

ADEME



AGENCE DE LA
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

**EXPE
URBA**



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Salon des maires 2025 - Table ronde

« La sobriété foncière, un atout pour les territoires »

18/11/25 – de 11.45 à 12.30

Modération : Nathalie Ricaille

**Rennes
MÉTROPOLE**

L'expérimentation Objectif ZAN

2 objectifs



Impulser une véritable dynamique, par le partage des connaissances et des retours d'expérience



Essaimer les actions et les pratiques sur d'autres territoires.



22 territoires

présentant des logiques d'aménagement distinctes

Des acteurs territoriaux variés (Métropoles, Villes, Intercommunalités, Départements, Syndicats mixtes), à différentes échelles (SCoT, PLUi, PLU) et dans des contextes géographiques divers (littoral, montagne, rural, urbain, etc.)



DES TERRITOIRES DIVERS



Zone d'activité économique

5 THÉMATIQUES PRINCIPALES



[Plateforme Expérimentations Urbaines / ZAN](#)



Des ressources à votre disposition



Une boîte à outils dédiée : Quiz ZAN, Podcast, Guide Rex sur concertation sensibilisation, aide au diagnostic DIAG ZAN, ...



Des fiches retours d'expériences des territoires pour inspirer

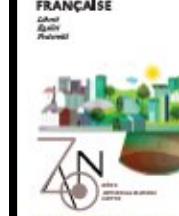


Des vidéos, interviews d'acteurs et partenaires de l'expérimentation et des replays de webinaires thématiques (renaturation, decryptage de la loi, etc.)



Des ressources utiles vers des outils (guide, outils d'aide à la décision, publications, etc.)





**L'OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) :
UNE EXPÉRIMENTATION POUR ACCOMPAGNER DES TERRITOIRES**

Le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) présente une méthodologie de travail territorial et des indicateurs pour évaluer l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre de l'objectif.

À l'été 2020, il réalise une évaluation des expéries nationales, régionales et territoriales sur la période 2010-2019 par rapport à l'objectif planifié (précis).



**EXPERIMENTATION «OBJECTIF ZAN» :
PROJET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE-SUD (40)**

Basée sur le site atlantique, la communauté de communes Maremne Adour côte-sud compte 41 communes (hameaux et îles) et 15 000 habitants. Le territoire est très diversifié et dense, la population est multipliée par deux en périphérie et peut atteindre les 10 000 habitants, son territoire est très urbanisé et densément peuplé, mais aussi très rural avec de nombreux hameaux et îles. Le territoire, ce qui engendre une croissance démographique assez forte mais peu régulière.

Le type d'urbanisation prioritaire est essentiellement constitué de zones d'habitations et de maisons individuelles nécessitant une grande extension des espaces, ce qui dès à une forte pression sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et le réseau écologique. La densification des zones urbaines et la préservation du territoire rural sont donc deux axes de l'objectif.

Alors que le collectif a mis en place un schéma de cohérence territoriale (SCT) depuis 2010 et qu'il a adopté son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2010, le maître de l'ouvrage a mis en place un plan de prévention et de lutte contre l'artificialisation (PLPA) en 2012. Cependant, il n'a pas atteint son objectif. Afin d'atteindre son objectif de prévention des lots, elle a élaboré son projet de territoire et l'objectif pour 2030 est de ne pas dépasser 100 ha d'artificialisation nette par an.

La trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) qu'elle souhaite suivre répond à deux objectifs :

- préserver l'artificialisation nette et la nécessité de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et le réseau écologique;
- préserver la densification en garantissant la qualité de vie et le confort d'usage;
- favoriser le renouvellement urbain et diversifier les différentes typologies (bien bas, cohésion sociale, etc.).

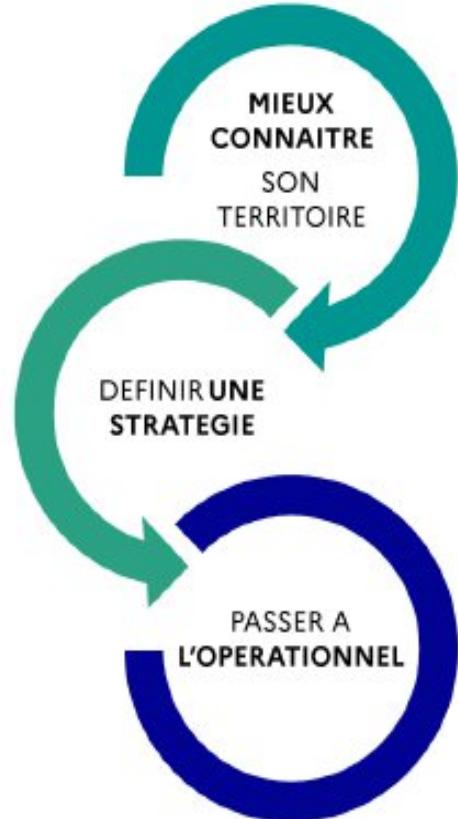
MACS

CDD MÉTROPOLE SCET Cerema

L'ADEME accompagne le changement de pratique

Offre complète sous forme de « parcours » destinée aux acteurs territoriaux
(aides financières, outils, réseau, ...)

