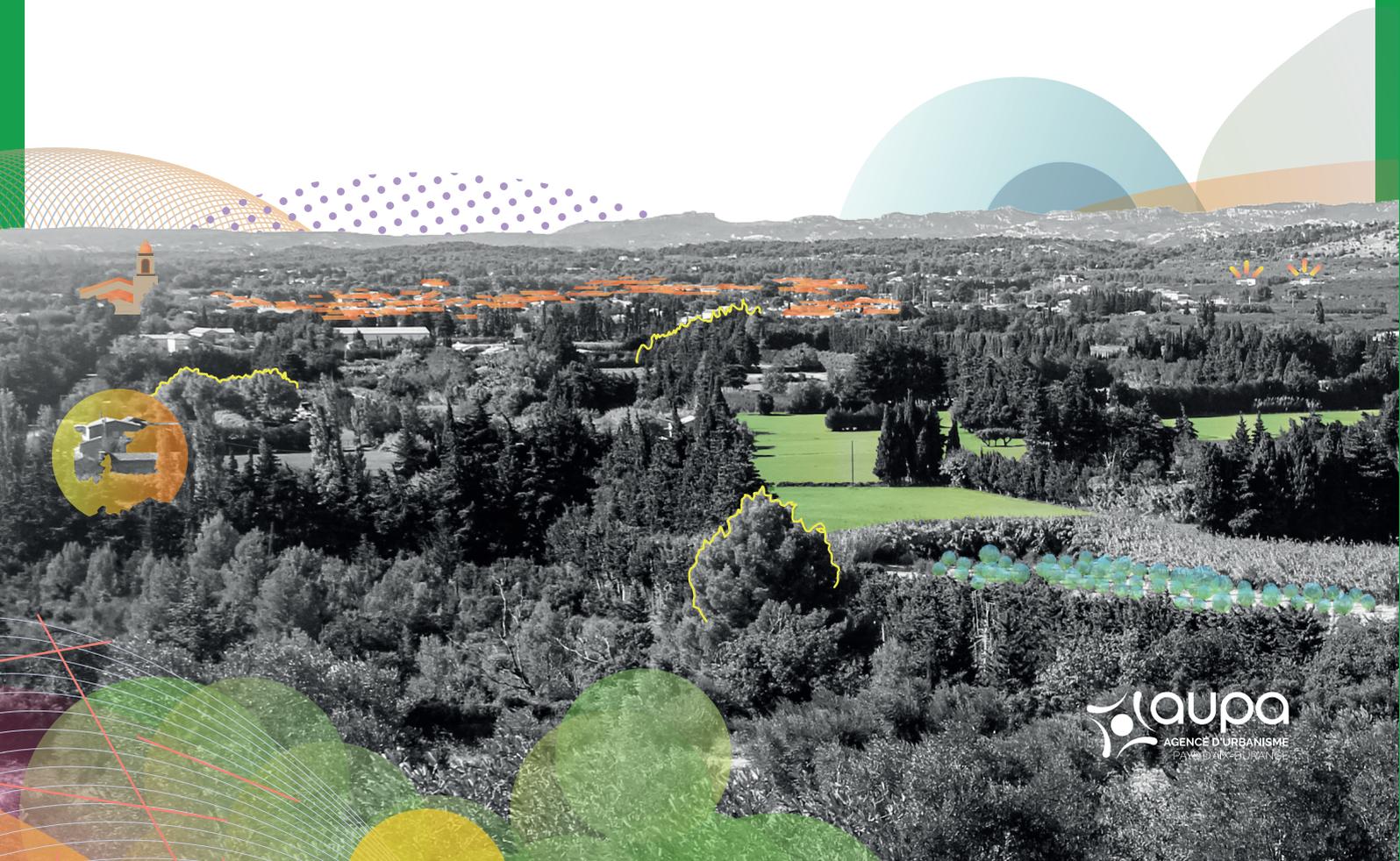


# Le Pays d'Arles au cœur des enjeux de sobriété foncière

RÉFLEXIONS PORTÉES PAR LA LOI  
CLIMAT ET RÉSILIENCE

**Juin 2022**



## CONTEXTE

*Le Pays d'Arles est doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 13 avril 2018 et modifié le 26 avril 2019.*

