

- **Contexte** national législatif
- PPL **TRACE**
- PPL **Réussir la transition foncière**
- PJL de **simplification de la vie économique**
- PPL de **simplification de l'urbanisme et du logement**
- Avancement de **la planification en France**





Contexte national législatif

- **Absence de projet de loi** sur l'aménagement et la sobriété foncière
- Une **multitude de propositions de loi** sans pilotage d'ensemble
- Un problème de coordination des législations
- A ce jour **aucun texte voté**, avec une communication qui laisse penser que les textes sont passés
- Une **absence de prise en compte de l'évolution de la planification** depuis 2021
- Vigilance, à ce jour, **une seule législation applicable : climat & résilience**

Aucun des textes présentés ici n'est le texte définitif



PPL TRACE

Modification de la conférence de gouvernance

- ✓ Changement de représentation des collectivités
- ✓ un avis conforme sur les projets régionaux,
- ✓ 9 mois donnés aux membres de la conférence pour statuer sur le maintien du document régional Climat & résilience approuvé

Hiérarchie des normes des documents d'aménagement et d'urbanisme et fragilité juridique.

Nouveaux délais proposés :

- ✓ documents régionaux aout 2026,
- ✓ SCoT aout 2028,
- ✓ PLU/PLU(i) aout 2029,

Zéro nette en 2050 maintenu



PPL TRACE

La définition de la consommation d'ENAF

- ✓ ENAF pour la trajectoire tendancielle, suppression de la notion d'artificialisation et de fonctionnalité des sols
- ✓ Espace NAF dans l'enveloppe urbaine pas comptabilisé comme de la consommation foncière
- ✓ pas de comptabilisation de l'extension de l'enveloppe urbaine si elle est entourée de bâti,
- ✓ redéfinition des espaces urbanisés

Accentue les risques techniques et juridiques lors de la réalisation des documents
et la fonctionnalité des sols disparaît de la loi sauf pour les acteurs commerciaux



PPL TRACE

Le projet de loi adopté par le Sénat prévoit des exemptions nombreuses

- ✓ Implantation industrielles, logements aidés, énergies
- ✓ la reprise de friche génère des bonus fonciers de 0,5 ha par friche reprise

Documents d'urbanisme opérationnels qui peuvent aller à 20 % au-delà de la trajectoire de la région et du SCoT, voire plus si le Préfet l'accorde.

Sort du champ juridique de la compatibilité entre les documents d'urbanisme.



PPL TRACE

Des projets à intégrer potentiellement dans l'enveloppe mutualisée régionale

- ✓ Aires des gens du voyage, établissements d'enseignement secondaire, plateforme de recyclage et de valorisation des déchets



PPL TRACE

Demande d'intégration des **conséquences de la loi sur les demandes de certificat d'urbanisme**

Utilisation de **modifications pour revenir sur la trajectoire foncière des documents régionaux approuvés**

Garantie communale qui n'est toujours pas mutualisable à l'échelle du SCoT

- ✓ décompte commence le 1er janvier 2024 et qui devrait être rechargé tous les 10 ans (1 ha pour la première décennie).



PPL TRACE

Les problèmes de coordination de la PPL Trace avec les autres législations qui vont renforcer les risques de contentieux s'ils ne sont pas réglés :

- ✓ la disparition de la **fonctionnalité des sols** alors que le texte pour les **acteurs du commerce** qui artificialise et qui doivent restaurer la fonctionnalité des sols n'est pas modifié,
- ✓ le problème de **l'avis conforme** de la **conférence de gouvernance avec la hiérarchie des normes**,
- ✓ le retrait des **pas de temps de 10 ans** dans la PPL alors que les SCoT ont l'obligation juridique de décliner la trajectoire par décennie (L 143-1 CU)
- ✓ ...





