

# ***Valeurs du foncier : le regard des chercheurs***

- **Bureau d'études ACTeon**

- **Maylis Desrousseaux**

**Maître de conférence, spécialiste de la  
protection des sols**

# Les bénéfices socio-économiques fournis par les espaces naturels, agricoles et forestiers

Comment et pourquoi les évaluer?

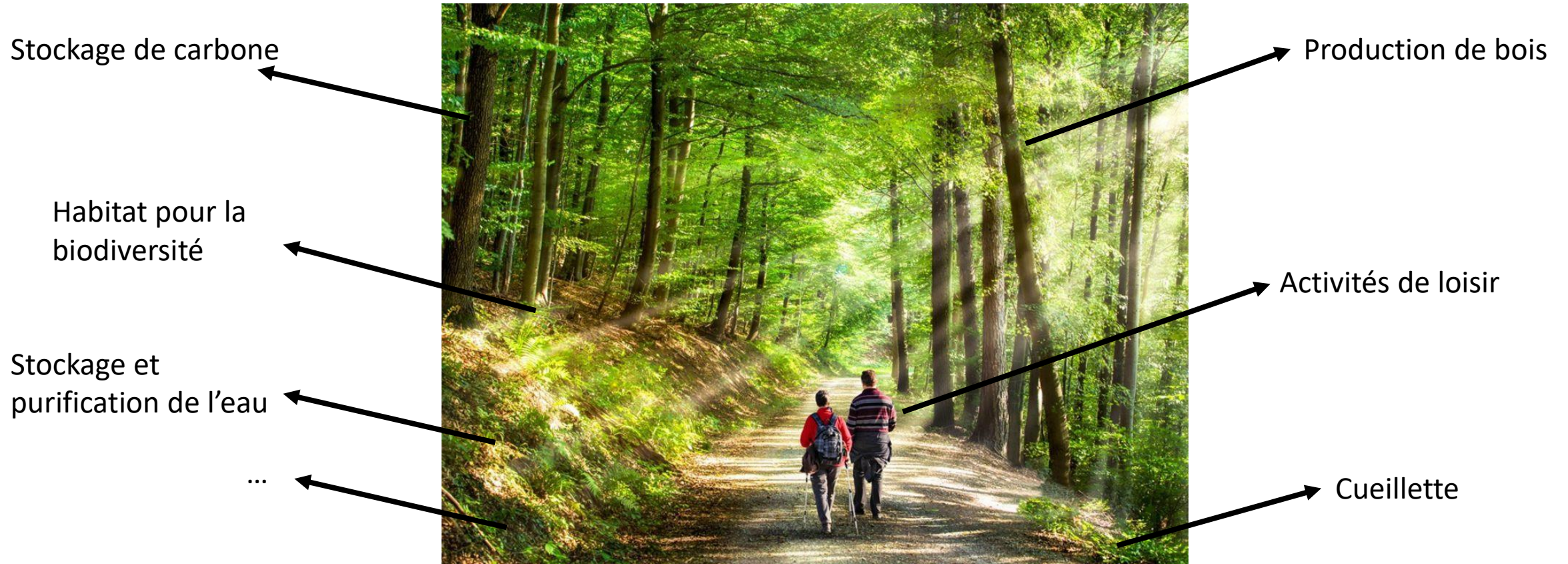
**Séminaire régional sur le foncier :  
Un bien commun stratégique pour l'avenir  
de notre territoire**

