

ZAN SCOPE

AGIR CONCRÈTEMENT

POUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



Sobriété foncière :
de quoi parle-t-on ?



Objectif ZAN :
distinguer le vrai du faux



PLU, SCoT :
les points de vigilance

Le ZANscope a été rédigé en novembre 2024. Des évolutions de la réglementation sont à prévoir en 2025, à la suite desquelles certaines parties pourront de ne plus être à jour.

Remerciements

Nous remercions tous les bénévoles, salarié-es et associations du mouvement France Nature Environnement qui ont contribué à la réalisation du ZANscope : Michel Jacod (FNE PACA) Geneviève Laferrere (FNE AURA), Paul Naglik (FNE PACA), Maxime Paquin (FNE)

Rédaction : France Nature Environnement

Coordination ZANscope : Thomas Lesperrier
Coordination éditoriale : Malou Boisson
Conception graphique : Vincent Devillard
Dépôt légal : mars 2025

Document édité par
FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT,
2 rue de la Clôture, 75 019 Paris
Tél. 02 38 62 44 48

Imprimé par
Imprimerie solidaire

Édito



La lutte contre l'artificialisation des sols s'impose comme une priorité incontournable. Chaque année, des milliers d'hectares de terres naturelles, agricoles et forestières disparaissent sous le béton, l'asphalte ou l'urbanisation diffuse. Au-delà de cette artificialisation directement mesurable, les pratiques agricoles industrielles détruisent les fonctionnalités et la vitalité des sols. Ces transformations, souvent irréversibles, dégradent des écosystèmes essentiels, détruisent la biodiversité, aggravent les risques d'inondation, et contribuent directement au dérèglement climatique.

La France s'est dotée d'objectifs ambitieux avec le «Zéro Artificialisation Nette» (ZAN) à l'horizon 2050. Mais ces engagements ne pourront être tenus que si nous passons rapidement des paroles aux actes. À France Nature Environnement, nous avons la conviction que cette transition repose sur la mobilisation de tous et toutes : élu·es, citoyen·nes, en particulier celles et ceux engagé·es dans notre réseau associatif qui agit au quotidien sur le terrain partout en France hexagonale et en Outre-Mer.

La sobriété foncière n'est pas un frein au développement humain, mais une opportunité de repenser notre aménagement du territoire pour le rendre plus résilient, socialement équitable et respectueux des limites planétaires. Nous devons protéger les terres agricoles qui nourrissent nos territoires, les zones naturelles qui abritent la diversité de la vie, et les sols vivants qui jouent un rôle crucial dans la régulation des écosystèmes.

France Nature Environnement est déterminée à soutenir ses associations membres dans cette démarche. À travers le "ZANscope", nous leur proposons des outils, des analyses et des exemples concrets pour renforcer leur action et construire le dialogue avec l'ensemble des acteurs et actrices des changements transformateurs, en particulier les décideur·euses publics. Ensemble, nous pouvons bâtir les solutions innovantes et durables qui placent la préservation des sols vivants au cœur de nos projets d'aménagement.

Protéger nos sols, c'est protéger notre avenir. Continuons à œuvrer collectivement pour des territoires vivants et un développement humain respectueux des limites planétaires.

France Nature Environnement

Sobriété foncière : de quoi parle-t-on ?

Artificialiser, c'est quoi ?



Le code de l'urbanisme définit l'artificialisation comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

Toutefois, ce même code restreint sa définition dans les documents de planification et d'urbanisme, en considérant comme artificialisées uniquement les surfaces dont les sols sont :

- soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement ;
- soit stabilisés et compactés ;
- soit constitués de matériaux composites.

Artificialiser, ce n'est pas seulement bétonner !



Il est compréhensible que le code de l'urbanisme apporte cette restriction du fait de son champ d'action. Nous estimons cependant que d'autres activités qui exploitent les sols de manière intensive, comme l'agriculture ou la sylviculture, relèvent également de l'artificialisation. Par exemple, les pratiques agricoles intensives qui labourent régulièrement un sol en profondeur et qui utilisent de nombreux produits chimiques (engrais, pesticides, ...) « altèrent durablement les fonctions du sol ». Le sol est donc artificialisé, même s'il n'est pas recouvert de béton.

Les deux causes premières de l'artificialisation sont :



- l'étalement urbain, renforcé par la conjonction des envies des habitants (maison individuelle) et une facilité d'accès au foncier;
- l'aménagement d'espaces d'activités un peu industrielles mais surtout commerciales.

Cet étalement urbain implique des coûts supportés par les collectivités pour mettre à niveau les infrastructures (transports, réseaux eau et assainissement, etc.) ; il augmente les distances domicile - travail avec un cortège de conséquences sur l'environnement et la qualité de vie des habitants : allongement des temps de trajet, accès problématique aux transports publics et augmentation des émissions de GES.

Les infrastructures de transport consomment moins de surfaces mais entraînent souvent un fractionnement des espaces dommageable aux continuités écologiques.

La combinaison de ces externalités négatives liées à l'artificialisation compromet fortement l'atteinte des objectifs de préservation de la nature et des écosystèmes, tout en ayant un impact important sur les dynamiques de la vie collective (transport, emploi, etc.).

Part des différents facteurs d'artificialisation

entre 2011 et 2020



Habitat
65%



Activité
24%



Transport
11%

Source : Fichiers fonciers – CEREMA
(Moyenne 2011-2020)

La sobriété foncière est la clé indispensable pour avancer sur bien d'autres sujets concernant l'environnement

Les démarches de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation sont apparues en réponse à la nécessité de maîtriser les effets du changement climatique et de préserver la biodiversité, avec en premier lieu la limitation des pressions anthropiques exercées sur les milieux.

En 2020, le WWF indiquait que près de 50 % de la disparition des espèces et des populations (faune et flore) était directement imputable à l'artificialisation des espaces. Il s'agit en particulier de la rupture des continuités écologiques par la construction d'infrastructures linéaires ou de la destruction d'espaces à haut potentiel environnemental.

