



FICH'ID

ZAN, APPLICATION D'UN OBJECTIF AMBITIEUX



MAI 2022

MOTS CLÉS : ZAN ; ARTIFICIALISATION DES SOLS ; LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE ; LEVIERS ; BIODIVERSITÉ ; FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES ; PLANIFICATION TERRITORIALE

EN CHIFFRES

5,6 % du territoire français est artificialisé <small>(INSEE)</small>	Taux de croissance de l'artificialisation 3,7 fois plus important que la croissance de la population depuis 1981 <small>(Fosse et al., 2019, d'après les données Teruti-Lucas)</small>	La pédosphère (couche externe de la croûte terrestre) regroupe 25 % de la biodiversité ce qui fait d'elle le milieu le plus dense en termes de biodiversité <small>(Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture)</small>	Objectif national de réduction de la consommation des ENAF de 50 % d'ici 2031 par rapport aux dix années précédant la loi Climat et Résilience de 2021 <small>(Ministère de la transition écologique)</small>
--	---	---	--

De quoi parle-t-on ?

OBJECTIF ZAN D'ICI 2050

A travers l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la France place l'artificialisation des sols au cœur des problématiques de planification territoriale. L'enjeu est de réduire progressivement le rythme d'artificialisation jusqu'à atteindre un bilan de surface artificialisée nul. A terme, cela signifie que le taux de surface artificialisée à l'échelle du territoire national n'augmentera plus tout en laissant la possibilité de compensation. Dans le cas où l'artificialisation de surfaces actuellement non-artificialisées est inévitable, des espaces artificialisés devront être désartificialisés afin d'atteindre la neutralité surfacique. L'artificialisation nette des sols est ainsi définie dans l'[article 192 de la Loi Climat et Résilience](#) comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée ».

Afin d'atteindre cet objectif ambitieux d'ici 2050, la stratégie nationale et les collectivités locales travaillent sur l'opérationnalité de la mise en œuvre et du suivi de l'artificialisation (définition et rythme).

La traduction de l'objectif ZAN implique de faire communiquer deux langages différents, celui de l'urbanisme et du foncier d'un côté, avec celui de l'environnement et de l'écologie de l'autre.

Les sols, un support de vie menacé par l'artificialisation

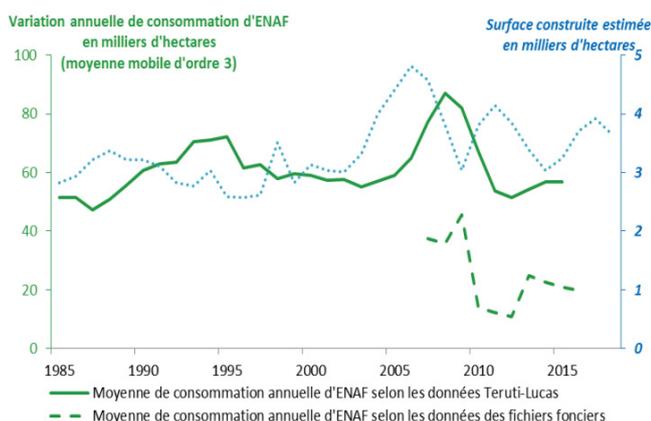
Longtemps sous-estimée, l'importance des sols est aujourd'hui de plus en plus connue et documentée. Ils sont le support de cinq principaux cycles qui rendent la vie possible sur terre :

-  Le cycle de la matière organique (fèces animales, décomposition des végétaux...)
-  Le cycle du carbone (stockage par la végétation)
-  Le cycle des nutriments (principalement azote et phosphore issus de la décomposition de la matière organique et nécessaires aux végétaux)
-  Le cycle de l'oxygène à travers la photosynthèse
-  Le cycle de l'eau dont les sols sont des filtres efficaces pour purifier l'eau.

Par les fonctions de support évoquées, les sols remplissent les fonctions écologiques nécessaires à la survie des écosystèmes. Par des mécanismes physico-chimiques, ils représentent un tampon entre les actions humaines et leurs conséquences sur l'environnement.

