



## LOI CLIMAT : ZAN ET SOBRIETE FONCIERE



Novembre 2025



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

## Introduction

- Etalement urbain et sobriété foncière, où en sommes-nous ?
- quels textes ont précédé la loi Climat ?
- Les deux lois climat : ZAN et sobriété foncière

### 1. la garantie rurale de 1 ha

### 2. Les enjeux de la sobriété foncière

- Les sols milieux vivants
- La biodiversité

### 3. Les actions possibles vers la sobriété foncière

- densifier les quartiers pavillonnaires
- requalifier les friches

## 1. Introduction

### Etalement urbain et sobriété foncière, où en sommes-nous ?

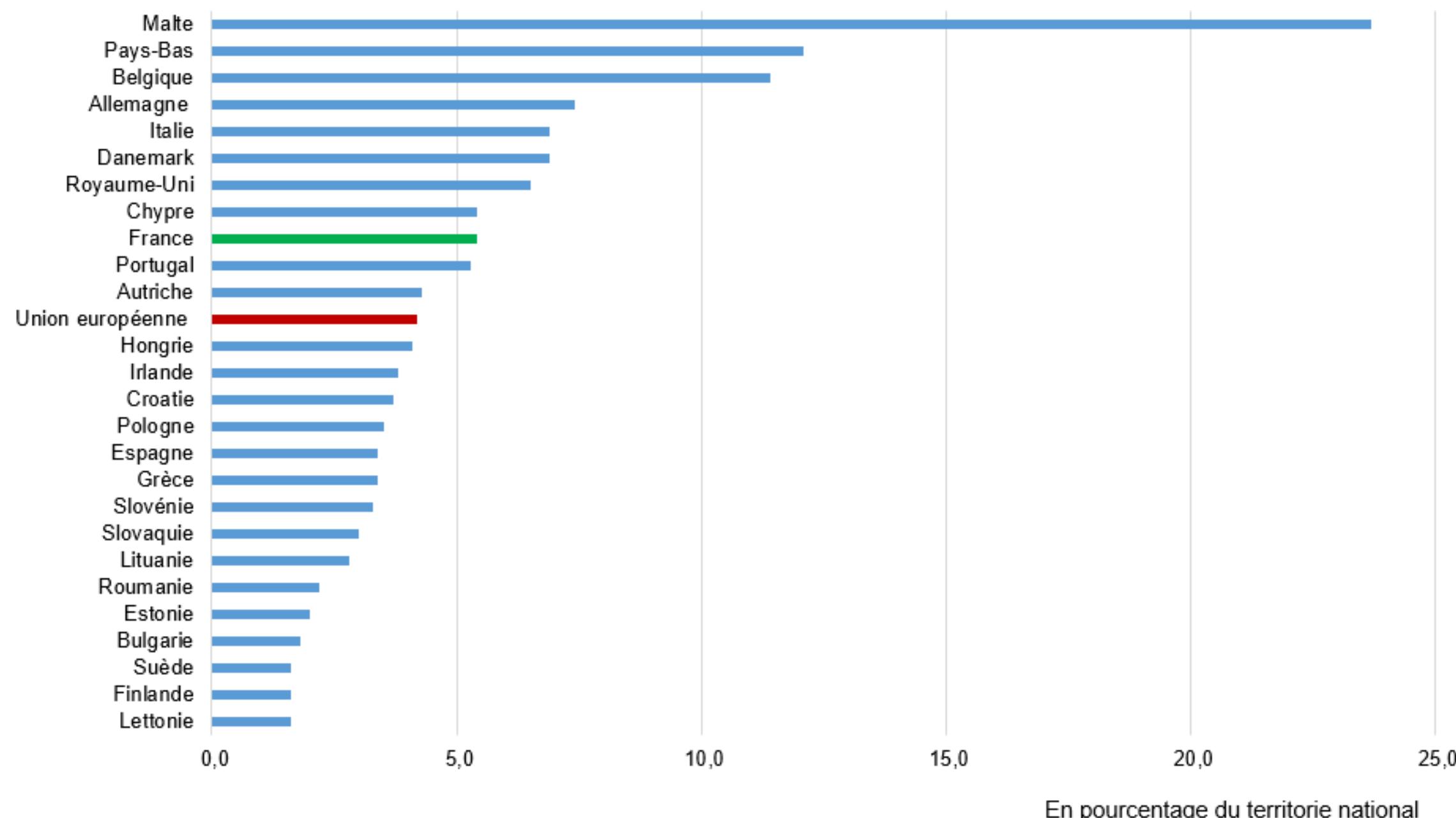
D'un point de vue mondial, **40 % des sols sont dans un état de dégradation avancée** (d'après la deuxième édition du « Global Land Outlook », rapport de l'ONU publié le 27 avril 2022 après cinq ans de travaux à l'échelle internationale).

L'une des causes de cette dégradation est notamment la forte croissance des zones urbanisées, multipliées par deux depuis 1992.

## 1. Introduction

# Etalement urbain et sobriété foncière, où en sommes-nous ?

## Part des sols artificialisés en 2018 - Comparaison européenne

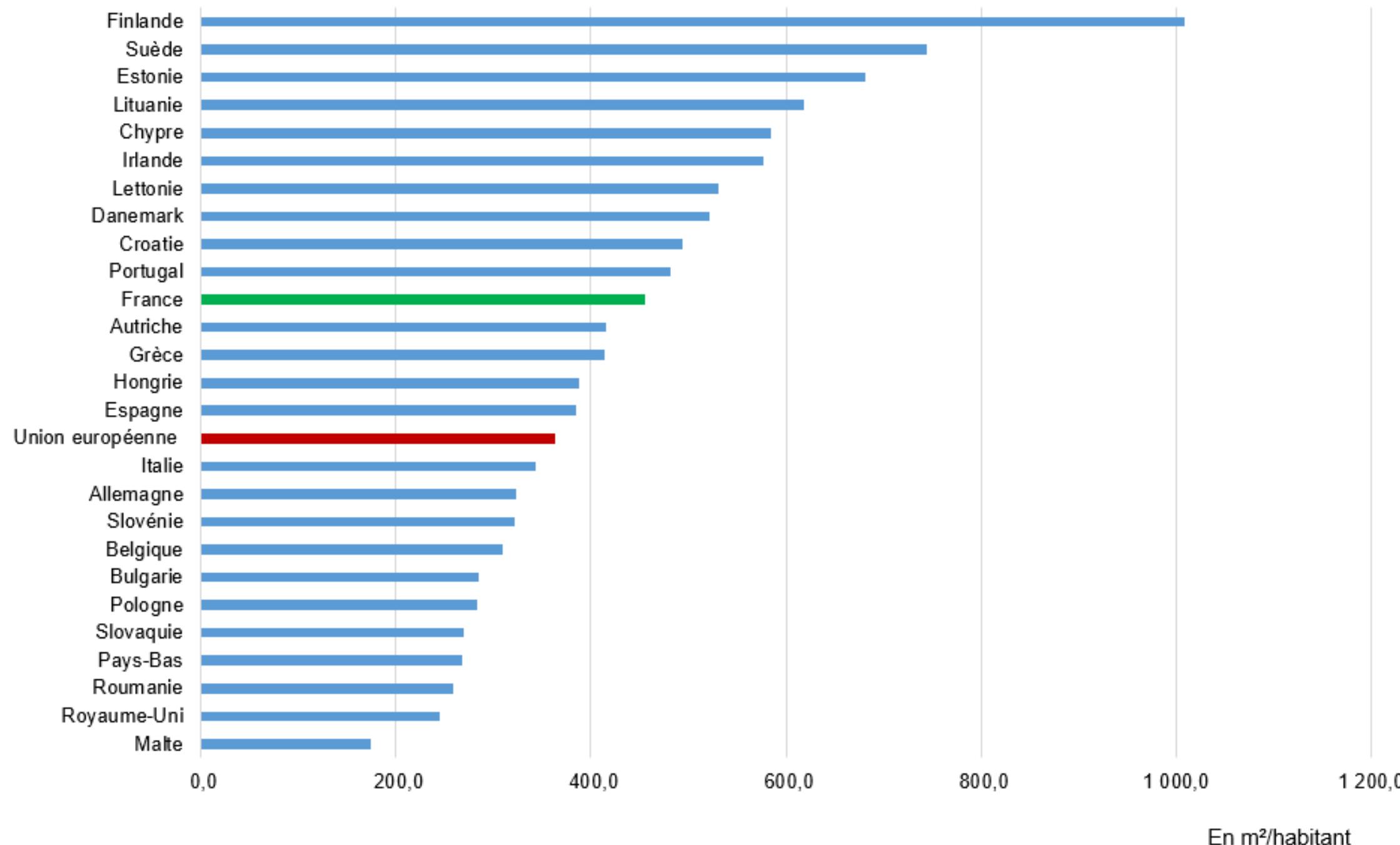


Source : Eurostat, enquête Lucas

## 1. Introduction

# Etalement urbain et sobriété foncière, où en sommes-nous ?

## Surfaces artificialisées par habitant en 2018 - Comparaison européenne



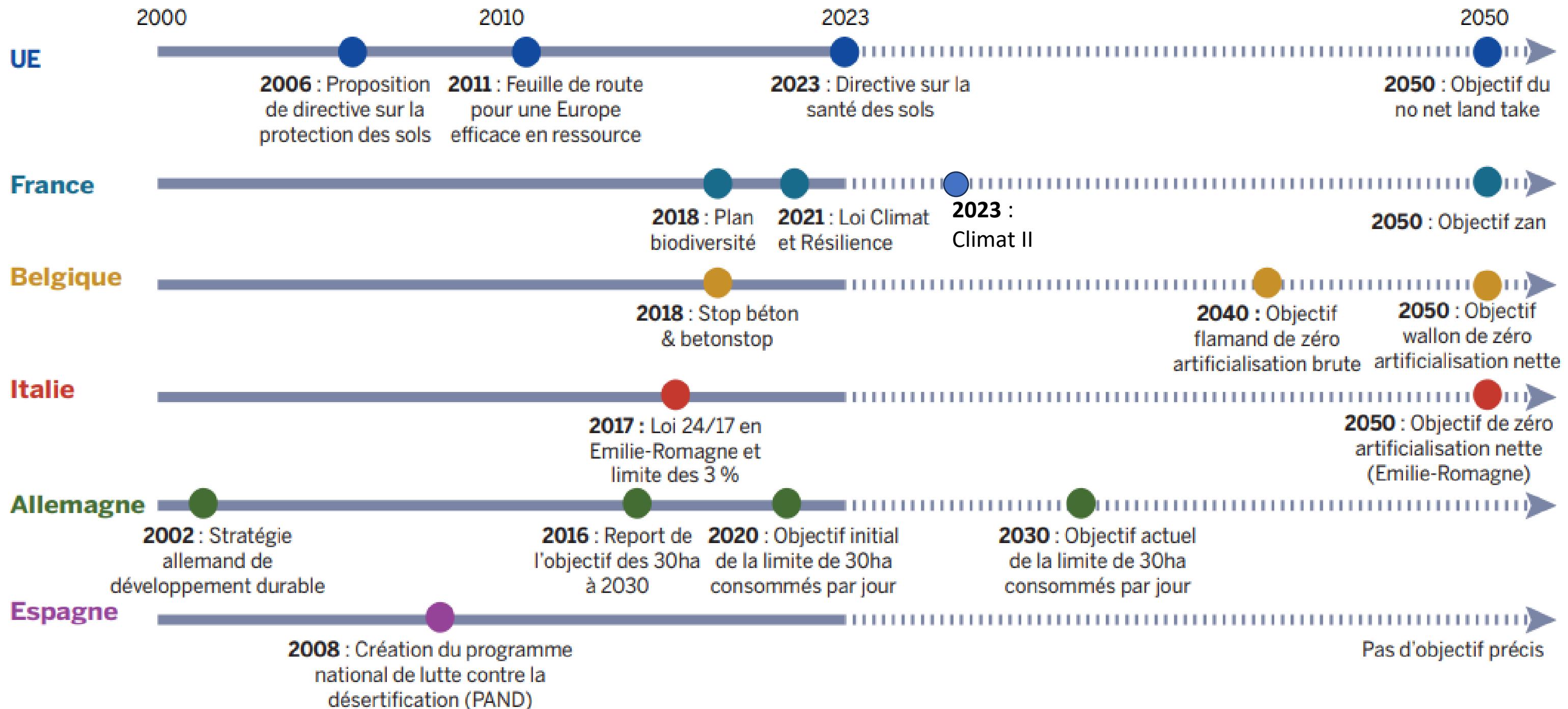


## 1. Introduction

## Etalement urbain et sobriété foncière, où en sommes-nous ?

**Figure 5 - Chronologie du zéro artificialisation nette ou ses équivalents**

SOURCE : RÉALISATION PAR LES ÉTUDIANTS DU GROUPE DE SCIENCES PO





Bruxelles, le 20.9.2011  
COM(2011) 571 final

**COMMUNICATION DE LA COMMISSION AU PARLEMENT EUROPÉEN, AU CONSEIL, AU COMITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN ET AU COMITÉ DES RÉGIONS**

**Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources**

{SEC(2011) 1067 final}  
{SEC(2011) 1068 final}

**4.6. Terres et sols**

Dans l'UE, plus de 1 000 km<sup>2</sup> de nouvelles terres sont utilisés chaque année pour le logement, l'industrie, les infrastructures routières ou les loisirs. Environ la moitié de cette surface est en fait rendue «imperméable»<sup>16</sup>. La disponibilité des infrastructures varie considérablement selon les régions, mais, au total, nous goudronnons tous les dix ans une surface équivalant à Chypre. Si nous voulons mettre un terme d'ici à 2050 à l'augmentation nette de la surface de terres occupée, en suivant une évolution linéaire, nous devons ramener l'occupation de nouvelles terres à 800 km<sup>2</sup> par an en moyenne entre 2000 et 2020. Dans de nombreuses régions, le sol est érodé de manière irréversible ou est très pauvre en matières organiques. La contamination des sols constitue également un problème sérieux.



## 1. Introduction

La Loi dit « **climat et résilience** » (22 août 2021) vient dans la lignée :  
de la **loi SRU** (13 décembre 2000),  
loi relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbain**

### 3 Idées

Des politiques urbaines  
plus cohérentes

*Le changement  
essentiel*

La réforme des  
documents  
d'urbanisme

Des déplacements  
respectueux du  
développement durable

*Le changement  
essentiel*

Les déplacements  
réintégrés dans la  
réflexion urbaine

Une ville plus  
solidaire

*Le changement  
essentiel*

- ⇒ L'obligation de réaliser des logements sociaux là où ils sont en nombre insuffisant
- ⇒ Des outils pour améliorer la qualité de l'habitat privé

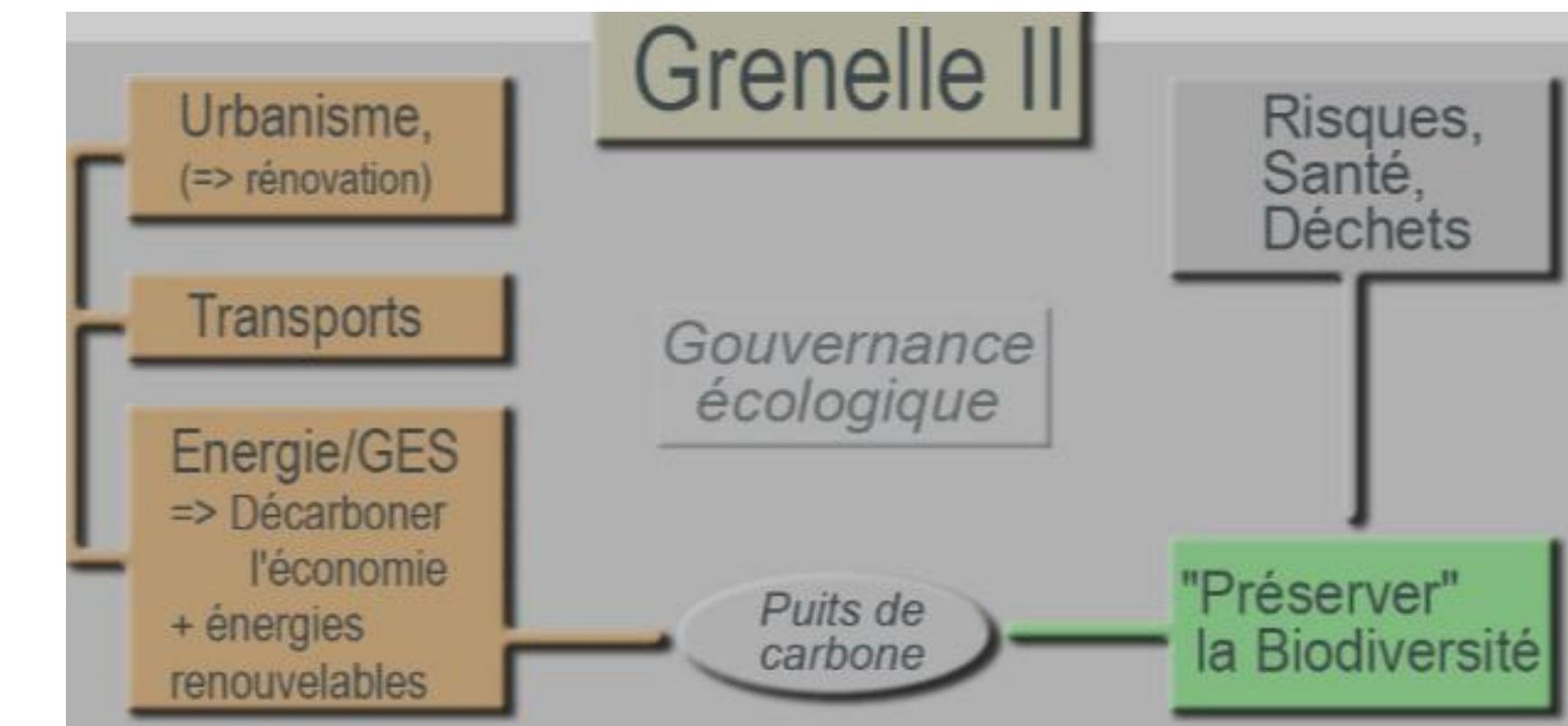
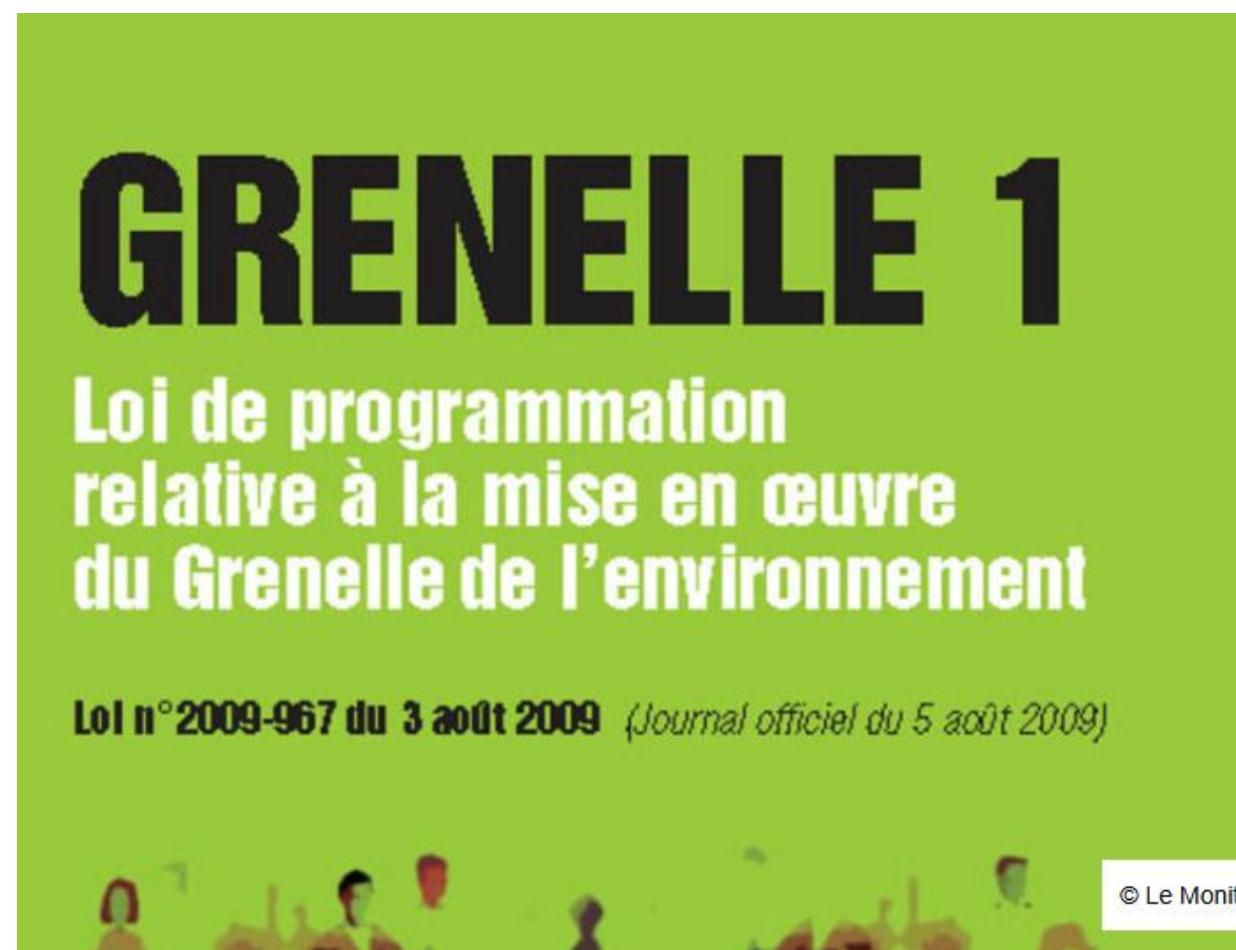


## 1. Introduction

## Etalement urbain et sobriété foncière, où en sommes-nous ?

La Loi dit « climat et résilience » vient dans la lignée :

- des deux lois Grenelle de l'environnement (3 août 2009 et 12 juillet 2010)

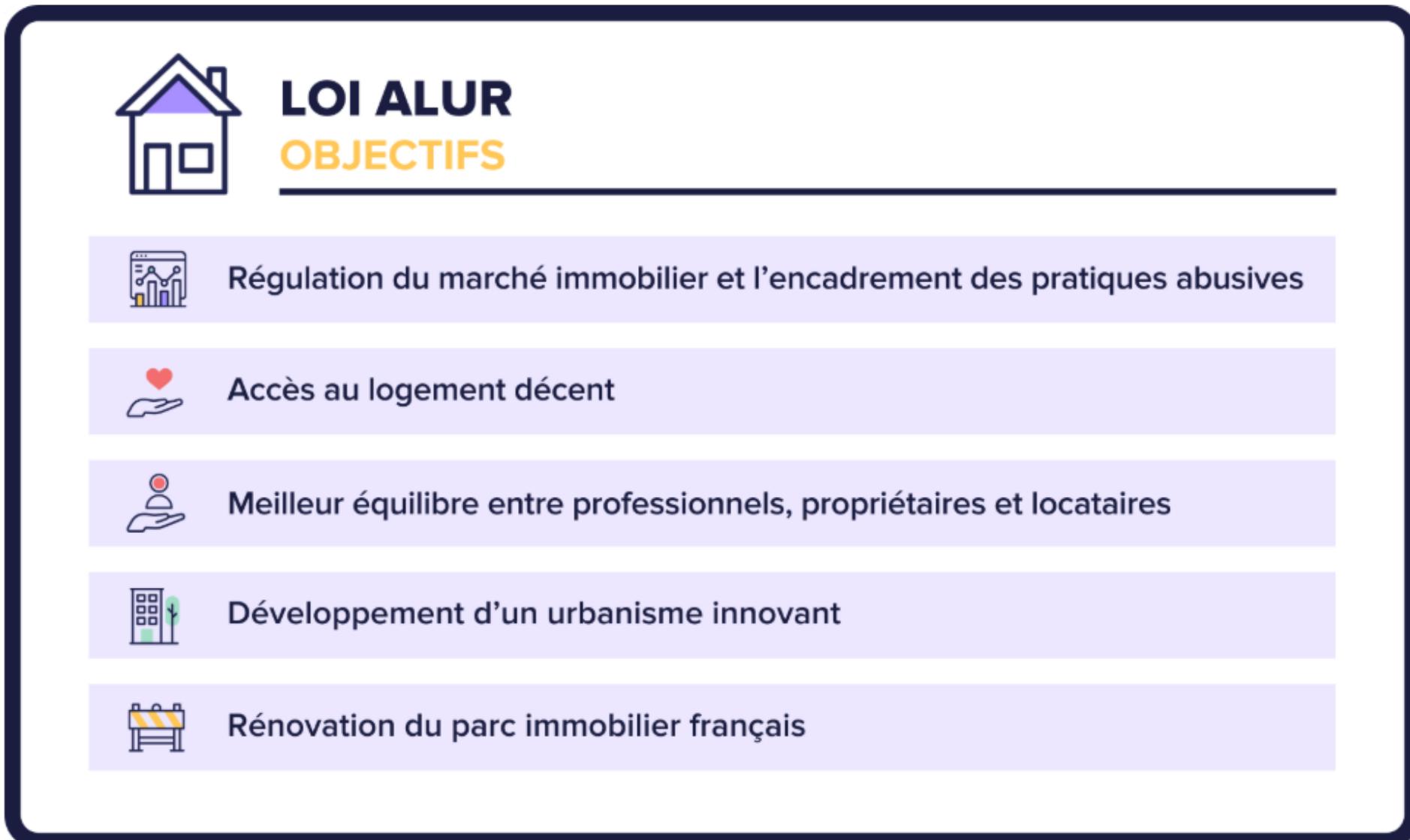


## 1. Introduction

# Etalement urbain et sobriété foncière, où en sommes-nous ?

La Loi dit « climat et résilience » vient dans la lignée :

- de la loi ALUR (24 mars 2014), l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové



**LOI ALUR  
OBJECTIFS**

-  Régulation du marché immobilier et l'encadrement des pratiques abusives
-  Accès au logement décent
-  Meilleur équilibre entre professionnels, propriétaires et locataires
-  Développement d'un urbanisme innovant
-  Rénovation du parc immobilier français

Source : LEGALSTAR

# Avant la loi « climat »



## Loi « Grenelle » du 12 juillet 2010



- > réduction de la consommation d'espace
- > obligation de réaliser une analyse de la consommation d'espace antérieure

## Loi « ALUR » du 24 mars 2014



- > optimiser la construction au sein de l'espace déjà urbanisé et éviter la consommation d'espaces naturel agricole et forestier (ENAF).

