

# Zéro artificialisation nette, une équation complexe pour les politiques publiques



Oise-les-Vallées

Issu de la « Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources » de la Commission européenne, l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) a été mis à l'agenda politique gouvernemental en France dans le cadre du plan biodiversité et a été inscrit dans des programmes politiques pour les élections municipales et régionales. Il représente une équation complexe pour les politiques publiques.

Pour dépasser les défis que suscitent l'objectif ZAN, les réponses devront être multifactorielles, multi-acteurs, transversales, de long terme et appelleront autant d'arbitrages courageux que de solutions originales. Pour éviter de cristalliser le débat sur une approche exclusivement coercitive, il apparaît nécessaire de questionner les finalités, la gouvernance, les différents leviers mobilisables, mais aussi de faire évoluer les modèles économiques et les représentations auprès de l'ensemble de la chaîne d'acteurs (élus, professionnels et citoyens), afin de s'inscrire dans une trajectoire positive et réaliste.

Les agences d'urbanisme se sont fortement engagées en travaillant sur les enjeux et leviers du ZAN. Une démarche a été initiée au sein de la Fnau pour apporter une contribution commune aux débats nationaux. Elle est également nourrie des échanges avec les services de l'État et les associations de collectivités du pôle Joubert.

## ■ RÉINTERROGER LES FINALITÉS ■ DE L'OBJECTIF POLITIQUE

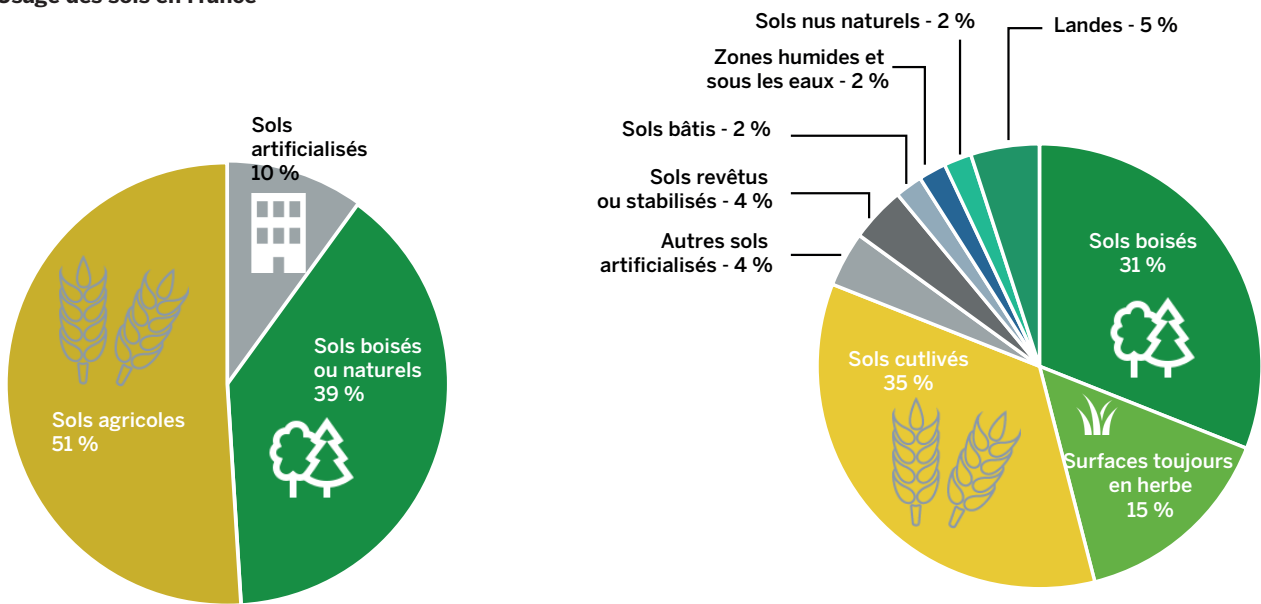
### TROIS GRANDES FINALITÉS

Pour le réseau des agences d'urbanisme, l'objectif de ZAN doit, en premier lieu, répondre à trois grandes finalités.

