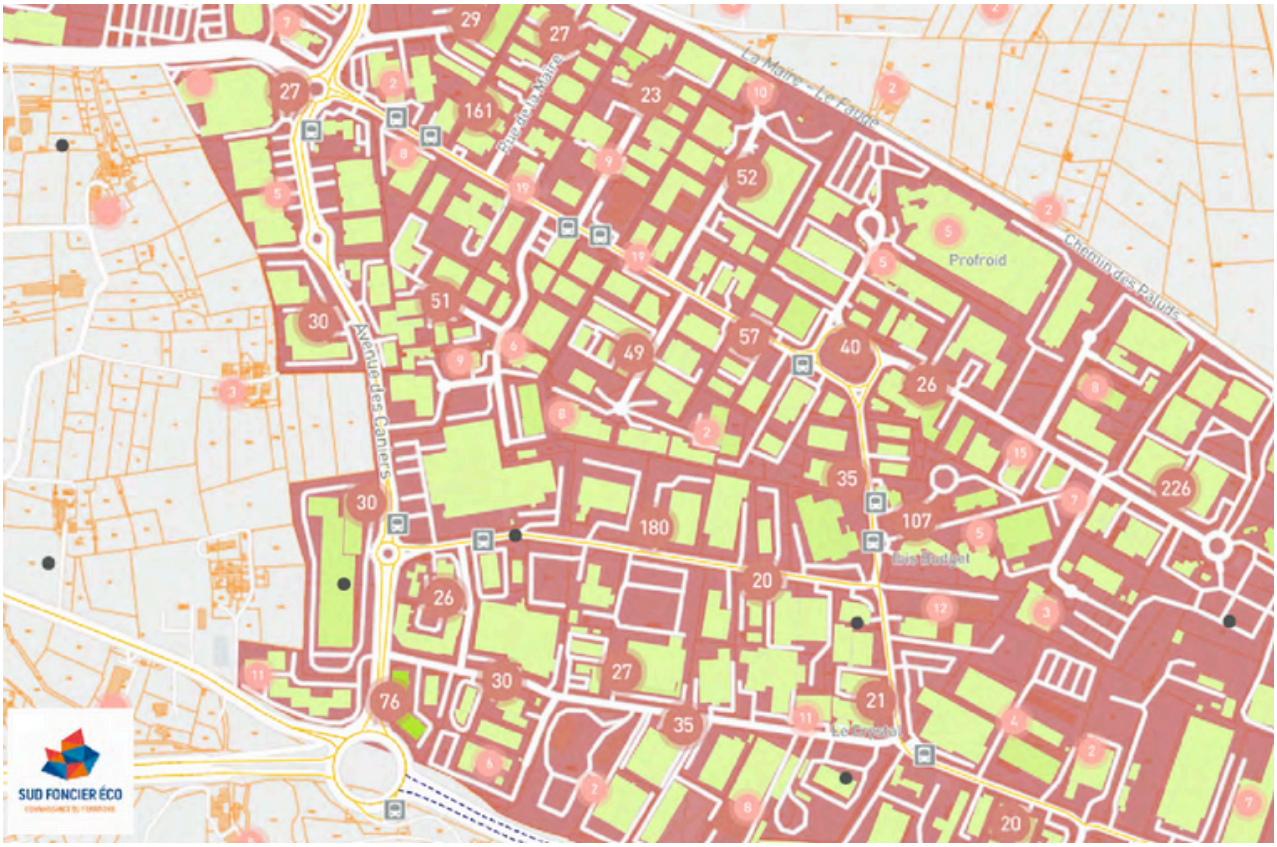
Plongée dans le fonctionnement de ZAE « déjà denses »

Certains territoires de la région Sud (Alpes-Maritimes, Métropole Aix-Marseille) sont confrontés depuis longtemps à un foncier économique contraint par la topographie et l'urbanisation, mettant les ZAE sous pression. À partir des années 1960, certaines industries peinent à se développer à Nice et Marseille, et se déplacent alors vers les derniers grands espaces non urbanisés, mais inondables : dans la vallée du Var, à Carros ou à Saint-Laurent-du-Var, mais aussi sur d'anciens marais (Les Paluds, à Aubagne). Si les ZAE productives anciennes sont souvent peu denses ou en déprise, les ZAE de Carros et des Paluds font figure d'exception. Sous la contrainte du manque du foncier, et en lien avec un prix

élevé, les entreprises de ces ZAE se sont implantées de manière plus dense, en optimisant leur emprise au sol et les emplois. Ainsi, dès 2018 et avant la loi ZAN, les ZAE des Paluds et de Carros étaient plus densément bâties (environ 30 % de leur foncier est occupé par des bâtiments, contre environ 15 à 25 % en France[4]). Elles concentraient aussi, d'après les données de l'observatoire SUD Foncier éco, 50 à 54 emplois/ha (en comparaison des 33 emplois/ha pour les ZAE > 1000 emplois en France) et entre 5 et 13 établissements par hectare (contre 1,3/ha en moyenne en ZAE en France[5]). Cette densité s'est construite *« avec des gouvernances* ad hoc, *anticipées dès la création des ZAE, et qui associent collectivités, acteurs économiques et partenaires, ce qui est loin d'être un modèle courant »*, souligne Laurence Cantaloube-Kim, cheffe de projet de la démarche SUD Foncier éco pour la Région Sud. *« Sur ces zones, les propriétaires fonciers, voire les entreprises, sont associés dans des structures (association syndicale libre, clubs d'entreprises…) qui permettent d'avoir une force de frappe pour développer des services partagés, favorables à une densité plus importante »*, précise Fleur Chambonneau, chargée de mission Parc + à l'Arbe (Agence régionale pour la biodiversité et l'environnement), comme la création d'un restaurant interentreprise par l'association des entreprises de Carros-Le Broc, l'Asllic. Ce modèle de gouvernance partenarial a permis d'assurer *« un suivi des mutations, de la vacance et un entretien constant qui a évité la dégradation de la ZAE »*, signale Jean-Pierre Levi, président de l'Asllic. Il a également donné de la visibilité sur les besoins et fonciers disponibles aux différents partenaires pour densifier – voire surélever – au fil du temps. Pourtant, la densification bâtie peine à s'opérer ces dernières années, face au risque inondation et aux difficultés de remembrement du foncier : entre 2018-2023, elle est faible, voire inexistante, sur ces ZAE, malgré l'accroissement de la pression foncière et l'entrée en vigueur du ZAN[6]. La densification s'est alors opérée *via* un autre levier : la densité d'emploi a progressé dans les deux ZAE (+ 22 emplois/ha, pour Les Paluds, et + 9 %, pour Carros). Les entreprises de ces ZAE ont pu recruter sans développement immobilier, augmentant l'emploi total, mais certaines arrivent aujourd'hui en limite de capacité.

Pour aller plus loin, des potentiels de densification bâtie sont encore identifiés par les partenaires, qui ont l'habitude de travailler ensemble. En effet, depuis 2018, la Région Sud a créé un observatoire partenarial (SUD Foncier éco) avec ses agences (Arbe, Rising Sud) et leurs partenaires (Dreal, chambres consulaires, EPF, et cinq agences d'urbanisme), qui croisent leurs données pour accompagner les évolutions des ZAE au travers d'une banque de ressources et d'une application de visualisation. *« Le partage d'une expertise collective et de modes de faire entre partenaires publics permet de porter des projets de plus grande envergure »*, indique Laurence Cantaloube-Kim, ce qui se traduit au sein des ZAE par des interventions partenariales, par exemple lors du recensement. Un *« cadre réglementaire sur mesure est également déterminant pour faciliter la densification des entreprises »*, note

Dans la ZAE des Paluds, à Aubagne (Bouches-du-Rhône), les entreprises se sont implantées de manière plus dense en optimisant leur emprise au sol et les emplois sous la contrainte du manque de foncier et des prix élevés.
Source : Sud Foncier Éco



Jean-Pierre Levi de l'Asllic, qui réfléchit avec la Métropole de Nice *« à ajuster en fonction des besoins les ratios de stationnement obligatoires, très consommateurs d'espace, et à assouplir les hauteurs maximales en contrepartie de travaux de désimperméabilisation par les entreprises »*. La poursuite de la densification n'est pas le seul défi de ces ZAE aujourd'hui : leur emprise bâtie s'est souvent réalisée au détriment d'espaces végétalisés et de corridors de biodiversité, qui les rendent étouffantes l'été et vulnérables aux inondations. Face à ces enjeux, les partenaires publics s'appuient sur une logique d'accompagnement et de labellisation régionale, avec la création du label Parc + pour accompagner les ZAE dans la qualité urbaine. Ces actions *« favorisent un effet d'entraînement des projets publics pour les acteurs privés, en termes de densité, mais aussi de qualité urbaine »*, constate Fleur Chambonneau, citant l'exemple de l'entreprise Sartorius, qui densifie et désimperméabilise son site d'Aubagne.
La densité des ZAE de Carros et des Paluds est donc étroitement liée à une tension généralisée sur le foncier, poussant à l'optimisation foncière, mais aussi à leur modèle de gouvernance, qui a constitué au fil du temps un outil de suivi des ZAE, d'accompagnement et d'incitation des acteurs privés, et qui repose sur une longue habitude de travail en commun des acteurs publics et privés. Toutefois, les collectivités se heurtent à l'absence de maîtrise foncière publique des lots (hors voiries et espaces publics), et se retrouvent parfois contraintes d'acquérir le foncier pour le remembrer.

