

Notre patrimoine a de l'avenir



LES AMBITIONS D'AMÉNAGEMENT

*6 principes responsables,
adaptés, évolutifs
et partagés*



édito

//// « (A)MÉNAGER LE TERRITOIRE DU PARC »

Penser l'aménagement au sein du Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine, c'est reconnaître la valeur et la fragilité de ses patrimoines naturels, paysagers et culturels. C'est aussi faire évoluer nos pratiques pour la préservation, la vitalité et la résilience du territoire face aux effets du réchauffement climatique et à l'effondrement de la biodiversité.

Conduire un projet à fort impact environnemental dans notre Parc nécessite, au-delà du respect de la réglementation, de miser sur la qualité du projet pour y arriver. C'est aussi chercher à donner une véritable plus-value à chaque action, qu'elle soit en milieu rural ou urbain, à petite ou grande échelle, dans le cadre d'un portage public ou privé...

Avec ce guide, le Parc propose d'aider ses adhérents à concilier transition écologique et accueil d'équipements au service du territoire et de ses habitants. Dans notre nouvelle charte, les signataires s'engagent à décliner plusieurs principes d'aménagement comme cadre de référence méthodologique pour concevoir leurs projets. Ce guide incite élus, techniciens, mais aussi entreprises à penser chaque phase de projet en croisant les enjeux pour renforcer la robustesse et l'attractivité du territoire.

Le respect de l'intégrité patrimoniale, la réversibilité, la diversification des portages fonciers, la gouvernance partagée, la co-production économique et la participation financière locale : voilà les 6 grands axes que nous vous proposons d'explorer. L'objectif de ce guide est d'explicitier ces principes et d'illustrer la façon de les mettre en œuvre.

Je suis convaincue que ce document trouvera une utilité certaine auprès de nombreux porteurs de projets. Nous le ferons vivre dans la durée, fort des opérations qui ne manqueront pas d'être conduites sur notre beau territoire.

Sophie Tubiana
*Présidente du Parc naturel régional
Loire-Anjou-Touraine*

sommaire

MÉTHODE ET OBJECTIFS 4

Contexte 4

Le rôle du Parc et types de projets concernés 5

Méthode et objectifs du guide 6

L'outil "jauge d'évaluation" 7

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT 9

1- Respect de l'intégrité des patrimoines remarquables 10

2- Réversibilité des aménagements 12

3- Gouvernance partagée et ouverte 14

4- Co-production économique et sociétale 16

5- Diversification des dispositifs de portage foncier 18

6- Participation financière locale 20

CAS D'ÉTUDE 23

Projet agrivoltaïque de Panzoult 24

Lotissement de La Breille-les-Pins 26

CONCLUSION 29

Glossaire 30

Acronymes 31

MÉTHODE & OBJECTIFS

Contexte

Six ambitions d'aménagement sont présentées dans ce guide. Elles déclinent les quatre principes exprimés dans la charte du Parc. Le principe de « l'analyse des retombées locales du cycle de vie des projets » a été scindé en trois principes plus opérationnels : la « gouvernance partagée et ouverte », la « co-production économique et sociétale » et la « participation financière locale ». Ils ont vocation à être

pris en compte le plus en amont possible, dès la **démarche de conception** des projets. L'objectif étant que l'application de ces principes dans l'élaboration des projets puisse initier des pratiques d'aménagement de qualité sur le territoire du Parc. Ils sont une **approche de l'aménagement** qui répond à la nécessité d'adaptation aux enjeux de transition écologique et sociétale sur le territoire du Parc.

Aménager ou ménager ?

Intégrer ces six axes de travail dans chaque projet vise plus de sobriété dans les pratiques d'aménagement, moins d'impacts sur l'environnement et le cadre de vie, et plus de partage (financier, social et en gouvernance).

C'est la robustesse de chaque projet et du territoire en général qui est en jeu. Aménager, oui, mais surtout ménager les sites et les ressources pour garantir leur résilience.

Quels projets sont concernés ?

Ces principes peuvent être appliqués à chaque type de projet d'aménagement. Néanmoins, la diversité des typologies implique qu'un ou plusieurs principes soient difficiles à mettre en œuvre de manière effective dans le projet, par la nature même du projet, ou au regard du site sur lequel il s'implante.

Sont concernées les typologies d'aménagement suivantes (de façon non exhaustive) :

- **Aménagements urbains et fonciers** (lotissements, ZAC, renouvellement urbain, projets immobiliers, bâtiments publics, espaces publics...) ;

- **Activités économiques, industrielles et artisanales** (usines, zones industrielles, plateformes, bâtiments agricoles, serres horticoles, installations ICPE, carrières et zones d'extraction, sites de déchets...) ;

- **Projets de production énergétique** (photovoltaïque au sol, agrivoltaïsme, méthanisation, chaufferies, stockage d'énergie...) ;

- **Infrastructures linéaires et de mobilité** (aménagements routiers, voies de circulation douce, parkings...) ;

- **Aménagements de tourisme et de loisirs** (campings, parcs, sentiers aménagés...).



Le rôle du Parc : accompagner les porteurs de projet

Le Parc est avant tout une structure dédiée au « faire ensemble ». Il joue un rôle actif de soutien technique auprès des acteurs locaux, qu'ils soient publics ou privés. Son ambition est d'accompagner les porteurs de projet, dès les premières phases de conception, afin d'intégrer au mieux les six principes d'aménagement.

Associer les équipes du Parc le plus en amont possible permet d'obtenir un accompagnement personnalisé et de ren-

forcer la qualité des aménagements tout en garantissant leur cohérence avec les valeurs et objectifs de la charte du Parc.

En tant que personne publique associée, le Parc participe à la consultation administrative des procédures d'autorisation environnementale ou d'urbanisme. La prise en compte de ce guide ou la réalisation d'échanges préalables permettront au syndicat une meilleure appropriation des projets.

Unité de méthanisation





Méthode d'élaboration

La démarche de constitution de ce guide s'est appuyée sur une dizaine d'entretiens avec des acteurs du territoire (collectivités, institutions, porteurs de projet privés) et plusieurs comités de rédaction ouverts. Les principes, leur définition, les freins et les leviers à leur mise en œuvre,

ainsi que la forme de ce guide, ont été abordés lors de chacun de ces temps d'échange. Deux projets sur le territoire ont été choisis, en tant que retour d'expérience, pour illustrer l'application des principes. Ils ont été analysés au crible de la jauge d'évaluation.

Objectifs du guide

L'objectif du guide est de permettre aux acteurs (élus, décideurs, agents des collectivités, bureaux d'études, porteurs de projet privés...) souhaitant s'impliquer dans la prise en compte concrète des ambitions du Parc en matière de qualité des projets d'aménagement :

- de comprendre les notions - parfois techniques - soulevées par les principes ;
- de disposer d'un outil simple d'évaluation du niveau d'application de chaque principe dans le projet ;
- d'illustrer la mise en œuvre des principes appliqués à différents types de projet.