**25.06.2019**

**DREAL AURA - Lyon**



# Quoi ? Les bénéfices socio-économiques fournis par les écosystèmes

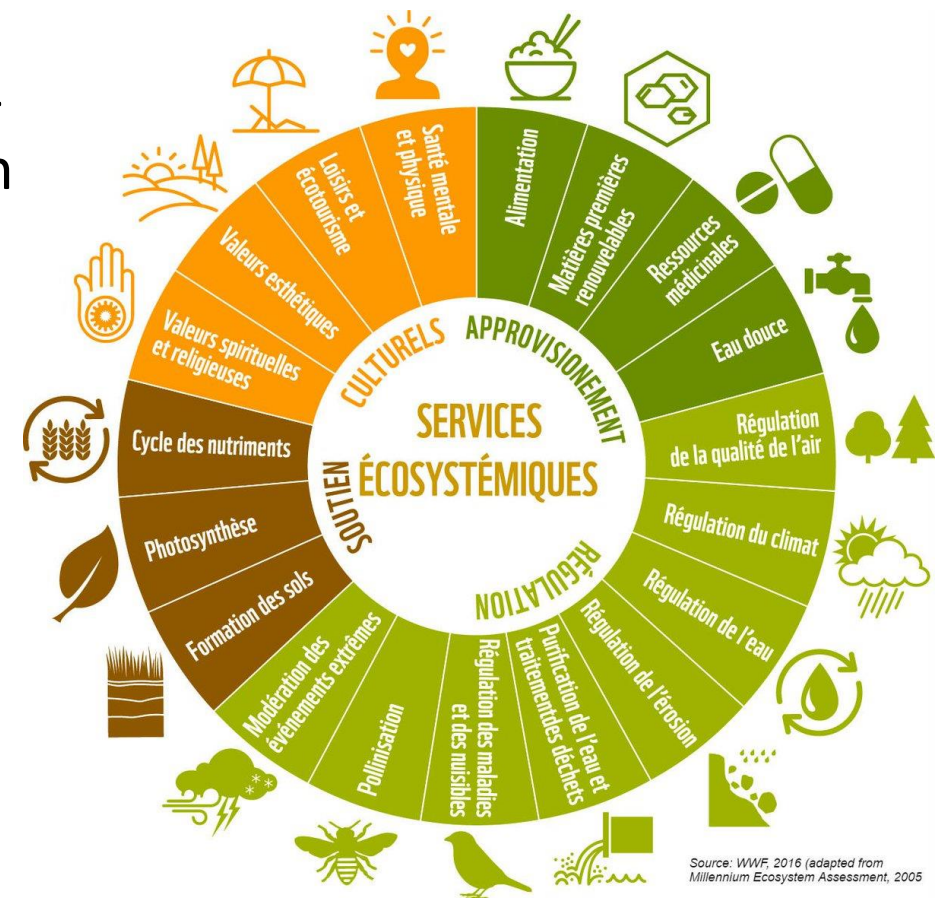


# Quoi ? Les bénéfices socio-économiques fournis par les écosystèmes

🌿 **Biens et services écosystémiques** : Avantages socio-économiques retirés par l'Homme de son utilisation durable des fonctions écologiques des écosystèmes

🌿 **Quatre catégories de services**:

- Services d'approvisionnement
- Services culturels
- Services de soutien
- Services de régulation



# Comment ? Des indicateurs biophysiques aux indicateurs économiques

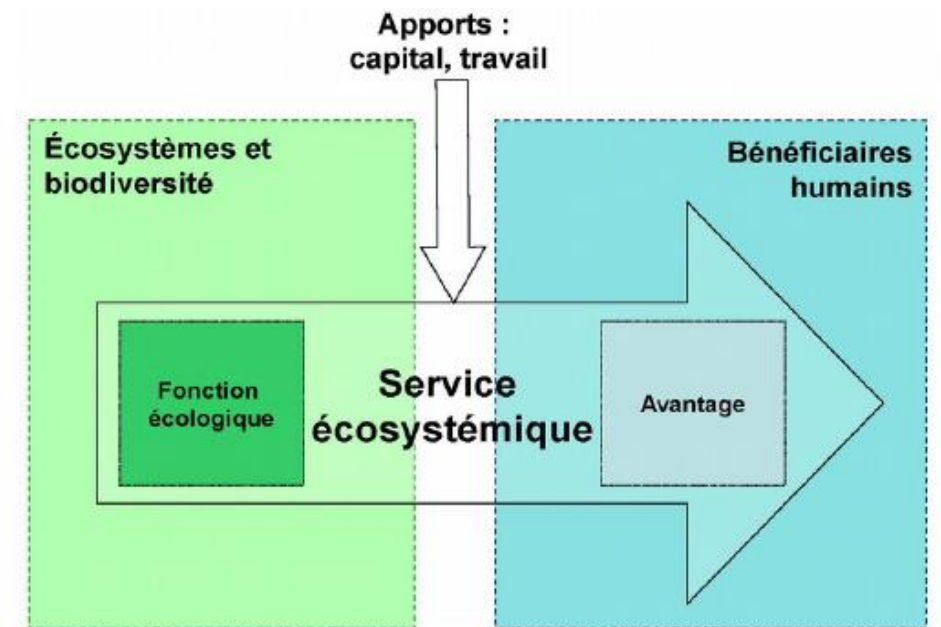
☛ Un lien indispensable entre fonction écologique/avantage et bénéficiaire

☛ Identifier et quantifier les bénéfices socio-économiques fournis par les écosystèmes:

- *Des indicateurs biophysiques* : quelle est la capacité de stockage en eau d'un hectare de forêt?
- *Des indicateurs économiques* : quel serait le coût d'une capacité de stockage équivalent ?

