



Engager l'aire métropolitaine Lyon St-Etienne dans une démarche de sobriété foncière

Questionner les modèles d'urbanisation, infléchir les pratiques

Actes du Séminaire du 30 avril 2021

Les participants



Un débat animé par
Angèle Baleyrier



Sébastien Sperto

Directeur du CAUE Rhône
métropole



Aimeric Fabris

Directeur adjoint, EPORA



Philippe Clergeau

Ecologue membre du muséum
d'histoire naturel



Olivier Roussel

Directeur adjoint de l'agence
d'urbanisme de Lyon



Jérémie Tourtier

Coordinateur de l'interScot



Ludovic Meyer

Directeur adjoint de l'agence
d'urbanisme de Saint-Etienne



Christelle Morel Journel

Maitresse de conférences en
géographie à St Etienne



Roelof Verhage

Maitre de conférences à l'institut
d'urbanisme de Lyon



Fabrice Gravier

Chef du service mobilité,
aménagement, paysage, DREAL



Jean-Luc ACHARD

Président régional du pôle habitat,
FFB



Yann LE CORFEC

Délégué national Aménagement et
foncier, FFB



Guillaume LEBEAU

Référént montage de projets
immobiliers, NOVIM

Sommaire

1	Introduction	6
2	Les territoires : nouvelles limites ou inversion du regard ?	11
3	Les sols et l'urbanisme écologique : du cadre de vie urbain à la préservation des grands espaces	20
4	Les habitats : de la limitation des ressources aux potentiels existants à revisiter	29
5	Conclusion	39

Introduction

Ludovic MEYER

Directeur adjoint de l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise

Olivier ROUSSEL

**Adjoint au directeur de l'agence d'urbanisme
de l'aire métropolitaine lyonnaise**

1 Introduction



Ludovic Meyer

Le contexte législatif, et notamment le projet de loi Climat & Résilience, incite l'ensemble des territoires à l'échelle française à engager un certain nombre de réflexions sur la question de la sobriété foncière. Le choix des deux Agences d'urbanisme de Lyon et Saint-Etienne a été de mettre en œuvre des perspectives locales et métropolitaines de manière commune. Les deux Agences ont donc décidé de partager leur approche. Elles le font depuis longtemps notamment sur des questions d'observation. Elles ont souhaité aussi, dans le cadre de leur programme de travail partenarial, mettre en place des expertises de décryptage, des démarches itératives et complémentaires.

Le séminaire se veut partenarial et collaboratif. Il doit permettre **d'apprécier l'objectif de sobriété foncière au regard des constats différenciés des territoires** qui composent l'aire métropolitaine Lyon Saint-Étienne (Amelyse).

L'aire métropolitaine Lyon Saint-Étienne, c'est :

- 42% de la population Auvergne-Rhône-Alpes
- 41% des emplois de cette même région
- 970 communes
- un système urbain polycentrique organisé autour de différents niveaux de polarité
- 80% d'espaces naturels et forestiers
- une perspective Modèle Omphale de + 400 000 à 500 000 habitants attendus d'ici 2040, ce qui, pour un Stéphanois ou un Grenoblois, pourrait être traduit par une métropole de plus.



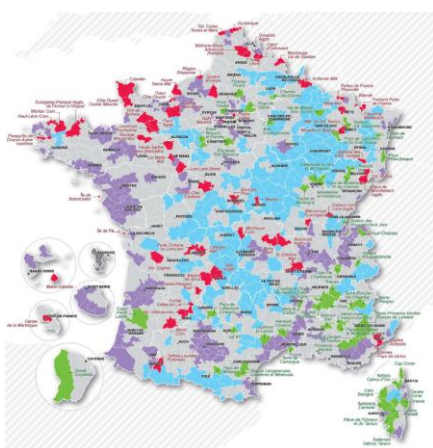
Les 13 Scot de l'Amelyse

Quelques repères et ordres de grandeur sur l'artificialisation et ses dynamiques : **à peu près 10 000 hectares ont été urbanisés entre 2019 et 2018 à l'échelle de l'aire métropolitaine**, les trois quarts pour de l'habitat. L'artificialisation est forte le long des axes routiers et aux abords des grandes villes.

Une tendance à la baisse quand on regarde les deux bornes 2009-2018 : une baisse de 30%, soit à peu près 200 hectares consommés en moins, quand on compare 2009-2010 à 2017-2018. Cette information est à relativiser parce que cette tendance à la baisse est nationale. Rappelons **qu'en France c'est à peu près 20% d'artificialisation en moins qui ont été réalisés sur la même période**. Est-ce que cette tendance est durable ? C'est une vraie question car on repère, y compris dans notre région, un ralentissement de la diminution.

Les villages représentent 50% de l'artificialisation. Il ne s'agit pas de pointer ici spécifiquement les villages. Il est normal qu'ils pèsent dans l'artificialisation car ils représentent 68% des communes de l'Amelyse et 28% de l'accueil des nouveaux habitants.

Typologie des EPCI
en fonction de l'évolution du nombre de ménages
et de l'artificialisation liée à l'habitat entre 2009 et 2017



Faible augmentation ou déclin
de la population et faible
évolution de l'artificialisation

Faible augmentation ou déclin
de la population et forte
évolution de l'artificialisation

Nom de l'EPCI

Forte augmentation de population
et forte évolution de l'artificialisation

Forte augmentation de population
et faible évolution de l'artificialisation

Nom de l'EPCI

É
OBSERVATOIRE
DES TERRITOIRES
Ouverture de l'urbanisme

Donnée indisponible (Mayotte)

Si on prend un peu de recul par rapport à cette première introduction chiffrée, arrêtons-nous sur un travail réalisé par l'observatoire des territoires. Sur la carte ci-contre, le rouge et le violet représentent les territoires qui ont connu une artificialisation supérieure à la moyenne nationale. Evidemment, les contextes démographiques sont très différents. **On doit s'interroger sur cette vision parfaitement économétrique des choses** où le seul indicateur de performance a l'air d'être l'augmentation de population. On aurait pu faire une carte identique sur l'augmentation de l'emploi. Mais, cette vision-là peut-être un petit peu contestable. Il s'agit certainement de trouver aussi des manières de performer et des manières d'être efficient au regard de l'artificialisation qui ne se basent pas uniquement sur l'augmentation des emplois et du nombre d'habitants.

Les cercles rouges montrent l'ensemble des grandes agglomérations et des grandes métropoles et de leur bassin de vie ou aire d'influence qui sont concernés par des rythmes d'artificialisation aujourd'hui qui sont les plus importants en France.

Le défi est donc majeur à l'échelle nationale. **Il questionne à la fois les unités de mesures mais aussi les formes et les modalités de l'artificialisation pour espérer arriver**

vers une territorialisation d'objectifs nationaux qui soit parfaitement adaptée à chacun des territoires.



Olivier Roussel

Un monde de l'urbain généralisé

Je continue le propos de Ludovic par une prise de recul par rapport à cette question de l'artificialisation des sols. Une prise de recul temporelle d'abord pour vous dire que l'artificialisation des terres est une dynamique ancienne. C'est un processus historique sur le temps long des villes. Et ce temps-là marque une accélération forte du processus d'urbanisation tout au long du 20^e siècle. Je rappelle que notre pays, dans l'entre-deux-guerres, était un pays à dominante rurale et il est devenu en l'espace de 70 ans un territoire essentiellement urbain. On considère aujourd'hui que **les habitants des aires urbaines représentent 80% de la population française**. En général, les géographes considèrent que nous sommes entrés dans un **moment dit de « l'urbain généralisé »**, autrement dit, la réalité vécue pour 98% des habitants dans nos territoires est un vécu social, d'interaction, d'économie, d'emploi qui véhicule un sentiment urbain profond. Ceux non touchés par le vécu urbain représentent une portion maintenant tout à fait infinitésimale de la population. Le 20^e siècle marque l'émergence des grandes villes : on a parlé de mégapole ; on parle en France de métropole. C'est l'émergence de grands systèmes urbains, qui se mettent en place tout au long du 20^e siècle.

Une évolution des facteurs sociaux économiques

En parallèle, on a vécu un étalement et une baisse de la densité urbaine sous le poids de certains facteurs socio-économiques. Il faut le rappeler, il y a des tendances de fond en termes de périurbanisation et notamment en termes de baisse de densité qui sont alimentées par des facteurs socio-économiques très importants :

- La **baisse tendancielle du nombre de personnes par ménages métropolitains**. On était à 3 personnes par ménage dans les années 1960 et on est passé aujourd'hui à 2. Cela a nécessité une forte production de logements supplémentaires.
- Les **niveaux de vie ont aussi progressé**. Et avec le **niveau de la motorisation des ménages**.
- La **propriété** promise par l'État, notamment à partir des années 1970, a eu une influence très forte sur l'étalement des villes.
- L'entre-soi et les pratiques de mise à distance ont participé à la création des **disparités et des ségrégations socio spatiales** et ont contribué à l'étalement des villes.

Un étalement urbain plus rapide que l'augmentation de la population

Depuis les années 1950, on hérite de la ville automobile et de la motorisation des ménages. Notre pays, à la sortie de la guerre, comptait un million de véhicules. Aujourd'hui, c'est plus de 32 millions d'automobiles, le parc a été multiplié par 32. On se rend compte que c'est cette ville automobile, cet héritage, qui a produit l'étalement. Il a produit aussi une forte occupation d'espace par l'automobile, à travers sa circulation, son stationnement, sa réparation, sa commercialisation et sa production.

Un phénomène majeur à avoir en tête : les **villes se dilatent bien plus vite que ne croît la population**. C'est un phénomène mondial. Tout au long du 20^e siècle, les grandes métropoles du monde et d'Europe ont vu leurs occupations dans l'espace multiplié par 3, 4 ou 5 pour certaines métropoles d'Amérique du Sud ou d'Afrique.

La croissance en population a été bien moindre que cette croissance physique.

Un double phénomène de polarisation/diffusion

En parallèle de ce processus de périurbanisation et d'étalement, on assiste à un autre processus qui est son corollaire : c'est la **verticalisation et l'accroissement des valeurs foncières des espaces centraux** où se nouent l'essentiel des échanges et où se concentrent les emplois. Ceci se passe dans le cœur des grands systèmes urbains où l'essentiel des échanges et de l'emploi est concentré.

Ce phénomène de verticalisation, de concentration se fait en parallèle des phénomènes d'étalement urbain. Il ne faut pas les regarder comme deux phénomènes séparés, mais au contraire comme des phénomènes qui se nourrissent et interagissent avec une difficulté de plus en plus forte de définir une planification d'ensemble.

Un processus de périurbanisation indissociable des désordres environnementaux globaux

Pourquoi aujourd'hui met-on sur la table ce processus de périurbanisation ? Parce qu'il est indissociable des désordres environnementaux globaux.

L'artificialisation des sols, le rythme de consommation planétaire par les humains, leur impact sur la terre sont des phénomènes évoqués par Platon déjà et par les géographes et les historiens du 19^e siècle, notamment en Grande-Bretagne. Mais aujourd'hui, il y a **une accélération de l'entrée en crise du système terre** qui aujourd'hui fait l'unanimité, en tous les cas chez les scientifiques. **On est entré dans l'ère de l'anthropocène et donc dans une accélération de cette trajectoire de consommation**, de consommation planétaire par les humains. Les indicateurs écologiques sont tous au rouge et cela nous entraîne à remettre en cause profondément les modèles de société, avec une nécessité de changer les formes de planification sans pour autant abandonner ce qui marche. Ces 50 dernières années n'ont pas été stériles : l'Amelyse a bénéficié de stratégie de planification. Il est donc essentiel de continuer à faire de la planification. On pense d'ailleurs que **le ralentissement du rythme d'artificialisation des sols dans notre aire métropolitaine n'est pas sans relation avec l'activité des Scot à partir des années 2008-2009**.

Il faut toujours travailler sur les limites spatiales au développement, il faut travailler aussi en parallèle sur d'autres types de limites, les limites physiques et donc **avoir une approche écosystémique de cette question de la périurbanisation**.

Je voudrais conclure mon propos par trois éléments :

- **L'Amelyse constitue une échelle pertinente de travail** : c'est important de travailler à cette échelle de l'aire métropolitaine. Depuis 50 ans, il y a un consensus politique et technique pour dire que c'est à cette échelle que les grands équilibres se jouent.
- **La trajectoire actuelle n'est pas soutenable** : ce n'est pas soutenable d'artificialiser 10 000 hectares tous les 10 ans, soit l'équivalent de 4 000 terrains de foot par décennie.

L'artificialisation se passe essentiellement dans les territoires périurbains mais ça se joue partout et notamment dans les centres. Il ne revient pas aux citoyens des villages de porter la charge de la rectification de la trajectoire sur l'artificialisation. Ça se joue partout sur le territoire et notamment dans les centres urbains.

Première table-ronde

Territoires

Nouvelles limites ou inversion du regard ?

Fabrice GRAVIER, Chef du service mobilité, aménagement, paysage, DREAL

Roelof VERHAGE, Directeur de l'IUL

Aimeric FABRIS, Directeur adjoint, EPORA

Christelle MOREL JOURNEL, Université de Saint-Etienne

2 Les territoires : nouvelles limites ou inversion du regard ?



Fabrice Gravier, DREAL

Je vais m'inscrire dans la continuité des précédents intervenants en faisant quelques rappels complémentaires qui s'inscrivent bien dans cette idée de l'évolution des regards.

