

Infléchir sa trajectoire d'urbanisation vers le zéro artificialisation nette : Retours d'expériences ?

Webinaire 21 mars 2023

La mise en œuvre du Zéro artificialisation nette (ZAN) est encadrée par la réglementation et la territorialisation des objectifs de réduction de la consommation foncière actuellement en cours de définition. Or, sur de nombreux territoires l'extension de l'urbanisation poursuit son cours. Pourtant, la décennie 2021-2031 doit viser une réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces naturels et agricoles, constatée sur la décennie précédente. Les communes et intercommunalités bretonnes peuvent agir dès à présent pour infléchir leurs trajectoires d'urbanisation ou adapter leur développement à ces enjeux de sobriété foncière. Certaines d'entre elles se sont déjà engagées dans l'action. Quelles actions ont-elles conduites pour se rapprocher ou tendre vers l'objectif du ZAN? Leurs expériences sont-elles reproductibles ?



Crédits-Saint-Pierre Quiberon



Décryptage, chiffres et concepts clés

Les sols fournissent de nombreux services écosystémiques essentiels à la vie sur terre. On peut distinguer les fonctions anthropiques, liées aux usages et pratiques humaines (géothermie, agriculture, ...) et les fonctions écologiques (séquestration carbone, éléments nutritifs,...). Le sol met très longtemps à se constituer (plusieurs milliers d'années). Approximativement, il faut 40 ans pour obtenir 1 cm de sol. Une fois formé, les propriétés du sol continuent à évoluer (structure du sol, porosité, activité biologique,...). Il est intéressant d'attirer l'attention sur le fait que renaturer un sol ne permet d'obtenir une qualité satisfaisante qu'après un très long processus à mettre en regard du bénéfice immédiat lorsqu'on évite d'urbaniser un sol naturel.

D'après les chiffres produits par le CEREMA, en Bretagne, entre 2011 et 2020, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers s'avère relativement importante au regard de la surface et du poids démographique de la région. Près de 18 000 hectares ont été consommés entre 2011 et 2021. La part de consommation foncière pour l'habitat ne cesse de croître puisque 13 182 hectares sur les 18 000 consommés, sont directement dédiés à l'habitat. Cela représente un peu plus des deux tiers. Par ailleurs, les espaces littoraux sont indéniablement les zones géographiques les plus touchées par le phénomène. Les chiffres bruts sont téléchargeables à partir [du portail de l'artificialisation](#).

Tour de table des intervenants

- **Stéphanie DOYEN, Maire de Saint-Pierre Quiberon (56)**, « Saint-Pierre Quiberon, une commune attractive tributaire de son PLU en vigueur »
- **Pierre-Yves REBOUX, Maire de Val d'Anast (35) et Alain CHARIER, DGS de Val d'Anast**, « Val d'Anast, une nouvelle dynamique engagée avec l'appui de la prospective »
- **Jonathan MORICE, Directeur de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat à Rennes Métropole (35) et François TRESSE, Responsable de la mission planification**, « Rennes Métropole, explorateur de nouveaux outils d'aide à la décision »



Saint-Pierre Quiberon (56), une commune attractive tributaire de son PLU en vigueur

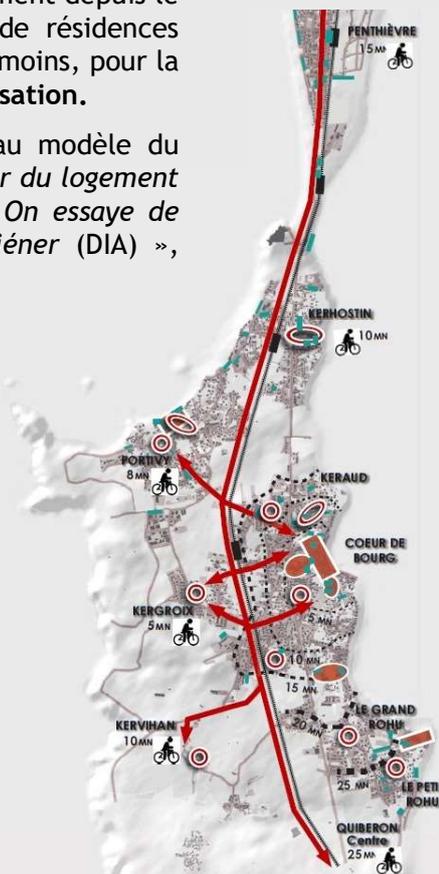
La commune de Saint-Pierre Quiberon subit **une pression foncière très forte**, notamment depuis le COVID avec un coût de l'immobilier qui s'est envolé. A titre indicatif, le taux de résidences secondaires s'élève à 67% (2 145 habitants à l'année et près de 20 000 en été). Néanmoins, pour la commune tributaire de son PLU en vigueur, il devient difficile de **maîtriser l'artificialisation**.