☛ Bénéfices socio-économiques directs et indirects:

- *Bénéfices directs* : production agricole, valeur ajoutée
- *Bénéfices indirects* : emplois, équipements au sein d'une filière agricole



Source: MTES

# Comment ? Une approche participative

👉 Quels sont les services prioritaires?

👉 **Illustration** : Étude sur la valeur non marchande des espaces naturels, agricoles et forestiers – définition d'indicateurs

Communauté d'agglomération de Bourg en Bresse	Communauté de communes de Vallon-Pont-D'arc
Production agricole	Production agricole
Régulation de la qualité et quantité d'eau	Loisir et éco-tourisme
Séquestration de carbone	

→ Quels sont les enjeux du territoire?

# Pourquoi ? Accompagner l'aménagement à différentes échelles

---

## ☛ Sensibiliser à :

- La notion de services fournis par les espaces naturels, agricoles et forestiers
- La valeur socio-économique de ces services

## ☛ Accompagner l'intégration de l'importance socio-économique des services rendus par les espaces naturels, agricoles et forestiers dans les choix d'aménagement et de développement :

- À *différentes échelles* : SCoT, PLUi, projets individuels, etc.
- En adaptant les indicateurs

## ☛ Resituer les services fournis/les impacts dans le territoire :

- Indicateurs directs/indirects
- Indicateurs absolus/relatifs
- Le cas des filières agricoles : comprendre leur implication dans le territoire (filière locale, nationale)?  
→ ***Comment impacte-t-on le territoire si l'on consomme le foncier agricole?***

# Pourquoi ? Utiliser des indicateurs économiques?

---

## 👉 Des indicateurs parlants:

- *Urbanisation et quantité d'eau* : coût de l'investissement dans une capacité de stockage équivalente?
- *Urbanisation et stockage de carbone*: coûts supplémentaires pour atteindre les objectifs d'atténuation des émissions CO2 fixés dans un PCAET

## 👉 Des précautions d'usage – Un indicateur... :

- ...Est une **sous-estimation** de la valeur du service
- ...**N'est pas un élément de comparaison** (pas d'ACB!)

## 👉 Souvent ça n'est pas le nœud du problème:

- Compréhension, modélisation des fonctions écologiques
- Etablissement d'indicateurs biophysiques difficile



# Pour aller plus loin – Atelier « valeur non marchande des espaces »

---

- 👉 Quelle pertinence de l'évaluation des bénéfices socio-économiques fournis par les écosystèmes ?
  - Quels services prioritaires?
  - Quels indicateurs pour quels processus?
  - Quelles précautions d'emploi?
- 👉 Quel apport de l'évaluation des bénéfices socio-économiques fournis par les écosystèmes par rapport aux outils, éclairages existants?

**Merci pour votre attention !**



# L'artificialisation des sols: prise en compte des impacts et mesures de compensation

Maylis Desrousseaux

Maître de conférences en droit, Conservatoire national des Arts et métiers

[Maylis.desrousseaux@lecnam.net](mailto:Maylis.desrousseaux@lecnam.net)

# Éléments introductionnels

- **Expertise scientifique collective, DEPE, INRA, décembre 2017**
- Sols artificialisés et processus d'artificialisation des sols : quels leviers pour en maîtriser l'expansion ou les effets ?
- Commande publique: MTES+Ademe+MAA
- 3 documents: 1 rapport (800 p.); 1 synthèse (100 p.); un résumé (8 p.)
- Quid du sol?



# Des notions non juridiques

- Qu'est-ce que l'artificialisation?
- Qu'est-ce que le sol en droit?
- Deux notions non définies juridiquement
- Plusieurs conceptions selon la discipline envisagée



Un volume à considérer

# Le sol Les sols Droit du sol (nationalité)

- Plus de 600 occurrences, o définition.
- Pêle-mêle: surface, territoire, ressource, milieu, catégorie juridique
- Statut juridique épars, tourné vers l'exploitation, la valorisation économique.
- Droit de propriété
- Principe de souveraineté
- Mauvais pas de temps: ressource non renouvelable l'échelle humaine

