

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN OCCITANIE

VERS DES TERRITOIRES DURABLES ET VIVANTS

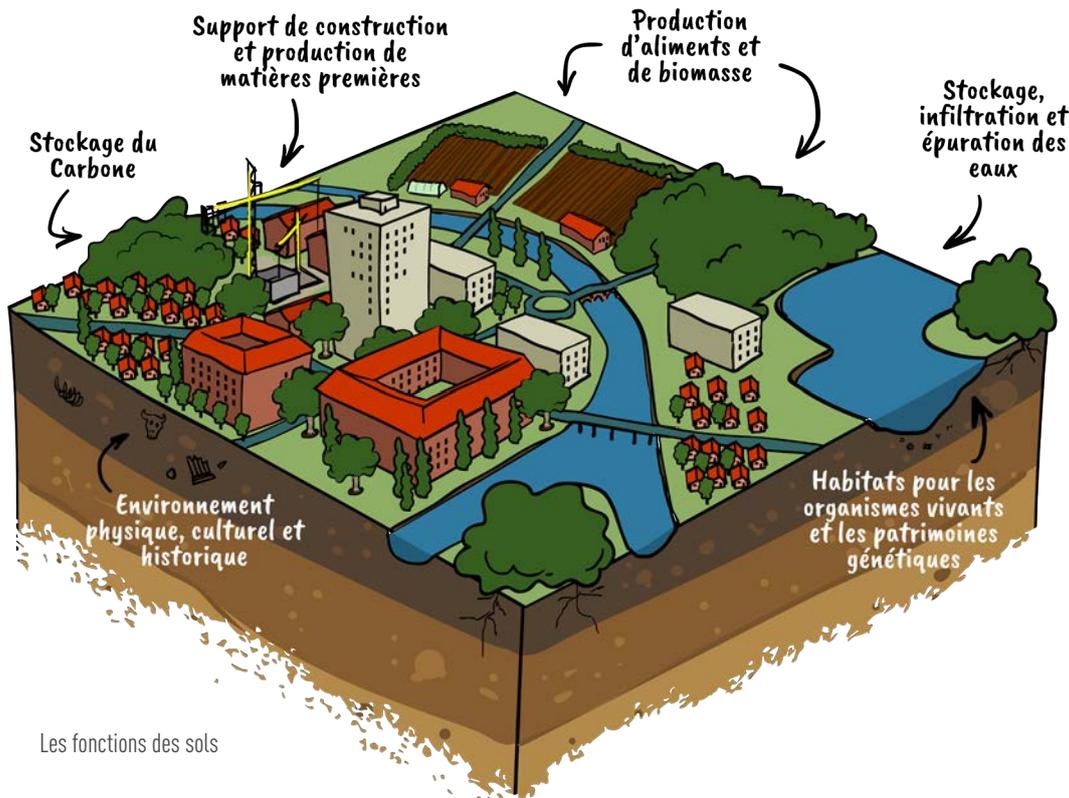


**FRANCE NATURE
ENVIRONNEMENT**

OCCITANIE PYRÉNÉES

OBJECTIF ZAN, QUELS ENJEUX ?

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE DU 22 AOÛT 2021



Les fonctions des sols

100%

Zéro artificialisation nette
(artificialisation - renaturation)

2050

Obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranches de 10 ans avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols



2031

50%

Réduction de 50% du rythme
d'artificialisation des sols

2021

L'ÉVITEMENT STRATÉGIQUE

Premier cran de la séquence **Éviter, Réduire, Compenser (ERC)**, l'évitement implique un ajustement du document de planification (d'un zonage, d'une prescription, d'une orientation, d'un objectif) et du projet d'aménagement.

Ceci afin de supprimer totalement un impact négatif pré-identifié de ce projet. **Il s'agit de la seule solution qui permette de s'assurer de la non-dégradation de l'environnement.**

- Anticiper la destruction/altération de zones écologiques à enjeux de conservation
- Intégrer tous les projets facteurs d'artificialisation (et pas uniquement ceux soumis à évaluation environnementale – soit 50% de la surface artificialisée)
- Proposer une analyse des effets cumulés des projets qui seront inclus sur la zone ouverte à l'urbanisation



