

# scot' News

LES ACTUALITÉS DU scot'ouest



## Le Mot du Président

Depuis sa promulgation en août 2021, la Loi Climat & Résilience nous occupe et nous préoccupe fortement. Par anticipation à cette loi, nous avons unanimement voté notre SCoT avec des objectifs déjà ambitieux induisant une réduction de moitié de nos consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente.

Cette loi, et la Loi dite « ZAN II » de juillet 2023 qui en découle, viennent bousculer la législation sur ces questions de sobriété foncière alors qu'à l'échelle de chacune de nos communes, nous oeuvrons pour traduire nos engagements inscrits au SCoT. Depuis 2021, une instabilité juridique demeure sur ces sujets, d'autant plus renforcée par les nombreuses propositions de lois issues de nos parlementaires et discutées au cours des derniers mois.

Dans ce contexte, j'ai souhaité vous tenir informés de ces mouvances législatives. Cette nouvelle Newsletter du SCoT'Ouest, à portée juridique et informative, vous retranscrit de manière synthétique chacune des quatre propositions de loi actuellement dans le processus de validation parlementaire. Je vous souhaite une excellente lecture et un très bel été ! Et vous donne rendez-vous le 19 septembre au matin sur le magnifique site d'ACRI-ST à Grasse pour poursuivre nos échanges sur ces questions !

**Jérôme VIAUD, Président du SCoT'Ouest**

## État des travaux législatifs sur la sobriété foncière en France

### L'INCERTITUDE DEMEURE...

Aucun nouveau texte n'est encore voté malgré une communication qui peut laisser penser le contraire

Seules les lois Climat & Résilience d'août 2021 et ZAN II de Juillet 2023 restent applicables actuellement

Les collectivités continuent néanmoins leurs travaux de planification et ont déjà investi massivement dans l'adaptation de leurs documents d'urbanisme

Les différentes propositions présentent des risques de contradictions juridiques qu'il faudra résoudre

**Lire l'article en page 1**



## Interview de Jean-Marc DELIA sur la loi TRACE

à regarder sur la chaîne YouTube du SCoT'Ouest



## Rencontres du SCoT'Ouest

### Le Vendredi 19 Septembre 2025 dans les locaux d'ACRI-ST

Une matinée de rencontres, d'échanges et de travail pour partager sur les travaux conduits entre le SCoT et la société ACRI-ST sur le sujet de l'occupation du sol et son évolution.

**Inscriptions**

# État des travaux législatifs sur la sobriété foncière en France

La France traverse actuellement une période d'incertitude législative concernant la sobriété foncière. Alors qu'aucun projet de loi gouvernemental n'a été présenté sur l'aménagement et la sobriété foncière, plusieurs propositions de loi (PPL) émanant de nos parlementaires sont en cours d'examen sans coordination d'ensemble, créant des risques de contentieux et de contradictions juridiques.

## Un contexte législatif fragmenté

À ce jour, seules les lois Climat & Résilience d'août 2021 et ZAN II de juillet 2023 sont applicables, malgré une communication laissant penser que de nouveaux textes ont été adoptés. Cette situation génère une insécurité juridique pour les collectivités territoriales qui doivent appliquer des réglementations en constante évolution.

## Synthèse des principales propositions en cours

### La proposition de loi TRACE\*

La PPL TRACE, adoptée par le Sénat en première lecture le 18 mars 2025 et actuellement en examen devant l'Assemblée Nationale, propose des modifications structurelles majeures du cadre législatif existant.

#### Principales mesures :

- Abrogation de l'objectif de réduction de 50% de la consommation d'ENAF d'ici 2031 (par rapport à 2011-2021), remplacé par une "trajectoire nationale de sobriété foncière"
- Report des dates butoirs pour la modification des documents de planification : 2026 pour les documents régionaux, 2031 pour les SCoT, et 2036 pour les PLU(i) et cartes communales
- Remplacement des conférences régionales de gouvernance par des conférences élargies représentant l'ensemble des communes, avec un pouvoir décisionnel renforcé

#### Exemptions et assouplissements :

- Exemption du décompte de la consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) jusqu'en 2036 pour les implantations industrielles, infrastructures de production d'énergies renouvelables, et constructions de logement social dans les communes carencées au titre de la loi SRU
- Dépassement de droit de 20% des enveloppes foncières locales et bonification en cas de requalification de friches, y compris de bâtiments agricoles amiantés
- Les dispositions relatives à l'artificialisation des sols figurant dans les documents régionaux ne s'appliquent plus aux documents d'urbanisme que dans un rapport de prise en compte

#### Facilitation de la mutualisation :

- Amélioration de la mise en œuvre de la mutualisation de la garantie de développement communal de 1 hectare au sein de l'EPCI, pour éviter les phénomènes de gel du foncier

\* (trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus)

# La proposition de loi "Réussir la transition foncière"

Cette proposition de loi, déposée à l'Assemblée Nationale le 4 juin 2025, constitue une contre-proposition à la PPL TRACE dont la visée est de maintenir l'objectif du ZAN.