# Conséquence

- Les sols ne bénéficient pas d'une protection en tant que milieu naturel
- Certains de leurs services sont protégés (production alimentaire, filtration de l'eau).
- Le droit privilégie les aménités directes prodiguées par les sols
- Le droit ne protège pas les sols, il contribue positivement à leur destruction





# Un indicateur de richesse (2015)

## Double objectif:

1. Limiter l'étalement urbain (politique du logement)
2. Préserver la biodiversité



Dans l'idéal, il faudrait disposer d'un indicateur qui puisse synthétiser les caractéristiques locales de l'artificialisation. **Les dommages occasionnés par l'artificialisation sont en effet très différents, selon qu'elle soit émiettée, ou continue, et selon le contexte environnemental, comme par exemple si elle se situe en zone inondable ou non.**

Pourtant... Un enjeu de politique publique



# T H É M A



## Commissariat général au développement durable

### Objectif « zéro artificialisation nette »

#### Éléments de diagnostic

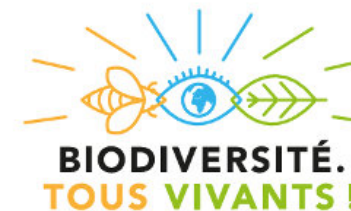
impermeabilisés chaque année) est constant, voire augmente, sur la dernière décennie observée (voir figure 1). Comparées à la démographie qui est un facteur déterminant de l'artificialisation, les surfaces bâties et revêtues ont crû ainsi trois fois plus vite que la population (1,5 % par an entre 1981 et 2012 contre 0,5 %). En projetant la tendance jusqu'en 2030, la part de ce type de surface artificialisée pourrait passer de 6 à 8 % du territoire métropolitain (cf. graphique), soit une augmentation d'un tiers de la surface actuellement imperméabilisée.

Figure 1 - Surface imperméabilisées en métropole de 1981 à 2030 (km<sup>2</sup> bâtis et revêtus, % de la superficie métropolitaine)



OCTOBRE 2018

## PLAN BIODIVERSITÉ



Objectif figurant dans le plan biodiversité du gouvernement présenté le 4 juillet 2018