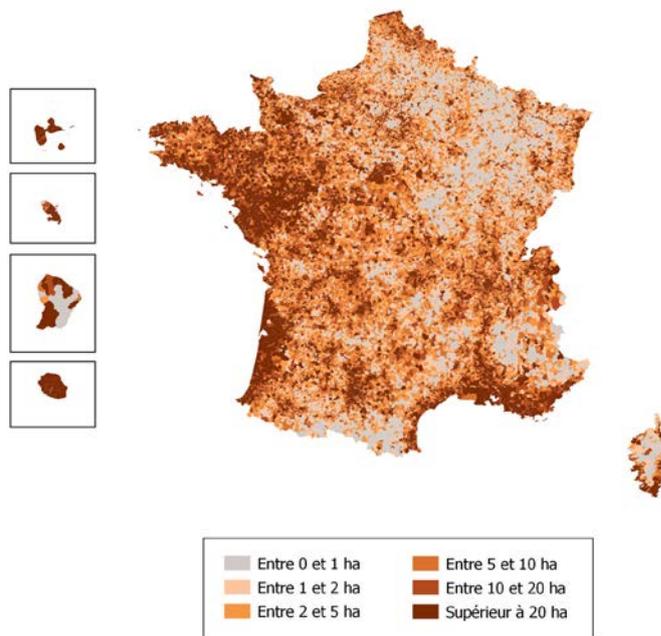
LES CONSTATS DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET SES MULTIPLES CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES

- Aggravation des risques d'inondations (dégradation de la capacité des sols à absorber l'eau, accélération des écoulements),
- Perte de la biodiversité par disparition des écosystèmes ou rupture des continuités écologiques,
- Réchauffement climatique : un sol artificialisé n'absorbe plus de CO₂ et participe donc à la hausse des températures,
- Pollutions (métaux lourds, pollution de l'air liée aux transports, îlots de chaleur),
- Réduction de la capacité des terres agricoles à nous nourrir.

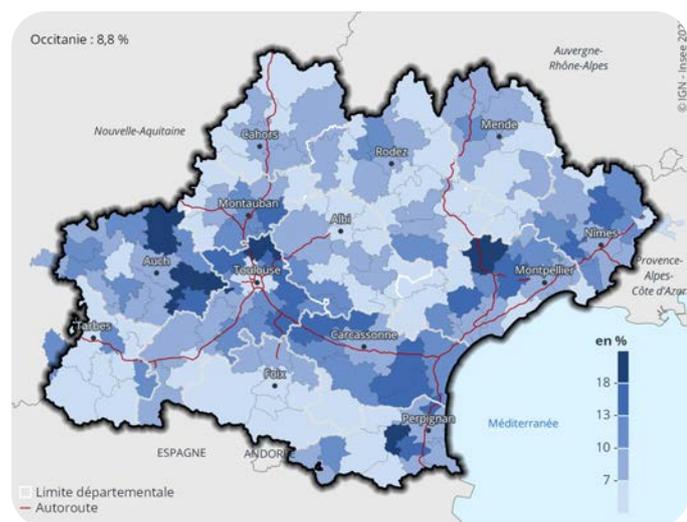
L'ÉTAT DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF) EN FRANCE

En France, entre 2011 et 2021, **243 000 hectares** sont passés d'un usage naturel, agricole ou forestier, à un usage urbanisé, principalement pour l'habitat (67 %) et l'activité économique (25 %).



Consommation d'espaces NAF entre 2009 et 2019

L'ÉTAT DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF EN OCCITANIE



Taux d'évolution de l'artificialisation entre 2010 et 2020 (de 8,8 %) par EPCI

En 10 ans, la tache urbaine a augmenté de 14,5%. Une surface de 730 m² en moyenne a été artificialisée pour chaque habitant supplémentaire en Occitanie. Un tel ratio est insoutenable à long terme au regard des prévisions démographiques.

Cet étalement urbain excessif s'est traduit, depuis une trentaine d'années, par le développement de zones pavillonnaires et de surfaces commerciales ou encore par la multiplication de zones d'activités. Il aura pleinement impacté le territoire : spéculation foncière, affaiblissement de l'outil de production agricole, augmentation des distances domiciles-travail, ségrégation « sociale », déprise agricole et dégradation de la biodiversité

Prolonger cette trajectoire menacerait le maintien de l'activité régionale face aux grands changements à venir : défis énergétique et climatique, défi de la sécurité alimentaire.

Source : Préfet de région Occitanie (courrier du 23/10/18 à l'attention des préfets de département)

L'OBJECTIF ZAN DU TERRITOIRE : UN IMPERATIF DE SOBRIETE FONCIERE A TOUS LES NIVEAUX DE LA PLANIFICATION TERRITORIALE

La loi Climat et Résilience (**JORF n°0196 du 24 août 2021** [🔗](#)) a fixé un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols en France à l'horizon 2050.

