



EXPE  
URBA



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

# 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



Littoral



Montagne



Rural



Urbain



Zone d'activité économique

### 5 THÉMATIQUES PRINCIPALES



Cartographie & inventaire



Planification & Stratégie



Concertation & sensibilisation



Densification & renouvellement urbain



Désimperméabilisation & renaturation

[Plateforme Expérimentations Urbaines / ZAN](#)

# Des ressources à votre disposition



## EXPE URBA



**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.)



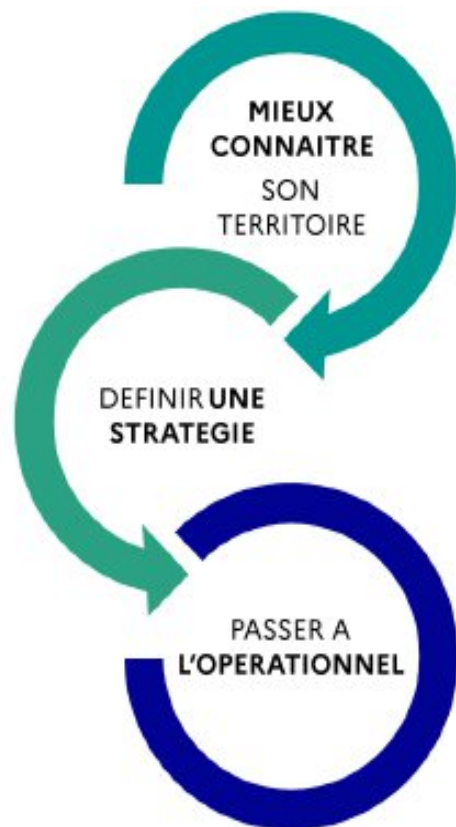
**Des ressources utiles** vers des outils (guide, outils d'aide à la décision, publications, etc.)



# L'ADEME accompagne le changement de pratique

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

## PLANISOLS



Une collectivité qui souhaite déployer une stratégie sobriété foncière dans l'Objectif ZAN va devoir s'engager dans une démarche de projet s'appuyant sur les étapes suivantes :

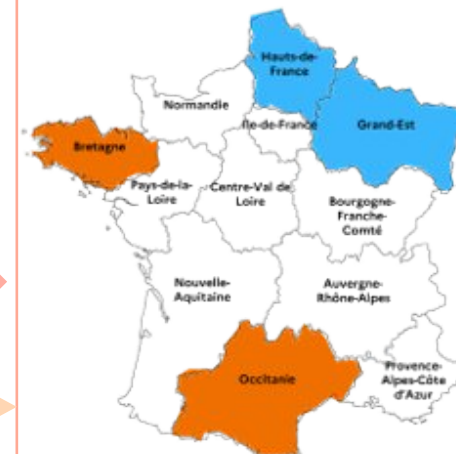
**DIAGNOSTIC**

**STRATÉGIE**

**OPÉRATION**

**AIDE AU CHANGEMENT DE COMPORTEMENTS**

L'ADEME accompagne les territoires à toutes les étapes : déploiement d'outils/méthodes, aide à l'ingénierie, montée en compétences des acteurs, ...