- **La préservation des fonctions et ressources non renouvelables des sols et sous-sols**

Une des finalités premières de ZAN est de préserver l'ensemble des ressources du sol, considéré comme un bien rare et non renouvelable. Les sols et sous-sols remplissent

## Usage des sols en France



Source : Teruti Lucas 2015, traitement MAA-SSP 2016

de nombreuses fonctions écosystémiques notamment le captage et la séquestration du carbone, la bonne gestion du cycle de l'eau et la réduction des risques naturels, la limitation du changement climatique et la résilience des territoires pour l'adaptation au changement climatique.

- **Le maintien des gisements d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

La préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité mais aussi des corridors écologiques pour assurer les continuités écologiques sont des enjeux indispensables pour arrêter l'effondrement de la biodiversité.

La préservation de gisements d'espaces agricoles est également clef pour permettre de maintenir, diversifier, voire augmenter les capacités de production alimentaire et sylvicole pour favoriser la production de proximité et les circuits courts. C'est également une ressource déterminante de la diversité des paysages et de la qualité de vie dans les territoires.

- **L'amélioration de la sobriété foncière et de l'efficacité urbaine**

L'objectif de maîtrise de l'artificialisation et l'efficacité urbaine sont deux facettes d'un même enjeu pour viser un modèle de sobriété foncière de l'urbanisation : faire mieux avec moins.

Depuis la loi SRU, les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans les PLU ont été réduites. Néanmoins, l'avantage concurrentiel économique de l'urbanisation en extension par rapport au renouvellement urbain et les aspirations et modes de vie des ménages sont deux freins à la régénération urbaine et à la limitation de l'artificialisation.

### ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE VERSUS ZÉRO IMPERMÉABILISATION NETTE, L'ENJEU DE PARTAGER LES DÉFINITIONS

L'artificialisation correspond à l'évolution d'un sol naturel, agricole ou forestier (espace NAF) vers un autre type de sol. Au plan

juridique, il est donc important de distinguer la notion d'artificialisation des sols, de la notion de consommation d'espaces agricoles et naturels, inscrite dans le code de l'urbanisme.

**La Fnau estime qu'un objectif et une mesure de l'imperméabilisation serait, au moins dans une première étape, un objectif concret, facilement mesurable, appropriable et au final le plus aisé à mettre en œuvre de façon territorialisée et graduelle par l'ensemble des acteurs.** Aller au-delà de l'imperméabilisation suppose d'entrer dans des approches plus complexes pour qualifier par exemple la valeur écologique d'un espace de nature en ville, d'un jardin ou d'une parcelle agricole.

## || L'INJONCTION PARADOXALE DE L'ÉVITEMENT ET DE LA RÉDUCTION

### DES POLITIQUES RÉGLEMENTAIRES ANCIENNES POUR LIMITER L'ARTIFICIALISATION...

La lutte contre la consommation d'espace est vieille de presque 40 ans. Les principaux leviers des politiques publiques utilisés pour la limiter s'appuient sur la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) et sont essentiellement réglementaires.

En complément de la préservation des espaces d'une valeur patrimoniale faunistique et floristique, la planification est un des principaux leviers qui a été convoqué pour lutter contre l'artificialisation avec le triptyque, Sraddet, Scot, PLU(i), chaque niveau donnant des objectifs, à décliner à l'échelle infra dans une logique de mise en compatibilité. Les espaces urbanisables ont ainsi été assez significativement réduits dans les documents de planification au cours des deux dernières décennies.

### ...MAIS DES MODÈLES ÉCONOMIQUES ET DES REPRÉSENTATIONS QUI LA FAVORISENT

Ces politiques de préservation des espaces naturels et de réduc-

<sup>1</sup> chercheur et directeur de l'agence d'urbanisme de Bordeaux (Aurba)

tion des espaces à urbaniser se confrontent à des logiques qui continuent à favoriser l'urbanisation en extension dont les déterminants en France, sont connus.

Pour les investisseurs privés, l'urbanisation en extension possède un avantage concurrentiel par rapport au renouvellement urbain, forcément plus complexe, plus long et plus cher, du fait du coût du foncier, de la difficulté et de la longueur des opérations d'aménagement (maîtrise foncière, expropriations, relogement, dépollution).

L'urbanisme commercial reste un puissant accélérateur d'urbanisation avec le rôle des foncières commerciales, et la rentabilité rapide des opérations périphériques. Cela se traduit par une déconnexion entre l'immobilier et l'occupation commerciale. A contrario, dans les centres urbains, le coût des loyers, l'émiettement des surfaces commerciales et les faibles incitations fiscales à louer, rendent difficile le réinvestissement par un commerce qui est fragilisé ou par les services publics ou privés.