- > obligation de réaliser une étude de densification des espaces déjà urbanisés



Avant la loi « climat »



# PLAN BIODIVERSITÉ

Comité interministériel biodiversité – 4 juillet 2018

*L'étalement urbain et l'artificialisation des sols, en détruisant et en morcelant les espaces naturels, agricoles et forestiers, contribuent directement à la dégradation du fonctionnement des écosystèmes et à l'érosion de la biodiversité. Malgré les progrès de la planification urbaine, la consommation des espaces naturels reste trop rapide, même dans les zones où la population n'augmente pas, avec pour causes la construction d'habitats individuels, de zones commerciales en périphérie et le développement d'infrastructures de transport ou logistiques.*



[Action 10] Nous définirons, en concertation avec les parties prenantes, l'horizon temporel à retenir pour atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette » et la trajectoire pour y parvenir progressivement. Les collectivités, à l'occasion du renouvellement de leurs documents d'urbanisme, devront se fixer un objectif de maîtrise ou de réduction de l'artificialisation des sols compatible avec la trajectoire définie au niveau national, tout en tenant compte des spécificités locales.

# Avant la loi « climat »



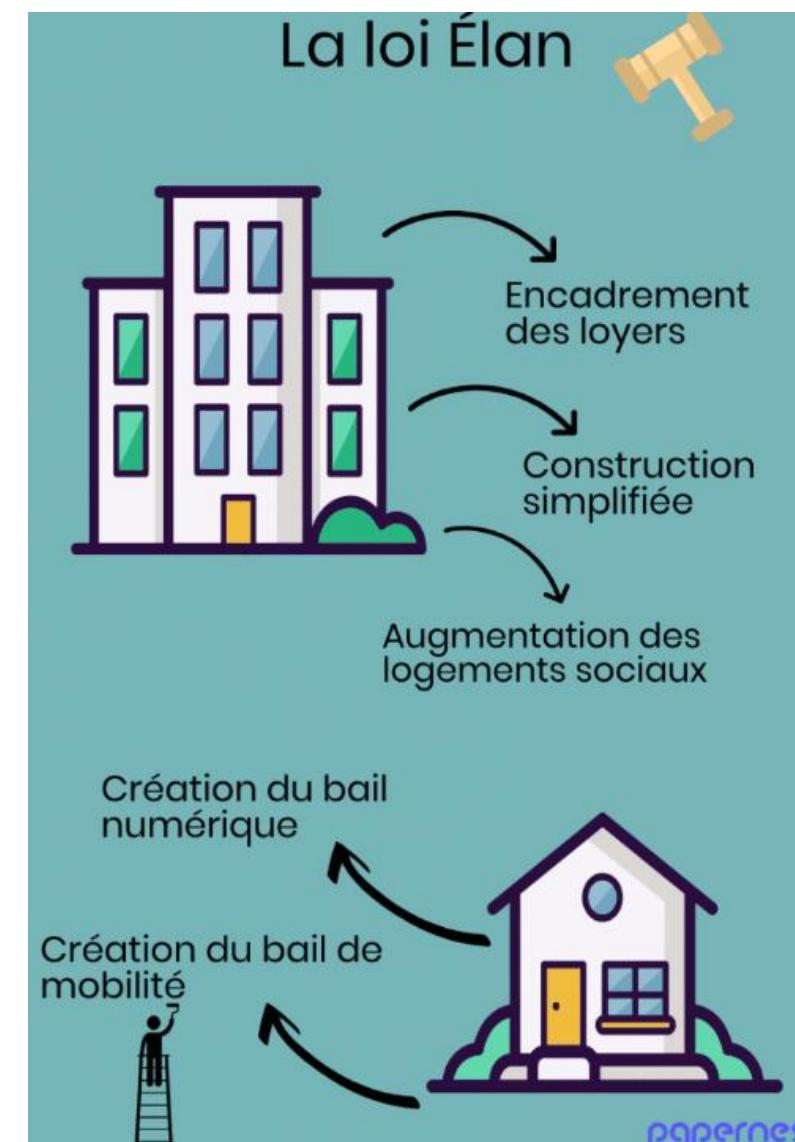
Réuni à Paris du 29 avril au 4 mai derniers, l'*Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services* (IPBES), le GIEC de la biodiversité, a souligné l'importance et la rapidité de l'érosion de la biodiversité à l'échelle mondiale. Parmi les déterminants de cette érosion, l'artificialisation des terres joue un rôle essentiel. L'étalement urbain et le grignotage progressif des sols par des constructions, des infrastructures routières ou des parkings sont en effet à l'origine de la destruction d'habitats naturels et de continuités écologiques permettant à la faune sauvage de circuler. C'est pourquoi le plan biodiversité présenté par le gouvernement le 4 juillet 2018 prévoit d'atteindre à terme l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN).

## 1. Introduction

# Etalement urbain et sobriété foncière, où en sommes-nous ?

La Loi dit « climat et résilience » vient dans la lignée :

- de la Loi ELAN (24 novembre 2018), Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique



## Avant la loi « climat »



- L'entrée en vigueur du SRADDET breton approuvé par arrêté du préfet de région le 16 mars 2021

Pour sortir du principe de la consommation foncière comme modèle de développement, il convient de considérer que la ressource foncière a une « finitude » et que cette ressource est aujourd’hui tarie en Bretagne. Cela conduit à retenir l’objectif de mettre un terme complet et définitif à ce grignotage du territoire à l’horizon visé par le projet de territoire breton dans le SRADDET. **L’objectif est donc clairement fixé à l’horizon 2040 : zéro consommation nette de terres agricoles et naturelles.**

Son atteinte devra s’inscrire dans le temps et s’approcher d’une trajectoire générale retenant le principe d’une réduction globale de la consommation de 50 % d’ici 2030 par rapport au niveau d’artificialisation des dix dernières années, par habitant, de 75 % d’ici 2035 et de 100 % à l’horizon 2040. Chaque territoire, par ses documents d’urbanisme et de planification devra y apporter sa plus forte contribution possible.

Cet objectif est pleinement complémentaire de ceux posés pour la préservation de la biodiversité ; la fin de l’artificialisation des surfaces naturelles étant la condition première du coup de frein à donner à l’effondrement de la diversité des espèces.

Extrait des objectifs du SRADDET, page 85



Octobre 2019 – juin 2020

1<sup>er</sup> semestre 2019



Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 10 février 2021.

## PROJET DE LOI

*portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement  
de la résilience face à ses effets,*

Le contexte





## Le contexte

### Exposé des motifs de la loi Climat et Résilience

Avec ce projet de loi, complémentaire du plan France Relance, de dispositions votées en loi de finances, de décisions prises lors des Conseils de défense écologique ou encore d'actions portées au niveau européen et international, ce sont plus d'une centaine de mesures proposées par la Convention citoyenne pour le climat qui sont aujourd'hui déjà en mises en œuvre ou en passe de l'être partiellement ou totalement, sur les 146 retenues par l'exécutif fin juin 2020. Ce projet de loi traduit les dispositions de nature législative recommandées par la Convention citoyenne.



- + Titre IER : ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE L'ACCORD DE PARIS ET DU PACTE VERT POUR L'EUROPE (Article 1)
- + Titre II : CONSOMMER (Articles 2 à 29)
- + Titre III : PRODUIRE ET TRAVAILLER (Articles 30 à 102)
- + Titre IV : SE DÉPLACER (Articles 103 à 147)
- + Titre V : SE LOGER (Articles 148 à 251)
- + Titre VI : SE NOURRIR (Articles 252 à 278)
- + Titre VII : RENFORCER LA PROTECTION JUDICIAIRE DE L'ENVIRONNEMENT (Articles 279 à 297)
- + Titre VIII : DISPOSITIONS RELATIVES À L'ÉVALUATION CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE (Articles 298 à 305)



## 1. Introduction

## Etalement urbain et sobriété foncière, où en sommes-nous ?

La Loi « climat et résilience » (22 août 2021) a pour but la **meilleure prise en compte de l'environnement en matière d'urbanisme**, dans une logique de développement durable, notamment à travers la volonté de renforcer la Sobriété Foncière.

Article IV de la Loi : « Se Loger », mesures visant à **renforcer la lutte contre l'artificialisation des sols**, principe d'une **trajectoire de Sobriété Foncière** permettant d'atteindre progressivement, un objectif de « **Zéro Artificialisation Nette des sols** » (ZAN) à l'échelle nationale en 2050.

Les Chiffres, en termes d'urbanisation par extension sur les terres agricoles :

- en 2008 : 50 000 Ha / an
- en 2020 : 28 000 Ha / an
- en 2030 : 14 000 Ha / an
- en 2040 : 7 000 Ha / an



## 1. Introduction

## Etalement urbain et sobriété foncière, où en sommes-nous ?

### Définition du ZAN :

La loi ajoute à l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme les alinéas suivants :

**« *L'artificialisation 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.***»

Le décret n° 2022-763 du 29 Avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme a été publié au JO du 30 Avril 2022.

Il a été « mis à jour » par le décret N° 2023-1096 du 27 novembre 2023

# Loi « climat », la mise en oeuvre



Modifié par Décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023 - art.

## ANNEXE À L'ARTICLE [R. 101-1](#) DU CODE DE L'URBANISME

	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 <sup>2</sup> 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 (**).	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	
Surfaces non artificialisées	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.	Supérieur ou égal à 2 500 m <sup>2</sup> d'emprise au sol ou de terrain
	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.	

## 1. Introduction

# Etalement urbain et sobriété foncière, où en sommes-nous ?

Un espace vert dont moins de 25% de la surface est arboré correspond à un sol dit « artificialisé » lorsque celui-ci est herbacé :

- En lien avec du résidentiel ou de la production secondaire ou tertiaire ;
- En lien avec du transport ou de la logistique ;
- En lien avec des chantiers ou des sites abandonnés.

En revanche, le sol est considéré comme non artificialisé s'il est herbacé mais en production primaire ou sans usage économique.

Et en tout état de cause il sera considéré comme non artificialisé s'il est arboré et donc ligneux.



## Loi « climat », les principes

[Loi du 22-08-2021- Climat I](#)

[Loi du 20-07-2023 – Climat II](#)

- Articles 191 à 226

### Chapitre III

#### **Lutter contre l'Artificialisation des Sols en adaptant les règles d'urbanisme**



## Loi « climat », les principes



- Un objectif national...

1<sup>er</sup> objectif : objectif ZAN à échéance de 2050

### Article 191

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente 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.

Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi.

2<sup>ème</sup> objectif : réduction par 2 de la consommation d'espace à échéance de 2031





## Lois « climat », les principes



> la première tranche de 10 années a débuté le 22 août 2021 = soit une première tranche **22 août 2021 – 22 août 2031**

> pour la 1<sup>ère</sup> tranche : le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces

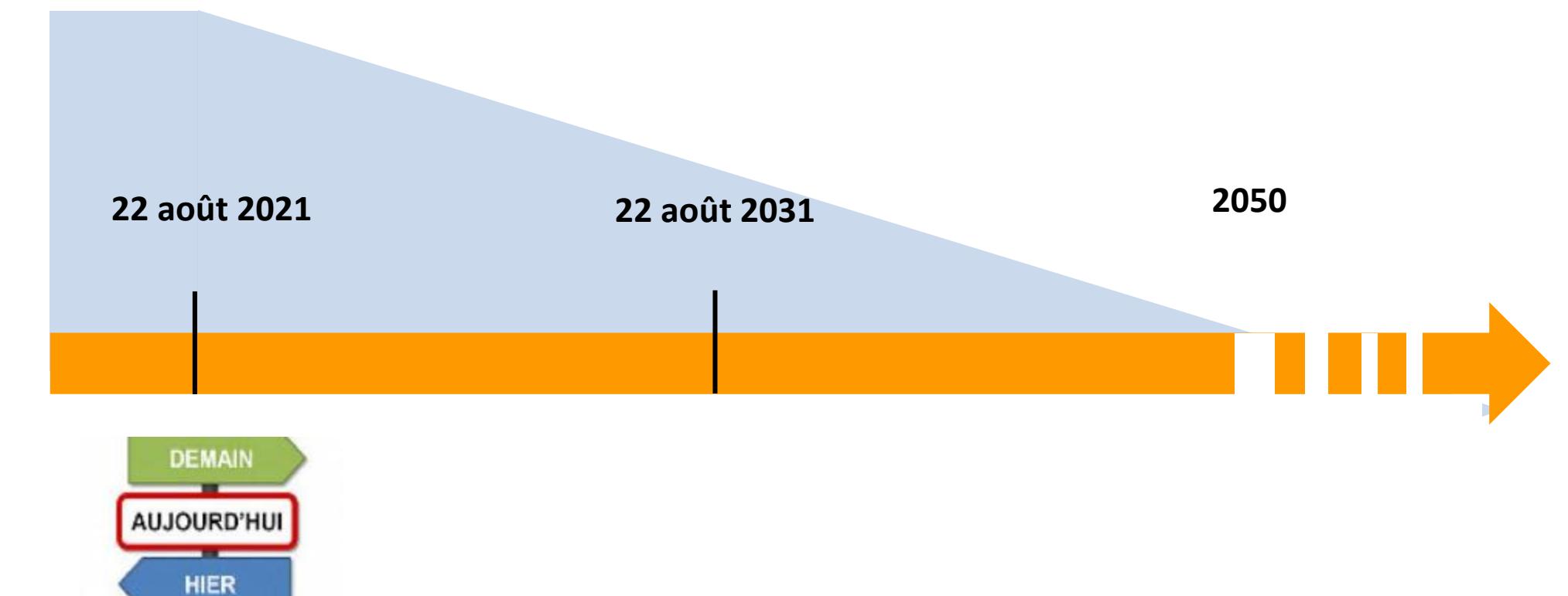


## Loi « climat », les principes



- 50 %  
de consommation  
d'espaces naturels  
agricoles et forestiers

Absence  
d'artificialisation  
nette

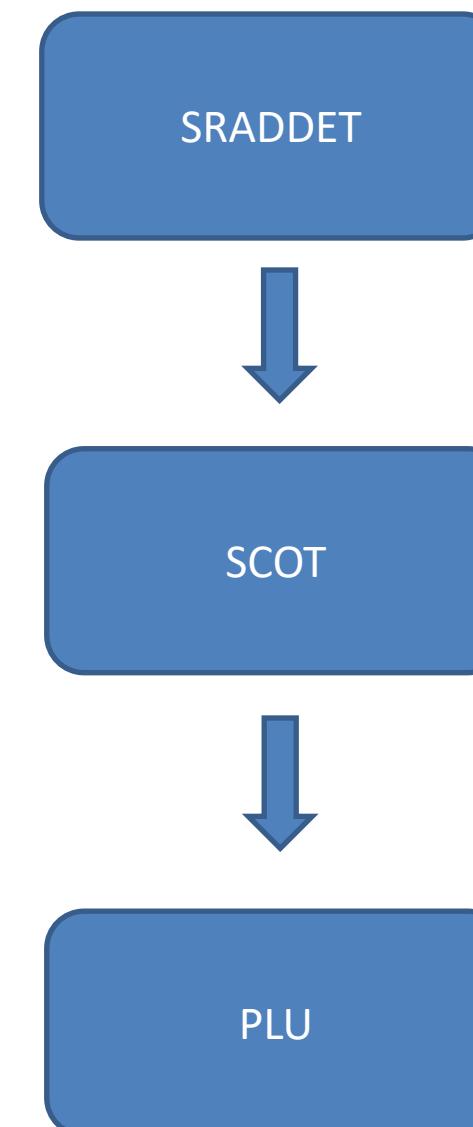




## Loi « climat », les principes



- ... à décliner dans les plans locaux d'urbanisme par le truchement du SRADDET et du SCOT



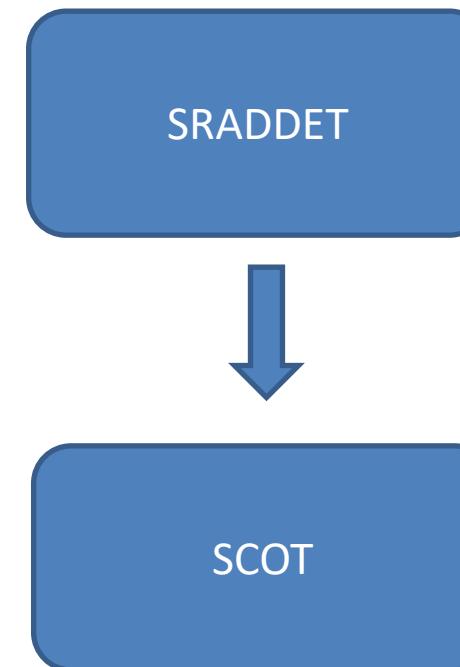
doit formuler une « trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, par un **objectif de réduction du rythme de l'artificialisation**. Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional »

doit fixer « **par tranches de dix années**, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation »





- Et à territorialiser



« ...un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.  
**Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional** »

Le **DOO** peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :

- 1 - des besoins en matière de logement et des obligations de production de logement social
- 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...
- 5 - des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes...
- 6 - des projets d'envergure nationale ou régionale
- 7 - des projets d'intérêt communal ou intercommunal (L. 141-8 du code de l'urbanisme)



## Loi « climat », les principes



France



Région  
10.000 ha



2021-2031

**Moins**- les surfaces correspondant aux projets d'intérêt général majeur et d'envergure nationale ou régionale

Reste 7.500 ha

SCOT



PLU -  
PLUi



- **Le processus de « climatisation » du SRADDET**
  - > les structures porteuses de SCOT se réunissent en conférence des SCOT
  - > la conférence des SCOT a eu la possibilité, avant le 22 octobre 2022, de transmettre à la région une proposition relative à l'établissement des objectifs régionaux en matière de réduction de l'artificialisation nette.



## Loi « climat », la mise en oeuvre



artificialisation  
nette des sols ?

### Article 191

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente 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. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi.

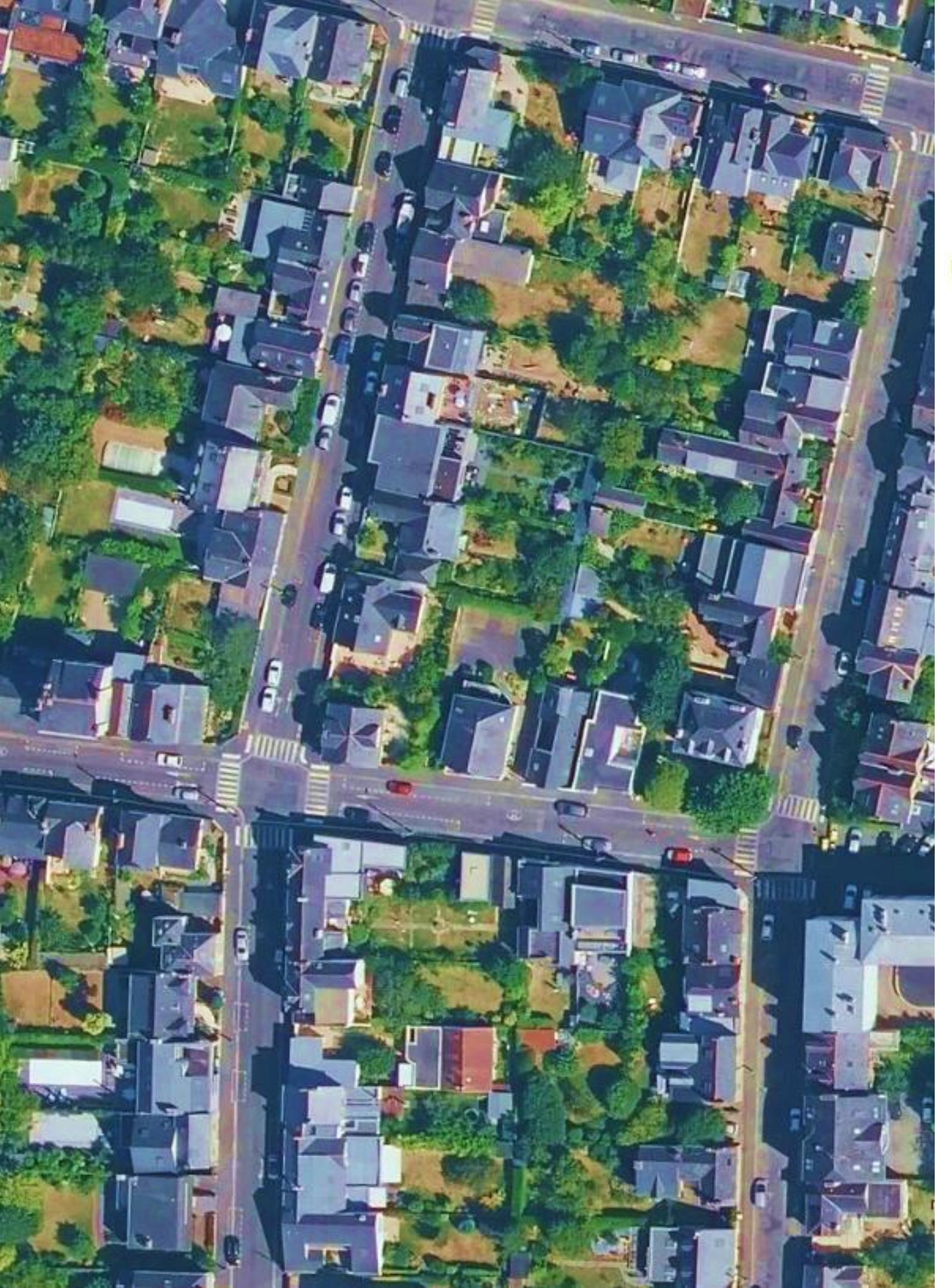
consommation  
effective d'espace

en France



- **Qu'est-ce que la consommation d'espace ?**

« Au sens du présent article, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la **création ou l'extension effective d'espaces urbanisés** sur le territoire concerné » (article 194)