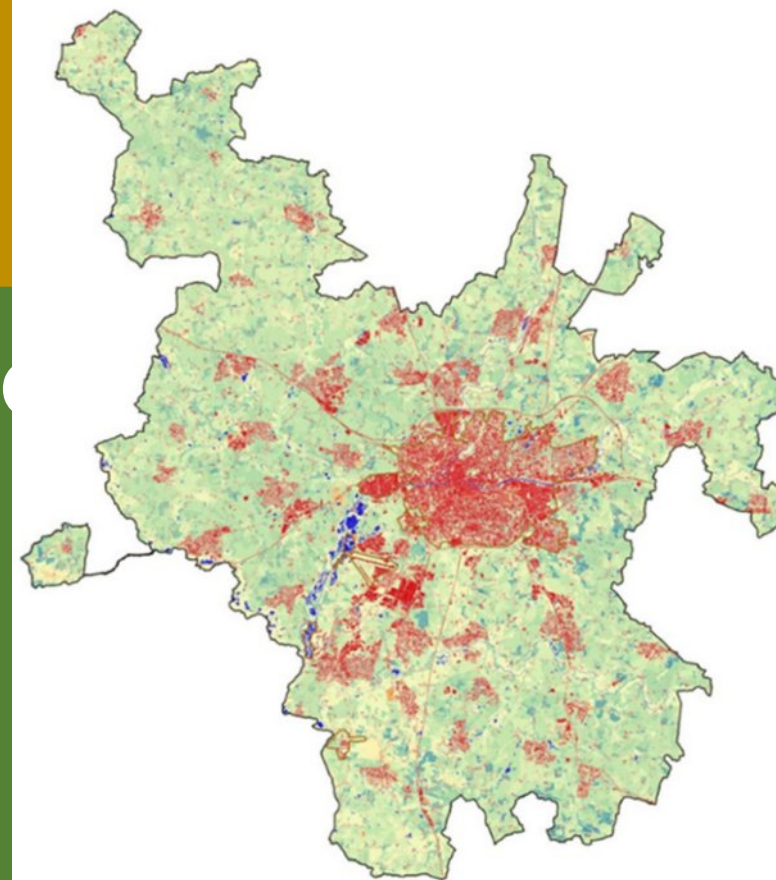


## INTENSIFICATION URBAINE

- 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





# Feuille de route sobriété foncière de Rennes Métropole

## BESOINS métropolitains

Répartition des logements :  
3 hypothèses de trajectoire  
métropolitaine

## Comparaison

**Débat d'un  
scénario de  
développement**

## POTENTIELS communaux

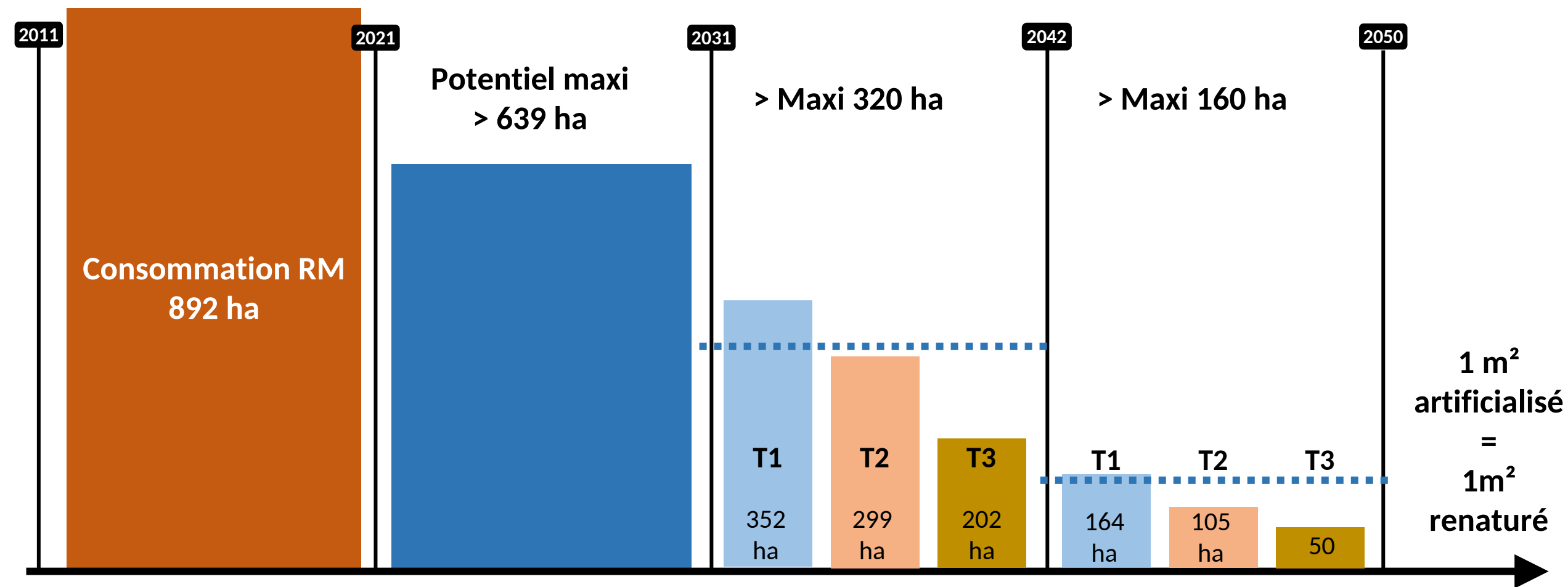
Intensification urbaine :  
recensement des gisements fonciers et  
capacités théoriques