Ce guide, au même titre que la charte du Parc, n'est pas opposable de manière réglementaire, et n'a pas vocation à appuyer les décisions de recevabilité d'un projet.

Il encourage et conforte les porteurs de projet dans une démarche qualitative et innovante sur les notions d'aménagement abordées, dans un devoir de cohérence avec la charte.

Clés de lecture

Ainsi, pour chaque principe, le guide présente :

- une définition du principe ;
- l'intérêt à l'application de ce principe ;
- les questions à se poser lors de la démarche pour rechercher les bonnes pratiques ;
- une jauge d'évaluation du niveau d'application du principe dans le projet ;
- des exemples de projets appliquant ce principe, sur le territoire du Parc ou ailleurs.

Les deux « cas d'étude » sont analysés par la suite au regard des principes présentés.

L'OUTIL

Jauge d'évaluation

La jauge d'évaluation a pour vocation d'accompagner les acteurs locaux (élus, techniciens et porteurs de projets) dans l'intégration des six principes d'aménagement. Son objectif premier est de faciliter leur appropriation en offrant un outil clair, pédagogique et incitatif, permettant d'évaluer le niveau de prise en compte des principes dans chaque projet.

En proposant une évaluation progressive, la jauge encourage les porteurs de

projets à dépasser le simple respect des obligations légales pour tendre vers des démarches innovantes et exemplaires.

La jauge d'évaluation vise également à stimuler le dialogue entre les acteurs du territoire et le Parc. Elle permet de clarifier les attentes, d'identifier des pistes d'amélioration et de favoriser la compréhension du projet lorsque celui-ci est présenté au Parc naturel régional. Elle ne se soustrait pas à l'avis du Parc.

BASE LÉGALE

1

Le niveau 1 « Base légale » sert de base commune pour garantir que tous les projets respectent au minimum les exigences prévues par la loi. Il permet d'éviter les impacts négatifs majeurs et de s'assurer que les projets ne contreviennent pas aux

règles fondamentales de protection et d'aménagement du territoire. Ce niveau est le seuil minimal que tout projet se doit de respecter, mais il ne permet pas de répondre aux ambitions portées par le Parc.

BONNE PRATIQUE

2

Le niveau 2 « Bonnes pratiques » représente une volonté d'aller au-delà des obligations légales. À ce stade, les projets intègrent des démarches volontaristes et des initiatives concrètes pour mieux répondre aux enjeux du territoire, mais

restent perfectibles pour atteindre un niveau d'innovation ou d'exemplarité. Atteindre à minima ce niveau permet de répondre aux ambitions portées par le Parc.

INNOVATION

3

Le niveau 3 « Innovation » représente un niveau d'exemplarité et de créativité. À ce stade, les projets repoussent les limites en intégrant des solutions novatrices, collaboratives et durables.

Ces projets servent de référence et inspirent d'autres initiatives sur le territoire, tout en renforçant la résilience écologique, sociale et économique du Parc.



Paysage emblématique du bourguillois



6 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT





RESPECT DE L'INTÉGRITÉ DES PATRIMOINES REMARQUABLES

Le principe de respect de l'intégrité des patrimoines consiste à prévoir, concevoir et réaliser les projets d'aménagement en préservant ce qui fait la richesse et l'identité du territoire du Parc. Le terme « patrimoines » doit ici être entendu au sens large : il englobe le patrimoine bâti et architectural, paysager et culturel, mais aussi naturel, c'est-à-dire les milieux, la biodiversité et les ressources qui composent l'environnement local.

Appliquer ce principe, c'est veiller à ce que les projets ne portent pas atteinte à un site donné, les richesses de son écosystème, de son paysage, de l'identité du lieu, étant irremplaçables. Cela suppose de connaître et comprendre les patrimoines concernés, d'en mesurer la valeur, et de concevoir des aménagements qui respectent leur cohérence, leur continuité, leur fonctionnalité et leur capacité à évoluer sans être dégradés.

Pourquoi ?

Préserver l'intégrité des patrimoines, c'est aussi favoriser la résilience du territoire : ses capacités à s'adapter aux aléas climatiques, à maintenir la biodiversité, et à offrir un cadre de vie de qualité aux habitants. C'est une démarche qui vise à limiter les impacts négatifs, mais aussi à valoriser les atouts existants et à s'appuyer sur eux pour construire des projets plus sobres, plus durables et mieux acceptés par les populations.

Rechercher l'exemplarité dans la mise en œuvre de ce principe, c'est montrer que l'aménagement peut être à la fois créateur de valeur et respectueux du vivant, en protégeant ce qui fait la singularité du territoire du Parc. Ainsi, les patrimoines ne sont plus considérés comme une contrainte avec laquelle composer, mais comme un élément d'enrichissement du projet, vecteur d'attractivité.

Patrimoines « remarquables » ?

Est considéré comme remarquable un élément patrimonial dont les caractéristiques participent à la reconnaissance du territoire classé en Parc naturel régional (PNR). Cela va donc au-delà des listes de protection réglementaire.

Questionnements préalables

- Ai-je pris en compte le patrimoine culturel, paysager et naturel du territoire et du site choisi ?
- Ai-je pris en compte toutes les obligations réglementaires associées à mon projet ?
- Mon projet peut-il être réalisé sur un autre site présentant des enjeux patrimoniaux moindres ?
- Quels sont les acteurs à mobiliser (élus, services de l'État, experts, associations...) ?
- Mon projet contribue-t-il à la préservation ou à la mise en valeur du patrimoine du Parc ?

Définir et respecter l'intégrité des patrimoines

BASE LÉGALE

1

Respect des obligations réglementaires appliquées au projet (ex. : séquence « éviter / réduire / compenser » (ERC), protection des espèces, respect des procédures en site protégé...).



BONNE PRATIQUE

2

Choix d'un site à faible enjeu patrimonial avec pré-diagnostic environnemental, paysager et patrimonial.

Effort et stratégie d'adaptation paysagère et mesures écologiques ERC dépassant les exigences légales.

Prise en compte des expertises locales dès l'émergence du projet.

Mobilisation d'un vrai projet de paysage, au-delà de l'aménagement paysager de « dissimulation ».

INNOVATION

3

Gain net de biodiversité apporté sur le site.

Restauration de continuités écologiques.

Valorisation du patrimoine (ex. : site à valeur pédagogique).

Sécurisation de la valeur patrimoniale du site (suivi naturaliste, ORE...).

Composition d'un paysage par le projet qui respecte l'histoire et l'esprit des lieux.

