



Jonathan Perez

Votre agent
immobilier
en Amikuze

EDITO

SPECIALÉ ÉTÉ - CONSTRUCTION, UN CAP : NEUTRALITÉ CARBONE D'ICI 2050 !

En cette période estivale, nous vous proposons de prendre le temps de réfléchir au respect de nos engagements pour la neutralité carbone à horizon 2050 ! En effet, sans le voir, ils ont impacté de manière révolutionnaire tant notre façon de construire que notre manière de planifier l'urbanisation de nos territoires avec des impacts locaux immenses. Cette gazette sera l'occasion d'aborder deux grands principes : l'absence d'artificialisation nette des sols (ou ZAN) et la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020). Pour y voir plus clair, nous avons interrogé des spécialistes locaux. Michel ARRAYET, géomètre-expert, interviendra sur le ZAN, quand Frédéric DESCAT, thermicien, évoquera la RE 2020. Nous aborderons également les fondamentaux de la Maison Basque avec le constructeur local EGIN EMEN, avant de se prêter au jeu des mots fléchés spécial Pays Basque ! Nous vous souhaitons une très bonne lecture et n'oubliez pas : Curutchet'Echos Immo c'est aussi des vidéos d'interviews de professionnels et pleins de conseils à retrouver sur nos pages Facebook et Instagram @curutchetimmo !

CURUTCHET IMMO

3, RUE DU PALAIS DE JUSTICE
64120 SAINT-PALAIS

05 59 65 81 79

CONTACT@CURUTCHET-IMMO.FR

<https://www.curutchet-immo.fr>



GÉRER
VENDRE
ACHETER
LOUER
ESTIMER

Retrouvez-nous
@CURUTCHET IMMO



La protection des
espaces agricoles
et naturels est le
leitmotiv

Le Z.A.N. : révolution en vue sur l'aménagement du territoire

Nous retranscrivons ici un extrait de l'interview filmée réalisée avec Michel ARRAYET, co-associé du cabinet de géomètres-experts GEODENAK.

Jonathan Perez : Je souhaitais que tu viennes nous parler d'un sujet d'actualité qui est le ZAN, ou Zéro Artificialisation Nette des Sols à l'horizon 2050. Déjà peux-tu nous dire d'où vient ce principe ?

Michel Arrayet : Le ZAN, évoqué dès 2011, provient d'une double préoccupation : la perte de biodiversité et la lutte contre le réchauffement climatique. Il a fallu attendre 2019 pour que cet objectif se traduise par l'obligation pour les préfets notamment, de proposer des solutions territoriales permettant de le respecter. Ensuite, la crise des Gilets Jaunes accélère la prise de conscience : elle aboutit notamment à un grand débat duquel il en est résulté la mise en place de la Convention Citoyenne sur le Climat. 150 propositions sont mises sur la table dont 149 sont reprises et débattues lors de l'établissement de la Loi Climat et Résilience promulguée en Août 2021.

Jonathan Perez : Cette loi fixe une étape primordiale, car précédemment nous étions sur de grands principes. Désormais, concrètement, la loi fixe des objectifs contraignants pour l'horizon 2050 et des moyens pour y parvenir.

Michel Arrayet : Effectivement, précédemment il s'agissait de vœux et désormais c'est la loi et la loi est dure... Il reste toutefois encore beaucoup de décrets à paraître.

Jonathan Perez : Avant d'aborder la mise en œuvre de ces objectifs, peux-tu nous définir ce qu'est l'artificialisation des sols ?

Michel Arrayet : L'artificialisation c'est l'altération durable d'un sol. Les sols non artificialisés sont par exemple les bois, plans d'eau, zones cultivées. Les sols considérés artificialisés sont tous les sols inclus dans l'enveloppe urbaine d'une commune et notamment parcs, jardins, terrains de sport, etc. La conséquence directe c'est que l'on va réduire très fortement les possibilités d'étendre la ville. Il faudra travailler dans l'enveloppe actuelle urbanisée. Cela veut dire que tous les fonds de jardin, etc.. auront la possibilité d'être constructible avec comme corollaire l'augmentation de la densité et donc le trafic en ville, etc..

Jonathan Perez : Je comprends donc que la densification, soit l'ouverture des droits à construire, ne pourra alors se faire plus que dans ces zones considérées "artificialisées" au sens de la loi ?

Michel Arrayet : Tout à fait, et pour atteindre l'objectif d'absence d'artificialisation nette en 2050, le législateur procède par étapes. Il a observé sur la décade précédente (2011/2021) la consommation réelle de foncier pour fixer une réduction de moitié de ladite consommation sur la décade suivante. Et en 2031, une nouvelle observation sera faite sur la décade précédente pour fixer un nouvel objectif de réduction de moitié avec revoyure en 2041, etc.. jusqu'à remplir en 2050 l'objectif final du ZAN. Le "net" veut dire qu'il sera possible de créer un projet en zone non artificialisée à condition de renaturer une même surface de sol artificialisé. Il peut s'agir par exemple d'anciennes friches industrielles, destruction d'immeubles, etc... ce qui engendrera un coût très important.

L'interview est
disponible en
intégralité en
replay ici :



(*) L'alcool est dangereux pour la santé, à consommer avec modération



Les terrains constructibles vont être réduits à peu de chagrin

Jonathan Perez : Nous avons vu la définition de l'artificialisation et la mise en œuvre chronologique du ZAN. Peux-tu maintenant, concrètement, nous expliquer comment cela va arriver chez nous ?