**Fin 2025**

**2026-2027**



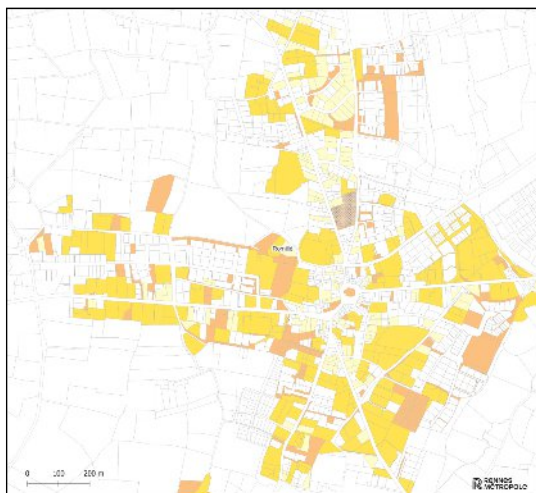
# Après 2031 : impacts des hyp. de trajectoires sur la conso.



# Intensifier la ville existante à moyen/long terme

## Recensement

Recenser les sites  
sur la base de  
critères homogènes



### UNITÉS FONCIÈRES CIBLES

- Terrain > 600m<sup>2</sup>, bati ≤ 1990, densité ≤ 0.6
- terrain bati > 1200m<sup>2</sup>, densité ≤ 0.6
- Terrain nu > 200m<sup>2</sup>

