



CLUB
IMMOBILIER
 CÔTE D'AZUR



TABLE RONDE

15 DEC. 2022

« Zéro artificialisation nette » Quelles perspectives pour les Alpes-Maritimes ?



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Jean-Roch Langlade

Direction départementale des territoires
et de la mer (DDTM) des Alpes-Maritimes
Service aménagement, urbanisme, paysage

Club Immobilier Côte d'Azur – 15 décembre 2022

« Zéro artificialisation nette »

plan de la présentation

- 1) L'émergence du ZAN
- 2) L'aboutissement d'un mouvement de protection des espaces naturels et agricoles
- 3) Concrètement, comment ça va marcher ?
- 4) Perspectives du point de vue maralpin



1. L'émergence du concept de « zéro artificialisation nette »



1. « Zéro artificialisation nette » : un slogan politique qui suscite de fortes réactions

« un petit séisme »

« demain on arrête de
construire ? »

« la mort de nos villages »

« Un objectif
flou »

« les maires sont dépossédés ! »

« L'État part en guerre contre l'habitat
individuel »

« La maison sur un terrain à 1000-1500 m² va devenir une denrée plus rare »

1. « Zéro artificialisation nette » : un slogan politique qui suscite de fortes réactions

Alors, pourquoi cette politique ?

En France, la consommation d'espace est 2 à 4 fois plus rapide que la croissance démographique, depuis 60 ans !

Les effets négatifs s'accumulent :

- effets environnementaux (disparition des sols, des habitats, émissions et moindre captation de CO₂, etc)
- effets sociaux-économiques (disparition de potentiel agricole et menaces sur la sécurité alimentaire, coût d'équipements publics, mobilités, dévitalisation des centre-ville, etc)

Le ZAN c'est la transition écologique du secteur de l'aménagement

1. l'émergence du concept de « Zéro artificialisation nette »

Évolution de l'intérêt pour cette recherche ?



Source : google trends

C'est un concept très récent :

Son origine remonte à une feuille de route de la Commission européenne en 2011 sur la modération de la consommation des ressources naturelles.

Il apparaît pour la première fois dans l'objectif 1.3 du plan Biodiversité dévoilé en 2018 par le gouvernement.

Un parallèle peut être fait avec l'objectif « zéro émission nette » (ZEN) de gaz à effets de serre en 2050

1. l'émergence du concept de « Zéro artificialisation nette »

Il a fait l'objet d'une circulaire du gouvernement du 29 juillet 2019

Dans le département des Alpes-Maritimes, une politique de gestion économe de l'espace est déjà appliquée depuis 2017

Ce concept a fait son entrée dans le droit français à l'occasion de la loi « climat et résilience » du 21 août 2021, en tant qu'objectif à l'horizon 2050

Le slogan est nouveau mais c'est l'aboutissement d'une tendance de fond dans le droit de l'urbanisme français



2. Le ZAN vu comme l'aboutissement d'une politique d'aménagement à long terme : brève histoire de la protection des espaces agricoles et naturels