Cette mesure vise à limiter la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, en espaces urbanisés, en fixant un calendrier progressif de réduction de l'artificialisation.

DES PRINCIPES GÉNÉRAUX RENFORCÉS (art. L. 101-2 code de l'urba. [🔗](#))

Ces principes directeurs constituent le socle du Code de l'urbanisme.

Ainsi outre les objectifs préexistants d'utilisation économe des espaces naturels et de préservation des activités agricoles et forestières, la loi « Climat et résilience » a ajouté celui de la « **lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme** ».

DES DÉFINITIONS ET DES MOYENS D'ACTIONS (art. L. 101-2-1 code de l'urba. [🔗](#))

La loi vient également définir la notion d'artificialisation 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 ».

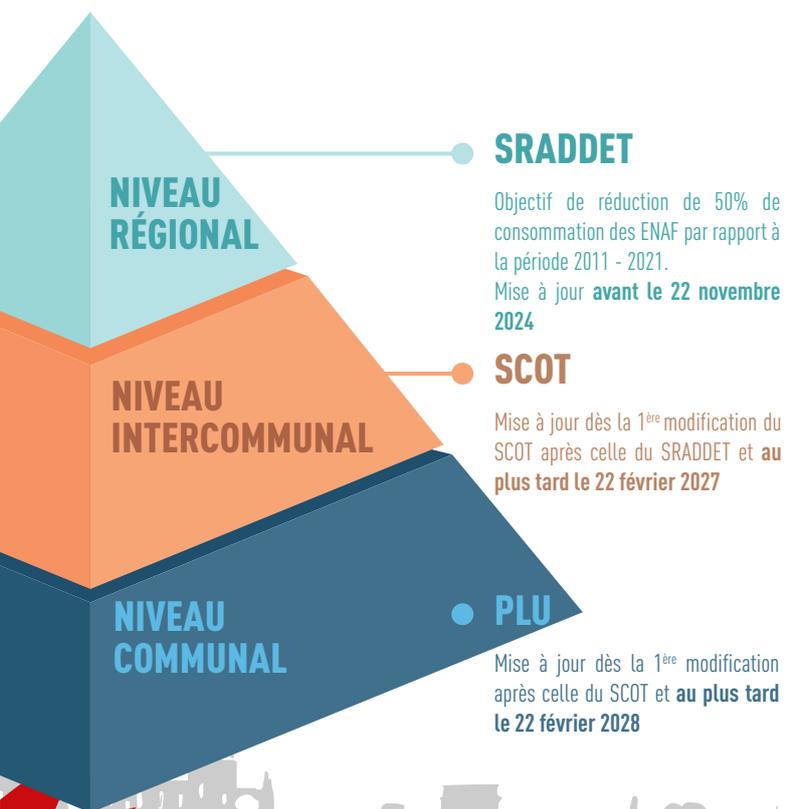
UNE DÉCLINAISON DANS TOUS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Ainsi, la fixation des objectifs de réduction de l'artificialisation s'inscrit tout d'abord à un niveau régional, dans le cadre des schémas régionaux (SRADDET), objectifs qui s'imposeront ensuite aux documents locaux au niveau intercommunal (SCoT) et communal (PLU).

LE CAS DU SRADDET – OCCITANIE 2040

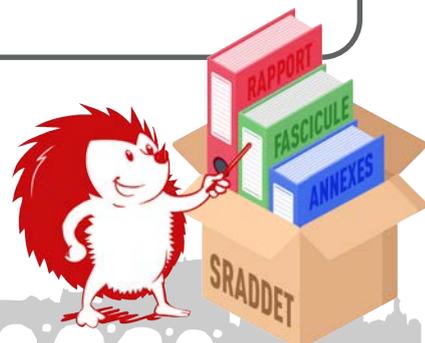
Le schéma régional en cours de modification, devra intégrer avant le 22 novembre 2024, des règles territorialisées dans son fascicule avec une cible d'artificialisation nette des sols par tranches de 10 années.

Actuellement, son fascicule contient une règle (n°11), intitulée sobriété foncière.



Règle n°11 - Sobriété foncière

Prioriser la densification des espaces urbanisés existants (reconquête des friches urbanisées ; comblement des « dents creuses » ; résorption de la vacance des logements ; réinvestissement du bâti existant) et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols, aux horizons 2030, 2035 et 2040. Lorsque le réinvestissement urbain n'est pas possible, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine en continuité du tissu urbain, à proximité de l'offre de services de transports collectifs existante ou future.



