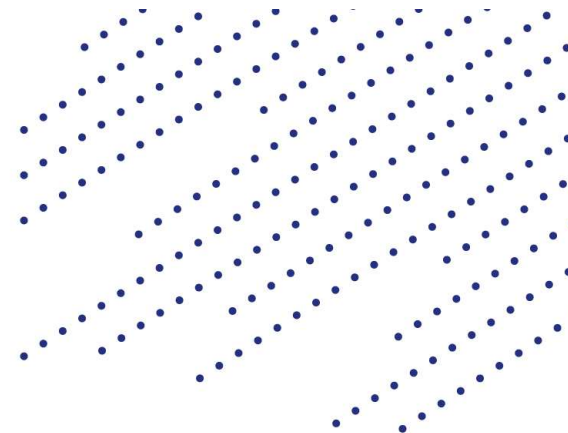




les **TERRITOIRES**  
—— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



LE ZAN : DE QUOI PARLE-T-ON ? COMMENT Y PARVENIR ?

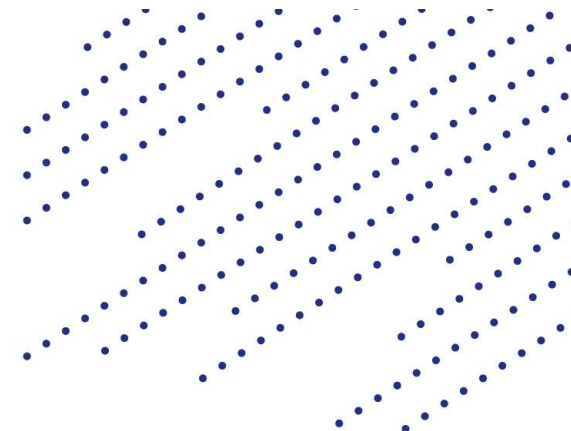
Bonjour, vous êtes au bon endroit !

Veuillez patienter quelques instants, nous arrivons...





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



## LE ZAN : DE QUOI PARLE-T-ON ? COMMENT Y PARVENIR ?

Mardi 6 décembre 2022, de 09h30 à 12h00



# Pour une rencontre en toute sérénité...

- Pensez à vous renommer et indiquez vos **Nom Prénom – Structure** afin de permettre votre identification lors des échanges
- N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant la présentation pour éviter les interférences et réduire la bande passante
- La rencontre va être **filmée et enregistrée**. Si vous ne souhaitez pas apparaître au sein de cet enregistrement vous pouvez **couper votre caméra** pour la durée de la rencontre et vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaître votre identité
- N'hésitez pas à **poser vos questions directement sur le fil de discussion**
- **Les supports présentés** et une **fiche de capitalisation** vous seront communiqués à l'issue de la rencontre



# Programme

9h30 - Introduction par Nathalie Chargy, DREAL Bretagne

9h45 – Table ronde « Découverte du ZAN »

Partie 1 – Le concept de ZAN : qu'est-ce que le ZAN ?

Partie 2 – Le cadre de la mobilisation : quelle déclinaison du niveau national au niveau local ?

Partie 3 – Dans les territoires : quelles applications concrètes sur les communes bretonnes ?

Partie 4 - Urbanisme : les implications du ZAN sur les formes urbaines

Partie 5 – La Boîte à outils : où trouver les ressources pour mettre en œuvre le ZAN ?

11h15 - Intervention de M. Bruno RICARD, Maire de Lanvally : « Vers le zéro artificialisation nette sur le territoire de Lanvally : partage d'expérience de la collectivité »

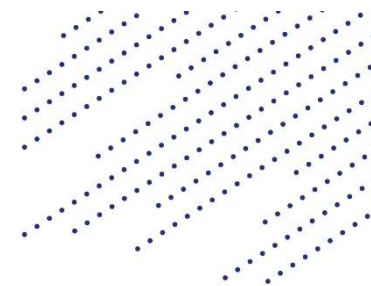
11h45 - Conclusion

12h00 - Fin de la rencontre - Laissez-nous votre avis !





les **TERRITOIRES**  
*innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



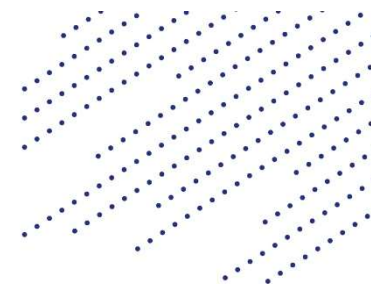
# INTRODUCTION

Mme Nathalie CHARGY, DREAL Bretagne





les **TERRITOIRES**  
*innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



## TABLE RONDE DÉCOUVERTE DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE



# Les intervenants

M. Eric Fisse, Directeur de la DREAL Bretagne

M. Sébastien Hamard, Directeur de l'aménagement  
et de l'égalité de la Région Bretagne



# Quelques mots introductifs...



M. Loïg Chesnais-Girard, Président de Région





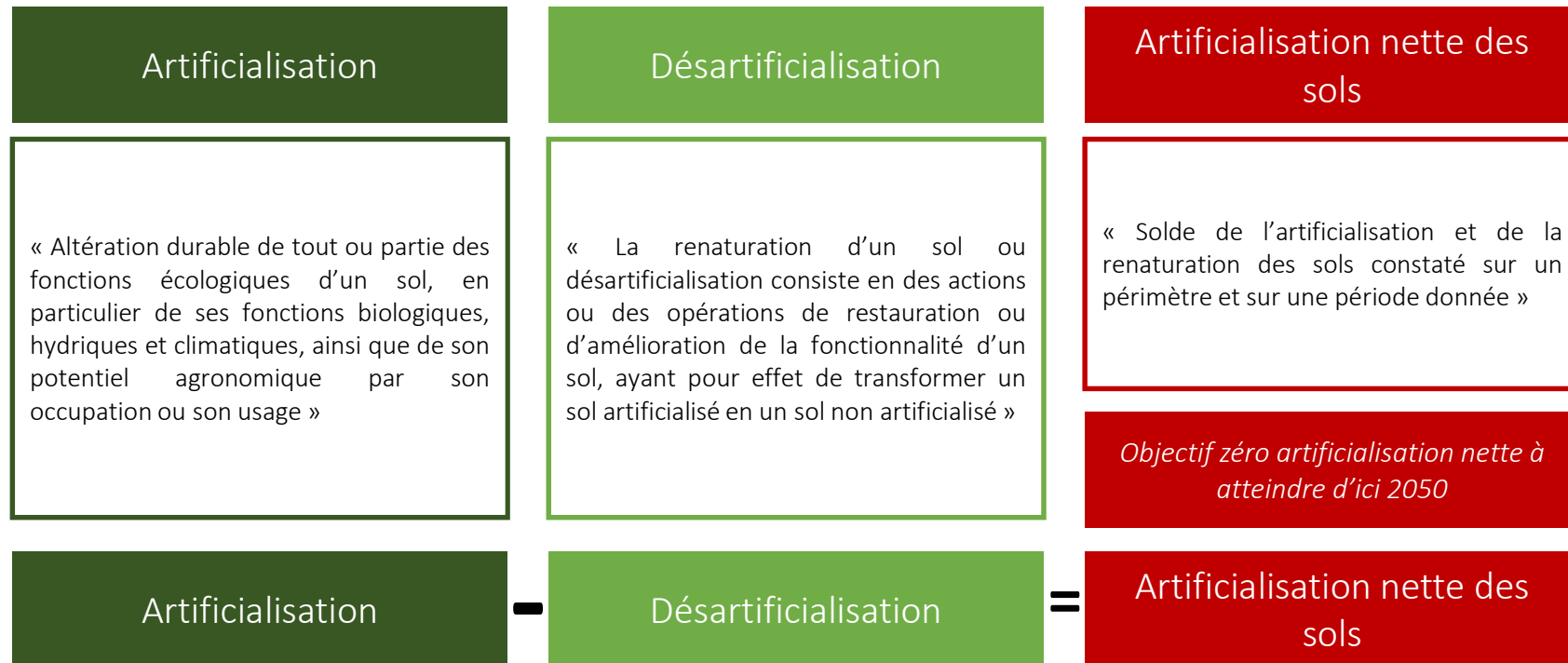
# Partie 1

LE CONCEPT DE ZAN

*QU'EST-CE QUE LE ZAN ?*

## LE CONCEPT DE ZAN

Explicitons les concepts : « *zéro* », « *artificialisation* », « *nette* ».  
Différencions « *consommation d'espace* », « *ENAF* » et « *artificialisation* ».



*La notion d'artificialisation nette des sols de la Loi climat & résilience*

## LE CONCEPT DE ZAN

Explicitons les concepts : « zéro », « artificialisation », « nette ».  
Différencions « consommation d'espace », « ENAF » et « artificialisation ».

### De la consommation d'ENAF au ZAN...



Photographie aérienne



Consommation NAF



Artificialisation (C&R)



- La consommation ENAF se base sur l'usage de l'espace (échelle : la parcelle lorsque le terrain est cadastré) alors que l'artificialisation mesure l'évolution de la couverture et l'usage du sol (échelle : infra parcellaire en fonction des seuils de détection / standard du CNIG)
- L'observation de l'artificialisation vise davantage à protéger les sols à caractère naturel et agricole, y compris au sein de la tâche urbaine.
- Enfin, le **ZAN** est un solde net de surface nouvellement artificialisée et de surfaces dés-artificialisées sur une période donnée à l'échelle du document de planification ou d'urbanisme.

# LE CONCEPT DE ZAN

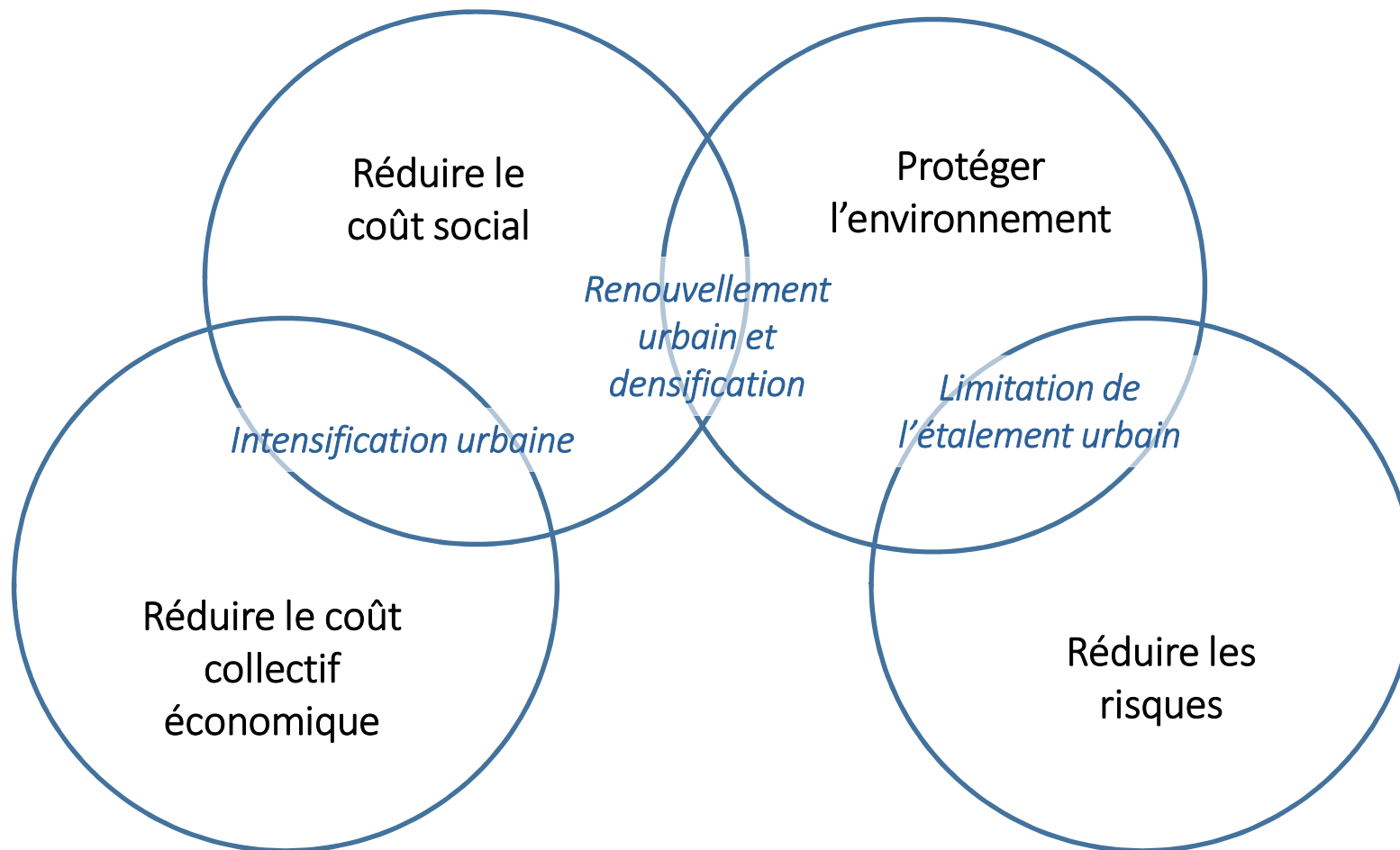
## Le renouveau dans la continuité : l'historique des politiques publiques