*Le cadre réglementaire de la planification territoriale est en constante évolution ces dernières décennies et s'accélère tout récemment suite à l'adoption de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience ». Dans ce contexte, le SCOT du Pays d'Arles est amené à être révisé dans les quatre ans.*

*La présente publication expose les nouvelles obligations destinées aux porteurs de SCOT, aux EPCI et aux communes, à propos de la lutte contre l'artificialisation des sols pour laquelle les règles d'urbanisme doivent être adaptées.*

*La publication est complétée par une analyse des dynamiques foncières récentes sur le territoire grâce à l'utilisation d'un outil pour les appréhender: le Mode d'Occupation du sol (MOS).*

## DE L'ESPRIT DE LA LOI

**La loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021**, consolide et accélère la transition de notre modèle de développement vers une société neutre en carbone, plus résiliente, plus juste et plus solidaire. Elle intègre des dispositions pour l'urbanisme et plus particulièrement le sujet de la lutte contre la consommation de terres agricoles et naturelles. Si la loi Climat et Résilience accentue la limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espace, cette question de l'économie du foncier n'est pas nouvelle et est apparue dès les années 2000 avec la loi SRU, avant d'être renforcée par les lois Grenelle (2012) et ALUR (2014) en introduisant une obligation de mesure de la consommation d'espaces naturels et agricoles et de modération par rapport aux années antérieures.

En effet, les principales conséquences de l'artificialisation des sols sont aujourd'hui visibles et réelles: perte de ressources pour l'agriculture, érosion et fragmentation des espaces agro-naturels, perte des capacités des sols, appauvrissement de la biodiversité, diminution des capacités de stockage de carbone par les sols, contribution aux phénomènes d'inondation par accélération du ruissellement des eaux pluviales, étalement urbain et ses conséquences (allongement des distances domicile-travail, hausse des émissions de CO<sub>2</sub>, hausse des températures en ville, hausse des dépenses publiques et d'équipements...), banalisation des paysages et perte d'identité.

**Face à ce constat, les collectivités doivent mener une réflexion globale, portant sur leur capacité à s'inscrire dans une démarche de sobriété foncière et donc réinterroger leur modèle de développement.**

## Principales conséquences de l'artificialisation des sols



Risque d'inondation



Perte de terres agricoles fertiles



Appauvrissement de la biodiversité



Réduction du stockage de CO<sub>2</sub>



Hausse des dépenses publiques

# Des précisions sur la loi Climat et Résilience

## CALENDRIER D'APPLICATION ET PRINCIPAUX OBJECTIFS

### 2021-2031

Diviser par deux la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente (2011-2021)

Cet objectif national devra être décliné dans les territoires par le biais du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable (SRADDET)

### 2031-2049

Poursuivre la réduction de la consommation d'espace et traduire un objectif de réduction de l'artificialisation par rapport à la décennie précédente (2021-2031 puis 2031-2041)

### 2050

Engager l'amélioration du territoire dans l'absence de toute artificialisation (ZAN)



## DE NOUVELLES OBLIGATIONS POUR LES TERRITOIRES: « CLIMATISER » LES DOCUMENTS D'URBANISME

### POUR LE SCOT DU PAYS D'ARLES

- > Fixer l'objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranche de 10 ans.
- > Définir les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace par secteur géographique.
- > Les SCOT ont jusqu'au 22 octobre 2022 pour réunir la conférence des SCOT qui pourra transmettre des propositions d'objectifs régionaux de réduction de la consommation d'espace.

