

Le ZAN ne se fera pas hors sol

Atelier Thématique
du 18 Juillet 2024

Rivery



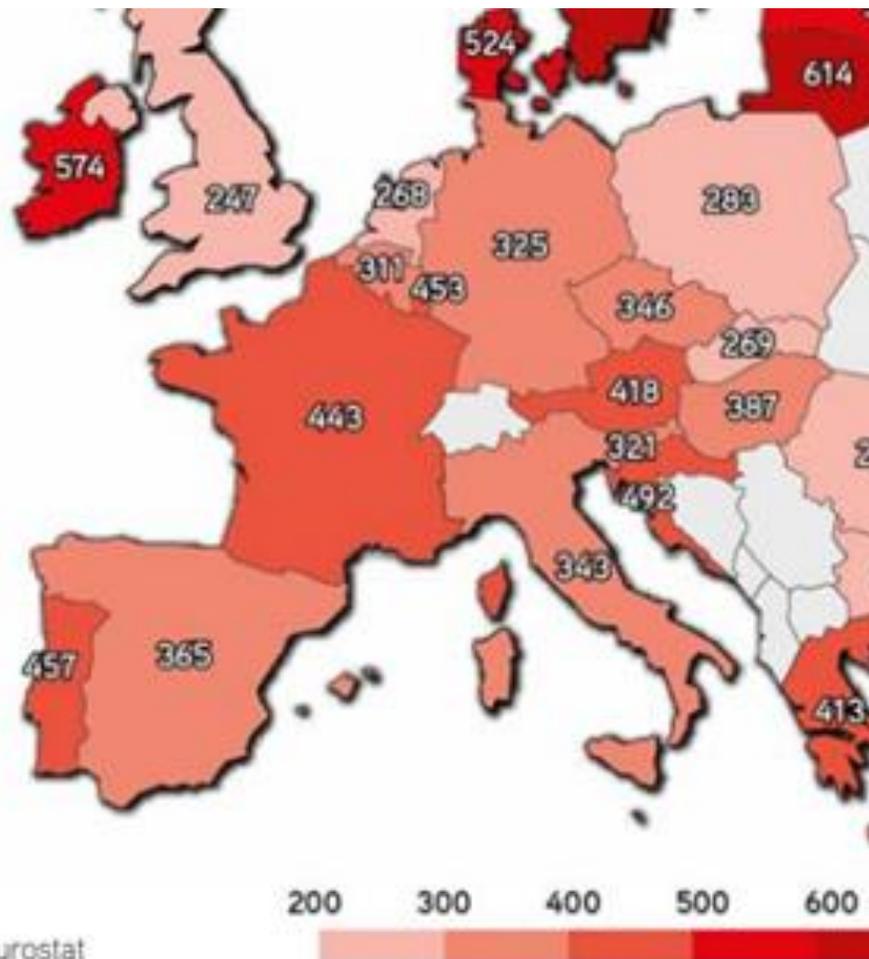
Un sujet vaste et complexe

- Source d'Inquiétudes souvent, de caricatures parfois, voire de fantasmes
- Ce qui est sûr:
 - L'urbanisation va changer
 - Les PLUI et le ZAN vont amener des contraintes nouvelles
- Les élus ont néanmoins quelques outils à leur disposition:
 - OAP, espace réservé, THLV, DUP, abandon manifeste, préemption, bien sans maitre, taxe sur les dents creuses...



Vos attentes

Quelques éléments de contexte



Source : Eurostat

Surfaces artificialisées en m²/habitant

Artificialisation des sols

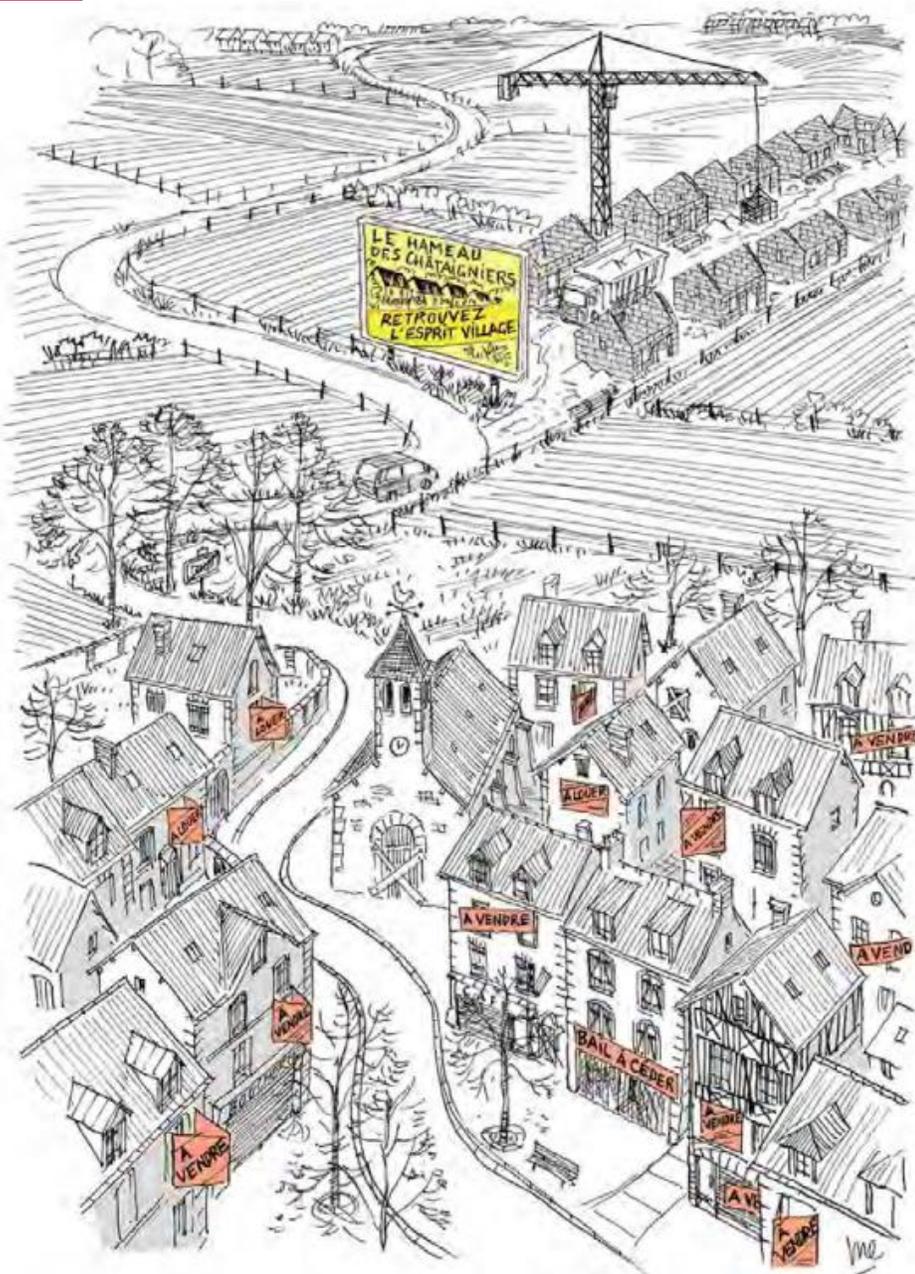
- 1 département tous les 10 ans
- +70% en 40 ans (vs +19% de la population)
- +25% (vs autres pays voisins)

