Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

Vers la fin de la mobilisation écologique ?



« La planète brûle et on regarde ailleurs ». Jamais cette phrase prononcée en septembre 2002 par Jacques Chirac n'aura été autant d'actualité. Depuis plusieurs mois, nombre de décisions sur les mesures en faveur de l'écologie s'apparentent à des rétropédalages d'envergure. Soit on a été « trumpé », soit on est totalement suicidaire…

Les considérations économiques l'emportent-elles nécessairement sur celles de l'écologie ?

AcerlorMittal vient d'annoncer des fermetures de plusieurs de ses hauts-fourneaux en France. Les nouvelles règles imposées en matière de pollution obligeraient ce groupe industriel à des investissements

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

qui surenchérissent les coûts de production au-delà des prix du marché. D'autres pays, moins regardant en matière environnementale, s'en trouvent ainsi plus compétitifs et peuvent accueillir ces nouvelles délocalisations. Les considérations économiques l'emportent-elles nécessairement sur celles de l'écologie ?

L'écologie serait-elle inégalitaire ?

Les Zones à Faibles Émissions (ZFE), qui dans de nombreux pays, dont la France, doivent limiter la pollution dans les grandes villes, sont aujourd'hui remises en cause. Affublé du qualificatif de mesures pour « bobos-écolos », ces restrictions de circulation pénaliseraient les plus modestes, les propriétaires de voitures anciennes et plus polluantes. Beaucoup de professionnels (artisans, commerçants) seraient également pénalisés. L'écologie serait-elle inégalitaire ?

La politique politicienne serait-elle plus forte que l'écologie ?

Toujours en France, le débat sur la souveraineté énergétique prévu à l'Assemblée Nationale pour ce printemps est reporté après la fin de l'été. Le RN menace le gouvernement Bayrou d'une motion de censure si la programmation pluriannuelle de l'énergie (plan stratégique sur le pilotage de la transition énergétique) était adoptée par décret. Il est urgent d'attendre, après une nouvelle dissolution peut-être ? La politique politicienne serait-elle plus forte que l'écologie ?

L'écologie aurait-elle atteint ses limites en matière financière ?

Après avoir encouragé les français à s'équiper de panneaux photovoltaïques à coups de subventions et de crédits d'impôts, l'état des finances de notre pays a conduit à revoir nos largesses en la matière. Dans le même temps les prix d'achat du kWh par l'électricien national, qui était garanti faut-il le rappeler, a été sérieusement revu à la baisse. La rentabilité des équipements s'en trouve sérieusement remise en cause. L'écologie aurait-elle atteint ses limites en matière financière ?

On pourrait ainsi continuer longtemps…

On pourrait ainsi continuer longtemps, avec le petit retour en arrière sur la fin de la production des moteurs thermiques dans les automobiles à partir de 2035, sur la très probable révision de la loi ZAN (zéro artificialisation des terres), sur la décision unilatérale de l'administration Trump d'exploiter les fonds marins internationaux, d'annexer le Groenland pour en exploiter des gisements de matières premières… et en cela en totale contradiction avec les accords internationaux ou les avis des scientifiques américains que le Président s'est empressé de virer le 28 avril dernier.

L'écologie et la défense de notre planète et donc à terme de notre survie ne seraient plus une priorité. Au moins sur le Titanic pendant le naufrage l'orchestre continuait de jouer…

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

Urbanisme durable : les 12 propositions des notaires de France



Le 120e Congrès des notaires de France se tiendra à Bordeaux les 25, 26 et 27 septembre 2024. Ce rendez-vous organisé par le Conseil supérieur du notariat aura pour thème cette année : 'Vers un urbanisme durable'. L'occasion pour la profession de dévoiler son livret de 12 propositions destinées à accompagner les projets face aux défis environnementaux.

« Les notaires, présents sur tout le territoire informent et conseillent leurs clients sur les évolutions du droit et notamment sur les obligations liées aux risques climatiques, explique le Conseil supérieur du notariat. Chaque année, les notaires de France se réunissent en Congrès, afin de se former et de débattre sur des propositions d'amélioration de la loi sur le thème retenu. Le 120e Congrès des notaires de France survient dans un contexte où l'urgence écologique se fait de plus en plus pressante. Plus que jamais, il devient nécessaire d'adapter le cadre légal actuel aux défis environnementaux. En présence de 4000 participants et d'une soixantaine d'intervenants, 12 propositions seront débattues et soumises au vote

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

des notaires ayant pour objectif d'anticiper les défis environnementaux, de convaincre les acteurs et de réaliser des projets adaptés aux nouveaux modes de vie. »

« Plus que jamais, il devient nécessaire d'adapter le cadre légal actuel aux défis environnementaux. »

12 défis pour l'environnement

Dans ce cadre, les notaires de France viennent de dévoiler en avant-première leur livret des propositions sur le Vers un urbanisme durable. Si ce document est consultable **ici** en accès libre, vous trouverez également ci-dessous le détail de ces 12 propositions.