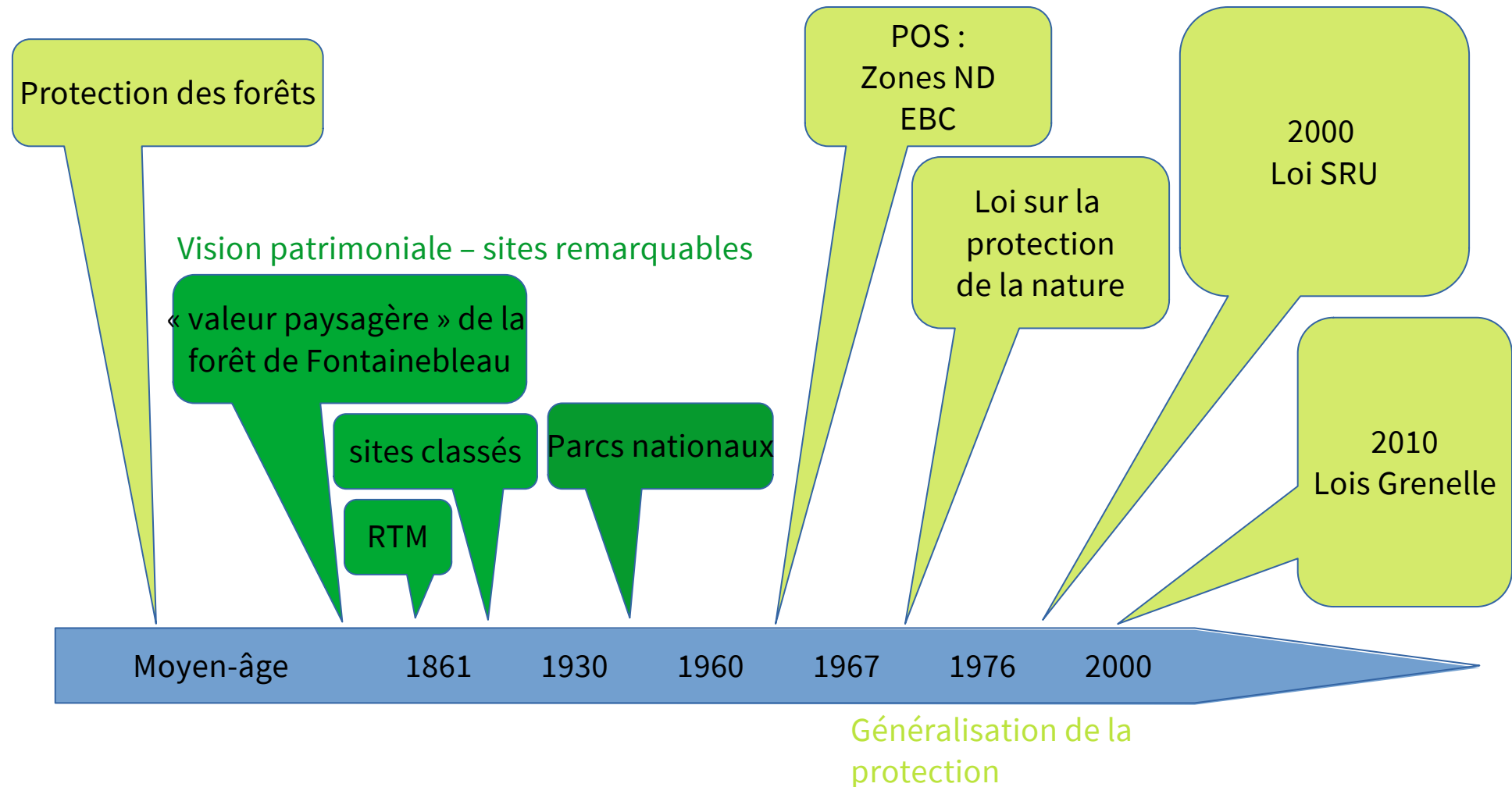
2. Brève histoire de la protection des espaces agricoles et naturels

La protection des espaces agricoles et naturels a connu, en France, un développement progressif connaissant des similitudes, avec un décalage dans le temps pour les espaces agricoles

