

FICHE THÉMATIQUE

Protéger les sols et leur qualité

Version du 18 juin 2025

1. Notre ligne politique

Les écologistes défendent une politique plus volontariste de sobriété foncière. La lutte contre l'artificialisation des sols et plus de sobriété foncière sont nécessaires pour des raisons économiques et écologiques :

1/ Reconnaître la valeur inestimable des sols : un bien commun stratégique, vital, et non renouvelable. Trop longtemps perçus comme une simple rente financière, les sols méritent mieux que d'être marchandés au détriment du bien commun. La biodiversité est la condition de notre vie sur terre.

2/ Atteindre la neutralité carbone. À l'horizon 2050, le ZAN est un impératif. Les sols, puits de carbone naturels, y tiennent un rôle central.

3/ Préserver nos ressources en eau. L'eau doit pouvoir s'infiltrer dans les nappes phréatiques et qu'elle soit de bonne qualité. S'il y en a moins, elle se dégrade et se pollue. L'artificialisation des sols contribue également aux inondations.

Il faut dénoncer les causes de l'artificialisation. Nous refusons un mode de développement fondé sur des métropoles qui s'étendent indéfiniment, où des entreprises du BTP construisent des zones commerciales plutôt que de s'orienter vers la rénovation énergétique et la construction d'habitats à faible consommation, où les villages sont délaissés et relégués par la concentration d'immenses infrastructures sur quelques zones, où l'on juxtapose des zones – pavillonnaire, d'activités, forestière, agricole... plutôt que de vivre et d'habiter dans des espaces mixtes et de préserver nos sols. L'autoroute et le bitume sont à placer aux archives de notre pays.

La situation exige une vision claire où la vie sera meilleure : le territoire français n'est pas extensible, chaque hectare compte. Cela implique une trajectoire maîtrisée, suivie, vers la réduction de l'artificialisation. Pas un gel brutal, mais une transition cohérente. Nous devons réinventer nos territoires.

À une condition : en répartissant équitablement l'effort. Il n'est pas question que certaines villes puissent être exemptées quand d'autres seront abandonnées. Nous devons aussi concilier la protection des sols et la construction de nouveaux logements. Cela suppose d'empêcher la spéculation foncière et immobilière. Encore faut-il une volonté politique pour cela. C'est dans cette voie que s'inscrivent nos propositions : bâtir un avenir commun où la justice sociale rencontre l'écologie des territoires (cf partie IV).

2. Les faits

Les sols correspondent au volume situé entre la surface de la terre et la roche peu altérée (roche mère). En France métropolitaine, la formation d'un sol d'un mètre de profondeur prend entre 10 000 et 100 000 ans : **les sols sont donc une ressource non renouvelable** aux échelles de temps humaines... alors qu'il peut être dégradé de façon quasi irréversible en quelques heures de travaux.

Les sols concentrent environ 60% de la vie sur Terre, ce qui en fait l'habitat le plus riche en biodiversité [[Anthony Mark et Franz Bender](#)]. Un gramme de sol renferme environ un milliard de micro-organismes par gramme de terre. Il constitue un refuge pour les vers de terre, insectes, arachnides, mille-pattes, acariens, collemboles, tardigrades, nématodes...

Les sols remplissent six grands types de fonctions écologiques [[INRAE](#)] : réguler l'eau en quantité et en qualité ; réguler les contaminants ; stocker du carbone ; fournir des nutriments ; entretenir la structure du sol ; supporter la biodiversité. Un sol est dit fonctionnel lorsqu'il est en capacité de remplir durablement ces fonctions écologiques. L'artificialisation des sols, elle, correspond au processus de dégradation de la fonctionnalité d'un sol.

Ces fonctions écologiques produisent des services indispensables et irremplaçables pour les populations humaines [[Association française pour l'étude des sols](#)] : la fourniture d'aliments, de fibres, de combustibles ; la régulation du climat (via le stockage du carbone dans les sols) ; la purification de l'eau et la dégradation des contaminants ; la régulation des cours d'eau, le remplissage des nappes phréatiques et la régulation des crues ; le maintien de la biodiversité (fertilité des sols, pollinisation, régulation des ravageurs, etc.) ; la fourniture de matériaux (bois, liège, paille, terre végétale, limons, argile, sable, etc.) et le support des infrastructures ; l'archivage des informations sur l'histoire naturelle et culturelle (fossiles, etc.).