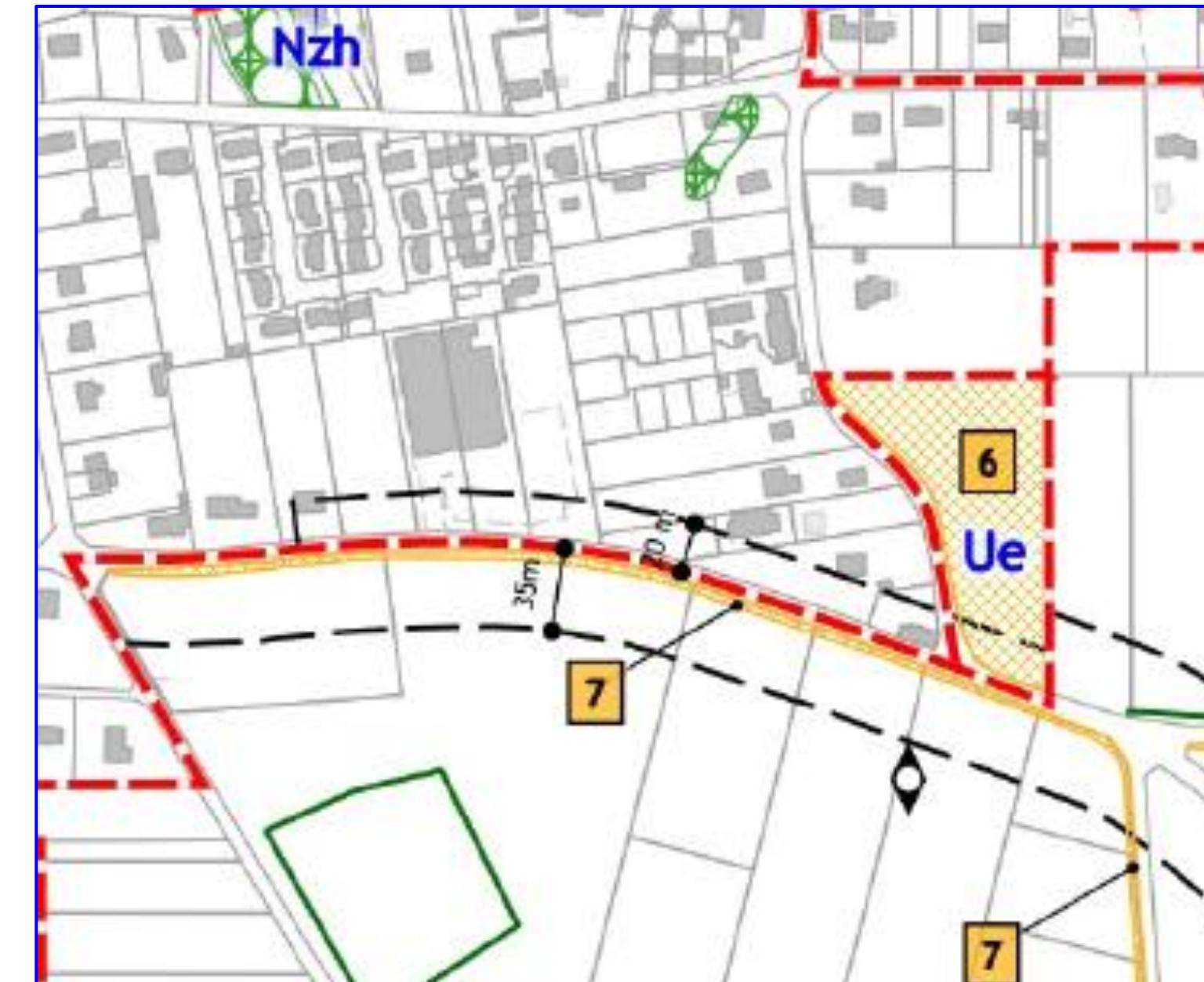
## Loi « climat », la mise en oeuvre



Consommation d'espace ?



Pas de consommation d'espace ?





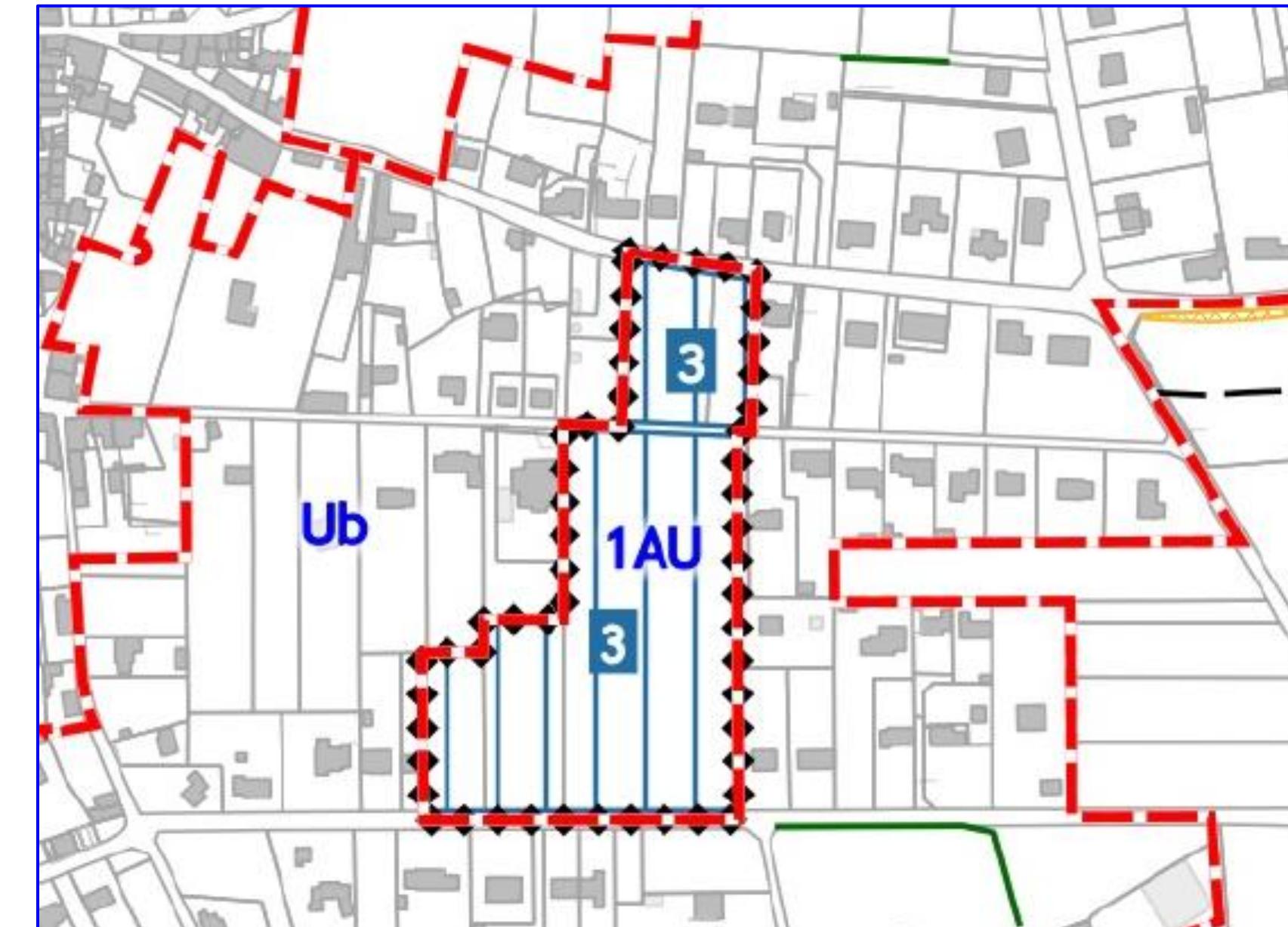
## Loi « climat », la mise en oeuvre

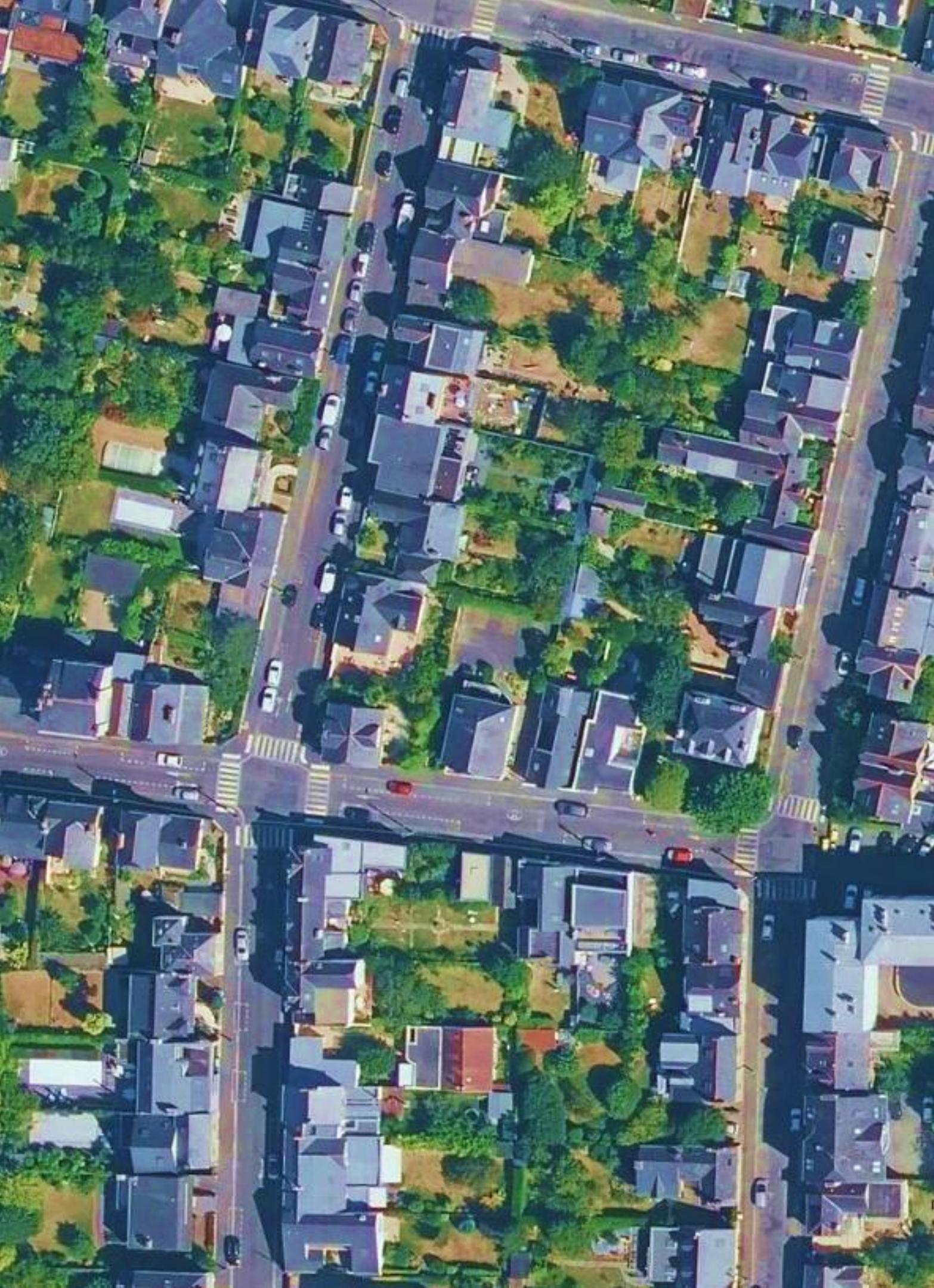


Consommation d'espace ?



Pas de consommation d'espace ?





## Loi « climat », la mise en oeuvre



### Jurisprudence récente sur le sujet :

TA Rennes, 3 juin 2022, n° 200050

38. S'agissant des lieudits Kermoël et Kervaillet, les requérants font valoir qu'un large secteur situé en dehors de la « tache urbaine » de Groix, auparavant inscrit en zone naturelle Nda, entre les secteurs de Kermoël et Kervaillet, a été classé en zone constructible sans être comptabilisé au titre de l'extension de l'urbanisation. Cependant, ces terrains situés entre la rue du Port Mélite et la rue Mez Stonhal dans un compartiment bordé en ses quatre points cardinaux par des constructions, et notamment par les secteurs plus denses et à l'architecture mitoyenne des lieudits Kermoël à l'ouest et Kervaillet à l'est, doivent être regardés comme étant inclus dans l'espace urbanisé de la commune et leur classement en zone constructible ne constitue qu'une densification d'un secteur déjà bâti dans l'emprise de la « tache urbaine » telle que délimitée dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme, page 31. Ces espaces ne doivent donc pas être pris en compte au titre de l'extension de l'urbanisation au sens du projet d'aménagement et de développement durables.



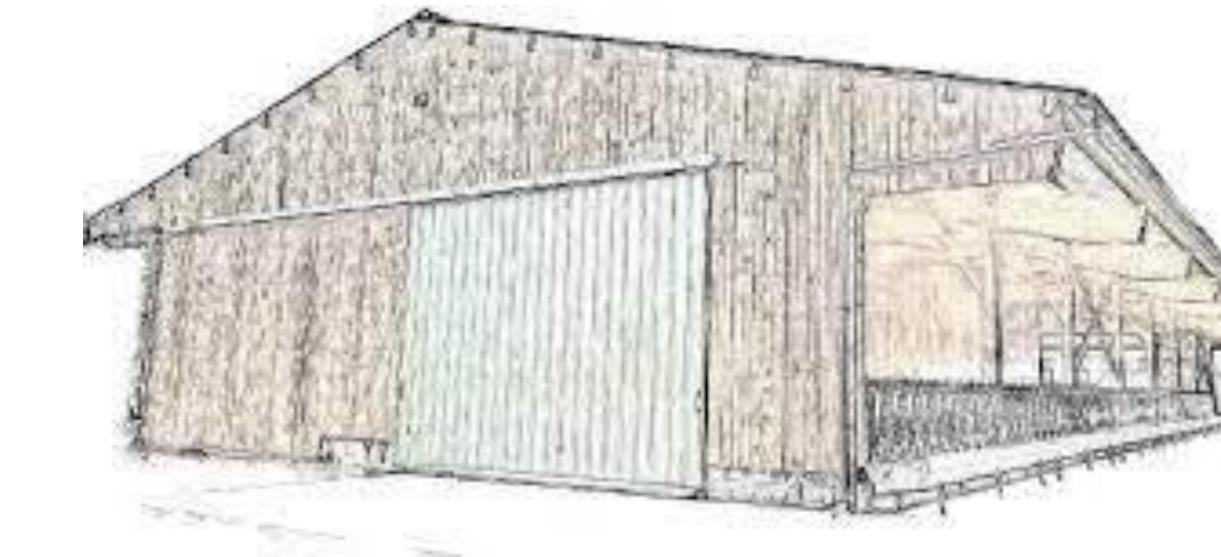
## Loi « climat », la mise en oeuvre



Consommation d'espace ?



Pas de consommation d'espace ?

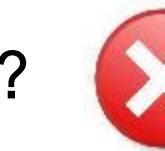




## Loi « climat », la mise en oeuvre

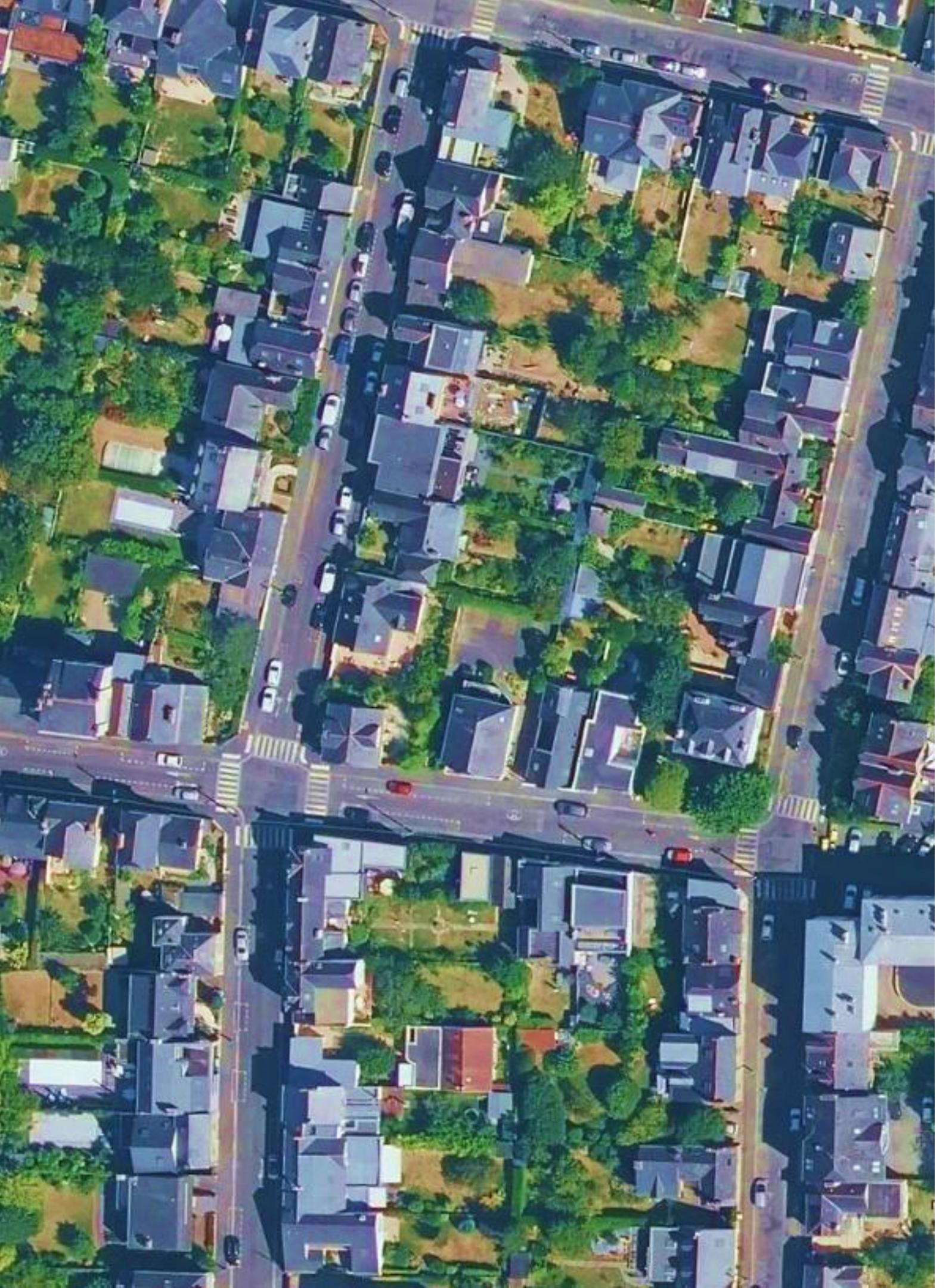


Consommation d'espace ?



Pas de consommation d'espace ?





## Loi « climat », la mise en oeuvre



- **Comment calculer la consommation d'espace ?**

Le portail de l'artificialisation des sols peut donner une première approche. Mais la méthode de calcul est controversée par certains car elle comptabilise l'urbanisation d'une dent creuse comme évoqué ci-dessus.

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

 **GOUVERNEMENT**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

### Portail de l'artificialisation des sols

L'observatoire de l'artificialisation   Outils et méthodes   Dans les territoires   Ressources documentaires

**NOUVEAU : PARUTION DANS LES OPÉRATION URBAINE"**

Quelle est la densité de construction des opérations urbaines ? Comment mesurer la densité de construction ?

Cette étude définit un cadre méthodologique pour mesurer la densité de construction dans les opérations d'extension urbaine. En outre, l'étude présente les résultats de cette mesure depuis 2009.

[LIEN VERS L'ÉTUDE >](#)

Le suivi de la consommation d'espaces

Définition de l'artificialisation et application dans les bases

Données du prototype de l'OCSGE

Cartofriches

FAQ - Questions fréquentes

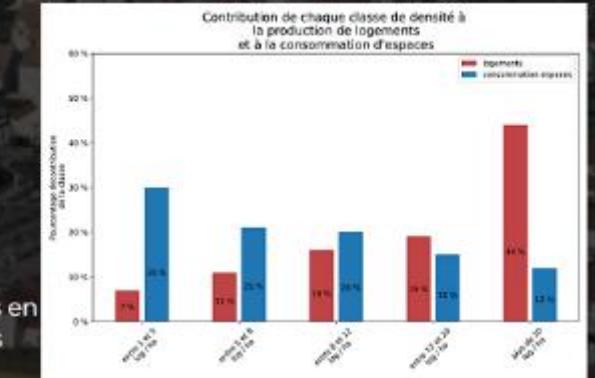
Ressources sur les bases de données

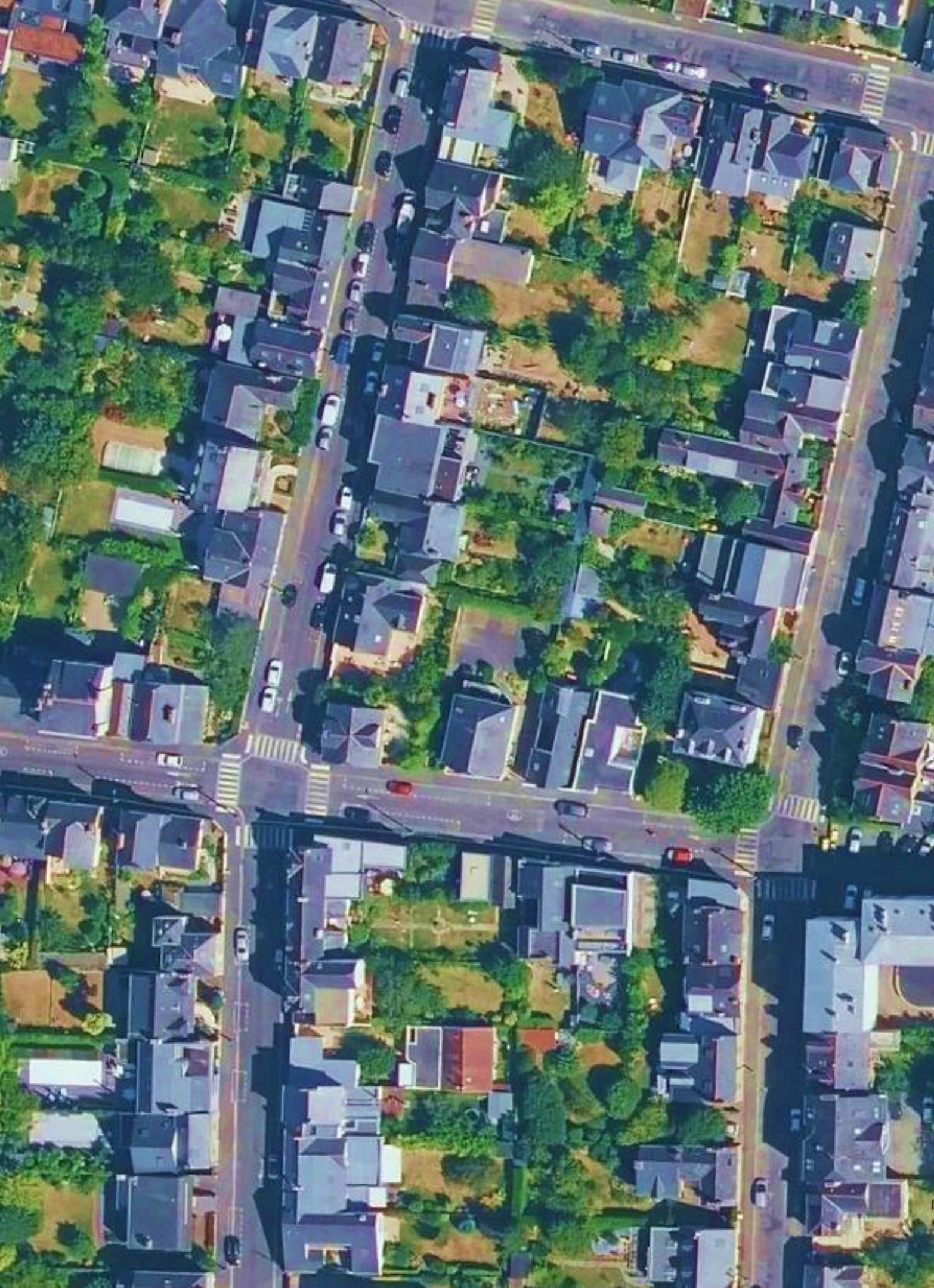
**LA DENSITÉ DE LOGEMENT EN EXTENSION**

La densité de 20 logements par hectare est-elle suffisante ?

