

LES RDV DE L'HABITAT ET DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



SE FACILITER LE ZAN

7 décembre 2023



PROGRAMME

TEMPS 1



INTRODUCTION : RAPPEL DES TERMES CLEFS

Constance ADRASSE, Chargée d'études SIG / Aménagement, Agence d'attractivité et de développement de Redon

TEMPS 2



LES ÉTAPES ET GRANDS PRINCIPES DE LA DÉSARTIFICIALISATION

Sophie CORDEROCH, Cheffe de l'Unité Aménagement Urbanisme Durable, DREAL Bretagne
Annaïg LE MEUR, Cheffe de Service connaissance des territoires et évaluation, DREAL Pays-de-la-Loire

TEMPS 3



SUIVI DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Clémentine BOY, Chargée de mission actions foncières, PORNIC Agglomération
Aurore GERARD, DGA PORNIC Agglomération

TEMPS 4



LES PARTENAIRES

Constance ADRASSE, Chargée d'études SIG / Aménagement, Agence d'attractivité et de développement de Redon

TEMPS 1

CONSOMMATION D'ESPACES ET ARTIFICIALISATION : QUELLES DÉFINITIONS ?

Constance ADRASSE, Chargée
d'études SIG / Aménagement,
Agence d'attractivité et de
développement de Redon

LA DÉFINITION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La consommation d'espaces

La loi Climat et Résilience définit dans son article 194 la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

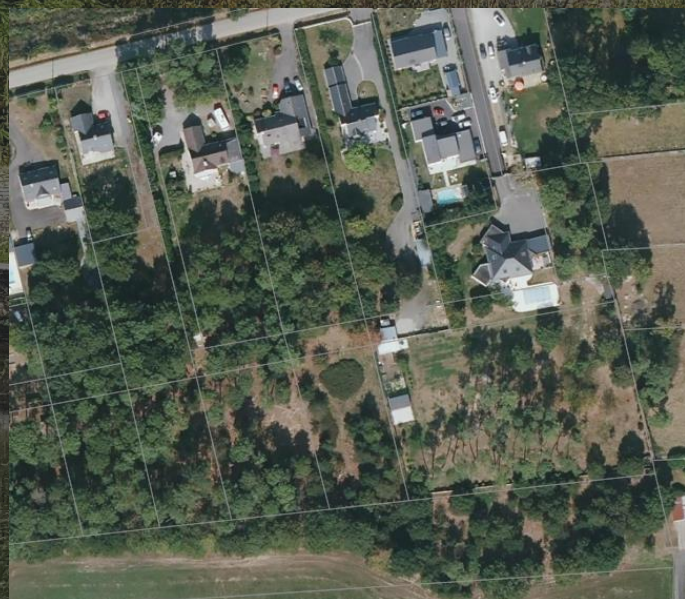
Photographie aérienne 2009



Photographie aérienne 2021



LA DÉFINITION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

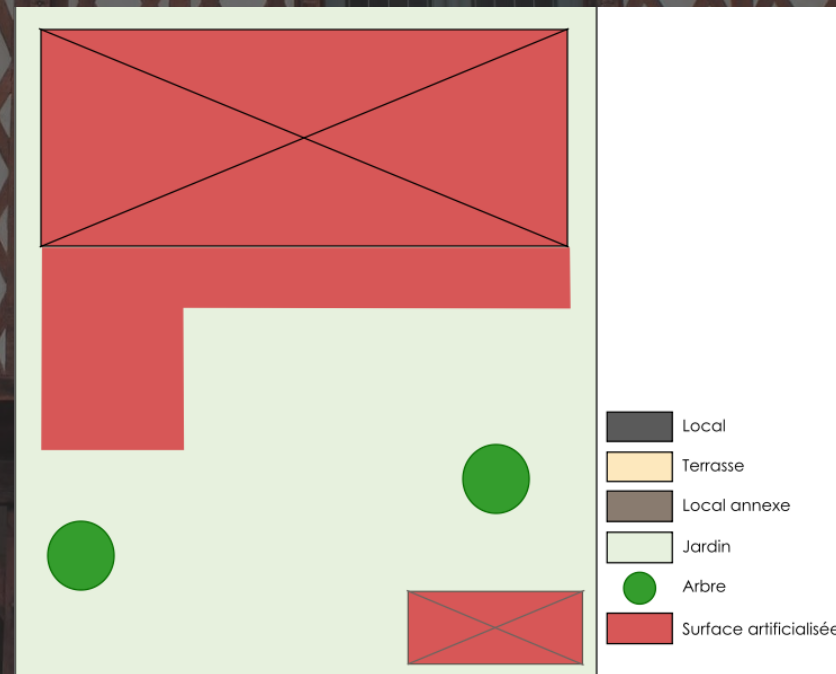
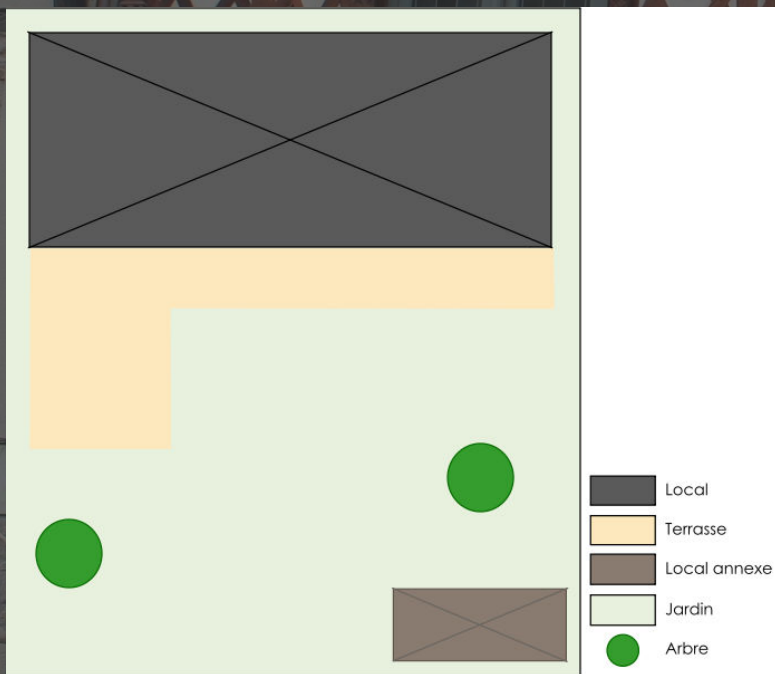


LA DÉFINITION DE L'ARTIFICIALISATION DE L'ESPACE

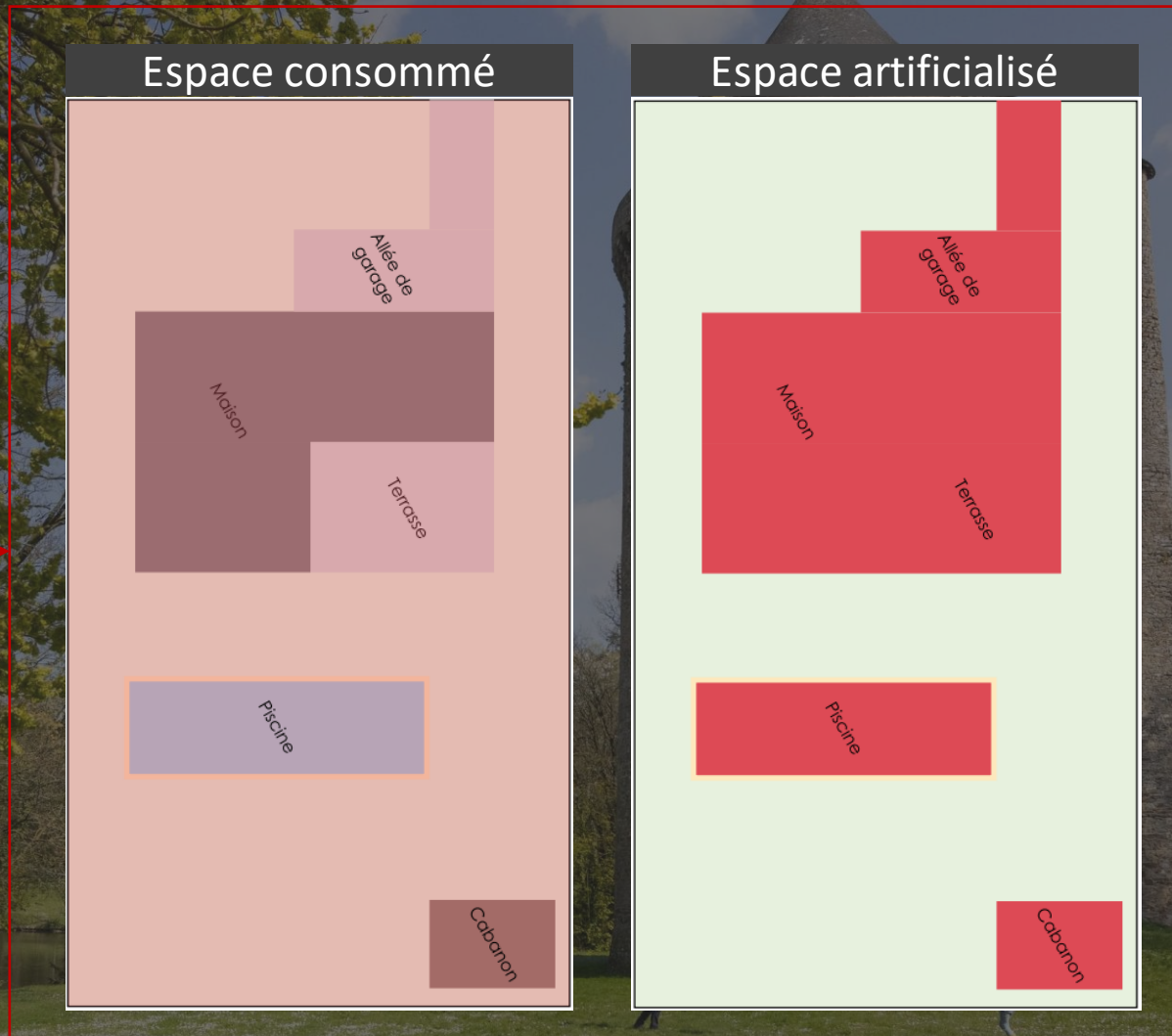
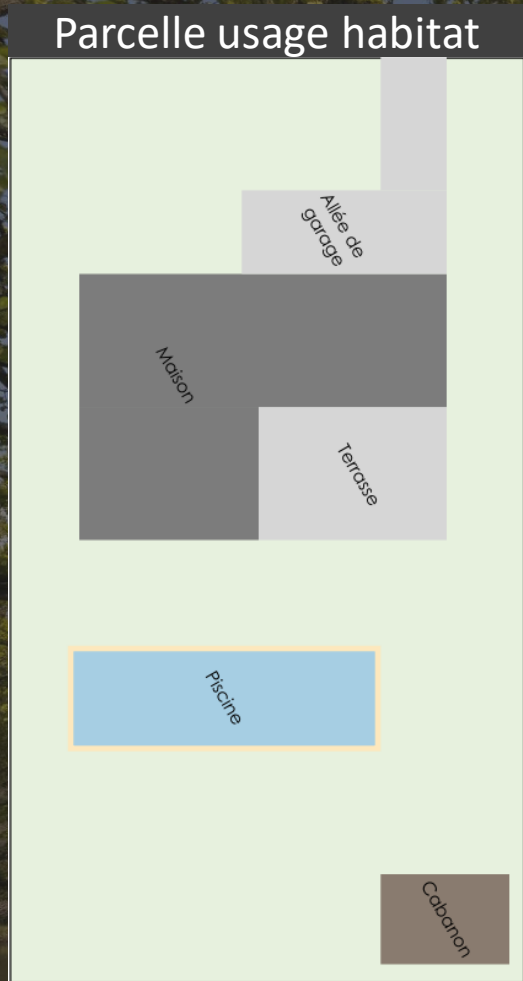
L'artificialisation

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage". Cette définition, générale, s'applique également à l'échelle des projets, par exemple dans le cadre des évaluations environnementales.

Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires



LA DÉFINITION DE L'ARTIFICIALISATION DE L'ESPACE



3 NOUVEAUX DÉCRETS ZAN

Décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023 : Relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols précise la nomenclature de l'artificialisation des sols.

Décret n°2023-1097 : Relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Décret n°2023-1098 : Relatif à la composition et aux modalités de fonctionnement de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols

TEMPS 2

LES ÉTAPES ET GRANDS PRINCIPES DE LA DÉSARTIFICIALISATION

Sophie CORDEROCH, Cheffe de
l'Unité Aménagement Urbanisme
Durable, DREAL Bretagne

Annaïg LE MEUR, Cheffe de
Service, DREAL Pays-de-la-Loire



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

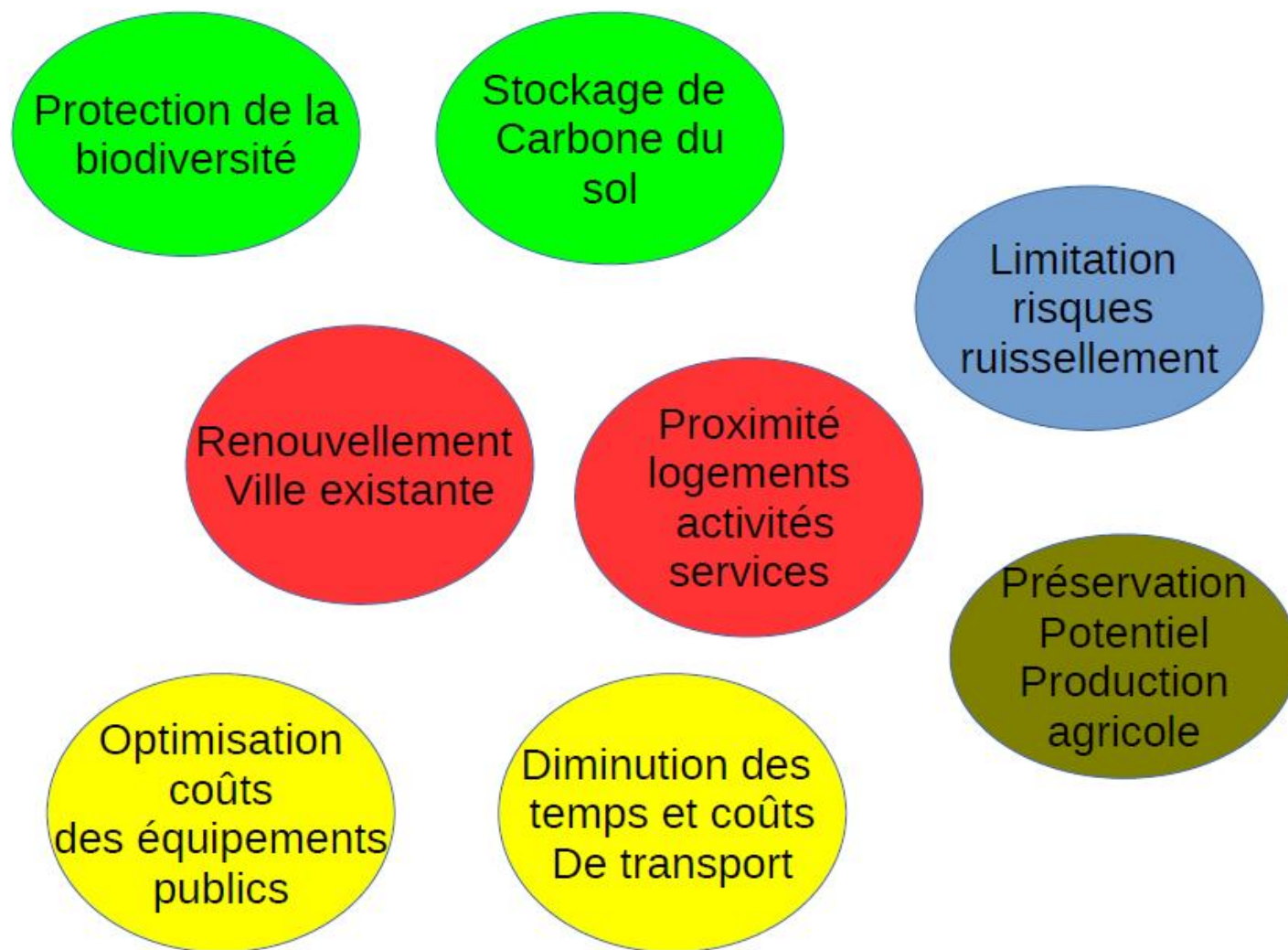
Le « Zéro Artificialisation Nette » en Bretagne : où en est-on ?

Webinaire « Se faciliter le ZAN »- AILB

7 décembre 2023

Sophie Corderoch- DREAL Bretagne

- Un problème connu de longue date en Bretagne : doublement de ses surfaces artificialisées en 20 ans (1985-2005), avec un modèle d'aménagement historiquement extensif
 - Une forte consommation sur 2011- 2021 : 18 000 ha dont 13 000 ha dédiés à l'habitat
 - Une consommation foncière importante au regard de la taille de la région : la Bretagne se situe au 2ème rang des régions si l'on rapporte la consommation foncière 2011-2021 à la surface régionale, (après l'île de France et devant les Pays-de-la-Loire)
-
-



HISTORIQUE DE LA POLITIQUE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : LE RENOUVEAU DANS LA CONTINUITÉ

Au niveau national :

- De la loi SRU 2000, loi Grenelle 2010, loi ALUR 2014 à la loi CR du 22/08/2021
+ Loi ZAN1 du 20/07/2023

Au niveau régional :

- Création de l'EPF en 2009 orienté sur le renouvellement urbain
 - Charte pour une gestion économe du foncier- 2012
 - Colloques sur le foncier et le dynamisme des centralités- 2011 à 2016
 - Deux appels à candidature régionaux sur le dynamisme des bourgs ruraux et des centres-villes- 2017 et 2019
 - Un SRADDET approuvé aux objectifs ambitieux (2021) : mettre fin à la consommation d'espace en 2040
-

ZAN- TRAJECTOIRE VERS LE ZAN ET NOUVEAU RÉFÉRENTIEL D'AMÉNAGEMENT

1ère étape : maîtriser l'étalement urbain- diviser par 2 la consommation d'ENAF (création ou extension effective d'espaces urbanisés) sur 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021

2ème étape : protéger les sols vivants, y compris dans les espaces déjà urbanisés- réduire l'artificialisation des sols (surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, ou stabilisés et compactés, ou constitués de matériaux composites...) par tranche de 10 ans (2031-2041 et 2041-2050) pour atteindre l'absence d'artificialisation nette des sols en 2050

La réduction de la consommation est territorialisée et devra être déclinée dans les documents de planification (2024) et d'urbanisme (2027 pour les SCoT, 2028 pour PLU(i))

L'atteinte du ZAN nécessite de développer de nouveaux modèles d'aménagement et de mobiliser le « déjà là » pour continuer à utiliser l'espace :

- maîtriser l'étalement urbain/favoriser le renouvellement urbain et le recyclage foncier
 - préservation des ENAF et créer des surfaces de nature
-

Le ZAN : 2 objectifs



Objectif national ZAN 2031 = trajectoire = ● par 2 la consommation NAF 2011/2021

Objectif national ZAN 2050 = Trajectoire à l'équilibre entre les flux => Zéro



Le ZAN



**Les nouvelles surfaces
artificialisées**



**Les nouvelles surfaces
désartificialisées**

Une trajectoire est à intégrer dans les documents de planification que sont le SRADDET et les documents d'urbanisme (SCOT, PLUi, Cartes communales)

Consommation ENAF = articulation nécessaire entre le passé (consommation réelle) et le futur (consommation planifiée)



Première tranche 2021-2031



On regarde **dans le rétroviseur la consommation passée réelle** c'est-à-dire les nouveaux espaces qui ont été urbanisés sur la dernière décennie



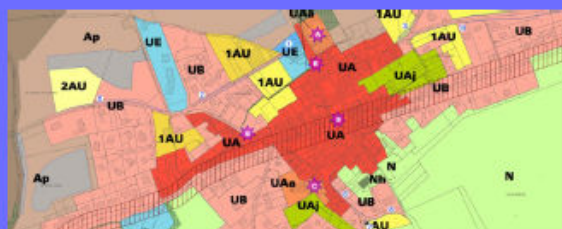
Figure 7 - Scénario illustratifs théoriques de trajectoires de consommation d'espaces NAF par le secteur de la construction



Source : CGDD
Indicateurs du secteur : ces simulations sont indicatives et ne permettent pas d'établir une hiérarchie des performances des différentes solutions car les hypothèses faites sur l'ampleur de l'évolution des paramètres ont un effet quantitatif prépondérant à celui du type de solution qui est testé.

objectif de réduction de la conso ENAF .

diviser par + ou - 2 selon la territorialisation par rapport à la décennie passée



On se projette et on planifie dans les SRADDET/ SCOT/PLU et on vérifie la cohérence de l'objectif fixé en terme de trajectoire avec les ouvertures à l'urbanisation des documents d'urbanisme

ZAN- UNE DÉCLINAISON TERRITORIALE DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME

- **La trajectoire doit être territorialisée dans les schémas régionaux avant le 22 novembre 2024.** Le SRADDET Bretagne a pris en compte la proposition de la conférence des SCOT.