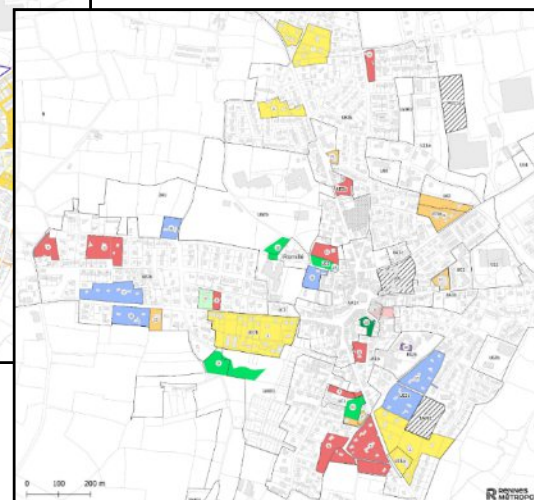
## Catégorisation

Sélectionner et  
catégoriser les sites  
au regard des  
projets communaux



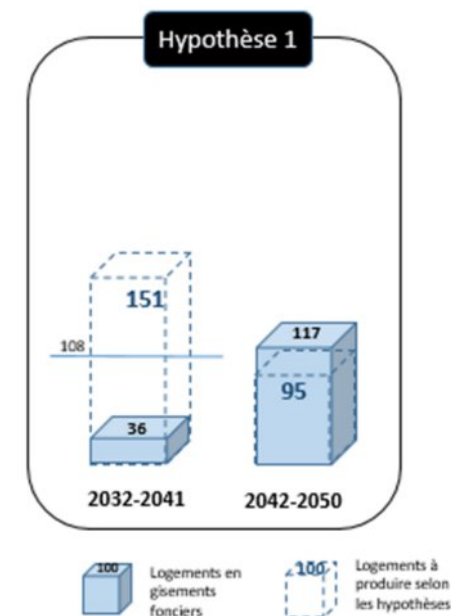
## Évaluation

Évaluer un potentiel  
théorique de  
construction de  
futurs logements



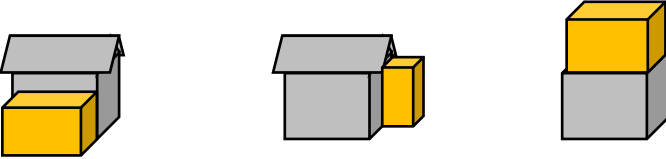
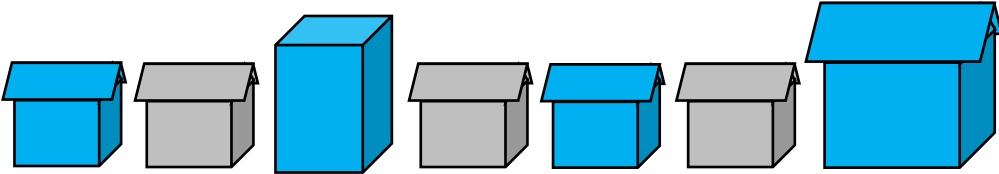
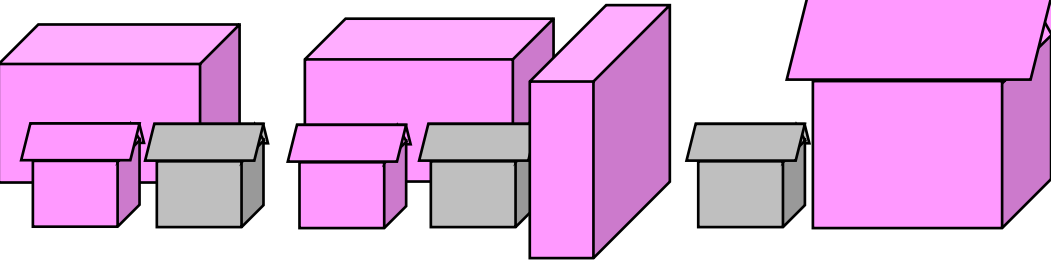
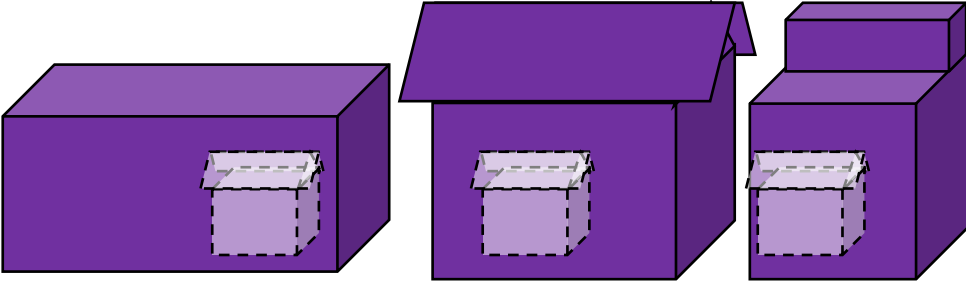
## Consolidation

