



# Engager l'aire métropolitaine Lyon - Saint-Etienne dans une trajectoire de sobriété foncière

Questionner les modèles d'urbanisation, infléchir les pratiques

Synthèse du séminaire du 30 avril 2021

# L'ARTIFICIALISATION SUR L'AMELYSE \*

L'enjeu d'une gestion économe du foncier n'est pas nouveau et s'inscrit dans la continuité des évolutions législatives de la dernière décennie visant à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et à lutter contre l'étalement urbain et ainsi limiter les impacts des sociétés humaines sur la dégradation de la biodiversité.

Compte tenu de la trajectoire d'artificialisation observée à l'échelle de l'AMELYSE au cours des dernières

décennies, le concept de « ZAN », soulevé de nombreuses questions et interroge la capacité des territoires à satisfaire cet objectif, à se coordonner et à mettre en place les conditions de sa concrétisation.

Il induit un nouveau paradigme de l'aménagement du territoire et questionne les manières de concevoir le développement urbain.

Afin de réfléchir à ces questions, les Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne ont organisé, le 30 avril 2021, un séminaire professionnel avec l'objectif de questionner les modèles d'urbanisation de l'aire métropolitaine.

Des universitaires, des praticiens et des institutionnels se sont prêtés au jeu de la controverse pour ouvrir le dialogue et croiser les regards. Cette synthèse délivre les messages clés entendus lors de ce débat.

## LES CHIFFRES CLEFS DE L'AMELYSE



**3,3 millions** d'habitants

**1,4 millions** d'emplois

**2** métropoles

**982** communes

**16** aires Urbaines

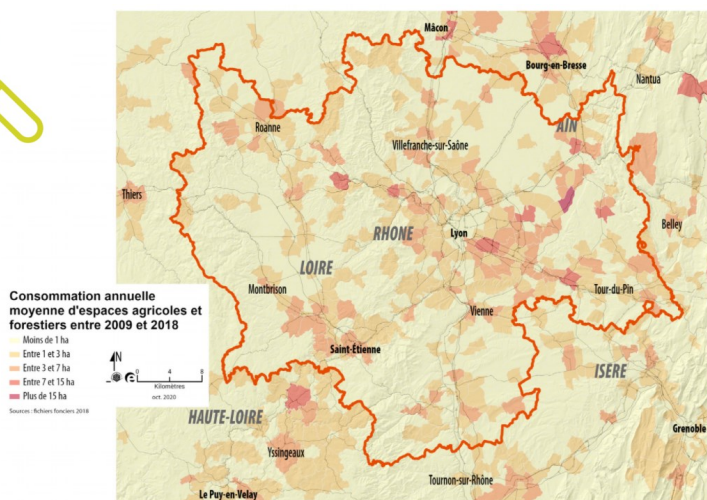
**Près de 1000 ha/an** artificialisés entre 2009 et 2018

**69%** d'artificialisation pour de l'habitat

**31%** pour de l'économie

**28% de l'accueil** des habitants et **50%** de l'artificialisation dans les **villages**

**-30%** d'ha artificialisés sur la dernière décennie



Une artificialisation prégnante autour des centres urbains et le long des axes routiers

## CONTEXTE

### UN DOUBLE PHÉNOMÈNE DE POLARISATION/DIFFUSION ...

L'artificialisation des sols est un **phénomène ancien** qui s'est accéléré depuis les années 1950 et qui est fortement corrélé à l'étalement urbain. Ce dernier est notamment lié à trois changements socio-économiques majeurs qui ont entraîné une dilatation des villes plus rapide que la croissance de la population : d'une part, la baisse tendancielle du nombre de personnes par ménage qui nécessite la construction de logements supplémentaires ; d'autre part, le niveau élevé de motorisation des ménages qui a

conduit à éloigner les lieux de résidence et de travail ; enfin, la promotion, par l'Etat, de la propriété à partir des années 70 qui a eu une forte influence sur l'étalement des villes.

En parallèle de ce **processus de périurbanisation**, un **processus de polarisation** s'opère à travers la verticalisation des espaces centraux qui connaissent une concentration des activités et des emplois et un accroissement des valeurs foncières.

### ... QUI GÉNÈRE DES DÉSORDRES ENVIRONNEMENTAUX GLOBAUX ..

La trajectoire actuelle d'artificialisation des sols, même si elle est en diminution, n'est pas soutenable. Les importants désordres environnementaux et sociétaux qu'elle engendre accélère l'entrée en crise de notre système terre.

**Le développement d'une approche écosystémique de la question de la**

**périurbanisation et la ré interrogation de nos modèles d'aménagement et de développement** des territoires s'avèrent, dans ce contexte, nécessaires.

L'AMELYSE constitue une échelle de travail pertinente pour appréhender ces grands enjeux et ces grands équilibres territoriaux.