Enfin, dans les territoires périurbains ou ruraux, comment ne pas reconnaître que le monde agricole est également traversé d'enjeux contradictoires et que l'ouverture à l'urbanisation de terres potentiellement agricoles reste aussi un moyen implicite d'améliorer les ressources d'exploitants agricoles actifs ou retraités, face à la faiblesse de leurs revenus et à la difficulté des transmissions notamment lorsque ces terres déjà enrichies ont perdu leur usage agricole ?

Le recyclage urbain qui intensifie et réutilise des espaces déjà urbanisés comme des friches ou qui mobilise les outils du renouvellement urbain, reste complexe et nécessite un fort volontarisme politique.

### ... ET DES POLITIQUES PUBLIQUES PARFOIS SOURCES D'IN-JONCTIONS PARADOXALES

Dans son récent ouvrage *Anachronismes urbains* (2020) Jean-Marc Offner<sup>1</sup> pointe deux dogmes qui accompagnent les politiques publiques depuis plusieurs décennies : « lutter contre l'étalement urbain » et « pour résoudre la crise du logement, tous propriétaires ! ». L'édifice de l'urbanisation et de la construction en France tend à favoriser la logique de « rente foncière ». Celle-ci concourt à rechercher la plus-value de revente, tant pour les ménages accédants, que pour les investisseurs immobiliers, favorisant une augmentation régulière des prix.

Les aides nationales à la défiscalisation et à l'accession au logement comme le Prêt à Taux Zéro (PTZ) et le dispositif Pinel restent à ce jour des dispositifs qui n'apportent pas une incitation différenciée en faveur du recyclage urbain. Néanmoins, le récent dispositif « Denormandie dans l'ancien » marque une évolution positive dans la différenciation des aides fiscales.

### III QUELLES GOUVERNANCES, ÉCHELLES, TEMPORALITÉS POUR CET OBJECTIF ?

#### À CHAQUE ÉCHELLE DE TERRITOIRE, SES RESPONSABILITÉS, SES POLITIQUES ET SES LEVIERS D'ACTION

On ne peut pas aborder la trajectoire de ZAN et le triptyque Éviter, Réduire, Compenser de la même manière quels que soient les échelles et les territoires. Chaque échelle territoriale doit avoir sa stratégie, sa gouvernance, ses responsabilités et enfin ses leviers d'action, en fonction des compétences des institutions publiques. On peut identifier quatre échelles et acteurs publics clefs pour le ZAN.

1. L'échelle de l'**intercommunalité et des communes** est l'échelle du projet communautaire pour piloter les solidarités et l'action opérationnelle.
2. L'échelle du « **bassin de vie** » (**Scot, pôles métropolitains PETR-pays, PNR**) est celle pour fixer les grands équilibres de développement et de préservation des espaces non bâtis, pour réguler les concurrences territoriales entre intercommunalités et favoriser les complémentarités.
3. L'échelle **régionale** est l'échelle pour réguler les grands équilibres d'aménagement des territoires, organiser les grands maillages des espaces naturels et agricoles, les mobilités et pour accompagner la transformation des modèles économiques.
4. Enfin, à l'**échelle nationale** incombe de fixer les grands objectifs politiques et la trajectoire de long terme. Il lui appartient de mettre également en place les mesures de régulation et d'incitation cohérentes par la mobilisation des outils réglementaires, opérationnels, fiscaux et contractuels permettant, la responsabilisation des autorités locales et des opérateurs dans une logique de différenciation territoriale pour adapter la stratégie à chaque contexte. L'État doit notamment être garant de règles du jeu claires et équitables pour éviter les concurrences territoriales.

#### TRAJECTOIRE DE LONG TERME, EXPÉRIMENTATION ET CONTRACTUALISATION COMME PHILOSOPHIE D'ACTION

**L'objectif de ZAN ne peut être mis en œuvre, au coup par coup, opération par opération, ni commune par commune, à un horizon court et homogène sur l'ensemble du territoire français. Il appelle une démarche pilotée politiquement au niveau local avec un soutien et un cadre national mobilisant différents leviers.** Il est préconisé de fixer un objectif de long terme et de définir des étapes nationales graduelles qui peuvent s'adapter à chaque territoire et d'initier des expérimentations territoriales.