Pour en savoir plus :

ZAN : Guide synthétique [🔗](#)

SRADDET - Occitanie 2040 [🔗](#)

ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS = ARTIFICIALISATION – RENATURATION DES SOLS

La réduction de l'artificialisation nette est ainsi évaluée au regard du solde entre les surfaces nouvellement artificialisées et les surfaces désartificialisées (renaturées).

Une nomenclature des sols artificialisés et non artificialisés a été instaurée le 29 avril 2022 par le **décret n°2022-763** [🔗](#).



Schéma issu du **carnet hors-série de mars 2022 de l'agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle** [🔗](#) :

LA RENATURATION DES SOLS, "EN COMPENSATION" DE LEUR ARTIFICIALISATION

La loi Climat et Résilience prévoit à titre facultatif, que les mesures de compensation soient mises en œuvre en priorité au sein des **zones de renaturation** préférentielle identifiées par les SCOT (art. L. 141-10, 3° CU) et par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU portant sur des secteurs à renaturer (art. L. 151-7 I 4° CU) lorsque c'est possible.

Il appartient ainsi aux collectivités de se saisir de la possibilité qui leur est offerte pour tenter de faire converger la territorialisation de la séquence ERC en anticipant l'impact de futurs projets d'aménagement dans les documents d'urbanisme et celle de l'objectif "zéro artificialisation nette".



Balades Virtuelles en Occitanie [🔗](#) : Renaturation de l'Hers-Mort

	CATÉGORIES DE SURFACES	SEUIL DE RÉFÉRENCE*
SURFACES ARTIFICIALISÉES	1 Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Supérieur ou égal à 50 m ² d'emprise au sol
	2 Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	
	3 Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	
	4 Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée**.	
SURFACES NON ARTIFICIALISÉES	5 Surfaces entrant dans les catégories 1 à 4 , qui sont en chantier ou en état d'abandon.	Supérieur ou égal à 2500 m ² d'emprise au sol ou de terrain
	6 Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	
	7 Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).	
	8 Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	
	9 Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.	
	10 Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.	

* Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de 5 mètres.

** Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de 25% du couvert végétal est arboré.

LES OUTILS DE CALCUL DU TAUX D'ARTIFICIALISATION

On recense plusieurs outils qui peuvent être utiles pour les bénévoles associatifs afin de participer à l'élaboration des documents d'urbanisme, siéger en commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et déposer des observations lors des enquêtes publiques.

VISUALISATION DES DONNÉES DE CONSOMMATION D'ESPACES NAF

Une carte interactive et un tableau de bord sont disponibles sur le **Portail de l'artificialisation des sols**.

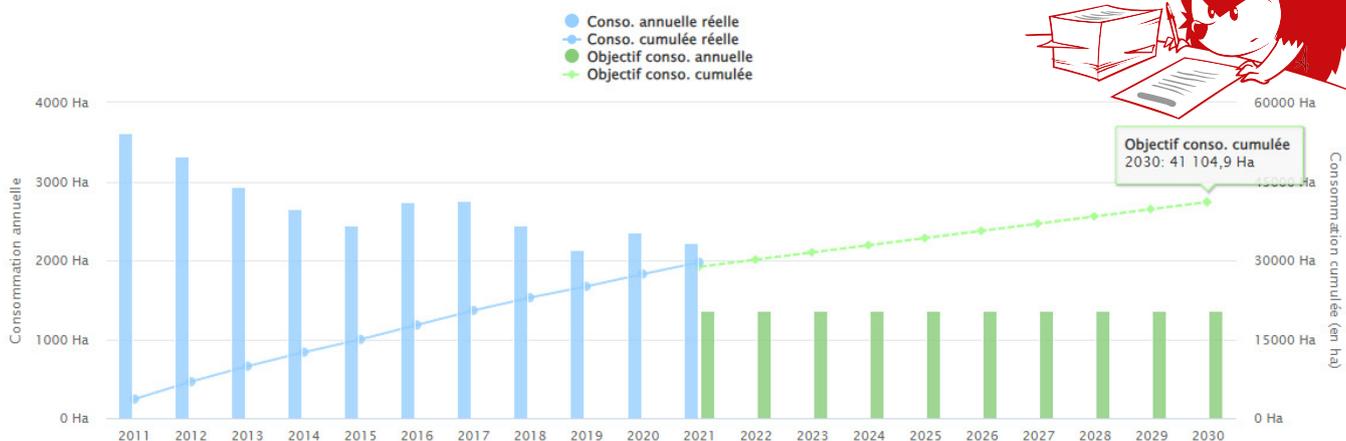
Ainsi par exemple sur le territoire régional d'Occitanie, le bilan de référence de consommation d'ENAF (du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021) pour la loi Climat et résilience est de **27 740 ha**.



