

# Le ZAN va laisser des « TRACE »



**Atelier Thématique  
du 3 mars 2025  
Villers-Bocage**

# 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...

# Pour traiter ce dossier

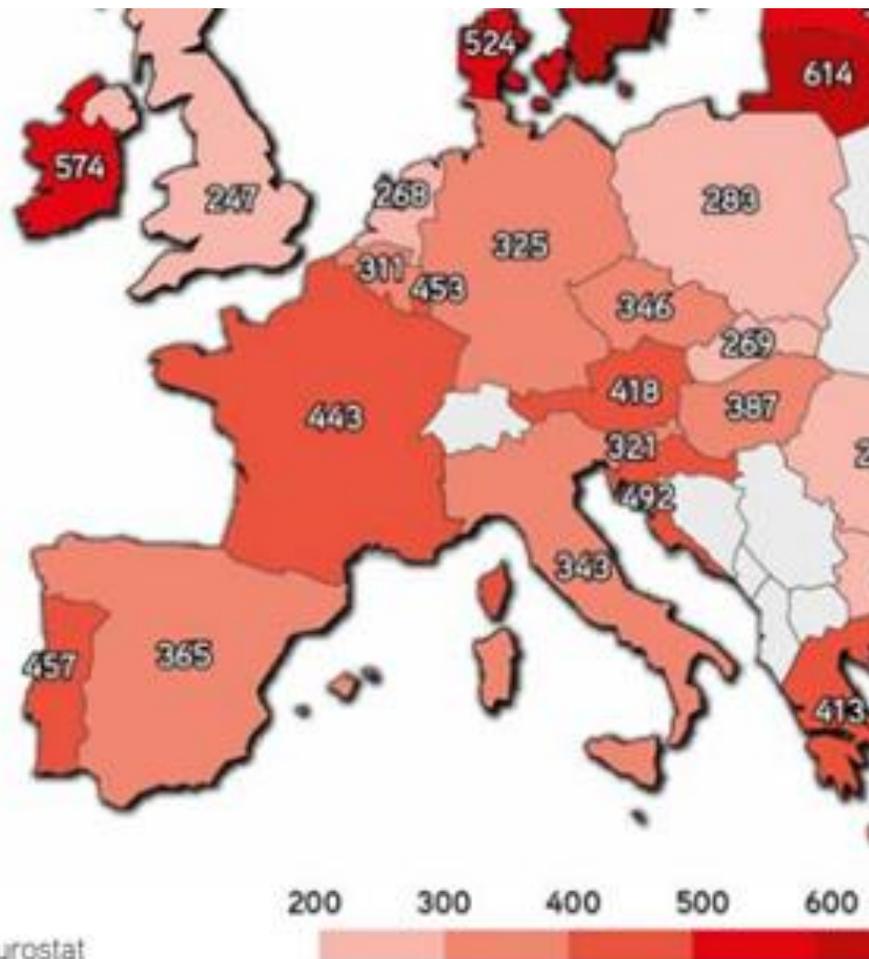
- Sylvain Charbonnier  
*Assistant parlementaire du Sénateur Rémi Cardon*
- Michel Watelain  
*Président de la CC du Pays du Coquelicot*
- Vous,  
*Elus locaux présents ce soir*





# Vos attentes

# Quelques éléments de contexte



Surfaces artificialisées en m<sup>2</sup>/habitant

## Artificialisation des sols

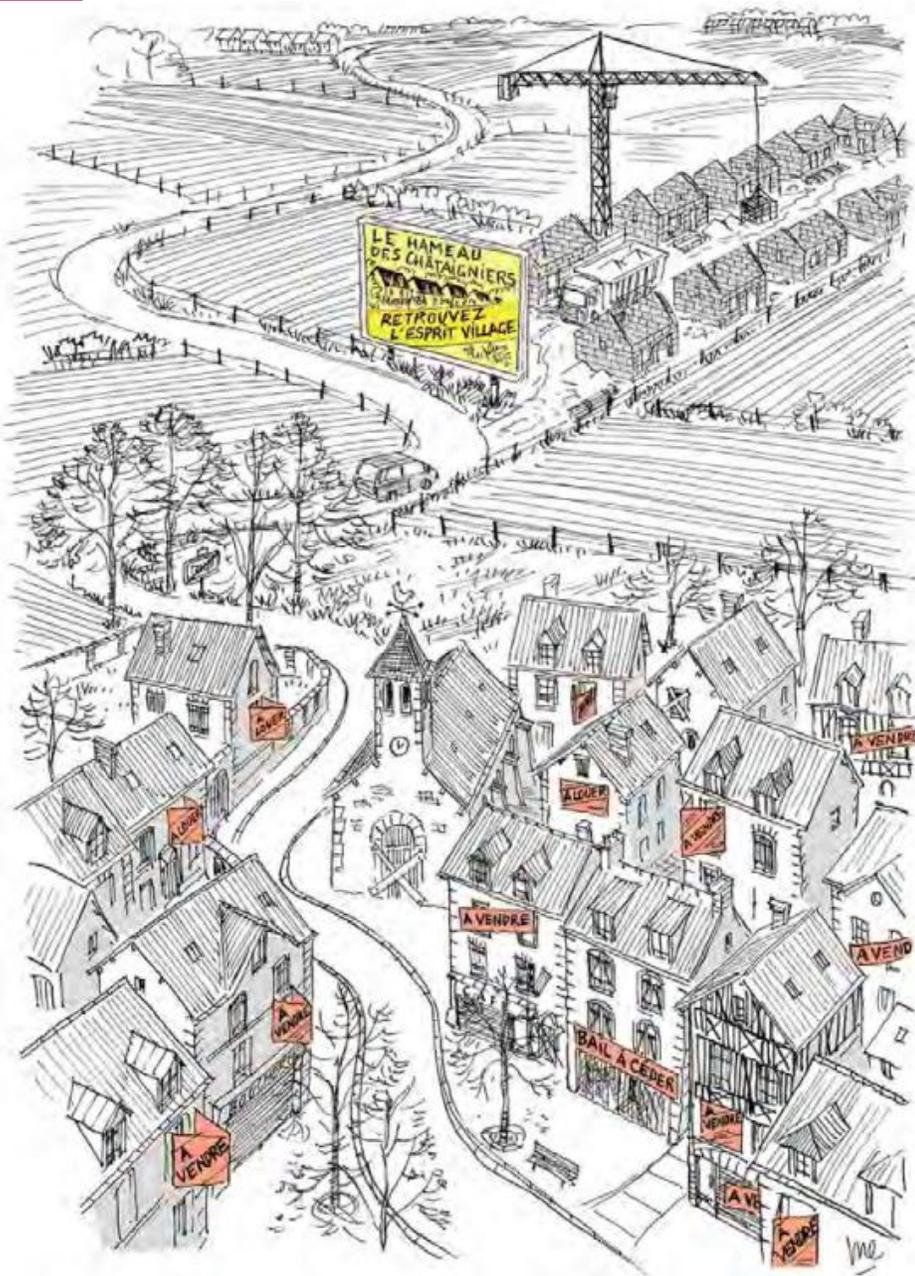
- 1 département tous les 10 ans
- +70% en 40 ans (vs +19% de la population)
- +25% (vs autres pays voisins)

