

# Programme

## *Atelier 1A : Un foncier écosystémique*

---

### Animatrice :

- **Géraldine PFLIEGER**, Professeure en politiques urbaines et de l'environnement à l'Université de Genève et Maire de Saint-Gingolph

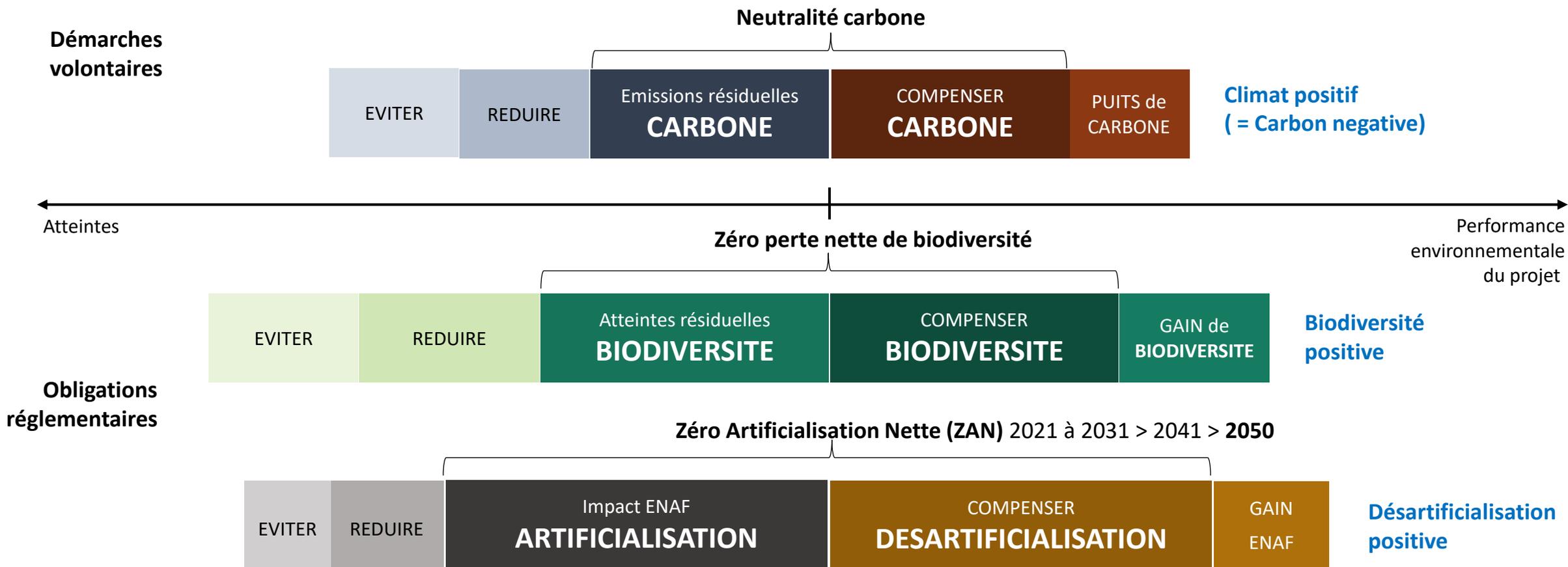
### Intervenants :

- **Cyril Trétout**, Architecte urbaniste associé chez ANMA
- **Christophe Maillet**, Directeur Général Ile de France Nature
- **Laurent Galdemas**, Président d'EODD et Président du SN2E

1A



ACCÉLÉRATEUR DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE



## ZAN > Nomenclature des catégories de surfaces

[Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols](#)

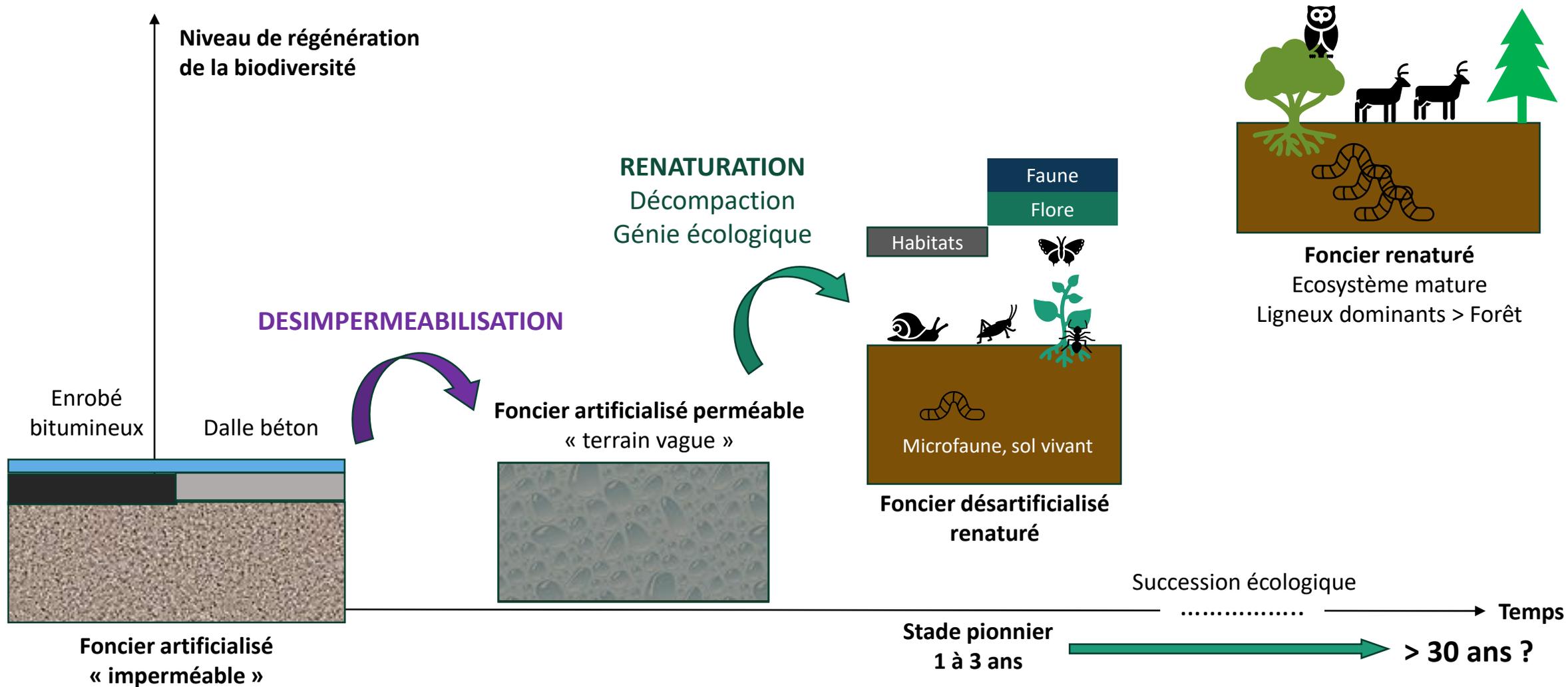
Catégories de surfaces		Seuil de référence (*)
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Supérieur ou égal à 50 m2 d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (**).	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	Supérieur ou égal à 2 500 m2 d'emprise au sol ou de terrain
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).	
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.	
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.	

### La règle technique de compensation d'une surface artificialisée est actuellement inconnue :

- Artificialiser un foncier agricole (de catégorie 7) devra-t-il être compensée par une désartificialisation qui atteint la même catégorie ?
- Si non, une catégorie 6 est-elle suffisante ?
- Artificialiser un foncier N (catégorie 9) imposera-t-il de désartificialiser jusqu'au niveau N (renaturer), et quel sera le suivi de l'engagement dans le temps ?