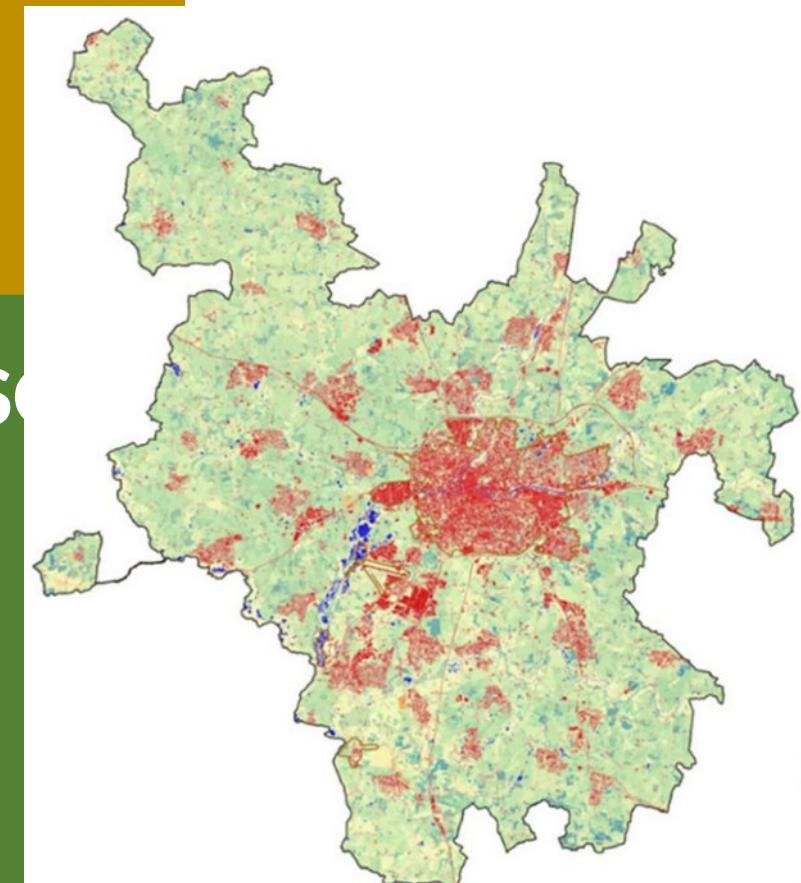
PLANISOLS





INTENSIFICATION URBAINE

- Étude de recensement des gisements fonciers
- Menée dans chaque commune
- Méthode et critères homogènes
- Objectivation des potentiels
- Forte implication des élus communaux
- Obligatoire depuis la loi SRU (2000)
- Renforcé par la loi climat (2021)



ESTIMATION DE LA QUALITE DES SOLS

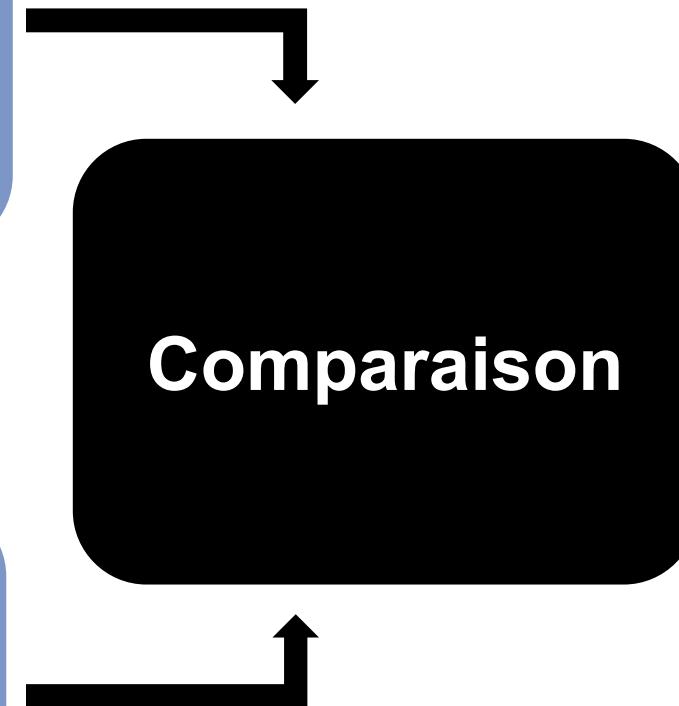
- AMI National de l'ADEME
- Étude menée avec le BRGM
- Objectiver la qualité des sols
- Estimation de la multifonctionnalité des sols
- Outil supplémentaire pour accompagner les élus dans les arbitrages