### ...ET NÉCESSITE D'ENGAGER UNE RÉFLEXION PARTENARIALE

Pour répondre au défi de la sobriété foncière et du Zéro Artificialisation Net (ZAN), le renforcement législatif, certes nécessaire, doit être accompagné d'un changement de pratiques de la part de tous les acteurs de la chaîne de l'aménagement.

**Le modèle de planification et d'aménagement, de la petite à la grande échelle, doit ainsi être repensé avec et par l'ensemble des acteurs.**

\* AMELYSE : Aire Métropolitaine Lyon Saint-Etienne



# 13 INTERVENANTS POUR 3 TABLES RONDES



**Roelof Verhage**

Maitre de conférences à l'IUL



**Christelle Morel Journal**

Maitresse de conférences en géographie à St Etienne



**Philippe Clergeau**

Ecologue membre du musée d'histoire naturel



**Angèle Baleydiér**

Animatrice du débat



**Sébastien Sperto**

Directeur du CAUE Rhône métropole



**Fabrice Gravier**

Chef du service mobilité, aménagement, paysage, DREAL



**Aimeric Fabris**

Directeur adjoint, EPORA



**Guillaume LEBEAU**

Référent montage de projets immobiliers, NOVIM



**Yann LE CORFEC**

Délégué national Aménagement et foncier, FFB



**Jean-Luc LACHARD**

Président régional du pôle habitat, FFB



**Jérémie Tourtier**

Coordinateur de l'inter-Scot



**Ludovic Meyer**

Directeur adjoint de l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise



**Olivier Roussel**

Directeur adjoint de l'agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

## REGARDS CROISÉS

### Fabrice Gravier

« Si on regarde l'histoire de la réglementation, le code de l'urbanisme a été construit pour faire des maires des bâtisseurs et les dispositifs fiscaux des deux dernières décennies étaient en faveur de la production de logements et étaient quelque part en contradiction avec la volonté de maîtrise de l'étalement urbain. »

### Olivier Roussel

« Depuis les années 1950, on a hérité de la ville automobile et de la motorisation des ménages. On se rend compte aujourd'hui que c'est cette ville automobile, cet héritage, qui a produit l'étalement urbain, et une forte occupation d'espace par la voiture. »

### Aimeric Fabris

« La véritable motrice de la consommation et de l'artificialisation des sols, d'attaque de la biodiversité, de rupture des capacités écologique etc. c'est bien l'étalement urbain, c'est-à-dire le fait de déplacer constamment la limite urbaine dans l'agronaturel. (...) Et la première motrice de la périurbanisation, c'est le manque d'attractivité des villes, puisque en réalité si la population s'installe dans les villages périurbains, c'est parce

## SOMMAIRE

**P 4 LES TERRITOIRES : NOUVELLES LIMITES OU INVERSION DU REGARD?**

**P 6 LES SOLS ET L'URBANISME ÉCOLOGIQUE : DU CADRE DE VIE URBAIN À LA PRÉSERVATION DES GRANDS ESPACES**

**P 8 LES HABITATS : DE LA LIMITATION DES RESSOURCES AUX POTENTIELS EXISTANTS À REVISITER**

que les villes manquent d'attractivité. Nous sommes dans une crise de désirabilité de la ville qui produit de la périurbanisation. »

### Christelle Morel Journal

« Discuter de ce qui est à l'œuvre, en forme de pacte, entre les sociétés humaines et la terre me paraît opportun, c'est-à-dire discuter de manière hybride avec des acteurs qui relèvent des scènes différentes. (...) Dans cette aire métropolitaine, qui est un beau laboratoire de configuration urbaine très différente, il ne faudrait pas que s'installe de balance entre des territoires subalternes et des territoires gagnants de la consommation des espaces artificialisés. »

# LES TERRITOIRES

## NOUVELLES LIMITES

### CONTEXTE

#### LE ZAN, NOUVELLE APPROCHE, NOUVELLE SÉMANTIQUE

L'approche ZAN, apparue en 2018 dans le Plan biodiversité, s'inscrit dans la continuité des évolutions législatives sur la modération de la consommation d'espaces et la lutte contre l'étalement urbain (Grenelle 2, ALUR, Elan, ...).

Elle vise à préserver la qualité et la disponibilité de l'ensemble des fonctions écologiques et des ressources naturelles liées au sol.

En opérant un glissement sémantique progressif, de l'« espace » au « sol », de la « consommation » à l'« artificialisation », la loi Climat & Résilience affirme la **dimension non renouvelable des sols** et promeut une **vision plus globale et plus qualitative du sol**.

