

## Enjeux

L'artificialisation des sols est définie dans le code de l'urbanisme comme "l'**altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage**".<sup>1</sup>" Dans le cadre de la loi Climat et résilience (2021), la France s'est fixée l'objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" d'ici 2050. Pour y parvenir, elle a également inscrit un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021). L'artificialisation nette correspond au solde entre les flux de surfaces artificialisées et celles renaturées. Ainsi, après 2050, il sera encore possible d'artificialiser dans certaines conditions et sous réserve que des surfaces équivalentes soient renaturées.

Malgré que le ZAN soit un objectif remis en question par une partie de la sphère politique,<sup>2</sup> l'artificialisation des sols est pour autant une préoccupation des citoyennes et citoyens français comme l'illustre une enquête du Réseau Action Climat et de l'IPSOS (octobre 2025) qui révèle que **87% des Français sont favorables au maintien de l'objectif ZAN**.<sup>3</sup>

Si le ZAN est un objectif national, il est avant tout un enjeu fort au niveau communal/intercommunal puisque les communes ont de nombreuses compétences en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme<sup>4</sup>:

- Les PLU(i) (Plans locaux d'urbanisme (intercommunaux))
- Droit de préemption urbain

- Délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'occupation des sols
- ZAC (zone d'aménagement concerté)
- Accord des communes ou EPCI sur la création du périmètre départemental d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

L'Île-de-France est une région singulière en ce qui concerne l'artificialisation puisqu'elle est la région qui urbanise le plus son territoire, proportionnellement à sa surface :

- **25 %** de l'Île-de-France est artificialisée, contre 9% de la France métropolitaine.
- **90 %** de la métropole du Grand Paris est artificialisée, contre **57 %** pour le Grand Lyon ou encore **24 %** pour la métropole d'Aix-Marseille.
- Une consommation moyenne d'ENAF de **774 ha net par an** entre 2011 et 2021. L'équivalent de plus de 1300 terrains de foot par an soit

**3,5 par jour !**



De plus, la Région Ile-de-France a deux spécificités par rapport aux autres régions :

→ Elle est soumise à un « objectif de construire chaque année **70 000** logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France jusqu'à 2030 » fixé par la loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010.

→ Elle n'a pas l'obligation de réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de son territoire de **-50 %** d'ici 2031 et reste libre de fixer sa propre trajectoire de réduction de l'artificialisation de son territoire dans ses documents d'urbanisme sur les décennies intermédiaires.

1- [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000043967077](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043967077)

2- La proposition de loi TRACE suscite de nombreuses inquiétudes quant au devenir du l'objectif ZAN :

[https://fne.asso.fr/system/files/2025-06/FNE%20-%20ZAN%20-%20D%C3%A9cryptage%20de%20la%20PLP%20TRACE\\_0.pdf](https://fne.asso.fr/system/files/2025-06/FNE%20-%20ZAN%20-%20D%C3%A9cryptage%20de%20la%20PLP%20TRACE_0.pdf)

3- <https://reseauactionclimat.org/les-francais-en-soutien-de-mesures-ecologiques-ambitieuses/>

4- <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/repartition-des-competences-en-matiere-durbanisme>

## Risques et impacts de l'artificialisation des sols

Des impacts environnementaux, sociaux et économiques :

- Perte de biodiversité et du vivant : destruction des milieux naturels, destruction des fonctions écologiques des sols (stockage de carbone, régulation des flux d'eau, filtration des polluants) ;
- Risques naturels accentués par le changement climatique : inondations, sécheresses, éboulements ;
- Pollutions multiples : pollution de l'air et lumineuse, déchets ;
- Réduction de la capacité des terres agricoles à nous nourrir : réduction de l'apport des fonctions écologiques des sols pour les cultures ;
- Renforcement du phénomène d'îlots de chaleur urbains ;
- Qualité de vie peu attrayante : l'étalement urbain allonge la distance domicile-travail (fatigue, temps, coûts) et dégrade la qualité de vie (peu de milieux naturels et d'espaces verts) ;
- Inégalités sociales face à l'artificialisation et à ses conséquences.