### CHRONOLOGIE



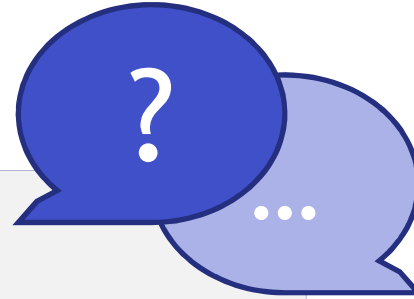
## LE CONCEPT DE ZAN

Enjeux et bénéfices attendus



**Les enjeux de la lutte contre l'artificialisation des sols**

## LE CONCEPT DE ZAN



Temps de réflexion

Vers un changement de modèle ?

# Partie 2

## LE CADRE DE LA MOBILISATION

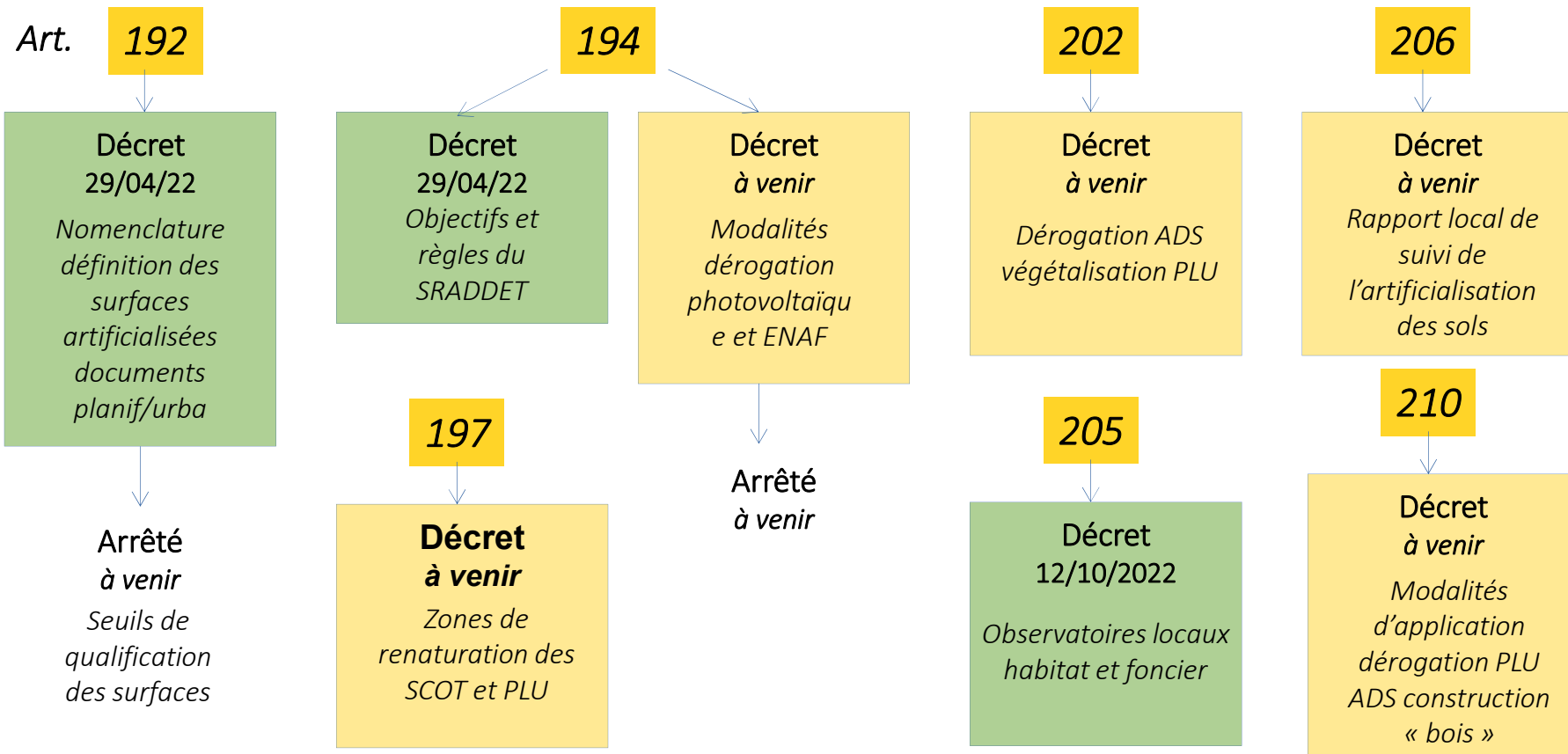
*QUELLE DECLINAISON DU NIVEAU NATIONAL AU NIVEAU LOCAL ?*

# LE CADRE DE LA MOBILISATION

Publié

En attente de publication

## Etat de l'art réglementaire (1/2)

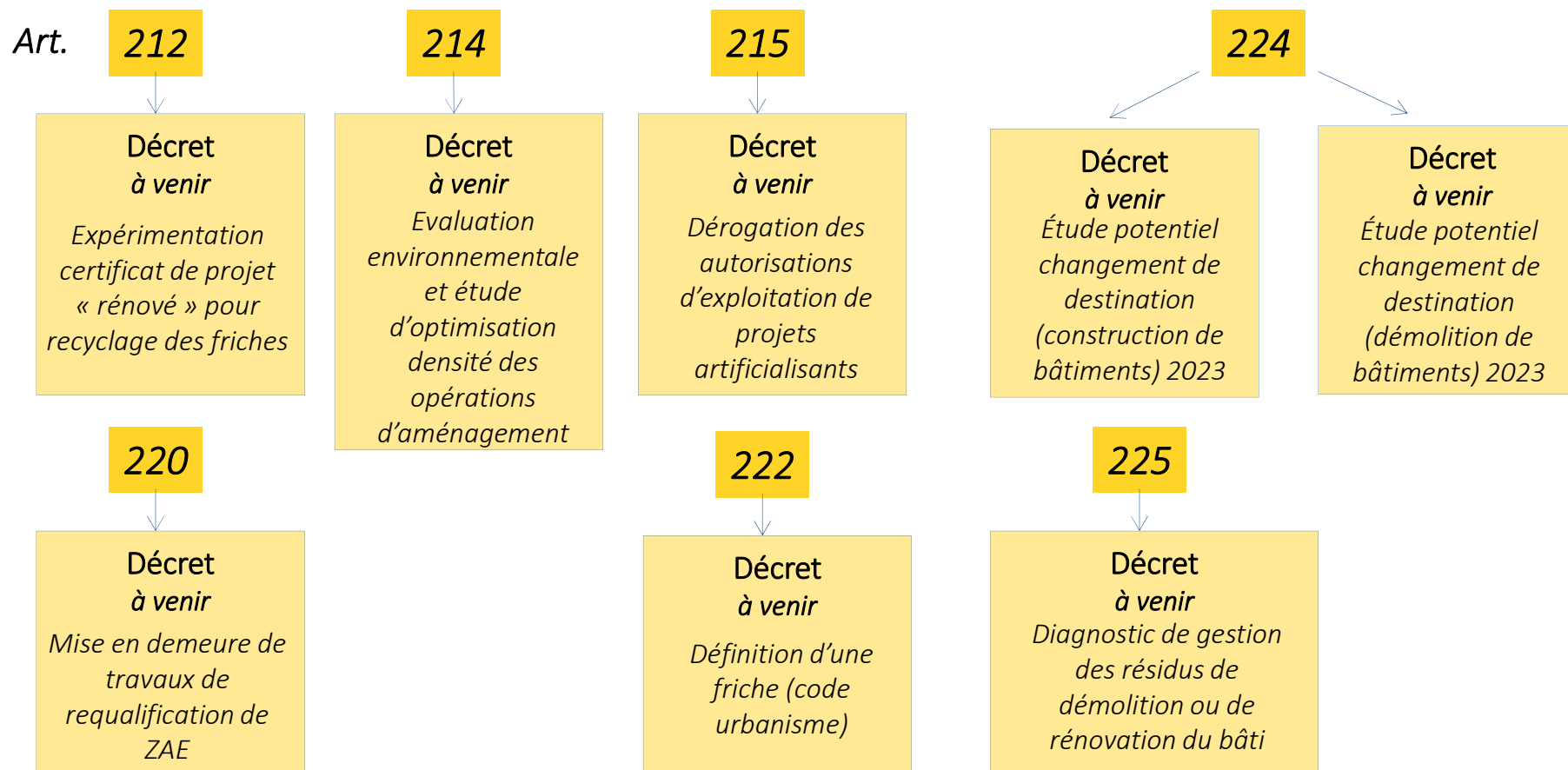
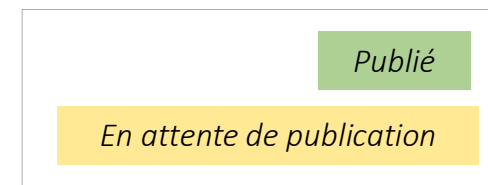


