

COMPTE RENDU DE L'ATELIER DE TRAVAIL DU 11 JUILLET 2024

SUR LES ORIENTATIONS POUR FAVORISER LES NOUVEAUX MODELES D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION SOBRES



SOMMAIRE

I. La concertation pour la révision du SCoT

1. La concertation mise en place pour réviser le SCoT du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire
 - a. Le Schéma de Cohérence territoriale, un document de planification stratégique porté à l'échelle d'un bassin de vie 2
 - b. Une mise en concertation du SCoT, au moment de sa révision 2
2. La concertation auprès des entreprises
 - a. En 2023 : des ateliers entreprises pour débattre des modèles économiques actuels au regard des nécessaires transitions vers plus de sobriété 3
 - b. En 2024 : un atelier avec les acteurs de la fabrique urbaine pour débattre des conditions de faisabilité des nouveaux modèles d'aménagement et de construction sobres 4

II. Les contributions des acteurs de la fabrique urbaine sur les orientations pour favoriser les nouveaux modèles d'aménagement et de construction sobres

1. Sur les orientations pour favoriser les nouveaux modèles d'aménagement sobres en foncier... 5
2. Sur les orientations pour favoriser les nouveaux modes constructifs répondant aux enjeux de santé environnementale et humaine et à l'évolution des besoins sociétaux..... 10

Annexe : participants à l'atelier de travail du 11 juillet 2024..... 14

Partenaires et réseaux..... 15

I. LA CONCERTATION POUR LA REVISION DU SCOT

1. La concertation mise en place pour réviser le SCoT du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire

a. Le Schéma de Cohérence territoriale, un document de planification stratégique porté à l'échelle d'un bassin de vie

Un SCoT rassemble les élus d'un territoire autour d'une vision partagée du développement et définit un projet politique de long terme à l'échelle d'un large bassin de vie.

Élaboré par les élus locaux, le SCoT :

- **Fixe le cadre pour les 20 ans à venir de toutes les questions d'aménagement du territoire.** Il a pour objectif d'assurer la cohérence des politiques publiques afin de satisfaire les besoins immédiats et futurs de la population tout en préservant les ressources pour les prochaines générations (transition écologique et prévention des risques naturels, adaptation au changement climatique...)
- **Définit les conditions d'un développement soutenable dans un souci d'équilibre territorial, de diversité des fonctions urbaines et de préservation de l'environnement.** Il fixe les orientations d'aménagement de l'espace, notamment en matière de préservation de l'environnement, d'organisation des mobilités, de développement urbain, économique et commercial.
- **Constitue un cadre de référence et oriente les documents d'urbanisme et de planification locaux** (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains, etc.). Il intègre et décline l'ensemble des règles et orientations des documents d'échelle supérieure et constitue, en ce sens, un document « pivot » des politiques d'aménagement.

Sur le territoire, les cinq intercommunalités de Nantes Métropole, Saint-Nazaire Agglomération, Erdre et Gesvres, Estuaire et Sillon et Pays de Blain, se sont **regroupées au sein du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire pour porter ensemble ce Schéma de Cohérence Territoriale.** Le Pôle Métropolitain fédère l'ensemble des acteurs autour de l'élaboration de ce document, et en garantit la mise en œuvre.

Le SCoT du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a été adopté en 2016. En 2022, au terme des 6 ans d'application conformément au code de l'urbanisme, ce schéma a fait l'objet d'une évaluation. **Sa révision a été engagée et devrait aboutir en 2025.**

b. Une mise en concertation du SCoT, au moment de sa révision

Le SCoT est élaboré par les élus du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire, en collaboration étroite avec les territoires qui le composent. Une concertation volontariste, animée à l'échelle de l'ensemble du territoire, vise à **enrichir les travaux des élus du SCoT.**

Une première phase de concertation s'est déroulée en 2023, afin d'alimenter les premières réflexions au service du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).

La concertation s'est poursuivie en 2024 au moment d'élaborer le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO.)

Le processus de concertation mis en place s'appuie sur une structuration rigoureuse et transparente, du grand public à une stratégie de cibles, suivant des formats collectifs ou individuels, pour garantir un dialogue enrichi et construit :



Parmi les groupes mobilisés suivant un format collectif, ont été sollicités : les conseils de développement des 5 territoires intercommunaux, des habitants volontaires retenus pour former un « groupe citoyen », un groupe d'élus municipaux, la société civile constituée (associations, fédérations, établissements publics, syndicats professionnels, centres de recherche...) sollicités au travers du « cahier d'acteur », des experts locaux (Agence Régionale de Santé, Groupement d'Intérêt Public Loire Estuaire, Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat, Syndicat Loire Aval) et les entreprises.

