

De l'approche surfacique à la préservation du sol vivant, les aménageurs cherchent à voir au-delà du ZAN

Si le sujet du sol est de plus en plus présent dans les débats parmi les professionnels de l'aménagement, ceux-ci manquent encore d'outils pour l'appréhender de façon pratique et pragmatique, comme l'a montré la matinée sur "Les sols dans les territoires d'activités économiques durables" organisée, mardi 15 octobre 2024 à Saint-Denis, par l'association Palme. Celle-ci a mis en avant l'approche fonctionnelle des sols et les bienfaits de leur préservation ainsi que des méthodes en cours d'expérimentation pour y parvenir.



Du point de vue juridique, le sol n'est défini, jusqu'à la loi Climat et résilience, que par la négative : ce qui n'est pas aménagé/cultivé..., explique l'avocat Sylvain Pelletreau. "Le ZAN est un peu pourri car il se base sur des surfaces alors que ce que l'on veut, c'est que les fonctions écologiques du sol soient préservées", lance Marc-André Selosse, professeur au Muséum national d'histoire naturelle, durant son intervention lors de la matinée "Les sols dans les territoires d'activités économiques durables", organisée mardi 15 octobre 2024 à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis) par l'Association Palme (<https://www.palme-asso.eu/>). Pour des territoires d'activités durables (1). Au-delà de l'artificialisation, c'est bien la perte de la matière organique présente dans le sol et la consommation de terres agricoles parmi les plus fertiles, que dénonce le professeur. En rappelant que chaque année en France, une surface équivalente à celle nécessaire pour nourrir la ville du Havre est artificialisée. Le sol au final ne représente "pas grand-chose à l'échelle de la planète", poursuit-il : son épaisseur est évaluée "entre rien du tout et 5 à 6 mètres dans la Beauce, voire 100 mètres en zone tropicale". Les aménageurs le considèrent comme un déchet à excaver car il n'est pas stable, rappelle-t-il encore. Du point de vue juridique, il n'est défini, jusqu'à la loi Climat et résilience, que par la négative : ce qui n'est pas aménagé/cultivé..., explique l'avocat Sylvain Pelletreau. Celui-

ci voit dans la loi de 2021 une "avancée" : elle précise les fonctions du sol. "Un point intéressant, note ce dernier, mais ce n'est toujours pas une définition" Le texte débouche également sur une nomenclature des surfaces artificialisées ou non, à travers le décret du 27 novembre 2023 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048465959>), qui poursuit cette approche fonctionnelle et surfacique pour l'après-2031. Quitte à provoquer des surprises avec le classement des carrières en surfaces non artificialisées, par exemple, relève l'avocat.

Quantifier les pertes de fonctions des sols

Surtout, avec cette nomenclature, "désormais, l'usage du sol n'est plus déterminé par la réglementation [à travers les documents d'urbanisme] mais par la nature du sol", regrette Rémy Pérès, directeur général adjoint de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire, qui estime que cette approche "change fondamentalement le rapport aux permis de construire délivrés par les maires". L'artificialisation telle que pensée par la loi Climat et résilience comporte de "vrais enjeux qui peuvent vite devenir une position dogmatique avec une vision tranchée et pas forcément en lien avec la réalité du terrain", estime de son côté Tanguy Latron, directeur du bureau d'études Montachet. Pour ce spécialiste de la pollution des sols, il faut aujourd'hui "changer de paradigme" : "plutôt que de raisonner en surfaces, il faut quantifier les pertes de fonctions des sols et appliquer la démarche ERC (Éviter, réduire, compenser)" sur ceux-ci. "Tous les sols n'ont pas la même valeur", argue-t-il. Aussi, "il est important d'objectiver la perte en montrant la valeur des sols" avant intervention, sur la base des fonctions des sols listées dans la loi Climat et résilience (fonctions hydrique, agronomique, biologique et climatique).