Textes d'application de la loi climat et résilience - 1/2



# LE CADRE DE LA MOBILISATION

## Etat de l'art réglementaire (2/2)

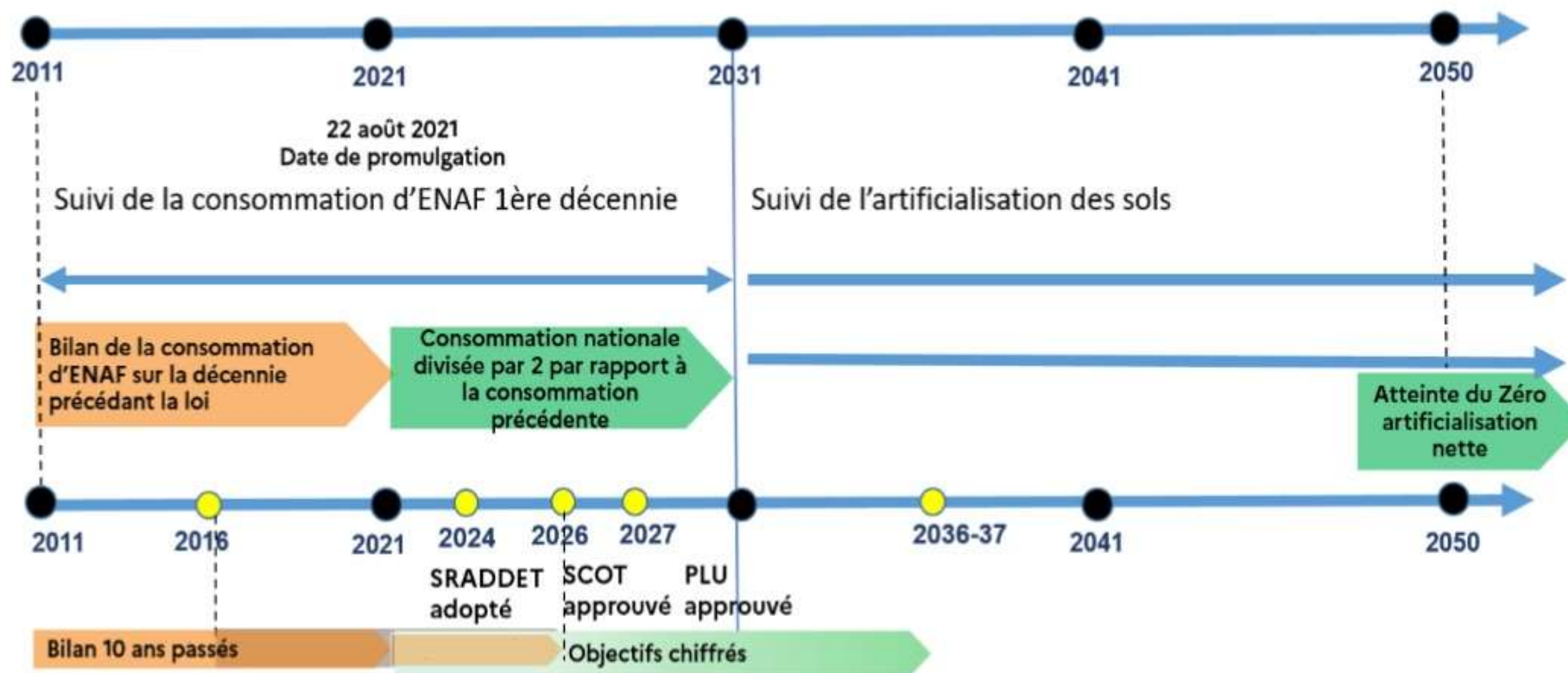


## LE CADRE DE LA MOBILISATION

Objectifs chiffrés

Trajectoires à court (2030) et long (2050) terme

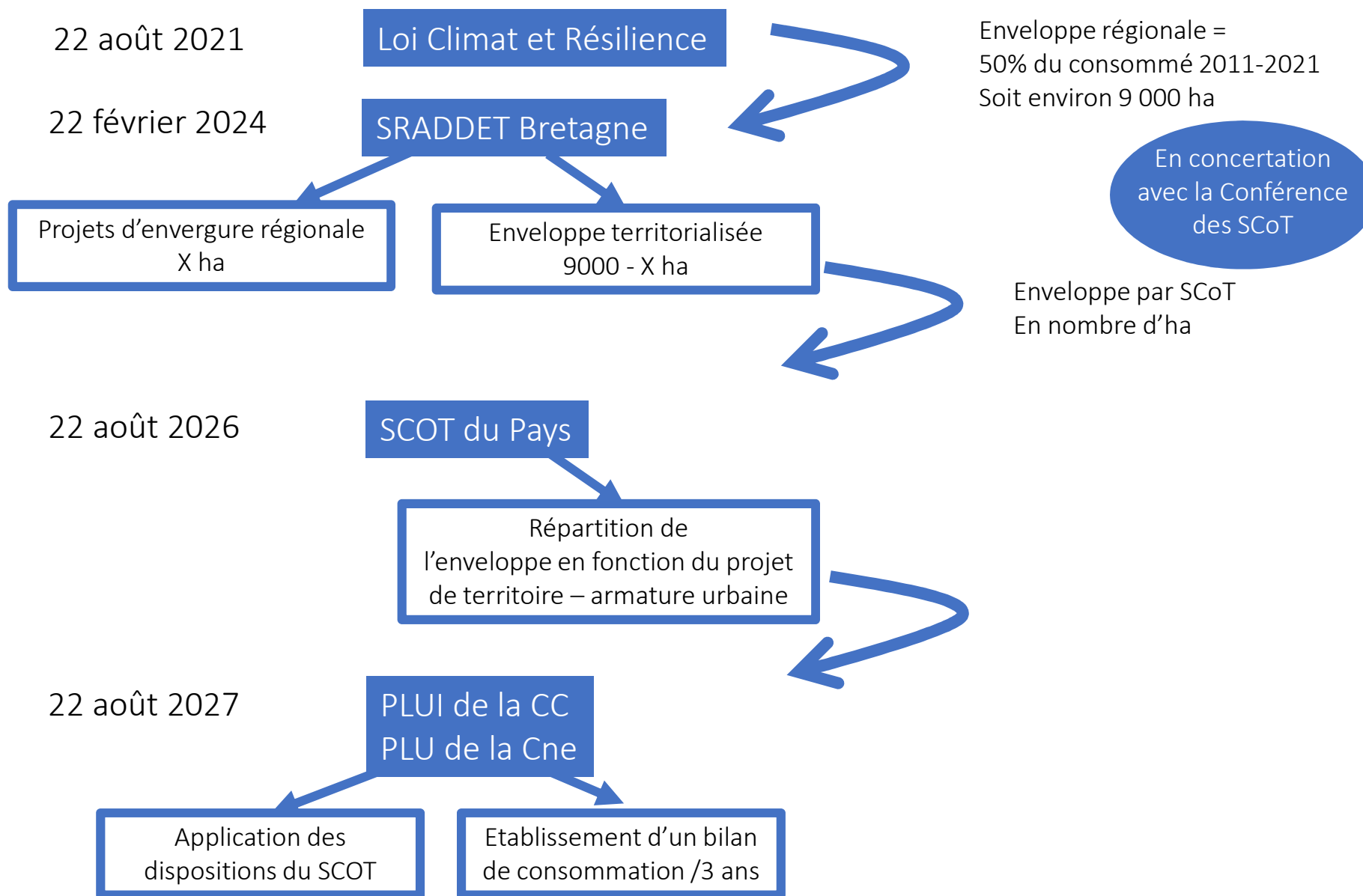
Echéances associées



*Périodes de référence pour la réalisation des bilans et des projections  
Juxtaposition des périodes imposées par la loi et des périodes préexistantes dans le  
code de l'urbanisme*

