

Sobriété foncière, Dossier prioritaire du mandat



La très grande majorité des territoires ont intégré, en mars 2026, la trajectoire foncière de la loi Climat & Résilience dans leur Schéma de cohérence territoriale. Pour les 20 % de collectivités qui n'ont pas engagé le travail ou qui l'ont mis en pause, il s'agira très rapidement, après l'installation des nouveaux élus, de les informer de ce [dossier prioritaire](#).

L'arrivée de nouveaux élus du bloc local va s'accompagner d'une [transmission](#) de ces stratégies territoriales de SCoT élaborées au cours du dernier mandat, qui permettront de souligner les enjeux et les défis que les collectivités ont à relever.



Que dit la loi ?

La loi Climat et Résilience fixe un objectif national de lutte contre l'artificialisation des sols pour arriver au « [Zéro artificialisation nette](#) » d'ici [2050](#). Les objectifs derrière cette loi sont de lutter contre le dérèglement climatique, l'accélération des risques naturels, de travailler l'adaptation des territoires, la reconquête de la biodiversité et d'anticiper la pression sur les ressources naturelles. Les responsabilités des élus du bloc local dans la mise en œuvre de la loi Climat & Résilience visent à préparer l'avenir de leurs territoires et leur habitabilité, pour les habitants et les activités, à travers l'élaboration et la mise en œuvre de stratégies territoriales de SCoT et leur déclinaison en urbanisme (PLU/PLUi), en politiques sectorielles, et en projets.

Attention, la France n'est pas la seule concernée, car le [ZAN est un objectif européen](#). D'autres réglementations européennes vont dans le même sens, par exemple le règlement de restauration de la nature et la directive Sols, qui vont faire l'objet d'une transposition en droit français à très court terme. La loi Climat & Résilience, complétée en 2023, préfigure la mise en œuvre de ces objectifs européens, et marque un virage dans l'aménagement du territoire français, appelle à de nouveaux modèles d'aménagement des territoires et à la mise en œuvre de trajectoires de sobriété foncière et de décarbonation très ambitieuses.



Que devons-nous faire ?

Les objectifs de sobriété foncière et de mise en œuvre du ZAN en 2050 s'inscrivent dans la définition d'une trajectoire de réduction de consommation du foncier depuis 2021, par tranches progressives de 10 ans.

- [A l'échelle des régions](#). Les régions, dans leur document d'aménagement et de planification, ont territorialisé par bassins de vie ou intercommunalités, en fonction des périmètres de SCoT, le niveau de sobriété foncière à intégrer dans les SCoT puis décliné dans les PLU/ PLUi et les cartes communales. *Attention, une fois le document régional approuvé, même si la loi venait à être modifiée, le document restera applicable (hiérarchie des normes).*
- [A l'échelle des SCoT](#). Le SCoT fixe, par tranches de 10 ans, des objectifs chiffrés de réduction du rythme de l'artificialisation. Il décline ensuite ces objectifs par politique publique et secteur géographique en tenant compte des spécificités et des besoins du territoire (besoins économiques, de la population et liés aux transitions). Il mène ce travail avec les acteurs publics et privés, les habitants et les personnes publiques associées.
- [A l'échelle des intercommunalités et des communes](#). L'objectif de réduction de consommation du foncier est ensuite décliné dans les cartes communales, PLU, PLUi jusqu'à la parcelle, pour le rendre opérationnel.



Pour intégrer la trajectoire foncière et le ZAN dans les documents de planification et d'urbanisme, le législateur a laissé aux collectivités :

- **Jusqu'au 22 février 2027** pour l'intégrer dans leur stratégie territoriale de **SCoT** (document approuvé).
- **Jusqu'au 22 février 2028** pour l'intégrer dans les **cartes communales, PLU, PLUi** (document approuvé).



Les défis à relever en matière de transitions sont majeurs et les nouvelles trajectoires ZAN et de décarbonation sont très ambitieuses. La loi Climat & Résilience est parfois mal écrite, engendrant de nombreuses tergiversations nationales. Des propositions de loi ont été présentées par les sénateurs (PPL TRACE, novembre 2024) et par les députés (PPL « Réussir la transition foncière », mai 2025) pour revoir les règles du jeu en matière de foncier. Ces propositions de loi n'ont pas été inscrites à l'agenda parlementaire. Les élus locaux appellent à un **cadre législatif stabilisé** (deux lois différentes déjà votées sur le foncier en 2021 et 2023) et à donner des moyens financiers et des leviers fiscaux adaptés pour que les collectivités puissent accompagner sereinement ces nouveaux modèles d'aménagement des territoires.

Il s'agit donc surtout pour les élus locaux de **faire face à la révolution d'aménagement du territoire en cours** : enjeux de réindustrialisation de la France, mis en lumière au moment de la crise du Covid, mutation du commerce, adaptation des territoires au vieillissement de la population, dérèglement climatique, accélération des risques naturels, pression sur les ressources et particulièrement sur la ressource en eau, enjeux de souveraineté alimentaire, énergétique, etc. Il revient aux élus du bloc local de **choisir leur stratégie d'avenir pour ne pas subir**.



Il est important de réaliser de nouvelles stratégies territoriales de SCoT intégrant la trajectoire foncière d'ici février 2027 et de la décliner dans les PLU/PLUi, cartes communales, pour préparer l'avenir du territoire mais également parce qu'il y a des sanctions dans la loi si les délais ne sont pas respectés :

SCoT

Si le SCoT « climatisé » n'est pas entré en vigueur le 22 février 2027, **interdiction d'ouvrir à l'urbanisation pour** :

- les zones AU délimitées après le 1^{er} juillet 2002
- les zones A ainsi que les zones N
- les secteurs non constructibles des cartes communales
- les espaces hors parties actuellement urbanisées dans les communes sans document d'urbanisme

Le territoire se retrouve en **principe d'urbanisation limitée**, comme en l'absence de SCoT, mais sans possibilité de dérogation par le Préfet pour ouvrir des secteurs à l'urbanisation.

PLU

Si le PLU « climatisé » n'est pas entré en vigueur le 22 février 2028, **interdiction de délivrer des autorisations d'urbanisme** :

- en zone AU du PLU
- en secteur constructible de la carte communale

La **responsabilité des élus locaux peut être engagée juridiquement et financièrement** si des permis sont délivrés. Les recours peuvent être engagés par des associations et des particuliers notamment. Certaines jurisprudences récentes condamnent les collectivités à plusieurs centaines de milliers d'euro par permis.