RÉFÉRENCES DE PROJETS



Zone commerciale du Blanc Carroi

Chinon (37)
Groupe Chessé - Bureau d'étude RIVE

Installation d'un bassin incendie écologique à l'entrée de la zone commerciale. Création d'une mare avec un accès pompier remplaçant les citernes plastiques.

👍 **Bonnes pratiques** : aménagement végétalisé en entrée de zone commerciale, plus esthétique.

💡 **Innovation** : création de la mare avec fond argile, permettant une colonisation végétale et un mode de fonctionnement naturel hébergeant la biodiversité associée aux zones humides.



Espace Loire Chavigny

Varennes-sur-Loire (49)
Agence Talpa - Prix aperçus 49

Requalification d'une zone urbaine, en lisière agricole (parking, rue, espaces publics) présentant de forts enjeux patrimoniaux (ABF, UNESCO).

👍 **Bonnes pratiques** : choix d'un architecte paysagiste, conciliation des enjeux de mobilité, biodiversité et qualité paysagère.

💡 **Innovation** : désimperméabilisation et végétalisation des espaces piétons et de stationnement, installation d'une éolienne d'irrigation en cas de sécheresse, implantation de mares et zones humides.



RÉVERSIBILITÉ DES AMÉNAGEMENTS

Le principe de réversibilité vise à concevoir des projets d'aménagement capables d'évoluer, de se transformer ou d'être démantelés en fonction des contraintes ou des besoins futurs du territoire ou du site. Il repose sur l'idée que l'aménagement envisagé doit pouvoir changer de forme, de fonction ou même disparaître sans laisser d'impact durable sur l'environnement. Ce principe encourage une approche souple et planifiée de l'aménagement, en intégrant la notion de cycle de vie des espaces et des équipements.

La réversibilité peut être envisagée de plusieurs manières complémentaires :

- **La réversibilité matérielle**, qui concerne la possibilité de démonter les aménagements et de remettre les sites en état

à la fin de leur usage. Elle implique de penser la conception, les matériaux et les assemblages pour faciliter le démontage, le recyclage et la réutilisation.

- **La réversibilité fonctionnelle**, qui renvoie à la capacité d'un aménagement à changer d'usage sans transformation lourde : un bâtiment qui peut passer d'un usage économique à un usage résidentiel ou culturel, un espace public pouvant accueillir différents types d'activités...
- **La réversibilité totale**, qui permet la restitution en l'état d'un site et la valorisation maximale des matériaux et ressources après démontage, afin de restaurer les écosystèmes ou a minima retrouver un fonctionnement écologique satisfaisant.

Pourquoi ?

Dans le contexte actuel de transition, ce principe constitue un levier essentiel de sobriété foncière et de capacité d'adaptation. Il permet de limiter l'artificialisation des sols, de réduire les déchets de construction et de prolonger la durée de vie des espaces. La réversibilité traduit ainsi une nouvelle manière de concevoir les projets : non plus comme des aménagements figés, mais comme des dispositifs évolutifs.

Rechercher l'exemplarité dans la mise en œuvre de ce principe, c'est aussi donner au territoire du Parc les moyens de s'adapter aux changements futurs tout en préservant ses ressources et son identité. Pour le porteur de projet, la recherche de la réversibilité permet d'anticiper les évolutions d'usage et les coûts futurs.

Questionnements préalables

- Pour quelle durée d'exploitation est conçu mon projet ?
- Peut-il s'adapter à un autre usage sans modification structurelle ou très légère ?
- Les matériaux que je prévois d'utiliser sont-ils réutilisables ? recyclables ? compostables ?
- Quelles sont les étapes pour remettre le site en état, lui donner un nouvel usage, assurer un retour à une bonne fonctionnalité écologique ? À quel coût ?

Prévoir des aménagements réversibles

BASE LÉGALE

1

Conformité à la législation en vigueur ou aux règles d'urbanisme (ex. : démolition possible en fin de vie des ENR, loi AGECE).

BONNE PRATIQUE

2

Conception modulaire ou adaptable à de nouveaux usages.

Intégration des coûts de démantèlement et de remise en état du site aux coûts globaux.

Choix de concepteurs / fournisseurs spécialisés.

INNOVATION

3

Réversibilité totale de l'aménagement et retour en état du site.

Valorisation des matériaux en fin de vie (économie circulaire : réutilisation, recyclage, compostage).

Anticipation des évolutions du cadre législatif.

RÉFÉRENCES DE PROJETS



Village Passerelle

Montevrault-sur-Evre (49)
Hamosphère - Mauges Communauté

Création d'un secteur destiné à l'accueil d'une opération d'aménagement d'ensemble dans une logique de réversibilité des aménagements et des constructions dans le bourg de la Boissière-sur-Evre.

👍 **Bonnes pratiques** : accompagnement par une structure spécialisée dans la réversibilité, rénovation et valorisation du bâti existant via un changement d'usage.

💡 **Innovation** : traduction réglementaire de la réversibilité dans le PLU, création d'habitats évolutifs et déplaçables.



Requalification et extension d'Emmaüs

Saint-Jean-de-Linière (49)
Terrien Architectes

Création d'une nouvelle salle de vente et rénovation ou extension du bâti existant.

👍 **Bonnes pratiques** : utilisation de cloisons modulaires.

💡 **Innovation** : utilisation de matériaux issus du réemploi ou de réforme (fenêtres neuves réformées, poutres issues de chantiers de démolition), évolution du projet en fonction de la collecte des matériaux de réemploi et de réforme.

Pour aller plus loin à propos de ce principe :

« Guide pratique de la conception réversible », Bruxelles Environnement, 2023

Synthèse de la journée d'étude «Urbanisme réversible, un outil d'aménagement durable du territoire ? », CEREMA, 2018



GOVERNANCE PARTAGÉE ET OUVERTE

Le principe de gouvernance partagée et ouverte vise à **associer l'ensemble des acteurs** concernés par le projet d'aménagement (habitants, institutions, acteurs économiques, associations...) à sa construction collective. Le principe ne se limite pas à la simple information des citoyens ou à la consultation pour recueillir un avis sur un projet déjà abouti : il repose sur la recherche de **co-constructions et l'implication de la société civile** dès les phases d'étude d'opportunité ou de faisabilité.

Cette démarche consiste à **ouvrir les processus de décision habituels aux nouveaux acteurs**, à reconnaître la diversité des savoirs locaux et à renforcer la transparence et la confiance autour des projets. Le Parc encourage notamment les démarches participatives. Cette ouverture permet d'enrichir les diagnostics, d'anticiper les besoins réels et de renforcer la pertinence des choix d'aménagement.

Pourquoi ?