La mesure de la densité des opérations de logements en extension urbaine permet de mieux connaître la densité des opérations d'aménagement réalisées.

Contribution de chaque classe de densité à la production de logements et à la consommation d'espaces





## Loi « climat », la mise en oeuvre



- **Comment calculer la consommation d'espace ?**
- <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période de 2009 à 2021

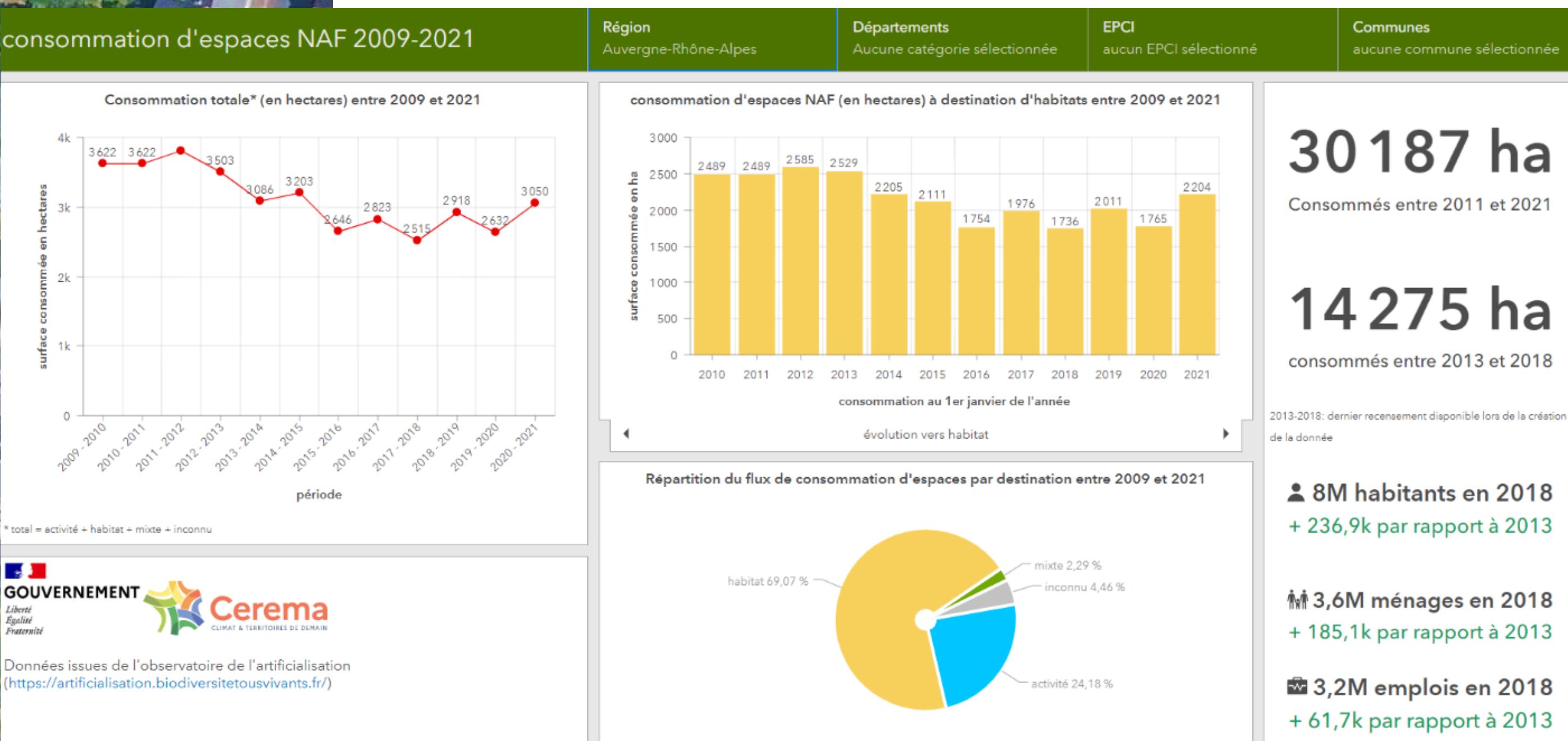




# Loi « climat », la mise en oeuvre

- Comment calculer la consommation d'espace ?  
<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

## Tableau de bord pour la région AURA

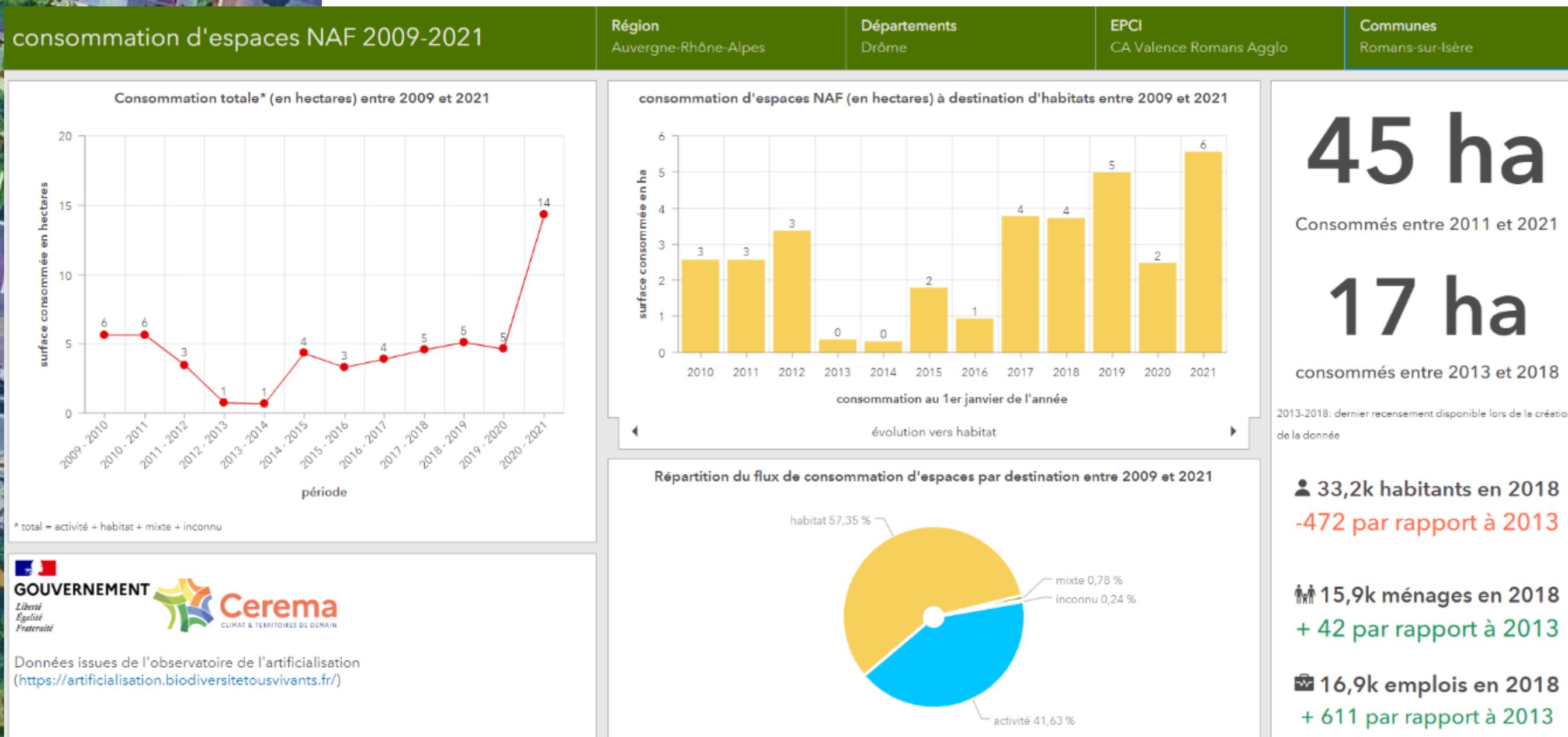




# Loi « climat », la mise en oeuvre

- **Comment calculer la consommation d'espace ?**
- <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

## Tableau de bord pour la ville de Romans-sur-Isère





## Loi « climat », la mise en oeuvre

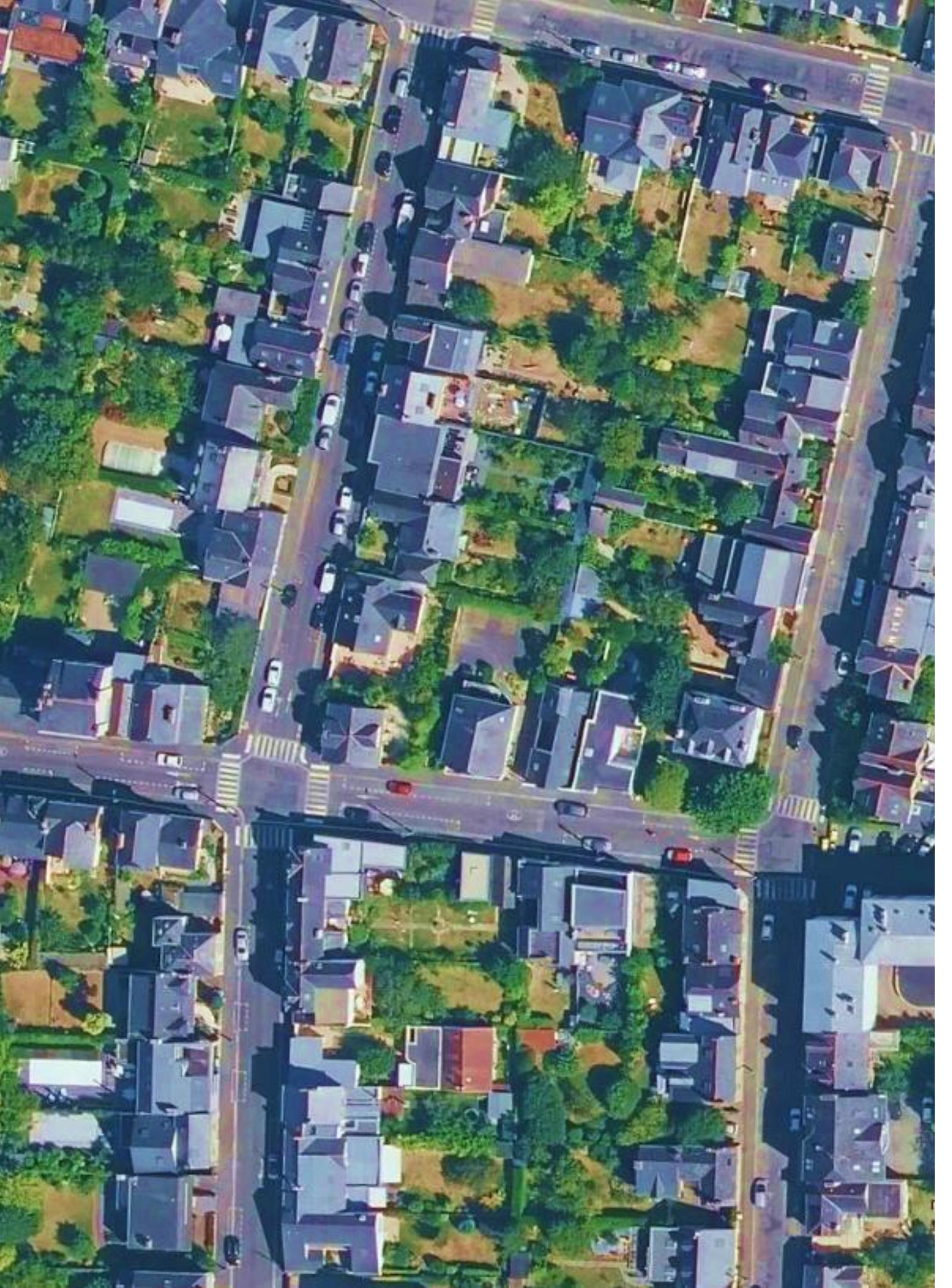
> exemple d'avis PPA sur un PLU en cours de révision (septembre 2022)

La loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021 est venue modifier le code de l'urbanisme en introduisant un objectif d'atteindre Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. A cet effet, la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) doit être regardée jusqu'en 2031 au sens du 5° du III de l'article 194 de la loi : « *la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.* »

Ainsi, la distinction densification / extension est désormais obsolète.

Il en résulte que pour le calcul de votre trajectoire en matière de consommation foncière, il faut donc se baser sur la consommation d'ENAF au sein ou en dehors des enveloppes urbanisées actuelles sur la période de référence 2011 - 2021, en s'appuyant sur les données du portail de l'artificialisation ou toute autre source de données portées à la connaissance de l'Etat respectant une méthodologie identique en tenant compte des surfaces tant en densification qu'en extension.

Après analyse, votre document fait apparaître des emprises d'ENAF prévues pour être artificialisées non prises en compte.

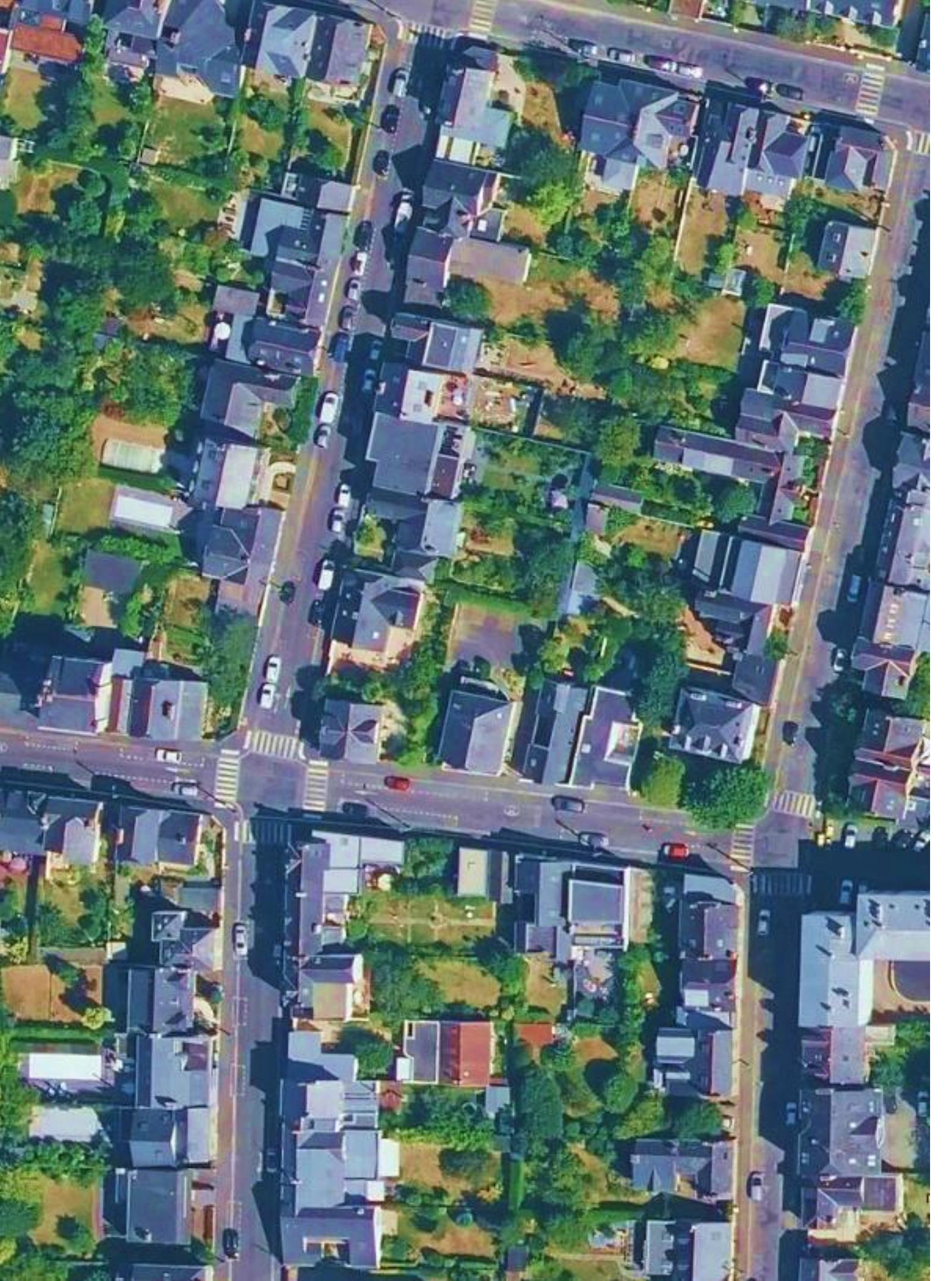


## Loi « climat », la mise en oeuvre



- **Qu'est-ce que l'artificialisation des sols ?**

« L'artificialisation 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.» (article 194)



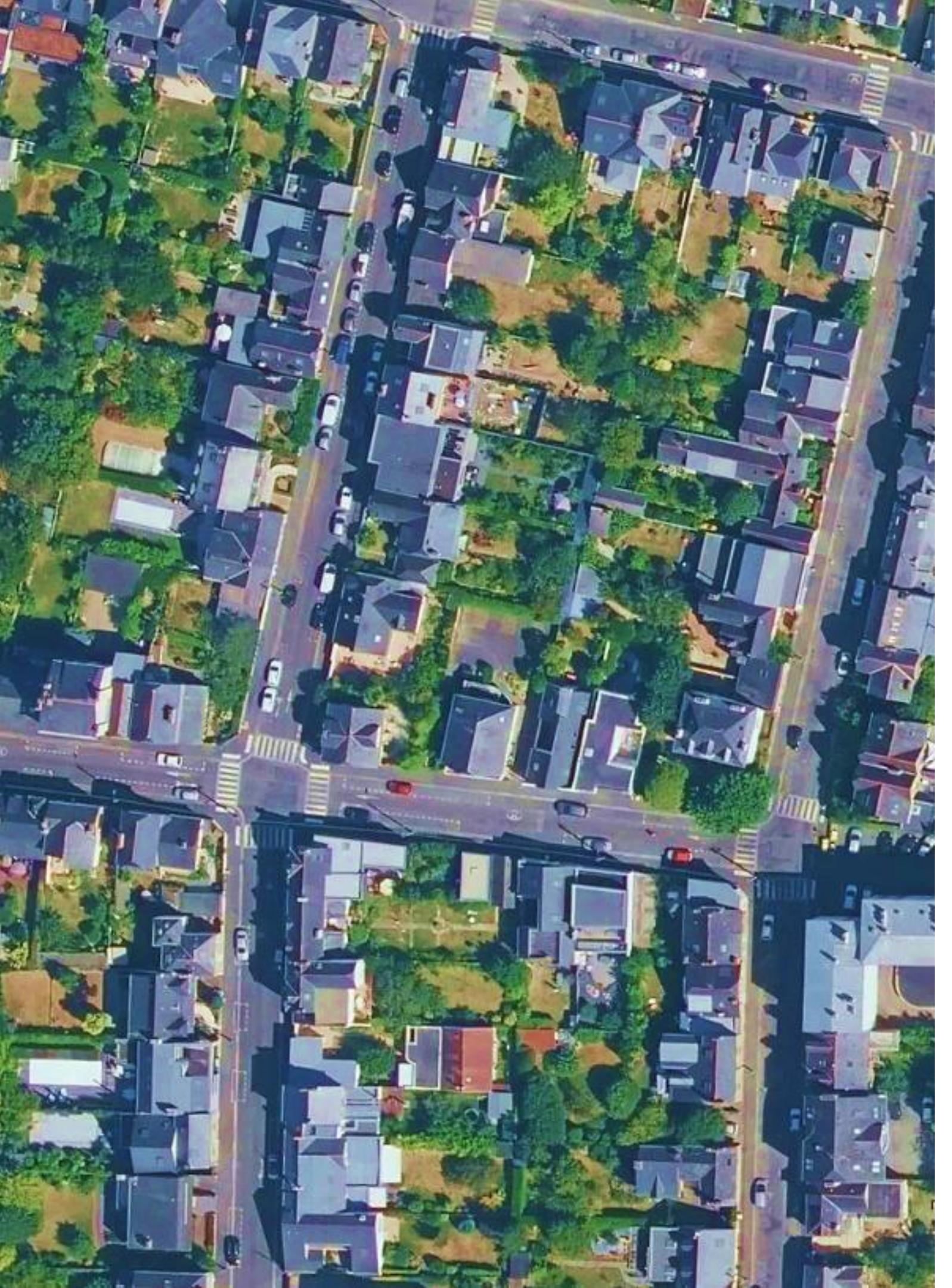
## Loi « climat », la mise en oeuvre



- **Qu'est-ce que l'artificialisation des sols ?**

« Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

« a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites. » (article 194)



## Loi « climat », la mise en oeuvre



### Calcul du ZAN à l'échelle d'un territoire donné :

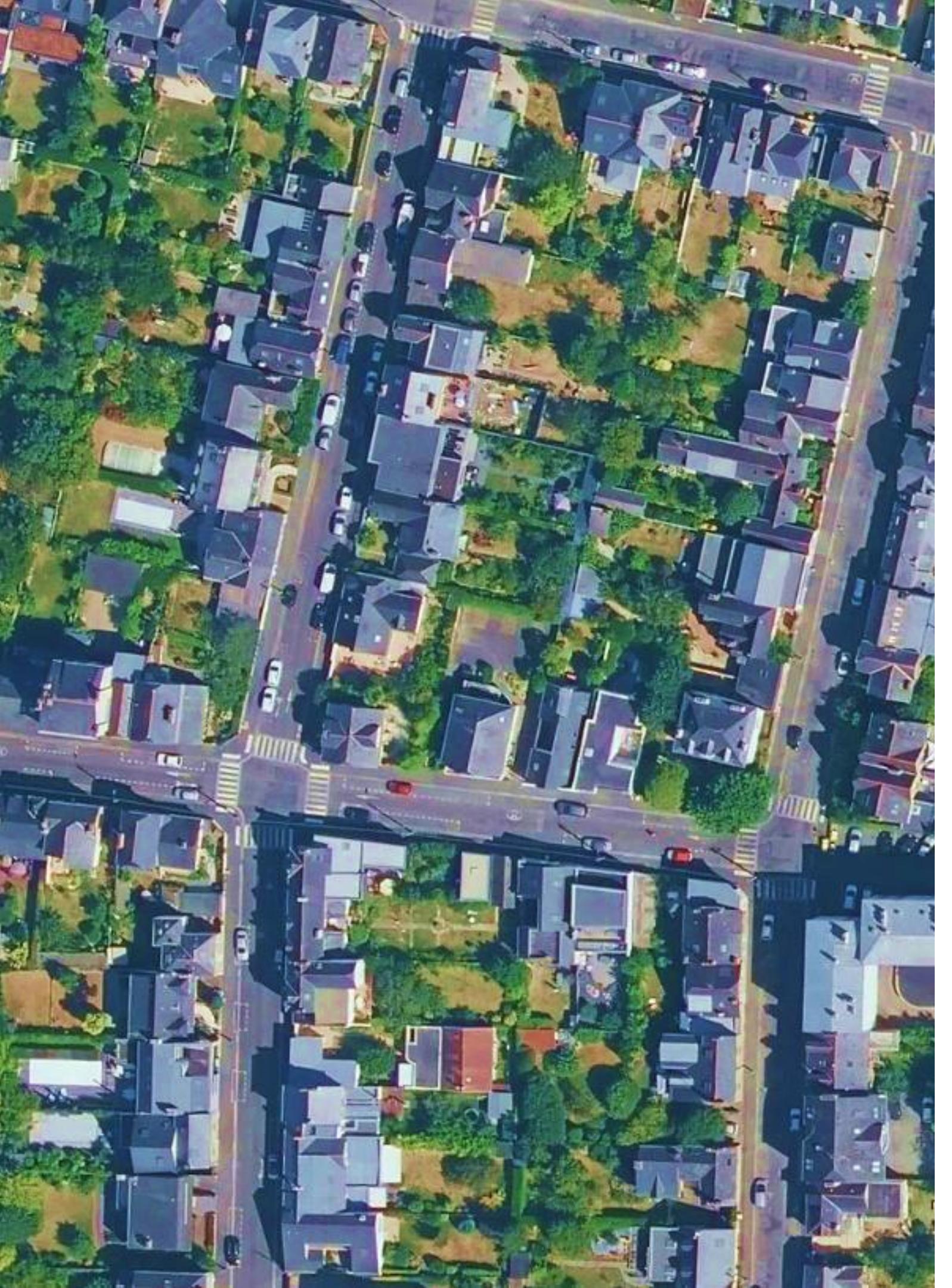
- Le décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols...