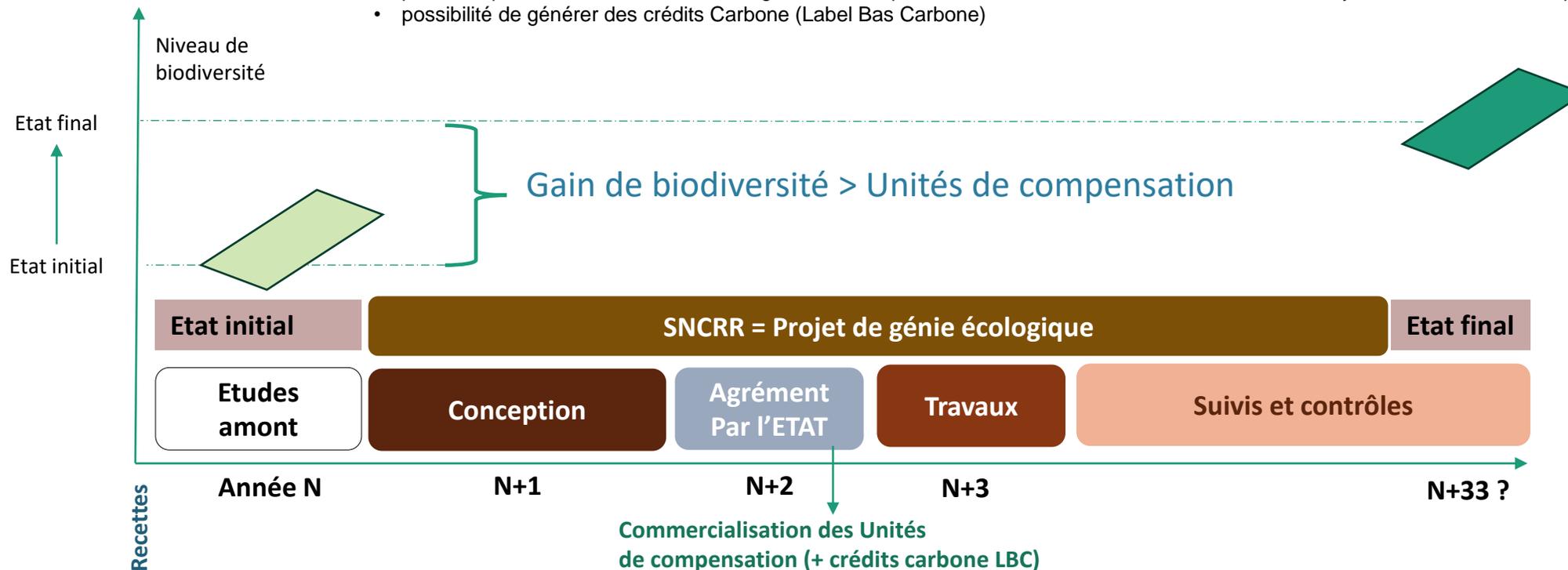
(\*) Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de cinq mètres.

(\*\*) Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de vingt-cinq pour cent du couvert végétal est arboré.



Nouvel outil créé par la [Loi Industrie Verte promulguée le 23.10.2023](#) (décret d'application SNCRR attendu pour l'automne 2024)

- permet à des personnes publiques et privées d'exécuter leur obligation de compensation biodiversité "de manière anticipée ou mutualisée"
- prévoit la possibilité d'exécuter une obligation de compensation des atteintes à la biodiversité, soit en ayant recours, soit en acquérant des unités de restauration.
- possibilité de générer des crédits Carbone (Label Bas Carbone)



Dépenses

- Diagnostic écologique précis
- Etude de faisabilité
- Achat du foncier

- Ingénierie génie écologique
- Elaboration du dossier de demande d'agrément SNCRR
- Accompagnement instruction SNCRR

Appel d'offre

Maitrise d'œuvre génie écologique  
Travaux de génie écologique

Pendant 30 ans (?):  
Suivis et bilans écologiques  
Travaux d'entretien

## Spécialiste de la transition écologique

**33** ans  
d'expérience



EODD fait partie du top 1% des entreprises évaluées par ecovadis dans le secteur Activités d'architecture et d'ingénierie

### Entreprise à mission : notre raison d'être et d'agir

« Convaincre, concevoir et déployer des solutions à haute valeur environnementale et sociale, pour aujourd'hui et pour demain. »

**Actionnariat**

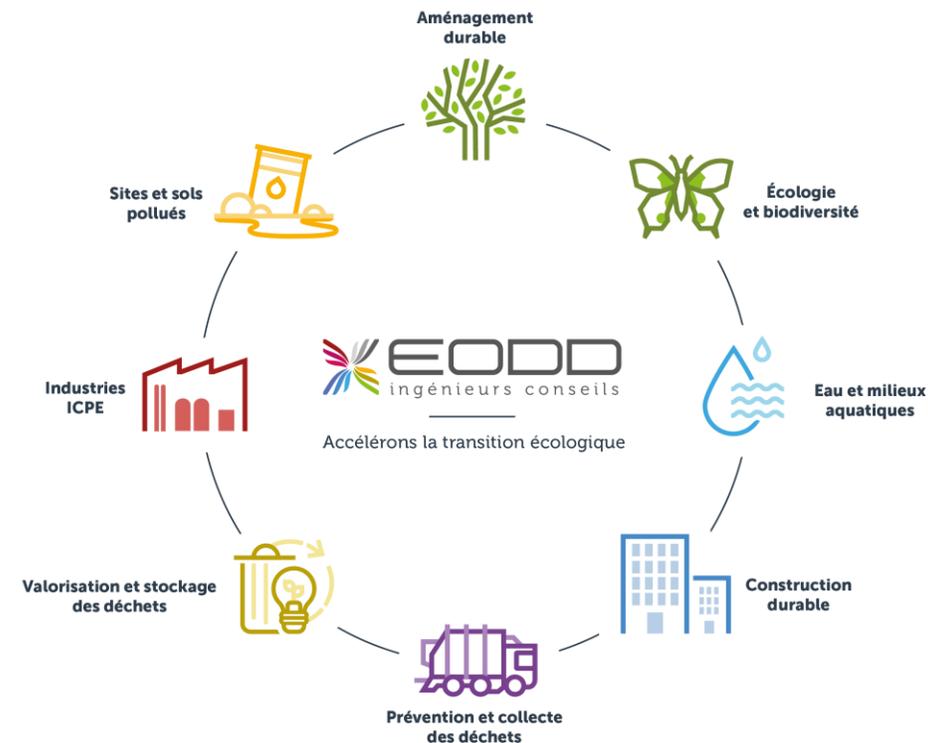
Indépendant

**Effectif 2024**

260 collaborateurs / 11 agences

Contact > Laurent Galdemas, président

[l.galdemas@eodd.fr](mailto:l.galdemas@eodd.fr)



# PRÉSENTATION D'ILE-DE-FRANCE NATURE

**Colloque**

**« Pour une nouvelle utopie foncière »**

**Evian - 30/05/2024**



# ÎLE-DE-FRANCE NATURE

Forte de plus de 45 ans d'expérience, Île-de-France Nature protège le patrimoine naturel régional, le valorise et agit pour la renaturation en zone urbaine et l'accès à la nature pour tous.