L'objectif de ZAN a ainsi vocation à s'inscrire dans une stratégie portée par les intercommunalités et négociée avec leurs communes. Il s'agirait de fixer une trajectoire et des objectifs chiffrés échelonnés dans le temps et atteignables - par exemple des étapes sur le temps du mandat - pour mettre en œuvre la séquence Éviter-Réduire-Compenser en mobilisant plusieurs volets :

- **une régulation appuyée** des documents d'urbanisme Scot et PLUi, compatibles avec les orientations du Sradet ;
- **une stratégie de reconquête urbaine** appuyée sur la diversité des outils fonciers et opérationnels (stratégies foncières, politiques locales de l'habitat et économiques, ZAC, ORT, PPA,...)
- **une politique de valorisation et de gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers** dans une logique de préservation, de développement local et de solidarités territoriales ;
- **une stratégie d'identification de gisements de renaturation** qui définirait et prioriserait les éventuelles compensations à mettre en œuvre.

**En fonction de la robustesse de la politique locale, des marges de manœuvre incitatives seraient mobilisées dans une logique d'éco conditionnalité** : contractualisations régionales, fonds européens et nationaux ou possibilités accrues de modulation fiscale. Il faut également veiller à définir une date « d'état zéro » qui ne pénalise pas les territoires les plus volontaires qui ont déjà réduit fortement leurs espaces urbanisables.

>> Propositions 1 et 2





## PROPOSITIONS

**Proposition 1 :** Fixer un cap et une échéance de long terme et contractualiser à l'échelle des intercommunalités, des objectifs d'étapes, sur la séquence Eviter-Réduire-Compenser en mobilisant différents leviers (planification, opérationnel, financement).

**Proposition 2 :** Lancer une expérimentation des politiques de ZAN sur la base de territoires-pilotes volontaires et en tirer les enseignements avant de généraliser une politique nationale.

**Proposition 3 :** Promouvoir une intensification urbaine intelligente par la qualité des formes urbaines, un projet territorial adapté aux contextes et tenant compte des stratégies liées à la mobilité et à l'environnement.

**Proposition 4 :** Aborder dans une stratégie globale la reconquête des centres et l'intensification du périurbain, en leur donnant une visibilité et des moyens d'ingénierie.

### Propositions 5

- Rendre obligatoires les PLU intercommunaux pour limiter les concurrences entre centre et périphérie, à travers une ouverture à l'urbanisation et pour offrir une échelle et une gouvernance de référence dotée des compétences et des leviers financiers pour la mise en œuvre de la séquence ERC ;
- Intégrer dans la mise en œuvre des PLU(i) ou dans le SCOT un objectif chiffré de réduction de l'artificialisation/imperméabilisation auquel s'engagent les collectivités sur la base d'une observation des dynamiques ;
- Renforcer dans les PLU(i) et SCOT l'interface urbanisme transport et la justification d'impossibilité de répondre en renouvellement avant d'ouvrir à l'urbanisation périphérique ;
- Renforcer l'article L151-22 du code de l'urbanisme en prévoyant la possibilité dans les PLU, dans les OAP ou règlements, de fixer des objectifs en termes de limitation de l'imperméabilisation (ex parking extérieurs, jardins privatifs).

## IV. ÉVITER ET RÉDUIRE, L'OPPORTUNITÉ DE NOUVEAUX MODÈLES ÉCONOMIQUES ET HIÉRARCHIES DE VALEUR

Le ZAN peut être une opportunité pour définir de nouvelles hiérarchies de valeurs, modèles économiques et leviers d'aménagement. À partir des expériences des agences d'urbanisme, la Fnau identifie plusieurs champs d'évolution qui s'articulent autour de quatre principes clefs et d'outils concrets.

