

Service Habitat Aménagement Urbanisme et  
Construction  
Unité Planification Urbaine

La Roche-sur-Yon, le **08 JUIN 2023**

Le préfet

Dossier suivi par : Stéphanie RENIER  
Tél. : 02 51 44 32 75  
Mail : stephanie.renier@vendee.gouv.fr

à

Mesdames et Messieurs les :

- Maires de Vendée
- Présidents d'EPCI à fiscalité propre
- Présidents des SCoT
- Présidente de l'association des Maires et  
des communautés de communes de Vendée

Objet : Volet urbanisme de la loi CLIMAT et RÉSILIENCE – Conséquences sur la planification de  
l'urbanisme  
Ref : SHAUC/PU n°23.06  
PJ : annexe technique

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience » a été promulguée au Journal Officiel du 24 août 2021. Elle apporte d'importantes évolutions au droit de l'urbanisme, en particulier concernant les documents de planification qui nécessitent d'être adaptés à l'objectif majeur de la loi que constitue l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.

Pour ces raisons, je tiens à vous informer des principaux changements intervenus en matière de lutte contre la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols, résultant de l'adaptation des règles d'urbanisme. Les collectivités ayant déjà engagé l'élaboration de leurs documents d'urbanisme (SCOT, PLU(i) ou cartes communales) doivent considérer ces nouvelles informations comme un « Porter à Connaissance complémentaire » devant être pris en compte dans le cadre des études en cours.

La lutte contre l'étalement urbain reste un sujet prégnant en Vendée où le taux d'artificialisation est de 11,8 % en 2020, ce qui le place au deuxième rang pour la région des Pays de la Loire. Sur la période 2011-2020, la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) constatée en Vendée, a été de 4887 hectares, soit environ 490 hectares par an, avec une prédominance des surfaces consacrées à l'habitat (64%). Toutefois, il est à souligner un ralentissement progressif de cette consommation.

Cependant, pour atteindre une absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, les territoires se doivent de définir la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols, déclinée par tranches de dix années. Les efforts sont à poursuivre par la planification urbaine, y compris pour les documents d'urbanisme prescrits avant le 24 août 2021.

L'atteinte des objectifs établis par la loi résultera de l'équilibre entre la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que la renaturation des sols artificialisés.

Aussi, quel que soit le moment où le document d'urbanisme a été initié, j'attacherai une attention particulière aux grands principes suivants :

- réaliser le bilan de la consommation d'ENAF sur la décennie 2011-2021, son suivi sur la 1<sup>ère</sup> décennie de référence 2021-2031, ce qui nécessite de comptabiliser en tant que consommation d'ENAF toutes les opérations d'aménagement réalisées à compter d'août 2021,
- mener une réflexion approfondie sur les formes urbaines innovantes, notamment par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) adaptées pour atteindre un objectif de densité volontariste, en particulier dans les extensions urbaines,
- définir les enveloppes urbaines en présentant un état des lieux précis des capacités résiduelles d'urbanisation (dents creuses, logements vacants), et analyser des gisements fonciers en y intégrant les espaces non bâtis.

Certaines dispositions de cette loi sont entrées en vigueur dès le 22 août 2021, d'autres le seront à une date ultérieure, ou nécessiteront un décret d'application. Des dispositions transitoires sont également prévues dans certains cas. Aussi, je ne manquerai pas de vous tenir informés des mesures d'application qui entreront en vigueur de façon différée.

Vous trouverez le détail des mesures dans l'annexe technique jointe à la présente lettre.