En déployant à l'échelle locale les stratégies environnementales de la Région (plan régional d'adaptation au changement climatique, schéma directeur...), Île-de-France Nature :

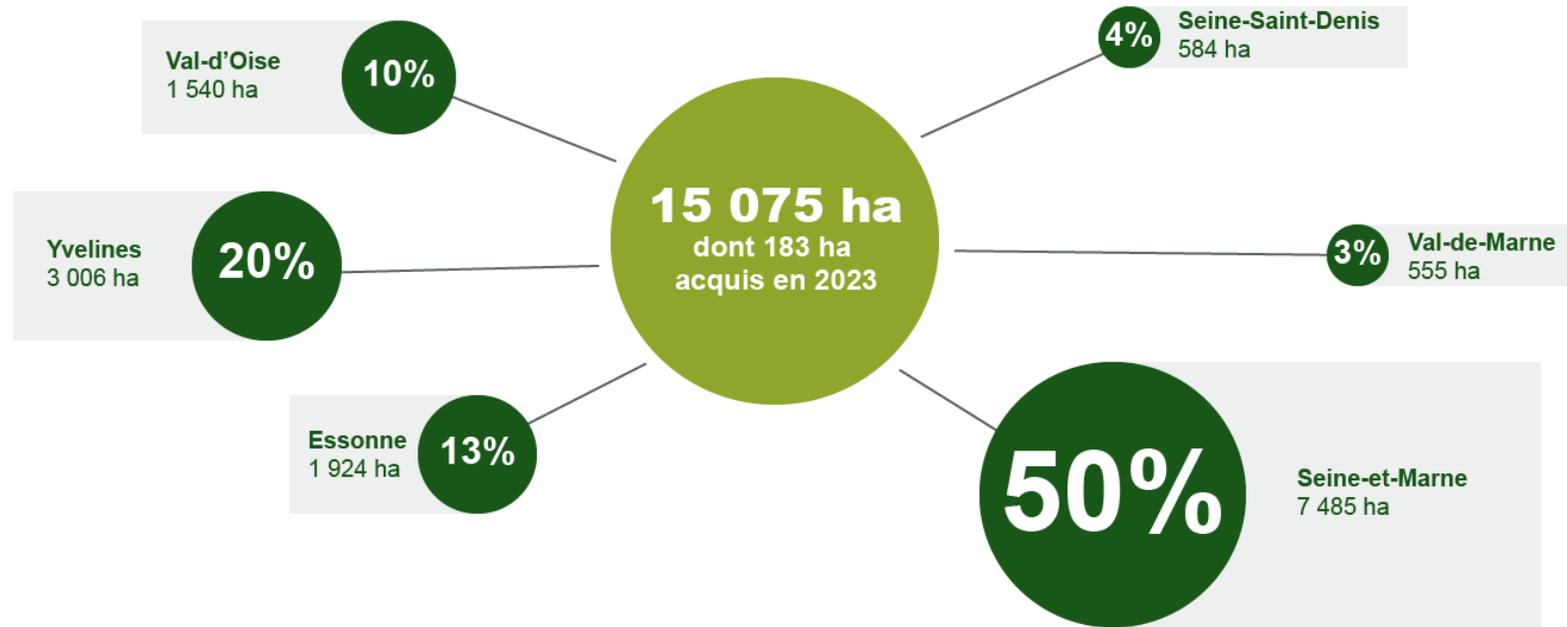
- **accompagne les collectivités**, à travers un appui technique et financier, dans leurs projets de création, d'extension et de requalification d'espaces verts et de nature ;
- **protège, aménage et ouvre au public** les espaces naturels, agricoles et forestiers, dans les secteurs les plus sensibles soumis à la pression urbaine et en accord avec les enjeux du territoire ;
- **crée des continuités vertes** reliant les centres urbains aux grands espaces naturels régionaux ;
- **soutient l'agriculture francilienne.**

**Le but ? Préserver et favoriser la biodiversité, s'adapter au changement climatique et améliorer la qualité de vie des Franciliens.**

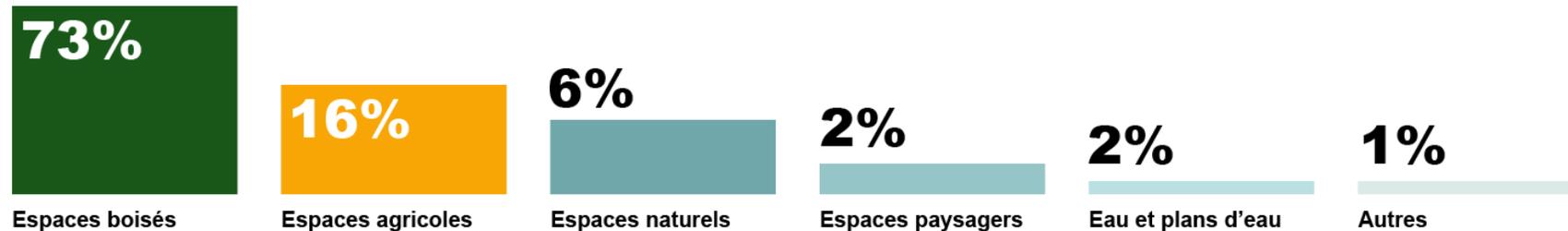


# LES CHIFFRES CLÉS

Patrimoine régional géré par Île-de-France Nature **par département**



Patrimoine régional géré par Île-de-France Nature **par nature de terrain**



## FORÊTS



**40**

forêts régionales représentant **10 973 ha**  
dont 8 935 ha dotés de documents de  
gestion forestière