Les acteurs économiques ont ainsi été mobilisés lors de plusieurs ateliers organisés avec la CCI Nantes Saint-Nazaire et avec d'autres réseaux d'acteurs impliqués sur les questions d'aménagement et d'urbanisme.

2. La concertation auprès des entreprises

a. En 2023 : des ateliers entreprises pour débattre des modèles économiques actuels au regard des nécessaires transitions vers plus de sobriété

Document disponible : L'avis des entreprises 2023 – mise en révision concertée du SCoT

En 2023, avec la CCI Nantes Saint-Nazaire et l'entreprise Open Lande, le Pôle métropolitain a organisé 3 ateliers territorialisés, à Nantes, Saint-Nazaire et Vigneux-de-Bretagne. Il s'agissait de recueillir l'expression des entrepreneurs du territoire, en particulier dans le contexte de la loi « Climat et résilience » et de l'objectif « Zéro artificialisation nette ». Ont participé 34 entrepreneurs volontaires œuvrant dans des secteurs d'activités variés : industrie, logistique, architecture, conseil en entreprises, grand commerce spécialisé, commerce de détail...

Au stade de l'élaboration du projet d'aménagement stratégique (PAS) socle du futur SCoT, ces ateliers ont permis de recueillir les perceptions, attentes et visions des entrepreneurs participants, lors de débats questionnant les modèles économiques actuels à l'origine de diverses pressions sur les écosystèmes naturels, puis les possibles alternatives « ZAN-compatibles » aux modèles d'aménagements fonciers classiques.

b. En 2024 : un atelier avec les acteurs de la fabrique urbaine pour débattre des conditions de faisabilité des nouveaux modèles

Au stade de l'écriture du document d'orientation et d'objectifs (DOO), le choix a été fait d'interroger plus particulièrement les acteurs locaux de la fabrique urbaine (promoteurs, aménageurs constructeurs, artisans du BTP, architectes, opérateurs commerciaux...), privés mais aussi publics (EPF ou SPL d'aménagement par exemple).

La mobilisation s'est appuyée sur le relai des réseaux d'acteurs locaux. Les acteurs de la fabrique urbaine ont été invités par courrier officiel de la Présidente du Pôle métropolitain, relayé par la CCI Nantes Saint-Nazaire, le Club Immobilier Nantes Atlantique, la Fédération des Professionnels de l'Immobilier des Pays de la Loire et, Novabuild. L'invitation a également été adressée aux autres acteurs qui avaient contribué en 2023 à la mise en révision concertée du SCoT via un « cahier d'acteur ».

29 personnes, aux profils variés, ont participé à cet atelier → [Voir en annexe](#).

Cet atelier d'information et de travail avait un double objectif :

- **Informers les participants**, des orientations décidées par les élus dans le projet d'aménagement stratégique tel que débattu en comité syndical du 14 juin (ambition, exigences, prise en compte des contraintes...) en zoomant plus particulièrement sur les objectifs favorisant les nouveaux modèles d'aménagement et de construction ;
- **Contribuer à la rédaction des orientations** à inscrire dans le document d'orientation et d'objectifs, en déclinaison opérationnelle et réglementaire du PAS, et en tester les conditions de faisabilité.

Un cadre méthodologique a été proposé pour questionner les opérateurs sur la faisabilité d'orientations vers les nouveaux modèles d'aménagement et de construction sobres :

- En introduction, le projet d'aménagement stratégique, ses « objectifs ambitieux, dans une situation sous contrainte », ont été partagés aux participants, en tant que donnée de départ ;
- Plusieurs exemples d'orientations en traduction des objectifs du PAS, leurs ont ensuite été proposés, ce à deux échelles correspondant à deux types d'acteurs : l'échelle territoire > les aménageurs et l'échelle parcelle > les constructeurs ;
- Puis en sous-groupes, les participants ont été invités à s'exprimer individuellement puis collectivement sur les **conditions requises et les outils possibles, pour que chacune des propositions d'orientation soit faisable**. Deux lectures ont été proposées pour cette analyse :
 - La viabilité des modèles économiques : atteinte des équilibres économiques ;
 - La coopération public/privé : coresponsabilité et lisibilité de la trajectoire.

