

Le « zéro artificialisation » des sols, un impératif et un défi

ANALYSE

LA DÉMARCHE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE CRISPE, Y COMPRIS PARFOIS CHEZ CEUX QUI SONT CONSCIENTS DE SES MOTIVATIONS

Laurent Wauquiez marchait sur de nouveaux, fin septembre, en annonçant crânement à quelque 400 maires ruraux réunis en congrès à l'Alpe-d'Huez (Isère) avoir décidé que la région Auvergne-Rhône-Alpes, qu'il préside, « sortait du dispositif ZAN ». La mise en œuvre du zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici à 2050 qu'impose la loi Climat et résilience de 2021 est « ruralicide », martelait le candidat putatif à la présidentielle 2027. Cela revient, disait-il, à « mettre les élus sous cloche ». « Ce que l'on demande, c'est (...) une ruralité vivante où ce sont les élus qui décident de la politique d'aménagement de leur territoire ». Applaudissements dans la salle, acclamation du président des maires ruraux.

La loi « s'applique à tous (...). Lutter contre l'artificialisation des terres n'est pas une option, c'est un impératif », a aussitôt réagi le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Christophe Béchu. D'ici à fin 2030, la France doit bétonner moitié moins qu'entre 2010 et 2019, une première étape avant le zéro net exigé d'ici à 2050. Tout ce qui sera pris à la nature devra alors être rendu. Mais cette démarche de sobriété foncière crisper, y compris parfois chez ceux qui sont conscients de ses motivations : l'effondrement de la biodiversité, la nécessité de préserver des espaces naturels (nourriciers et puits de carbone), les 20 000 à 30 000 hectares qui disparaissent

chaque année, soit l'équivalent du Luxembourg en l'espace de dix ans.

La profonde rupture avec le modèle d'aménagement des dernières décennies – le tandem « lotissement et entrées de ville à perte de vue » – et le « zéro » affiché explique une partie des craintes. La crise du logement et les maladroites de la première version de la loi de 2021 n'ont rien arrangé. À l'initiative du Sénat, neuf nouveaux articles ont été votés en juillet : les élus ont gagné quelques mois pour mettre à jour leurs documents de planification, et chaque commune dispose au minimum d'un hectare à urbaniser (non obligatoire). La publication imminente de trois décrets, dont celui qui définit l'artificialisation, doit aider à y voir plus clair.

Les commentaires ne manqueront pas, le texte amendé sera encore jugé imparfait. Face aux prescriptions de la nouvelle loi, les maires, réunis du 20 au 23 novembre en congrès à Paris, ont le choix : soit ils rejouent le traditionnel clivage ville-campagne, nient les interdépendances territoriales et pestent contre des technocrates qui ne comprendraient rien à l'hyper-ruralité. Soit ils considèrent l'exigence de sobriété comme l'occasion de reprendre la main sur l'aménagement de leur territoire – en écho aux propos de M. Wauquiez – et de ne plus subir l'économie de l'étalement qui a dessiné le paysage ces quarante dernières années, et dont chacun s'accorde au moins à dire qu'elle a vécu.

C'est ce que défendent urbanistes, architectes, géographes, qui travaillent au quotidien

avec ces territoires où le pain s'attrape à la station-service et où les jeunes partent faute de pouvoir se loger. On leur demande de revitaliser les centres-bourgs. Ils plaident pour recycler l'existant. Avec succès parfois. Mais, d'autres fois, l'ancienne chapellerie en bord de rivière disparaît au profit d'un magasin de meubles ou d'un entrepôt parce que sa réhabilitation, si prometteuse soit-elle, demeure plus complexe et plus chère à engager.

Mouvement engagé dans les métropoles

Le ZAN est un puissant outil de négociation pour faire mieux, assure l'architecte et urbaniste Gwenaëlle d'Aboville, cofondatrice de l'agence Ville Ouverte. Tous les territoires en ont besoin, insistait-elle, début octobre, dans *Libération* : « Tant qu'on pourra construire des lotissements, ou même étendre des villes ou villages sous la forme prétendument vertueuse de l'écoquartier, on ne se donnera pas les moyens de rénover. »

Cette nouvelle économie du recyclage urbain n'est pas simple à amorcer. Mais le ZAN est ce premier pas qui peut contraindre le marché à se tourner vers la reconversion. Le foncier et devenant rare, le mouvement est engagé dans les métropoles, même si, « à Marseille, il a fallu attendre que des immeubles s'effondrent sur des gens pour que l'Etat s'en préoccupe », poursuit M^{me} d'Aboville. Lorsqu'elle était adjointe à l'urbanisme de la ville, Mathilde Chaboche disait sa difficulté à intéresser les promoteurs à la rénovation du centre ancien dégradé.

Cela coûte plus cher, rétorquent beaucoup. Si on s'en tient au bilan de la seule opération, ils n'ont pas tort. Mais c'est oublier qu'une ville plus étalée implique des routes et des réseaux d'assainissement à tracer et à entretenir, des transports à financer. Sans parler du coût carbone que représente l'utilisation de nouveaux matériaux alors que le bâti est là. « Le ZAN peut [aussi] rassurer les vertueux sur le fait que d'autres ne pourront plus leur faire de concurrence déloyale », en accueillant en périphérie le supermarché qu'ils ont refusé, complète Xavier Desjardins, professeur en urbanisme à Sorbonne Université. L'architecte urbaniste Simon Teyssou, désigné Grand Prix de l'urbanisme 2023 pour ses réalisations dans le Massif central, prouve qu'il est possible de rendre attractifs des cœurs de villages délaissés.

Une telle évolution suppose une refonte de la fiscalité locale. Les finances des communes, comme leur vie démocratique – le nombre d'adjoints, les indemnités des élus –, reposent sur une logique de croissance. Il reste enfin un débat à poser, celui de savoir s'il faut continuer à disperser les droits à urbaniser et les dispositifs de soutien de l'Etat partout en France. Sur ce point, les maires, comme les régions, à qui la charge d'orchestrer le ZAN a été confiée, auront du mal à trancher. Le sujet ne pourra plus être éludé lorsqu'il faudra commencer, à partir de 2031, à restituer à la nature chaque hectare prélevé pour la construction de nouveaux projets. ■

ÉMELINE CAZI (SERVICE ÉCONOMIE)