La maîtrise du foncier, nerf de la guerre

Dans ce cadre, les initiatives de dissociation du foncier et du bâti, conduites depuis les années 1980 par la communauté de communes des Luys en Béarn, constituent une action intéressante pour permettre aux collectivités de garder une maîtrise plus forte sur le devenir des ZAE de leur territoire. Au début des années 1980, dans un contexte de foncier contraint par la topographie, la communauté de communes se tourne vers le syndicat du Haut-Ossau, propriétaire d'une centaine d'hectares sur le territoire, pour mettre en place un bail emphytéotique sur une durée de cinquante ans. Ce dispositif a permis à la communauté de communes d'aménager les ZAE du Haut-Ossau et de Pont-Long, sans en acquérir le foncier. Dans un second temps, elle a conclu des baux à construction d'une même durée avec les entreprises souhaitant s'implanter et construire leurs bâtiments. De leurs loyers sont déduites les annuités des emprunts réalisés par la communauté de communes des Luys en Béarn pour aménager la ZAE, ainsi qu'une redevance pour le syndicat du Haut-Ossau. Cette maîtrise foncière publique, si rare en ZAE, a-t-elle permis d'avoir un impact sur leur densité, quarante-cinq ans plus tard ?

À première vue, les trois ZAE opérées en dissociation foncier/bâti se situent dans la moyenne des densités bâtie des ZAE françaises (18 à 21 % d'emprise au sol, en 2024), mais elles ont toutes accueilli des constructions nouvelles depuis 2018 (+ 500 à 15 000 m²)[7]. *« Au départ, les industriels ont anticipé leurs besoins futurs, générant une densité bâtie faible, mais cela a permis au fil du temps une densification sur site »*, rappelle Antoine Hielle, directeur du Pôle juridique, financier et développement économique de la communauté de communes. Pour favoriser ce réinvestissement par les entreprises sur leur site, *« la communauté de communes mise sur une modernisation permanente de la ZAE, grâce aux loyers annuels et un suivi de la vacance »*, ajoute-t-il, pour que leurs biens ne se déprécient pas. En parallèle, la maîtrise du foncier par la communauté de communes permet, lors de chaque mutation ou prorogation du bail, de faire le point avec les entreprises : en cas de réserves foncières inutilisées ou de dents creuses, la collectivité peut mobiliser le foncier auprès de l'entreprise en échange d'une baisse de loyer – sans nécessité de rachat. Ce fonctionnement constitue également *« une arme anti-friche »* pour Antoine Hielle, puisqu'en cas de non-paiement le bailleur récupère son bien, et peut le remettre sur le marché. Initialement privilégié par les grands industriels et les jeunes entreprises, ce modèle commence à convaincre également des artisans, ce qui permet à ces trois ZAE d'être aujourd'hui parmi les plus denses en termes d'emplois sur le territoire (40 à 50 emplois/ha[8]). La communauté de communes poursuit la mise en œuvre de la dissociation foncier/bâti sur les terrains stratégiques de ses nouvelles ZAE, en l'associant à des attentes en matière de densité plus poussées que celles permises dans les documents réglementaires, en termes d'emprise au sol et de verticalité minimales (par exemple, bureau en étage), mais aussi d'objectifs environnementaux.

Si la maîtrise foncière publique constitue une solution pour les terrains stratégiques et les ZAE en création, elle est difficilement généralisable à l'ensemble des ZAE déjà constituées, car le coût d'acquisition serait prohibitif. Pas de solution miracle pour la densité en ZAE dans ces deux retours d'expérience, mais trois ingrédients communs, dont le dosage sera la clé : un suivi fin de l'évolution des occupations, un entretien soigné des communs pour inviter à réinvestir, et des incitations réglementaires ou contractuelles – avec des interventions directes sur les espaces stratégiques. La densité en ZAE, au-delà des nécessaires questionnements urbains et architecturaux, doit prendre en compte les enjeux de gouvernance et de montages économiques. Pas de doute, la densification en ZAE se fera dans la dentelle. ■

1/ *Insee Première n° 1960, 2023.*
2/ *Insee Première n° 1960, 2023.*
3/ *Insee Focus n° 315, Insee Références, 2023.*
4/ *DDT Ille-et-Vilaine.*
5/ *SUD Foncier éco, https://sudfonciereco.maregionsud.fr, cadastre 2023.*
6/ *Données bâtiments, cadastre 2023.*
7/ *Données bâtiments, cadastre 2023.*
8/ *Données communauté de communes des Luys en Béarn (entretien).*

POUR ALLER PLUS LOIN

La Banque des Territoires et l'asssociation Intercommunalités de France ont publié en lien avec le groupe Scet le guide pratique *Repenser les zones d'activité pour redynamiser les territoires*, en mai 2024, pour replacer les stratégies économiques des territoires au cœur des actions foncières sur les ZAE, étudier le poids des services et aménités dans les choix d'implantation des entreprises et aborder la question des montages possibles pour la requalification des ZAE. Il est disponible ici : www.banquedesterritoires.fr/les-guides-pratiques-repenser-les-zones-dactivites-pour-redynamiser-les-territoires

Urbanisme n°441, Lucie Romano. Aménager une densité acceptable.

AMÉNAGER UNE DENSITÉ ACCEPTABLE

Lucie Romano

Si les aménageurs développent des quartiers de plus en plus compacts, en réponse aux besoins de logements et d'activités près des transports en commun, il leur faut aussi déployer des espaces verts, des commerces et des services de proximité pour permettre l'acceptabilité de leurs projets. Des membres du Club Ville Aménagement livrent leurs constats et expliquent leurs stratégies pour les villes de Nantes, Bordeaux, Angers, Mulhouse, Massy et Lyon.

La sémantique peut être pesante : la densité doit être bienveillante et même heureuse. Nécessaire sur le plan environnemental, elle est socialement difficile à faire accepter. En tout cas, ce n'est pas une entrée du projet, affirment les aménageurs interrogés. C'est *« un résultat, un processus »*, exprime Jérôme Goze, le directeur général délégué de la Fabrique de Bordeaux Métropole (Fab). *« Ce qu'on aborde, c'est la situation urbaine, le contexte, la qualité du logement et des espaces. Le projet définit des enveloppes, des conditions pour habiter ou travailler. Ce n'est pas : "Je vous rajoute deux étages ou 10 000 m² pour que ce soit* bankable*..." Une réflexion avec un tableur Excel n'a pas de sens. »*

Mais alors, quelle équation financière ? *« On travaille un bilan d'aménagement, mais on est capable de l'adapter en fonction des entrants programmatiques venus des politiques publiques,* détaille Virginie Vial, directrice générale de la Samoa, à Nantes. *S'il n'y a pas de solution de financement, on retourne voir la collectivité pour financer le déficit ou bien on augmente les recettes financières, en augmentant le prix du mètre carré unitaire ou le nombre de mètres carrés. Une autre variable est le coût de production de l'espace public. »* Quant aux prérequis pour des densités à l'îlot importantes, ils semblent faire consensus : *« Une générosité des espaces publics, une connexion au végétal ou à la rivière, des fonctions ludiques et sportives, pour que la pratique de la ville soit sympathique, même si les morphologies sont "parisiennes" »*, liste Olivier Reguer, directeur des projets Angers Centre, à Alter. Le levier de la densité trouve aussi des justifications dans les contraintes environnementales. Mais la vigilance s'impose pour Jérôme Goze : *« Le ZAN* ["zéro artificialisation nette", ndlr] *n'égale pas la densité sur les interstices. Parce qu'il n'y a plus de place ailleurs, on ne peut pas bourrer de mètres carrés. Tout cela demande de regarder ce que les territoires peuvent absorber. »* L'enjeu est d'arriver à convaincre les habitants de l'opportunité que représente un quartier densifié. *« On essaie de mettre en avant les avantages : quand il y a plus d'habitants et plus d'actifs, il y a une forme de sécurité qui s'installe. Il y a de l'animation en rez-de-chaussée »*, énumère Virginie Vial, qui évoque aussi *« l'attente très forte vis-à-vis de la nature »*, exprimée notamment lors du grand débat « Fabrique de nos villes – ensemble, inventons la ville de demain », conduit en 2023 par Nantes Métropole. L'opposition de certains habitants au projet est plutôt venue de la rapidité de la transformation de l'île de Nantes, considère-t-elle d'ailleurs. *« Nous avons besoin de réembarquer les habitants. Nous engageons bientôt un travail avec des volontaires pour imaginer la suite, au sud-ouest de l'île »*, indique l'aménageuse. Cette fois, la concertation sera intégrée à la mission de maîtrise d'œuvre.