**19**

forêts régionales certifiées **FSC®**  
soit près de **8 752 ha**

**100 %**

des forêts régionales certifiées **PEFC™**

**22 569 m<sup>3</sup>**

de bois issus des forêts régionales  
pour alimenter la filière

## AGRICULTURE



**150**

agriculteurs locataires  
dont 10 nouveaux en 2023

*Centres équestres compris, hors apiculteurs*

**2 344 ha**

de terres agricoles  
dont 49 hectares acquis en 2023

**28 %**

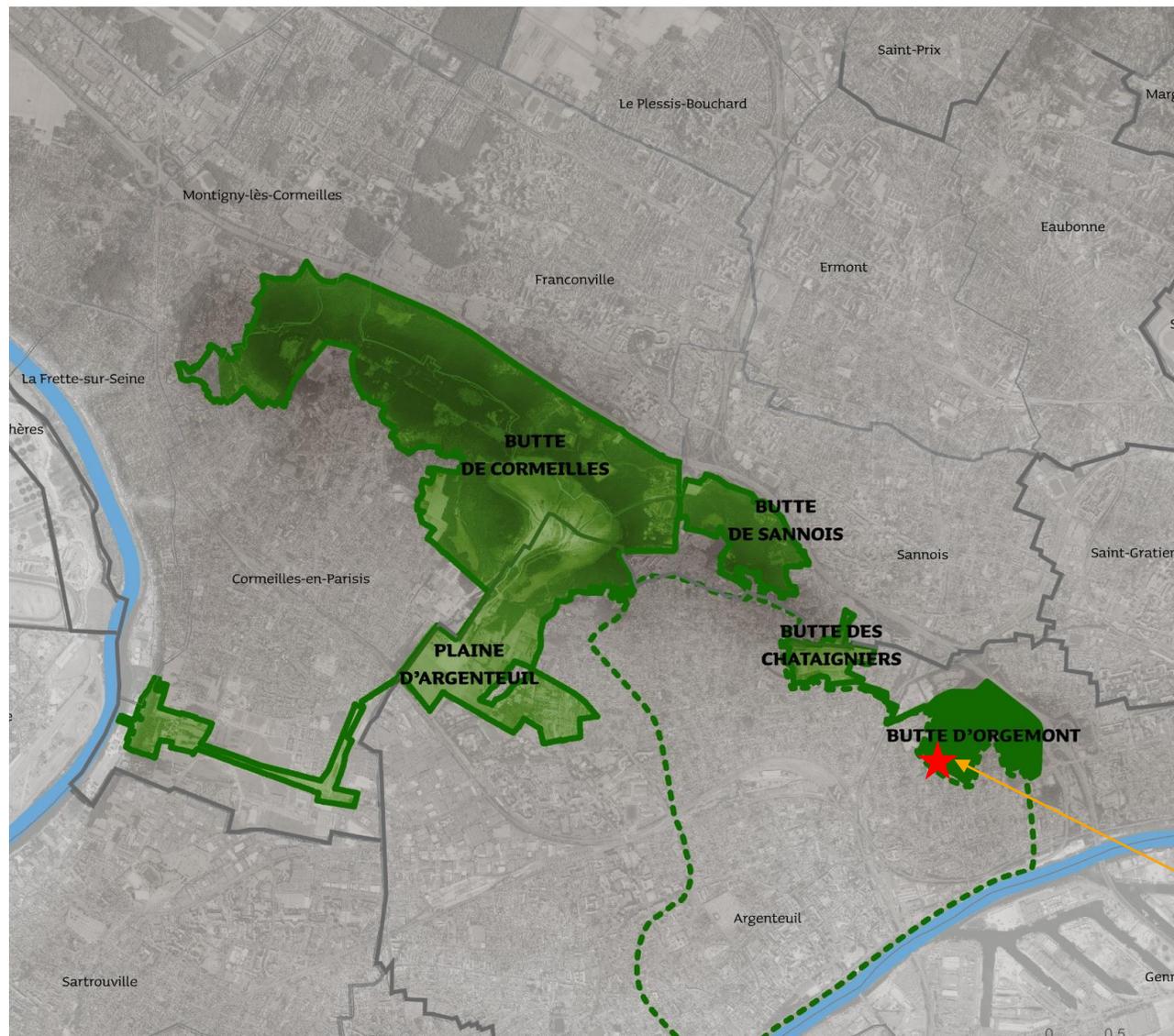
de la surface cultivée en BIO

Gestion d'un Fonds de portage agricole doté de **4 M €**  
pour l'installation en lien avec la Safer



# Projets de renaturation

## L'aménagement de la butte d'ORGEMONT, situation



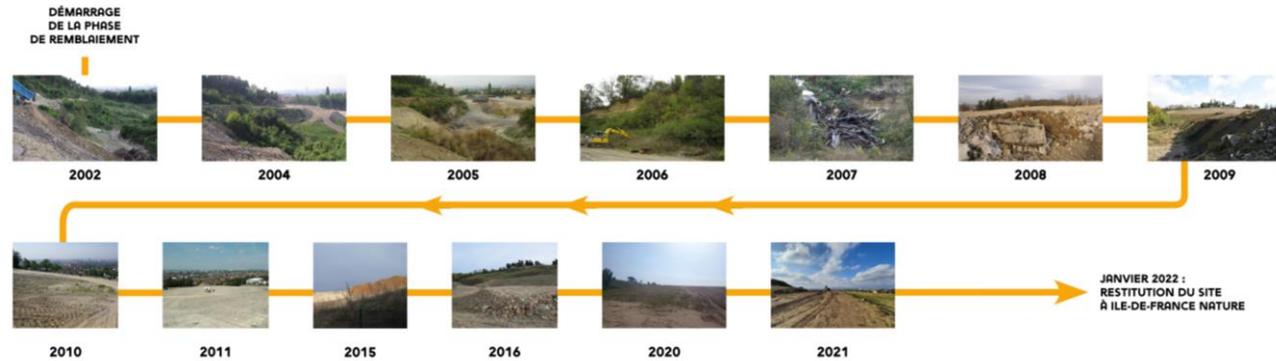
Située sur le territoire d'Argenteuil, la butte d'Orgemont est la plus orientale des buttes du Parisis, ensemble de buttes témoin du Nord-ouest parisien longtemps exploitées pour en extraire le gypse à partir de la fin du XIXe siècle.

L'ensemble de la butte d'Orgemont a été remblayé par phases successives. Le comblement du versant ouest s'est achevé en décembre 2021.

Île-de-France Nature en récupère alors la gestion et choisit d'y réaliser un projet d'aménagement expérimental, basé sur la recréation d'un sol fertile à partir d'un socle inerte.

Restaurer un sol fertile à partir d'un socle inerte d'une ancienne carrière

## 2002-2021 – le comblement de la carrière



Le remblaiement en chiffres ;

- 2002-2012 : mise en œuvre 1 150 000 m<sup>3</sup> de remblais : terres inertes, déchets de démolition , etc
- 2013-2021 : travaux de finition, couverture de l'ensemble du site avec un substrat marno-calcaire et mise en place de terre végétale sur les franges du site



Le site en 2008 : le front de taille est encore visible (Photo extraite des CLS)



Le site en 2011 : l'essentiel du remblais réalisé



Le site en 2021 : émergence de la strate herbacée

## L'héritage d'un sol pauvre et nu RETRAVAILLÉ in situ



### EN AMONT DES TRAVAUX / PREPARER LE SOL

- Réalisation de 2 campagnes de 7 ha de semis et de fauche d'engrais vert
- Mise en œuvre de broyat issu des campagnes d'abattage réalisées sur les buttes et des résidus de fauche des sites d'Île-de-France Nature
- Partenariat avec le syndicat azur : apport de 50 tonnes de compost

### PENDANT LES TRAVAUX / DONNER UN COUP D'ACCELERATEUR

- Apport de 1 500 m<sup>3</sup> de compost et de 1 200 m<sup>3</sup> de broyat
- Nouvelle campagne d'ensemencement



### APRES LES TRAVAUX / CONTINUER A ENRICHIR

- Enrichissement du sol avec les résidus de fauche des prairies du site
- Apport régulier de broyat pour regarnissage

# LE PROJET D'OUVERTURE AU PUBLIC DU VERSANT OUEST

8 ha renaturés

950 m de cheminements créés



# RENATURATION D'UN ANCIEN CHANTIER RATP ET CRÉATION D'UN PARC À ROSNY-SOUS-BOIS (93)

Accompagnement dans le cadre d'un AMI « retour de la nature en ville »

Secteur : CARENCEE

Emprise du projet : 11 600 m<sup>2</sup>

Potentiels m<sup>2</sup> d'espaces verts créés : +6 000 m<sup>2</sup>

**Projet** : aménagement des abords de la future station de métro "La Dhuy".

L'objectif est d'étudier le potentiel de renaturation des espaces publics environnants la station et de créer in fine le "parc du coteau"