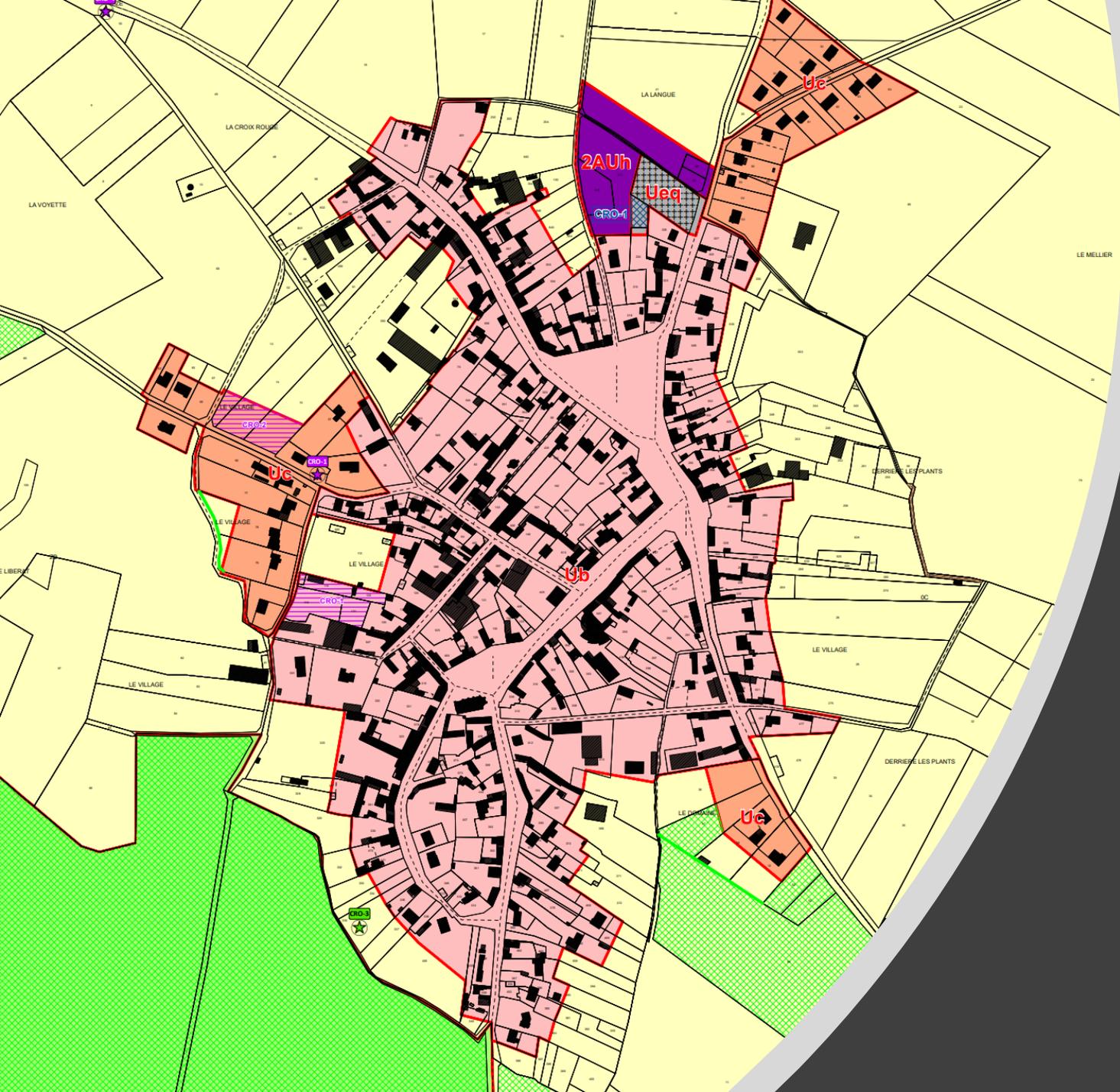
Loi Climat et Résilience

- Objectif Zéro Artificialisation Nette (Z.A.N.)

Conséquences

- Fin de la maison individuelle?
 - NON mais la Fin de l'urbanisation sans contrainte
- Fin de la métropolisation?
 - NON mais les Villes intermédiaires et pôles de proximité, tout comme l'habitat ancien, sont perçus comme des opportunités





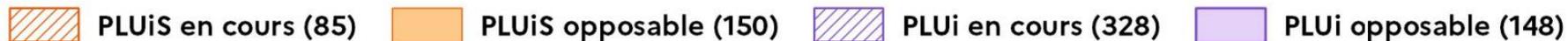
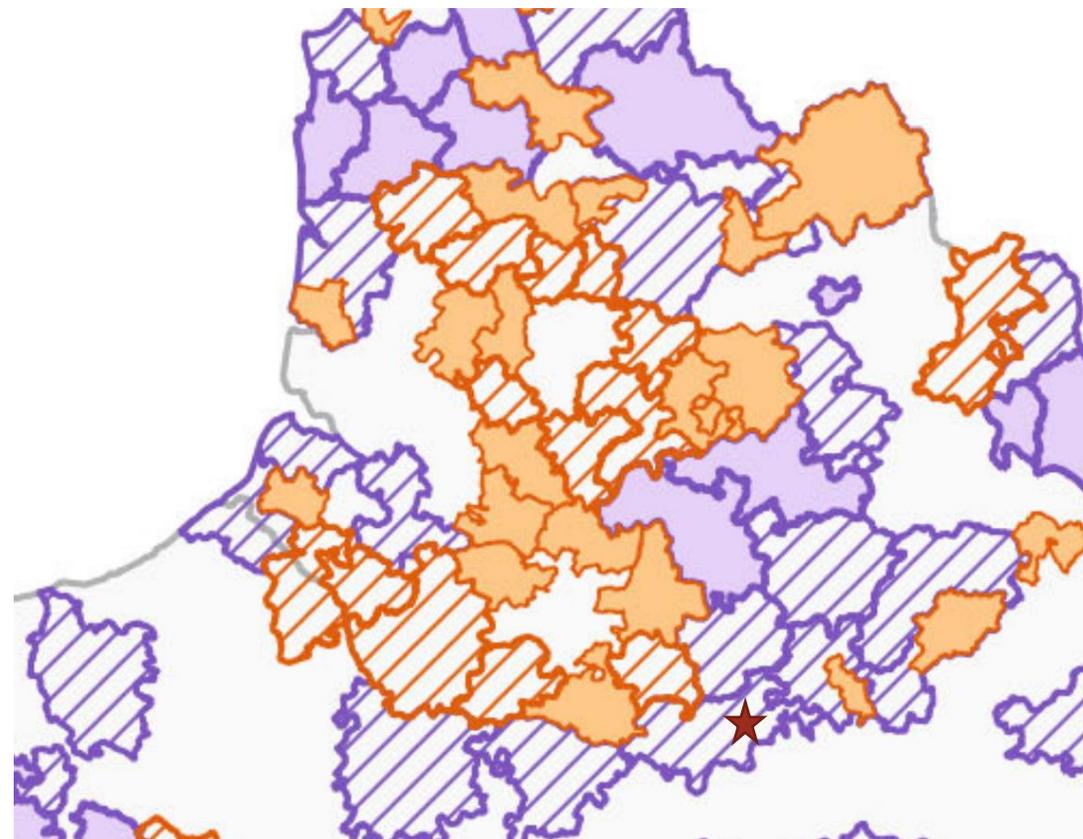
Avant le ZAN... le PLU

PLU(i)

- Instauré par la loi SRU de décembre 2000, remplace le Plan d'Occupation des Sols

En cours de déploiement...

- Ponthieu Marquenterre ayant initié son PLUI
- Une seule zone blanche résiduelle: Agglomération d'Amiens



PLU(i) – cadre législatif

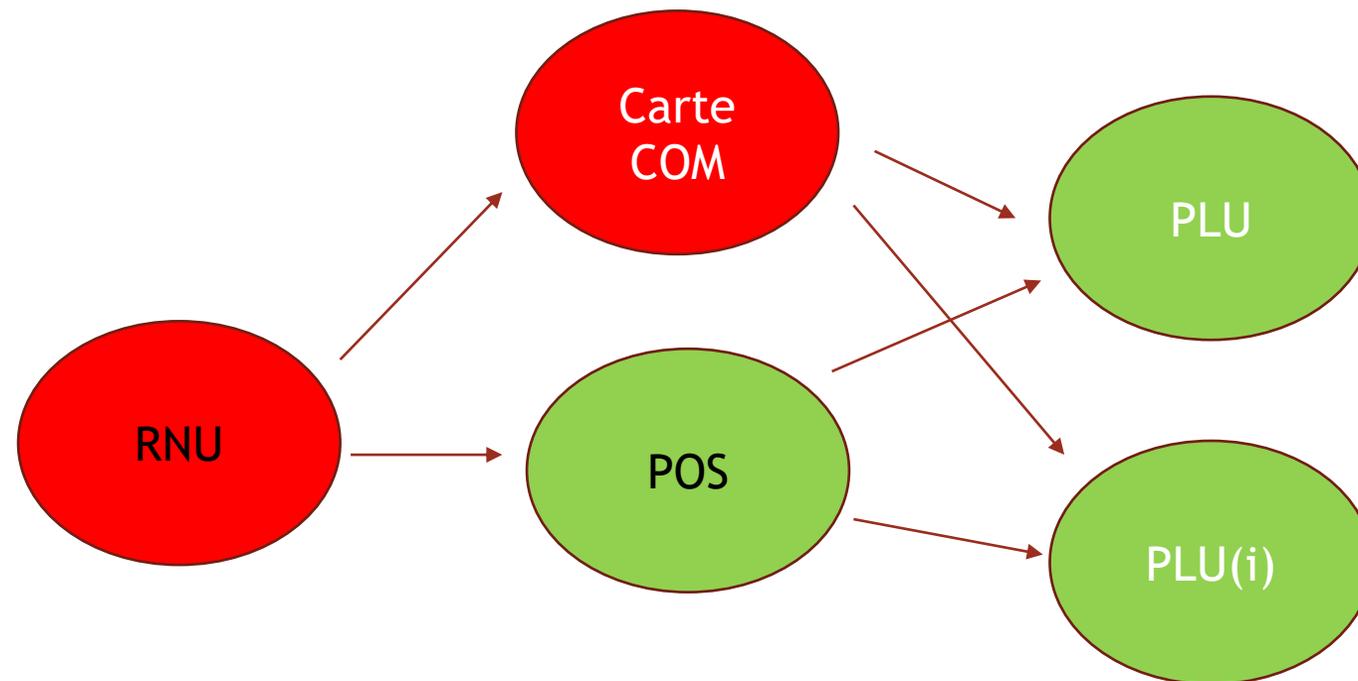
- PLU depuis la Loi SRU de décembre 2000 remplace le Plan d'Occupation des Sols
- Qui lui-même a remplacé le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ou les cartes communales pour les plus petites communes
- Ce Plan local d'urbanisme est sur une commune ou plusieurs alors c'est un PLUI (Intercommunal)
- Ce document d'aménagement est regroupé au niveau local dans un schéma de cohérence territorial SCoT et régional avec le SRADDET qui évoque l'ensemble des sujets sur la région