## 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

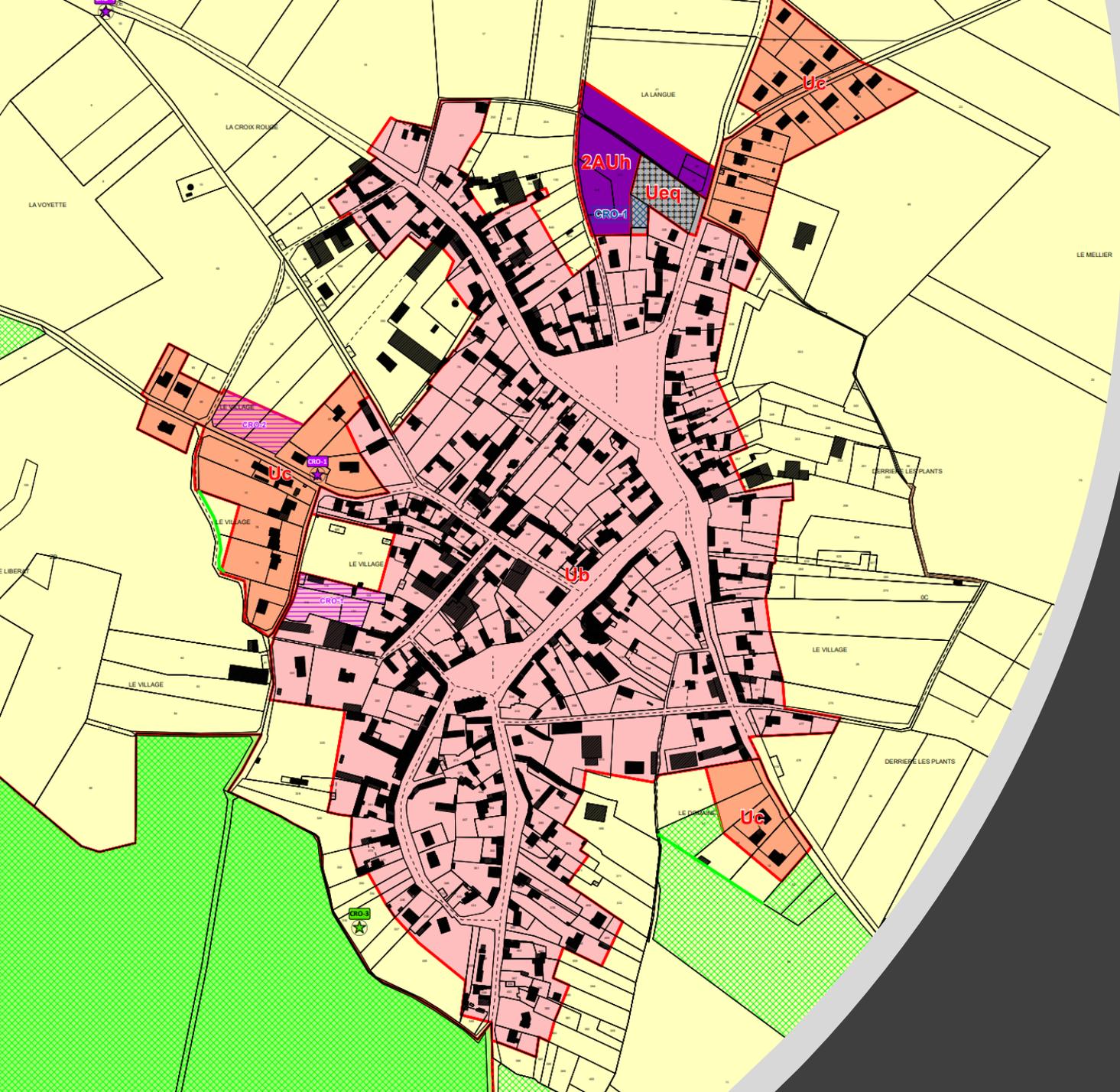


Une seule chose est sûre:

---

**Le ZAN  
ne se fera  
pas hors sol**





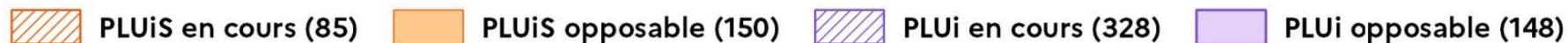
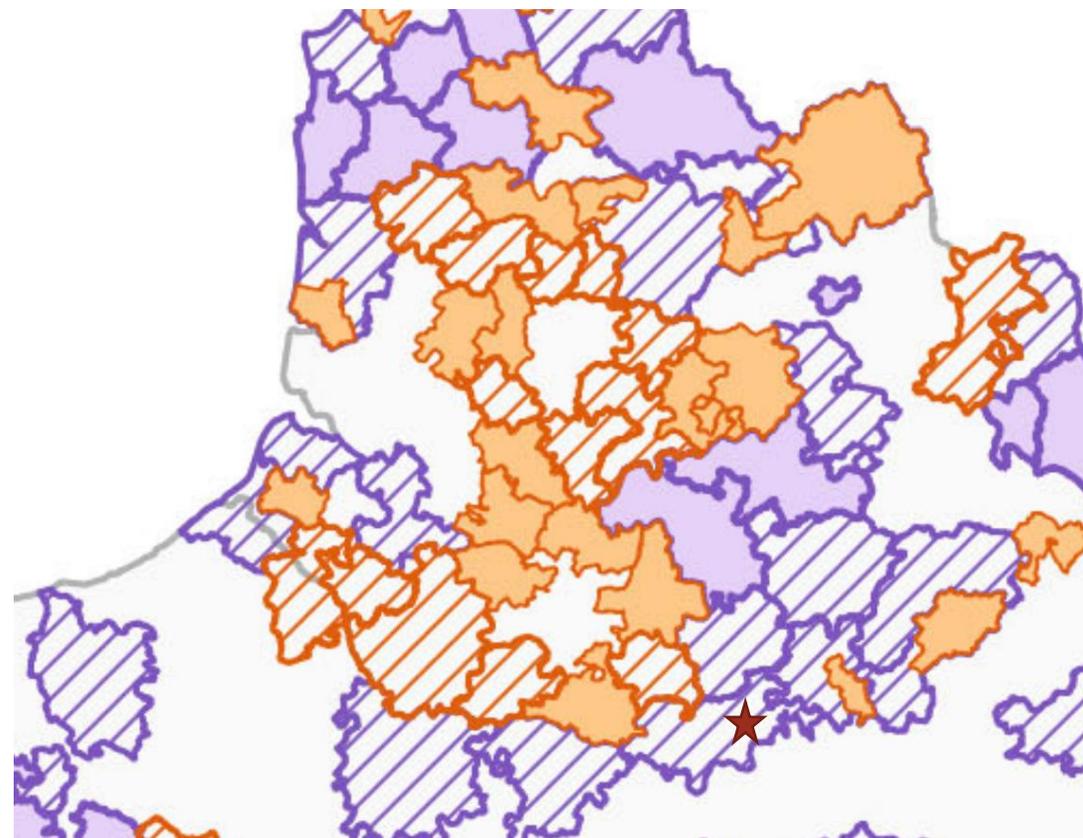
# Avant le ZAN... le PLU

# PLU(i)

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

En cours de déploiement...  
(carte de 2020)

