



*Liberté
Égalité
Fraternité*



Séminaire n°3 « Bilan foncier 2011 / 2021 »
Quimper, le 6 avril 2023



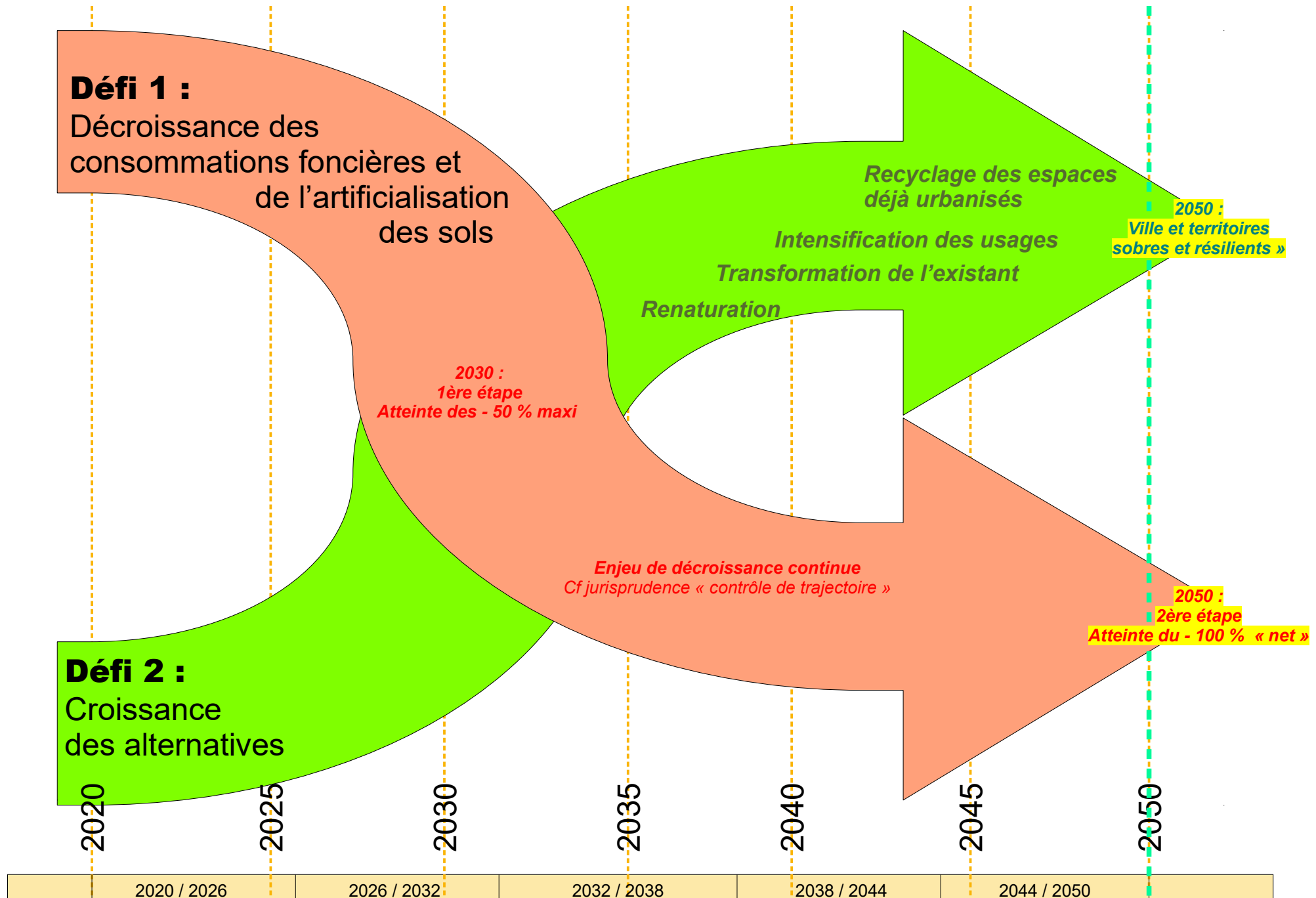
CONTRIBUTION DE LA DDTM DU FINISTÈRE

1. Rappel du « double défi »
2. Actualité législative et réglementaire
3. La question du contrôle de trajectoire

Les enjeux fonciers de demain
Consommer moins, consommer mieux

1

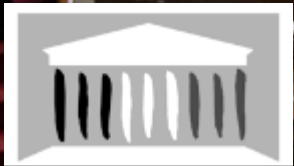
RAPPEL: LE « DOUBLE DÉFI »