Le service habitat, aménagement, urbanisme et construction de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le préfet,



Gérard GAVORY

Service Habitat Aménagement  
Urbanisme et Construction  
Unité Planification Urbaine

Dossier suivi par : Stéphanie RENIER  
Tél. : 02 51 44 32 75  
Fax : 02 51 05 57 63  
Mail : stephanie.renier@vendee.gouv.fr

---

**ANNEXE TECHNIQUE AU COURRIER DU  
PRÉFET**

-

**Informations sur le volet urbanisme de la loi  
CLIMAT et RÉSILIENCE, valant porter à  
connaissance complémentaire pour les  
procédures en cours**

---

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience » (LRC) a été publiée au JO le 24 août 2021. Parmi l'ensemble des sujets traités par cette loi fleuve composée de 305 articles, la loi Climat prévoit diverses dispositions portant sur le volet urbanisme et ayant pour objet de maîtriser le développement de l'urbanisation dans le contexte d'urgence climatique actuelle.

Les thèmes et apports principaux de cette loi en matière d'urbanisme portent sur l'objectif d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050 mais également sur la mise en place de multiples règles d'optimisation de l'utilisation des sols. Les objectifs de la loi sont poursuivis grâce notamment à la conceptualisation de la notion d'artificialisation nette des sols, à l'intégration de sa trajectoire de réduction dans les documents d'urbanisme et à des mesures qui favorisent l'optimisation de l'utilisation des sols.

Au plan national, malgré une diminution tendancielle ces dix dernières années, entre 20 000 à 30 000 ha d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) sont consommés chaque année en moyenne (20 011 ha en 2019-2020), emportant d'importantes conséquences écologiques mais aussi socio-économiques. L'artificialisation des sols porte en effet atteinte à la biodiversité, au potentiel de production agricole et de stockage de carbone, et augmente les risques naturels par ruissellement. L'étalement urbain, lorsqu'il n'est pas maîtrisé, éloigne par ailleurs les logements des services publics et de l'emploi, il augmente les déplacements, et crée une dépendance à la voiture individuelle. L'ambition est donc de définir et promouvoir de nouveaux modèles d'aménagement durable.

Les enjeux de sobriété dans la consommation d'espace doivent se concilier avec une politique ambitieuse de relance de la construction, en particulier dans les territoires où l'offre de logement et de surfaces économiques est insuffisante au regard de la demande. L'atteinte du « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 ne peut donc constituer un prétexte à l'arrêt de tout projet d'aménagement ou de construction.

Le présent document, bien que non exhaustif, détaille les principales mesures de la loi LRC impactant le droit de l'urbanisme, en particulier la planification de l'urbanisme et la gestion économe de l'espace en Vendée.

## I – LE CONCEPT D'ARTIFICIALISATION : une définition et une consécration législative

La loi Climat et Résilience inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du code de l'urbanisme, avec un **objectif national d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050** (art.191). Le Gouvernement fait de cette lutte une réforme prioritaire, dans le prolongement de l'instruction du 29 juillet 2019, de la circulaire du 30 août 2021 ainsi que celles du Premier ministre du 7 janvier 2022 et du ministre de l'écologie (MTECT) du 4 août 2022 en faveur d'une mise en œuvre opérationnelle du ZAN **progressive et graduée**.

### I - 1- Notion d'artificialisation des sols

L'**artificialisation nette des sols** est désormais définie comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés » (C. urb., art. L. 101-2-1, créé par L. Climat, art. 192). Il conviendra donc à terme (2031) d'effectuer le **bilan entre les surfaces terrestres nouvelles artificialisées et les surfaces renaturées** à l'échelle des documents de planification et d'urbanisme, régionaux et locaux.

La loi s'attache à définir ces deux notions codifiées à l'article L.101-2-1 du CU :

– l'**artificialisation** est « *l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* ». Ce n'est donc pas le sol lui-même qui se trouve protégé dans le cadre de cette définition mais seulement les services rendus par celui-ci. Cette notion s'appréhende à l'échelle des projets ;

– la **renaturation d'un sol, ou désartificialisation**, « *consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé* ».