### POUR LES EPCI

- > Réaliser tous les 6 ans un inventaire du foncier des zones d'activités économiques et estimer le taux de vacance. L'inventaire doit être engagé dès 2022 et finalisé d'ici 2024 pour être transmis à l'autorité compétente en matière de SCOT, de document d'urbanisme et de PLH.
- > Pour les EPCI compétents en matière d'habitat: mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier au plus tard 3 ans après l'exécution du PLH; mener une mission d'analyses annuelles venant alimenter la délibération de l'EPCI sur l'état d'avancement du PLH. Les EPCI non compétents en matière d'habitat peuvent conclure une convention avec l'EPCI compétent en matière de PLH le plus proche.

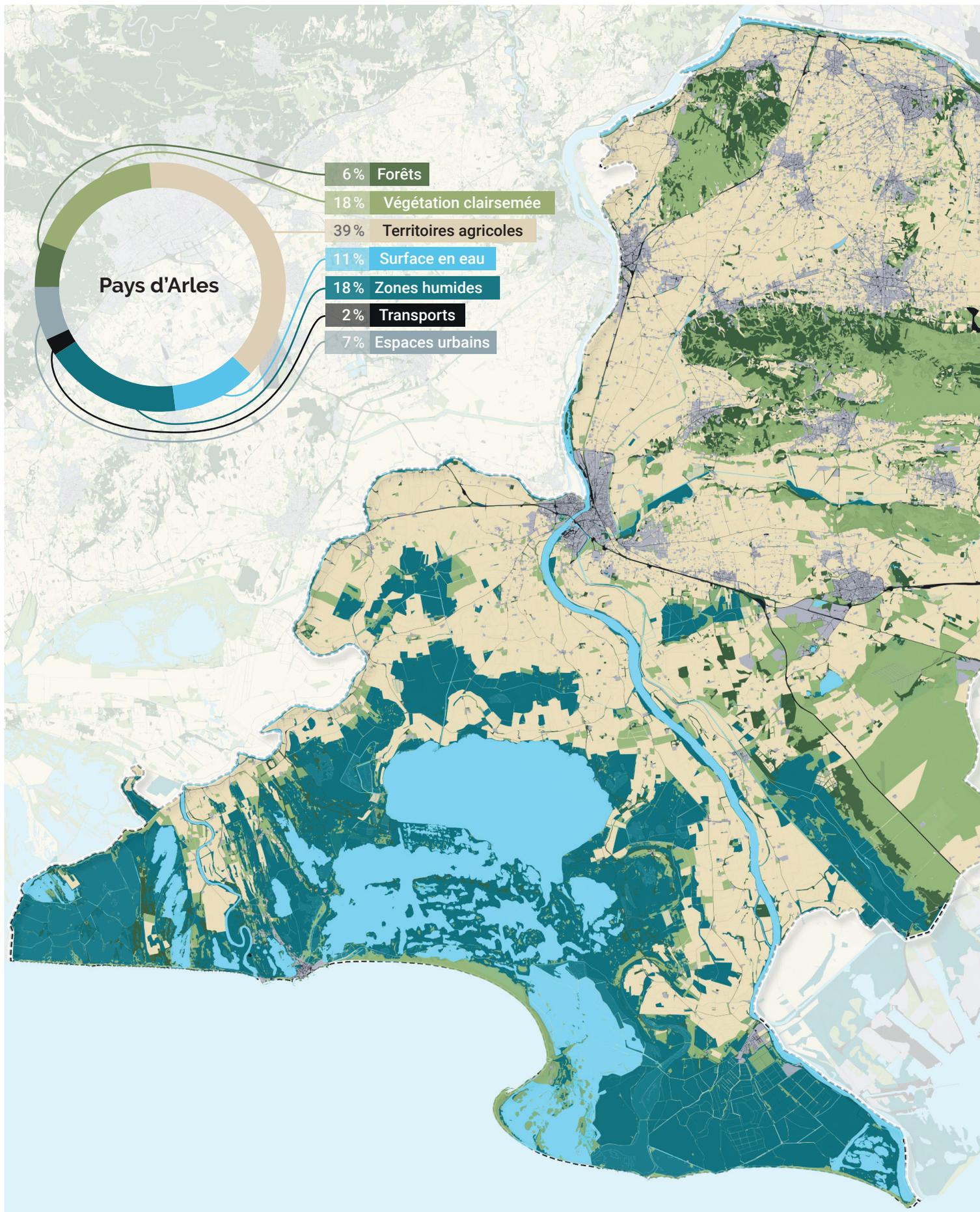
### POUR LES PLU DES COMMUNES

- > Justifier l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.
- > Définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondants.
