



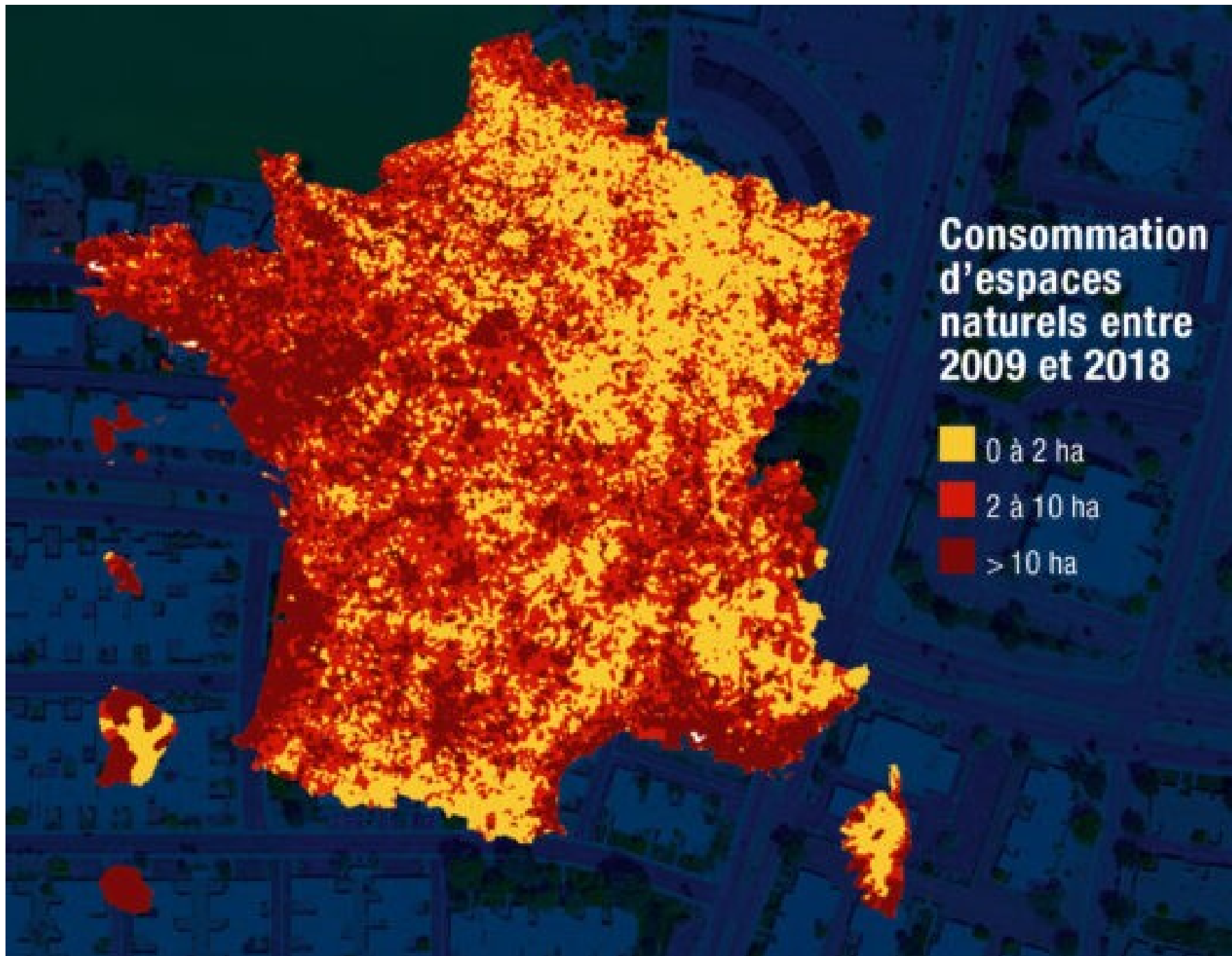
PRÉFÈTE
D'INDRE-
ET-LOIRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Enjeux de la Sobriété foncière et urbanisme durable Loi Climat et Résilience

-
le ZAN





La menace de l'artificialisation sur les sols

L'artificialisation = une des 8 menaces identifiées au niveau mondial qui s'exerce sur les sols



Adapté de <https://dps.environnement.wallonie.be>

Les sols, une ressource

... menacée !

