

La sobriété foncière : vers le zéro artificialisation nette des sols

Juillet 2022

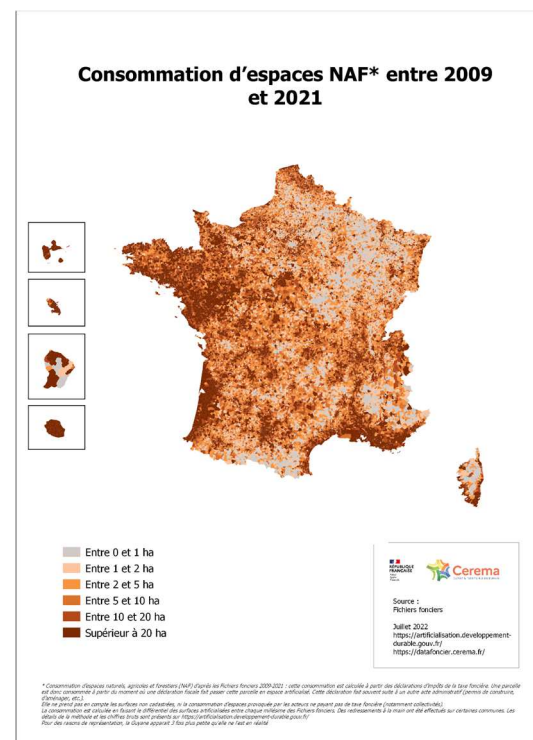
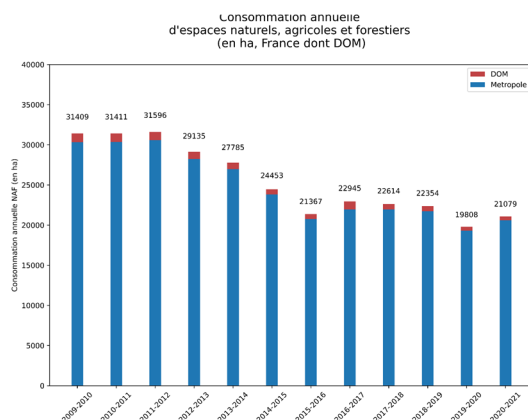
Chaque année, 20 000 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers sont consommés en moyenne en France, soit près de 5 terrains de football par heure. Les conséquences sont écologiques (érosion de la biodiversité, aggravation du risque de ruissellement, limitation du stockage carbone) mais aussi socioéconomiques (coûts des équipements publics, augmentation des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages, dévitalisation des territoires délaissés, diminution du potentiel de production agricole etc.).

La France s'est donc fixée l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années. Cette trajectoire progressive est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme, et doit être conciliée avec l'objectif de soutien de la construction durable, en particulier dans les territoires où l'offre de logements et de surfaces économiques est insuffisante au regard de la demande.

DIAGNOSTIC DE LA CONSOMMATION DES SOLS EN FRANCE

Entre 2011 et 2021, plus de 243 000 ha ont été consommés en France, soit l'équivalent du département du Rhône, majoritairement pour l'habitat (68%) et l'activité (25%).

Tous les territoires sont concernés, majoritairement en secteur détendu (61%), en particulier dans les périphéries peu denses des petites et moyennes centralités.

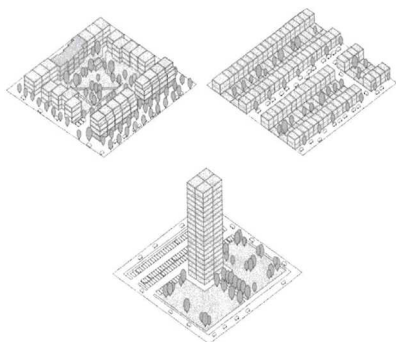


Les raisons de la consommation des sols en France ?