D'une approche surfacique à une approche systémique du sol en tant que ressource vivante

On a longtemps considéré le sol dans sa dimension surfacique en parlant de foncier, en le percevant finalement comme une surface plane, productive et disponible pour les activités humaines. Le logement, les infrastructures de transport, l'industrie, les loisirs et bien d'autres sont souvent associés au droit de propriété. Aujourd'hui, on est passé de cette logique 2D à une logique 3D. Le sol, c'est une couche de quelques dizaines de centimètres d'épaisseur. On perçoit le sol comme une **ressource vivante qui rend des services écosystémiques au-delà de leur valeur économique, une ressource qui est rare et qui est convoitée pour de multiples usages**. Les rapports du GIEC montrent que dans le premier mètre de sol il y a plus de carbone que dans l'atmosphère et dans les végétaux, en particulier grâce à la biodiversité qui est présente.

Un petit mot sur l'artificialisation, elle est définie comme la transformation d'un sol naturel, agricole et forestier par des aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle. On parle souvent de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. En réalité, le code de l'urbanisme et le code de l'environnement ne proposent pas de définition juridique de l'artificialisation. **On ne devrait pas parler d'artificialisation mais de plusieurs processus d'artificialisation distincts par leur nature et leur impact**. Évidemment un parking bitumé n'a pas tout à fait le même effet qu'un parc urbain pour sa capacité à traiter l'eau ou pour accueillir la biodiversité.

Une diversité d'outils et de méthodes d'observation

Les outils et méthodes d'observation sont divers, certains sont basés sur l'analyse d'image de satellite comme par exemple Spot Thema que l'on connaît bien sur l'aire métropolitaine de Lyon Saint-Étienne, d'autres sur les fichiers fonciers.

Selon les outils de mesure, on estime que **le taux d'artificialisation en France est entre 5 et 10% à l'échelle nationale**.

Quand on rapporte à la densité de population, la **France apparaît plus artificialisée que ses voisins**, que les principaux membres de l'UE et que le Royaume-Uni, c'est une particularité française. Alors selon les chiffres français qu'on peut retrouver d'ailleurs sur le portail de l'artificialisation mis en place par le gouvernement à l'été 2019, **chaque nouvel habitant en Rhône-Alpes-Auvergne représente une consommation de 622 mètres carrés et 29 kilomètres carrés d'espaces naturels agricoles et forestiers ont été consommés en 2019, ce qui est plus que le lac d'Annecy**.

Tout à l'heure, on a vu que les deux tiers de l'artificialisation sont à usage de logement avec une répartition territoriale qui est très hétérogène au sein de la région. Les phénomènes évoqués sont l'étalement urbain et la périurbanisation. Je signalerai aussi la question de la dépoliarisation de certaines centralités importantes (cf. l'étude exploratoire des centralités sur l'aire métropolitaine réalisée par les Agences d'urbanisme en 2017). L'artificialisation croît beaucoup plus vite que la population alors que la région et l'aire métropolitaine vont connaître une croissance plus forte que la moyenne nationale dans les prochaines décennies.

Une succession de lois pour la sobriété foncière et la protection de la biodiversité

Certains territoires qui sont en décroissance démographique connaissent une augmentation de l'artificialisation. Les raisons ont déjà été citées : il y a un changement de la structure familiale de la population, une augmentation de la vacance des logements, des logements secondaires, le vieillissement de la population et puis aussi l'aspiration de la maison individuelle. Si on regarde l'histoire de la réglementation, le code de l'urbanisme a été construit pour faire des maires des bâtisseurs et les **dispositifs fiscaux des deux dernières décennies étaient en faveur de la production de logements et étaient quelque part en contradiction avec la volonté de maîtrise de l'étalement urbain**.

L'artificialisation contribue à l'érosion de la biodiversité, à la baisse de résilience face aux inondations, à la perte de productivité agricole, à la banalisation des paysages et c'est finalement une des premières causes du changement climatique.

Concernant la réglementation, en fait, le législateur se penche depuis une douzaine d'années sur la question de l'artificialisation, ou du moins de la maîtrise de l'urbanisation, après 40 ou 50 ans de planification: la loi Grenelle 2 en 2010, la loi ALUR en 2014, la loi de la reconquête de la biodiversité en 2016, la loi ELAN en 2018. **Ces lois, en complément de la planification et des différentes actions publiques, ont bien contribué à la baisse régulière de la consommation d'espace observée depuis 10 ans.** Cependant, La tendance est-elle durable ? Ce n'est clairement pas évident. **On observe une stagnation voire une légère hausse depuis 2018**, rien n'est gagné à ce jour. On attend les chiffres pour 2020, même si 2020 est une année peut-être non représentative.

Des documents régionaux : Sraddet et stratégie Eau Air Sol (EAS)

Avec le plan de biodiversité de 2018, le gouvernement s'est fixé un objectif à terme de zéro artificialisation nette. A l'échelle régionale, en complément de ces textes, il existe deux documents stratégiques qui viennent définir des objectifs ambitieux sur la lutte contre l'artificialisation foncière :

- le Sraddet, élaboré par le Conseil régional et approuvé en avril 2020,
- la stratégie de l'État en région sur l'eau l'air et le sol validée en mai 2020.

Le Sraddet se montre ambitieux, a des objectifs de limitation de la consommation d'espace, d'encadrement de l'urbanisme commercial, de la préservation des ressources en eau et de la biodiversité. Les Scot, et à défaut les documents de planification communale ou intercommunale, devront reprendre les objectifs du Sraddet et être compatibles avec ses règles.

La stratégie de l'État en région sur l'eau, l'air et le sol est dans le même esprit. Elle a pour objectif de préserver la région auvergne-Rhône-Alpes et d'en faire un territoire vivant, attractif pour 2040. Elle essaie de maintenir le développement et l'attractivité de la région qui est dépendante de la disponibilité et surtout de la qualité de l'eau, de l'air et du sol. Sur le volet sol, la stratégie donne l'objectif d'atteindre le ZAN en 2040 et se fixe un premier objectif en 2027 de réduire la consommation de moitié par rapport à une référence.

Le ZAN, un changement de regard

L'enveloppe est une limite qui est déjà connue. Il s'agit maintenant d'arrêter de la déplacer mais plutôt de la maintenir et ne pas la dépasser.

Le changement de regard, c'est aussi, **s'inscrire dans la logique ERC**, c'est passer **d'une logique d'économie linéaire où les sols sont perçus comme une ressource illimitée à une économie circulaire avec des ressources à préserver**. On doit passer d'une **logique d'aménagement à une logique de ménagement**.

Le changement de regard, c'est aussi la **densification**, c'est la **construction de la ville sur la ville**.

C'est aussi ~~je dirais~~ **une plus grande place à la nature en ville, au paysage et à la désimperméabilisation des sols**. Ce sont des constructions plus durables et résilientes.

Ça nous fait **changer de regard sur les friches** : elles sont aujourd'hui perçues comme des verrues et elles peuvent être perçues comme de nouvelles ressources pour éviter mais aussi pour compenser si on n'arrive pas à les renaturer.

C'est aussi **changer le modèle d'habitat désirable**, passer de la maison individuelle sur un terrain de 1 000 mètres carrés à un logement durable éco-conçu dans un environnement urbain intégré pleinement à la nature en ville.

Juste un mot quand même sur la loi climat résilience, c'est une première étape possible dans la trajectoire du ZAN. Réduire l'artificialisation brute est important mais il faut ensuite la compenser pour avoir une artificialisation nette qui soit nulle.

La loi sur la résilience prévoit d'intégrer dans les documents de planification cet objectif de réduction de moitié à 10 ans de la consommation d'espace. Notamment sur la surface commerciale, elle prévoit d'interdire les nouvelles surfaces commerciales qui entraînent de l'artificialisation. Elle permet une dérogation si l'artificialisation est compensée par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificiel.



Roelof Verhage, Institut d'urbanisme de Lyon

Angèle : *Vous nous faites toujours l'amitié de nous accompagner lorsque l'on initie de grands cycles. Vous étiez avec nous pour le modèle multipolaire, vous êtes là aujourd'hui pour parler de la sobriété foncière. Exercice de 10 minutes un peu formel pour évoquer ce qu'est pour vous s'engager dans une trajectoire de sobriété foncière. Il y a des limites qui sont très visibles ou alors peut-être une inversion du regard que votre approche culturelle peut nous amener à approcher.*

Merci d'organiser ce séminaire et merci de m'inviter pour partager quelques réflexions avec vous à ce sujet.

La sobriété foncière est un élément de la politique de planification territoriale depuis longtemps mais sous le vocable de la maîtrise de l'étalement urbain. Le ZAN paraît comme la nouvelle incarnation de cet objectif mais cette fois-ci par le **vocabulaire du maintien de la biodiversité plutôt que de celui du paysage**. Précisément, ce concept reste finalement flou, ce qui pose des problèmes quant à son opérationnalisation. Je vais poser trois points importants sur ce sujet.

Le ZAN, une définition floue

Mon premier point concerne la définition de l'artificialisation des sols. La notion d'étalement urbain s'inscrit dans un registre qui oppose l'urbain au rural. C'est une opposition qui est fortement mise à mal par l'évolution de l'espace périurbain. Il est donc important de la remplacer par une autre. Mais par laquelle ?

Pour le moment l'artificialisation semble essentiellement faire référence à deux oppositions :

- la première est celle de l'espace anthropisé à celle de l'espace naturel ;
- la seconde, celle de l'espace imperméabilisé à celle de l'espace perméable.



Illustrations présentées par Roelof Verhage

Quand on essaie de classer ces trois types d'espaces dans ces oppositions, on voit bien que les catégories ne sont pas étanches et non satisfaisantes. Un espace agricole intensif avec son sol perméable complètement anthropisé est pour la biodiversité moins intéressante que certains espaces périurbains partiellement imperméabilisés qui laissent la place pour des éléments naturels comme des haies, des bosquets et dans une moindre mesure des jardins. Reste un travail de définition à faire.

Vers une gestion différenciée des espaces qui tienne compte des services écologiques rendus

Maintenant pour être pertinent, on doit sortir **de l'opposition binaire entre sol artificialisé et non artificialisé** pour permettre une approche plus diversifiée de la sobriété foncière.

Quand on réfléchit à la mise en œuvre de l'objectif ZAN, cette opposition paraît peu tenable. Pour plusieurs raisons :

- La première concerne la **forte densification de l'espace urbain nécessaire pour parvenir à l'objectif ZAN**, densification qui pose question quant au maintien de la qualité urbaine. La crise sanitaire qu'on vit en ce moment met en évidence qu'on a besoin de l'espace libre dans le tissu urbain.
- La deuxième raison est que **l'objectif ZAN paraît difficilement tenable si la définition est trop binaire**. Concernant l'accès au foncier, au logement et aux locaux d'entreprise : **l'objectif ZAN réduira le foncier disponible pour le développement urbain, notamment l'offre de foncier facilement mobilisable. Cela entraînera un report de la demande sur le foncier déjà existant dans les villes et risque de réduire l'offre de logement et de locaux d'entreprise et d'augmenter leurs coûts de production**. Fortement probable qu'il s'en suivra **une hausse du prix de l'immobilier**.

L'objectif ZAN doit garder une certaine dynamique et combiner une certaine qualité de l'espace urbain. Il paraît, pour cette raison, judicieux de **ne pas l'appliquer de façon univoque partout et de le faire de façon différente en fonction de la qualité des espaces**, et plus précisément, en fonction de la **qualité écologique et patrimoniale** que rendent les terrains. Pour atteindre un objectif de maintien de la biodiversité, on doit prendre en compte les différentes qualités des espaces artificialisés ou non en termes de services écologiques et patrimoniaux.

C'est un raisonnement qui se pratique. Je fais référence à une étude qui a été menée aux Pays-Bas dans le cadre du travail concernant les nouveaux besoins d'espaces pour la transition écologique et énergétique dans le pays.

C'est une étude qui porte sur la protection de l'espace dans les politiques nationales et régionales menée par le ministère de l'Environnement. La sobriété foncière est une préoccupation forte des politiques territoriales aux Pays-Bas même s'il n'existe pas d'équivalent ZAN. En même temps, le pays a besoin de produire des logements pour répondre à des besoins forts notamment en termes de logement abordable.

L'objectif de cette étude a été de contribuer à identifier les espaces disponibles pour répondre à ces besoins. Pour cela, elle fait un inventaire de tous les régimes de protection qui s'appliquent au territoire. Une distinction a été faite entre les protections fortes (par exemple, le réseau vert national, Natura 2000, la bande côtière, les zones



inondables.) et les protections plus faibles (ex. : héritage culturel et les paysages protégés). La superposition de ces éléments conduit à une carte qui identifie les services écologiques rendus par les différentes parties du territoire. 42% de l'espace néerlandais sont blancs, c'est-à-dire qu'il n'est pas artificialisé et n'a pas de protection particulière. De ces 42%, 92% sont des terrains agricoles, notamment des monocultures intensives. Il s'agit que d'une étude, mais on pourrait imaginer mettre en face de ces catégories différents types de constructions en fonction des différents types de terrains. Cela permet **d'avoir une approche diversifiée de la sobriété foncière qui prend en compte les services écologiques et**

patrimoniaux. Cela permet de prendre en compte la diversité du territoire et en même temps de contribuer à atteindre l'objectif de la société foncière qui est de protéger la biodiversité.

Quelle gouvernance et quelle échelle pour mettre en œuvre les objectifs de sobriété foncière ?