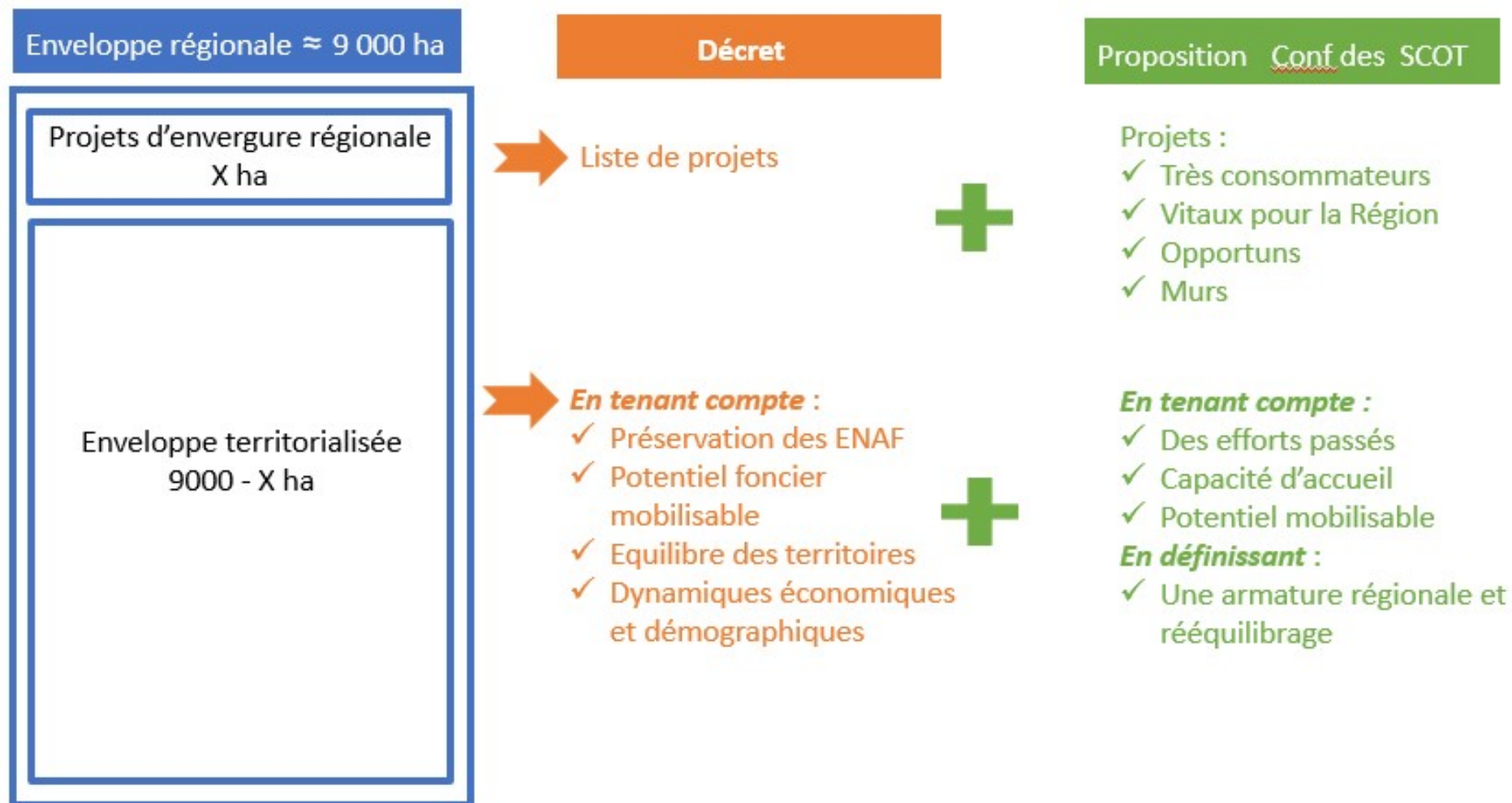
## LE CADRE DE LA MOBILISATION

## Le rôle des différentes strates territoriales



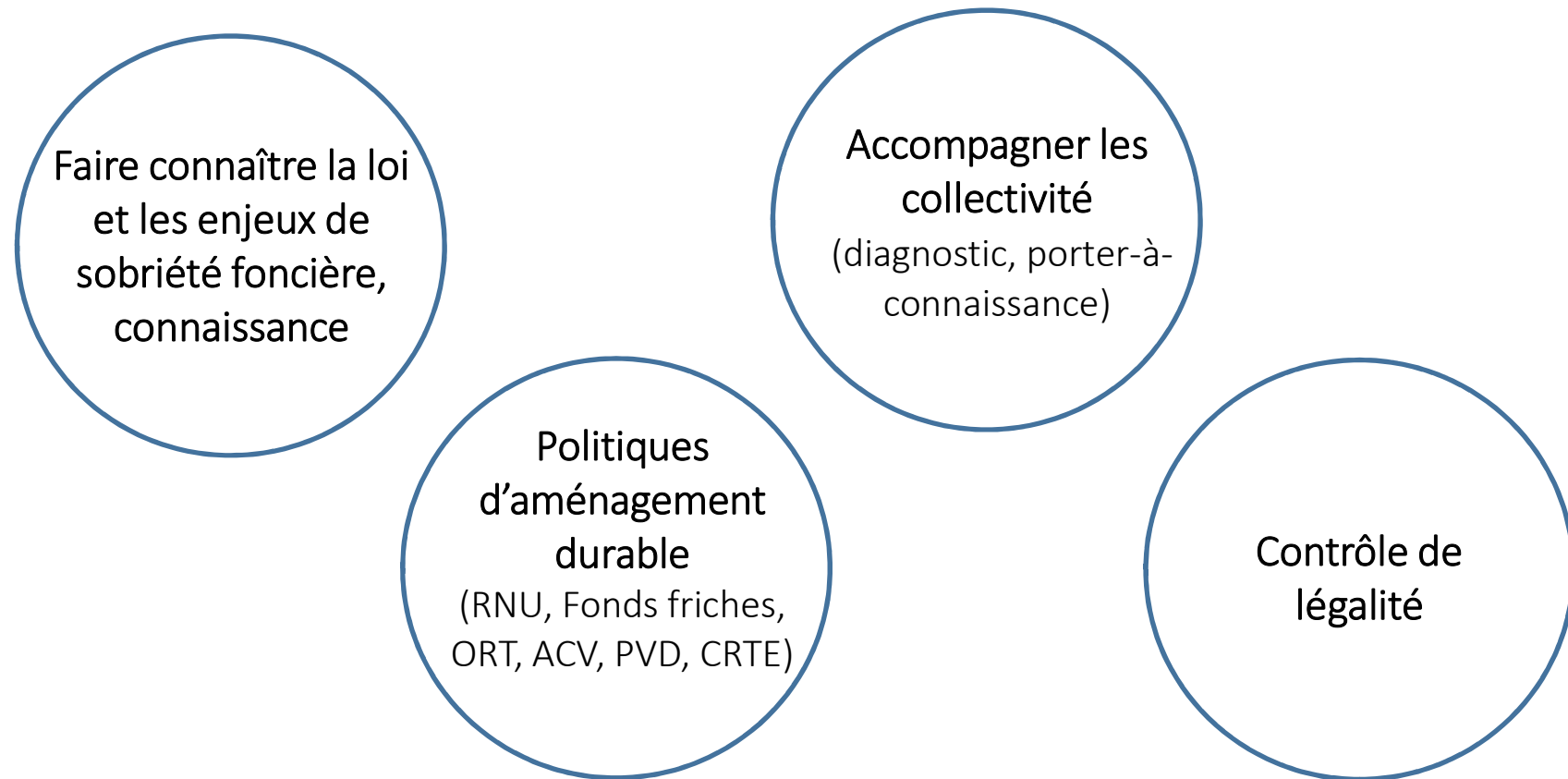
## LE CADRE DE LA MOBILISATION

Mise en place de la territorialisation, définition des objectifs



## LE CADRE DE LA MOBILISATION

### Le rôle de l'Etat en matière de mise en œuvre du ZAN



*Le rôle de l'État (circulaire du 07/01/2022)*

# Partie 3

DANS LES TERRITOIRES

*QUELLES APPLICATIONS CONCRÈTES SUR LES  
COMMUNES BRETONNES ?*

L'application du ZAN localement



Focus

Comment intégrer les différentes typologies de territoire ?

# APPLICATION SUR LES COMMUNES BRETONNES

L'articulation du ZAN avec la planification stratégique existante

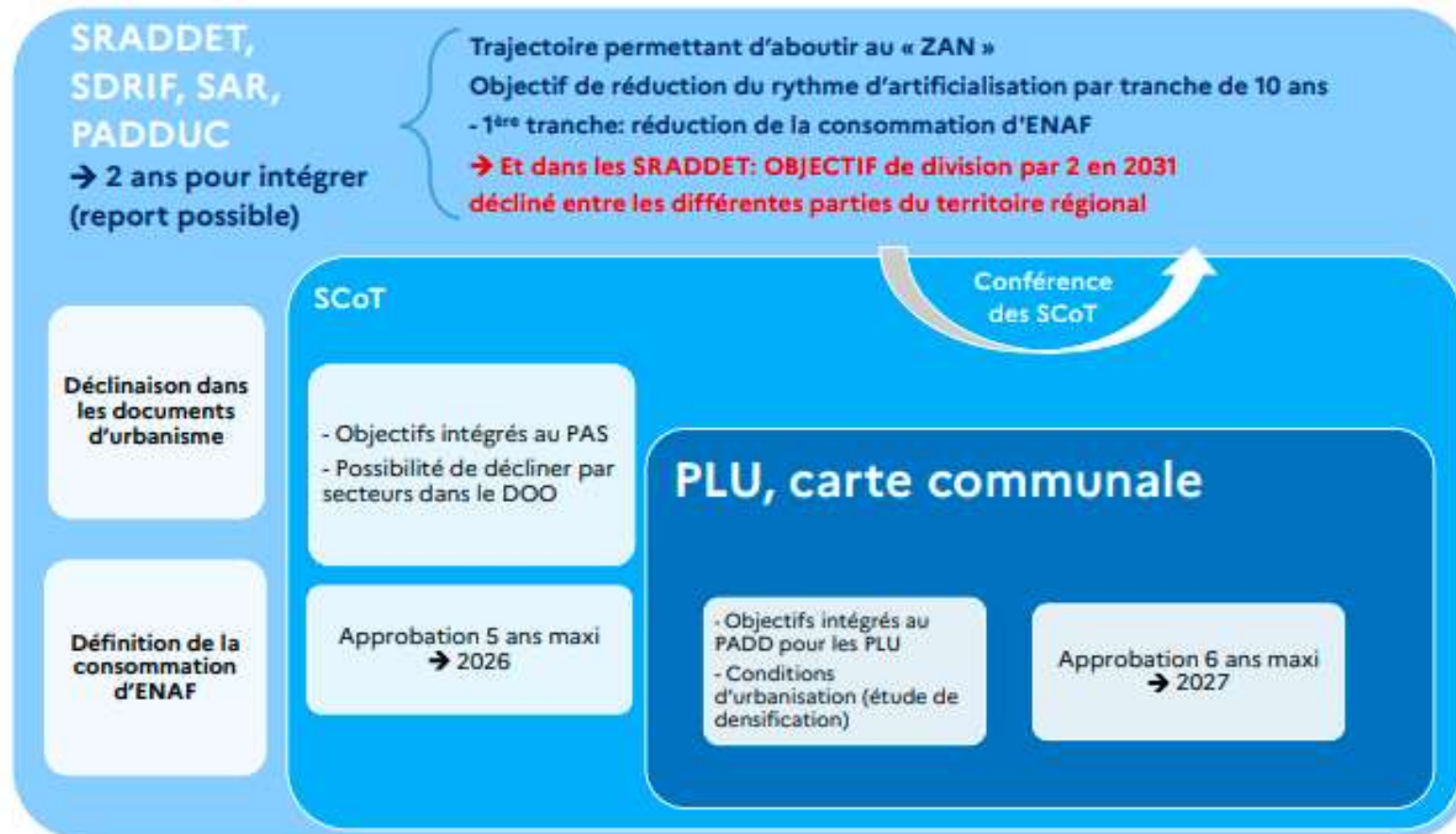
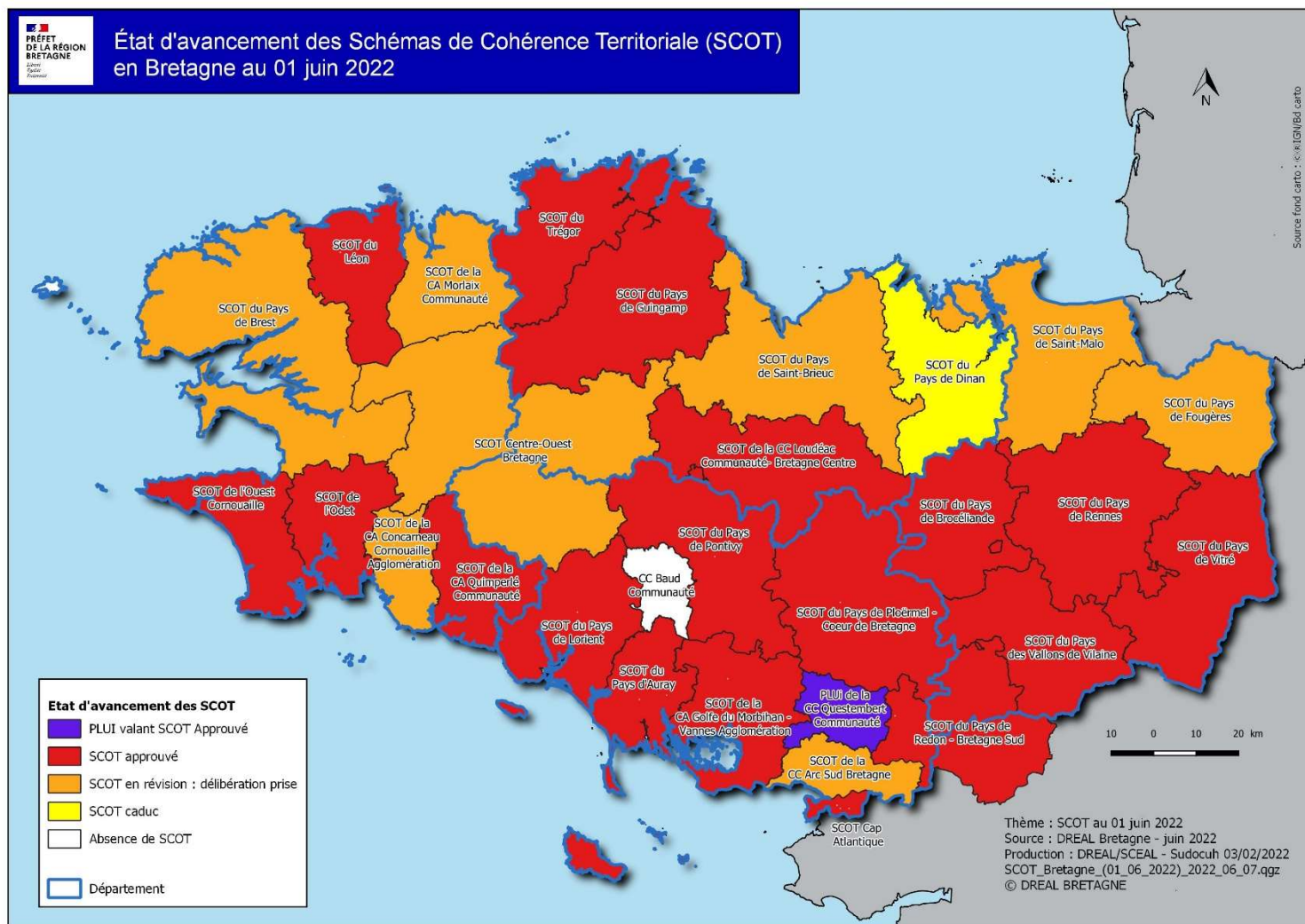


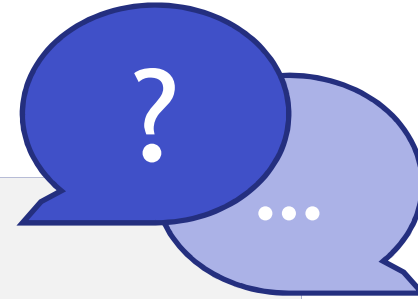
Schéma représentant l'articulation entre les différents échelons de planification



# APPLICATION SUR LES COMMUNES BRETONNES

## L'articulation du ZAN avec la planification stratégique existante





## Discussion

Quels impacts du ZAN sur l'attractivité et le dynamisme des communes ?