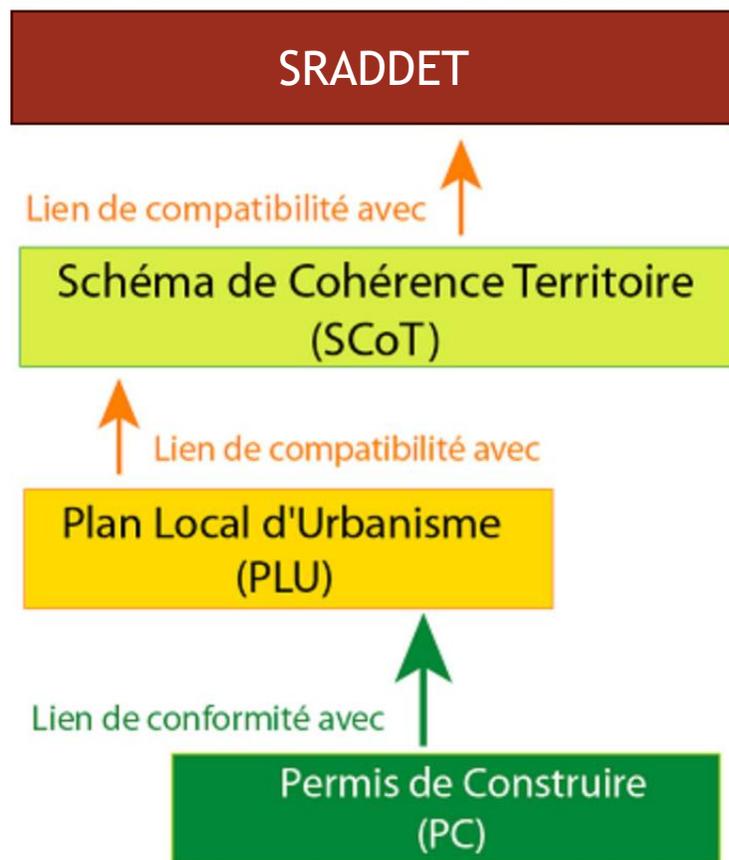
- Ponthieu Marquenterre ayant initié son PLUI
- Une seule zone blanche résiduelle: Agglomération d'Amiens



# 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

# 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

Principales zones:

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

...

Mais  
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 d'officialiser l'objectif de 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

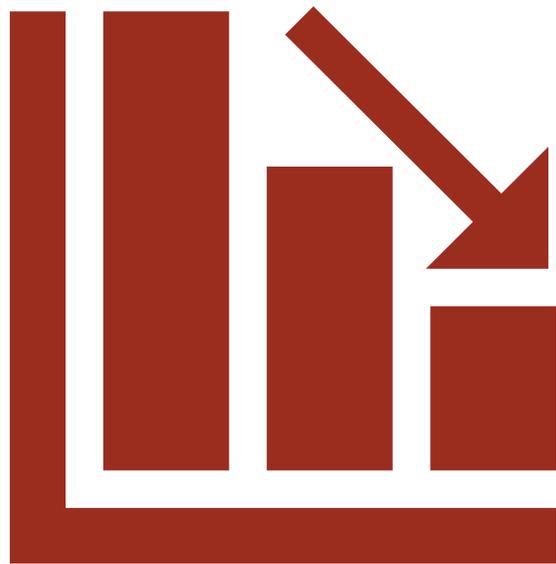
---

Initié par la loi  
Climat et Résilience  
de 2021

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

# Le ZAN, un sujet complexe

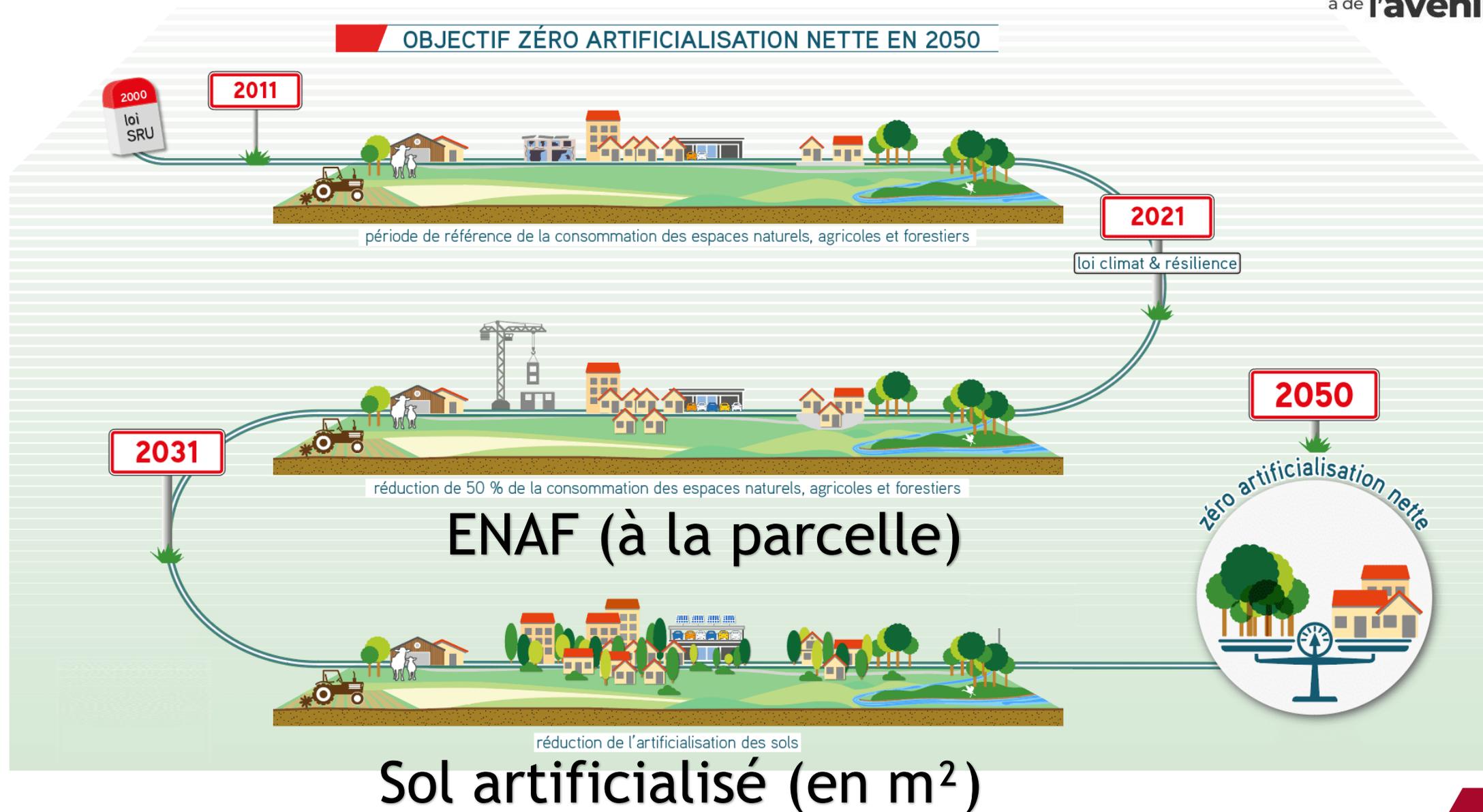
- 72% des élus locaux s'estiment mal informés sur le ZAN (étude du Sénat sur les élus locaux et le ZAN disponible [ici](#))
- Cette difficulté reste d'actualité car même si l'étude date un peu (2022), les choses ont continué à se complexifier depuis et que des discussions sont encore en cours
- Donc,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

