



DÉSARTIFICIALISATION : ÉTUDE DES GISEMENTS POTENTIELS

L'aménagement de nos territoires fait face à l'enjeu du changement climatique qui impacte nos modes de vie. Pour protéger la biodiversité, préserver les milieux agricoles et naturels et adapter nos villes au défi du réchauffement climatique, une utilisation raisonnée du foncier est nécessaire.

La loi de 1976 relative à la protection de la nature incitait déjà les politiques publiques à s'interroger sur la manière d'utiliser le foncier à travers la séquence Eviter-Réduire-Compenser, renforcée depuis par le Grenelle et la loi pour la reconquête de la biodiversité de 2016.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ajoute l'obligation de compenser par désartificialisation tout projet d'aménagement qui viendrait retirer des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

C'est la définition même de désartificialisation qu'il convient d'assimiler afin de saisir l'ensemble des composantes qui s'y rattachent. Cette définition permettra par la suite d'identifier et de prioriser les sites (gisements) présentant les meilleures dispositions de désartificialisation, sans oublier la nécessité de produire des tissus urbains suffisamment flexibles et donc capables de s'adapter continuellement aux modes de vie.

La note propose d'expliquer les opportunités liées à la désartificialisation des sols et les moyens mis à disposition pour renaturer.

DÉSARTIFICIALISATION

Intégrer la fonction multiple des sols

La loi Climat, préalablement citée, vient rappeler la définition de l'artificialisation et donc par opposition celle de la désartificialisation. Celle-ci se définit comme une action de restauration ou d'amélioration des fonctions écologiques d'un sol artificialisé, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique.

Dans un objectif de compensation lié à une politique Zéro Artificialisation Nette, le bilan quantitatif foncier n'est donc plus suffisant. Il doit également s'accompagner d'un dédommagement qualitatif correspondant à la valeur du sol aliéné dont le rôle permet par exemple l'approvisionnement en ressources, la régulation du climat, la reconstruction d'un habitat naturel pour les espèces, etc.

Du cas par cas à une politique globale de désartificialisation

La fin de l'artificialisation nette des sols à horizon 2050 invite nos territoires à revoir leurs besoins fonciers et identifier les secteurs stratégiques à protéger, à renaturer et à urbaniser.

La loi climat et résilience offre désormais aux SCoT la possibilité de définir des zones préférentielles pour la renaturation qui guideront les futures démarches de compensation. Cette mesure vient compléter les dispositifs existants en matière de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité, à la préservation ou la remise en état des continuités écologiques ou à la préservation des ressources en eau.

Renaturer un sol : une ingénierie et des coûts à supporter

Une ingénierie de renaturation est quasiment toujours indispensable à la réalisation d'un projet de désartificialisation. Celui-ci passe par une compétence fine en génie écologique afin d'estimer la valeur

agronomique et écologique des sols artificialisés à compenser. Dans la plupart des cas, d'autres compétences sont également mobilisées pour assurer les portages techniques, juridique et financier de l'opération.

A celles-ci s'ajoute souvent une expertise de déconstruction, dépollution, désimpermeabilisation, recréation de technosols¹ et suivi écologique du site.

France Stratégie² estime pour sa part entre 95 et 390 €/m² le coût de renaturation d'un sol artificialisé (hors coûts éventuels de déconstruction) en fonction des caractéristiques de celui-ci (présence ou non de pollution, désimpermeabilisation, construction d'un technosol). La rentabilité économique d'une opération de renaturation pour compensation, au regard d'un projet d'artificialisation, doit donc s'envisager en fonction des interventions à réaliser en matière de maîtrise foncière (rachat du site), de requalification du site et au regard du prix des terrains à bâtir environnants³.

Décret n°2022-763 du 29 avril 2022 :

Est considéré comme sol non artificialisé, les surfaces naturelles qui sont soit nues (y compris les surfaces d'activités extractives), soit couvertes en permanence d'eau, neige ou de glace. Les surfaces à usage de cultures agricoles ou en eau pour la pêche ou l'aquaculture et les surfaces naturelles ou végétalisées qui constituent un habitat naturel sont également considérées comme non artificialisées.