A défaut : intégration directe de l'objectif de réduction de -50 % aux SCoT ou PLU

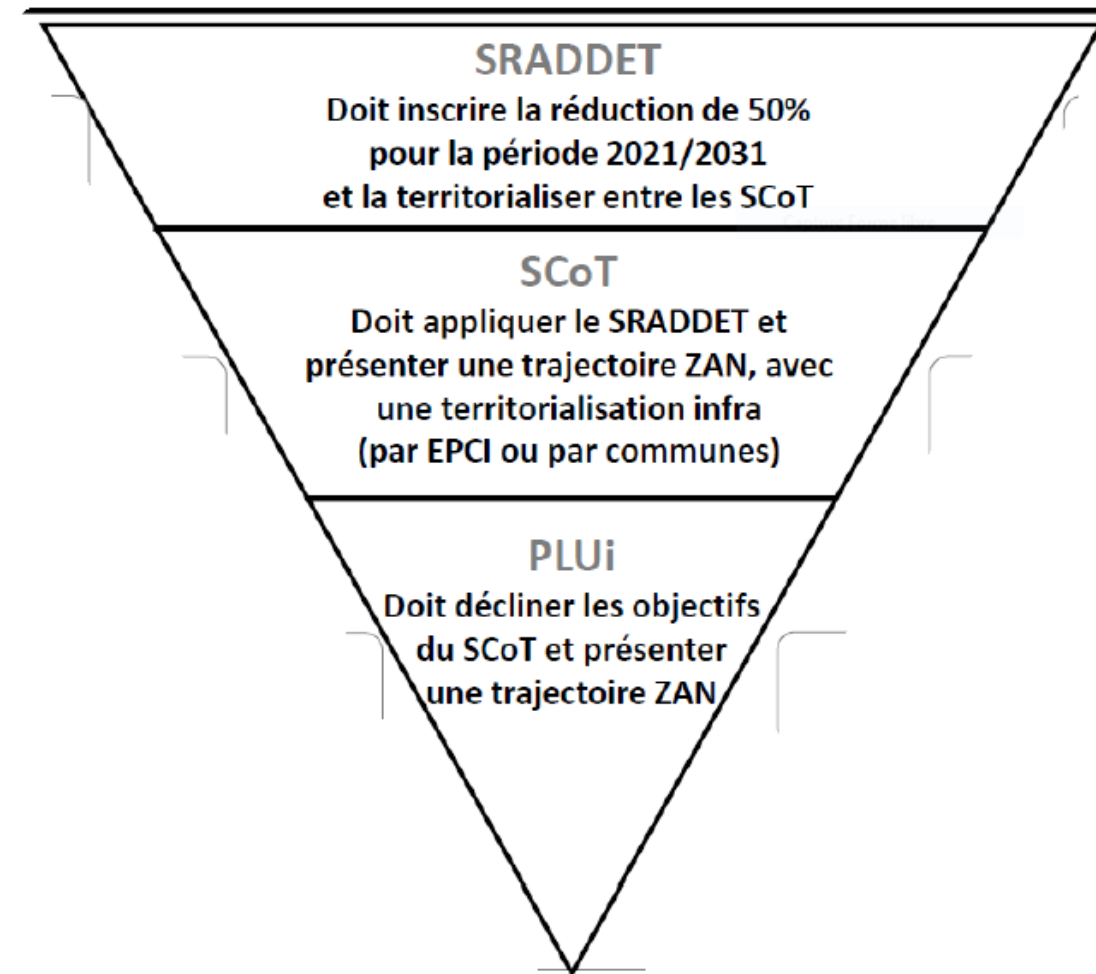
- La trajectoire est ensuite déclinée au niveau infrarégional dans les documents d'urbanisme, qui doivent être rendus compatibles au document régional :

- **Avant le 22 février 2027 pour les SCOT**

A défaut : les ouvertures à l'urbanisation sont suspendues.

- **Avant le 22 février 2028 pour les PLU(i) et cartes communales.**

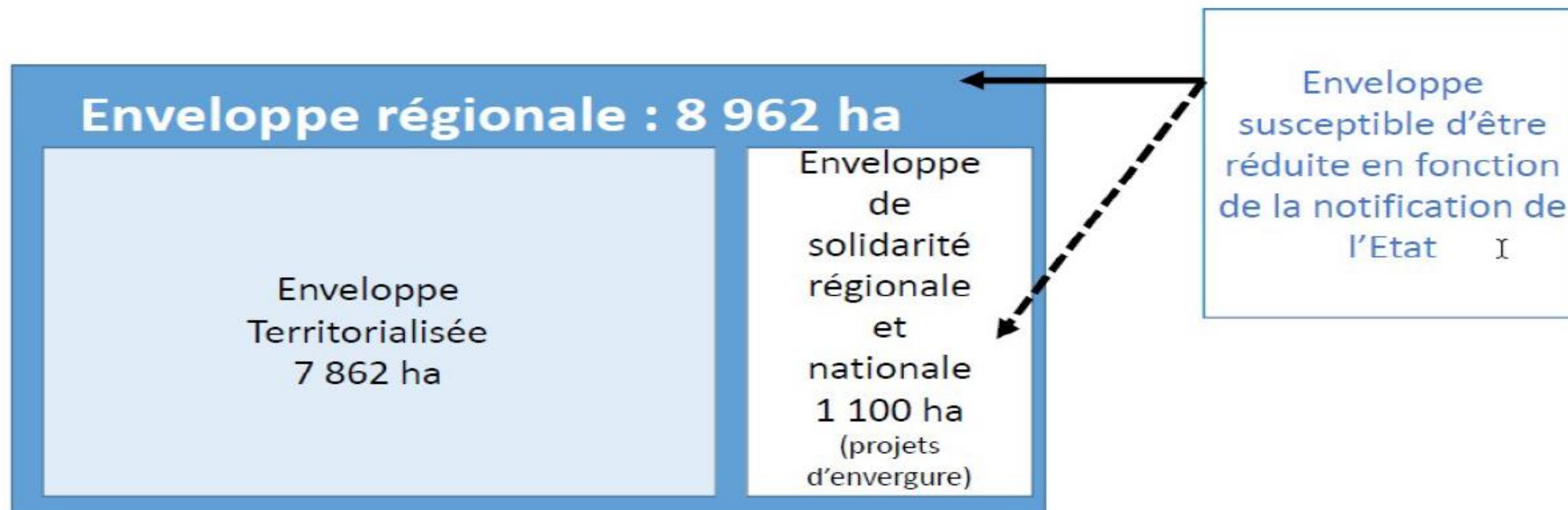
A défaut : aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée, dans une zone à urbaniser du PLU ou dans les secteurs de la CC où les constructions sont autorisées.



Objectifs maintenus : ZAN en 2050 et étape intermédiaire de 2031

Des aménagements par rapport à la loi Climat et Résilience pour tenir compte des situations locales :

- développement des territoires ruraux (garantie communale)
- comptabilisation à l'échelle nationale des grands projets d'envergure nationale et européenne



L'enveloppe régionale se décompose en 2 enveloppes :

- L'enveloppe territorialisée : attribuée à chaque SCoT pour réaliser sa planification
- L'enveloppe de solidarité : co-gérée au niveau régional

Le dimensionnement de l'une conditionnant le dimensionnement de l'autre

Option privilégiée : **Enveloppe territorialisée maximisée**

LE SCENARIO RÉGIONAL- LES CRITÈRES ET LES PONDÉRATIONS

- | | |
|---|------|
| 1) Niveau d'optimisation du foncier dans les espaces urbanisés | 15 % |
| 2) Dynamiques démographiques prévisibles | 15 % |
| 3) Dynamiques économiques prévisibles | 15 % |
| 4) Effort consenti en matière de sobriété foncière dans les dix années passées : affirmation du choix d'un SRADDET breton garantissant : le rééquilibrage territorial des efforts de sobriété foncière, et l'équité pour les territoires ayant déjà amorcé le changement du « logiciel » d'aménagement. | 20 % |
| 5) Indice de ruralité : critère prenant en compte les besoins spécifiques des territoires ruraux, garantissant leur développement ainsi qu'une capacité de rééquilibrage dans le cadre des projets de territoires, en cohérence avec la trajectoire régionale de sobriété foncière | 15 % |
| 6) Effort de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des continuités écologiques, qualité écologique des masses d'eau | 10 % |
| 7) Préservation de la sécurité des bretonnes et bretons : maîtrise des risques et nuisance | 5 % |
| 8) Capacités d'accueil en matière d'équipements et de services à la population | 5 % |
-
-

COMPOSITION DES CRITÈRES DE TERRITORIALISATION

Critère 1 | Niveau d'optimisation du foncier dans les espaces urbanisés

- [70 %] Surface consommée (habitat ou équipement), par habitant·e, en 2021 (m² /hab.)
- [30 %] Part des surfaces économiques non artificialisées (sans bâti ou voirie), en 2021 (%)

Critère 2 | Efforts consentis en matière de sobriété foncière dans les dix années passées

- [70 %] Evolution 2011-2021 de la surface consommée (habitat ou équipement), par habitant·e (%)
- [30 %] Evolution 2011-2021 de la part des surfaces économiques non artificialisées (sans bâti ou voirie) (%)

Critère 3 | Dynamiques démographiques prévisibles

- [70 %] Evolution 2021-2031 de la population (effectif projeté)
- [30 %] Evolution 2009-2019 du nombre de ménages

Critère 4 | Dynamiques économiques prévisibles

- [70 %] Evolution 2009-2019 du nombre d'emplois
- [30 %] Evolution 2021-2031 du nombre d'actifs (effectif projeté)

Critère 5 | Indice de ruralité

- [100 %] Densité de population (hab. /km²)

Critère 6 | Qualité écologique des masses d'eau

- [100 %] État écologique moyen des masses d'eau

Critère 7 | Préservation de la sécurité des bretonnes et bretons : maîtrise des risques et nuisances

- [50 %] Linéaire concerné par le recul du trait de côte (m)
- [50 %] Surface des communes concernées par un PPR (km²)

Critère 8 | Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des continuités écologiques

- [100 %] Part du territoire faisant l'objet d'une protection forte (%)

Critère 9 | Capacités d'accueil en matière d'équipements et de services à la population

- [70 %] Densité des équipements, toutes catégories (nb eq. / 100 hab.)
 - [30 %] Densité des équipements de proximité (nb eq. prox. / 100 hab.)
-

30 juin 2023 : arrêt du projet de modification en session du Conseil régional

Juillet à novembre 2023 : consultation des personnes publiques associées

Mi novembre à mi janvier : mise à disposition du public

1^{er} semestre 2024 : adoption de la modification en session du Conseil régional et approbation du SRADDET modifié par arrêté préfectoral

Une application en cascade : les SCoT devront inscrire dans le PADD/PAS des objectifs de réduction avant le 22/02/2027 (passé ce délai, impossibilité d'ouvrir à l'urbanisme les zones AU des PLU) et les PLU(i) avant le 22/02/2028 (passé ce délai, impossibilité de délivrer des permis en zone AU)

Principaux risques juridiques :

- Manque de sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces effective passée (= sur-estimation de la consommation passée)
- Mauvaise justification des besoins
- Absence de cohérence entre la consommation d'espaces effective passée et l'objectif de modération de la consommation d'espace planifiée future
 - Consommation d'espace planifiée future supérieure à consommation d'espaces effective passée
 - risque de compromettre les objectifs de territorialisation du ZAN par le SRADDET et les SCoT

Plusieurs cas d'annulation de PLU/PLUi ne respectant pas l'un ou les deux points précédents : PLU de Daoulas (CAA Nantes, 16 octobre 2017) ; PLUi de Saint-Hilaire du Harcouët (CAA de Nantes, 22 juillet 2022) ou encore PLUi de Toulouse métropole (CAA de Bordeaux, 15 février 2022).