## Maintien des objectifs ZAN :

- Pérennise la mesure de l'artificialisation par le décompte de la consommation d'ENAF pour une seconde décennie (2031-2041)
- Prévoit des assouplissements spécifiques pour la Guyane et Mayotte

## Gouvernance territoriale :

- Mutualisation de droit de la garantie communale, sauf délibération contraire et motivée de la commune rurale éligible
- Modification de la composition par défaut des conférences régionales de gouvernance pour la rendre similaire à celle des anciennes conférences régionales
- Reconduction à l'identique des conférences régionales existantes pour les régions ayant déjà adopté un SRADDET intégrant les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols

## Outils fiscaux innovants :

- Suppression d'exonérations fiscales contraires à l'objectif de sobriété foncière (taxe foncière sur les propriétés bâties pour les constructions nouvelles, taxe d'aménagement pour les entrepôts, hangars, parkings couverts)
- Réforme de la taxe d'aménagement : doublement du taux maximal de droit commun (de 5 à 10%), création d'un taux spécifique pouvant atteindre 50% pour les secteurs urbanisés sur des ENAF
- Généralisation de la taxe sur les friches commerciales, création d'une taxe pour les friches industrielles
- Élargissement de l'assiette de la taxe sur les surfaces commerciales aux entrepôts logistiques et aires de stationnement

## Valorisation fiscale des actions préservant les sols :

- Exonérations renforcées de taxe foncière pour les terres agricoles soumises à un bail rural à clauses environnementales (BRE) ou à un contrat d'obligations réelles environnementales (ORE)
- Création d'un crédit d'impôt des dépenses engagées pour la réhabilitation des logements vacants
- Nouvelle dotation aux communes pour la préservation des ENAF

## Leviers fonciers concrets :

- Nouveau droit de préemption pour les collectivités territoriales sur les ENAF
- Généralisation du sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation foncière
- Recours facilité à la procédure de biens sans maître pour les successions ouvertes depuis plus de 10 ans (au lieu de 30 ans)
- Dérogations d'urbanisme élargies pour favoriser la "densification douce"

## Projet de loi de simplification de la vie économique

Adopté par l'Assemblée nationale le 17 juin 2025, ce projet de loi touche à de nombreux pans de la vie économique et revient notamment sur les modalités de décompte de la consommation foncière :

- Un espace naturel ou agricole occupé par une implantation industrielle ou par un projet d'intérêt national majeur, régional majeur, intercommunal majeur ou communal majeur n'est plus comptabilisé dans la consommation d'ENAF
- Les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans les PLU ou cartes communales pourront, sans justification, dépasser jusqu'à 30% l'objectif local de consommation maximal d'ENAF. Avec l'accord du représentant de l'État, ce dépassement peut excéder 30%
- La réalisation des projets industriels et des aménagements liés (dans une limite de 15% de l'assiette du projet) sont décomptés du forfait national, fixé à 12500 hectares pour l'ensemble du pays, dont 10 000 ha portés par les régions dotées d'un SRADDET

## Proposition de loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement

Déposée à l'Assemblée Nationale le 1er avril 2025, cette proposition contient notamment :

### En matière de planification :

- Assouplissement des obligations de solarisation et de végétalisation des bâtiments publics
- Souplesse donnée aux PLU en matière de normes applicables au logement social pour accueillir les travailleurs de manière temporaire
- Renforcement des outils opérationnels d'aménagement : extension des périmètres des EPFL, suppression de la caducité des SCoT, allongement du délai d'évaluation des SCoT de 6 à 10 ans

### En matière de procédures :

- Réduction des cas dans lesquels la procédure de révision du SCoT et PLU doit être engagée
- Recours possible à une modification simplifiée (sans enquête publique) des SCoT et PLU pour prévoir le développement des énergies renouvelables ou délimiter des secteurs de résidence principale pour lutter contre les locations touristiques de courte durée



## Une mobilisation des territoires malgré l'incertitude

Paradoxalement, les collectivités locales avancent dans leurs travaux de planification : 69,2% des territoires modifient leurs documents d'urbanisme pour intégrer les objectifs de sobriété foncière, et 59,3% des SCoT ont débattu leur Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Les collectivités ont déjà mobilisé plus de 62,5 millions d'euros pour adapter leur stratégie territoriale, démontrant leur engagement malgré l'instabilité législative. (Sources : Observatoire national de la sobriété foncière & Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT))

Pour mémoire, le SCoT'Ouest approuvé le 20 mai 2021 a déjà intégré les objectifs de sobriété foncière par anticipation de la loi Climat & Résilience.

## Outils et stratégies locales

Face à cette incertitude, les intercommunalités développent leurs propres stratégies de sobriété foncière en s'appuyant sur des outils d'observation et de planification territoriale. Elles formalisent une gouvernance territoriale autour des enjeux fonciers pour pérenniser un développement local compatible avec les objectifs environnementaux.

### Ce qu'il faut retenir...

**Aucun texte nouveau n'est encore voté malgré une communication qui peut laisser penser le contraire**

**Seules les lois Climat & Résilience & ZAN II restent applicables actuellement**

**Les collectivités continuent néanmoins leurs travaux de planification et ont déjà investi massivement dans l'adaptation de leurs documents d'urbanisme**



## Dernière minute

Approbation de la  
Modification n°1 du  
SRADDET\* par arrêté du  
Préfet de Région  
du 3 juillet 2025

\*Schéma régional  
d'aménagement, de  
développement durable et  
d'égalité des territoires



# Scot'ouest

ALPES - MARITIMES

**Nathalie CAMPANA** : [ncampana@paysdegrasse.fr](mailto:ncampana@paysdegrasse.fr)  
**Laurent CHEVALIER** : [laurent.chevalier@cannespaysdelerins.fr](mailto:laurent.chevalier@cannespaysdelerins.fr)  
**Marion THOMAS** : [mthomas@scotouest.com](mailto:mthomas@scotouest.com)  
**Laurence TARTOCCHI** : [ltartocchi@paysdegrasse.fr](mailto:ltartocchi@paysdegrasse.fr)  
**Isabelle CANGELOSI** : [icangelosi@paysdegrasse.fr](mailto:icangelosi@paysdegrasse.fr)  
**Benoît PAGE** : [bpape@paysdegrasse.fr](mailto:bpape@paysdegrasse.fr)

Scot'ouest  
ALPES - MARITIMES

[WWW.SCOTOUEST.COM](http://WWW.SCOTOUEST.COM)