L'humain est aussi affecté par l'artificialisation, dans sa forme actuelle, qui impacte la qualité de vie et modifie fondamentalement les paysages et le patrimoine. L'homogénéisation et la banalisation des paysages sont, de plus, des sources d'appauvrissement et de fragilité pour les milieux naturels.

Impacts concernant l'eau



L'imperméabilisation, en limitant l'infiltration de l'eau dans les sols (sur les routes, parkings, constructions...), entraîne une augmentation du ruissellement et un moindre remplissage des nappes phréatiques. Couplée au changement climatique, elle provoque une augmentation des sécheresses, une évapotranspiration plus forte et plus rapide ainsi qu'une augmentation significative du risque de crue. L'artificialisation d'espaces exposés à des aléas (épisodes pluvieux intenses, crues...) accentue ces risques et augmente la vulnérabilité de ces territoires aménagés.

Impacts concernant la biodiversité



L'artificialisation provoque une réduction importante, voire une destruction totale des différents milieux nécessaires à la vie des écosystèmes. Elle est également responsable de la fragmentation des habitats (rupture des continuités écologiques) entraînant une réduction de la biodiversité et, dans certains cas, la disparition d'espèces.

Impacts concernant l'agriculture



Les artificialisations nouvelles se font en grande partie au détriment des espaces agricoles, en particulier de ceux situés à proximité des villes. Ces terres sont souvent les moins accidentés, les plus fertiles et facilement irrigables.

À l'heure où la relocalisation de la production et les circuits courts sont au cœur des politiques de l'alimentation, la préservation de ces espaces à vocation alimentaire (le maraîchage, par exemple) paraît primordiale.

Impacts concernant le stockage du carbone dans les sols



L'urbanisation d'espaces naturels ou agricoles entraîne la réduction de leur potentiel de stockage de carbone, alors même que les sols retiennent trois fois plus de carbone que l'atmosphère ou la végétation. À l'inverse, au-delà de l'artificialisation, la construction ou la réhabilitation emploient très généralement des matériaux minéraux ou transformés, augmentant l'empreinte carbone des territoires.

Sobriété foncière : Quel rôle pour les collectivités ?

Au début des années 1980, la décentralisation a rendu les collectivités locales responsables de planifier leur développement. En pratique, les Plans d'occupation des sols (POS) ont permis et organisé l'étalement urbain des années 1990 et 2000. La loi Solidarité et renouvellement urbain de 2000 (loi SRU) a tenté de calmer ce phénomène en instituant les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) et en prônant la sobriété foncière comme un juste équilibre entre consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et développement d'habitat, d'infrastructures ou d'activités économiques. Cette transition a nécessité presque une vingtaine d'années sur le terrain et les résultats ne commencent à se voir que peu avant 2020.

Le nouvel objectif ZAN et le chemin pour l'atteindre sont quasi totalement entre les mains des collectivités :

- des régions, avec leur Schéma régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), et autres documents régionaux qui fixent des objectifs mais n'ont en réalité qu'un poids modeste ;
- des communes et intercommunalités qui élaborent leur SCoT et PLU parfois intercommunaux, puis gèrent les autorisations d'aménagement et de construction et donc la consommation effective d'espace.

Concrètement, la loi "ZAN" du 20 juillet 2023 dote les collectivités d'une série d'obligations visant à mettre en œuvre la sobriété foncière :

Au niveau national

- Objectif national de zéro artificialisation nette du territoire d'ici 2050 (cela signifie que toute artificialisation sera compensée par une ou des actions de renaturation équivalente) ;
- Entre 2021 et 2031, la consommation d'ENAF doit être inférieure à la moitié de celle observée entre 2011 et 2021. Et une part (12 500 ha) est mutualisée en faveur des projets d'envergure nationale ou européenne (PENE), ce qui augmente le taux de réduction pour chaque région en métropole à 54,5%.

Au niveau régional

Les SRADDET⁸, SAR⁹, PADDUC¹⁰, SDRIF¹¹ :

- fixent une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols,
- fixent un objectif régional de réduction du rythme de l'artificialisation par tranche de dix années, dont les déclinaisons territoriales sont **obligatoires** pour les objectifs du SRADDET et le PADDUC et **possibles** pour les règles du SRADDET, des SAR et du SDRIF,

Ces schémas régionaux doivent entrer en vigueur **d'ici le 24 novembre 2024.**

Au niveau des Schémas de cohérence territoriale

- Les SCoT construits à l'échelle de territoires de taille très variée définissent la stratégie de développement et de gestion économe de l'espace pour les entités de leur territoire.
- Les SCoT doivent intégrer des objectifs contre l'artificialisation après que le SRADDET, SAR, PADDUC ou SDRIF ont été révisés.
- Pour définir ces objectifs, les SCoT doivent prendre en compte les objectifs d'un SRADDET et/ou être compatibles avec les règles d'un SRADDET ou les prescriptions d'un SAR, du PADDUC ou du SDRIF.
- Si un SRADDET ou le SDRIF-E n'a pas intégré ces objectifs dans les délais prévus, les SCoT doivent intégrer un objectif pour la période 2021-2031 de réduction de moitié de la consommation d'espaces.
- Tous les SCoT doivent avoir intégré ces objectifs à échéance du 24 février 2027. A défaut, aucune ouverture à urbanisation prévue par un SCoT ne pourra être délivrée ;

Au niveau des Communes ou des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)

Les Plans Locaux d'Urbanisme établis à l'échelle communale (PLU) ou intercommunale (PLUi), ou à défaut les cartes communales sont la véritable cheville ouvrière de la planification.