- 1/3 des sols du monde seraient dégradés.

D'après l'IPBES, les sols sont dans un état critique : un **"danger grave pour le bien-être humain"**

IPBES : plateforme Intergouvernementale Scientifique et Politique sur la Biodiversité
groupe international d'experts sur la biodiversité

1-Objectif : du national au local

Loi Climat et Résilience – aout 2021
Volet artificialisation des sols – art 196

Un Constat national : 20 à 30 000 ha d'ENAF consommés/an

→ **une cause principale** : étalement urbain non maîtrisé et opportuniste

→ **des conséquences importantes sur qualité de vie et environnement** :

- augmentation fracture territoriale et sociale
- augmentation des dépenses publiques pour les réseaux
- augmentation phénomènes de ruissellement et inondations

- diminution absorption du CO2 → réchauffement climatique
- diminution des terres agricoles à nourrir
- érosion de la biodiversité

→ **Une nécessité : promouvoir un nouveau modèle d'urbanisme durable**

1-Objectif : du national au local

Loi Climat et Résilience – aout 2021

- **Au plan national : facteur 4**
→ Augmentation Artificialisation : 4 fois plus rapide que la population

- **Au plan régional : facteur 3**

- **pour le département d'Indre-et-Loire,**

Période 2009-2019 : facteur 3

Progression artificialisation : 9 %

Progression de la démographie : 3 %

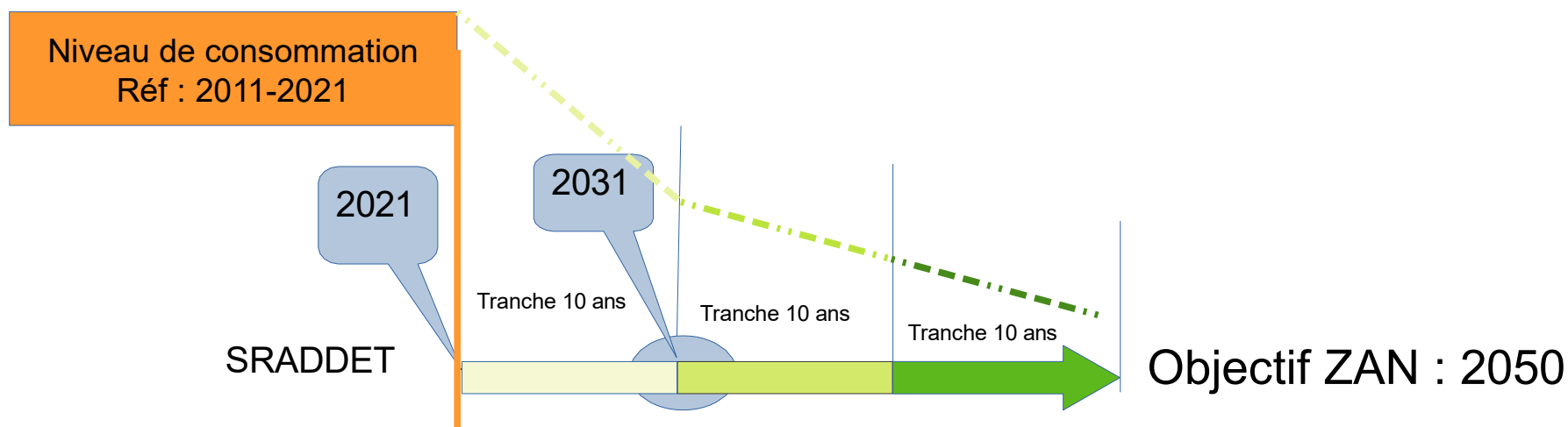
→ 68 % pour l'habitat

→ 26 % pour l'activité

1-Objectif : du national au local

Loi Climat et Résilience – août 2021

Un engagement à **consolider** dans la durée : une trajectoire par tranche de 10 ans vers 2050