# La mesure de l'artificialisation

Enquêtes  
statistiques

Teruti-  
Lucas

**9,2%** du  
territoire  
artificialisé

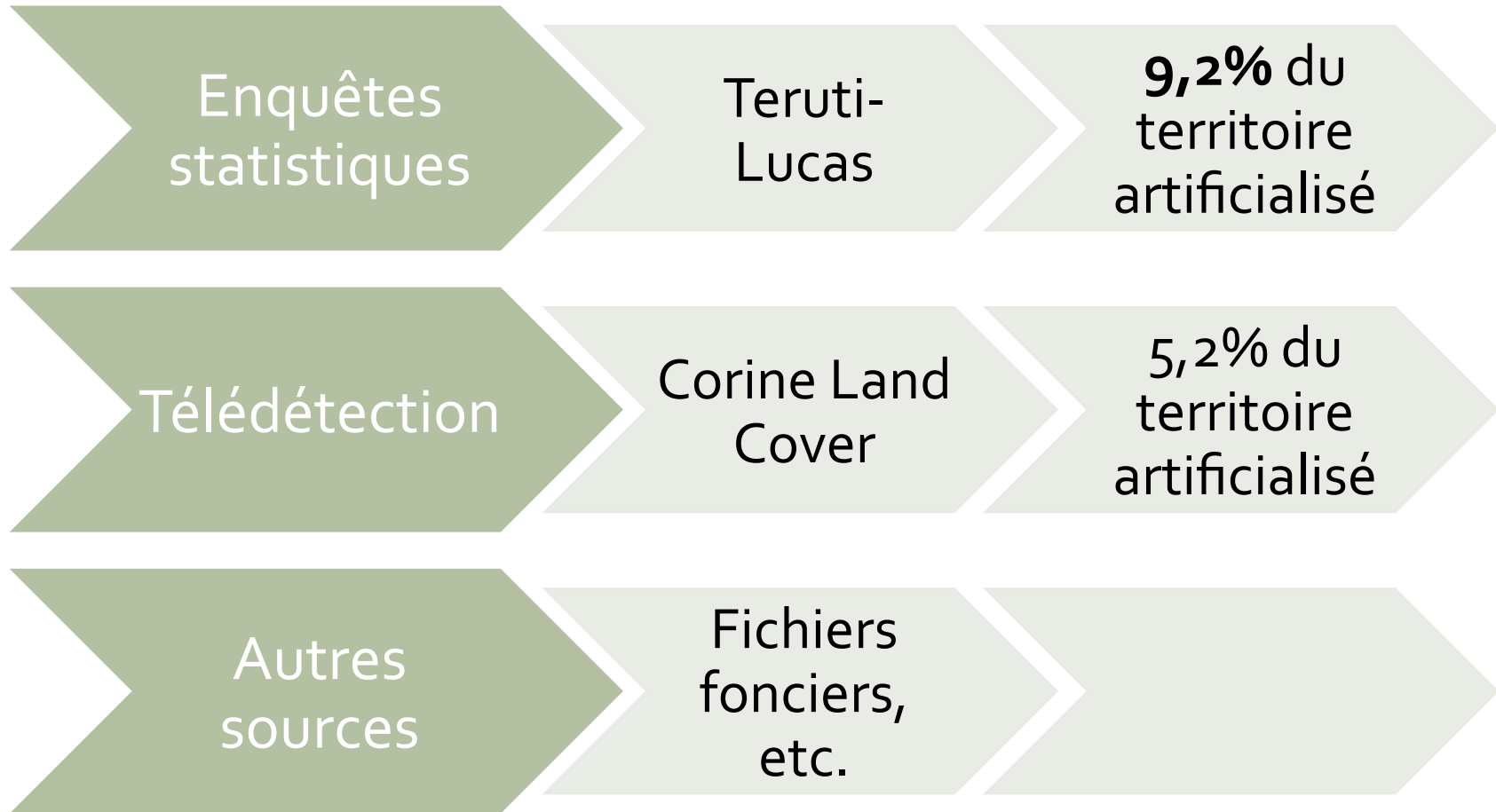
Téledétection

Corine Land  
Cover

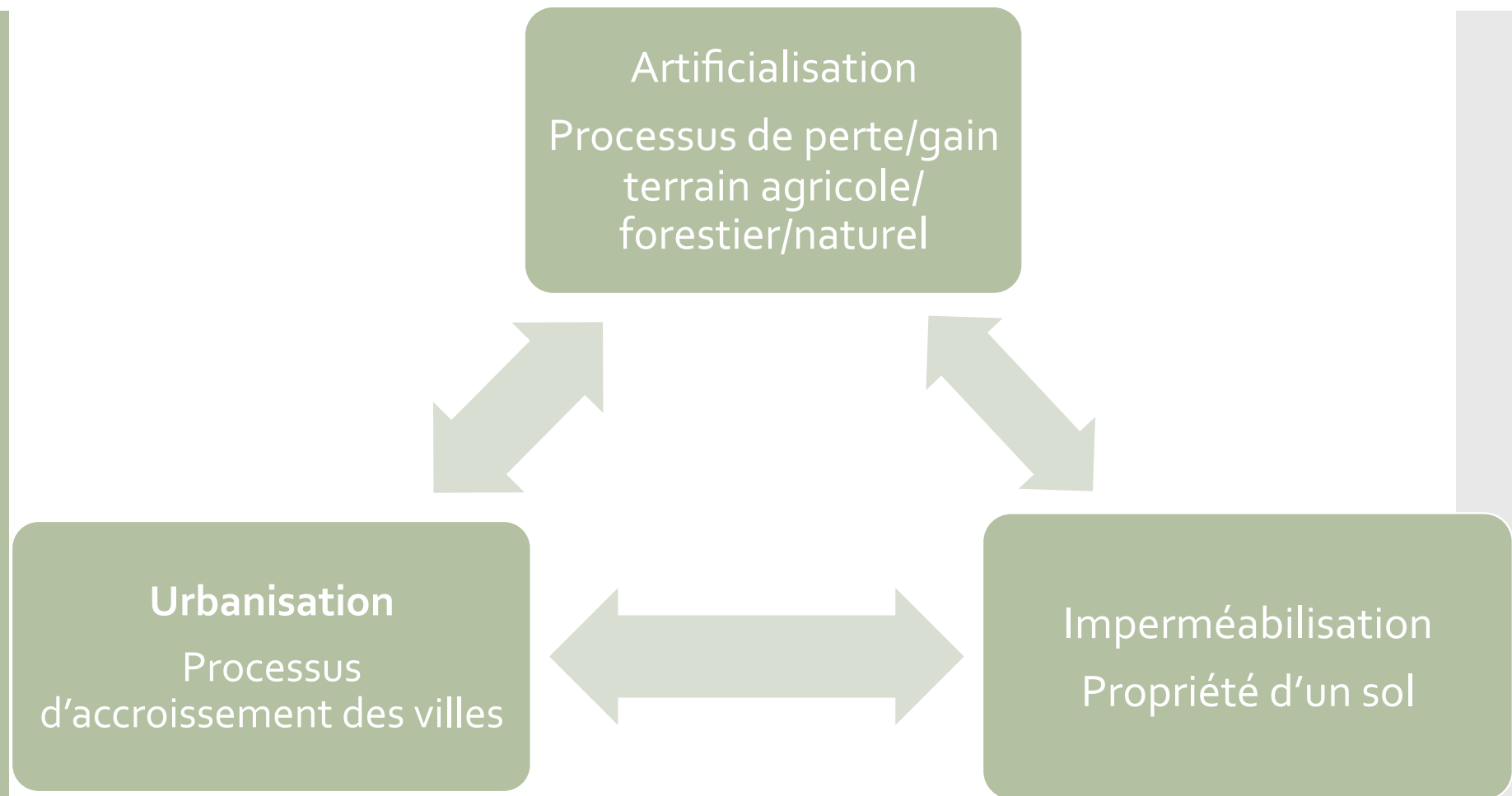
**5,2%** du  
territoire  
artificialisé