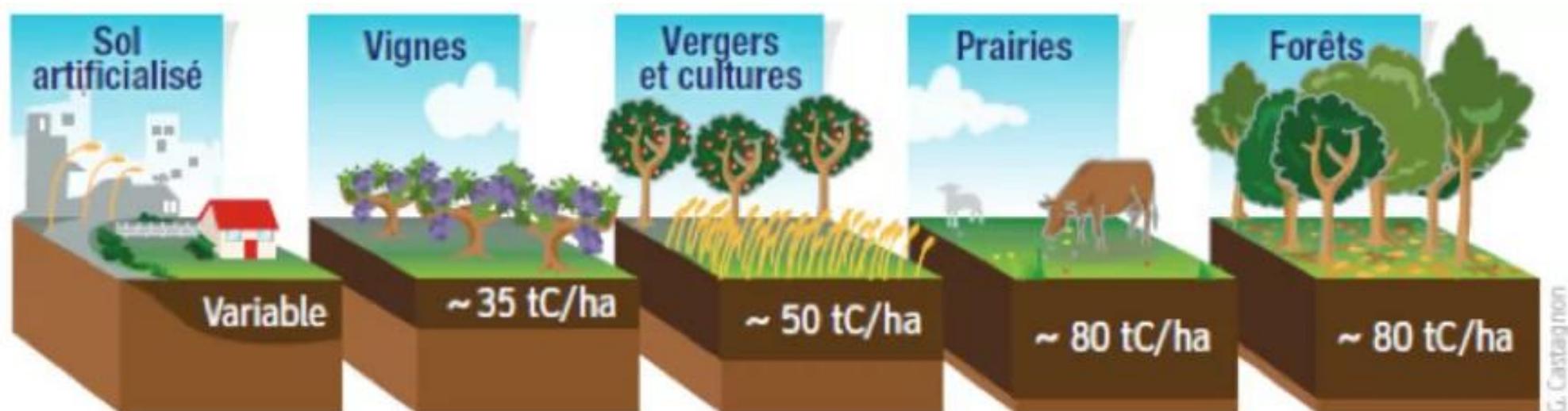


## Le ZAN, 2 objectifs à retenir

- 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



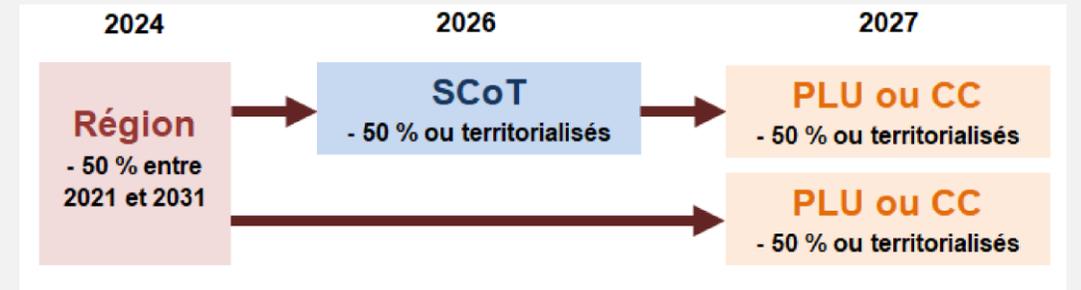
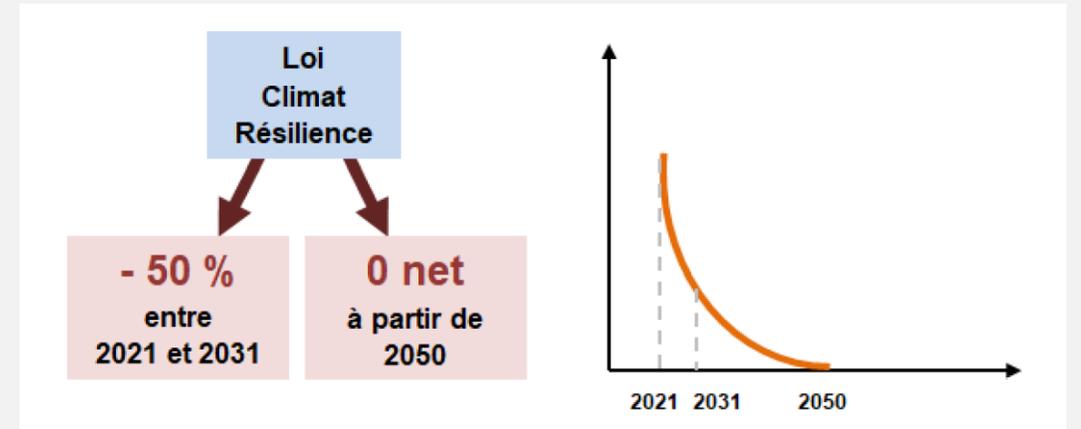


## Pourquoi les ENAF?

- 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 nombreuses questions restaient 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-2

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-2 »**, est venue compléter et modifier le dispositif initial ; les derniers décrets d'application ont, de leur côté, été publiés en fin d'année 2023