- En l'absence d'un SCoT, PLU(i) et cartes communales doivent intégrer des objectifs contre l'artificialisation après que le SRADDET, SAR, PADDUC ou SDRIF ont été révisés.
- Pour définir ces objectifs, ils doivent prendre en compte les objectifs d'un SRADDET et/ou être compatible avec les règles d'un SRADDET ou les prescriptions, d'un SAR, du PADDUC ou du SDRIF.
- Si le SRADDET ou le SDRIF-E n'a pas intégré ces objectifs dans les délais prévus, les PLU(i) et les cartes communales doivent intégrer un objectif pour la période 2021-2031 de réduction de moitié de la consommation d'espaces.
- En présence d'un SCoT, PLU(i) et cartes communales doivent intégrer des objectifs contre l'artificialisation après que ce SCoT a été révisé pour intégrer de tels objectifs.
- Chaque commune ayant un PLU(i) ou une carte communale ou l'ayant prescrit avant le 22 août 2026 bénéficie pour la période 2021-2031 d'une surface minimale de consommation d'ENAF de 1 hectare (avec des cas particuliers) pouvant être mutualisée au niveau intercommunal.
- Tous les PLU(i) et toutes les cartes communales doivent avoir intégré ces objectifs d'ici le 24 février 2028. Au-delà, aucune autorisation d'urbanisme dans le cadre d'une carte communale ou dans une zone à urbaniser d'un PLU(i) ne pourra être délivrée.
- En Corse, l'extension de l'urbanisation est interdite, **à compter du 22 août 2027**, dans toute commune non couverte par un PLU(i) ou une carte communale.

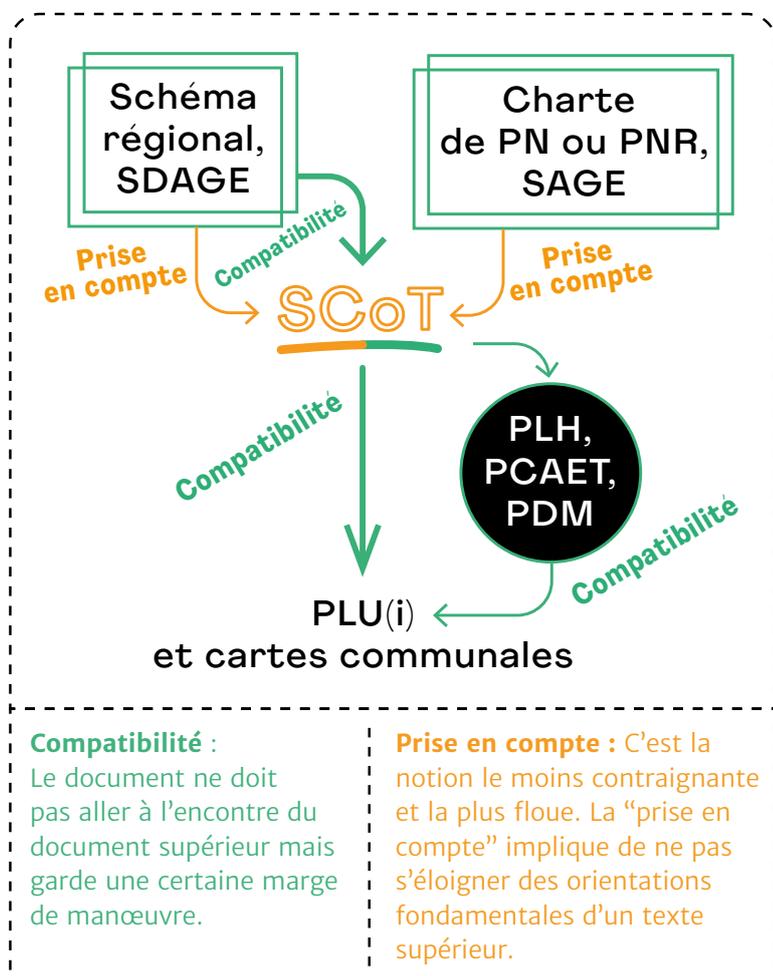
À noter

il existe quelques dispositions qui viennent contredire les principes généraux évoqués ci-dessus.

Durant la 1^o décennie :

- L'obligation légale pour les SCoT de respecter la « garantie communale » de 1 ha par commune disposant d'un PLU ou d'une carte communale peut s'opposer au respect des objectifs de réduction de la consommation d'espace lorsque le territoire comprend un grand nombre de communes.
- L'arrêt d'une liste de projets d'envergure nationale ou européenne (PENE) dont la consommation foncière prévue est décomptée du potentiel de consommation restant aux diverses régions.

Quel rôle pour le mouvement FNE ?



Un sujet d'apparence complexe

Même si une ordonnance passée en 2020 est venue remettre de l'ordre dans un code de l'urbanisme largement complexifié depuis quelques décennies, l'ensemble reste bien délicat à comprendre pour les associations locales, notamment :

- la diversité des documents ;
- la hiérarchie entre eux ;
- la multiplicité des modalités de révision / modification.

Certes de nombreux guides sont disponibles, mais plutôt rédigés à l'intention des collectivités elles-mêmes et pour la très grande majorité d'entre elles, aux bureaux d'étude auxquels elles font appel. Ils ne sont pas vraiment destinés à un public associatif.

De plus, lors des enquêtes publiques, les possibilités matérielles d'influer se réduisent, surtout si les divers avis donnés à la collectivité (ceux de la MRAe par exemple) ne sont plus disponibles, alors qu'ils aident les associations à bien saisir les enjeux.

Nul besoin de tout connaître pour poser les bonnes questions et, concernant le respect des textes, les bureaux d'étude sont là pour en assurer les collectivités sous le regard de l'État.

Tout d'abord, un rôle de conviction des élu·es locaux et/ou des habitant·es

La sobriété foncière est encore parfois perçue comme un frein illégitime aux besoins de développement de logements ou de services. Il existe une grande variété de situations. Dans certains cas, des élu·es seront réticent·es à s'engager dans l'objectif ZAN, dans d'autres, des habitants pourront remettre en question des projets de densification ou renouvellement urbain. Les associations de protection de la nature et de l'environnement (APNE) peuvent tout d'abord être force de conviction et de plaider auprès des élu·es locaux et des habitant·es pour favoriser la mise en œuvre du ZAN.

La section "distinguer le vrai du faux" fournit quelques argumentaires et éléments de réponse.

Les associations environnementales ont leur rôle à jouer dans l'élaboration des documents locaux de planification, avant même l'enquête publique

Ce rôle ne se limite pas à donner un avis à l'enquête publique, mais au contraire à participer bien en amont à l'élaboration de ces documents d'urbanisme.