Rôle de l'État

Faire connaître la loi
et les enjeux de
sobriété foncière,
connaissance

Accompagner les
collectivité
(diagnostic, porter-à-
connaissance)

Politiques
d'aménagement
durable
(RNU, Fonds friches,
ORT, ACV, PVD, CRTE)

Contrôle de
légalité

—

Le rôle de l'État (circulaire du 07/01/2022)

ZAN en Bretagne

Feuille de route DREAL

RÉGLEMENTATION

- Plan national biodiversité
- SNBC
- PNACC
- Loi climat et résilience du 22/08/21
- Circulaires des 30/08/21 et 7/01/22
- Décrets du 29/04/22 nomenclature et SRADDET
- Loi artificialisation 20/07/23
- Décrets à venir

- Suivi des actions DREAL/DDTM : Réseau des CSA (+ réseau urbanisme et SIG)
- Validation des orientations stratégiques ZAN : Codeadd et CAR
- GT partenarial stratégie commune sur le foncier : État, conseil régional, EPF
- Participation aux GT conférence des SCOT
- Future Conférence régionale de gouvernance de la réduction de l'artificialisation des sols

GOUVERNANCE

- SRADDET (PAC, note d'enjeux, approbation du SRADDET modifié)
- SCOT et PLU (partage des PAC et notes d'enjeux DDTM)

PLANIFICATION

- Mettre en œuvre le Fonds Vert (recyclage foncier et renaturation)
- Contribuer aux dispositifs de renouvellement urbain : actions cœur de ville, petites villes de demain, AAC régional, OPAH, ORT
- Donner des avis sur les conventions opérationnelles EPF

OUTILS OPÉRATIONNELS/FINANCIERS

ZAN

CONNAISSANCE

- Piloter l'étude expérimentale ZAN
- Piloter l'étude sur les surfaces potentiellement urbanisables
- Copiloter l'étude sur le coût du renouvellement urbain
- Contribuer au déploiement de l'OCSGE et du MOS
- Synthétiser les études densification et formes urbaines
- Produire un descriptif des gisements de friches
- Accompagner le déploiement d'Urbanismul et de Cartofriches

SENSIBILISATION

- Préparer les rencontres « les territoires innovent » centralités/foncier
 - Valoriser les bonnes pratiques
 - Participation à des séminaires régionaux
 - Construire le partenariat BRUDED
- Construire une vision régionale harmonisée sur les modalités d'application de la loi avant territorialisation

Rôle de l'État- Promotion et sensibilisation ZAN- Cycle d'animation « Les territoires innovent »



- Création en 2020 par État (SGAR et DREAL), Conseil régional, EPF et BdT suite aux A/c centre-villes et centre-bourgs (2017 et 2019)
- 2 thématiques guides : le dynamisme des centralités et l'économie du foncier
- 2 types de rencontres : webinaires thématiques et visites de site – 6 à 8 par an
- L'approche : faire témoigner des élus pour orienter l'action des autres collectivités
- Le fonctionnement : des webinaires de 3h incluant 3 séquences de témoignages sur un thème et des capitalisations (replays, fiches, interviews...)
- Quelques sujets en lien avec le ZAN : friches urbaines, production de logements économes en foncier (visite), ZAN, de quoi parle-t-on ? Comment y parvenir ?, infléchir sa trajectoire d'urbanisation vers le ZAN : Rex ; Quels outils pour un développement sobre en foncier et à venir ? ZAN, une opportunité pour repenser le foncier économique, stratégie foncière et outils d'observation

→ <https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/les-territoires-innovent-une-animation-regionale-a5250.html>

Rôle de l'État- connaissance

- Publication régionale sur la consommation 2011-2021
- Expérimentation ZAN sur 4 communes bretonnes : objectif de faciliter l'accompagnement des élus avec une méthode de travail dynamique, collaborative et transversale contextualisant le ZAN dans les territoires et 4 enseignements (renforcer l'armature paysagère, définir des espaces agricoles de proximité, anticiper le devenir des mobilités, conduire une intensification équilibrée des territoires
 - ▶ un retour d'expériences dans le cadre « les territoires innovent » et un guide d'expérimentation en cours de finalisation et diffusé publiquement fin 2023
- Approche du coût de renouvellement urbain : décryptage de projets sur des friches en Bretagne avec une meilleure compréhension des bilans financiers des projets, des repères pédagogiques et une mise en lumière des étapes et moyens indispensables pour le pilotage de ces projets
 - ▶ un cycle de webinaires courts pour les collectivités en février et mars 2024 et une diffusion grand public en 2024

→ <https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/les-territoires-innovent-une-animation-regionale-a5250.html>

Rôle de l'État- Recyclage foncier

- Le dispositif Fonds friches mis en place dans le cadre du Plan de relance accompagne la politique de réduction du rythme d'artificialisation des sols
- Les friches représentent un gisement foncier dont la mobilisation et la valorisation doivent contribuer à la trajectoire du ZAN
- La réutilisation de friches s'accompagne le plus souvent d'un surcoût (démolition, dépollution, restructurations lourdes)
- Sont éligibles les opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du CU, définition de la friche, bilan déficitaire, projet mature
- La DREAL assure la coordination du dispositif pour le compte du préfet de région et assure le suivi et la gestion budgétaire et comptable

→ <https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/les-territoires-innovent-une-animation-regionale-a5250.html>

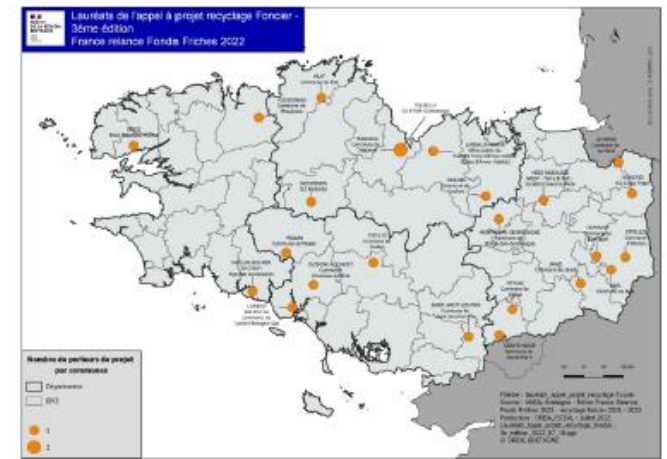
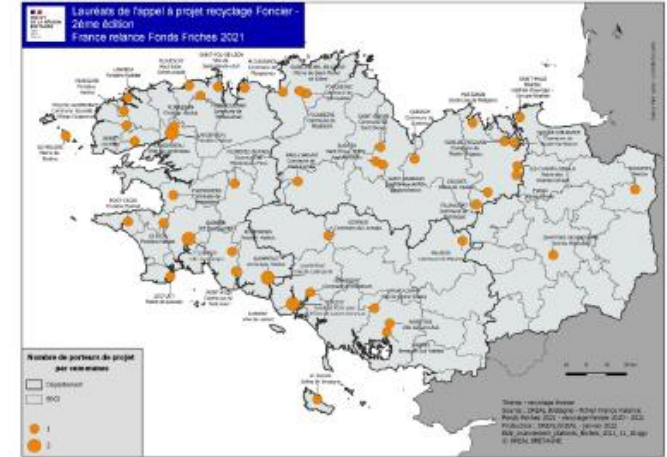
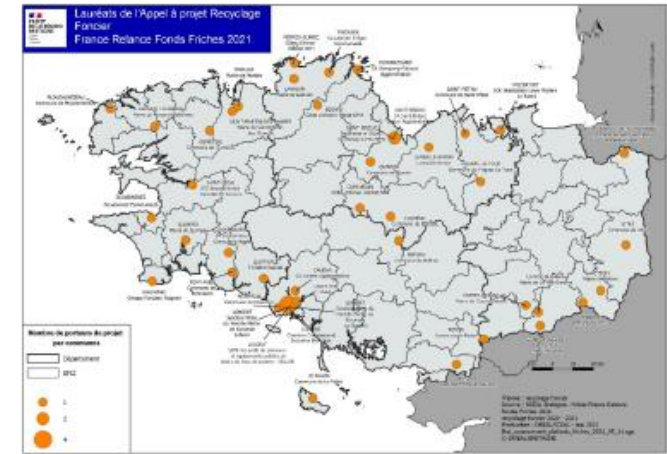
Rôle de l'État- Recyclage foncier

Le dispositif Fonds friches mis en place dans le cadre du Plan de relance accompagne la politique de réduction du rythme d'artificialisation des sols.

En Bretagne les 3 appels à projet ont connu un fort succès avec environ 250 candidatures et 116 lauréats

Mesure pérennisée dans le cadre du fonds vert avec 52 lauréats

| | Plan de relance (2021-2024) | Fonds vert Mesure recyclage foncier depuis 2023 |
|----------|--------------------------------|--|
| France | 750 M€ | 315 M€ |
| Bretagne | 35 M€ | 11 M€ |



TEMPS 3




SUIVI DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Clémentine BOY, Chargée de
mission actions foncières, PORNIC
Agglomération

Mise en place d'un Programme d'Actions Foncières

05 octobre 2023

« Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH »

Phase 1  Phase 2  **En cours** Phase 3 

Le recensement des gisements
donne à voir des opportunités foncières dans le tissu urbain



Phase 2

En cours

Phase 3



Accompagnement dans la spatialisation des objectifs du PLH

- Quel type de logements ?
- Pour quel public ?



Cahiers d'outils

À disposition des collectivités pour mobiliser le foncier

- EPF
- OFS
- Veille
- Observatoire du foncier
- ...