- ❖ La spéculation dans les territoires où le marché immobilier est tendu, qui éloigne les ménages plus modestes des centralités ;
- ❖ Le coût du renouvellement urbain, dont le bilan économique est généralement déficitaire en particulier en secteur détendu ;
- ❖ Les plus-values pour le vendeur cédant un terrain nu devenu constructible ;
- ❖ L'aspiration d'une majorité des Français d'accéder à la propriété d'un pavillon individuel avec jardin ;
- ❖ Et la fiscalité locale qui encourage les élus locaux à ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

La priorité est de transformer la ville existante, en revitalisant les cœurs des petites et moyennes centralités, en recyclant les 150 000 ha de friches en France, en mobilisant les 1,1M de logements vacants, et en révélant le potentiel des périphéries urbaines obsolètes.

Les enjeux de sobriété foncière ne signifient en aucun cas l'arrêt des projets d'aménagement ou de construction. Ils permettent de moduler le rythme d'artificialisation des sols en tenant compte des besoins et des enjeux locaux et ainsi de poursuivre les projets qui y répondent. De nouveaux modèles d'aménagement durable sont à réinventer, en conjuguant sobriété et qualité urbaine. En particulier, la densité peut être optimisée, pour faciliter l'accessibilité aux services et activités, tout en améliorant le cadre de vie de nos concitoyens, notamment en renforçant la présence de la nature en ville.



Trois formes urbaines, une densité : 75 logements par hectare.

Périurbain dense (19%)	Périurbain très peu dense (5%)
Périurbain peu dense (43%)	Rural (13%)
	Urbain (17%)

Répartition de la consommation d'espace 2009-2019 par typologie de commune (Cerema)



Chiffres clés

20 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, consommés par an en moyenne en France (fichiers fonciers, 2021).

150 000 ha de friches en France, dont 40 000 ha en zones tendues (Cerema, 2021)

Émission de 190 à 290 tCO₂ par ha d'espace naturel agricole et forestier artificialisé (Ademe, Citepa, 2021)

La facture énergétique des ménages serait 10 % plus faible sans l'étalement urbain des 20 dernières années (Insee, portrait social 2010).

Les distances parcourues en voiture sont une fois et demie plus importantes pour les habitants des périphéries que pour ceux des centralités urbaines (Insee, portrait social 2021).

92% des Français estiment qu'il n'y a pas assez de nature en ville (NewCorp Conseil, 2018).

La proximité idéale : le « territoire du quart d'heure »

Temps de trajet idéal à pied à partir de son domicile



Source - enquête OBSOCO – ADEME (février 2020)

DÉFINIR ET OBSERVER LA CONSOMMATION D'ESPACES ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

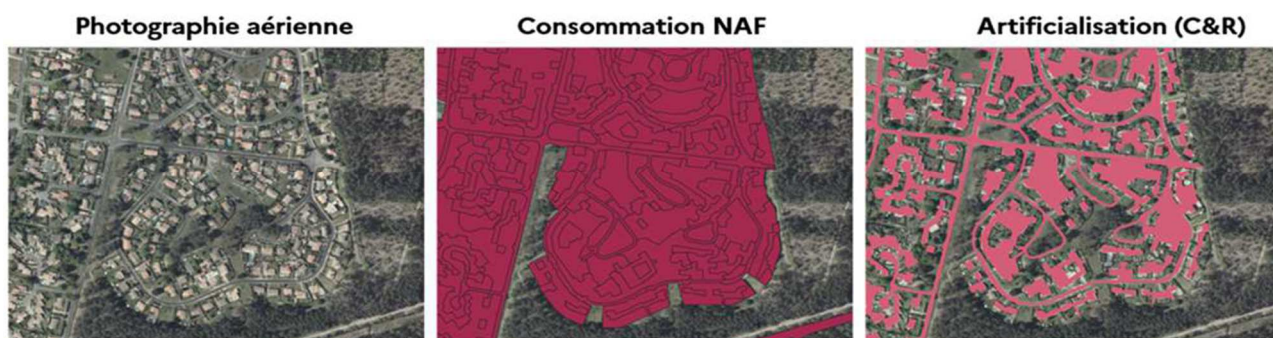
Pour les dix prochaines années (2021 – 2031), l'objectif est de réduire de moitié le rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette première étape s'appuie sur la notion préexistante de consommation d'espaces, définie comme la "création ou l'extension effective d'espace urbanisé". La réforme est progressive, et s'inscrit dans une baisse tendancielle depuis les 10 dernières années.