L'atelier a été animé par le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, en partenariat avec la CCI Nantes Saint-Nazaire



II. LES CONTRIBUTIONS DES ACTEURS DE LA FABRIQUE URBAINE sur les orientations pour favoriser les nouveaux modèles d'aménagement et de construction sobres

Légende

En noir sur fond gris : cadre de la réflexion

En couleur sur fond blanc : analyses, propositions et observations des participants

PAS : Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT

DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT

1. Contributions sur les orientations pour « favoriser les nouveaux modèles d'aménagement sobres en foncier »

OBJECTIFS DU PAS	ORIENTATIONS QUI POURRAIENT ETRE INSCRITES DANS LE DOO	CONDITIONS ET OUTILS DE FAISABILITE		AUTRES OBSERVATIONS
		Equilibres économiques ?	Coopération public / privé ?	
<p>Produire des logements accessibles à tous, dans tous les territoires y compris hors grandes agglomérations</p> <p>(1/2)</p>	<p>Intensifier et densifier tout en répondant au mieux aux aspirations des potentiels occupants (propriétaires et locataires)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Faire apparaître les secteurs de densification dans les documents d'urbanisme afin de concentrer l'action des privés sur ces secteurs = meilleure rentabilité de l'opération Densifier dans les centralités, et là où le foncier est le plus contraint et où la rétention foncière est la plus élevée ; attention à ne pas passer à côté de l'objectif de production de logements Financer la rénovation énergétique par la surélévation, permettrait de densifier 	<ul style="list-style-type: none"> Pour densifier il est nécessaire que la puissance publique insuffle en préparant d'abord les secteurs en construisant des équipements et des locaux commerciaux/de service Passer des « Contrats d'aménagement et d'intensification » entre collectivités et opérateurs : mutualisation des objectifs et des réalisations Imposer plus de petits logements (de réels besoins), ce qui permettrait de densifier l'occupation des bâtiments Il existe une demande pour du petit collectif adapté à certains publics. Cependant, il faut que ces opérations soient « vendables » (et pas au prix d'une maison individuelle) d'où l'idée d'effacer le coût du foncier avec un portage public du foncier Acceptabilité des opérations de logement collectif en milieu rural : nécessite une concertation en amont Gros enjeu : augmenter l'usage des logements de plus en plus sous occupés (personne vivant seule en maison, résidences secondaires...) Mais comment faire, face au droit inaliénable de la propriété ? Penser coopération privé/privé = obligatoire demain dans des opérations complexes, intensifiées : ce ne sont pas les mêmes entreprises qui construisent des logements, des commerces ou des bureaux 	<ul style="list-style-type: none"> Problème majeur : la crise du logement Résorber la sous-occupation des logements en proposant des solutions, soit pour inciter à louer son bien immobilier vide, soit pour faire déménager le propriétaire sous occupant son logement Garder à l'esprit que les locataires et les propriétaires sont les futurs usagers

OBJECTIFS DU PAS	ORIENTATIONS QUI POURRAIENT ETRE INSCRITES DANS LE DOO	CONDITIONS ET OUTILS DE FAISABILITE		AUTRES OBSERVATIONS
		Equilibres économiques ?	Coopération public / privé ?	
Produire des logements accessibles à tous, dans tous les territoires y compris hors grandes agglomérations (2/2)	Règle « 1 opération urbaine accordée implique 1 intervention en territoire rural »	<ul style="list-style-type: none"> • Attention à ne pas lier des opérations d'un point de vue financier • Maîtriser le coût du foncier rural proposé par les collectivités • La commercialisation du collectif en périurbain/rural est compliquée : il est moins désirable d'habiter en collectif quand on peut se payer la même chose en maison individuelle 	<ul style="list-style-type: none"> • Ne pas mettre de contraintes réglementaires trop générales : ce genre d'opération « 1 opération urbaine accordée implique 1 intervention en territoire rural » doit s'envisager au cas par cas et donc plutôt faire l'objet de conventions de partenariat • Proposer des banques de projets dans les communes • Proposer un accès au foncier « rural » dès le lancement de l'opération urbaine : liste des fonciers disponibles émise par les collectivités à destination des opérateurs • Instruire les 2 opérations en même temps • La collectivité doit avoir un effet d'entraînement pour réduire le coût du foncier 	<ul style="list-style-type: none"> • Nuance : en rural le prix du foncier n'est pas forcément prohibitif (en comparaison de l'urbain) ; c'est le coût de la construction qui peut freiner. D'où un travail à faire sur la densité qui peut aussi faire des économies d'échelle et réduire le coût de la construction. Mais demeure le problème d'acceptabilité de la densité en milieu rural
	Favoriser l'utilisation de nouveaux outils (ex : modèles dissociant foncier et bâti)	<ul style="list-style-type: none"> • Effacer le coût du foncier par un portage public (foncière publique - EPF) permettant de sortir les opérations à un coût attractif, avec par exemple des foncières publiques pour le développement de « petites copropriétés » 	<ul style="list-style-type: none"> • Impulsion publique nécessaire pour le lancement de ces projets complexes • Augmenter la maîtrise foncière publique pour faciliter l'implication du privé dans ces montages complexes • Développer des outils comme la ZAC multi-site pour pouvoir équilibrer des opérations : avec le renouvellement urbain, on aura à gérer des confettis d'opérations au sein de grands ensembles urbains ; nécessité de lier les opérations entre elles, avec un appui de la collectivité là où l'opération risque d'être déficitaire (cf. portage foncier public) 	
Construire la ville sur la ville, et viser sa densification qualitative et son intensification (1/2)	Massifier le renouvellement urbain : viser un % élevé de fabrique de la ville dans le tissu urbain constitué (SCoT2 : 50% atteint en 2022)	<ul style="list-style-type: none"> • Autoriser plus de mixité programmatique • Libérer les contraintes de stationnement qui consomment du foncier (*) voir focus • Simplifier les règles pour faciliter le renouvellement urbain, car le terrain y est plus contraint 		
	Augmenter le renouvellement urbain, notamment dans les quartiers pavillonnaires	<ul style="list-style-type: none"> • La démarche initiée par Villes Vivantes permettrait d'atteindre cet objectif de renouvellement en zones pavillonnaires • Plafonner les prix de sortie pour permettre la commercialisation des collectifs (Vs logements individuels), donc maîtriser notamment le prix du foncier en amont 	<ul style="list-style-type: none"> • Questionner les règlements de lotissement qui bloquent souvent la densification 	

