

Les modifications apportées au droit de l'urbanisme par la loi « Climat et résilience »

En bref



La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi « Climat et Résilience ») a modifié le droit de l'urbanisme en vue d'insister sur les objectifs environnementaux. L'objectif principal est de lutter contre l'artificialisation des sols.

Les modifications les plus importantes sont présentées ci-dessous.

Lutter contre l'artificialisation des sols



OBJECTIF A LONG TERME : en 2050, absence de toute artificialisation nette (ou zéro artificialisation nette- ZAN)

OBJECTIF A COURT TERME : consommer moitié moins d'espace entre 2021 et 2031 que sur les 10 dernières années (2011/2021)

Premier levier : modifier les documents d'urbanisme



- Les documents régionaux (SRADDET, PADDUC de Corse, SDRIF et schémas régionaux d'aménagement de Guadeloupe, La Réunion, Guyane, Martinique et Mayotte) doivent être modifiés (si besoin) rapidement, la procédure devant être engagée avant le 22 août 2022, et entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2023.
- Puis, ce sera au tour des SCOT, des PLU ou des cartes communales, d'évoluer pour intégrer des objectifs territorialisés de limitation de l'artificialisation des sols.
- L'échéance pour les SCOT est fixée au 22 août 2026 et au 22 août 2027 pour les PLU et cartes communales.
- Si le SRADDET n'est pas modifié, ces documents évoluent par modification simplifiée dans le délai d'un an suivant la promulgation de la loi.

- **En cas de non-respect de ces délais :**



- **Les ouvertures à l'urbanisation prévues par les SCoT seront suspendues ;**
- **Pour les PLU et cartes communales, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les zones à urbaniser ou les secteurs d'urbanisation des cartes communales.**

Deuxième levier : favoriser la réhabilitation des zones d'activités économiques vacantes ou obsolètes



- Les zones d'activité économique - très consommatrices d'espaces, qu'il est préférable de réhabiliter plutôt que d'en constater la vacance et l'obsolescence - doivent être recensées par les collectivités.
- Concernant les ZA situées au sein d'un périmètre de projet partenarial d'aménagement ou d'une opération de revitalisation du territoire : les propriétaires peuvent être mis en demeure de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements.



- En cas d'inaction des propriétaires, une procédure d'expropriation peut être mise en œuvre selon les conditions de droit commun.

Troisième levier : favoriser le réemploi des friches industrielles



- Le réemploi des friches est un moyen de lutter contre l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers. A cette fin la loi a mis en place des dispositifs facilitant leur réhabilitation :
 - Par la possibilité de déroger à certaines règles du PLU (gabarit et obligations en matière de stationnement) ;
 - Par la possibilité, pour le porteur du projet, de solliciter un certificat de projet qui permet d'identifier les autorisations requises (la réhabilitation d'une friche nécessitant souvent nombre d'autorisations, relevant du code de l'urbanisme, du code de l'environnement, du code de la construction et de l'habitation, du code rural et de la pêche maritime, du code forestier, du code du patrimoine, du code du commerce et du code minier), de fixer un calendrier d'instruction et de geler les règles d'urbanisme pendant 18 mois.

Interdire l'artificialisation des sols pour de l'urbanisme commercial



- La loi pose comme principe que plus aucune autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols.
- Des dérogations sont certes possibles, mais à des conditions restrictives.

Encadrer plus strictement les règles d'ouverture à l'urbanisation dans les PLU

Premier levier : préciser les OAP



- Le contenu des OAP est modifié sur les points suivants :
 - L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser devient obligatoire ;
 - L'identification des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques devient obligatoire ;
 - Il est désormais possible aux OAP de définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales.

Deuxième levier : préciser le contenu du PLU



- Le coefficient de biotope devient obligatoire dans les communes d'une certaine importance ;
- Le règlement peut désormais, en ZAC, déterminer une densité minimale de constructions (laquelle est alors reportée au sein du CCCT).

Troisième levier : raccourcir les délais d'évaluation et de contrôle du PLU



- La procédure est modifiée sur les points suivants :
 - **L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU nécessite la mise en œuvre d'une procédure de révision lorsque cette zone a été créée il y a plus de 6 ans (et non plus 9 ans) et n'a pas fait depuis lors l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent ;**

- L'évaluation des effets du PLU doit désormais intervenir dans les 6 ans (et non plus 9 ans) suivant la délibération portant approbation du PLU, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur.

Quatrième levier : instituer des dérogations « vertueuses » aux règles du PLU



- De nouvelles dérogations sont prévues par le code de l'urbanisme. Il est ainsi possible de déroger au PLU dans les cas suivants :
 - Pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres ;
 - Pour les constructions prévoyant l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser ;
 - Pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale ;
 - Pour les projets permettant de réemployer une friche ;
 - Pour les constructions prévoyant un nombre conséquent d'emplacements de vélos (dérogation alors aux règles en matière de création d'aires de stationnement).

Imposer une étude d'optimisation de la densité des constructions dans les opérations d'aménagement soumises à évaluation environnementale



- Les opérations d'aménagement soumises à évaluation environnementale doivent désormais également faire l'objet de l'étude suivante :
 - Etude d'optimisation de la densité des constructions.

Limiter l'urbanisation des communes littorales menacées par l'érosion marine



- La liste des communes concernées sera fixée par décret ;
- Ces communes doivent délimiter la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans et la zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans.



- **DANS LES ESPACES SITUÉS DANS UNE ZONE EXPOSÉE AU REÇUL DU TRAIT DE CÔTE À L'HORIZON DE 30 ANS** : quasiment plus aucune nouvelle construction ne peut être autorisée



- **DANS LES ZONES EXPOSÉES AU REÇUL DU TRAIT DE CÔTE À UN HORIZON COMPRIS ENTRE 30 ET 100 ANS** : les nouvelles constructions seront conditionnées à une obligation de démolition à terme

- **Un droit de préemption est instauré :**



- De plein droit dans les zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans ;
- Par délibération, sur tout ou partie des zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon compris entre 30 et 100 ans ;
- En cas de fixation judiciaire du prix de vente, il est tenu compte de l'espérance de vie réduite du bien préempté.

Entrée en vigueur



- Les dispositions de la loi Climat & Résilience présentent des dates d'entrée en vigueur très variées, qu'il convient de vérifier au cas par cas.
- Il est à noter que l'AMF a d'ores et déjà demandé un report de l'entrée en vigueur de certaines des dispositions relatives à l'intégration des objectifs en matière de limitation de l'urbanisation dans les documents d'urbanisme, arguant que le délai laissé était trop court pour que les acteurs locaux puissent se mettre en conformité (V. <https://www.banquedesterritoires.fr/zero-artificialisation-nette-lamf-et-regions-de-france-demandent-un-report-des-delais-fixes-par-la>)

Références



La loi :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924>

Le dossier législatif à l'Assemblée nationale :

[https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/dossiers/lutte contre le dereglement climatique](https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/dossiers/lutte_contre_le_dereglement_climatique)

Le dossier législatif au Sénat :

<https://www.senat.fr/dossier-legislatif/pjl20-551.html>



Claire GALLOIS, avocate, docteur en droit