En date de 2017, le PLU fait la part belle aux projets d'extension urbaine et au modèle du lotissement, avec un rythme d'artificialisation soutenu jusqu'en 2031. «*Comment créer du logement social ou abordable, lorsque les terrains sont pris d'assaut par les promoteurs ? On essaye de préempter dès que possible, en scrutant la moindre Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) »*, explique Stéphanie DOYEN, Maire de Saint-Pierre Quiberon.

Pour ce territoire qui subit déjà les conséquences du dérèglement climatique, il fallait agir. En effet, l'isthme - étroite bande de terre qui relie la presqu'île au continent - est de plus en plus sujet à l'érosion côtière. La fragilisation de cette continuité territoriale questionne l'accessibilité du territoire. Une **étude sur l'érosion côtière est planifiée en 2023**.

Par ailleurs, l'**inventaire existant des zones humides** de la commune présentait des lacunes. Saint-Pierre Quiberon a alors relancé l'inventaire et exigé l'**intégration des coefficients de biotope** (obligation de laisser des surfaces de pleine terre) dans le PLU - dans le cadre de la modification du PLU (2023).

L'OFB accompagne la commune pour la **création d'un atlas de la biodiversité**. Il s'agit d'un document scientifique de suivi de la faune et de la flore permettant de se projeter sur les futurs aménagements de la commune en prévoyant des corridors écologiques. D'autres **actions de préservation** ont été mises en œuvre : création de refuges pour les oiseaux, interdiction de l'arrachage des plantes sur les plages. Une bande de plage (50m) présente sur le site du camping municipal de Penthièvre à été « sacrifiée », pour permettre à la dune de se reconstituer. Touristes, habitants et élus ne comprennent pas toujours cette démarche.



Quelle est la surface de foncier communal disponible ? Nous venons d'achever notre PLH (30 millions d'euros sur 6 ans) dans lequel il est prévu de développer le Bail Réel Solidaire (BRS) pour permettre aux jeunes d'accéder à la propriété. Le problème étant que la majorité de notre zonage est en B2 et C, ce qui malheureusement ne permet pas d'accéder à certains accompagnements financiers et prêts, tel que le prêt Gaïa de la Banque des Territoires (réservé aux zones tendues classées A - [voir le zonage complet ici](#)). Une dérogation est nécessaire. Ainsi, ce zonage nous laisse assez peu de souplesse et de réactivité malgré la vitesse d'artificialisation.



Val d'Anast (35), une nouvelle dynamique engagée avec l'appui de la prospective

Val d'Anast, territoire essentiellement rural, a connu une déprise jusqu'aux années 1990, puis une période de hausse démographique. La commune révisé actuellement son PLU avec pour objectif d'aboutir à un **PLU compatible avec la trajectoire ZAN**. Quels sont les outils pour atteindre cet objectif ?

Premièrement, le territoire a lancé **une étude exploratoire sur le ZAN** avec la DREAL permettant d'identifier les curseurs sur lesquels concentrer les efforts dans le PLU. Un comité consultatif composé d'habitants a été créé et associé à toutes les décisions communales. L'étude a permis de s'extraire des réflexions de court terme pour ouvrir le champ des possibles à l'horizon 2050.

Deuxièmement, le territoire a déployé des **OAP** comme outil de cadrage et de discussion avec les porteurs de projet (ne plus laisser faire les aménageurs). D'abord des **OAP sectorielles** pour permettre à la commune de prendre la main sur l'aménagement de tous les secteurs ouverts à l'urbanisation. Et en complément une **OAP thématique** pour cadrer les projets situés en dehors des secteurs ouverts à l'urbanisation (Exemple : un projet de division foncière).