L'optique ZAN vient largement remettre en cause la méthode pour concevoir ces SCoT et PLU : notamment en conduisant à mieux s'interroger sur les besoins réels du territoire plutôt que de se contenter des ambitions portées par les responsables de la collectivité.

Pendant la construction du document d'urbanisme

Une association environnementale peut se faire reconnaître comme acteur légitime en demandant à être qualifiée de personne publique consultée (PPC) et donc invitée lors des réunions de travail qui rassemblent les acteurs institutionnels concernés par le territoire. Ces réunions sont des lieux d'échange d'une toute autre nature que les réunions publiques. Elles permettent notamment de s'informer au fil de l'élaboration du document jusqu'à son arrêt par la collectivité.

Dans différentes commissions :

- dans tous les départements : CDPENAF Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
- dans les départements et pour les projets concernant le littoral ou la montagne : CDNPS Commission Départementale Nature Paysage et Sites auxquelles participent les fédérations du mouvement.

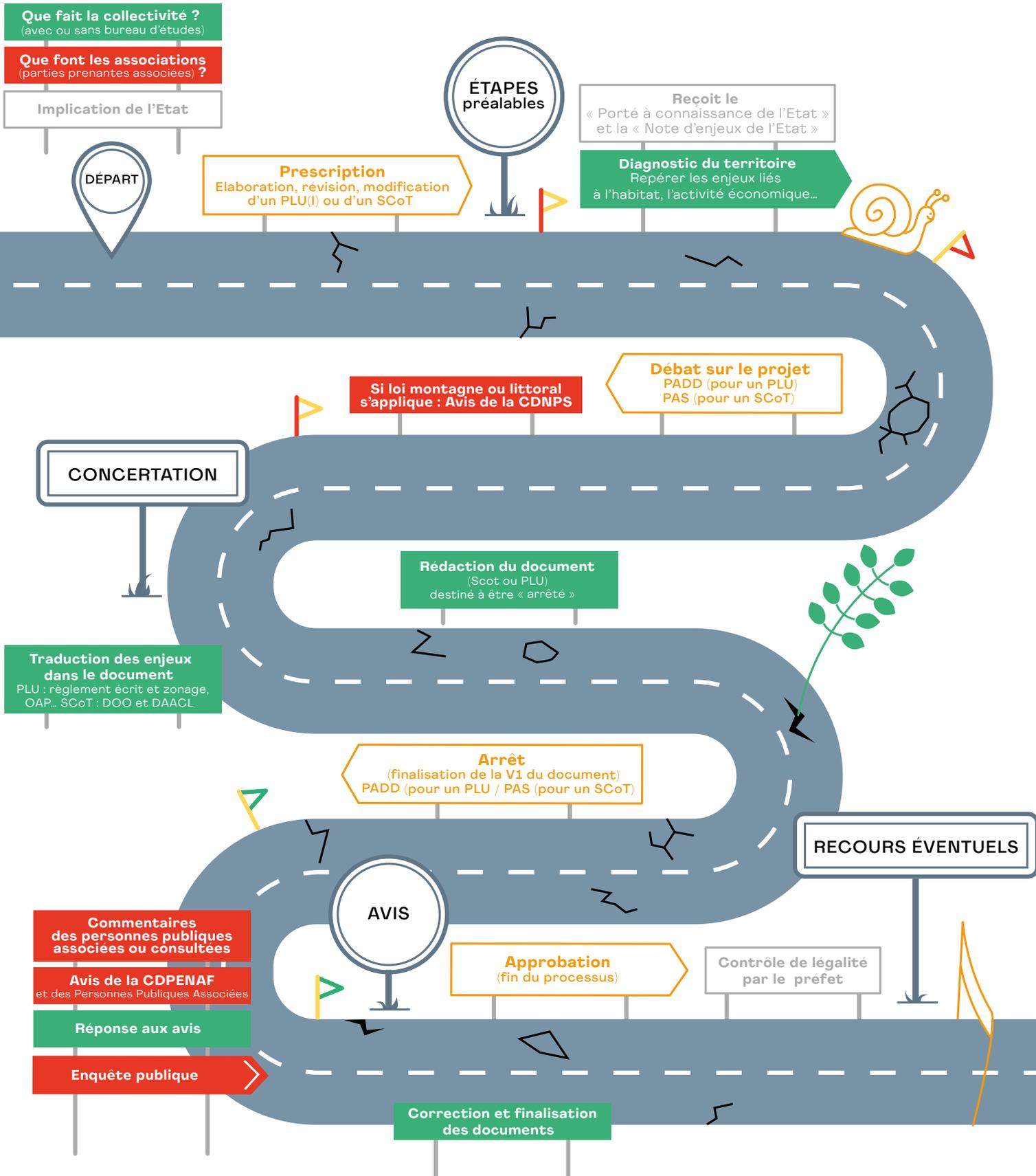
Reste la difficulté de la durée d'élaboration de la planification locale : 3 à 5 ans pour un SCoT ou un PLU, parfois bien plus.

Localement, les associations peuvent jouer un rôle constructif

Une collectivité se doit d'organiser une concertation publique lorsqu'elle élabore ou révisé un SCoT ou un PLU et une association se doit de le rappeler et peut faire des suggestions pour l'améliorer.

Elle sera surtout reconnue et ses positions sur le fond d'autant mieux accueillies qu'elle sait faire durer sa participation dans le temps, pose des questions pertinentes et qui vont au fond des choses, et fait des propositions constructives

Schéma d'élaboration d'un SCoT ou d'un PLU





Objectif ZAN : distinguer le vrai du faux



Idée fausse n°1 :

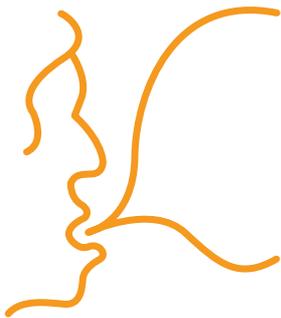
« **Le ZAN met en péril le volume de construction indispensable** »

L'union nationale des aménageurs parlait fin 2020 de « La persistance d'un besoin prégnant en logements », « **Près de 600 000 logements par an à inventer**, alors que la construction neuve n'en propose actuellement «que» 400 000 par an en moyenne. ».

