



ÉDITO



La DDTM de la Charente-Maritime a le plaisir de vous adresser le premier numéro d'Urba Mag, une publication locale dédiée à l'urbanisme et à l'aménagement. Pensée pour offrir une information courte, accessible, pratique et utile, elle s'adresse en priorité aux élus et techniciens des collectivités. Rendez-vous à la dernière page pour nous faire part des sujets qui vous intéressent !

Dans ce numéro, nous faisons un zoom sur la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). A l'heure du changement climatique, la préservation des fonctions écologiques des sols est primordiale. La réduction de l'artificialisation en est l'un des puissants leviers. En 2027 et 2028, les documents d'urbanisme locaux intégrant cette trajectoire devront avoir été approuvés, sous peine de geler la constructibilité. Il faut donc dès à présent l'anticiper.

ACTUALITÉS



"Méga décret" de simplification n°2 du 28 juillet 2026.

Quelques mesures phares :

- facilitations des lotissements simples en secteurs protégés par dépôt d'une déclaration préalable ;
- généralisation de la dématérialisation des autorisations d'urbanisme, y compris de la déclaration d'achèvement de travaux ;
- simplification des règles de publicité et d'entrée en vigueur des documents d'urbanisme ;
- relèvement de 1 à 3 Mwc du seuil à partir duquel les projets photovoltaïques sont soumis à étude d'impact et à permis de construire ;
- prolongation de 5 à 10 ans de la durée de validité des autorisations d'urbanisme pour les projets d'énergie renouvelable ;
- le préfet de département devient compétent pour statuer sur les recours contre les décisions de l'architecte des Bâtiments de France.

ZOOM SUR... La trajectoire ZAN dans les documents d'urbanisme : échéances et incidences



La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe comme objectif national l'absence d'artificialisation nette du territoire à échéance 2050. Elle s'inscrit dans le droit fil des précédentes grandes lois d'aménagement qui posent le principe d'une gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (loi SRU notamment). Elle rappelle le caractère fondamental de la préservation des fonctions écologiques des sols et oblige les décideurs à mieux se pencher sur les fonciers d'ores et déjà mobilisables au sein des espaces bâtis et à calibrer les perspectives de consommation foncière en fonction des besoins réels.

Pour atteindre le ZAN, la trajectoire prévoit 3 périodes décennales, assorties d'objectifs de modération :

- pour la 1ère période 2021/2031, la consommation d'espace agricoles naturels et forestiers (ENAF) devra diminuer de moitié par rapport à celle des années 2011/2021 ;
- pour la 2ème période 2031/2041, l'artificialisation nette des sols (c'est-à-dire en retranchant la désartificialisation, par exemple la renaturation d'espaces préalablement bâtis) devra diminuer par rapport à la décennie précédente. L'objectif national de modération n'est pas encore fixé ;
- pour la 3ème période 2041/2050, l'artificialisation nette devra continuer à diminuer pour aboutir à zéro en 2050.

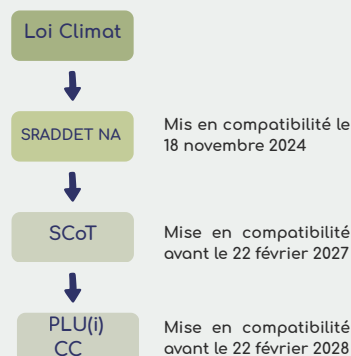


ZOOM SUR... La trajectoire ZAN dans les documents d'urbanisme : échéances et incidences



La loi prévoit également une territorialisation de l'effort de modération, assortie d'échéances à respecter :

- le SRADDET module l'effort de modération de 50 % en fonction des caractéristiques locales. Celui de la Nouvelle Aquitaine, approuvé en 2024, établit des profils de territoires avec des objectifs de modération différenciés ;
- les SCOT doivent intégrer à leur échelle les objectifs de modération figurant au SRADDET, objectifs qu'ils peuvent également moduler au sein du territoire, avant le 22 février 2027 ;
- les PLU et les cartes communales doivent intégrer à leur échelle les objectifs de modération fixés par le SCOT avant le 22 février 2028.

