

*ON PEUT VOUS AIDER !*

**URBAONE :**

**+ de 65** hectares rendus  
constructibles

**+ de 115** hectares non  
constructibles à l'étude

**LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE**

**OBJECTIF ZAN (ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE)**

## CELA VOUS CONCERNE

**Vous êtes propriétaire d'un terrain classé en AUO/2AU/AUf au PLU, que vous n'arrivez pas à rendre constructible ?**



**Demain, avec « l'objectif ZAN », il va devenir agricole.**



## SOMMAIRE

### I. QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Comment lire ce règlement ?

2

### II. QUELLES SONT LES LOIS QUI ENCADRENT UN TERRAIN ?

De la Loi SRU à l'objectif ZAN, tout ce qu'il faut savoir !

4

### III. PROCÉDURE DE RÉVISION D'UN DOCUMENT D'URBANISME

Quelles sont les étapes et les délais de modification ?

5

### IV. LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

"Zéro Artificialisation Nette", quel est l'avenir de mon terrain ?

6

### V. L'EXPERTISE DE L'ATELIER URBAONE

Comment transformer une zone fermée en zone ouverte à l'urbanisation ?

8

### VI. QUI SOMMES-NOUS ?

L'atelier d'urbanisme pluridisciplinaire du Groupe GARONA

10



# I. QU'EST-CE QUE LE PLU ?



## COMMENT LIRE CE RÉGLEMENT ?

Le **PLAN LOCAL D'URBANISME** est le document qui définit les règles pour le développement des communes et des collectivités en fonction d'un **découpage territorial** appelé zonage.

Il existe notamment le PLU dit « graphique » (comme l'exemple ci-contre) où vous pouvez facilement voir dans quel zonage est votre foncier.

Pour la suite, vous allez sur le « règlement écrit » et les règles de hauteur, d'emprise et de stationnement par exemple, y sont inscrites.



Bien souvent, dans les zones AUO, 2AU, ou encore AUF, vous ne trouverez pas d'éléments explicites car tout est encore à travailler à ce stade.

C'est pour cela qu'il est important de vous faire accompagner par une équipe d'urbanistes/promoteur qui pourra proposer un projet à la Mairie pour faire passer vos terrains constructibles.

## ZONAGE

Il existe **4 zones principales** sur le territoire d'une commune (*U, AU, A et N*), chacune peut avoir des sous-catégories (ex : UA, UB, UC, AUO, AU1, AU2...).

- **URBAINE (zone U)** : secteurs déjà urbanisés pouvant recevoir de nouvelles constructions (logements, commerces, services, activités, bureaux...), territoires qui ne sont pas encore urbanisés pouvant en recevoir également, ainsi que les secteurs en cours de viabilisation.

- **À URBANISER (zone AU)** : zones fermées, en voie future d'urbanisation (ex : zones AUO, 2AU, AUF). Les sous-catégories déterminent les priorités. ★

- **AGRICOLE (zone A)** : zones non constructibles, exception faite pour les hangars ou granges et les bâtiments d'utilité collective ou de service public étant compatibles avec les activités agricoles, pastorales ou forestières.

- **NATURELLE ET FORESTIÈRE (zone N)** : zones protégées et non constructibles, à l'exception de certains équipements collectifs ou de service public qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