La loi apporte, en outre, des précisions permettant de déterminer concrètement ce qui constitue ou non un sol artificialisé au sein des documents de planification et d'urbanisme. Les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme sont fixés et évalués en considérant comme :

– **artificialisée**, une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

– **non artificialisée**, une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Cette approche bilancielle a pour but de concilier l'objectif de limitation de l'étalement urbain et du mitage, en dehors des zones urbanisées, et celui de préservation de la nature en ville et des continuités écologiques dans les zones urbanisées.

Concernant la déclinaison territoriale de l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, et plus particulièrement la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification régionale et d'urbanisme, le bilan de l'artificialisation est évalué au niveau surfacique.

**À noter** : Pour effectuer le suivi des objectifs prévus dans les documents de planification et d'urbanisme, le **décret en Conseil d'État** n°2022-763 a été publié le 29 avril 2022 afin d'établir une nomenclature des sols artificialisés/non artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme (cf ci-après).

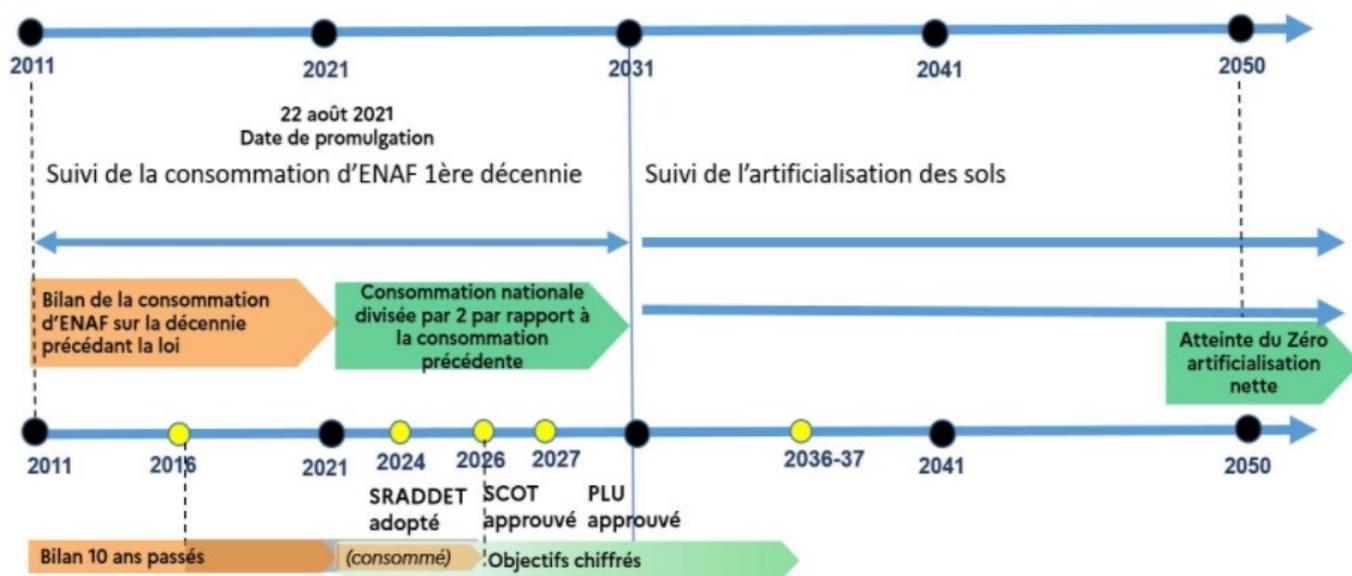
Toutes ces définitions sont désormais codifiées à l'article L.101-2-1 et R101-1 du CU en vigueur au 01 mai 2022.

Ce décret est appelé à être modifié, après concertation avec les élus locaux dans l'objectif de gommer certaines incohérences (exemple : classement des parcs et jardins comme espaces artificialisés...), comme indiqué dans l'instruction « Béchu » du 4 août 2022. Une **note de doctrine** est en projet avec pour objectif notamment de fournir une interprétation de la définition de la notion de consommation d'espaces NAF, telle qu'entendue par le législateur.

Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

## I - 2- Notion de consommation d'espaces : LA PREMIÈRE TRANCHE DE 10 ANS (2021-2031)

En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière en cohérence avec la nouvelle définition, **ce sont les données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui seront prises en compte pour la décennie en cours**. Par conséquent, pour la première tranche décennale de 2021 à 2031, fixée par la loi, les calculs se baseront sur la notion de **consommation d'espace (art.194-3)**, laquelle « [...] [s'entend] comme la **création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné** ».



**À l'échelle nationale, le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 devra ainsi, pour ce premier jalon décennal, être réduit de 50 % par rapport à la période entre 2011 et 2021 (art.191).**

La définition permet de préciser que seules l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés sur des espaces initialement vierges de toute urbanisation est prise en compte, ceci afin non pas de mesurer l'artificialisation des sols en tant que tel, mais de quantifier les phénomènes d'étalement urbain

et de mitage des espaces. En cours « d'affinage » au niveau national, elle conduira à considérer comme consommant de l'espace :

- l'urbanisation dite « en extension » de façon systématique,
- l'urbanisation dite « en dent creuse » ou « dans l'enveloppe urbaine » au cas par cas et cela pour tous les types d'usages (habitat, économie, commerces, infrastructures, équipements, constructions agricoles...).



En matière de documents de planification, il convient, notamment dans le **rapport de présentation**, de continuer de bien distinguer les notions de « consommation d'espaces effective passée » et « consommation d'espaces potentielle future planifiée ».

→ La **consommation d'espace effective passée** consiste en un **bilan réel** des parcelles qui ont été consommées par l'urbanisation ; la mesure peut s'effectuer par différents outils d'observation du changement effectif d'usage ou d'occupation des sols (notamment avec les fichiers fonciers, complétés le cas échéant par des photos aériennes, des modes d'occupations des sols, des suivis des autorisations d'urbanismes, etc.)

→ La **consommation d'espace potentielle future planifiée** se calcule usuellement en superposant les dispositions des documents d'urbanisme les plus susceptibles de générer de la consommation d'espace effective à l'avenir (principalement les espaces rendus constructibles par le document d'urbanisme), avec les espaces aujourd'hui reconnus comme étant naturels, agricoles ou forestiers.

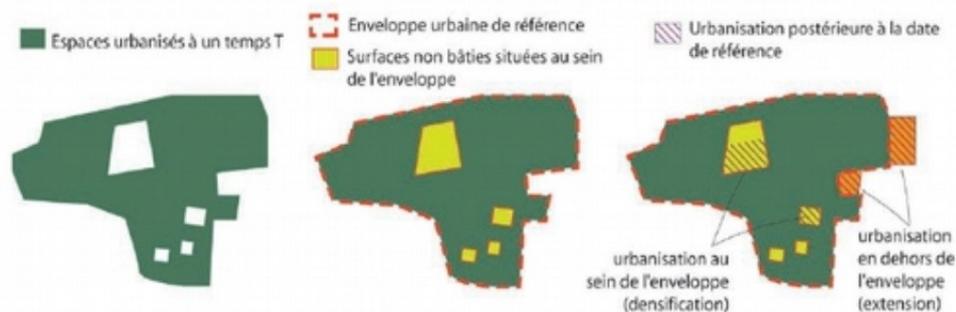
Ainsi, c'est la consommation d'espaces potentielle future planifiée qui permet d'établir les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain attendus dans le PADD (Art. L.151-5 du code de l'urbanisme).

Elle se calcule en superposant : les espaces disponibles en zones U, 1AU et 2AU situées en extension des espaces urbanisés existants, au cas par cas en « dents creuses », dans les STECAL ouvrant des droits à bâtir en zone A ou N, etc.