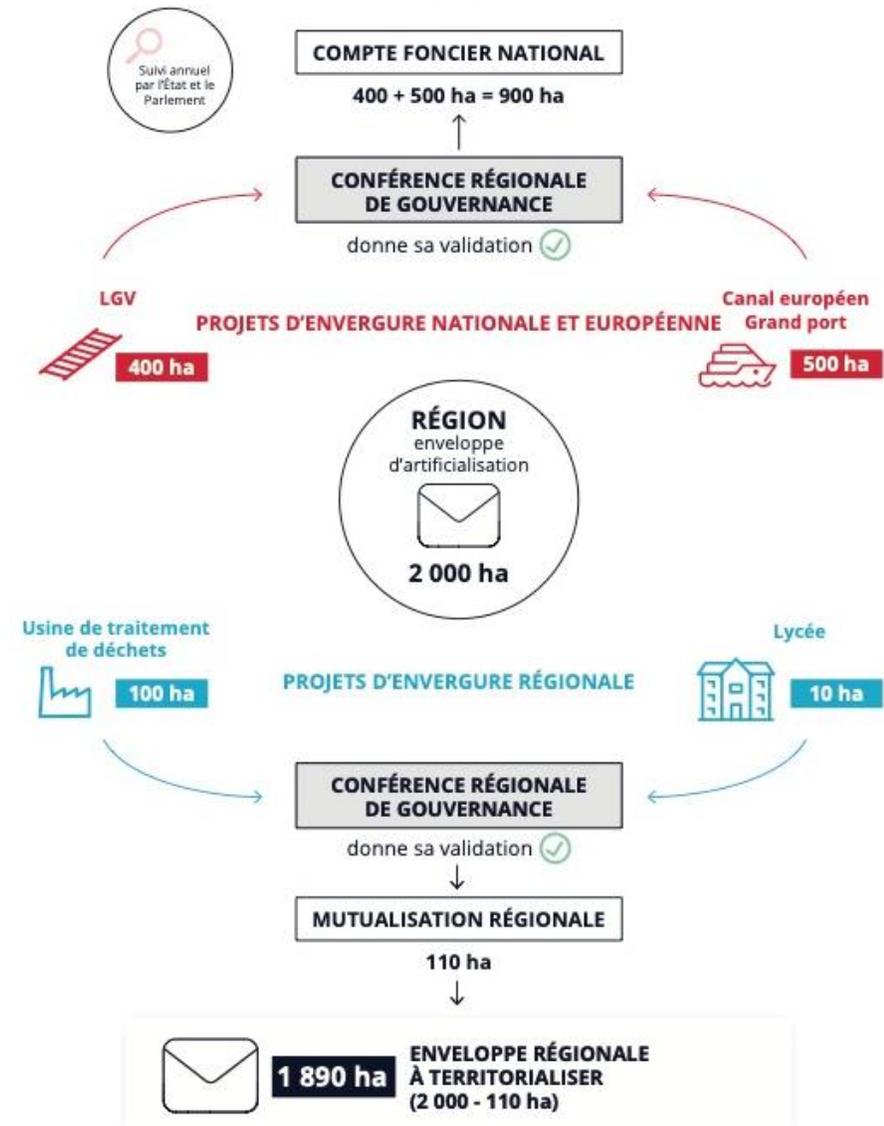


# Gestion des projets structurants

## 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

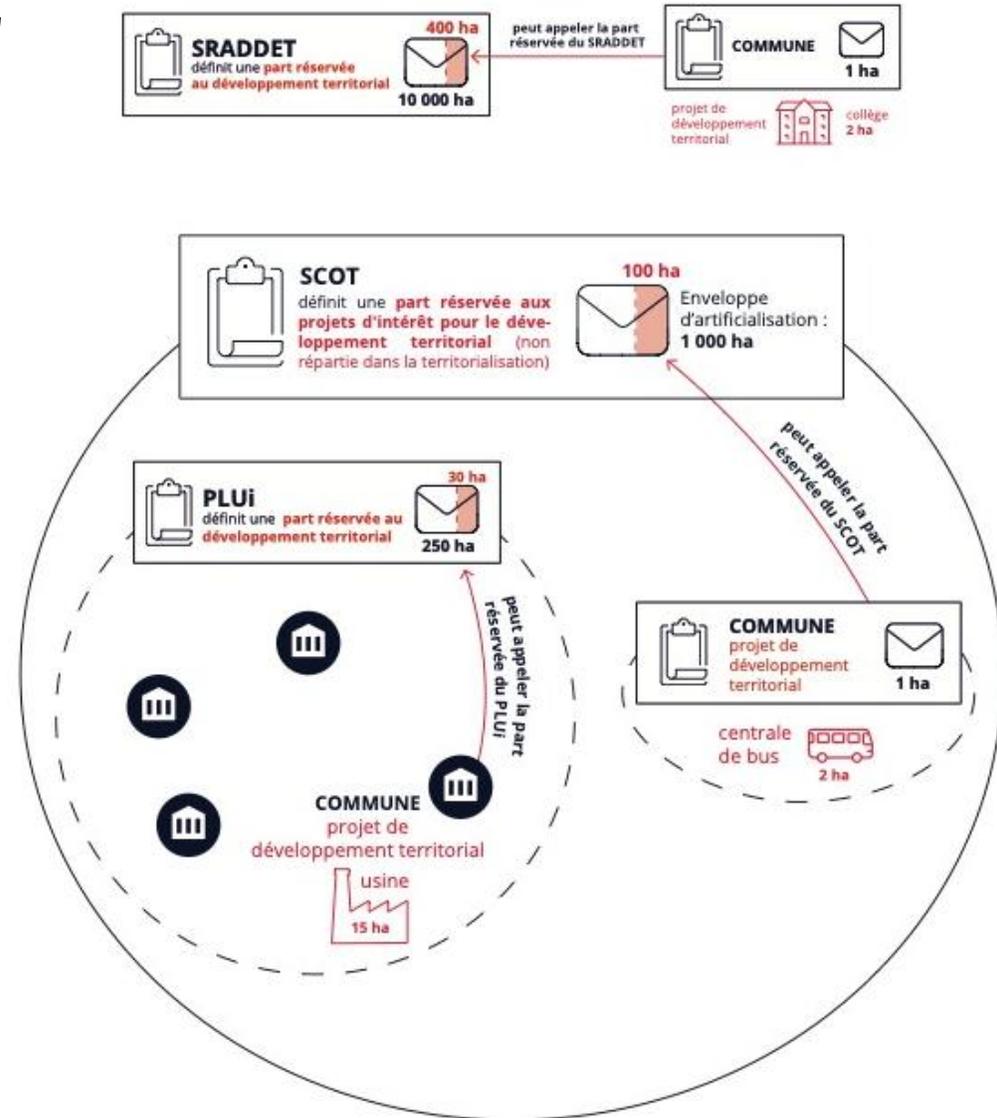
(illustration avec chiffres fictifs)