→ **point d'étape à 2031 :**

Principe de consommation par programmation planifiée :
réduction de 50 % de la consommation foncière des ENAF

Art 191

1-Objectif : du national au local

Une trajectoire progressive et modulée

2022 : Conférence des Scots

2023 : SRADDET compatible ZAN

Bloc Région

2026 : Scot compatible ZAN

Blocs locaux

2027 : PLUi et CC compatible ZAN

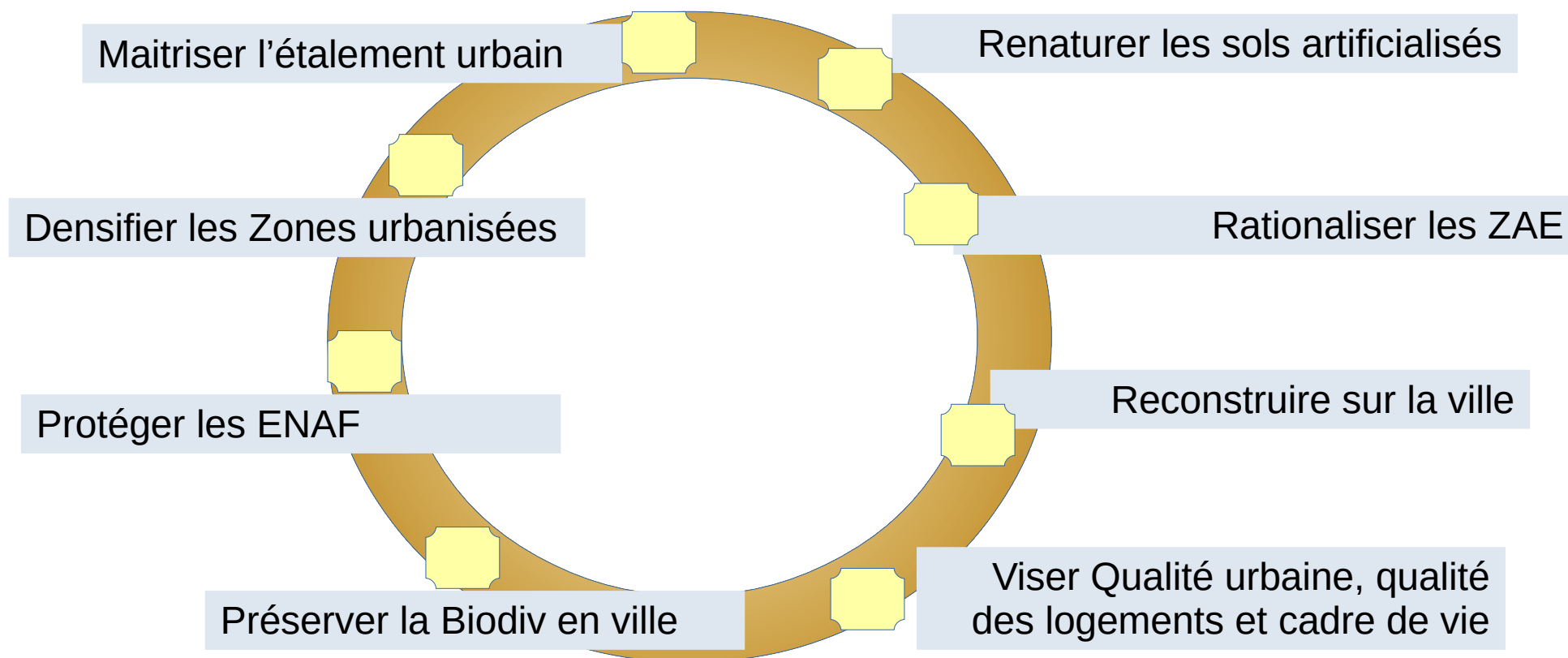
Moduler le rythme de l'artificialisation en cohérence avec le niveau Supra

tenant compte des besoins locaux, des projets d'aménagement,
de la relance de construction de logements

1-Objectif : du national au local

D'ici 2031 : Une trajectoire progressive et modulée

Recherche d'équilibre de 8 crans pour atteindre l'objectif du ZAN



De quoi parle-t-on ?