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

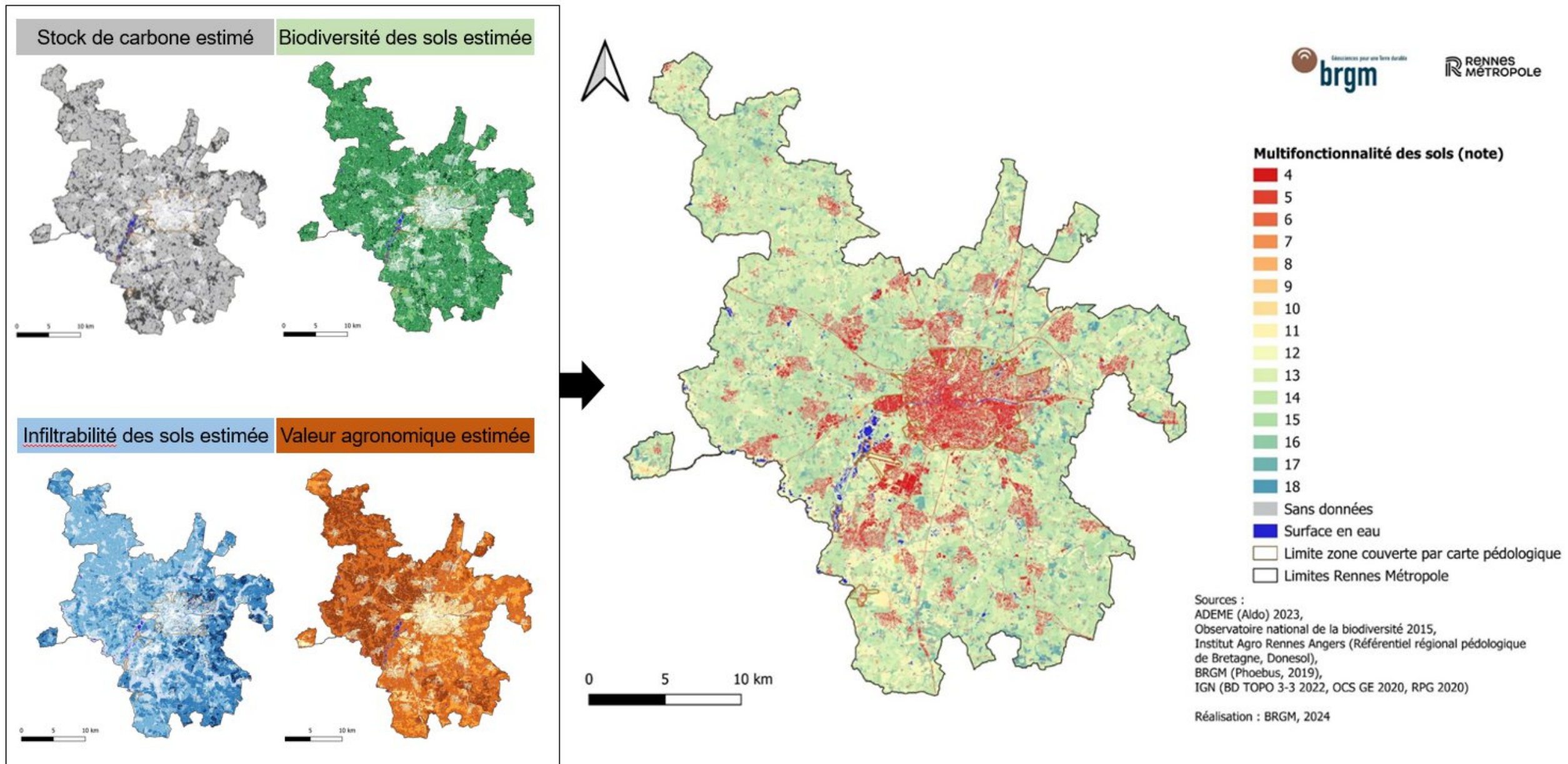