La superficie artificialisée a augmenté de 72% entre 1982 et 2018 en France métropolitaine, passant de 2,9 Mha à 5 Mha. **On estime que 5,2 Mha sont artificialisées en France métropolitaine en 2022, soit 9,5% du territoire** [[Teruti](#)]. Cette tendance est d'autant plus inquiétante que l'artificialisation des sols progresse beaucoup plus vite que la population française, qui n'a augmenté que de 19% sur la même période (1982-2018). Dans plus d'un quart

des communes, l'artificialisation a augmenté entre 2011 et 2016 alors que le nombre de ménages diminuait [Cerema].

Protéger les sols, un impératif écologique

Les sols constituent un puits de carbone crucial : le stock de carbone contenu dans les 30 premiers centimètres du sol est trois fois plus élevé que celui contenu dans le bois de forêts [CEREMA]. Mais l'artificialisation provoque un déstockage rapide du carbone des sols, du fait des travaux d'aménagement réalisés (terrassement, imperméabilisation, etc.).

Dans un contexte de déclin sans précédent des puits de carbone terrestres [CEA] et notamment des écosystèmes forestiers en France [HCC], le rôle crucial des sols dans le système climatique et l'importance de leur protection doivent être davantage mis en avant dans le débat public.

En outre, l'artificialisation des sols impacte le cycle de l'eau : elle réduit les capacités d'infiltration des sols, accélère le ruissellement et accroît les risques d'inondation. Il faut intégrer l'articulation entre la gestion de l'eau et la mise en œuvre de l'objectif ZAN. En effet, sous l'effet du changement climatique, de nombreux territoires vont connaître des tensions sur la ressource du fait de sécheresses de plus en plus fréquentes [OFB].

L'exemple du Pays de Fayence (Var)

Faute d'eau en quantité suffisante, la communauté de communes du Pays de Fayence a décidé le 31 janvier 2023 de [ne plus accorder de permis de construire](#) pour de nouvelles habitations, pour une durée de 5 ans.

Le 10 mars, le préfet du Var a transmis un [courrier](#) au Président de la communauté de communes et aux maires des communes du Pays de Fayence soulignant que *"cette tendance [à la sécheresse] semble devoir se répéter à l'avenir et s'inscrit dans le processus de changement climatique"*, affirmant qu'il était *"nécessaire d'organiser une pause de l'urbanisation afin de ne pas accroître les pressions sur la ressource en eau"* et invitant les élus à *"refuser les demandes d'autorisation d'urbanisme pour les projets qui génèrent une consommation d'eau"*. Le tribunal administratif de Toulon a [validé](#) la décision de la collectivité du Pays de Fayence en février 2024

Un impératif social

Les risques de la périurbanisation

Après la Seconde Guerre mondiale, un mouvement de **périurbanisation** s'est enclenché, principalement du fait de la massification de **l'accès aux voitures individuelles**, qui

permettent de désimbriquer lieu de travail et lieu de vie. La France comptait 2,5 millions de voitures individuelles en 1953, 15,5 millions en 1975 et 39 millions en 2023 [[Ministère](#)].

L'étalement urbain est par ailleurs encouragé par les **différentiels de prix du foncier** entre les centres et les périphéries des villes et plus largement entre le foncier bâti et le foncier non bâti [[France Stratégie](#)].

Mais ce modèle d'aménagement accroît les **inégalités sociales** :

- Il augmente les dépenses de transports qui pèsent plus lourdement sur les ménages les plus pauvres : 21% pour les ménages du décile le plus pauvre et 11% pour les 10% de ménages les plus aisés.
- La mixité sociale des villes diminue en permettant à ceux qui en avaient les moyens de choisir un lieu d'habitat distinct de leur lieu de travail, dans une forme de "compétition pour l'occupation de l'espace." La possibilité de déplacements pendulaires (domicile-travail) plus longs a ainsi accru la ségrégation sociospatiale [[DDT de l'Oise](#)].
- Les quartiers résidentiels périurbains souffrent d'un manque d'accès aux commerces et services de proximité, ce qui explique de nouveaux déplacements coûteux, de la perte de temps et de la fatigue.

Prendre en compte le renouvellement des générations agricoles

La croissance des surfaces artificialisées se fait aux deux tiers au détriment des terres agricoles. Entre 1946 et 1968, la population agricole active de France a été réduite de 3% par an, soit une baisse de 54% en deux décennies [[Economie et Statistiques](#)]. La modernisation agricole (mécanisation, remembrement, intrants, etc.) se poursuivant, la réduction des effectifs agricoles s'est prolongée : alors que la France comptait encore 1,6 million d'agriculteurs en 1982 (7,1% de l'emploi total), on ne recensait plus que 400 000 exploitants agricoles en 2019 (1,5% du total), soit une division par quatre [[INSEE](#)]. Ces deux tendances doivent être inversées si l'on souhaite réussir la transition agroécologique et permettre l'accès de tou·tes à une alimentation saine, sobre et locale dans un contexte de croissance démographique ([l'Insee](#) projette 76 millions de Français pour 2070).

