

# Se loger – Objectif 3

---

## **LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET L'ÉTALEMENT URBAIN EN RENDANT ATTRACTIVE LA VIE DANS LES VILLES ET LES VILLAGES**

Impact gaz à effet de serre :



Cet objectif de réduction de l'artificialisation des sols ne se traduit pas directement par des réductions d'émissions de GES mais il permet de préserver le potentiel de séquestration de carbone et de limiter les nouvelles constructions.

Résultat du vote :

Nombre d'inscrits : 152

Nombre de votants : 147

Nombre d'abstentions : 5

Nombre de suffrages exprimés : 146

OUI : 99 %

NON : 1 %

Pourcentage de votes blancs sur le nombre de votants : 1 %

## PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DE L'OBJECTIF

Notre ambition est de lutter contre l'artificialisation des sols de manière beaucoup plus efficace pour ralentir le rythme de consommation d'hectares de pleine terre d'ici à 2040.

Nous entendons par artificialisation des sols, toute action qui consiste à transformer des terrains de pleine terre (espaces naturels, jardins et parcs publics de pleine terre, terres agricoles, forêts...) en terrains à construire, en infrastructures (voiries, ouvrages d'art, parkings...) ou en espaces artificiels (terrains de sports, chemins et chantiers, espaces verts artificiels).

Nous souhaitons ainsi :

Agir pour la biodiversité, pour la protection des forêts périurbaines et l'agriculture de proximité ;

Rendre les centres-villes plus attractifs et mixtes socialement, en revitalisant les commerces et l'activité économique, d'une part, et en apportant de la nature en ville d'autre part. Cela permettra de réduire les déplacements et donc les consommations d'énergie correspondantes.

Pour cela nous proposons les dispositions suivantes :

- Ⓣ PROPOSITION SL3.1 : Définir une enveloppe restrictive du nombre d'hectares maximum pouvant être artificialisés réduisant par 2 l'artificialisation des sols et rendre les PLUI<sup>1</sup> et PLU<sup>2</sup> conformes aux SCoT<sup>3</sup> (et non plus compatibles)
  - Ⓣ PROPOSITION SL3.2 : Interdire toute artificialisation des terres tant que des réhabilitations ou friches commerciales, artisanales ou industrielles sont possibles dans l'enveloppe urbaine existante
  - Ⓣ PROPOSITION SL3.3 : Prendre immédiatement des mesures coercitives pour stopper les aménagements de zones commerciales périurbaines très consommatrices d'espace
  - Ⓣ PROPOSITION SL3.4 : Protéger fermement et définitivement les espaces naturels, les espaces agricoles périurbains et les forêts périurbaines. S'assurer d'une gestion durable de l'ensemble des forêts privées et publiques. S'assurer de la création de ceintures maraichères autour des pôles
  - Ⓣ PROPOSITION SL3.5 : Faciliter les changements d'usage des terrains artificialisés non occupés
- PROPOSITION SL3.6 : Faciliter les réquisitions de logements et bureaux vacants
- Ⓣ PROPOSITION SL3.7 : Faciliter les reprises et réhabilitations des friches, notamment par la possibilité pour les communes d'exproprier les friches délaissées depuis 10 ans ou plus
  - Ⓣ PROPOSITION SL3.8 : Évaluer le potentiel de réversibilité des bâtiments avant toute démolition et de toutes constructions nouvelles

PROPOSITION SL3.9 : Permettre la construction d'immeubles collectifs dans les zones pavillonnaires

1. Plan local d'urbanisme intercommunal  
2. Plan local d'urbanisme  
3. Schéma de cohérence territoriale

PROPOSITION SL3.10 : Renforcer les contrôles du respect des obligations de protection des espaces et de limitation de consommation des terres non urbanisés, sanctionner pénalement les manquements

PROPOSITION SL3.11 : Sensibiliser à l'importance et l'intérêt de la ville plus compacte, et construire une nouvelle culture de l'habitat collectif

PROPOSITION SL3.12 : Financer les rénovations des logements dans les petites communes

PROPOSITION SL3.13 : Rendre les centres plus attractifs par la revitalisation des commerces et le maintien des écoles en milieu rural

## PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DE L'OBJECTIF

Nous voulons, dès promulgation de la loi, réduire drastiquement le rythme de l'artificialisation des sols en interdisant tout nouveau classement de zone à urbaniser si des réhabilitations de zones déjà imperméabilisées sont possible dans l'enveloppe urbaine existante. Nous souhaitons également que soit définie une enveloppe maximum d'hectares constructibles (pour du logement, des activités économiques ou des services publics) ou artificialisables (pour des infrastructures ou de la voirie).

