

DOSSIER D'EXPERTS

2^e édition

AMÉNAGEMENT, URBANISME ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Le Zéro Artificialisation Nette

De la contrainte à l'opportunité

Sous la direction de **Marion Michel**

Responsable de l'activité Expertises Urbaines chez Egis Conseil

Walter Salamand

Avocat à la cour, spécialiste en droit public et droit immobilier

Le Zéro Artificialisation Nette

De la contrainte à l'opportunité

La question du « zéro artificialisation nette » vient bousculer les pratiques de l'aménagement du territoire. C'est aujourd'hui un sujet de questionnement majeur pour les élus locaux, les techniciens des collectivités et plus largement, l'ensemble des acteurs qui œuvrent au développement territorial.

Ces questionnements, auxquels nous sommes confrontés quotidiennement dans le cadre de nos missions de conseil et d'expertise juridique, ont fait naître l'idée de cet ouvrage.

Nous l'avons conçu à la fois pédagogique et prospectif, à destination des collectivités locales et de leurs partenaires.

La première partie est conçue comme un véritable guide de mise en œuvre en reprenant le cadre législatif et opérationnel du ZAN. Les deuxième et troisième parties sont plutôt destinées à prendre du recul par rapport aux changements et aux opportunités que le ZAN va générer dans la manière de fabriquer les territoires en termes de gouvernance, de modèles économiques et plus largement de connaissance terrain.

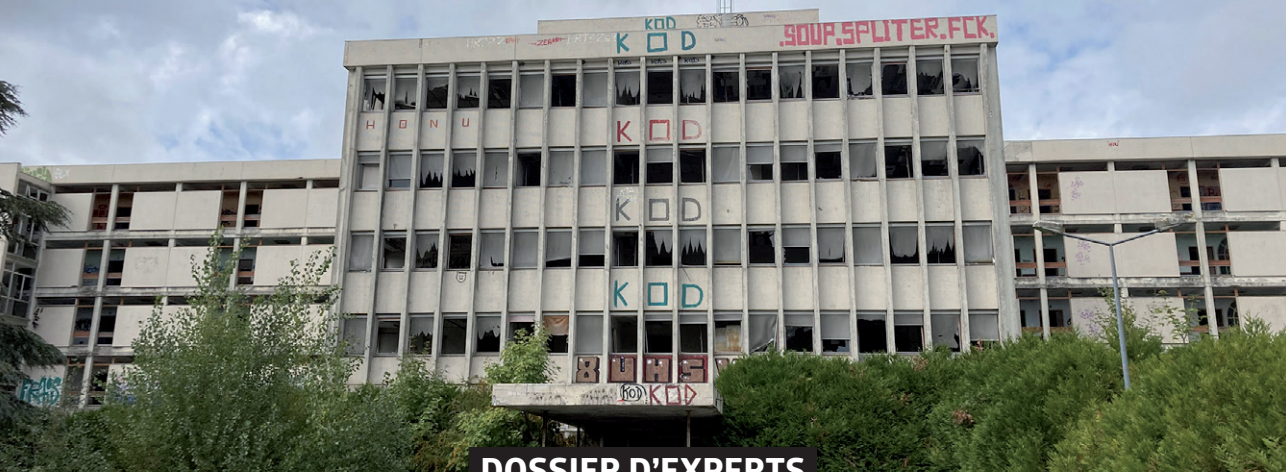
Nous sommes convaincus que la mise en œuvre du ZAN constitue une formidable opportunité d'innover pour concevoir des logements, des zones d'activités économiques, des équipements publics plus sobres et plus vertueux dans leur réponse aux besoins des usagers.