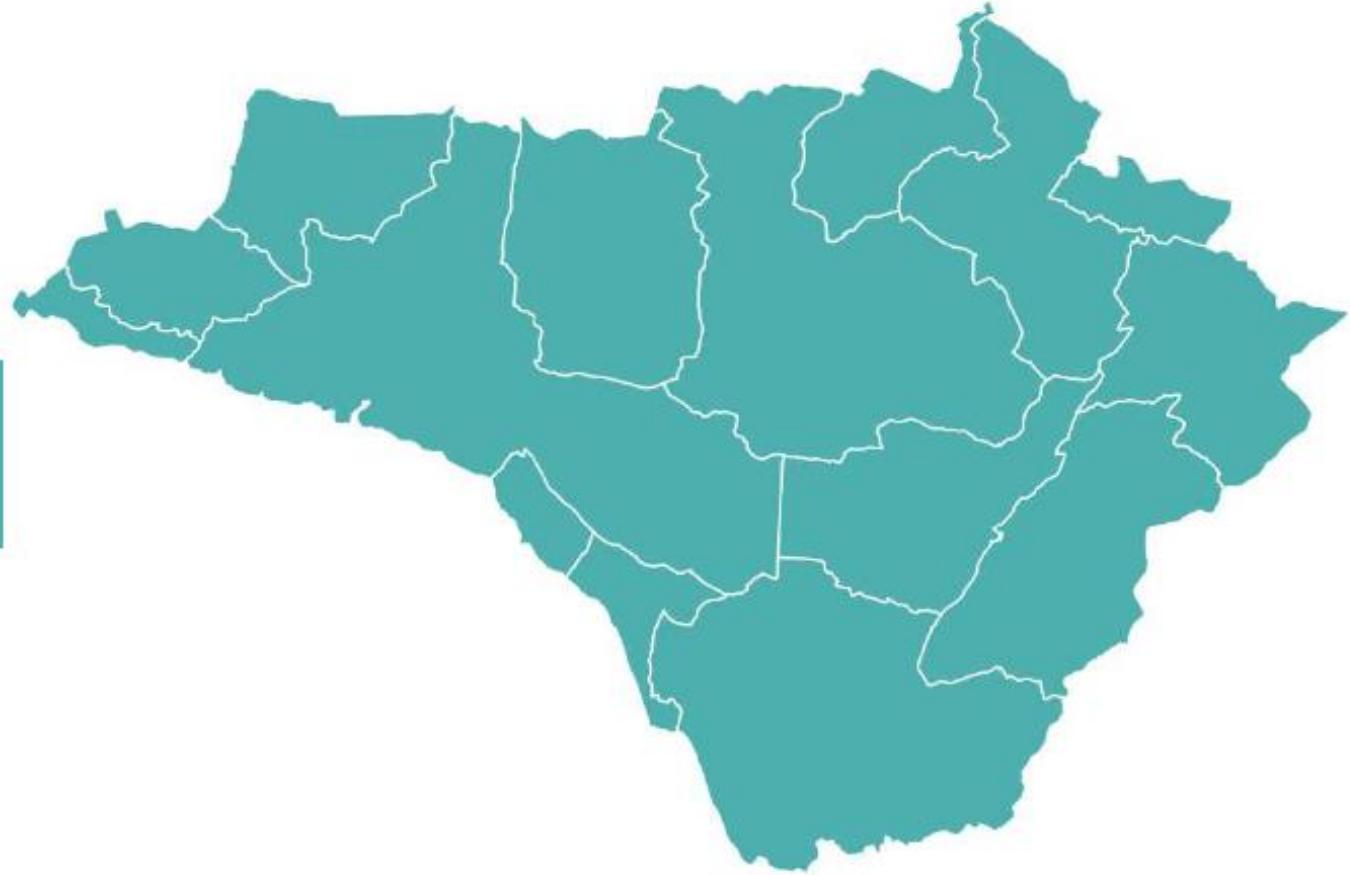
Mise en œuvre des fiches actions

→ **Action directe**
Exemple : Sollicitation de l'EPF pour l'accession du foncier pour la réalisation de 10 logements sociaux

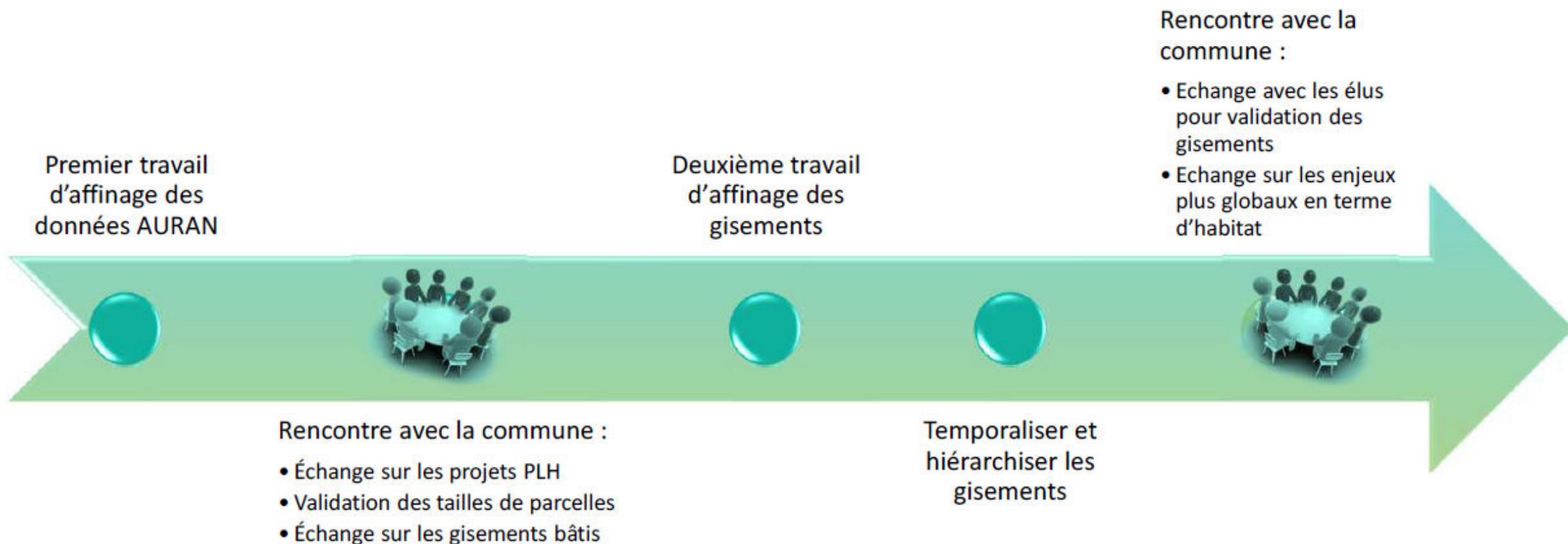
→ **Action réglementaire**
Exemple : modification du PLU avec obligation de mixité
Négociation avec un promoteur à partir d'un plan guide

Un outil de gestion foncière et d'aide à la décision

Un travail de recensement des
gisements fonciers avec les communes



Phase 1 **Déroulement du recensement par commune**





Mise en ligne de la couche gisement sur les espaces GEO de chaque commune. Avec la possibilité de modifier certains champs



Exemple fiches gisement



Mobilisable à long terme

Analyse multi-critérielle : /40

| Gisement 24 | |
|--------------|----------------------------------|
| Typologie | 3 parcelles + 1 fond de parcelle |
| Statut | 6 propriétaires privés |
| Zonage | UB |
| Localisation | Agglomération |
| Surface | 2 182 m ² |



Mobilisable à moyen terme

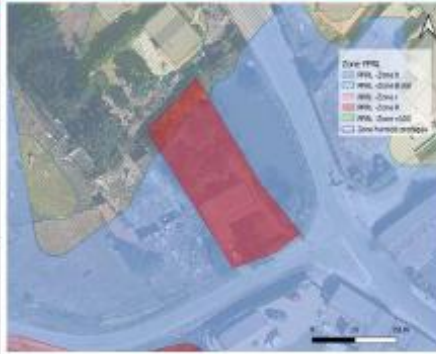
Analyse multi-critérielle : 15/40

| Gisement 12 | |
|--------------|------------------------|
| Typologie | 1 bâtiment vacant |
| Statut | 2 propriétaires privés |
| Zonage | UB |
| Localisation | Agglomération |
| Surface | 697 m ² |



| Critères | Absent ++ 3 points | Absent + 3 points | Contrainte - 1 point | Contrainte - 0 points |
|---|-----------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Usage actuel de la parcelle | | | Espace dévolu à usage non officiel | |
| Présence d'une zone humide | Non | | | |
| Présence d'une zone inondable | Non | | | |
| Présence de patrimoines arborés | | | Oui (non identifié) | |
| Nécessité de créer de nouvelles voies pour desservir la parcelle ou unité foncière | Non | | | |
| Contraintes réglementaires liées à l'environnement proche (notamment les places de stationnements obligatoires) | Non | | | |
| Potentialité de logements réalisables sur l'espace en fonction du projet | | | | |
| Proximité des services et équipements existants ou de zone d'installation future | | | Plus de 800m | |