Jérôme Goze défend, lui aussi, le fait *« d'aller au bout de l'explication »* avec les gens, de leur faire comprendre que *« choisir, c'est renoncer : met-on un stationnement ou un jeu pour enfants ? Cela ne veut pas dire que les habitants acceptent forcément le projet, mais c'est plutôt sain qu'on débatte et qu'ils rentrent dans la compréhension de nos modèles »*. Pour une opération de 300 logements sur d'anciennes emprises industrielles avec une partie réhabilitation de logements sociaux, un travail a été mené avec les habitants pour venir ajouter des mètres carrés dans leur séjour

Vue du quartier Saint-Serge, à Angers, en profond renouvellement, « Illustration de la densité urbaine assumée et raisonnée pratiquée à Angers ». Photo : Alter

et des chemins piétonniers, illustre-t-il. « *Cela a permis au bailleur social de développer une barre supplémentaire, parce qu'il a d'abord répondu à leurs besoins et conservé un arbre qu'ils voulaient maintenir.* » Willem Pauwels, directeur de Paris Sud Aménagement, parie, lui aussi, sur une « *posture de dialogue, dès le départ* », avec les habitants. « *Ils comprennent les équilibres de l'aménagement* », pour peu qu'on leur explique la tension économique autour du recyclage urbain, défend-il. Sur le quartier Atlantis, à Massy (Essonne), un diagnostic a été entrepris avec eux : « *On leur a expliqué que pour avoir des commerces, il fallait des habitants. Et que réaliser un espace vert a un coût qui peut être pris en charge par des impôts ou en densifiant une partie d'un terrain en contrepartie.* » À Argenteuil (Val-d'Oise), il a fallu faire admettre des R+14 au pied d'un pôle de transport de premier plan, pour faire venir des investisseurs grâce à une offre de charge foncière suffisante. Des habitants y étaient opposés, même si certains ont apprécié l'arrivée d'un cinéma.

Pour le reste, vivre en secteur très dense est aussi « *un choix de vie* » : on ne peut pas y retrouver toutes les aménités de la campagne. L'important, pour Willem Pauwels, est que « *les opérations aient suffisamment de vertus, pour qu'au-delà de ce à quoi les habitants aspirent, les fondamentaux soient là* » – comme des balcons ou des commerces en bas de chez soi – et que le quartier soit « *particulier* » – une spécificité qui permettra de trouver suffisamment d'intérêt à y vivre. Il pointe aussi l'enjeu du contenu des opérations, qui ne se décrète pas : « *Il y a une résonance entre le métier d'aménageur et la gestion d'un quartier derrière.* » C'est pourquoi Paris Sud Aménagement a notamment créé une foncière pour travailler à l'animation des pieds d'immeuble et à la porosité du rez-de-ville. Du côté de La Part-Dieu, à Lyon, les usagers ont bien compris le nouveau parti pris : depuis quelques années, les redéveloppements immobiliers permettent la renaturation. Florent Sainte Fare Garnot, qui dirige la SPL (société publique locale), discute, par exemple, avec France Télévisions, pour faire muter son foncier (un immeuble ancien et un vaste parking) en un ensemble composé d'un nouvel immeuble pour la télévision, d'un parc et de logements dont les charges foncières financeront le programme. « *Cela nous permet d'établir une morphologie immobilière admissible au croisement tant de la qualité urbaine que de l'économie bilancielle. On a un alignement remarquable des enjeux économiques et des enjeux écologiques* », souligne-t-il, avec des investisseurs qui ont compris que la lutte contre les îlots de chaleur urbains préservait la valeur de leurs actifs.

La bonne densité au bon endroit

Pour entrer dans un dialogue efficace avec les usagers des quartiers, il faut, en tout cas, faire preuve d'une certaine humilité, comme l'affirme Willem Pauwels : « *Le temps des projets urbains immuables est terminé, les opérations sont réinterprétées au fil du temps et il est important de l'assumer aussi vis-à-vis des habitants, en reconnaissant que ce qu'on leur a promis vingt ans plus tôt est peut-être révolu.* » Même constat à Nantes pour Virginie Vial : « *Pour le quartier Prairie-au-Duc, les plans ont changé avec le temps. Initialement, un grand parc devait arriver au milieu du quartier, finalement il a été positionné le long de la Loire. Les habitants ont réagi comme s'ils avaient été trompés. Il est important de garder*

la capacité d'adapter le projet et en même temps d'avoir des échanges réguliers avec eux. » Bien sûr, les réponses doivent aussi être contextualisées. « *À chaque situation urbaine, sa réponse* », sous peine de « *nier la manière dont les gens ont composé leur vie en local* », résume Jérôme Goze. « *À Bassens* [Gironde], *nous avons une culture de dockers et des réponses architecturales en semi-collectif qui correspondent à cette réalité du territoire, alors que la réponse sera totalement différente dans le centre-ville d'une commune accolée à Bordeaux* », ville des échoppes caractérisées par de faibles hauteurs, mais une importante densité. « *Les partis pris peuvent être complètement différents* », en fonction des quartiers et des époques, ajoute Olivier Reguer, à Angers. Il l'illustre, entre autres, avec deux quartiers en rénovation urbaine.

Du côté de Monplaisir, au nord de la ville, « *le centre commercial obsolète est reconverti et un cœur de quartier créé, avec au-dessus des bureaux et des logements en diversification. On gagne en hauteur, y compris avec des maisons accolées sur des toits* ». À l'ouest, à Belle-Beille, autour d'un grand site naturel, « *la densité urbaine se pratique plutôt bien dans tous les secteurs de collectifs – en réhabilitation et en densification –, mais dans le tissu pavillonnaire autour, les réactions "Nimby[1]" sont importantes* ».

Même si densité ne rime pas avec hauteur, tant s'en faut, cette dernière percute l'imaginaire collectif.

Les vents ont, en effet, parfois des forces contraires. Dans le secteur des Capucins, si la première intention consistait en un grand quartier organisé autour du tramway et de grandes lanières vertes avec une densité bâtie clairement affirmée, les réactions des Angevins n'ont pas été très positives, malgré la variété des volumétries et une générosité des espaces publics. Tant et si bien que lorsque Christophe Béchu est arrivé à la tête de la mairie en 2014, il a reconsidéré la densité de ce quartier, l'abaissant avec une programmation de maisons sur de petites parcelles. « *Le modèle était moins vertueux sur le plan écologique, mais la commercialisation a été fulgurante, alors qu'elle était poussive sur la première version.* » Probablement parce que ce modèle fait écho à « l'idéal angevin » de la maison en R+2 avec combles, héritée de la fin du XIXe siècle.