LE ZAN = UN DOUBLE DÉFI URBANISTIQUE = UNE RÉVOLUTION CULTURELLE



2



ACTUALITÉS LÉGISLATIVES ET RÈGLEMENTAIRES

Actualité relative au défi de

« DÉCROISSANCE DES CONSOMMATIONS FONCIÈRES ET DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS »



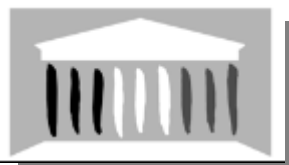
Proposition de loi n°205

votée en 1ère lecture le 16-02-2023

adoptée le 16 mars 2023

Sénat : « faciliter la mise en œuvre du ZAN au coeur des territoires » :

- prise en compte des **parcs et jardins** comme surfaces non artificialisées
- non prise en compte des **projets d'intérêt national ou européen** dans les surfaces « urbanisées »
- mise en place d'une **garantie communale de 1 ha**
- création d'un **sursis à statuer ZAN** et d'un **droit de préemption ZAN**
- **décalage de l'agenda de mise en compatibilité du SRADDET, des SCoT et des PLU : + 1 an**
- relation SRADDET / SCoT : « **prise en compte** » au lieu de « **mise en compatibilité** »
- transformation des « conférence des SCoT » en « **conférences régionales du ZAN** » (+ com, EPCI, CD)



Proposition de loi n°854

déposée le 13-02-2023

Assemblée Nationale : « renforcer l'accompagnement des élus locaux... » :

- **exonération des communes de < 2000 habitants** essentiellement constituées d'espaces agricoles ou naturels
- mise en place d'une « **garantie rurale de 1 %** » (1 % de la surface communale déjà urbanisée)
- mutualisation des **projets d'intérêt intercommunaux** pour ne pas impacter le droit à construire des communes
- imputation des **ZAC antérieures à la loi C/R** au décompte des consommations 2011 / 2021
- imputation à l'échelle nationale des **projets d'intérêt national ou européen**
- mise en place d'un **sursis à statuer** avant le débat sur les orientations des PADD et d'un **droit de préemption**

Gouvernement :

- 29-04-2022, **décret « SRADDET »** : modalités de mise en compatibilité « ZAN » (*PM : recours en CE*)
- 29-04-2022, **décret « nomenclature »** (espace artificialisé / espaces non artificialisés) (*PM : recours en CE*)
- 13-10-2022, **décret « autorisation d'exploitation commerciales »**
- 04-08-2022, **circulaire « Béchu »** relative au contrôle de trajectoire de sobriété foncière par les préfets
- printemps 2023 : publication d'un « **guide de décryptage de la loi** » (DHUP) + pack de communication
- poursuite du déploiement de l'**observatoire national de l'artificialisation**



Décrets
Circulaires

Actualité relative au défi de « CROISSANCE DES ALTERNATIVES À L'ÉTALEMENT URBAIN »



Mesure d'accompagnement et d'ingénierie territoriale :

- **création du réseau « Planif et Territoires : imaginons ensemble nos territoires de demain »**
 - => réseau national créé le 8 novembre 2022,
 - => réseau Bretagne installé le 14 décembre 2022 (ex Club PLUI) : 4 DDTM, DREAL, 4 AU, 3 CAUE,....
- **nécessité de mesures de renforcement de l'ingénierie de l'urbanisme (AMO, MOE...)**

Mesures fiscales en faveur de l'habitat et du réemploi du bâti existant (*)

- possibilité d'acquisition de **bien privés vacants ou en déshérence** par les collectivités
- renforcement de la fiscalité sur les **logements vacants** (taxes spécifiques, Taxe d'Habitation,...)
- aide à l'**investissement locatif dans le bâti à rénover** : réduction d'impôt (type « Denormandie »)
- incitation à la **mise sur le marché locatif de logements anciens**: dispositif Loc'avantages » (ex« louer abordable »)
- exonération des PV immobilières pour les **sur-élévations**
- incitation à la **transformation de bureaux en logements** (réduction de TVA...)