MON DIAGNOSTIC ARTIFICIALISATION

Cet outil permet d'**estimer la trajectoire d'une collectivité selon sa consommation d'espaces NAF** des 10 dernières années et de mettre en perspective la consommation de ses projets d'aménagement à l'horizon 2031.

Ainsi, en conservant l'exemple régional occitan, il permet de fixer des objectifs quantitatifs annuels et à la décennie



CARTOFRICHES

Un inventaire national des friches qui s'appuie sur la connaissance locale (CEREMA).

Cartofriches aide au recensement des friches pour les qualifier et faciliter leur réutilisation.

Le Cerema utilise les données de BASIAS et BASOL, ainsi que d'autres lots de données nationaux (candidatures aux appels à projets, par exemple) pour assurer une pré-identification des friches sur tout le territoire national.



LES POSITIONNEMENTS DE FNE OCCITANIE PYRENEES

L'ÉVITEMENT À TOUT PRIX

La sobriété foncière repose sur l'évitement et la réduction.

Un sol renaturé ne rendra jamais les mêmes services au vivant (humains et non-humains) qu'un sol naturel.

L'évitement de l'artificialisation doit être prioritaire afin de préserver les sols et leurs fonctions.

Il s'agit de **considérer le foncier non-artificialisé comme un bien rare** ne devant plus être gaspillé, car les corridors biologiques, les surfaces agricoles utiles et les réservoirs de biodiversité continuent de régresser...

RECYCLER L'URBAIN (LES FRICHES)

En 2020, les friches représentaient entre 90 000 et 150 000 ha disponibles en France (portail de l'artificialisation des sols).

LA DENSIFICATION HEUREUSE

BIMBY («Build in my Backyard » : construire dans mon jardin). Ce processus est une démarche opérationnelle qui « consiste à organiser une densification à l'initiative des habitants, dans le cadre d'opérations orchestrées et animées par la collectivité.

 **72** projets de logements BIMBY
dont 60% réalisables dans les 0 à 5 ans

 **54** ménages rencontrés
soit 14% des propriétaires

 **63** projets de nouveaux logements

 **12** projets de logements pour soi

 **13** projets de logements à louer

 **38** projets de terrains à bâtir

 **5** projets de logements dans l'ancien

 **12** projets d'extension

 **2** projets d'extension créant du logement

 **10** projets d'extension

 **4** projets d'activité

 **8** projets de travaux

TRAITER LA VACANCE

En 2021, on recensait 3,1 millions de logements vacants en France, soit 8,3 % du parc immobilier.



L'objectif est de faire en sorte que face à un besoin de construire, la première réponse soit celle du recyclage urbain, et que l'extension urbaine n'intervienne qu'à défaut de recyclage.

Club Ville et Aménagement

L'écart entre la densité réelle et la densité perçue peut alimenter un rejet de la part des populations concernées. Afin de limiter cet écart, les formes et les degrés de densification doivent être définis en accord avec les réalités des territoires. La participation citoyenne utilisée en amont des opérations de densification permet d'adapter les opérations aux besoins et aux aspirations des habitant-es. Une "densité heureuse" est une densité qui permet d'augmenter le nombre d'occupant-es tout en garantissant un cadre de vie agréable. Par exemple, le maintien des espaces verts et la préservation de l'intimité sont des aspects qui améliorent la qualité et l'acceptabilité des opérations denses.

CERDD

... Pour en savoir plus :

Dossier documentaire Sobriété foncière (CERDD)  ; **Chiffres clés du logement - Logements vacants** (Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires)  ; **Guide BIMBY** (SICOVAL) 

Ce mémento s'adresse à tous les bénévoles du mouvement associatif FNE Occitanie Pyrénées et plus largement à toutes les citoyen·nes intéressé·es, en proposant des clefs de compréhension des enjeux environnementaux, urbanistiques et juridiques associés à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des territoires.

Il constituera une aide à la lecture des projets de documents d'urbanisme (SCoT et PLU(i) notamment), répondant aux objectifs de sobriété foncière et de maîtrise de la consommation d'espace posés par la loi « Climat et Résilience ».

AVEC LE CONCOURS FINANCIER DE



Le point de vue exprimé dans ce document n'engage que FNE Occitanie Pyrénées et ne reflète pas nécessairement le point de vue de ses partenaires financiers.



Maison de l'Environnement
14 rue de Tivoli 31000 TOULOUSE

www.fne-op.fr
contact@fne-op.fr