Parallèlement, « *un tournant s'est opéré avec l'appel à projets Imagine Angers en 2017, pour réinventer des formes architecturales les plus innovantes* » et donc créer des bâtiments signaux. Angers jouissait alors d'une nouvelle notoriété de « *ville très agréable et recherchée* », qui s'est accompagnée d'« *une capacité collective plus grande à assumer une densité plus importante* », complète Olivier Reguer. Laurent Vuillemin, le directeur opérationnel de Citivia, la SPL du sud de l'Alsace, s'appuie beaucoup sur la densité préexistante, notamment dans ses opérations de reconversion de friches industrielles, même si certaines opérations invitent plutôt à de la dédensification. Il observe globalement que si « *une étape vers plus de densité a été franchie, c'est d'abord faute de foncier disponible* ». Et d'ajouter : « *Ce que veulent les gens, ce sont des surfaces acceptables, plutôt des terrasses que des balcons, des pistes cyclables ainsi que des tramways, puisque 10 % à 20 % de la population part quotidiennement travailler en Suisse ou en Allemagne.* » Les habitants sont aussi attentifs aux services rendus, comme un garage à vélos dans une coursive de leur immeuble. « *Même les acheteurs privés recherchent des parcelles plus petites, parce qu'ils ne veulent plus passer leurs week-ends à entretenir leurs espaces extérieurs et parce qu'ils ne peuvent plus se le permettre financièrement.* » Un produit fonctionne bien à Mulhouse : le carré de l'habitat hérité des cités ouvrières du XIXe siècle, soit une maison carrée avec quatre logements aux entrées indépendantes et jardinet pour chacun – le petit collectif et les maisons en bande séduisent aussi. Laurent Vuillemin note, par ailleurs, que la « *surdensité acceptable* » passe aussi par le recyclage d'immeubles de bureaux construits à la fin des années 2000, auxquels ont été ajoutés quelques étages.

Quid de la hauteur ?

Même si densité ne rime pas avec hauteur, tant s'en faut, cette dernière percute l'imaginaire collectif. À Angers ou Mulhouse, les R+4 ou R+5 sont déjà des bâtiments assez élevés. C'est moins Lyon Part-Dieu, bâti sur un horizon de *skyline* assumée. Mais même dans ce quartier tertiaire, la majorité municipale renouvelée en 2020 a fait bouger les lignes. « *On vient rééquilibrer la densité par un propos paysager. Notre enjeu, c'est l'arbre et la tour, qui est déjà là* », commente Florent Sainte Fare Garnot. Les projets IGH (immeuble de grande hauteur) sont abandonnés en dehors de la tour To-Lyon en cours. La raison est environnementale (le besoin de surmatière et de surénergie au-delà d'une certaine hauteur), mais il s'agit aussi de réinstaurer « *une sorte de mesure* », indique le directeur de la SPL. « *Un changement s'est opéré dans l'écriture du projet urbain, dans l'identité du quartier : on est passé de la hauteur à la douceur.* » Et Florent Sainte Fare Garnot de pointer l'importance de traiter le vide, y compris le vide de ciel.

« *On est toujours allé chercher des hauteurs à certains endroits, pour aller prendre des vues sur la Loire et sur le centre historique* », poursuit Virginie Vial, pour la Samoa. Et si la hauteur est limitée, « *c'est avant tout pour éviter de basculer en réglementation IGH, avec les surcoûts inclus que l'économie nantaise ne permet pas* ». La directrice générale de la Samoa analyse, par ailleurs, que la défiance de certains habitants ne porte pas tant sur la hauteur ou la densité que sur la présence marquée du béton brut dans les constructions. « *Cette figure très appréciée des architectes a fini par l'être moins des habitants, car elle renvoyait une image un peu dure.* » La Samoa mise donc sur davantage de variété architecturale. Pour le quartier République, le découpage parcellaire fin a été le support d'une diversité de programmes et d'échelles, susceptibles de casser une part du ressenti négatif.
« *Il y a tout un imaginaire de la ville dense… À nous de produire de la beauté à travers des formes, des lignes de fuite, la qualité de l'acte architectural* », conclut Florent Sainte Fare Garnot. ■

1/Not in my backyard, « *Pas dans mon jardin* ».

Urbanisme n°441, Rodolphe Casso. Et si les petits propriétaires fonciers avaient un rôle à jouer ?

« ET SI LES PETITS PROPRIÉTAIRES FONCIERS AVAIENT UN RÔLE À JOUER ? »

Propos recueillis par *Rodolphe Casso*

Benjamin Aubry, cofondateur de la société iudo, accompagne les particuliers dans leurs démarches de valorisation et de transformation de leurs actifs, pour réaliser de petites opérations immobilières.

Quel est le concept de iudo et comment vous est venue l'idée ?

Je suis architecte de formation et j'ai moi-même grandi dans un pavillon. Bien que durant mes études on abordait très peu le sujet de l'avenir des quartiers pavillonnaires, j'y ai toujours porté un intérêt très fort. Peut-être était-ce parce que j'ai habité à côté du plateau de Saclay, où je voyais des chantiers en plein milieu des champs, pendant que le reste du territoire était quelque peu délaissé, avec de plus en plus de propriétaires vieillissants, vivants seuls dans des maisons trop grandes. À cette époque, on parlait déjà pourtant de « refaire la ville sur la ville ». Un des déclics a été, notamment, quand mon père a transformé une partie de la maison en appartements après le départ des enfants. Ce phénomène était loin d'être isolé, beaucoup de voisins faisaient ça, mais bien souvent sans déclaration, et surtout sans réel accompagnement. Un autre moment important pour moi a été ma rencontre avec le Japon, où j'ai étudié et séjourné à plusieurs reprises. Je me suis beaucoup intéressé à la vitalité et au métabolisme des villes nippones, composées essentiellement de petits terrains et d'anciens lotissements. Là-bas, il est très ordinaire de voir des rues où cohabitent maisons, petits collectifs de quelques logements, commerces et activités. Ces opérations reposent sur une grande diversité d'opérateurs, parmi lesquels les petits propriétaires jouent un rôle majeur.

Le concept de iudo est donc né de ces expériences : et si les petits propriétaires fonciers avaient un rôle à jouer dans la fabrique de la ville ? Et si on les accompagnait dans des démarches de valorisation, de transformation de leurs actifs pour réaliser de petites opérations immobilières ?

À la suite d'un appel à projets du Pavillon de l'Arsenal, le premier « FAIRE Paris », nous avons pu réaliser une expérimentation pour tester *in situ*, avec des propriétaires volontaires, les possibilités d'évolution de leur foncier. Cette expérimentation a permis de confirmer deux choses : d'une part, qu'il existe une véritable demande, d'autre part, qu'il est nécessaire pour cela de construire un service complet, qui croise compétences architecturales, financières, juridiques, patrimoniales… C'est de là qu'est né iudo.

Vous avez lancé une application, qui est votre outil phare. Comment fonctionne-t-elle ?

Au début, c'était un outil de productivité interne, destiné à capitaliser sur la collecte des données préalables à toute opération et en particulier les règles PLU *[plan local d'urbanisme, ndlr]*. Si les PLU sont non seulement de plus en plus complexes et touffus, ils peuvent constituer, bien souvent, un obstacle majeur pour la faisabilité de petites opérations de transformation-densification. Parmi la multiplicité des règles qui peuvent exister, le stationnement peut composer un frein majeur. Lorsque l'on doit créer une, deux, voire trois places par logement, cela rend les opérations souvent quasi impossibles. Avant d'aller plus loin, il est donc impératif d'identifier le plus en amont possible les différentes réglementations applicables. Nous avons pour cela créé un « encodeur » des règles PLU, qui nous a permis de constituer une base de données couvrant plus de 4 000 zones à ce jour. Nous avons également construit un outil d'IA, ChatPLU, permettant d'interroger directement les règles applicables à une parcelle. Cet outil est aujourd'hui accessible à tous, particuliers comme professionnels, avec une partie gratuite et une partie payante. Il s'agit en quelque sorte d'un « Super Géoportail augmenté » qui permet d'économiser plusieurs heures de travail en centralisant toutes les données essentielles avant de commencer un projet. Rendre ces informations plus accessibles et démocratiques est une condition nécessaire si l'on veut que davantage d'initiatives voient le jour. Enfin, depuis quelques mois, nous développons avec notre nouveau partenaire, Publilegal, de nouveaux projets, notamment à l'adresse des collectivités.

iudo a été fondée en 2018, soit bien avant la loi climat et résilience et le ZAN (« zéro artificialisation nette »). Aviez-vous senti le vent tourner ?

Non, pas du tout. Comme dit au début, iudo est née d'une vision sur la manière dont les quartiers pavillonnaires pouvaient évoluer, dans une logique *bottom-up*. Pour de multiples raisons, le modèle de la promotion n'était pas adapté pour intervenir dans ces tissus, car il nécessite souvent de passer par des démolitions et des remembrements, pas toujours souhaitables. Finalement, le ZAN a permis de conforter notre positionnement et la nécessité de penser d'autres modèles et formes de densité. Il nous a permis également de ne plus passer des heures à expliquer l'enjeu et la nécessité de densifier les quartiers pavillonnaires, qui représentent plus de 60 % des espaces urbanisés en France.

