



Loi ZAN

Pourquoi ça coince ?

ZAN pour Zéro artificialisation nette : un acronyme qui induit des sueurs froides pour de nombreux élus et acteurs du secteur de l'habitat. Au-delà de la nécessaire évolution de la consommation de foncier, c'est une méthode jugée trop rigide et inadaptée aux territoires qui fait grincer des dents. Alors, comment conjuguer préservation de l'environnement et développement ?

Un « pavé dans la mare pour infléchir de façon assez dure le modèle de développement de nos territoires ». C'est ainsi que Jean-Yves Flochon décrit la loi ZAN, regrettant le passage d'un urbanisme aux mains des communes à une vision centralisée. Ali Benmedjahed le rejoint, insistant sur la connaissance du territoire des élus : « une loi générale n'est pas adaptée à chaque territoire ». Baptiste Meyronneinc rappelle que 50 % de la consommation de terrain concerne des opérations de moins de 8 logements, d'où la nécessité de nuancer l'application de ces quotas. Les spécificités des espaces ruraux, urbains et les métropoles aux rythmes de développement différents doivent être prises en compte.

UN CONSENSUS

Les critiques ne remettent pas en cause les objectifs de la loi. « On parlait déjà de sobriété foncière avec la loi ALUR, le Crenelle 1 et 2... », rappelle Ali Benmedjahed. Jean-Yves Flochon insiste sur la préoccupation des maires de gérer leur territoire en préservant l'avenir, y compris hors des zones urbaines. Il cite l'exemple de Ceyzériat, passée de 1 500 à 3 300 habitants en 50 ans. « Cette vision de la France des lotissements doit faire partie du passé. Les maires sont assez d'accord pour mieux gérer, mieux densifier. » Ali Benmedjahed continue : « En tant que bailleur, nous devons construire de nouveaux modèles où la qualité de vie est au centre des réalisations. » Industriels et artisans sont aussi concernés par cette prise de conscience pour un développement plus cohérent et adapté à l'environnement. Baptiste Meyronneinc signale les guides de bonne pratique pour l'aménagement de zones industrielles ou artisanales avec une meilleure insertion paysagère. Il rappelle l'exemple du Parc industriel de la plaine de l'Ain, décrié les premiers temps, mais dont les secteurs laissés à l'environnement sont désormais des refuges pour la Ligue de protection des oiseaux. Ces réussites ont en commun d'intégrer le volet environnemental et paysager dès le départ. ■



« Au-delà de l'entrée urbanistique, la loi ZAN est un vrai sujet socio-économique. Elle a eu le mérite de mettre le sujet sur la table et que tout le monde s'en saisisse pour trouver des solutions locales et adaptées. Nous aurions de toute façon été confrontés aux questions de l'eau, de la désimperméabilisation... »

BAPTISTE MEYRONNEINC
DIRECTEUR DU CAUE (CONSEIL D'ARCHITECTURE,
D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT)

« Nous mettons parfois en opposition le développement socio-économique et la loi ZAN. En réalité, il faut trouver la solution pour travailler sur tous ces éléments à la fois. On sait le faire, on le fait déjà et je pense qu'on va s'améliorer. »

ALI BENMEDJAHED
CHARGÉ DE DÉVELOPPEMENT À LA SEMCODA



« Nous sommes dans un département avec un potentiel, un avenir et des besoins de développement qu'il va falloir partager. Le département est très varié, très divers. On ne peut pas appliquer la même méthode partout. Laissons de la souplesse et une capacité d'adaptation en fonction des réalités locales différentes. »

JEAN-YVES FLOCHON
MAIRE DE CEYZÉRIAT ET PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION
DÉPARTEMENTALE DES MAIRES ET PRÉSIDENTS
D'INTERCOMMUNALITÉ DE L'AIN

Pourquoi faire ?

25 000 hectares artificialisés par an ou l'équivalent d'un département consommé tous les 10 ans : voilà les chiffres qui ont amené à changer de paradigme sur la consommation foncière. Jusqu'aux années 50, les villes restaient contenues dans une enveloppe urbaine, ceinturée de terres agricoles, forestières, naturelles. Tout change avec l'explosion de la consommation foncière portée par l'énergie bon marché, le développement de l'automobile et le rêve de la maison individuelle. « Depuis 1981, il y a une décroissance entre la croissance démographique (+19 %) et celle de l'artificialisation (+70 %) », note Ali Benmedjahed. Cette consommation, liée au développement du logement et du foncier économique est souvent survenue au détriment de terres agricoles, conduisant à une dégradation de la qualité des sols. La prise de conscience tardive de la nécessité d'agir s'est faite autour des valeurs écosystémiques des sols, de leur importance pour le ruissellement de l'eau, du stockage du CO₂ ou encore de l'érosion de la biodiversité.

QUE DIT LA LOI ?

La loi ZAN est pensée en deux parties : une réduction de la consommation foncière de 50 % jusqu'en 2035 puis la zéro artificialisation nette pour 2050. « On parle de deux choses : la réduction de la consommation d'espace et l'artificialisation nette qui signifie l'altération durable de la fonction d'un sol », précise Baptiste Meyronneinc. « La loi impose que si l'on consomme une terre et dégrade sa valeur, il faille renaturer dans la même proportion. » Face aux levées de boucliers, la loi TRACE (Trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus) a replacé ces derniers au centre de la réflexion. ■

Vers une raréfaction du foncier ?