#### LE SRADDET ET LA STRATÉGIE EAU AIR SOL, DES OBJECTIFS RÉGIONAUX

A l'échelle régionale, en complément du plan biodiversité et de la loi Climat & Résilience, deux documents stratégiques définissent des objectifs pour lutter contre l'artificialisation des sols :

- \* le Sraddet, élaboré par le Conseil régional et approuvé en avril 2020. Il fixe des objectifs de limitation de la consommation d'espace, d'encadrement de l'urbanisme commercial, de préservation des ressources en eau et de la biodiversité. ;
- \* la stratégie Eau, Air, Sol validée en mai 2020 par le Préfet de Région. Elle a pour objectif, sur le volet sol, de réduire la consommation de moitié d'ici 2027 et d'atteindre le ZAN en 2040.

#### LE ZAN, DES DÉFINITIONS RESTANT À PRÉCISER

L'atteinte du ZAN constitue un objectif ambitieux, mais les **modalités de mise en œuvre restent à préciser**. En effet, les contours de l'artificialisation, de la compensation, de la désimperméabilisation des sols ou encore de la renaturation restent à définir pour permettre une mise en œuvre effective de

cette ambition.

#### L'AMELYSE, DES DYNAMIQUES TERRITORIALES DIFFÉRENCIÉES À PRENDRE EN COMPTE

Par ailleurs, même si tous les territoires sont concernés par l'artificialisation des sols, la diversité de contextes, de processus de développement, de dynamiques rencontrées à l'échelle de l'AMELYSE rend nécessaire la prise en compte des trajectoires territoriales différenciées.

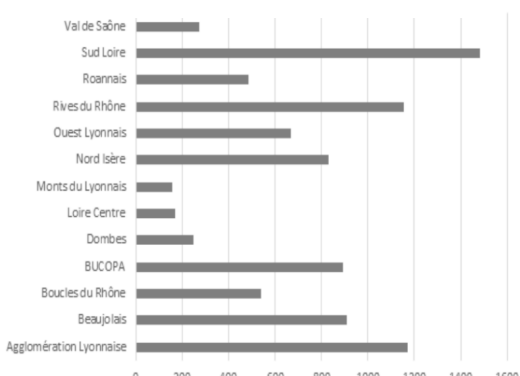
### ENJEUX

Le ZAN constitue une opportunité pour inverser le regard et initier une trajectoire de transition pour tous les territoires de l'AMELYSE.

Mais, **comment approcher différemment la question du sol, et tenir compte des spécificités territoriales sans cristalliser les rivalités territoriales à l'échelle de l'AMELYSE ?**

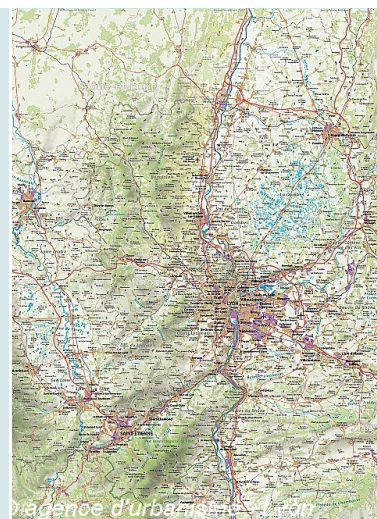
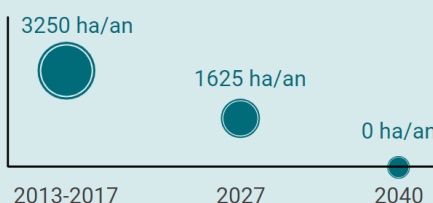
#### ZAN : UN OBJECTIF NATIONAL ET RÉGIONAL MAIS DES SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES À PRENDRE EN COMPTE

##### FLUX D'ARTIFICIALISATION PAR SCOT (2009-2018)



##### OBJECTIF DU PRÉFET DE RÉGION POUR 2040

La stratégie EAS de la région a pour objectif de réduire par 2 la consommation foncière d'ici 2027 et d'atteindre le ZAN en 2040



## OU INVERSION DU REGARD ?

### REGARDS CROISÉS

Roelof Verhage

« Le ZAN paraît comme la nouvelle incarnation de l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain mais par le vocable du **maintien de la biodiversité plutôt que de celui du paysage.** »

« L'objectif ZAN paraît difficilement tenable si la définition est trop binaire. Il réduira le foncier disponible pour le développement urbain, notamment l'offre de foncier facilement mobilisable. Cela entraînera un report de la demande sur le foncier déjà existant dans les villes, ce qui risque de réduire l'offre de logements et de locaux d'entreprise et d'augmenter leurs coûts de production. Il est fortement probable qu'il s'en suivra une hausse du prix de l'immobilier. »

Aimeric Fabris

« Le glissement de la sémantique et de la rhétorique autour de la sobriété foncière est un peu dangereux, notamment parce qu'il véhicule un vocabulaire qui déplace le coupable. Jusqu'à maintenant le coupable était très clairement identifié comme étant l'étalement urbain. **Le fait de traiter de la « zéro artificialisation nette » désigne la construction.** »