La notion de « cas par cas pour les dents creuses » :

Il est précisé que la notion d'espaces urbanisés doit s'apprécier au regard d'un faisceau d'indices pré-existants. Cela recouvre ainsi principalement : la quantité et la densité des aménagements/constructions, la continuité de l'urbanisation (autrement dit l'absence de rupture), sa structuration par l'existence de voies de circulation ou de réseaux d'accès, l'existence de raccordement aux services publics (assainissement, eau potable, etc), ou encore la présence d'équipements proches ou de lieux collectifs publics ou privés qui témoignent de la nature de l'urbanisation environnante.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit alors être considérée comme pouvant prendre deux formes : la plus courante sera l'extension de cet espace urbanisé, mais elle pourra aussi, plus rarement, correspondre à l'aménagement d'un grand espace intra-urbain.



Extrait projet Note de doctrine consommation d'espaces – Application de la loi Climat et Résilience

En revanche, à l'intérieur d'un espace urbanisé, l'application de la loi Climat conduira à considérer :

- que la transformation en habitation d'une parcelle naturelle, agricole ou forestière, ne génère pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, s'il s'agit déjà d'un petit espace, déjà viabilisé, inscrit au cœur de l'espace urbanisé, etc (cf. faisceau d'indices : zone urbaine dense et continue, présence d'une desserte routière et par les réseaux, grande proximité des services, absence d'usage agricole, etc.)
- ou que l'aménagement d'un terrain relativement conséquent, possédant encore un usage agricole, qui ne répondrait pas aux critères du faisceau d'indices (ex : absence de réseaux sur la parcelle, etc), pourra être décompté comme opérant une consommation d'espaces.

Dans tous les cas, les surfaces qui seront mobilisées dans l'espace urbanisé, en dents creuses, pour réaliser l'effort de densification attendu en application de la loi Climat, seront à comptabiliser à part.

**Ainsi, le PLUi distinguera, parmi le potentiel de construction, les surfaces urbanisables en dents creuses (BIMBY, densification, requalification de friches, etc) de celles localisées en extension de l'enveloppe urbaine. Puis, il lui faudra justifier de ce qui est à considérer ou non sur son territoire comme générant de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Régime dérogatoire pour la période 2021-2031 : cas particulier du photovoltaïque / des carrières / des bâtiments agricoles :

Dans l'objectif de développer les installations de panneaux photovoltaïques au sol (ou centrales solaires), la définition de la consommation d'espaces a été complétée d'un principe dérogatoire pour ces installations (qui étaient jusqu'alors comptabilisées comme consommant de l'espace), principe qui ne doit cependant pas entrer en conflit avec l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols.

Ainsi, **la loi prévoit que pour la première tranche de dix ans, 2021-2031**, un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé, et cela sous les deux conditions suivantes :

- Les modalités de construction de cette installation permettent qu'elles n'affectent pas durablement les **fonctions écologiques du sol**, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique ;
- L'installation n'est **pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole** ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée, le cas échéant.

**À noter :** Un décret et un arrêté, en attente de publication, préciseront les modalités de mise en œuvre de ce principe dérogatoire (caractéristiques techniques, etc).

### **I - 3- Modalités de mesures de l'artificialisation**

La loi Climat et Résilience prévoit également des dispositions pour **mesurer** régulièrement l'**artificialisation des sols**, afin d'anticiper et d'encadrer la trajectoire de sa réduction. Ainsi, la production d'**un rapport triennal** (art.206) sur l'artificialisation des sols est demandée au maire ou au président d'intercommunalité compétents en matière de PLU (L. 2231-1 CGCT) et présenté à leur assemblée délibérante. **Le premier rapport doit être réalisé trois ans après l'entrée en vigueur de la loi**, soit d'ici le 24 août 2024.. Il peut être inclus dans l'évaluation du PLU(i).