Marion Michel, responsable de l'activité Expertises Urbaines chez Egis Conseil, **Walter Salamand**, avocat à la cour, spécialiste en droit public et droit immobilier, associé chez Fiducial Legal By Lamy, chargé d'enseignements en droit de l'aménagement à l'Université Jean Moulin Lyon III, **Sarah Brenac**, consultante sénior, experte sobriété foncière, Egis Conseil, **Charles Brunelle Charles**, consultante sénior, experte montage opérationnel, Egis Conseil, **Corentin Congard**, avocat chez Fiducial Legal By Lamy, **Clara Delzanno**, avocat chez Fiducial Legal By Lamy, chargée d'enseignements en droit de l'urbanisme et droit administratif des biens, **Lucie Gorce**, responsable de l'activité Programmation innovante et usages chez Egis Conseil, **Alexis Guiraud**, responsable de l'activité Valorisation de Sites chez Egis Conseil, **Thierry Lacroix**, directeur du service Territoires et Villes Durables chez Egis Conseil, **Thomas Vinette**, consultant sénior, expert développement économique, Egis Conseil

boutique.territorial.fr

ISSN : 1623-8869 – ISBN : 978-2-8186-2173-8

territorial éditions



DOSSIER D'EXPERTS

AMÉNAGEMENT, URBANISME ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Le Zéro Artificialisation Nette

De la contrainte à l'opportunité

Sous la direction de **Marion Michel**
Responsable de l'activité Expertises Urbaines chez Egis Conseil

Walter Salamand
Avocat à la cour, spécialiste en droit public et droit immobilier

territorial éditions

CS 70215 - 38501 Voiron Cedex - Tél. : 04 76 65 87 17 - Référence TDE 916B

Retrouvez tous nos ouvrages sur boutique.territorial.fr

**Vous souhaitez
nous contacter
à propos de votre ouvrage ?**

C'est simple !

Il vous suffit d'envoyer un mail à :
service-client-editions@territorial.fr
en précisant l'objet de votre demande.
Pour connaître l'ensemble de nos publications,
rendez-vous sur notre boutique en ligne
boutique.territorial.fr

Avertissement de l'éditeur :

La lecture de cet ouvrage ne peut en aucun cas dispenser le lecteur
de recourir à un professionnel du droit.

Nous sommes vigilants concernant les autorisations
de reproduction et indiquons systématiquement
les sources des schémas, images, tableaux, etc.

Pour toute demande de modification, mise à jour
ou suppression d'un élément au sein de cet ouvrage,
merci de contacter les éditions Territorial.

 <p>DANGER LE PHOTOCOPIAGE TUE LE LIVRE</p>	<p>Il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement la présente publication sans autorisation du Centre Français d'exploitation du droit de Copie. CFC 20, rue des Grands-Augustins 75006 Paris. Tél. : 01 44 07 47 70</p>
---	---



© Territorial, Voiron

ISBN : 978-2-8186-2173-8

ISBN version numérique : 978-2-8186-2174-5

Imprimé par Reprotechnic, à Bourgoin-Jallieu (38) - Janvier 2024

Dépôt légal à parution

Sommaire

Introduction	p.9
Liste des sigles	p.11

Partie 1 Définir le ZAN

Chapitre I

L'approche historique du ZAN	p.17
A - La difficile lutte contre l'étalement urbain	p.17
1. L'artificialisation des sols : définition et impacts	p.17
2. L'artificialisation des sols : quelles tendances ?	p.18
3. De nombreux facteurs contribuent à l'artificialisation des sols	p.21
B - L'intégration progressive des préoccupations liées à l'artificialisation des sols dans les règles de planification urbaine	p.24
1. Les premiers jalons de la lutte contre le mitage et l'étalement urbain	p.24
2. Le renforcement de la lutte contre l'étalement urbain	p.25
3. La consécration de la lutte contre l'étalement urbain	p.26
C - La lente reconversion de l'urbanisme opérationnel au service des préoccupations environnementales dont le ZAN	p.28

Chapitre II

Le cadre réglementaire du ZAN	p.31
A - Les finalités et objectifs de la loi Climat et résilience	p.31
B - La définition des principales notions inhérentes à l'objectif ZAN	p.32
1. La distinction entre un sol artificialisé et un sol non artificialisé	p.32
2. L'absence d'artificialisation nette des sols	p.34
C - La traduction de l'objectif ZAN dans les documents de planification	p.35
1. L'échelon régional : le Sraddet	p.35
2. L'échelon infrarégional : le Scot	p.39
3. L'échelon communal ou intercommunal : les PLU, PLUi et cartes communales	p.40

