



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PROVENCE- ALPES-  
CÔTE D'AZUR

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# DÉCRYPTAGE

**Sobriété foncière et Zones d'activité économique**



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement  
Provence-Alpes-Côte d'Azur

---

# RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE LA LOI

**TITRE 1** Atteindre les objectifs de l'Accord de Paris et du Pacte vert pour l'Europe

**TITRE 2** Consommer

**TITRE 3** Produire et travailler

**TITRE 4** Se déplacer

**TITRE 5** Se loger

1. Rénover les bâtiments
2. Diminuer la consommation d'énergie
3. Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme
4. Lutter contre l'artificialisation des sols pour la protection des écosystèmes
5. Adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique

**TITRE 6** Se nourrir

**TITRE 7** Renforcer la protection judiciaire de l'environnement

**TITRE 8** Dispositions relatives à l'évaluation climatique et environnementale

# ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

Un engagement : **Atteindre le "zéro artificialisation nette" en 2050 et réduire de moitié le rythme de consommation des espaces** naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en 10 ans (article 191 de la LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

Trois axes :

- 1- **Observer / Communiquer** : penser et promouvoir un nouveau modèle d'aménagement
- 2- **Planifier / Encadrer** : Mettre en cohérence les leviers normatifs pour maîtriser l'étalement urbain et préserver les ENAF
- 3- **Accompagner / Valoriser** les démarches territoriales en faveur de la sobriété foncière.

Insertion de la **définition de l'artificialisation** dans les principes généraux du Code de l'Urbanisme (L 101-2)

**Déterminants de l'atteinte du ZAN** rappelés dans les principes généraux du Code de l'urbanisme (L 101-2-1)

« L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

- « 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- « 2° Le renouvellement urbain ;
- « 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- « 4° La qualité urbaine ;
- « 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- « 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- « 7° La renaturation des sols artificialisés. » (article 192)

## ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Principes de reconnaissance mis en place par le CGET (2017)

- ensemble foncier réservé principalement à l'implantation d'activités économiques
- d'au moins deux entreprises
- volonté publique d'aménagement de recyclage ou de gestion, actuelle ou future
- figure dans le document d'urbanisme

**Définition des zones d'activité économique** insérée dans le Code de l'urbanisme (L 318-8-1)

« Sont considérées comme des zones d'activité économique, au sens de la présente section, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215-20, L. 5216-5, L. 5217-2 et L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales. »



Zones relevant de la **compétence développement économique des EPCI**

# Améliorer la connaissance

**Inventaire des zones d'activité économique** (article 220 – article 318-8-2 du code de l'urbanisme) rendu obligatoire avec :

- « 1° Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
- « 2° L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;
- « 3° Le taux de vacance de la zone d'activité économique



Avant arrêt de l'inventaire, il est impératif de procéder à la **consultation des propriétaires et occupants** des zones d'activité économique pendant une période de 30 jours

Enjeu de **base commune de données** (cf Publication AURAV septembre 2021 premiers éclairages loi climat et résilience)

- Corine Land Cover
- enquête Teruti-Lucas
- fichiers fonciers de la DGFIP (Majic)
- Occupation du Sol de la Région Sud-Provence-Alpes-Côte d'Azur (datant de 2014)
- Mode d'Occupation du Sol Grande Échelle dans certains territoires (SCoT, EPCI...) à une échelle plus fine



# Faciliter la planification et la stratégie foncière

**Lien entre inventaire et documents d'urbanisme** (article 318-8-2 du code de l'urbanisme)

« Il est ensuite transmis à l'autorité compétente en matière de schéma de cohérence territoriale et à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Ce document est également transmis à l'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat. »



prise en compte des ZAE dans les SCOT, PLU(i) et PLH

## Outils de planification

- revoir les surfaces et la répartition du foncier économique sur le territoire (PLUi)
- hiérarchiser les zones d'activités selon les opportunités ou contraintes (PLUi, PPR)
- favoriser la densité et/ou la mixité des usages (règlement du PLUi)
- encadrer l'aménagement de nouvelles zones ou la requalification des zones existantes (OAP du PLUi)