Quels sont les cas de figure les plus fréquents sur lesquels vous travaillez ?

Nous travaillons plutôt sur des espaces métropolitains, tels que le Grand Paris. La plupart du temps, ces tissus ont déjà connu par le passé des phénomènes de divisions foncières. Les terrains sont donc généralement assez petits et il y a un enjeu fort à préserver les jardins. Le principe du Bimby [Build in my backyard, *« Construire dans mon jardin »*] ne paraissait donc pas toujours adapté. Qui plus est, la plupart des PLU interdisent les constructions en fond de parcelle. Sans être dogmatique, nous privilégions une approche qui repose plus sur la transformation, l'optimisation et la surélévation des espaces déjà bâtis, à l'initiative du propriétaire. Ce dernier a un avantage considérable : il n'a pas à refinancer le foncier, ce qui lui permet donc une économie entre 30 et 70 % selon le projet. La plupart des clients que nous accompagnons sont dans des moments de transition. Il peut s'agir en majorité de personnes retraitées ou proches de la retraite, dont la maison est devenue trop grande, de personnes qui viennent d'acheter ou alors qui viennent d'hériter et souhaitent voir ce qu'elles peuvent faire. Dans la majorité des cas, il s'agit d'investissement locatif, bien qu'il puisse y avoir des mixtes avec de la vente. À terme, les logements créés pourront être transmis ou vendus et se transformer ainsi en copropriété.

Des exemples concrets ?

Aux Lilas, en Seine-Saint-Denis, nous avons accompagné les propriétaires d'une grande maison de 200 m². Le projet a consisté à la diviser en trois logements : le corps de la maison principale, conservé par les propriétaires, et deux appartements indépendants, aujourd'hui mis en location. Bien qu'apparemment simple, cette opération a nécessité une certaine ingénierie juridique et architecturale. Une autre opération à Malakoff, dans les Hauts-de-Seine, concernait des secundo-accédants, qui avaient acheté une toute petite maison dans le but d'y faire des travaux. On y a ajouté un appartement indépendant en surélévation du garage, qui leur permet aujourd'hui de couvrir 60 % de leurs mensualités d'emprunt grâce aux revenus locatifs.

Quels sont les profils que vous accompagnez généralement ?

Il y a trois profils principaux. Tout d'abord, des personnes en mobilité résidentielle qui, avant d'emménager, vont se dire : *« Quelles sont les opportunités que m'offre mon achat ? Est-ce que je peux l'optimiser ? »* Ensuite, des gens en transition résidentielle, les enfants sont partis, la question de la retraite commence à se poser et, avec elle, vient la question du patrimoine : *« Est-ce que je déménage ou pas ? Comment envisager mon avenir ? »* Enfin, il y a le profil des héritiers, qui, souvent, se demandent s'il y a un potentiel de transformation, plutôt que de vendre directement le bien.

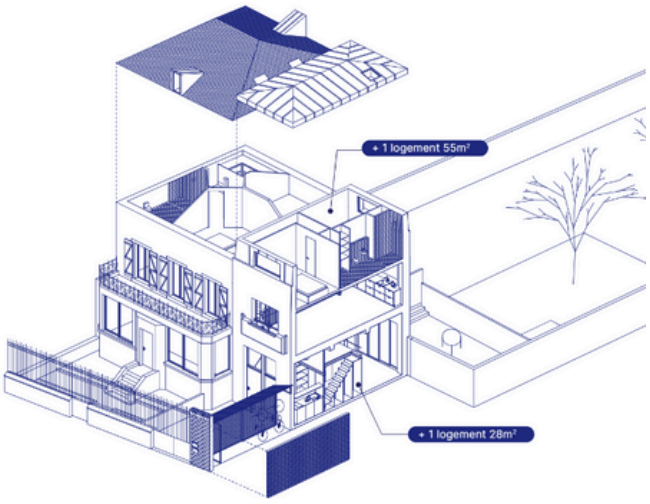
Combien de projets avez-vous réalisés à ce jour ?

Nous avons accompagné beaucoup de personnes mais, pour être honnête, nous avons un faible taux de transformation. La première raison concerne les règles de stationnement, comme mentionné précédemment. S'il existe des dérogations possibles au Code de l'urbanisme, permettant l'acquisition des places de stationnement à proximité, le marché du parking mutualisé reste sous-développé et les opportunités sont rares. La deuxième raison est le sujet de l'accès aux financements. Même si les projets sont généralement très rentables, il n'existe pas, en l'état, de système de prêts adaptés, ni d'aides ou de subventions.

Vous affirmez qu'il y a près de 94 000 ha de petites parcelles appartenant à des particuliers en Ile-de-France. Comment avez-vous quantifié cette surface ?

Ce chiffre est issu des données des modes d'occupation des sols produites par L'Institut Paris Region : 94 000 ha, cela représente 9 fois la surface de Paris intra-muros ! On peut d'ailleurs en prendre la mesure lorsqu'on regarde la ville d'en haut : le pavillonnaire est omniprésent. C'est la matière première de la ville aujourd'hui. On ne peut donc concevoir l'avenir de la ville sans penser à la question de son évolution. Il est nécessaire de construire de nouveaux imaginaires, mais aussi, et surtout, de nouveaux modèles et outils, comme nous le faisons actuellement avec Grand Paris Aménagement. Il s'agit, en somme, de sortir de cette fameuse logique de « zoning » pour arriver à cet objectif de ville de proximité, décarbonée. Il y a là un magnifique potentiel pour faire une ville désirable, durable, démocratique. ■

Représentation axonométrique d'un projet de rénovation/division d'une grande maison en trois logements aux Lilas. (Arch. : Erwan Bonduelle Architecture ; AMO : iudo.)
© iudo



Urbanisme n°441, Bernard Reichen. Pour un urbanisme de stratification territoriale.

POUR UN URBANISME DE STRATIFICATION TERRITORIALE

Bernard Reichen

L'architecte-urbaniste Bernard Reichen, cofondateur de l'agence Reichen et Robert (Carta Reichen et Robert associés), illustre les questions du « déjà-là », du projet urbain et de l'échelle territoriale à travers trois exemples très différents, en Allemagne, en France et au Maroc.

Densité ! Comment un mot, un fondement de la ville « constituée » et par conséquent des cultures urbaines, a pu être rejeté au point d'incarner les maux de notre société ? Ce syndrome, on en pressent les contours quand un sentiment d'oppression (*« Cette ville est devenue invivable ! »*) se conjugue avec un sentiment de dépossession (*« Cette ville n'est plus la mienne ! »*). Paradoxalement, ce mal-être n'est plus seulement lié aux problématiques de la ville dense, c'est un fait métropolitain qui touche aussi la ville proliférante produite par des décennies d'étalement urbain. Ce sentiment de désamour, on peut ensuite en comprendre les racines au regard de deux évolutions sociétales qui conditionnent la façon d'habiter la ville autant que celle de la mettre en œuvre.

Un premier constat nous dit que si dans les années d'après-guerre, l'espace a changé plus vite que la société, c'est maintenant la société qui évolue plus vite que l'espace. L'équilibre entre un « urbanisme des tracés » et ce qu'on appellera plus tard « un urbanisme des modes de vie » s'en trouve inversé. Cet effet de balancier n'a fait que s'amplifier jusqu'à renvoyer au second plan la notion même de projet urbain. Se développait alors l'idée que les tracés n'étaient plus la question, en oubliant que dans l'histoire, ce sont les liens physiques, devenus des liens sociaux, qui font patrimoine.

Une seconde évolution s'énonçait dans l'idée que *« nous sommes passés d'une société de projet commun à une société de risque partagé*[1] *»*. Cette transformation, peu remarquée alors, nous l'avons vue s'amplifier au fil d'une mondialisation mal vécue, du constat des ravages du réchauffement climatique, des développements des réseaux sociaux et, plus récemment, d'une pandémie inédite. Autant d'évènements mondiaux, voulus par personne mais partagés par tous, qui ont rendu compliquée l'idée de se projeter dans le futur. Dans un même temps, la recherche d'une densité vertueuse a suivi son chemin sans pour autant s'affranchir d'une logique de zone. Dans ce cadre fermé, l'urbanisme s'est focalisé durablement sur la production et l'optimisation des droits à construire. La ville s'est densifiée là où elle était déjà dense, les continuités naturelles ont été rompues et l'artificialisation des sols s'est amplifiée.