Evolution des documents

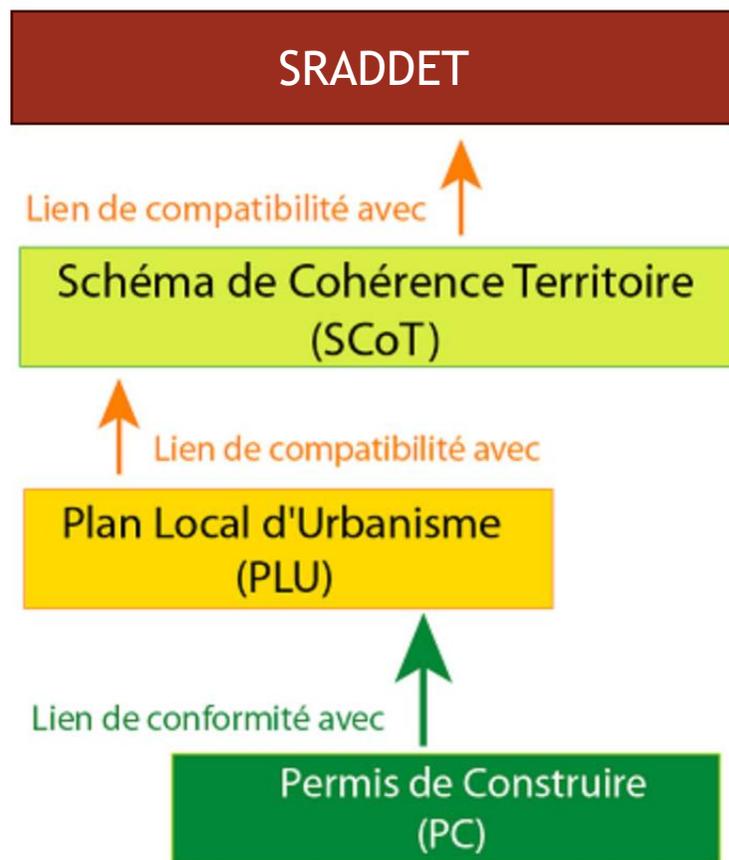
Sans Document
d'Urbanisme

Avant la Loi
SRU Déc 2000

Après la Loi
SRU Déc 2000



Hiérarchie des documents



- La compatibilité est une notion plus souple et moins contraignante que la notion de conformité
- Le PLU ne doit pas contrarier une orientation du SCOT et au contraire s'inscrire dans la continuité de ses objectifs
- La notion de conformité exige le respect strict d'une disposition de la règle

Contenu d'un PLU

1ère attente des élus,

Le zonage:

- A pour Agricole
- N pour Naturel
- U pour Urbanisé
- AU pour A Urbaniser

...

Ne se limite pas à ça!



Contenu d'un PLU

1. *Un rapport de présentation*
2. *Un PADD, projet d'aménagement et de développement durables*
3. *Des OAP, orientations d'aménagement et de programmation*
4. *Un règlement ;*
5. *Des annexes.*

art. L 151-1 et s. du code de l'urbanisme

Avantages/ Inconvénients

- Provoque ou incite la création d'un projet de territoire
 - Équipements, transports, ...
- Peut être combiné à un PLH (on parle alors de PLUIH)
- Prise en compte des trames vertes et bleues
- De nombreux terrains peuvent « perdre leur caractère constructible » (mais l'avait-il vraiment?)
- Limitation souvent aux seules dents creuses (et encore)

Permet surtout un dialogue et un arbitrage (bon ou mauvais) avec les services de l'Etat

Retour d'Expérience CCSOA

- Seuls les bourgs et pôles intermédiaires définis par le SCOT ont obtenu des zones AU.
- Le PADD a permis de garantir le maintien de la population des petites communes
- Seules les dents creuses de moins de 70m entre 2 constructions ont conservées un caractère constructible



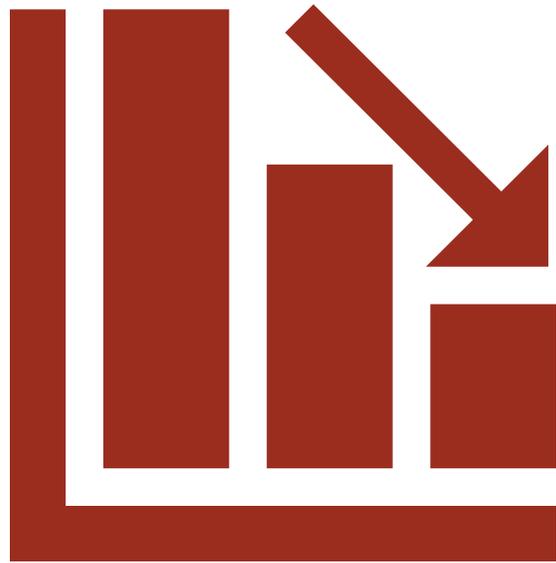
L'Objectif de Zéro Artificialisation Nette

—
Initié par la loi
Climat et Résilience
de 2021

- De quoi parle-t-on?
- Quelles conséquences?

Le ZAN, un sujet complexe

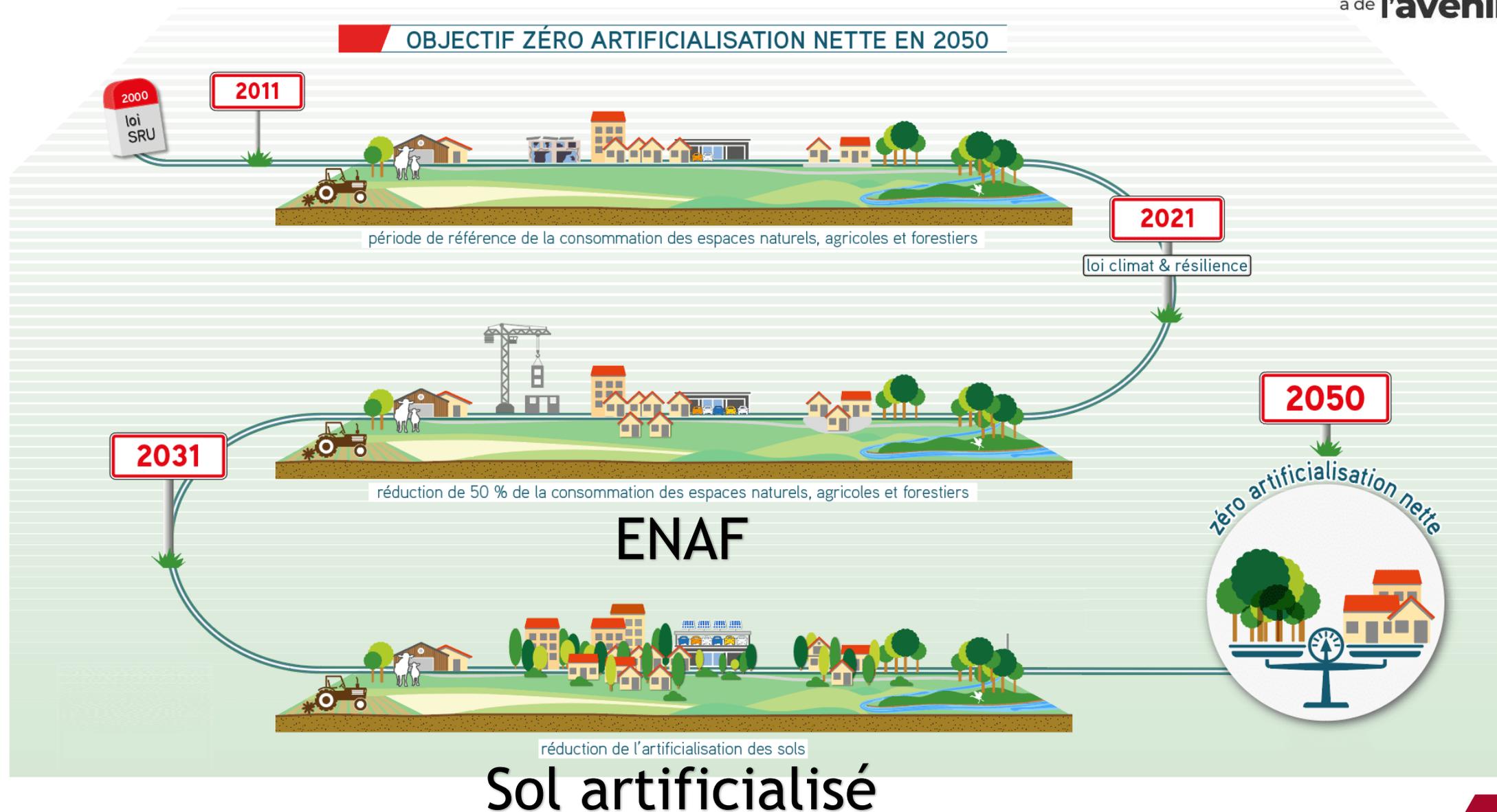
- 72% des élus locaux s'estiment mal informés sur le ZAN (étude du Sénat sur les élus locaux et le ZAN disponible [ici](#))
- Cette difficulté reste d'actualité car même si l'étude date un peu (2022), les choses ont continué à se complexifier depuis et que des discussions sont encore en cours
- Donc, pas de honte ou de sentiment de culpabilité à avoir