Troisièmement, Val d'Anast a lancé **un appel à projet sur des secteurs en extension ou construction** afin de concevoir des projets d'ensembles et harmonieux. Une équipe a proposé un pré-projet pour s'assurer qu'il était possible dans un endroit contraint de répondre aux attentes de l'EPF avec une densité minimale. 3 opérateurs ont répondu à cette consultation.

Quel est le coût et la durée de l'étude exploratoire ? Le coût de l'étude a été d'environ 70 000 € sur les 4 territoires pilotes. L'étude a été menée sur un peu plus d'une année. Un guide méthodologique détaillant les enseignements de l'étude est en cours d'élaboration et sera diffusé sur le site internet de la DREAL.

Quelle est la densité minimale prescrite par le SCOT hors OAP ? Pour les opérations en secteur OAP on applique une densité minimale et dans le tissu aggloméré hors OAP, on a mis en place l'OAP thématique afin de pouvoir négocier avec les propriétaires et aménageurs.





Pour aider les collectivités territoriales à atteindre les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols prévus par la loi Climat et Résilience, l'ADEME accompagne depuis un an, au travers de l'expérimentation **Objectif ZAN**, **22 projets**, sélectionnés à la suite d'un Appel à Manifestation d'Intérêt.

La Métropole de Rennes, lauréat de cet AMI explore de nouvelles solutions « *L'approche ZAN qui fixe un objectif surfacique, occulte la dimension qualitative. C'est pourquoi nous avons décidé de créer un outil d'aide à la décision pour objectiver les décisions* ». La stratégie de Rennes Métropole s'articule autour de deux axes : **réduire l'artificialisation** (planification et opérationnel, application de la démarche Éviter, Réduire, Compenser) et **désartificialiser** (augmenter la nature en ville).

Pour réduire l'artificialisation, le territoire fait le choix d'adopter **une vision proactive** (anticiper l'application des textes de lois, changer de modèle, partage et pédagogie en interne,...), une **vision systémique** pour voir le ZAN comme une opportunité (approche multithématique, enjeu et vision globale de transition du territoire,...), une **vision pragmatique** et réaliste pour plus de justice sociale (maîtriser le foncier en évitant de conduire à l'exclusion, politique habitat « ZAN compatible »,...) et enfin une **vision concrète** qui consiste à mobiliser la ville existante (étude surélévation, densification, ...).

Tandis que pour désartificialiser, Rennes Métropole engagé en 2023 une étude avec l'AUDIAR devant permettre de créer des **indicateurs** pour qualifier et géolocaliser la présence de la nature sur la métropole. Le croisement de données doit permettre la création de scénarios pouvant ensuite être intégrés au sein des documents de planification.

Intégrez-vous la donnée trajet vélo (distance maximale) dans la définition de vos projets, afin de n'urbaniser qu'à "portée de vélo ?
Oui et aussi la marche à pied dont la « part » dans les modes de déplacement est souvent bien supérieure à ce qui avait été imaginé. Le modèle de la ville archipel permet d'améliorer les déplacements quotidiens, on tient compte de l'armature urbaine pour fixer des densités.

Comment compatibilisez-vous les surfaces ZAN ? Sur le territoire, nous avons 3% de zones à urbaniser, le critère principal est le degré d'avancement opérationnel (maîtrise foncière, opération d'aménagement, ...) pour passer d'une zone potentiellement ouverte à l'urbanisation à une zone ouverte à l'urbanisation.



La Boîte à outils

- [Territoires Zéro Artificialisation Nette](#), Site de l'expérimentation « Objectif ZAN » de l'ADEME
- [Objectif ZAN, quels ont les premiers résultats de l'expérimentation lancée par l'ADEME ?](#), Interview d'Anne LEFRANC, coordinatrice au Pôle Aménagement des Villes et des Territoires à l'ADEME
- [Réconcilier développement économique, climat et biodiversité des territoires](#), Webinaire REPLAY, ADEME
- [La boîte à outils des élus pour la transition écologique](#) du Ministère de la transition écologique
- [Végétal et espaces de nature dans la planification urbaine](#), Recueil de fiches actions, Plante & Cité



Avant



Après

Exemples de désartificialisation de la Place Jacques Cartier à Rennes