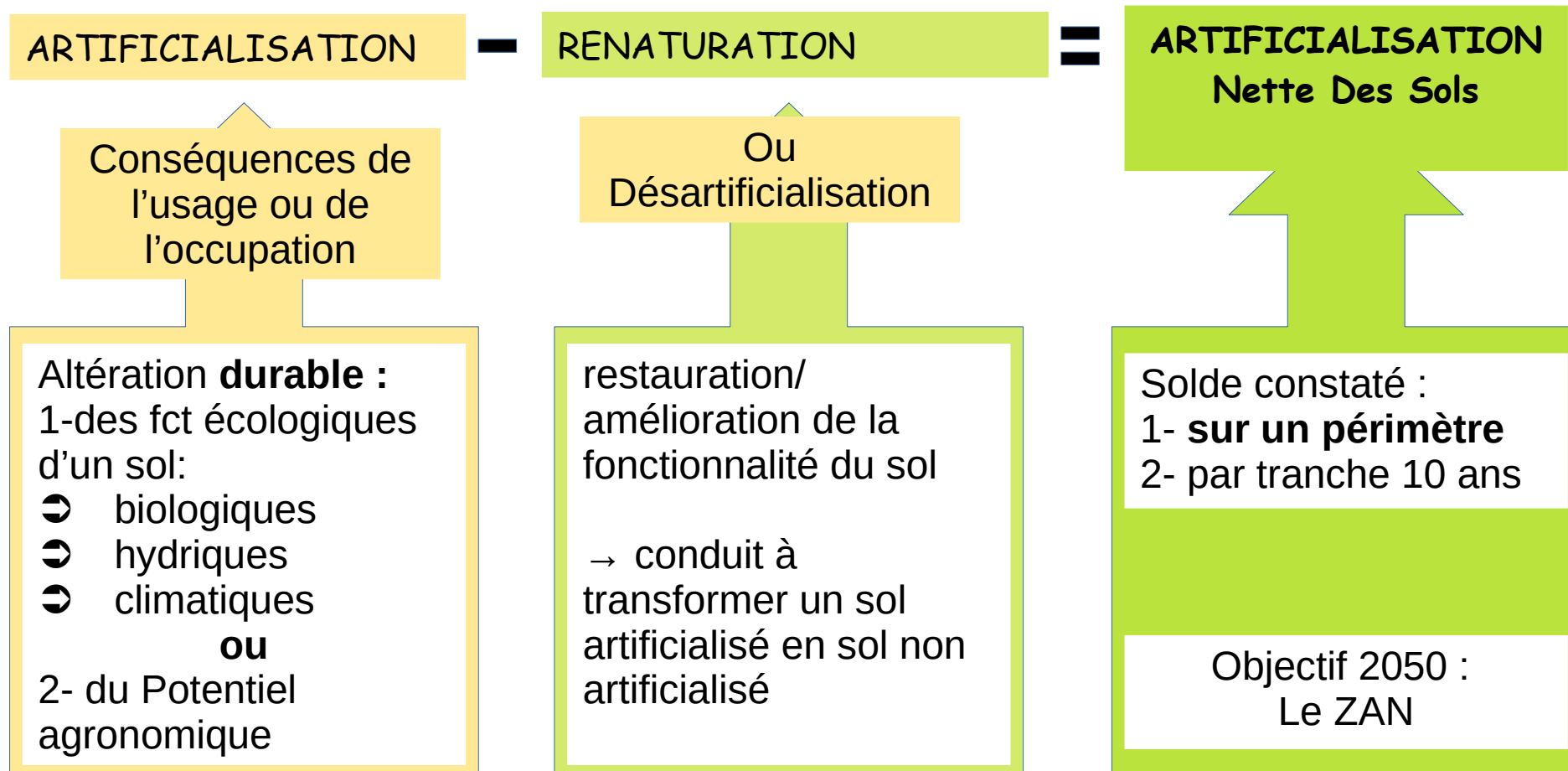
Consommation espace
2031

artificialisation espace
2050



1-Objectif : du national au local

Horizon 2050 : le ZAN



Le **périmètre** = à l' échelle des documents de planification et d'urbanisme

Le **périmètre** : n'est pas pris à l' échelle des projets

2- le point zéro dans le dpt 37

D'ici 2031 : Trajectoire locale

Compréhension et appropriation du phénomène artificialisation :