Or, les sols sont aujourd'hui malmenés par plusieurs décennies de politiques d'urbanisation basées sur la consommation foncière et l'étalement urbain. Selon [France Stratégie](#), les surfaces artificialisées ont augmenté de 70% entre 1981 et 2020. En parallèle de ce phénomène, la démographie a augmenté de seulement 19%. Cet important décalage entre consommation foncière et évolution démographique souligne une consommation importante du territoire national. Cette artificialisation détruit les sols et affecte les fonctions écologiques associées.

VARIATION ANNUELLE DE LA CONSOMMATION D'ENAF ET ÉVOLUTION DE LA SURFACE DE PLANCHER À CONSTRUIRE DE 1985 À 2018



Source : France Stratégie, d'après les données Teruti-Lucas, Sítadel et des fichiers fonciers, 2019

Le changement d'affectation des sols, dont l'artificialisation est l'une des principales dynamiques, est la première cause de l'érosion de la biodiversité. Les actions anthropiques ont pour effet de détruire les habitats de l'échelle de la mégafaune jusqu'à celle des microorganismes. En effet, l'artificialisation entraîne la destruction de la couche pédologique qui est la plus dense en termes de biodiversité. Selon l'[Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture](#), les sols abritent plus de 25 % de la biodiversité de la planète et constituent le premier maillon des chaînes alimentaires de la biodiversité terrestre. Le second effet direct sur la biodiversité est la fragmentation écologique des territoires. La perte de continuité naturelle isole les habitats et perturbe l'ensemble des chaînes alimentaires ainsi que les processus de migration et de reproduction.

Le sol est un des puits de carbone naturels de la planète. L'artificialisation des sols empêche le stockage de carbone de la

végétation dans les sols et entraîne même un déstockage. Or la [Stratégie Nationale Bas Carbone](#) repose une partie de ses scénarios sur ces puits et « les leviers correspondant aux puits de carbone naturels sont la lutte contre l'artificialisation des terres [...] ». Selon [EFESE \(2019\)](#), la poursuite des tendances actuelles en matière d'artificialisation entre 2018-2050 pourrait conduire à un déstockage équivalent à 75% des émissions de 2015.

Les conséquences physiques sur les territoires artificialisés sont l'augmentation de la vulnérabilité des villes à l'aléa inondation ainsi que l'exposition aux pollutions. Le sol ne jouant plus sa fonction d'éponge naturelle, l'eau pluviale ruisselle sur les zones imperméabilisées. Elle lessive alors les surfaces et se charge en polluants. Les réseaux d'assainissement saturent et les eaux pluviales sont rejetées dans le milieu naturel sans traitement. Selon la [Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports \(DRIEAT\)](#), pour les réseaux unitaires d'assainissement, les rejets directs de ces eaux au milieu naturel par temps de pluie est l'une des plus grandes sources de pollution actuelle de nos cours d'eau.

Par l'augmentation des surfaces artificialisées, les villes perdent la fonction de régulation du climat des sols et des espaces végétalisés. Les phénomènes d'îlots de chaleur urbains sont alors fréquents. Le retour de la nature en ville refroidit l'atmosphère en libérant l'humidité des sols par processus d'évapotranspiration (étape importante du cycle de l'eau).

La France s'engage dans la lutte contre l'artificialisation

UNE STRATÉGIE QUI SE CONSTRUIT SUR LE TEMPS

La lutte contre la consommation foncière est un enjeu de la planification territoriale avant même l'introduction de l'objectif ZAN dans la stratégie nationale. A partir de l'année 2000, la lutte contre l'étalement urbain est une priorité de la loi SRU (Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain). C'est la première loi qui intègre la lutte contre l'artificialisation des sols comme un objectif des politiques publiques. La loi Montagne de 1985 et la loi Littorale de 1986 restreignent la bétonisation de paysages sans ancrer réellement l'artificialisation des sols au cœur des politiques publiques. Dix ans plus tard, la loi Grenelle II impose aux collectivités l'analyse de la consommation des espaces à travers les SCoT et les PLU. C'est la première fois qu'un suivi de la consommation des ENAF est rendu obligatoire pour les politiques publiques locales. En 2014, la loi Alur qui débouchera sur la loi ELAN croise les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et celle de consommation des ENAF ce qui crée une cohérence de stratégie territoriale.