## Outils de l'action foncière

- acquérir et maîtriser le foncier stratégique et constituer des réserves foncières
- remobiliser et recomposer le foncier existant
- porter et gérer le foncier, préparer sa valorisation et le céder
- Remember

Cf webinaire Datafoncier du Cerema du 15 juin 2021

## Clarifier le statut des associations syndicales de propriétaires

Les **associations foncières urbaines** (art. L.322-1 du Code de l'urbanisme) permettent la mise en commun de moyens de personnes privées en vue de mener des actions concourant à un objectif de politique publique sont souvent utilisées en revitalisation des ZAE.

Ce statut est incompatible avec celui de la domanialité publique, les créances de l'association étant garanties par une hypothèque légale (CE, 23 janvier 202, n°430192).

Or de nombreuses collectivités se sont investies dans le cadre d'associations syndicales de propriétaires pour dynamiser des opérations d'aménagement ou de requalification des ZAE.

**Sécurisation de la participation des personnes publiques aux ASP** par l'ajout d'un paragraphe à l'article 6 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

« Lorsque des personnes publiques sont membres d'une association syndicale de propriétaires, l'hypothèque légale ne s'applique pas à ceux de leurs immeubles qui appartiennent au domaine public. »

## Renforcer les moyens d'action

Possibilité de **mise en demeure pour des travaux d'office** dans le cadre d'un PPA ou d'une ORT (article 220 – article L. 300-8 du Code de l'urbanisme)

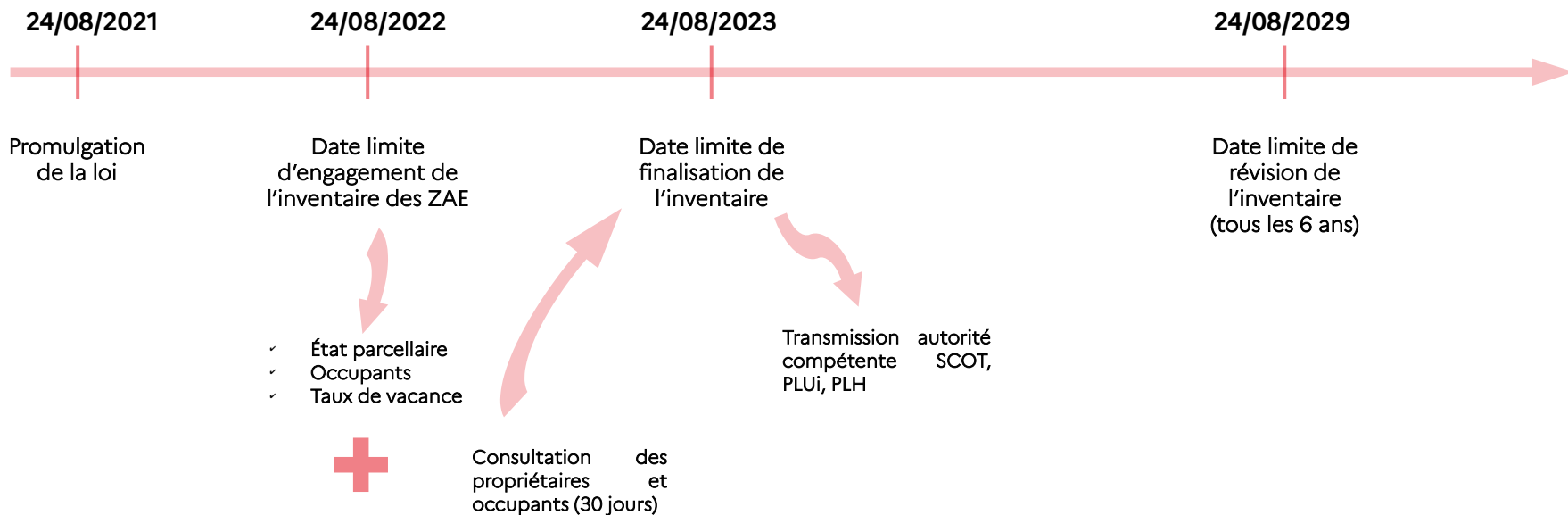
« lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien par les propriétaires des locaux identifiés dans l'inventaire mentionné à l'article L. 318-8-2 du présent code compromettent la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration de la zone d'activité, le représentant de l'Etat dans le département, le maire, après avis du conseil municipal, ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, après avis de l'organe délibérant, peut mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés. »