*Mais c'est bien la construction qui est en cause, il ne faut pas se le cacher !!*

Fabrice Gravier

« Aujourd'hui, on est passé d'une logique 2D à une logique 3D (...) On perçoit le sol comme une ressource vivante qui rend des services écosysté-

miques au-delà de leur valeur économique, une ressource qui est rare et qui est convoitée pour de multiples usages. »

Christelle Morel Journal

« Le changement de regard, c'est **passer d'une logique d'économie linéaire** où les sols sont perçus comme une ressource illimitée à **une économie circulaire avec des ressources à préserver.** On doit passer d'une **logique d'aménagement à une logique de mé-nagement.** »

« **Le foncier** doit être appréhendé, non plus comme de simples surfaces mais bien comme **des sols, comme des terres, comme des épaisseurs, qui contribuent en tant que telles à la biodiversité,** puisque c'est bien l'enjeu de cette réflexion sur le ZAN. »

Roelof Verhage

« Pour être pertinent, on doit sortir de l'opposition binaire entre sol artificialisé et non artificialisé pour permettre **une approche plus diversifiée de la sobriété foncière** (...). L'objectif ZAN doit garder une certaine dynamique et combiner une certaine qualité de l'espace urbain. Il paraît judicieux de ne pas l'appliquer de façon univoque partout et de le faire de façon différente en fonction de la qualité des espace (...) On pourrait avoir différents types de constructions en fonction des types de terrains. Cela permet d'avoir une **approche diversifiée de la sobriété foncière qui prend en compte les services écologiques** et patrimoniaux tout en faisant attention à la diversité du territoire »



*« N'opposons pas terrains naturels et artificiels. Nous savons désormais faire des aménagements à forte valeur écologique (toiture végétalisée, traversée de chaussée et clôture adaptés à la faune.. ), sans parler d'aménagement prenant en compte des enjeux de sobriété énergétique et de carbonisation.»*

Christelle Morel Journal

« Beaucoup de gens travaillent sur la question de la sobriété foncière en mesurant, en proposant une quantité d'approches en termes systémique, en termes d'économie circulaire mais en gardant cette tendance à compter, mesurer. Il y a peut-être un décalage à opérer en termes de paradigme de pensée, parce qu'au fond c'est bien d'un **nouveau pacte de société humaine, politique, de gouvernement avec la Terre,** au sens où en parlait Bruno Latour, qu'on doit amener. »

Ludovic Meyer

« Le défi est majeur à l'échelle nationale. Il questionne à la fois les unités de mesures mais aussi les formes et modalités de l'artificialisation pour espérer arriver vers **une territorialisation d'objectifs nationaux qui soit parfaitement adaptée à chacun des territoires.** »

Roelof Verhage

« En fonction de l'échelle à laquelle on envisage la compensation et donc la gestion de l'objectif ZAN, les effets sur le territoire ne seront pas les mêmes. Est-ce qu'il sera possible de compenser l'artificialisation de la métropole de Lyon avec une renaturation dans le Beaujolais vert ? Où est-ce que la compensation doit être réalisée de façon adjacente au développement ?

Christelle Morel Journal

« Il est à craindre que l'on se retrouve dans un **marché qui donne des droits à consommer de l'espace** d'un côté, **des droits à compenser cette consommation** de l'autre. »

Fabrice Gravier

« Sur le volet compensation de biodiversité, on n'a pas observé de mécanisme de financiarisation en France. En revanche, toutes les approches de type opérateur et banque de compensation ont du mal à se développer. »



# LES SOLS ET L'URBANISME ÉCOLOGIQUE

## DU CADRE DE VIE URBAIN

### CONTEXTE

#### Un TERRITOIRE ATTRACTIF ...

L'AMELYSE, ce grand territoire composite, se caractérise par une attractivité démographique très forte (le territoire pourrait accueillir 460 000 habitants supplémentaires d'ici 2040) qui génère un important besoin de construction et entraîne un phénomène de concentration urbaine, une concurrence foncière et immobilière forte, des transformations sociologiques conséquentes et une pression sur les ressources non négligeable.

#### ... MAIS, UNE PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET DES FONCTIONS VITALES DU TERRITOIRE NÉCESSAIRE

Le développement du territoire ayant été façonné par la mobilité carbonée et l'étalement urbain, les ressources naturelles et les fonctions vitales du territoire (système alimentaire, approvisionnement en eau potable, énergie, ...) ont été appréhendées en creux dans les projets d'aménagement du territoire.

Elles constituent aujourd'hui une des **principales clés de lecture de l'interterritorialité et du dialogue à grande échelle.**

#### UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT QUESTIONNÉ

L'objectif ZAN questionne ainsi le modèle de croissance et de développement du territoire à l'œuvre depuis les Trente Glorieuses.