La gouvernance partagée et ouverte renforce la **transparence de l'action publique et privée**, favorise la confiance et l'appropriation collective des projets, et contribue à une meilleure cohésion territoriale. Elle encourage la co-responsabilité des acteurs et permet de concevoir des aménagements mieux ancrés dans la réalité du territoire.

Rechercher l'exemplarité dans ce domaine, c'est considérer que l'aménagement est aussi la résultante d'une vision partagée et collective du territoire. Ouvrir et partager la gouvernance d'un projet devient alors un levier d'action au service d'un aménagement plus démocratique, inclusif et qualitatif.

Questionnements préalables

- Ai-je bien identifié l'ensemble des parties prenantes (élus, personnes, structures) ?
- Suis-je sur un territoire qui a l'habitude de la concertation ?
- Quels sont les éléments de mon projet que je peux co-construire avec d'autres acteurs ?
- Un processus d'information large et transparent est-il mis en place ?
- Ai-je prévu une durée suffisante pour le bon déroulé du processus de concertation ?
- Quel(s) partenaire(s) puis-je mobiliser pour une aide à l'ingénierie de la concertation ?

Ouvrir et partager la gouvernance du projet

BASE LÉGALE

1

Respect des procédures d'information légales (enquête publique, réunion d'information).

BONNE PRATIQUE

2

Diagnostic des parties prenantes.

Implication active des acteurs en amont de la conception.

Processus de concertation territoriale construit et planifié.

Prise en compte des résultats de la concertation.

INNOVATION

3

Co-construction.

Gouvernance collaborative avec comité de pilotage multi-acteurs (élus, citoyens, experts).

Co-décision et poursuite de l'implication des acteurs post-mise en œuvre du projet.

RÉFÉRENCES DE PROJETS



Plans-guides de renaturation

8 communes du Parc
PNR LAT - AEPE Gingko - Fais la Ville
2024

Création de plans-guides communaux pour accompagner 8 communes dans des projets concertés de renaturation de leurs bourgs.

👍 **Bonnes pratiques** : réalisation conjointe Parc - bureau d'étude paysage et écologie - bureau d'étude spécialisé en concertation territoriale.

💡 **Innovation** : implication tout au long de la démarche des acteurs (élus, services techniques, habitants). Outils de concertation mobilisés variés. Valorisation des résultats de la participation dans les guides.



Le Rucher citoyen

Saint-Barthélemy-d'Anjou (49)
Prix participation 2025

Création à l'initiative des élus d'un collectif d'habitants volontaires ou tirés au sort pour une période de 3 ans afin de permettre aux citoyens de s'emparer des projets communaux et de contribuer aux prises de décisions.

💡 **Innovation** : co-construction des projets entre élus et citoyens, mise à disposition du collectif d'un budget de 30 000 €.

Pour aller plus loin à propos de ce principe :

Ressources de l'Université du Nous : <https://www.gouvernance-partagee.info/>

« Guide d'accompagnement à la gouvernance partagée », Dynamo, 2025

« Charte pour des projets d'énergies renouvelables à gouvernance locale en Maine-et-Loire », 2025



CO-PRODUCTION ÉCONOMIQUE ET SOCIÉTALE

Le principe de co-production économique et sociétale invite à concevoir les projets d'aménagement comme des **leviers de création de valeur partagée**, au bénéfice du territoire et de ses habitants. Il s'agit de rechercher d'autres productions ou usages possibles pour un même espace, afin de démultiplier les retombées positives pour le territoire.

La mise en œuvre de ce principe implique de croiser les fonctions et les bénéfices générés par le projet en favorisant l'émer-

gence de partenariats innovants et en s'assurant que les retombées du projet soient ancrées localement.

Au-delà de la simple recherche de production de richesses financières, ce principe a une portée sociale forte, en cohérence directe avec les valeurs du Parc : il favorise le développement de l'économie locale, le maintien des savoir-faire et la coopération entre acteurs. Il invite ainsi à envisager les projets de **façon transversale**.

Pourquoi ?

La co-production (économique et/ou sociétale) permet de démultiplier les retombées positives d'un projet et d'assurer que les bénéfices générés - qu'ils soient financiers, sociaux ou environnementaux - restent et se **diffusent localement**. Rechercher l'exemplarité dans ce domaine, c'est donc concevoir des pro-

jets plus intégrés, plus coopératifs et plus solides, au service d'un **développement partagé**. Cette approche renforce l'économie locale du territoire et l'ancrage des richesses produites, et constitue pour le porteur de projet un gain de pertinence et de légitimité.

Questionnements préalables

- Mon projet génère-t-il uniquement des retombées économiques ? Permet-il de co-générer une valeur sociale ou écologique ?
- Des synergies avec l'économie locale sont-elles possibles ?
- Quels partenariats locaux seraient à créer pour maximiser les retombées économiques et sociales ?
- Quels acteurs locaux associer pour créer d'autres formes de production ?

Rechercher des co-productions économiques et sociétales

BASE LÉGALE

1

Projet monofonctionnel respectant les règles économiques locales.

BONNE PRATIQUE

2

Création de synergies locales (ex. : double usage des sols, accueil d'une fonction tierce).

Multiplicité de services sur une même assiette foncière (services publics, production énergétique renouvelable, production alimentaire, fonctions écologiques...).

INNOVATION

3

Modèle économique hybride générant des retombées multiples pour le territoire.

Mixité d'usages innovants sur le site (notamment combinaison des productions économiques avec des usages sociaux, et services écosystémiques).

RÉFÉRENCES DE PROJETS



Tiers-lieu du Montreuillais

Montreuil-Bellay (49)
Centre social et culturel intercommunal Roland Charrier

Espace de rencontres et d'échanges dédié à la transition écologique et sociétale.

👍 **Bonnes pratiques** : diversification des services au sein d'un même espace (atelier de réparation, ressourcerie, lieu de formation, mise à disposition d'outils de bricolage et de bureaux).

💡 **Innovation** : production économique associée à la transmission de valeurs sociétales et environnementales.



Association Aspire

Saumur et Mazé (49)
Blanchisserie ressourcerie - Association ASPIRE

Acteur de l'économie sociale et solidaire pour l'insertion professionnelle des personnes éloignées de l'emploi.

👍 **Bonnes pratiques** : économie circulaire (ressourceries), collaboration avec collectivités et entreprises locales.

💡 **Innovation** : multiplicité des sources de production économique (ressourcerie, jardin bio, garage, chantier d'insertion de patrimoine bâti, blanchisserie, services aux particuliers).