Anticiper les défis environnementaux

1/ Pour un statut de l'arbre dans le Code Civil

Les arbres améliorent la qualité de l'air, font office de climatiseurs, sont des pièges à sons et contribue à l'amélioration de notre quotidien. Or, dans l'état de notre droit, l'arbre n'est abordé dans le code civil que comme un élément négatif sur lequel il faut agir pour préserver la propriété foncière. Toutefois, le 120e Congrès des notaires de France estime qu'il est aujourd'hui indispensable de reconnaitre un nouveau statut à l'arbre pour lui apporter une protection différente, reconnaissance de toutes ses vertus.

2/ Faire évoluer la législation face au recul du rivage maritime

L'érosion côtière est un phénomène naturel accentué par les aléas climatiques et les facteurs humains. Ce recul menace les biens et les personnes à tel point qu'à l'horizon 2100 on estime que 450 000 logements seront concernés. Le 120e Congrès des notaires de France propose d'améliorer l'information légale délivré lors des mutations sur ce sujet et d'anticiper l'intégration de la propriété dans le domaine public maritime en offrant la possibilité d'une préemption ou d'un délaissement portant uniquement sur le sol et le tréfonds, laissant au propriétaire un droit d'usage temporaire aussi longtemps que l'érosion le permettra.

3/ Adapter les droits des bois et forêts

À l'image de l'eau, les bois et forêts doivent désormais être considérés comme des biens communs dont la protection et l'usage doivent faire l'objet de solutions d'utilisation et de protection collectifs. Face aux changements climatiques, il faut repenser les droits d'utilisation des bois et forêts, et envisager un renouvellement des règles concernant le partage des ressources.

4/ Renforcer l'information sur l'état des risques et pollutions

Pour louer ou vendre un bien immobilier, de nombreux diagnostics immobiliers sont obligatoires. Ces diagnostics semblent aujourd'hui inadaptés à une bonne et claire information. Le souhait du congrès est d'aller plus loin. Il faut dorénavant informer le futur acquéreur de l'état des risques liés aux changements climatiques et pollutions. Ces informations ont pour but d'anticiper et éviter les éventuels contentieux.

Convaincre les acteurs

5/ Adapter le droit aux opérations de portage foncier

Pour aménager le territoire, il faut maîtriser le foncier. Un rôle qui revient aux établissements publics fonciers, qui ne disposent pas à ce jour de l'agilité nécessaire pour mener à bien leurs missions. Le 120e

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

Congrès suggère que la règlementation soit revue pour s'adapter aux besoins et aux urgences auxquelles le secteur fait face en définissant le portage foncier et les opérations de proto aménagement en le soumettant à un régime juridique spécifique, et en sécurisant le portage foncier en soumettant ces opérations, si elles sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement, à un diagnostic préalable.

6/ Libéraliser l'assiette des autorisations d'urbanisme

L'unité foncière, référentiel pris en compte pour les demandes d'autorisation d'urbanisme, ne semble plus adapté aux opérations d'aménagement complexe et apparait aujourd'hui comme un frein à l'urbanisme de transformation ni permettant ni la prise en compte d'un urbanisme environnemental dans les projets, ni une bonne acceptabilité desdits projets dans la cité.

En conséquence, le 120e Congrès des notaires de France propose de modifier la définition de l'assiette d'un projet afin d'élargir la possibilité de demander des autorisations d'urbanisme sans se cantonner à l'unité foncière, référentiel d'aujourd'hui.

7/ Développer la compensation environnementale

- **Clarifier et assouplir les règles en matière de compensation environnementale**

La compensation environnementale s'inscrit dans le cadre de la séquence ERC (Éviter – Réduire – Compenser). Or, l'efficacité de sa mise en œuvre est limitée. Aujourd'hui, les opérateurs ont peu de moyens à leur disposition pour rendre efficaces ces mesures de compensation. Le 120e Congrès des notaires de France propose d'une part de supprimer les droits de préemption lorsqu'un terrain est acquis en vue d'y réaliser une mesure de compensation, de seconde part de permettre au maitre d'ouvrage cédant son projet immobilier de céder le terrain également concerné par la mesure de compensation.

- **Créer un bail emphytéotique environnemental**

Les maîtres d'ouvrage rencontrant très souvent des difficultés à acquérir les terrains nécessaires à la réalisation des mesures de compensation environnementale, il convient de leur proposer d'autres modalités leur permettant de remplir leurs obligations. Le 120e Congrès des notaires de France propose ainsi de créer un nouveau contrat constitutif de droits réels immobiliers : le bail emphytéotique environnemental.

- **Ouvrir la compensation environnementale financière**

Afin de pallier les difficultés rencontrées par les maitres d'ouvrage pour trouver du foncier permettant la

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

compensation environnementale le 120e Congrès des notaires de France propose d'ouvrir la possibilité, en dernier recours, de réaliser la compensation, en partie seulement, par une mesure financière versée dans un fonds de péréquation à compétence nationale chargé de financer les mesures de gestion des aires protégées.