# Gestion du Développement territorial

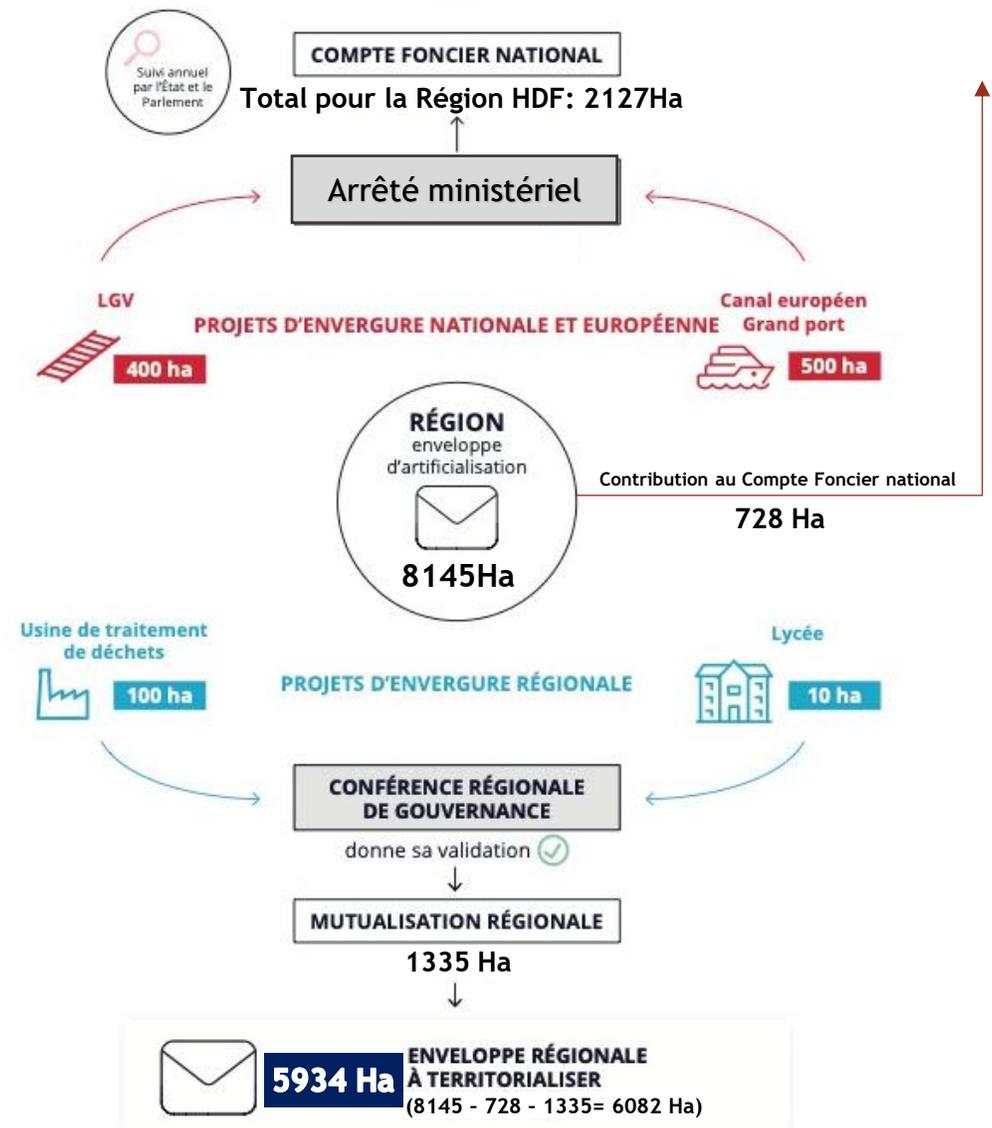
## D'après la PPL du Sénat

- 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:
  - Aucune marge de manœuvre ou très peu pour le SCOT
  - Aucune marge de manœuvre ou très peu pour les PLUI
  - Au contraire, la mutualisation deviendrait « obligatoire » mais « contraire » en partie à l'esprit de la loi puisque les communes ne bénéficieraient pas de leur Ha minimum



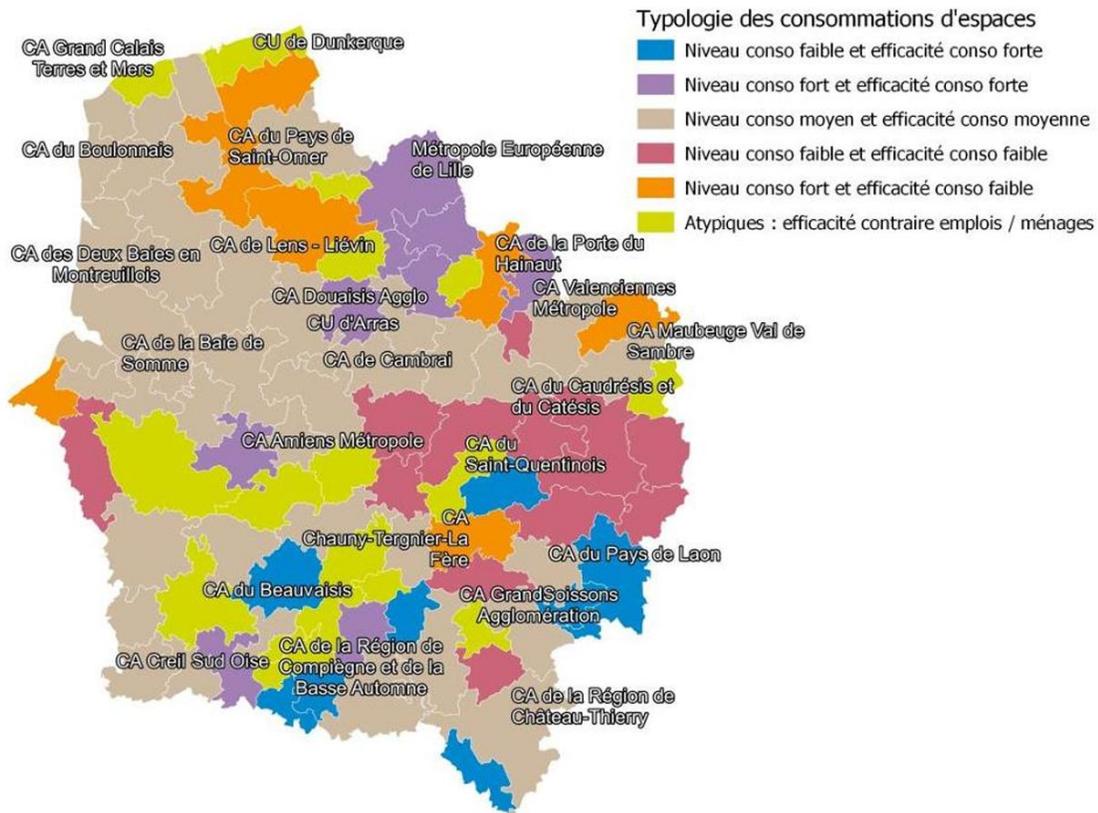
# La répartition proposée par la Région

- 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%
- 18% réservé aux projets régionaux - 1335Ha
  - 20% prévus initialement
  - Objectifs: Solidarité régionale / réindustrialisation / Dev Eco/ littoral et risques naturels
- 6082 Ha à "territorialiser"
  - $8145 - 728 - 1335 = 6082$
- 3 836 communes
  - Devraient bénéficier de l'Hectare « minimum légal »
  - +/- 0,5Ha pour les communes nouvelles
- ~ 2200 Ha à réellement répartir
  - $6082 - 3836 = 2246$



# Comment partager les surfaces « artificialisables »?

Carte 1 – Typologie de la consommation d'espaces des EPCI en Hauts-de-France



La répartition selon la consommation passée pose de multiples problèmes:

- Prime aux « mauvais élèves »
- Pas de prise en compte des besoins du territoire
- Il y a de bonne et de moins bonne façon de consommer du foncier (voir carte)

# Le choix de la Région

**Enveloppe régionale disponible : 7417 hectares\***  
soit 54,5% de réduction compte-tenu de la contribution au forfait national

**Projets d'Envergure Régionale (PER)**



**Enveloppe régionale territorialisée : 6 082 ha\***



**18% de l'enveloppe régionale disponible**  
soit 1 335 ha\*

**Objectif : solidarité régionale**  
Réindustrialisation / Développement  
économique ; Littoral et risques naturels

**Mode de sélection :**

- Une qualification des PER définie dans le SRADDET et une sélection via des appels à projets
- Avis de la CRG sur leur qualification et validation des projets par l'Exécutif régional
- Répartition de la charge foncière possible entre l'enveloppe régionale dédiée aux PER et le compte foncier du territoire

Répartition de l'enveloppe régionale :

Pour 2/3,  
proportionnellement  
à la consommation  
observée sur la  
décennie 2011-2021



Pour 1/3, selon une méthode multicritère

Vérification du respect de la surface  
minimale communale puis minoration des  
taux de réduction des territoires majorés  
par la surface minimale au détriment des  
territoires non majorés selon un  
processus itératif

**Un taux de réduction** de la consommation d'ENAF  
par rapport à celle observée entre 2011 et 2021 par SCoT (à défaut l'EPCI)

Ces taux permettent de définir  
**les comptes fonciers locaux des territoires**

Contribution complémentaire au  
PER le cas échéant

Projets planifiés  
dans SCoT/PLUi

- 2/3 selon la consommation passée
- 1/3 selon un « processus itératif » décrit ci-contre