## Solutions et leviers d'actions communales

Mesures et leviers d'actions à mobiliser pour des communes vivables :

### Utiliser les espaces vides tels que les logements et bureaux vacants, les friches (le Fonds friches subventionne des projets de recyclage de friches).

Ex : Fontenay-sous-Bois a lancé un projet ambitieux de transformation de ses bureaux vacants en logements. Avec près de 35 000 m<sup>2</sup> de bureaux inoccupés, la commune a adapté son PLU pour faciliter la réhabilitation, visant à convertir 70% de ces surfaces en logements, le reste en commerces et bureaux pour maintenir la mixité d'usages et l'attractivité de la zone.

**Privilégier le réaménagement de zones déjà construites :** densifier à la verticale, réduire la sous-occupation, remobiliser les zones d'activités économiques sous-utilisées.

Ex : Verrières-le-Buisson se penche depuis plusieurs années sur le projet de transformer la zone d'activité économique (ZAE) des Petits Ruisseaux en ZAC (zone d'aménagement concertée). L'objectif : installer des habitations au milieu, ou au-dessus, des entreprises. Ce sont 600 logements (dont au moins 40% de logements sociaux) qui pourraient être créés.

**Préserver le foncier non bâti :** constitution de réserves foncières.

Ex : la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire a mis en place deux périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). Cela a permis que 51% du territoire soit protégé.

**Mixer les usages :** mutualiser les bâtiments pour des usages décalés (salles de réunions pour les associations dans les bureaux, le soir et le week-end).

**Modifier l'existant :** réaménagement des zones pavillonnaires, régulation des résidences secondaires et meublés touristiques.

Ex : À la mi-2024, 66 communes franciliennes avaient mis en place une déclaration préalable pour les résidences secondaires et meublés touristiques, et 46 communes des mesures de compensation plus ou moins strictes. Dans ces collectivités, (parmi lesquelles Paris, Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine ou Versailles pour les plus anciennes), ces dispositions mises en place dès 2017 ou 2018 ont mené à une baisse notable du nombre total de locations saisonnières.

**Promouvoir la nature en ville et la renaturation :** concrétiser la trame verte, bleue et noire permet de contribuer à la sobriété foncière.

### S'opposer aux projets d'aménagement incohérents avec l'objectif ZAN

Il est important de noter que ces leviers doivent être déployés de **manière cohérente avec les spécificités de chaque territoire**. Il s'agit ici de faire de **l'urbanisme de dentelle**, c'est-à-dire d'adapter sa politique urbaine et d'aménagement du territoire aux contextes environnementaux, économiques et sociaux de sa commune ou de son intercommunalité.



### Documents & Ressources

- FNE [Décryptage de la proposition de loi Trace \(2025\)](#)
- FNH et FLD [Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement : c'est possible ! \(2024\)](#)
- Institut de la Transition Foncière [Renaturer les territoires : quelles échelles, quels acteurs ? \(2024\)](#)
- France Nature Environnement [Le ZANscope, outil de mise en œuvre du ZAN dans les documents d'urbanisme \(2025\)](#)
- Bruno Depresle [Le ZAN et l'aménagement du territoire à l'heure des limites planétaires \(2024\)](#)
- Ademe [Expérimentation Objectif ZAN : fiches retours d'expérience \(2024\)](#)
- FNE [La sobriété foncière : objectif : zéro artificialisation nette \(2023\)](#)

Documents produits par FNE IdF :

- FNE IdF, FNH, FLD [Loger sans artificialiser. Réussir le ZAN et réduire le mal-logement en Île-de-France, c'est possible ! \(2025\)](#)
- FNE Ile-de-France [Artificialisation des terres agricoles : comprendre et agir \(2025\)](#)
- [Cartovégétation](#) : un outil développé à l'échelle de la région francilienne par FNE Ile-de-France qui permet de rendre compte de la couverture des sols à l'échelle de l'arbre et d'identifier les continuités écologiques présentes ou non sur le territoire.

Contacts :

Référent GT Aménagement du Territoire : Luc Blanchard [luc.blanchard@fne-idf.fr](mailto:luc.blanchard@fne-idf.fr)

Animateur GT Aménagement du Territoire : Franck Petibon [franck.petibon@fne-idf.fr](mailto:franck.petibon@fne-idf.fr)