OBJECTIFS DU PAS	ORIENTATIONS QUI POURRAIENT ETRE INSCRITES DANS LE DOO	CONDITIONS ET OUTILS DE FAISABILITE		AUTRES OBSERVATIONS
		Equilibres économiques ?	Coopération public / privé ?	
Construire la ville sur la ville, et viser sa densification qualitative et son intensification (2/2)	Développer la mixité programmatique des opérations dans les centralités et les quartiers de gare	<ul style="list-style-type: none"> • Nécessité de travailler à l'ilot concernant la mixité programmatique (distincte de la mixité sociale) 	<ul style="list-style-type: none"> • Définir ces secteurs (centralités et quartiers de gare) comme prioritaires pour densifier car ils concentrent les services, les transports, la densité urbaine • Déployer des bâtiments multi-usages pouvant mêler usages privé et public (école, bureaux, commerces, ...) • Faciliter la commercialisation d'opérations en prenant (initiative publique) des baux pour des locaux dans les grosses opérations : permet de lancer le projet et convaincre les investisseurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Les investisseurs sont de plus en plus réticents au lancement d'un projet
	Anticiper les évolutions des besoins, en prévoyant la modularité des aménagements	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir dans les modes constructifs des armatures architecturales qui puissent être modulables dans le temps et devenir facilement un local, ou autre 		
Intensifier et renouveler les secteurs à vocation économique : mutualisation, mixité usages... (1/2)	Encourager l'intensification du foncier et des usages dans les ZAE	<ul style="list-style-type: none"> • Mutualisation : une bonne idée, mais très complexe à mettre en œuvre, car on touche à la propriété • Mutualisation des espaces de parking, des voiries, des espaces de pleine terre 	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place des zonages plus souples • Gisements fonciers en ZAE : mettre en place des outils, et une coopération public-privé pour reprendre la main sur les fonciers disponibles • La collectivité ne doit-elle pas aller au-delà de « l'encouragement » ? : portage, mise en place d'outils... 	<ul style="list-style-type: none"> • Orientation importante car permet de renouveler le foncier et d'éviter l'étalement urbain
	Implanter les activités et commerces dans les centralités pour favoriser l'intensification urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Très difficile : les opérations mixtes avec des commerces de proximité / indépendants en RDC dans des nouveaux programmes en centre-ville sont complexes à monter et l'équation économique est difficile à tenir (ex. opération de Chessé - Prairie aux ducs). Faible rentabilité et faible résilience : vacance + élevée, prix d'acquisition + élevé, porteurs de projet avec moins de chiffre d'affaires qu'une grande enseigne et zone de chalandise réduite... Le modèle économique le plus rentable et le plus résilient reste le retail. • Vouloir à tout prix mettre du commerce en RDC pour animer les centralités n'est pas la bonne solution. Il faut s'assurer qu'il y aura un potentiel économique, que le commerce soit bien regroupé (synergie). Finalement, de nombreux RDC pourront trouver un autre usage : services, professions médicales... voire stationnement... d'où > ne pas imposer trop strictement des destinations en RDC, laisser la possibilité de réversibilité, ou encourager des installations par des règles incitatives (ex. PLUM de Nantes Métropole qui propose de hauteurs de 4 m pour faciliter l'installation d'activité) sans s'enfermer dans des destinations trop ciblées. • Artisanat en RDC / en ville : opération très complexe à sortir et peu adaptée aux contraintes de l'activité (accessibilité, flux, stockage...). 		
	Produire du Logement là où il y a de l'activité économique	<ul style="list-style-type: none"> • Afin de répondre aux objectifs ambitieux de construction, la mixité fonctionnelle peut prendre plusieurs formes : c'est également produire des logements dans des secteurs actuellement plutôt dédiés aux activités économiques : • Les espaces économiques offrent aussi des gisements fonciers pour produire de la ville / du logement (ex. zones d'activités commerciales comme Paridis, ou espaces économiques plus classiques), ce à condition d'avoir une bonne accessibilité (TC), de ne pas créer de difficultés liées aux nuisances (ex. pas en zone industrielle), de ne pas être en site pollué (difficulté de sortir des projets sur anciennes friches industrielles polluées) • Les espaces tertiaires en lisière des « centralités » sont aussi des réservoirs potentiels intéressants : ex secteur Port Boyer/Eraudière où se sont développés des logements à la place de l'ancien siège du Crédit Mutuel. 		