C'est la question de la gouvernance et de la gestion et surtout l'échelle à laquelle gérer la sobriété foncière.

La compensation est une idée qui peut être critiquable en soi puisqu'elle renvoie à une **sorte de marchandisation de l'artificialisation des sols** dans laquelle on peut acheter des droits à artificialiser en plantant des arbres ailleurs. Ce n'est pas cette question que je souhaite développer ici, j'ai posé la question de l'échelle de la compensation.

En **fonction de l'échelle à laquelle on envisage la compensation et donc la gestion de l'objectif ZAN, les effets sur le territoire ne seront pas les mêmes.** Est-ce qu'il sera possible de compenser l'artificialisation de la métropole de Lyon avec une renaturation dans le Beaujolais vert ? Où est-ce que la compensation doit être réalisée de façon adjacente au développement ? L'organisation de l'espace entre différentes zones plus ou moins artificialisées et la granulométrie de la future tache urbaine dépendront fortement de cette échelle de gouvernance. Si on fait abstraction de la complexité inhérente et les conflits d'usage liés à l'occupation des sols, **une gouvernance centralisée**, combinée avec une opposition entre artificialisé et non artificialisé, serait le plus efficace dans un objectif de sobriété foncière parce qu'elle permettra de regrouper les fonctions urbaines en quelques lieux denses et laisser le reste de l'espace non artificialisé.

Mais, les trois points développés montrent que **dès qu'on s'approche un peu plus du territoire et qu'on commence à prendre en compte ses différentes fonctions et utilisations, cette approche paraît être très difficile à mettre en œuvre.**

Bien que je souscrive à l'idée et à l'objectif de sobriété foncière, je me permets pour cette raison d'émettre quelques doutes quant à la pertinence de zéro artificialisation nette comme élément central des politiques pour atteindre cette sobriété.



Aimeric Fabris, EPORA

Angèle : *Vous avez aussi une perception sur les territoires. Est-ce une inversion de regard ou plutôt de nouvelles limites ?*

L'étalement urbain, véritable moteur de l'artificialisation des sols

Je souscris complètement au discours qui vient d'être tenu par Monsieur R. Verhage sur la zéro artificialisation nette. Je vais parler d'un point de vue qui est celui d'un opérateur foncier dans la pratique quotidienne du foncier, qui depuis 20 ans essaie de refaire la ville sur la ville et notamment dans des territoires en déprise économique.

Pour dire tout d'abord que nous trouvons le glissement de la sémantique et de la rhétorique autour de la sobriété foncière un peu dangereux, notamment parce qu'il véhicule un vocabulaire qui déplace le coupable. **Jusqu'à maintenant le coupable était très clairement identifié comme étant l'étalement urbain. Le fait de traiter de la zéro artificialisation nette désigne la construction.** Et je crains que cela serve l'entre-soi qui a été évoqué en début de réunion par un des deux intervenants de l'Agence urbanisme. Cette volonté d'entre soi qui est le véritable moteur de la périurbanisation lorsque, sur un territoire, nous refusons la densité pour maintenir le cadre de vie dans lequel nous évoluons au quotidien. Je voulais pointer du doigt la difficulté que le ZAN apporte en désignant comme coupable l'artificialisation donc la construction et *in fine* les sociétés humaines.

Il ne faudrait pas qu'on tombe dans le malthusianisme avec cette nouvelle formulation politique de l'étalement urbain parce que **la véritable motrice de la consommation et de l'artificialisation des sols**, d'attaque de la biodiversité, de rupture des capacités écologique etc. **c'est bien l'étalement urbain, c'est-à-dire le fait de déplacer constamment la limite urbaine dans l'agro-naturel.**



Effectivement, Aimeric Fabris a raison. Il y a une réelle confusion entre étalement urbain et périurbanisation ! 2 notions pourtant très différentes, qui appellent des logiques et des solutions différentes

Ph Clergeau : Mais c'est bien la construction qui est en cause, il ne faut pas se le cacher !!

Le manque de désirabilité des villes, un vecteur déterminant de la périurbanisation

J'ai entendu tout à l'heure une intervention qui disait que c'est dans les villages qu'on a artificialisé le plus et cela a été nuancé en disant c'est un phénomène global. Je souscris complètement à cela, je dirais même que la **première motrice de la périurbanisation, c'est le manque d'attractivité des villes**, puisque en réalité si la population s'installe dans ces villages périurbains, c'est parce que les villes manquent d'attractivité. Je vous rappelle qu'on a des dispositifs qui ont été mis en place par le gouvernement pour soutenir la vitalité et revitaliser ces villes qui maillent le territoire et les polarités secondaires : action cœur de ville, petite ville de demain, etc. On voit bien qu'en réalité la **difficulté, c'est de rendre la ville attractive**.

Nous sommes dans une crise de désirabilité de la ville qui produit de la périurbanisation. Une **ville qui s'occupe de son cadre urbain, qui veut faire de la nature en ville, qui veut faire du vide pour se rendre attractive, produira naturellement des mécanismes de report vers l'extérieur pendant un temps** qui devront être gérés par **ces villages qui vont voir l'arrivée de populations et la transformation de leur cadre de vie**.

C'est ce problème qu'il faut résoudre, et je pense que les dispositifs nationaux mis en place vont dans le bon sens.



Christelle Morel Journal, Université de Saint-Etienne

Le ZAN, une nouvelle sémantique

Cette grande question de la zéro artificialisation nette des sols renvoie à une expression associée à celle de la sobriété foncière. On a des nouveaux mots pour parler de la consommation des espaces naturels et agricoles. Des nouveaux mots qu'il faudrait prendre au sérieux. C'est-à-dire que le **foncier doit être appréhendé, non plus comme de simples surfaces mais bien comme des sols, comme des terres, comme des épaisseurs, qui contribuent en tant que telles à la biodiversité, puisque c'est bien l'enjeu de cette réflexion sur le ZAN**.

Le ZAN, l'opportunité d'approcher différemment nos manières d'habiter la terre

Il y a une **consommation excessive des sols**, particulièrement dans certaines régions de la métropole stéphanoise qui n'a pas un dynamisme démographique aussi net que d'autres agglomérations en Auvergne-Rhône-Alpes. Ce territoire a bien eu une consommation de sol qui dépasse largement la proportion de son accroissement démographique. Donc c'est une question très sérieuse et il ne faudrait pas que ces nouvelles expressions ne soient que cosmétiques et qu'on ne réfléchisse pas assez aux **processus d'urbanisation et d'anthropisation du monde qui mettent en danger notre vie d'humains sur cette planète et nos manières d'y habiter**.

Mais si je comprends bien vous avez une inquiétude. C'est une opportunité qui s'offre à nous de raisonner autrement mais vous éprouvez une crainte.

Le ZAN, d'une logique capitaliste de marchandisation des espaces à une approche anthropocène

Cette crainte porte sur le terme net. Je vais changer d'expression pour revenir sur le ZAN, parce que cet adjectif a une étymologie précise. Sur cette question extrêmement cruciale, il faut être attentif au paradigme dans lequel on s'installe. Si ce **paradigme**, qui est en train d'émerger, est pensé dans le cadre de celui de **l'anthropocène**, qui est celui de la nécessité

d'un **nouveau pacte entre les sociétés humaines, la terre et toutes les dimensions du vivant**, on démarre bien. Si, dans cette artificialisation nette et les mécanismes associés type ERC, on reste dans une manière de réfléchir qui est celle de la pensée économiste, économiciste, celle liée à cette tendance du capitalisme contemporain à marchandiser beaucoup de dimensions du vivant, et bien là, on risque vraiment de passer à côté d'une opportunité d'actualiser ce pacte et de renoncer à ses valeurs économiques qui ne sont liées qu'à une exploitation de la terre et du vivant.

Angèle Baleyrier : Ça veut dire que le message que vous adressez à la table-ronde, c'est que les protagonistes en présence ont une responsabilité morale à poser les choses au bon endroit ?

Oui, ils ont aussi un travail passionnant devant eux à essayer de construire et déconstruire des modes de raisonnement qui sont encore actifs dans la pensée de l'urbanisme et de l'aménagement. Ne serait-ce que cette idée fonctionnaliste aussi de faire une chose d'un côté et une chose de l'autre. C'est donc **remettre en cause ces fondamentaux** pour des horizons qui sont vraiment absolument passionnants, notamment dans cette aire métropolitaine de Lyon-Saint-Étienne qui rassemble un nombre de configurations urbaines et territoriales tout à fait divers et dont les interdépendances peuvent vraiment être **travaillées à l'aune de cette pensée plus anthropocène**.

ERC, vers une financiarisation de la compensation ?

Ce dispositif prend sens dans le contexte dans lequel nous sommes. C'est-à-dire que nous vivons quand même dans une société marquée par un système économique capitaliste et libéral globalisé qui se traduit par la colonisation de logique économique liée au marché, voir liée aux marchés financiers, ce qu'on appelle la financiarisation. Il est vrai que dans le ERC le terme de compensation peut poser question. **Il est à craindre que l'on se retrouve dans un marché qui donne des droits à consommer de l'espace d'un côté, des droits à compenser cette consommation d'espace de l'autre**. Le risque est qu'on ne sorte pas des mécanismes de raisonnement qui ne sont liés qu'à des valeurs économiques liées à l'exploitation de la Terre avec un T majuscule comme le dit Bruno Latour.

Quel est votre message pour cette première table-ronde ? Il faut accompagner les protagonistes dans leurs efforts pour atteindre la sobriété foncière ? Il faut travailler spécifiquement sur ce sujet et sur le mécanisme ERC ?

L'Amelyse, un beau laboratoire pour conduire une approche multiscalaire et multi-acteurs

Je crois que **rentrer par les outils déjà existants contraint la réflexion**. Je crois que la sobriété foncière est quelque chose de plus ouvert. Discuter de ce qui est à l'œuvre, en forme de pacte, entre les sociétés humaines et la terre me paraît opportun, c'est-à-dire discuter de manière hybride avec des acteurs qui relèvent des scènes différentes. Ça me paraît important d'en **discuter dans une perspective multiscalaire**, ne rien enfermer dans des territoires liés à des formes de gouvernement. En reprenant la réflexion proposée par les Agences à l'échelle de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne, je trouve qu'il y a de sacrées opportunités d'identifier des territoires pilotes, expérimentaux pour réfléchir à cette question sans lâcher d'autres échelles. Dans cette aire métropolitaine, qui est un beau laboratoire de configuration urbaine très différente, il **ne faudrait pas que s'installe de balance entre des territoires subalternes et des territoires gagnants de la consommation des espaces artificialisés**.

Pouvons-nous avoir un propos d'intérêt général sur la sobriété foncière ?

Vers un nouveau pacte entre les sociétés humaines et la Terre

Beaucoup de gens travaillent sur la question de la sobriété foncière en mesurant, en proposant une quantité d'approches en termes systémique, en termes d'économie circulaire mais en gardant cette tendance à compter, mesurer. Il y a peut-être un décalage à opérer en termes de paradigme de pensée, parce qu'au fond c'est bien d'un nouveau pacte de société humaine, politique, de gouvernement avec la Terre, au sens où en parlait Bruno Latour, qu'on doit amener. Ce système qui **ne peut pas se réduire à la seule dimension économique de l'existence des humains doit bien se tourner davantage vers l'environnement dont ils font partie**. C'est passionnant pour ceux qui gouvernent les territoires aujourd'hui. Ces modalités de gouvernement sont appelées à changer pour mieux prendre en compte aussi cette dimension de la vie des humains dans leur environnement.

Vers de nouvelles valeurs portées par les politiques publiques

Une des interrogations fondamentales, c'est de nous intéresser au message sur les valeurs. Quelles valeurs doivent être portées par les politiques publiques et par les instruments de politique publique. Cela pose cette question fondamentale : **quelle est la place des sociétés humaines dans le fonctionnement global de la terre ?** Je crois que ce sont autant de mots à appréhender dans toute leur profondeur. L'enrôlement de toute la société dans cette exigence de penser autrement est vraiment importante.

Echanges

Fabrice Gravier, Dreal

Je crois qu'il y a une très bonne question que Roloef Verhage a posé, c'est celle de la **spatialisation de la compensation**, avec en fait une double question :

- **À quelle échelle spatiale doit-on atteindre le ZAN ?** Régional, Scot, PLU, voire projet par projet ?
- **Comment localiser les éventuelles mesures de compensation ?**

Deux questions pour moi un peu distinctes. Je rappelle simplement que sur le volet compensation de biodiversité, aujourd'hui on n'a pas observé de mécanisme de financiarisation, en tout cas en France. En revanche, toutes les approches de type opérateur et banque de compensation ont du mal à se développer.

Sur le volet de la **compensation, je crois qu'on n'y échappera pas**. Comment ça **pose la question du modèle économique et peut-être de la fiscalité associée avec la question de la modulation de la taxe d'aménagement, voire d'une probable surtaxe sur l'artificialisation**. Cela permettrait d'équilibrer les mécanismes, de financer des opérateurs à fond de compensation. Et, on le voit, on a pu mettre en place un opérateur spécifique pour le littoral, on a créé les EPF pour recycler les friches dans un territoire, peut-être qu'on peut trouver le bon outil pour l'artificialisation.

Deuxième table-ronde

Sols et urbanisme écologique

**Du cadre de vie urbain à la préservation
des grands espaces**

3 Les sols et l'urbanisme écologique : du cadre de vie urbain à la préservation des grands espaces



Sébastien Sperto, CAUE

Est-ce que vous pouvez évoquer les fondamentaux du CAUE sur ces questions d'urbanisme écologique ?