Pour aller plus loin à propos de ce principe :

Institut National de l'Économie Circulaire

« Charte pour des projets d'énergies renouvelables à gouvernance locale en Maine-et-Loire », 2025



DIVERSIFICATION DES DISPOSITIFS DE PORTAGE FONCIER

Le principe de stratégie de portage foncier alternative encourage à repenser la relation entre propriété, gestion et usage du sol dans les projets d'aménagement. Il s'agit de rechercher des dispositifs qui permettent de **dissocier la propriété du foncier de l'activité** qu'il accueille, et de privilégier l'**usage plutôt que la possession**. L'application de ce principe répond aux enjeux de sobriété foncière, de rareté des espaces disponibles et de pression économique sur le territoire, en explorant d'autres modèles fonciers pour réaliser un aménagement.

Ces approches favorisent des alliances entre propriétaires, gestionnaires et bénéficiaires (publics, privés, associatifs) et permettent de considérer le foncier comme une **ressource partagée**. Plusieurs dispositifs de portage foncier solidaires ou mutualisés peuvent être mobilisés : baux emphytéotiques, coopératives, sociétés d'économie mixte, foncières solidaires, ou encore foncières citoyennes... Ces modèles permettent de garantir la maîtrise à long terme du foncier sans nécessairement immobiliser la propriété.

Pourquoi ?

Pour le territoire, ces stratégies renforcent la **préservation du foncier productif** et la cohésion entre acteurs. Pour le porteur de projet, elles offrent des solutions de portage plus souples, plus sécurisées et souvent moins coûteuses.

Rechercher l'innovation dans le portage foncier, c'est donc dépasser la logique de propriété individuelle pour entrer dans une gestion partagée et stratégique du sol, au service d'une économie de territoire plus équitable et plus résiliente.

Questionnements préalables

- Des solutions foncières alternatives sont-elles envisageables pour mon projet et puis-je en comparer les différents avantages ?
- Est-il possible de dissocier la propriété du site de projet de son usage sur le long terme ?
- Puis-je anticiper et réserver au moins une fraction de mon foncier disponible à un autre acteur ou à un autre usage ?
- Quels acteurs locaux pourraient co-porter le foncier de mon projet ?

Étudier différentes alternatives de portage foncier

BASE LÉGALE

1

Acquisition ou location foncière classique (ex. : achat de terrain par la collectivité ou le porteur de projet).



BONNE PRATIQUE

2

Sécurisation foncière anticipée (ex. : bail environnemental, convention d'usage ou bail rural environnemental (BRE) pour un projet agrivoltaïque).

INNOVATION

3

Portage foncier solidaire ou mutualisé (ex. : foncier en commun, trust).

Acquisition via une foncière solidaire (ex. : Terre de Liens) ou coopérative locale.

Anticipation et réserve d'une assiette foncière dédiée à d'autres usages.

RÉFÉRENCES DE PROJETS



Groupement Foncier Agricole du Bois de Saint-Marc

Neuillé (49)

Groupe Foncier Agricole dont l'objectif est de soutenir des projets d'installations agricoles, en achetant le foncier et en participant ainsi à la préservation des terres agricoles.

👍 **Bonnes pratiques** : proposition de baux longs, portage foncier mutualisé.

💡 **Innovation** : combinaison entre portage foncier, épargne citoyenne et gouvernance partagée, dissociation entre la propriété collective et le droit d'usage pour l'exploitant agricole.



Obligation Réelle Environnementale

Benais (37)

Particulier, CC Touraine Ouest Val de Loire 2022

Dispositif foncier, volontaire et contractuel de protection de l'environnement qui permet aux propriétaires de mettre en place une protection environnementale attachée à tout ou partie de leur terrain.

👍 **Bonnes pratiques** : engagement environnemental sur 30 ans, dissociation entre usage et propriété.

💡 **Innovation** : pérennité des engagements même en cas de changement de propriétaire, partenariat entre acteurs (propriétaire privé, collectivité, association, établissement public).

Pour aller plus loin à propos de ce principe :

« Les outils du portage foncier », DDT 49

« Le portage foncier agricole », Terre de liens, 2024



PARTICIPATION FINANCIÈRE LOCALE

Le principe de participation financière locale vise à permettre une implication des acteurs du territoire dans le financement des projets d'aménagement. Il s'agit de dépasser le modèle classique des financements, qu'ils soient publics ou privés, en ouvrant le capital ou le montage financier à d'autres acteurs locaux : habitants, collectivités, entreprises, associations, structures citoyennes ou coopératives. Ce type de montage permet de mieux partager les risques et les gains, et de réduire la dépendance aux capitaux extérieurs, souvent plus volatils ou moins sensibles aux enjeux locaux.

Les formes de participation financières peuvent être variées :

- **Actionnariat citoyen ou collectif**, via des sociétés locales ou des coopératives d'intérêt collectif (SCIC, SEM, foncières citoyennes...) ;
- **Portage financier partagé**, associant acteurs publics et privés dans une logique de co-investissement ;
- **Mécanismes de compensation ou de redistribution**, qui réinjectent une partie des bénéfices dans des projets locaux (fonds de soutien, actions de solidarité, projets de réhabilitation ou de formation).

Pourquoi ?

Cette approche est un moyen concret de **favoriser la circulation des richesses au niveau local**. Pour le porteur de projet, elle représente une source de financement complémentaire et stable, qui favorise l'acceptabilité sociale et confère à l'aménagement une image de responsabilité et d'innovation territoriale.

Rechercher des alternatives financières via l'ouverture à une participation financière locale et active, c'est donc concevoir des montages où le financement devient un **levier d'engagement collectif** autour de l'aménagement et de l'économie du projet.

Questionnements préalables

- *Quels acteurs locaux, publics ou privés, ont intérêt à s'impliquer et quelle place leur donner ?*
- *Quel type de participation financière est le plus adapté à mon projet et à son cadre juridique (entrée au capital, financement participatif, fonds d'investissement locaux...) ?*
- *Quels effets cette ouverture aura-t-elle sur la gouvernance et l'équilibre économique du projet ?*
- *Comment assurer transparence et confiance tout au long du processus de participation financière ?*

Permettre une participation financière locale au projet

BASE LÉGALE

1

Financement classique externe ou public (ex. : subventions régionales + emprunt communal).

BONNE PRATIQUE

2

Implication financière des acteurs locaux (ex. : crowdfunding, partenariats).

Campagne de financement participatif (ex. : plateforme Lumo pour un projet solaire).

INNOVATION

3

Part importante du portage financier citoyen ou communal.

Société d'économie mixte (ex. : Société citoyenne d'énergie avec participation des habitants).

RÉFÉRENCES DE PROJETS



Centrale photovoltaïque de Saint-Benoît-la-Forêt

ERC Rabelaisie - CVE - Énergie Partagée 2018

Projet porté par le collectif EnR Citoyennes en Rabelaisie, en partenariat avec CVE et EÉnergie Partagée sur le site d'une ancienne décharge.

👍 **Bonnes pratiques** : levée de fonds citoyenne (140 000 € via actions à 100 €), partenariats publics locaux, commune autonome en électricité depuis octobre 2023.