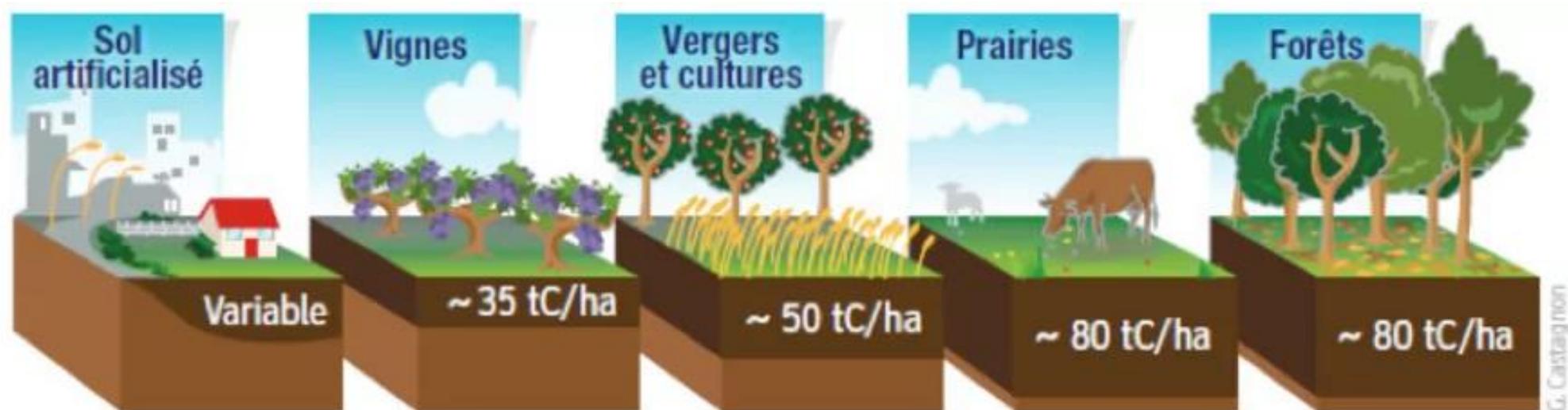


Le ZAN, 2 objectifs à retenir

- A court-terme: une diminution de 50% de la consommation de foncier à l'horizon 2030 sur la base de la consommation des dix dernières années (2011-2021)
- A long-terme, une artificialisation qui doit progressivement se compenser (A l'image des grands chantiers qui recréent des zones humides par exemple) afin d'arriver à un bilan nul en 2050

Le ZAN: 4 dates & 2 notions clés



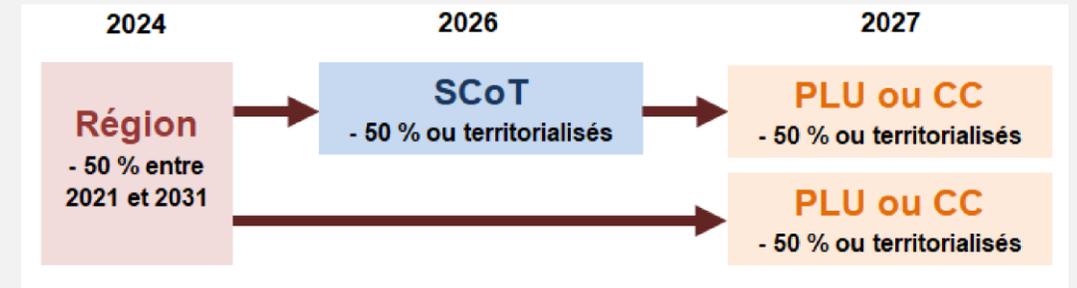
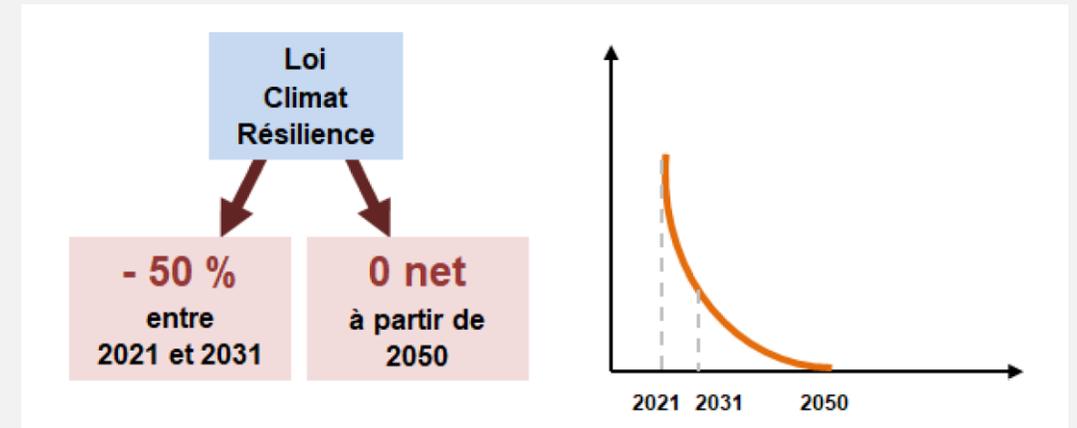


Pourquoi les ENAF?

- On ne saurait pas faire mieux pour l'instant
 - Dur à admettre
- Le ZAN a aussi vocation à préserver les sols
 - Pas seulement les terres agricoles
 - Mais aussi la biodiversité



Le ZAN, prévu par la loi Climat et Résilience



De TRES nombreuses questions en souffrance:

- Qu'est-ce que la renaturation?
- Gestion des projets majeurs interrégionaux?
- Gestion des projets intercommunaux?
- Comment ne pas sacrifier les territoires ruraux?
- Comment faire aussi vite?

La loi du 20 Juillet 2023, dite loi ZAN

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*, dite **loi « ZAN »**, est venue compléter et modifier le dispositif initial ; les derniers décrets d'application ont, de leur côté, été publiés en fin d'année 2023

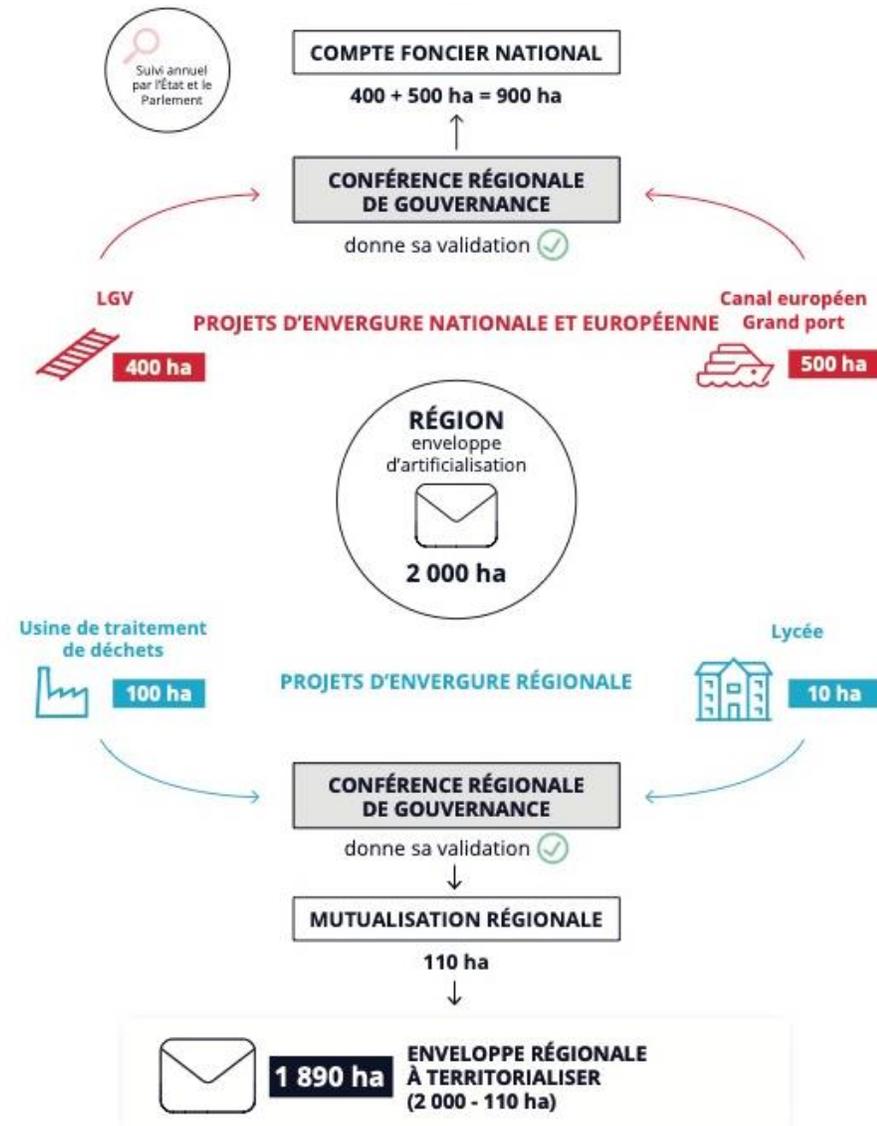


Gestion des projets structurants

D'après la PPL du Sénat

- Donne une solution « pertinente » pour les projets structurants nationaux et régionaux
- Donne notamment une solution au territoire traversé par le CSNE