8/ Étendre et développer le projet urbain partenarial (PUP)
Le PUP est une convention publique privée entre le porteur de projet et la collectivité locale compétente. Il permet le préfinancement d'un aménagement et l'acceptabilité du projet, garantie d'une sortie accélérée. Cet outil, insuffisamment utilisé, nécessite une meilleure compréhension pour tendre vers une planification des aménagements. Le 120e Congrès des notaires de France propose d'étendre ce dispositif à d'autres opérations telles que les opérations de renaturation et de désartificialisation sur les zones préférentielles de renaturation ainsi que sur la réhabilitation des réseaux permettant de réaliser des projets adaptés aux nouveaux modes de vie.

Réaliser des projets adaptés aux nouveaux modes de vie
9/ Adapter le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) aux territoires
Le ZAN, inscrit dans la loi Climat et résilience de 2021, est une réponse concrète aux quelque 24 000 hectares d'espaces naturels consommés chaque année en France, alors qu'il existe, dans le même temps, des friches industrielles ou professionnelles à réhabiliter. Destiné à révolutionner l'acte de construire, le Zan doit aussi s'adapter à la diversité des territoires et des projets et se libérer du contexte initial dans lequel il a été créé. C'est l'objet des propositions du 120e Congrès des notaires.

10 /Accélérer la mutation des entrées de ville
Les entrées de ville sont des zones urbaines monofonctionnelles, bétonnées, et souvent mal intégrées. Elles sont néanmoins perçues comme essentielles pour les économies locales concentrant presque 72% de la consommation des ménages des villes concernées. Compte tenu de la consommation d'espace naturel de ces zones, elles représentent un enjeu environnemental fort.
A l'heure de la sobriété foncière, ces zones deviennent un formidable gisement d'espace dont il faut s'emparer. Le 120e Congrès s'attache à proposer des solutions pour favoriser la transformation des entrées de ville.

11/ Urbanisme : de la construction à la transformation
A l'aune du ZAN, il faut trouver les solutions pour construire sans consommer de foncier. Pour y parvenir, le 120è Congrès apporte les solutions permettant de mener plusieurs actions conjointes : requalifier les habitats dégradés, surélever les villes, requalifier les friches, transformer les bureaux en logements, tout en créant des îlots de fraîcheur et désimperméabilisant les sols.

12/ Mettre l'environnement au cœur des projets immobiliers et d'aménagement pour sécuriser ceux qui les conduisent
Depuis trente ans, le législateur a souhaité sécuriser le pétitionnaire des autorisations d'urbanisme pour favoriser la construction et notamment la construction de logements. Mais la question environnementale compromet de plus en plus radicalement la sécurité des autorisations d'urbanisme, le droit de l'environnement impactant les contentieux des autorisations tant sur le fonds que sur la forme. En

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

conséquence, et afin de sécuriser les pétitionnaires, le 120e Congrès des notaires de France propose de faire de l'environnement le socle des projets en systématisant l'exigence d'une notice et/ou diagnostic environnemental pour toutes les autorisations d'urbanisme, mais également de simplifier et sécuriser la situation des maitres d'ouvrage en délivrant, notamment, une autorisation unique.

L.G.

ZAC vs ZAN*, deux mondes inconciliables ?



A Cavaillon, deux logiques s'affrontent celle de la communauté d'agglomération qui souhaite créer de nouvelles zones d'activités pour soutenir l'activité économique et créer des emplois et de l'autre un collectif regroupant des associations qui s'opposent à la bétonisation et à

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

l'artificialisation des terres agricoles. Deux visions du futur de l'économie et du monde de demain. Qui est dans le vrai ?

C'est l'idée que le développement économique est un facteur de progrès social

A écouter les arguments de chacune des parties elles ont en fait toutes les deux raison. Nous avons ainsi d'un côté, des élus qui souhaitent redonner à cette partie de la Provence un niveau d'activité et de richesse propre à faire reculer le chômage, à faire monter le niveau de vie et à avoir, in fine, d'avantage de moyens pour développer des politiques publiques ambitieuses. C'est l'idée que le développement économique est un facteur de progrès social. C'est ce modèle qui a prévalut depuis la révolution industrielle et surtout ces dernières décennies. On en voit cependant aujourd'hui les limites.

« C'est une folie que de réduire encore les surfaces agricoles »

De l'autre, nous avons des associations regroupant des citoyens très engagés qui considèrent que dans le contexte actuel c'est une folie que de réduire encore les surfaces agricoles. C'est au détriment de la biodiversité, de la perméabilisation des sols, mais aussi du recul des activités agricoles traditionnelles. Avec toutes les conséquences sociales induites. Par ailleurs, ces nouvelles activités développeront immanquablement les émissions de gaz à effet de serre et contribueront au réchauffement climatique. En effet, dans les entreprises pressenties à s'installer dans ces ZAC plusieurs font dans la logistique donc présence et mouvements de nombreux camions.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026



© Faubourg Promotion / GROUPE IDE

industrielle ou agricole, tel pourrait être au fond résumé la question pour la cité Cavare ? Toujours plus ou toujours mieux ? Tel est le dilemme. C'est une bonne chose que ce débat puisse exister et que les avis puissent s'exprimer et se confronter. C'est le simple jeu de la démocratie. On en a plus que besoin. En définitive ce qui se passe à Cavaillon est un peu au cœur du débat de notre société aujourd'hui. Quel modèle de société voulons-nous ? Cependant il y a urgence à décider.