Merci bien de nous avoir invité à témoigner pour le CAUE Rhône Métropole, c'est aussi un réseau au niveau régional qui est important, qui travaille sur le territoire. Cette notion d'artificialisation des sols pour nous, acteurs de proximité, est un enjeu très important malgré la complexité du sujet.

Comprendre et prendre en compte la dimension culturelle des paysages habités

L'angle que j'ai choisi de partager avec vous, c'est cette idée **d'avoir aussi une dimension culturelle dans cette compréhension des enjeux**. On ne peut pas aborder ces questions seulement dans un registre de l'observation, de la régulation et du quantitatif. On doit aussi penser aux questions de la culture qui touchent nos territoires. Au CAUE Rhône Métropole, ça fait partie des missions régaliennes, cette façon d'accompagner les territoires sur les questions de sensibilisation, d'éducation, de formation et de conseils. C'est dans ce cadre qu'on s'est intéressé, dès les années 2014, à définir des outils de sensibilisation qui permettent de comprendre la qualité et la fondation des paysages habités qui construisent notre territoire. C'est ce qu'on a appelé des carnets de territoire. Ces carnets de territoire, on en a réalisé deux : un sur le Beaujolais ; un sur les Monts du Lyonnais. Le prochain sera sur la métropole. Le dernier sera sur les territoires de l'Ozon et de l'Est.

Derrière cette philosophie, il y a quelque chose qui me tient vraiment à cœur, c'est la **place qu'on réserve au sol à travers quelque chose qui est fondateur de notre démarche, la question des paysages**.

Comment aborder les paysages qui subissent des transformations ?

C'est un élément central de toute action. Cette question de « comment on agit sur les sols et comment on regarde les évolutions du paysage », part de deux points :

- Le regard qu'on doit porter de manière très objective sur la question de la création de nos territoires. Le sol a une influence très importante pour des questions de géologie et de géomorphologie. C'est une vision objective parce qu'il est ensuite travaillé par l'homme et transformé. C'est une première approche de cette question du paysage.
- Le rapport à la transformation qu'on va devoir attendre de nos paysages. La transformation des paysages naturels pour des questions environnementales et écologiques ; la transformation des paysages habités et urbains pour des raisons environnementales et de maîtrise de l'artificialisation. La subjectivité du regard qu'on porte sur le paysage, c'est un autre élément qui renvoie à cette capacité d'être observateur de ces espaces que l'on voit devant nous se transformer. **La question de la construction d'une identité commune, du partage commun du paysage est importante.**

La limitation de l'extension des territoires, vers une transformation plus importante des paysages urbains

On a vu que ce sujet est complexe et nécessite un accompagnement quel que soit le champ disciplinaire. Il faut un accompagnement qui permette de comprendre la dimension systémique de ces enjeux. Le paysage est une construction humaine qui forme un bien commun et qui permet de créer un sentiment d'appartenance. **La limitation de l'artificialisation, va nous obliger à construire davantage sur l'existant et donc à le modifier, à modifier les paysages urbains**. Cela va entraîner **la diminution des capacités d'imaginaires d'extension des territoires** : nos territoires vont être de plus en plus dans un espace connu et circonscrit ; on va devoir travailler avec un existant de plus en plus limité dans ses objectifs de recomposition des territoires.

Cette action sur les paysages urbains existants doit être équilibrée pour ne pas détruire ce sentiment d'appartenance à un bien commun, à un territoire. On défend aussi dans notre démarche le fait que ces espaces restent vivants et non figés. Donc ça veut dire qu'il y a des questions liées à la transformation des territoires : **quelles sont les modifications qui peuvent être acceptables** ? A quelle échelle cela va se faire ?

On peut réfléchir à partir d'ouvrages anciens mais qui restent pertinents comme celui de David Mangin sur la ville des territoires franchisés. On pouvait dans le passé développer librement le territoire alors qu'aujourd'hui, on va rentrer dans une situation de contrainte beaucoup plus forte.

Un enjeu à prendre en compte, c'est celui du sentiment d'appartenance à un territoire dans la dimension culturelle. L'observateur agit sur le paysage, il s'y attache et y habite d'une certaine manière. Il **faut avoir une extrême vigilance sur la manière dont on va agir et les transformer**. Comment va-t-on intervenir sur l'existant et modifier certaines parties ? Quel modèle finalement va-t-on utiliser pour agir sur ces territoires ?

L'ensemble des bouleversements auquel on va être confronté va demander que tous les acteurs changent et évoluent.

La question des modèles économiques, des modes opératoires sur la manière de transformer la diversité de nos territoires va avoir une importance qui sera de plus en plus grande. **On va à la fois devoir respecter l'identité de ces territoires tout en sachant les compléter et les transformer pour répondre aux enjeux environnementaux**. Nous allons aussi devoir agir sur les conséquences de la crise sanitaire. Quelle disponibilité d'espace ? Comment rendre résilients un certain nombre de territoires ?

On va devoir s'intéresser à la modification de la façon de prendre en compte l'architecture dans ces territoires et ses modes constructifs, cela sous l'angle de la question de la nature en ville et de la biodiversité. Mais il va falloir aussi **prendre en compte une architecture circulaire, notamment utiliser des matériaux biosourcés**. Ces nouvelles méthodes de constructions sont l'avenir mais on peut noter aussi dans cette capacité à regarder l'évolution de nos territoires, cette recherche d'harmonie ou de l'équilibre.

Des disparités très fortes de fabrication des territoires

La redistribution des dynamiques foncières sur le territoire va devoir se faire. On peut observer dans l'espace de l'Amelyse ou dans notre aire d'attractions **des disparités très fortes de fabrication des territoires**. Aujourd'hui, dans un rayon de 100 km, vous pouvez vous retrouver dans une situation avec des charges foncières issues de l'hyperpolarisation des centres métropolitains (la charge foncière a dépassé le prix de la construction ce qui est un phénomène très récent) ; et puis à 50 km de cet épiscetre, nous avons des territoires où on essaie de vendre des terrains à construire pour 1 € le mètre carré. Il y a donc une distorsion à prendre en compte.

Il faudra aussi **être extrêmement vigilant dans cette façon de contrôler ces transformations pour ne pas créer trop de système captif**. Trop de contrôle limiterait les choix des personnes dans leur parcours résidentiel et ils seraient obligés d'aller dans certains espaces. Si les contraintes d'aménagement sont trop fortes, il n'y aura plus de marges de manœuvres pour les gens et leur parcours résidentiels et leur choix de localisation de domicile.



Philippe Clergeau

Végétaliser la ville, une nécessité

La nature en ville est indispensable. On ne peut plus se contenter de faire du bâtiment, de l'artificialisation à tous crins pour loger l'humain sans prendre en compte un environnement, une ambiance, une nature en ville. Comme cela a été très

bien expliqué déjà par plusieurs intervenants, **cette nature en ville nous rend service donc il faut absolument que nous végétalisons la ville.** Il faut des espaces suffisamment importants pour qu'on y vive aussi et qu'on ait un rapprochement avec cette nature.

Je crois que tout le monde a compris **l'importance de la nature pour lutter contre les îlots de chaleur, la perméabilisation des sols, la régulation de la pollution**, etc. La nature en ville est un élément fondamental. Cela veut dire aussi préserver au maximum les espaces qui sont déjà végétalisés. Je rentre ici par une petite porte sur cette idée de densifier la ville qui est sous-jacente à cette mission de sobriété.

Promouvoir un urbanisme écologique et rendre notre écosystème plus résilient

Pour végétaliser, la plupart des services d'espaces verts des collectivités se basent sur quelques espèces exotiques connues, car ils savent qu'elles sont très performantes. On met par exemple des platanes partout parce que les feuilles sont faciles à ramasser, et les racines ne sont pas embêtantes. Mais on rentre dans une **fragilité liée à la monoculture**. S'il y a un accident climatique ou sanitaire, les dégâts sont énormes. Il y a d'ailleurs actuellement des maladies sur le platane qui commencent à faire des dégâts. Notons que l'orme a disparu du sud de la France dans les années 1970 de la même façon alors qu'il était très présent.

Cette fragilité de notre végétalisation m'interroge en tant qu'écologue, il faut qu'on se rapproche beaucoup plus des fonctionnements écosystémiques. C'est une autre façon de parler de la relation évidemment à la nature : quand on parle de biodiversité, on va parler de diversité (des espèces). **La biodiversité, c'est la diversité des espèces et les relations qu'elles ont entre elles.** Par exemple, le rosier et les pétunias, on n'a pas de relation *a priori* entre ces espèces. Viser à avoir un écosystème fait qu'on va viser aussi la durabilité en encourageant les relations entre les espèces. **Cela va entraîner des gestions plus faciles et des coûts plus faibles.**

Je rajoute une couche sur l'écosystème et la notion d'urbanisme écologique. On doit, non seulement prendre en compte tout ce que l'on a déjà dit sur le patrimoine, sur l'habitat et l'habité, mais tout le réseau viaire est aussi à repenser. La mobilité et le tout voiture, c'est une approche issue des années 1960. Il faut aborder les choses différemment.



Tout à fait d'accord sur la diversification et relations des espèces mais cela demande des formations expertes des élus localement

La pleine terre et le non bâti, des éléments indispensables pour la durabilité des écosystèmes

Je parle de pleine terre, c'est en opposition à une volonté de beaucoup de collectivités de ne pas changer la façon de requalifier ou de reconstruire la ville sur la ville en disant, on va juste végétaliser les bâtiments. Il n'y a pas de mal à végétaliser un bâtiment, ce n'est pas pour autant qu'on va dans la durabilité et qu'on va être sur un maximum de service. Surtout, on n'a pas de durabilité de ces éléments là en toiture ou en mur. J'ai donc une équipe de recherche qui travaille sur ces sujets, la fragilité est évidente. Il ne faut absolument pas qu'on se réfugie derrière ça, **il faut qu'on garde l'idée de pleine terre comme un élément fondamental de l'urbanisme de demain.**

Donc en résumé, cet **urbanisme écologique, c'est un urbanisme qui prend en compte l'ensemble des systèmes**. C'est une approche plus globale. On voit que l'homme a besoin de la nature. Quand les Parisiens quittent la ville au début du confinement, c'est parce que là où ils habitent, ça ne leur permet pas d'être bien. Donc **cet urbanisme écologique doit prendre en compte fondamentalement ce que j'appelle le non bâti, qui doit être aussi important que le bâti**. Dans l'approche de la sobriété, c'est la même chose, c'est-à-dire que l'on doit aborder la construction de la ville en faisant attention à ce qu'on va conserver ou faire évoluer comme écosystème et là où on peut bâtir.

Comment faire prospérer ces trajectoires dans les collectivités ? Vous avez des propositions plutôt audacieuses de ce point de vue-là.

Je rejoins la plupart des intervenants précédents, **la sobriété foncière est excessivement complexe comme l'urbanisme** puisque on a un ensemble de données. Puisqu'on avait commencé à parler des trames vertes et bleues, je voudrais juste

insister sur la notion de l'échelle : ça ne sera pas à une seule échelle. On **peut avoir des approches régionales mais on a des déclinaisons qui sont forcément locales.**

Densification des espaces VS réutilisation des bâtis et des locaux existants

La construction est clairement en cause. Il faut avoir une réflexion sur « où construire ». On doit réfléchir à ce qu'est la ville aujourd'hui. **Arrêtons de vouloir à tout prix densifier la ville et donc supprimer toutes les dents creuses et les friches,** c'est une mauvaise solution. **Arrêtons aussi de penser tout en hauteur en se disant qu'on va libérer le sol.** Ce sont aussi des visions architecturales qui n'ont pas de sens économique et écologique.

On a, en revanche, **un travail à mener sur l'utilisation ou la non-utilisation des locaux actuellement.** Des milliers de mètres carrés dans toutes les grandes villes sont totalement inoccupés et on a une des clés au niveau logement. On a quand même besoin de **refaire la ville sur la ville, oui mais pas avec une vision d'architecte, de concepteur qui prend l'espace comme un terrain de jeu.**

Intégrer les écologues, les paysagistes et les géographes dans tous les projets

Progressivement, dans le cadre d'appels d'offres de construction à partir d'une certaine surface, il soit fait **appel à des paysagistes, des écologues et des géographes qui ont une approche du fonctionnement.** On ne peut plus faire comme dans les années 1970, c'est-à-dire tout nettoyer et faire notre petite parcelle avec la maison au milieu. Cette façon de faire l'urbanisme ne peut plus exister ; tout doit absolument être revu pour pouvoir **intégrer des écologues dans la plupart des projets.**

Arrêter le fonctionnement en silo des collectivités et aller vers plus de transversalité

Les collectivités souffrent d'un fonctionnement en silo. Chaque service fonctionne d'une certaine façon. J'ai vécu cela notamment sur des communes où j'ai travaillé sur des plans de trame verte et bleue ; et où la première chose a été de me dire : "on n'y connaît rien, il faudrait qu'on travaille avec des écologues". Mais je leurs réponds : "vous avez presque tous des écologues dans vos services espaces verts."

Cela coûte cher mais on peut répartir l'argent des collectivités autrement. On peut par exemple, pendant deux ans, mettre beaucoup plus d'argent sur l'urbanisme ou sur les espaces de voirie pour avoir suffisamment d'argent pour pouvoir financer un beau projet. Il s'agit d'avoir des promotions de budget.