Le plan biodiversité du gouvernement prévoit un objectif de zéro artificialisation nette, avec une échéance d'arrêt d'ici 2050 pour s'aligner avec l'objectif de neutralité carbone de la France, mais cet objectif n'est pas associé à des mesures précises, qui font l'objet de discussions actuellement dans le cadre de la révision de la stratégie nationale biodiversité. Nous pensons qu'il faut agir vite et engager un profond ralentissement dès maintenant en prévoyant que sur la période 2021-2030, le nombre d'hectares artificialisés par commune soit limité au quart de ce qui a été artificialisé entre 2000-2020. Le dispositif que nous proposons doit se décliner par territoire dans les schémas de cohérence territoriale (SCOT), puis dans les plans locaux d'urbanisme communal ou intercommunal (PLU et les PLUi). Nous demandons que la compatibilité des documents d'urbanisme, qui peut prêter à interprétation en fonction des situations, soit transformée en conformité avec le SCOT, afin que le niveau de planification intercommunale s'impose de manière plus contraignante aux communes.

Aujourd'hui, l'artificialisation des sols progresse d'environ 8,5 % par an, soit une augmentation équivalente à un département français moyen en moins de 10 ans entre 2006 et 2015. Si on observe un léger ralentissement à partir de 2009-2010, le rythme d'artificialisation au profit du béton doit selon nous cesser tant qu'il existe des possibilités d'urbaniser dans l'enveloppe urbaine existante. En effet, une agglomération et un bâti plus compacts permettent d'éviter les émissions liées au changement d'usage des sols (carbone du sol renvoyé à l'atmosphère), mais aussi de conserver le potentiel des terres pour stocker le carbone, produire notre alimentation et les matériaux biosourcés nécessaires à la construction et la rénovation.

Agir contre l'étalement urbain, c'est agir pour la biodiversité, pour la protection des forêts périurbaines et l'agriculture de proximité tout en s'attaquant à l'un des principaux postes d'émission de gaz à effet de serre en France, et socialement pour permettre à tous de réduire les déplacements et les consommations. Cela implique cependant que nos représentations de la maison individuelle comme logement idéal évoluent.

À l'issue d'échanges avec différents acteurs et experts, et au regard de nos expériences individuelles et collectives, nous considérons, en tant que citoyens, qu'il faudrait prendre les décisions suivantes pour lutter contre l'artificialisation des sols et améliorer les conditions de vie en ville :

### **LIMITER LES NOUVELLES ARTIFICIALISATIONS EN RENFORÇANT LA PLANIFICATION INTERCOMMUNALE**

**TL** PROPOSITION SL3.1 : DÉFINIR UNE ENVELOPPE RESTRICTIVE DU NOMBRE D'HECTARES MAXIMUM POUVANT ÊTRE ARTIFICIALISÉS RÉDUISANT PAR 2 L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET RENDRE LES PLUI ET PLU CONFORMES AUX SCOT (ET NON PLUS COMPATIBLES)

Définir, dans le cadre de la planification intercommunale, une enveloppe restrictive du nombre d'hectares maximum constructibles par commune : la consommation de terre exprimée en hectare doit être réduite du quart sur la période 2021-2030 rapport à la période 2000-2020. L'interdiction d'artificialisation, si des potentiels existent dans l'enveloppe existante et la définition d'une enveloppe maximum, doivent être conçus et appliqués dans un cadre supra communal : au minimum au niveau de l'intercommunalité et plutôt à l'échelle du SCOT. L'enveloppe autorisée comprend les zones à urbaniser déjà existantes et non construites.