A travers cet objectif, il ne s'agit pas de stopper le développement des territoires de l'AMELYSE, mais il s'agit de **revoir nos manières de concevoir le développement urbain, de développer mieux avec moins, de promouvoir un développement de qualité** qui permette de construire des territoires attractifs et résilients en réponse aux enjeux climatiques et environnementaux.

#### CADRE DE VIE ET NATURE EN VILLE

Dans un contexte de changement climatique et de perte de biodiversité, **le rôle du végétal devient par exemple majeur. La nature en ville**, appréhendée jusqu'alors sous un angle d'agrément et de loisirs, nécessite aujourd'hui d'être reconsidérée à la hauteur de ses fonctions (bien être, confort de vie, santé environnementale...).

En renforçant l'attractivité des centres

villes et centre bourgs et en redonnant l'envie de vivre en ville, le développement de la trame verte et la végétalisation au sein des tissus urbains permet aussi de limiter les développements urbains en extension.

### ENJEUX

Dans un contexte de limitation forte de la consommation d'espaces, la question des équilibres territoriaux, tout comme celui de l'acceptation de la densification, et donc de la qualité des opérations, se posent avec acuité.

**Comment concilier attractivité et préservation ; densification et cadre de vie urbain agréable ?**

**Comment préserver des espaces verts en ville tout en limitant les effets de report résidentiel ?**

#### DES GRANDS ESPACES À PROTÉGER MAIS UN REJET DE LA DENSIFICATION

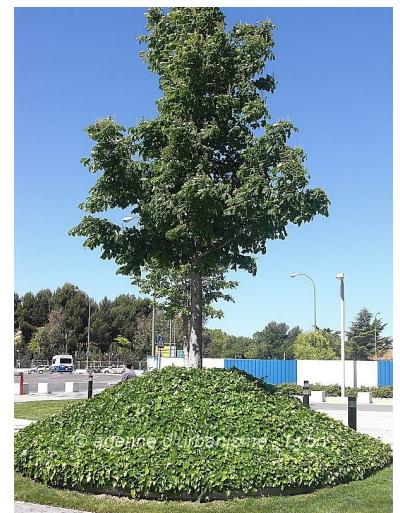
##### Répartition des surfaces de l'inter-Scot

- Surfaces boisées et naturelles = **26%**
- Surfaces agricoles = **60%**



##### Des habitants contre la densification

De nombreux projets immobiliers dans l'ouest lyonnais se heurtent au blocage des habitants



Source urbalyon

## À LA PRÉSERVATION DES GRANDS ESPACES

### REGARDS CROISÉS

Sébastien Sperto

« **Le paysage est une construction humaine qui forme un bien commun et qui permet de créer un sentiment d'appartenance.** La limitation de l'artificialisation va nous obliger à construire davantage sur l'existant et donc à le modifier, à modifier les paysages urbains (...) **Cette action sur les paysages urbains existants doit être équilibrée pour ne pas détruire ce sentiment d'appartenance à un bien commun, à un territoire.** (...) L'ensemble des bouleversements auquel on va être confronté va demander que tous les acteurs changent et évoluent. On va à la fois devoir **respecter l'identité des territoires tout en sachant les compléter et les transformer** pour répondre aux enjeux environnementaux. ».

Philippe Clergeau

« **La nature en ville est indispensable.** On ne peut plus se contenter de faire du bâtiment, de l'artificialisation à tous crins pour loger l'humain sans prendre en compte un environnement, une ambiance, une nature en ville. Cette nature en ville nous rend service donc il faut absolument que nous végétalisons la ville. (...) Il faut qu'on garde **l'idée de pleine terre comme un élément fondamental de l'urbanisme de demain.**

Arrêtons de vouloir à tout prix densifier la ville et donc supprimer toutes les dents creuses et les friches, c'est une mauvaise solution. Arrêtons aussi de penser tout en hauteur en se disant qu'on va libérer le sol.

**Il faut absolument éviter une surdensification urbaine.** Concernant l'artificialisation autour des villages, il

est important de savoir quelle structuration on fait pour ce périurbain qui est pour l'instant peu structuré. Un des éléments que je promeus souvent, qui est connu à Rennes et Perpignan, c'est le concept de la ville archipel. Arrêtons d'avoir ces villes qui s'étendent sans frein alors qu'on peut avoir des réseaux de mobilité efficaces qui permettent de garder des ceintures vertes, de l'agriculture et des zones plus naturelles.