### FAVORISER ET OPTIMISER LE RECYCLAGE URBAIN POUR FAIRE DE LA SÉQUENCE ÉVITER ET RÉDUIRE, UNE PRIORITÉ

#### • Promouvoir une intensification intelligente (éviter et réduire)

C'est par la qualité des formes urbaines et des projets que peut se construire une intensification urbaine intelligente qui tienne compte de la diversité des formes de la ville. L'intensification urbaine ne vise pas uniquement la densité, mais aussi la meilleure utilisation du bâti existant, l'augmentation de l'attractivité et de la qualité notamment par l'espace public. La densification est nécessaire mais elle a ses revers comme par exemple l'augmentation des îlots de chaleur urbains ou l'imperméabilisation des sols. >> Proposition 3

#### • Aborder en même temps, la reconquête des centralités urbaines et l'intensification du périurbain

Les collectivités conduisent des programmes de renouvellement ambitieux tant pour leur centre-ville que pour leurs quartiers prioritaires. Le Gouvernement s'est doté d'un outillage réglementaire et de financement pour faciliter les projets de reconquête des centres-villes et de renouvellement urbain. En revanche, le périurbain qui représente un énorme gisement d'intensification urbaine pour tenir une trajectoire de ZAN, reste un espace qui se développe souvent sans véritable réflexion foncière et d'aménagement.

Au-delà d'un développement principalement résidentiel, porté surtout par des ouvertures de terrains à l'urbanisation, il s'agit désormais de faire projet dans le périurbain. Dans la poursuite de travaux déjà conduits (bimby, campagnes urbaines, écoquartiers,...), il serait nécessaire d'engager un travail de mobilisation, débat ou incitation à faire,... sur les formes urbaines et foncières (modèles économiques de densification, remembrement pavillonnaire, mutation des centres commerciaux périphériques, densification des espaces d'activité, transformation des mobilités...), avec à la clef l'évolution des métiers. >> Proposition 4

#### • Faire évoluer les documents d'urbanisme en faveur du ZAN (éviter et réduire)

Les documents d'urbanisme ont un réel rôle à jouer en renforçant leur portée pour qu'ils représentent un levier efficace par rapport à l'artificialisation, à l'imperméabilisation et en faveur du renouvellement urbain. >> Proposition 5



C. MAUCLAIR - L'Institut Paris Region



C. MAUCLAIR - L'Institut Paris Region

- **Optimiser l'utilisation du bâti existant, reconquérir les friches, dents creuses délaissées, surélévation (éviter)**

Les établissements publics fonciers (EPF ou EPFL) pourraient être incités et outillés pour appliquer des décotes des prix de cession du foncier des friches recyclées notamment en mobilisant des fonds structurels européens. Les zones d'activités représentent également un potentiel d'intensification important à intégrer dans le cycle de vie des espaces urbanisés.

>> **Propositions 6 et 7**

- **Développer des stratégies foncières (éviter et réduire)**

Les collectivités, accompagnées notamment par l'ingénierie des agences d'urbanisme et des établissements publics fonciers peuvent généraliser des études de gisements fonciers et référentiels fonciers permettant de quantifier les potentiels disponibles et définir et les différentes modalités d'intervention foncière pouvant être mises en œuvre. >> **Proposition 8**

## DÉVELOPPER UNE CULTURE D'USAGE PLUS QUE DE PROPRIÉTÉ DES SOLS

Les enjeux de préservation, l'évolution des modèles économiques et des pratiques sociales invitent à développer l'usage, plutôt que la propriété des sols, ce qui permet de limiter également l'augmentation des coûts pour le logement.

- **Élargir et développer les foncières et baux emphytéotiques (Éviter)**

Les OFS et Bail Réel Solidaire (BRS) pourraient être généralisés mais cela appelle un effort de simplification et de pédagogie pour que de tels outils soient appropriés par les collectivités, les opérateurs, mais aussi par les ménages eux-mêmes et toute la chaîne de leur conseil (notamment notaires, banques, assurances,...).

>> **Proposition 9**

- **Développer le principe de remise en état du foncier après exploitation (réduire)**

>> **Proposition 10**

- **Généraliser les constructions légères, réversibles qui évitent ou limitent l'imperméabilisation (Éviter)**

>> **Proposition 11**

## RÉVISER LES MODÈLES ÉCONOMIQUES DANS UNE LOGIQUE D'ÉCO CONDITIONNALITÉ (ÉVITER ET RÉDUIRE)

Réussir une trajectoire vers le ZAN suppose un travail de fond pour réviser les modèles économiques dans une logique d'éco conditionnalité et pour développer des approches en coût global permettant de favoriser la régénération urbaine par rapport à l'extension, et la préservation et valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers en intégrant leurs valeurs écosystémiques.