OBJECTIFS DU PAS	ORIENTATIONS QUI POURRAIENT ETRE INSCRITES DANS LE DOO	CONDITIONS ET OUTILS DE FAISABILITE		AUTRES OBSERVATIONS
		Equilibres économiques ?	Coopération public / privé ?	
Intensifier et renouveler les secteurs à vocation économique : mutualisation, mixité usages... (2/2)	Intensifier la production de bâtiments modulables et évolutifs	<ul style="list-style-type: none"> • La modularité et l'évolutivité permet d'assurer une plus longue vie au bâti • Envisager la mutualisation des locaux et des stationnements 	<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir le développement des filières industrielles en s'appuyant sur les acteurs du territoire, ex : chantier naval, matériaux biosourcés) 	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les bâtiments sont évolutifs et modulables, ce n'est qu'une question de règles et d'argent
Aménagements favorables à la santé physique et mentale (Urbanisme favorable à la santé)	Favoriser les mobilités actives : cheminements doux, stationnements vélos	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter la place de la voiture dans les programmes péri-urbains (stationnement très coûteux si en sous-sol, très consommateur d'espace sinon) 	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer grandement l'articulation entre les secteurs de densification et la mobilité au quotidien (mobilité douce et transports en commun) • Offre de stationnement efficace et qualitative indispensable – pôles multimodaux • Lier cheminements doux et trame verte/bleue 	
	Rendre accessibles les espaces verts depuis les aménagements et les constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Cf. : contributions recueillies en lien avec l'objectif « Favoriser des modes constructifs favorables à la santé physique et mentale » (page 11) 		
	Permettre les nouveaux modes d'habiter, réversibles, participatifs	<ul style="list-style-type: none"> • Développer des formes d'habitat spécifiques à certains publics (parcours résidentiels), par exemple : résidences étudiante, maisons seniors • Imposer (?) la réversibilité des usages – aura un surcoût, donc les privés n'iront pas tout seuls 		<ul style="list-style-type: none"> • Importance de pérenniser le parcours résidentiel
Développer la nature en ville	Règle de coefficient de biotope à afficher à l'échelle d'une opération d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> • Coef. de biotope : Difficile à maîtriser dans le temps à l'échelle de l'aménageur, qui n'est pas opérateur lui-même • Ilot/ quartier = plus facile pour développer des espaces verts collectifs de qualité (avec la question de qui entretient sur le long terme) > Règle à privilégier à l'échelle du territoire et moins à l'échelle locale • Règle qui pourrait être adaptée à l'échelle d'un opérateur type Grand Port : possible maîtrise à une échelle plus grande que celle de la parcelle 	<ul style="list-style-type: none"> • Compter les espaces publics dans le total des coefficients de biotope, mais quid de la gestion de ces espaces ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Favorable au principe du coef. de biotope, mais l'outil doit être intelligent alors qu'il peut être contreproductif (les toitures végétalisées ne sont pas une solution !)

Autres idées formulées par les participants, En lien avec les orientations pour « favoriser les nouveaux modèles d'aménagement sobres en foncier »

Focus sur les mobilités :

- La densification en général ne pourra se faire sans revoir nos modes de déplacements, trop consommateurs en foncier
- Il faut être beaucoup plus offensif demain sur les mobilités alternatives à la voiture, le compte n'y est pas, les pistes cyclables dédiées ne sont pas continues /sécurisées de bout en bout, un gros travail reste à faire
- Des solutions doivent être anticipées en matière de mobilité, dans le cas d'une multi polarisation de l'aménagement du territoire

Focus sur le stationnement, en lien avec la massification du renouvellement urbain