# 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

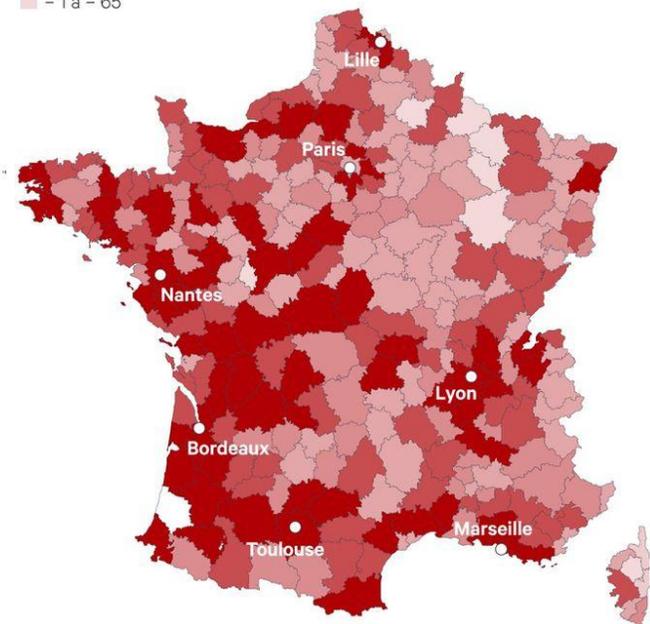
(exemple des communes concernées par une consommation foncière en 2021)

	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

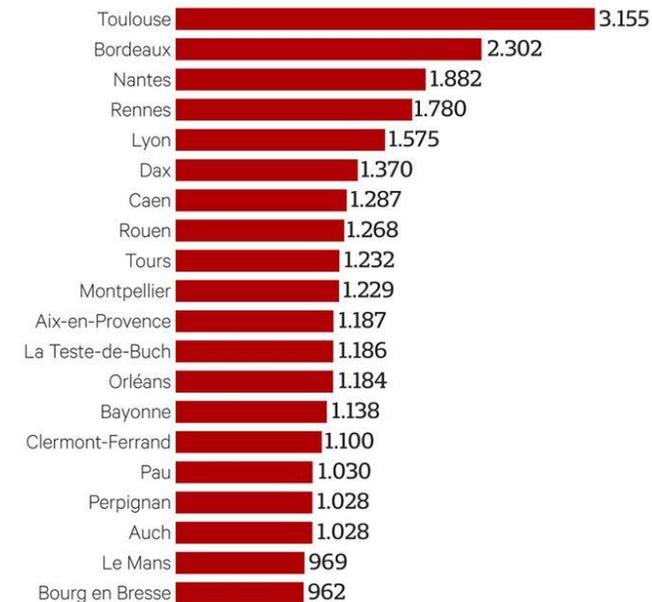
■ Supérieur ou égal à 500 ■ 300 à 499 ■ 200 à 299 ■ 0 à 199  
■ -1 à -65



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

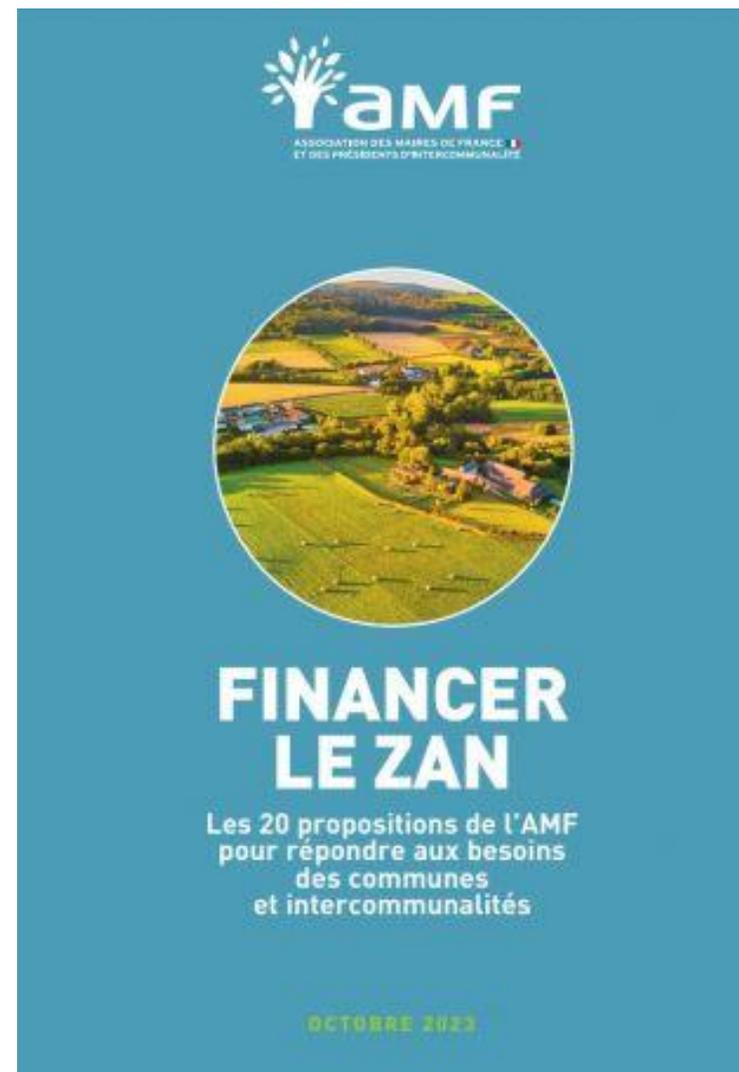


SOURCE : ARTHUR LOYD

# 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](#)



# Passer du ZAN à la TRACE?

 **Jean-Baptiste Blanc** est avec **Patricia Philip** et **60**.  
13 novembre, 19:20 · 🌐

🔊 Trajectoire de Réduction de l'Artificialisation : un cap plus réaliste pour nos territoires. 🌱

Avec **Guislain Cambier**, nous avons déposé une proposition de loi ambitieuse : la "TRACE". Ce texte donne aux élus locaux les moyens d'atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050, mais avec des modalités adaptées à leurs réalités locales ! ✅

Ce que propose TRACE :  
◆ Plus de liberté pour les régions : suppression de l'objectif intermédiaire 2021-2031, permettant des ajustements régionaux en fonction des besoins réels.  
◆ Décisions locales : les collectivités reprennent la main sur les enveloppes foncières, avec un pouvoir de décision sur les priorités et la répartition.  
◆ Projets d'envergure isolés : les grands projets nationaux seront comptabilisés séparément, épargnant les enveloppes foncières des collectivités.  
◆ Délai prolongé : les collectivités auront jusqu'à 2026 pour ajuster leurs plans régionaux, et jusqu'à 2036 pour les PLU.

📄 "Les élus doivent pouvoir protéger leurs espaces naturels tout en soutenant le développement de leur territoire" – c'est l'esprit de TRACE, pour une sobriété foncière réaliste, concertée, et efficace ! **Jean-Baptiste Blanc**

**Michel Barnier** - Premier Ministre - a dans son discours de politique générale ouvert la voie au dialogue sur le **#Zan**, les discussions sont maintenant officiellement ouvertes autour de nos propositions.

**#Zan #sobriétéfoncière #cohésiondesterritoires #sénat #Eluslocaux #senateurdanslevaocluse**

## Nouvelle PPL sénatoriale:

- Suppression de l'objectif intermédiaire en 2031
- Décisions locales (si absence de sraddet)
- Délai rallongé
- PENE « gratuits »

⇒ Parait presque trop beau pour être vrai !