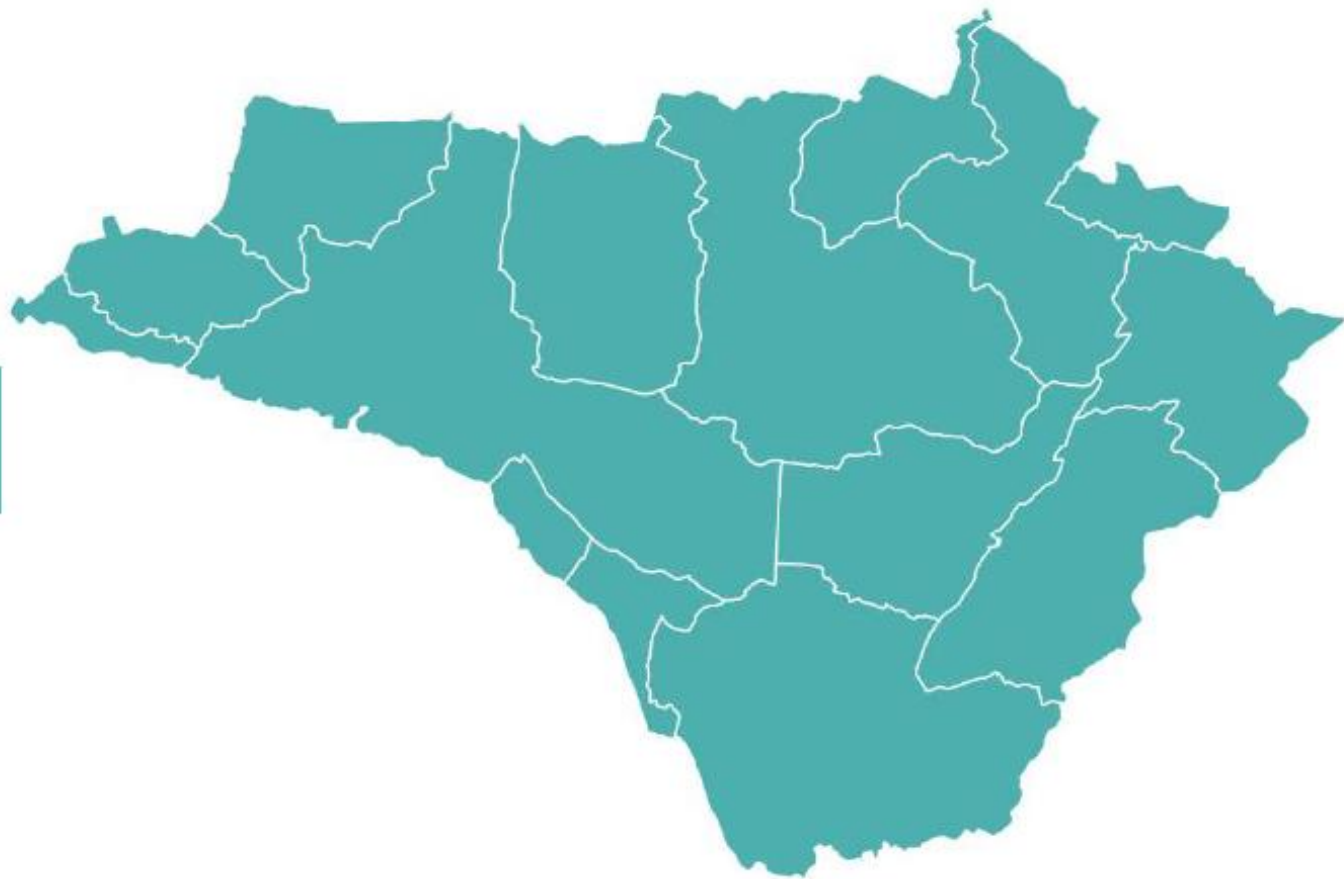
Note finale : /40



| Critères | Absent ++ 3 points | Absent + 3 points | Contrainte - 1 point | Contrainte - 0 points |
|---|-----------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Etat du bâti | | | A rénover | |
| Présence zone inondable | | | Impactée par aléas modéré ou faible | Xynthia +20 |
| Présence de pollution | Non | | | |
| Ancienne vocation du bâti | Habitat | | | |
| Contraintes réglementaires liées à l'environnement proche (notamment les places de stationnements obligatoires) | | | PPRL zone 0 | |
| Potentialité de logements réalisables sur l'espace | | | | 0 à 2 logements |
| Localisation | | | Agglomération | |
| Proximité des services et équipements existants ou de zone d'installation future | | | Plus de 800m | |

Note finale : 15/40

L'outil d'aide à la décision ;
l'Observatoire de l'habitat et du foncier





Un outil de suivi et d'aide à la décision

- ❑ Pour avoir un suivi de la conduite opérationnelle des objectifs du PLH :
- ❑ Pour améliorer les connaissances du marché foncier et de sa dynamique
- ❑ Pour se donner les moyens de répondre aux exigences de la Loi Climat et Résilience et aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

07/10/2022

Observatoire habitat

VISUALISER

Observatoire de l'habitat

Commune: **ROUERG**

Loi Climat et Résilience

À partir de 2031

Surfaces artificialisées

2031-2040 & 2041-2050
Obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranches de dix années avec une trajectoire permettant d'atteindre le futur objectif de zéro artificialisation nette des sols.

2050
Absence de l'objectif de Zéro artificialisation nette à l'échelle de la France.

2021-2030
Définir la consommation d'espaces naturels et agricoles observée entre 2021 et 2030 à au moins 50 %.

Une entité en vigueur progressive avec usage de la notion de consommation effective.

2021
Une territorialisation des objectifs doit être établie au niveau régional ou local.

2021-2031

Surfaces consommées

Objectif : Limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à 50 % de la consommation observée au cours des 10 années précédant la loi (EU/2011/01/01/2021).

Consommation présente ou future au regard du ZAN

- 2021
- 2022
- 2023
- En cours
- Non consommé

ZAN - Potentiel de consommation

Au regard de la Loi Climat et Résilience, le territoire a un droit maximum de consommation de **8,08 ha** sur la période 2021-2031. A ce jour, **6,02 ha** ont été consommés.

Le détail du potentiel de consommation au regard de la loi Climat & Résilience en carte

Commune :
Rouans



Thématiques

Thématiques

Couches de dessin

- Couche de dessin par défaut

Consommation présente et futur (hors ...)

- 2021
- 2022
- 2023
- En cours
- Non consommé au regard du PLU

▲ Logement vacant +2ans

● Logements sociaux

Permis autorisé

Gisement foncier fusionné

Mutations immobilières (DV3F)

Secteur géographique

PLU en vigueur

Cadastre.gouv

Cadastre

Commune

Fonds de plan

Le suivi de la consommation des ENAF en temps réel grâce au tableau de bord

Commune :
Rouans



Loi Climat et Résilience

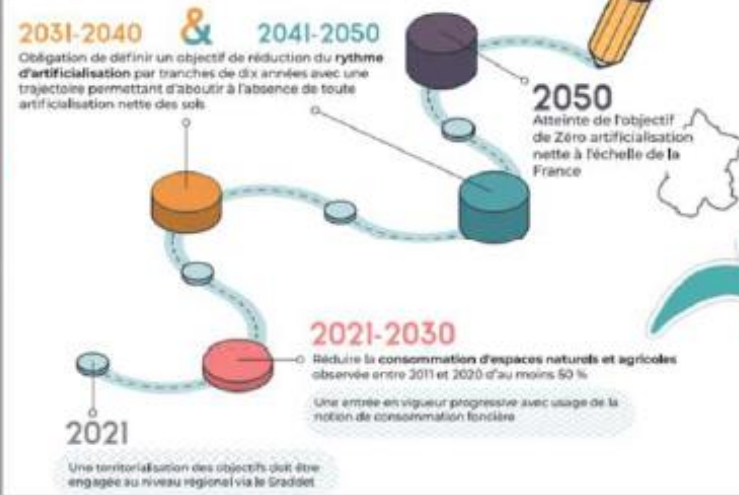
À partir de 2031

Surfaces artificialisées



- Artif
- Non artif

→ Objectif : Atteindre le zéro artificialisation nette des sols, avec un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranches de 10 ans.



2021-2031

Surfaces consommées



- Conso
- Non Conso

→ Objectif : Limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à 50 % de la consommation observée au cours des 10 années précédant la loi (01/01/2011-01/01/2021).

Consommation présente ou future au regard du ZAN

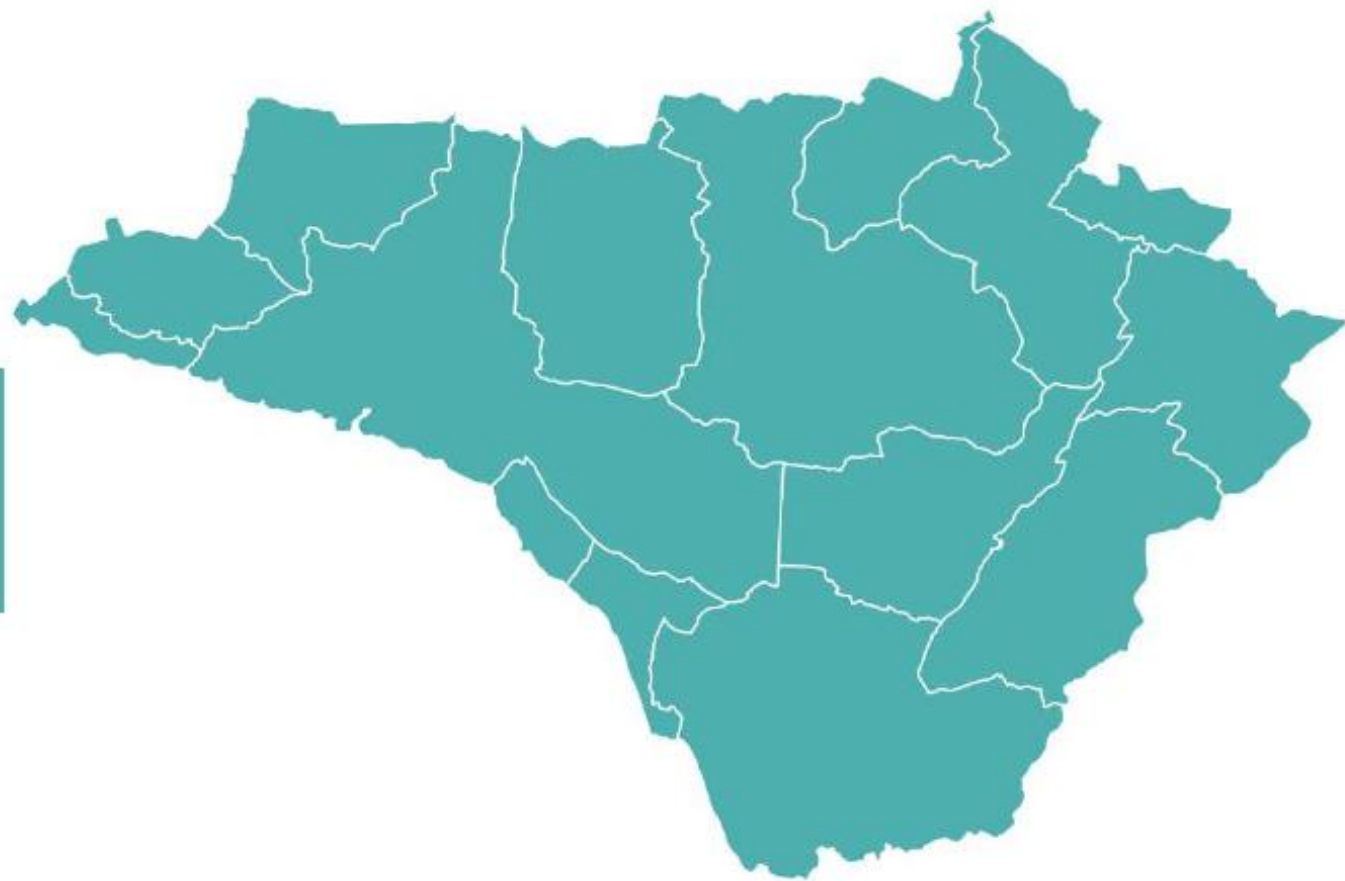
- 2021
- 2022
- 2023
- En cours
- Non consommé



ZAN - Potentiel de consommation

Au regard de la Loi Climat et Résilience, le territoire a un droit maximum de consommation de 8,08 ha sur la période 2021-2031. A ce jour, 6,02 ha ont été

Des études capacitaires pour orienter la
planification à court, moyen et long
terme

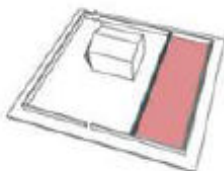
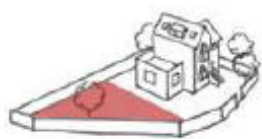


Phase 1

Phase 2

Les études capacitaires

Moyen long terme avec
prévision des restes à
charges



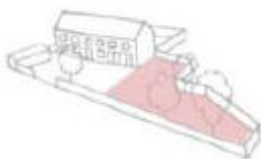
Etude en amont sur une
sélection de gisements perçus
comme stratégiques par la
commune



Outils de **gestion
foncière** adéquats (dont
préemption et outil de
négociation face aux
promoteurs - OAP)

Stratégie foncière communale

Court terme : à la
réception d'une DIA



Etude réalisée par bailleurs sur
une opportunité foncière

Outils de **gestion
foncière** adéquats

Les objectifs des études capacitaires

Déterminer le potentiel de constructibilité sur des gisements stratégiques

Évaluer la faisabilité technique et économique du projet souhaité

Planifier des actions foncières et anticiper les restes à charges financiers

Obtenir un élément pour un dossier de préemption urbaine

Avoir une aide pour la révision de votre PLU, la mise en place d'OAP ou d'outils adéquats.