# Partie 4

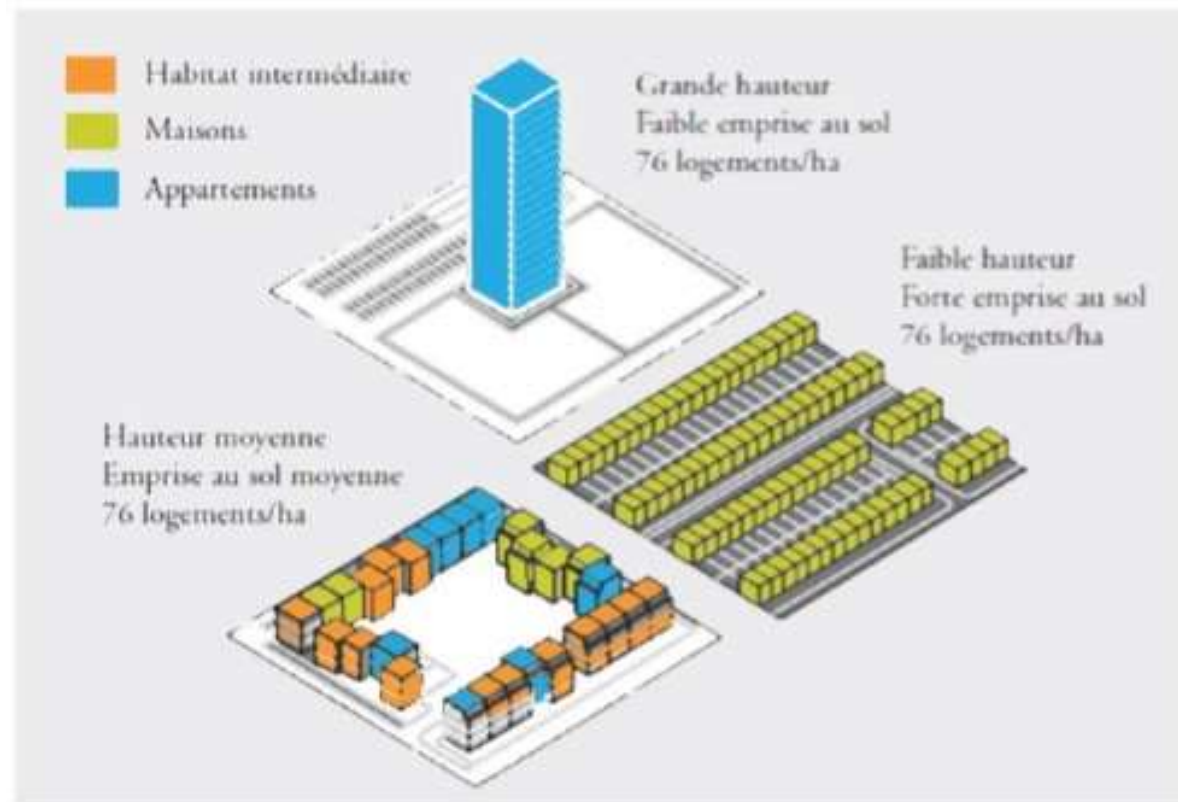
## URBANISME

*LES IMPLICATIONS DU ZAN SUR LES FORMES  
URBAINES*

## IMPLICATIONS DU ZAN SUR LES FORMES URBAINES

### Les impacts du ZAN sur les nouvelles règles urbaines

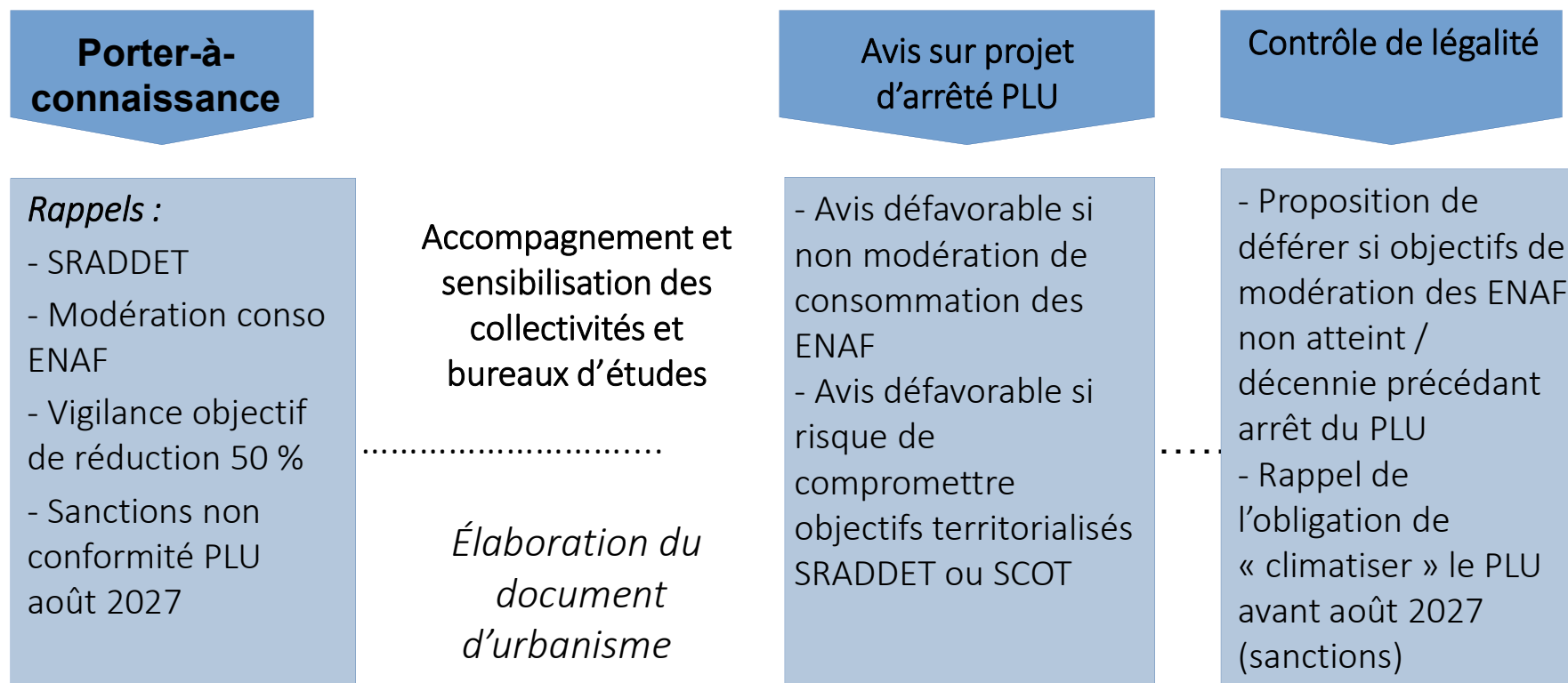
(densité, hauteur, logements collectifs, maison individuelle, proximité, renouvellement urbain...)



*Des formes urbaines très différentes peuvent avoir une densité équivalente : sur une parcelle de même taille, un immeuble de grande hauteur, des maisons mitoyennes ou des petits collectifs avec un cœur d'îlot ont la même densité.*

## IMPLICATIONS DU ZAN SUR LES FORMES URBAINES

### Modifications à apporter aux politiques locales d'urbanisme



***Position de l'État en Bretagne période transitoire (2021-2024)***

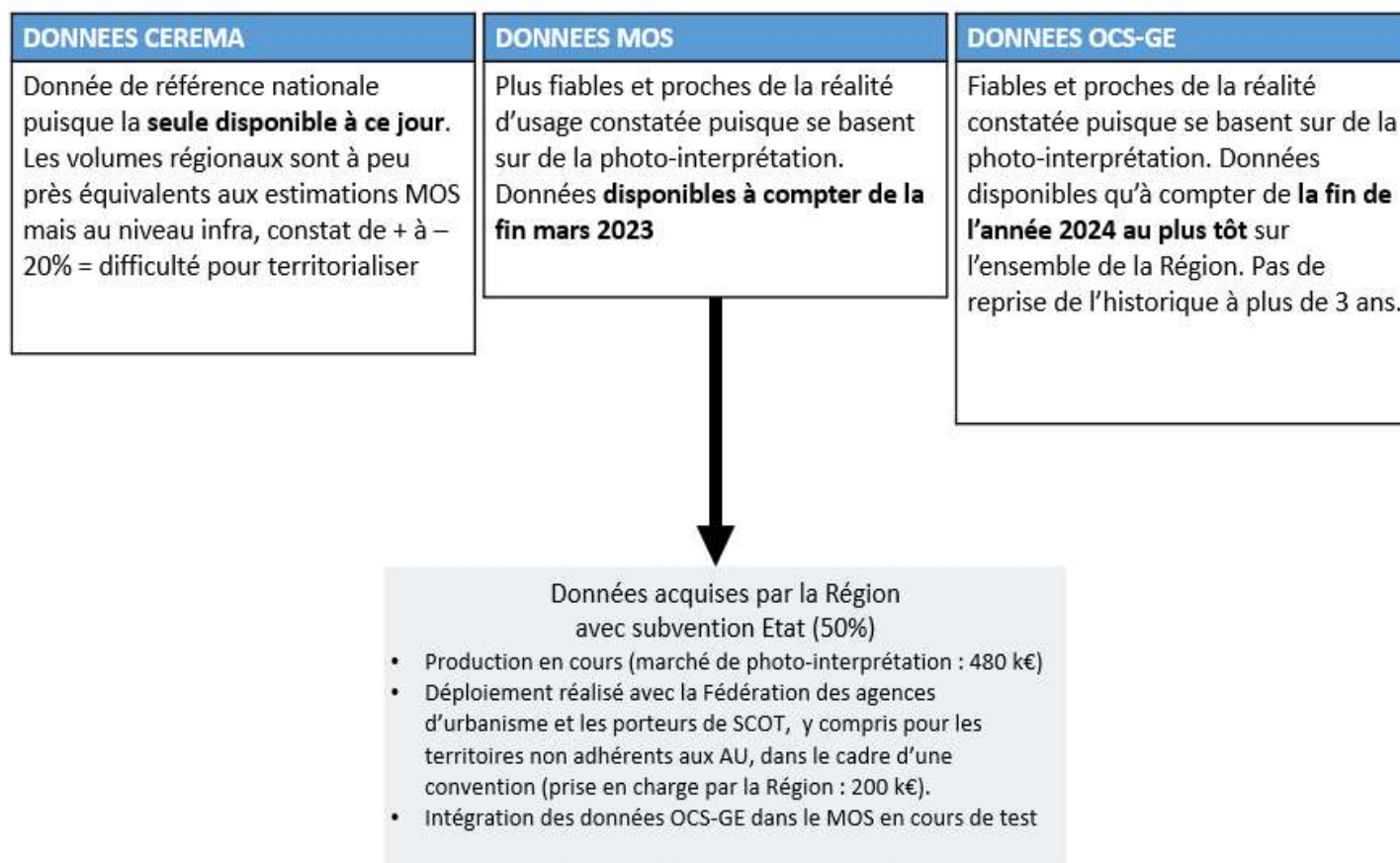
# Partie 5

## BOÎTE À OUTILS

*OÙ TROUVER LES RESSOURCES POUR METTRE EN  
ŒUVRE LE ZAN?*



### Principales sources de données existantes et mobilisables



Dispositifs financiers, AMI, APP... en lien avec le ZAN

**Des aides financières directes**  
(Fonds friches, Aide à la relance de la construction durable)

**Les réformes fiscales**  
(dont réorientation de la taxe d'habitation 2021)

**L'accompagnement du renouvellement urbain**  
(ACV, PVD, AAC régionaux, OPAH, ORT)

**Le volet sobriété foncière des CRTE**

*Les dispositifs existants*



### Le rôle de l'EPF

- **Priorité donnée à l'accompagnement au renouvellement urbain = apport d'ingénierie et de financements sur des opérations complexes au plan foncier :**
  - accompagnement étude : appui à la réalisation de référentiels fonciers / stratégies foncières, études visant à réduire la vacance, optimiser le foncier, recycler le bâti...;
  - aide juridique (dans le cadre des opérations qu'il accompagne) ;
  - aide à la maîtrise des prix (veille, références foncières, expertise / négociation...)
  - réalisation des acquisitions et des travaux préalables à l'aménagement ;
  - accompagnement dans la recherche d'opérateurs;
  - aide financière (portage foncier, minoration travaux et réhabilitation).
- **Thématiques principales : habitat et développement économique, mais possibilité d'accompagner des projets de renaturation de friches urbaines (ceux-ci peuvent contribuer au ZAN), mais aussi de nature en ville, de trames vertes et bleues en ville... ;**
- **Dans la limite de ses moyens actuels : possibilité de participer à des expérimentations liées à la mise en œuvre du ZAN dans un cadre partenarial (réflexion régionale / compensation?).**
- **Des interventions articulées à celles des EPCI (conventions cadres avec les EPCI, associés à l'instruction des sollicitations reçues) et menées en lien étroit avec les services de l'Etat et de la Région > prise en compte des enjeux de planification, programmation habitat, etc.**
- **Réflexion en cours avec le Conseil d'Administration sur éventuelles modalités complémentaires d'intervention pour répondre aux besoins nouveaux liés au ZAN.**

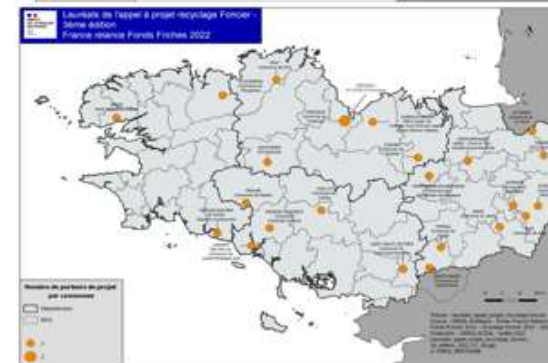
## Quelle visibilité sur le recyclage des friches et son subventionnement ?