BESOINS métropolitains

Répartition des logements :
3 hypothèses de trajectoire
métropolitaine

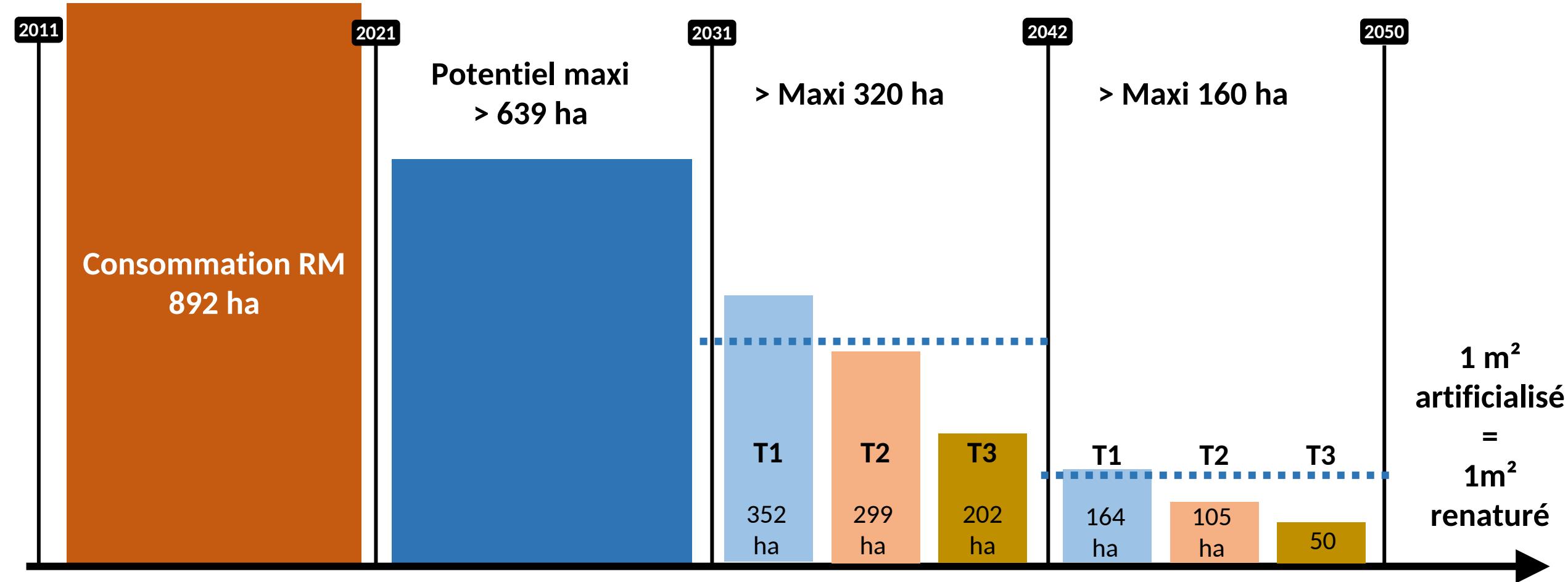
POTENTIELS communaux

Intensification urbaine :
recensement des gisements fonciers et
capacités théoriques



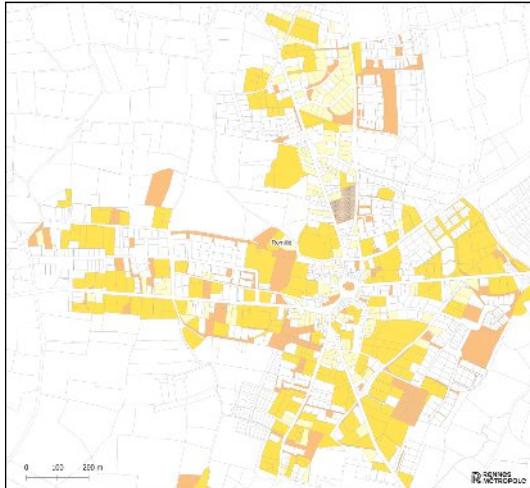
Fin 2025

2026-2027



Recensement

Recenser les sites sur la base de critères homogènes



UNITÉS FONCIÈRES CIBLES

- Terrain > 600m², bati <= 1990, densité <= 0.6
- terrain bati > 1200m², densité <= 0.6
- Terrain nu > 200m²