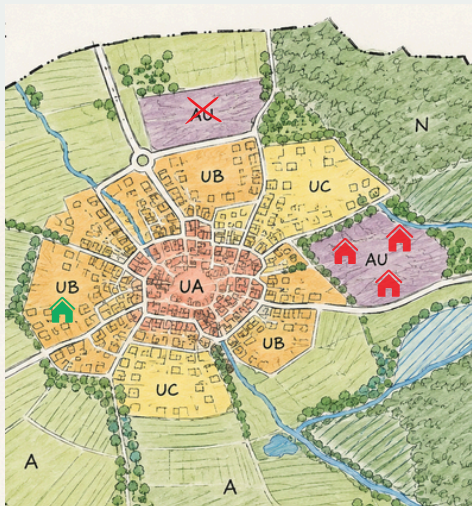


Enfin, le non respect des échéances par le SCOT impose aux PLU et aux cartes communales d'intégrer directement la trajectoire ZAN à leur niveau, sans possibilité de moduler le taux d'effort de -50%. Le non respect des échéances entraîne également plusieurs restrictions listées ci-après.

PLU(i)

Règlement graphique

- Zone UA
Centre bourg
- Zone UB
Extensions récentes
- Zone UC
Habitat diffus
- Zone AU
À urbaniser
- Zone A
Agricole
- Zone N
Naturelle et forestière



A compter du 22 février 2027, tant que le SCOT n'a pas intégré la trajectoire ZAN, le PLU(i) :

- ne peut pas créer de nouvelles zones AU. ✗

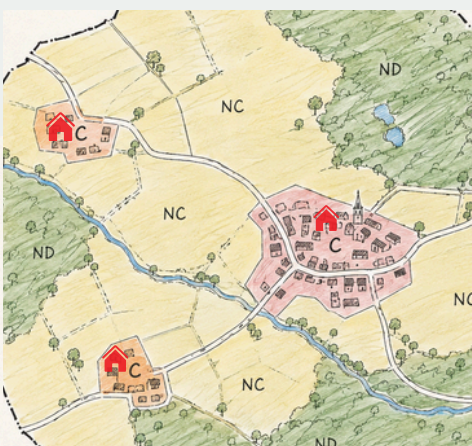
A compter du 22 février 2028, tant que le PLU(i) n'a pas intégré la trajectoire ZAN, il est :

- impossible de délivrer des autorisations d'urbanisme (PA, PC...) en zones AU. Possible hors zones AU dans les mêmes conditions qu'aujourd'hui. 🏠

Carte communale

Zonage

- Zone C
Constructible (centre bourg)
- Zone C
Constructible (hameaux)
- Zone NC
Non constructible (espaces agricoles)
- Zone ND
Non constructible (espaces naturels et forestiers)



A compter du 22 février 2028, tant que la carte communale n'a pas intégré la trajectoire ZAN, il est :

- impossible de délivrer des autorisations d'urbanisme (PA, PC...) en zone constructible. 🏠