**Valeur qualitative du projet** :

Création d'espace vert et désimperméabilisation

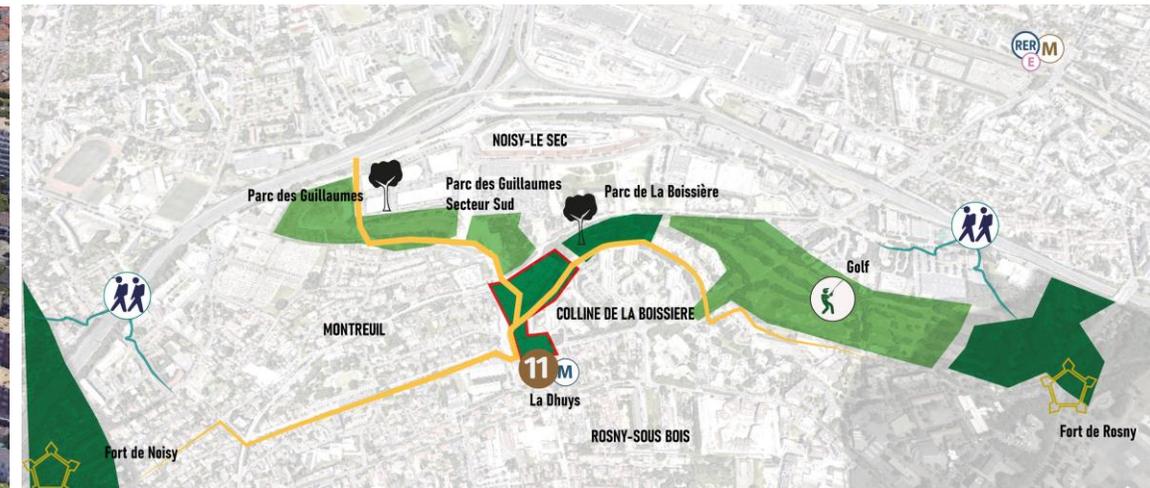
Désimperméabilisation

Maîtrise des ruissellements

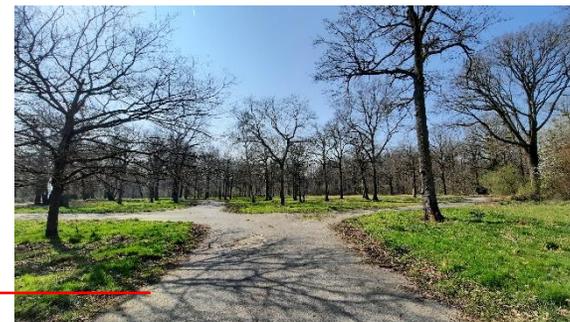
Lutte contre l'effet îlot de chaleur

Biodiversité Création de continuités

Confortation d'un espace traversant

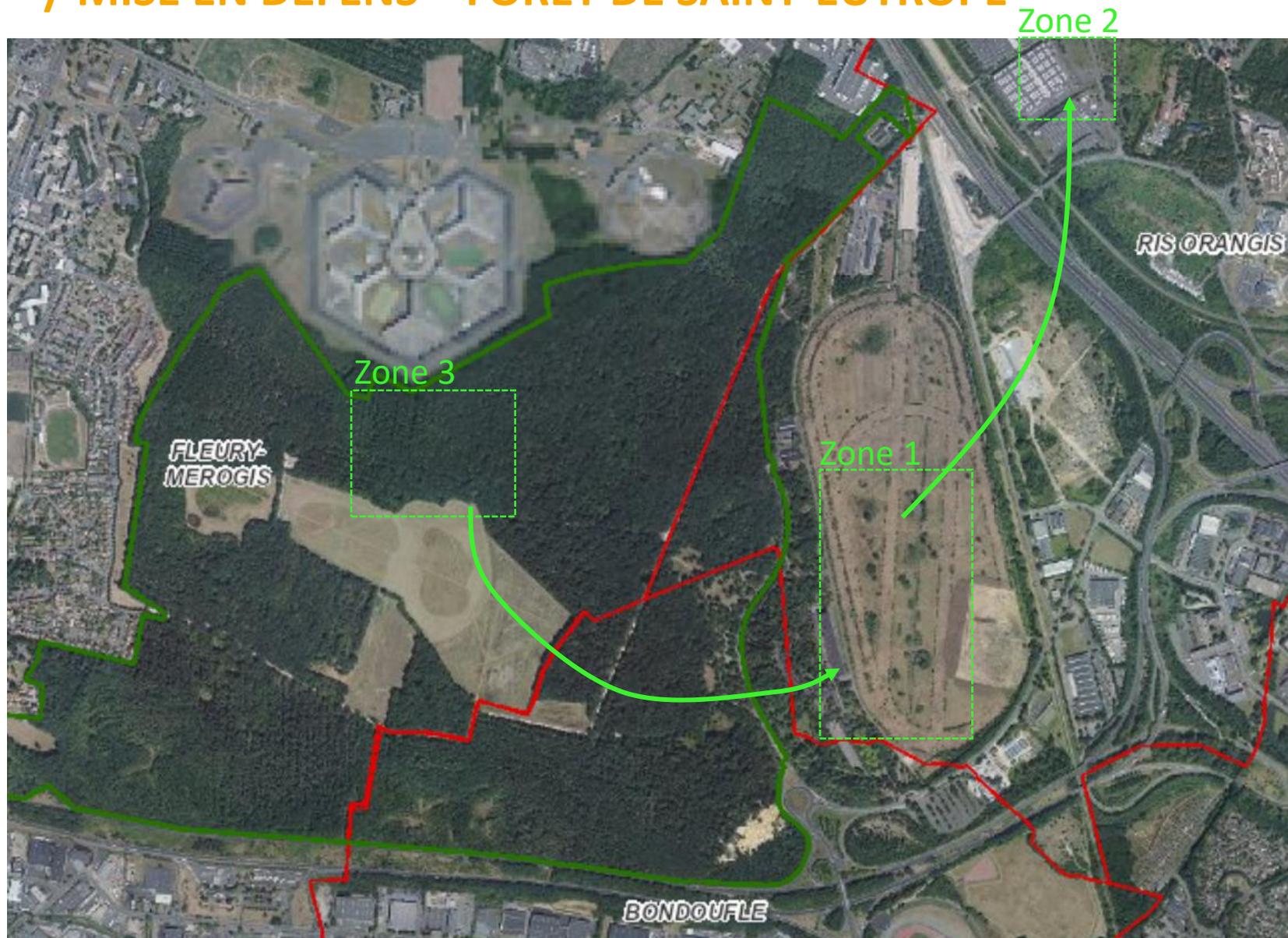


# LE PROJET DE RENATURATION D'UN ANCIEN PARKING / MISE EN DÉFENS – FORET DE SAINT-EUTROPE



Parking :  
Fermeture de l'ancien parking de l'hippodrome

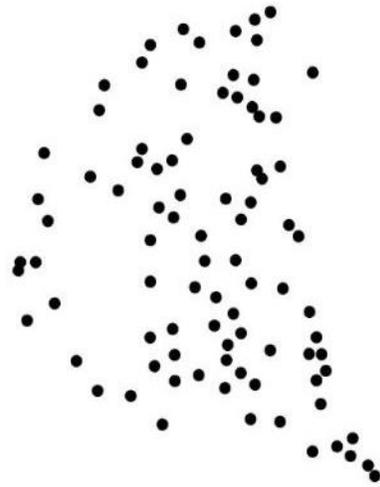
# LE PROJET DE RENATURATION D'UN ANCIEN PARKING / MISE EN DÉFENS – FORET DE SAINT-EUTROPE



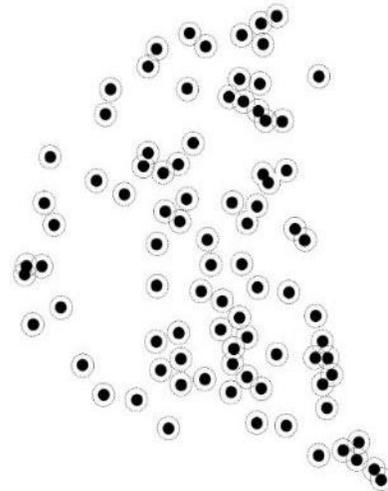
# RENATURER L'ANCIEN PARKING DE L'HIPPODROME



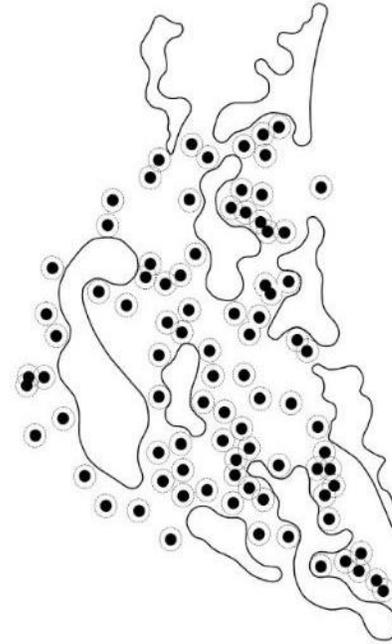
# LE PROCESS DE PROJET



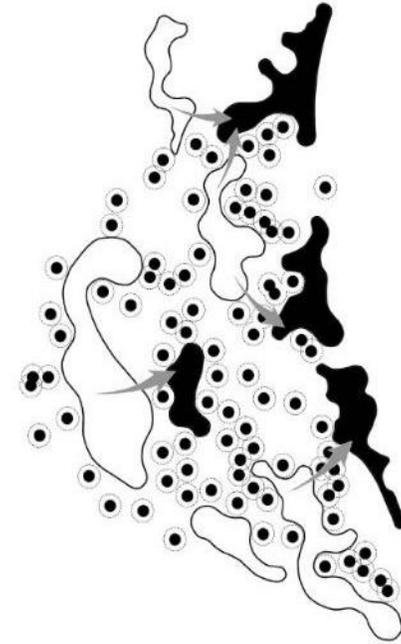
Arbres



Périmètre de 4 m des arbres



Délimitation des zones d'interventions  
autour des arbres



Equilibre entre les zones de mares et les  
talus pour un transfert équilibré des terres