## PROPOSITIONS

**Proposition 6** : Favoriser l'occupation du bâti existant en affinant la connaissance du parc vacant, en faisant évoluer la taxation sur les espaces non-occupés et en favorisant la transformation de surfaces.

**Proposition 7** : Donner les moyens aux collectivités et aménageurs d'une stratégie reconquête des friches et des dents creuses urbaines notamment en instaurant la possibilité de décote du coût de sortie du foncier.

**Proposition 8** : Accompagner les collectivités dans des politiques foncières pour réaliser leur stratégie d'optimisation et de recyclage urbain.

**Proposition 9** : Généraliser et élargir la vocation des Offices Fonciers et des Baux Réels Solidaires ( OFS et BRS ) et organiser une importante pédagogie sur leur mise en œuvre.

**Proposition 10** : Généraliser le démantèlement et la remise en état des terrains d'assiette des surfaces commerciales ou d'activités en extension périphérique après exploitation et créer un fonds de garantie seraient des leviers pour rendre plus compétitifs les projets en régénération urbaine.

**Proposition 11** : Pour faciliter la résilience et la réversibilité de l'usage des sols, développer et soutenir des modes de constructions légères (sur poteaux et pilotis) qui conservent des sols non imperméabilisés et permettent également une meilleure adaptation aux risques naturels.

**Proposition 12** : Possibilité de modulation ou modification de certaines règles fiscales nationales et possibilité de mobiliser des décotes ou exonération pour favoriser la régénération urbaine par rapport à l'urbanisation en extension.

**Proposition 13** : Alourdir les modalités d'encadrement et de taxation des locations saisonnières notamment lorsqu'il ne s'agit plus de recettes accessoires mais d'activité professionnalisée.





## PROPOSITIONS

**Proposition 14** : Renforcer les gouvernances et les outils de protection et de projets intégrés pour préserver, valoriser et restaurer les espaces naturels et créer la possibilité d'un fond de péréquation pour leur restauration.

**Proposition 15** : développer les stratégies agricoles locales et les projets alimentaires territoriaux (PAT).

**Proposition 16** : Inscrire les mesures de compensation et de renaturation dans le cadre d'une stratégie globale contractualisée portée par l'intercommunalité et déclinée en actions opérationnelles.

**Proposition 17** : Développer les observatoires fonciers dont la gouvernance partenariale permette de partager les enjeux et d'orienter les actions. Les agences d'urbanisme qui portent déjà de nombreux dispositifs sont prêtes à se mobiliser pour leur développement, en lien avec les différents acteurs : collectivités, Etat, établissements publics fonciers, Safer...

**Proposition 18** : Disposer d'une base géographique d'occupation du sol en open source, actualisée tous les ans ou tous les deux ans, facile d'utilisation et interopérable avec les outils de connaissance plus fins.

**Proposition 19** : Un appui de l'Etat pour soutenir le développement de l'ingénierie territoriale mutualisée dans la chaîne du foncier de l'aménagement notamment agences d'urbanisme, établissements publics fonciers, acteurs du conseil aux collectivités et particulier et enfin ingénierie des espaces naturels. en apportant un appui à la professionnalisation de nouveaux métiers.

**Proposition 20** : Tirer opportunité de l'après crise du Covid-19 pour développer la pédagogie, accélérer des expérimentations, transformer les modèles économiques en faveur de modes de vie et de pratiques territoriales plus sobres et écologiques dans lesquels chacun prendra sa part.

### • Moduler les aides et taxes en faveur du renouvellement urbain

Dans une première approche, le principe serait de réviser, réorienter et moduler les outils fiscaux et les outils d'aménagement. Il s'agit d'un exercice complexe nécessitant des arbitrages et compromis entre divers intérêts nationaux et locaux, forcément contradictoires et qui ne peuvent être introduits qu'en loi de finances et/ou en instaurant un cadre de différenciation territoriale que pourrait offrir la loi 3D. >> **Propositions 12 et 13**

### RENFORCER DES PROJETS INTÉGRÉS POUR LES ESPACES NON BÂTIS (EVITER, RÉDUIRE, COMPENSER)

#### • Protéger et valoriser les espaces naturels avec des outils de gouvernance et de projet intégrés

Outre les outils règlementaires et de trames vertes et bleues préservant et valorisant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, il est nécessaire de renforcer les cadres, gouvernances et outils de projet qui permettent une approche intégrée et multi-acteurs comme les parcs naturels. >> **Proposition 14**