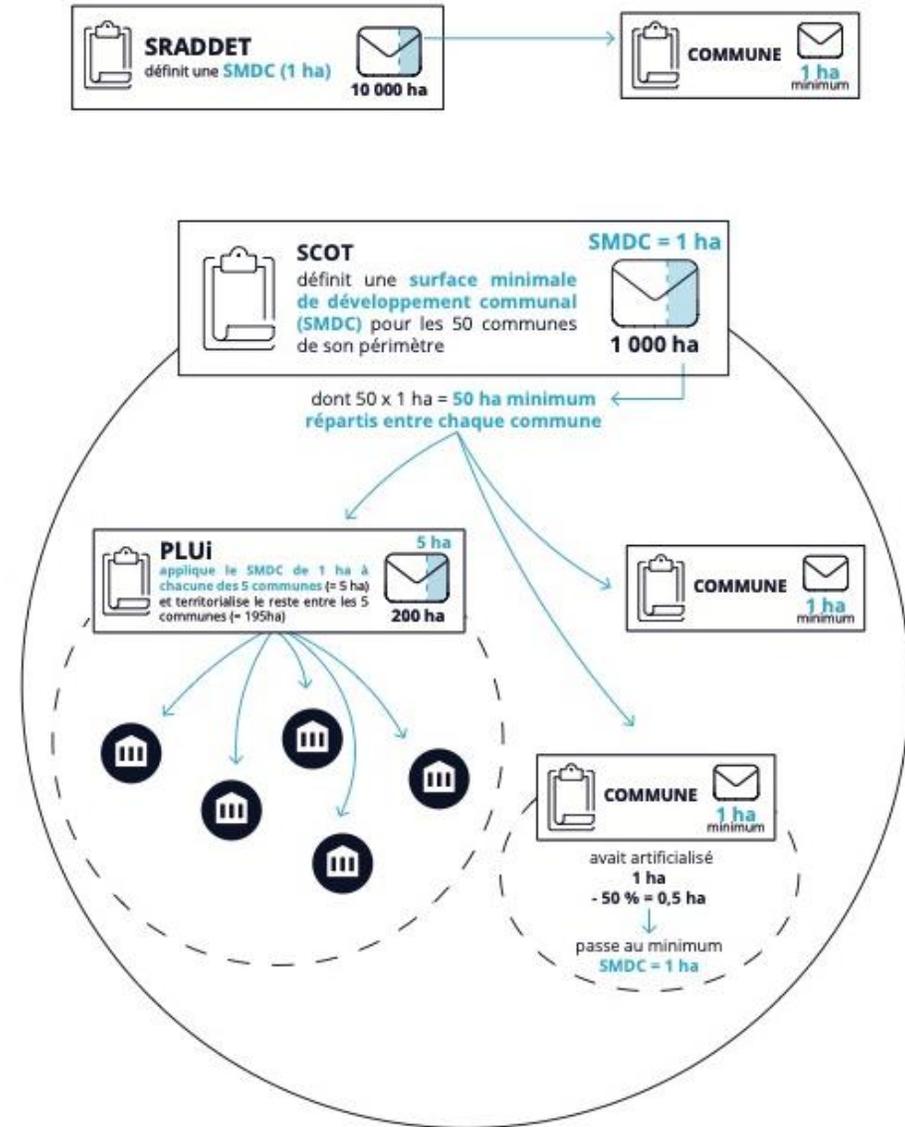
(illustration avec chiffres fictifs)



Gestion d'un minimal de développement communal

D'après la PPL du Sénat

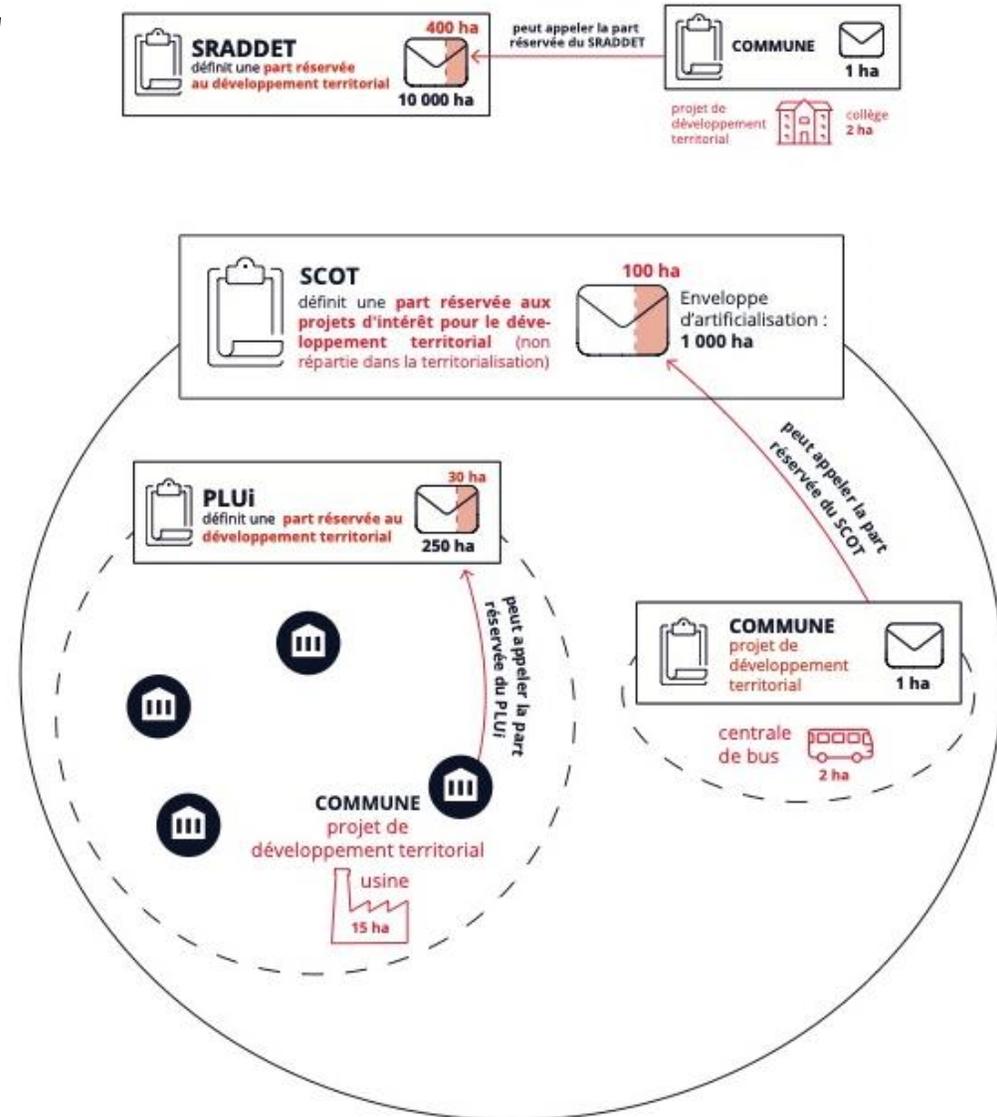
- Assurerait un minimum de développement pour chaque commune
- Le « 1Ha minimum » ne semble pas réaliste sur notre Région
- C'est le SRADDET, et donc la Région, qui partage « le gâteau » !
- Pour l'heure la Région n'envisage de ne donner que le minimum à notre département
 - Pas 1Ha de plus pour Amiens, Abbeville, Albert, Péronne ou Montdidier
 - Encore moins pour les plus petites « centralités » de nos territoires ruraux



