

# LE ZAN

## est-il vraiment applicable ?

La fronde politique menée par Laurent Wauquiez a trouvé un écho en zone rurale ou péri-urbaine. L'impératif du zéro artificialisation nette (ZAN) ne va-t-il pas bloquer le développement de ces territoires ? Par Fabien Fournier avec Alexandre Buisine

**43** 000 terrains de football. C'est la taille de surfaces bétonnées dans la région Auvergne-Rhône-Alpes au cours de la période 2011-2021, soit quelque 30 000 hectares. Le sujet est au cœur des polémiques depuis que la loi Climat et résilience de 2021, elle-même émanant de la Convention citoyenne pour le climat, fixe un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050. Autrement dit, plus aucune terre agricole ou naturelle ne pourra à cette échéance être consommée. Cette loi prévoit une étape intermédiaire : d'ici à 2030, le rythme d'artificialisation devra avoir été réduit de moitié par rapport à la décennie précédente. L'Association des maires ruraux de France s'en était émue en juin 2023, y voyant "des conséquences mortifères" pour leur territoire.

Le président de la Région, Laurent Wauquiez, s'était fait leur porte-parole, dénonçant "un dispositif ruralicide". L'Auvergnat avait dit suspendre la révision du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet), outil de planification, qui doit prendre en compte le ZAN avant le 22 novembre 2024. La loi doit en effet être traduite dans différents documents de planification, jusqu'aux plans locaux d'urbanisme d'ici à 2028. Laurent Wauquiez avait aussi entretenu la contestation, ourdissant une lettre ouverte à la Première ministre parue en novembre dans *Le Jour-*

*nal du Dimanche*, paraphée par 2 000 élus. En ce début 2024, il n'a pas varié, continuant de dénoncer "une mesure bureaucratique et antiécologique qui condamne à l'échec la renaissance industrielle, pourtant indispensable pour reconquérir notre souveraineté, défendre nos emplois et protéger l'environnement". Il y voit une incitation à "augmenter notre dépendance aux importations polluantes et [à] alourdir notre empreinte carbone".

Entre-temps, la Préfète Fabienne Buccio a répondu, prenant elle aussi la plume pour adresser une lettre aux maires de la région. "Un courrier qui vous a été adressé par le président du conseil régional et porté à ma connaissance (...) semble ignorer ces avancées et le dernier état de la loi", fouaille-t-elle, pointant "des informations inexactes". Elle rappelle les ajustements proposés par le Sénat et votés à l'été à la quasi-unanimité du Parlement. D'abord, une garantie communale assurant à toute commune un potentiel de développement minimum d'un hectare sur la période 2021/2031. Ensuite, le décompte de "grands projets d'envergure nationale" non affectés à une collectivité en particulier. Enfin, la possibilité "de mutualiser à l'échelle de la région les grands projets d'infrastructures d'envergure régionale", selon cette même logique. De plus, le Sraddet, tout comme le Scot (schéma de cohérence territoriale) ou les plans locaux d'urbanisme intercommunaux, permet une certaine péréquation entre communes, pouvant accorder un peu plus de droits à construire à certaines, en croissance démographique, tandis que d'autres iraient au-delà de l'objectif national. Fabienne Buccio souligne qu'en l'absence de révision du Sraddet, "l'objectif se traduira de façon uniforme sur tout le territoire régional".





**“À Lyon, construire c’est renaturer”**

**Raphaël Michaud**

Adjoint (EELV) à l’urbanisme de la Ville de Lyon

“Juridiquement, Lyon n’est pas concernée, car considérée comme territoire intégralement artificialisé et n’a donc pas d’objectif. La ville possède néanmoins beaucoup d’opportunités avec des terrains en sous-densité manifeste. Lyon a des réserves de construction substantielles et en est déjà à l’étape d’après : comment renaturer pour répondre aux besoins des habitants. À mi-mandat, plus de deux hectares de pleine terre sont déjà réapparus via les permis de construire. À chaque fois que je signe pour un appartement, six mètres carrés de pleine terre réapparaissent dans le terrain. Donc construire, c’est renaturer et renaturer, c’est participer au ZAN en compensant pour là où il y aura nécessité de consommer des terres naturelles ou agricoles.”



**“Zéro entreprise pendant des années”**

**Renaud Pfeffer**

Maire (LR) de Mornant

“Juste après la crise du Covid, nous avons débloqué un dossier de zone d’activité qui traînait depuis vingt ans. Il a consommé les 14 hectares de foncier auxquels la commune a droit jusqu’en 2031 dans le cadre du ZAN. Le dernier permis de construire vient d’être déposé. Entre 2031 et 2041, je pourrais répartir les zones non exploitées de mon territoire. Soit quatre hectares. C’est-à-dire l’emplacement d’un lycée. Il y aura donc zéro entreprise nouvelle ici pendant des années. Si on empêche les territoires ruraux d’accueillir de l’industrie et de l’emploi, nous n’aurons plus que des personnes âgées et les écoles vont fermer. 85 % de notre territoire est classé en Penap (protection des espaces naturels et agricoles périurbains). Il faut atteindre un objectif de préservation de nos terres agricoles en prenant des mesures concertées avec les élus locaux.”



**“Un sommet de bureaucratie”**

**Laurent Wauquiez**

Président (LR) de la Région

“Cette loi est un sommet de bureaucratie comme seule, malheureusement, la France est capable d’en produire. Elle fait totalement abstraction des spécificités propres à chacune de nos communes, en appliquant la même règle à un village de montagne qu’à une métropole. Les territoires ruraux ne pourront plus accueillir de nouvelles populations ou de nouvelles activités, d’autant qu’ils ont peu ou pas de friches pouvant être reconverties. Enfin, les maires n’auront plus la possibilité de mener à bien les projets attendus, qu’il s’agisse d’écoles ou d’équipements communaux.”



**“Nous évitons les remembrements de villas”**

**Stéphane Reymond**

Directeur régional de Vinci Immobilier

“À Lyon et dans l’agglomération, on a encore des tènements industriels importants. C’est plus facile d’appliquer le ZAN. L’an dernier, nous avons au global renaturé quelque 1 000 mètres carrés. Nous choisissons des opérations en recyclage urbain, comme d’anciens ateliers ou bâtiments d’activité, ou des terrains avec des enrobés de parking. Nous évitons les remembrements de villas, qui conduiraient à trop de bétonisation. J’ai refusé par le passé un programme dans l’Est lyonnais, où le terrain à bâtir était un pré. Dans les vingt prochaines années, je pense que d’importantes opérations d’aménagement se feront dans les zones commerciales.”



**“On vit les derniers jours des lotissements”**

**Xavier Fromage**

Directeur de développement chez SLCI

“En secteur rural, il n’y a pas d’économie de projets possible en habitat collectif, le prix de vente étant inférieur au prix de revient. De même la densification consistant à racheter une maison pour en construire plusieurs coûte plus cher à urbaniser qu’un terrain nu, compte tenu de sa valeur vénale intrinsèque et des frais de démolition. Prenons un exemple, à Lentilly : un terrain vierge vaudrait 300 000 euros alors qu’un foncier avec une maison dessus, autour de 600 000 euros. On vit donc les derniers jours des lotissements. La conséquence sera un déclin démographique accéléré des zones rurales et périurbaines. La maison va devenir un produit d’exception, ce qui va renchérir leur prix, en neuf et dans l’ancien.”



© Jérôme Châlin / Clix