Le renouvellement des générations en agriculture est un défi majeur : à l'horizon 2035, 60% des chefs d'exploitations partiront à la retraite [[IGF](#)]. D'ici 2030, la moitié des agriculteurs présents en 2020 seront partis [[INRAE](#)]. Aujourd'hui, un agriculteur sur trois qui part à la retraite n'est pas remplacé. En découle la dynamique de fond observée depuis plus d'un demi-siècle : réduction du nombre d'exploitations et agrandissement de la surface moyenne de celles qui subsistent, tandis qu'une part des terres agricoles alimente l'extension urbaine [[Terres de lien](#)].

La démographie agricole et les dynamiques d'artificialisation des sols sont donc très liées : le flux financier produit par l'artificialisation constitue "l'autre revenu agricole", d'un ordre

de grandeur similaire à celui tiré de la production agricole [P.Bihouix, C de Selva, S.Jeantet, *La ville stationnaire*]. **Les départs à la retraite massifs ne doivent pas se solder par davantage d'artificialisation des terres agricoles.**

Qu'est-ce que le ZAN ?

L'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) est fixé par la loi climat et résilience de 2021.

"L'artificialisation est définie 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" [[Code de l'urbanisme Art. L101-2-1](#)]

La loi vise à réduire progressivement le rythme de destruction des sols en :

- divisant par deux le rythme de l'artificialisation des sols entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente
- atteignant le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, en cohérence avec l'objectif de neutralité carbone

Le ZAN ne signifie pas l'arrêt de toute construction, mais doit être concilié avec la relance de constructions, en particulier dans les territoires tendus. On peut adopter une autre politique foncière, basée sur l'optimisation de l'utilisation du bâti existant, l'intensification du renouvellement urbain et la construction de nouveaux logements collectifs sur les dizaines de milliers d'hectares qu'il reste possible d'urbaniser dans le cadre du ZAN.

Le ZAN est posé comme un objectif national qui doit être inscrit dans les SRADDET et décliné ensuite dans tous les documents réglementaires en découlant (SCOT / PLUI).

Plusieurs grands leviers d'action sont disponibles pour atteindre le ZAN :

- **Éviter** : questionner l'utilité des projets, les hiérarchiser. Pour les projets jugés indispensables, utiliser en priorité les terrains déjà artificialisés en densifiant (ex : surélever les immeubles), mobilisant les friches, réhabilitant les logements vacants.
- **Réduire** : les projets qui conduisent à la destruction d'espaces naturels doivent réduire au maximum leur emprise au sol et limiter l'imperméabilisation au strict nécessaire. Privilégier des espaces en contact d'espaces déjà urbanisés pour ne pas contribuer au mitage du territoire. Réduire implique également de ne pas détruire les sols les plus riches.
- **Compenser** : cela passe par la renaturation d'autres espaces puisque le ZAN est un jeu à somme nulle.

3. La politique de la droite

La droite s'oppose à l'idée de préserver les sols. Elle veut empêcher la déclinaison du ZAN à l'échelle territoriale. Selon elle, chaque territoire devrait pouvoir déterminer sa propre trajectoire de réduction de l'extension urbaine.

Depuis le vote de la loi Climat et résilience, la droite sénatoriale s'oppose à la mise en œuvre du ZAN par tous les moyens. Tout en affichant l'objectif de sobriété foncière, ses initiatives successives contribuent à vider de plus en plus largement de sa substance l'objectif ZAN et l'architecture de cette politique de protection des sols. La droite sénatoriale et l'AMF se sont opposés aux décrets d'application publiés le 29 avril 2022 (décrets "SRADDET" et "nomenclature"). L'AMF a déposé des recours devant le Conseil d'Etat et le Sénat a créé une mission de contrôle relative à la mise en application du ZAN.

En novembre 2024, la droite sénatoriale a lancé une nouvelle offensive législative contre le ZAN avec la proposition de loi dite "TRACE" (Trajectoire de Réduction de l'Artificialisation Concertée avec les Élus locaux). Cette PPL a été adoptée le 18 mars 2025 en intégrant la suppression de l'objectif de division par deux du rythme de consommation d'ENAF d'ici 2031, des dérogations multiples dans la comptabilisation comme la non prise en compte des projets d'envergure nationale ou européenne (PENE), le décalage des échéances de mise en œuvre, etc.