- Adapter la règle en fonction des typologies de territoires. Par ex, les zones urbaines (UM) du PLUM ont toutes la même exigence en termes de local vélo, qu'on se situe à Bouaye ou sur l'île de Nantes, alors que les usages et les mobilités sont différents entre ces 2 communes
- Ne pas mettre de normes de stationnement pour le commerce dans les centralités denses (impossible de créer des places dans des zones denses déjà bâties, frein à l'installation et consommation d'espace)
- L'exigence de 2 places de parking par logement en milieu rural semble inadaptée : frein pour certaines opérations de renouvellement urbain
- Mettre un nombre de place de stationnement maximum (plafond) pour limiter la consommation d'espace, plutôt que mettre un minimum (seuil)
- Globalement, avoir des normes de stationnement trop contraignantes est un frein à la densification, au renouvellement urbain et à la nécessaire réversibilité des usages / bâtis
- Encourager la mutualisation entre destination : ex. du projet Paradis qui va mutualiser les stationnements créés entre le logement, le commerce et le tertiaire

2. Contributions sur les orientations pour « favoriser les nouveaux modes constructifs répondant aux enjeux de santé environnementale et humaine et à l'évolution des besoins sociétaux »

OBJECTIFS DU PAS	ORIENTATIONS QUI POURRAIENT ETRE INSCRITES DANS LE DOO	CONDITIONS ET OUTILS DE FAISABILITE		AUTRES OBSERVATIONS
		Equilibrés économiques ?	Coopération public / privé ?	
Atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette	Augmenter la part des espaces naturels / renaturés, dans le tissu urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Compacité des bâtiments ; pleine terre • Difficulté à concilier les coûts des terrains (même les dents creuses) pour construire, en intégrant la part de la pleine terre • Coefficient de biotope surfacique (CBS) : très difficile à appliquer sur des petites surfaces (à la parcelle), et donc non opérant : empêche les projets d'aboutir en posant un problème d'équilibre économique : perte de surface Vs augmentation des coûts et baisse ou stabilisation du prix de vente 	<ul style="list-style-type: none"> • Renaturer en s'appuyant sur une stratégie de renaturation en lien avec le tissu urbain et les projets urbains du secteur • CBS : Prévoir de la souplesse, raisonner au cas par cas, inciter plutôt que contraindre, raisonner à plus grande échelle qu'à la parcelle 	<ul style="list-style-type: none"> • Pondérer la règle en tenant compte de l'évaluation qualitative des espaces verts • Question : comment faire que l'intensification urbaine, ne conduise pas à moins d'espaces naturels en tissu urbain ?
	Intensifier les usages des bâtiments et de leurs alentours	<ul style="list-style-type: none"> • Réduire l'emprise au sol, par des opérations en verticalité • Prévoir une majoration des possibilités de construction (dans certains secteurs ?) 	<ul style="list-style-type: none"> • Construction en mixité des usages : service/commerce/logement • Nécessaire coopération public privé pour faciliter les projets sur le bâti existant • Intégrer le coût de la dépollution en renouvellement urbain, notamment sur les friches industrielles • Attention aux règles de stationnement en cas d'intensification des usages : limiter le nombre de stationnements obligatoires 	<ul style="list-style-type: none"> • Avant d'intensifier, questionner les usages
	Dissocier les réflexions pour atteindre le ZAN, suivant les territoires (urbains, ruraux, littoraux)			
Favoriser des modes constructifs répondant aux besoins des parcours résidentiels des habitants et des entreprises (1/2)	Intégrer systématiquement dans les constructions neuves (habitat et entreprises), une réflexion sur la modularité et la réversibilité pour les usages futurs	<ul style="list-style-type: none"> • « Systématiquement » est trop contraignant, cela risque d'empêcher les opérations : « vœu pieu » qui ne trouve pas de réalité économique généralisable pour le moment • Sortir des usages restrictifs (destination) • Conserver les droits d'urbanisme acquis, dans le cas de changements de destinations des constructions ou de réhabilitations 	<ul style="list-style-type: none"> • Plutôt encourager l'évolution des usages des bâtis, avec des outils juridiques et réglementaires permettant la modularité, par ex : « permis blanc » testé à Bordeaux = ne définit pas de destination d'usage unique, simplifie la démarche de changement de destination 	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter les contraintes des hauteurs, de destinations, faciliter les changements de destination / ventilation des surfaces (éléments intégrés dans bilans constructifs) • Elargir à d'autres parcours que le résidentiel