→ Une référence : l'observatoire national mis à disposition par l'État

Pour le Point d'étape 2031

→ [https:// artificialisation.biodiversitetousvivants.fr](https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr)

Pour la Trajectoire vers 2050 → **OCSGE**, dispo à partir de 2024

→ point zéro 2021 = 2 780 hectares artificialisés

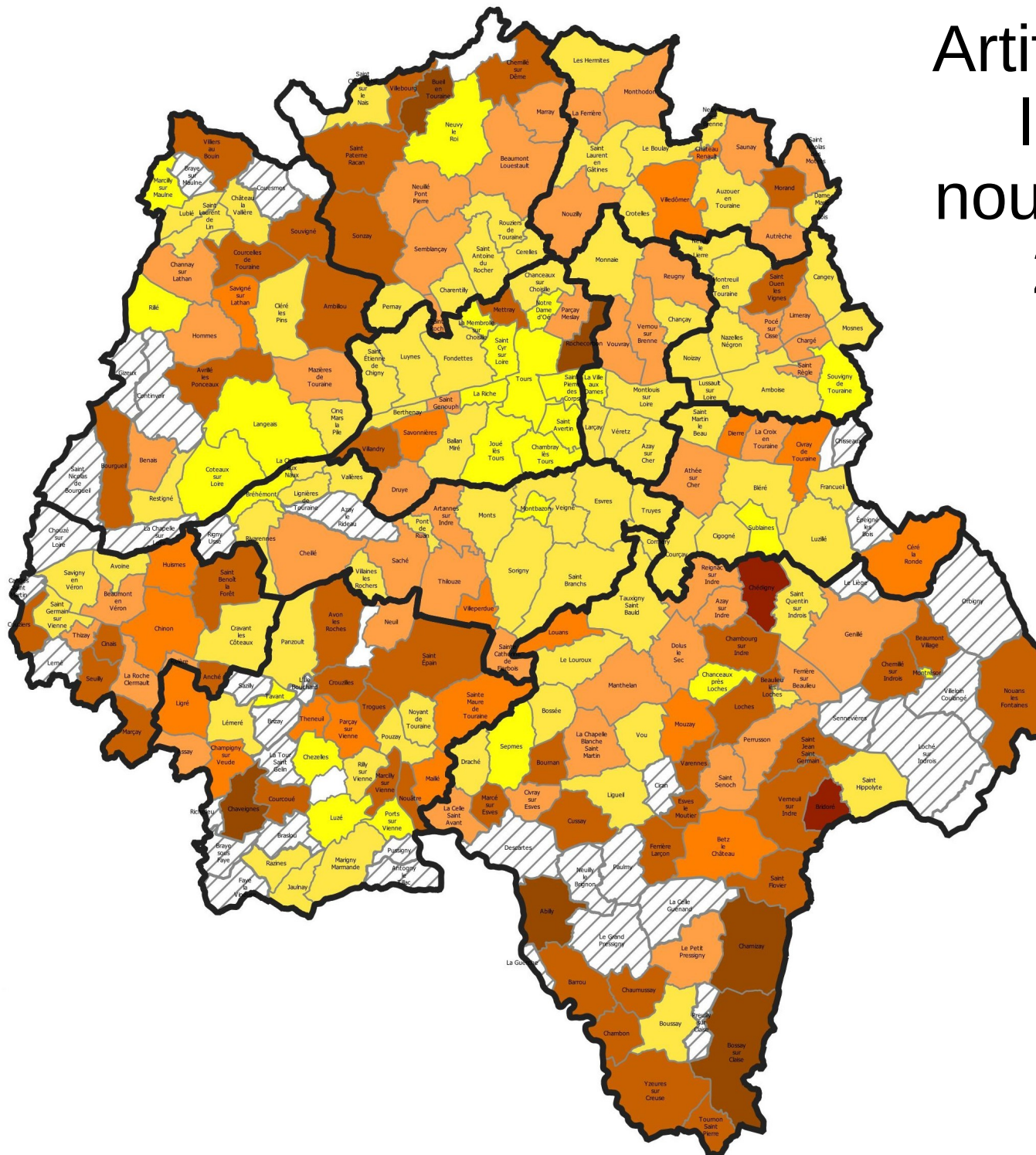
Σ m² construit
Fichier foncier

→ point d'étape en 2031 = 1 390 hectares

Σ zonages
U.1AU.2AU

Objectif programmatique quantifiée

Artificialisation de l'habitat par nouveau ménage 2009-2019



m² artificialisés par ménage

▨ Perte de ménage

□ 0 - 0

■ 0 - 500

■ 500 - 1000

■ 1000 - 1500

■ 1500 - 2000

■ 2000 - 10000

■ 10000 - 20000

■ 20000 - 36000

Période 2009-2019

Artificialisation

Ha

dont habitat

Objectif

2031

Ha

Scot Chinonais 324 192 162

PLUI-CC CVL 137 94 69%

PLUI-CC TVV 187 98 52%

Scot ABC 360 264 180

PLUI-CC BvdC 140 96 69%

PLUI-CC CR 90 66 73%

PLUI-CC VA 130 102 78%

Scot LST 363 275 182

secteurs RNU 57 44 77%

secteurs CC 38 34 89%

secteurs PLU 268 197 74%

Scot NOT version PLUI 461 285 231

secteurs RNU 5 4 80%