Chapitre III

Les outils opérationnels au service du ZAN p.43

A - La contractualisation avec l'État p.43

1. Les opérations de revitalisation du territoire (ORT) p.44

2. Les contrats de projet partenarial d'aménagement (PPA) p.49

3. Les grandes opérations d'urbanisme (GOU) p.51

B - Les concessions et les autres contrats au service de l'aménagement p.54

1. Les concessions d'aménagement p.54

2. Les autres montages contractuels au service du ZAN p.57

Chapitre IV

Les leviers financiers au service du ZAN p.59

A - Redynamiser les petites villes et les villes moyennes p.59

1. Action cœur de ville p.59

2. Petites villes de demain p.61

3. Territoires pilotes de sobriété foncière p.61

B - Recycler les friches p.62

1. Le fonds friches p.62

2. Atouts et limites du dispositif p.63

C - Un focus de plus en plus fort sur le recyclage du foncier industriel p.63

1. Territoires d'industrie p.63

2. Sites clés en main, loi Industrie verte... d'autres actions au service de l'emploi sur les territoires p.64

D - L'action de l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) au profit du renouvellement urbain p.65

1. Un modèle sans égal p.66

2. Un modèle de financement du foncier p.66

E - Vers l'émergence de dispositifs de financement spécifiques ? p.67

Partie 2

La gouvernance au service du ZAN

Chapitre I

Les évolutions des pratiques des acteurs p.71

A - Le risque d'une approche comptable du ZAN peu vertueuse, au détriment de l'équilibre territorial p.71

1. Face au risque de la mise en concurrence des territoires, l'État régulateur de l'aménagement ? p.71

2. L'articulation de la réindustrialisation avec l'objectif ZAN p.73

B - La mobilisation des élus pour l'adaptation du texte de loi aux réalités locales p.75

1. Le soutien des sénateurs aux élus locaux p.75

2. Analyse des principales mesures et leurs limites p.77

C - Des opérateurs privés qui s'organisent face au nouveau modèle de production de la ville	p.82
1. Un accélérateur du report vers les marchés secondaires	p.82
2. Vers une réduction des acteurs du marché du neuf ?	p.84
3. Un enjeu des opérateurs privés à influencer la méthode de calcul de la consommation foncière	p.86

Chapitre II

Les modèles économiques du ZAN	p.87
A - Le constat d'une équation non résolue	p.87
1. L'enjeu financier du renouvellement urbain : un modèle difficilement compatible avec la contrainte	p.87
2. Le curseur « densité » à travailler au cas par cas en fonction des revenus des ménages	p.91
3. Vers un raccourcissement de la chaîne de l'aménagement ?	p.92
B - Le glissement d'un modèle de l'achat-vente à un modèle intégrant le temps long	p.94
1. Les montages dissociants	p.94
2. Des modèles intégrant l'exploitation	p.95
C - Renforcer le rôle des acteurs publics et faire évoluer l'approche contractuelle	p.96
1. Vers l'émergence d'une agence nationale du ZAN ?	p.96
2. Une refonte nécessaire de la fiscalité locale de l'aménagement et la mise en place d'outils financiers adaptés	p.99
3. L'intégration des coûts sur tout le cycle de vie d'une opération d'aménagement	p.101

Chapitre III

Innover dans l'observation et l'évaluation	p.103
A - La démarche de suivi-évaluation : un couplage outils-<i>process</i> à bien articuler	p.103
1. Un système d'acteurs organisé autour d'un objectif commun	p.103
2. Les étapes clés de la démarche	p.103
B - Un cadre d'analyse structuré qui mérite d'être affiné	p.104
1. Une définition de l'artificialisation des sols centrée sur l'usage	p.104
2. Deux objectifs quantifiables inscrits	p.105
3. Les catégories de surfaces enfin stabilisées	p.105
C - Des outils de collecte et de suivi à consolider	p.107
1. L'outil OCS GE : une base de données commune aux territoires	p.107
2. Des outils de mesure/suivi nombreux mis en place par divers acteurs	p.109
3. L'approche de terrain complément de l'analyse cartographique	p.111
D - Une conduite de changement nécessaire pour les collectivités	p.112
1. Le SIG : un outil structurant et transversal	p.112
2. L'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) : une structure d'appui aux territoires à valoriser	p.113
3. Les documents stratégiques et l'animation en local	p.114