Autres  
sources

Fichiers  
fonciers,  
etc.



# La notion d'artificialisation



**Variabilité des enjeux et des impacts environnementaux et agricoles**

Le droit est-il en mesure  
d'appréhender la  
problématique de  
l'artificialisation des sols?

# Le droit favorise l'artificialisation

1. Il promeut la « libération » de l'étalement urbain en permettant aux communes dotées d'un document d'urbanisme d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation
2. Il contraint, dans certaines circonstances, les communes à mettre en œuvre des projets de construction de logements neufs (Plan local de l'habitat)
3. Il identifie les besoins en logement sans distinguer la catégorie des résidences secondaires

# Le droit limite les possibilités de recours

- Délais de recours plus courts
- Intérêt pour agir et qualité pour agir limités
- Pouvoir de régularisation du juge plus importants
- Argument principal: désengorger les juridictions administratives
- Poids réel du contentieux de l'urbanisme en 2017: 6,9% de l'activité juridictionnelle du Conseil d'Etat (contre 14% en matière fiscale et 21% en droit des Etrangers)
- En 2015: statistiques mesurent indistinctement Urbanisme, aménagement et environnement: représente 6% des entrées et diminue de 5%

Le droit préserve  
certains espaces  
en raison de leurs  
usages

- Processus de distinction des espaces
  - De montagne
  - De littoral
  - Supports de production



# Densification et biodiversité... Un équilibre à préserver

- Loi ALUR → Suppression du Coefficient d'occupation des sols (COS)
- Préservation des espaces naturels et agricoles périurbains
  - Effet de seuil au-delà duquel la biodiversité s'effondre
  - Penser la ville en termes de fonctionnalité

## → **Un outil nouveau: le Coefficient de biotope**

Fixer dans le PLU une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville

Ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite

# Renforcer l'efficacité des outils existants

- Ajustement des taux des taxes: VSD; Conversion des terres agricoles
- Renforcement des procédures consultatives: CDPENAF
- Prise en compte de la qualité des sols dans les documents d'urbanisme

# Imaginer de nouveaux outils



- Evaluation environnementale de l'artificialisation
- Encore trop de projets sont en dehors du champ d'application du mécanisme des études d'impact
- Absence de mesures ERC

Exemple: aires de stationnement de moins de 50 unités ou villages de vacances d'une superficie inférieure à 10 000m<sup>2</sup>

# Anticiper la réversibilité

- Le label Ecoquartier: Engagement n°20 de la charte
  - Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels
- Inspiration du droit des risques: limiter l'imperméabilisation
- Inspiration des mécanismes de protection des espaces remarquables du littoral (L. 121-24 c. urb: aménagements légers)
  - Sentes et aires de stationnement ni bitumées ni cimentées
  - Les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Ecoquartier sur pilotis, Val d'Oise  
Emmaüs Habitat



## Les exemples européens

- Développement d'un marché de compensation en Allemagne
  - Achat « d'écopoints », géré par une agence dans chaque Land
- Dresden: Mise en place d'obligations de « désimperméabilisation »
- Compensation financière en République Tchèque et en Slovaquie indexée sur la « valeur » des terres artificialisées
  - Pas de régime de compensation harmonisé à l'échelle européenne