- > Réaliser le bilan de l'application des PLU 6 ans après leur approbation ou la précédente décision de maintien en vigueur du document. Délibérer sur la prolongation ou la nécessité de faire évoluer le PLU.
- > Réaliser un rapport local de suivi de l'artificialisation des sols tous les 3 ans accompagné d'un débat et d'un vote en conseil municipal. Le premier rapport devra être réalisé 3 ans après la promulgation de la loi, soit en 2024. Le contenu du rapport fait l'objet d'un décret spécifique. Le rapport une fois voté, fait l'objet d'une publication puis d'une transmission aux représentants de l'Etat et à l'EPCI.



- Si le SCOT n'est pas « climatisé » à l'échéance 2026, les ouvertures à l'urbanisation des zones AU dans les PLU seront suspendues.
- Si le PLU n'est pas « climatisé » à l'échéance 2027, aucune autorisation d'urbanisme ne sera délivrée dans les zones AU des PLU ou dans les secteurs constructibles des cartes communales.

# Occupation du sol sur le territoire du Pays d'Arles en 2017





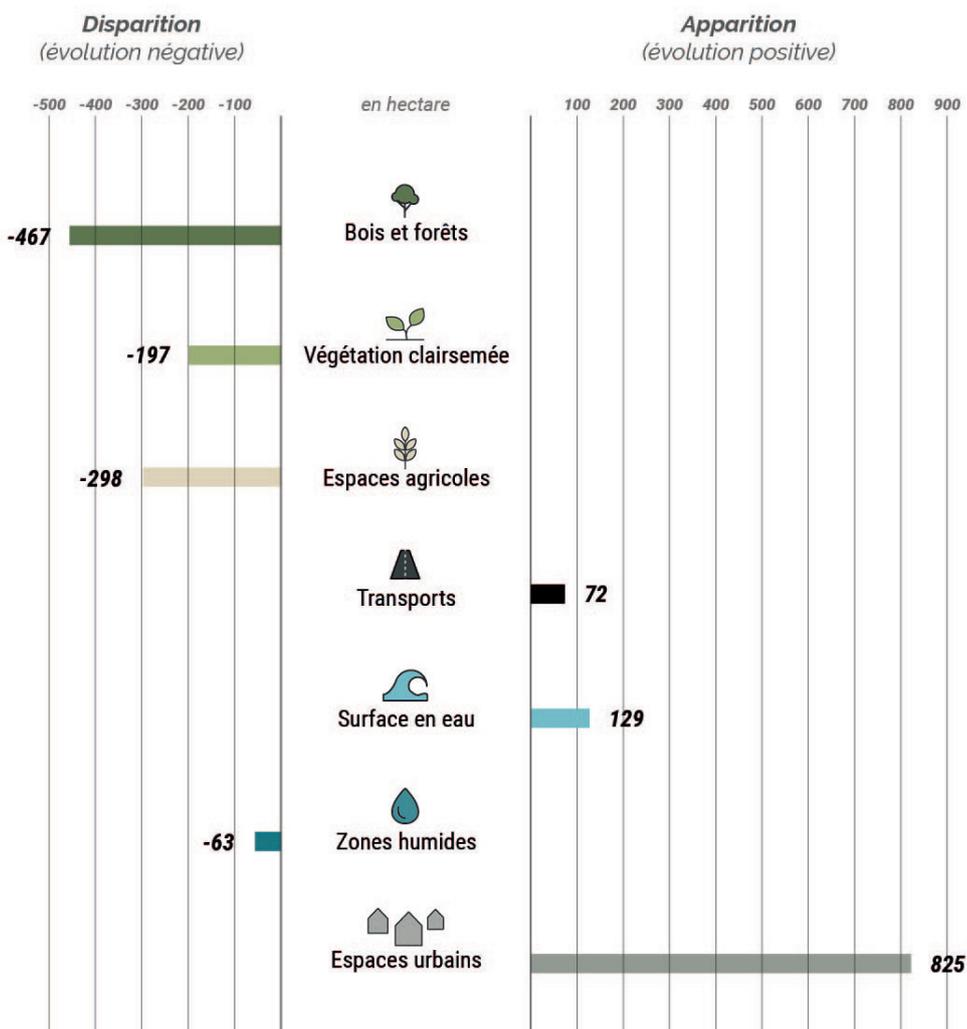
## LE MOS, OUTIL D'OBSERVATION TERRITORIAL