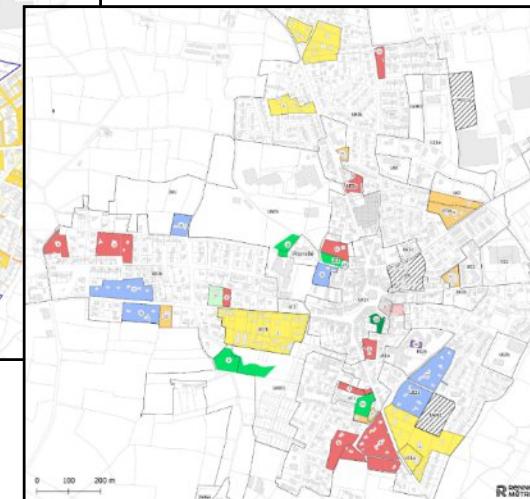
Catégorisation

Sélectionner et catégoriser les sites au regard des projets communaux



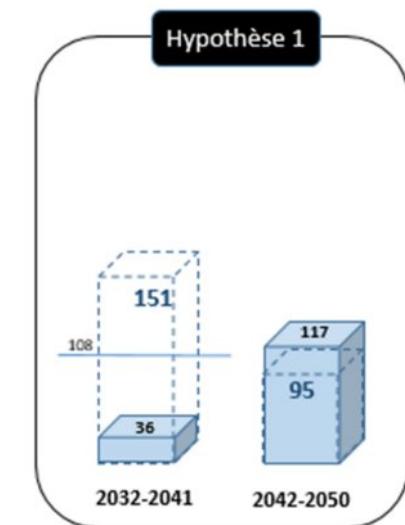
Évaluation

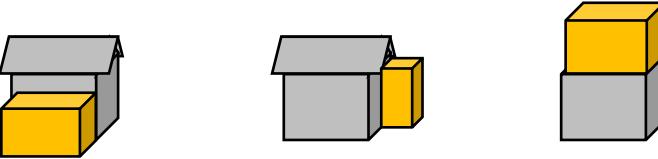
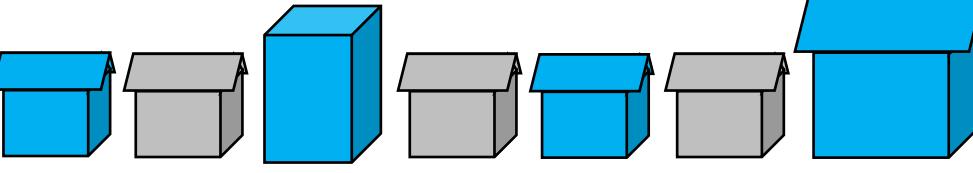
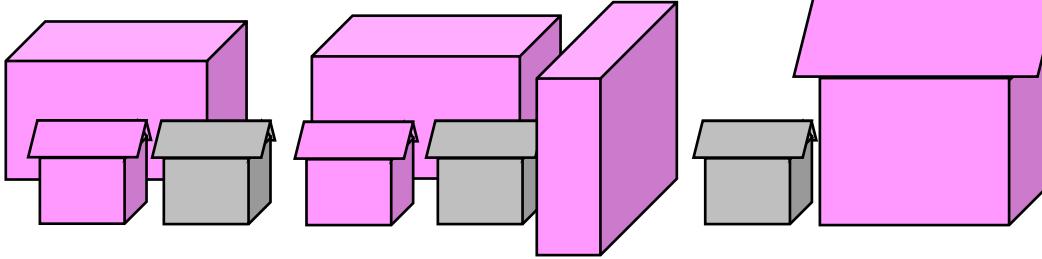
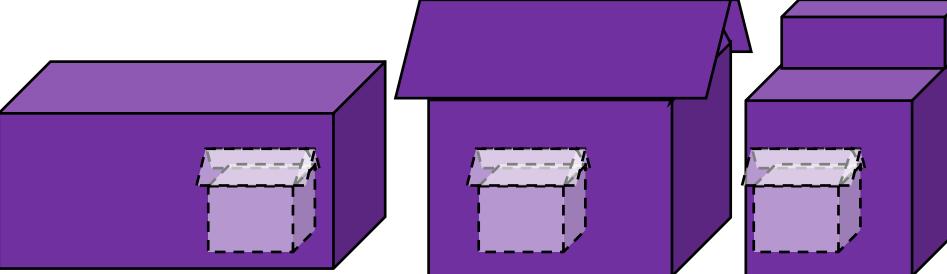
Évaluer un potentiel théorique de construction de futurs logements



Consolidation

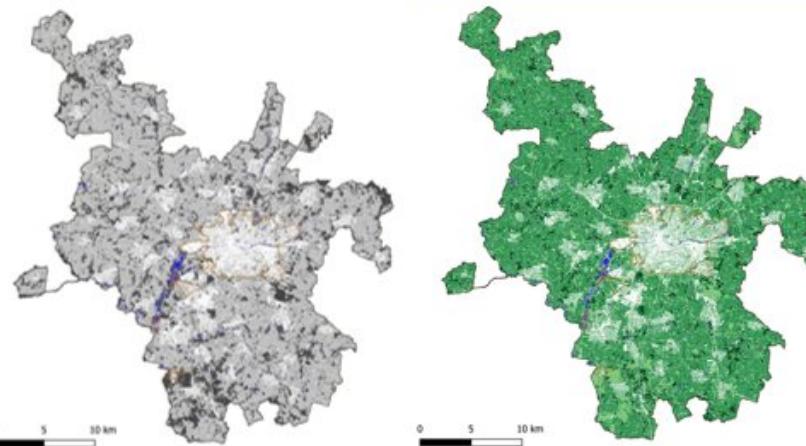
Consolider les potentiels à l'échelle métropolitaine et les comparer avec les besoins de logements