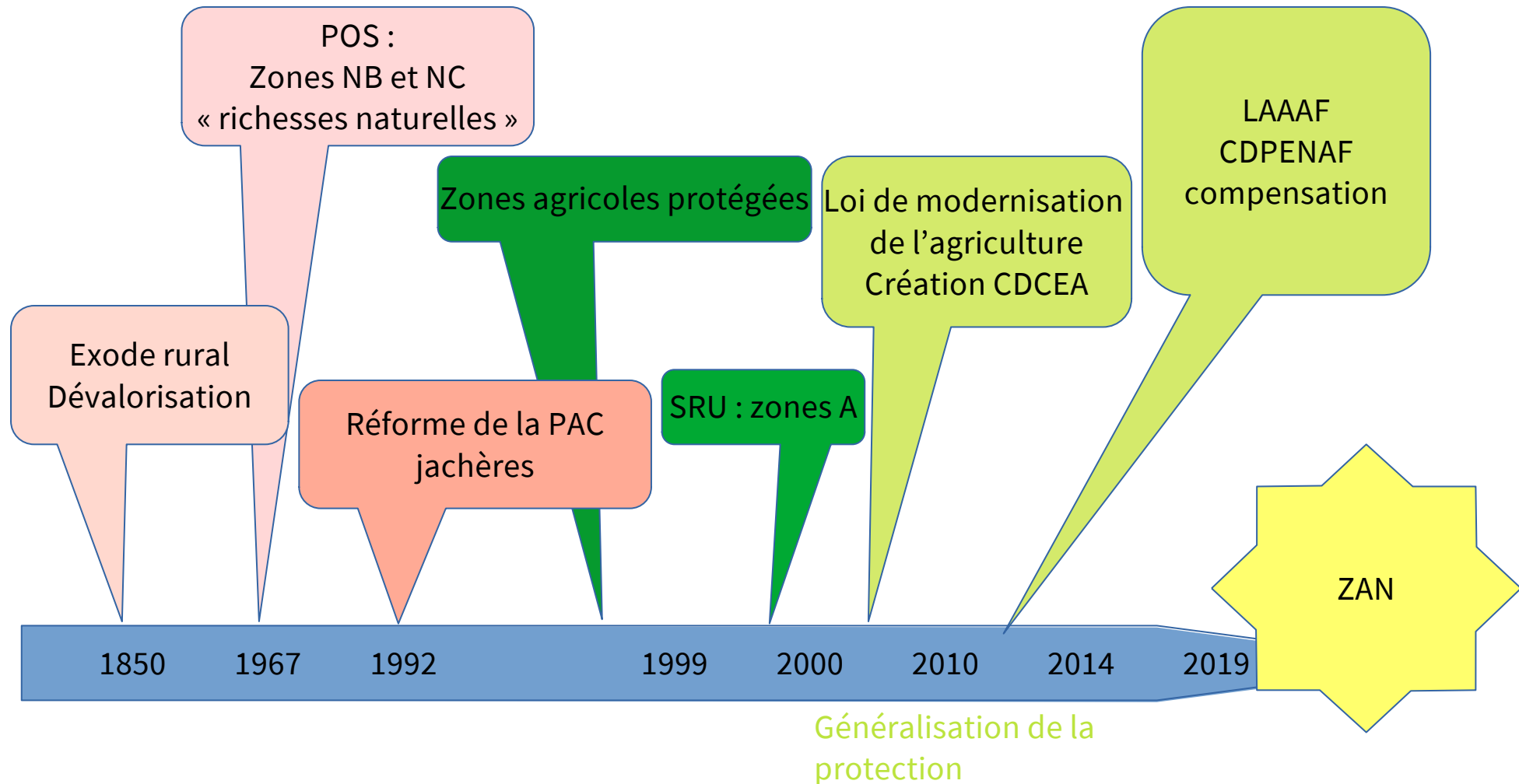
Elle a commencé par la protection des sites les plus remarquables, pour s'étendre progressivement à l'ensemble des espaces du même type

Elle tend à reposer sur la doctrine « éviter – réduire - compenser »

2. Brève histoire de la protection des espaces naturels



2. Brève histoire de la protection des espaces agricoles



2. Brève histoire de la protection des espaces agricoles et naturels

La protection des espaces agricoles est beaucoup plus récente que la protection des espaces naturels, acquise depuis près de 50 ans. Cette protection n'est pas encore complète, en particulier pour la séquence E-R-C.

Conséquence : l'urbanisation, et donc l'artificialisation se sont donc particulièrement développées au détriment des espaces agricoles, plus faciles à rendre constructibles

Dans les Alpes-Maritimes, cette consommation d'espaces agricoles continue d'être parmi les plus importantes, en France

2. Brève histoire de la protection des espaces agricoles et naturels



Un exemple : d'un paysage agricole, aux espaces naturels rares (Plascassier, 1955), à l'étalement urbain (2020)