**TL PROPOSITION SL3.2 : INTERDIRE TOUTE ARTIFICIALISATION DES TERRES TANT QUE DES RÉHABILITATIONS OU FRICHES COMMERCIALES, ARTISANALES OU INDUSTRIELLES SONT POSSIBLES DANS L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE**

Interdire toute artificialisation des terres – ouverture de zones à construire – tant que des réhabilitations de bâtiments existants (logements anciens, friches commerciales, artisanales ou industrielles) sont possibles dans l'enveloppe urbaine existante.

**TL PROPOSITION SL3.3 : PRENDRE IMMÉDIATEMENT DES MESURES COERCITIVES POUR STOPPER LES AMÉNAGEMENTS DE ZONES COMMERCIALES PÉRIURBAINES TRÈS CONSOMMATRICES D'ESPACE**

Pour les zones commerciales et zones artisanales, prendre une mesure au niveau national d'interdiction de nouvelle surface artificialisée, sauf dans les zones où la densité de surface commerciale et artisanale par habitant est très inférieure à la moyenne départementale.

**TL PROPOSITION SL3.4 : PROTÉGER FERMEMENT ET DÉFINITIVEMENT LES ESPACES NATURELS, LES ESPACES AGRICOLES PÉRIURBAINS ET LES FORÊTS PÉRIURBAINES. S'ASSURER D'UNE GESTION DURABLE DE L'ENSEMBLE DES FORÊTS PRIVÉES ET PUBLIQUES. S'ASSURER DE LA CRÉATION DE CEINTURES MARAICHÈRES AUTOUR DES PÔLES**

Protéger fermement et définitivement les espaces naturels, forestiers et agricoles non constructibles et s'assurer de leur effective sanctuarisation et entretien durable. Nous souhaitons qu'un dispositif de suivi du reboisement et de l'exploitation de la forêt soit mis en place :

Valoriser les compétences de l'Office national des forêts (ONF) et réaffirmer le rôle et les missions de service public forestier au service de l'intérêt général et de la biodiversité ;

Renforcer le contrôle des plans de gestion forestier (les Plans simples de gestion [PSG]).

Au-delà de 0,5 hectares, interdire les coupes rases sauf en cas de problèmes sanitaires avérés et maintenir le niveau de récolte global de bois au niveau actuel soit 2019/2020, en répartissant mieux les efforts de prélèvements entre types de forêts et statuts de propriété (public, privé) et les régions.

**FAVORISER LA RÉUTILISATION DES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS EN PRIORITÉ, DENSIFIER ET RENFORCER LES CONTRÔLES**

**TL PROPOSITION SL3.5 : FACILITER LES CHANGEMENTS D'USAGE DES TERRAINS ARTIFICIALISÉS NON OCCUPÉS**

Faciliter les changements d'usage des terrains artificialisés non occupés pour reconverter plus rapidement les zones urbaines déjà artificialisées.

**PROPOSITION SL3.6 : FACILITER LES RÉQUISITIONS DE LOGEMENTS ET BUREAUX VACANTS**

Renforcer les dispositifs fiscaux existants contre la vacance des logements et des bureaux (augmenter la taxe). Mieux utiliser notamment les dispositifs existants de réquisition de logements pour la mise en location et/ou la rénovation.

**TL PROPOSITION SL3.7 : FACILITER LES REPRISES ET RÉHABILITATIONS DES FRICHES, NOTAMMENT PAR LA POSSIBILITÉ POUR LES COMMUNES D'EXPROPRIER LES FRICHES DÉLAISSÉES DEPUIS 10 ANS OU PLUS**

Faciliter les reprises et réhabilitation de friches, 1 an après la promulgation de la mesure, et permettre l'expropriation de terrains et/ou de constructions à l'abandon depuis 10 ans ou plus.

**TL PROPOSITION SL3.8 : ÉVALUER LE POTENTIEL DE RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS AVANT TOUTE DÉMOLITION ET DE TOUTES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Évaluer le potentiel de réversibilité avant toute démolition de bâtiment.