# DECHETS = RESSOURCES

Production globale de matériaux : 25 000 T (1 000 semi-remorques)

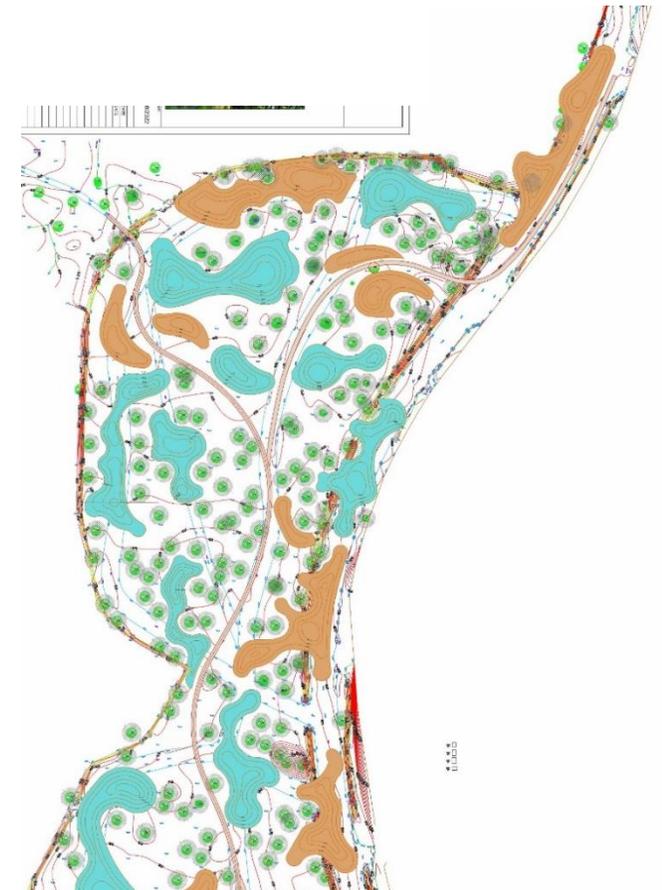
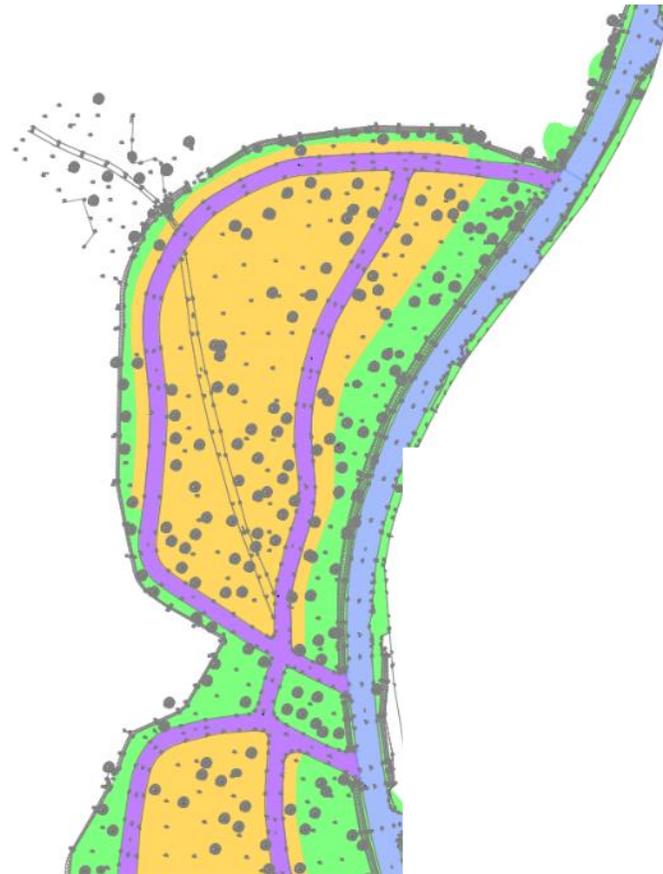
Fraisat : 800 m<sup>3</sup>

Béton-evergreen : 1 050 m<sup>3</sup>

Sablon : 2 200 m<sup>3</sup>

Grave naturelle : 6 300 m<sup>3</sup>

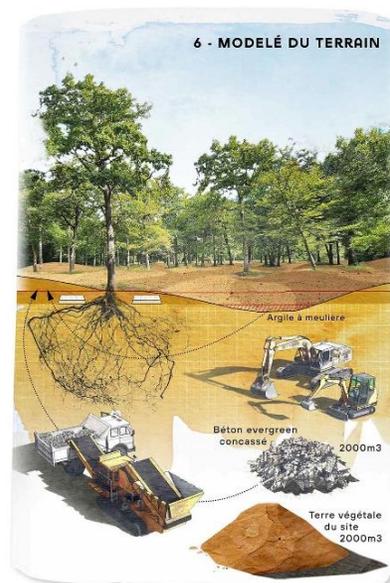
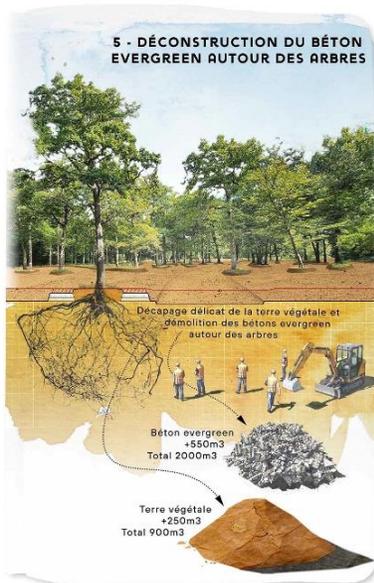
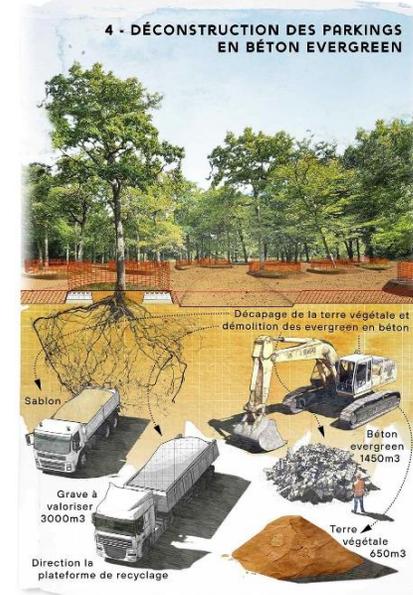
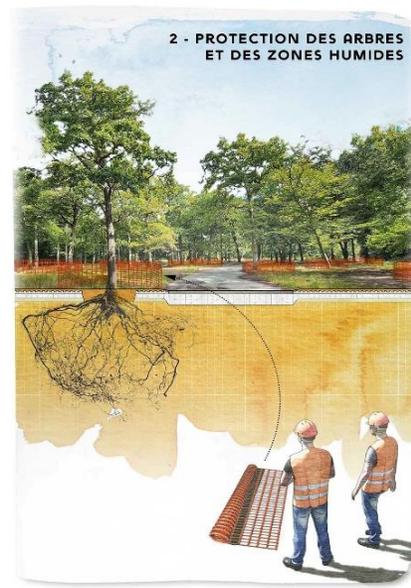
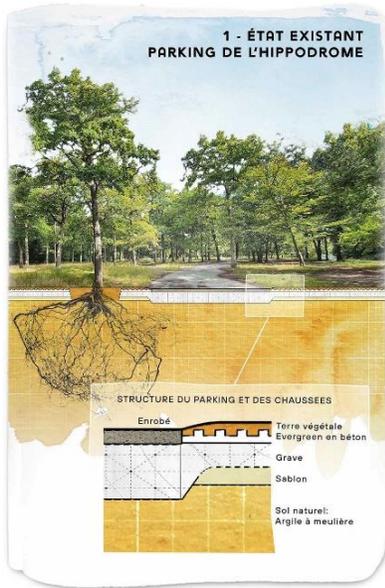
Grave traitée : 2 800 m<sup>3</sup>