Un **décret en Conseil d'État** précisera notamment les indicateurs et les données qui devront figurer dans le rapport ainsi que les conditions dans lesquelles l'État met à la disposition des collectivités concernées les données de l'observatoire de l'artificialisation. Par ailleurs, la circulaire du 7 janvier 2022 a confié aux services déconcentrés la charge de procéder à une telle analyse selon un calendrier identique pour **les territoires soumis au règlement national d'urbanisme (RNU)**.

Par ailleurs, la généralisation des **observatoires locaux du foncier et de l'habitat** (art.205) , adossés aux programmes locaux de l'habitat (PLH), permettra au bloc communal, avec l'appui de l'ingénierie des EPF (de l'État et locaux) et des Agences d'urbanisme (L. 302-1 CCH), de définir sa **stratégie foncière** grâce à l'identification des gisements pouvant faire l'objet d'une intensification urbaine (recensement des friches constructibles, des surélévations, des densifications potentielles, etc.) et des espaces non artificialisés à préserver (espaces de nature en ville, surfaces non imperméabilisées et trames vertes et bleue, etc.).

Le **décret n°2022-1309** du 12 octobre 2022 définit les modalités d'application du III de l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation, notamment pour préciser les analyses, les suivis et les recensements assurés par les observatoires locaux du foncier et de l'habitat.

Parallèlement à ces apports législatifs, des **outils opérationnels et techniques** sont aussi mis en place pour suivre et mesurer l'artificialisation des sols, et pour aider les collectivités locales à élaborer leur stratégie foncière. En cela, et ce depuis 2019, le **portail national de l'artificialisation des sols** (<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>) , sans se substituer aux observatoires locaux, rend accessibles des données (fichiers fonciers permettant d'évaluer la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers pour la 1ere tranche décennale : <https://artificialisation.developpement-durable.-gouv.fr/suivi-consommation-espaces-naf>) et des ressources.

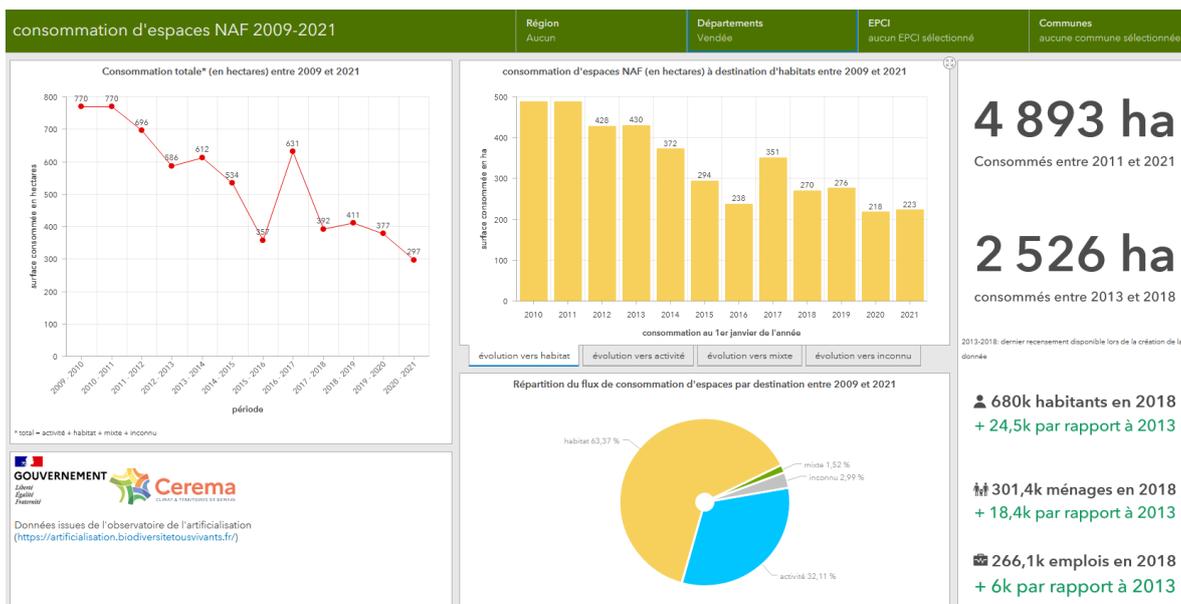
Les données de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 1<sup>er</sup> janvier 2021, aux échelles communale et intercommunale sont en ligne. En application stricte de la loi, la période de référence couvre la décennie de septembre 2011 à septembre 2021. Toutefois, les données disponibles étant de périodicité annuelle (en particulier les fichiers fonciers), il est recommandé de s'appuyer sur les données de janvier 2011 à janvier 2021, en l'absence d'informations plus précises.