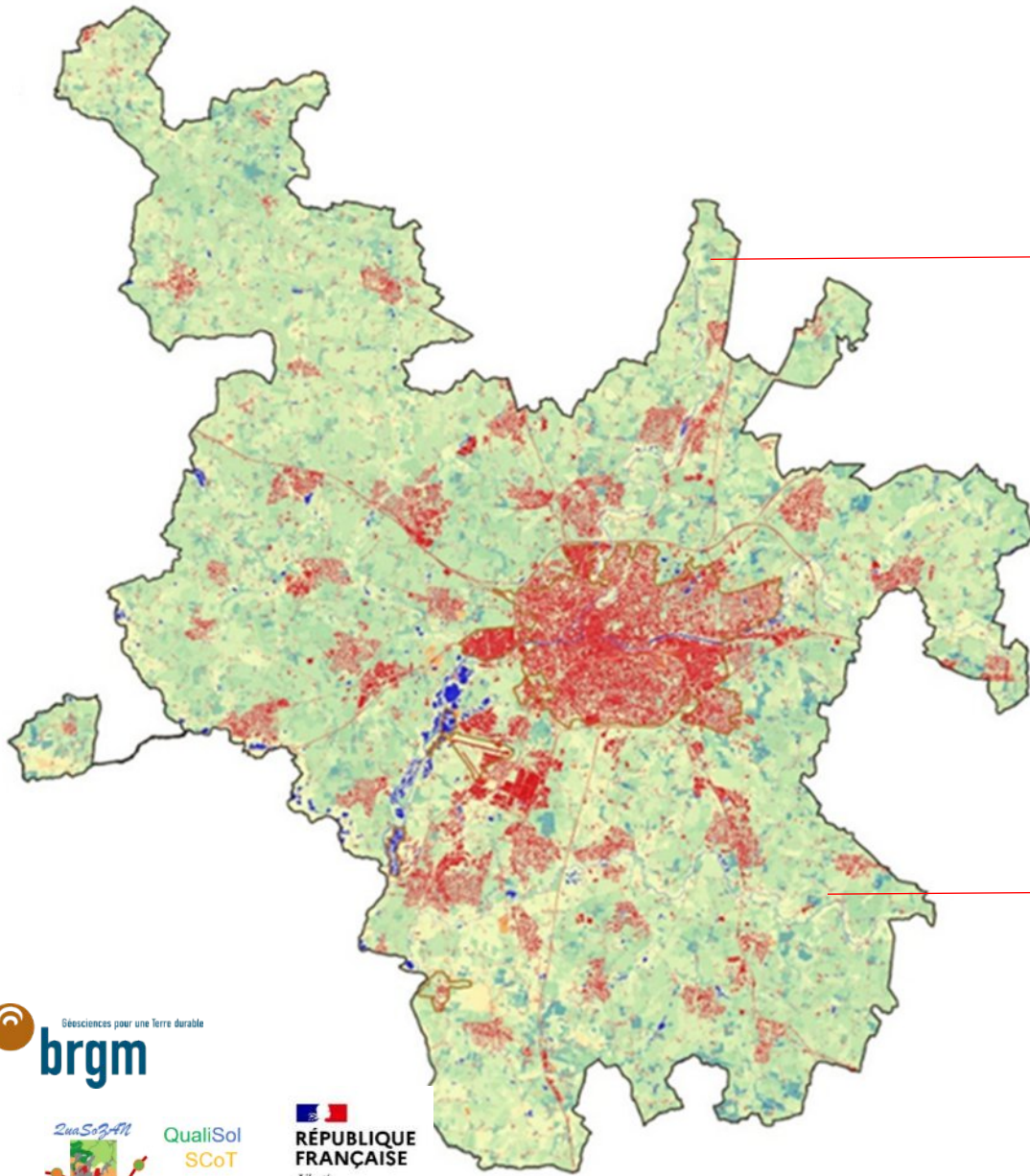
# Trois catégories d'intensification urbaine