2. Brève histoire de la protection des espaces agricoles et naturels

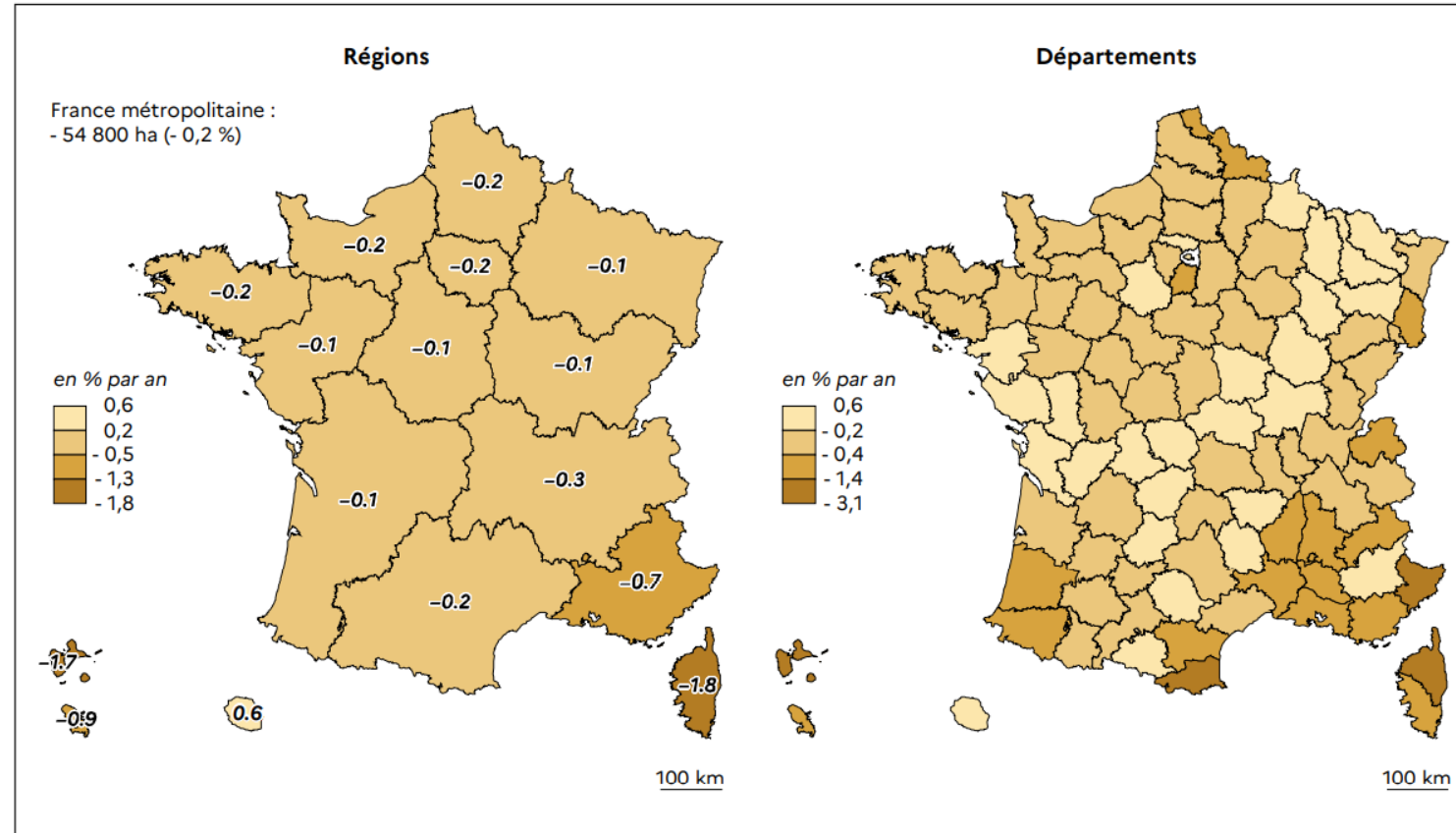


Un exemple : transformation du paysage des collines de Nice, 1955-2020
Le foncier agricole, omniprésent, a quasiment disparu au bénéfice des espaces urbanisés et naturels

2. Brève histoire de la protection des espaces agricoles et naturels

Carte 7

Évolution des sols agricoles entre 2008 et 2018 selon les régions et les départements



Sources : Agreste - Teruti séries longues

2. L'aboutissement de la logique de protection des zones A et N

La réglementation française de l'aménagement conduit, au terme de plus de 50 ans d'évolution, à une protection relativement élevée des zones agricoles et naturelles

Il en résulte que l'enveloppe urbaine (zones U des PLU) va progressivement se stabiliser. A fortiori dans les territoires sans croissance démographique comme les Alpes-Maritimes

La « frange urbaine » continuera d'évoluer par le remplissage des capacités résiduelles des zones U existantes, le renouvellement urbain et quelques ouvertures à l'urbanisation et, dans le sens inverse, des fermetures de zones U et de la renaturation