Partie 3

Le ZAN : l'opportunité d'innover dans la fabrique des territoires

Chapitre I

L'intensification des usages comme levier de sobriété foncière	p.117
A - Quelles pratiques d'intensification des usages ?	p.119
1. Les lieux hybrides de proximité	p.119
2. Les nouvelles formes d'habiter	p.122
3. Les lieux de travail	p.125
4. L'espace public plurifonctionnel	p.128
5. Le stationnement	p.130
B - Mettre en œuvre l'intensification des usages	p.131
1. L'art d'intensifier la ville : de nouvelles pratiques à installer	p.131
2. Des outils, des techniques et de nouveaux métiers sur lesquels s'appuyer	p.136
C - Un champ d'exploration majeur qui est amené à se développer	p.142
1. Une évolution appelée pour l'urbanisme et l'aménagement	p.142
2. Des freins au changement	p.142
3. Des acteurs mobilisés pour la transformation des pratiques	p.143

Chapitre II

ZAN et développement économique : de nouvelles alternatives pour optimiser le foncier et l'immobilier d'entreprise	p.145
A - Le zéro artificialisation nette : un enjeu pour le développement économique des territoires	p.145
1. La rareté du foncier économique rebat les cartes de l'extension historique des activités économiques	p.145
2. Faire évoluer les pratiques pour continuer à accueillir du développement économique	p.146
3. Le zéro artificialisation nette ne signifie pas un arrêt de la construction	p.147
4. L'appropriation passe par la connaissance et le dialogue	p.147
B - Des leviers classiques de l'aménagement à mobiliser pour le foncier économique	p.148
1. Le levier réglementaire, une solution encore peu mise en œuvre	p.148
2. Des outils pour mobiliser les entreprises	p.149
3. Cession foncière avec charges, ventes avec conditions suspensives : des outils d'intervention foncière qui peuvent s'avérer opportuns	p.150
C - De nouvelles pratiques pour accompagner l'optimisation foncière et immobilière	p.150
1. De nouveaux mécanismes d'intervention foncière	p.150
2. De nouveaux leviers pour accompagner la transformation des sites	p.153
D - Concilier sobriété foncière et sobriété énergétique en ZAE	p.156
1. De nouveaux paradigmes pour les entreprises... et donc les ZAE !	p.156
2. Limiter la consommation énergétique sur les ZAE et favoriser la mutualisation : une trajectoire vers l'économie circulaire et l'écoconstruction	p.156

Chapitre III

Quelles stratégies de renaturation ?	p.159
A - Renaturation : de quoi parle-t-on ?	p.160
1. Comprendre la renaturation.....	p.160
2. Le mécanisme de renaturation/désartificialisation dans le cadre du ZAN.....	p.162
B - Quelle stratégie de renaturation ?	p.165
1. Identifier les zones préférentielles de renaturation.....	p.165
2. Les outils et acteurs	p.167
C - La renaturation : freins et opportunités	p.170
1. Un effet limité sur la biodiversité.....	p.170
2. Une difficile équation économique.....	p.172
3. La rareté du foncier.....	p.173

Introduction

La question du zéro artificialisation nette (ZAN) vient bousculer les pratiques de l'aménagement du territoire. C'est aujourd'hui un sujet de questionnement majeur pour les élus locaux, les techniciens des collectivités et plus largement l'ensemble des acteurs qui œuvrent au développement territorial.

Ces questionnements, auxquels nous sommes confrontés quotidiennement, dans le cadre des missions de conseil et d'expertise juridique que nous menons auprès des territoires, ont fait émerger l'idée de cet ouvrage.

Nous l'avons conçu tout à la fois pédagogique et stratégique, à destination des collectivités locales et de leurs partenaires.