Gestion du Développement territorial

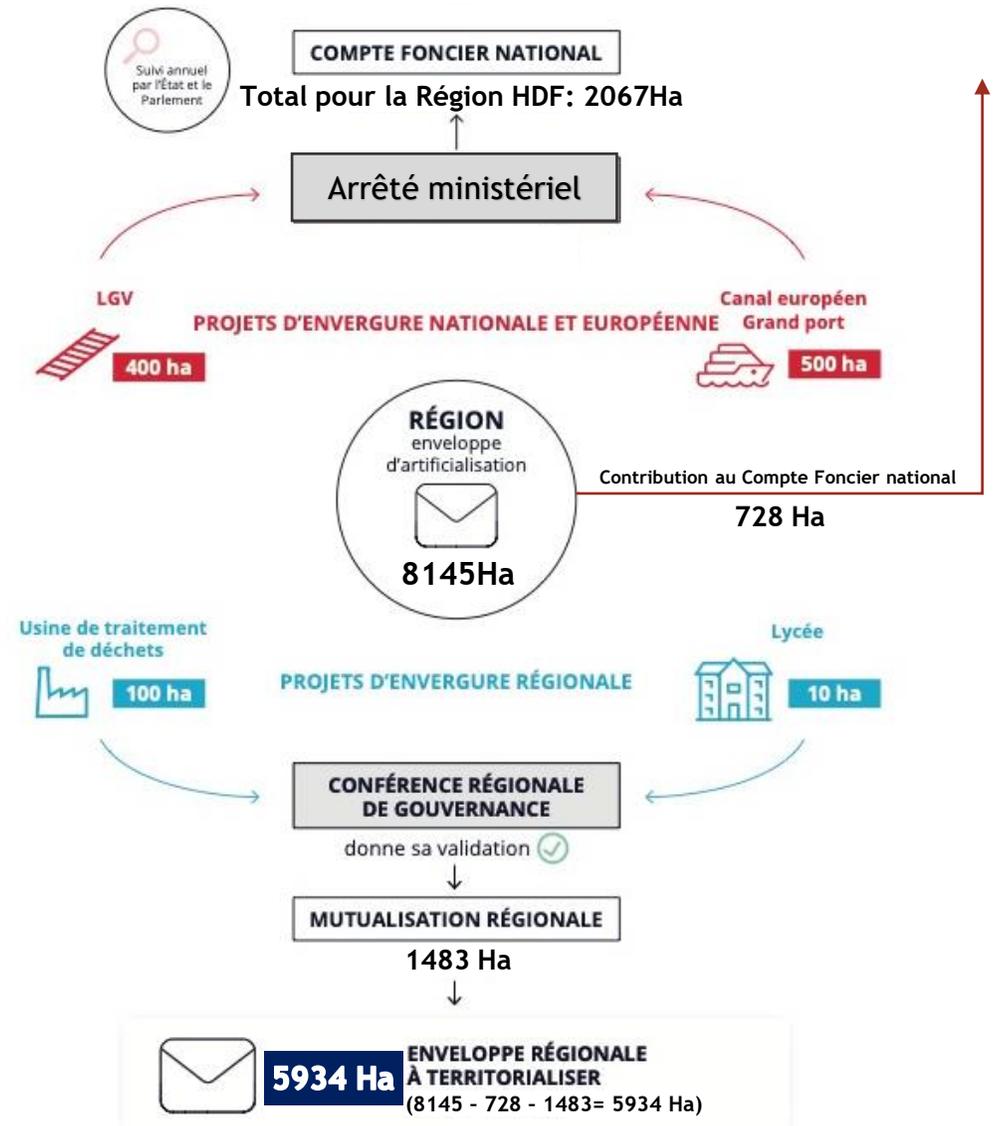
D'après la PPL du Sénat

- Devait donner une solution de partage de l'impact des projets selon leur taille
 - Interco
 - Territoire du SCOT
 - Région
- Vu le partage envisagé par la Région, qui ne donnerait que le minimum à notre département
 - Aucune marge de manœuvre pour le SCOT
 - Aucune marge de manœuvre pour les PLUI
 - Au contraire, la mutualisation deviendrait « obligatoire » mais contraire à la loi puisque les communes ne bénéficieraient pas de leur Ha minimum



La répartition proposée par la Région

- 16290Ha consommées en HDF sur la précédente période
- 8145Ha pour la période 2021-2031
 - Une partie pour les projets d'intérêt national - 728Ha
 - Alors qu'elle bénéficiera d'au moins 2067Ha
 - 1er Région de France de ce point de vue
- Il reste 7417Ha à partager pour la région
 - soit une réduction réelle de 54%
- 20% réservé aux projets régionaux - 1483Ha
 - Objectifs: Solidarité régionale / réindustrialisation / Dev Eco/ littoral et risques naturels
- 5934 Ha à "territorialiser"
 - $8145 - 728 - 1483 = 5934$
- 3 836 communes
 - Devraient bénéficier de l'Hectare « minimum légal »
 - +/- 0,5Ha pour les communes nouvelles
- ~ 2100 Ha à réellement répartir
 - $5934 - 3836 = 2098$



Une mise en œuvre compliquée

Une motion de défiance pour continuer à bâtir dans le Sud Amiénois

Les élus des campagnes veulent une révision de la loi autour du Zéro artificialisation nette, qui limite les possibilités de construire. Ceux des 118 communes autour de Poix-de-Picardie sont maintenant armés de documents pour expliquer leur position aux parlementaires.



Le cas de la CC2SO:

- Le décompte en ENAF combiné à la définition floue des « dents creuses » pourrait in-fine rendre le « 1Ha » totalement insuffisant pour les territoires ruraux
- **MAIS**, les DDTM de la Région n'auraient pas la même lecture des textes de référence

A ce sujet: [Article du Courrier Picard](#)

Echange avec la DDTM

CE QUI EST EXCLU DU DÉCOMPTE : EXEMPLES



Construction sur une friche d'origine agricole, industrielle, commerciale, etc. (terrain construit laissé à l'abandon suite à l'arrêt de l'activité qui s'y exerçait)

Densification sur une même parcelle cadastrale : construction dans un jardin

Extensions de bâtiments (dont équipements publics) sur des parcelles cadastrales déjà construites

| Terrains de football naturels



- OK
 - Cette partie de la note interne de la CC2SO n'appelle pas de commentaires particuliers

Echange avec la DDTM

CE QUI EST INCLUS DANS LE DÉCOMPTE : EXEMPLES

| « Dent creuse »

| Parcelles voisines d'une construction appartenant à un même propriétaire

| Construction d'un équipement public sur une parcelle non construite ou en extension urbaine, quel que soit le rayonnement de l'équipement : gendarmerie, déchetterie, centre de secours, terrain de football synthétique, agrandissement d'un centre d'enfouissement, méthaniseur porté par une collectivité, etc.

| Terrains de football synthétiques



- oui, MAIS...
- C'est « la nature d'utilisation du terrain » qui prime
- Les zones en « jardins d'agrément » sont exclus
 - Préservation d'une grande partie de la « zone urbaine » des villages en zone U
 - Attention aux « grands jardins » et « parcs privés » arborés ou mis en pâture qui eux seront en ENAF

Echange avec la DDTM

- Le cas « compliqué » des données utilisées
 - les « fichiers fonciers » ont été « retraités et enrichis par le CEREMA »
 - Basé sur les fichiers fiscaux qui comportent de multiples erreurs.
 - **Fichiers fonciers à demander et à vérifier scrupuleusement**

LE DÉCOMPTE DE LA CONSOMMATION DE L'ENVELOPPE A DÉJÀ DÉMARRÉ DEPUIS 2021

(exemple des communes concernées par une consommation foncière en 2021)

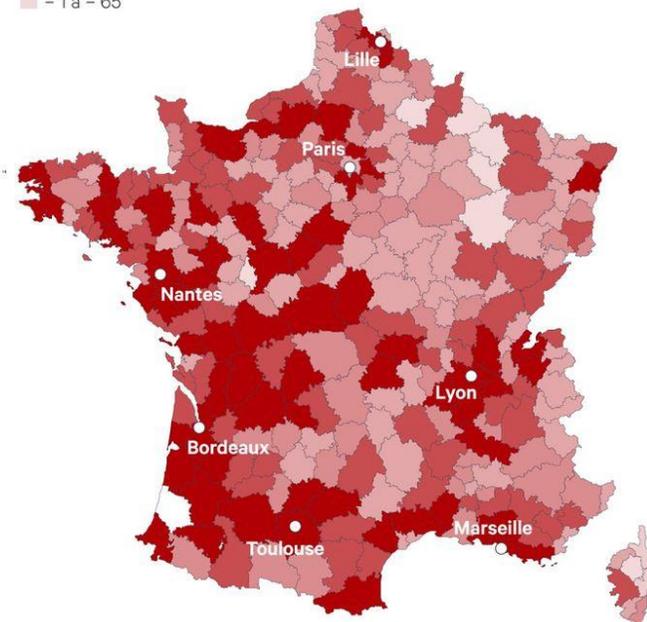
	Artificialisation 2021	Reste droit à construire d'ici 2031
Allery	5 343	4 657
Andainville	12 520	-2 520
Belleuse	510	9 490
Le Bosquel	800	9 200
Brassy	910	9 090
Briquemesnil-Floxicourt	7 141	2 859
Caulieres	4 412	5 588
Conty	2 156	7 844
Courcelles-sous-Moyencourt	284	9 716
Croixrault	2 700	7 300
Essertaux	3 927	6 073
Fleury	24 018	-14 018

Des territoires « pénalisés »?

Les collectivités font leur compte

Manque théorique d'hectares à artificialiser par bassin d'emploi

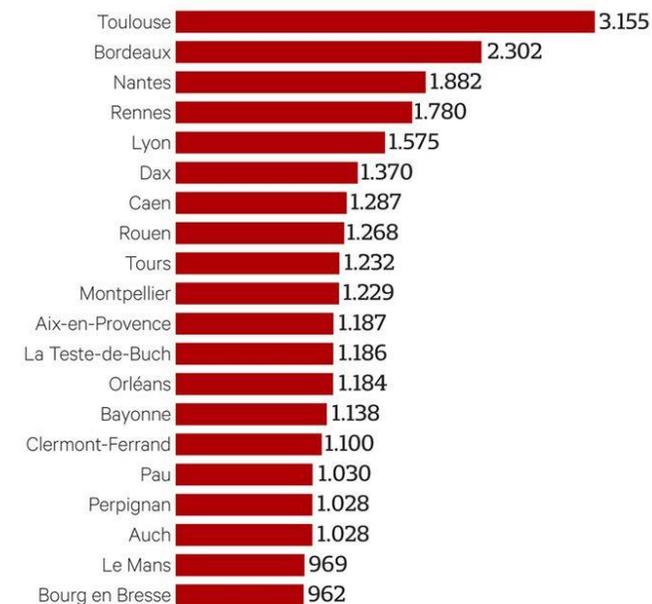
■ Supérieur ou égal à 500 ■ 300 à 499 ■ 200 à 299 ■ 0 à 199
■ -1 à -65