### Fonds recyclage foncier

Ce dispositif accompagne la politique de réduction du rythme d'artificialisation des sols.  
2700 ha recyclés au niveau national

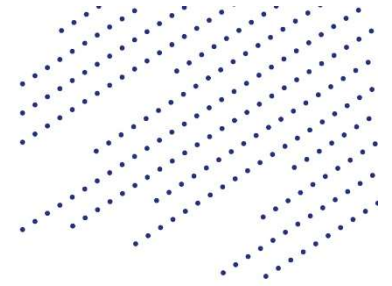
	<b>3 AP – Plan de relance (2021-2024)</b>	<b>Fonds vert-volet friches 2023</b>
National	750 M€	315 M€
Régional	35 M€	

En Bretagne, le besoin de recyclage est avéré avec 250 dossiers déposés / 3 AP pour 116 lauréats.  
Majoritairement déposé par des collectivités locales.  
Répond aux besoins des territoires en faveur de la revitalisation.





les **TERRITOIRES**  
*innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



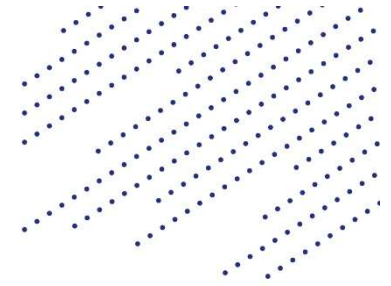
## Temps d'échange

Vous pouvez poser vos questions dans le fil de discussion





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



*« Vers le zéro artificialisation nette sur le territoire de Lanvallay :  
partage d'expérience de la collectivité »*

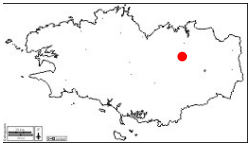
Bruno Ricard, Maire de Lanvallay (22)



## RETOUR D'EXPERIENCE

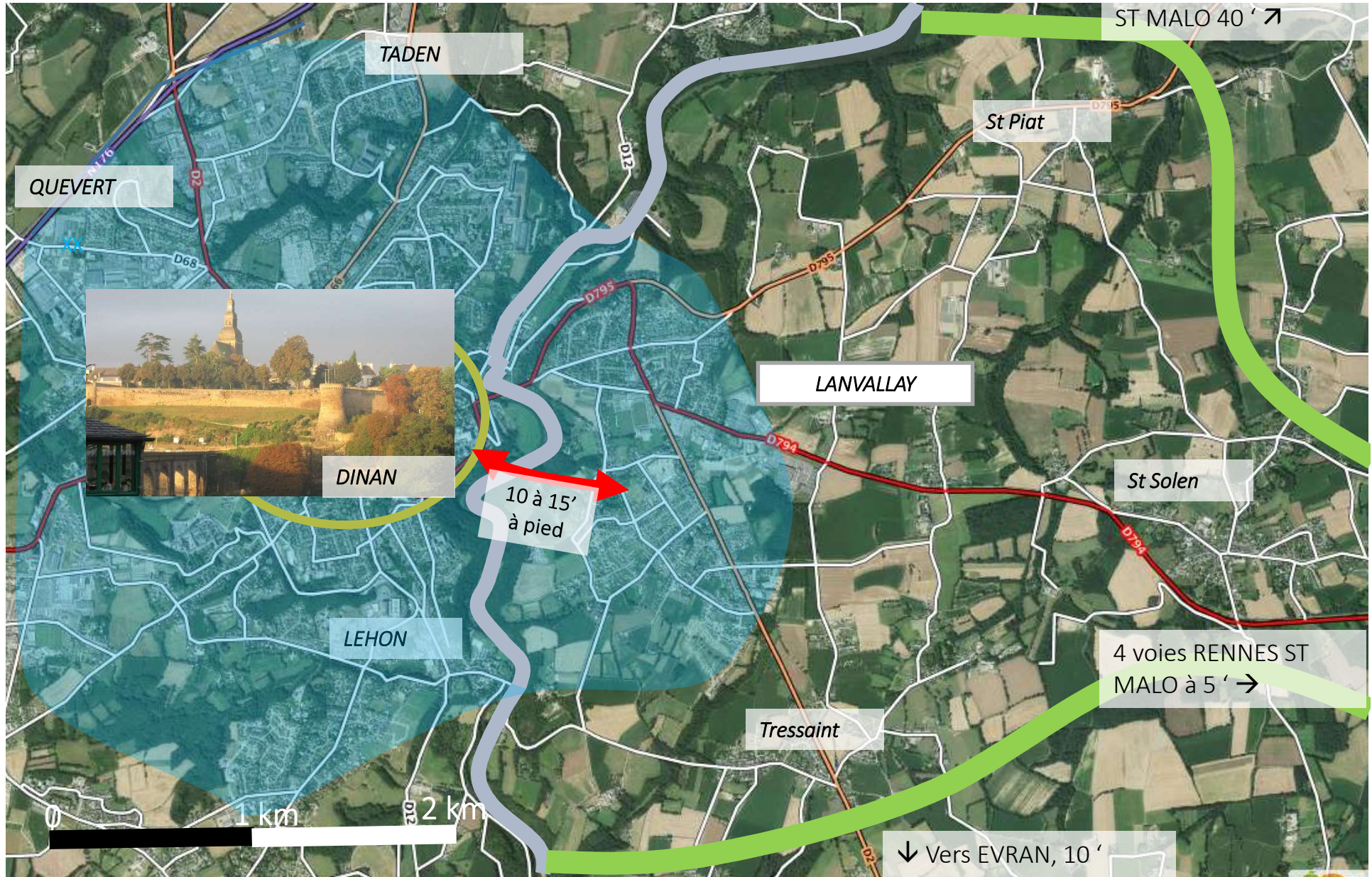
Vers le zéro artificialisation nette sur le territoire de Lanvallay





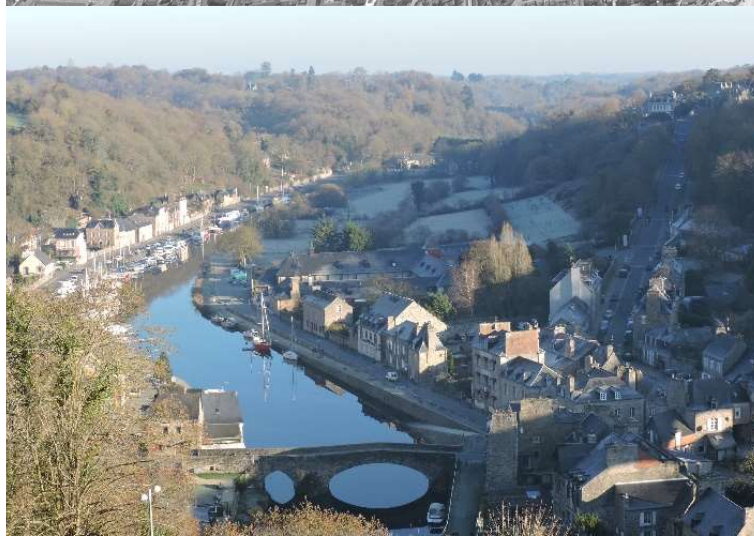
# Lanvallay : commune du pôle Dinannais de bord de Rance

4200 habitants

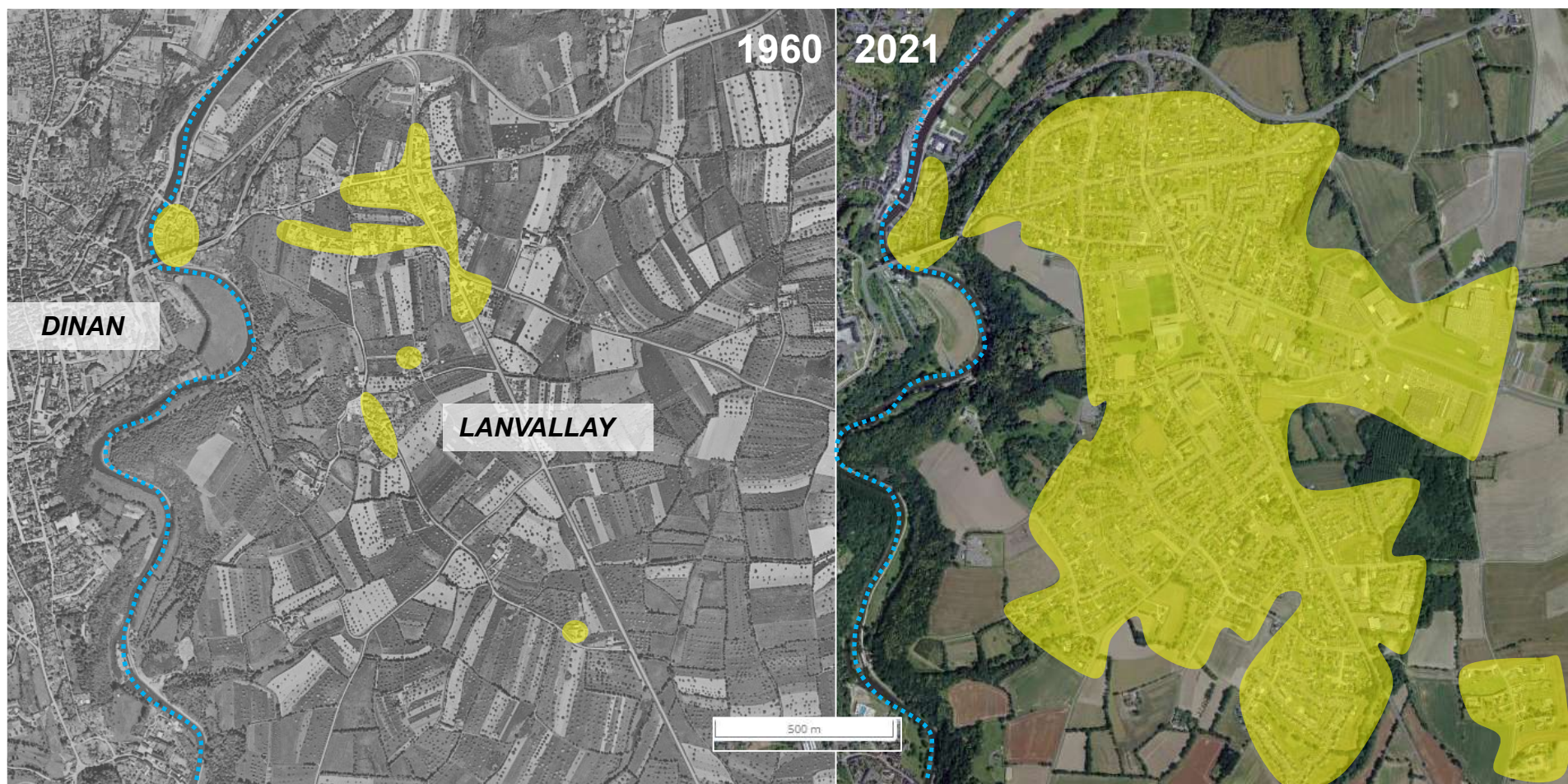


RETOUR D'EXPERIENCE

Lanvally (22)