Etudes
capacitaires

Les premiers rendus



Travail réalisé

En 2022 : 10 sites sur 5 communes

En 2023 : 15 sites sur 5 communes (*en cours*)

L'exemple de travail sur Ste-Pazanne

Les points d'appuis du projet _ Site : 9 rue du Verdelet



Site d'étude



- **Superficie : 2 546 m²**
- La question de la densité et de son acceptabilité au regard du site et du tissu urbain environnant : **la question des franges**
- La question du rapport d'échelle face au tissu pavillonnaire voisin : **la question des hauteurs**
- Penser le site comme un patrimoine paysager existant à valoriser : **La question des arbres existants**
- Prendre en compte les enjeux et les questions d'imperméabilisation des sols dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain : **la question du sol et de l'eau**

- ■ ■ ■ ■ Travailler l'insertion paysagère du site
- ▲ Préservation d'un cône de vue privilégiés sur l'Eglise
- ■ ■ ■ ■ Anticiper les mutations urbaine du cœur d'îlot de la mairie
- Limiter l'artificialisation des sols du site de projet, notamment dans la partie non-urbanisée
- Préserver le patrimoine arboré
- ↔ Créer une liaison vers le secteur de la gare



AURAN

Rue du Verdelet



Rue Hôtel de ville



Respectant le PLU actuel



17 logements
soit 67 logements/Ha



Respectant le contexte urbain existant



25 logements
soit 98 logements/Ha



TEMPS 4

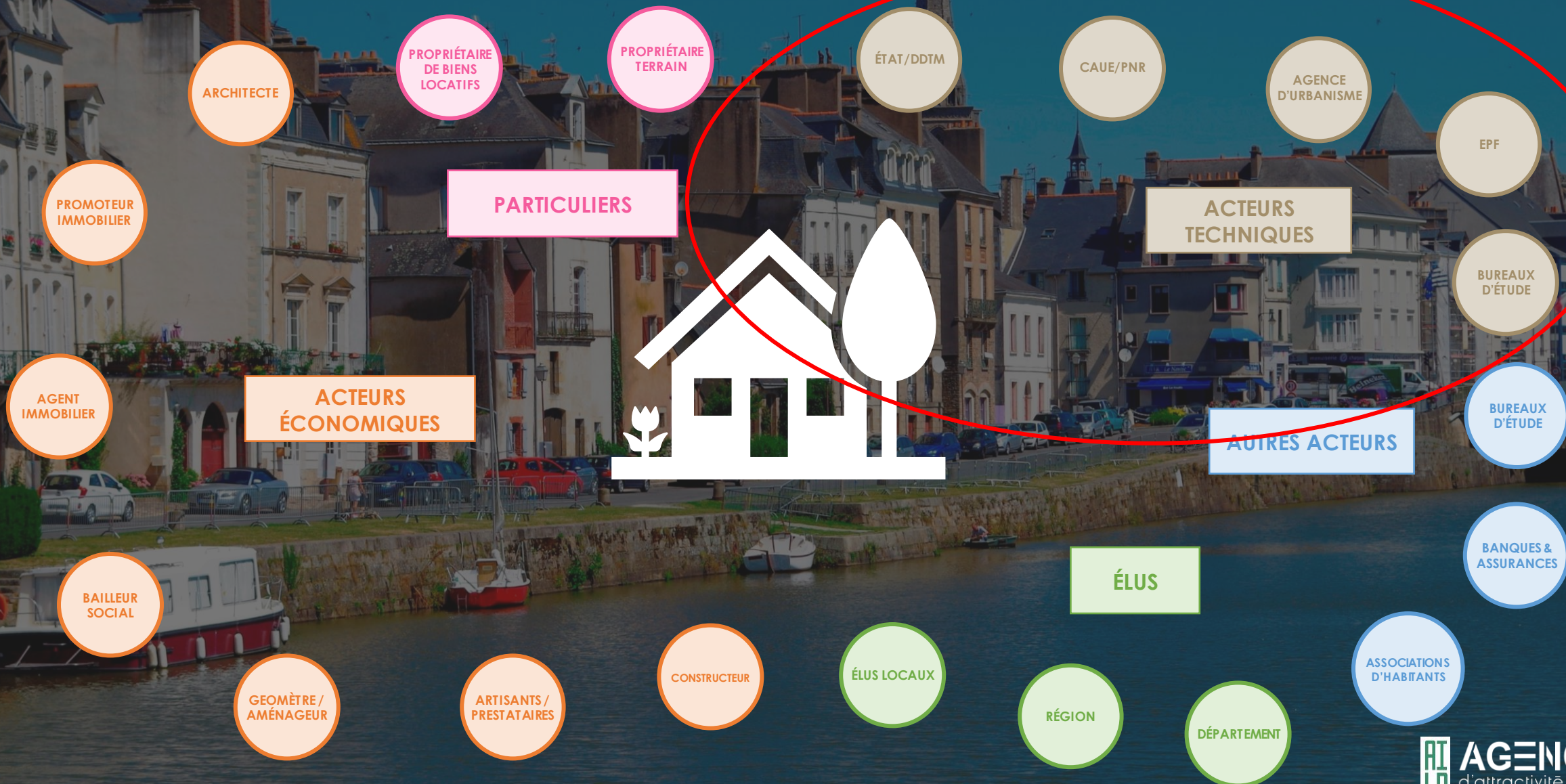
LES PARTENAIRES

Constance ADRASSE, Chargée
d'études SIG / Aménagement,
Agence d'attractivité et de
développement de Redon

CARTOGRAPHIE DES ACTEURS JOUANT UN RÔLE DANS LA PROBLÉMATIQUE DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS LIÉES À L'HABITAT



CARTOGRAPHIE DES ACTEURS JOUANT UN RÔLE DANS LA PROBLÉMATIQUE DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS LIÉES À L'HABITAT



ACTEURS TECHNIQUES

ÉTAT/
DDTM

Soutient financièrement les collectivités et accompagne la déclinaison locales des politiques publiques.

CAUE/
PNR

Apporte des conseils aux collectivités et particuliers dans la conception de projets d'aménagement et la planification.

AGENCE
D'URBANISME

Apporte un appui technique en aménagement et peuvent produire les documents d'urbanisme pour les collectivités.

EPF

Accompagne les collectivités dans l'ingénierie financière et/ou assure un portage foncier.

BUREAUX
D'ÉTUDE

Répondent à une commande locale et coordonnent la réalisation et la rédaction des documents d'urbanisme.

ACTEURS ÉCONOMIQUES

**BAILLEURS
SOCIAL**

Construit et gère un parc locatif social (construction, location, entretien, vente, etc.)

**AGENT
IMMOBILIER**

Vend et loue des biens et des terrains

**PROMOTEUR
IMMOBILIER**

Supervise l'ensemble de processus et définit l'offre et la vente des opérations de logements

CONSTRUCTEUR

Coordonne les entreprises sous-traitantes et suit l'avancement du chantier dans le respect des plans

ARCHITECTE

Conçoit des opérations d'habitat

**GÉOMÈTRE
AMÉNAGEUR**

Délimitent et aménagent un terrain afin de rendre constructible et le vendre

LES ÉLUS

LES PARTICULIERS

ELUS LOCAUX

Délivrent des permis de construire et d'aménager et définissent les orientations dans les documents d'urbanisme.

RÉGIONS

Élabore le SRADDET (document stratégique de planification) qui définit des objectifs et des règles d'aménagement s'imposant aux documents d'urbanisme.

DÉPARTEMENTS

Pilote le financement de logement social et à la rénovation de l'habitat ancien (ANAH), patrimoine bâti.