TEXTE NON PASSE EN COMMISSION

PPL **Réussir la transition foncière**

fedescat.org



TEXTE NON PASSE EN COMMISSION

PPL Réussir la transition foncière

- **Précisions Climat & Résilience**
- **Fiscalité**
- **Outils pour accompagner la mise en œuvre**





Précisions Climat & Résilience

TEXTE NON PASSE EN COMMISSION

1. Point de départ du décompte de l'artificialisation à partir de 2041

- **1^{ère} décennie précisée** – du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2031 – **ENAF – Objectif au moins -50% de consommation observée d'ENAF par rapport à la décennie précédente** – 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021
- **2^{ème} décennie créée** – du 1^{er} janvier 2031 au 1^{er} janvier 2041 – **ENAF – Objectif au moins -50% de consommation observée d'ENAF par rapport à la décennie précédente** – 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2031
- **A compter du 1^{er} janvier 2041 – Artificialisation**



2. Mutualisation de droit de la garantie communale

- Les articles qui précisait que la **garantie communale** pouvait être mutualisés à l'échelle intercommunale disparaissent
- **Raisonnement inverse qui est proposé. Par principe il n'y a pas de garantie communale** donc une enveloppe mutualisée mais une commune rurale au sens de l'INSEE peut mobiliser jusqu'à 1Ha pour la 1^{ère} tranche 21-31 avec délibération avant le 22 novembre 2027 puis jusqu'à 0,5Ha pour la 2^e tranche 31-41 sur la base de projets motivés avec délibération dans les 3 mois suivants la prescription de l'élaboration ou évolution du SRADDET (+ cas spécifique SDRIF)
- **Le SCoT peut évoluer par modification simplifiée**
- **Le PLU peut évoluer par modification simplifiée**



3. Composition de la conférence régionale

- **Retour au principe proche de la Conférence des SCoT.** Car la nouvelle conférence « *induit une sous-représentation des élus chargés des SCoT, qui devraient être les interlocuteurs privilégiés sur ce sujet d'urbanisme et de gestion du foncier* ».
- Composée des SCoT de la région + 2 représentants des EPCI et communes compétents en PLU et non couverts par un SCoT
- **A compter de la promulgation de la loi, le président du Conseil régional a 1 mois pour reconduire la même composition de conférence seulement dans les régions SRADDET climatisés ;** le président du Conseil régional a aussi 3 mois pour transmettre une autre proposition de composition aux organes délibérants dont l'avis conforme à la majorité doit intervenir dans les 6 mois suivants la loi.
- **Attention, si la région modifie la composition de la conférence, cette conférence peut donner un avis sur les objectifs fixés par les SRADDET dans les 6 mois suivant la loi. En cas d'avis défavorable, le SRADDET peut être modifié**

4. Assouplissement du ZAN en Guyane et à Mayotte





Fiscalité

TEXTE NON PASSE EN COMMISSION

5. **Supprimer l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties** pour les constructions nouvelles ou en cas de conversion d'un bâtiment agricole en maison ou en usine,
6. **Transformer la taxe d'aménagement en un outil de sobriété foncière** en supprimant les exonérations favorisant l'artificialisation
7. **Généraliser l'application de la taxe sur les friches commerciales** sur l'ensemble du territoire
8. **Créer et généraliser l'application d'une taxe sur les friches industrielles** sur le modèle de la taxe sur les friches commerciales.
9. **Augmentation forte de la taxe sur les surfaces commerciales et extension aux aires de stationnement** des grandes surfaces pour les établissements les plus consommateurs d'espace.
10. Etendre la taxe sur les surfaces commerciales aux **surfaces de stockage.**





Fiscalité

TEXTE NON PASSE EN COMMISSION

11. Encourager la préservation des ENAF en **exonérant totalement de taxe foncière** sur les propriétés non bâties les terres agricoles soumises à un **bail rural à clauses environnementales** (BRE) ou à un contrat **d'obligations réelles environnementales** (ORE)
12. Remplacer les **taxes sur les plus-values des terrains devenus constructibles** en supprimant les exonérations liées à la durée de détention.
- 13. Fusionner la taxe sur les logements vacants et la taxe d'habitation sur les logements vacants** (THLV) en une taxe locale facultative.
14. Instaurer une **majoration progressive sur la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et la taxe d'habitation sur les logements vacants**.
15. Renforcer les outils à la main des établissements publics fonciers en **augmentant les délais d'exonération sur les plus-values immobilières pour les terrains destinés au logement social**.
16. Créer une **nouvelle dotation aux communes pour la préservation des ENAF**, attribuée chaque année aux communes ayant une consommation d'ENAF nulle au cours des cinq dernières années, et répartie selon leur population et la superficie de leurs ENAF, en comptant triple ceux issus d'une opération de renaturation.
- 17. Supprimer le critère de la longueur de voirie dans la répartition de la dotation de solidarité rurale (DSR) au sein de la dotation globale de fonctionnement (DGF)**, pour le remplacer par un critère combinant superficie et densité, conformément à la proposition validée par le comité des finances locales.