La première partie est consacrée aux fondements du ZAN. Elle définit l'ensemble du cadre législatif et opérationnel nécessaire aux collectivités et à leurs opérateurs pour appliquer ces nouveaux principes. Cette première partie doit être appréhendée comme un véritable guide de mise en œuvre du ZAN.

Après une approche historique qui permet de replacer les évolutions législatives et réglementaires actuelles dans le contexte des mutations sociétales des trente dernières années, nous nous intéressons à l'intégration progressive des préoccupations liées à l'artificialisation des sols dans les règles de planification urbaine puis à la lente reconversion de l'urbanisme opérationnel au service des préoccupations environnementales dont le ZAN.

Le deuxième chapitre de cette première partie pose le cadre réglementaire du ZAN : finalités et objectifs de la loi Climat et résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021, principales notions inhérentes à l'objectif ZAN et traduction dans les documents de planification.

La suite est consacrée aux outils opérationnels et financiers mobilisables pour accompagner la mise en œuvre du zéro artificialisation nette.

À partir de la deuxième partie de l'ouvrage, nous avons souhaité prendre du recul et nous intéresser aux changements que le ZAN allait induire dans la manière de concevoir le développement territorial.

Nous nous intéressons notamment à la gouvernance du ZAN et à la recomposition délicate des forces dans un contexte marqué par le déclin du maire bâtisseur au profit de l'État régulateur. Nous cherchons ainsi à objectiver le risque de dérive vers une approche comptable du ZAN au détriment de la prise en compte des spécificités territoriales et à imaginer les nouveaux modèles territoriaux qui pourraient émerger.

La question des modèles économiques du ZAN est également posée. En effet, le ZAN aura des impacts sur les opérateurs, sur les équilibres économiques des opérations elles-mêmes, dont les paramètres sont assurément rendus plus complexes et plus globalement sur le financement possible de l'aménagement.

Par la suite, nous analysons en quoi le ZAN pose de nouveaux enjeux en termes d'observation et d'évaluation. Le cadre est en effet aujourd'hui bien structuré mais il impose aux collectivités de s'outiller plus fortement en termes d'identification des gisements fonciers et de suivi de la consommation d'espaces. Le foisonnement d'outils qui émergent ne suffit pas à répondre aux enjeux : une approche terrain couplée à la montée en compétences des acteurs est indispensable.

Enfin, nous sommes convaincus que la mise en œuvre du ZAN constitue une formidable opportunité d'innover pour concevoir des logements, des zones d'activités économiques, des équipements publics... plus sobres et plus vertueux dans leur réponse aux besoins des usagers.

C'est pourquoi nous consacrons la troisième partie de l'ouvrage aux différents leviers qui s'offrent aux collectivités et à leurs partenaires pour continuer à développer leurs territoires tout en répondant aux contraintes du cadre législatif en vigueur. Le premier chapitre aborde le sujet de l'intensification des usages comme levier de sobriété foncière : lieux hybrides de proximité, nouvelles formes d'habiter, espaces de travail partagés, espace public plurifonctionnel, stationnement. Il démontre que le ZAN appelle également à innover dans les modes de faire, l'émergence de nouveaux acteurs, une approche renforcée par les usages, le mode projet, la modularité...

Nous nous concentrons ensuite sur les leviers qui permettent de concilier développement économique, sobriété foncière et sobriété environnementale en passant en revue différents outils et démarches innovantes susceptibles d'accompagner les collectivités et les entreprises dans l'optimisation des zones d'activités économiques et davantage de coopération.

Nous terminons par la question fondamentale de la renaturation.

Liste des sigles

Ademe	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
AEC	autorisation d'exploitation commerciale
Afup	association foncière urbaine de projet
AMF	Association des maires de France
AMO	assistance à maîtrise d'ouvrage
Anah	Agence nationale de l'habitat
ANCT	Agence nationale pour la cohésion des territoires
Anru	Agence nationale pour la rénovation urbaine
Apur	atelier parisien d'urbanisme
Bimby	<i>build in my backyard</i>
BRS	bail réel solidaire
CAUE	conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CBS	coefficient de biotope par surface
CCCT	cahier des charges de cession de terrain
CDAC	commission départementale d'aménagement commercial
Cerema	Centre d'études et d'expertise sur les risques, la mobilité et l'aménagement
Cese	Conseil économique social et environnemental
CGCT	Code général des collectivités territoriales
CGDD	Commissariat général au développement durable
CGPPP	Code général de la propriété des personnes publiques
Cnig	Conseil national de l'information géolocalisée
CNRS	Centre national de la recherche scientifique
CRTE	contrats territoriaux de relance et de transition écologique
CVAE	cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises
DGFIP	direction générale des Finances publiques
DNID	direction nationale d'Interventions domaniales
DOO	document d'orientation et d'objectifs
Drom	départements et régions d'outre-mer

DTA	directive territoriale d'aménagement
DUP	déclaration d'utilité publique
EBC	espace boisé classé
Élan (loi)	Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
Enaf	espaces naturels, agricoles et forestiers
EnR	énergies renouvelables
EPA	établissement public d'aménagement
EPCI	établissement public de coopération intercommunale
EPCI-FP	établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre
EPF	établissement public foncier
EPT	établissement public territorial
ERC	éviter, réduire, compenser
ESS	économie sociale et solidaire
FAT	fiches analytiques et techniques
Feder	fonds européen de développement régional
FPI	Fédération des promoteurs immobiliers
FTI	Fondation pour les terrains industriels
GOU	grande opération d'urbanisme
IBPES	<i>Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services</i>
ICPE	installation classée au titre de la protection de l'environnement
IGN	Institut national de l'information géographique et forestière
Inrae	Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MNHN	Muséum national d'Histoire naturelle
Modue	maîtrise d'œuvre de développement urbain et économique
MOE	maîtrise d'œuvre
MOS	mode d'occupation des sols
MTE-MCT	ministère de la Transition écologique – ministère de la Cohésion territoriale
NPNRU	nouveau programme national de renouvellement urbain
OAP	orientation d'aménagement et de programmation
OCS GE NG	occupation du sol à grande échelle nouvelle génération
OFB	Office français de la biodiversité
OFS	organisme de foncier solidaire
OHF	observatoire de l'habitat et du foncier
ORT	opération de revitalisation du territoire
Padduc	plan d'aménagement et de développement durable de Corse
PAS	plan d'aménagement stratégique
PCAET	plan climat-air-énergie territorial
PLH	programme local de l'habitat

PLU	plan local d'urbanisme
PNRQAD	programme national de requalification des quartiers anciens dégradés
POS	plan d'occupation des sols
PPA	projet partenarial d'aménagement
PPRM	plan de prévention des risques miniers
PPRN	plans de prévention des risques naturels prévisibles
PTZ	prêt à taux zéro
Puca	plan Urbanisme Construction Architecture
PUP	projet urbain partenarial
PRU	projet de rénovation urbain
PVAP	plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine
QPV	quartier prioritaire de la politique de la ville
Scot	schéma de cohérence territoriale
SAE	schéma d'accueil des entreprises/schéma d'aménagement économique
Safer	sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural
Sage	schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SAS	société par actions simplifiée
SCI	société civile immobilière
Sdage	schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdau	schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme
SDP	surface de plancher
Sdrif	schéma directeur de la région d'Île-de-France
SEM	société d'économie mixte
Serl	société d'équipement de la région lyonnaise
SIG	système d'information géographique
SNC	site naturel de compensation
SNRR	site naturel de restauration et de renaturation
SPL	société publique locale
SPV	<i>special purpose vehicle</i>
Sraddet	schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRCE	schéma régional de cohérence écologique
SRU (loi)	Solidarité et renouvellement urbain (n° 2000-1208 du 13 décembre 2000)
TPSF	territoires pilotes de sobriété foncière
TRI	taux de rendement interne
TSE	taxe spéciale d'équipement
WWF	<i>World Wide Fund</i>
ZAE	zone d'activité économique
ZAN	zéro artificialisation nette
ZPPAUP	zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Partie 1

Définir le ZAN

L'approche historique du ZAN

A - La difficile lutte contre l'étalement urbain

1. L'artificialisation des sols : définition et impacts

Selon le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, l'artificialisation des sols consiste « à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...) ».

Après une période marquée par l'extension urbaine et la reconstruction consécutive à la Deuxième Guerre mondiale, dans un contexte d'émergence de la consommation de masse et du tout-pétrole, la lutte contre l'artificialisation des sols a émergé dès les années 1970, en même temps que la naissance d'une certaine conscience écologique et sur fond de chocs pétroliers successifs.

En effet, les conséquences négatives de l'artificialisation ont commencé à être mises en lumière à ce moment-là et sont depuis largement partagées :

- Impact sur la biodiversité : la consommation d'espaces naturels et agricoles contribue mécaniquement à la diminution voire la perte de biodiversité. Selon un récent rapport du WWF, 50 % de la disparition d'espèces serait imputable à l'artificialisation des espaces¹. Les nuisances sonores, la pollution lumineuse, de l'air ou de l'eau contribuent également à accélérer le phénomène.
- Impact sur le réchauffement climatique (diminution de la capacité d'absorption du CO₂ et augmentations des émissions liées à la mobilité) et sur le risque d'inondation (via l'amplification des risques de ruissellement et d'inondation du fait de l'imperméabilisation mais aussi par fragilisation et retrait du trait de côte).

1. Source : *Living Planet report 2020 – Bending the curve of biodiversity loss*.

- Impact sur la souveraineté alimentaire : de manière mathématique, l'artificialisation des sols entraîne une réduction des espaces agricoles et donc fragilise notre capacité à nourrir la population de manière diversifiée. Les espaces agricoles « grignotés » sont par ailleurs souvent des exploitations déjà fragilisées ; l'artificialisation se fait moins sur des terres liées à l'industrie agroalimentaire destinée à l'exportation.
- Impact énergétique : l'artificialisation des sols, souvent synonyme d'étalement urbain nécessite la réalisation d'infrastructures et de réseaux (routes, électricité, énergie, fibre...) dont le rendement énergétique est plus faible rapporté aux coûts engendrés, que ce soit en termes d'investissement ou d'entretien. De plus, la nécessité de recourir plus fréquemment à des transports individuels, carbonés, accentue la consommation de pétrole ou d'électricité et la dépendance à ces sources énergétiques.
- Impact sur les inégalités territoriales : la construction dans les espaces périurbains répond souvent aux besoins et contraintes de ménages ne disposant pas de ressources suffisantes pour envisager une installation dans les conditions souhaitées. Entre 2000 et 2017, la maison individuelle a représenté plus de 70 % des achats de logement dans les trois premiers déciles de revenus². Cela engendre souvent d'autres coûts liés aux déplacements, à l'accès à l'énergie... mais aussi un éloignement significatif des zones d'emploi principales, de l'enseignement supérieur, de la culture, de la santé... qui peut entretenir au fil des générations une certaine paupérisation.

Ces différents impacts rendent indiscutables la nécessité de s'attaquer au problème de l'artificialisation des sols. Pourtant, cette lutte s'avère particulièrement complexe. Un détour par les chiffres clés de la consommation d'espaces naturels et agricoles nous permet d'appréhender une réalité plus nuancée qu'il n'y paraît.

2. L'artificialisation des sols : quelles tendances ?

a) L'artificialisation des sols repart à la hausse en 2021

Selon le Cerema, qui suit et analyse la consommation des espaces naturels et agricoles pour le compte de l'État, ce sont 21 079 hectares qui ont été artificialisés en 2021³. Après plusieurs années de baisse, la consommation est repartie à la hausse ; avec un rythme de croissance supérieur à celui de la croissance démographique.

2. « L'accession à la propriété des ménages pauvres et modestes », L'observateur de l'immobilier du crédit foncier, n° 97, 2018.

3. Source : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/tableau-bord-analyses-consommation-espaces-naturels>