Éléments de réflexion :

Le nombre de logements mis en chantier en France varie depuis une dizaine d'années entre 300 et 450 000 (plutôt moins que 400 000). Le parc de logements a augmenté en moyenne de 340 000/an entre 2018 et 2023.

Enfin, la Cour des Comptes rappelle que la DHUP et le CEREMA «évaluent depuis 2014 ces besoins annuels à 370 000 nouveaux logements».

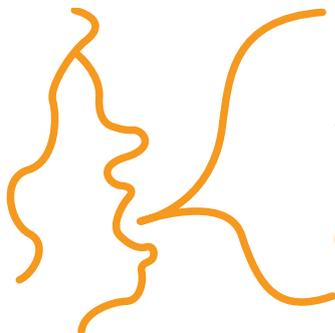


Idée fausse n°2 :

« **En augmentant les prix du foncier, le ZAN limite la construction sociale** »

Éléments de réflexion :

Les prix du foncier n'ont pas attendu l'objectif ZAN pour flamber dans les zones tendues. Plus largement les taux d'intérêt très bas des années avant COVID ont élargi ce mouvement de hausse à plus de territoires. La crise actuelle vient d'abord de la réduction du financement des bailleurs sociaux depuis 2017 qui, par ricochet, a des conséquences sur l'ensemble du marché immobilier.



Idée fausse n°3 :

« **Les élus locaux ne peuvent plus penser le développement de leur territoire** »

Le ZAN, serait une tentative de l'État central pour reprendre la main sur l'aménagement qu'il a concédé aux collectivités en 1982-83 !

Éléments de réflexion :

Cette décentralisation a conduit à l'étalement urbain d'aujourd'hui et à une planification ouvrant des zones à urbaniser pour de nombreuses décennies.



Idée fausse n°4 :

« **Le ZAN empêche le développement des communes rurales que pourtant de nombreux Français souhaitent habiter.** »

Éléments de réflexion :

La consommation foncière rapportée à l'accueil de ménages ou d'emplois est bien plus faible dans les communes rurales que dans les villes importantes. La réduire de moitié leur laisse donc bien plus de facilités que dans les communes urbaines pour poursuivre leur développement. De plus, la loi du 20 juillet 2023 a ouvert le droit à la "garantie communale" qui garantit à chaque commune de pouvoir artificialiser au moins 1ha.



Idée fausse n°5 :

« Le ZAN n'est qu'une vision arithmétique sans nuance et pas un projet ! »

Les besoins ne sont pas les mêmes d'un territoire à un autre : ni en logements pour les habitants présents ou à venir, ni en foncier économique (surtout dans une optique de réindustrialisation), ni par exemple en matière touristique.

Éléments de réflexion :

Si les besoins sont variables, leur traduction foncière peut l'être aussi : réutilisation de friches, densification, division de logements, renouvellement urbain, ... voire renaturation d'espaces anthropisés. L'objectif ZAN, réfléchi au niveau de territoires significatifs, devrait conduire à l'élaboration de projets dont l'ambition aura été confrontée aux limites de la planète et non plus « hors sol » comme dans de nombreux SCoT ou PLU.



Idée fausse n°6 :

« Le ZAN ne tient pas compte de la qualité des sols »

Allant plus loin, certains expliquent que la mesure de l'artificialisation n'est pas la bonne car elle sous-estime l'artificialisation par l'agriculture intensive.

Éléments de réflexion :

De fait les sols sont loin d'être tous équivalents, 1 ha ici ne vaut pas 1 ha là, ni sur le plan agronomique, ni sur celui des espèces qu'il héberge ou de ses fonctionnalités diverses (stockage de carbone, etc.). Le dispositif ZAN ne prend effectivement pas en compte la qualité des sols et on peut le regretter. Le ZAN n'est pas parfait mais il permet néanmoins une dynamique positive.



**PRÉSERVONS NOS SOLS
DE L'ARTIFICIALISATION !**

Un aperçu du ZANscope : quelques points de vigilance prioritaires

Ci-dessous une trentaine de points de vigilance distinguant la nature des documents concernés (SCoT, PLUi, PLU) et classés selon les étapes indiquées ci-dessous. Pour la liste complète des points de vigilance et pour approfondir certains thèmes, reportez-vous au ZANscope « expert·e » (voir à la fin de ce guide).

ÉTAPE PREALABLE : S'INFORMER, ORGANISER SA PARTICIPATION ET DEMANDER A ETRE ASSOCIE

SCoT et PLUi

- Étape 0-1** demander à être invité aux réunions organisées par la collectivité avec les PPA comme « Personne Publique Consultée » dès la prescription du SCoT ou PLUi.

ÉTAPE 1. ANALYSER LA SITUATION DE MON TERRITOIRE

COMPRENDRE

1. Artificialisation passée et en cours dans le territoire

SCoT et PLUi

- Étape 1-1-1** La consommation d'espaces 2011-2021 est-elle clairement et correctement appréciée ? Si l'écart est important avec les données CEREMA, cet écart est-il expliqué ?

4. Habitants et Résidences principales

SCoT et PLUi

- Étape 1-4-1** La population de départ est-elle bien fondée sur les données officielles ou correctement estimée ?
- Étape 1-4-2** L'évolution de la population (nombre et caractéristiques) sont-elles :
 - présentées sur une période assez longue ?
 - analysées quant à leurs causes ?
 - mises en rapport avec celles des territoires voisins ?
- Étape 1-4-4** L'évolution passée de la taille des ménages est-elle mise en relation :
 - avec le vieillissement de la population, l'accueil de familles, ... ?
 - ainsi qu'avec la taille des logements ?

5. Résidences secondaires

SCoT et PLUi

- Étape 1-5-1** Le diagnostic informe-t-il sur l'importance et surtout sur l'évolution passée des résidences secondaires ?