Un tableau de bord a été mis en ligne :

<https://kartes.cerema.fr/portal/apps/opsdashboard/index.html#/3feb8bd2b14d449eb03bb3f7fee9d849>

Il permet d'afficher plusieurs indicateurs estimatifs de consommation d'espaces et à plusieurs échelles.

Extrait du tableau de bord de consommation des espaces NAF du département de la Vendée -  
Passage de 770ha en 2011 à 297ha en 2021



Pour mémoire, le guide pratique pour limiter l'artificialisation des sols est ainsi disponible à cette adresse : <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/bibliographie/guide-pratique-limiter-artificialisation-sols-sobriete-fonciere>

Ces données seront complétées par celles de « l'occupation des sols à grande échelle » (OCSGE). Cette base de données, produite par l'Institut national de l'information géographique, permettra de mesurer à une échelle infra-parcellaire le flux et le stock d'artificialisation des sols, et de disposer d'informations fines sur leur couverture et leur usage. La couverture complète du territoire est prévue pour 2024.

Des outils numériques sont également déployés pour aider à l'identification de l'optimisation des capacités résiduelles urbaines (ex : UrbanSimul).

## **II – INTÉGRER LA TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS**

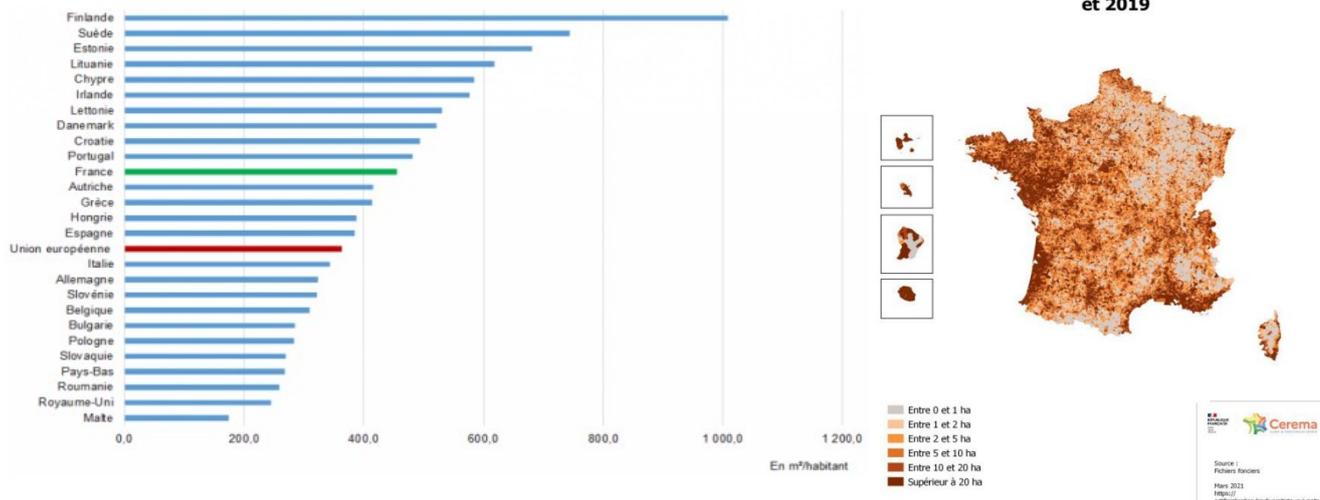
Comme évoqué précédemment, l'objectif national posé par le chapitre III de la loi « *Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme* » est de réduire l'artificialisation des sols de sorte que « *le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi [soit] tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date* ».