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

# Estimer la qualité des sols : carte de multifonctionnalité



# Estimer la qualité des sols : caractéristiques des sols



N_Agro	5
N_Infilt	4
N_Carb	2
N_Bio	4
N_Multi	15

Une note équivalente, pour des fonctions différentes

N_Agro	4
N_Infilt	3
N_Carb	4
N_Bio	5
N_Multi	16

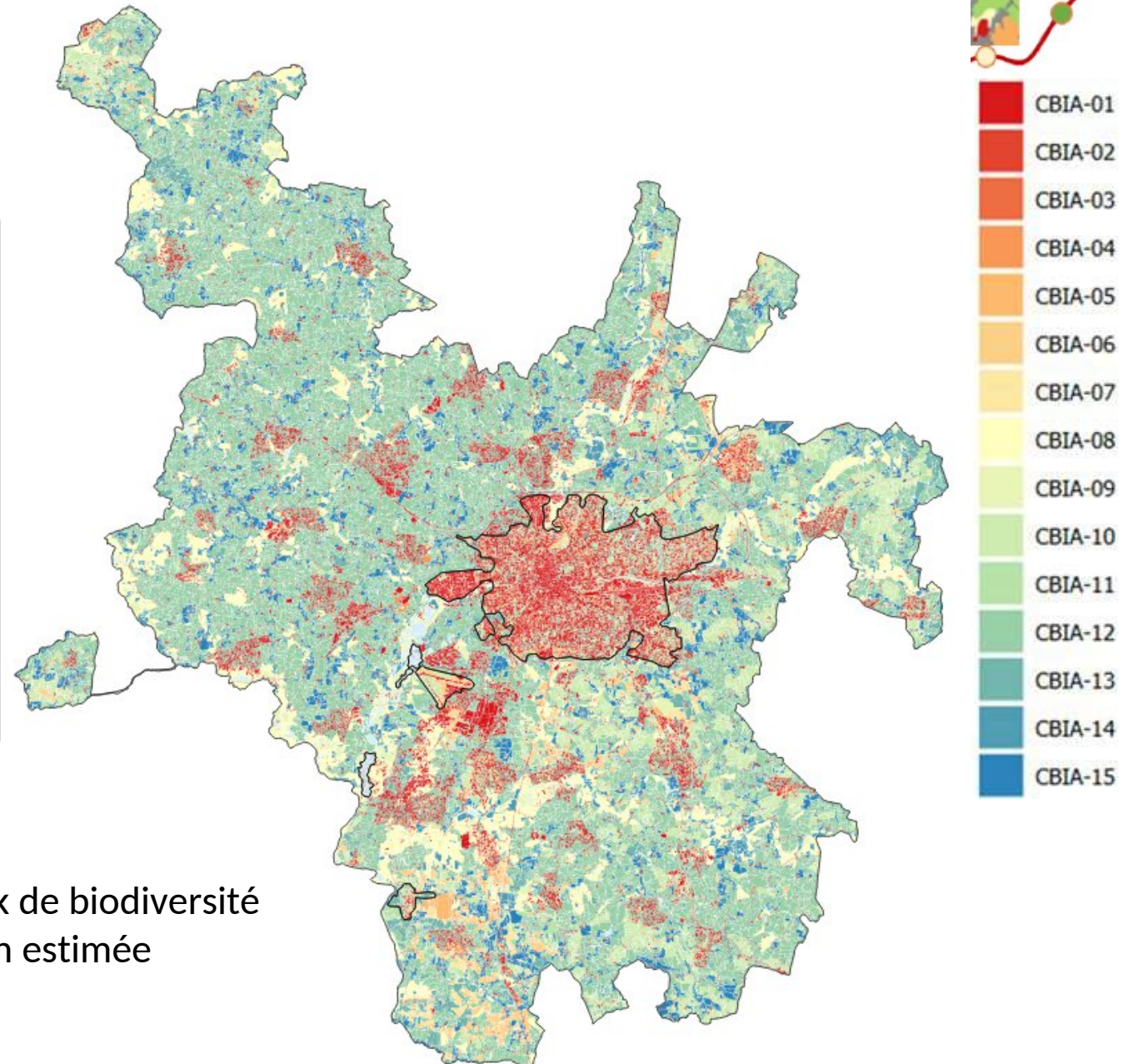
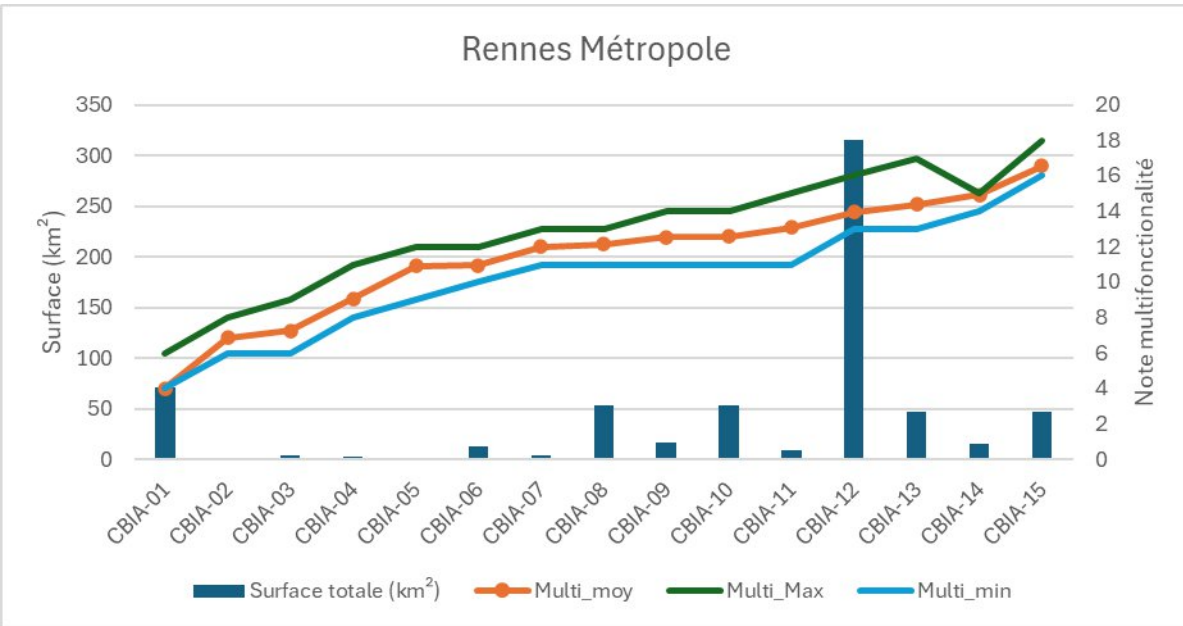
Exemple d'étiquette de multifonctionnalité pour un sol

**S m f f**

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



## 15 types de sols dont 6 majoritaires :



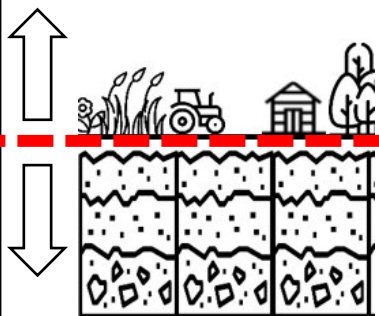
CBIA-12 : fSmS, fSSS : stock de carbone estimé faible, stock de biodiversité et valeur agronomique estimés forts, capacité d'infiltration estimée moyenne à forte ;