💡 **Innovation** : portage financier partagé entre les partenaires, ouverture du capital aux citoyens (les citoyens détiennent 20% du capital).



Maison partagée pour personnes âgées

Doué-la-Fontaine (49)

Rénovation d'une habitation afin de créer 5 logements pour les personnes de plus de 65 ans en perte ou en prévision d'une perte d'autonomie.

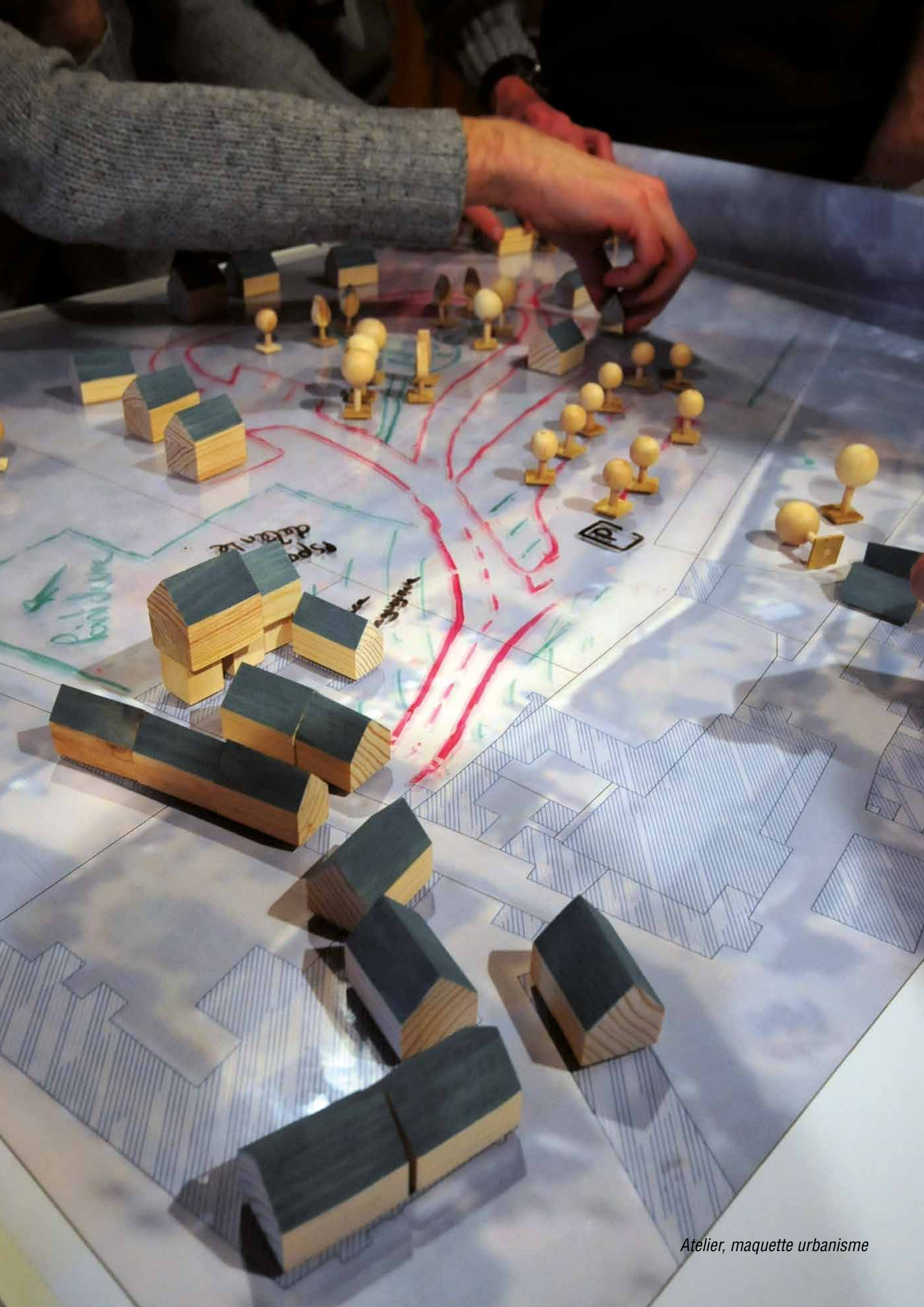
👍 **Bonnes pratiques** : diversité des sources de financement via des fonds publics (collectivités, ANAH) et privés (financement participatif, subventions), permettant un partage des risques et des gains.

💡 **Innovation** : montage financier exemplaire grâce à un modèle hybride résilient et ancré localement.

Pour aller plus loin à propos de ce principe :