Source : Les supers pouvoirs des sols - Matthieu Ughetti 2019

¹Un technosol est un sol modifié par l'activité humaine (International Union of Soil Sciences). Dans un processus de désartificialisation, l'intervention humaine consiste à recréer un sol avec une fonction écologique ou agronomique.

²Zéro artificialisation nette : quels leviers pour protéger les sols ? Julien Fosse - octobre 2019

³A titre de comparaison, le prix moyen d'un terrain à bâtir en 2019 en France était de 88 €/m² (55 €/m² en ex Champagne-Ardenne) source : SDES EPTB).

IDENTIFIER LES SECTEURS PROPICES À LA RENATURATION

Évaluer les différentes caractéristiques d'un site pour appliquer une politique de désartificialisation

Les composantes d'un site à questionner avant désartificialisation

Une connaissance fine, rassemblant différentes données, permet de guider une politique globale de désartificialisation efficace. L'évaluation des différentes caractéristiques d'un site et de son environnement permettra d'optimiser son potentiel de reconversion, sa destination nouvelle, en fonction notamment des coûts de reconversion évoqués précédemment.

Par exemple, pour une friche située au sein d'un tissu urbain, il convient de s'interroger en amont sur sa possible réutilisation ou *a contrario* sur les gains générés en matière de qualité urbaine résultant de sa désartificialisation. L'opération présente-t-elle des coûts de désimperméabilisation trop importants ou au contraire, un intérêt manifeste de création d'un espace de respiration, de nature en ville par exemple ?

Différentes composantes sont à questionner avant de mener une opération de désartificialisation. Elle va nécessiter de connaître en premier lieu les caractéristiques du site à reconverter et *in fine*, les bénéfices apportés par cette reconversion.



Différentes données à rassembler pour guider une politique de désimperméabilisation

Composantes à questionner	Objectifs	Données/références
Caractéristiques et potentiels de réemploi du site	Connaître les caractéristiques (pollution, surface imperméabilisée, bâtiments) du site pour limiter les coûts de reconversion	BASIAS-BASOL Cadastre Occupation du sol / MOS Marché foncier / immobilier
Impacts sur la compensation	Surface et valeur à compenser	Potentiel agronomique des sols Capacités de stockage en carbone des sols Réserves en eau utile Profondeur des sols
Statut d'occupation du site	Connaître le statut d'occupation, son usage	DGFIP Occupation du sol
Localisation du site	Localiser et apprécier le site dans son environnement	Orthophoto SRCE Occupation du sol / MOS
Contraintes patrimoniales, réglementaires et environnementales	Anticiper les contraintes d'urbanisme, paysagères, patrimoniales, liées aux risques naturels et technologiques	SUP PLU / SCoT Patrimoine naturel
Amélioration de la qualité paysagère/ environnementale/ urbaine	Désimperméabiliser pour offrir un meilleur cadre de vie, traiter un bien abandonné, renforcer les continuités écologiques, préserver la ressource en eau, limiter les aléas, etc.	Occupation du sol / MOS SRCE
Propriété foncière	Connaître les droits afin d'apprécier la dureté foncière et assurer la maîtrise foncière	Publicité foncière