SOURCES : BAROMÈTRE ARTHUR LOYD, D'APRÈS INSEE ET DONNÉES CEREMA

Le Top 20 des villes les plus impactées par la loi ZAN

En nombre d'hectares manquants pour l'urbanisation, 2021-2030

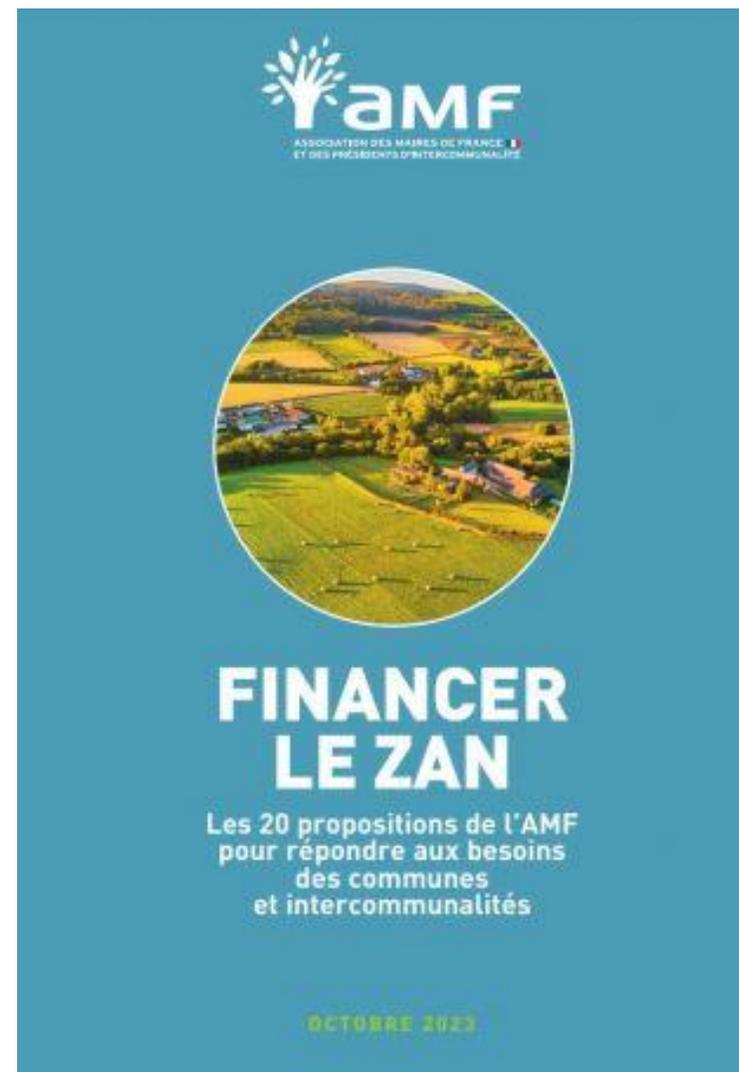


SOURCE : ARTHUR LOYD

Des pistes et des précisions à venir

- Comme nous l'avons vu quelques zones d'ombre demeurent et des évolutions ou à minima des précisions devraient intervenir
- A cela s'ajouter des propositions comme celles de l'AMF notamment sur le volet financier et fiscal qui pourraient accompagner le ZAN

Pour en savoir plus: [lien vers le site de l'AMF](#)



juillet 2024

FONCIER DÉLAISSÉ



PLUS DE FONCIER DISPONIBLE ALORS QUE CERTAINS TERRAINS SONT DÉLAISSÉS VOIRE ABANDONNÉS?

Que ce soit dès à présent par le déploiement des PLU(i) ou à court terme avec le déploiement de l'objectif de zéro artificialisation nette, nous allons devoir faire feu de tout bois et utiliser tout le foncier disponible pour en faire le meilleur usage possible.

Sans être nécessairement de grandes friches, des biens délaissés sont malheureusement présents dans bon nombre des communes du département.

Nous vous proposons donc avec cette fiche conseil un tour d'horizon des procédures existantes pour vous aider dans le meilleur cas à mettre fin aux incivilités liées au manque d'entretien voire, pour les situations les plus extrêmes, vous aider à exproprier et réutiliser ce foncier parfois déjà urbanisé.

Vacance de Logement, Défaut d'entretien, Etat d'abandon manifeste, bien sans maître... Qu'il y ait péril ou non les collectivités peuvent (et devraient) se saisir de ces sujets pour que leur collectivités aient de l'avenir.



Nos conseils



- Sollicitez la DDTM pour obtenir le fichier foncier de votre commune afin de vérifier et fiabiliser les données qui vous concernent
- Maîtrisez votre foncier, et pour cela:
 - Consultez notre [Fiche conseil](#) dédiée à la gestion du foncier délaissé
 - Découvrez les leviers à votre disposition dans les diapositives suivantes



Concept clé:
le parcours
résidentiel

Une création de logement qui correspond aux besoins de la population

- C'est aussi la raison d'être d'un PLH
- Mais les lotissements ne créent que des T4/T5
- Les plus jeunes et les plus âgés n'ont pas ces besoins
- La production de logements plus petits T2/T3 permet de garder:
 - ses jeunes sans qu'ils partent vers l'agglomération
 - ses aînés sans qu'ils aient la double peine de devoir quitter leur maison trop grande ET leur village avec leur réseau social

Lutter contre la rétention du foncier

Lutter contre la rétention du foncier

Car s'il ne reste que les dents creuses, il faut pouvoir les exploiter

Rappel: Retour d'expérience CCSOA: une dent creuse n'excède pas 70m entre les bâtiments

Dans ce but, on peut:

- Procéder à des Echanges de terres
 - [Procédure régissant les échanges de terrains entre une commune et des particuliers - Sénat \(senat.fr\)](#)
- Instaurer une Taxe sur les dents creuses
 - Voir diapositive dédiée ci-après

La Maj. TFPNB

dite « taxe sur les dents creuses »

Depuis le 20/07/2020, le plafond de majoration facultative de la TFPNB s'établit à :

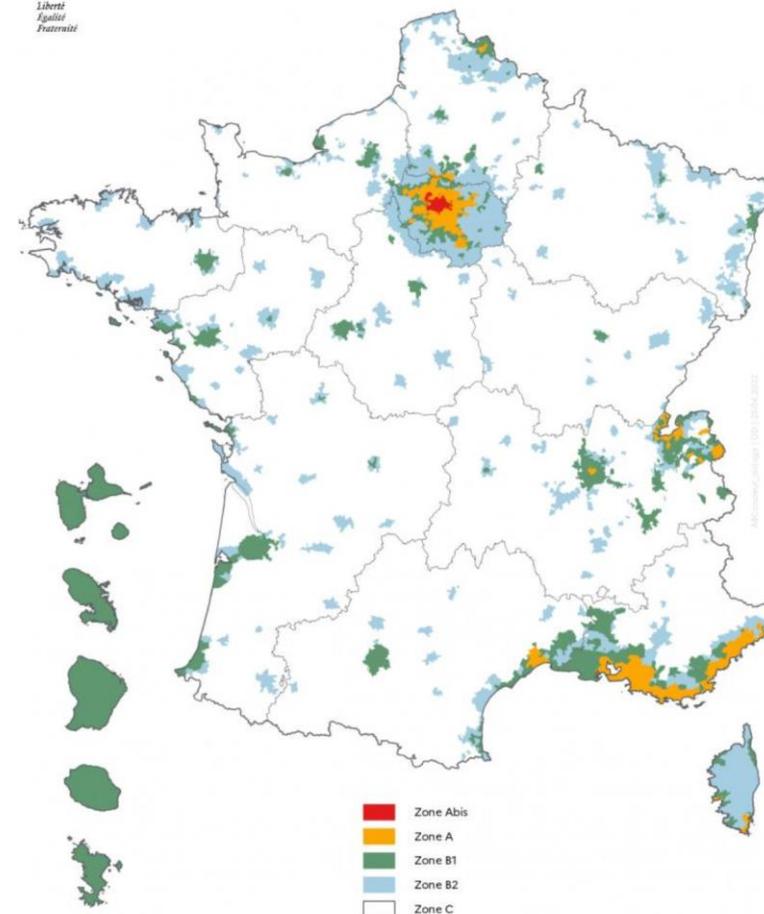
- 3 €/m² en zone A et B1,
- 2,40 €/m² en zone B2,
- 1,14 €/m² en zone C