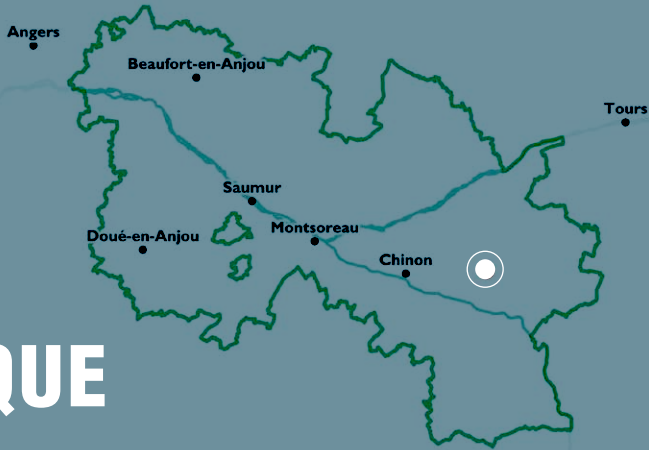
Ressources SCIC www.entreprises.coop

« Guide des financements participatifs pour les collectivités », ADEME, 2016



CAS D'ÉTUDE

PROJET AGRIVOLTAÏQUE DE PANZOULT



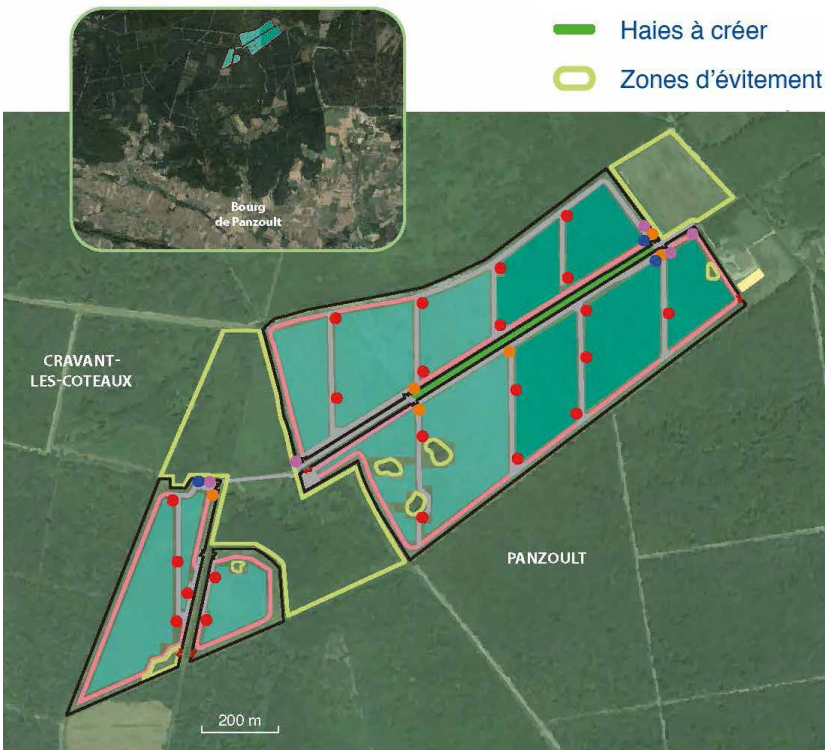
Analyse du projet

Type de projet :
Projet agrivoltaïque

Localisation :
Panzoult (37)

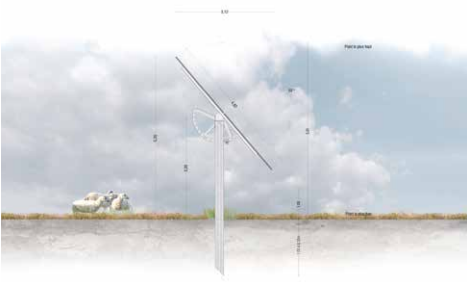
Porteur(s) du projet :
PHOTOSOL

Année :
Permis de construire obtenu en 2024



Ce projet situé en Indre-et-Loire sur environ 100 ha, combine production d'énergie solaire et activité agricole. Il fait l'objet d'un partenariat entre la société Photosol, porteuse du projet, et un agriculteur local, futur exploitant des parcelles concernées. Le site, anciennement utilisé pour des cultures céréalières peu rentables, accueillera un élevage de 300 brebis, des cultures fourragères, et des prairies sous les panneaux fixes et mobiles. Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact environnementale, pièce obligatoire

au permis de construire obtenu en décembre 2024. Le démarrage des travaux préparatoires est estimé à début 2026 pour une mise en service programmée en 2028. Photosol ouvrira ce projet au financement participatif. Il allie transition énergétique, préservation de l'activité agricole et respect de l'environnement, tout en répondant aux enjeux de sobriété foncière et de production d'énergie renouvelable. La production annuelle du projet est estimée à 101 GWh, soit l'équivalent de la consommation de 21 500 foyers.



Tracker photovoltaïque

NIVEAU ATTEINT

PROPOSITIONS pour aller plus loin



2 Bonnes pratiques
Mise en œuvre de mesures d'accompagnement en faveur de la biodiversité, adaptation du projet aux enjeux locaux en collaboration avec des acteurs locaux.

Création de corridors écologiques, production d'un panneau explicatif en mairie, expérimentation de cultures associées pour améliorer la fertilité des sols.



2 Bonnes pratiques
Repowering souhaité en fin de vie, fondations avec pieux battus ou vissés privilégiées.

Utilisation de structures modulaires et démontables (fondations visées), restauration forestière des zones non agricoles.



2 Bonnes pratiques
Échanges réguliers avec les élus locaux, organisation d'une permanence publique.

Mise en place d'un comité de citoyens, développement d'une plateforme interactive pour recueillir les avis.



2 Bonnes pratiques
Intégration d'un volet agricole pour maintenir une activité agricole locale.

Mise en place de formations aux métiers de la maintenance photovoltaïque, proposition de contrats d'achat d'électricité aux collectivités et entreprises locales. Valorisation multifonctionnelle du site (agroforesterie...).



2 Bonnes pratiques
Adaptation du projet aux contraintes foncières et urbaines du Plan Local d'urbanisme.

Sécurisation de l'usage agricole ou naturel du site via un bail emphytéotique en ou confiant la gestion du foncier à une structure spécialisée (Terre de Liens, Safer...).



2 Bonnes pratiques
Financement participatif ouvert aux citoyens.

Possibilité pour les riverains de devenir actionnaires, réservation d'une part des revenus du parc au financement de projets locaux.

LOTISSEMENT DE LA BREILLE-LES-PINS



Analyse du projet

Type de projet :
Construction d'un lotissement

Localisation :
La Breille-les-Pins (49)

Porteur(s) du projet :
Mairie de La Breille-les-Pins / Saumur Habitat

Année :
En cours



Le projet de lotissement « Les Charmes », porté par Saumur Habitat en partenariat avec la commune de La Breille-les-Pins, vise à aménager une prairie d'environ 1,3 ha en 22 lots constructibles, dont 7 logements locatifs sociaux. Situé en entrée de ville, le site est délimité par la rue Saumuroise, une forêt et un habitat diffus.

Pensé dès 2020, le projet a subi plusieurs modifications au cours de sa conception afin notamment de respecter une logique de densification maîtrisée, conformément

au PLUi de la CA Saumur Val de Loire et à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur.

Le lotissement est réalisé en trois phases, dont la première consiste en la construction de 4 logements sociaux. À fin 2025, la construction des autres lots, prévue en phases 2 et 3, n'est pas planifiée, car elle dépend de leur commercialisation. Or, celle-ci est plus faible qu'espérée en raison d'un prix au m² supérieur à celui des communes voisines.

NIVEAU ATTEINT

PROPOSITIONS pour aller plus loin



2 Bonnes pratiques

Utilisation de noues d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales, préservation des zones humides et des haies et intégration au projet.

Création de corridors écologiques en reliant la zone humide et l'ensemble des espaces verts du lotissement, label EcoQuartier ou BiodiverCity, intégration d'un jardin partagé.



1 Base légale

Respect des règles d'urbanisme et de l'OAP du PLUi de Saumur Agglomération.

Utilisation de matériaux biosourcés et recyclables, prévision d'espaces mutables, proposition de baux précaires pour certains espaces afin de permettre leur reconversion future.



1 Base légale

Respect des procédures de consultation, collaboration entre Saumur Habitat qui porte le projet et la commune de La Breille-les-Pins.

Mise en place d'un comité citoyen de gestion pour gérer les espaces communs, utilisation d'une plateforme collaborative pour participer aux aménagements futurs.



2 Bonnes pratiques

Intégration de logements locatifs sociaux.

Réservation d'une partie des marchés de travaux à des entreprises d'insertion ou des chantiers-écoles, lot pour implanter un local associatif, aménagement d'espaces partagés.