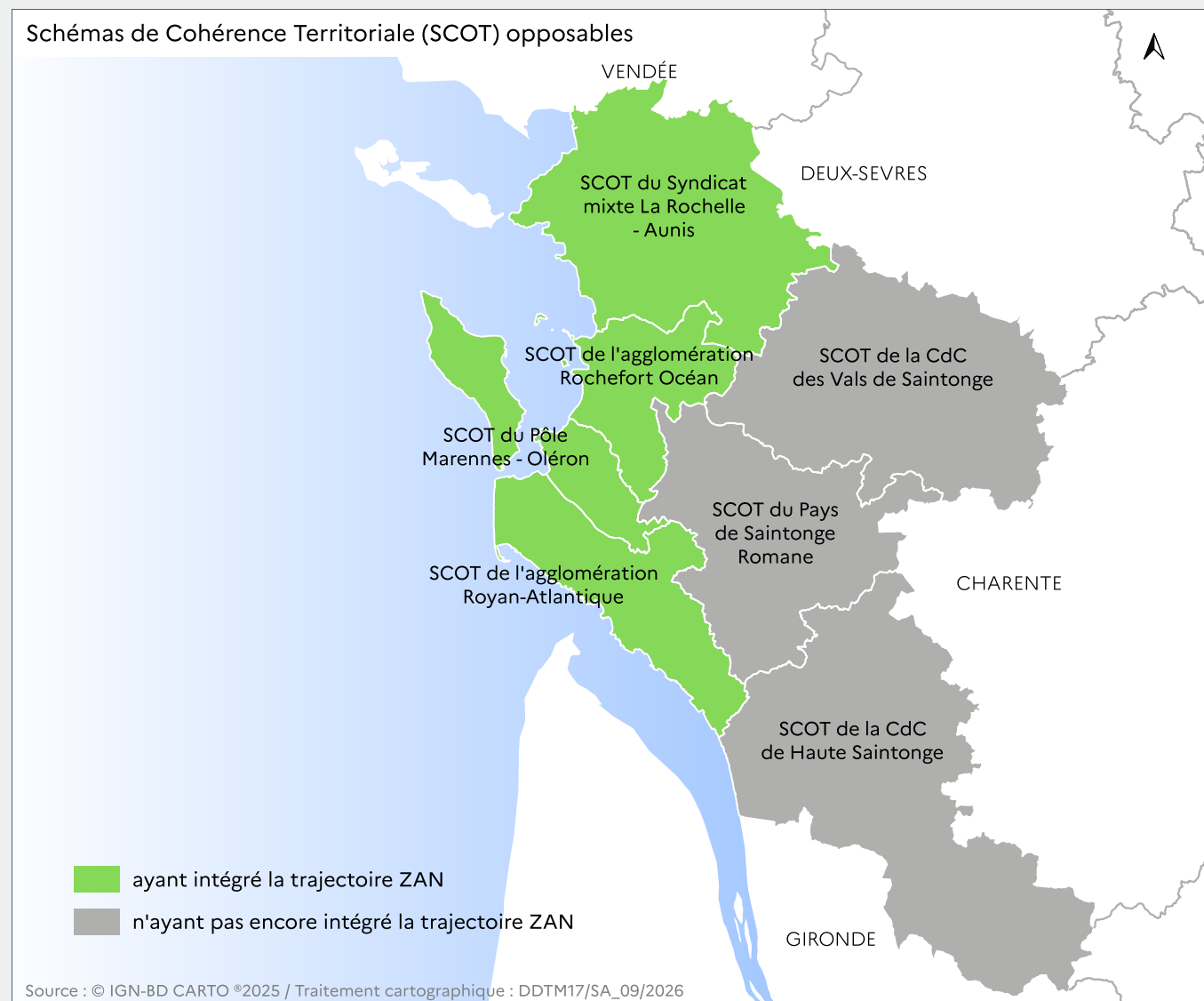


ZOOM SUR... La trajectoire ZAN dans les documents d'urbanisme : échéances et incidences



Qu'en est-il de l'intégration de la trajectoire ZAN par les SCOT locaux, avec une échéance au 22 février 2027 ?

Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) opposables



A ce jour, 4 SCOT approuvés ont d'ores et déjà intégré la trajectoire ZAN. Les 3 autres SCOT ont enclenché la démarche par le biais d'une révision (Vals de Saintonge), d'une modification (Haute Saintonge) ou d'une modification simplifiée (Saintonge Romane).



JURISPRUDENCE



Par jugement du 9 juillet 2026, le tribunal administratif de Poitiers a annulé la révision du PLU de Bernay-Saint-Martin suite à un déferé du préfet de la Charente-Maritime.

Dans sa décision, le juge administratif retient l'incompatibilité du PLU avec le SCOT des Vals de Saintonge et le non respect du principe de gestion économe de l'espace posé par l'article L.101-2 du CU.

La décision mentionne :

- des hypothèses de croissance démographique disproportionnées (1,42 %, contre un objectif de 0,6 % à 1 % fixé par le SCOT), sans justification ;
- une surévaluation du besoin en création de logements ;
- une consommation foncière excessive, dépassant largement le plafond de 6 hectares imposé par le SCOT.

TA Poitiers, 2^e chambre, 9/07/2026

CÔTÉ MER



Loi littoral - Pour apprécier la continuité d'un projet avec l'agglomération ou le village existants, il faut le resituer dans l'ensemble de son environnement.

- Le Conseil d'État affirme qu'il ne faut pas se borner à apprécier la continuité au regard des parcelles limitrophes, mais resituer le projet dans l'ensemble de l'environnement.

CE, 17 juin 2026, n°501464

Rapport du Sénat "Loi Littoral, Loi Montagne : 40 ans après, quelle différenciation ?"

- Les sénateurs émettent des recommandations pour une plus grande territorialisation de la loi.

[Lire le rapport en intégralité](#)

RESSOURCES



La DDTM met à la disposition des collectivités deux ressources pédagogiques sur la sobriété foncière :

- une exposition itinérante "des solutions sur mesure pour s'adapter à la rareté des ressources et bien vivre dans nos territoires" créée par la DGALN ;
- un jeu sérieux "Play-ZAN", animé par la DDTM, pour comprendre concrètement le ZAN.

À VENIR



"Un PLU intercommunal, pour quoi faire ?"

Si vous vous posez cette question, ne manquez pas notre prochain webinaire :

"Le PLUi : on en parle ensemble ?"

NOUS CONTACTER



Pour nous faire part des sujets qui vous intéressent ou obtenir davantage d'informations sur les sujets de ce numéro : ddtm-amenagement@charente-maritime.gouv.fr