A horizon 2050, l'objectif est d'atteindre le « zéro artificialisation nette » des sols. Cet indicateur, qui entre en vigueur en 2031, est défini comme le solde des nouvelles surfaces artificialisées et des surfaces renaturées à l'échelle d'un document de planification ou d'urbanisme. Une surface est artificialisée lorsque les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites. Une surface n'est pas

artificialisée, lorsqu'elle est soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Le [portail national de l'artificialisation des sols](#) met à disposition gratuitement des données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, produites à partir des fichiers fonciers. Il diffusera, à compter de fin 2024, les données d'occupation des sols à grande échelle (OCSGE) permettant de mesurer l'artificialisation nette des sols.

Des observatoires locaux du foncier et de l'habitat sont généralisés pour toutes les communes soumises à l'obligation de mettre en place un programme local de l'habitat (PLH). Les maires et présidents d'EPCI, dès lors que leur territoire est couvert par un document d'urbanisme, doivent établir un rapport tous les trois ans sur le rythme de l'artificialisation des sols et le respect des objectifs déclinés au niveau local.



Qualification d'un quartier pavillonnaire du SCOT d'Arcachon (Source : Cerema, IGN, 2022)

TERRITORIALISER LA TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

La trajectoire de réduction du rythme de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols doit être déclinée dans les documents de planification et d'urbanisme :

- ❖ **avant le 22 février 2024** dans les documents de planification régionale (SRADDET, SDRIF, SAR, PADDUC¹), qui couvrent tout le territoire national et s'imposent par un lien de compatibilité aux documents d'urbanisme. L'artificialisation induite par les projets d'envergure nationale et régionale peut être décomptée au niveau régional, sans être déclinée au niveau local ;
- ❖ **avant le 22 août 2026** dans les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et avant le 22 août 2027 pour les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales.

La territorialisation des objectifs est indispensable, en considérant :

- ❖ les efforts de sobriété foncière déjà réalisés ;
- ❖ les enjeux et besoins du territoire au regard des dynamiques démographiques et économiques ;
- ❖ les gisements fonciers artificialisés mobilisables dont les friches et les locaux vacants ;
- ❖ l'équilibre du territoire en tenant compte des pôles urbains, du maillage des infrastructures et des enjeux de désenclavement rural.

Les maires et présidents d'intercommunalités disposent également de nouveaux leviers en faveur du renouvellement urbain (bonus de constructibilité sur les friches, dérogations aux règles de densité et de gabarit du PLU ...) et de la qualité urbaine (identification de zones préférentielles de renaturation, mise en valeur des trames vertes et bleues, fixation de coefficients de biotope par surface ...).

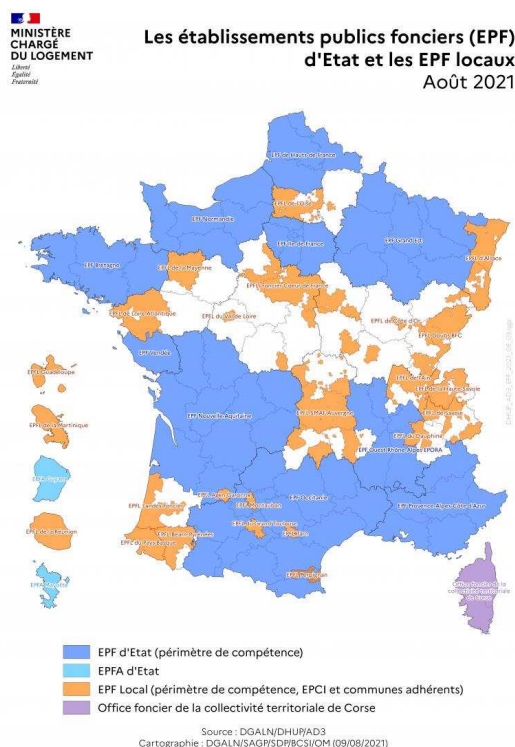
Les **projets d'exploitations commerciales** qui artificialisent les sols sont par ailleurs interdits, avec des dérogations possibles en dessous de 10 000 m² de surfaces de vente.