OUTILS

TEXTE NON PASSE EN COMMISSION

18. Nouveau **droit de préemption** pour les collectivités territoriales sur les ENAF lorsque l'acquisition des terrains par la collectivité territoriale permet de favoriser l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.
19. **Généraliser le sursis à statuer** pour les collectivités territoriales sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'ENAF qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et prolonge d'un an les délais maximaux des sursis à statuer des collectivités territoriales sur les documents d'urbanisme.
20. Recours à la **procédure de biens sans maître** pour les successions ouvertes depuis plus de 10 ans au lieu de 30 ans et faciliter la résolution des successions en déshérence.
21. Proposer un **crédit d'impôt des dépenses engagées pour la réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants** depuis au moins cinq ans.
22. **Assouplir les règles d'urbanisme pour favoriser la densification** en permettant aux collectivités de fixer une densité minimale tout en interdisant la densité maximale.
23. **Simplifier** les conditions de mise en œuvre de la **responsabilité de la maison mère pour la réhabilitation d'un site pollué** par une de ses filiales défaillantes.





TEXTE NON VOTE

PJL de simplification de la vie économique

fedescat.org



PJL de simplification de la vie économique

- ✓ **"dépasser jusqu'à 30%" la limite de surfaces naturelles aménageables, "sans justification",**
- ✓ prévoit **d'exclure du décompte du ZAN** les constructions reconnues par décret comme **"projet d'intérêt national majeur » (dont une partie sort des PENE) et les projets annexes nécessaires.**, mais une enveloppe de 10 000 ha pour ceux qui relèvent du code des impôts pendant 5 ans
- ✓ Modification de l'expérimentation sur la suppression des CDAC
- ✓ ...Alignement des délais entre permis, autorisations, Autorisations commerciales





PJL de simplification de l'urbanisme et du logement

TEXTE ADOPTE ASSEMBLEE NATIONALE LE 15 Oct 2025

Prochaine étape: promulgation du texte par le Président de la République
sauf s'il est déféré devant le Conseil constitutionnel au préalable.



PPL de simplification de l'urbanisme et du logement

- ✓ Suppression des modalités de **caducité des SCoT, bilan** à 10 ans
- ✓ **Modification des types de procédures** Révision/modification des SCoT et des PLU/ mesures transitoires
- ✓ **Modification des enquêtes publiques** (voie électronique et disposition pour les Evaluations Environnementales)
- ✓ **Document unique** SCoT PLUI
- ✓ ~~Critères d'appréciation de la **discontinuité** modifiés~~ (supprimé en Commission Mixte Paritaire)
- ✓ **Opération de transformation urbaine** et **OAP renouvellement urbain**
- ✓ ~~**Projets de carrières** procédure emportant mise en compatibilité intégrée~~ (supprimé en Commission Mixte Paritaire)
- ✓ Disposition spécifique pour les **installations nucléaires** et **La Défense** (quartier)



PPL de simplification de l'urbanisme et du logement (suite)

- ✓ **Logements** liés à des enjeux de développement de nouvelles activités économiques, d'industrialisation ou d'accueil de travailleurs saisonniers ou en mobilité professionnelle, lorsqu'un immeuble est soumis pour la première fois au **statut de résidence hôtelière à vocation sociale**
- ✓ **Permis multisite confirmé et étendu**
- ✓ **Déroptions aux PLU pour favoriser la multifonctionnalité** zones logements et zones économiques
- ✓ **Changement de destination en zone agricole**
- ✓ Une personne autre que l'État, les collectivités territoriales ou un de leurs groupements **n'est recevable à agir contre la décision d'approbation d'un document d'urbanisme ou de son évolution que si elle a pris part à la participation du public effectuée par enquête publique, par voie électronique** ou par mise à disposition organisée avant cette décision contestée.