Mesures fiscales en faveur du retour vers les centralités (*)

- abattement sur les PV dans **certains périmètres**
- aides à l'investissement dans le **logement intermédiaire type « Pinel »**
- exonération des places de **stationnement en dessus / en dessous des immeubles**
- taxation des PV de session sur des **terrains nus devenus constructibles**

Mesures fiscales en faveur de la renaturation (*)

- extension de l'emploi de la taxe d'aménagement CD aux **opérations de renaturation**

Mesure en faveur de l'équilibrage des budgets d'opération (*)

- utilisation du « **fond friche** » sur la base d'un bilan déficitaire après optimisation de la programmation urbaine

Mesures en faveur de l'action foncière

- le **DPU** (Droit de Préemption Urbain)
- le **portage foncier** (cf Foncier de Bretagne)
- le **découplage foncier et du bâti** (cf les Organismes Fonciers Solidaires et les Baux Réels Solidaires)

(*) source = webinaire DGALN / préfectures et DDT le 26 janvier 2023
Informations indicatives à ce stade

3

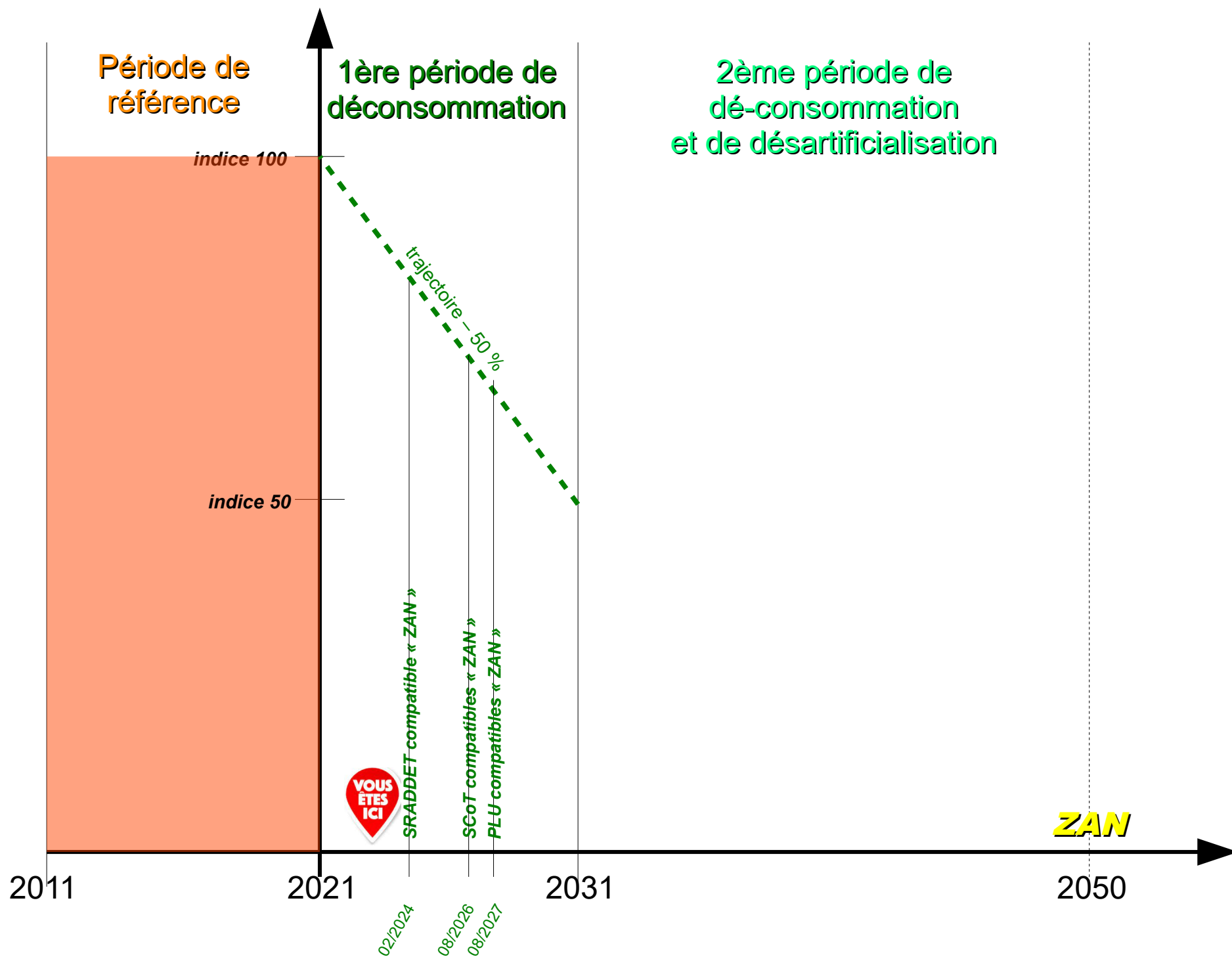


LA QUESTION DU CONTRÔLE DE TRAJECTOIRE

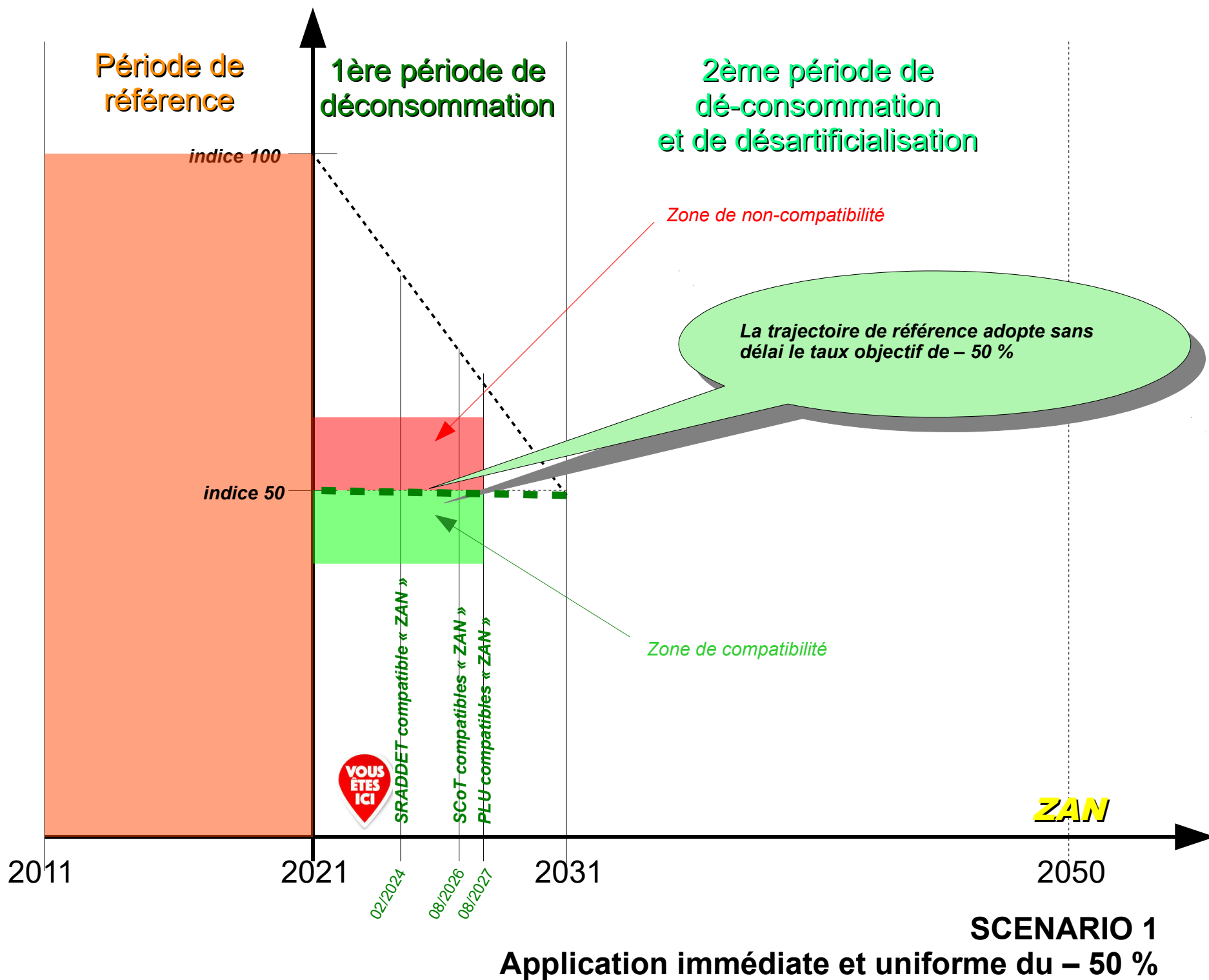
*Le contrôle du juge se fera
en temps réel
suivant une notion de
« contrôle de trajectoire »*