La loi ZAN ne risque-t-elle pas de conduire à une raréfaction du foncier à moyen terme ? « Si les prix ne sont pas encadrés, ils vont s'envoler, les bailleurs seront dans l'incapacité d'acquiescer ce foncier, ce qui signifie moins de logements », alerte Ali Benmedjahed. Baptiste Meyronneinc tempère ces propos, parlant d'une raréfaction du foncier « pratique et facilement urbanisable », mais évoquant le retour d'un foncier mis de côté comme les friches. Il reconnaît que « si la question du coût n'est pas maîtrisée, ce sera compliqué pour tout le monde de trouver du foncier disponible. À partir du moment où l'on vient aider à développer ou remettre dans le jeu du foncier qui était de côté, nous aurons de nouvelles ressources à disposition. »



Des questions en suspens

L'un des principaux enjeux créés par la loi ZAN est financier. « Réhabiliter, travailler sur des friches, végétaliser, ce n'est pas le même coût. S'il est trop important, le projet ne sort plus. Un équilibre économique est nécessaire entre le développement et la non-artificialisation », résume Ali Benmedjahed. L'appui des collectivités est indispensable. Ainsi, le projet de renaturation de l'ancien foyer de Geilles à Oyonnax mené par la Semcoda a été soutenu par le fonds friches. « Il faut mobiliser ces dispositifs pour monter des opérations exemplaires qui donnent le ton », pense Baptiste Meyronneinc.

Il poursuit en expliquant l'intérêt de raisonner en coût global, intégrant démolition, recyclage, production des matériaux et la valeur des espaces naturels... « Comment donner une valeur aux aménités environnementales ? Si un jardin arboré en cœur de village devient espace naturel non constructible, il peut avoir une valeur monétaire, car il apporte un îlot de fraîcheur. »

CHANGER DE POINT DE VUE

« L'artificialisation est un sujet important, car nous devons à nos familles d'évoluer dans des cadres de vie respectueux », affirme Jean-Yves Flochon. Pour lui, il est essentiel de ne pas se focaliser uniquement sur le bâti, mais de prendre aussi en compte les aménagements et l'espace urbain. « Il faut passer d'une logique quantitative à une logique qualitative », explique Baptiste Meyronneinc qui prône une approche par le paysage. « Elle réfléchit à une stratégie foncière différemment en valorisant les qualités des silhouettes de villages, des entrées de ville... » Il évoque la communauté de communes Rives de l'Ain Pays de Cerdon, récemment lauréate d'un appel à projets « plan paysages » financé par le ministère de la Transition écologique, qui va réfléchir à ces questions.

Sur ces points, accompagner les communes est indispensable. « Il y a tout un panel de structures, une ingénierie locale pour aider les communes à réfléchir au développement futur. Il faut que les élus s'en saisissent pour faire valoir leur connaissance du terrain et qu'on puisse les outiller. » ■

Un nouveau modèle pour la ville de demain

« 80 % de la ville de 2050 est bâtie : on va devoir travailler avec ce qui est déjà là », tranche Baptiste Meyronneinc. Il faudrait apprendre à densifier de manière adaptée, à requalifier, transformer... Pour cela, il est crucial de mieux repérer et connaître les espaces consommés pour déterminer leur capacité de transformation. « On ne va pas construire des bâtiments R+5 dans un village, mais on peut surélever une maison d'un étage ou aménager les combles d'une ferme. »

Jean-Yves Flochon le rejoint, insistant sur l'équilibre entre les territoires avec des projets d'ampleur portés par les plus grandes villes et un soutien aux zones rurales. « Il faut redonner vie aux villages qui ont un potentiel de réaménagement, de développement en s'occupant de leur bâti ancien pour redonner de l'air à l'ensemble et ne pas tout concentrer, densifier, dans les centres-villes. » Un souhait d'autant plus d'actualité que, depuis le Covid, urbanistes et sociologues relèvent un regain d'intérêt pour les campagnes et le bâti vacant des centres-bourgs.

Démystifier la densification

« On a tendance à imaginer que ça va être invivable, mais on peut avoir 25 logements par hectare dans un petit village si la densité est bien pensée et associée à des espaces végétalisés », explique Baptiste Meyronneinc.

Ali Benmedjahed rappelle que tout le monde a conscience du besoin de densifier. Mais ceci doit se faire de manière raisonnée pour éviter d'éventuels conflits de voisinage et ne pas créer « la ville à la campagne ». Jean-Yves Flochon abonde dans ce sens. « L'unité urbaine de Bourg aura du mal à mobiliser des surfaces importantes pour l'urbanisation future. Elle aura les moyens de construire avec des niveaux différents du passé : R+2, R+3 voire R+4. On ne peut pas imposer ça aux communes plus éloignées. » De son côté, Baptiste Meyronneinc cite l'exemple de l'îlot Bouvard, à Ceyzériat, une friche réhabilitée et très appréciée. « Quand on demande le nombre d'habitants à l'hectare, tout le monde donne un chiffre plus bas ! »

ANIMATION	ISABELLE BERGER, CHRISTOPHE MILAZZO
SYNTHÈSE	CHRISTOPHE MILAZZO
RÉALISATION RCF	MAUREEN MATRINGHEN
PHOTOS	GUILLAUME CATHALA

Cette table ronde sera disponible en podcast le 20/06/2025 sur www.interaction01.info