Ce dernier a mis en place, avec l'EPF (Établissement(s) public(s) foncier(s)) Hauts-de-France, une méthode testée sur six sites maîtrisés par l'établissement public. Il s'agit de réaliser un diagnostic des quatre fonctionnalités des sols avec des critères "définis grâce à l'état de l'art" (parmi eux : pH de l'eau, présence de différentes molécules chimiques, biomasse microbienne, décomposition de la masse organique, présence de carbone...) et une évaluation semi-qualitative pour permettre une comparaison des sites visés par une opération d'aménagement. Mais l'absence ou la rareté de valeurs de référence pour certains indicateurs complique ce travail qui reste "à construire dans le temps", indique Tanguy Latron dont la démarche se rapproche de celle du Diagnostic sols

(https://www.transitionfonciere.fr/_files/ugd/f09611_d6b6ac0bb44b4d37a0baba0bb1ed2771.pdf) portée par l'Institut de la transition foncière. Cette méthode permet également d'"évaluer, par les fonctions, ce que l'aménageur doit compenser et où il doit le compenser : sur place ou pas, avec l'idée de regarder l'évolution dans le temps", résume Tanguy Latron. Autre point positif de cette méthode : elle permet de s'interroger sur les fonctions que l'on veut privilégier sur le foncier car "le sol idéal n'existe pas : certains sols vont être très bons pour l'agriculture mais ne vont pas être riches en biodiversité. D'autres vont absorber beaucoup d'eau mais n'auront pas de potentiel agricole", explique-t-il.

Si la méthode est novatrice, Tanguy Latron estime n'être qu'"au démarrage d'un processus". Cette question des sols "paraît encore difficile d'abord pour les aménageurs", mais il ne doute pas que "demain elle sera intégrée de la même manière que la pollution des sols, qui est devenue une contrainte comme une autre alors qu'il y a trente ans, ce n'était pas le cas". "Dans dix ou quinze ans, la situation sera différente d'aujourd'hui, mais il faut commencer à la préparer dès maintenant", conclut-il.

Faire des choix sur l'urbanisation de sa commune

Pour sortir de l'ornière de la nomenclature des sols, la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire a, elle aussi, construit sa réflexion sur une meilleure connaissance du terrain, en créant un outil cartographique d'aide à la décision pour les élus, sur la base du Mode d'occupation des sols franciliens développé par l'Institut Paris région. Celui-ci permet au service urbanisme de l'intercommunalité d'identifier la consommation foncière en croisant les données sur les parcelles avec les autorisations d'urbanisme délivrées ces dernières années.

Il permet aussi de travailler avec chaque commune sur la répartition entre espaces urbanisés et Enaf (Espaces naturels, agricoles ou forestiers) sur son territoire. Y compris dans le temps : "par exemple, le MOS permet de considérer un terrain de football comme un terrain artificialisé ou pas avant 2031. Libre au maire concerné de l'aménager ou de le transformer à travers un processus de renaturation", en fonction de son positionnement dans la ville et en lien avec les trames vertes, bleues et brunes, explique Rémy Pérès. Ce travail "permet aux maires de se poser la question de leur urbanisation" sur la base de données et de cartes et d'anticiper le ZAN, y compris à long terme si l' élu vise une réélection en 2026.

(1) Celle-ci réunit des collectivités territoriales, des aménageurs, des promoteurs et gestionnaires de parcs d'activités et des représentants du monde de l'entreprise pour mener une réflexion sur la création, le recyclage, la densification et le traitement de zones d'activités économiques respectueuses de l'environnement.

Développement durable (<https://www.aefinfo.fr/rubrique/21259>) Foncier (<https://www.aefinfo.fr/rubrique/21263>)

CONTACTER LE JOURNALISTE



SUIVRE CE SUJET



@AEF_URBANISME ([HTTPS://X.COM/@AEF_URBANISME](https://x.com/@AEF_URBANISME))

Dépêche n° 719591  5 min de lecture

Par Anaëlle Penche **Publiée le 24/10/2024 à 18h26**