Maître Jean-François VICQ
Séminaire QCD juin 2022



Principes généraux



Circulaire de M. le ministre Christophe BÉCHU aux préfets, le 4 août 2022



Le législateur a souhaité laisser aux collectivités la possibilité de moduler l'application de cette règle de réduction en fonction des résultats d'une concertation qui doit être conduite localement dans les SCOT, les conférences des SCOT et au sein de chaque région.

Cela implique que la réforme ne pourra commencer à s'appliquer qu'à l'issue de ces concertations et de la mise en conformité des documents de planification (SRADDET, SCOT, PLU).

Je vous demande donc de veiller à ne pas imposer dès à présent une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 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.

Pour autant, pour créer les conditions d'une pleine application de la loi à moyen terme, les élus concernés doivent être sensibilisés au fait qu'une règle de réduction de la consommation des espaces s'appliquera d'ici à l'approbation de leur document, ce qui implique de ne pas retenir des hypothèses de consommation manifestement incompatibles avec une politique de sobriété foncière et de maîtrise de l'étalement urbain.

Je vous adresserai par ailleurs prochainement de nouvelles instructions destinées à faciliter la mise en œuvre de cette réforme.

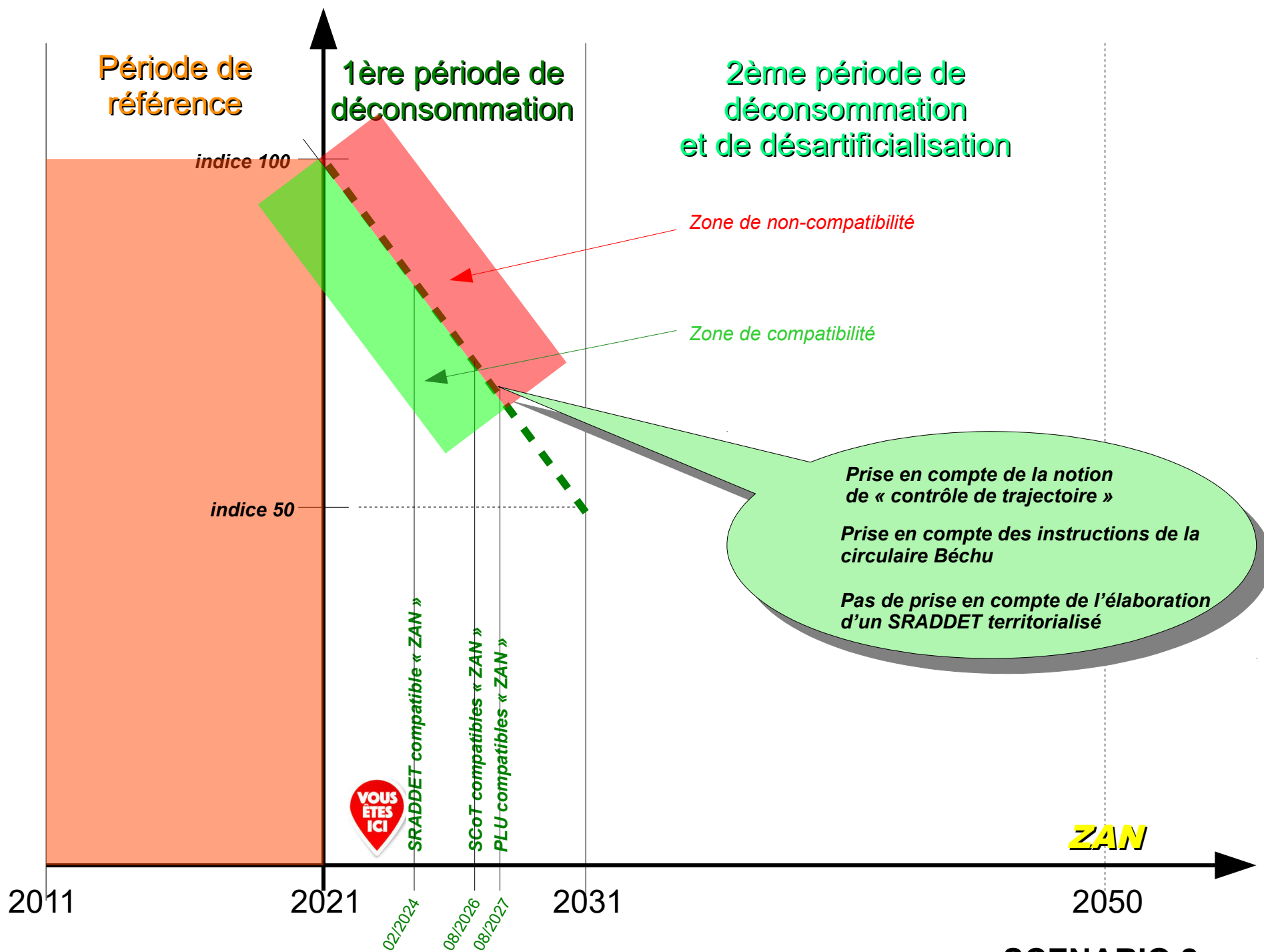
Le respect de la présente instruction est essentiel à la bonne mise en œuvre de la loi. Je sais pouvoir compter sur vous pour garantir le respect de la volonté du législateur, lequel a entendu que l'objectif de « zéro artificialisation nette » serait décliné au terme d'un indispensable processus de dialogue local et adapté au plus près des besoins des territoires.

