

# Loi Climat et Résilience

## Premiers éclairages

Promulguée le 22 août 2021, la Loi Climat et Résilience vise à inscrire chaque territoire dans une trajectoire de sobriété foncière qui leur permettra d'atteindre une absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050.

Quel est le contenu de la Loi? Quel rôle des documents d'urbanisme et quels enjeux pour les territoires ?

Avant la parution des prochains décrets qui préciseront les conditions d'application de ses objectifs, l'AURAV propose un premier décryptage d'une Loi qui amène à repenser la planification territoriale et l'aménagement.

Septembre 2021





## L'ABSENCE D'ARTIFICIALISATION NETTE : UN OBJECTIF 2050 ET DES ÉTAPES

Avec près de 23 000 hectares artificialisés en France chaque année (*Source France Stratégie, Fichiers Fonciers*), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est un processus toujours à l'oeuvre, dont les effets néfastes ne sont plus à démontrer : érosion de la biodiversité, réduction de la capacité productive agricole, perte quasi-définitive de la qualité naturelle des sols...

La volonté de freiner l'étalement urbain est relativement ancienne et se trouve inscrite dans chacune des lois d'urbanisme successives depuis la Loi SRU (2000). Dans la poursuite de la Convention Citoyenne de 2019, le gouvernement, à travers la promulgation de la loi Climat et Résilience, donne un nouveau cap pour les territoires : atteindre à l'horizon 2050 l'absence d'artificialisation nette en établissant notamment des documents d'urbanisme qui définissent une trajectoire à la bonne échelle.

Les collectivités devront ainsi s'inscrire dans un aménagement sobre en foncier tout en répondant à leurs besoins en logements et en équipements et en assurant leur développement économique, en privilégiant notamment le réinvestissement des espaces déjà urbanisés.

La présente publication présente les principales nouveautés pour les documents d'urbanisme apportées par la loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021 à travers son chapitre III du titre IV et illustre les modalités de mises en oeuvre pour atteindre l'absence d'artificialisation nette à travers des politiques ambitieuses.

# 01

## FOCUS SUR LE VOLET URBANISME DE LA LOI

### DES DÉFINITIONS COMMUNES POUR ATTEINDRE L'ABSENCE D'ARTIFICIALISATION NETTE À L'HORIZON 2050

#### Passer de la limitation de consommation de l'espace à l'absence d'artificialisation nette

Opposable depuis le 22 Août 2021, la loi Climat et Résilience porte un nouveau modèle d'aménagement du territoire, précisé dans son titre V.

**La Loi intègre dorénavant la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme** à travers l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, au même titre que la lutte contre le changement climatique, la prévention des risques, ou encore la protection des milieux naturels et des paysages.

A travers son Chapitre III : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (Articles 191 à 226), l'ambition affichée est «*d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Pour cela, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette Loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date*».

Par conséquent, il est attendu :

- que **le SRADDET** détermine une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols par tranche de dix ans.

Pour la période 2021-2031, il est attendu :

- que **le SRADDET divise par deux la consommation de l'espace**. «*Cet objectif peut être décliné entre les différentes parties du territoire régional*» (Art L. 4251-1 du CGCT) ;
- que **le SCoT** inscrit un objectif chiffré de réduction de la consommation de l'espace par tranche de dix ans et compatible avec le SRADDET. Cet objectif peut être territorialisé au sein du périmètre du SCoT entre ses différentes entités géographiques ;
- que **le PLU ou la Carte communale** fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en lien avec le SCoT et le SRADDET.

Pour cela, la lutte contre l'artificialisation des sols doit être poursuivie en trouvant un équilibre entre :

- «*La maîtrise de l'étalement urbain ;*
- *Le renouvellement urbain ;*
- *L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;*
- *La qualité urbaine ;*
- *La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;*
- *La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;*
- *La renaturation des sols artificialisés (Art L.101-2-1 du code de l'urbanisme)».*

#### Le SCoT : Réduire tous les dix ans la consommation de l'espace :

22 août 2021: Promulgation de la loi Climat et Résilience

Si le SRADDET ne territorialise pas l'objectif de réduction de la consommation de l'espace, les SCoT **doivent alors diviser par 2 cette dernière**, à partir de celle observée les 20 dernières années précédant la Loi (entre 2001 et 2021).

2021

2030

## Point sur les notions et définitions apportées de la Loi :

Ces définitions seront enrichies et précisées par des décrets attendus d'ici le premier semestre 2022.

**Consommation de l'espace** : elle s'entend comme la mutation d'un espace à dominante agricole ou naturelle en un espace accueillant de l'habitat, des activités, des infrastructures, des équipements, publics ou privés, y compris les équipements de loisirs et sportifs, et quel que soit le zonage initial dans le document d'urbanisme en vigueur (SRADDET Région Sud, Rapport d'objectif p.268).

"Les **installations de production d'énergie photovoltaïque** ne sont pas prises en compte dans le décompte de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, s'ils n'affectent pas durablement les fonctions écologiques des sols (Art L.151-5 du code de l'urbanisme)".

**Renaturation** : "la renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des opérations de rétablissement ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

La compensation est mise en oeuvre sur les zones de renaturation identifiées dans les SCoT et définie par les OAP" (Art L. 141-10 du code de l'urbanisme).

**Artificialisation** : elle est définie 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. Les friches sont considérées comme artificialisées.

**L'artificialisation nette des sols** est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

**Une parcelle est artificialisée** si les sols sont majoritairement imperméabilisés en raison d'un bâti ou d'un revêtement, stabilisés et compactés, ou constitués de matériaux composites.

**Une parcelle n'est pas considérée comme artificialisée** si elle est majoritairement constituée soit de surfaces naturelles nues ou couvertes d'eau, soit de zones végétalisées constituant un habitat naturel, utilisées à usage de cultures, ou attenantes au bâti" (Art L. 101-2-1 du code de l'urbanisme).