Suivie d'une possibilité d'**expropriation pour cause d'intérêt public**

« lorsque les propriétaires n'ont pas manifesté dans un délai de trois mois la volonté de se conformer à la mise en demeure ou lorsque les travaux de réhabilitation n'ont pas débuté dans un délai d'un an »

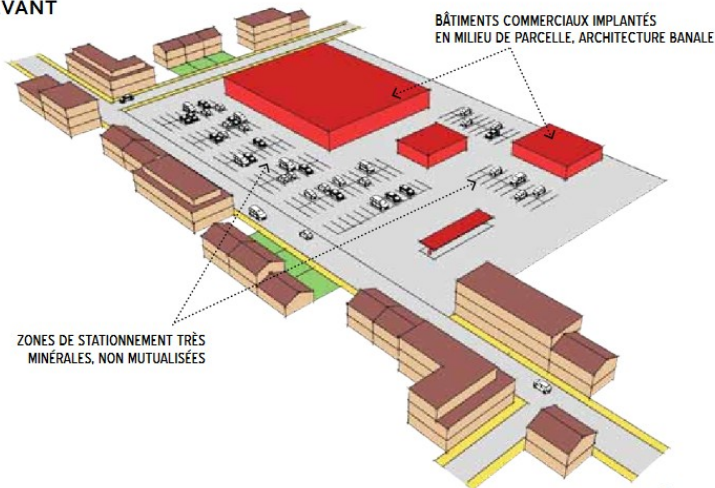


## Calendrier de mise en œuvre



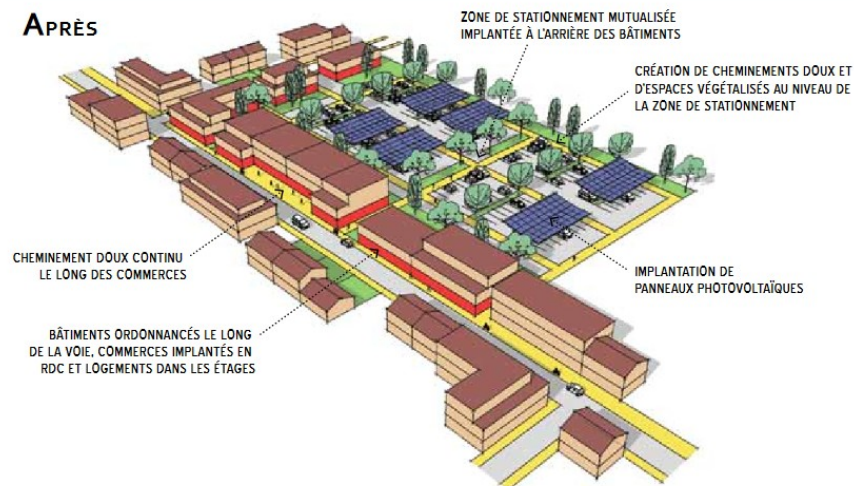
# Illustration de l'optimisation du potentiel foncier AURAV

AVANT



(Source : AURAV)

APRÈS



(Source : AURAV)

N.B. - Dans un tissu urbain dense, le stationnement peut également être créé en souterrain

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
Provence-Alpes-Côte d'Azur**

Service Connaissance, Aménagement Durable et Évaluation

Unité Stratégies et Transition Écologique

36, Boulevard des Dames - 13002 Marseille

Tél. 04 88 22 61 00

[www.paca.developpement-durable.gouv.fr](http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr)

# FIN