J'ai vécu dans une petite ville de Bretagne où le maire a mis toute une année sur le sport et il a fait un super stade. Ça a coûté deux ans à la plupart des services mais il a pu faire le stade. Dans la même ligne, on pourrait imaginer des choses comme ça. Par exemple, à Barcelone, ils ont créé un super service où il y a en même temps l'urbanisme, la mobilité et l'écologie. Il y a **ainsi des réflexions à mener sur la conduite et les gouvernances.**

Structurer le périurbain et développer le concept de la ville archipel

Je travaille comme consultant avec des promoteurs. C'est parfois un peu difficile d'arriver avec des projets et de se retrouver face à des promoteurs qui ne veulent pas conserver des arbres parce qu'il leur faut tant de m² de parking.

Je travaille avec le club ville et aménagement, et je **vois une vraie prise de conscience sur la sobriété foncière et sur la façon de pouvoir intervenir sur le ZAN.** Il faut absolument **éviter une sur-densification urbaine.** Par exemple, concernant l'artificialisation autour des villages, il est important de savoir quelle structuration on fait pour ce périurbain qui est pour l'instant peu structuré.

Un des éléments que je promeus souvent, qui est connu à Rennes et Perpignan, **c'est le concept de la ville archipel.** Arrêtons d'avoir ces villes qui s'étendent sans frein alors qu'on peut avoir des réseaux de mobilité efficaces qui permettent de garder des ceintures vertes, de l'agriculture et des zones plus naturelles.



Aimeric Fabris

Désirabilité des espaces urbains, densification acceptable et report résidentiel

J'ai écouté avec attention les interventions précédentes qui ont fait l'apologie du vide et de la nature en ville. Comme j'ai pu l'être sur la première table-ronde, je vais être un peu poil à gratter parce que je pense qu'il faut lancer les débats, c'est dans la controverse qu'on va trouver des idées.

Il faut rendre les espaces urbains désirable. On a peut-être vécu à crédit d'espaces verts sur ces dernières années au profit du développement. C'est important que les logements que nous construisons bénéficient d'un cadre de vie agréable avec de la nature, une résilience climatique avec des îlots permettant de lutter contre la chaleur, etc.

Nous sommes arrivés, dans certains territoires, aux limites de la densification acceptable par le comportement humain lambda. Et j'accepte l'idée que ces territoires comme la métropole de Lyon qui a une tonicité remarquable ces dernières années, doivent remettre de l'espace vert et du vide où il en manque dorénavant.

Mais, si nous faisons du vide là où on est censé accueillir les habitants, **comment fait-on pour les accueillir ?** Il va y avoir une question de **report résidentiel encore une fois sur des territoires qui ne sont peut-être pas outillés pour assurer la bonne utilisation des sols.**

Une demande citoyenne et un marché qui ne vont pas là où le foncier est disponible

La vidéo (de CMJ) de tout à l'heure met en avant un changement de paradigme ou plus ou moins un changement de culture face aux défis qui sont devant nous. On devrait sortir du système économique actuel et faire du foncier un bien commun. Je le traduis comme ça.

Je vais introduire une idée qui n'a pas été évoquée jusqu'à maintenant mais qui me semble fondamentale et qui montre aussi les problématiques d'échelles. **Les gisements fonciers ne sont pas là où on en a besoin**, c'est une des difficultés que nous avons dans l'aire stéphano-lyonnaise. **Nous n'avons pas une crise de rareté du foncier de partout. Nous avons du foncier dans des polarités urbaines importantes.** Nous avons du creux, nous avons du vide non bâti qu'on peut se réapproprier. **Mais le problème**, c'est que **le marché ne s'y positionne pas parce que le comportement du citoyen conduit à refusé d'y vivre.** Donc on sent bien que **cette question de la sobriété foncière est peut-être une question de desserrement métropolitain plus qu'une question de reprise et de revitalisation des villes autour de Lyon.**

La question va être la suivante : si nous faisons du vert dans les secteurs tendus, si nous bornons la partie urbanisée (je rappelle le principe de Lavoisier : rien ne se perd tout se transforme) ; si nous faisons du vide pour rendre le cadre urbain favorable, où est-ce que ce vide-là va se transformer en plein ailleurs pour accueillir une nouvelle population ? A priori, **il n'y a pas de raison de penser qu'elle aille naturellement là où les gisements fonciers sont disponibles, là où nous avons des friches. Autrement, nous aurions connu des redressements beaucoup plus spectaculaires des polarités qui font l'objet des opérations de revitalisation aujourd'hui.**

Ce n'est pas le cas aujourd'hui, le marché ne se positionne pas. Nous avons ensuite les promoteurs qui interviendront. Je les vois défiler régulièrement pour m'expliquer que leur aire d'intervention est la métropole de Lyon et la première couronne autour. Et qu'au-delà, ils ne prennent pas de risques parce que tout simplement, *homo economicus*, il n'y aura pas d'habitants pour venir acheter le logement.



Les locaux sont aussi inoccupés car ils ne répondent plus aux attentes des ménages ou des entreprises. Remobiliser ces m² n'est donc pas si évident que cela - sinon d'ailleurs ce serait déjà fait :)

Je suis d'accord avec Aimeric. Il me semble que c'est aujourd'hui plus facile, d'un point de vue économique, technique, réglementaire, temporel, ... d'urbaniser par petites touches dans le périurbain que de rénover des quartiers ou des friches en cœur urbain.

Renforcer l'attractivité des territoires dévitalisés pour enrayer la périurbanisation

Cela renvoie à cette question d'échelle et c'est ce dernier point que je voudrais développer.

Récupérer ce foncier passera naturellement par le regain d'attractivité des centres urbains. Ce regain passera par l'intégration de plus de vert, de plus de nature et par une meilleure construction, plus résiliente, plus écologique.

J'adhère complètement à l'idée de faire du cadre urbain un cadre attractif parce que c'est comme ça que nous arrêterons l'étalement urbain. Mais nous n'y arrivons pas instantanément, les reports résidentiels se feront. **Il est urgent d'aider ces territoires qui disposent de gisements à l'échelle de l'Amelyse**, où nous avons de friches, où nous avons du creux fonctionnel prêt à se transformer le plus rapidement possible, de sorte qu'ils **puissent être une alternative au périurbain** pour accueillir cette population qui ne pourra pas se loger objectivement quantitativement dans les métropoles les plus dynamiques.



L'urbanisme temporaire peut être une solution à cette occupation de locaux vacants en centre-ville, pour occuper l'inoccupé

Réaliser des opérations immobilières avec des espaces verts suffisamment calibrés pour les résidents à un coût excessif ! Ne risque-t-on pas de limiter (encore plus) l'accès au logement en centre-ville pour certaines populations ?

L'attractivité des villes ne repose pas que sur le cadre de vie mais aussi sur d'autres problématiques comme le sentiment d'insécurité

Le dynamisme des métropoles est-il résilient à la transformation des économies qui va avoir lieu dans les 30 ou 40 prochaines années ? Je pense qu'il faut avoir ça en tête sinon on prend des "prévisions" pour des prophéties...

Dans ce foncier de friche, quel est le potentiel ?

Le recyclage des friches, une partie seulement de la solution pour lutter contre l'étalement urbain

En Auvergne-Rhône-Alpes, l'étalement urbain c'est quelque chose comme 800 ha par an. Il faut vous représenter qu'un établissement comme le nôtre (Epora) c'est 30 à 40 hectares recyclés par an. Et pourtant, nous sommes un acteur majeur du recyclage foncier en Auvergne-Rhône-Alpes. On intervient sur des friches industrielles lourdes, essentiellement dans la partie urbanisée pour recréer du logement ou du foncier d'accueil d'entreprise.

Malgré tout, le rythme est significatif mais peut-être pas aussi significatif qu'il devrait compte tenu des enjeux d'étalement.

Les friches, dans leur acception traditionnelle, ne sont pas forcément aussi nombreuses qu'on le croit. Et en tout état de cause, elles ne se situent pas là où elles pourraient être utiles pour accueillir tous les usages humains. **Il est faux de penser qu'elles soient l'alpha et l'oméga de la lutte contre l'étalement urbain et la sobriété foncière.**

Les ZAE et les zones pavillonnaires, des espaces potentiels de densification

Il va falloir réfléchir à comment reconstruire la ville sur la ville, parfois aller sur des secteurs fonctionnels, où il n'y a d'activité humaine, où on habite, où on travaille. Mais ce n'est pas suffisant pour intensifier l'usage humain dans les secteurs déjà urbanisés. C'est une évolution qu'on voit notamment poindre dans le domaine économique notamment lorsque nous parlons de reconquérir des zones d'activités qu'on a développé dans les années 1980 avec une logique de sobriété foncière absente et peut-être une tendance à s'étaler un peu. Nous constatons qu'il y **a des potentiels en fait d'aller chercher dans ces zones pour les recycler et les renouveler.**

On peut avoir cette approche dans les secteurs pavillonnaires périphériques de la métropole lyonnaise qui sont des territoires de report résidentiel important. Comment ces territoires se sont comportés ces dernières années en matière d'accueil de nouvelles populations ? Les prix ont beaucoup évolué dans ces secteurs et quel est le processus qui était là-bas ? **Ce sont des tissus pavillonnaires qui se transforment en tissu urbain plus constitué avec des hauteurs et des densités plus importantes.** Attention parce que cette transformation peut produire le fameux malthusianisme dont je parlais tout à l'heure, de l'entre-soi qui peut complètement bloquer la machine de production du logement.



L'enjeu majeur est de travailler à l'acceptabilité de ces densifications, par une vraie pédagogie auprès des élus, des professionnels de l'immobilier et des habitants. Il faut préparer en amont des projets, et non concerter au moment des projets. Les faubourgs ont cette diversité et sont acceptés.

Pour l'imperméabilisation, on compte juste le projet ou tout ce qu'il implique ? Autrement dit, y a-t-il une sorte de comptabilité d'utilisation des sols comparables au SCOPE 3 en compte carbone ? Le pavillon qui demande des routes et autres éléments occupe beaucoup d'espace... évités si on densifie le même pavillon.

Echanges

Sébastien Sperto

La question du pavillonnaire est une question sensible, on ne doit pas l'aborder de prime abord comme un réservoir d'espace qui serait à la disponibilité de tous pour résoudre de façon magique la sobriété foncière.

L'organisation de la ville doit être vue à la bonne échelle. L'enjeu est aujourd'hui de savoir à quelle échelle on doit essayer de trouver des réponses sur l'observation de cette maîtrise de l'artificialisation.

On voit depuis quelques années une amélioration de la dynamique de beaucoup de territoires et en particulierité des villes intermédiaires qui sont connectées au système de réseau de transport principal dont le réseau ferroviaire. **On peut avoir l'espoir d'une restructuration de l'armature urbaine à l'échelle de l'Amelyse** qui commence à prendre corps.

La question du pavillonnaire renvoie à la prise en compte de toutes les échelles et de toutes les typologies. **Il faut imaginer un abécédaire du territoire.** Il faut une bonne connaissance des ressources du territoire. Il faut connaître ce champ culturel qui fait qu'on habite à tel endroit, on vit dans telle rue. On regarde ce paysage parce qu'on y est attaché. Donc **cet abécédaire est essentiel pour mettre en œuvre le ZAN, c'est à cette condition qu'on pourra regarder et suivre la capacité d'évolution.** Il doit toucher tous les espaces, bourgs, villages, centraux, urbains etc. Chacun devra garder des marges de transformations. Avec cette idée que l'habitat individuel ne soit pas l'élément unique de transformation et qu'on trouve des solutions intermédiaires aux enjeux de patrimoine à la fois urbain et paysagé.

Il faut ajouter une chose : on voit des signes positifs. Mais, il y a la question du temps long avec notamment l'acceptabilité de ces imaginaires que l'on souhaite depuis des années sur les modes d'habiter. Il va falloir, sur ces questions de densification, aller chercher les accords des habitants.

Philippe Clergeau

Il y a des recherches qui sont lancées, il y a le programme du ministère de l'environnement que je dirige, on essaie de voir **quelles sont les formes urbaines qui sont les plus favorables à l'installation de la biodiversité**. On a montré scientifiquement que les zones pavillonnaires ont une certaine perméabilité grâce aux jardins. Et plus les jardins sont vieux, plus c'est efficace. D'un point de vue écologique, ce n'est pas inintéressant, mais on est sûr de l'étalement urbain qui pose d'autres questions (voitures, création de route, isolement etc.)

Comme pour les trames vertes et bleues et les grands projets régionaux, je suis persuadé qu'il y a des jeux d'échelle :

- **un travail à mener au niveau national sur la réglementation,**
- **un travail de planification pour les régions, les Scot, les pays et les métropoles.**
- **un travail à mener au niveau communal** : comment chaque maire va pouvoir décliner **des coefficients de biotopes etc. ?**

Troisième table-ronde

Habitats

**De la limitation des ressources
aux potentiels existants à revisiter**

4 Les habitats : de la limitation des ressources aux potentiels existants à revisiter



Jean-Luc Lachard, Fédération française du bâtiment (FFB)

ZAN, un concept flou

Cette conférence est intéressante et fort instructive, j'ai bien écouté tout ce qui a été dit. Je trouve que c'est difficile de vouloir se lancer sur des grandes théories et de prévoir l'avenir quand, déjà au départ, on n'est pas tous d'accord sur la définition de l'artificialisation des sols. Le ZAN, c'est une notion qui est très floue et on envisage de mettre en place des politiques sur quelque chose que, déjà à la base, on ne maîtrise pas bien.