¹ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, schéma directeur de la région Ile de France, schéma d'aménagement régional pour l'Outre-Mer, plan d'aménagement et de développement durable de la Corse.

ACCOMPAGNER ET VALORISER LES TERRITOIRES ENGAGÉS EN FAVEUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Pour accompagner les collectivités vers la sobriété foncière, le législateur a étendu les missions des établissements publics fonciers, des agences d'urbanisme et de l'agence nationale de cohésion des territoires. Sur l'ensemble du territoire national, des sites pilotes de la sobriété foncière sont ainsi accompagnés.

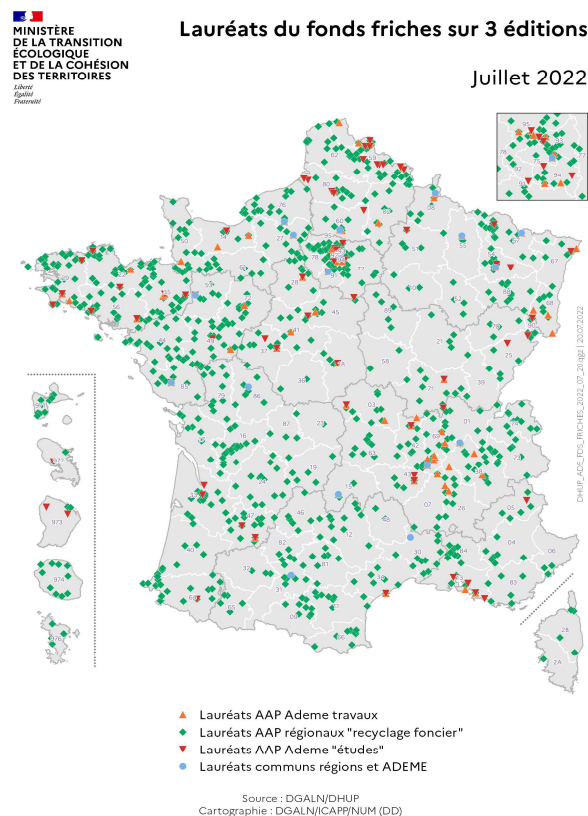
- ❖ Les **établissements publics fonciers**, qui couvrent 80% du territoire national, mobilisent en particulier leurs ressources budgétaires et fiscales (près de 1Md€ de dépenses par an), à 90% pour des opérations en secteurs déjà urbanisés.
- ❖ L'**ANCT** a développé les programmes « actions cœurs de villes » (222 moyennes centralités, 5Md€ mobilisés) et « petites villes de demain » (1600 communes, 3Md€ mobilisés).



Des **dispositifs contractuels** entre l'État et les collectivités locales ont été renforcés pour encourager l'aménagement durable et le recyclage urbain, avec un apport en ingénierie, des simplifications de procédures, et des subventions (opérations de revitalisation de territoire, projets partenariaux d'aménagement).

Le « **fonds friches** », doté en 750M€ en 2021/2022, a accompagné 1 385 lauréats, et permis le recyclage de l'ordre de 3370ha de friches contribuant à la production de 6.7Mm2 de logements et 4.9Mm2 de surfaces économiques. Le fonds friches doit être pérennisé dans le cadre de la loi de finances pour 2023.

Corolairement, un **fonds de renaturation des villes**, doté de 500M€ a été annoncé par le gouvernement.



Halle Sulzer à Mantes la Jolie, lauréat du Fonds Friches