# RENATURER L'ANCIEN PARKING DE L'HIPPODROME



# LE PROCESS DE DÉCONSTRUCTION EN 8 ÉTAPES



# PROJET DE RENATURATION DE LA FAÇADE EST



LA NATURE  
PARTOUT  
ET POUR  
TOUS

île de France  
nature 

8 BOULEVARD VICTOR HUGO  
93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE  
TÉL. 01 83 65 38 00

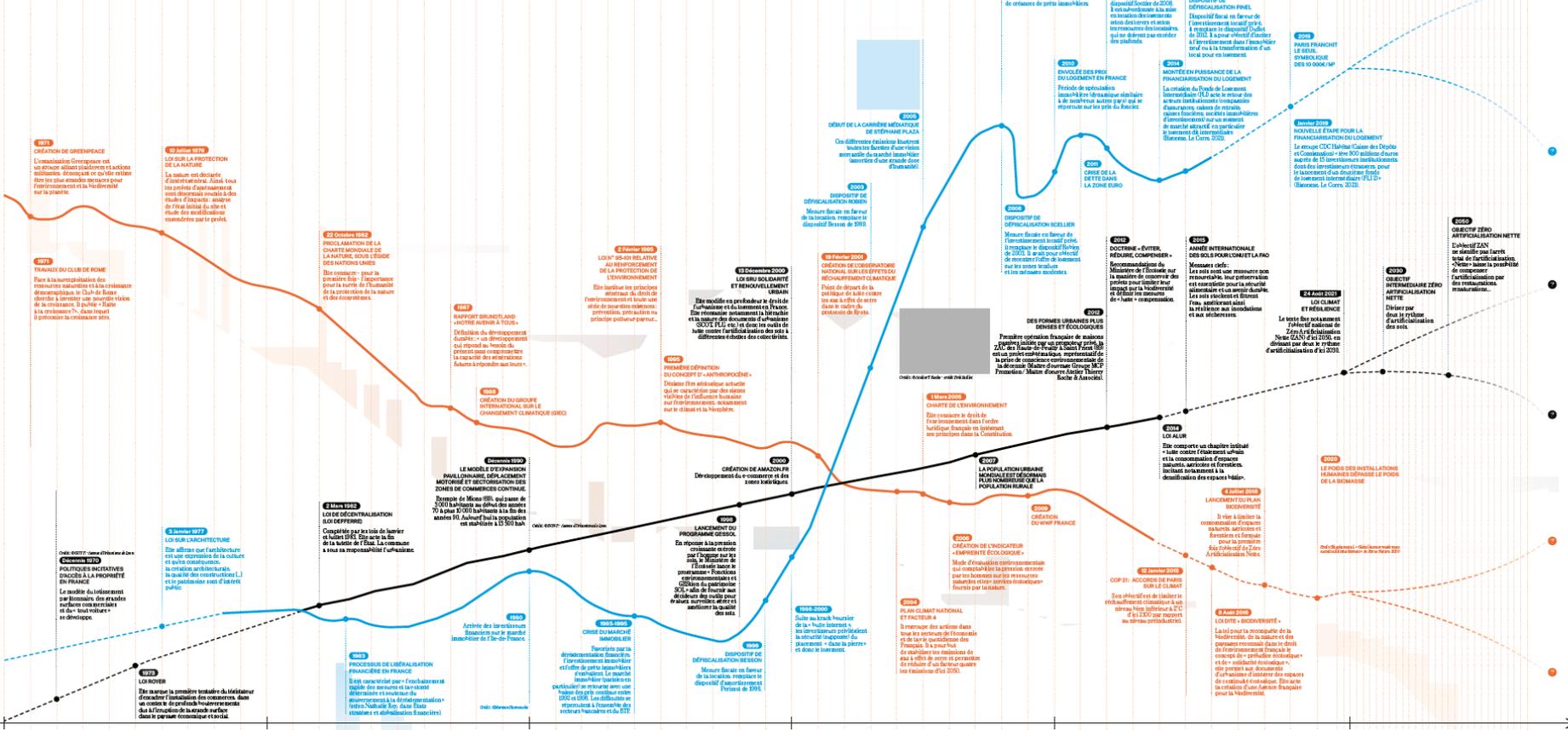
[iledefrance-nature.fr](http://iledefrance-nature.fr)



**CHUTE DE LA BIODIVERSITÉ : ÉVOLUTION DE LA POPULATION MONDIALE DE VERTÈBRES PLANTES VIVANTES MONDIALE, BASE 100 = 1970 ET ÉVÉNEMENTS MAJEURS LIÉS À LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

**SPÉCULATION ET FINANCIARISATION : ÉVOLUTION DE LA VALEUR DES TERRAINS CONSTRUITS DANS LE PAYSANAT FRANÇAIS (MILLIARDS D'EUROS CONSTANT), BASE 100 = 2004 ET ÉVÉNEMENTS MAJEURS LIÉS À L'AUGMENTATION DE LA VALEUR DES TERRAINS**

**ARTIFICIALISATION DES SOLS : ÉVOLUTION DES ESPACES ARTIFICIALISÉS EN FRANCE (INDICE ENQUÊTES TERRIT. BASE 100 = 1981) ET ÉVÉNEMENTS MAJEURS LIÉS À L'ÉVOLUTION DU SOL DANS L'AMÉNAGEMENT**



# 50 ANS D'HISTOIRES CROISÉES DE NOTRE RAPPORT AUX SOLS

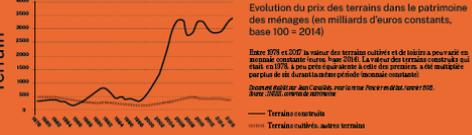
## ARTIFICIALISATION CROISSANTE

En 2021, la surface des sols artificialisés en France progresse d'environ 3,6% par an : une augmentation équivalente à la surface moyenne d'indépendance tous les dix ans. Ce phénomène se constate et s'accroît dans les territoires en déclin démographique. Sous l'aspect d'une courbe uniforme et continue, la nature d'artificialisation des sols a évolué ces dernières années, avec en particulier : des typologies de logements plus fragiles et vertueuses, mais une expansion des infrastructures et zones d'activités et logistiques.



## SPÉCULATION ET FINANCIARISATION

Dans les années 2000, héritant de logiques spéculatives de la décennie 90, l'immobilier est considéré comme une valeur refuge permettant de parer aux crises et de diversifier les portefeuilles d'investissement. Cette spéculation sur l'objet urbain est traduite par un triplement de la valeur foncière entre 1995 et 2008, et l'explosion du prix du logement - jusqu'à devenir inaccessible dans de nombreuses métropoles françaises. À partir des années 2010, la financiarisation de la fabrique urbaine limitée depuis les années 90 à l'investissement en construction immobilière prend le relais.