« Les surfaces sont classées dans les catégories de la nomenclature annexée au présent article.

Le classement est effectué selon l'occupation effective du sol observée, et non selon les zones ou secteurs délimités par les documents de planification et d'urbanisme.

L'occupation effective est mesurée à l'échelle de polygones dont la surface est définie en fonction de seuils de référence précisés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme selon les standards du Conseil national de l'information géographique.

Le solde entre les surfaces artificialisées et les surfaces désartificialisées est évalué au regard des catégories indiquées dans la nomenclature. »



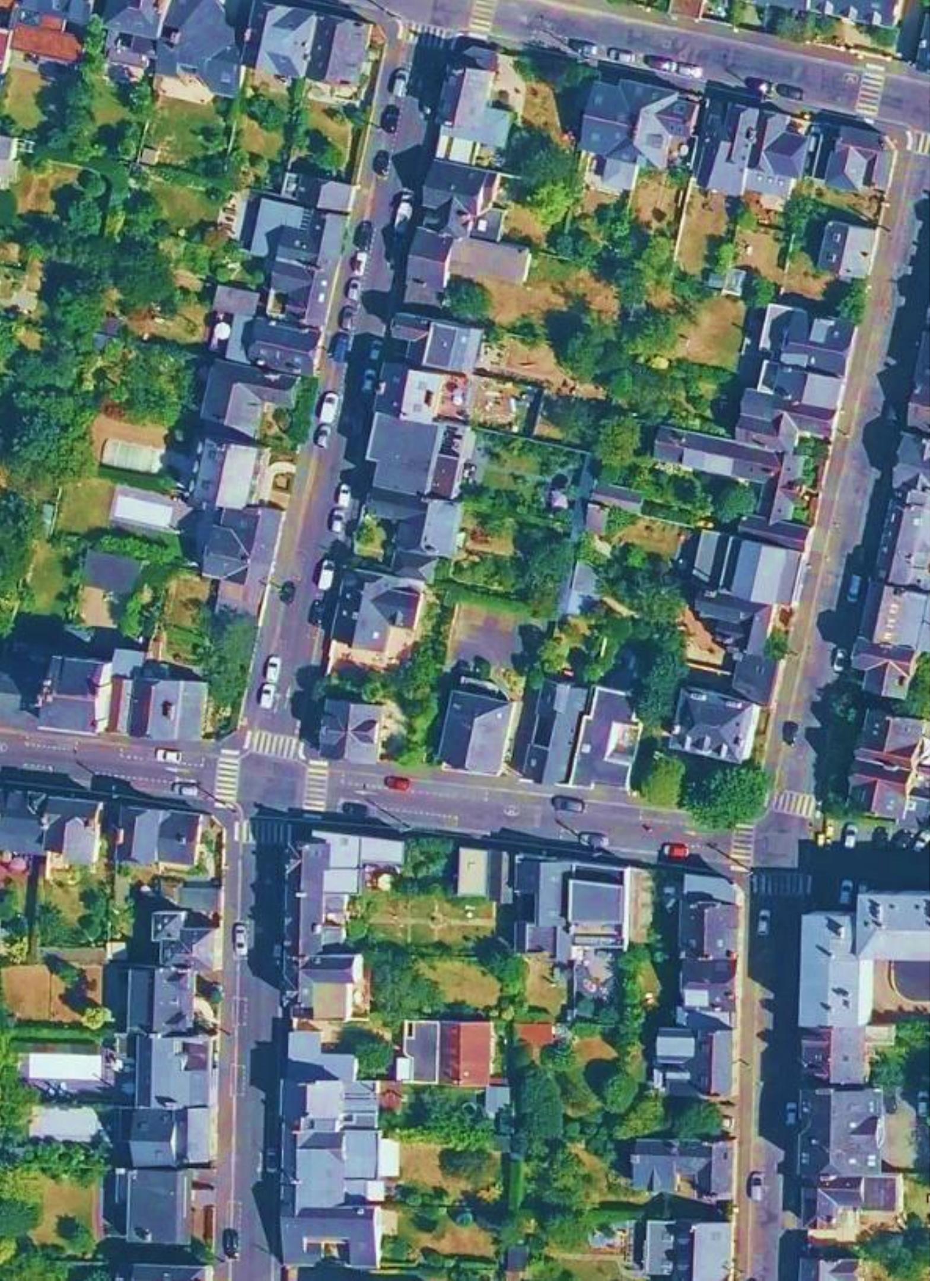
## Loi « climat », la mise en oeuvre



- Le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols...

### « Surfaces artificialisées

- 1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations) – de surface sup ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- 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 (\*\*)**.
- 5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4° , qui sont en chantier ou en état d'abandon.



## Loi « climat », la mise en oeuvre



- Le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols...

### Surfaces NON artificialisées

- 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



## Loi « climat », la mise en oeuvre



**Surfaces consommées**



- Conso
- Non Conso

**Surfaces artificialisées**



- Artif
- Non artif

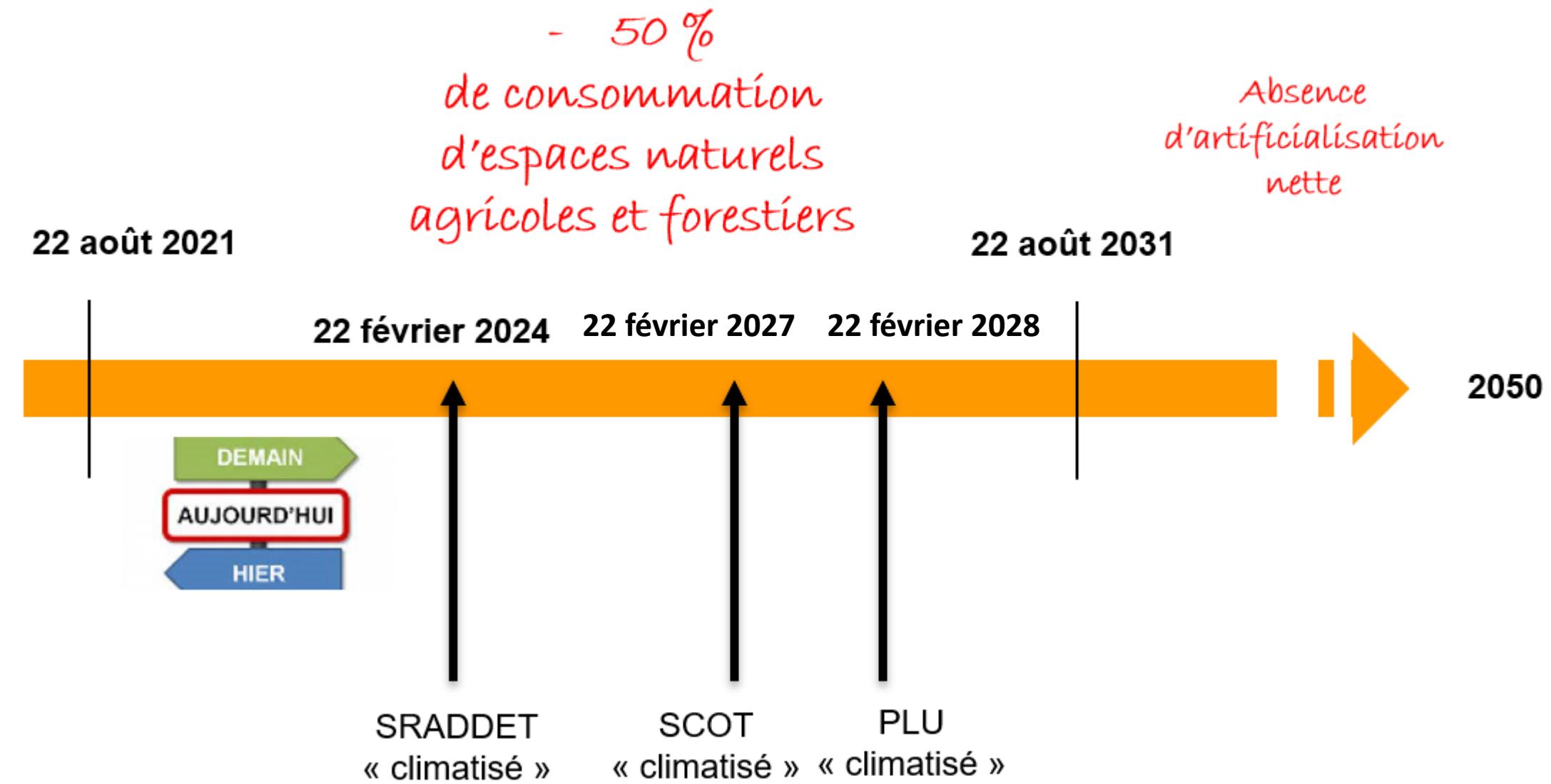
Source : Note de présentation du décret relatif à la définition et la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme

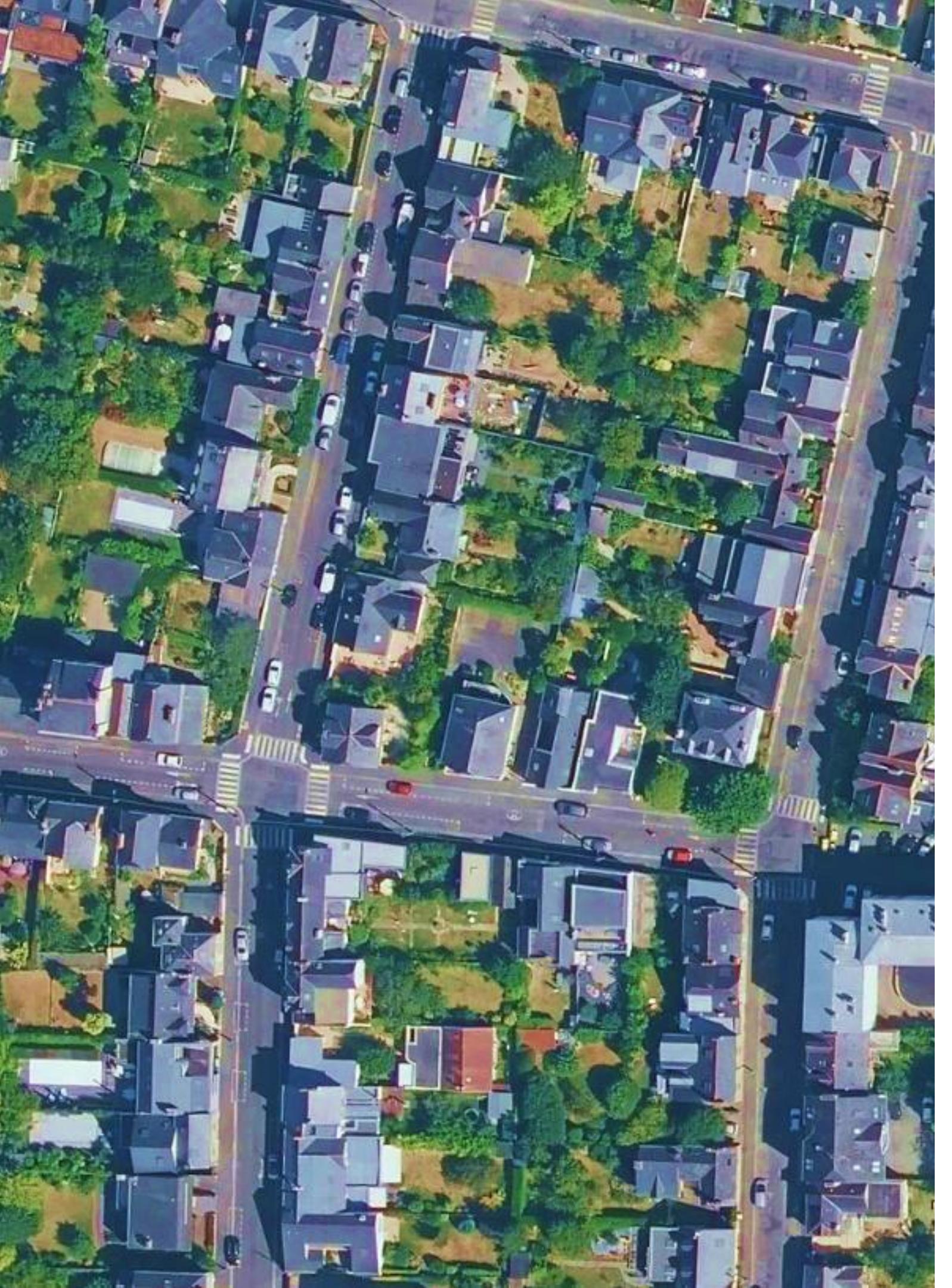


## Loi « climat », la mise en oeuvre



- Les délais





## Loi « climat », la mise en oeuvre



- Les sanctions

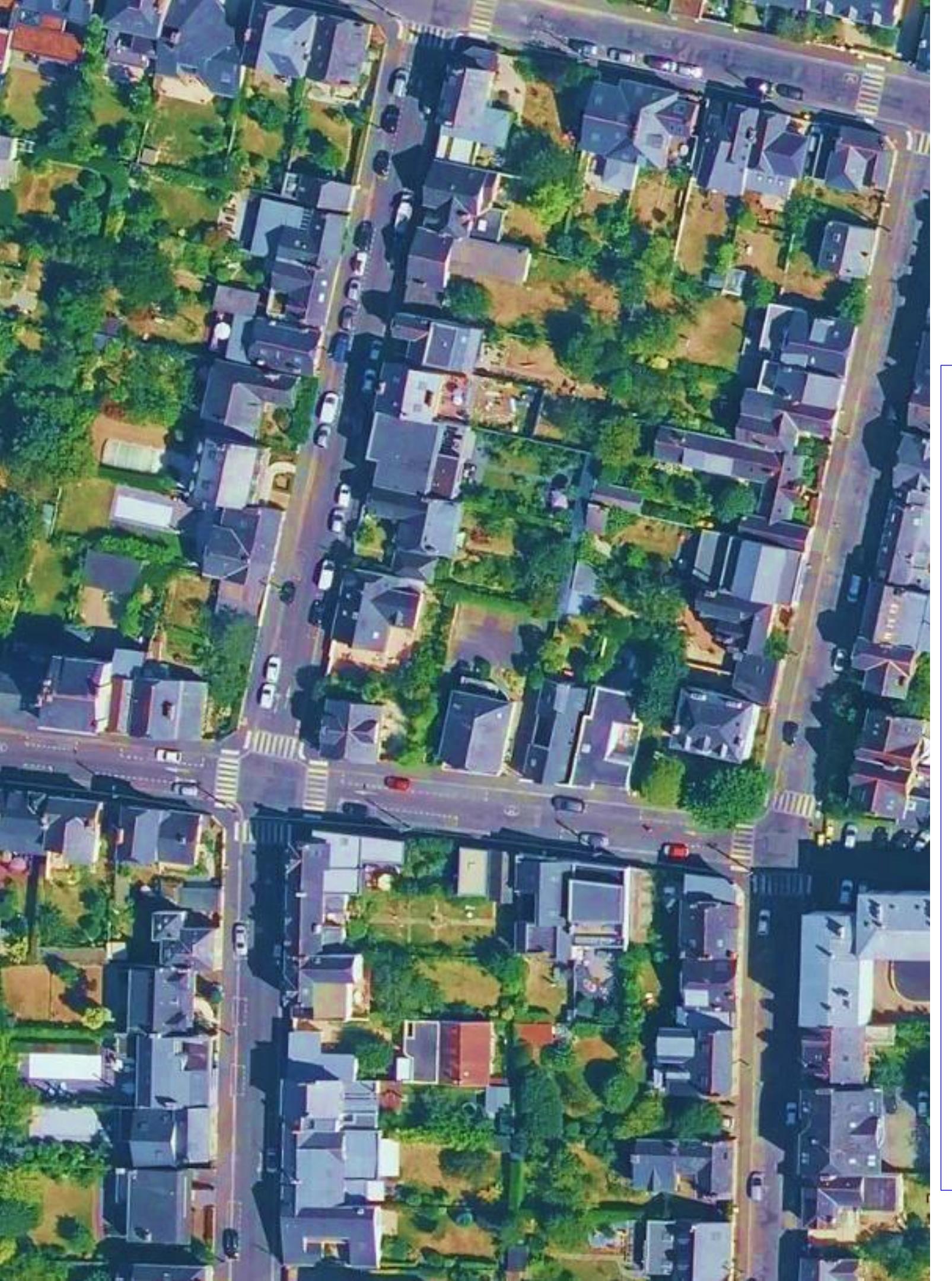
> en l'absence de modification ou de révision du SCOT dans les délais impartis :

- l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 et des zones A et N est suspendue

> en l'absence de modification ou de révision du PLU/carte communale dans les délais impartis :

- aucune autorisation d'urbanisme ne peut être accordée dans une zone à urbaniser du PLU ou un secteur constructible de la carte communale



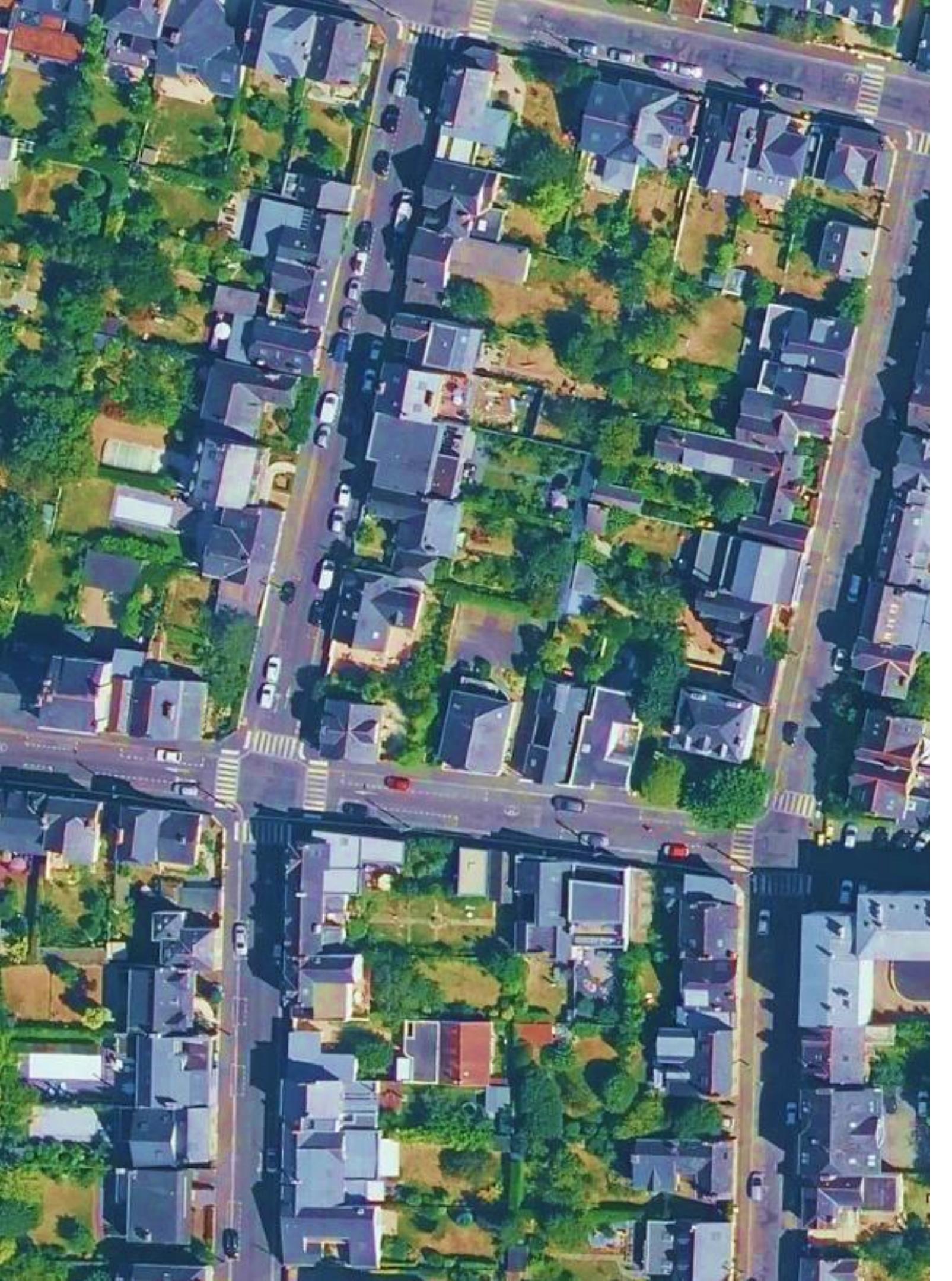


## Loi « climat », la mise en oeuvre



### L'article L.101-2 : le « CCTP » du PLU Climat et résilience a complété cet article

- L'article L.101-2 est l'introduction du **développement durable** dans le code de l'urbanisme, c'est aussi le **« cahier des charges »** que doivent respecter SCoT et PLU
- « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : »
  - L'équilibre entre :
    - Les populations résidant dans **les zones urbaines et rurales** ;
    - Le **renouvellement urbain**, le **développement urbain maîtrisé**, [...], la **revitalisation des centres urbains et ruraux**, la lutte contre l'étalement urbain ;
    - **Une utilisation économe** des espaces **naturels**, la **préservation des espaces** affectés aux activités **agricoles** et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
    - La **sauvegarde des ensembles urbains** et la protection, la conservation et la restauration du **patrimoine culturel**,
    - Les besoins en matière de mobilité.