6. Logements vacants

SCoT et PLUi

- Étape 1-6-1** Si le niveau et/ou l'évolution de la vacance (surtout la vacance longue) sont élevés, leurs causes sont-elles analysées (par exemple résultat d'une construction passée trop importante par rapport aux besoins réels) ?

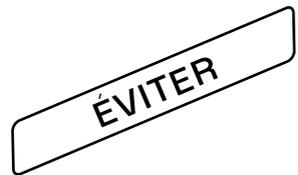
9. Économie, équipements et infrastructures dans et autour du territoire

SCoT et PLUi

- Étape 1-9-1** Le diagnostic est-il précis sur l'évolution passée de l'emploi et sur son analyse en relation avec celle de la population ?

ÉTAPE 2. CRITIQUER LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

ÉVITER



1. développement de l'habitat

SCoT

- Étape 2-1-4** Si l'évolution prévue de la population n'est pas ralentie au long des 20 années du SCoT, demander quelles sont les justifications de cette particularité locale.

SCoT et PLUi

- Étape 2-1-5** L'évolution future de la taille moyenne des ménages est-elle cohérente avec le type de population attendue (jeunes, familles, ...) tel qu'explicité dans le projet (PAS ou PADD) ?

- Étape 2-2-1** L'évolution des résidences secondaires est-elle planifiée ? Sur quelle base ?

- Étape 2-2-4** Résidences secondaires traditionnelles et locations meublées via les plates-formes de location : le projet prévoit-il des outils pour maîtriser leur impact sur le marché immobilier (et donc sur l'offre en résidences principales) ?

- Étape 2-3-2** L'objectif de réduction de la vacance ne risque-t-il pas d'être contredit par trop de construction neuve ?

- Étape 2-7-4** Quelle cohérence entre l'objectif de population pour le territoire (notamment en termes d'attractivité) et celui en termes d'emplois locaux ?

- Étape 2-7-5** SCoT et PLUi : la géographie des emplois attendus est-elle simplement dans la tendance ou bien marque-t-elle une évolution ? Dans ce cas, cette évolution est-elle cohérente avec celle concernant les logements ? Et raisonnable en termes de mobilités ?

4. Cohérence du projet entre habitat, économie et infrastructures

SCoT et PLUi

- Étape 2-9-1** les trois approches – logement, économie, équipements – et leurs différentes composantes sont-elles bien articulées entre elles ?

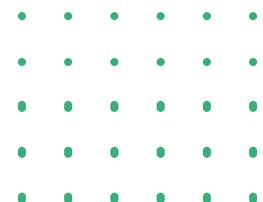


PLUi

Étape 3-5-7 Avant le choix final de tel ou tel site d'extension, des sites alternatifs ont-ils été étudiés ?



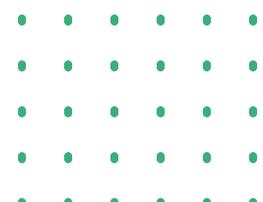
Étape 3-5-9 Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des extensions pour l'habitat correspond-il au rythme des constructions prévues par le document (en général, tant par an)?
Laisse-t-il le temps nécessaire au processus prévus en parallèle sous forme de renouvellement urbain ?



6. Renaturation

SCoT et PLUi

Étape 3-6-3 Le diagnostic traite-t-il des îlots de chaleur, de la nature en ville et des espaces verts urbains, du foncier désimperméabilisable, ... ?
Le projet vise-t-il des avancées dans ce domaine ?



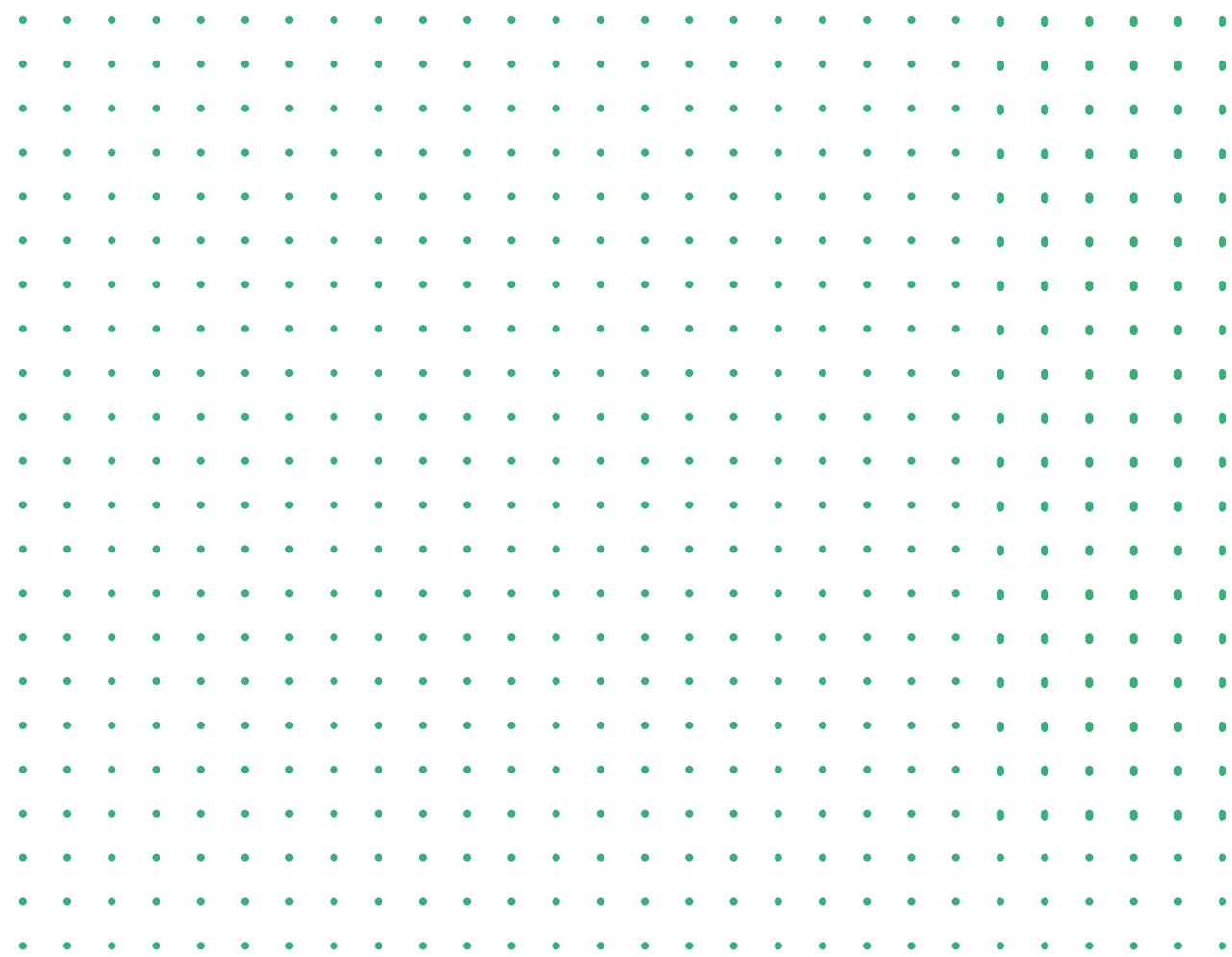
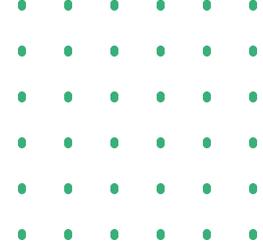
Étape 3-6-7 le projet repère-t-il des zones préférentielles pour renaturation ? Et qualifie-t-il leurs qualités environnementales ?



