

Zan : "il y a beaucoup plus à réécrire que les décrets" (François Rieussec, Unam)



François Rieussec, président de l'[Unam](#). © [Unam](#)

INTERVIEW. Satisfaits de la décision gouvernementale de rediscuter les décrets d'application du principe de Zéro artificialisation nette (Zan), les aménageurs appellent à aller plus loin pour éviter les "effets pervers" de la loi Climat et résilience.

Alors que le nouveau ministre du Logement et de la ville, Christophe Béchu, s'est dit prêt, devant la bronca provoquée par les décrets d'application de la loi Climat et résilience, à rouvrir le dossier du Zéro artificialisation nette, François Rieussec, président de l'[Union nationale des aménageurs \(Unam\)](#), appelle à revoir toute la logique de limitation de l'urbanisation, pour éviter les effets pervers d'une "vision dualiste" qui, en façade, sanctuariserait les espaces naturels agricoles et forestiers (Enaf), mais encouragerait dans les fait la construction dans le diffus, plutôt que des opérations d'aménagement qui seraient plus en mesure de prendre en compte les fonctions des sols et d'apporter la qualité environnementale souhaitable.

Batiactu : Le Gouvernement a ouvert la voie à une réécriture des décrets Zan, qu'en attendez-vous ?

François Rieussec : D'abord, nous sommes satisfaits que les ministres en charge du logement et de l'aménagement soient des élus locaux. Ils ont une vision concrète des politiques et de leurs conséquences. Cela se manifeste avec cette décision de rouvrir la discussion sur le Zan.

Christophe Béchu ouvre une renégociation notamment sur les décrets. Nous pensons qu'il faut que ce soit plus que les



décrets. Pour autant nous ne demandons pas l'abandon de toute ambition concernant le Zan : il faut que le ministre choisisse d'être efficace et d'outiller les acteurs pour atteindre les objectifs de climat de carbone et assurer une efficacité opérationnelle de la loi Climat et résilience.

Espérez-vous une redéfinition de la nomenclature de l'artificialisation, le décret actuel considérant par exemple les jardins des particuliers comme des espaces artificialisés ?

F.R. : Il y a plus de biodiversité dans un jardin public et même privé que dans un champ en monoculture. L'idée de cette dualité entre des Enaf sanctuarisés et vertueux et une zone urbaine entièrement artificialisée est contre-productive : si l'on veut raser des quartiers de jardins pour y construire des tours, d'une part les prix ne permettront pas de loger des familles dans des logements suffisamment grands (les prix sont maintenant de 5.000 euros le mètre carré en collectif contre 2.500 dans l'individuel), et d'autre part on va supprimer des quartiers de résilience climatique pour créer des îlots de chaleur.

Sauvegarder des espaces naturels assez pauvres en biodiversité et bourrer en densité les zones urbanisées est contre-productif. Depuis 20 ans, on a dispersé les ménages dans les campagnes parce qu'on n'a pas voulu leur apporter satisfaction dans les métropoles. Cette situation a même empiré récemment avec les circulaires ministérielles demandant aux préfets de durcir le ton sur l'ouverture à l'urbanisation : on voit ces dernières années des projets qui se font 10 kilomètres plus loin que ce qu'ils se faisaient avant, car les projets sont refusés en bordure des villes.

Les 50% de baisse de la consommation foncière sont déjà atteints !

Faut-il remettre en cause l'objectif de diviser par deux la consommation foncière dans la décennie ?

F.R. : Oui, la loi Climat et résilience elle-même opère un comptage arithmétique qui n'a pas d'intérêt. Ne l'appliquons pas bêtement. L'objectif de division par deux a été pensé avec des chiffres qui se sont avérés faux : 50.000 hectares consommés par an, alors que sur 2020 et 2021, on est entre 22.000 et 23.000 hectares. Les 50% de baisse sont déjà atteints ! Nous sommes actuellement à 0,4 pour mille d'urbanisation par an. On n'est donc pas dans la bétonisation à tout crin. Par ailleurs nous avons démontré qu'il n'y a pas la ressource foncière pour construire les logements dont on a besoin : 10.000 communes vont être en [pénurie](#) de foncier pour répondre à la demande, même en augmentant la densité de logements par opération.

Quelles sont les solutions proposées par les aménageurs ?

F.R. : Nous avons identifié un outil, le permis d'aménager bioclimatique, et une méthode, la contractualisation entre la collectivité et l'opérateur. Ainsi, l'autorisation d'urbanisme pourrait intégrer la dimension planification (en adaptant le PLU au projet sur son périmètre). Le concept juridique de contrat opérationnel existe, on peut donc le faire.

Concrètement, les projets d'aménagement pourraient intégrer les fonctions des sols dans le périmètre de l'opération. Eau, biodiversité, qualité de l'air... et même dimension agricole peuvent et doivent être pris en compte dans les projets d'aménagement en zone urbaine. 1.000 m² de serres permettent à un agriculteur de vivre, les jardins partagés favorisent lien social. Le pays compte 13 millions de jardins maraîchers dans lesquels les Français cultivent 20 à 25% de leurs fruits et légumes. C'est en intégrant cette dimension dans les projets urbains que l'on apportera de la qualité de vie dans les villes, pas en densifiant à l'extrême.

Ce moment post-électoral peut être un moment où les Français se réinterrogent sur les modèles urbains et les modes de vie. La période est propice à la réflexion. Vu les hausses de prix, si l'on se pose pas la question maintenant, quand le ferons-nous ?