# Estimer la qualité des sols : carte d'enjeux

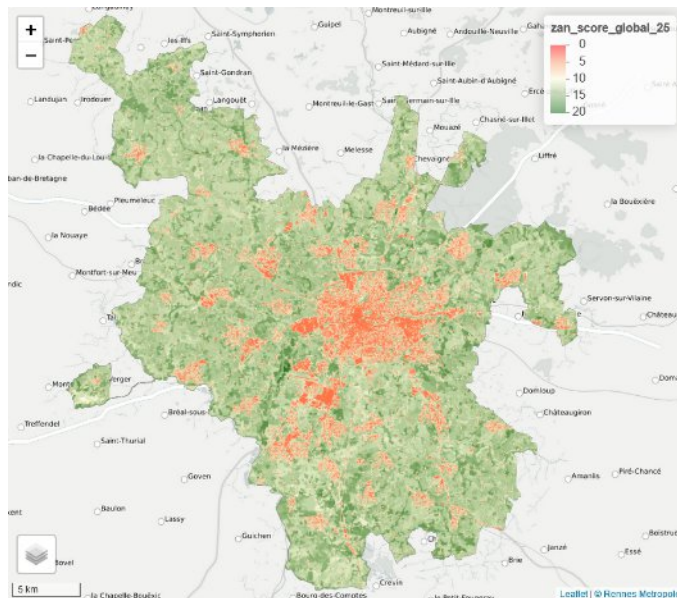
## Qualité des sols

Notation de surface

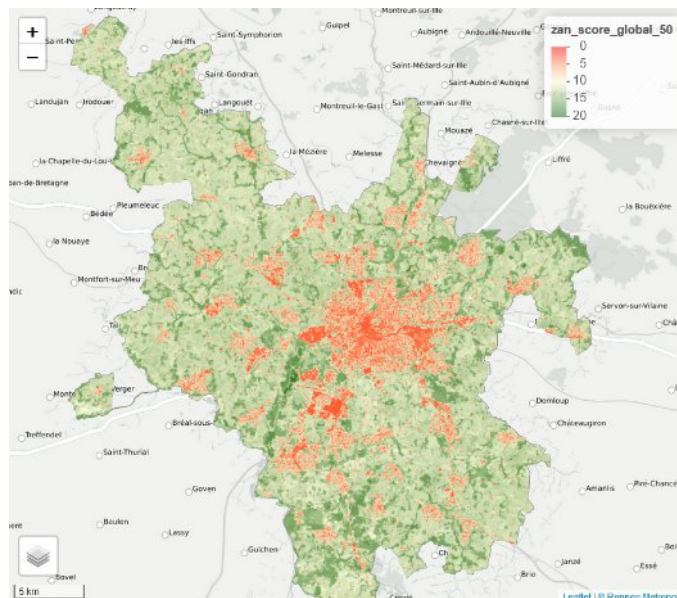


Multifonctionnalité

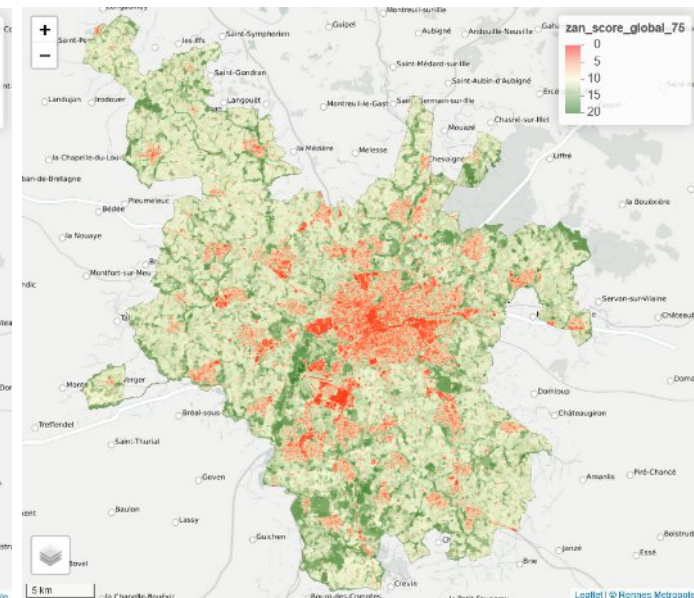
Score global :  
25% surf. / 75% multi.



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



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





# Estimer la qualité des sols : les perspectives