POUR ÉVITER TOUTE CONFUSION...

Le changement d'occupation des sols consiste en une transformation de la couverture et de l'usage d'un sol par l'action humaine. Il peut s'effectuer sur un espace naturel vers un espace agricole. Il y a alors une modification des habitats et de la biodiversité accueillie. L'artificialisation est un des changements d'occupation des sols possible. C'est l'action de transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier par une couverture perméable ou imperméable. Dans le cas d'une artificialisation imperméable, on parle alors d'imperméabilisation des sols.

La cause de l'artificialisation peut être le résultat de la pression foncière, de l'étalement urbain ou du mitage. On parle alors de consommation foncière des ENAF. L'artificialisation est l'action technique et physique de transformation des sols alors que la consommation foncière est la réalité de projet liée au zonage des documents d'urbanisme. La sobriété foncière consiste alors à réduire la consommation des ENAF en appliquant des leviers tels que la densification ou le renouvellement urbain.

APPARITION DE L'OBJECTIF ZAN

Afin de lutter contre les conséquences environnementales qui entraînent aussi des répercussions sociales et économiques, la France s'est fixé l'objectif ZAN d'ici 2050. L'objectif est posé en 2018 au sein du Plan biodiversité. C'est le premier document de politique publique à annoncer des actions structurantes à l'échelle nationale sur cet enjeu. Il propose la révision des politiques d'aménagement en se reposant sur la séquence ERC (éviter – réduire - compenser) afin de limiter la consommation d'Espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). La France intègre ainsi l'artificialisation des sols comme principe général du code de l'urbanisme. En août 2021, la loi Climat et Résilience inscrit cet objectif dans le cadre réglementaire, avec un jalon intermédiaire à horizon 2031. C'est aussi dans cette loi qu'est posé pour la première fois la définition de l'artificialisation qui

DÉFINITION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS DE L'ARTICLE L101-2-1 DU CODE DE L'URBANISME

« l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques, climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

repose sur le principe de fonctionnalités écologiques des sols. L'artificialisation n'est plus un simple indicateur surfacique en deux dimensions mais appréhende les sols en trois dimensions (profondeur comprise). A travers cette définition, les sols ne sont pas seulement un support d'usages surfacique (logement, transports, etc.) mais un support en termes de fonctions écologiques grâce à l'introduction de cette troisième dimension.

QUEL CALENDRIER ?

La première échéance en termes d'objectif est la réduction par deux du rythme de la consommation des ENAF d'ici 2031 par rapport à la période de 10 ans précédant la promulgation de la loi Climat et Résilience. Cet objectif est le premier palier décennal pour atteindre progressivement le ZAN. A partir de 2031 les objectifs porteront sur l'artificialisation et non plus sur la consommation foncière. Cela implique de structurer un suivi sur l'artificialisation avant 2031 afin d'avoir une référence.

Afin d'atteindre les objectifs fixés par la France, les pouvoirs publics s'impliquent à tous les niveaux dans la lutte contre l'artificialisation. La déclinaison à l'échelle locale via les documents d'urbanisme permet de fixer des objectifs prenant en compte l'historique et les enjeux propres du territoire, et de mettre en place un suivi à l'échelle locale. Pour répondre aux objectifs nationaux, les conférences des SCoT se réunissent afin de proposer une territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF en vue de leur intégration dans le SRADDET. On parle d'objectif territorialisé car si l'objectif est de réduire de moitié la consommation d'ENAF à l'échelle nationale et régionale, les objectifs intercommunaux pourront être hétérogènes. Cela signifie qu'un territoire peut avoir comme objectif d'ici 2031 de réduire la consommation d'ENAF de 40% et un autre de 60%. Des outils opérationnels détaillant les critères à prendre en compte pour définir les objectifs territoriaux pourraient alors aider les acteurs locaux dans leurs décisions. Aujourd'hui seuls les grands principes démographiques et économiques permettant de répartir les taux de consommation ont été identifiés mais aucune mesure quantitative n'a pu être trouvée.