Lire également : "Foncier : quel avenir pour le Vaucluse en 2050?"

*

ZAC: Zone d'Aménagement Concerté
ZAN : Zéro Artificialisation Nette

(Vidéo) Zéro artificialisation nette, Le Sénat

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

protège les collectivités



Voilà, c'est fait, la mise en œuvre du Zéro artificialisation nette (Zan) a été adoptée le 16 mars dernier au Sénat. Même si le dispositif l'avait été, deux ans auparavant, dans le cadre de la Loi Climat, le Sénateur vauclusien LR Jean-Baptiste Blanc en a soulevé les difficultés pratiques et demandé d'améliorer le texte avant que celui-ci ne passe à l'Assemblée Nationale.

La proposition ? Soumettre une application plus souple et décentralisée du Zan sans remettre en question l'objectif de sobriété foncière. Et l'avocat, devenu incollable sur le sujet, ne manquait pas d'arguments après avoir recueilli, sur le terrain, plus de 60 avis un peu crispés d'élus de l'hexagone.

Et plus encore

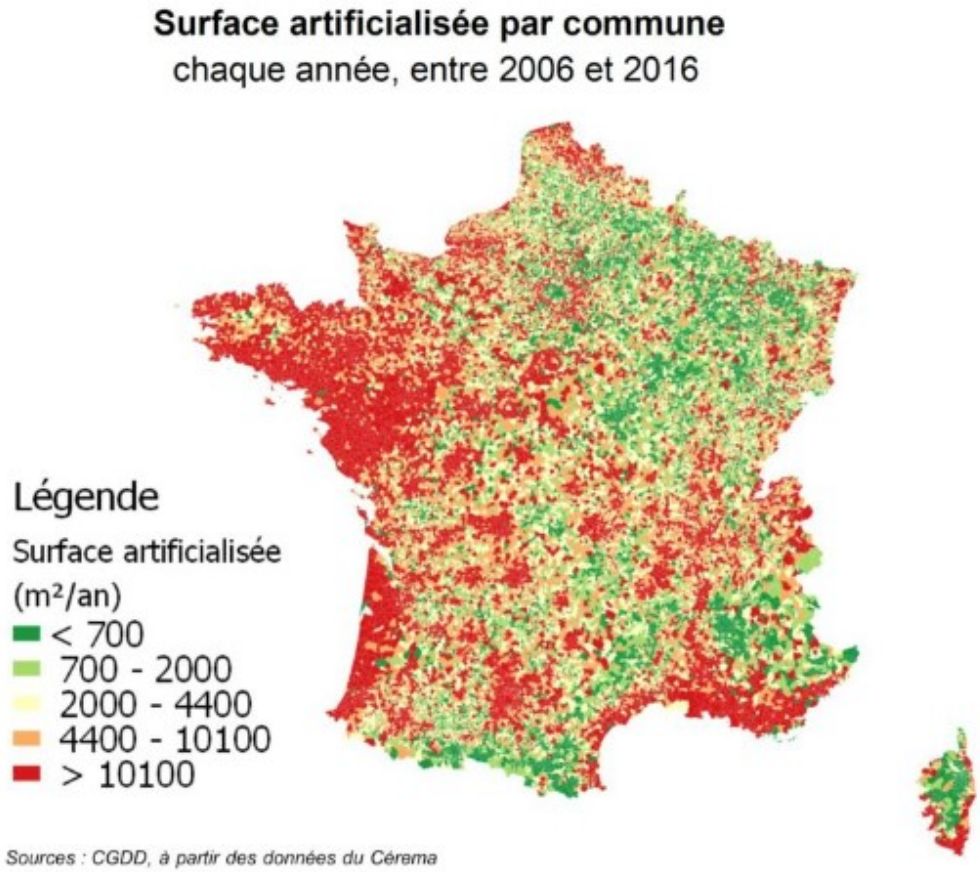
Mais surtout Jean-Baptiste Blanc, rapporteur du dispositif Zan, avec certains de ses homologues, a obtenu de garantir à chaque commune une surface minimale de développement d'un hectare ; la sortie des jardins, parcs et pelouses résidentiels du texte sénatorial, et d'inclure, dans une enveloppe séparée, les grands projets nationaux tels que les prisons, les ports, les centrales nucléaires… Face à ces avancées notables, qui apaisent les maires, le sénateur l'assure, le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, est ouvert au dialogue sur les modalités techniques mais restera ferme sur les grands principes

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

du Zéro artificialisation nette, histoire de ne pas dénaturer l'esprit de la Loi.