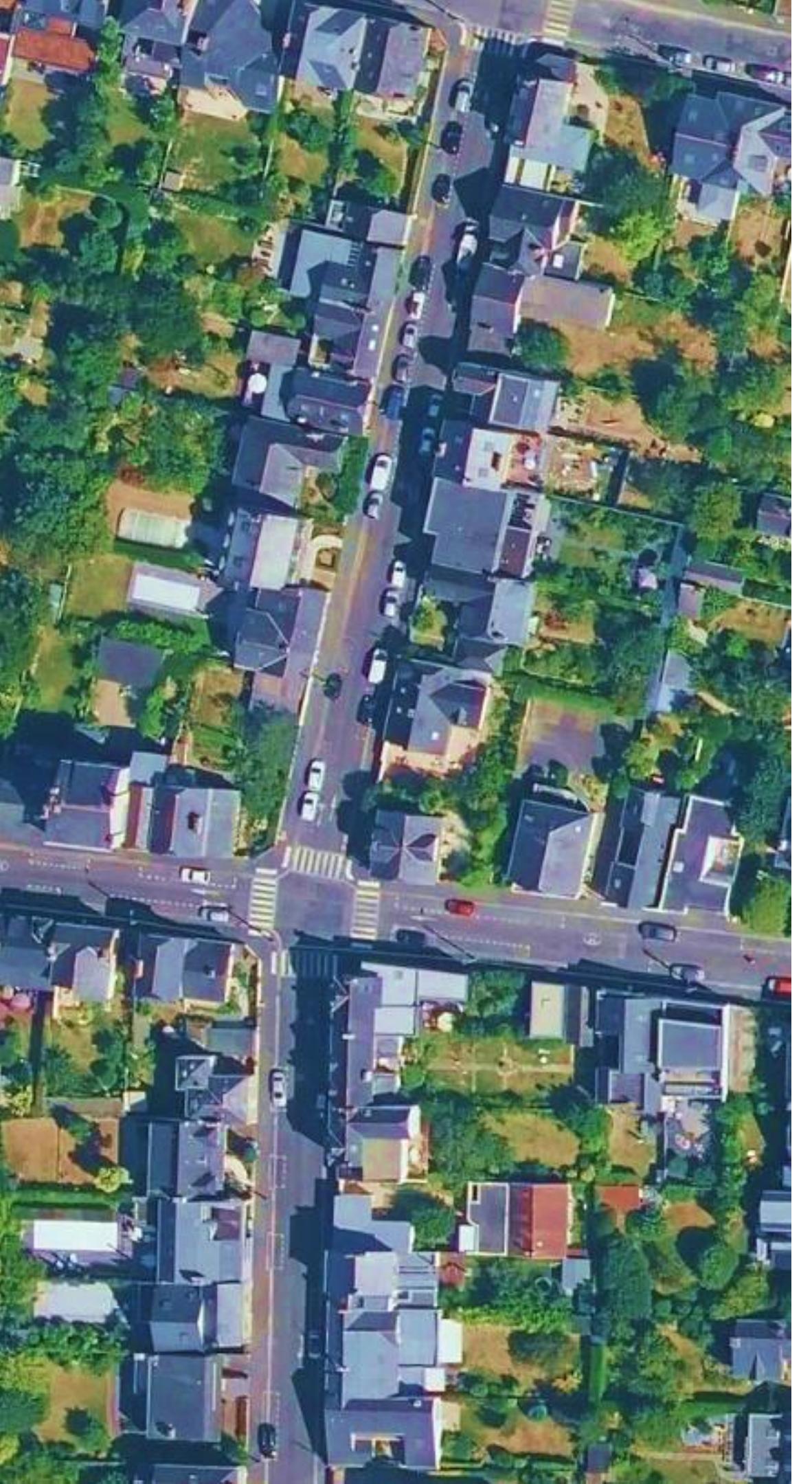


## Loi « climat », la mise en oeuvre



### L'article L.101-2 : le CCTP du PLU

- Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
  - *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
  - *La diversité des fonctions urbaines [...] et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction [...] suffisantes pour la satisfaction [...] des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général [...] en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, [...], de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,*

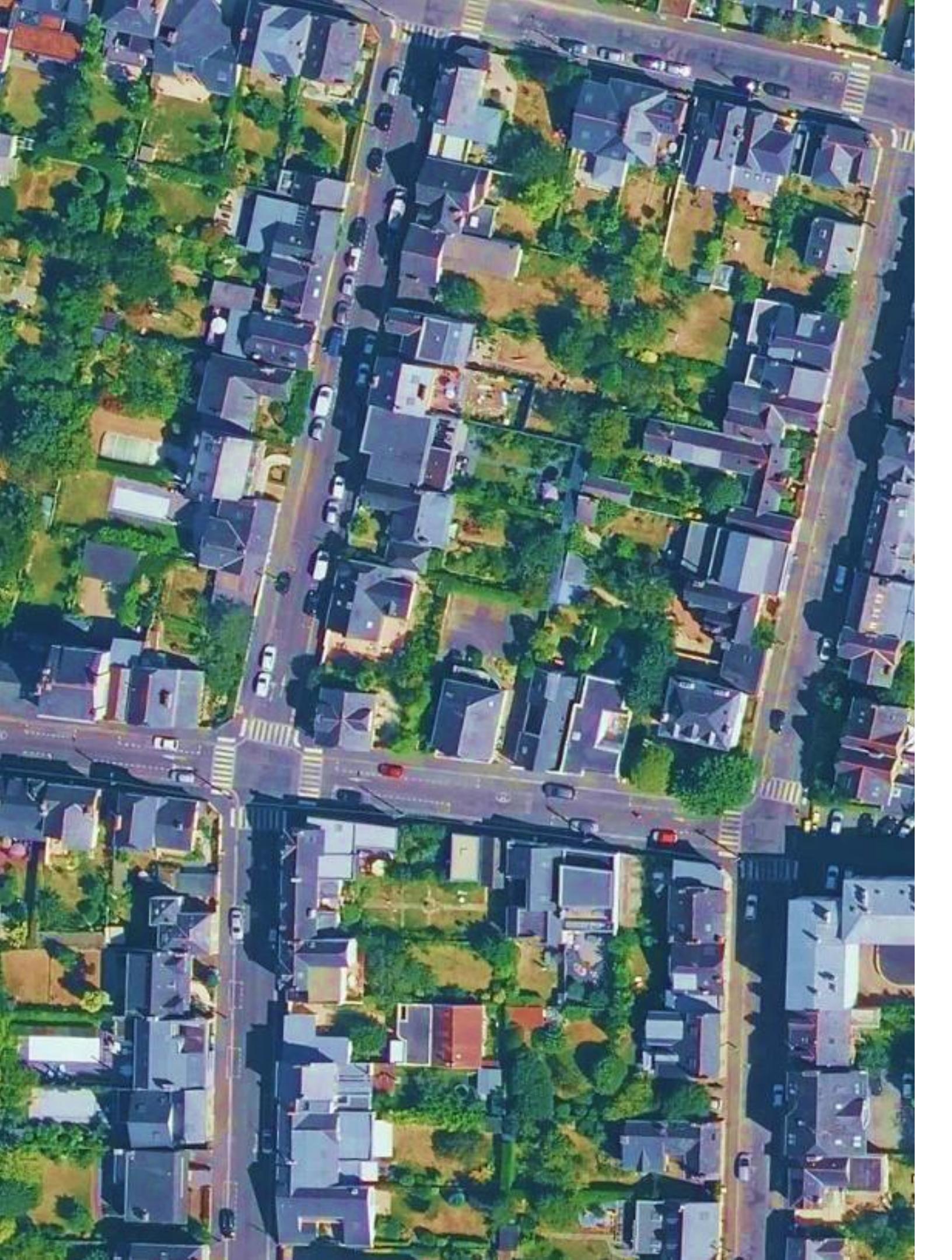


## Loi « climat », la mise en oeuvre



### L'article L.101-2 : le CCTP du PLU

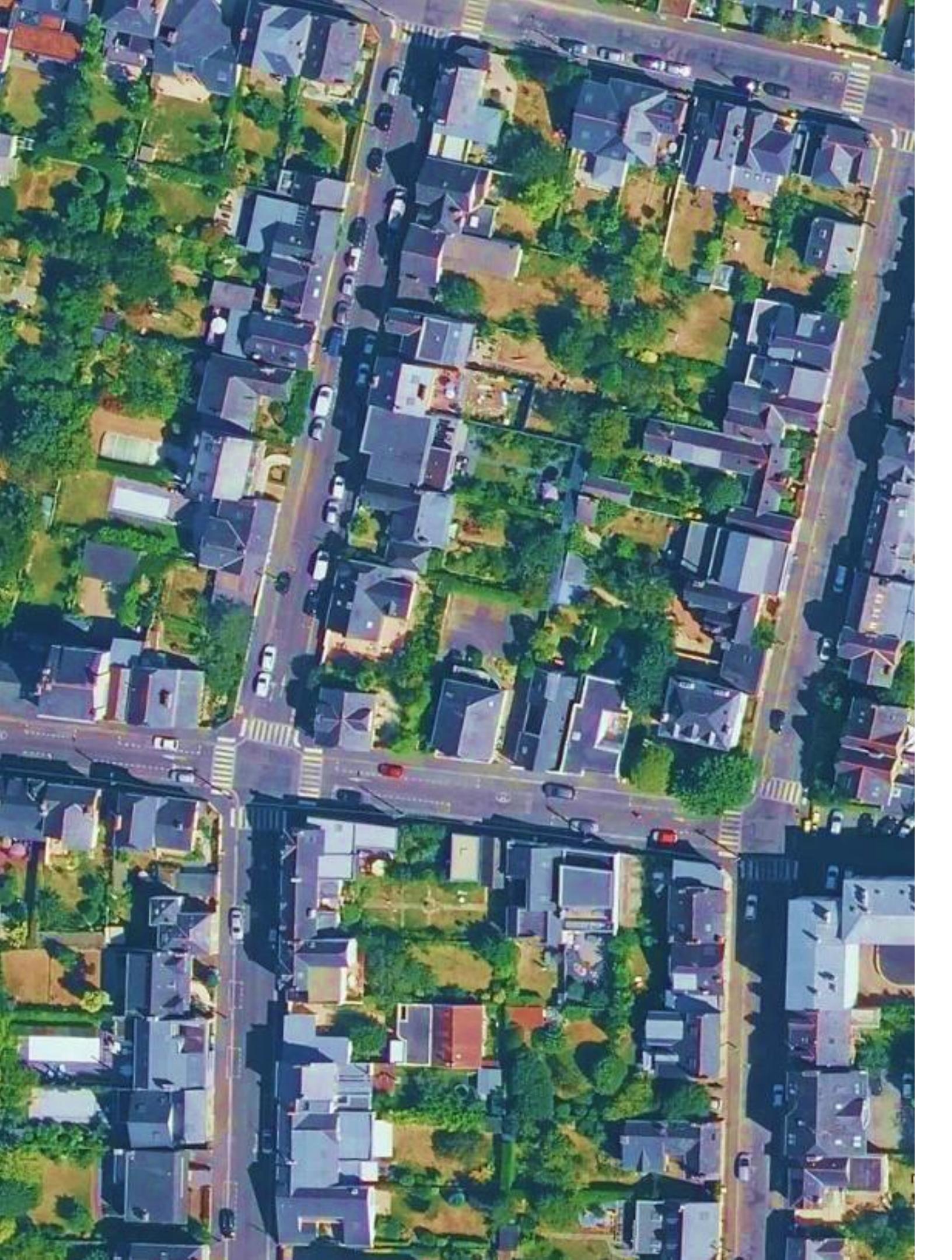
- Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
  - ***La sécurité et la salubrité publiques*** ;
  - ***La prévention des risques naturels, technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature*** ;
  - ***La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, [...], de la biodiversité, [...] ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques*** ;
  - ***La lutte contre le changement climatique [...]*** ;
  - 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, **avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme** ; - Nouveauté Loi Climat et Résilience du 22/08/2021
  - ***La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.***



## Loi « climat », la mise en oeuvre

### Nouvel article L.101-2-1 : créé par la loi Climat du 22/08/2021

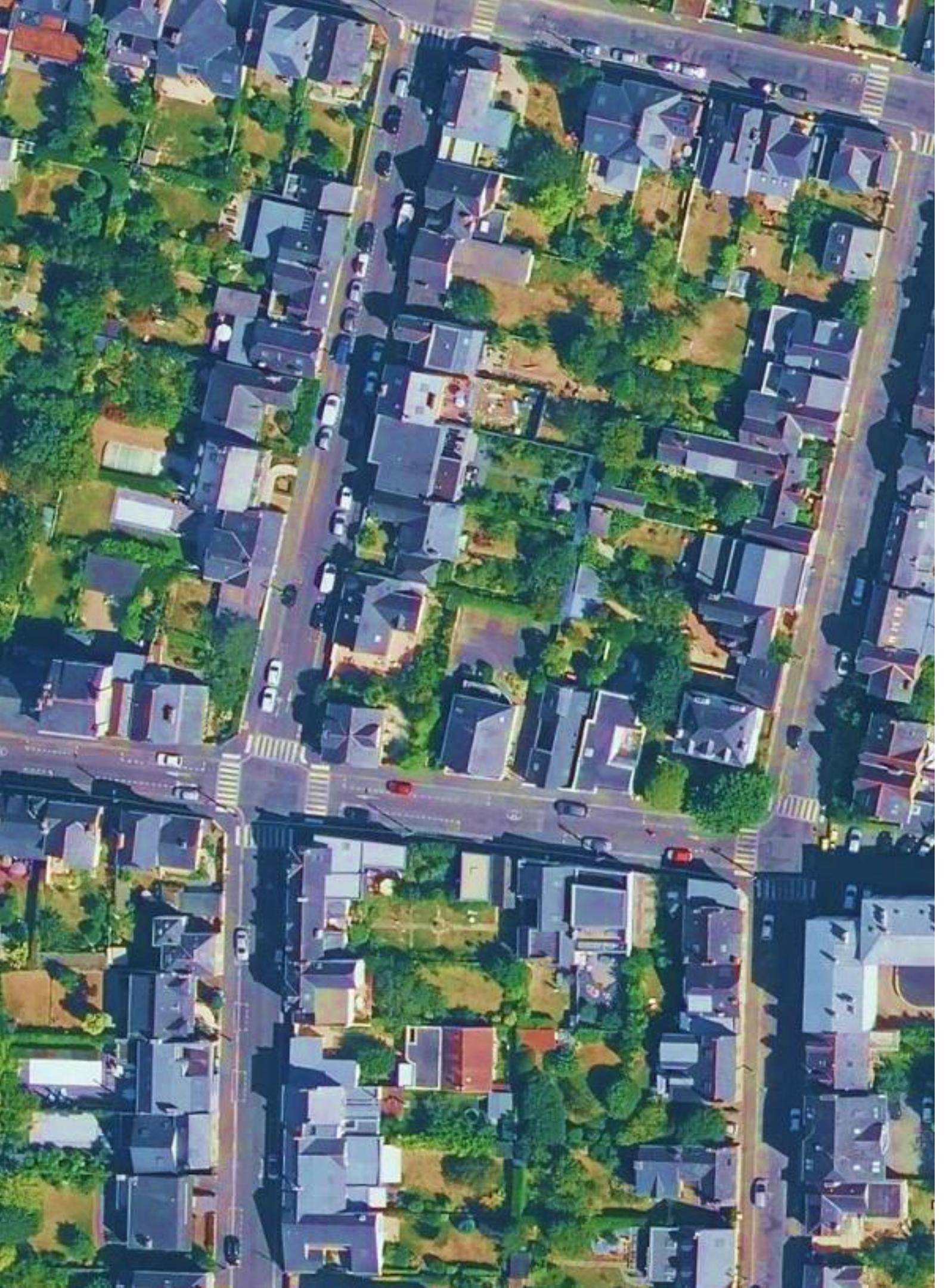
- L'atteinte des objectifs mentionnés au **6° bis** de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :
  - 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
  - 2° Le renouvellement urbain ;
  - 3° **L'optimisation de la densité des espaces urbanisés** ;
  - 4° La qualité urbaine ;
  - 5° **La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville** ;
  - 6° **La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers** ;
  - 7° **La renaturation des sols artificialisés**.
- L'artificialisation 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.
- La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.



## Loi « climat », la mise en oeuvre

### Nouvel article L.101-2-1 : créé par loi Climat du 22/08/2021

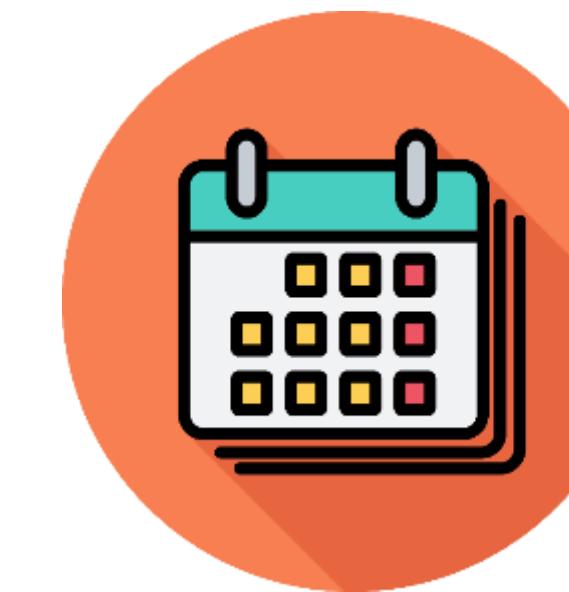
- L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.
- Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :
  - a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
  - b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.
- Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.



## Loi « climat », la mise en oeuvre



- A partir de quand la loi « climat » s'applique-t-elle aux documents d'urbanisme ?
  - > les obligations de réduction de consommation d'espace et de ZAN sont applicables aux documents d'urbanisme dont le projet n'a pas atteint la phase d'arrêt de projet avant le 22 août 2022 (article 194 IV 12)

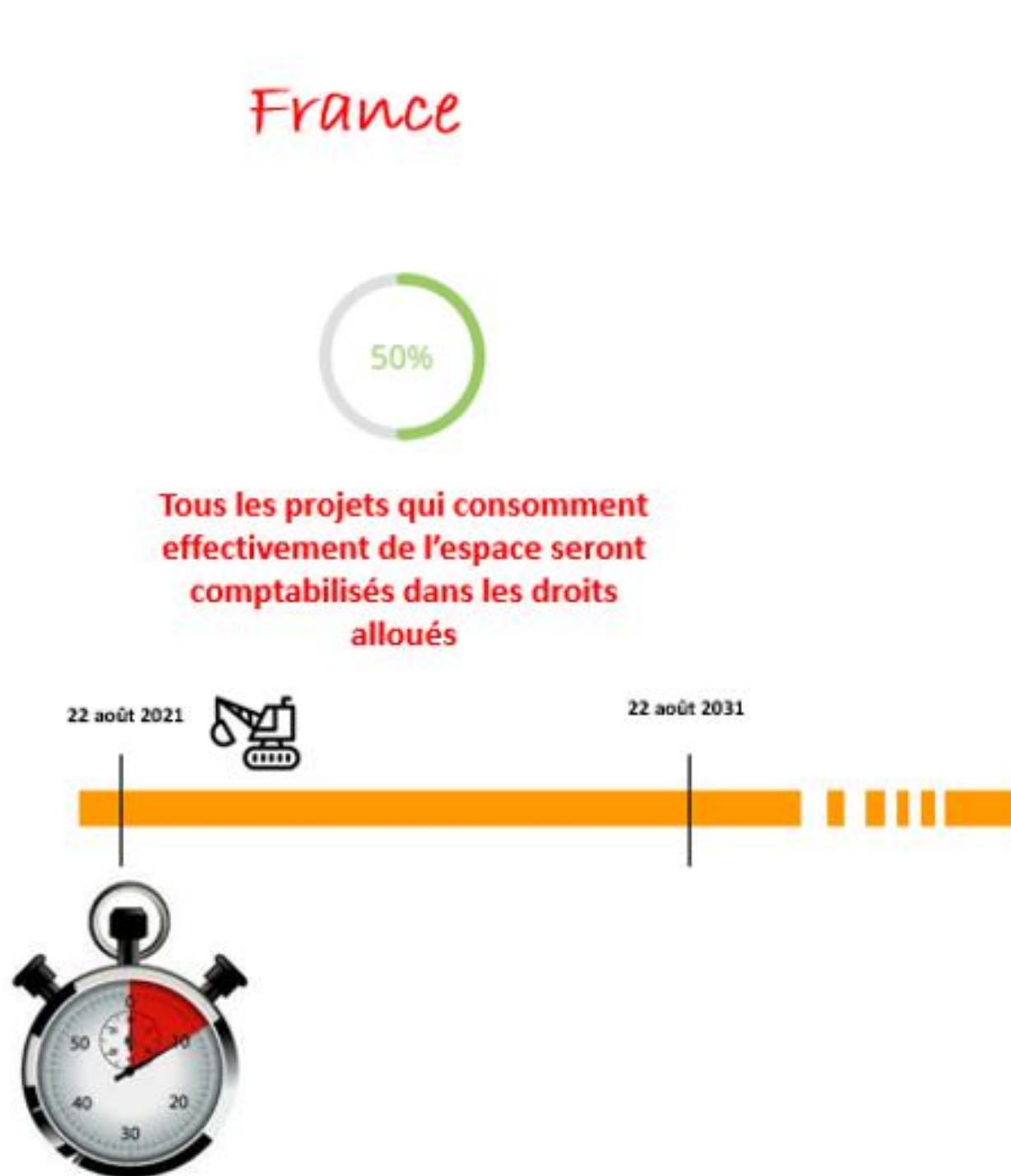


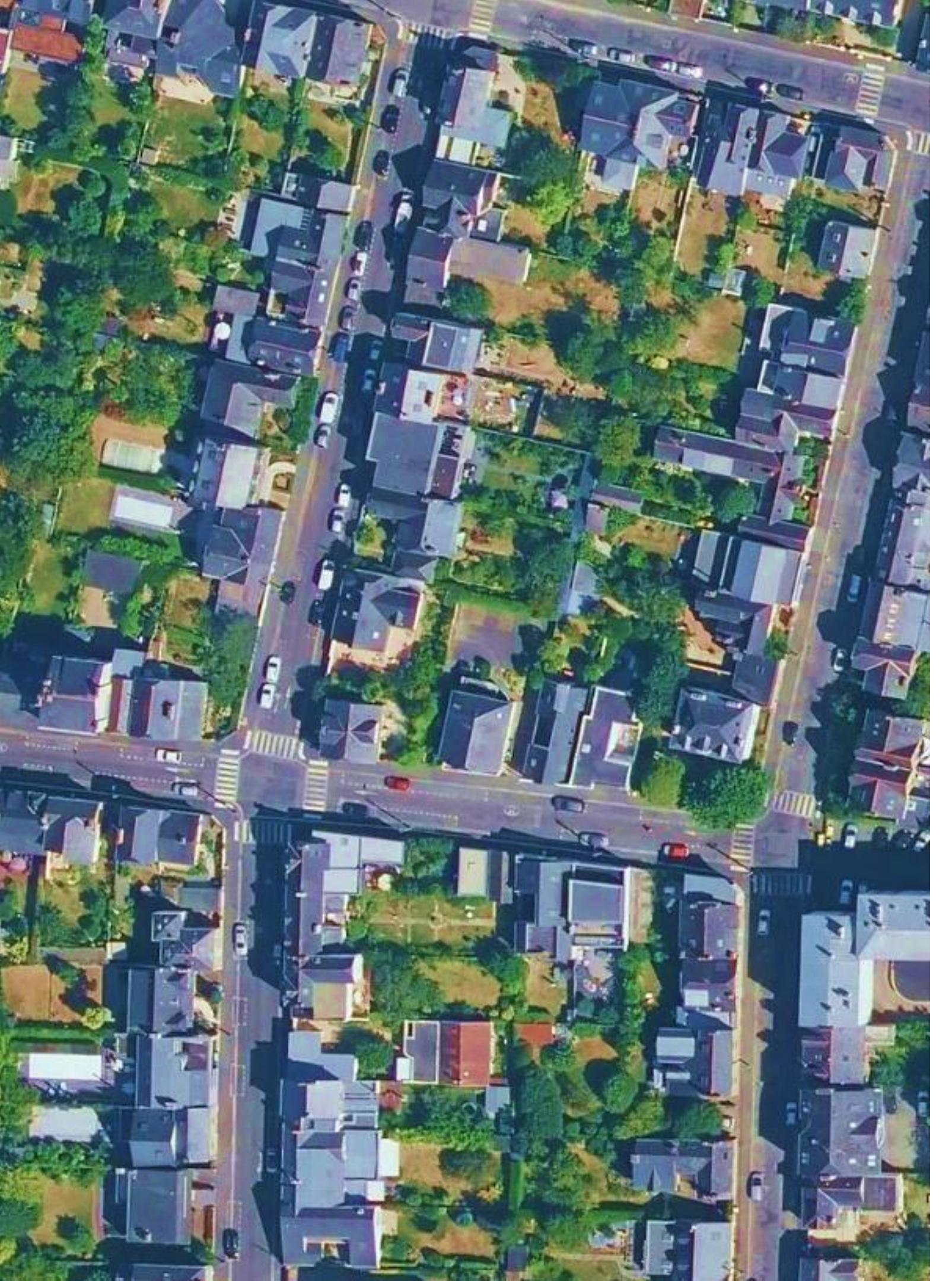


## Loi « climat », la mise en oeuvre



- Quelles sont les incidences des projets réalisés depuis le 22 août 2021 ?