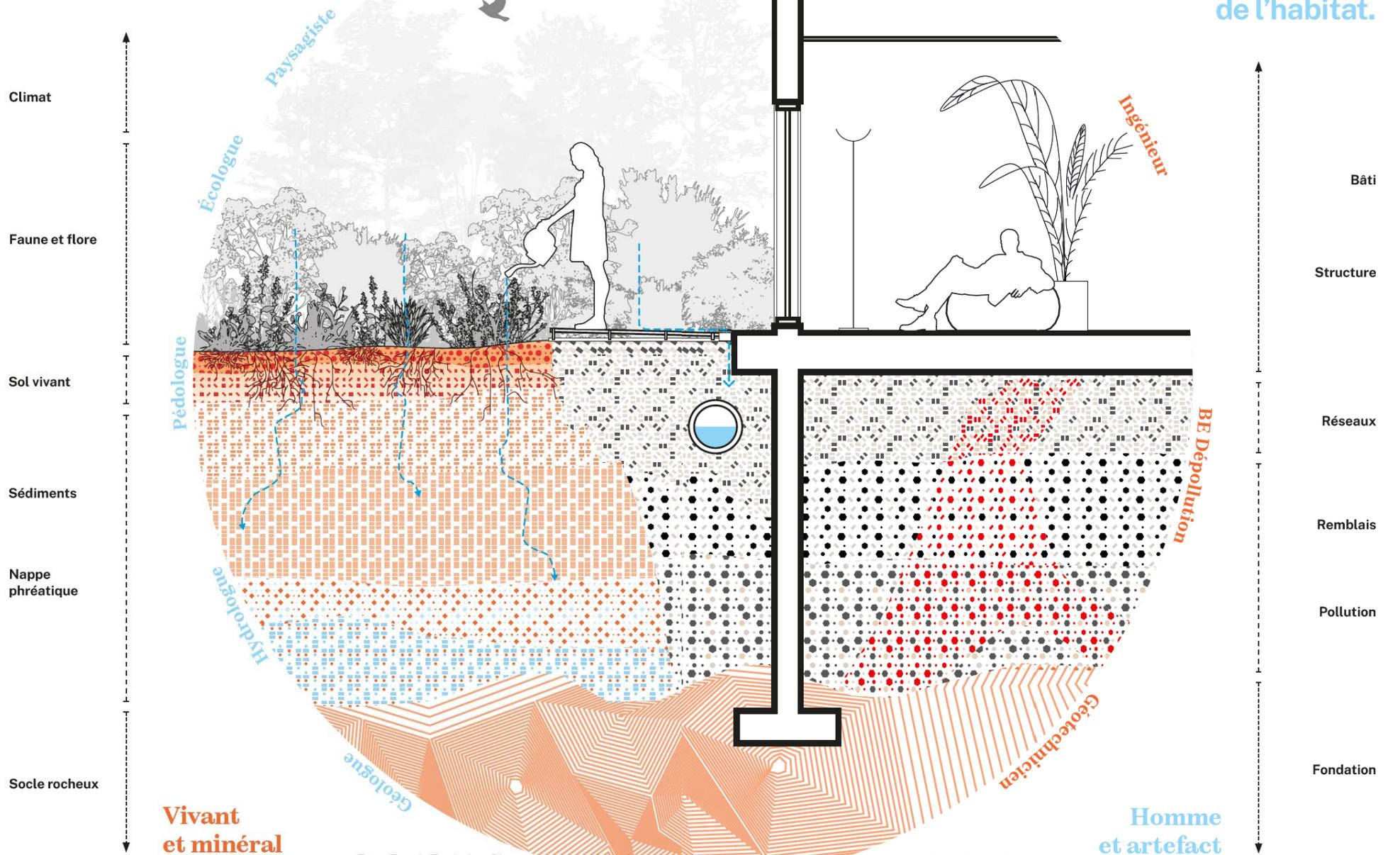
## CHUTE DE LA BIODIVERSITÉ

L'impact climatique et écologique croissant déplace le regard que nous portons hier sur les sols. Nous nous apercevons que les sols ont des fonctions écologiques : ils hébergent la moitié des biodiversités, fournissent la quasi-totalité de la production alimentaire mondiale, jouent un rôle majeur dans le stockage du carbone et de l'azote de l'atmosphère, influencent les eaux de pluie et de ruissellement - lesquelles préviennent contre l'érosion et la salinisation et contiennent les risques d'inondation.



# Articuler les sciences naturelles et paysagères

aux techniques de l'aménagement et à la conception de l'habitat.



# COMMENT SE DÉFINIT LA VALEUR D'UN SOL ?

## Évaluer un sol construit et un sol vivant



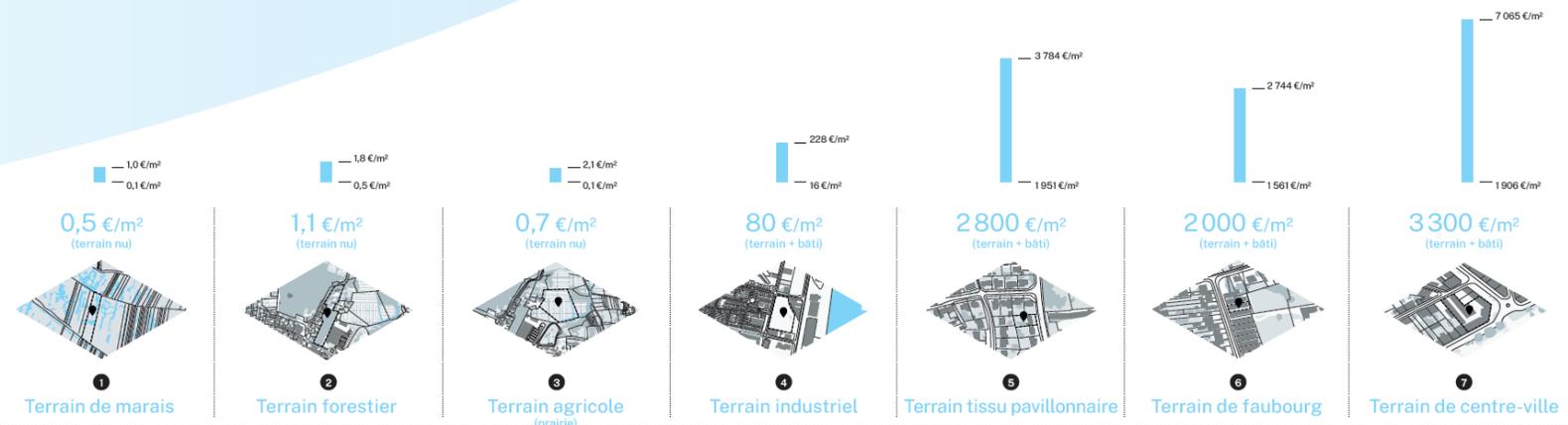
Une lecture de la fabrique urbaine par le sol

### TERRAIN

Indicateur de la valeur foncière en euros/m<sup>2</sup>

Sur les 7 sols (terre/terrain) illustrés ici, les valeurs foncières ont été calculées à partir d'un échantillon de biens équivalents de la zone (valeur vénale). Les prix des terrains non constructibles (n°1, n°2, n°3) correspondent à la surface du terrain en m<sup>2</sup>, les terrains construits (n°4 à n°7) sont évalués en surface habitable en m<sup>2</sup>.

- 01. Droit à construire / zonage PLU**  
Les zonages du PLU déterminent les grandes typologies d'usages autorisés sur terrain (rural, agricole, habitat, économique... Le PLU fixe pour chaque terrain une constructibilité maximale. L'extrapolation de cette constructibilité en un nombre de logements potentiels, et donc un nombre de m<sup>2</sup> à vendre, est utilisée pour projeter une valeur économique par anticipation. Ce qui permet aux promoteurs de déterminer un prix d'achat qui peut parfois être supérieur à la valeur par comparaison (valeur vénale) d'un bien existant. L'indicateur en effet la construction potentielle plus importante qui pourra être revendue à plusieurs acquéreurs.
- 02. Services et aménités urbaines**  
Les services urbains participent à la qualité de vie urbaine et motivent des choix d'implantation d'individus dans un territoire (transport, équipement public, commerces, présence d'emplois...)
- 03. Fertilité agricole**  
La fertilité agricole participe à la définition de la valeur des terrains agricoles et forestiers. Elle a longtemps été une composante majeure de la valeur de tous les terrains, quand l'économie était basée sur l'agriculture. Cette composante n'est aujourd'hui plus prise en compte dans la valorisation des terrains urbains.



# ZAC des Coteaux

Ormesson-sur-Marne

*Mission de maîtrise d'oeuvre urbaine pour la conception et la conduite du projet urbain sur le périmètre de la ZAC des Coteaux à Ormesson-Sur-Marne, secteur des Châtelets*