Quelles conséquences ?
Concrètement, le Zan contraint voire bloque, la capacité à construire du logement déjà mise à mal par l'inflation ce qui induira une forte pression sociale sur l'habitat -en passe de se raréfier- et déjà existant ou à rénover pour cause de diagnostic énergétique. Le dispositif immobilise également le logement social déjà très impacté par la hausse des coûts des matériaux de construction, la baisse du pouvoir d'achat des populations déjà fragiles -ce qui impacte le règlement des loyers- et l'amenuisement programmé des aides de l'Etat.



En attendant
Le texte doit prochainement être soumis à l'Assemblée Nationale. Dans le même temps, le sénateur prône un accompagnement des élus locaux sur la sobriété foncière avec de nouvelles méthodes d'aménagement, et l'arsenal déjà connu des collectivités comme la densification 'des dents creuses', l'accélération du renouvellement urbain et la requalification d'îlots dégradés.

Quel avenir pour l'habitat ?

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

Désormais le Zan exclut le pavillon avec jardin et préconise l'élévation de la construction, la renaturation de la ville avec des plantations d'arbres, une préservation des milieux humides, l'aménagement de retenues d'eau, l'organisation de jardins collectifs et de micro-fermes urbaines.

Dans le détail

Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Propos qui ont fait hurler les élus des communes rurales par rapport aux grandes agglos déjà très consommatrices d'espaces. Car à bien y réfléchir les communes peu consommatrices d'espaces devenaient les mauvais élèves, tandis que des communes ultra dispendieuses en foncier se faisaient à peine taper sur les doigts et même étaient encouragées à continuer de construire. Quelle logique y avait-il à tout cela ?



Urbanisme circulaire – Sylvain GRISOT

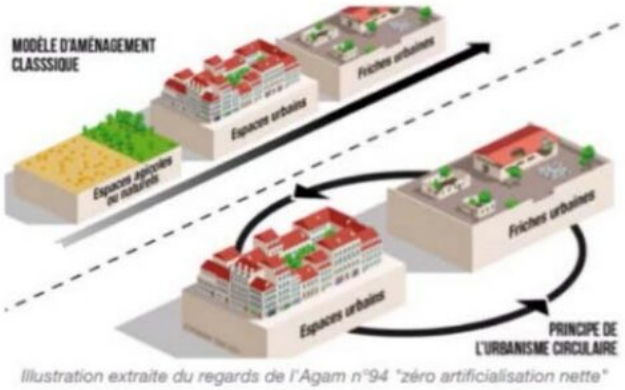


Illustration extraite du regards de l'Agam n°94 "zéro artificialisation nette"

Crédits – Agam

Mais au fait, pourquoi avoir créé le Zéro artificialisation nette ?

Le dispositif a été mis en place pour stopper une artificialisation des sols galopante, en France, cause entre autres, de la baisse de la biodiversité, du grignotage accéléré des espaces agricoles, naturels et forestiers, d'un mouvement ennemi de décarbonation puisque les sols sont des réservoirs de carbone naturels. Enfin, l'artificialisation a été identifiée comme vecteur d'inondation, empêchant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, le retour de l'eau dans les nappes phréatiques et favorisant la progression annuelle des jours de canicule en ville, avec plus de 28 jours, en juillet, à Avignon.

Sénatoriale intervention

Les aménagements portés au Zan, suite aux remontées de terrain du sénateur Jean-Baptiste Blanc,

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

devraient permettre une meilleure compréhension à la fois du Gouvernement et des élus à s'engager dans ce processus, inévitable si l'ont veut protéger la nature, concourir à vivre mieux en ville et cesser de nourrir un réchauffement climatique plus prégnant chaque année.

Foncier : quel avenir pour le Vaucluse en 2050?



Déjà fortement impacté par les contraintes liées aux risques naturels (inondation et incendie) ainsi qu'à la préservation des terres agricoles et des milieux naturels, le Vaucluse doit maintenant faire. face aux conséquences mal maîtrisées de la loi Zan (Zéro artificialisation nette). Autrement dit, comment sera-t-il possible de faire vivre un territoire quand il ne sera plus possible d'y faire grand-chose ?

« Le Vaucluse, c'est un département un tiers agricole, un tiers inondable et un tiers inflammable », avait asséné en 2017 le préfet d'alors devant des élus interloqués lors d'une l'assemblé générale des maires de Vaucluse. Pensez donc, l'État venait leur dire qu'ils ne pouvaient quasiment plus rien faire dans leur

commune et que leur territoire n'avait plus d'avenir. Le contraste était d'autant plus saisissant que lors de la même AG, l'Aptésienne Brune Poirson, alors secrétaire d'État auprès du ministre de la Transition écologique et solidaire, était venue ensuite marteler que « c'est vous les maires, plus que personne, qui connaissez le Vaucluse. C'est vous, plus que personne, qui savez comment faire face aux situations de ce département. » Depuis, le préfet a été exfiltré sans ménagement 9 mois seulement après sa prise de fonction, mais l'État continue d'envoyer des messages contradictoires : il faut ainsi développer l'un des départements les plus pauvres de France mais il devient de plus en plus difficile d'étendre des zones d'activités. Il faut créer de l'emploi mais l'on ne veut pas accueillir les locaux des entreprises qui les génèrent. Il faut construire du logement social, mais le foncier n'est pas disponible…