Michel Arrayet : L'urbanisme, on a tendance à dire que c'est une pyramide (inversée) normative. Et chaque modification au sommet impacte tous les étages du dessous jusqu'à arriver jusqu'à nous citoyen. Au sommet de la pyramide : la loi. La couche en dessous, c'est la Région avec notamment le SRADETT (Schéma Régional d'Aménagement de Développement durable et d'Égalité des Territoires). La loi prévoit que le SRADETT intègre les objectifs fixés avec entrée en vigueur au plus tard 2024. Notre SRADETT date de 2020 et il semble plutôt compatible avec les objectifs fixés. En dessous, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPPB) et Sud Landes, il existe le SCOT ou Schéma de Cohérence et d'Organisation Territoriale. Il devra lui-même traduire les objectifs du SRADETT et organiser sur le territoire du Pays Basque l'effort de réduction. A ce stade, peut-être que l'effort ne sera pas réparti de manière égale sur tout le territoire, car il sera vu globalement au niveau du SCOT.

Jonathan Perez : C'est à ce niveau que la politique entre en jeu.

Michel Arrayet : Tout à fait, et les élus ont intérêt à se défendre au niveau du SCOT car sinon au niveau de leur territoire ils ne pourraient avoir que des broutilles. En dessous encore, il existe le Plan Local d'Habitat (PLH). Chez nous, le PLH a été validé en 2021 et donne une tendance. Par exemple, sur les 25 communes d'Amikuze, le PLH accorde la création de 44 logements par an. Soit deux logements par an par commune..

Jonathan Perez : Je trouvais déjà le PLH pas très ambitieux en termes de logements à créer. Et là on en arrive à notre niveau avec le PLU infra communautaire d'Amikuze, lequel devra tenir compte des orientations du PLH.

Michel Arrayet : Le PLU Amikuze est en cours d'étude. Le périmètre est fixé et il s'agit désormais de tenir compte dans ce document local des dispositions du PLH, du SCOT, du SRADETT et de la Loi.

Jonathan Perez : Ce qui n'est pas une mince affaire ! D'où les inquiétudes en local dans un contexte où le logement est une réelle préoccupation...

Michel Arrayet : Dans la loi Climat et résilience, le ZAN c'est la protection des espaces agricoles et naturels, c'est le leitmotiv. A partir du moment où l'on veut protéger ces espaces, les possibilités de construction seront uniquement circonscrites sur la ville existante et derrière on part sur davantage de densité avec des difficultés sur le vivre ensemble, sur les îlots de chaleur en ville. Les espaces de respiration seront construits avec vraisemblablement du collectif. Le changement de paradigme que l'on va vivre sur les prochaines années va être très important.

Jonathan Perez : L'habitat individuel en France est ancré dans nos gènes, comparé à l'Espagne par exemple. Et l'application de ce dispositif est une révolution. Généralement il faut une génération pour intégrer ce type de changement, sauf qu'il nous est demandé de l'intégrer en quelques années.

Michel Arrayet : Personne ne croit au rythme mais malheureusement la loi est fixée avec des échéances figées et bien ancrées...

Jonathan Perez : Concrètement les conséquences vont notamment être que les terrains constructibles vont être réduits à peu de chagrin, de nouveaux terrains constructibles seront autorisés dans les jardins, et il y aura des surélévations. Ce sont des nouveautés qui vont arriver dans les prochains mois, même chez nous en campagne à St-Palais.

Michel Arrayet : Les sénateurs sont vent debout, car seul un modèle global a été imaginé. On imagine bien la densification à Bayonne mais les mêmes dispositifs utilisés là-bas pourront s'appliquer ici à St-Palais mais aussi à Béhasque, Larribar ou Lohitzun ! On en est qu'au début. Il faut s'attendre à ce qu'il y ait très peu de droits à construire dans les prochaines années. Si des communes veulent faire des choses, alors il faut qu'elles les anticipent dès maintenant.

Jonathan Perez : Merci Michel pour cette interview très dense. Difficile d'aller dans la simplicité avec le ZAN ! Les professionnels et élus locaux sont à votre disposition pour y voir plus clair.

LA HIÉRARCHIE DES NORMES

La loi
Code de l'Urbanisme qui évolue régulièrement :
Loi littoral, Lois SRU, ENE (Grenelle), ALUR, ELAN...

Documents cadres d'envergure régionales :
SRADETT, SRCAE, SDAGE, PGRI...

SCoT
Un outil « intégrateur »

PLH, PDU

PLU

Autorisation
d'urbanisme



Michel Arrayet



<https://geodenak.com/>

GEODENAK (cabinets de géomètres-experts) est issu de la fusion des cabinets ARRAYET et DELPECH-GAYE afin de consolider les compétences particulières des deux structures (droit foncier, urbanisme, aménagements urbains, topographie...), de se diversifier et de continuer à suivre les évolutions des métiers de la mesure (3D, scanners, drones, BIM...).

GEODENAK est fort de ses quatre sites en Pays Basque (St-Palais, Hasparren, Mauléon, St-Jean-Pied-de-Port), centralement situés au niveau départemental, tout en gardant la mobilité au niveau régional, national et international qui caractérise déjà aujourd'hui les deux structures initiatrices.