## Evolution de l'enveloppe urbaine en 60 ans

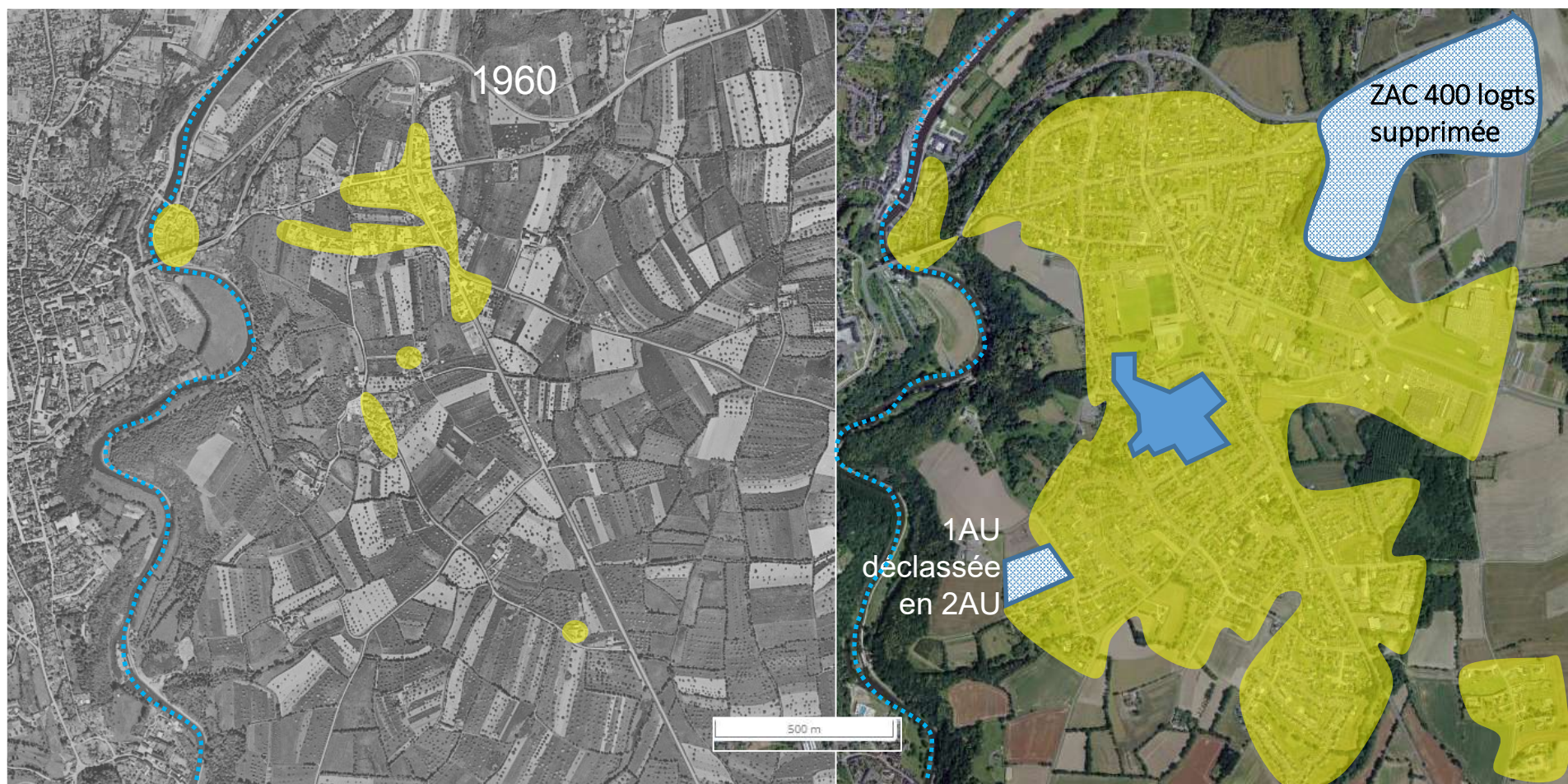


Objectifs PLH récent (depuis 2012) : env. 40 logements/an  
+ horizon loi SRU



## RETOUR D'EXPERIENCE

Décisions 2014 – 2017 : suppression ou déclassements de zones AU en amont du PLUi



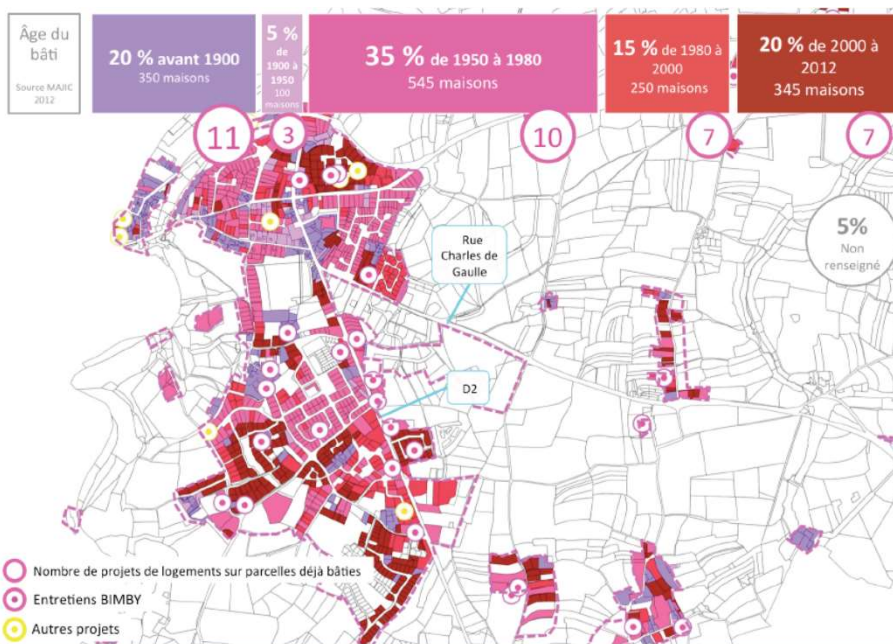
+ démarche « Bimby »

# RETOUR D'EXPERIENCE

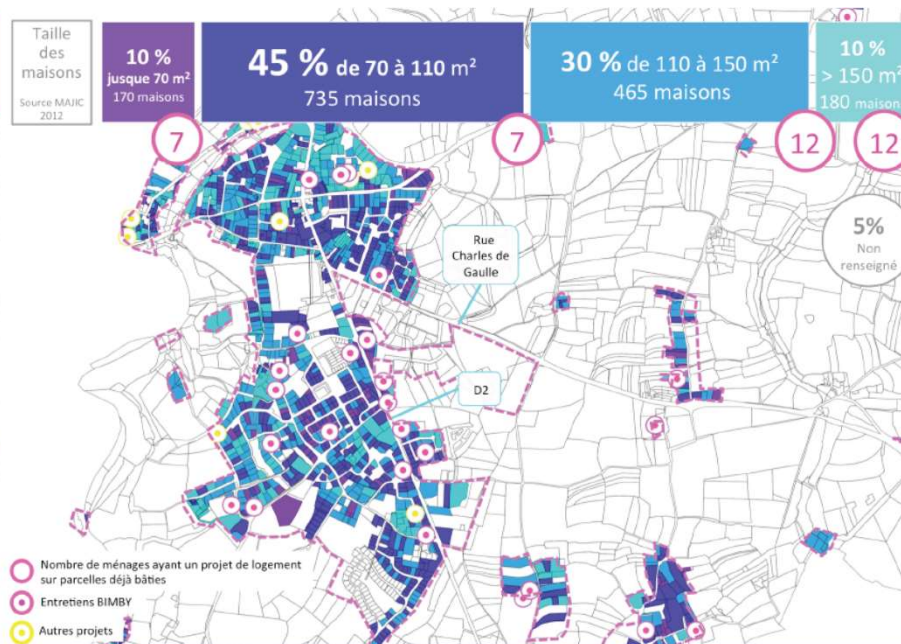
Le « Bimby » pour freiner l'étalement et contribuer à répondre aux enjeux et besoins urbains : **petits logements, locatif**

Sur la base d'une analyse approfondie de données urbaines

Nombre de pièces par ménage à Lanvallay



1635 parcelles sur lesquelles une maison individuelle est bâtie, en zone U et Nh



1635 parcelles sur lesquelles une maison individuelle est bâtie, en zone U et Nh

Coûts d'exploitation annuel des VRD (hors hameaux)							
Charges		Coût/an total*	Part du centre-bourg	Coût/an	Coût/maison/an (hors hameaux)		
Entretien	Lanvallay	813 Propreté urbaine	29 500 €	66%	19 470 €	17 €	299 €
		814 Eclairage public	45 500 €	66%	30 030 €	26 €	
		820 Services communs	7 000 €	66%	4 620 €	4 €	
		821 Equipements de voirie	22 000 €	66%	14 520 €	13 €	
		822 Voirie communale et routes	157 000 €	66%	103 620 €	90 €	
		823 Espaces verts urbains	182 000 €	66%	120 120 €	104 €	
		Coûts de structure liés au personnel dédié (coûts RH, locaux, véhicules, matériel, etc.)	50 000 €	66%	33 000 €	29 €	
		Réseau d'eau pluviale	30 000 €	66%	19 800 €	17 €	
Agglo	Assainissement collectif	0 €	66%	0 €	0 €	0 €	
Réhabilitation	Lanvallay	Réhabilitation des voiries (budget investissement)	150 000 €	66%	99 000 €	86 €	86 €



Dépenses sur réseaux et espaces publics estimées à **385 €/an/maison** (part communale uniquement)



25 projets : recettes env. 30 k€ + dépenses évitées env. 27 k€

Le bimby évite des dépenses tout en générant une recette.

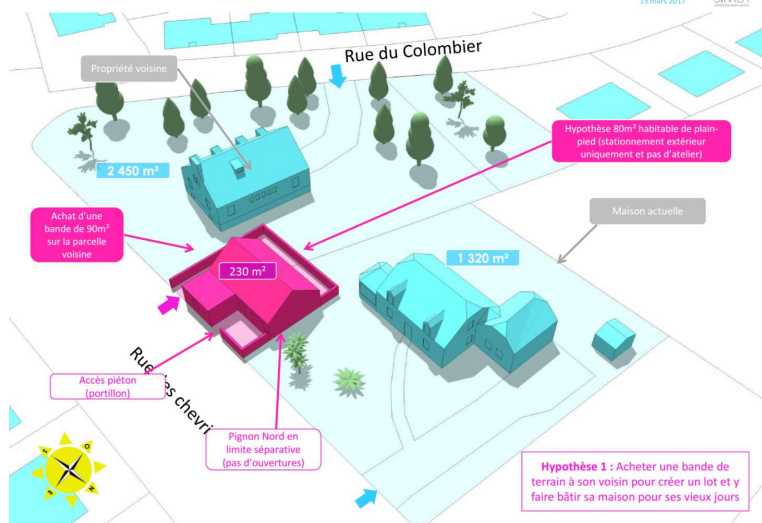
2/ Recettes annuelles supplémentaires					
Recette annuelles		Taux	Nombre de projets	Recette unitaire	Recette
Droits de mutation liés à la vente d'une <b>maison</b> *		1,2%	4	1 920 €	7 680 €
Droits de mutation liés à la vente d'un <b>terrain</b> **		1,2%	5	420 €	2 100 €
<b>TOTAL/an</b>				<b>9,8K€</b>	