Pour donner suite à la conférence des SCoT, les orientations, méthodes et objectifs proposés pourront être intégrés dans les règles des SRADDET : un document de planification à l'échelle des régions et au SDRIF pour l'Île de France. Les régions n'ont cependant pas obligation de reprendre les propositions des conférences des SCoT.

Après l'intégration de l'objectif ZAN aux SRADDET, les objectifs et orientations seront intégrés progressivement aux SCoT puis aux documents de planification communaux et intercommunaux.

- 22 octobre 2022 : Echéance de remise des propositions par les Conférences des SCoT
- 22 février 2024 : Entrée en vigueur des SRADDET intégrant l'objectif de la loi Climat et Résilience
- 22 août 2026 : Déclinaison des objectifs territorialisés à travers les SCoT.
- 22 août 2027 : Déclinaison des objectifs territorialisés dans les PLU, PLUi et Cartes communales.
- 22 août 2031 : Réduction du rythme d'artificialisation par deux des ENAF.
- 2050 : Atteinte de l'objectif ZAN

Source : OID, d'après la circulaire du premier ministre du 7 janvier 2022 de la «*Mise en oeuvre opérationnelle de la loi «Climat et Résilience» en matière de lutte contre l'artificialisation des sols*»

Comment rendre opérationnel le ZAN ?

Afin d'intégrer l'enjeu d'artificialisation dans les documents de planification, des mesures et outils opérationnels permettant de répondre à la législation doivent être développés. Dans ce contexte, il est nécessaire de préciser les sols considérés comme artificialisés. Pour permettre aux acteurs de l'immobilier de s'en saisir et travailler de concert avec les acteurs du territoire, le développement de leviers réglementaires et fiscaux incitant les projets luttant contre l'artificialisation pourrait être un signal d'incitation ou d'accompagnement de la transformation de la filière.

DES OUTILS TECHNIQUES

NOMENCLATURE DES TYPOLOGIES DES SOLS

Une nomenclature des typologies des sols en fonction de leurs couvertures et de leurs usages est définie par [décret en date du 30 avril 2022](#). Elle a pour objectif de classer les surfaces comme artificialisées ou non-artificialisées en vue de permettre le suivi et la définition d'objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme. Cette nomenclature sera applicable dans la décennie prochaine, à partir de 2031 (voir figure ci-dessous).

Les huit catégories de surfaces s'inspirent de la nomenclature définie par l'[OCSGE](#) (occupation du sol à grande échelle). Celle-ci croise à la fois les données de couverture et les données d'usage du sol.

DISTINCTION DES DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE LA NOMENCLATURE

La nomenclature proposée permet de qualifier les surfaces comme artificialisées ou non pour l'évaluation de l'objectif ZAN. Malgré son caractère opérationnel, plusieurs remarques soulignent son application limitée par rapport aux attentes.

La loi intègre dans la définition de l'artificialisation la dimension écologique des sols. Or la nomenclature ne traduit pas de manière opérationnelle l'atteinte aux fonctionnalités écologiques. Sa capacité d'évaluation reste strictement binaire (artificialisé ou non) ; deux surfaces artificialisées mais de catégories différentes peuvent avoir des fonctions écologiques très différentes (de même pour les surfaces non artificialisées). Prenons l'exemple

	Catégories de surfaces	Exemples
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti	Constructions, aménagements, ouvrages ou installations
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavé ou de dalles)	Routes
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux	Graviers concassés stabilisés (chaille), agrégats de carrière
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont composés de matériaux composites	Couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon	Jardins, espaces végétalisés herbacés autour de locaux tertiaires
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues, soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace	Sable, galets, rochers, pierres, surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation, cours d'eau
	7° Surfaces à usage de culture, qui sont végétalisées ou en eau	Agriculture, sylviculture, pêche, aquaculture, saliculture
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°	Forêts, zones humides, parcs urbains arborés