## Loi « climat », la mise en oeuvre



### Résumé de la Loi Climat II (Loi du 20 juillet 2023) :

- > repousse d'1 année l'échéance pour approuver les SRADDET « climatisés »
- > renforce la composition des « conférences des SCOT » pour y améliorer la représentation des élus communaux et des intercommunalités ainsi que des départements
- > prévoit de comptabiliser séparément, au sein d'une « enveloppe nationale », ces grands projets d'envergure nationale ou européenne
- > impose la définition d'une « surface minimale de développement communal », c'est-à-dire d'une enveloppe de droits minimale garantie à chaque commune, qui est de 1 hectare
- > instaure un « sursis à statuer ZAN » afin de faire obstacle au phénomène de « ruée vers le foncier »
- > prévoit que dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) lancée avant la loi, la consommation d'espaces effectifs au sein de la ZAC soit imputée sur la période de son lancement



## Loi « climat », la mise en oeuvre

### Etat des différentes lois sur le sujet du ZAN :

> la "succession" de lois sur le ZAN se limite... à la loi du 20 juillet 2023 qui a modifié la loi du 22 août 2021 !

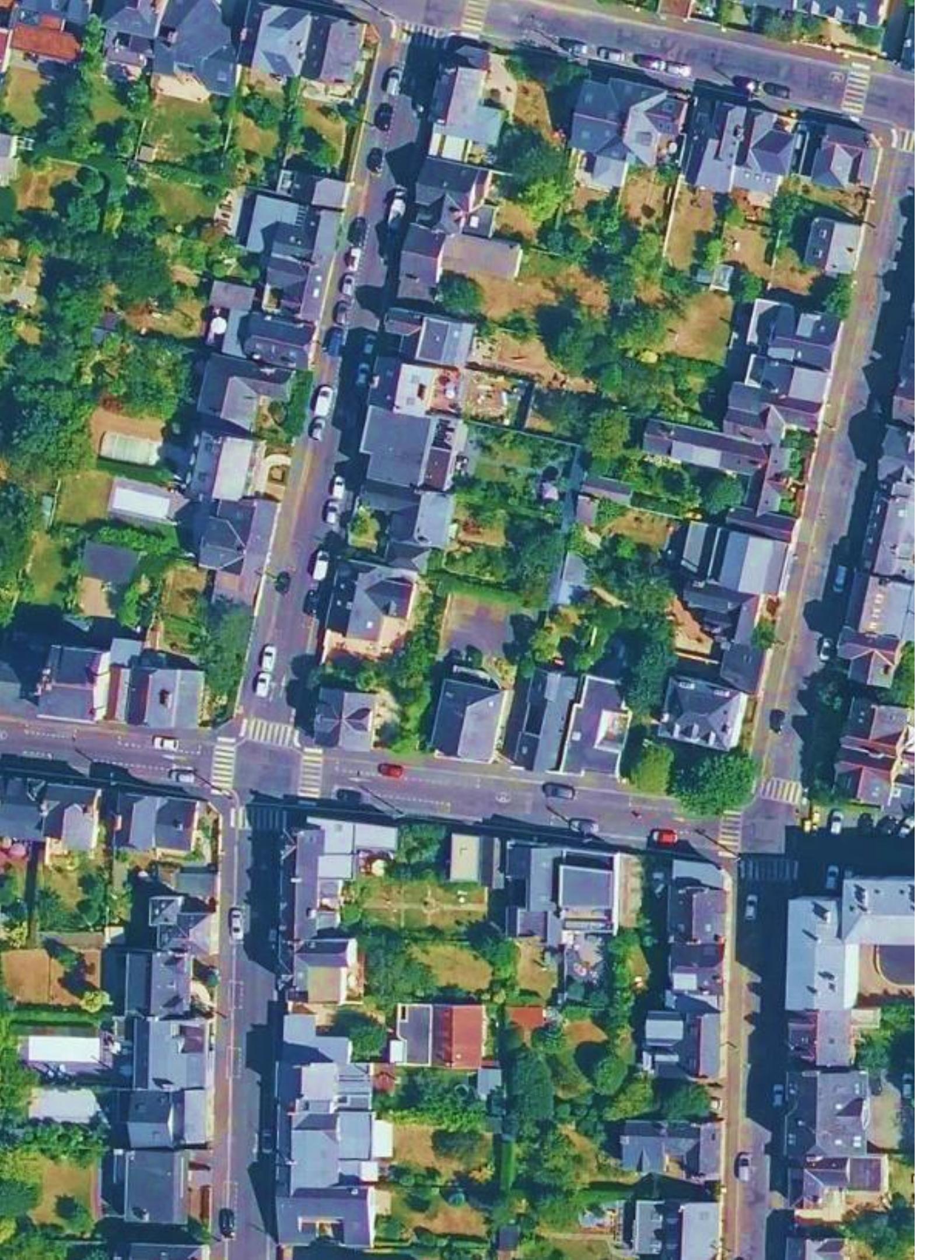
Tout le reste n'est à ce jour que spéculations législatives :

La proposition de loi TRACE adoptée en 1<sup>ère</sup> lecture au Sénat... est en standby prolongé à l'Assemblée : depuis le 19 mars 2025.

En sens parfaitement contraire, la proposition de loi "pour réussir la transition foncière" a été déposée par des députés le 4 juin 2025.

Mais, il n'y a donc pas encore de "succession" de lois... on en reste toujours :

- 1/ à la loi climat du 22 août 2021 et
- 2/ aux corrections apportées par la loi du 20 juillet 2023.



1.

# La Garantie rurale de 1 ha



## Définition de la garantie Rurale

Que ce soit pour un PLU ou pour une carte communale (voire, à son échelle, pour un SCoT), une commune "ne peut être privée" d'une possibilité de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'un hectare sur la période du 22 août 2021 au 21 août 2031 signifie que, si elle avait des "besoins" justifiés à hauteur de 1,5 ha et que le SCoT par exemple (ou le SRADDET) ne lui "allouerait" que 0,50 ha, elle pourrait "exiger" qu'on lui attribue au moins 1 ha.

Loi du 22-08-2021 modifiée par la loi du 20-07-2023 - Art. 194 – 3°bis du III

---

## La garantie Rurale dans la pratique

Mais, en application de l'article L.101-2 du C.U., cela signifie très clairement qu'une commune qui "revendique" cet hectare soi-disant "garanti" doit être en mesure de démontrer les besoins qu'il lui s'agit de satisfaire... et ces besoins ne sauraient reposer uniquement sur des "ambitions démographiques" notamment.

Il faut en effet avoir en tête que l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme qui définit les objectifs des politiques d'aménagement et d'urbanisme des collectivités publiques s'impose lors de l'élaboration (et de l'évolution) de tout document d'urbanisme.

Cet article impose notamment un développement urbain et rural "maîtrisé", l'utilisation "économe" des espaces naturels, la "préservation" des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la "protection" des sites, des milieux et paysages naturels, la "lutte contre l'artificialisation des sols"...

---

## La garantie Rurale dans la pratique

C'est bien cet article -et non pas le « ZAN » mis en exergue par la loi climat- qui permet aux tribunaux administratifs d'annuler PLU et SCoT en raison d'une consommation foncière excessive, au regard, souvent, de "besoins" surestimés !

L'annulation du PLU métropolitain de Toulouse avait été l'une première décision significative, mais elle a été suivie par de (trop) nombreuses autres annulations de PLU et de SCoT

Donc, même si la loi de juillet 2023 a "garantit" qu'aucune commune ne pourrait être privée, par la mise en œuvre des obligations résultant de la loi climat d'août 2021, d'un potentiel d'extension urbaine de 1 ha, encore faut-il qu'elle démontre que cet hectare "garanti" correspond à un besoin "plausible" !

**... et que, depuis le 22 août 2021, elle n'ait pas déjà "consommé" cet hectare "garanti" !**

Il est tout à fait inexact de considérer qu'il y aurait, sur les 112 500 hectares à l'échelle nationale admis en extension, 35 000 hectares "réservés" à l'hectare d'extension "garanti" à chacune des 35 000 communes françaises !

---

2.

# Les Enjeux



## 1. Introduction

# Les Enjeux

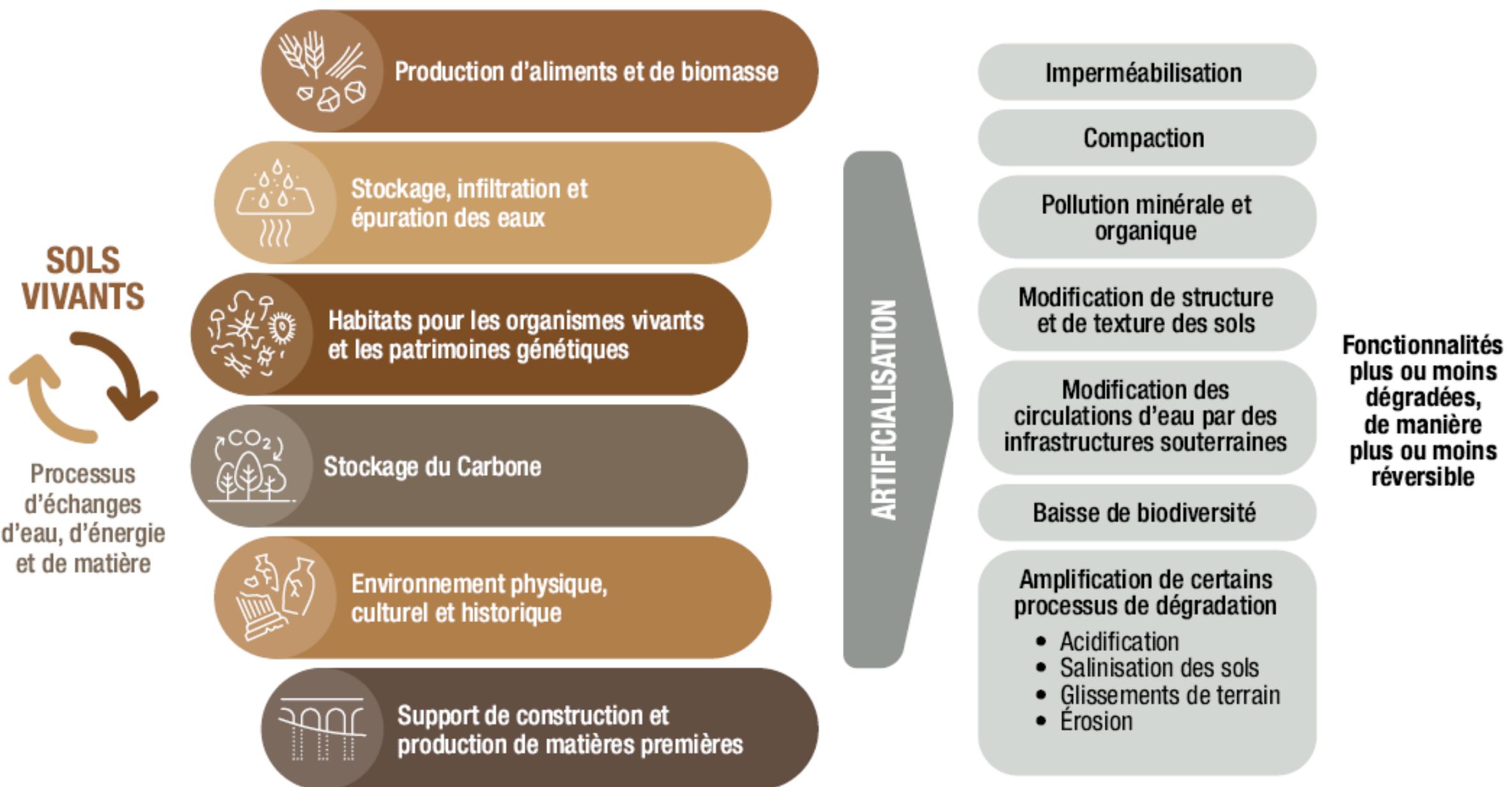
## Conséquences de l'étalement urbain :

- **Consommation excessive de foncier** : l'étalement urbain engendre une urbanisation rapide de terres auparavant naturelles ou agricoles, réduisant ainsi les espaces disponibles pour l'agriculture, les forêts et la biodiversité.
- **Fragilisation des écosystèmes** : La perte d'espaces naturels et agricoles perturbe les habitats et la biodiversité locale, ce qui contribue à une érosion de la faune et de la flore.
- **Augmentation de la dépendance à la voiture** : Les zones périphériques, souvent mal desservies par les transports en commun, augmentent la dépendance à la voiture, ce qui génère des émissions de gaz à effet de serre et un besoin accru d'infrastructures de transport.
- **Coûts d'infrastructures** : L'étalement nécessite des investissements élevés en infrastructures (routes, écoles, réseaux d'eau, d'assainissement) pour desservir des zones de plus en plus éloignées du centre.

## 1. Introduction

# Les Enjeux

En 2020, plus de 20 000 Ha d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) transformés et artificialisés dont 2/3 pour du logement.



Conséquences de l'artificialisation sur les fonctionnalités des sols (source : auteurs d'après Réseau National des Aménageurs, 2020)

### 1. Introduction

## Les Enjeux

Il faut donc réduire la consommation d'ENAF, cela passe par une trajectoire ZAN à horizon 2050 pour chaque territoire et ainsi introduire dans les SCOT et les PLU(i) un objectif de réduction de la consommation des ENAF.

Cela passe également par la renaturation des sols déjà artificialisés.

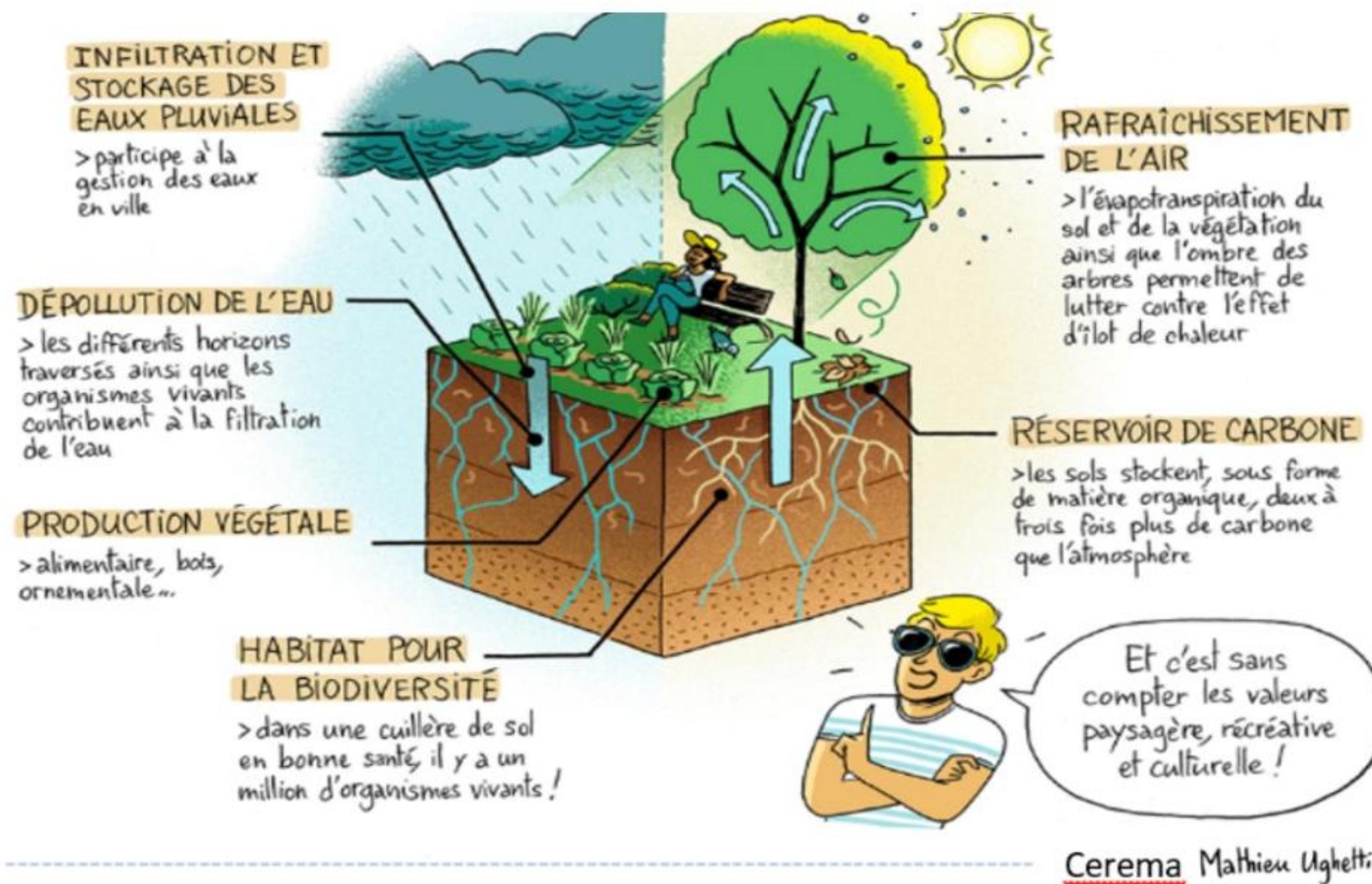
Ceux-ci ayant des fonctions liées aux écosystèmes tels que les substrats et la biodiversité qui s'y développent.

Le sol joue un rôle crucial dans les cycles écologiques, en fournissant des **nutriments aux plantes, en filtrant l'eau, et en soutenant une large diversité d'organismes vivants.**

1. Introduction

## Les Enjeux

### Les supers pouvoirs des sols



## 1. Introduction

### Les Enjeux

L'article L101-2-1 du code de l'urbanisme mentionne notamment :

« ... La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé ... »

Dans le code les mots renaturation et désartificialisation sont donc synonymes.

Malgré tout, les concepts semblent légèrement différents.

## 1. Introduction

### Les Enjeux



Schéma issu du carnet hors-série de mars 2022 de l'agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle

## 1. Introduction

### Les Enjeux

#### Stratégies de sobriété foncière :

**Densification urbaine** : L'urbanisation doit se concentrer sur les zones déjà urbanisées, notamment par la construction de **logements en hauteur** ou par la reconversion de **friches** (quelque soit leur nature) en nouveaux quartiers résidentiels ou commerces. Cela permet de limiter l'extension des villes.

**Réutilisation des terrains existants** : Réhabiliter les bâtiments existants, rénover les infrastructures vieillissantes ou transformer des espaces sous-utilisés en espaces productifs ou résidentiels.

**Urbanisme à haute qualité environnementale** : Développer des **quartiers écologiques**, avec des espaces verts, une gestion efficace de l'eau, de l'énergie et des déchets, et des transports en commun de qualité, afin de réduire l'empreinte écologique des nouvelles constructions.

**Protection des sols agricoles et naturels** : Mettre en place des politiques publiques visant à limiter la conversion de terres agricoles ou naturelles en zones urbaines, par exemple en établissant des **zones agricoles protégées** ou en encourageant des pratiques comme **l'agriculture urbaine**.

## 1. Introduction

# Les Enjeux



Source : CEREMA

### 3.

Les actions possibles en faveur de la sobriété foncière :

- Densifier les quartiers pavillonnaires
- Réhabiliter les friches

3a

Densification douce / raisonnée des quartiers pavillonnaires et coeurs d'îlot

---

## 2. Densification douce / raisonnée des cœurs d'îlot

### La démarche à adopter – Contrainte intrinsèque

L'une des contraintes à la densification raisonnée des tissus pavillonnaires est intrinsèque à la division parcellaire et à son objet.

En effet, cette dernière ne concerne généralement qu'une seule des unités foncières du quartier pavillonnaire dans laquelle elle s'insère.

Le pétitionnaire de cette division ne vise qu'un objectif individuel : créer un nouveau lot à bâtir.

Dans la plupart des cas, la division est susceptible d'avoir un impact sur l'ensemble du quartier et dans tous les cas, à moyen terme, le cumul de plusieurs divisions parcellaires aura inévitablement un impact sur le quartier.

## La démarche à adopter – Impacts sur le quartier

Cet impact sera multiple :

- transformation du paysage urbain,
- perturbation des formes architecturales en place,
- réduction des espaces verts,
- multiplication des accès,
- besoins supplémentaires de stationnement,
- augmentation des mitoyennetés et des fronts bâtis,
- augmentation des besoins en équipements publics.

La division parcellaire n'est appréhendée qu'à l'échelle d'un seul terrain alors qu'il y aurait lieu, lorsque celle-ci intervient au sein d'un tissu pavillonnaire existant, de réfléchir à la densification globale de l'ensemble du quartier potentiellement impacté.

## 2. Densification douce / raisonnée des cœurs d'îlot

### La démarche à adopter - Une proposition des ANSF 2024

L'un des principaux leviers sur lequel les activités quotidiennes des Géomètres-Experts sont susceptibles d'agir pour participer à l'objectif ZAN est la **densification des quartiers pavillonnaires**, notamment à l'occasion des divisions parcellaires.

L'OGE, suite aux assises nationale de la sobriété foncière, **propose une méthode** à mettre en œuvre par le Géomètre-Expert, lorsqu'il accompagne, pour une division foncière au sein d'un tissu pavillonnaire, les acteurs de l'aménagement, en l'incitant à **raisonner au-delà de la seule parcelle divisée**.

## 2. Densification douce / raisonnée des cœurs d'îlot

### La démarche à adopter - Une proposition des ANSF 2024

Pour que la démarche soit efficace, un nouvel outil est nécessaire afin de promouvoir une densification douce (ou raisonnée) du tissu pavillonnaire existant, plutôt que condamner cette densification par des moyens inadaptés, comme trop souvent observé.

Une orientation d'aménagement et de programmation dédiée aux opérations de transformation urbaine.

## 2. Densification douce / raisonnée des cœurs d'îlot

**La démarche proposer par l 'OGE vient d'être traduite dans la loi de simplification de l'urbanisme du 27-11-2025**

**Opération de transformation urbaine.** L'article 17 prévoit la création **d'une nouvelle catégorie d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée aux opérations de transformation urbaine** (L.151-7-3 CU) et facilite la modification des documents de lotissement en abaissant les majorités de colotis requises (L.442-11). Un nouvel outil d'aménagement, **l'opération de transformation urbaine (OTU), aura vocation à être mise en oeuvre dans les zones pavillonnaires et zones d'activité économique couvertes par les nouvelles OAP** pour favoriser l'évolution ou la requalification du bâti existant et l'optimisation de l'utilisation de l'espace. Ces OTU seront créées après concertation par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de document d'urbanisme, fixant le périmètre, les objectifs et la durée de l'opération, ainsi que le programme prévisionnel des actions à réaliser, une estimation du coût de l'opération, et les conditions de financement de l'opération (L.315-1 CU).

## 2. Densification douce / raisonnée des cœurs d'îlot

### La démarche à adopter - Une proposition des ANSF 2024

L'OGE propose de passer d'un processus de **densification spontanée et diffuse** à un processus de **densification maîtrisée, raisonnée et acceptée** du tissu urbain constitué, à l'aide d'un outil et d'une approche méthodologique qui empêchent une densification spontanée de l'habitat individuel pavillonnaire.

La démarche consiste en une **étude pré-opérationnelle** de densification douce **préalable à une modification ou révision du PLU** afin de mettre en cohérence les futures divisions parcellaires et améliorer la qualité de la densité future du quartier.

**L'idée étant de concevoir des projets urbains à l'échelle du quartier en dépassant l'échelle de la parcelle (Haute qualité des divisions parcellaires).**

## 2. Densification douce / raisonnée des cœurs d'îlot

### La démarche à adopter – Pédagogie et concertation

Seule une densification étudiée en concertation avec les voisins et la collectivité, qui prend en compte **le paysage urbain**, les **formes urbaines** en place, l'**architecture locale**, qui gère de façon rationnelle **les accès nouveaux** rendus nécessaires et les implantations des futurs bâtiments aura le plus de chances d'être comprise et donc acceptée.

Celle-ci doit aussi **anticiper le renforcement nécessaire des réseaux, des équipements publics, des espaces verts**, afin de ne pas entraîner une « sous-qualification » du quartier en termes d'usages et de qualité de vie.

## 2. Densification douce / raisonnée des cœurs d'îlot

### La démarche à adopter

L'intention générale de la méthode proposée est de densifier tout en préservant le cadre de vie d'une façon la plus rationnelle possible et la plus adaptée aux intérêts de tous .