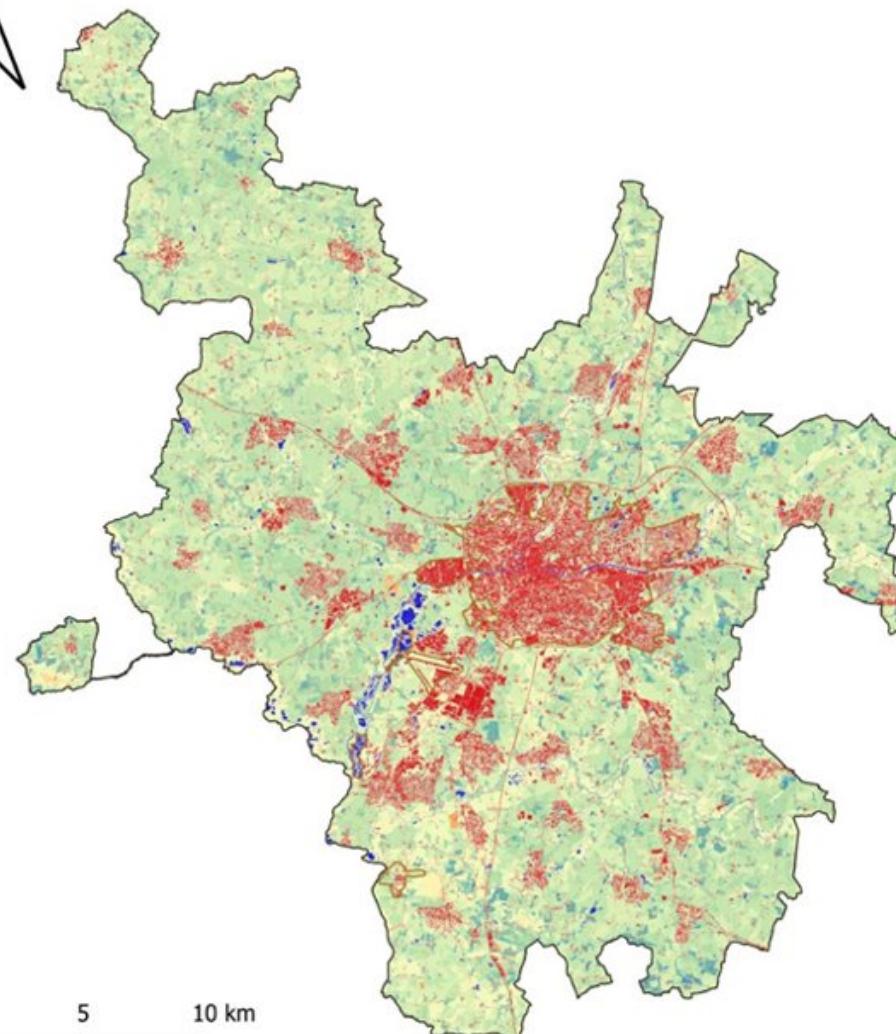
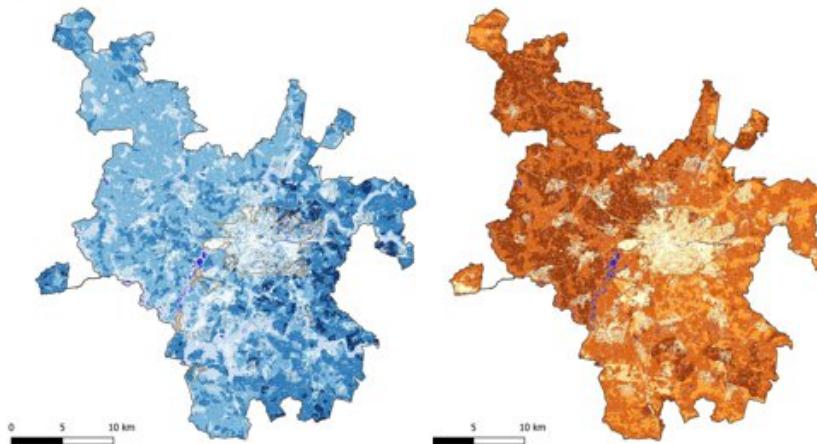
<u>Intensification du bâti existant et recyclage</u>	Agrandissement, surélévation, réhabilitation, changement de destination... des bâtiments existants		Intensification des usages
<u>Densification par ajout de nouvelles constructions</u>	Densification douce, par exemple dans les dents creuses ou par division parcellaire, ou adaptée au caractère patrimonial et paysager du secteur		<p>Dans bâtiment existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mutualisation d'un même usage • Hybridation de différents usages
<u>Recomposition d'ensemble avec densité PLH</u>	Densification structurante		<p>Dans nouveau bâtiment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mutualisation d'un même usage • Hybridation de différents usages • Anticiper la réversibilité future
	Démolition/reconstruction		