Le Pays d'Arles s'est doté d'un Mode d'Occupation du Sol (MOS) qui correspond à un inventaire à grande échelle et informatisé de l'occupation du sol à un instant T. Cet outil a pour intérêt de disposer de données géographiques détaillées sur le thème de l'occupation du sol, dans l'objectif de mieux observer et gérer le territoire pour l'avenir.

Reconnu par les services de l'Etat et de la Région, le MOS est aujourd'hui incontournable dans l'analyse des territoires à l'échelle nationale. Il permet d'analyser sur 73 postes d'occupation du sol, les évolutions du territoire par interprétation de photos aériennes entre 2009 et 2017.

Suite à la promulgation de la loi Climat et Résilience, l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être réalisée sur la période de référence définie par la loi (2012-2021). L'outil MOS couvre la période 2009-2017, une analyse complémentaire sera réalisée pour la période 2018-2021, notamment par l'utilisation des fichiers fonciers.

### ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL ENTRE 2009 ET 2017



# Comprendre la consommation foncière passée : analyse du MOS 2009-2017

## UN RYTHME DE CONSOMMATION D'ESPACE DE 120 HA PAR AN

L'analyse du Mode d'Occupation des Sols sur le territoire du Pays d'Arles permet de constater une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF) vers des espaces urbains, de l'ordre de **120 ha par an**, pour un total de 965 ha en l'espace de 8 ans.

Dans le même temps, près de 68 ha artificialisés ont retrouvé une occupation naturelle ou agricole du sol correspondant au phénomène de renaturation. Ainsi, l'artificialisation nette du territoire représente environ 897 ha de foncier.

**Les espaces urbains et transport** du Pays d'Arles représentent en 2017 près de 9% du territoire avec une progression de 5,3% entre 2009 et 2017.

**Les espaces naturels** couvrent la plus grande partie du territoire. Ils représentent 53% du territoire, répartis entre espaces naturels végétalisés et presque 1/3 de surfaces d'eau et de zones humides, particularité propre au Pays d'Arles liée à la présence du Rhône, de la Durance et de la Camargue. L'ensemble des espaces naturels ont régressé de -0,6% entre 2009 et 2017.

**Les terres agricoles** représentent une large part de l'occupation du sol à hauteur de 39% du Pays d'Arles. Les évolutions au cours de la période donnée montrent une régression de l'ordre de -0,4% des espaces agricoles.