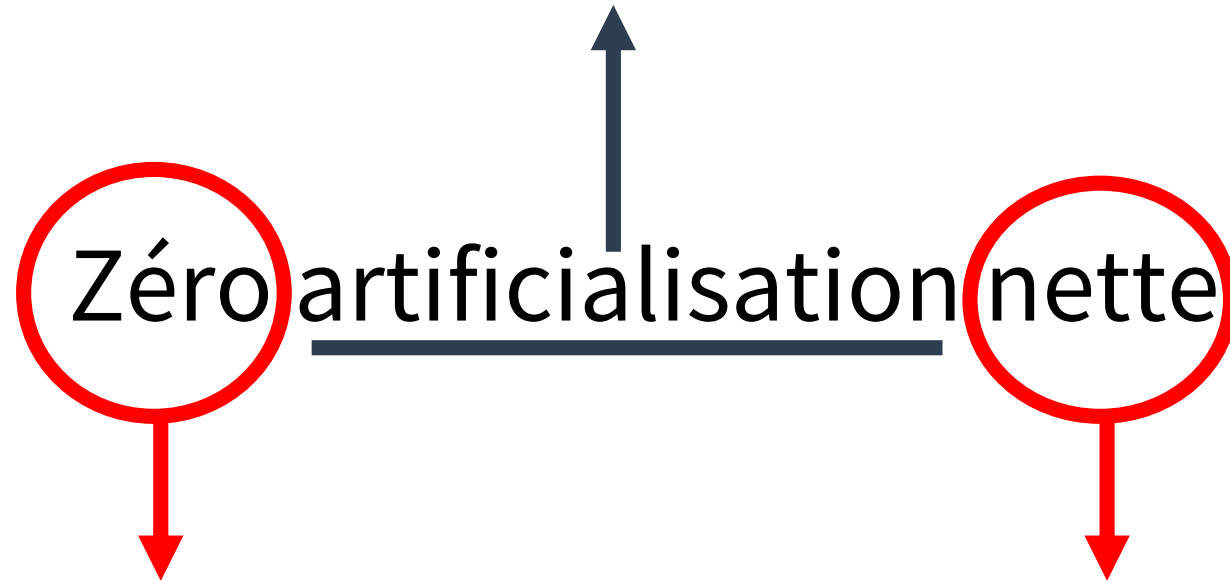


3. Concrètement, comment ça marche ?



3. Concrètement, comment ça marche ?

Un débat méthodologique en cours
qui ne doit pas cacher l'objectif !



En 2050 !
D'ici là : mettre en
place
Une trajectoire

La renaturation
comme compensation
de ce qui ne pourra
pas être réduit ?

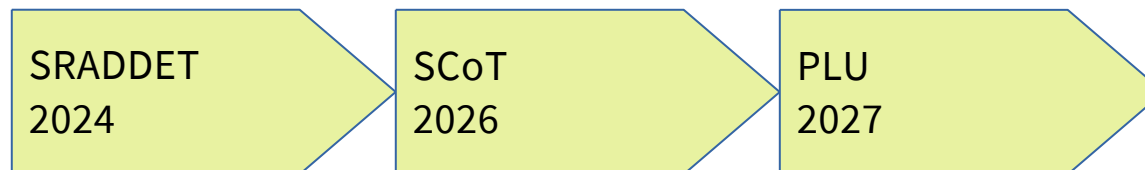
3. Concrètement, comment ça marche ?

Zéro

La loi climat & résilience (art. 194) demande aux SRADDET :

- d'intégrer un objectif de réduction de la consommation : **PACA OK**
- de territorialiser ces objectifs : **en cours**
- d'intégrer en cascade ces évolutions dans les documents de planification :

Dans l'attente, dans les documents en cours, cet effort se fait à travers la démonstration obligatoire d'une adéquation de la consommation foncière avec les besoins des territoires (car le compteur tourne !)



3. Concrètement, comment ça marche ?

Artificialisation

Un débat méthodologique intense depuis une dizaine d'années, pas encore complètement tranché.

L'État va mettre d'ici 2024 à disposition des collectivités une donnée généralisée permettant de calculer l'artificialisation.

=> ce débat ne doit pas occulter le fond : quel que soit le concept dont on parle, consommation d'espace, artificialisation, imperméabilisation, la trajectoire doit diminuer !

3. Concrètement, comment ça marche ?

Nette

Ce terme introduit la possibilité à terme, d'artificialiser, sous réserve de « re-naturer » des superficies équivalentes

d'ici là il y a pas mal de boulot, je vous propose de nous revoir vers 2040 pour en reparler !

3. Concrètement, comment ça marche ?

Pour approfondir ce sujet :

J. FOSSE, 2019 : « Zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ? - France Stratégie

www.strategie.gouv.fr



4. Perspectives pour les Alpes-Maritimes



4. Perspectives pour les Alpes-Maritimes

Forces

Les Alpes-Maritimes, un territoire contraint où le foncier est rare et cher, où le marché immobilier est tendu, mais avec une habitude de la densité, une démographie atone, connaissent déjà bien la problématique induite : la sobriété foncière paraît, ici, inéluctable !