Lire également : "La loi 'zéro artificialisation nette' annonce la fin du rêve français"

■ Ombre de la loi Zan et exode urbain

Pour ne rien arranger, avec la loi Zéro artificialisation nette (Zan), l'État veut maintenant interdire, d'ici 2050, toute consommation nouvelle de terre pour construire. Dans ce cadre, les collectivités locales doivent ainsi réduire de 50% le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Objectif : mettre un coup d'arrêt à l'exode urbain, en faisant flamber le prix du foncier tout en imposant un modèle de construction de la ville sur la ville. Le tout en faisant plus de développement économique avec moins de foncier à disposition. Une vision très centralisée qui sur-métropolise la France, tout en pénalisant les petites communes de moins de 2 000 habitants (près des deux tiers des communes de Vaucluse) majoritairement responsables de cette artificialisation. Et tout cela, bien évidemment, sans proposer à ces dernières les solutions d'accompagnement en ingénierie pour les objectifs annoncés.

> "Imposer un modèle de construction de la ville sur la ville."

Autre oubli : la volonté d'un nombre croissant d'habitants qui ne veulent plus vivre dans des grandes villes, souvent durablement endettées, de plus en plus violentes et plus chères (taxes foncières, stationnement, interdiction de circuler…). Une sorte d'exode urbain, vers les communes 'paisibles', que le gouvernement veut donc arrêter à tout prix en fixant la richesse dans les grands pôles métropolitains. Un mouvement que l'engouement pour le télétravail ne devrait pas atténuer, bien au contraire, dans un département qui a fait le choix du développement à marche forcée pour le très haut débit numérique (ndlr : le Vaucluse est le département le plus avancé de la Région Sud dans ce domaine et l'un des plus en pointe au niveau national). Autre conséquence : une raréfaction du foncier qui fait monter les prix de l'immobilier pour des classes moyennes vauclusiennes frappées par un sentiment de déclassement de plus en plus difficile à supporter pour des ménages qui arrivent de moins en moins à se loger. Un tiers des Vauclusiens ne peut ainsi acheter un bien de plus de 90 000€ et la moitié ne peut acquérir un logement dont le prix est supérieur à 140 000€ dans un département où l'Insee prévoit une augmentation

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

de la population de 15 000 personnes d'ici 2050 (2 fois plus que les Alpes-Maritimes) en raison d'un solde migratoire venant compenser un solde naturel qui deviendrait négatif dès la période 2030- 2040.



Dans le Vaucluse, 90% des communes sont concernées par le risque inondation et 40% des habitants du département résident en zone inondable. Les zones inondables sont majoritairement situées dans des zones où la pression urbaine est la plus forte. Par ailleurs, 40% du territoire départemental est exposé au risque feu de forêt.

■ Consommation foncière effrénée

Il faut dire qu'en matière de consommation du foncier le Vaucluse n'a pas été non plus l'un des meilleurs élèves de la classe. En effet, si la France est le pays européen qui a le plus artificialisé son sol depuis ces dernières décennies par rapport au nombre d'emplois qu'il a créés et par rapport au nombre d'habitants hébergés, la tendance est encore plus marquée en Vaucluse. Entre 1945 et 2010 la population du département a été multipliée par 2 alors que dans le même temps la surface urbanisée a été multipliée par 4. L'espace occupé par un Vauclusien est ainsi passé de 520 m2 en 1945 à 900 m2 65 ans plus tard. Principale victime de cette frénésie foncière : les terres agricoles qui ont diminué 3 fois plus rapidement en Vaucluse que la moyenne nationale sur cette période. Plus de la moitié de la consommation de ces espaces s'étant faite au bénéfice de formes urbaines peu denses favorisant l'étalement urbain et le 'mitage' des terres. Rien qu'entre 2001 et 2013, 2 900 ha d'espaces agricoles (90%) et naturels (10%) ont été artificialisés en Vaucluse, soit près de 1,9% de la surface du territoire. Cela correspond quasiment à la superficie de la commune d'Aurel, soit au rythme d'un terrain de football par jour !

> "Entre 2001 et 2013, on a artificialisé en Vaucluse au rythme d'un terrain de football par jour."