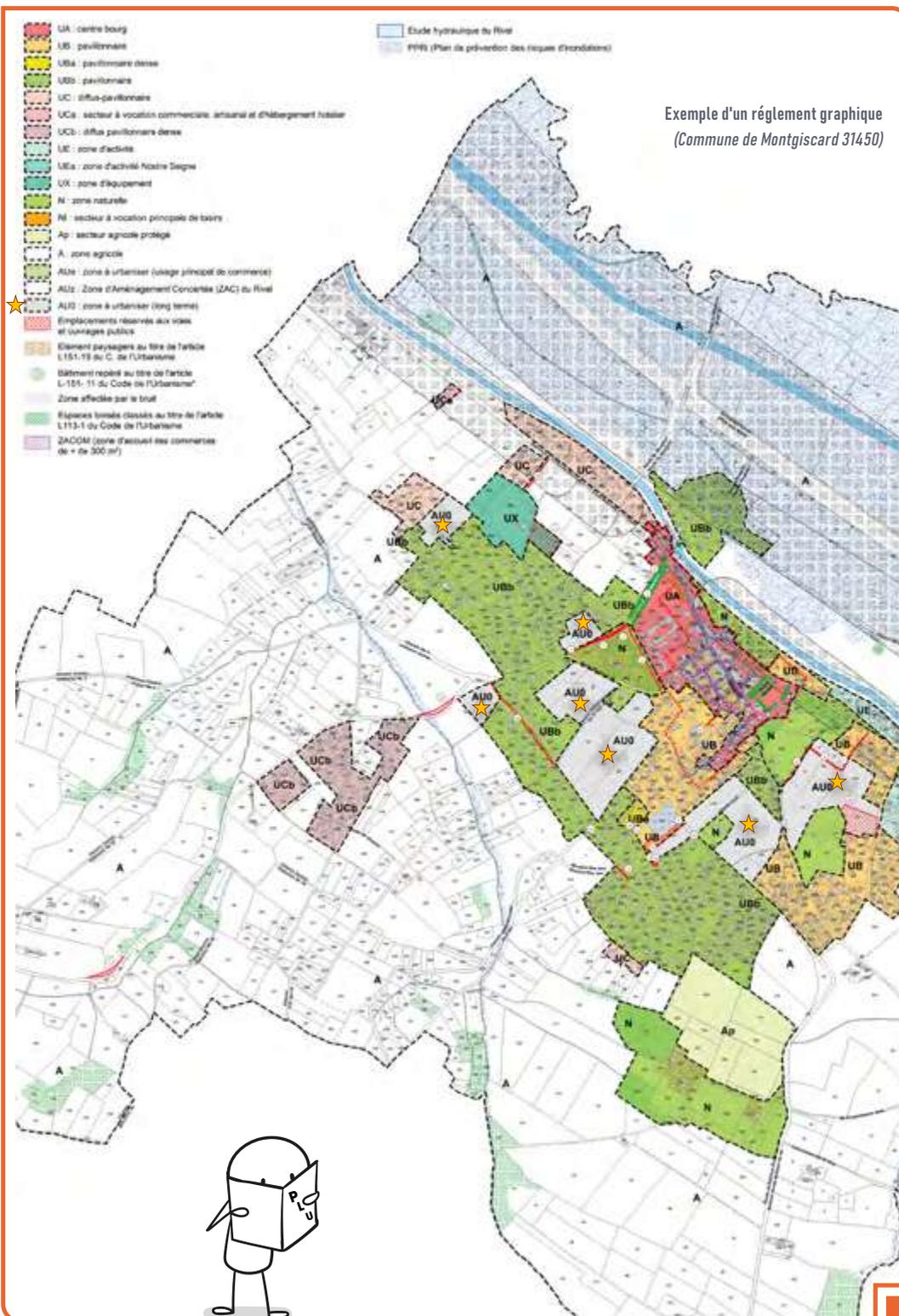
## BON À SAVOIR !



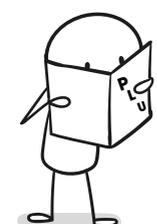
Le PLU de votre commune est accessible à tous, en Mairie ou sur Internet.

Il s'applique à toute personne, physique ou morale, publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Lorsque la réglementation concerne un groupement de communes, on parle alors de PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal).



Exemple d'un règlement graphique (Commune de Montgiscard 31450)



## II. QUELLES SONT LES LOIS QUI ENCADRENT UN TERRAIN ?

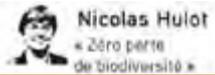


De la LOI SRU à l'objectif ZAN, plus de 20 années de prise en compte croissante de la gestion économe de l'espace :



### 2010 : LOI GRENELLE II

Définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace dans les documents d'urbanisme (SCoT / PLU).



### 2018 : PLAN BIODIVERSITÉ

« Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif ZAN ».



### 2018 : LOI ELAN

Lutte contre la dévitalisation des centres-villes.  
Création de nouveaux outils :

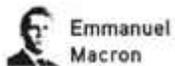
- PPA : projets partenariaux d'aménagement,
- GOU : grandes opérations d'urbanisme,
- ORT : opérations revitalisation de territoires.

### 2000 : LOI SRU

Éviter l'étalement urbain, densifier de manière raisonnée les espaces déjà urbanisés. Création des SCoT et des PLU. Ils déterminent les conditions permettant d'assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, périurbains et ruraux.

### 2014 : LOI ALUR

Analyse des capacités de densification au sein des documents d'urbanisme.



### 2019 : OBJECTIF PRÉSIDENTIEL

« Zéro Artificialisation Nette ».

La France s'est fixée, dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050.

### 2050 : OBJECTIF ZAN

## III. PROCÉDURE DE RÉVISION/MODIFICATION D'UN DOCUMENT D'URBANISME



### QUELLES SONT LES ÉTAPES DE RÉVISION / MODIFICATION DU PLU ?

C'est votre conseil municipal qui est à l'origine de la création et des modifications du PLU de votre commune.