Aimeric Fabris

« Il faut rendre les espaces urbains désirables (...) Mais, si nous faisons du vide là où on est censé accueillir les habitants, comment fait-on pour les accueillir ? Il va y avoir une question de report résidentiel encore une fois sur des territoires qui ne sont peut-être pas outillés pour assurer la bonne utilisation des sols (...) Les gisements fonciers ne sont pas là où on en a besoin, c'est une des difficultés que nous avons dans l'air stephano-lyonnais. Nous n'avons pas une crise de rareté du foncier de partout. Nous avons du foncier dans des polarités urbaines importantes. Mais le problème, c'est que le marché ne s'y positionne pas parce que le comportement du citoyen conduit à refusé d'y vivre. Donc on sent bien que **cette question de la sobriété foncière est peut-être une question de desserrement métropolitain plus qu'une question de reprise et de revitalisation des villes** autour de Lyon. »



*C'est aujourd'hui beaucoup plus facile, que se soit d'un point de vue économique, techniques, réglementaire... d'urbaniser par petites touches dans le périurbain que de rénover des quartiers ou des friches en cœur urbain.*

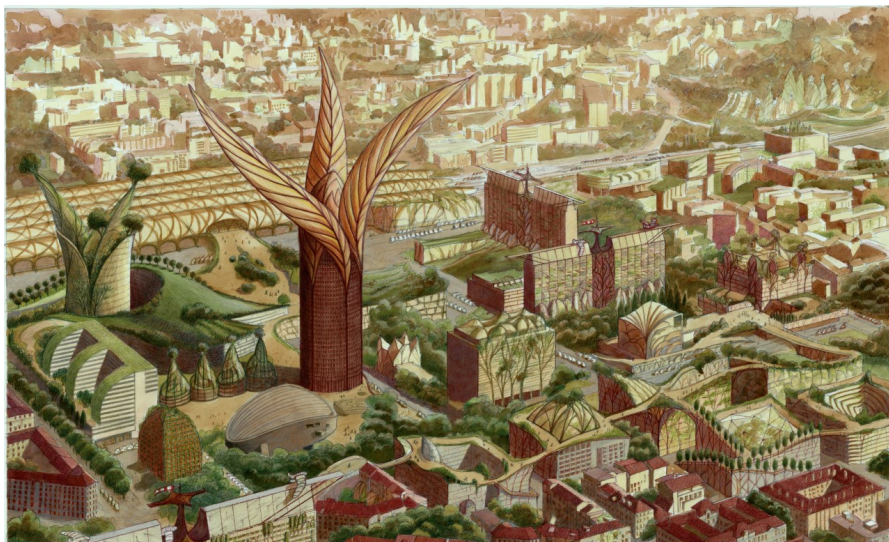
Aimeric Fabris

« Récupérer ce foncier passera naturellement par le regain d'attractivité des centres urbains. Ce regain passera par l'intégration de plus de vert, de plus de nature et par une meilleure construction, plus résiliente, plus écologique.

Il est urgent d'aider ces territoires qui disposent de gisements à l'échelle de l'Amelyse, où nous avons de friches, où nous avons du creux fonctionnel prêt à se transformer le plus rapidement possible, de sorte qu'ils puissent être une alternative au périurbain pour accueillir cette population qui ne pourra pas se loger objectivement quantitativement dans les métropoles les plus dynamiques. »



*L'enjeu majeur est de travailler à l'acceptabilité de ces densifications, par une vraie pédagogie auprès des élus, des professionnels de l'immobilier et des habitants. Il faut préparer en amont des projets, et non concerter au moment des projets.*



Lyon, cité végétale—Luc Schuiten



# LES HABITATS

## DE LA LIMITATION DES RESSOURCES

### CONTEXTE

#### DES POTENTIALS À MOBILISER

La poursuite de l'objectif ZAN invite à réinterroger les trajectoires d'expansion en mobilisant les **nombreuses opportunités** présentes dans le tissu urbain existant, notamment :

- \* les **friches et gisements fonciers** issus du riche passé industriel de l'AMELYSE ;
- \* le **potentiel de densification des tissus pavillonnaires** issu de la proportion importante de logements individuels ;
- \* le **potentiel de densification des espaces économiques** issu des zones d'activités développée dans les années 70-80, ...

#### DES ACTIONS DÉJÀ ENGAGÉES

De nombreuses collectivités locales mais aussi de nombreux opérateurs, constructeurs et acteurs publics et privés mettent déjà en œuvre des actions de planification, d'aménagement et de renouvellement urbain qui con-

courent à limiter l'artificialisation des sols et à promouvoir un développement de qualité.

Certains territoires ont ainsi déjà fortement réduit les zones à urbaniser de leurs documents d'urbanisme et renforcer la densification de leur développement en optimisant les tissus urbanisés.

#### UNE MOBILISATION DE TOUS LES ACTEURS INDISPENSABLE

Pour s'inscrire dans une trajectoire d'absence d'artificialisation nette, il s'agit aujourd'hui de renforcer les actions déjà engagées.

La mobilisation et la coordination de tous les acteurs de la chaîne de l'aménagement, du planificateur, au promoteur, en passant par les habitants et les élus constitue ainsi une condition indispensable pour changer les modèles d'urbanisation et envisager un projet de territoire transversal qui tienne compte de l'ensemble des problématiques concourant à la sobriété foncière.