ÉTAPE 4. FINALEMENT LE ZAN : UN PEU, BEAUCOUP, PAS DU TOUT ?

SCoT et PLUi

Étape 4-1-3 le SCoT ou le PLUi (hors SCoT) est-il compatible avec le Document régional intégrant l'Objectif ZAN ?
Le PLUi (sous SCoT) est-il compatible avec le SCoT ?



Glossaire



- ABC** Atlas de biodiversité communal
- ANCT** Agence nationale de la cohésion des territoires (Action cœur de ville – Villages d'avenir – Petites villes de demain– Territoires d'industrie – Quartiers de la politique de la ville, ...)
- AOH** Autorité organisatrice de l'habitat. (collectivité disposant d'un PLUi et d'un PLH, délégataire des aides à la pierre, ...)
- AOM** Autorité organisatrice de la mobilité (collectivités diverses, de la métropole à la commune volontaire)
- BRS** Bail réel solidaire (également "BRSA" avec A pour Activités, voir OFS)
- CBS** CBS : Coefficient de biotope par surface
- CDNPS** Commission départementale Nature Paysage et Sites (zones de montagne ou de littoral)
- CDPENAF** Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (dans tous les départements)
- DOO** Document d'orientations et d'objectifs (liste des prescriptions et recommandations d'un SCoT envers les PLU ou cartes communales du territoire)
- DP** Déclaration de projet (Procédure pour mettre en compatibilité un PLU ou un SCoT avec un projet d'aménagement d'intérêt général non prévu)
- DUP** Déclaration d'utilité publique
- ENS** Espace naturel sensible (définis et gérés par le département)
- EPF** Établissement public foncier (EPF d'Etat ou local : acquisition puis portage de foncier avant revente à collectivité ou opérateur de logement social)
- ER** Emplacement réservé (défini par le PLU pour une affectation future d'intérêt collectif)
- GOU** Grande opération d'urbanisme (opération d'aménagement de grande taille engagée par l'État et une collectivité, parfois avec un PPA Projet partenarial d'aménagement))
- LLI** Logement locatif intermédiaire (à loyers compris entre ceux des logements sociaux (PLS) et ceux du marché local – souvent gérés par des organismes de logement social ou institutionnels divers (caisses de retraite, CDC habitat, ...).
- LLS** Logement locatif social (3 catégories du moins au plus social : PLS, PLUS, PLAI)
- NPNRU** Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (géré par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ANRU)
- OAP** Orientation d'aménagement et de programmation – sectorielles ou thématiques (document d'un PLU précisant les modalités d'aménagement d'un secteur ou indiquant des orientations ou des recommandations sur un thème pour l'ensemble du territoire)

- OFS** Organisme de foncier solidaire (assurant la gestion des logements en BRS ou locaux professionnels en BRSA)
- OPAH** Opération programmée d'amélioration de l'habitat
- ORT** Opération de revitalisation du territoire (Loi ELAN 2018) (modalité juridique sur laquelle s'appuient les programmes de revitalisation des centres-villes, voir aussi ANCT)
- PADD** Plan d'aménagement et de développement durables (partie d'un PLU décrivant le projet de la collectivité) Terme aussi employé pour les SCoT anciens (devenu PAS)
- PADDuC** Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse
- PAEN** Périmètre de protection et mise en valeur d'espaces agricoles ou naturels (périmètre et programme d'actions)
- PAS** Plan d'aménagement stratégique d'un SCoT (anciennement PADD)
- PCAET** Plan climat air énergie territorial (obligatoire pour les EPCI de plus de 20 000 habitants)
- PLH** Programme local de l'habitat (obligatoire pour les EPCI compétents en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants)
- QPPV** "Quartier prioritaire de la politique de la ville (politique gérée par l'ANRU)
- RU** Renouvellement urbain (ne pas confondre avec Renouvellement du parc")
- SAR** Schéma d'aménagement régional dans les collectivités d'outre-mer
- SDRIF-E** Schéma directeur de la région Île de France - environnement
- SEM ou SEML** Société d'économie mixte (locale) (association de collectivités locales et de partenaires privés pour exploiter un service public ou réaliser une opération d'aménagement, ...)
- SRADDET** Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (toutes régions métropolitaines hors Corse (PADDuC) et Île de France (SDRIF-E))
- SRCE** Schéma régional de cohérence écologique (intégré aux SRADDET et autres schémas régionaux)
- STECAL** Secteur de taille et de capacité d'accueil limité (définis par le PLU)
- UTN** Unités touristiques nouvelles (opérations prévues dans les communes concernées par la loi Montagne,
- ZAC** Zone d'aménagement concerté (zone créée par un PLU ou une procédure particulière pour un futur aménagement à destination d'habitat, d'équipements ou/et d'activités économiques)
- ZAP** Zone agricole protégée (périmètre de protection défini par un EPCI ou une commune avec arrêté préfectoral)
- ZNIEFF** ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

Le ZANscope comme outil de travail

Que faire lorsqu'une collectivité élabore un SCoT ou un PLU qui détermineront la future artificialisation des sols ? Quels documents et informations réunir ? Quelles questions se poser ?