Évaluer le potentiel de réversibilité de toutes constructions nouvelles via un volet réversibilité/ seconde vie lors du dépôt d'un permis de construire (avec notamment une deuxième alternative de plan d'usage et un paragraphe argumenté).

**PROPOSITION SL3.9 : PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES COLLECTIFS DANS LES ZONES PAVILLONNAIRES**

Autoriser la construction d'habitats collectifs et de services de proximité, après obligation de concertation sur les projets, dans les zones dominées par l'habitat individuel peu dense (les zones pavillonnaires notamment).

Favoriser la mixité des types de bâtiments et d'activités (commerces, artisans, tertiaire...) notamment par la revalorisation des rez-de-chaussée.

Densifier la nature interstitielle et les espaces verts existants.

**PROPOSITION SL3.10 : RENFORCER LES CONTRÔLES DU RESPECT DES OBLIGATIONS DE PROTECTION DES ESPACES ET DE LIMITATION DE CONSOMMATION DES TERRES NON URBANISÉS, SANCTIONNER PÉNALEMENT LES MANQUEMENTS**

Renforcer le contrôle et l'accompagnement des services de l'État pour appliquer les règles de lutte contre l'étalement urbain dans les documents d'urbanisme et sur le terrain ; à mettre en œuvre notamment à l'échelle intercommunale pour s'inscrire dans un projet de territoire (exemple : Schéma de cohérence territoriale [SCOT]). Rendre les Plans locaux d'urbanisme communal et intercommunal conformes aux SCOT, si existants.

**CHANGER LE REGARD SUR L'HABITAT COLLECTIF, EN RENDANT LA VIE PLUS ATTRACTIVE DANS LES VILLES ET LES VILLAGES**

Pour que la densification de la ville, qui permet des économies d'énergie et protège les espaces ouverts et naturels, soit plus acceptable, il faut absolument :

**PROPOSITION SL3.11 : SENSIBILISER À L'IMPORTANCE ET L'INTÉRÊT DE LA VILLE PLUS COMPACTE, ET CONSTRUIRE UNE NOUVELLE CULTURE DE L'HABITAT COLLECTIF**

Sensibiliser largement à l'importance et l'intérêt de la ville plus compacte, et construire une nouvelle culture de l'habitat collectif.

## PROPOSITION SL3.12 : FINANCER LES RÉNOVATIONS DES LOGEMENTS DANS LES PETITES COMMUNES

Donner aux villages l'accès aux financements et programmes d'État de rénovation des centres-villes (exemple : programme cœur de ville).

## PROPOSITION SL3.13 : RENDRE LES CENTRES PLUS ATTRACTIFS PAR LA REVITALISATION DES COMMERCES ET LE MAINTIEN DES ÉCOLES EN MILIEU RURAL

Rendre les centres-villes plus attractifs pour mieux vivre dans un milieu dense et se préparer au changement climatique :

En revitalisant les commerces et le maintien des écoles en milieu rural et l'accès équitable à des niveaux de services (commerce, poste, bureaux, internet) ;

En apportant de la nature en ville : créer des fermes urbaines et plus de végétal ; les PLU peuvent imposer des surfaces minimales de pleine terre dans les projets urbains.

\*\*\*

Nous avons conscience que la lutte contre l'étalement urbain va avoir des impacts sur l'ensemble de la société et notamment :

Les Français qui font le choix résidentiel de la maison individuelle pour des raisons économiques et/ou de confort. Cependant, nous avons pris conscience que le modèle pavillonnaire a des effets importants sur le changement climatique et savons qu'il a un fort impact sur nos dépenses (de déplacement, de consommation d'énergie...) ;

Les agriculteurs qui, faute de revenus et de retraite décente, comptent sur la vente de terrains pour mieux vivre à partir d'un certain âge ;

Les communes et intercommunalités, notamment en milieu rural, qui souhaitent pouvoir se développer, répondre aux aspirations des habitants, à la croissance démographique et aux besoins économiques. Celles-ci s'assurent, par la construction périurbaine à coûts immédiats faibles, des revenus et taxes locales utiles à leur développement ;

Les propriétaires et/ou occupants des zones d'activités et commerciales qui doivent revoir leurs modèles fondés sur l'utilisation de la voiture ;

Les industriels qui doivent réhabiliter et dépolluer leurs terrains pour les céder, et pourront mieux les valoriser (donc financer la dépollution) s'ils ne maintiennent pas leurs activités ;

Les propriétaires qui ont intérêt parfois à attendre, pour mieux vendre ou louer des biens qui restent vacants.