secteurs CC 15 13 87%

secteurs PLU 178 131 74%

G-Racan PLUI 263 137 52%

Scot Agglo version PLUI 1272 886 636

secteurs RNU 5 5 100%

secteurs PLU 415 285 69%

TMVL/TEV PLUi 852 596 70%

total département 37 2780 1902 0 1390

Σ 1+2 AU actuel : 104 ha

Σ 1+2 AU actuel : 145 ha

Σ 1+2 AU actuel : 147 ha

Σ 1+2 AU actuel : 119 ha

Σ 1+2 AU actuel : 136 ha

Effort de réduction à adapter suivant :

- dynamique démographique et économique

- besoin en revitalisation

- foncier mobilisable

- densification possible dérogeant au PLU

3- Les échéances pour nos documents d'urbanisme

Après fev 2024

Etage SRADDET → application de l'objectif national : -50 % de conso des ENAF applicable au Scot, PLU et CC (IV-5 loi Climat)

Après 2026

Etage SCOT → suspension de l'ouverture des zones AU jusqu'à entrée en vigueur du Scot compatible ZAN (IV-9 loi Climat)

Après 2027

Etage PLU → Interdiction de délivrer une autorisation d'urbanisme dans les zones AU jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU compatible ZAN (IV-9 loi Climat)

Etage CC → suspension d'extension des secteurs à construire

si carence SRADDET-ZAN et/ou carence SCoT-ZAN :