#### • Valoriser les espaces et usages agricoles dans les stratégies alimentaires

Des outils règlementaires permettent déjà de sanctuariser sur le long terme des parcelles agricoles avec les ENAP, PAEN et ZAP. Développer les Plans Alimentaires Territoriaux (PAT) permet de valoriser le rôle économique des espaces agricoles périurbains au service d'une agriculture basée sur les circuits courts et des formes de solidarité entre mondes urbains et ruraux. >> **Proposition 15**

#### • Concrétiser la nature en ville

La Fnau plaide pour inciter à des démarches « nature en ville » qui identifieraient les gisements de nature qu'il est nécessaire de préserver, améliorer ou créer pour leurs fonctions écosystémiques, climatiques mais aussi de qualité urbaine pour des modes de vie attractifs. Il ne s'agit pas de normer une démarche mais de faciliter les projets de désimperméabilisation, voire de renaturation, des espaces publics, des cours d'eau, d'espace maraîcher, de forêts urbaines.

#### • Initier des stratégies globales de renaturation et compensation

Les mesures de compensation sont complexes et difficiles à mettre en œuvre. À quelle échelle et temporalité opérer cette compensation : l'opération, la commune, l'intercommunalité, le Scot, la Région ? Faut-il laisser la possibilité de la transformer en compensation financière ?

**Afin d'éviter « la compensation d'opportunité », le recours à la compensation doit s'inscrire dans une stratégie globale de renaturation portée par la collectivité** à l'échelle de l'EPCI, appuyée sur une gouvernance diversifiée et déclinée en projets opérationnels réalisables et finançables et qui pourrait comprendre :

- l'identification des gisements de désimperméabilisation et de renaturation tant dans des contextes urbains que ruraux
- une stratégie de valorisation et gestion d'espace agricoles et forestiers
- un programme d'actions déclinant la stratégie et qui pourra être mobilisé et financé en fonction des opérations en extensions qui seraient programmées
- la professionnalisation d'une ingénierie d'opérateurs de renaturation à même de monter et réaliser les projets. >> **Proposition 16**

### UNE CHAÎNE MAILLÉE DE L'INGÉNIERIE TERRITORIALE ET LE SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX MÉTIERS

L'ensemble des leviers à mobiliser pour mettre en œuvre le triptyque Eviter Réduire Compenser suppose une forte volonté politique formalisées dans une stratégie globale et intégrant les différents acteurs publics intervenant aux différentes échelles, mais il suppose aussi une chaîne de l'ingénierie robuste et maillée depuis la connaissance partagée, préalable indispensable à l'appropriation des enjeux, jusqu'à l'action opérationnelle et au conseil.

#### • Une connaissance partagée des dynamiques foncières pour étayer l'action

Il est important pour l'ensemble des acteurs de bâtir un corpus de connaissance objectivée et partagée sur les dynamiques foncières notamment par la généralisation d'observatoires fonciers. Pour l'objectif de ZAN, l'observation foncière doit pouvoir porter à la fois sur la mesure de la consommation foncière, sur la qualification du foncier sur les marchés fonciers et immobiliers. Il apparaît nécessaire de disposer d'un corpus de méthodes permettant un socle commun d'indicateurs de base. Pour permettre une capitalisation nationale, est nécessaire une couche géographique de connaissance homogène sur le territoire français, simple à utiliser, régulièrement actualisée. >> **Propositions 17 et 18**



Jean-Luc Mathais

• **Renforcer et mobiliser le maillage de l'ingénierie territoriale existante**

S'inscrire dans une trajectoire de réduction de l'artificialisation et de l'imperméabilisation nécessite des ingénieries complémentaires. Cette chaîne de l'ingénierie territoriale qui mobilise l'observation, la construction de politiques publiques, l'action opérationnelle et le conseil aux ménages peut s'appuyer sur une diversité d'outils d'ingénierie, déjà présents dans les territoires, auprès des collectivités, et qui pourraient être renforcés et soutenus par l'Etat à l'occasion des objectifs de ZAN, notamment via l'ANCT : les agences d'urbanisme pour l'observation, l'urbanisme et les politiques publiques, les établissements publics fonciers d'Etat ou locaux et les acteurs de l'aménagement pour l'action opérationnelle, les parcs naturels mais aussi les pays et PETR pour un développement local durable des espaces naturels et agricoles, les ADIL, les CAUE et les agences locales de l'énergie pour la pédagogie indispensable auprès des collectivités et ménages