Ce texte devrait être débattu à l'Assemblée nationale à l'été ou à l'automne 2025. Mais des dispositions similaires ont été introduites au cours de l'examen en commission du projet de loi de simplification de la vie économique. La droite défend la possibilité pour les communes de déroger aux limites d'artificialisation dans la limite de 30% de leur enveloppe - et même plus si le préfet le souhaitait. Un amendement est venu aggraver la situation en ne comptabilisant pas les projets d'intérêt national, régional, intercommunal ou communal majeur ce qui pourrait vider totalement de sa substance le ZAN.

4. Les explications

La loi ZAN du 20 juillet 2023

Cette loi est issue d'une proposition de la droite visant officiellement à "faciliter la mise en œuvre des objectifs de zéro artificialisation nette".

Elle a introduit :

- **la comptabilisation des "projets d'envergure nationale ou européenne"** (PENE). L'objectif était d'éviter les situations dans lesquelles de grands projets portés par l'État consommeraient une part importante de l'enveloppe foncière des collectivités qui les accueillent et pourrait la dépasser.

- **un droit minimal à artificialiser** (un hectare) dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale (SCoT). Cette garantie "communale" assure la possibilité de consommer au moins 1 ha d'ENAF d'ici 2031, sans égard pour sa taille, son potentiel de densification ou ses dynamiques territoriales (démographiques, économiques et sociales, etc.). Pour bénéficier de cette garantie, la commune doit être couverte par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026. Il aurait été préférable d'en préciser le contexte. Instaurer une garantie générale comme cela a été fait alimente l'idée qu'il existerait une forme de droit inconditionnel à artificialiser les sols.
- **des dérogations** notamment pour les énergies renouvelables ou des zones renaturées

La loi a également créé deux nouveaux outils utiles aux maires :

- **un sursis à statuer ZAN** (permettant de reporter un projet, le temps que la révision du document d'urbanisme intégrant l'objectif ZAN soit réalisée)
- **une extension du droit de préemption urbain** pour favoriser le recyclage foncier et la renaturation.

En plus, un nouveau décret SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) a été retravaillé alors même que le Conseil d'État avait jugé le 4 octobre 2023 que le précédent texte était conforme à la loi. Ce [décret](#) du 27 novembre 2023 réduit le niveau de contrainte des objectifs ZAN, en ne prévoyant plus que comme une possibilité laissée à l'appréciation des régions (et non plus une obligation) l'intégration de cibles chiffrées et territorialisées parmi les règles du SRADDET.

La territorialisation du ZAN

La territorialisation du ZAN consiste à **répartir les efforts de sobriété foncière de manière différenciée entre les différents territoires** infra-régionaux (SCoT et EPCI). L'objectif de la loi n'est donc pas de faire descendre uniformément la réduction de 50% de la consommation d'ENAF du niveau national jusque dans tous les PLU : la répartition des efforts de sobriété doit être réalisée au niveau régional en prenant en compte les dynamiques passées et présentes des territoires.

Les objectifs de réduction des consommations d'ENAF doivent prendre en compte les enjeux de préservation et de restauration des espaces naturels, agricoles et forestiers, les continuités écologiques, le potentiel foncier mobilisable, l'équilibre du territoire et le désenclavement rural, les dynamiques démographiques et économiques prévisibles [[décret SRADDET](#)].

Sur la période 2021-2031, la réduction par deux de la consommation d'ENAF au niveau national revient à permettre la consommation d'environ 125 000 ha. Sur cette enveloppe, la loi

ZAN a prévu de réserver 12 500 ha pour les PENE, les 112 500 ha restant étant répartis entre les régions. Le processus de territorialisation des objectifs de réduction de consommation d'ENAF doit donc intégrer les nouveautés de calcul introduites par la garantie communale et les PENE [[France Stratégie](#)].

La garantie communale complique l'équation visant à répartir les capacités d'artificialisation. En 2025, on dénombre 35 014 communes, dont 8 174 sont soumises au règlement national d'urbanisme : on compte ainsi 26 840 communes couvertes par un document d'urbanisme ([publié ou non](#)) qui toutes pourront bénéficier d'au moins 1 ha d'ENAF à consommer sur la période 2021-2031, sans que cela corresponde nécessairement aux besoins des territoires concernés et alors que des tensions sur le foncier pourront exister ailleurs.