Stock de carbone estimé

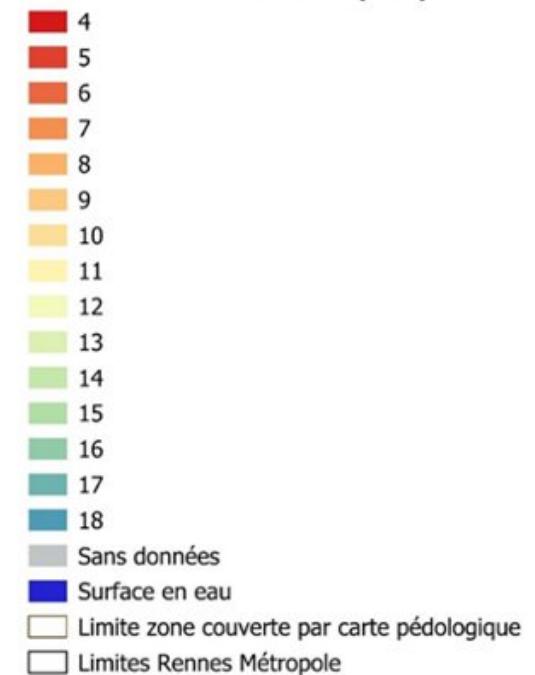
Biodiversité des sols estimée



Infiltrabilité des sols estimée Valeur agronomique estimée

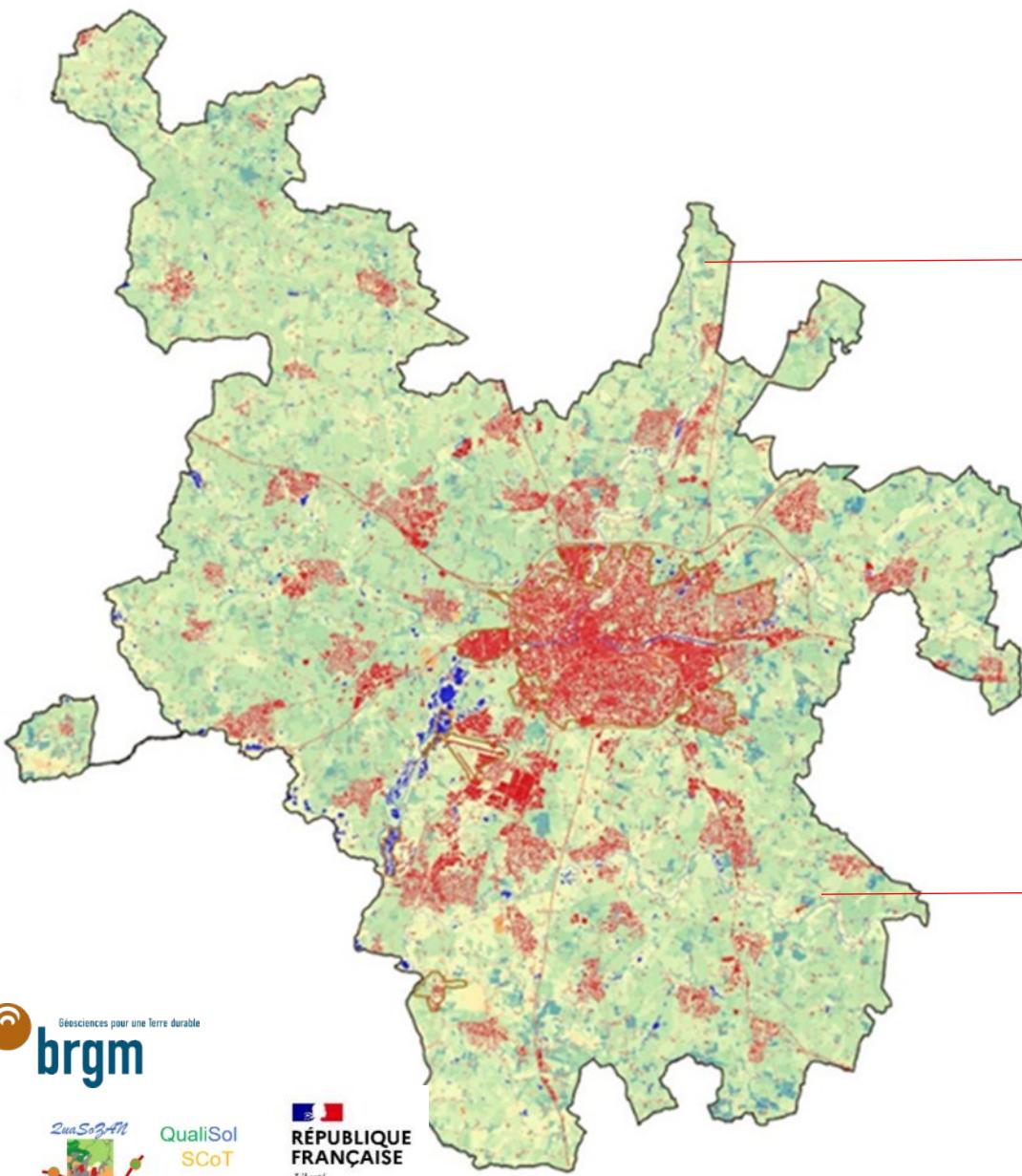


Multifonctionnalité des sols (note)



Sources :
ADEME (Aldo) 2023,
Observatoire national de la biodiversité 2015,
Institut Agro Rennes Angers (Référentiel régional pédologique de Bretagne, Donesol),
BRGM (Phoebus, 2019),
IGN (BD TOPO 3-3 2022, OCS GE 2020, RPG 2020)

Réalisation : BRGM, 2024



Une note équivalente, pour
des fonctions différentes

Red box containing five data points for a different location on the map.