#### DES MOYENS NÉCESSAIRES

Les formes d'aménagement compatibles avec le ZAN se révèlent porteuses d'un changement de pratiques et d'un certain niveau de qualité des opérations.

Mais, l'atteinte de ce niveau de qualité appelle cependant la mise en place de politiques et de stratégies foncières

offensives et anticipatrices ainsi que des politiques publiques potentiellement très engageantes en termes de moyens.

La production d'une offre urbaine nouvelle et durable est ainsi subordonnée à **l'acceptabilité et la désirabilité du changement de modèle**, et à la mobilisation de **moyens d'ingénierie et financiers** importants pour porter cet effort de qualité des projets.

### ENJEUX

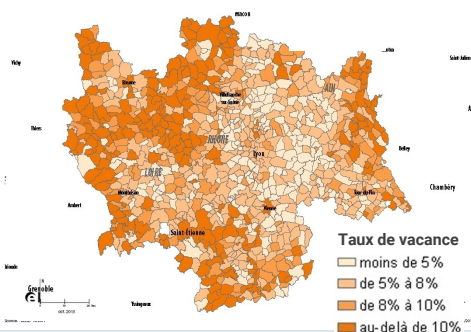
Le ZAN nécessite la mise en place de politiques publiques ambitieuses en matière de mobilisation et de réinvestissement des espaces urbanisés. Cependant, le coût induit et la question de l'adaptation aux aspirations des citoyens se posent.

Quels modèles économiques et sociaux mettre en place pour renforcer l'optimisation des potentiels fonciers en existants dans le tissu urbain ?

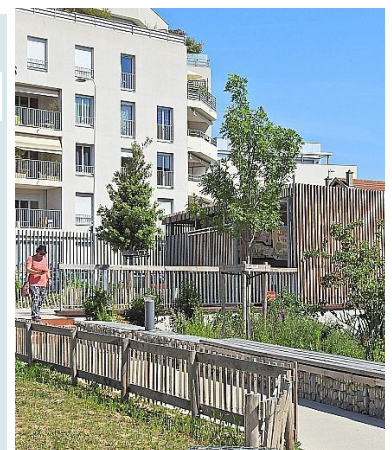
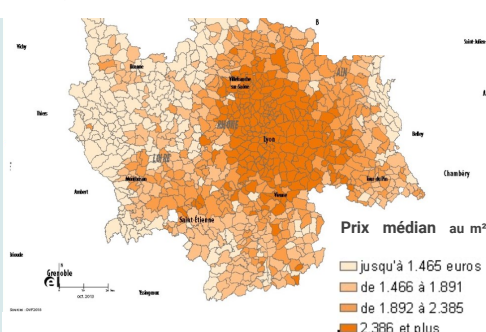
Comment cesser de s'étendre tout en répondant aux besoins des populations en termes d'équipement et de logements ?

#### UN POTENTIEL DE LOGEMENTS VACANTS ÉLOIGNÉ DU MARCHÉ IMMOBILIER

##### UNE VACANCE FORTE DANS L'OUEST RURAL...



##### MAIS, UNE DEMANDE CENTRÉE AUTOUR DE LYON



Source urbalyon



## AUX POTENTIELS EXISTANTS À REVISITER

### REGARDS CROISÉS

#### Jean-Luc Achard

« La taille des parcelles a fortement baissé. Les grandes parcelles ne correspondent plus à l'attente de nos clients. Les citoyens ne veulent pas bétonner, goudronner ; ils recherchent la nature et la verdure. (...) Les promoteurs, les aménageurs et les constructeurs sont vertueux car les maisons ou les bâtiments consomment de moins en moins d'énergie, les surfaces sont de plus en plus petites.



*Il faudrait sans doute réorienter les aides à la pierre pour les ménages, et on verrait se modifier les attentes des citoyens. Il faudrait repenser la fiscalité qui est plus favorable actuellement aux lotissements et aux maisons individuelles*

#### Yann Le Corfec

« On est en train de stigmatiser des populations ou des ménages qui voudraient s'installer en hyper-centre de la ville de Lyon mais qui ne peuvent pas et qui sont obligés d'aller à 50 ou 60 km pour des questions strictement économiques. »

« Le coût de la dépollution, de la démolition, de la renaturation et de la reconstruction ne nous permet pas aujourd'hui, sauf à grand renfort de finances publiques, d'avoir des opérations rentables. (...) Tout l'enjeu aujourd'hui est de créer les conditions juridiques et économiques pour permettre l'application de ce principe de sobriété foncière tout en créant des logements.