Dans cette ère fonctionnaliste, c'est une tout autre démarche que nous avons empruntée. En abordant la question du réemploi du bâti et des territoires, frappés par une désindustrialisation (que par ailleurs on peut juger aujourd'hui comme brutale et peu conséquente), nous avons fait un pas de côté. Le « déjà-là » et le « faire avec », pratiques totalement marginales à l'époque, sont devenus pour nous un mode de pensée qui sonnait le glas du zonage et des pratiques de la table rase. Comment ensuite, à partir de ces nouveaux paradigmes, aborder les questions plus larges du projet urbain et de l'échelle territoriale ? Trois projets, différents par leur nature, leur localisation et le rôle que nous allons y jouer, vont nous donner cette chance.

Dans les années 1980 : l'IBA de la Ruhr, en Allemagne

Dans l'une des régions les plus peuplées du monde, ce projet associe la dépollution d'un territoire, la restauration des paysages et la préservation du patrimoine industriel. Sur cette base, 90 ensembles bâtis urbano-architecturaux sont développés et incarnent l'esprit de l'exposition internationale d'architecture. Enfin un *radweg* (autoroute à vélos), conjugué avec la création du parc linéaire de l'IBA Emscher Park (1989-1999), relie ensuite ces projets sur plus de 200 kilomètres. Un dispositif urbain autonome et de grande ampleur réinvente l'art des tracés et relie toutes les grandes villes de la Ruhr. Il n'a pas pour objet d'être un projet urbain global traitant les maux d'une grande région sinistrée mais de redonner une fierté à ses habitants. Réaliser l'un de ces 90 projets (le TZU,

La route de la Mer, Métropole de Montpellier (SA3M).
Photo : Carta-Reichen et Robert Associés

centre technologique pour la gestion de la protection de l'environnement d'Oberhausen), c'était entrer pendant dix ans dans un processus unique de compagnonnage, associant l'échelle territoriale, le projet urbain et le projet architectural.

Au début des années 2000 : le SCoT « projet » de Montpellier

Établi sur 31 communes, la cohérence territoriale y est pensée par emboîtement des échelles et des problématiques. Ce projet, nous l'avons placé sous le signe de « l'inversion du regard » : considérer l'action urbaine dans une vision allant de l'extérieur vers le centre, et de la nature vers le bâti. Dans un maillage d'espaces naturels et de réseaux de tramways, un autre volet du projet aborde la question de la densité raisonnée. Un ensemble de zones d'intensité compose une forme urbaine hiérarchisée et resitue la question de la densité à l'échelle du territoire. Douze sites emblématiques vont ensuite servir de laboratoire urbain territorial. Sur 350 ha pour 1 000 000 de m², c'est la route de la mer que nous avons développée.

En 2008 : l'ancien aéroport d'Anfa, à Casablanca

À la même époque, nous installons une agence au Maroc pour aborder la question de l'urbanisation des grands territoires et, en particulier, la transformation de l'ancien aéroport de Casablanca. Sur 350 ha, pour 4 200 000 m² développés, il s'agissait de créer un pôle urbain qui soit à la fois local, métropolitain et rayonnant, en intégrant en son centre la future place financière du Maroc. Ce projet à grande échelle se situait, de fait, dans la continuité du laboratoire urbain casablancais, incarné, dans sa première époque, par l'esprit des urbanistes localistes du début du XXe siècle. Henri Prost, au Maroc, et Ernest Hébrard, à Thessalonique et Hanoï, y développaient les principes de villes associant un climat (ce que l'on peut interpréter maintenant comme une proto-écologie), une culture (respectant les tracés et les modes de vie existants) et un style : l'Art déco installera la modernité dans ces territoires.

Le projet d'Anfa réinterprète au XXIe siècle les codes fondateurs des cités modernes marocaines. Sur plus de 120 ha, un parc linéaire restitue la géographie du plateau aéroportuaire autour de la ligne des Alizés et des traces d'un ancien oued. Ensuite, six quartiers prennent acte d'une situation de centralité tardive en prolongeant les urbanisations existantes développées autour de l'aéroport et un district central *main street* accueille la place financière et incarne l'économie du rayonnement. Enfin, un remarquable patrimoine aéronautique est conservé et devient aujourd'hui la Cité des Arts. Cette ville hiérarchisée est ensuite stratifiée : une ville basse et active (11 m) accueille la vie sociale, une strate moyenne (27 m) structure la ville horizontale, et une ville haute (60 m/120 m/160 m) traite la question de la grande densité. Dans une conception héliographique, elle prend la forme d'une constellation qui installe et oriente le projet dans le grand paysage. Ces trois projets, totalement différents, ont pourtant les mêmes racines : ils abordent sur le fond les questions territoriales, rompent avec l'esprit de zone, s'ancrent dans des lieux déjà occupés, développent des approches géographiques

et sont conduits selon des modes de gouvernance adaptés à chaque situation et à chaque enjeu. Avec le recul, on peut juger de la validité et de la résilience de ces dispositifs, mais aussi les resituer dans les enjeux d'aujourd'hui à partir des trois problématiques centrales qui les ont guidés : le statut de la nature dans la ville, la relation entre la forme urbaine et la densité, et l'adaptabilité à l'évolution des modes de vie.

Reconstruire la ville sur la ville

« L'inversion du regard » à juste titre est portée aujourd'hui par un cadre réglementaire important, répondant aux exigences du changement climatique. Il est devenu le cœur de l'acte de construire. *A contrario*, on peut dire aussi que l'action urbaine n'a pas véritablement changé de paradigme. La nature en ville est restée un processus d'accompagnement des droits à construire, alors, qu'à l'inverse, c'est le bâti qui devrait s'installer dans une nature continue et structurante. Dit autrement, il ne s'agit plus seulement de reconstruire la ville sur la ville, mais aussi la nature sur la ville. À l'image des parcs linéaires de l'IBA/Ruhr, cette nature devrait être pensée comme un 3e réseau complétant un système viaire « apaisé » et des réseaux de TCSP (transport collectif en site propre), qui ont su conjuguer une démarche inclusive, la maîtrise du temps quotidien et un urbanisme d'embellissement. Le besoin irrésistible de nature exprimé par les habitants et la renaturation, pensée comme un mécanisme réglementaire, doivent devenir un seul et même projet. Aux politiques d'en définir le cadre, et aux urbanistes de lui donner une forme.

Dans la façon de penser et de produire une forme urbaine, la fin de la ville extensive a déplacé les lieux de l'action vers des territoires occupés (à des degrés divers), à défaut d'avoir été urbanisés. Rem Koolhaas, en évoquant cet urbanisme continu et généralisé, que l'on voit aujourd'hui comme un Eldorado, disait *« qu'il n'atteignait la perfection que quand il avait réussi à évacuer l'espace public, à l'image d'une alerte à l'incendie »*. C'est toute la question : comment concevoir et mettre en œuvre un bien commun lisible et désirable incarnant notre époque ? Pour contourner cette question, la tentation est grande d'agir par points, avec des projets plus petits, soutenus par des labels à l'image de « réinventer » les métropoles. C'est une démarche architecturale qui est vouée à l'échec si elle n'est pas supportée par des projets territoriaux capables de produire du contexte en mettant en équation, au cas par cas, les valeurs portées par des sites, des situations et des projets. Cet « urbanisme d'installation », basé sur une maîtrise partielle des sols et associé à des temporalités complexes, ne peut pas se contenter d'une gestion réglementaire. Il est du ressort d'un « urbanisme de projet », dont il faut redéfinir le cadre, les échelles de réflexion et les échelles d'action.