Source : OID, d'après le [Décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols](#)

d'une surface couverte par une végétation herbacée à usage résidentiel et une surface imperméabilisée en raison du bâti (catégories 1 et 5 qualifiées comme artificialisées). In fine, elles seront traitées de manière similaire. Une des raisons est que les capacités d'observation sont limitées. Les projets de quantification de l'atteinte écologique de l'artificialisation tels que le projet [MUSE](#) qui vise à intégrer la multifonctionnalité des sols dans les documents d'urbanisme, sont encore au stade de la recherche. La nomenclature pose ainsi la question de l'intégration d'un outil quantitatif complémentaire différenciant l'impact de deux surfaces dont les potentiels écologiques sont distincts. Sans coefficient, le statut artificialisé attribué aux sols de la catégorie 5 ne favorise pas le développement de la nature en ville : un mouvement qui doit pourtant prendre de l'importance dans les projets urbains et immobiliers. Dans le cadre de la nomenclature, considérer cette catégorie 5 comme une surface non artificialisée sans distinction serait porter préjudice aux espaces naturels qui ne seraient pas valorisés, et ne permet pas de valoriser les projets plus denses.

LES SOLS DURANT LA PHASE D'EXPLOITATION DES PROJETS D'AMENAGEMENT

Cette démarche quantitative pourrait aussi être approfondie pour aller jusqu'à la prise en compte du type de gestion des surfaces. Ainsi en instaurant des coefficients, il serait possible de distinguer les modes de gestion écologique des parcs urbains par exemple (espaces de libre évolution, fauche tardive, paillage...), des gestions classiques relativement strictes et peu accueillantes pour la biodiversité urbaine. Certains outils, comme le [gradient de naturalité du CILB](#), appliquent ce principe.

La mise à disposition d'outils quantitatifs semble nécessaire pour le suivi d'objectifs eux même quantitatifs, néanmoins le risque est d'avoir une approche strictement mécanique de la planification territoriale qui optimise les surfaces consommées sans changer profondément les pratiques actuelles d'aménagement du territoire. Le territoire national n'étant pas homogène, proposer un outil qui soit à la fois assez détaillé pour prendre en compte les fonctionnalités écologiques des sols de manière opérationnelle tout en restant applicable à l'ensemble du territoire peut paraître plus qu'ambitieux. L'approche ZAN reste très planificatrice et peu souple mais elle représente un cordon de sécurité pour éviter l'inaction.

MISE EN APPLICATION DE LA NOMENCLATURE EN 2031

Cette nomenclature ne s'applique pas au cours de la première décennie, qui porte sur la réduction de la consommation des ENAF de moitié d'ici 2031. Dans un sens il est intéressant pour les collectivités territoriales que la nomenclature soit publiée si tôt avant son application car les SCoT ont une période de projection à 30 ans. Cela leur permet donc d'avoir de la visi-

bilité pour atteindre l'objectif ZAN. Néanmoins, les méthodes de quantification de l'artificialisation sont toujours à l'état de recherche, et vont continuer d'évoluer. Le risque est alors que la nomenclature ne soit plus adaptée aux méthodes d'évaluation et des objectifs des collectivités et entreprises d'ici 2031.

OUTIL D'ÉVALUATION DE LA COMPENSATION

Un outil technique complémentaire permettant de définir la désartificialisation en terme opérationnel manque aujourd'hui pour définir les mesures de compensations prévues dans l'objectif ZAN. Aujourd'hui la désartificialisation est définie dans l'article 192 de la Loi Climat et Résilience de la manière suivante : « La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé. ». Cette définition permet d'appuyer l'objectif de fonctionnalité écologique de la désartificialisation, néanmoins ce n'est pas une définition technique qui permet d'établir un suivi territorial quantitatif du ZAN. Son éventuelle inscription dans la séquence ERC pourrait permettre de rendre d'autant plus opérationnelle la désartificialisation des sols en développant cette pratique auprès des acteurs de l'immobilier. Cependant, à moins de travaux de renaturation lourds (déconstruction, dépollution, désimperméabilisation, construction de techno-sols, ect) la désartificialisation ne garantit pas toujours un retour à l'état initial en termes de fonctionnalité écologique. Éviter l'artificialisation de nouvelles terres est une approche à privilégier sur la compensation. La renaturation n'en demeure à ce stade pas moins une pratique relativement coûteuse, entre 100 et 400 €/m² sans les coûts de destruction selon la [Direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure](#). Des outils incitatifs complémentaires seraient alors une mesure supplémentaire pour aider les professionnels de l'immobilier à mettre en œuvre de tels travaux.