Dans cette chaîne de l'ingénierie territoriale, pour traiter en même temps l'efficacité urbaine et les espaces naturels, agricoles et forestiers, certains maillons sont à professionnaliser comme le métier d'aménageur de périurbain ou de tiers de confiance pour la renaturation. >> **Proposition 19**

**V** RIEN NE POURRA SE CONCRÉTISER SANS ADHÉSION DE LA SOCIÉTÉ

La réussite d'une telle trajectoire pour réduire l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols n'est pas qu'affaire de politiques publiques et de modèles économiques. Elle ne pourra se concrétiser sans un fort portage politique local, une différenciation en fonction de la diversité des contextes territoriaux et sans une adhésion de la société et d'une évolution des modes de vie. La crise du Covid a été un révélateur de l'impact des destructions des écosystèmes. Les changements des modes de vie (télétravail, solidarités de proximité) sont de nouveaux facteurs à intégrer.

>> **Proposition 20**

**UNE ASPIRATION FORTE POUR DES ESPACES EXTÉRIEURS DES LOGEMENTS ; VERS UN PÉRIURBAIN PLÉBISCITÉ ?**

Lors du confinement, beaucoup de ménages ont souffert d'un manque de surface habitable et d'espace extérieur, et depuis, les recherches de maisons individuelles ont explosé. Si cette tendance se confirme, elle peut inciter à une urbanisation périphérique accrue mais être aussi une occasion pour promouvoir dans tous les nouveaux logements des espaces extérieurs végétalisés (terrasses, loggias, jardins) pour développer des espaces de proximité de nature en ville, pour redonner un attrait à des



centralités de villes intermédiaires et pour intensifier le périurbain.

### **QUELS IMPACTS D'UNE « ORGANISATION NUMÉRIQUE ET ÉCONOMIQUE NOUVELLE » ?**

Le confinement a bouleversé les modes de travail et aussi de l'accès aux services. Pour de nombreux actifs, le télétravail est passé du jour au lendemain d'une exception à une règle générale. Cette évolution vers un travail dématérialisé plus généralisé est susceptible de transformer profondément les organisations des entreprises, la distribution et l'utilisation des lieux de travail et d'habitation, les pratiques de mobilité...

### **SANTÉ, ALIMENTATION, CIRCUITS COURTS : NOUVELLES VALEURS RÉVÉLÉES PAR LA PANDÉMIE**

La santé, tant dans l'accès aux soins que dans l'aménagement favorable à la santé, s'est confirmée comme valeur prioritaire. Les circuits courts, notamment de production et de distribution ali-

mentaire se sont révélés essentiels à l'adaptation territoriale à la crise. La pandémie a éclairé de manière crue les pollutions, la fragilité des approvisionnements...mais a aussi suscité de nouvelles pratiques de consommation et la création ou le renforcement de nouveaux circuits et pratiques de distribution (circuits de proximité, recours au commerce numérique...) qui pourront se structurer.

### **CHANGER LE PARADIGME DES MODÈLES ÉCONOMIQUES ET DES REPRÉSENTATIONS**

Tendre vers la zéro artificialisation des sols par une injonction venue d'en haut risque de rester un vœu pieux si on ne s'oriente pas vers un changement de paradigme des modèles économiques et des représentations sociales des modes de vie. C'est un objectif qui ne peut s'atteindre sans une forte conviction des élus locaux, mais aussi sans une adhésion des citoyens et de l'ensemble des acteurs à un modèle de société pour lequel un nouveau récit reste à écrire.



DR

---

Cet avis de la Fnau et les 20 propositions exposées sont issus d'un groupe de travail réunissant plus d'une trentaine d'experts du réseau des agences d'urbanisme. C'est du travail en réseau et collectif que ce document tire toute sa richesse. Aussi, nous souhaitons remercier tous les contributeurs et relecteurs qui ont participé à l'élaboration de ce document.

---