Une stratification du temps présent

Au début de ce siècle, dans les balbutiements de l'ère numérique, c'est l'idée d'un urbanisme des modes de vie, privilégiant les usages par rapport à l'espace, et les théories de l'accélération, prédisant une *« dissociation de l'espace et du temps »*, qui animaient le débat urbain. Ensuite, dans un double mouvement, le temps réel et l'immédiateté sont entrés dans nos vies, alors que la mobilité urbaine s'est transformée et apaisée autour des tramways et du vélo. Nous sommes passés de l'obsession de la vitesse à la maîtrise du temps, et ce sont deux espaces-temps opposés – virtuel/rapide, physique/lent – qui se sont conjugués, pour construire un cadre de vie quotidienne totalement inédit. Un milieu habité peut être vu aujourd'hui comme la superposition d'un ensemble de cercles de sociabilité. À l'origine, il y a la résidence, complétée par un territoire *« à l'échelle de la promenade et de la portée de la voix*[2] *»* . Ensuite, se situe l'échelle de la ville à la carte que chacun compose chaque jour par ses pratiques, ses déplacements et son imaginaire. Au-delà existe un cercle événementiel ou de la célébration, dont on a perçu la force dans le parc et la Halle de La Villette pendant les Jeux olympiques 2024. Dans ce moment très particulier de l'histoire des villes, une société du « seul et ensemble », invente les règles d'une proximité élargie. La réponse spatiale dans une telle situation ne peut être que territoriale et conçue comme un nouveau processus de stratification. Non pas celle du temps long et de la ville de pierres, mais une stratification du temps présent à la fois réelle et virtuelle. Des espaces ouverts et naturels, des démarches de changement d'usage, d'appropriation et d'autoproduction, et des lieux signifiants, diversifiés, contextualisés et inclusifs installés dans une strate urbaine fluide et résiliente. ■

1/ *Zaki Laïdi*, Le Sacre du présent, *Flammarion, 2000.*
2/ *Lewis Mumford*, Technique et civilisation, *Harcourt, 1934.*

Ancien aéroport de Casablanca – Anfa au Maroc.
Photo : Carta-Reichen et Robert Associés

Le Moniteur n°171-172, Réenchanter les zones pavillonnaires : vers une transformation en douceur.

Droit des lotissements et renouveau pavillonnaire : changer les codes avant de modifier le code

L'ambition d'un renouveau pavillonnaire implique bien quelques ajustements juridiques. Mais la densification urbaine n'est pas qu'une affaire technique. Elle suppose surtout de changer de regard sur ces espaces habités pour que puisse s'opérer leur nouvelle appropriation collective. Sans quoi, le combat est perdu d'avance.

Le droit des lotissements est tout juste centenaire. Or, la lecture de la loi du 19 juillet 1924 prouve que les principales bases de ce régime ont été jetées dès l'origine[1]. Elles n'ont guère évolué depuis et le droit des lotissements a toujours conservé la même logique, celle d'un double contrôle.

La situation : le lotissement est un espace sous contrôle

Le fondement de ce régime repose d'abord sur la volonté des pouvoirs publics de contrôler les divisions foncières générant des lots à bâtir. Ce contrôle administratif est d'ailleurs systématique depuis que l'article L. 442-3 du Code de l'urbanisme soumet à déclaration préalable de division tous les lotissements qui échappent au permis d'aménager.

Le régime du lotissement organise ensuite un second contrôle, non plus ponctuel mais permanent. Celui-ci s'applique une fois l'aménagement du lotissement achevé. Il vise à assurer la maîtrise des constructions devant être implantées sur son périmètre. Le lotissement se trouve en effet souvent placé sous un ensemble de servitudes exceptionnelles contenues dans un règlement d'urbanisme particulier applicable dix ans.

Mais le contrôle de l'évolution des constructions et de l'occupation des espaces disponibles en son sein est généralement assuré par un autre biais sur le temps long. Dès lors qu'il existe, le cahier des charges du lotissement instaure des relations conventionnelles entre les colotis dont l'administration n'a pas connaissance.

Au contraire de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dont la suppression emporte la caducité automatique du cahier des charges de cession de terrains, l'achèvement de l'opération de lotissement n'a pas cette conséquence. Il n'est pas qu'un secteur sous contrôle, il est plus exactement un secteur d'autocontrôle de ses occupants. Chaque coloti se trouve en mesure d'invoquer la violation des dispositions d'urbanisme – limitant notamment l'emprise au sol, la densité et la hauteur des constructions – contenues dans le cahier des charges du lotissement. Pour ce faire, il lui reviendra d'introduire une action en violation devant le juge civil dont la sanction peut aller de l'indemnisation à la démolition de la construction litigieuse.

En un mot, le droit du lotissement préserve un équilibre au sens que lui attribuait Julien Gracq dans sa formule restée célèbre : « Le rassurant de l'équilibre, c'est que rien ne bouge.[2] »

L'écueil : penser le renouveau en termes techniques

La citation de Gracq se poursuit de la sorte : « Le vrai de l'équilibre, c'est qu'il suffit d'un souffle pour tout faire bouger. » Ce souffle se fait attendre.

Pour qu'il puisse se produire, faut-il au préalable procéder à une remise en cause intégrale du droit positif des lotissements pour libérer de nouveaux droits à bâtir ? Telle n'est pas notre opinion. L'expérience de la loi ALUR du 24 mars 2014 doit servir de leçon. Le texte, bien qu'ambitieux, n'a pas provoqué la régénération attendue des tissus périurbains. L'étude d'impact du projet de loi avait pourtant bien fixé le cadre : « La densité urbaine de qualité participe à la constitution de la ville durable, à condition qu'elle soit acceptée par les élus et la population ».[3] L'est-elle aujourd'hui plus qu'hier ?

1 Loi du 19 juillet 1924 complétant la loi du 14 mars 1919 concernant les plans d'extension et d'aménagement des villes, JORF n° 197 des 21 et 22 juillet 1924, p. 6538.

2 Julien Gracq, *Le rivage des Syrtes*, Paris, Librairie José Corti, 1951, p. 48.

3 Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (NOR : ETL1313501L/Bleue-1) – étude d'impact, 25 juin 2013, articles 65-67.

La densification des espaces pavillonnaires n'est pas qu'un sujet technique. L'aborder sous ce seul prisme, c'est déjà manquer la cible. Le sujet est avant tout politique. Dès lors, comme tout programme, le renouveau pavillonnaire doit être débattu et non pas seulement décrété.

Dire qu'« on va se battre centimètre par centimètre, mètre carré par mètre carré, pour aller chercher (…) tous les logements possibles avec les dents[4] » ne suffit pas. Au reste, le discours serait davantage apprécié s'il ne faisait pas l'effet d'une répétition. Dans le quart de siècle écoulé depuis la promulgation de la loi SRU, la densification est passée du statut d'incitation à celui d'injonction, pour être finalement présentée comme un combat.

Chacun sait que le sujet est sensible. Mais pourquoi ? Tout simplement parce que c'est l'espace lui-même qui est sensible du fait qu'il est tout à la fois occupé, habité et privatisé.

S'il est nécessaire de changer de méthode, commençons par abandonner les mots habituellement employés. Car les termes usuels pour identifier ces espaces paraissent pour le moins mal choisis. Leur tonalité technique empêche précisément toute approche sensible.

En finir avec l'expression « zone pavillonnaire »

Il faut d'abord en finir avec l'expression « zone pavillonnaire ». Car, comme le soulignent à juste titre Matthieu Gateau et Hervé Marchal[5], peut-on parler d'une « France pavillonnaire » sans lisser à l'extrême les modes de vie de ménages pourtant différents ?

Au surplus, ces très nombreux espaces méritent mieux que l'emploi de ce terme devenu stigmatisant. Ce renvoi au « zoning » trouve son origine dans le règlement graphique – plus connu sous le nom de « plan de zonage » – du document d'urbanisme local : aujourd'hui le plan local d'urbanisme (PLU) et jadis le plan d'occupation des sols.

L'expression « lotissement » est-elle plus enviable ? Elle mériterait d'être réservée à la seule division foncière initiale et ne devrait plus être appliquée à la forme urbaine qui en constitue la résultante. Car elle ramène inexorablement le quartier au type d'opération d'aménagement qui a présidé à sa naissance. Ce faisant, elle bride toute idée de transformation pour l'avenir.

Il faut donc se départir de la sémantique technique et juridique pour mieux saisir ces espaces dans ce qui constitue leur spécificité. De quoi s'agit-il en somme ? D'espaces d'habitat individuel, tout simplement. Ceux-ci sont habités et très majoritairement à usage de résidence principale. Ils constituent des lieux de vie et d'intimité à part entière. Les parcelles des lotissements forment des lieux sensibles, du moins pour leurs occupants. Pour chacun d'eux, le jardin constitue un lieu de refuge, presque primitif, comme Gaston Bachelard l'écrivait à propos de la maison dans La Poétique de l'espace. Citons-le : « La maison vécue n'est pas une boîte inerte. L'espace habité transcende l'espace géométrique ».[6] Une parcelle n'est pas plus un espace géométrique vide. Et cette simple donnée questionne la manière de l'aménager et de la densifier.

L'enjeu : assurer une nouvelle appropriation de l'espace occupé

Or ce que l'on nomme justement la « réurbanisation » des espaces d'habitat individuel implique une nouvelle appropriation. Le terme peut surprendre. Il nous semble toutefois particulièrement adapté.