N_Agro	4
N_Infilt	3
N_Carb	4
N_Bio	5
N_Multi	16

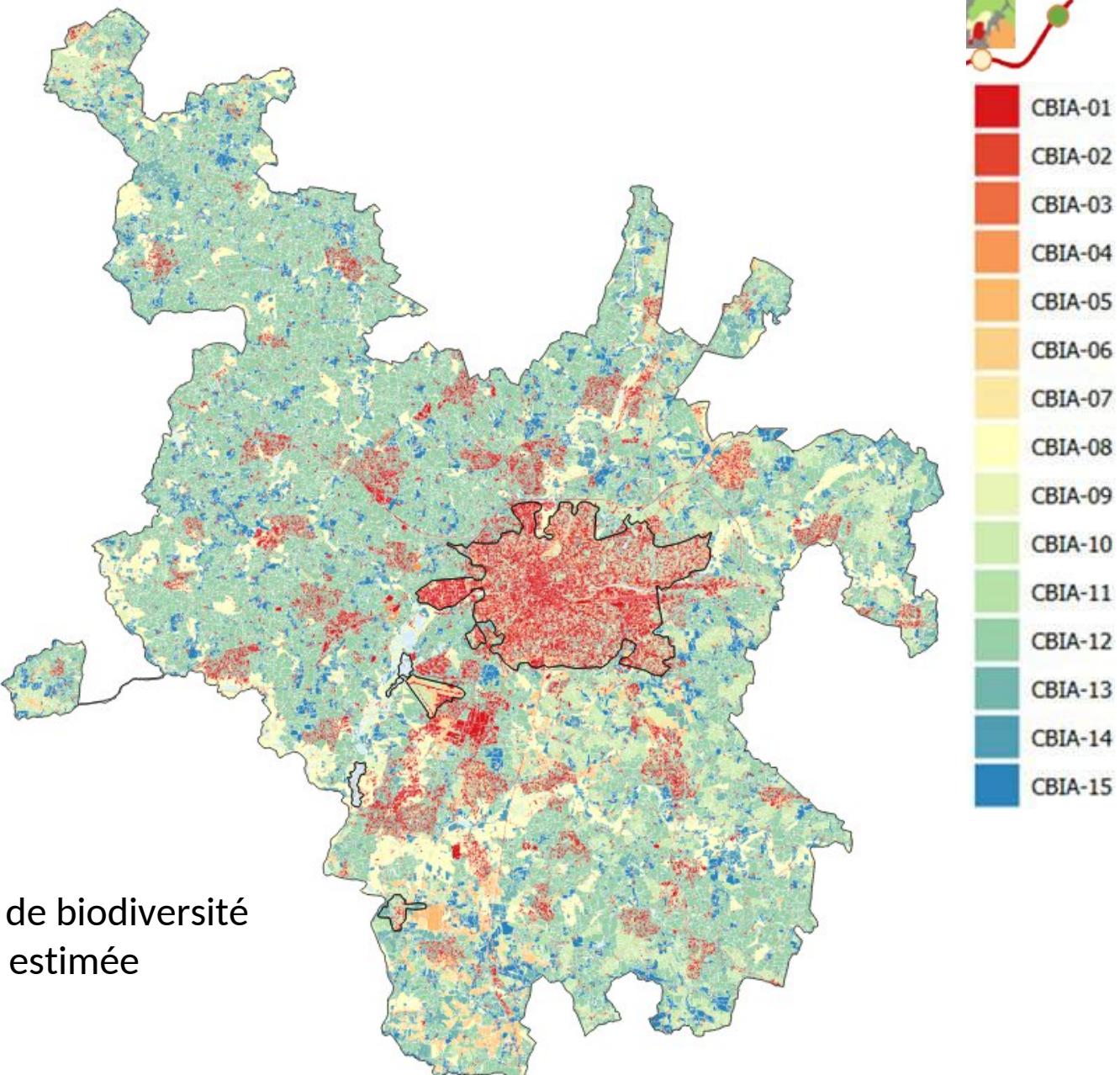
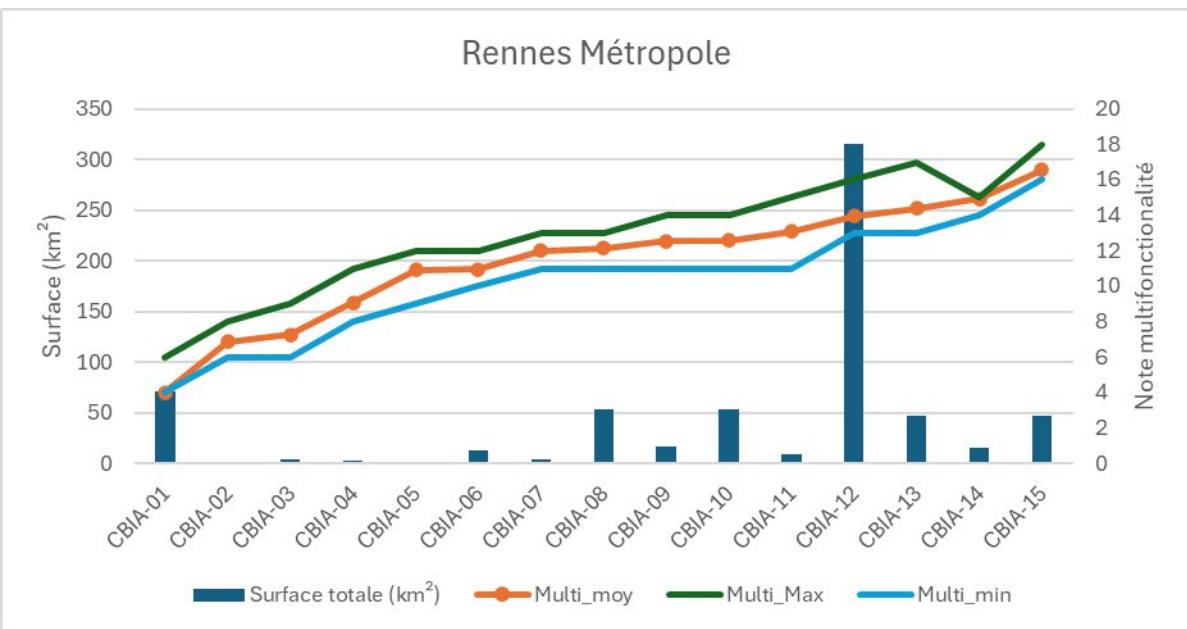
Exemple d'étiquette de
multifonctionnalité pour un sol