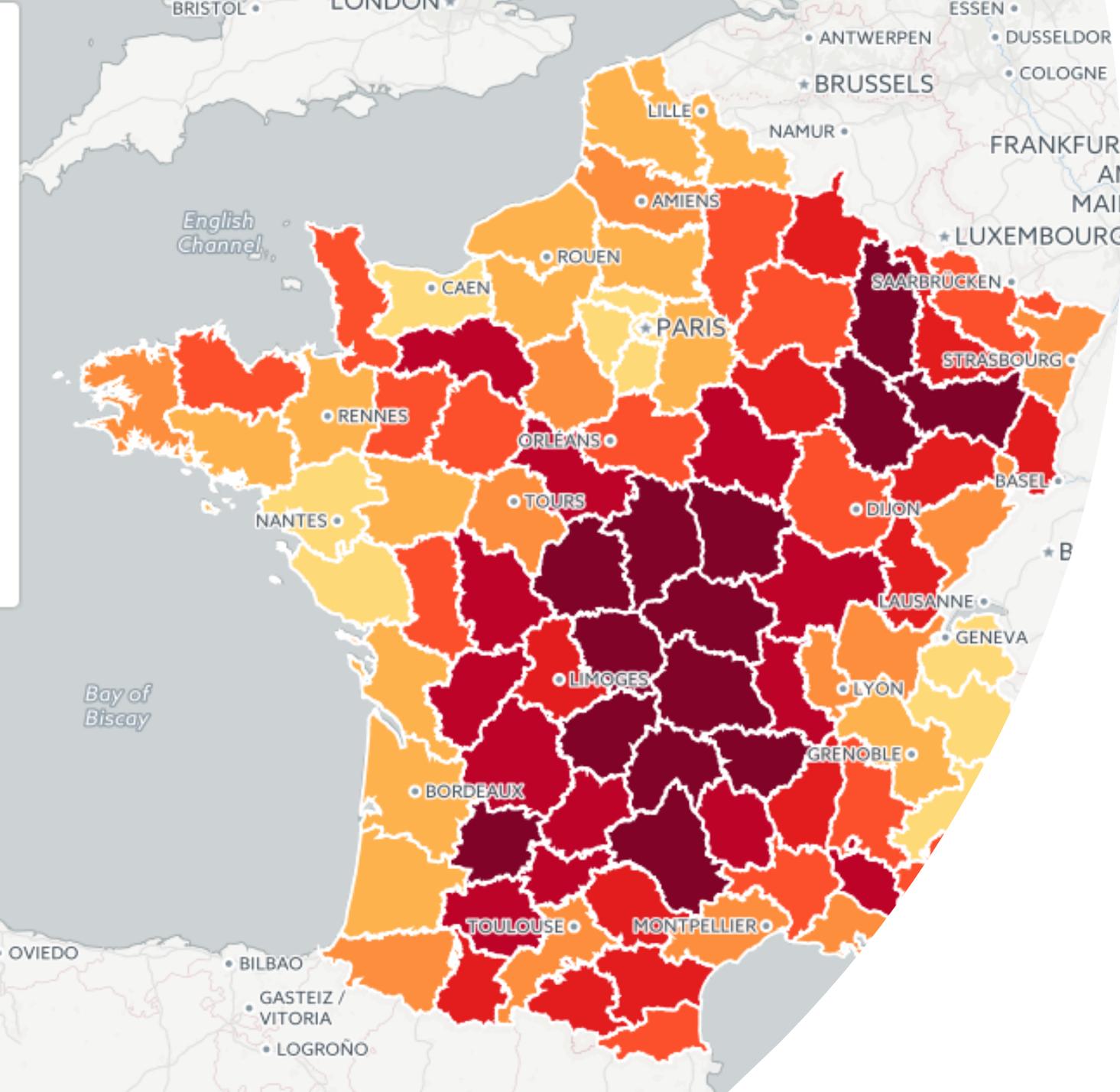
Pour aller plus loin:

- [La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties \(maj. TFPNB\) - Outils de l'aménagement \(cerema.fr\)](http://cerema.fr)
- [Le maire d'Havernas ose la taxe «dents creuses» \(courrier-picard.fr\)](http://courrier-picard.fr)


MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Zonage ABC





Lutter contre la vacance des logements

Lutter contre la vacance des logements

2 principales actions à dispositions des collectivités locales

- Mise en place de la THLV
 - Taxe Habitation sur les Logements Vacants
 - Pour en savoir plus:
 - [Taxes sur les logements vacants \(TLV et THLV\) | service-public.fr](https://www.service-public.fr)
 - [La Vie Communale](#)
- Mise en place d'une OPAH et autres actions contre la vacance du logement
 - Opération programmée d'amélioration de l'habitat
 - Pour en savoir plus:
 - [Guide Vacance des logements \(calameo.com\)](https://www.calameo.com)



Utiliser le foncier abandonné

1. Bien sans maitre
2. Procédure abandon manifeste
3. Fonds friche
4. EPF

Utiliser le foncier abandonné – 1

Les biens sans maître

L'appropriation des immeubles sans maître constitue un mode d'acquisition de la propriété exorbitant du droit commun. Le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) précise, dans le contexte de la dévolution des biens sans maître aux communes, leur définition et les modalités de la procédure d'appréhension des biens « présumés » sans maître (arts. L. 1123-1 et suivants du CG3P).

2 principales conditions:

- Propriétaire inconnu
- Taxe foncière impayée ou payée par un tiers

Pour aller plus loin: [Fiche actualisée CG3P biens sans maitre \(collectivites-locales.gouv.fr\)](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Utiliser le foncier abandonné – 2

Procédure d'Etat d'abandon manifeste

La procédure d'abandon manifeste est une obligation faite au propriétaire d'engager les travaux permettant de mettre fin à l'état d'abandon d'un immeuble.

Ce n'est qu'en cas de carence du propriétaire que la commune a la possibilité d'exproprier le bien concerné, dans le cadre d'un projet local déclaré d'utilité publique (DUP).



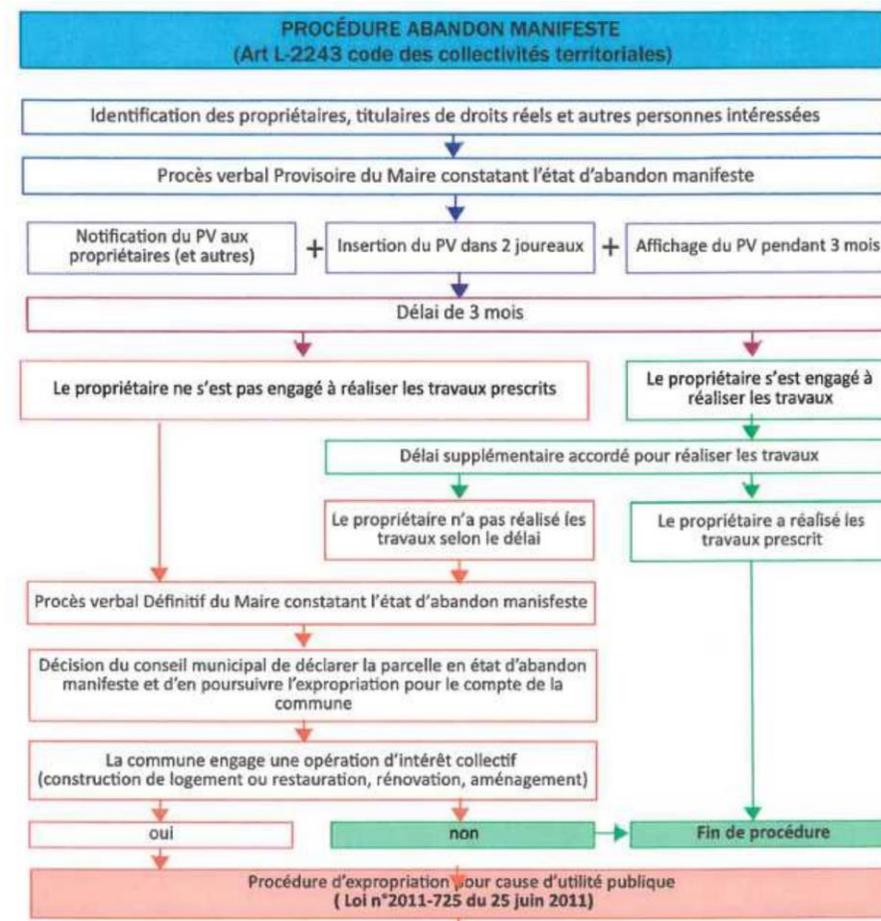
Utiliser le foncier abandonné – 2

Procédure d'Etat d'abandon manifeste

Pour aller plus loin:

[abandon_manifeste.pdf \(haute-corse.gouv.fr\)](#)

[La Vie Communale](#)



Utiliser le foncier abandonné – 3

Les « fonds friche »

- En bref, c'est trop tard, pour le fonds friche
 - Pour la 2nd édition, les candidats pouvaient se manifester avant le 8 octobre 2021
- Mais cela a été remplacé par le **fonds vert**
 - Dispose d'un fonds dédié aux friches
 - Géré par le préfet de région
 - Attention beaucoup de candidats et peu de lauréats

Pour en savoir plus: [20230112_FV_Cahier accompagnement_Axe3_Friches_BAT v3 \(ecologie.gouv.fr\)](#)



Utiliser le foncier abandonné – 4

L'Établissement Public Foncier

L'Établissement Public Foncier (EPF) du Nord – Pas-de-Calais a étendu en 2021 son périmètre d'intervention sur le département de la Somme

Pour en savoir plus: [Conseil d'administration du 22 juin 2022 à Amiens | EPF Hauts de France \(epf-hdf.fr\)](#)

An aerial photograph of a village with a yellow field in the foreground. The village consists of several houses with dark roofs and light-colored walls. A large yellow field, likely rapeseed, is in the foreground, with a road or path running alongside it. The sky is dark on the left and light on the right. A small red rectangle is in the top left corner.

Maitriser le foncier de sa commune

Maitriser le foncier de sa commune

Plusieurs leviers existent:

- Emplacement réservé
 - [La Vie Communale](#)
- OAP, qui définit ce qui peut et ce qui doit être fait comme aménagement dans un secteur à urbaniser
- Le Droit de Préemption
 - [La Vie Communale](#)
 - [La_Vie_Communale_1073_cahier_B.pdf \(laviecommunale.fr\)](#)
- Porter les projets immobilier (et commerciaux)
 - Cf Exemple de la commune de Candas
- L'expropriation et La Déclaration d'Utilité Publique - La DUP
 - [La Vie Communale](#)

Mes actions pour notre territoire

- Solliciter la Région pour savoir où ont été attribués les quelques 2100Ha territorialisés, vu que la Somme semble avoir été oubliée
- Solliciter le ministre (dès que nous en aurons un), pour clarifier et uniformiser les interprétations des DDTM sur les dents creuses et les franges rurales
- Solliciter la DDTM80, pour qu'elle envoie systématiquement les fichiers fonciers aux élus des communes afin que les données soient vérifiées et fiabilisées par ces derniers, et qu'une commission soit mise en place avec les services de la préfecture et des élus pour arbitrer de manière équitable pour tout le territoire
- Continuer à porter la bonne parole et donner comme ce soir le meilleur niveau d'information possible aux élus locaux



La
Somme
a de **l'avenir**