Sa modification peut prendre de quelques mois à plusieurs années selon sa nature.

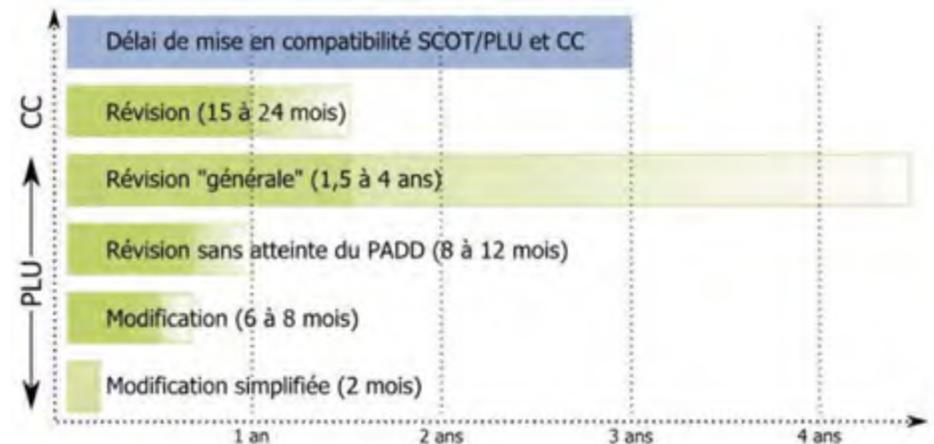
Il existe 4 grandes évolutions possibles du PLU :

- **RÉVISION GÉNÉRALE** : modification envisagée allant à l'encontre des orientations de base du PLU, procédure longue similaire à celle de l'élaboration. Elle se fait tous les 10 ans.
- **RÉVISION SIMPLIFIÉE** : demande concernant une zone et son changement de catégorie, exemple passer de zone A (agricole) à zone AU (à urbaniser).
- **MODIFICATION** : modification d'aménagement de zone sans réel changement de sa nature. Concerne principalement les possibilités de construction dans une large mesure.
- **MODIFICATION SIMPLIFIÉE** : mixité fonctionnelle, mixité sociale ou encore préservation urbaine.



Ne perdez pas trop de temps à vous lancer dans un projet car les délais sont longs !

### QUELS SONT LES DÉLAIS ?



# IV. LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

## QUEL EST L'AVENIR DE MON TERRAIN ?

Chaque année en France, 24 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été urbanisés en moyenne lors de la dernière décennie, soit près de 5 terrains de football par heure.

Aussi, l'objectif d'ici 2031 est de réduire de 50% la consommation de ces espaces, avant d'arriver à 100% en 2050.

Cette sobriété foncière concerne tous les territoires.

**L'ATTRACTIVITÉ DE VOTRE TERRAIN VA DONC CONSIDÉRABLEMENT BAISSER DANS LES ANNÉES À VENIR !**



La consommation foncière a augmenté **4 fois plus vite** que la population pendant les vingt dernières années.



**Conséquence ?** Des périphéries urbaines souvent peu denses, éloignant les habitants de l'emploi, des activités et des services.



**Objectif ?** Construire des villes et villages plus sobres, tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants.

### COMMENT ?



**Mobiliser les surfaces déjà artificialisées** en particulier par le recyclage des friches et locaux vacants.



**Préserver et créer des surfaces de nature** en particulier dans les villes denses.



**Continuer à construire uniquement** en réponse à un besoin avéré de logement, de surface économique ou d'équipement.

### POURQUOI ?



**170 000 ha** de friches.



**1,3 M** de locaux vacants.



**80 %** de la ville de 2050 est déjà bâtie.



**92 %** des Français estiment qu'il n'y a pas assez de nature en ville.



Les habitants plébiscitent les habitats où les activités et services de proximité sont accessibles en moins de 15 minutes à pied.

## OBJECTIF ZAN : UN PROCESSUS EN 2 ÉTAPES JUSQU'EN 2050

« ZÉRO  
ARTIFICIALISATION  
NETTE »



### 2021 - 2031 : APPROCHE CONSOMMATION ENAF



#### 1<sup>re</sup> étape de la trajectoire : maîtriser l'étalement urbain

On parle de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), quand on utilise ces espaces pour la création ou l'extension d'espaces urbanisés.

Sur la période 2021-2031, la loi fixe l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation d'ENAF par rapport à la décennie précédente (2011-2021).



Cet objectif vient encadrer une baisse tendancielle de la consommation d'ENAF déjà constatée ; mais qu'il faut amplifier.