PROPRIÉTAIRE DE BIENS LOCATIFS

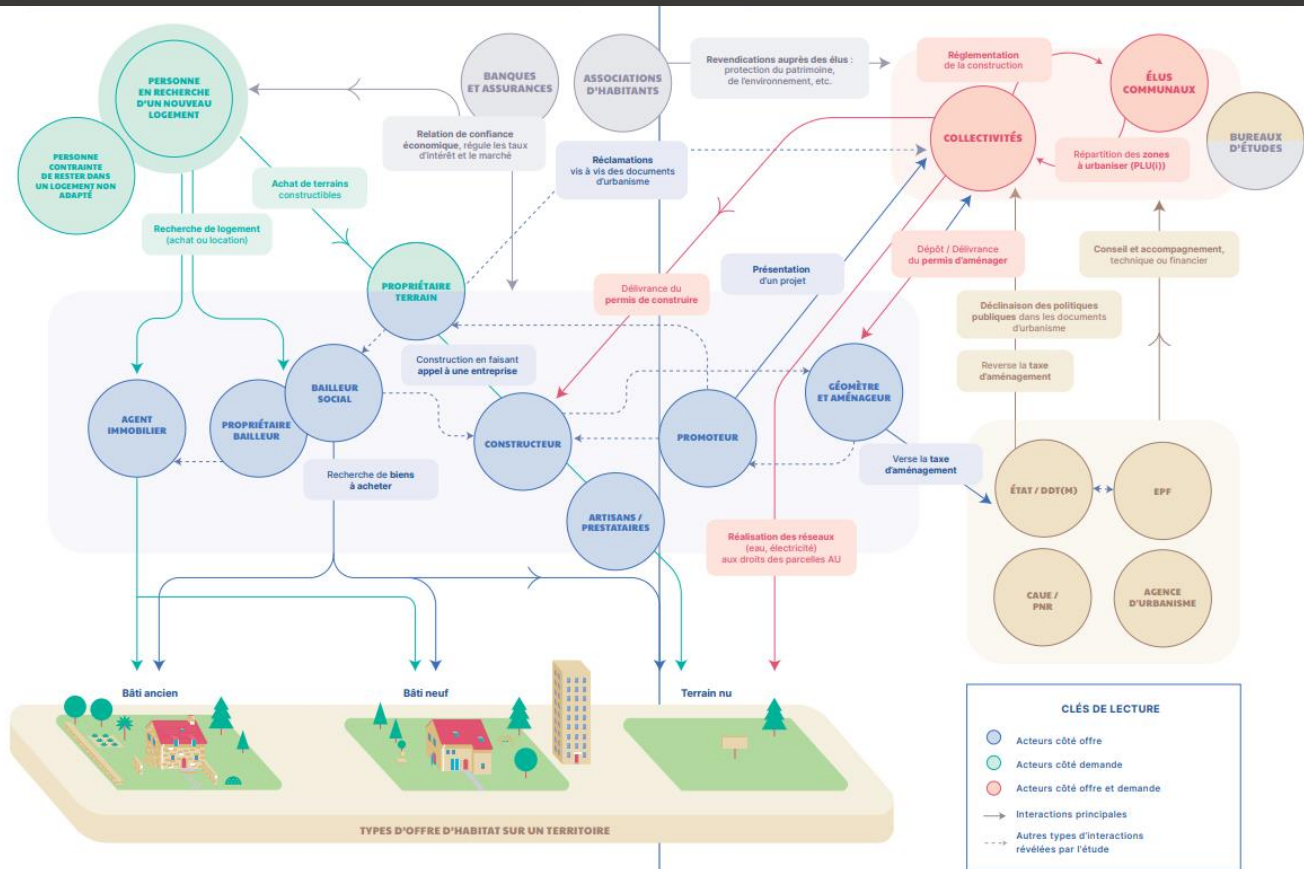
Gère des biens ou met des logements en location

PROPRIÉTAIRE TERRAIN

Vend un terrain constructible

ANTICIPER LES EFFETS DE BORD

Relations formelles au sein de l'écosystème d'acteurs intervenant sur le territoire



« ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

Mieux comprendre les enjeux d'acteurs sur le territoire pour faire émerger l'habitat de demain.

Exemple en Seine-Maritime »

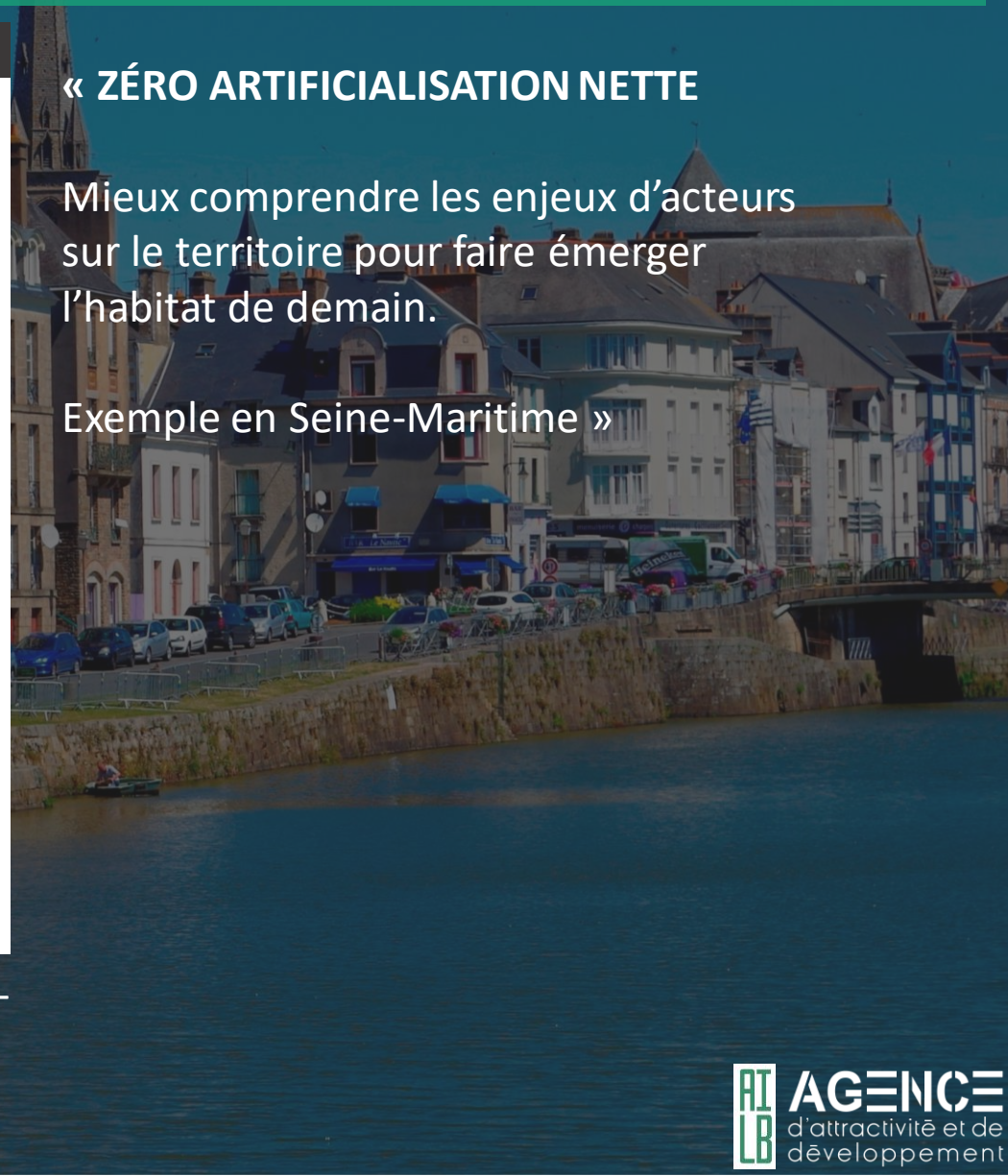
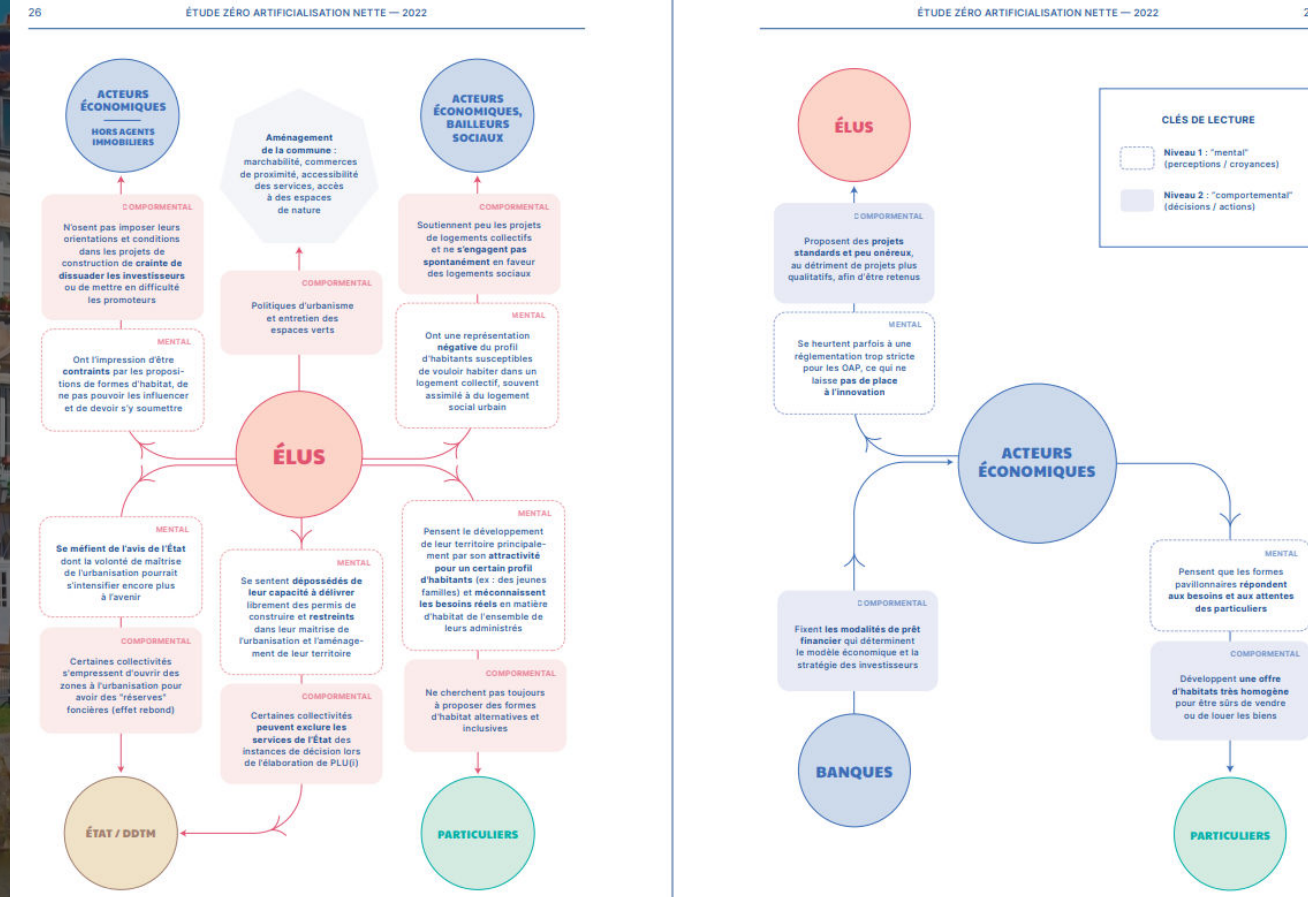


Figure 2 | Cartographie 2 - Relations formelles au sein de l'écosystème d'acteurs intervenant sur le territoire de la CCYN : Le type d'habitat mis à disposition sur un territoire est le produit d'un jeu d'acteurs spécifiques.

<https://www.normandie-artificialisation.fr/IMG/pdf/dossier-zan-141222-doublepage.pdf>

ANTICIPER LES EFFETS DE BORD

Cartographie des relations informelles au sein de l'écosystème



<https://www.normandie-artificialisation.fr/IMG/pdf/dossier-zan-141222-doublepage.pdf>

LES RDV DE L'HABITAT ET DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

RENDEZ-VOUS EN
PRÉSENTIEL

15 février 2024