→ réduction - 50 % sur les doc urba PLUi/CC

4- Les leviers mobilisables pour réussir

A – Une stratégie foncière à esquisser

B - Travail sur les zones déjà urbanisées

C – Travail sur les secteurs à urbaniser

4- Les leviers mobilisables

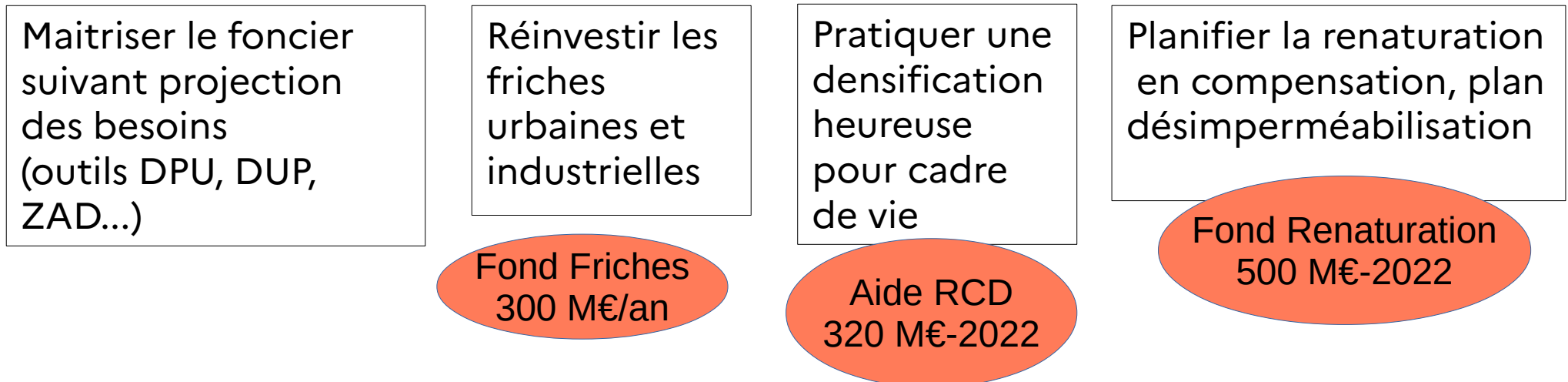
Une stratégie foncière, support inévitable

3-1→ la planification comme outil marquant la trajectoire du ZAN :

- recenser les besoins d'espaces futurs pour mieux planifier les aménagements
- analyser les capacités de densification et renouvellement urbain avant de penser ouverture/extension des zones AU :

→ jouer la solidarité communautaire sur les réflexions des ZAE

3-2→ une stratégie foncière à poser, basée sur 4 blocs :



4- Les leviers mobilisables

Travail sur les zones déjà urbanisées, peu dense

Figure 10 : Exemples de densification douce

(source : auteurs, adapté de Plan Urbanisme Construction Architecture, 2014)



3-3→ levier légal par la Loi : une étude de densification avant l'ouverture des zones AU

3-4→ levier opérationnel par le PLUi : travailler sur des OAP qualitatives suivant une logique triptyque :
Densité-localisation-phasage
Cf. guide OAP DDT 2020

3-5→ levier fiscal : le VSD, versement pour sous densité
Un seuil mini de densité défini par l'EPCI
Une taxe pour les constructeurs

4- Les leviers mobilisables

Travail sur le renouvellement urbain

3-6 → proposer un modèle alternatif au neuf

3-7 → Résorber la vacance structurelle en ORT/PVD et déficit SRU

- Promotion de la réhab avec Anah
- Action des bailleurs sociaux pour acquisition-amélioration de lgt vacant
- Promotion du dispositif défiscalisation Denormandie
- Activitation taxe sur le lgt vacant THVL > 2 ans (12,5 % 1ere année et 25 % ensuite)

3-8 → organiser les interventions sur les projets complexes

- Réinvestir le potentiel foncier non utilisé (**toutes les friches – Plan Relance**)
- Mobiliser les opérateurs fonciers et aménageur locaux pour portage
- Travailler sur les îlots insalubres avec les outils ad-hoc

4- Les leviers mobilisables

Repenser les extensions urbaines

Une réflexion à 3 temps pour ouvrir à l'urbanisation :

Localisation

3-9 → Réinterroger toutes les extensions urbaines dans les zones blanches

- rayon de 2,5 km en dehors duquel par de services de base ni transport en commun (*carte communiquée en RdV mensuel DDT-EPCI*)

→ **éviter les ENAF à forts enjeux** : autosaisine Cdpenaf art.196

→ **formuler des exigences** auprès des aménageurs
(*cf guide OAP DDT septembre 2020*)

densité

3-10 → Réinterroger toutes les zones AU

→ **ouvrir uniquement** si justification de ZDU densifiées et saturées
→ **Phaser les urbanisations** (1AU et 2 AU)

phasage

4- Les leviers mobilisables

Les compensations éventuelles au ZAN

> conditionner les projets en extension urbaine à la réalisation par l'aménageur d'opérations de désimperméabilisation, de renaturation en ville