### 2031 - 2050 : APPROCHE ARTIFICIALISATION

#### 2<sup>e</sup> étape de la trajectoire : protéger les sols vivants, y compris dans les espaces déjà urbanisés

La loi Climat et résilience fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050. Elle définit l'artificialisation des sols comme l'altération durable des fonctions écologiques d'un sol.

#### Comment calculer l'artificialisation nette d'un territoire ?

C'est le solde entre :



**Les surfaces nouvellement artificialisées** (création de bâtiment, route ou parking goudronnés, voie ferrée, décharges...)

**Les surfaces nouvellement désartificialisées** (restauration de cours d'eau, de zones humides, de mares, de terres agricoles, de forêts, de prairies, création de parcs urbains publics ou de jardins privés boisés...)



à l'échelle d'un document de planification et d'urbanisme.



sur une période donnée.

# V. L'EXPERTISE DE L'ATELIER URBAONE



## COMMENT TRANSFORMER UNE ZONE FERMÉE À L'URBANISATION EN ZONE OUVERTE ?

Exemple de réussite de l'atelier d'urbanisme URBAONE sur la modification du PLU de la commune de Frouzins, en région Toulousaine (31) : OAP de "La Vache", 500 logements. En moins de 12 mois.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU 2019 (4.2)



TERRAIN ZONE AUO  
FERMÉ À L'URBANISATION



PLU de FROUZINS :

- Approuvé le 20/02/2014
- 1<sup>ère</sup> modification le 14/10/2014
- 2<sup>ème</sup> modification le 29/09/2016
- 3<sup>ème</sup> modification le 28/06/2017

Modification n°4  
Approuvée le 19/12/2019

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU 2023 (4.2)



TERRAIN ZONE AU  
OUVERT À L'URBANISATION



Modification n°6  
Approuvée le 08/02/2023



## OAP " LA VACHE " - COMMUNE DE FROUZINS (31) - 500 LOGEMENTS



ENTRÉE D'OPÉRATION  
CÔTÉ CHEMIN DE  
LA CENDÈRE



COULÉE VERTE  
SUR LA CANALETTE



MAISONS EN BANDE  
EN TRANSITION DOUCE  
AVEC L'ENVIRONNEMENT  
BÂTI EXISTANT



CRÉATION D'UN PARC  
PUBLIC AMÉNAGÉ

## VI. QUI SOMMES-NOUS ?

LE GROUPE GARONA, PROMOTEUR, LOTISSEUR, AMÉNAGEUR ET SON ATELIER D'URBANISME PLURIDISCIPLINAIRE



Créé en 2005, le groupe GARONA conçoit et réalise des programmes immobiliers, principalement en périphérie des grandes villes, favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle et le bien vivre ensemble.

Son fondateur, Régis Garoni, ingénieur urbaniste, responsable de l'urbanisme opérationnel de la ville de Toulouse de 1992 à 2005, puis Président du Groupe GARONA et de l'atelier URBAONE, a souhaité mettre son cœur de métier au service des collectivités.

### UN CONCEPT FORT

Le point fort de l'entreprise, depuis sa création, est la maîtrise des coûts de construction grâce à des modèles catalogue de bâtiments préalablement dessinés, étudiés, rationalisés et estimés.

Mais également à des bordereaux de prix et contrats cadres signés avec des partenaires de longue date, à l'échelle nationale.



Les projets immobiliers, composés de maisons ou de collectifs, s'intègrent en respect de l'environnement existant.

L'approche urbanistique globale met en avant l'aspect architectural local mais également le volet vert avec les aménagements paysagers et axes de circulation.



Louvres/Roissy

### UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

Le groupe offre une réponse à tous les projets immobiliers neufs, aussi bien pour y habiter que pour investir.

GARONA propose des terrains à bâtir, des maisons individuelles ou groupées, des petits, moyens ou grands collectifs, avec ou sans parties communes, et également des résidences seniors à taille humaine.

## LES COMPÉTENCES DE L'ATELIER URBAONE

L'ATOUT MAJEUR DU GROUPE GARONA EST D'AVOIR CET ATELIER EN INTERNE !

Celui-ci est spécialisé dans l'aménagement des territoires et plus particulièrement les projets de grande envergure, avec une gestion maîtrisée de la densification, en respect des projets des collectivités, des contraintes légales et environnementales ou budgétaires.

Le cadre de sa mission débute à l'opportunité foncière et s'achève au début des travaux.