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

Sur les 10 dernières années, 2 280 ha ont à nouveau été consommés dont 23% pour des activités et 70% pour l'habitat. Cela représente 16% de la consommation régionale pour 11% de la population. Cette artificialisation a été plus marquée dans la périphérie avignonnaise faisant de la cité des papes l'aire urbaine la plus étendue après Marseille, mais l'une des moins denses en termes de population de France. Cela a pour conséquence pour Avignon, dont l'étalement se poursuit plus que pour le reste de Provence-Alpes-Côte d'Azur, d'éloigner le coeur de la ville des espaces ruraux. Ainsi, pour Avignon, il fallait déjà en 2009 faire plus de 20 kilomètres depuis la ville centre pour rejoindre ces zones à caractère rural (soit sous le seuil de 68 habitants au km2 correspondant à la moyenne d'alors des couronnes périurbaines de la région). Quasiment autant qu'à Lyon (21 km), Saint-Étienne (20 km) mais davantage que Nîmes (18 kilomètres) et Montpellier (16 kilomètres). Une tendance à l'étalement qui, depuis, n'a fait que se renforcer dans un territoire où 82% des déplacements domicile-travail sont réalisés en voiture et où les surfaces économiques et commerciales représentent 22% des surfaces artificialisées contre 14% à l'échelle nationale.

Lire également : "Assises du foncier économique en Vaucluse, la révolution est en marche mais qui le sait ?"

■ Concilier sobriété foncière et développement économique

Pour les élus, l'équation semble difficile à résoudre en essayant d'imaginer un nouveau modèle d'aménagement et de développement devant concilier sobriété foncière et développement économique. L'ensemble en préservant notre capital agricole, une des premières richesses du Vaucluse via sa biodiversité et sa capacité de souveraineté alimentaire, et naturel, un autre atout du département pour le tourisme notamment, tout en répondant aux besoins des entreprises et en intégrant la transition écologique et d'adaptation climatique.

(Vidéo) Fiscalité de l'objectif Zéro artificialisation nette, quelles pistes de réflexion ?

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026



L'atteinte de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) rend plus urgente, une refonte de la fiscalité locale, notamment foncière. Le Conseil des prélèvements obligatoires (CPO), à la demande de la commission des finances du Sénat, s'est livré à une étude sur le sujet qui a été présentée ce 26 octobre. De premières mesures pourraient être prises sans tarder, tandis que d'autres appellent des évolutions structurelles sur un plus long terme.

« Le chemin qui reste à parcourir pour mettre en cohérence la fiscalité locale et l'objectif ZAN [zéro artificialisation nette] est encore long », reconnaît Patrick Lefas vice-président le Conseil des prélèvements obligatoires (CPO), d'autant que le terrain quasi-vierge et mal documenté. Les conclusions de l'étude menée par l'antenne de la Cour des comptes à la demande de la commission des finances du Sénat pour faire suite au rapport de contrôle budgétaire de Jean-Baptiste Blanc sur les outils financiers de l'objectif ZAN (remise à plat de la fiscalité locale) devraient permettre de nourrir des amendements sur cette problématique. La saisine du CPO portait sur deux questions : l'objectif du ZAN va-t-il modifier les recettes fiscales des collectivités territoriales et des groupements ? La fiscalité locale peut-elle envoyer un signal-prix aux acteurs économiques pour faciliter l'atteinte de l'objectif ZAN ?

Un travail de longue haleine

« Certaines pistes peuvent recevoir une mise en œuvre immédiate, notamment à partir de taxes existantes encore peu mobilisées par les élus locaux. D'autres appellent en revanche des évolutions à plus long terme et nécessitent un changement de paradigme et des travaux complémentaires a exposé

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

Jean-Baptiste Blanc,

La contribution du CPO vient compléter le récent rapport remis par la Cour des comptes sur les scénarios de financement des collectivités territoriales (Evolution du financement des collectivités territoriales), dont il reprend d'ailleurs certaines propositions. La question de la différenciation y est abordée « en essayant d'avoir une palette d'outils la plus ouverte laissée à la disponibilité des élus et exécutifs locaux », indique Claire Falzone, conseillère référendaire, qui fait partie du trio de rapporteur du CPO. Celui-ci s'est pour l'instant concentré sur un périmètre qui représentait en 2021 un total de 65,4 milliards d'euros, soit un peu plus du tiers des impôts et taxes perçus par les collectivités.



Patrick Lefas vice-président le Conseil des prélèvements obligatoires (CPO)

Pas de signaux positifs ou négatifs de la fiscalité locale sur l'artificialisation

De l'expertise de l'Inra (Institut national de la recherche agronomique) et de l'IFSTTAR (Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux) conduite en 2017 sur le processus d'artificialisation, et des échanges sur le terrain, l'étude tire un premier constat : la fiscalité locale n'est qu'un déterminant « marginal » et n'envoie pas particulièrement de signaux en la matière. « Le poids économique de la fiscalité locale qui représente 5% des charges dans une opération

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

immobilière ne peut avoir pour effet d'influencer de manière significative les décisions d'artificialisation », explique Patrick Lefas. A l'inverse, elle ne comporte pas davantage d'incitation en faveur de la renaturation ou de la conservation en l'état d'une parcelle non artificialisée. Le CPO ouvre toutefois une fenêtre de tir, convaincu qu'à court terme, « des dispositifs fiscaux ciblés peuvent favoriser la mise en œuvre du ZAN ».

Supprimer le critère du nombre d'habitants

Pour envoyer un signal-prix, il recommande de supprimer le critère du nombre d'habitants (ville de plus de 50 000 habitants) pour la taxe sur les logements vacants et la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires, tout en conservant le critère de tension sur le marché immobilier. Et propose également de fusionner les deux taxes sur les logements vacants en une taxe unique transformée en impôt local. Sur le recyclage urbain, les outils fiscaux existants apparaissent aujourd'hui peu sollicités et souvent moins incitatifs que les instruments budgétaires.

Une boîte à outils optionnelle

En termes de méthode le CPO privilégie donc « une boite à outils optionnelle » laissée à la main des exécutifs locaux et évaluée périodiquement. Pour cela, il est proposé d'inscrire à l'ordre du jour des assemblées municipales et communautaires, dans le cadre du rapport triennal sur l'artificialisation des sols, un débat portant sur le recours aux instruments fiscaux d'urbanisme concourant à l'objectif ZAN. Une autre recommandation porte sur les exonérations et abattements appliqués à la fiscalité locale, qui devraient être réservés aux opérations sur zones déjà artificialisées, en particulier les opérations de recyclage urbain.

Accompagner la redistribution des recettes foncières

Les rentes engendrées par un foncier plus rare devront être mutualisées, souligne le CPO, qui préconise sur le moyen terme, d'augmenter le taux de la taxe locale sur les plus-values de cessions de terrains nus rendus constructibles et d'envisager la suppression de la clause « des 18 ans » au-delà de laquelle ces plus-values sont aujourd'hui exonérées. On peut en effet s'attendre à ce que les impacts du ZAN au niveau local soient « très contrastés » entre les collectivités, relève-t-il.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026



DR

La valeur marchande d'un terrain

La territorialisation des droits à artificialiser redistribuera entre collectivités la dynamique des recettes fiscales, et bousculera aussi les dotations de l'Etat, la DGF (dotation globale de fonctionnement) corrélée au développement des communes au premier chef. L'étude attire donc l'attention sur la nécessité d'intégrer les effets du ZAN dans les mécanismes de solidarité et de péréquation horizontaux et verticaux. La dotation budgétaire de soutien aux communes « pour la protection de la biodiversité et la valorisation des aménités rurales » créée en 2019 est citée en exemple. Il y a bien là une faille : « la valeur marchande d'un terrain non artificialisé ne reflète pas sa contribution systémique ».

Refonte des systèmes de financement des collectivités

Dans le même esprit, le CPO recommande d'articuler l'objectif ZAN avec les réflexions en cours sur la refonte des systèmes de financement des collectivités. Ainsi dans le sillage des travaux de la Cour des comptes, il envisage l'affectation des DMTO (droits de mutation à titre onéreux) au bloc communal et d'étudier la pertinence de taux variables de DMTO en fonction du caractère artificialisant des opérations immobilières. Les effets du ZAN doivent a minima être intégrés dans les projections réalisées pour la refonte des valeurs locatives cadastrales pour prévoir « des mesures de correction ou de compensation si les résultats vont dans un sens contraire à cet objectif », soutient également Patrick Lefas.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

Affiner la connaissance des impacts financiers du ZAN

Le CPO insiste sur ce travail de chiffrage qui devra être réalisé par les administrations compétentes, également pour identifier les pistes de financement envisageables. Pour l'heure, on dispose d'un aperçu partiel sur le seul périmètre de l'évaluation du coût de réhabilitation des friches conduite par le cabinet Carbone 4 à la demande de la Fédération nationale des travaux publics (FNTP), avec une fourchette large comprise entre 77 et 106 milliards d'euros. « En l'absence d'un tel chiffrage, toute réflexion sur une éventuelle taxe ZAN serait très prématurée », relève Patrick Lefas. En revanche, il pourrait être utile d'étendre à l'ensemble du territoire la couverture géographique des établissements fonciers (sont concernées Bourgogne-Franche-Conté et Centre-Val de Loire) et de la taxe spéciale d'équipement qui leur est affectée. Il est donc possible d'utiliser davantage la fiscalité locale pour encourager les comportements favorables au ZAN, appuie pour conclure le CPO, « mais il faut s'assurer de l'efficacité et de l'acceptabilité de ce levier ».

La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement présente des caractéristiques intéressantes qui pourraient en faire un instrument adapté à cet objectif, comme le montrent plusieurs modifications récentes à travers le zonage de taux. C'est pourquoi le rapport recommande d'étudier la pertinence d'un système de bonus-malus dans le calcul de la taxe d'aménagement pour favoriser les opérations de dépollution ou de réaménagement et taxer davantage les opérations artificialisantes. Ce type de mécanisme pourrait faire des petits et s'étendre à d'autres taxes locales, qu'il s'agisse des impôts de stock (taxes foncières) ou de flux (DMTO).

Source Banque des territoires

MH