**965 ha** consommés  
sur la période 2009 - 2017  
soit **120 ha par an**

## UNE CONSOMMATION FONCIÈRE QUI MANQUE D'EFFICACITÉ

L'efficacité foncière est un indicateur qui met en relation, sur une période donnée, la consommation d'espace totale d'un territoire avec le nombre d'habitants accueillis, le nombre de logements et d'emplois supplémentaires créés. Cet indicateur permet de **comparer de manière simplifiée plusieurs territoires entre eux**.

Au cours de la période observée (2009-2017), le Pays d'Arles a consommé 965 ha et accueilli près de 8590 habitants, 1700 emplois et 6400 nouveaux logements (source: recensement INSEE de la population).

Rapporté à l'hectare consommé, le territoire a gagné 9 habitants, 7 logements et 2 emplois. L'efficacité foncière du Pays

d'Arles est donc, dans son ensemble, plutôt faible, notamment en comparaison de certains territoires voisins. Les résultats montrent une tendance du territoire à générer un modèle de développement consommateur d'espace.

**En matière d'économie**, l'indicateur montre un faible gain d'emplois par rapport à l'ensemble du foncier consommé (en ZAE et en zones urbaines). Il est à différencier de la dynamique économique de la période 2009-2017, et traduit plutôt un modèle de développement peu pourvoyeur d'emplois, qui peut s'expliquer en partie par la place importante de la logistique.

**De la même manière concernant l'habitat**, la totalité des espaces consommés au regard de la création de logements et du gain d'habitants renvoi à un modèle d'aménagement consommateur d'espace par de l'habitat de moindre densité.



**+ 8 590** habitants



**+ 1 700** emplois



**+ 6 400** logements

Nombre d'habitants, de logements et d'emplois supplémentaires pour 1 hectare consommé

Habitants Logement Emploi

Pays d'Arles



Istres Ouest Provence



Pays Salonnais



## LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, PRINCIPAL FACTEUR DE CONSOMMATION D'ESPACE

Parmi les 965 ha consommés, **le poste dédié au bâti (dense, peu dense et diffus) est le poste le plus consommateur d'espace** avec 435 ha, soit une part de 45% du total. Le bâti diffus représente à lui seul 32% de la consommation de l'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers.

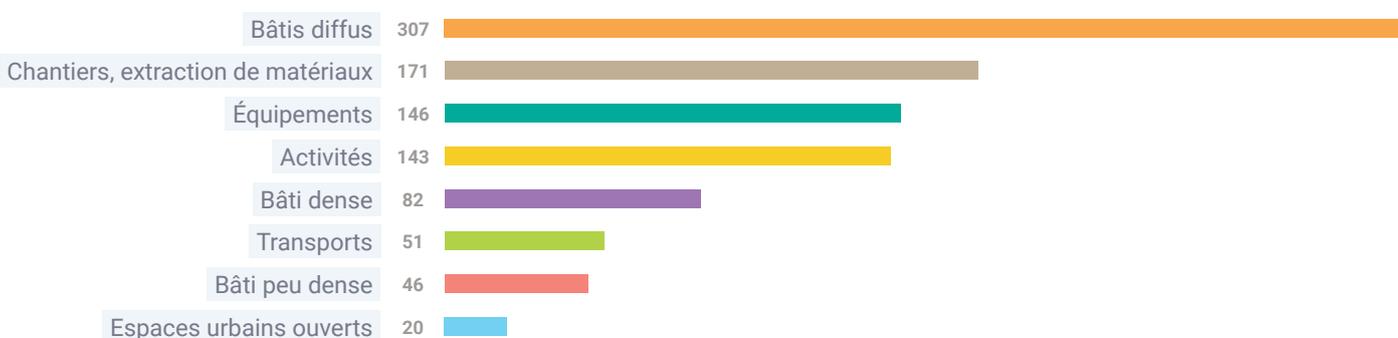
**Le poste des chantiers et extraction de matériaux**, cumule près de 170 ha de foncier consommé et illustre la dynamique de construction du territoire. Une partie de ces espaces, temporairement occupée, retrouvera une occupation non artificielle après finalisation des chantiers. Parmi ces chantiers, aujourd'hui achevés, on retrouve essentiellement la réalisation de zones d'activités économiques (partie ouest de la zone logistique de Saint Martin de Crau, zone artisanale du Barret à Châteaurenard...), ainsi que l'extraction de matériaux avec des sites localisés à Orgon et Saint Martin de Crau.