- Retrouver le dossier législatif complet sur [le site du Sénat](#)

# Les règles du jeu vont très certainement changer



Public Sénat  
Replay Actualités Programme Documentaires • LE DIRECT

EN DIRECT  
ZAN : Michel Barnier annonce soutenir la proposition de loi sénatoriale pour assouplir le dispositif

CONGRÈS DES MAIRES DE FRANCE  
DEMAIN 11H

Questions AU GOUVERNEMENT

LES ZONES ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

Regarder sur YouTube

Accueil > Actualités > Parlementaire > ZAN : Michel Barnier annonce soutenir la proposition de loi sénatoriale pour assouplir le dispositif

**ZAN : Michel Barnier annonce soutenir la proposition de loi sénatoriale pour assouplir le dispositif**

f  
t  
in  
✉

Annonce du 20 novembre 2024

- La PPL sénatoriale TRACE serait soutenue par le gouvernement
- Serait débattue début 2025
- La réponse du Premier Ministres lors de la QAG est néanmoins très nuancée (voire ambiguë)
- Prudence donc!

Pour en savoir plus: [lien vers le site de Public Sénat](#)

# Faits majeurs de la PPL TRACE



- Suppression de la contribution régionale pour les PENE
- Suppression de l'objectif intermédiaire de 2031 au profit d'objectif intermédiaire définis par les collectivités mais compatible avec l'objectif de 2050
- Création dans chaque région d'une instance de concertation rassemblant l'ensemble des élus locaux parties prenantes
- Maintien de la mesure de l'artificialisation après 2031 en ENAF et donc à la parcelle
- Mutualisation de la garantie communale possible au niveau du SCOT ou de la Région
- Délais repoussés pour les SRADDET (2027) et les PLU(i) (2029) mais surtout, rapport de simple prise en compte du SRADDET
- Exclure temporairement, jusqu'en 2036, du décompte de la consommation d'Enaf :
  - les implantations industrielles ;
  - les constructions de logements sociaux, dans les communes carencées au titre de la loi SRU ;
  - les infrastructures de production d'énergie renouvelable.

# Calendrier de la PPL TRACE



## Dépôt au Sénat

- Texte n° 124 (2024-2025) de MM. Guislain CAMBIER, Jean-Baptiste BLANC et plusieurs de leurs collègues, déposé au Sénat le 7 novembre 2024 - exposé des motifs



## Première lecture au Sénat



### Travaux de commission

#### COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES, SAISIE AU FOND

- Amendements déposés en vue de l'élaboration du texte de la commission
  - Amendements adoptés
- Comptes rendus des réunions
- Rapport n° 372 (2024-2025) de M. Jean-Marc BOYER et Mme Amel GACQUERRE, déposé le 19 février 2025 • L'Essentiel (synthèse)
- Texte de la commission n° 373 (2024-2025) déposé le 19 février 2025

#### COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, SAISIE POUR AVIS

- Comptes rendus des réunions
- Avis n° 350 (2024-2025) de M. Daniel GUERET, déposé le 18 février 2025 • L'Essentiel (synthèse)



### Séance publique

- Amendements déposés sur le texte de la commission n° 373 (2024-2025)
- Discussion en séance publique les 12, 13 et 18 mars 2025

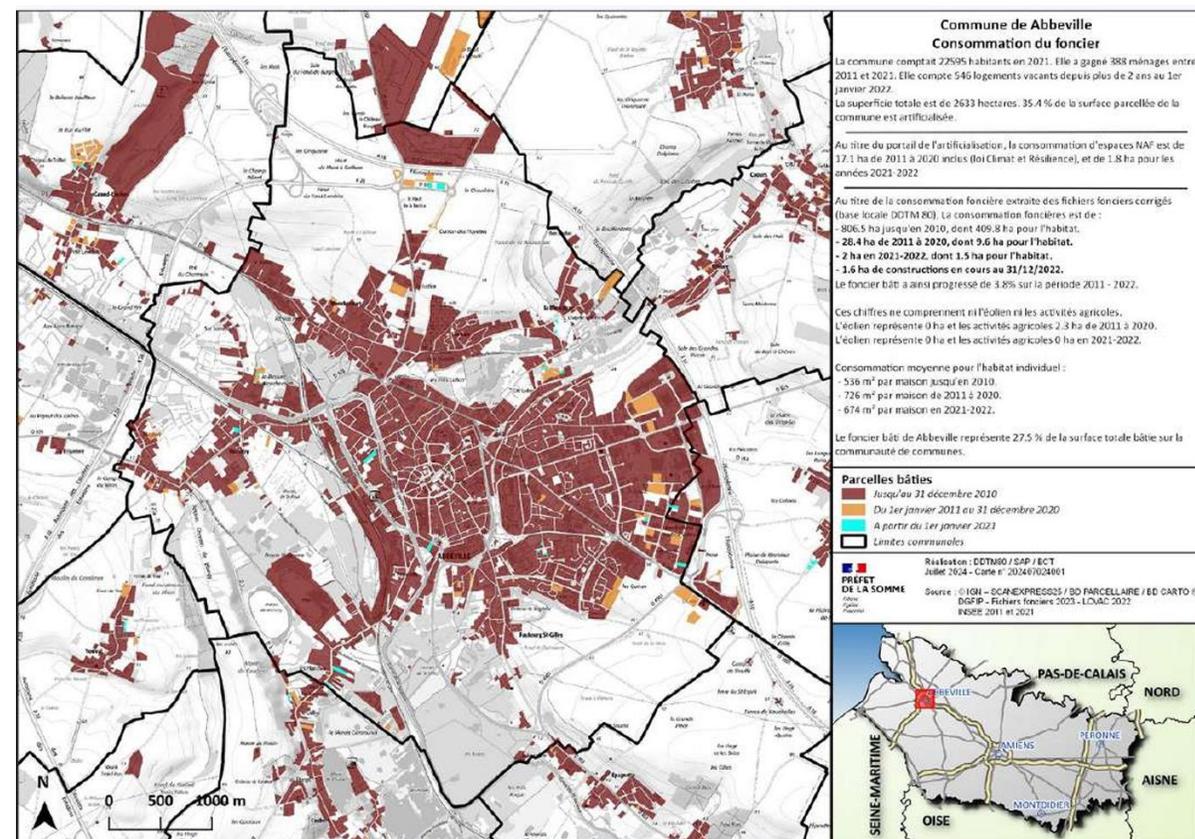
**Vote au Sénat: mi-mars**

Un vote à l'Ass. Nat.  
devra être identique  
Sinon besoin d'une CMP  
Pas de calendrier précis à date

# Un indispensable travail sur les fichiers fonciers

- La DDTM suit et suivra la consommation de foncier des collectivités locales
- Elle constitue des « fichiers fonciers » qui indique pour chaque parcelle quand elle a été « consommée » :
  - Avant 2011
  - Entre 2011 et 2020
  - Depuis 2021

⇒ Quels que soient les objectifs de demain, cette base de données servira de référence et doit être fiabilisée



Liens vers [la carte de la DDTM des fichiers fonciers](#)

## 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

- Vérifier les fichiers fonciers de votre commune afin de 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



La  
**Somme**  
a de **l'avenir**