Plusieurs initiatives comme le fond friche qui finance des

COMMENT LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION ?

- La maîtrise de l'étalement urbain,
- Le développement du renouvellement urbain,
- L'optimisation de la densité des espaces urbanisés,
- La protection des ENAF et de la biodiversité,
- La préservation de la qualité urbaine en développant la nature en ville et en renaturant les espaces artificialisés.

Source : [article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme](#)

opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé ont pu voir le jour pour encourager le renouvellement urbain, néanmoins il est nécessaire d'avoir des mécanismes de financement plus pérennes.

DES OUTILS FISCAUX

Certains dispositifs fiscaux peuvent favoriser l'étalement urbain et l'artificialisation des sols sans que cela ne soit leur objectif initial. Ces outils pourraient être adaptés pour encourager les nouvelles dynamiques représentant des leviers contre l'artificialisation (renouvellement urbain, densification...). Actuellement, la rentabilité du foncier bâti est supérieure à celle du non-bâti : 3 à 4 % par an contre moins de 1,5 % ([Sainteny, 2018](#)). L'étalement urbain apparaît souvent comme un moyen de permettre aux ménages d'accéder à la propriété car les prix surfaciques sont inférieurs aux centres urbains. Les exemples de ce type en termes de fiscalité sont multiples ([laboratoire ESPI, 2021](#)). Il revient alors à la législation de créer un cadre fiscal luttant contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. Selon France Stratégie, la taxe d'aménagement qui vise toutes les opérations de construction, reconstruction ou agrandissement de bâtis existants à partir du moment où celles-ci obligent à une autorisation d'urbanisme, pourrait par exemple être supprimée des projets immobiliers qui ne modifient pas l'emprise au sol. Une composante artificialisation pourrait aussi être intégrée à la taxe dont les recettes pourraient financer les projets de renaturation et de densification du foncier bâti existant.

DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Afin de rendre opérationnels les grands leviers connus de lutte contre l'artificialisation, des outils réglementaires incitant les

projets luttant contre l'artificialisation peuvent être développés à destination des professionnels de l'immobilier.

Instaurer des mesures restreignant l'artificialisation ainsi que des mesures incitatives pour les projets immobiliers de renouvellement urbain ou de densification peut permettre de soutenir la lutte contre l'artificialisation des sols. Un [projet d'ordonnance](#) mis à consultation publique en mars 2022 a vocation à mettre en place des outils dérogatoires au droit commun du code de l'urbanisme et de l'environnement sur certains projets de renouvellement urbain. Grâce à des adaptations et des simplifications des procédures réglementaires, certains projets de renouvellement urbain pourront être facilités et encouragés. Ces mesures restent néanmoins à l'échelle des grands projets : Opérations de revitalisation de territoire (ORT), grandes opérations d'urbanisme (GOU), projet partenarial d'aménagement (PPA), opérations d'intérêt national (OIN) et n'encadrent pas toute la politique d'urbanisation d'une commune. En restant de l'exceptionnel, cet outil ne facilite pas le ZAN de manière systémique. Généraliser ces mesures incitatives aux projets de plus petite échelle pourrait permettre d'accélérer la lutte contre l'artificialisation des sols.

Afin d'engager l'ensemble des acteurs de l'urbanisme et de l'aménagement dans la sobriété foncière (Etat, collectivités, acteurs fonciers et immobiliers), une mesure contractuelle engageante basée sur une convention de sobriété foncière mobilisant l'ingénierie territoriale pour accompagner les collectivités représenterait un soutien pour la réalisation des objectifs d'artificialisation locaux dont ils sont responsables. La [circulaire du 7 janvier 2022](#) a vocation à rappeler ce soutien nécessaire mais à moins d'intégrer un volet sobriété foncière à un CRTE, la loi n'a pas retenu cette démarche.

QU'EST-CE QU'UN SOL EN BONNE SANTÉ ?