**Désimpermeabilisation** : elle consiste à remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables, en permettant ainsi de rétablir au mieux les fonctions assurées par le sol avant aménagement : capacité d'infiltration, échange sol-atmosphère, stockage de carbone, biodiversité, etc.

Dans le cadre de la démarche visée par la disposition 5A-04 du SDAGE (schéma directeur de l'aménagement et de gestion des eaux), les actions permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales par rapport à la situation précédente ainsi qu'une déconnexion pluviale pourront être considérées comme de la « désimpermeabilisation ».

Réduire à nouveau la consommation de l'espace et traduire un objectif de réduction de l'artificialisation par rapport à la période précédente (2021-2031)

2040

Réduire à nouveau la consommation de l'espace et traduire un objectif de réduction de l'artificialisation par rapport à la période précédente (2031-2041)

2050

Engager l'aménagement du territoire dans l'absence d'artificialisation nette

# LE RÔLE MAJEUR DES DOCUMENTS D'URBANISME

## Quelles nouvelles dispositions dans le SCoT et le PLU ?

- Dans le SCoT :

«Le Projet d'Aménagement Stratégique (ex PADD) définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à **un horizon de vingt ans** et fixe, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation» (Art L.141-3).

«Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) peut **décliner les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols par secteur géographique**, en tenant compte (Art L.141-8):

1° Des besoins en matière de logement et des obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ;

2° Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;

3° Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;

4° De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liés au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses ;

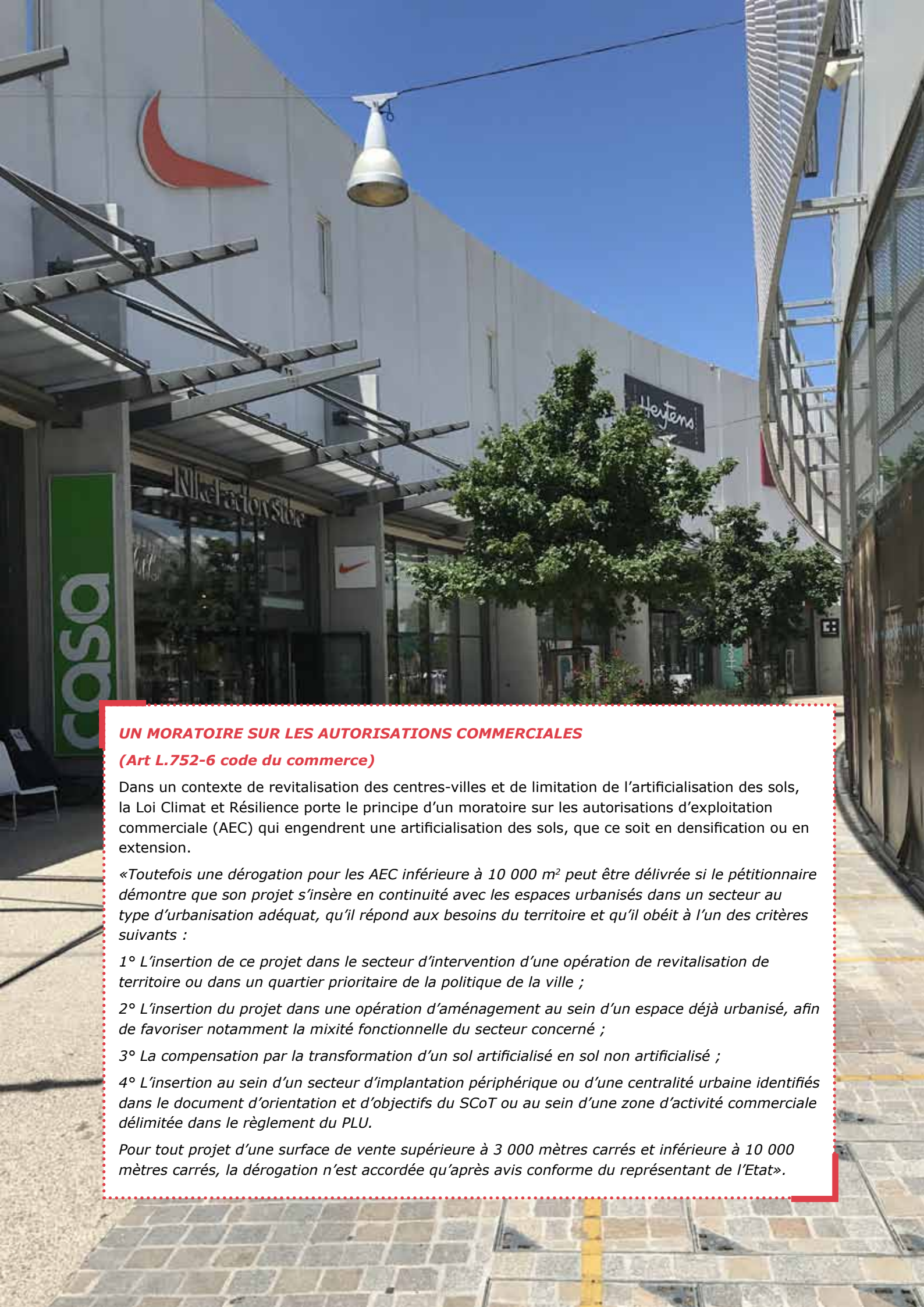
5° Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des **vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme** ;

6° Les projets d'envergure nationale et régionale ne sont pas pris en compte dans l'évaluation de l'atteinte des objectifs de réduction de l'artificialisation, mais doivent être analysés dans l'évaluation environnementale ;

7° Des projets d'intérêt communal ou intercommunal.»

Dorénavant, le DAAC comprend un volet logistique et devient le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) «déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. **Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, de la capacité des voiries, existantes ou en projet, et des flux de marchandises**» (Art L.141-6).