L'aménagement commercial et l'étalement urbain peu denses sont particulièrement visés par la loi : le département est plutôt moins concerné

4. Perspectives pour les Alpes-Maritimes

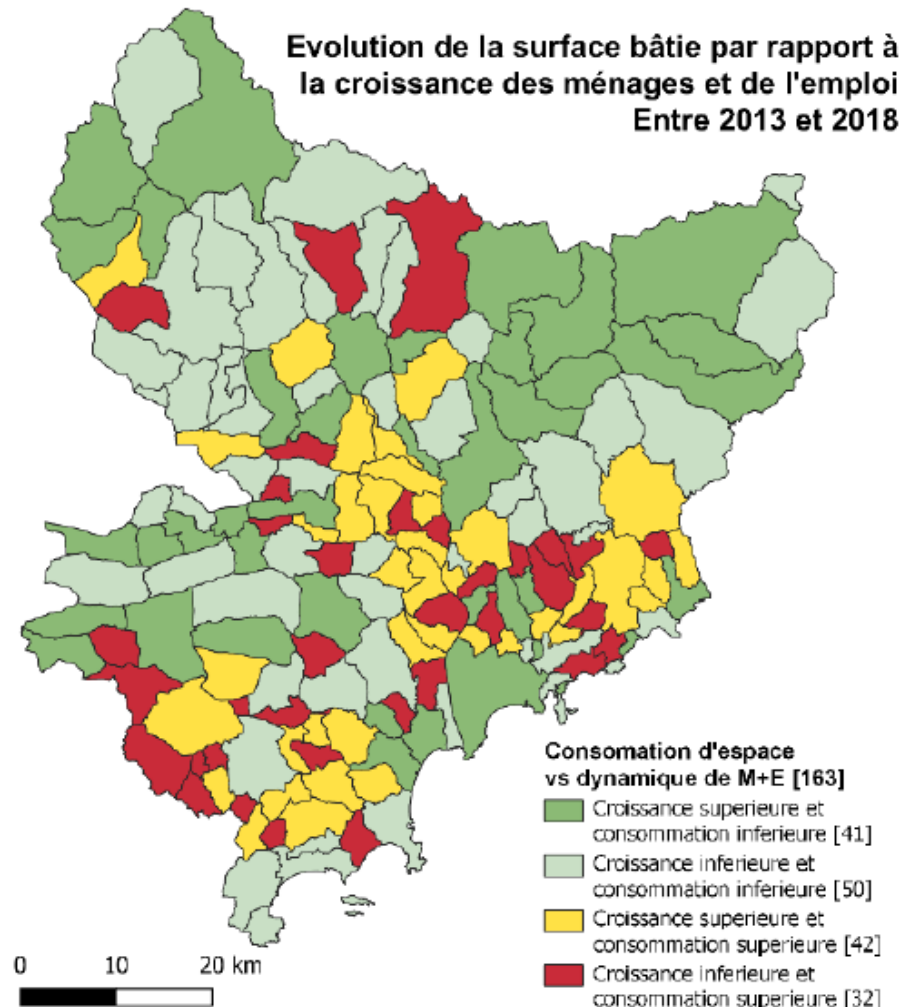
Vigilance

Un débat nécessaire sur la densité pour se défendre des procès en « bétonnisation »

Un développement plus compliqué, plus onéreux, qui nécessite des procédures, une fiscalité, des financements nouveaux ?

La faiblesse du dialogue inter-territorial dans le département peut limiter les possibilités d'adaptation

4. Perspectives pour les Alpes-Maritimes



Il n'y a pas ou peu de déterminisme territorial dans la consommation d'espace...

C'est surtout une question de politique !

MERCI POUR VOTRE ÉCOUTE



**Avez-vous
une *question* ?**



TABLE 1 - ZAN ET DENSITÉ / HAUTEUR

TABLE 2 - ZAN RÉNOVATION ET SURÉLÉVATION

TABLE 3 - ZAN ET RÉGLEMENTATION - PLU

TABLE 4 - ZAN ET MIXITÉ

TABLE 5 - ZAN RENATURATION DÉ-IMPERMÉABILISATION

TABLE 6 - ZAN ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE