

Porter un projet communal à l'heure du ZAN

15/11/2022



**Des maires
au service
des maires**



Assimiler les nouveaux objectifs nationaux de sobriété foncière



La loi Climat et Résilience consacre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050



Pour l'atteindre :

- *un objectif intermédiaire* : Consommation nationale d'ENAF réduite de moitié en 2031 par rapport à la consommation observée sur la période 2011-2021 ;
- *période 2031 -2050* : Trajectoire décennale nationale de réduction du rythme de l'artificialisation des sols.



La circulaire du 4 août 2022 rappelle aux préfètes et préfets de ne « ***pas imposer dès à présent une réduction de moitié de la consommation d'ENAF de manière uniforme dans tous les documents qui entrent actuellement dans des procédures de modification ou de révision afin de ne pas anticiper le résultat du dialogue entre les collectivités et celui du processus de déclinaison de l'objectif à chaque échelle territoriale*** ».

Calculer la consommation effective d'ENAF passée



Un bilan de la consommation des **espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** entre 2011 et 2021 doit être établi sur la base duquel les objectifs de sobriété foncière pour la période 2021-2031 sont fixés.



Seules l'**extension ou la création effective de nouveaux espaces urbanisés** est prise en compte, indépendamment du zonage.

On utilise différents outils d'observations afin de constater le **changement effectif d'usage des sols** (fichiers fonciers, photos aériennes, données fournies par les EPF, etc.)



La comptabilisation de l'**urbanisation des « dents creuses »** se fait au cas par cas, selon un faisceau d'indices (raccordement au réseau préexistant, densité des constructions alentours, continuité de l'urbanisation).

Maitriser la notion d'artificialisation des sols



La loi Climat et Résilience arrête la définition légale de « l'artificialisation des sols » comme « *l'altération durable de toute partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* ».



On considère **artificialisée**, une surface dont les sols sont **imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement**, soit stabilisé et compacté, soit constitué de matériaux composites.

On considère **non artificialisée**, une surface soit naturelle (nue ou couverte d'eau), soit végétalisée (habitat naturel ou usage de cultures).



Suivre le rythme de l'artificialisation des sols sur le territoire communal ou intercommunal est nécessaire pour :

- Élaborer les **rapports triennaux d'artificialisation des sols** (*obligation à l'encontre des communes et EPCI à fiscalité propre compétents en matière de document d'urbanisme*) ;
- **Calculer le nombre de surfaces à renaturer** en fonction du nombre de surface qui ont été artificialisées afin de respecter l'objectif « Zéro Artificialisation Nette ».

Maitriser la nouvelle nomenclature



Le nouvel article R. 101-1 du code de l'urbanisme arrête une nomenclature permettant de qualifier une surface comme artificialisée ou non artificialisée en fonction de leur **couverture de sol et de leur usage**. Les seuils de référence à partir desquels les surfaces pourront être qualifiées sont 50m² d'emprise au sol pour le bâti et 2 500m² pour les autres surfaces.



Tableau 1 – La définition d'une surface artificialisée résulte du croisement entre la couverture et l'usage du sol

	Usages					Seuil de qualification (m ²)
	Résidentiel, industriel ou tertiaire	Infrastructure de transport ou de logistique	Friches et délaissés	Agricole	Naturel	
Surface bâtie	A	A	A	A	A	50
Surface revêtue (parking, routes, etc.)	A	A	A	A	A	2 500
Surface stabilisée ou compactée (trottoirs, aires de jeu, etc.)	A	A	A	A	A	2 500
Surface en herbe	A	A	A	NA	NA	2 500
Surface boisée*	NA	NA	NA	NA	NA	2 500
Surface naturelle couverte d'eau, de glace, de rochers	NA	NA	NA	NA	NA	2 500

* Il faut au moins 25 % de boisement d'une surface végétalisée pour qu'elle ne soit pas seulement considérée « en herbe ».

Lecture : une surface bâtie à usage résidentiel, industriel ou tertiaire est définie comme artificialisée. Le seuil de qualification de cette surface est de 50 m².

A surface considérée comme artificialisée. **NA** surface considérée comme non artificialisée.

Source : France Stratégie d'après la note de présentation du décret relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols dont la consultation s'est achevée le 4 juillet 2023

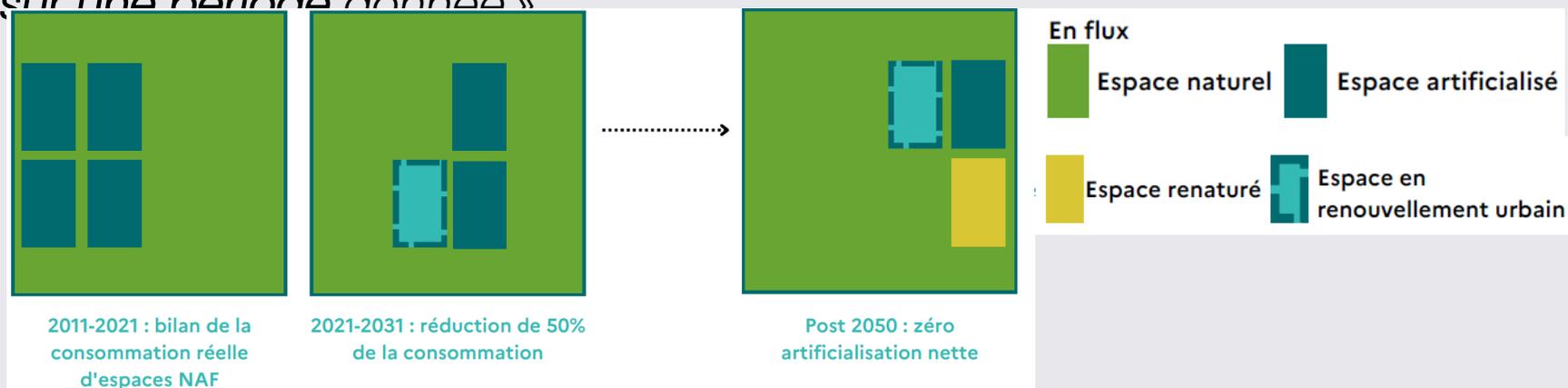


Attention : la qualification d'une surface se fait **indépendamment des zones parcellaires.**

Cf. note Décrets d'application AMRF

S'approprier l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette »

💡 L'artificialisation nette des sols est définie comme le « *solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée* »



📄 Seule l'occupation effective du sol observée est prise en compte, et non les zonages parcellaires. Une parcelle classée AU ne sera comptabilisée comme artificialisée que lorsqu'un bâtiment aura été construit sur celle-ci.

🔍 Seules les communes disposant d'un document d'urbanisme sont soumises à l'objectif ZAN.

Utiliser les outils de mesures de l'artificialisation des sols



Le maire de la commune ou le président de l'EPCI compétent en matière de PLU(i) ou carte communale est tenu de produire un **rapport triennal sur l'artificialisation des sols sur le territoire (inter)communal au regard des objectifs fixés localement.**

Le premier rapport doit être réalisé trois ans après l'entrée en vigueur de la loi, soit d'ici le **24 août 2024.**



Un décret précisera les indicateurs et les données pouvant figurer dans le rapport. Le projet de décret soumis à consultation en mars 2022 n'est pas publié à date. Une même analyse est fournie par les services déconcentrés pour les communes **soumises au RNU (circulaire 7 janvier 2022).**



Ressources utiles :

- [Le Portail national de l'artificialisation des sols](#)
- Les Observatoires locaux du foncier et de l'habitat adossé au PLH
- Les Agences d'urbanisme
- [Mon Diagnostic Artificialisation](#)

Arrêter des objectifs régionaux de sobriété foncière



Le SRADDET fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Le SRADDET doit être modifié pour intégrer ses nouveaux objectifs avant le 22 novembre 2024 (loi du 20 juillet 2023).



Le rapport du SRADDET **peut décliner** les nouveaux objectifs de sobriété foncière à l'échelle infra-régionale. Il prend explicitement en compte :

- Les **efforts de sobriété réalisés** « *évalués compte tenu du nombre d'emplois et de ménage accueillis par hectare consommé* » par les collectivités depuis 2013 voire 2003 si les données sont disponibles ;
- La **surface minimale de consommation communale d'ENAF**, qu'il garantit ;
- La **recomposition spatiale des communes exposées au recul du trait de côte** des territoires littoraux.

Une part d'artificialisation peut être **réservée** au niveau régional aux constructions, installations nécessaires aux **exploitations agricoles** contribuant aux objectifs régionaux.



L'agriculture est traitée comme non-consommatrice d'espaces pour la première décennie

Décliner localement les objectifs de sobriété foncière dans les SCOT



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou PAS du SCOT prévoit un objectif de réduction de la consommation d'ENAF et du rythme de l'artificialisation des sols par tranche de 10 années pour atteindre l'objectif ZAN en 2050. Le document est modifié le 22 février 2027 au plus tard.



Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT peut décliner par secteurs géographiques ces objectifs en tenant compte :

- Des besoins en matière de logement, implantation des activités économiques, ...
- Des potentiel foncier mobilisable
- Des besoins liés au **développement rural et à la revitalisation des zones rurales**
- Des spécificités propres aux zones de montagne et communes littorales
- Des **efforts de sobriété déjà réalisés** par les collectivités depuis 2013 voire 2003 si les données sont disponibles

Le SCOT garantit la surface minimale de la consommation communale d'ENAF

Modifier son PLU ou sa carte communale pour intégrer les nouveaux objectifs supra-communaux de sobriété foncière



Les PLU(i) et cartes communales doivent avoir intégré les objectifs de sobriété foncière fixés par le Scot ou le SRADDET avant le 22 février 2028.



Les collectivités et leurs groupements utilisent la **procédure de modification simplifiée** pour intégrer ces nouveaux objectifs.



A défaut d'intégration de ces objectifs, aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée dans les secteurs AU des PLU(i) ou dans les zones constructibles des cartes communales.

Dérogations



L'intégration des objectifs de réduction de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 dans les documents d'urbanisme ne s'appliquent pas au Scot ou au PLU(i) / cartes communales :

- approuvés depuis **moins de 10 ans** à la date de la promulgation de la loi (22 août 2021) ;
- prévoyant déjà une **réduction de la consommation d'ENAF sur 10 ans d'au moins 1/3** par rapport à la consommation des 10 années précédentes leur arrêt.

Prise de position formelle du Préfet



Afin de limiter le risque de contentieux, la commune ou l'EPCI compétent en matière de document d'urbanisme peut demander au préfet de prendre formellement position sur la sincérité du diagnostic arrêté dans le PADD et la cohérence des projections en matière de consommation foncière.



La demande de prise de position doit être formulée au stade du projet de PLU(i) arrêté ou notifié, préalable à son adoption. Elle doit être écrite et signée par le maire. Le préfet dispose d'un délai de trois mois, à partir de la date de réception de la demande, pour prendre une position formelle. Le silence vaut absence de position.



Attention : la prise de position formelle n'empêche que le préfet de déférer ultérieurement le document d'urbanisme conforme à la prise de position formelle devant le TA. Elle ne contrecarre pas les actions des contentieux des tiers.

Bénéficiaire de la garantie minimale de développement communale



Toute commune couverte par un document d'urbanisme, ou a minima prescrit avant le 22 août 2026, ne peut être privée d'une surface minimale de consommation d'ENAF ou d'artificialisation.

Toute commune, quelque soit sa densité et le montant d'ENAF qu'elle a consommé au cours de la période 2011-2021, peut bénéficier d'une surface minimale de développement communale, à condition d'être couverte par un PLU(i), une carte communale ou un PSMV.



Pour la période 2021-2031, cette surface ne peut être inférieure à **1ha**. Pour les communes nouvelles, une majoration de 0,5 ha est accordée par commune déléguée, dans la limite de 2ha.

Les communes peuvent **mutualiser leur surface au niveau intercommunal**, après avis de la conférence des maires. **ATTENTION, aucune commune n'est tenue de rétrocéder sa surface.**



Les communes soumises au RNU pourront bénéficier du dispositif si elles prennent une délibération prescrivant l'élaboration d'un document d'urbanisme avant le 22 août 2026.

Participer au débat sur la déclinaison locale des objectifs de sobriété foncière



Une Conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols est constituée. Elle peut se réunir sur tout sujet lié à la mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière à l'initiative de la région ou d'une collectivité, transmettre à la Région ou à la Région des propositions de déclinaison locale des objectifs.



La composition de la « Conférence ZAN » est déterminée par délibération du Conseil régional prise sur avis conforme de la majorité des EPCI et collectivités ayant la compétence en matière de document d'urbanisme. Elle assure une représentation équilibrée du territoire.



La Conférence peut se réunir à un niveau départemental pour tout sujet lié à la mise en œuvre communale ou intercommunale des objectifs. Sa composition départementale est déterminée par la conférence régionale. Elle assure tout de même une représentation équilibrée des territoires du départementaux.

Signalez votre candidature auprès du Conseil Régional.

Les projets d'envergures régionales



L'artificialisation et la consommation d'ENAF induite par les projets d'envergure régionale **n'est pas comptabilisée à l'échelle du Scot mais mutualisée entre toutes les parties du territoire régionale** et doit respecter les objectifs de sobriété foncière inscrits dans le SRADDET.



Peuvent être considérés comme des projets d'envergure régionale, les aménagements – équipements – logements directement liés à la réalisation d'un projet d'envergure nationale ou européenne présentant un intérêt général majeur.

Le SRADDET arrête une liste de projets d'envergure régionale qui est transmise pour avis, dès lors que le **périmètre d'un projet y figurant se situe sur tout ou en partie sur leur territoire** : aux communes, leurs groupements et conseils départementaux.



L'avis doit être rendu dans **un délai de 1 mois**. A défaut, il réputé favorable.

Implanter une installation de production d'énergie PV



Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables, la consommation d'espaces induites par les installations photovoltaïques implantées sur les **espaces agricoles et naturels** (à l'exception des forêts donc) n'est pas comptabilisée.



Attention. Cette dérogation est soumise à conditions :

- l'installation ne doit **pas affecter durablement les fonctions écologiques** du sol et son potentiel agronomique ;
- L'installation doit être **compatible avec l'exercice et le maintien d'une activité agricole ou pastorale** sur le terrain sur lequel elle est implantée.



Un décret et un arrêté ministériel à venir préciseront les critères d'exemption et les caractéristiques techniques des installations.

[Infos complémentaires](#)

Ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones AU



L'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturel, agricoles et forestiers doit être justifié au préalable au moyen d'une étude de densification. L'ensemble du foncier dans les espaces urbanisés doit avoir été déjà utilisé (locaux vacants, friches, etc.)



Les PLU(i) et les cartes communales conditionnent l'élargissement des zones constructibles et l'ouverture des zones AU à une **justification préalable des locaux vacants, des friches et des espaces urbanisés existants.**



Réduction du délai de 9 à 6 ans au-delà duquel il est nécessaire de réviser le PLU(i) pour **ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU** (sauf si la collectivité a déjà acquis une part significative du terrain).

Outils de maîtrise du foncier

- Pour les communes sous PLU/PLUi ou carte communale :

Le [Bail à réhabilitation](#) ;

Le [Bail à construction](#) ;

Le **Versement pour sous-densité (VSD)**, pour les opérations ne respectant pas la densité minimale fixée (article L. 331-40 du code de l'urbanisme) ;

La [Déclaration de projet](#) ;

Le Droit de préemption urbain ;

Le Permis de construire tacite.

Outils de maîtrise du foncier

- Pour les communes sous RNU

[La Zone d'aménagement différée](#)

- Indifféremment :

Les Biens sans Maitres (procédure mise à jour par la Loi 3DS) : désormais sont « sans maitre » les biens n'ayant pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties n'ont pas été acquittées depuis 3 ans ou acquittées par un tiers.

Le Bail réel solidaire : dispositif permettant aux ménages précaires d'accéder à la propriété de logement. Un contrat est conclu entre l'organisme foncier solidaire, restant propriétaire du terrain, et le preneur qui devient propriétaire du logement. [FAQ](#)

Logiciels et services

- UrbanVitaliz, réhabiliter les friches
- Mon Diagnostic Artificialisation, mesurer la consommation d'espace sur un territoire ([vidéo de présentation](#))
- Portail de l'artificialisation des sols , [tableau de bord](#) et [carte interactive](#)
- [Cartofriches](#), inventaire national des friches
- [UrbanSIMUL](#), analyser les dynamiques immobilières locales
- [Aides Territoires](#)

Pour aller plus loin

- 36 000 communes, n°410- novembre 2023, « ZAN : la règle du chiffre prend le pas sur le reste des enjeux »
- [Fiches explicatives](#) AMRF sur la loi Climat & Résilience
- [Note technique](#) sur la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux
- [Guide synthétique](#) « Zéro Artificialisation Nette » du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires

Contactez adele.laborderie@amrf.fr ou amrf@amrf.fr