Par ailleurs, le DOO peut identifier des **zones préférentielles pour la renaturation**, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés (Art L141-10).



## **UN MORATOIRE SUR LES AUTORISATIONS COMMERCIALES**

**(Art L.752-6 code du commerce)**

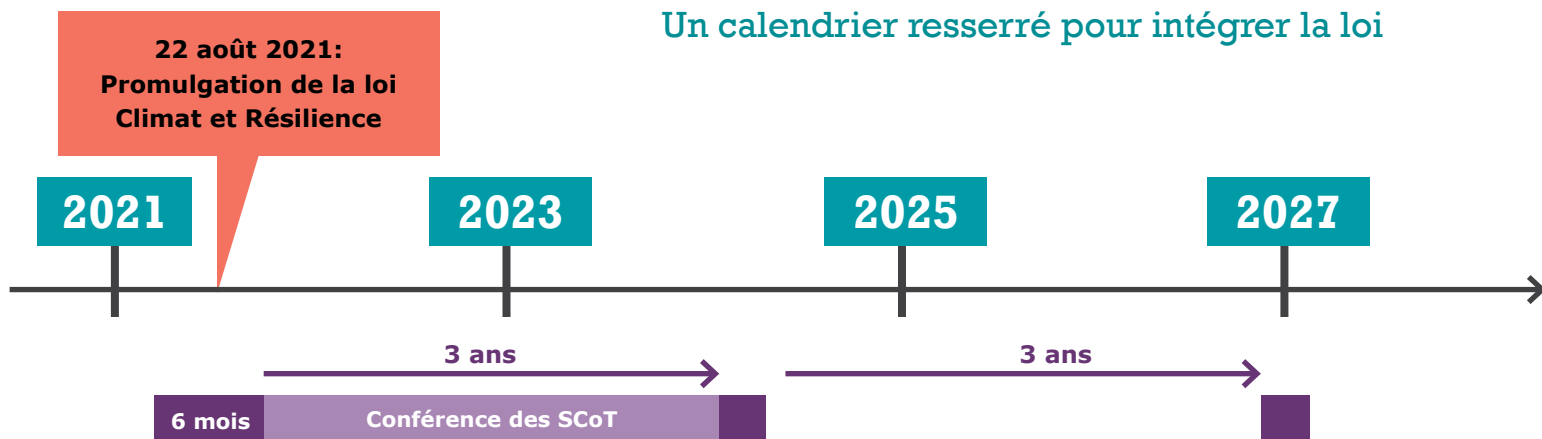
Dans un contexte de revitalisation des centres-villes et de limitation de l'artificialisation des sols, la Loi Climat et Résilience porte le principe d'un moratoire sur les autorisations d'exploitation commerciale (AEC) qui engendrent une artificialisation des sols, que ce soit en densification ou en extension.

*«Toutefois une dérogation pour les AEC inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> peut être délivrée si le pétitionnaire démontre que son projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat, qu'il répond aux besoins du territoire et qu'il obéit à l'un des critères suivants :*

- 1° L'insertion de ce projet dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;*
- 2° L'insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné ;*
- 3° La compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé ;*
- 4° L'insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs du SCoT ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du PLU.*

*Pour tout projet d'une surface de vente supérieure à 3 000 mètres carrés et inférieure à 10 000 mètres carrés, la dérogation n'est accordée qu'après avis conforme du représentant de l'Etat».*

## Un calendrier resserré pour intégrer la loi



**La Conférence des SCoT doit se réunir dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la Loi.** La Conférence peut, dans un délai de deux mois après s'être réunie, **transmettre une proposition à la Région sur les questions d'artificialisation.** Au plus tard trois ans après que la Conférence se soit réunie pour la dernière fois, **elle se rassemble à nouveau afin d'établir un bilan de l'intégration et de la mise en œuvre des objectifs de réduction de l'artificialisation nette fixés.**

### SRADDET - 2 ans soit le 22/08/23

Le **schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires** doit être modifié ou révisé afin d'intégrer les nouvelles dispositions de la Loi. Cette évolution doit être engagée dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi. **Le projet de SRADDET modifié ou révisé, ne peut être arrêté avant transmission de la proposition issue de la conférence des SCoT ou, à défaut de transmission, avant l'expiration d'un délai de huit mois à compter de la promulgation de la présente Loi.**

### SCoT - 5 ans au plus tard soit le 22/08/2026



Le SCoT a cinq ans pour être modifié ou révisé afin d'intégrer les nouvelles dispositions. **Si le nouveau SCoT n'est pas entré en vigueur dans les 5 ans, les ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser sont suspendues jusqu'à l'entrée en vigueur du SCoT modifié ou révisé.**

### PLU et Carte Communale - 6 ans au plus tard soit le 22/08/2027



Le PLU, ou la Carte communale, a six ans pour être modifié ou révisé afin d'intégrer les nouvelles dispositions de la Loi. L'évolution du PLU peut être engagée selon une procédure de modification simplifiée. **Si le PLU ou la carte communale n'est pas entrée en vigueur dans les 6 ans, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans une zone à urbaniser pour un PLU ou dans les secteurs constructibles pour une carte communale.**

De plus, **le maire d'une commune ou le président de l'EPCI** doté d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale doit présenter au conseil municipal ou à l'assemblée délibérante, **au moins une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes.** Le rapport rend compte de la mesure dans laquelle les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols sont atteints. Il donne lieu à un débat au sein du conseil municipal ou de l'assemblée délibérante. Le débat est suivi d'un vote. Le rapport et l'avis du conseil municipal font l'objet d'une publication au titre de l'Art L2131-1 du CGCT.





### **LA CONFÉRENCE DES SCoT POUR MIEUX TERRITORIALISER LES OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE - (Art L.4251-1 du CGCT)**

La conférence des SCoT est constituée de l'ensemble des EPCI en charge de l'élaboration des SCoT, sur le périmètre régional. *Y sont associés deux représentants des établissements publics de coopération intercommunale et des communes compétents en matière de document d'urbanisme et non couverts par des schémas de cohérence territoriale.*

**La conférence des SCoT peut transmettre à la Région des propositions relatives à l'établissement des objectifs régionaux en matière de réduction de l'artificialisation nette. Ce document contient des propositions relatives à la fixation d'un objectif régional et, le cas échéant, à sa déclinaison en objectifs infrarégionaux.**

**La conférence se réunit au plus tard, tous les trois ans pour établir un bilan de l'intégration et de la mise en œuvre des objectifs de réduction de l'artificialisation nette fixés.**

*«Ce bilan comprend :*

- 1° Des données relatives aux objectifs fixés par les schémas de cohérence territoriale ;*
- 2° Des données relatives à l'artificialisation constatée sur les périmètres des schémas de cohérence territoriale et sur le périmètre régional au cours des trois années précédentes ;*
- 3° Une analyse de la contribution de cette dynamique d'évolution de l'artificialisation à l'atteinte des objectifs fixés par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;*
- 4° Des propositions d'évolution des objectifs en vue de la prochaine tranche de dix années.»*

**La première conférence des SCoT doit se réunir dans les 6 mois qui suivent la promulgation de la loi, soit avant le 22 février 2022.**

### **CAS PARTICULIER :**

Si le SRADDET ne territorialise pas de nouveaux objectifs, à une échéance maximale de dix ans après la promulgation de la présente loi, **les documents d'urbanisme SCoT, PLU et carte communale, approuvés depuis moins de dix ans à la date de la promulgation de la présente loi (soit entre 2011 et 2021)** et dont les dispositions **prévoient des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'au moins un tiers** par rapport à la consommation réelle observée au cours de la période décennale précédant l'arrêt du projet de document lors de son élaboration ou de sa dernière révision, **ne sont pas concernés par une modification ou révision décrite ci-dessus.**

• **Dans le PLU :**

«Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que si elle est justifiée, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article» L. 153-27.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent désormais, en cohérence avec le PADD :

- «**Un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, (Art L.151-6);

- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (Art L.151-6-2) ;

- Les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales» (Art L.151-7).

«Le Règlement doit dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique, définir dans les secteurs qu'il délimite, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (Art L.151-22).

Le règlement peut dans les zones d'aménagement concerté, déterminer une densité minimale de constructions, déclinée par secteur».

«**Le bilan du PLU est ramené à 6 ans** au lieu de 9 ans pour décider de son maintien en vigueur ou de sa modification» (Art L.153-7).

La Loi demande que «préalablement aux travaux de construction ou de démolition d'un bâtiment, une étude de potentiel de changement de destination et d'évolution de celui-ci soit réalisée, y compris pour sa surélévation» (Art L.122-1-1 du code de la construction et de l'habitation).

La Loi permet également de **nouvelles possibilités de dérogation** au règlement pour les constructions situées :

- sur les secteurs situés dans le périmètre d'une Grande Opération d'Urbanisme (GOU) ;

- sur les secteurs d'intervention comprenant un centre-ville des Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT).

Sont ainsi autorisées :

- «**une dérogation supplémentaire de 15 %** des règles relatives au **gabarit** pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total (en complément des autres bonus de constructibilité) (Art L.152-6) ;

- sur une déclaration préalable, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles relatives à la **hauteur** (Art L.152-5-2) ;

- pour la **mutation des friches**, une dérogation des règles concernant le gabarit, dans la **limite de 30%** et une dérogation aux règles pour le **stationnement**» (Art L. 152-6-2).

**INCITER A LA VÉGÉTALISATION PARTICIPATIVE :**

La loi donne «la possibilité de délivrer, à titre gratuit, des autorisations d'occupation temporaire du domaine public communal, à des personnes morales ou des personnes privées qui participent au développement de la nature en ville et répondent à un objectif d'intérêt public en installant et entretenant des dispositifs de végétalisation» (Art L.2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques).





## GÉNÉRALISER L'OBSERVATION ET PROPOSER DE NOUVEAUX OUTILS PARTENARIAUX

### Généraliser l'observation pour mieux guider l'élaboration des documents d'urbanisme et alimenter les stratégies foncières

- **Élaboration d'un inventaire des Zones d'Activités Économiques**

La Loi définit les Zones d'Activités Économiques. *Il s'agit des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.*

A travers l'Art L.318-8-2 du code de l'urbanisme, «est demandé à l'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique d'**établir un inventaire des zones** situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence.

L'inventaire devra comporter, pour chaque zone d'activité économique, les éléments suivants :

- Un **état parcellaire** des unités foncières composant la zone d'activité économique et l'identification du propriétaire ;
- L'**identification des occupants** de la zone d'activité économique ;
- Le **taux de vacance** de la zone d'activité économique».

Après consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique **pendant une période de trente jours**, l'inventaire est arrêté par l'autorité compétente. Il est ensuite transmis à l'autorité compétente en matière de SCoT et à

l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme.

Ce document est également transmis à l'autorité compétente en matière de PLH.

L'inventaire doit être actualisé **au moins tous les six ans**.

- **Création d'un observatoire de l'habitat et du foncier intercommunal**

«Les observatoires de l'habitat et du foncier sont **mis en place au plus tard trois ans après que le PLH ait été rendu exécutoire**. Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

1° Des friches constructibles ;

2° Des locaux vacants ;

3° Des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'Art L.152-6 du code de l'urbanisme ;

4° Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;

5° Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non



*bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.*

*L'analyse prend également en compte les inventaires des zones d'activités économiques cités précédemment.*

*Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.*

*Les communes ou les EPCI qui ne sont pas couverts par un PLH et qui sont dans l'incapacité de mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier peuvent conclure une convention avec l'EPCI compétent en matière de plan local de l'habitat le plus proche» (Art L.302-1 du code de la construction et de l'habitation).*

#### ● **Mise en place d'un certificat de projet**

Afin d'accompagner le recyclage des friches urbaines, la Loi propose à titre expérimental, et pour une durée de trois ans, d'établir par le représentant de l'Etat dans le département, un certificat de projet à la demande du porteur d'un projet intégralement situé sur une friche. Cet outil permet de faciliter la réalisation du projet en simplifiant le droit applicable aux autorisations, en termes d'urbanisme, d'environnement, de patrimoine.... Le dossier de demande de certificat de projet est présenté au représentant de l'Etat dans le Département, dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat.

#### **NOUVELLES MISSIONS DES AGENCES D'URBANISME POUR RENFORCER LEUR RÔLE D'OUTIL MUTUALISÉ**

##### **(Art L.132-6 code de l'urbanisme)**

Afin de mieux appuyer les collectivités dans l'observation de leur foncier et de l'habitat, la Loi renforce le rôle des agences d'urbanisme et précise qu'elles peuvent :

- «Contribuer à la mise en place des observatoires de l'habitat et du foncier ;
- Apporter ponctuellement une ingénierie, dans le cadre d'un contrat de projet partenarial d'aménagement ou d'une convention d'opération de revitalisation de territoire, dans les territoires qui sont situés à proximité de leur périmètre d'action».



# 02

## QUELLE RÉFÉRENCE POUR MESURER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ?

### LA QUESTION DE L'ÉTAT «0» : UN PANEL DE SOURCES DE DONNÉES À COMBINER

Les objectifs de la Loi impliquent un renforcement des outils et dispositifs partenariaux d'observation du foncier, de l'occupation du sol et de la mise en oeuvre des projets.

Les territoires devront ainsi s'interroger sur la question des méthodes et des outils de mesures partagés. Le suivi de la consommation ou de l'artificialisation de l'espace nécessite de disposer de données référentes et communes.

En l'absence de méthodologie nationale utilisée par l'ensemble des acteurs, plusieurs sources existent, ayant chacune leurs avantages et inconvénients (*Source : Rapport France Stratégie 2019*) :

- La base de données **Corine Land Cover**, qui repose sur l'interprétation d'images de télédétection dont l'analyse est croisée avec les cartographies et photographies aériennes existantes, avec un niveau de précision à 25 hectares (qui ne permet pas de comptabiliser les routes par exemple).
- **L'enquête Teruti-Lucas**, qui vise à connaître annuellement les différentes catégories d'occupation du sol au niveau national, régional et départemental, et à quantifier l'évolution des changements d'usage des sols. Elle permet entre autre de qualifier le foncier agricole mais par échantillonnage.

- **Les fichiers fonciers de la DGFIP (Majic)**, qui contiennent des données au 1er janvier de l'année. Cette source annuelle est établie à l'échelle de la parcelle cadastrale (elle exclut donc notamment les infrastructures ou les parkings...). Les fichiers fonciers contiennent les déclarations fiscales relatives à l'occupation des sols. Ils constituent la base de l'observatoire national du CEREMA.

- **L'Occupation du Sol de la Région Sud-Provence-Alpes-Côte d'Azur** (datant de 2014) qui a été produite pour analyser les dynamiques d'évolution de la consommation d'espace dans le cadre du SRADDET. Son niveau de précision est moindre que les MOS Grande échelle mais permet des comparaisons de niveau régional.

- **Le Mode d'Occupation du Sol Grande Échelle réalisé dans certains territoires (SCoT, EPCI...) à une échelle plus fine** (unité minimale 250 m<sup>2</sup> pour les milieux urbain, 1 000m<sup>2</sup> pour les espaces naturels, agricoles et forestiers).

Selon la source de données mobilisée, une maison individuelle isolée au sein d'un massif forestier ou d'une terre agricole sera comptabilisée de manière différente. Ces différences expliquent les écarts importants entre les évolutions de l'artificialisation à l'échelle de la France (comprises entre 16 000 et 61 200 hectares / an). Il est donc essentiel de s'accorder sur la méthode afin de pouvoir suivre les évolutions et comparer les territoires entre eux.



Le MOS Grande Echelle du SCoT du bassin de vie d'Avignon (Commune de Monteux) classifiée en 5 niveaux emboîtés avec 61 postes



L'occupation du Sol de la Région SUD PACA (Commune de Monteux)

# 03

## DE LA PLANIFICATION AUX PROJETS D'AMÉNAGEMENT, UN CHÂINAGE À OPTIMISER

### FOCUS SUR ...

#### Du ZAN à l'absence d'artificialisation nette : ÇA CHANGE QUOI ?

Apparu dans le Plan Biodiversité de 2018, puis dans une instruction gouvernementale de juillet 2019, en écho aux propositions de la Convention Citoyenne, **le terme Zéro Artificialisation Nette (ZAN) disparu de la Loi Climat et Résilience, a été remplacé par «absence d'artificialisation nette».**

Malgré cette évolution de terminologie, l'objectif et la philosophie de la Loi restent les mêmes : infléchir le modèle d'aménagement du territoire, encore consommateur d'espace, vers un modèle plus résilient et sobre en artificialisation des sols.

Son application continue à interroger sur les formes d'aménagement futur pour répondre aux besoins des territoires en matière de logements ou de développement économique, tout en atteignant les objectifs de sobriété foncière.

*« L'objectif d'absence d'artificialisation nette ne peut être mis en œuvre au coup par coup, opération par opération, ni commune par commune à un horizon court et homogène sur l'ensemble du territoire français. Il appelle une démarche pilotée politiquement au niveau local avec un soutien et un cadre national mobilisant différents leviers ».*

L'absence d'artificialisation nette nécessite de «fixer un objectif de long terme et de définir des étapes nationales graduelles qui peuvent s'adapter à chaque territoire». Il doit permettre «d'initier des expérimentations territoriales».

FNAU, juin 2020.

### LE SRADDET SUD PACA : UN CADRE RÉGIONAL QUI MET LES SCOT DANS LA TRAJECTOIRE DE L'ABSENCE D'ARTIFICIALISATION NETTE

Au travers du SRADDET, adopté le 15 octobre 2019, la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur porte une stratégie territoriale visant la sobriété foncière : « Déterminer les objectifs chiffrés de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à l'échelle du SCoT, ou à défaut du PLU, divisant au moins par deux le rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers observé entre 2006 et 2014, à l'horizon 2030, et en cohérence avec le développement démographique du territoire » (Règle OBJ 47 A, fascicule des règles).

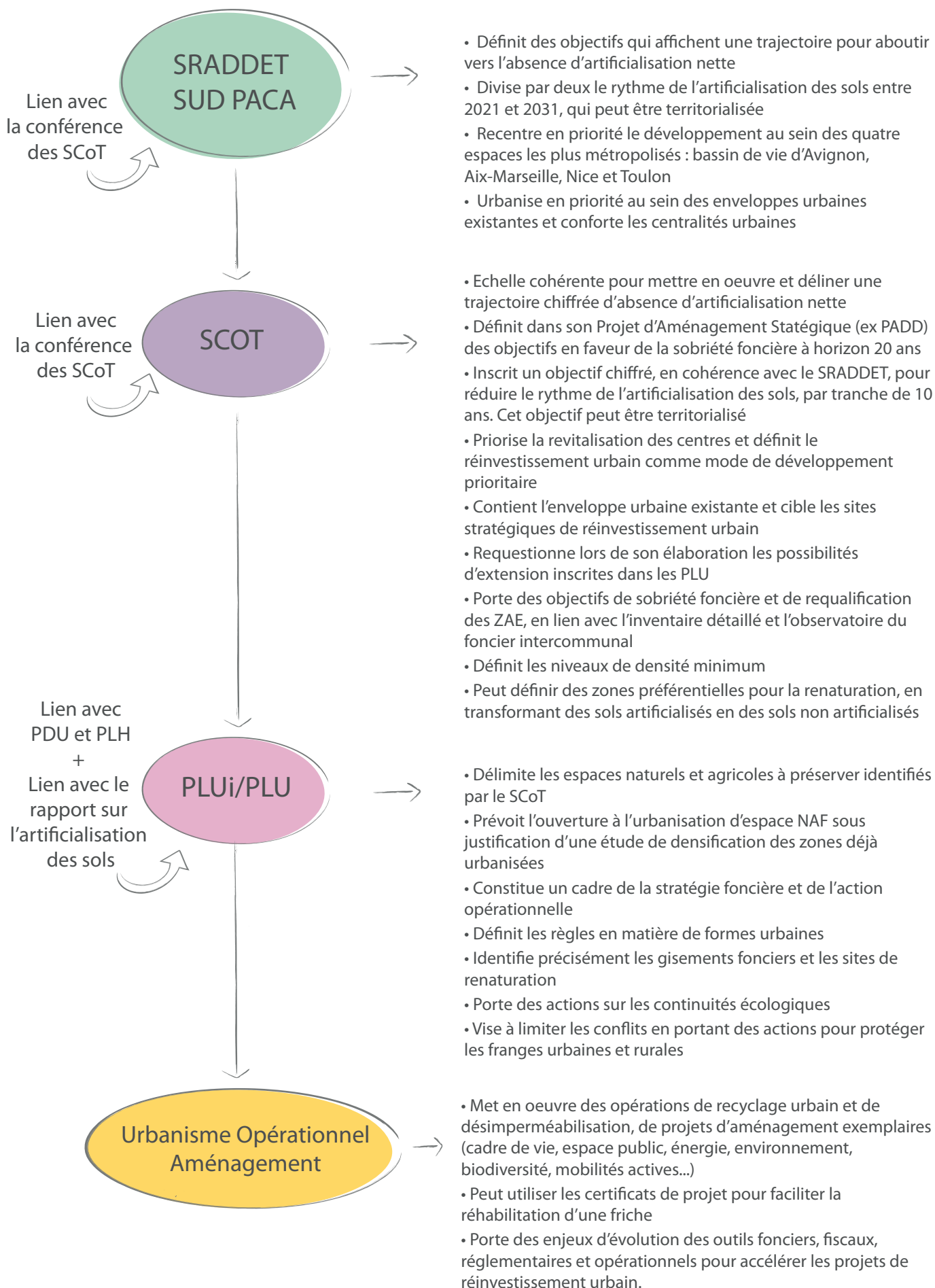
Les SRADDET PACA et Occitanie constituent ainsi un cadre pour l'élaboration ou la révision des SCoT en matière de consommation d'espace. Pour autant, **une évolution de ces documents régionaux** sera nécessaire pour se mettre en compatibilité avec la Loi Climat et Résilience.

Cet objectif pourra être décliné entre les différentes parties du territoire régional.





# L'ENJEU DE L'EMBOÎTEMENT D'ÉCHELLE : DE LA PLANIFICATION À L'ACCÉLÉRATION D'OPÉRATIONS DE RECYCLAGE URBAIN



# 04

## LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE IMPLIQUE D'ACCÉLERER LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN

Parvenir à l'absence d'artificialisation signifie que les projets de recyclage et de reconquête des espaces urbains et économiques vont devenir la modalité d'aménagement prédominante, ce qui constitue une véritable (r)évolution des pratiques.

### Les centres-villes ne pourront pas tout...

De nombreux projets de revitalisation des centres villes ou villageois sont actuellement menés ou en réflexion dans le Vaucluse et le Gard : Action Coeur de Ville, Petites Villes de Demain, Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), projets de développement du commerce, OPAH...

Mais leurs capacités à se densifier en matière d'habitat, de commerces ou activités ne sont pas extensibles et ne permettront pas de répondre seuls aux besoins de logements et en activités.

### Le périurbain : un potentiel à optimiser

Les zones commerciales ou les zones d'activités constituent d'importants potentiels de densification et de requalification.

En parallèle, le périurbain concentre de nombreux espaces encore « inexplorés » en matière de projets d'ensemble sur des sites déjà urbanisés. L'enjeu d'un déploiement d'une ingénierie opérationnelle y est important pour assurer le développement nécessaire des projets d'ensemble de requalification et de recyclage.

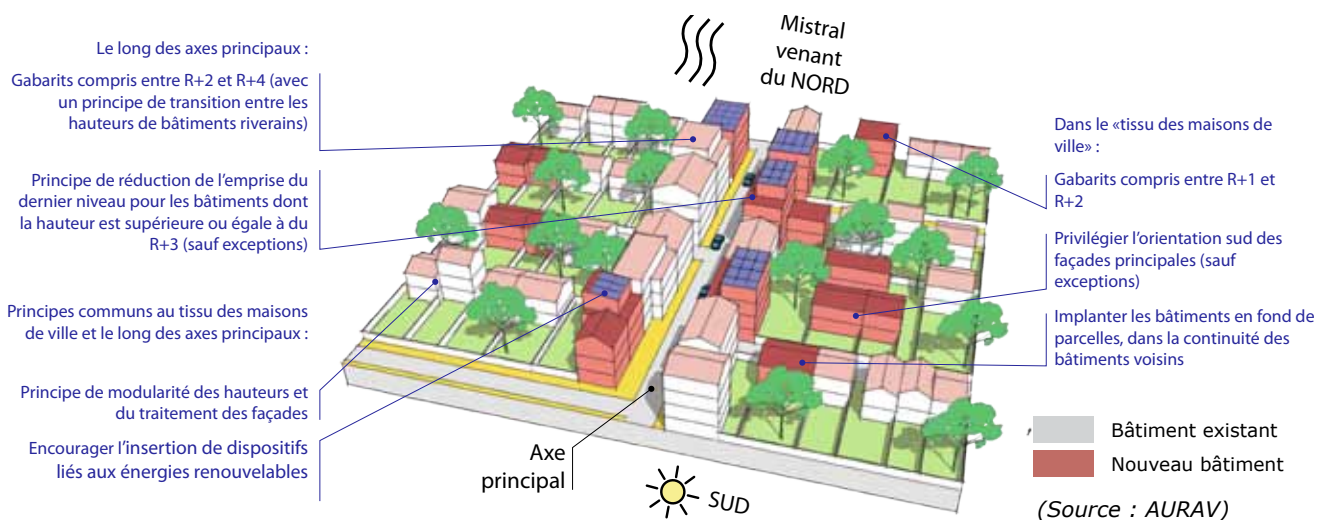
### La nécessaire (re)définition d'une stratégie foncière et opérationnelle

La reconquête et le recyclage des espaces déjà artificialisés imposent de renforcer fortement les politiques foncières et opérationnelles volontaristes et de se doter d'outils dédiés à cet enjeu de long terme.

Les ORT, les Grandes Opérations d'Urbanisme, les Projets Partenariaux d'Aménagement et l'ensemble des procédures classiques d'urbanisme (ZAC...) sont autant de leviers à développer.

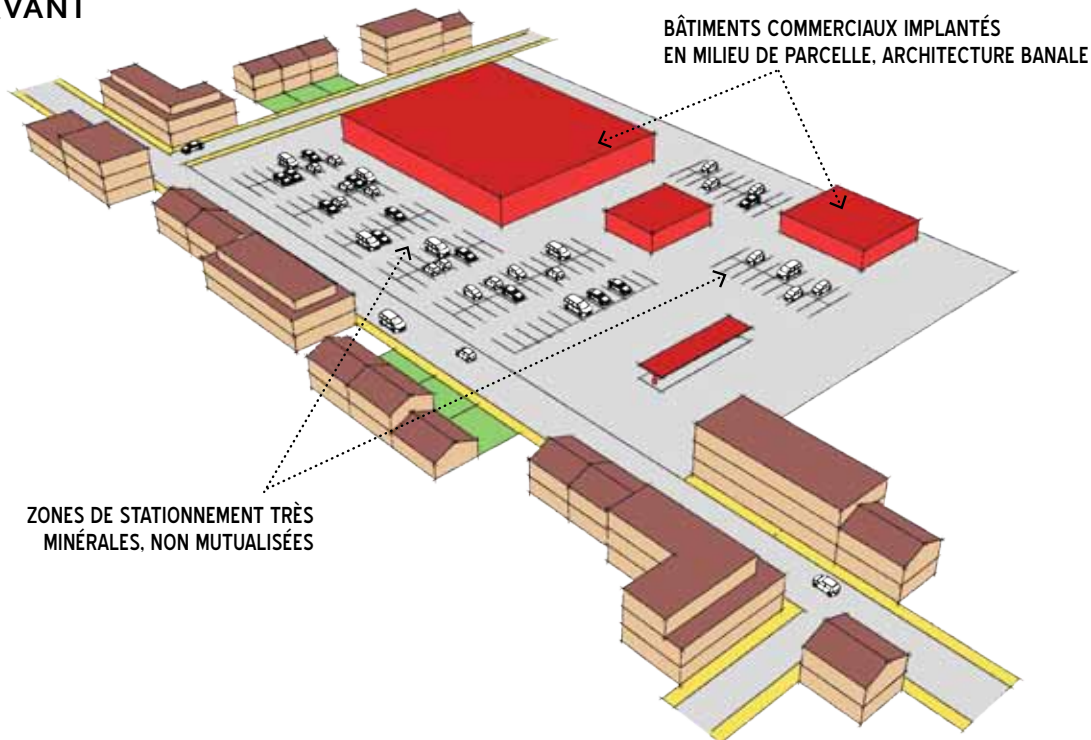
La mobilisation des outils fiscaux et réglementaires en faveur du réinvestissement devra également accompagner cette stratégie opérationnelle. Ces derniers restent peu utilisés à la fois en raison du manque d'ingénierie pour les plus petites collectivités, mais aussi de difficultés d'application.

### Exemples de principes d'aménagement et d'ambitions poursuivies pour décliner à l'échelle opérationnelle les objectifs de requalification et d'intensification urbaine :



## Constat : une zone commerciale « en dehors » de la ville

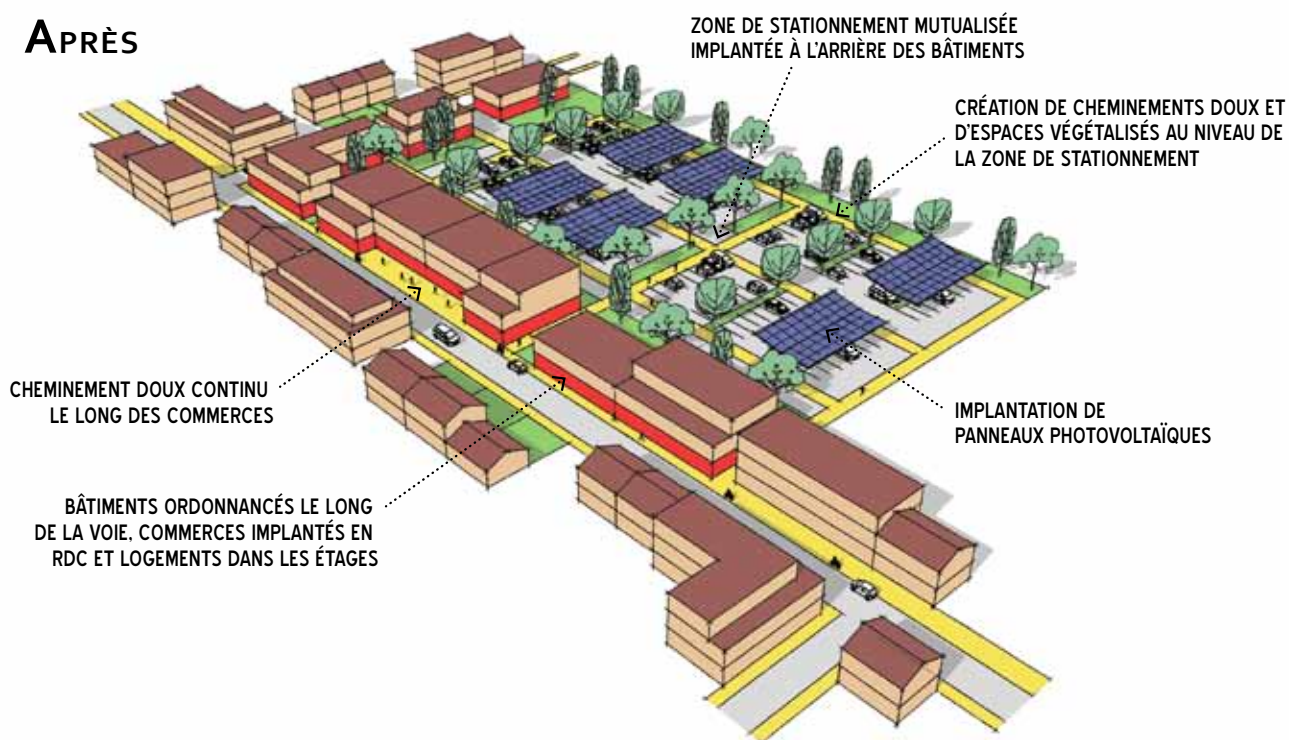
### AVANT



(Source : AURAV)

## Illustration pour l'optimisation du potentiel offert par une zone commerciale et l'insertion du commerce dans la ville

### APRÈS



N.B. : Dans un tissu urbain dense, le stationnement peut également être géré en souterrain

(Source : AURAV)

# TOUS ACTEURS D'UN AMÉNAGEMENT SOBRE EN FONCIER

La mise en oeuvre de l'absence d'artificialisation nette consiste avant tout à inscrire un territoire dans une trajectoire et à définir une stratégie globale, des objectifs de long terme, des étapes pour y parvenir, des modalités de mise en oeuvre et une gouvernance, et ceci à la bonne échelle.

La question de la limitation de l'artificialisation, implique un chaînage d'actions englobant la planification territoriale et l'aménagement opérationnel.

Face à des enjeux spécifiques, tous les territoires ne déploieront pas les mêmes solutions pour viser l'absence d'artificialisation nette et chacun devra déterminer la stratégie la plus adaptée, au regard de ses caractéristiques et d'un projet de territoire.

La mise en oeuvre et le suivi de ces orientations implique l'évolution des pratiques d'aménagement, l'acceptabilité et l'appropriation des habitants ainsi que la mobilisation de chaque acteur, public et privé.

La mise en place de véritables dispositifs partenariaux pérennes, notamment d'observation, devront permettre de définir les mesures d'accompagnement indispensables pour réussir localement cette sobriété foncière et de mieux anticiper.

L'expérimentation et l'innovation dans les démarches de projet est assurément l'une des clefs du succès.

## Sources mobilisées :

- *Loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021 au JO*
- « *Zéro artificialisation nette* » : *quels leviers pour protéger les sols ? Rapport France Stratégie, juillet 2019*
- « *ZAN, une équation complexe pour les politiques publiques* », *FNAU Juin 2020*
- « *De la maîtrise de l'étalement urbain à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette* », *Institut Paris Région, Février 2020*