Selon la Commission européenne, un sol sain est un sol en bonne santé chimique, biologique et physique et qui est par conséquent à même de fournir en permanence le plus grand nombre possible de ses services écosystémiques :

- Assurer la production d'aliments et de biomasse ;
- Protéger les nappes aquifères en absorbant, en stockant et en filtrant l'eau ;
- Fournir les éléments essentiels à la vie et à la biodiversité ;
- Jouer le rôle de réservoir de carbone ;
- Servir de plateforme pour les activités humaines et constituer un élément du patrimoine culturel ;
- Être une source de matières premières ;
- Constituer une archive du patrimoine géologique, géomorphologique et archéologique.

Source : [Stratégie de l'UE pour la protection des sols à l'horizon 2030](#)

L'Europe aussi s'engage contre l'artificialisation des sols

Selon la [Commission européenne \(2021\)](#) « l'UE n'a à ce jour pas été en mesure de se doter d'un cadre juridique adéquat accordant au sol le même niveau de protection que celui accordé à l'eau, au milieu marin et à l'air ». Le 17 novembre 2021, la Commission européenne a publié la [stratégie de l'UE pour la protection des sols à l'horizon 2030](#). L'objectif est de proposer une législation sur la santé des sols d'ici 2032 afin que l'ensemble des écosystèmes des sols de l'UE soient en bonne santé et ainsi plus résilients. Cette stratégie européenne place la lutte contre l'artificialisation à l'échelle européenne comme une des principales contributions pour la santé des sols. L'ambition est ainsi d'atteindre le ZAN à l'échelle européenne d'ici 2050. D'ici 2023, la Commission a pour rôle de définir le concept d'artificialisation nette des sols dans la législation sur la santé des sols ainsi que de cadrer le rythme de l'artificialisation en introduisant des indicateurs et objectifs quantitatifs pour 2050.

Elle examinera les possibilités des progrès et fournira des orientations aux autorités publiques et aux entreprises privées sur la manière de réduire l'artificialisation des sols afin d'élaborer une méthodologie commune s'appuyant sur l'expérience des Etats membres.

L'échelle européenne n'est pas suffisamment fine pour lutter de manière opérationnelle contre l'artificialisation des sols. Elle a plutôt une compétence de définition et de contrôle des objectifs à l'échelle européenne et d'orientation des Etats vers les « [bonnes pratiques](#) ». L'hétérogénéité du territoire en termes d'écosystèmes, d'aménagement du territoire, de fiscalité, de législation et de réglementation limite l'action de la Commission européenne. Il est donc nécessaire d'affiner les objectifs à l'échelle nationale afin d'atteindre l'objectif européen ZAN d'ici 2050. Les stratégies nationales devront être déclinées jusqu'à l'échelon local pour des raisons opérationnelles et le suivi du rythme de l'artificialisation des sols. La France s'inscrit donc pleinement dans les objectifs européens en structurant sa stratégie ZAN.

Conclusion : vers un changement de paradigme ?

Au-delà d'une stratégie de planification, réglementaire, fiscale et technique, l'objectif ZAN est l'occasion pour les acteurs immobiliers d'orienter leurs projets vers de nouvelles formes urbaines. C'est un changement de paradigme et de nos imaginaires sur le logement idéal et sur les formes d'activité économique qui s'initie en révisant par exemple notre utilisation de la ressource immobilière. Le développement de la multiplicité fonctionnelle des espaces au sein des bâtiments, la valorisation des espaces vacants, sont autant de sujets d'innovation qui vont modifier le marché de l'immobilier.

RELECTEUR

Nous remercions Madame Oriane Cebile, conseillère environnement à l'association des Intercommunalités de France



RESSOURCES

[Investissement immobilier et objectif « zéro artificialisation nette » - Catuarias-Villessuzanne et al., 2021](#)

[Stratégie de l'UE pour la protection des sols à l'horizon 2030 – Commission européenne, 2021](#)

[Mission Economie de la Biodiversité, CDC Biodiversité \(2021\)](#)

[Décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme](#)

[Objectif « zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ? - France Stratégie, 2019](#)

[L'étalement urbain – Guillaume Sainteny, 2008](#)

A PROPOS

L'Observatoire de l'Immobilier Durable – OID – est l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable et l'innovation. Penser l'immobilier responsable est la raison d'être de l'OID qui rassemble plus de soixante-dix membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France sur toute sa chaîne de valeur. L'OID est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international.