Je voudrais aussi, avant de répondre à votre question, rebondir sur certains échanges qui ont eu lieu. Il ne **faut pas être trop anxigène**. Parler d'une consommation de 14 000 terrains de foot sur dix ans, c'est très bien mais c'est extrêmement anxigène. D'un autre côté, il y a un géographe, Éric charmes, que vous devez connaître je suppose, qui est chercheur à l'Université de Lyon, et qui émet un certain nombre d'hypothèses. Il dit que dans les hypothèses les plus défavorables, en supposant que tous les ménages français s'installent dans une maison, ce qui n'est pas possible parce qu'on a tous un parcours résidentiel et qu'on va peut-être en appartement, on ira peut-être dans une petite maison, une plus grande et un moment donné quand on sera plus vieux, on retournera sûrement dans un appartement en ville.

Des aspirations citoyennes qui évoluent et plus vertueuses

J'ai entendu parler tout à l'heure aussi de maison sur un terrain de 1000 m², mais je suis désolé, ça fait des décennies que ça n'existe plus. La taille a fortement baissé : quand on est proche des grandes agglomérations, on est plus sur des terrains de 300 m² que de 1000 m² et au maximum on va être sur des terrains d'environ 800 m². Les grandes tailles ne correspondent plus à l'attente de nos clients. Mais supposons que l'ensemble des Français s'installe dans une maison sur un terrain de 1000 m², nous aurions encore 85% du territoire qui ne seraient pas artificialisés.

On ne sait pas qui croire, je ne mets en doute la parole de personne mais d'un côté, on nous explique qu'on consomme beaucoup de terrains, d'un autre côté, on nous dit que même si tout le monde avait une maison, on aurait encore 85% du territoire qui ne seraient pas artificialisés. Ces grandes orientations qui influencent l'avenir de nos concitoyens ne sont pas encore bien définies.

Je suis surpris, depuis le début, **je n'ai pas entendu quelqu'un parler du souhait de nos concitoyens**. Mais est-ce qu'ils n'ont pas la capacité de savoir ce qui est bien pour eux ? Les promoteurs, les aménageurs et les constructeurs sont vertueux car les maisons ou les bâtiments consomment de moins en moins d'énergie, les surfaces sont de plus en plus petites. On n'est pas complètement idiot ; **on s'adapte à l'attente de nos concitoyens, pour des raisons aussi économiques**.

Les citoyens ont ce besoin vital de se loger. On sait qu'en France de toute façon il y a un vrai problème de logement, on en manque cruellement. Les citoyens n'ont plus du tout envie d'avoir un terrain de 1000 à 1500 m² comme dans les années 1960 ou 1970. C'est fini pour eux. Ils veulent profiter de la vie, ils ont besoin principalement d'un logement qui soit correct, appartement ou maison ; et ils ne veulent pas bétonner, goudronner. Ils recherchent la nature et la verdure.

On est contre le fait de dire qu'on consomme du terrain. Pour illustrer, je vais prendre une pomme, je vais la manger, je vais la consommer. Elle disparaît. Quand on construit un immeuble sur un terrain ou une maison sur un terrain, on va utiliser le terrain. Pour preuve, dans la réglementation environnementale qui va être applicable au 1^{er} janvier 2022, on doit être capable d'analyser le cycle de vie du logement sur cinquante ans. Après peut-être que la maison ou l'appartement va être

rasé(e) et on va reconstruire pourquoi pas la ville sur la ville. Et en fait le terrain ne disparaît pas, **on ne consomme pas du terrain, on l'utilise**. Encore une fois, ce sont des termes qui servent à faire peur à tout le monde. *On doit trouver des éléments de langage pour bien parler des réalités de l'ancrage dans le réel ?*

Ce débat est intéressant mais il ne faut pas qu'il devienne anxiogène. J'ai entendu tout à l'heure que les vilains petits canards c'étaient les promoteurs et les constructeurs parce qu'on allait détruire la planète, mais c'est complètement faux. Pour les maisons ou les collectifs, les immeubles, la consommation a été divisée par 4 par rapport aux années 1960-1970, on est complètement vertueux dans ce que l'on fabrique parce que c'est une attente de nos clients.

L'éloignement des centres urbains, un choix contraint et forcé des citoyens

J'ai entendu quelqu'un dire que nos concitoyens s'éloignent de la ville, mais ils sont contraints et forcés. **Dans l'agglomération lyonnaise, les promoteurs signalent qu'il est extrêmement difficile de sortir un permis de construire**. Il n'y a plus de stock d'appartements à la vente. L'activité économique se situe dans les grandes agglomérations. Comme ils n'ont pas la capacité de se loger, les ménages vont s'éloigner. Et après on va expliquer que ce n'est pas bien de s'éloigner parce que les gens vont devoir prendre la voiture pour revenir en ville.

Ils n'ont pas obligatoirement envie de s'éloigner, simplement ils sont contraints et forcés. Quand j'entends parler de réhabilitation, de dents creuses, de rénovation de bâtiments, d'utilisation de friches, c'est très bien, sauf que **quand vous réhabilitez un appartement, ça vous fait un appartement qui sera mille fois mieux que ce qui était avant mais qui ne correspond pas aux attentes des habitants**.

Autre élément important, c'est le prix : quand vous faites de la réhabilitation, de la rénovation, quand vous utilisez des friches industrielles pour construire quelque chose, qui peut se le payer ? Pas les primo-accédants qui ont besoin de logements. Dans les collectifs, on est plutôt sur des type F2/F3 et si vous avez des familles nombreuses, il ne reste plus que la maison pour les loger. **La maison est vraiment réservée aux masses populaires parce que c'est là où on a le prix le plus faible au mètre carré**. En Auvergne, les primo-accédants n'ont pas la capacité d'aller se loger à Clermont-Ferrand dans un collectif parce que ça devient hors de prix.

Est-ce que ça vous intéresse de travailler ensemble sur ces sujets ?

Mais bien sûr que ça nous intéresse parce que ça va dans le sens de l'histoire, on n'est pas là pour bétonner la France entière, **on est là pour créer un espace de vie qui soit agréable pour tout un chacun**. On n'est pas là pour mettre en compétition les grandes métropoles et les zones rurales. Nous, ce que l'on souhaite, c'est que ça soit justement adapté à la diversité française. C'est-à-dire qu'on ne peut pas avoir la même gestion dans la métropole lyonnaise qu'au fin fond du Cantal. **Mettre en place des règles qui vont être identiques pour tout le monde est mauvais parce qu'on va créer des fractures territoriales qui vont être massives**.



Yann Le Corfec

Un projet de loi, un objectif à 2050, mais pas de définition du ZAN

Par le dialogue entre toutes les parties, que ce soit l'Etat, les associations de collectivité territoriale ou l'ensemble des opérateurs dans toute leur diversité, les opérateurs publics, les opérateurs privés ; on a essayé pendant un an et demi de trouver des points de consensus.

C'est ma casquette de juriste que je reprends pour dire que **nous ne sommes pas arrivés à définir ce qu'est la zéro artificialisation nette**. C'est extrêmement dommageable dans la mesure où nous sommes en train de légiférer dans le cadre du projet de loi climat et résilience sur la lutte contre l'artificialisation des sols sans l'avoir définie. C'est extrêmement problématique puisque l'on a vu un glissement terminologique pour définir le net et le brut. Il y a certes une définition dans

le texte qui est voté en séance publique à l'Assemblée nationale (le texte sera voté définitivement le 4 mai 2021). On parle de ZAN, de sobriété foncière, d'artificialisation nette et brute pour finalement atterrir sur le concept de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui ne recouvre pas du tout les mêmes choses. On essaie de travailler sur des concepts synonymes et qui ne le sont tout simplement pas. Or, on a un objectif en 2050 qui est de tendre vers la zéro artificialisation. Cela pose plusieurs problèmes. Quelle échelle pour cet objectif ? Il est apprécié à l'échelle nationale mais il va falloir une régionalisation par les Srrad et à l'intérieur même des Srrad, une territorialisation.

Une stigmatisation de certaines formes urbaines, de certains territoires et de certaines populations

Il s'est passé énormément de choses depuis vingt ans : le Grenelle de l'environnement, la loi Elan... Il y a eu tout un système d'appréhension juridique de la sobriété foncière, les limitations à l'ouverture de l'urbanisation par exemple ; beaucoup a été fait. Il aurait fallu continuer dans cet objectif en essayant de changer de paradigme pour arriver à ce que les opérateurs et les collectivités travaillent de concert pour proposer à leurs habitants et aux futurs habitants un cadre de vie qui soit agréable, **une densification qui soit acceptable tout en évitant de stigmatiser certaines formes urbaines ou de territoire**. Comme l'a rappelé Monsieur Lachard, on est en train de stigmatiser des populations ou des ménages qui voudraient s'installer en hyper-centre de la ville de Lyon mais qui ne peuvent pas et qui sont obligés d'aller à 50 ou 60 km pour des questions strictement économiques.

Tout ce qui a été dit depuis tout à l'heure, qu'il faut protéger la nature et qu'il faut remettre de la nature en ville, nous partageons totalement ce propos.

Réhabiliter les friches, oui, mais qui et à quel prix ?

On oublie aujourd'hui et dans tout ce débat, **que c'est l'utilisateur final qui paie, ce n'est pas la collectivité**.

Trois millions sont mis sur la table pour le fonds friche mais il y a un milliard qui a été demandé pour des projets de réhabilitation. Le public ne peut pas trop subventionner les projets privés parce qu'il y a une problématique liée à l'UE qui est celle de l'aide d'état indirecte. Le **financement de ce déficit foncier**, c'est-à-dire le coût de la dépollution, de la démolition, de la renaturation et de la reconstruction, **ne nous permet pas aujourd'hui, sauf à grand renfort de finances publiques, d'avoir des opérations rentables**. Or, le pays a un problème de déficit budgétaire. On ne va pas arriver à loger nos concitoyens dans des conditions économiques favorables.

Tout l'enjeu aujourd'hui est de créer les conditions juridiques et économiques pour permettre l'application de ce principe de sobriété foncière tout en créant des logements. On a un besoin de logement, on est sur un taux d'emprunt sur le logement neuf qui est historiquement le plus faible depuis vingt-cinq ans.

Des dynamiques de marché immobilier qui conditionnent les rénovations et réhabilitations

On dit que l'effort va être mis sur la rénovation à travers la réhabilitation de 700 000 logements. L'obligation de rénovation, va être très bien dans une région comme Auvergne Rhône-Alpes, et dans un certain nombre de secteurs de métropoles ou de villes moyennes qui sont attractifs, mais ça ne marchera pas sur les marchés détendus.

Il faudra beaucoup d'acteurs et du lien entre eux pour sortir des projets intéressants et des projets qui soient végétalisés comme le disait Philippe Clergeau. **Le problème aujourd'hui, c'est qu'on ne va pas obliger un propriétaire à rénover son logement même si le coût de la rénovation au mètre carré est supérieur au prix de marché**.

Une vacance structurelle difficile à enrayer dans les secteurs détendus

On parle aussi de la vacance, mais la problématique de la vacance est la suivante : **il y a une vacance conjoncturelle sur laquelle on peut agir mais aussi une vacance structurelle qui est difficilement mobilisable**. On n'y arrivera pas. Je parle à l'échelle nationale, il y a un certain nombre de villes en France où vous pouvez essayer de rénover tout ce que vous voulez, il n'y aura pas de marché. Les gens ne voudront pas revenir.

Est-ce qu'à la FFB, vous avez des projets et des réflexions sur la notion de réversibilité des bâtiments et des sols qui sont artificialisés ?

On travaille aujourd'hui sur la densification des secteurs périurbains et pavillonnaires. Des formes urbaines qui soient beaucoup plus compactes mais **la problématique de la compacité appelle aussi un problème d'opérations qui sont peu denses**. Pourquoi ? Vous allez construire notamment de l'habitat individuel pour loger des familles sur des terrains de 150-

200 m². On sait faire aujourd'hui. Ce n'est pas comme il y a dix ou quinze ans, on évolue. Mais aujourd'hui, vous êtes obligé de proposer aux habitants de ce quartier des parcs urbains végétalisés qui sont par ailleurs considérés comme de l'artificialisation.

On est au cœur de suggestions qui sont totalement contradictoires. Je rassure M. Clergeau, les aménageurs s'appuient beaucoup sur les paysagistes et les écologues pour essayer de travailler dans le cadre d'une équipe de maîtrise d'ouvrage, pour proposer des aménagements sobres en foncier, en énergie, qui peuvent être porteurs en biodiversité. Cela, notamment en utilisant des essences locales. On utilise des cahiers des charges. **De la maîtrise d'ouvrage à la maîtrise d'usage : comment les habitants vont au fur à mesure être créateurs et acteurs du développement de leur quartier.** C'est qu'on est aussi face à des collectivités qui nous disent, je ne veux pas d'espace végétalisé parce que ça me coûte cher à entretenir.



Guillaume Lebeau, NOVIM

Novim est un acteur du développement de la Loire depuis soixante ans. Donc, historiquement on peut dire que notre métier c'est l'extension urbaine. Si on regarde de prime abord, on pourrait vraiment considérer qu'on est du mauvais côté de l'artificialisation. Mais, **les opérateurs et les aménageurs sont depuis déjà plusieurs années des praticiens de la sobriété foncière.** On est en appui avec les promoteurs et aménageurs des collectivités et il y a des choses encourageantes qui se font.

Novim intervient essentiellement sur la plaine du Forez et sur le Roannais. Ce sont des territoires essentiellement ruraux, avec quelques centralités, des marchés détendus, notamment pour le secteur de l'habitat.

Un tiraillement entre injonctions écologiques, sobriété foncière ; demande des élus et besoins des habitants et des entreprises

On est souvent **tirillé entre des contraintes environnementales fortes et intéressantes d'un côté et des injonctions des élus et des collectivités de l'autre.** Ces derniers souhaitent une sorte de rattrapage de leur commune. Certaines collectivités cherchent à répondre aux demandes de création de pavillon des habitants. On a des entreprises qui souhaitent se développer sur des ZAE et ces zones sont fortement dépendantes en terrain.

Le paradoxe sur lequel on s'interroge tous : **comment fait-on pour cesser de s'étendre alors qu'on doit répondre à des besoins de la population en termes de logement, d'équipement et de foncier ?**

Ces objectifs apparaissent en contradiction avec les objectifs du ZAN. Plutôt que de parler du ZAN, j'aurais plutôt envie de revenir à la question de la sobriété foncière que l'on pratique actuellement. Avec la sobriété foncière, je parle aussi en plus de ces différents composants : l'utilisation du sol, l'imperméabilisation des sols et la gestion de l'eau et celle de la biodiversité.

La résorption des friches, une chaîne d'acteurs partenariale

On effectue un travail de traitement des friches. On intervient parfois directement dans le traitement des friches mais la plupart du temps en second, derrière Epora.

Ce que M. Le Corfec évoquait, avoir une **multiplicité d'acteurs qui rentrent dans une logique de partenariat**, c'est vraiment quelque chose sur laquelle **on essaie de plus en plus de travailler dans la chaîne de valeur de l'aménagement.** Il s'agit de partir de la commande de la collectivité, et de travailler avec les différents acteurs qui peuvent permettre effectivement de limiter le coût économique de l'opération. Les établissements fonciers en font partie et font un travail vraiment intéressant et nous les aménageurs on intervient dans un deuxième temps.

On intervient sur tout ce qui est renouvellement urbain, nous sommes notamment intervenus sur les quartiers anciens de Saint-Etienne. Il y a aussi les projets action cœur de ville, petites villes de demain. Dans ces démarches, c'est intéressant parce qu'on travaille sur la centralité, sur la réutilisation de logements vacants dans des petites centralités rurales. A travers ces projets fortement subventionnés par l'État, il s'agit de faire venir les gens en centre-ville, leur donner envie d'y aller. Il y a toute la question de la ville habitable, des îlots de chaleurs, de la création des services etc.

Vous sentez-vous arriver à la limite pour créer ce dialogue et avez-vous besoin de l'amarrer autrement ?

On associe des paysagistes et des écologues dans nos équipes de conception. Ce sont des sujets sur lesquels on se porte mais finalement la **difficulté actuelle pour nous, c'est la définition de l'enjeu.**

À la fois en termes de périmètre, on a parlé du grand territoire. On n'est pas d'accord sur la définition ; il n'y a pas de définition stricte de l'artificialisation et cela pose des problèmes pour les projets urbains et immobiliers. Un parking ne peut pas être traité de la même façon qu'un espace vert, c'est une question à traiter.

À quel horizon doit-on intervenir et comment mesurer l'artificialisation ? On intervient souvent en aval. Les collectivités et les différentes chaînes ont toutes des ambitions, par exemple le Sradet, PLUi. Et nous, au niveau du projet, est-ce qu'on a des obligations et comment on les gère ? **On intervient en tant qu'aménageur sur un périmètre mais la question de la compensation se fait hors périmètre.** On fait ça sur quel foncier ? Par exemple, **lorsqu'on doit faire une compensation, on doit souvent la faire hors du territoire sur un foncier qui finalement n'est pas maîtrisé ou appartient à d'autres (agriculteurs, collectivités, etc.).**

Concernant la densification, il y a une question d'acceptabilité sociale. C'est vrai que la crise de la COVID donne envie aux gens de retourner vers la nature et d'être moins en ville. **La question de la qualité de vie en ville se pose.**

Vous êtes des écologistes convaincus mais faut-il rentrer dans un espace de dialogue beaucoup plus constructif ?

Vers une association des aménageurs plus en amont de la chaîne de l'aménagement

Oui effectivement, on a déjà des discussions avec la Dreal. Mais on intervient très en retard dans le champ de l'aménagement. Souvent, **on est très peu associé sur la question des Scot et des PLU.** On intervient sur la très grande majorité des zones d'activités économiques par exemple, celles du Nord du département et du centre. Et on n'est pas questionné sur les équilibres entre le fonctionnement et la maîtrise du foncier à vocation économique sur l'échelle du territoire. Par notre statut parapublic, on est souvent la courroie de transmission des demandes des collectivités. On a **envie d'avancer sur ces questions mais on ne peut pas faire le deuil des équilibres économiques.**

On sera acteur durable des territoires seulement s'il y a une vraie demande des collectivités et des habitants. Ce sont elles (collectivités) qui peuvent commander ces pratiques. Finalement, ce sont les habitants et les entreprises qui valident nos projets. Donc si on ne vend pas de charge foncière parce que les habitants et les entreprises considèrent que notre projet ne répond pas aux attentes... ça pose un problème même si on a pensé être complètement vertueux dans notre pratique initiale.



Certes, les professionnels de l'aménagement et de l'aménagement ne se lèvent pas le matin en se disant comment on va pouvoir faire du mal à la planète, mais plutôt comment concilier les attentes publiques fortes et légitimes et les besoins et capacités économiques des habitants et entreprises. Je vois tous les jours combien coûtent en argent public les projets vertueux de recyclage urbain pour pouvoir maintenir des prix de sortie accessibles aux ménages.

*Il y a quand même un paradoxe à résoudre autour du gros écart entre besoin et demande. La demande est le moteur principal de l'artificialisation d'un côté et de la densification/dévitalisation de l'autre. **Le marché n'est pas un allié du ZAN.***

Vous parlez souvent de coûts et on comprend, c'est un modèle économique et vous êtes des as des ces questions. Mais il y a aussi des coûts induits. Avec le manque d'ambition écologique, on va avoir de la précarité des ménages, cette part de biodiversité, on va s'éloigner de la production agricole, on va perdre ses fonctions écologiques du sol. Donc est-ce qu'il ne faut pas abandonner le vocabulaire économique pour le transformer en une opportunité de réassurance et de confiance pour la population ?



Yann Le Corfec, FFB

Je ne suis pas certain qu'il faille omettre la problématique économique. C'est une problématique parmi d'autres. Néanmoins, il faut prendre en considération toutes les problématiques. Celle des mouvements pendulaires par exemple. La problématique des gilets jaunes, c'est aussi une problématique qui a une illustration dans le cadre du ZAN. On a poussé des gens à réaliser des mouvements pendulaires importants entre le domicile et le lieu de travail. Cela a été couplé avec le problème économique lié à la taxe carbone. Ne refaisons pas les mêmes erreurs ! **Essayons d'avoir une démarche qui est une démarche collégiale sur ces problématiques.** Il y a aussi une problématique juridique qui va intervenir.

Définir juridiquement le ZAN pour éviter les blocages de développement liés aux contentieux

On essaie de définir l'artificialisation, on n'y arrive pas pour l'instant. Il y a la publication d'un décret sur la définition, dont la ministre nous a dit qu'il ne sortirait pas avant deux ou trois ans. Donc, **on dit aux collectivités d'appliquer et anticiper un concept qu'on n'arrive pas bien à définir.**

On va avoir des Srdet, des SCOT qui vont intégrer la problématique et cibler une division par deux du rythme d'artificialisation sur les dix années précédentes. Seul problème, c'est que **si on n'arrive pas avoir une définition juridique, on risque d'avoir un blocage du développement des collectivités territoriales par le prisme du contentieux.**

Des associations risquent d'attaquer des PLU ou d'attaquer des Scot parce qu'il n'y a pas eu une prise en compte suffisante de la problématique de l'artificialisation, exemple du PLU du Grand Toulouse. Résultats des courses : ça bloque tout donc il faut éviter.

Il faut donner aussi aux collectivités les moyens de leurs ambitions. C'est-à-dire **qu'il faut qu'il y ait une ingénierie locale qui se mette en place rapidement.** Les agences d'urbanisme jouent un rôle essentiel de conseils aux collectivités dans le cadre de la planification et de la programmation.

Associer les aménageurs à la définition des stratégies territoriales

Il ne faut pas omettre les opérateurs, qu'ils soient publics ou privés. **On devrait être consulté dans le cadre des Scot ou des PLU,** on connaît les problématiques et les dynamiques de marché, on sait ce qu'il faut faire au niveau économique et aussi au niveau opérationnel.

Les aménageurs ont changé totalement leur manière de fabriquer la ville depuis vingt ans. On a une prise en compte du développement durable et de la biodiversité. On sait gérer. Tout opérateur normalement constitué dans sa démarche de conception intègre la démarche ERC.

La problématique de la compensation devient financière parce qu'on doit gérer cette obligation de résultat sur vingt ou trente ans avec la compensation. Avec une possibilité pour le préfet d'ailleurs de revenir nous voir vingt-cinq ans après en disant qu'on n'a pas respecté notre obligation de résultat.

Oui pour du partenariat, pour de la consultation de l'ensemble des acteurs mais aussi pour des démarches itératives afin de voir si ce jeu d'acteurs fonctionne sur toutes les problématiques et sur toutes les questions. **On s'en sortira avec une vision pragmatique et non dogmatique et en évitant de stigmatiser soit des territoires soit des formes urbaines.**



Christelle Morel Journal

Le territoire recouvre beaucoup d'enjeux qui sont celui du ZAN, qui sont celui du renouvellement urbain, du recyclage etc. mais tout ça ne doit pas être séparé, ça doit être pensé ensemble. Parce que si on veut effectivement pouvoir enclencher cette dynamique vers la sobriété foncière, il faut penser en même temps les modalités du renouvellement urbain et du recyclage.

Prendre en compte le système terre, et sortir de l'opposition binaire nature/humain

Il me semble que là, il y a des enjeux tout à fait cruciaux. Je peux prendre un exemple : si on démolit pour reconstruire dans la ville existante, on renouvelle la ville. En faisant ça, on produit des espaces qui sont juste denses par vertu intrinsèque et on ne se soucie pas de bonnes conditions de vie. Ça va poser problème.

Il faut penser ce nouvel aménagement avec la nature en reprenant les travaux de Bruno Latour. On devrait **sortir du partage** qui a été fait aux 15^e et 16^e siècles, **avec d'un côté, nous les humains, et de l'autre, la nature**, que l'on peut du coup exploiter. En reprenant encore Bruno Latour, **il faut essayer de combiner à différentes échelles les habitats des différentes espèces terrestres dont nous sommes, sans les répartir de manière fonctionnelle**. On sait tous que le zoning fait complètement partie de l'histoire et constitue peut-être un des principes fondamentaux structurants de l'aménagement. Mais c'est vraiment une forme de révolution de cette pensée-là qui consiste à attribuer une place à chacun, de manière hiérarchisée de préférence. Comme ça, on met des choses dans l'ordre où on le souhaite à un moment donné. Il s'agit maintenant de **penser vraiment de manière systémique et avec des paradigmes de justice sociale et de prise en compte du système terre**.

Ça paraît flou mais ça peut s'incarner. Par exemple, démolir, c'est un acte qui aujourd'hui, depuis le début des années 2000, techniquement, socialement et économiquement est calé. Mais, **cet acte de démolir, on peut le penser davantage comme un acte de déconstruire la ville au sens positif**, en formant les architectes et les autres professions à cette nouvelle manière de concevoir la transformation de la ville. Quand on démolit, on en profite pour donner de la qualité de vie, pour améliorer la condition urbaine des gens qui sont là, on réfléchit aux espaces que ça dessine, les vides et les pleins. Même si je n'aime pas trop parler de vide, car **les vides sont souvent habités**, même si nous avons décidé de ne pas voir ceux qui y habitent.

Il y a aussi un vrai enjeu là-dedans dans le recyclage des espaces habitants qui, pour moi, est indissociable du fait de penser l'arrêt de l'artificialisation des sols.

Le ZAN, un sujet collectif qui appelle de nouvelles modalités de dialogue entre acteurs et entre territoires

Un des enjeux tout à fait cruciaux est **d'inventer de nouvelles manières de travailler, de nouvelles scènes de dialogue entre acteurs publics et acteurs privés, entre tous ces acteurs qui fabriquent les territorialités**. J'insiste là-dessus, on n'est pas, on n'est plus dans des logiques de territoires juxtaposés. Tout ça fonctionne en réseau.

Il y a des contradictions dans la manière dont on produit la métropole aujourd'hui. **On appelle à la limitation de l'étalement urbain d'un côté tout en incitant à être propriétaire de l'autre**.

Il faut aussi trouver des scènes, en parler, pour que les élus ne restent pas seuls avec ça. Les élus ont beaucoup de pression, selon le positionnement des communes, pour ouvrir des terrains à l'urbanisation, encore plus quand la commune a perdu des habitants et qu'il faut sauvegarder un certain nombre de services pour les habitants qui sont restés ou ceux qui y sont déjà.

C'est un sujet collectif. Les élus doivent accepter de dialoguer et travailler avec des techniciens, des universitaires, des parties prenantes associatives, qui ont des points de vue certes orientés mais qui apportent une part de la réalité. Ces échanges doivent enrichir la réalité telle qu'on la vit parce que chacun d'entre nous en vit une part. **En partageant ces différentes expériences et ces différentes conceptions avec les enjeux qu'on a rappelés, je crois que ce webinaire peut contribuer énormément à cette échelle, qui est la bonne**.

Hybridation subtile et pertinente entre planification et projet

La planification reste indispensable et il faut l'accompagner avec sérieux et soutien. Il faut se soucier de qui gouverne. Quand on voit que la charte métropolitaine fait encore beaucoup de place aux communes, on n'est pas tout à fait juste. Ne pas faire de la métropole juste ce fantasme de compétitivité territoriale mais aussi **un outil pour améliorer la condition des gens qui vivent dans ces espaces composites qui constituent la métropole.**

Echanges

Fabris Gravier, Dreal

Personne ne nie les défis qui sont face à nous, tout le monde reconnaît qu'on est dans une phase transitoire où on cherche encore des définitions, notamment juridiques. Le projet de loi climat et résilience ne comporte pas la notion du ZAN, il ne le codifie pas. On est déjà dans cette notion d'artificialisation qui pose souci. La loi vise une première tendance de division par deux des espaces artificialisés. C'est clair que **chaque acteur ne peut agir indépendamment**. Tout le monde l'a dit. **La place du citoyen est centrale**. Est-ce qu'il fait des choix raisonnés ou forcés ? On voit bien que la convention citoyenne sur le climat a bien posé la question de l'artificialisation. **C'est un problème de société et pas uniquement des acteurs de l'aménagement et des législateurs.**

Le volet recherche est central. On doit **trouver un autre mode d'habitat désirable**. Mais il dépend de nouvelles technologies, de nouvelles filières. Le tout béton va poser des difficultés dans les prochaines années, dans la ressource, en entrée et en sortie, en déconstruction. Il y a des nouvelles ressources, le bois, la terre, les filières de l'économie circulaire.

Il y a beaucoup de travail devant nous, **je retiens l'envie de travailler collectivement**. L'état s'est trop tourné vers les élus locaux mais pas assez vers les acteurs de l'aménagement, de la société, etc. Il **faut agir collectivement pour ne pas agir de manière cloisonnée comme on a pu le faire pour l'aménagement du territoire**. Rien n'est gagné mais l'énergie est là.

Jean-Luc Lachard, FFB

On est toujours ravi de pouvoir échanger. On échange au quotidien avec les élus locaux dans les petites communes parce qu'on est là pour trouver des solutions pour les communes et les habitants, pour créer du logement. Notre survie dépend de notre capacité d'adaptation par rapport aux règles et aux attentes des clients. Par exemple, personne n'avait anticipé cette période de confinement. Il y a une étude qui est sortie en mars 2021, 23% des Français estiment que le confinement a changé l'image qu'ils avaient de leur logement, 24% souhaitent déménager. La majorité des logements sont inadaptés au télétravail. Aujourd'hui, on doit être réactif. C'est peut-être plus agréable de travailler dans une maison que dans un appartement de 50 m² avec deux enfants. Mais peut-être qu'on ne verra plus de pandémie comme ça, où souvent, on ne sait pas. On doit s'adapter mais ensemble, avec les participants qui sont présents au webinaire.

Roelof Verhage, IUL

Tant que dans la définition du ZAN, on continue de parler de consommer de l'espace, de dire qu'il y a de l'espace urbain qui consomme d'autres types d'espaces, on est sur la mauvaise piste. Ça rejoint l'idée de changement de paradigme sur lequel insiste CMJ. **On est dans un modèle où on définit la valeur du terrain de manière économique**. La valeur économique des terrains agricoles est moindre et on peut donc les consommer, les transformer. Il faut qu'on arrive à **valoriser, pas seulement de manière économique, les différentes fonctions du terrain**. On ne consomme pas de terrain, on change sa fonction.

Yann Le Corfec, FFB

Les opérateurs ne sont pas contre la sobriété foncière et contre la protection de la biodiversité. Ça fait dix ans qu'on travaille sur ces questions.

Je vais répondre à M. Gravier. La réponse est aussi l'aménagement opérationnel. Tant qu'on ne remettra pas l'aménagement, les ZAC, les aménagements hors procédure au centre des pratiques de production de la ville et de renouvellement de la ville sur la ville, on n'aura pas répondu aux questions. **On arrivera à la sobriété foncière par l'aménagement, par des opérations organisées.** Ça ne marchera pas par des opportunités foncières au coup par coup.

Conclusion

Ludovic MEYER

Directeur adjoint de l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

Jérémie Tourtier

Coordinateur de l'inter-Scot

5 Conclusion

Comment recevez-vous ces messages et comment l'inter-Scot se positionne face à ces questionnements ?



Jérémie Tourtier

Il serait intéressant d'entendre nos élus représentant des Scot lors d'un prochain webinaire.

Ces questions d'étalement urbain sont prises en main par les Scot depuis la loi SRU. A l'échelle de l'Amelyse, il y a un chapitre commun qui est un grand projet d'aménagement et de développement durable avec la trame verte et bleue, l'inversion du regard, la multipolarité. Ça rejoint ce que disait M. Clergeau sur la notion de ville archipel ce qui se traduit chez nous par la multipolarité, avec des villes bien reliées par un réseau de transport efficace. Il va falloir aller plus loin et mieux.

Ce que je retiens ce matin, c'est qu'il y a un **risque du report résidentiel sur les territoires qui ne sont pas outillés**. Ça pose la question des équilibres territoriaux, des équilibres résidentiels, des emplois et des services. Si on veut dégonfler les métropoles, il va falloir que l'emploi suive parce que le marché est là où il y a l'emploi.

Le retour à la terre : est-ce un retour par les métiers ? Est-ce que l'agriculture va prendre plus de place en tant que métier ? Ce sont des prévisions que fait le Shift Project.

On mène des travaux sur le ZAN avec les agences à l'échelle de l'Amelyse. On souhaite les mener avec tous. On souhaite associer tous les acteurs de la filière du bâtiment et les promoteurs. On doit faire un travail qualitatif plus que quantitatif. On veut trouver des leviers par typologie de territoire.

Je rappelle que les élus, les présidents des Scot, ont déjà écrit un courrier commun sur ces questions-là ; courrier qui a été envoyé aux parlementaires dans le cadre de la loi climat et résilience pour donner leurs sentiments sur cette loi. Les quatre principaux messages sont les suivants :

- Pas de remise en cause de l'objectif
- **Interpellation sur les délais de mise en compatibilité des documents**. Ils sont passés de 2024 à 2026 pour les Scot. Ils devront être approuvés avant 2026, ce qui est un peu mieux pour que ça soit un projet concerté avec les acteurs et les populations.
- **Il faut plus de moyens** : la loi de finance a réduit les moyens des collectivités pour modifier les Scot et PLU. Il va falloir donner plus de moyens pour le faire.
- **Il faut prendre en compte les efforts qu'ont déjà réalisés certains territoires**. Exemple du Scot de la Dombes qui a déjà prévu de faire - 50% de consommation d'espace à horizon de vingt ans. Il faut prendre en compte les dynamiques de chaque territoire.

- **Problème de définition.** Il y a un décret qui va arriver dans les deux ou trois ans, ce qui est un peu dommage. Il y a un vrai enjeu d'avoir une définition claire et un outil pour mesurer l'artificialisation. On en a un sur la consommation d'espace, mais pas sur l'artificialisation.



Ludovic Meyer

Je remercie, au nom des présidents et des directeurs, les collaborateurs qui ont travaillé sur le séminaire et les intervenants. Les intervenants ont réussi à faire de la controverse calmement. L'objectif est rempli.

En synthèse, je vais faire une analogie médicale, je vais l'emprunter à l'avocat conseil de l'Agence d'urbanisme de Saint-Etienne. Il y a un gros débat sur la maladie. **Est-ce que la maladie, c'est la consommation d'espace ou l'artificialisation des sols ?** Je rejoins les propos sur la faiblesse juridique de cette loi qui est en discussion à l'Assemblée nationale. La maladie est auto-immune. On connaît les symptômes. J'en retiens trois :

- **perte de biodiversité**
- **perte de capacité de production agricole et d'autonomie alimentaire.** C'est une vraie question. Le territoire français est un territoire agricole avec une agriculture de qualité.
- **impact climatique et énergétique.** Question sur les modes de productions, sur les modes de faire et sur l'organisation de l'espace, notamment à travers les mobilités. Ces dernières sont affolantes dans notre région, entre les deux bassins de vie de Lyon et de Saint-Etienne.

Quand on fait cette analogie médicale, on est à la recherche d'un traitement. On doit peser des bénéfices/risques. Les propos de la FFB sont interpellants à ce niveau-là. Il y a un risque. Ils ont parlé de leurs gains financiers propres mais aussi des produits de sortie. A qui s'adresse-t-on ? Où va-t-on loger la classe moyenne quand les logements sortiront entre 3 et 5000€ du m² ? On doit se poser ces questions à l'intérieur d'une analyse bénéfice/risque. A travers cette analogie médicale, il nous faut un thermomètre.

Les Agences n'ont pas encore les deux pieds dans la glaise. Ça fait vingt ans que les réseaux des Agences d'urbanisme en Auvergne-Rhône-Alpes partagent et collaborent sur ces questions-là. On est très orienté sur la consommation d'espace. Elles collaborent sur un outil, elles créent du lien entre elles. Il n'y a pas d'outil magique qui permette de répondre à l'ensemble des questionnements que nous avons abordés.

J'emprunte un propos de Sylvain Grisot. **Il y a une différence entre « où on fait la ville » et « comment nous la faisons ».** Si nous devons avoir un outil de mesure qui réponde à ces deux questions, le chantier est devant nous. La Fnau et les Agences de Lyon et de Saint-Etienne auxquelles j'ajoute Grenoble et Clermont-Ferrand sont en train de réfléchir à la question, avec également des partenaires comme l'État.

Ne croyons pas à la création d'une occupation générale des sols qui viendrait tout résoudre à l'échelon national. Si cette occupation générale des sols se transforme en Corine land cover de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols... rappelons-nous ce que Corine Land Cover ne nous permettait pas de faire dans les années 1990 quand il s'agissait de parler de trame verte et bleue. A chaque outil, il y a besoin de l'adapter à l'accompagnement. Les Agences ne doivent pas retenir que la question de la mesure. Nous sommes des outils d'ingénierie partenariaux.

Il y a deux choses qui m'interpellent :

- **Le champ de la fiscalité** : ce n'est pas là où les agences d'urbanisme sont les meilleures mais cette question a été abordée dans le séminaire. Le volet fiscal est absent du projet de loi. Il est réintroduit pas un amendement

d'un député qui ouvre, dans les six mois, une possibilité de réforme de la fiscalité de l'urbanisme. **Tant que nous ne rentrerons pas dans cette question de la fiscalité des opérations et des dispositifs fiscaux, nous ne réglerons pas le problème.** Tous ces dispositifs ont été des maux de l'étalement.

- **Création de convention "sobriété foncière"**. Les agences peuvent participer à l'accompagnement des territoires sur cette question. Cela est prévu dans le projet de loi à la suite d'un amendement de l'ADCF et de la Fnau. On verra comment cela sortira dans la vraie loi. Ces conventions devraient se conclure entre les l'Etat et les collectivités à des échelles pertinentes, pourquoi pas les Scot.

Les agences doivent agir sur trois éléments :

- **Quelle est la trajectoire à atteindre ?** Toutes les trajectoires ne sont pas égales. L'objectif de -50% est national mais faut-il l'appliquer de la même manière à tout le monde. Certains diront qu'ils en ont déjà fait -30 quand l'autre en a fait -10. Faire 50% d'un truc complètement incohérent, ça reste du n'importe quoi.
- Il y a besoin **d'adapter les trajectoires à atteindre à la réalité des territoires, à la réalité des efforts passés et à la réalité de leurs capacités**, cela pour former un cadre de référence partagé. On doit éviter les débats impossibles à l'échelle des opérations et des documents de planification. Entre les deux, les agences d'urbanismes ne savent plus à quels saints se vouer parce que nous sommes des constructeurs de politiques publiques à la demande de nos membres.
- Ces conventions devront intégrer les programmes. Il faudrait qu'elles puissent être travaillées et coordonnées avec les FFB, peut-être avec d'autres éléments plus écologiques et écologues. Cela afin que les **parties prenantes de l'ensemble de la chaîne de l'aménagement soient comprises dans ces conventions de sobriété foncière.**

Une **ingénierie métropolitaine** au service des
territoires.

Les Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-
Etienne ont constitué en 2010 un réseau
d'ingénierie au service des territoires.

La présente publication est issue de cette
collaboration originale au service des acteurs de
l'aire métropolitaine lyonnaise.

Directeur de la publication : **Damien Caudron, Frédéric Bossard**
Equipe projet : **Sabine Lozier, Ludovic Meyer, Olivier Roussel**
Angèle Baleyrier, Anne-Gaëlle Contin, Jean-Christophe Tepelian et
Benjamin Friteau
Infographie : Agences d'urbanisme de Lyon et de St-Etienne



**Agence d'urbanisme de l'aire
métropolitaine lyonnaise**

Tour Part-Dieu 129, rue Servient 69326 Lyon
Cedex 03
Tel. 04 81 92 33 00
Télécopie. 04 81 92 33 10
www.urbalyon.org

**Agence d'urbanisme
de la région stéphanoise**

46 rue de la Télématique
CS 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1
Tél : 04 77 92 84 00
Télécopie. 04 77 92 84 09 www.epures.com