*La notion de trajectoire
« manifestement incompatible »*

Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires

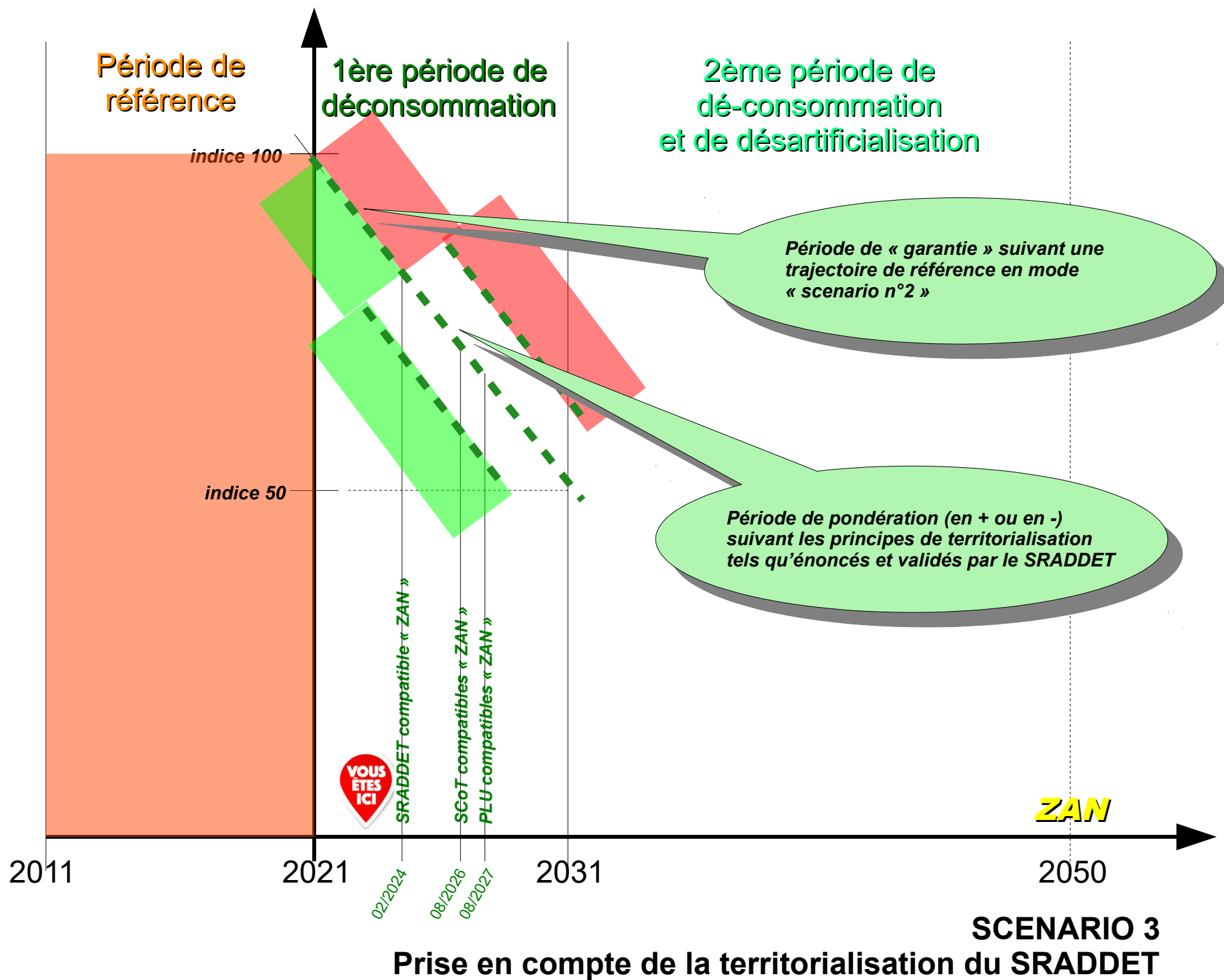
Christophe BECHU

La circulaire « Béchu »



SCENARIO 2

Application uniforme suivant une trajectoire linéaire vers le -50 %



CONDITIONS NÉCESSAIRES :

Au niveau du SRADDET :

Le principe de prise en compte de la trajectoire territorialisée implique nécessairement un certain nombre de garanties :

1/ Les travaux de territorialisation de la trajectoire de décroissance doivent être suffisamment avancés pour pouvoir être considérés comme permettant une prise en compte sans mise en péril de l'objectif global et légal ;

2/ Des validations formelles adéquates doivent avoir été adoptées collégalement au niveau du dialogue Conseil Régional / Conférence des SCoT de façon à garantir la pérennité de l'arbitrage concerné jusqu'à l'adoption finale du SRADDET

Au niveau d'un SCoT :

Le dossier de SCoT arrêté devra impérativement contenir :

1/ Un mémoire des dispositions le concernant prévues par le SRADDET en cours d'élaboration

2/ Un échéancier de programmation des zones AU compatible avec la trajectoire de référence prévue par le SRADDET en cours l'élaboration

3/ Une enveloppe de zones « 1AU » en aucun cas supérieur à la trajectoire théorique de -50 % ou à la territorialisation du SRADDET le cas échéant

Au niveau d'un PLU / PLUi :

Le dossier de PLU / PLUi arrêté devra impérativement contenir :

1/ un mémoire des dispositions le concernant prévues par le SRADDET et/ou le SCoT concerné en cours d'élaboration

2/ un échéancier de programmation des zones AU compatible avec la trajectoire de référence prévue par le SRADDET et/ou le SCoT en cours l'élaboration

3/ Une enveloppe de zones « 1AU » en aucun cas supérieur à la trajectoire théorique de -50 % ou à la territorialisation du SRADDET ou du SCoT le cas échéant