Le ZANscope vous donne les clés d'analyse pour construire votre positionnement et vos propositions tout au long du processus, afin de les affirmer lors des commissions, puis de l'enquête publique préalable à son approbation, et éventuellement au-delà.

Un aperçu du ZANscope :

Les pages suivantes vous présentent les points de vigilance les plus immédiats. Mais il sera sûrement utile d'aller plus loin pour bien comprendre. Pour avoir l'intégralité des points de vigilance, reportez-vous au ZANscope "expert.e", disponible en ligne ou en scannant le QR code à la fin du guide.

Le ZANscope "expert.e" comporte :



25 fiches thématiques pour comprendre :

- des explications sur les différents sujets abordés,
- des points de vigilance distinguant SCoT, PLUi ou PLU,
- des ressources documentaires et sources de données,
- des exemples et focus sur certaines notions,



3 grilles de points de vigilance pour évaluer le projet :

(Pour noter vos remarques avec leur référence, téléchargez la grille qui convient à votre territoire)

- la grille **SCoT**,
- la grille **PLUi-PLU++**,
- la grille **PLU modestes**,

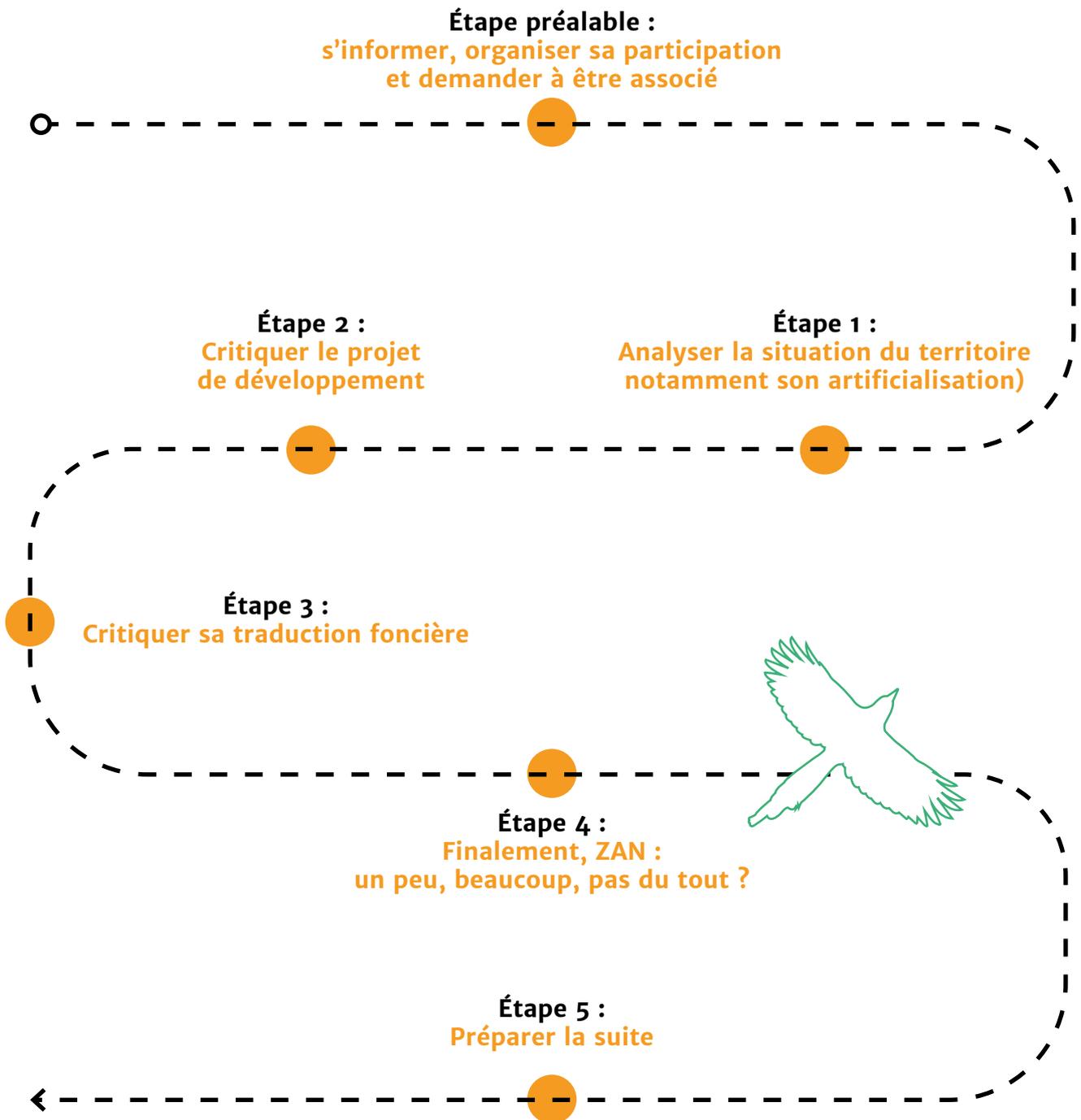


Le ZANscope
"expert.e"





Une démarche en 5 étapes :





FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT

France Nature Environnement
est **LA** fédération des Associations
de Protection de la Nature
et de l'Environnement en France.

Nous sommes le porte-voix
de plus de **6 200 associations**
et **900 000 citoyennes et citoyens engagés**
partout en France pour un **#MondeVivable**

**Agissez avec nous,
rejoignez-nous sur fne.asso.fr,
Bluesky, LinkedIn, Facebook
et Instagram - @FNEasso.**