S m f f

Carbone Biodiv. Infiltr. Agro.
=> Super => Moyen => Faible => Faible



15 types de sols dont 6 majoritaires :



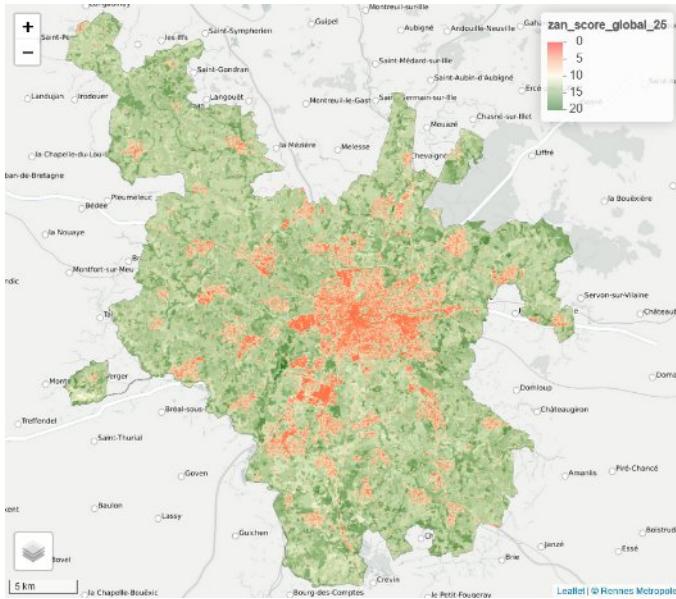
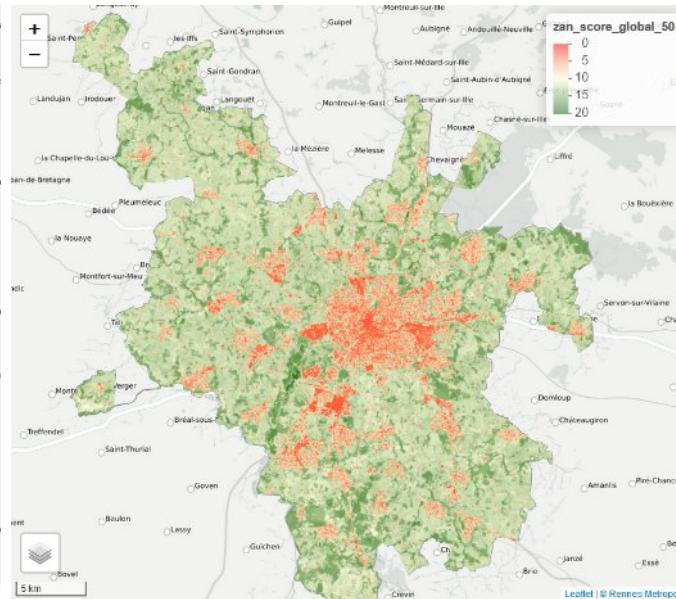
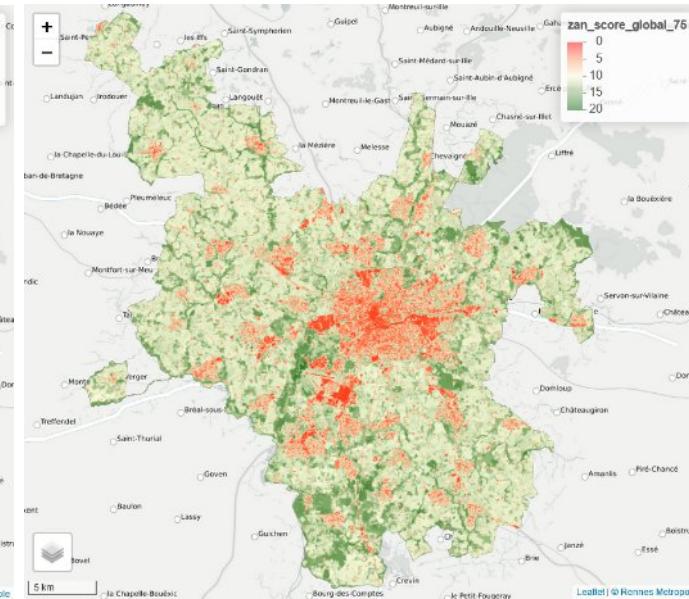
CBIA-12 : fSmS, fSSS : stock de carbone estimé faible, stock de biodiversité et valeur agronomique estimés forts, capacité d'infiltration estimée moyenne à forte ;

Qualité des sols

Notation de surface



Multifonctionnalité

Score global :
25% surf. / 75% multi.Score global :
50% surf. / 50% multi.Score global :
75% surf. / 25% multi.



Estimer la qualité des sols : les perspectives