« Il y a une vacance conjoncturelle sur laquelle on peut agir mais aussi une vacance structurelle qui est difficilement mobilisable. Il y a un certain nombre de villes en France où vous pouvez essayer de rénover tout ce que

vous voulez, il n'y aura pas de marché. Les gens ne voudront pas revenir. »



*La demande est le moteur principal de l'artificialisation d'un côté et de la densification/dévitisation de l'autre. Le marché n'est pas un allié du ZAN.*

#### Jean-Luc Achard

On ne peut pas avoir la même gestion dans la métropole lyonnaise qu'au fin fond du Cantal. Mettre en place des règles qui vont être identiques pour tout le monde est mauvais parce qu'on va créer des fractures territoriales qui vont être massives.

#### Guillaume Lebeau

« Les opérateurs et les aménageurs sont depuis déjà plusieurs années des praticiens de la sobriété foncière.

On est souvent tiraillé entre des contraintes environnementales fortes et des injonctions des élus et des collectivités.

Concernant la densification, il y a une question d'acceptabilité sociale. C'est vrai que la crise de la COVID donne envie aux gens de retourner vers la nature et d'être moins en ville. La question de la qualité de vie en ville se pose.

#### Yann Le Corfec

« On devrait être consulté dans le cadre des Scot ou des PLU, on connaît les problématiques et les dynamiques

de marché, on sait ce qu'il faut faire au niveau économique et aussi au niveau opérationnel. Les aménageurs ont changé totalement leur manière de fabriquer la ville depuis vingt ans. On a une prise en compte du développement durable et de la biodiversité. »

#### Christelle Morel Jourmel

« Un des enjeux tout à fait cruciaux est d'inventer de nouvelles manières de travailler, de nouvelles scènes de dialogue entre acteurs publics et acteurs privés, entre tous ces acteurs qui fabriquent les territorialités. »

On s'en sortira avec une vision pragmatique et non dogmatique et en évitant de stigmatiser soit des territoires soit des formes urbaines.

#### Fabrice Gravier

« La question de l'artificialisation est un problème de société et pas uniquement des acteurs de l'aménagement et des législateurs. Le volet recherche est central. On doit trouver un autre mode d'habitat désirable. (...)

Il y a beaucoup de travail devant nous, mais je retiens l'envie de travailler collectivement. L'état s'est trop tourné vers les élus locaux mais pas assez vers les acteurs de l'aménagement, de la société, etc. Il faut agir collectivement pour ne pas agir de manière cloisonnée comme on a pu le faire pour l'aménagement du territoire. Rien n'est gagné mais l'énergie est là. »

### ET LA SUITE?

**Des controverses constructives ont émergé au sein des tables rondes. Même si le principe du ZAN semble partagé par l'ensemble des participants, les promoteurs et aménageurs ont pointé du doigt les difficultés techniques, financières et juridiques qu'ils peuvent rencontrer.**

**Au-delà de ces débats, un consensus semble néanmoins se dégager concernant la volonté de dialogue des acteurs afin de réfléchir collectivement à la mise en œuvre d'une stratégie de sobriété foncière au sein de l'aire métropolitaine.**

**Ce séminaire constitue ainsi une première étape de réflexion collégiale pour poser les termes du débat et cibler les grands enjeux du ZAN sur l'AMELYSE.**



## POUR ALLER PLUS LOIN

Lien vidéo du webinaire :  
<https://www.youtube.com/watch?v=UgGFDBhUp9Y>

Ph. Clergeau, **Urbanisme et biodiversité, vers un paysage vivant structurant le projet urbain**, Apogée, 08/04/2020, 328 pages

**Christelle Morel Journal et Valérie Sala Pala**, « La ville en décroissance, laboratoire du droit à la ville ? » Métropolitiques, 29 novembre 2018.

Roelof Verhage : **Locl policy for housing development**,

Travaux des agences.

Aire métropolitaine Lyon St -Etienne, de quoi parle-t-on?, storymap, 2/02/2021, Réseau A2



Une **ingénierie métropolitaine** au service des **territoires**.

Les Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne ont constitué en 2010 un réseau d'ingénierie au service des territoires.

La présente publication est issue de cette collaboration originale au service des acteurs de l'aire métropolitaine lyonnaise.

Directeur de la publication : **Damien Caudron, Frédéric Bossard**  
Equipe projet : **Sabine Lozier, Ludovic Meyer, Olivier Roussel, Angèle Baleyrier, Anne-Gaëlle Contin, Jean-Christophe Tepelian et Benjamin Friteau**  
Infographie : Agence d'urbanisme de Lyon et de St-Etienne



**Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise**

Tour Part-Dieu 129, rue Servient 69326 Lyon  
Cedex 03  
Tel. 04 81 92 33 00  
Télécopie. 04 81 92 33 10  
[www.urbalyon.org](http://www.urbalyon.org)

**Agence d'urbanisme de la région stéphanoise**

46 rue de la Télématique  
CS 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1  
Tél : 04 77 92 84 00  
Télécopie. 04 77 92 84 09 [www.epures.com](http://www.epures.com)