# RETOUR D'EXPERIENCE

# Le « Bimby » dans le concret

LA0041\_PEDRON\_28 rue des chevins

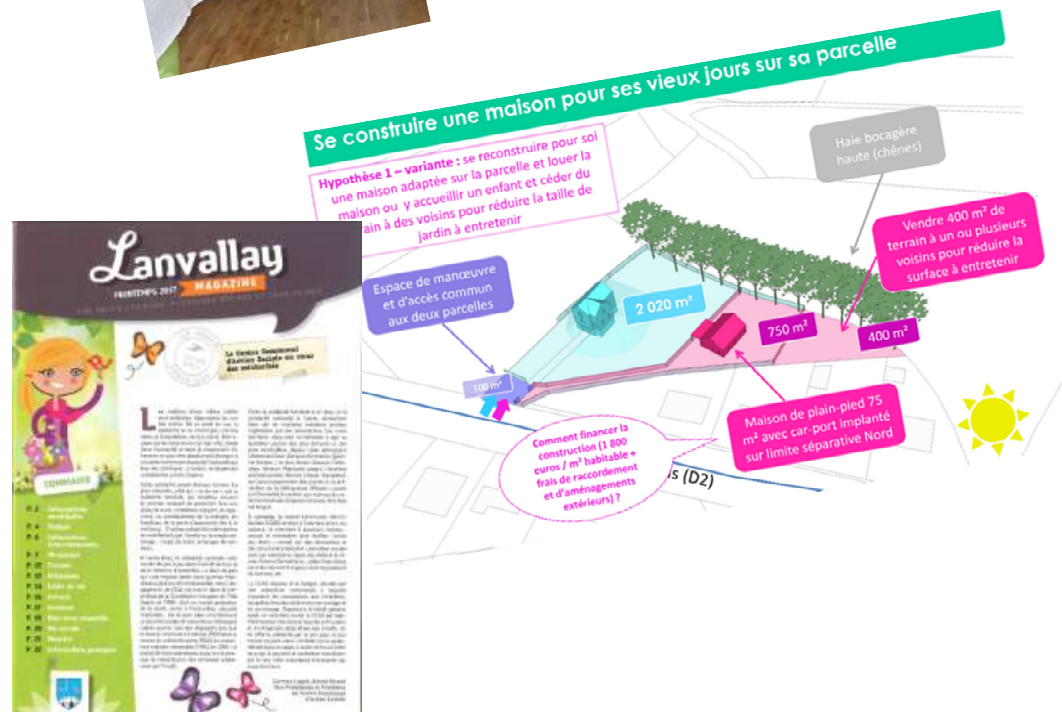
Entretiens BIMBY  
Commune de Lavalley  
15 mars 2017



# RETOUR D'EXPERIENCE

# Issue de la démarche

Les prolongements :  
Modifications de règles du PLU (avant passage en PLUi)  
Guide pratique Dinan Agglomération



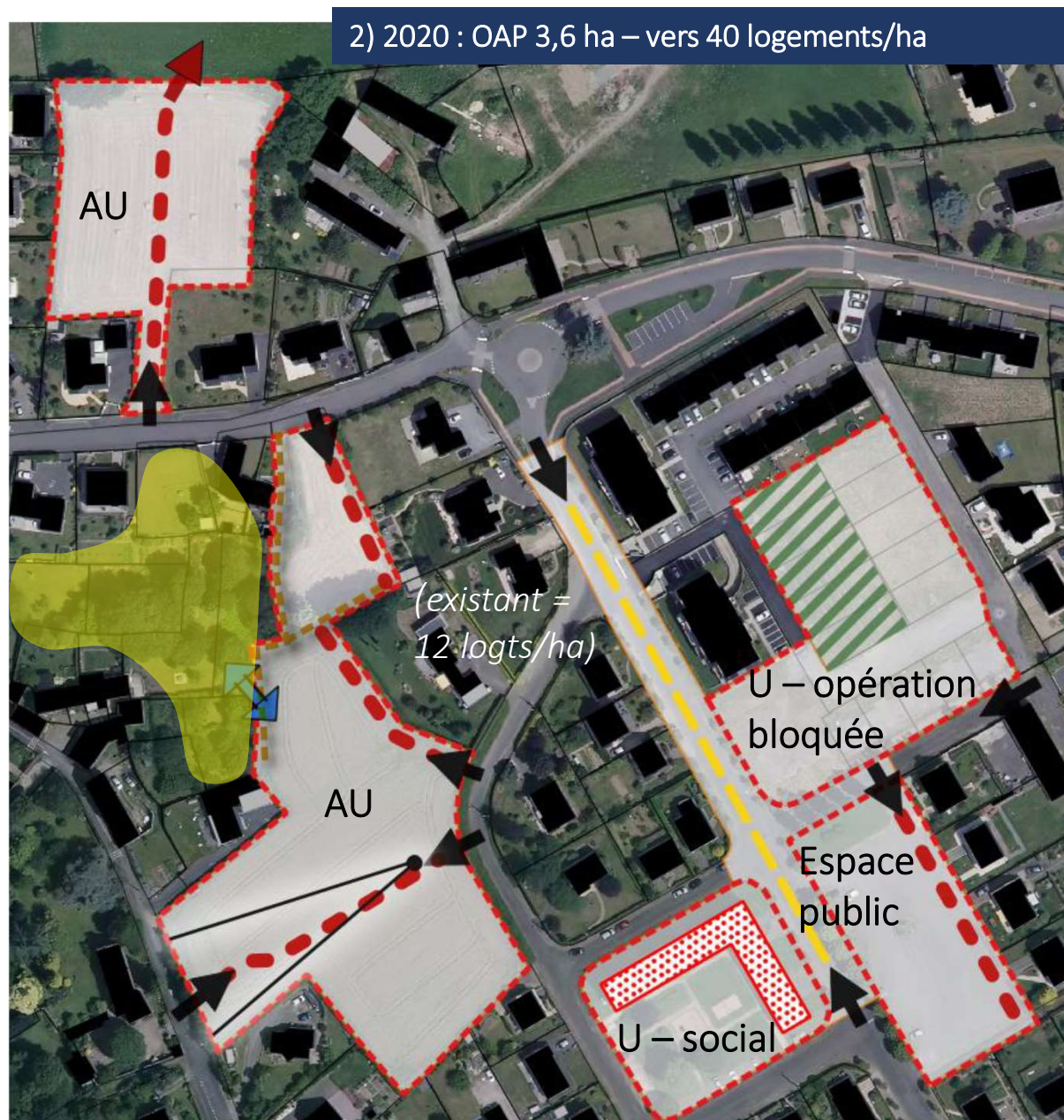
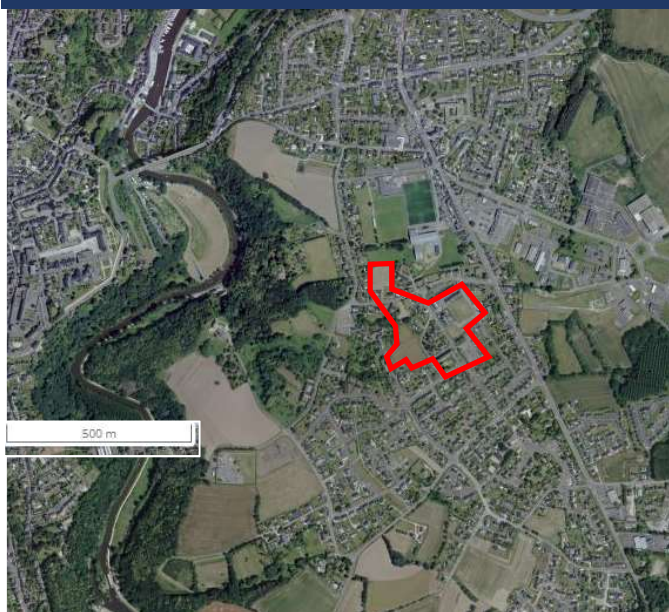
## RETOUR D'EXPERIENCE

### Urbanisme de projet

Ici un exemple à la croisée entre :

- « OAP » mixte AU & renouvellement urbain
- « Réaménagement foncier » urbain – *multi bimby*

1) 2016 - 2019 : veille foncière + étude urbaine + acquisition EPFB



2) 2020 : OAP 3,6 ha – vers 40 logements/ha

3)



2022 : extension, discussion avec les habitants du vieux bourg

# RETOUR D'EXPERIENCE

## Les enjeux

Passer du concept de **densité** (= un chiffre, un ratio) à celui de **compacité** (*densité réfléchie dans son contexte, dans le rapport aux formes, aux espaces publics, aux usages, au paysage vécu du quotidien*)...

### Habitat intermédiaire

10 logements en un seul bâtiment avec chacun son entrée

### Maisons individuelles



Dinan habitat 2015 – Neotoa

- Arrêter l'extension urbaine est une priorité.
- Le Bimby est une réponse « simple », à la parcelle : il convient de se préparer à des « réaménagements fonciers » urbains plus complexes.
- Renouvellement urbain = insertion dans un existant déjà habité, dans un paysage, et avec une ambition de compacité. Génère de hautes exigences en matière d'ingénierie (urbanisme, paysage, architecture, réseaux..).
- L'urbanisme intelligent doit prendre la place de l'urbanisme « opportuniste ».
- Habitabilité – altérité.



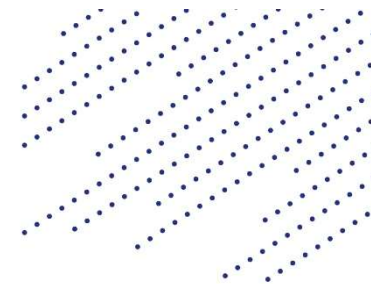
Représentation des déterminants de santé à travers le prisme de l'urbanisme et du cadre de vie. Les arcs de cercle bleus représentent les déterminants de santé sur lesquels la planification urbaine agira de manière directe, et en vert, indirecte. (Adapté de Barton et Grant, 2006)







les **TERRITOIRES**  
*innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



## Temps d'échange

Vous pouvez poser vos questions dans le fil de discussion



# Comment retrouver les ressources ?

Sur notre chaîne  **YouTube** [Les territoires innovent en Bretagne](#)

Sur les **plateformes dédiées**

- Les Territoires innovent pour des centres vivants
- Les Territoires innovent pour un foncier responsable

Demandez à vous inscrire

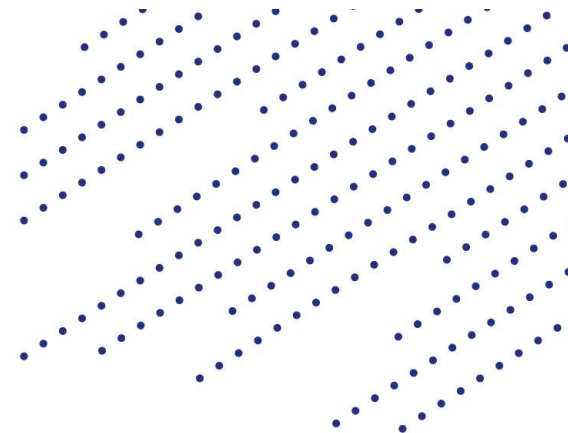
[lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh](mailto:lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh)



**Nouveau en 2022** : Publication des ressources du cycle d'animation sur le [site de la DREAL Bretagne](#), en accès libre



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**

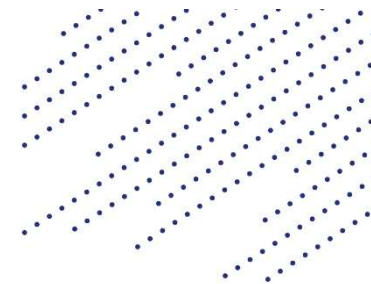


Avant de nous quitter, livrez-nous vos retours et propositions

<https://sphinxdeclic.com/d/s/2bnfxq>



les **TERRITOIRES**  
*innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



## CLÔTURE

Mme Nathalie CHARGY, DREAL Bretagne

**Merci de votre attention !**