Au cours de la période observée, **des grands équipements ont été réalisés** comme des parcs photovoltaïques (Saint Martin de Crau, Arles, Tarascon et Châteaurenard) ou des équipements scolaires, sportifs et de loisirs (lycée à Saint Martin de Crau, complexe sportif à Rognonas, golf aux Baux de Provence...).

**Comptabilisé dans le poste des activités**, le développement économique participe également à cette consommation avec la zone logistique Ecopôle de Saint Martin de Crau (près de 100 ha), et l'extension de plusieurs zones d'activités (Arles, Tarascon, Châteaurenard, Graveson, Cabannes ou Saint Rémy de Provence).

**Concernant les infrastructures de transport**, on retrouve le prolongement de la RD 570N d'Arles ou le contournement de Cabannes.

Destination des espaces consommés entre 2009 et 2017



## UNE CONSOMMATION IMPORTANTE D'ESPACES AGRICOLES

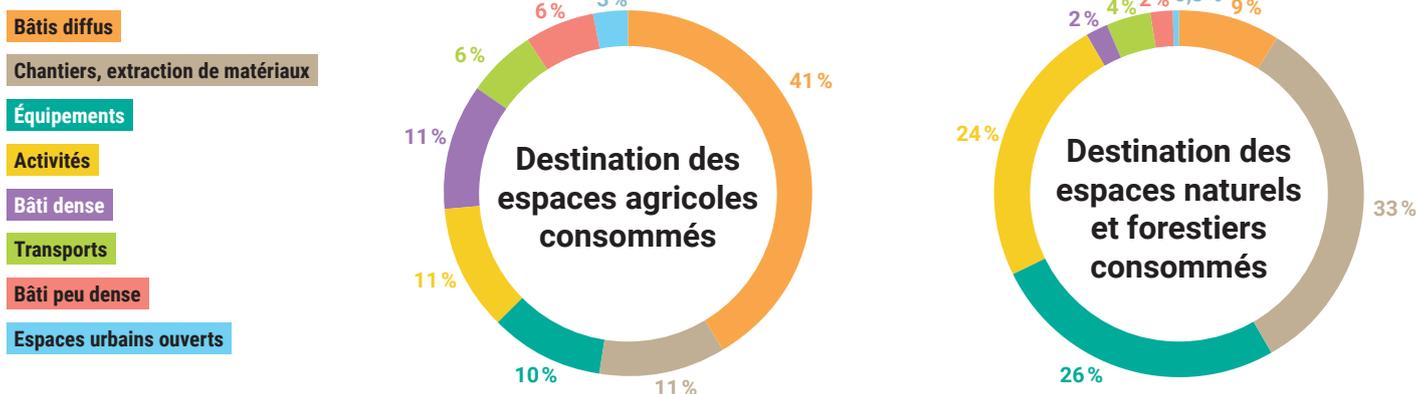
Les espaces consommés entre 2009 et 2017 étaient en grande majorité des terres agricoles pour **70% (-675 ha)**. Leur consommation était principalement liée à la création de constructions diffuses (41%) qui s'est traduit par le développement de l'habitat individuel peu dense. La progression des zones d'activités économiques a été plus modérée avec 11% des terres agricoles consommées. Les cultures les plus impactées par l'extension de l'urbanisation étaient les prairies (42%), les vergers (14%) et les friches agricoles (13%). Les cultures telles que les céréales, les serres et le maraîchage étaient quant à elles moins touchées.

## DES ESPACES NATURELS PLUS PRÉSERVÉS

La perte des espaces naturels entre 2009 et 2017 est plus mesurée par rapport aux espaces agricoles. Près de **30% (-290 ha)** d'espaces naturels végétalisés, boisés et de surfaces d'eau ont été consommés.

La progression du bâti diffus a été moins marquée dans les espaces naturels que les espaces agricoles. Les terres consommées étaient majoritairement constituées de végétation basse de type pelouses et broussailles. Les milieux aquatiques et les forêts ont été peu touchés par la consommation urbaine.

Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers



# S'appuyer sur l'existant et faire adhérer à de nouveaux modèles d'aménagement

*L'analyse du MOS montrant une tendance à l'étalement urbain, les nouvelles obligations législatives, mais aussi l'engagement du territoire dans un Projet Alimentaire Territorial ambitieux et une nécessaire révision du Plan Climat Air Energie Territorial, indiquent le besoin de changer les formes de notre planification afin de maintenir les grands équilibres entre les espaces urbains et les espaces agricoles, naturels et forestiers.*

## VALORISER LE POTENTIEL EN RÉINVESTISSEMENT URBAIN

Si le nouveau modèle d'aménagement recherché aujourd'hui est parfois difficile à projeter au regard de la singularité des opérations et de leurs coûts, des projets vertueux visant à ménager le territoire pour notamment, limiter l'exposition aux risques naturels, préserver les terres agricoles et dynamiser les centres, sont déjà observés.

Ces initiatives s'appuient par exemple, sur l'héritage laissé par le modèle de développement récent qui met à jour un potentiel foncier considérable pour construire la ville sur la ville. Que ce soit par la reconquête des friches, la mobilisation de logements ou de bâtiments vacants, ou encore la réappropriation optimisée des tissus urbains, des solutions existent pour répondre aux enjeux de la sobriété foncière quels que soient la taille et le projet de la commune.

L'enjeu est aujourd'hui de systématiser les opérations d'aménagements sobres et résilientes, en privilégiant une approche globale des projets et en s'appuyant sur l'expertise, les expérimentations du territoire ainsi que la mobilisation d'outils adaptés (OAP, acquisitions foncières, appels à projets...).

## COMMENT FAIRE ACCEPTER LES NOUVEAUX MODES D'HABITER ?

Ces évolutions impliquent également l'acceptation d'une nouvelle représentation de l'urbanisation, des formes urbaines, des façons d'habiter, souvent en rupture avec les modèles économiques actuels mais surtout avec les représentations dominantes que souhaitent une grande majorité de nos concitoyens.

Depuis de nombreuses décennies, la « maison individuelle » reste l'aspiration première de beaucoup d'habitants. Cette attente « d'espace » est souvent associée à une image négative de la ville : pollution, bruit, proximité... Dans les objectifs de renouvellement des tissus urbains, il est essentiel d'apporter dans les projets des réponses à ces aspects négatifs associés à la densité, en valorisant la qualité de vie et les espaces « de respiration et d'apaisement » retrouvés.

Ainsi, la part donnée aux espaces extérieurs de qualité, publics ou privés, est essentielle dans le processus d'acceptation d'une certaine forme de densité. Plusieurs leviers sont mobilisables, notamment en donnant plus de place à la nature dans la ville (parcs, jardins, végétation, coulées vertes...) et en réduisant la place de la voiture par rapport aux modes actifs.



**04 42 23 12 17**  
**[aupa@aupa.fr](mailto:aupa@aupa.fr)**  
**[www.aupa.fr](http://www.aupa.fr)**

Le Mansard Bât C 4<sup>e</sup> étage  
1 Place Martin Luther King  
Avenue du 8 mai 1945  
13090 Aix-en-Provence



**04 90 49 35 50**  
**[contact@pays-arles.org](mailto:contact@pays-arles.org)**  
**[www.pays-arles.org](http://www.pays-arles.org)**

1 Impasse de Mourgues  
Couvent Saint Césaire  
13200 Arles