L'attachement à la maison individuelle

L'attachement de nombreuses personnes au modèle de la maison individuelle correspond à un idéal de cadre de vie et à une étape clé du parcours de sécurisation/promotion sociale par l'accession à la propriété. Nous devons imaginer la manière dont l'intensification urbaine peut rimer avec un cadre de vie apaisé et enrichi.

La densification n'est pas nécessairement incompatible avec la maison individuelle. Des logements collectifs de qualité dans des quartiers bien conçus et pourvus en services et commerces peuvent répondre aussi bien voire mieux aux besoins et attentes des habitant-es (confort de vie, temps de transport, liens sociaux, etc.). Ce travail sur les représentations passe notamment par la diffusion de visuels, d'illustrations et de retours d'expérience de projets réalisés mais aussi de valorisation de formes architecturales dites "vernaculaires", c'est-à-dire répandues au sein d'un même territoire (souvent sobre énergétiquement grâce à l'utilisation de matériaux locaux géo et biosourcés). Cela permettra de rendre tangibles les possibilités offertes par un renouvellement urbain et une densification de qualité.

En milieu rural, la densification du bâti peut être une opportunité importante de revitalisation des bourgs, avec la réinstallation de commerces et de services (cf. [Coopérative Villages Vivants](#)), et de développement de services de transports en commun qui relient les villages entre eux et aux villes.

5. Nos propositions

- **Améliorer la loi ZAN** en adoptant **un objectif d'artificialisation maximale** pour la période 2031-2041, en prenant en compte des critères objectifs dans la répartition des efforts de non-artificialisation (développement économique et démographique, enclavement rural...) et en interdisant les lotissements de moins de 20 logements à l'hectare. Intégrer des sanctions en cas de non respect du ZAN.
- **Intensifier la construction de logements sociaux, l'habitat partagé et la densification douce** sur les hectares autorisés. Revitaliser certains centres-villes dégradés et/ou en perte de dynamisme. Mieux connecter les quartiers populaires et les espaces peu denses au reste du tissu urbain. Végétaliser, désimperméabiliser et créer des îlots de fraîcheur dans les villes pour en améliorer la qualité écologique. Transformer les zones tertiaires, commerciales et d'activité en zones mixtes par une évolution du Code de l'Urbanisme mettant fin aux zones où le logement est interdit. Inciter au développement des commerces et des services dans ces zones. Rendre possible le fait de réserver des hectares pour la production de logement social dans le cadre de la répartition des quotas d'artificialisation au niveau des SCoT.
- **Réformer la fiscalité locale pour favoriser les communes qui préservent leurs sols.** Rendre la fiscalité sur les logements vacants (TLV et THLV) et les résidences secondaires (THRS) progressives. Les élu-es doivent pouvoir faire varier le taux en fonction du marché immobilier. Aligner le régime fiscal des meublés touristiques sur celui des locations nues. Créer une taxe unique sur les plus-values issues de cessions de terrains nus devenus constructibles (70%). Rétablir le versement pour sous-densité (VSD) en cas de non-respect du seuil minimal de densité de bâti dans les zones tendues. Supprimer la réduction de l'assiette de la taxe par dixième chaque année au-delà de la 8e année (conduit à une exonération complète au bout de 18 ans et encourage la rétention foncière). Conditionner le Fonds vert aux communes qui respectent le ZAN et bonifier les projets qui préservent la consommation foncière. Créer une dotation environnementale dans la DGF pour les communes peu artificialisées.

- **Créer une autorité publique foncière unique obligatoire** fusionnant et démocratisant les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) et les Établissements publics fonciers (EPF) avec un mandat social, agricole et environnemental plus précis. Renforcer leurs capacités à préempter des terrains pour préserver des usages agricoles et écologiques des terres en déplaçant la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE). Soutenir les Offices Fonciers Solidaires permettant l'acquisition de terrains pour les préserver ou réduire le coût d'achat des logements des classes populaires.

6. Pour aller plus loin

- [Motion](#) du Conseil Fédéral de juillet 2023 et le [document complet](#) des Commissions
- Fondation pour la Nature & Fondation pour le Logement des personnes défavorisées, "[Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement : c'est possible!](#)", mars 2024
- France Stratégie, "[Objectif ZAN : quelles stratégies régionales ?](#)", novembre 2023
- INRAE, [Préserver la qualité des sols : vers un référentiel d'indicateurs](#), novembre 2024
- WWF, "[Restons ZAN, vers une fiscalité récompensatoire](#)", février 2025
- [Fiche détaillée](#) rédigée en avril 2025 par un militant écologiste.