Dans la langue française, l'« appropriation » recouvre deux sens. Juridiquement, elle se définit comme l'« action de s'approprier une chose, d'en faire sa propriété ».[7] Cette signification première s'applique parfaitement à l'acquisition privée des lots viabilisés par l'aménageur. Didactiquement, le mot signifie aussi « action d'approprier, de rendre propre à un usage, à une destination (adaptation) ». C'est bien dans ce second sens que doit être compris ce qui constitue une nouvelle appropriation, collective cette fois, des espaces périurbains. Elle est justifiée par la raréfaction du foncier constructible.

Cette appropriation collective est déjà à l'œuvre. Son instrument est le document d'urbanisme. L'auteur du schéma de cohérence territoriale (SCoT) est tenu par exemple de fixer des « objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte des transports collectifs » (art. L. 141-7 5° C. urb.).

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU ne peut quant à lui prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés (art. L. 151-5 al. 5 C. Urb.). Si tel n'est pas le cas, tout étalement urbain est normalement proscrit. L'optimisation foncière des espaces pavillonnaires n'est donc plus une option parmi d'autres.

L'auteur d'un PLU est non seulement tenu de localiser les espaces à enjeux mais aussi de rendre possible leur densification quand elle est la bienvenue. Il lui

4 Véronique Crochon, « Crise du logement : Gabriel Attal veut réhabiliter le pavillon », *Le Monde*, 15 février 2024.

5 Mathieu Gateau, Hervé Marchal, *La France pavillonnaire. Enjeux et défis*, Levallois-Perret, Bréal, 2020, 93 p.

6 Gaston Bachelard, *La Poétique de l'espace*, 11e édition, Paris, PUF, Quadrige, 1983, p. 58.

7 Dictionnaire Le Robert.

appartiendra en conséquence de faire un tri. Tous les espaces d'habitat individuel ne sont pas voués à être densifiés. La capacité des réseaux et des voies de desserte doit être vérifiée au préalable, de même que l'impact d'une augmentation de la population sur le fonctionnement de la plupart des services publics locaux (transports, équipements scolaires et médicaux, etc.).

Le droit de l'urbanisme offre à l'administration les moyens de s'assurer que, sur les espaces éligibles à la densification, celle-ci puisse être effectivement opérée. Il est loisible à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme d'engager l'adaptation des servitudes d'urbanisme isolées susceptibles de contrarier les objectifs du document nouvellement approuvé.

Cette prérogative est précisément consacrée à l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme. À l'issue de la procédure d'élaboration du PLU, le maire de la commune peut – ce n'est pas une obligation –, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier par arrêté tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le nouveau document d'urbanisme au regard notamment de la densité maximale de construction. Dans la pratique, ces dispositions ne sont pourtant que très rarement mises en œuvre par les élus locaux. L'appropriation collective des espaces en cause ne demeure dans ce cas qu'un vœu pieux.

Plusieurs raisons concourent à ce phénomène. Le règlement du lotissement tombera de lui-même au dixième anniversaire du permis d'aménager. L'intérêt de son adaptation peut apparaître relatif pour cette raison. Quant au cahier des charges du lotissement, les élus locaux n'en ont pas connaissance généralement. Et si tel est le cas, nombreux sont ceux à préférer s'abstenir d'intervenir de façon autoritaire pour changer la rédaction de ces conventions liant les colotis entre eux dans des rapports de strict droit privé.

Deux pistes d'évolution pourraient être envisagées pour réactiver l'utilisation de l'article L. 442-11. La première consisterait à imposer que dans les – déjà très nombreuses – études devant être menées au cours de l'élaboration du PLU, il soit fait obligation à son auteur de dénombrer les règlements et les cahiers des charges de lotissements opposables sur son territoire. La seconde serait d'ouvrir aux préfets la prérogative jusqu'ici placée dans les mains des seuls élus locaux. Si la densification des espaces urbanisés est d'intérêt général, alors c'est aussi, et peut-être surtout, l'affaire de l'État.

La condition : faciliter les subdivisions foncières par quelques ajustements

La densification des espaces d'habitat individuel doit être enfin facilitée par un jeu de réformes ciblées, notamment au plan fiscal. Au regard des procédures et des formalités, trois pistes d'allégement ou d'amélioration pourraient être étudiées.

La première consiste à écarter ces subdivisions foncières du champ d'application du permis d'aménager. Lorsqu'elle s'applique à des espaces d'habitat individuel, l'opération aura pour maître d'ouvrage un particulier. Puisque son initiative appartient à un non-professionnel, il importe de lui faciliter la tâche. Dès lors que le projet consistera en une subdivision d'un lot bâti, ce détachement d'un nouveau mais unique lot à bâtir ne doit pas être soumis à permis d'aménager même s'il se trouve situé dans les abords d'un monument historique classé ou inscrit.

La deuxième proposition est de ne plus soumettre au vote des colotis des « divisions surnuméraires » au sens de l'article L. 442-12 du Code de l'urbanisme, à savoir les subdivisions de lots provenant eux-mêmes d'un lotissement et conduisant à dépasser le nombre maximum de lots autorisé par le permis d'aménager initial. Dès lors qu'est devenu caduc ce permis d'aménager au jour du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, est-il normal de tenir en référence, comme c'est le cas actuellement, le nombre maximum de lots fixé dans cet acte ? L'article R. 442-21 du Code de l'urbanisme exige pourtant que les colotis du lotissement approuvent à la majorité qualifiée prévue à l'article L. 442-10 toute « division surnuméraire ». Cette règle n'a plus de sens à l'heure de l'appropriation collective de ces espaces.

La troisième et dernière piste consiste à créer les moyens d'une concertation adaptée entre les subdiviseurs et les constructeurs des nouveaux lots. L'espace périurbain est présenté, souvent de façon exagérée, comme un lieu de cohabitation potentiellement conflictuel[8]. Le rôle du droit de l'urbanisme est d'assurer les moyens d'une coopération pacifiée entre les acteurs de la densification. Nous avons déjà eu l'occasion de promouvoir à ce titre la création d'une formalité nouvelle permettant de contrôler en une seule fois la division de l'unité foncière bâtie et la construction du lot détaché[9].

Toutefois, l'examen de ces quelques propositions ne doit pas nous détourner d'un préalable essentiel. Changeons d'abord les codes avec lesquels nous avons l'habitude d'aborder le lotissement avant de modifier le Code de l'urbanisme.

Vincent Le Grand,
Universitaire et consultant en droit de l'urbanisme

8 Voir par exemple : « Vivre en lotissement, l'enfer c'est les autres » (https://lareflexiotheque.e-monsite.com/blog/capsule/la-vie-en-lotissement-mise-a-jour-4-ans-apres.html)

9 Voir : Vincent LE GRAND, « Le lotissement à l'heure de la sobriété foncière : plaidoyer pour la création d'une division-densification », *Revue de Droit Immobilier*, n° 6, juin 2023, p. 332 et s.

"Habiter là ?" - Festival du 1er février au 26 avril 2025

Le festival convoque l'architecture et l'urbanisme au service de la population et du territoire, on y expérimente les manières contemporaines de faire évoluer l'espace public en associant usagers, bénévoles, clients, bénéficiaires, élus, voisins, institutions, collectivités… Un festival pour repenser l'urbanisme rural. Ce festival tente une approche transversale de la décarbonation en mettant en œuvre trois parcours :

-Concertation et chantier
-Art et culture
-Education et formation

Agenda Habiter là, les dates à retenir

16 janvier au 11 mars	Cycle concertation
Samedi 1er février	Spectacle : Quand viendra la vague
Mardi 11 février	Conférence : Agnes Sinaï
16 février au 22 mars	Résidence Art contemporain
22 mars au 26 avril	Exposition : Résidence Art Contemporain
Mardi 25 février	Projection : Problemos
8 au 11 mars	Conversations : collectif d''archi « l'Établi »
Mardi 11 mars	Conférence : Simon Teyssou
11 au 22 mars	Workshop : Collectif LOKAL
7 au 11 avril	MuMo : exposition
14 au 26 avril	Chantier participatif
Samedi 26 avril	Livraison et tour des chantiers
Samedi 26 avril	Concert de clôture : Au Dehors

Pour chaque évènement hors les murs avec ce logo Payaso Loco vous propose un départ du 2-4 «décarboné » c'est à dire à pied ou à vélo ! Nous vous donnons rendez-vous 1h30 avant l'événement au 2-4 pour aller et revenir ensemble. Et apportez votre pique-nique !

Grâce à un partenariat avec les services mobilité de la communauté de communes du Mont des Avaloirs vous pouvez réserver des vélos électriques pour ces trajets.