OBJECTIFS DU PAS	ORIENTATIONS QUI POURRAIENT ETRE INSCRITES DANS LE DOO	CONDITIONS ET OUTILS DE FAISABILITE		AUTRES OBSERVATIONS
		Equilibres économiques ?	Coopération public / privé ?	
Favoriser des modes constructifs répondant aux besoins des parcours résidentiels des habitants et des entreprises (2/2)	Définir des règles permettant des opérations d'habitat participatif (ex. emplacement réservé...)	<ul style="list-style-type: none"> Mixité d'usage parc activité logements Verticaliser les opérations en plateaux modulables sans sous-sol (poteaux, poutres) 		<ul style="list-style-type: none"> Elargir à d'autres formes d'habitat pour tous (avec inclusion mixité)
	Adapter les normes de stationnement pour favoriser la densification tout en tenant compte des usages et besoins	<ul style="list-style-type: none"> Etre plus souple sur la réglementation relative au stationnement : prévoir une fourchette de places obligatoires [seuils mini – maxi] et des conditions (« sous réserve de disposer d'un TC à ? min à pied par ex) tout en raisonnant à l'échelle d'un quartier ou d'une OAP 		
Favoriser des modes constructifs favorables à la santé physique et mentale (Urbanisme favorable à la santé)	Rendre obligatoire la visibilité / l'accès à des espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> Dans le permis, demander une vue depuis l'intérieur du logement, vers l'extérieur 	<ul style="list-style-type: none"> Rendre obligatoire plutôt l'intégration des espaces verts dans la conception des nouveaux bâtiments (bureaux, logements) Obligation de replanter du local/Troc de plantes avec les municipalités Veiller à l'appropriation des espaces verts par les usagers (=> rôle de la collectivité ?) 	<ul style="list-style-type: none"> Raisonner en bilan carbone global, intégrant les coûts carbone par ex liés au transport pour la création des espaces verts (ex : faire venir un arbre d'Allemagne ?!)
	Prévoir des extérieurs privatifs appropriables pour les opérations d'habitat collectif et d'activités	<ul style="list-style-type: none"> Distancer les immeubles Fractionner l'usage domicile/face sud et travail/face nord 	<ul style="list-style-type: none"> Identifier et travailler des ilots à densifier <ul style="list-style-type: none"> → Public / Privé → Logements / Activités 	
	Intégrer la bonne qualité des usages dans la conception et la construction des bâtiments (intimité, bon éclairage naturel, insonorisation, ventilation, etc.)			<ul style="list-style-type: none"> En quoi une telle orientation relève-t-elle du SCoT ? (considérée comme « hors sujet »)
	Elargir l'approche santé aux bâtiments existants		<ul style="list-style-type: none"> Encourager (?) l'identification des potentialités d'évolution / d'adaptation du bâti existant, à la santé 	
	Encourager la mixité fonctionnelle, pour limiter les déplacements domicile travail			

OBJECTIFS DU PAS	ORIENTATIONS QUI POURRAIENT ETRE INSCRITES DANS LE DOO	CONDITIONS ET OUTILS DE FAISABILITE		AUTRES OBSERVATIONS
		Equilibres économiques ?	Coopération public / privé ?	
Améliorer la sobriété et l'efficacité énergétique dans la construction / rénovation	A horizon 2050 à l'échelle du territoire, tendre vers une part d'utilisation des matériaux biosourcés et géosourcés de 60% dans la construction neuve et la rénovation	<ul style="list-style-type: none"> • Difficulté à intégrer ces matériaux car pose des problèmes de coûts : les opérations intégrant le biosourcé sont souvent plus chères 		
	Construction neuve : systématiser le recours aux matériaux bio/géosourcés dans les opérations ; Ex : 2025-30 : 1 lot min / opération ; 2030-40 : 2 lots min / opération, dont 1 structurant (structure, charpente, isolation,...) ; 2040-50 : 3 lots min / opération, dont 1 structurant	<ul style="list-style-type: none"> • Disponibilité des matériaux ? • Coût des matériaux ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Problématique de filière : le coût plus élevé est lié au manque de structuration des filières > nécessité d'accompagner les filières 	<p>Accompagnement filières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Subventionner les porteurs de projets biosourcé ? • Mobiliser les ressources locales • Mettre en réseau les acteurs
	Réhabilitation : systématiser le recours aux matériaux bio/géosourcés dans les opérations : au moins 1 lot/ opération, avec un seuil minimal de 35 kg/m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Orientations redondantes avec des textes qui régissent déjà la profession (ex : RE 2020...) • Donner aux promoteurs / bailleurs, des objectifs à atteindre, sans imposer les moyens pour les atteindre ; ne pas s'enfermer dans des modalités : les techniques évoluent très vite et certains modes constructifs peuvent évoluer et devenir vertueux 		
	Mettre en place des accompagnements opérationnels à ces transitions	<ul style="list-style-type: none"> • Soutien à la structuration et au développement des filières locales • Soutien aux territoires 	<ul style="list-style-type: none"> • Charte publique/privée d'accompagnement à l'utilisation des matériaux bio/ géosourcés • Accompagner le circuit déchetterie, pour la réhabilitation comme pour la construction 	

Autres idées formulées par les participants, En lien avec les orientations pour « favoriser les nouveaux modes constructifs répondant aux enjeux de santé environnementale et humaine et à l'évolution des besoins sociétaux »

Inciter, accompagner

- Prévoir des expérimentations et des retours des expériences effectives
- Inciter plutôt que contraindre (ex : « *bonus si...* »), introduire de la souplesse dans la formulation des règles, pour pouvoir s'adapter au cas par cas

Privilégier une approche globale des enjeux et des réflexions

- Faire le lien avec le sujet des transports et des déplacements (problématique des parkings et des modes de déplacements multiples) et avec le sujet de l'énergie
- Interaction / croisement des réflexions d'autres acteurs de la fabrique urbaine (NOVABUILD, NANTES METROPOLE) + Autres schémas d'aménagement (SRADDET...)