Cela nécessite, pour que l'objectif soit atteint, que l'État, les individus et le secteur privé prennent les mesures suivantes :

Par l'État :

- L'accompagnement et le renforcement du contrôle de légalité des documents d'urbanisme des intercommunalités pour la définition des droits à construire sur des terrains de pleine terre ; pour ce faire, les services de l'État doivent être dotés de moyens humains et financiers qui permettront de suivre et de faire appliquer la loi contre l'artificialisation des sols ;
- La pénalisation de l'étalement quand la loi n'est pas respectée, allant jusqu'à l'obligation de déconstruire. Il s'agit en tout cas d'éviter le principe d'un droit à artificialiser que les promoteurs et les communes seraient prêts à payer ;
- L'attribution des aides à la rénovation uniquement aux logements occupés et aux résidences principales avec obligation d'occupation (par un locataire ou par le propriétaire) pendant un certain temps par le bénéficiaire des aides ;
- La fixation au niveau national d'une règle de zéro surface au sol supplémentaire pour l'urbanisme commercial, sauf dans les zones dans lesquelles la densité de surface

commerciale serait très inférieure à la moyenne départementale. Ainsi ne seraient autorisés que les projets réutilisant des espaces déjà urbanisés, par exemple par la reprise d'un bâtiment abandonné ou par la création d'étages sur des bâtiments existants ;

- L'obligation pour les enseignes commerciales de remettre en état le terrain qu'elles ont occupé, soit en déconstruisant et remettant en pleine terre, soit en permettant la reconversion du bâti qu'elles n'exploitent plus ;
- L'obligation pour les exploitants de surfaces commerciales de constituer des garanties financières pour la remise en état en fin d'activité, comme cela existe pour certaines installations classées pour la protection de l'environnement (les usines les plus dangereuses, les carrières) ;
- L'aide aux territoires ruraux par la péréquation et/ou l'accès aux financements des programmes de requalification. Les espaces ruraux ont en effet plus de mal à remettre en état le bâti existant et rendre les centres des bourgs et villages plus attractifs.

Par les collectivités :

- Des politiques d'urbanisation plus économes en espace, incitant à la réhabilitation ou à la reconstruction sur site.
- L'utilisation de droits de préemption et d'expropriation dans des conditions plus souples pour faciliter la réhabilitation et la reconstruction de zones artificialisées dans l'enveloppe urbaine existante.
- La sensibilisation à l'habitat collectif et plus de concertation pour discuter et inclure tout le monde dans les changements nécessaires.
- L'intervention sur les logements vacants : si ceux-ci ne sont pas loués pendant 5 ans, les collectivités se chargent de les récupérer pour en faire des logements sociaux. Une taxe en zone tendue sur les logements vacants existe au niveau des communes, mais les sommes perçues sont ensuite affectées à l'ANAH : les fruits de cette taxe pourraient être redirigés vers les communes pour que celles-ci puissent conduire les projets de revitalisation et de rénovation des centres-villes.

Par les acteurs privés :

- La réhabilitation et/ou la reconstruction sur site plutôt que la consommation de nouveaux terrains ailleurs ;
- La participation des promoteurs à la réhabilitation des secteurs en friches plutôt qu'à la construction sur terrain nu.

Par les associations et les particuliers :

- Mettre en œuvre et/ou relayer une campagne nationale sur la lutte contre l'étalement urbain et l'intérêt de l'habitat collectif ;
- Changer nos habitudes d'habiter.