UNE OPPORTUNITÉ POUR RENATURER LA VILLE ET RENFORCER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

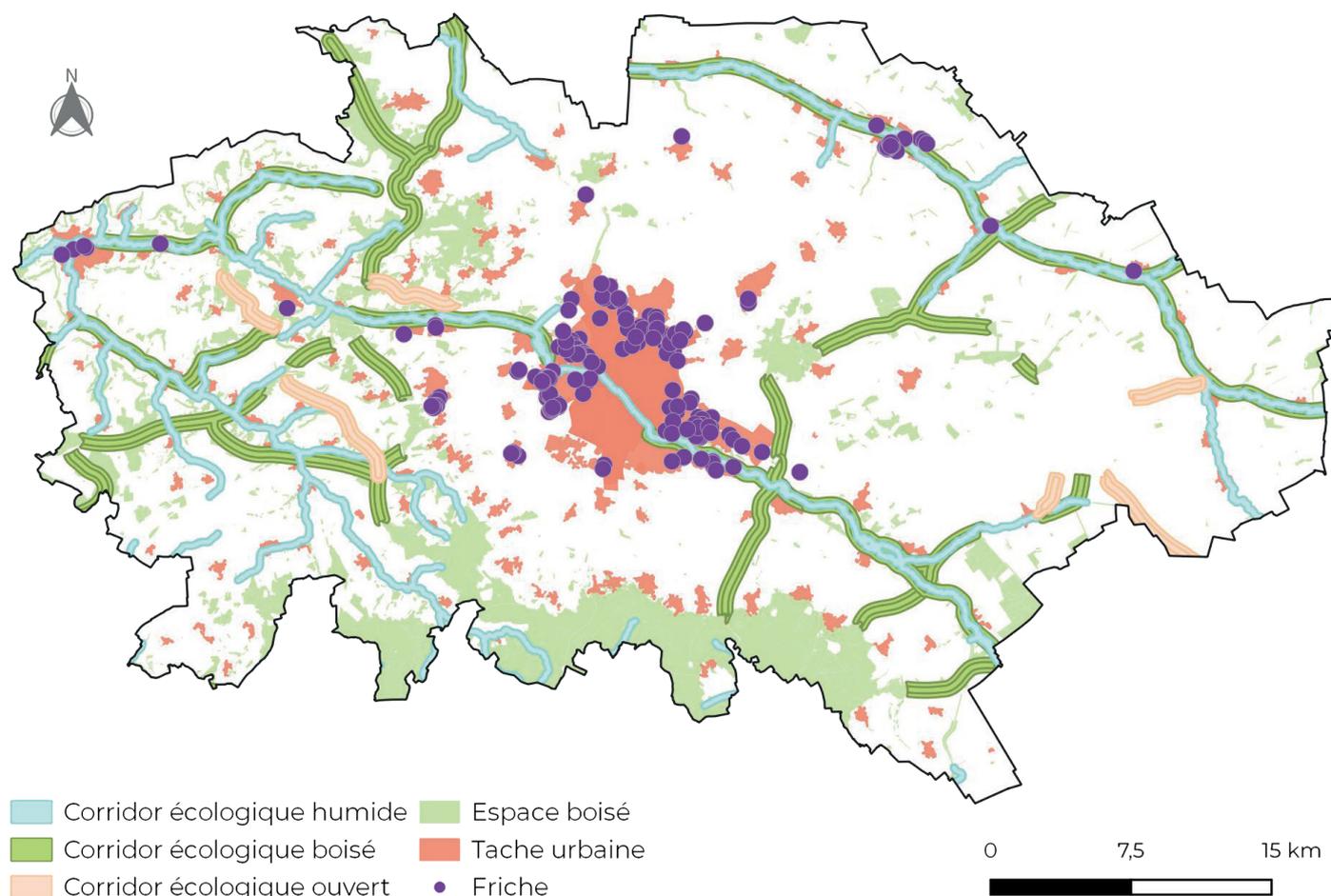
Les gisements de désartificialisation représentent une opportunité de renaturation en ville.

Ils permettent d'apporter davantage d'espaces de respiration, de renforcer la biodiversité en intégrant la trame verte et bleue au sein des tissus urbains. Ils sont aussi une opportunité d'adapter la ville aux enjeux du changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur, infiltration des eaux de pluie, amélioration du cadre de vie et de la santé des habitants, etc.).

Il en va de même pour les sites localisés au sein des corridors écologiques qui, en plus de les renforcer par leur désartificialisation, participent au bilan foncier par compensation dans le cadre d'une politique de zéro artificialisation nette.

Au regard des enjeux environnementaux et des obligations de sobriété foncière imposées par la législation, l'investigation du potentiel que représente ce gisement foncier paraît aujourd'hui incontournable.

CUGR : Potentiel foncier en friches propices à renaturation ou une requalification urbaine



Sources : SRCE / BD OCS GE 2019 / IGN BD TOPO / Atlas des friches de la Marne 2018

Président de l'AUDRR
Cédric CHEVALIER

Directeur de publication
Christian DUPONT

Rédaction
Benoît LÉBOUCHER

Conception graphique
Mélanie TERRISSE / Léa ROUSSEAU

AGENCE
D'URBANISME
Région de Reims
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE
www.audrr.fr