L'équipe pluridisciplinaire se compose de :

- 2 architectes
- 1 urbaniste
- 1 géomètre expert
- 1 paysagiste concepteur
- 1 graphiste 3D
- 1 économiste
- 1 ingénieur infrastructure VRD
- 1 infographiste

Le financement de toutes les études en amont est porté par URBAONE, dès lors que le groupe GARONA maîtrise une partie du foncier opérationnel, objet de l'étude.



Alexandru POPICA  
Architecte DEA



Régis GARONI  
Ingénieur Urbaniste



Thierry ROLLIER  
Architecte DPLG



Caroline BARFETY  
Paysagiste  
Conceptrice



Etienne SAINT-AUBIN  
Géomètre-Expert  
ESTP



Mélanie FOINANT  
Infographie  
Communication



Jean-Claude CHERY  
Infrastructure  
VRD Cartographe



Gaëtan DESCAMPS  
Economiste HQE



Patrick BRIZOLIER  
Graphiste 3D

La synergie des 2 entités permet de proposer des montages d'opérations répondant à toutes les attentes politiques sans risque, à savoir :

- Respect du projet politique,
- Montage financier des équipements à l'échelle de la collectivité à partir du PUP (total ou partiel),
- Réponses aux cibles de la démarche de l'éco quartier,
- Respect des nouvelles normes de la loi climat et résilience (ZAN),
- Évaluation environnementale (étude d'impact, dossier loi sur l'eau).



Mimizan



Montfermeil



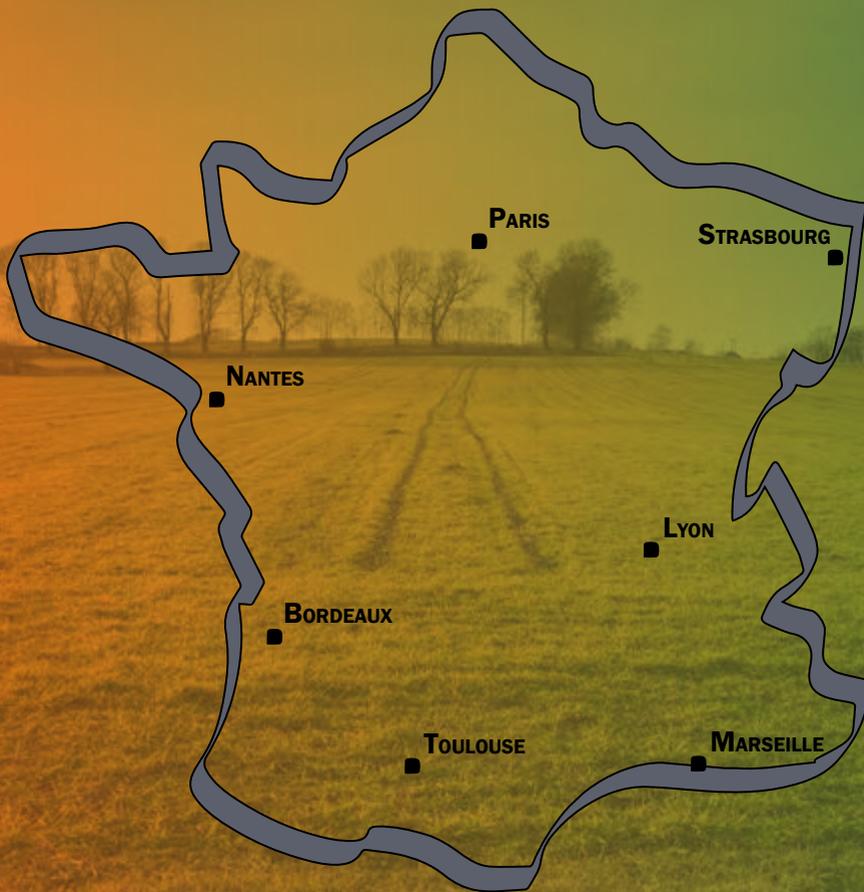
Toulouse



Biscarrosse



## NOS AGENCES ET IMPLANTATIONS



[WWW.GARONA.FR](http://WWW.GARONA.FR)



**GARONA** *Occitanie*  
PROMOTEUR LOTISSEUR AMÉNAGEUR  
59, Avenue de Cornebarrieu  
31700 BLAGNAC  
05 61 15 80 80



**GARONA** *Atlantique*  
PROMOTEUR LOTISSEUR AMÉNAGEUR  
3, Avenue de la Madeleine  
33170 GRADIGNAN  
05 57 67 03 74



**GARONA** *Île de France*  
PROMOTEUR LOTISSEUR AMÉNAGEUR  
3, Chemin de la Dime  
95700 ROISSY-EN-FRANCE  
01 86 90 82 60