L'objectif ZAN ne sera atteignable que si les conditions de densification sont acceptées par chacun.

## 2. Densification douce / raisonnée des cœurs d'îlot

### La démarche à adopter

Ce nouvel outil réglementaire, l'OAP « de transformation urbaine » est tout à fait mobilisable dans des quartiers pavillonnaires existants.

En mettant en cohérence l'impact de divisions parcellaires existantes et futures entre elles, il aura ainsi pour vertu de porter dans le règlement du PLU les orientations de densification dégagées et attendues à l'issue de cette étude de densification.

Etude financièrement prise en charge par la collectivité, mais qui pourrait en répercuter le coût sur les propriétaires « densificateurs » par l'intermédiaire d'une **Taxe d'Aménagement majorée ou d'un Projet Urbain Partenarial** mise en place sur le quartier à l'issue de sa validation

3b

## Réhabiliter les friches urbaines



### 3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Qu'est-ce qu'une friche urbaine ?

Le mot friche commence initialement par une « **terre non cultivée** », terme qui relève du vocabulaire agricole dans le langage courant.

Il conserve une connotation négative, étant associé à des périodes au cours desquelles l'agriculteur n'avait pas l'utilité de son champ ou laissait la terre se reposer.

Aujourd'hui, ce mot, s'il conserve son sens premier, s'inscrit dans une acceptation plus large : « **surface laissée à l'abandon, non encore construite ou supportant des constructions insalubres, en milieu urbain** » (Saffache, 2005).

Il intègre ainsi des espaces marqués par l'homme. L'évolution sémantique a donc permis le développement d'un sens figuré lié à l'abandon d'une activité puis, par logique d'assimilation, de l'expression « **friches industrielles** » (ibid.).

Depuis la fin du XXème siècle, le vocabulaire des géographes s'est également enrichi de l'expression de « **friches urbaines** » désignant les « **terrains laissés à l'abandon en milieu urbain, en attendant un réemploi hypothétique** » (Dorier-Apprill, 2001 : 36).

### 3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Qu'est-ce qu'une friche urbaine ?

Ainsi, une **friche urbaine** est un terrain laissé à l'abandon au sein d'une zone urbaine, souvent en raison de la cessation d'activités industrielles, commerciales ou résidentielles. Ces espaces peuvent être caractérisés par la présence de bâtiments délabrés, de végétation spontanée, ou simplement de sols nus.

Les friches urbaines posent souvent des **défis**, mais elles représentent aussi des **opportunités pour le renouvellement urbain**, comme la création de parcs, de logements, ou de nouveaux équipements publics. Elles sont au cœur des enjeux d'aménagement et de développement durable dans les villes.

3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Qu'est-ce qu'une friche urbaine ?



### 3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Qu'est-ce qu'une friche urbaine ?

### Origines des friches urbaines

Elles peuvent résulter de plusieurs phénomènes, notamment :

- **Désindustrialisation** : Fermeture d'usines ou de sites de production
- **Mutation économique** : Abandon de certains commerces ou infrastructures devenues obsolètes
- **Évolution urbaine** : Démolition d'anciens bâtiments non remplacés
- **Difficultés foncières ou juridiques** : Propriétés en litige, sols pollués, etc ...

3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Qu'est-ce qu'une friche urbaine ?

### Types de friches urbaines

Elles se divisent en plusieurs catégories :

- **Friches industrielles** : Anciennes usines, entrepôts ou infrastructures industrielles abandonnés.



3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Qu'est-ce qu'une friche urbaine ?

### Types de friches urbaines

Elles se divisent en plusieurs catégories :

- **Friches ferroviaires** : Gares, triages, ou voies ferrées inutilisées.



3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Qu'est-ce qu'une friche urbaine ?

### Types de friches urbaines

- **Friches commerciales** : Centres commerciaux, magasins ou marchés désaffectés.
- **Friches résidentielles** : Immeubles ou quartiers en ruine ou vidés de leurs habitants.



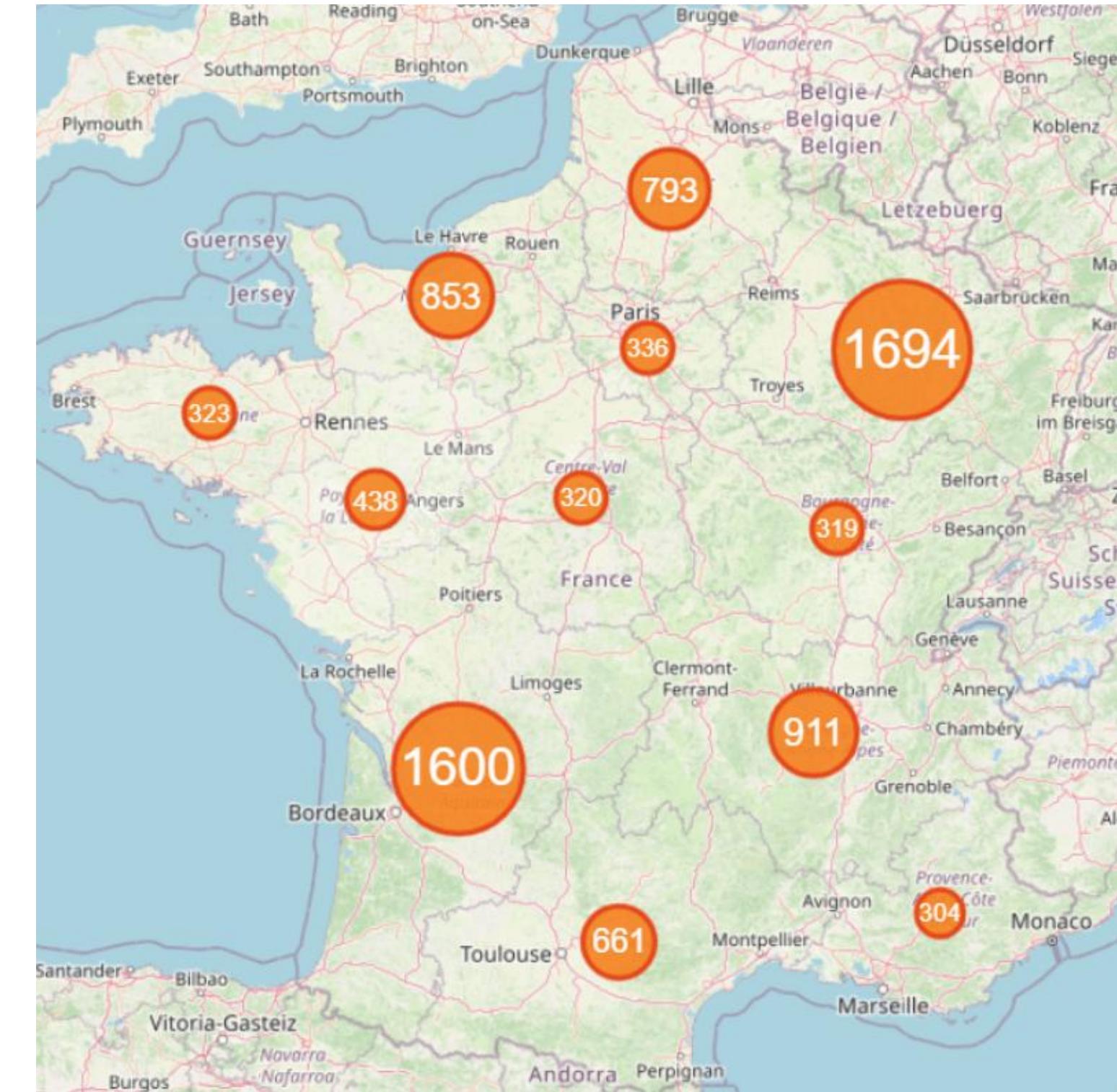
### 3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Qu'est-ce qu'une friche urbaine ?

L'application cartofriches (conçue par le CEREMA) recense les friches dans les régions métropolitaines et d'Outre-mer (plus de 8 500 à ce jour représentant plus de 120 000 Ha) sur la base de données locales et nationales.

Le site offre un outil de visualisation, en distinguant notamment les friches qui font l'objet d'un appel à projet et celles propices à l'installation de panneaux photovoltaïques.

Il peut ainsi aider les porteurs de projets et les collectivités à envisager ensemble des solutions pour faire fructifier ce vivier foncier.



Source : application cartofriches, 2023

### 3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Qu'est-ce qu'une friche urbaine ?

### Problèmes liés aux friches urbaines

Bien qu'elles puissent être des opportunités, les friches posent aussi certains défis :

- **Dégradation du paysage urbain** : Elles peuvent donner une impression de délaissement.
- **Risques environnementaux** : Pollution des sols, présence d'amiante, plantes invasives, etc ...
- **Insécurité** : Squats, vandalisme, et insalubrité.

3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Qu'est-ce qu'une friche urbaine ?

Comment recenser les risques d'une friche

Risques naturels et technologiques (<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>) :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de service (BASIAS) ;
- Base de données pollution des sols (BASOL), site <https://basol.developpement-durable.gouv.fr/> ;
- Portail de la prévention des Risques Majeurs ;
- PPR (N – T), deux couches de plans : prescrit et approuvé.

### 3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Qu'est-ce qu'une friche urbaine ?

### Valorisation et réhabilitation des friches

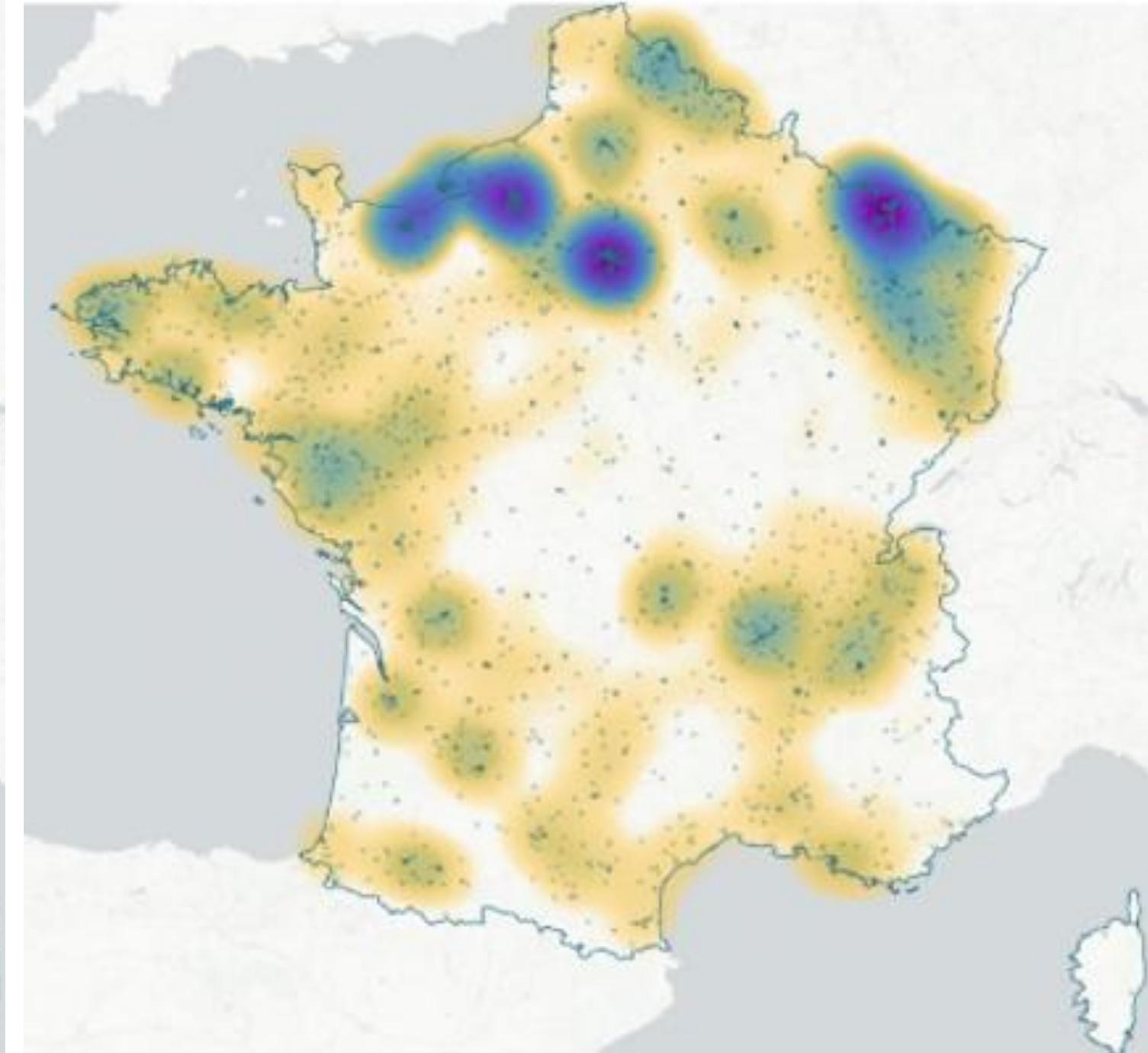
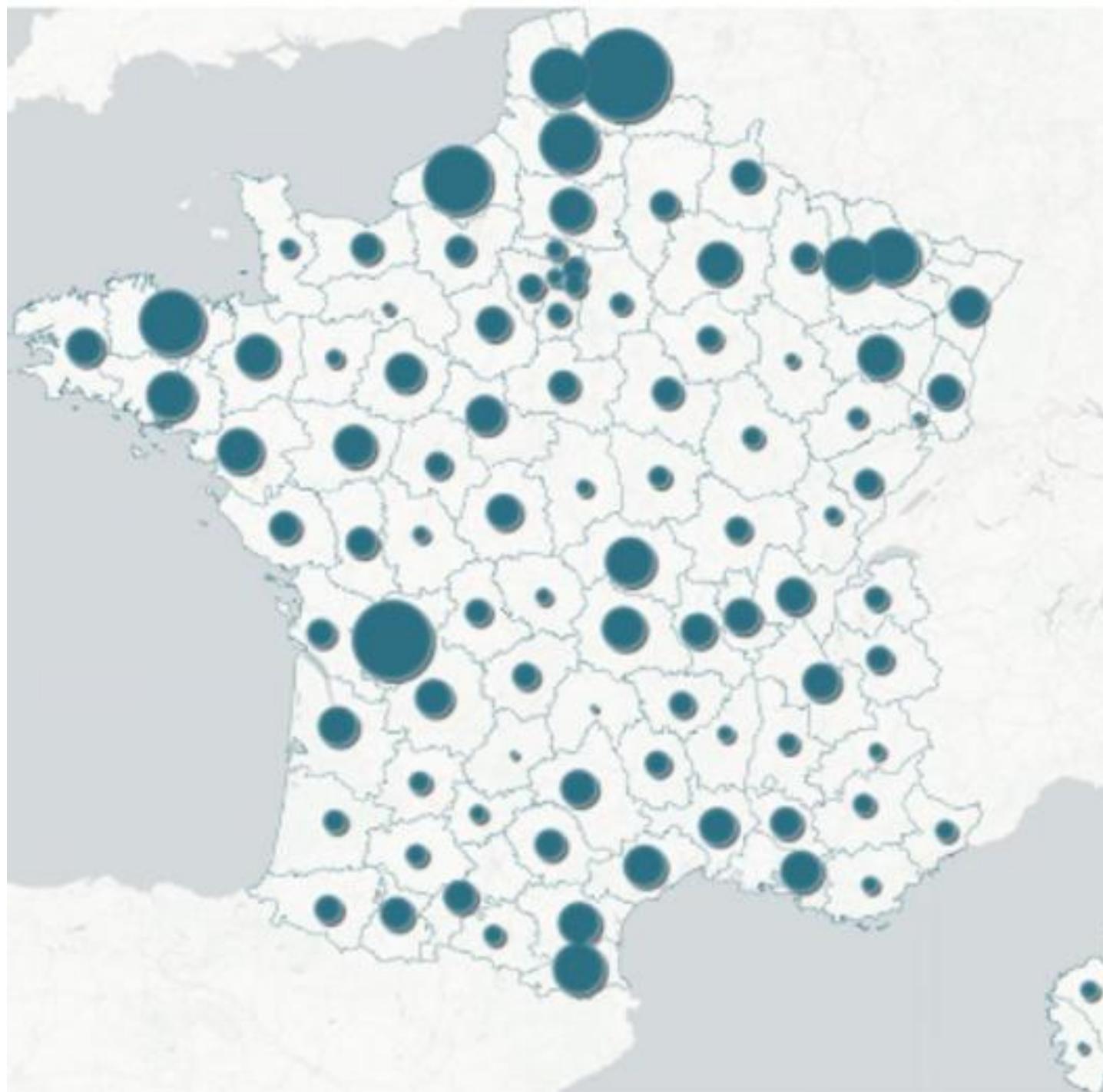
Les friches urbaines sont souvent au cœur des projets de **renouvellement urbain** et de **transition écologique**. Voici quelques exemples de reconversion :

- **Espaces verts et parcs urbains** : Transformation en zones naturelles ou récréatives.
- **Écoquartiers** : Construction de logements durables et mixtes.
- **Pôles culturels et artistiques** : Réaménagement en musées, galeries, ou espaces de coworking.
- **Agriculture urbaine** : Développement de fermes urbaines ou jardins partagés.

3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Quelques statistiques sur les friches

Comparaison des friches existantes et des friches en projet



### 3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Quel rôle la friche peut-elle avoir ?

Les friches urbaines peuvent jouer plusieurs rôles selon **leur état, leur localisation et leur potentiel de réhabilitation.**

Voici les principaux rôles qu'elles peuvent avoir :

### Rôle environnemental

- **Poumon vert** : Certaines friches deviennent des espaces de nature spontanée, favorisant la biodiversité en milieu urbain
- **Dépollution et renaturation** : Elles peuvent servir à régénérer des sols pollués avant une nouvelle utilisation
- **Régulation climatique** : La végétation présente peut réduire les îlots de chaleur urbains

3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Quel rôle la friche peut-elle avoir ?

Exemple : la friche du Parc aux Angéliques à BORDEAUX



### 3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Quel rôle la friche peut-elle avoir ?

Voici les principaux rôles qu'elles peuvent avoir :

### Rôle social et culturel

- **Espaces de création artistique** : Les friches peuvent accueillir des street-artistes, des expositions ou des festivals.
- **Lieux d'expérimentation sociale** : Elles deviennent parfois des tiers-lieux pour des associations, des logements temporaires ou des cafés alternatifs.
- **Espaces de loisirs** : Certaines friches sont transformées en skateparks, jardins partagés ou zones de détente.

3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Quel rôle la friche peut-elle avoir ?

Exemple : Les Grands Voisins à PARIS, ancienne friche hospitalière devenue un lieu d'accueil, de culture et de coworking (aménagement ponctuel)



### 3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Quel rôle la friche peut-elle avoir ?

Voici les principaux rôles qu'elles peuvent avoir :

### Rôle économique

- **Réservoir foncier** : Elles offrent des opportunités de construction de logements, de bureaux ou d'équipements publics
- **Incubateurs de start-ups** : Certains espaces désaffectés sont réhabilités en lieux de travail partagés pour jeunes entreprises
- **Attractivité urbaine** : Leur reconversion peut dynamiser un quartier et stimuler le commerce local

3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Quel rôle la friche peut-elle avoir ?

Exemple : Darwin Écosystème à BORDEAUX, une ancienne caserne militaire transformée en espace de coworking et de développement durable



### 3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Quel rôle la friche peut-elle avoir ?

Voici les principaux rôles qu'elles peuvent avoir :

### Rôle patrimonial et historique

- **Conservation du passé industriel** : Certaines friches témoignent de l'histoire d'une ville et sont préservées comme éléments de patrimoine
- **Réhabilitation avec mémoire** : Plutôt que de tout raser, des projets intègrent l'architecture existante pour conserver une identité unique

3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Quel rôle la friche peut-elle avoir ?

Exemple : La Sucrerie à LYON, un ancien entrepôt industriel devenu un lieu d'expositions et d'événements culturels



### 3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Quel rôle la friche peut-elle avoir ?

Voici les principaux rôles qu'elles peuvent avoir :

### Rôle expérimental et écologique

- **Écoquartiers** : Certaines friches sont transformées en quartiers durables avec des logements écologiques et des mobilités douces
  
- **Agriculture urbaine** : Elles peuvent accueillir des fermes urbaines ou des jardins collectifs pour promouvoir une alimentation locale

3. Savoir ce qu'est une friche urbaine et quel peut en être son rôle ?

## Quel rôle la friche peut-elle avoir ?

Exemple : L'Agrocité à COLOMBES, une friche réhabilitée en ferme urbaine et laboratoire écologique



#### 4. Savoir faire le lien entre renaturation et requalification de friches urbaines

## Exemples de friches réhabilitées en France

### Le Parc André-Citroën (Paris, France)



#### 4. Savoir faire le lien entre renaturation et requalification de friches urbaines

## Exemples de friches réhabilitées en France

### L'Île de Nantes

- **Ancienne utilisation** : Anciennes friches industrielles et chantiers navals
- **Réhabilitation** : Redevenue un quartier dynamique avec logements, bureaux, équipements culturels et l'emblématique "Les Machines de l'Île" (éléphant mécanique, carrousel)
- **Impact** : Quartier attractif et innovant, mêlant art, culture et économie

4. Savoir faire le lien entre renaturation et requalification de friches urbaines

## Exemples de friches réhabilitées en France

### L'Île de Nantes



#### 4. Savoir faire le lien entre renaturation et requalification de friches urbaines

## Exemples de friches réhabilitées en France

### Caserne MANGIN (La Rochelle)

- **Ancienne utilisation** : Caserne militaire désaffectée
- **Réhabilitation** : Locaux de la DDTM, résidence fermée à usage d'habitation et quartier de logements, de résidence séniors et de commerces
- **Impact** : Multiactivités et espace transgénérationnel

#### 4. Savoir faire le lien entre renaturation et requalification de friches urbaines

## Exemples de friches réhabilitées en France

### Caserne MANGIN (La Rochelle)

Ensemble de 8 Ha désaffecté

Intervention en 2000 pour un relevé d'état des lieux exhaustif (topo – réseaux – relevé des bâtiments (intérieur, coupes et façades))

Si le relevé devait intervenir en 2025, nous ferions en plus une étude phytosanitaire



#### 4. Savoir faire le lien entre renaturation et requalification de friches urbaines

## Exemples de friches réhabilitées en France

### Caserne MANGIN (La Rochelle)

Intervention en 3 temps :

- Un programme immobilier au Sud-Est de 200 logements environ réalisé en 2007 – 2008
- La construction des nouveaux bâtiments de la DDTM au Nord-Est, construit en 2010



#### 4. Savoir faire le lien entre renaturation et requalification de friches urbaines

### Exemples de friches réhabilitées en France



4. Savoir faire le lien entre renaturation et requalification de friches urbaines

## Exemples de friches réhabilitées en France

### Caserne MANGIN (La Rochelle)

Intervention en 3 temps :

- Un programme immobilier à l'Ouest de 700 logements, de locaux professionnels et d'une résidence senior, réalisé en 2015 - 2018



4. Savoir faire le lien entre renaturation et requalification de friches urbaines

## Exemples de friches réhabilitées en France

Caserne MANGIN (La Rochelle)



4. Savoir faire le lien entre renaturation et requalification de friches urbaines

## Exemples de friches réhabilitées en France

Caserne MANGIN (La Rochelle)



#### 4. Savoir faire le lien entre renaturation et requalification de friches urbaines

## Exemples de friches réhabilitées en France

### Site UNDERTECH (La Rochelle)

- **Ancienne utilisation** : Site privé de société de transport (Poids Lourds)
- **Réhabilitation** : Locaux professionnels (tertiaire, artisanat et box)
- **Impact** : redynamiser un quartier portuaire vieillissant en offrant un site attractif et répondant aux besoins en ayant un aménagement vertueux en termes de gestion des eaux pluviales et de lien social notamment

4. Savoir faire le lien entre renaturation et requalification de friches urbaines

## Exemples de friches réhabilitées en France

### Site UNDERTECH (La Rochelle)