Bien calibrer les règles : complémentarité, échelle, pertinence

- Ne pas ajouter de nouvelles règles à des règles déjà existantes, dans la loi (ex : RE2020), dans les autres documents d'urbanisme – PLU, etc. (ex : coef de biotope)
- Fixer des règles qui portent sur des objectifs, et non pas sur les modalités pour les atteindre (ex : biosourcé) : les moyens pour atteindre les objectifs sont soit de la responsabilité des opérateurs, soit à inscrire dans des règlements plus précis et locaux
- Privilégier des règles qui s'appliquent à une échelle plus large que celle de la parcelle ou de l'opération :
 - C'est à une échelle plus large que des solutions peuvent être trouvées, que ce soit en termes d'équilibre économique ou de coopération public-privé
 - Des règles trop précises sur les opérations, sont trop contraignantes, souvent inadaptées et empêchent les projets de sortir
- Questionnement sur les possibles « hors sujet », par exemple « *Intégrer la bonne qualité des usages dans la conception et la construction des bâtiments (intimité, bon éclairage naturel, insonorisation, ventilation, etc.)* » : en quoi cela relève-t-il du SCoT ? Quelle plus-value / redondance par rapport à d'autres réglementations existantes ?

ANNEXE

PARTICIPANTS A L'ATELIER DE TRAVAIL DU 11 JUILLET 2024

Prénom NOM	Fonction	Structure
Thibault ADVENARD	Responsable développement et montage	Presqu'île investissement
Virginie BARRE	Directrice de l'immobilier	Groupe Chessé
Alexandre BOCQUET	Directeur de développement	CARREFOUR
Daniel BOUYER	Vice-Président en charge de l'urbanisme	CCI
Anaëlle CHARTIER	Responsable de programme	PARIS GESTION
Anne DAVY	Avocate associée (droit public, urbanisme, environnement)	Adden avocats Grand Ouest
Raphaël DUEE	Président	Atelier 7hz - BE Acoustique
Jérémy GICQUEL	Responsable développement immobilier	Lidl France service immobilier
Hubert GOUPIL DE BOUILLE	Chef de projet	PARIS GESTION
Marc-Antoine GUILBAULT	Responsable développement	GROUPE LAUNAY - Pays de la Loire
Benoit JURET	Manager projets urbains	Membre CINA
Emmanuelle LE FLOC'H	Présidente	Sogimmo - promotion immobilière
Irène LEI	Responsable Pôle Tertiaire Grands Projets	Lidl France service immobilier
Yann LE MESTRE	Directeur Territoire 44/56	ESPACIL ACCESSION
Arnaud LERENARD	Architecte en titre	[Arch-ER] Agence d'Architecture
Nicolas MALIN	Gérant	SARL Geode
Delphine MARIE	Déléguée générale	CINA
Ronan MARJOLET	Responsable Études et Développement	EPF de Loire-Atlantique
Pierre MARTIN	Responsable Développement	FABRIK CONSTRUCTION GLOBALE
Julien MATECKI	Délégué Général Adjoint	FFB Loire Atlantique
Leila MELLIER	Dirigeante	Groupe Locaux Bureaux Commerces
Matthieu NEDONCHELLE	Directeur général	CISN
Patrick PAILLOUX	Délégué Régional	FPI
Anthony PONSAT	Responsable de programme immobilier	Lidl France service immobilier
Eric REMONTÉ	Architecte Gérant	[Arch-ER] Agence d'Architecture
Mélanie ROLE	Responsable de Pôle	Loire Atlantique Développement
Cédric SIMONNEAU	Architecte	ARCHIMAGE ET ASSOCIES
Emilie SOL	Responsable développement	Groupe CIF
Romain THOBIE	Responsable développement	GROUPE LAUNAY -Pays de la Loire

Inscrits excusés

Jean-Frédéric BRUN	Directeur du Développement	NACARAT
Eric GERARD	Directeur Général	ICEO
Eve NICOLAS	Avocate associée	Racine avocats
Cécile ROBINO	Directrice de Programmes	NHOOD

PARTENAIRES ET RESEAUX

Ateliers de concertation et restitution des ateliers réalisés en partenariat avec :



Et avec le relai de mobilisation de :