2 Bonnes pratiques

Maîtrise publique du foncier, division du projet en 3 phases, construction conditionnée à la vente des parcelles pour éviter l'inoccupation des logements.

Application d'un bail réel solidaire sur quelques parcelles, inscription dans les statuts d'un droit de préemption pour la commune (ou bailleur social) en cas de revente, réservation de foncier pour maraîchage avec un bail rural environnemental.



1 Base légale

Partenariat entre la commune qui a apporté le foncier et Saumur Habitat qui finance les études et travaux.

Financement participatif, proposition d'un système de location avec option d'achat pour les ménages modestes, création d'un fonds commun via une cotisation annuelle pour financer des améliorations.



Village de Rou-Marson

conclusion

Le guide d'aménagement du Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine s'inscrit dans une démarche volontariste et innovante, visant à concilier préservation des patrimoines, résilience territoriale et qualité de vie.

Le Parc propose un cadre pour repenser l'aménagement du territoire à travers six principes clés : respect de l'intégrité des patrimoines remarquables, réversibilité des aménagements, gouvernance partagée et ouverte, co-production économique et sociale, diversification des dispositifs de portage foncier et participation financière locale.

Ces principes ne sont pas des contraintes mais des leviers d'innovation et de création de valeur partagée. Ils invitent les acteurs locaux (élus, techniciens, porteurs de projets, citoyens) à dépasser les approches traditionnelles pour intégrer des solutions responsables, adaptatives et collaboratives.

Pour faciliter la mise en œuvre de ces principes, le Parc a conçu un outil d'évaluation progressive, structurée en trois niveaux (base légale, bonnes pratiques, innovation). Plus qu'un outil technique, c'est une invitation à repenser collectivement l'aménagement du territoire. En encourageant les acteurs à dépasser le cadre légal pour tendre vers l'innovation, il contribue à construire un territoire résilient, attractif et solidaire.

À l'heure des défis climatiques et sociétaux, ce guide offre une feuille de route ambitieuse, mais réaliste. Il rappelle que chaque projet, quelle que soit son échelle, peut contribuer à la préservation des patrimoines et à l'amélioration du cadre de vie, tout en répondant aux besoins actuels et futurs des habitants.

Aménager le territoire du Parc, c'est avant tout le ménager, pour aujourd'hui et pour demain.

glossaire

Agrivoltaïsme : pratique agricole qui consiste à associer la production d'énergie solaire photovoltaïque et l'activité agricole sur une même parcelle de terrain. Une installation agrivoltaïque a pour objectif de contribuer durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

Artificialisation des sols : mode d'occupation ou d'usage des sols altérant durablement tout ou partie de ses fonctions écologiques, hydriques ou climatiques. Elle est à distinguer de l'imperméabilisation des sols qui est une destruction physique des strates pédologiques par compactage et/ou application d'un revêtement.

Bail emphytéotique : bail de longue durée (18 à 99 ans) permettant à un locataire d'utiliser un terrain ou un bâtiment contre un loyer modéré.

Bail réel solidaire : dispositif permettant de dissocier la propriété du foncier de celle du bâti, pour favoriser l'accès social à la propriété.

Corridor écologique : voie de déplacement empruntée par la faune et la flore qui relie les réservoirs de biodiversité (exemples : Loire, réseau de haies, bandes enherbées des bords de routes...).

Désimperméabilisation : technique visant à réduire ou supprimer les surfaces imperméables pour restaurer l'infiltration naturelle de l'eau.

Économie circulaire : par opposition à l'économie linéaire (extraire, fabriquer, consommer, jeter), cette économie vise à préserver les ressources en augmentant l'efficacité de leur utilisation à tous les stades du cycle de vie des produits, à diminuer l'impact sur l'environnement tout en développant le bien-être des individus.

Financement participatif : méthode de financement impliquant un grand nombre de

contributeurs, souvent via des plateformes en ligne.

Foncière solidaire : structure permettant d'acquérir et de gérer collectivement des terrains pour des projets d'intérêt général.

Gouvernance territoriale partagée : processus dynamique de coordination entre des acteurs publics et privés autour d'enjeux territorialisés. Elle vise la construction collective d'objectifs et d'actions en mettant en œuvre des dispositifs multiples qui reposent sur des apprentissages collectifs et participent des reconfigurations ou innovations institutionnelles et organisationnelles au sein des territoires.

Obligations Réelles Environnementales : mécanisme juridique permettant à un propriétaire de s'engager à préserver l'environnement sur son terrain.

Résilience : capacité d'un système, d'une communauté ou d'une société exposée à des dangers d'y résister et de les absorber, de s'adapter à leurs effets et de s'en relever rapidement et efficacement, notamment en préservant et en rétablissant ses structures et fonctions essentielles.

Réversibilité : possibilité de revenir à un état initial. Dans le cas d'un aménagement, elle permet de redonner au sol sa vocation première agricole ou naturelle..

Sobriété foncière : utilisation limitée et optimisée des sols et espaces, pour éviter l'étalement urbain ou l'artificialisation.

Trame verte et bleue : ensemble des espaces ou milieux de même nature (exemple : trame des milieux boisés) constituant des réseaux écologiques et identifiés pour leur rôle dans la préservation de la biodiversité.

acronymes

ABF : Architecte des bâtiments de France

ANAH : Agence nationale de l'habitat

BRE : Bail rural environnemental

CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

EnR : Energies renouvelables

ERC : Eviter Réduire Compenser

HQE : Haute qualité environnementale

PNR : Parc naturel régional

PNR LAT : Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

ORE : Obligation réelle environnementale

SCIC : Société coopérative d'intérêt collectif

SEM : Société d'économie mixte

ICPE : Installation classée pour la protection de l'environnement

PLU : Plan local d'urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

UNESCO : Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture

ZAC : Zone d'aménagement concerté





Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine

7 rue Jehanne d'Arc 49730 Montsoreau
Tél. 02 41 53 66 00 - info@parc-loire-anjou-touraine.fr

Réalisé en collaboration avec

AEPE - Gingko (2025)

Crédits photos

© PNR Loire-Anjou-Touraine (couverture, pages 8, 11, 15, 19 et 22), © Communauté de communes Sud Oise (page 5), © Agence Talpa (page 11), © Hamosphère architecture (page 13), © Terrien Architectes (page 13), © Saint-Barthélemy-d'Anjou (page 15), © Tiers-Lieu du Montreuillais (page 17), © ASPIRE (page 17), GFA du Bois de Saint-Marc (page 19), © Énergie Partagée (page 21), © Habiter et Vieillir ensemble en Anjou (page 21), © Photosol (pages 24 et 25), © Saumur Habitat (pages 26 et 27), © Nicolas Van Ingen (page 28)

Imprimé par

Loire Impression sur papier 100% recyclé

Financé avec le soutien de