→ **Compensation à intégrer dans les PLU(i) ?**

> gisement des espaces publics non utilisés, parkings imperméabilisés, surfaces enrobées... :

→ **plan de désimperméabilisation à l'échelle PLU(i) ?**



Exemples d'une autre urbanisation

une réponse individualisée, non monolithique

L'habitat dense individuel, une réponse largement acceptée :

« Les habitants ont de manière générale témoigné d'un bien-vivre dans leur logement et dans leur quartier »

*Si
l'intimité est préservée.*



Un principe général:

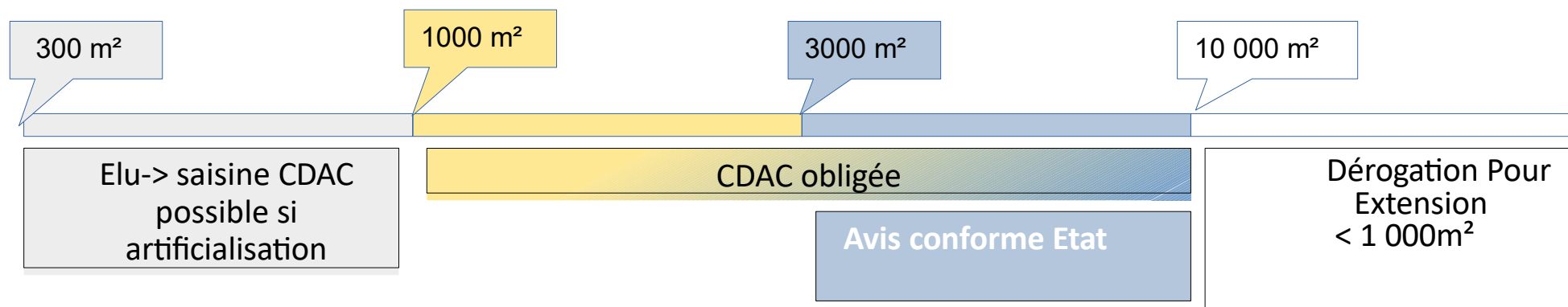
Interdiction des projets (extension et création de commerce) qui artificialisent les sols

MAIS Dérogation possible **Si** étude impact démontre que le projet :

- + est en continuité des ZDU
- + en secteur adapté
- + répond aux besoins du territoire

Et respect d'un des critères suivants....:

- Si PVD/ORT/QPV
- Si opération d'aménagement en ZDU pour mixité
- Si compensation par renaturation
- Si implantation périphérique ou centralité urbaine au Scot ou ZAE du Plu avant LCR



5. l'observatoire du foncier

L 302-1 CCH : Généralisation des observatoires locaux du foncier et de l'habitat
→ **Soutien des EPF et des agences d'urbanisme**

Observatoire de l'habitat

Observatoire du foncier

Observatoire des ZAE art 220

Mise en place entre
Aout 22 et Aout 23

Mise en œuvre **dans les 3 ans** après le PLH

→ Suivi objectifs annuels de production de Igts

→ Par Autorité
compétente
→ Information du Scot
→ MàJ tous les 6 ans

Mise en place d'une stratégie foncière

L 2231-1 CGCT + Loi Climat art. 206 :

→ **Rapport triennal par l'autorité compétente sur les efforts de réduction**

→ **le premier à fournir : aout 2024**

Agenda du ZAN pour le dpt 37 :

Fév : plénière en Préf avec les EPCI

22-06 : RdV TVV

2-09 : RdV TEV + SET → sujet des ZAE

8-09 : RdV Scot ABC

9-09 : RdV InterScot dpt 37 → alimentation de la conf des Scot Région

En // : travail DREAL pour alimenter la conf des Scot et le SRADDET

27-09 : RdV avec AMIL et les élus dpt 37

Oct : RdV Conf des Scot Région

Sept-Nov : travail sur le SRADDET → échéance fév 2024

Alors ?

Ville contre Nature ou Ville- Nature?

Refonder les logiques urbaines et l'économie des projets