Cela nécessite d'adapter rapidement les documents d'urbanisme. SRADDET, SCoT, PLU(i) et cartes communales vont devoir évoluer, selon un calendrier contraint, pour intégrer une trajectoire et des objectifs de réduction notable de la consommation de l'espace.

### **II - 1- Déclinaison des objectifs ZAN dans la planification : définir une trajectoire de réduction**

Environ 20 000 ha/an d'espaces NAF sont consommés chaque année en France. Tous les territoires sont concernés, en particulier le périurbain peu dense (près de 50%). La consommation d'espaces est majoritairement destinée à l'habitat (68%), notamment par extension urbaine et mitage.

Consommation d'espaces NAF entre 2009 et 2019



Les conséquences sont importantes d'un point de vue écologique (artificialisation des sols portant atteinte à la biodiversité, au potentiel de production agricole et de stockage de carbone, augmentation des risques naturels par ruissellement) mais également socio-économiques (étalement urbain, augmentation des déplacements, créant une dépendance à la voiture individuelle...).

**L'ambition est ainsi de définir et promouvoir de nouveaux modèles d'aménagement durable qui concilie la maîtrise de l'étalement urbain et du mitage, le recyclage du foncier déjà artificialisé, la préservation des espaces NAF ainsi que la nature en ville.**

L'appropriation de cet enjeu est également liée à la **couverture en documents locaux de planification**, raison pour laquelle l'État continue de **promouvoir les PLUi**, afin que les bonnes pratiques se diffusent plus facilement et que la mutualisation du foncier soit favorisée pour répondre, de manière économe en espace, aux besoins des territoires.

La **circulaire du 30 août 2021**, relative à la contractualisation et à la planification locale pour lutter contre l'artificialisation des sols, précise en particulier les mesures susceptibles de favoriser ce transfert de compétence là où il n'aurait pas encore eu lieu.

**L'État est vigilant et attentif au résultat du dialogue entre les collectivités et celui du processus de déclinaison progressif de l'objectif à chaque échelle territoriale.**

La loi Climat et Résilience définit un cadre juridique sur la trajectoire de l'artificialisation des sols qui doit être déclinée à différentes échelles territoriales. Les objectifs à horizon 10 ans, puis pour 2050, que fixe cette loi sont à appliquer de **manière différenciée et territorialisée**.

À l'échelle de la région Pays de la Loire, la loi impose l'inscription de cette trajectoire territorialisée dans le SRADDET **avant février 2024**. À noter que la **loi 3DS** a repoussé de six mois le délai butoir pour finaliser les procédures d'évolutions de ces documents, soit jusqu'au **22 février 2024 au lieu du 22 août 2023**, tout en maintenant la nécessité d'engager la procédure au plus tard le 22 août 2022. A cette fin, la Région Pays de la Loire a lancé une modification du SRADDET le 7 juillet 2022.

Cette trajectoire est ensuite déclinée dans les **Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)**, et dans le reste des documents d'urbanisme locaux (**PLUi, PLU, cartes communales**, etc.) respectivement d'ici **2026 et 2027 (art.194-IV)**.

**Le décret en Conseil d'État n°2022-762 du 29 avril 2022** précise les critères de déclinaison infrarégionale de l'objectif de réduction, la fixation d'une cible par grande partie de territoire régionale, ainsi que **l'identification de grands projets d'envergure nationale ou régionale**, dont l'artificialisation induite pourra être décomptée au niveau régional.

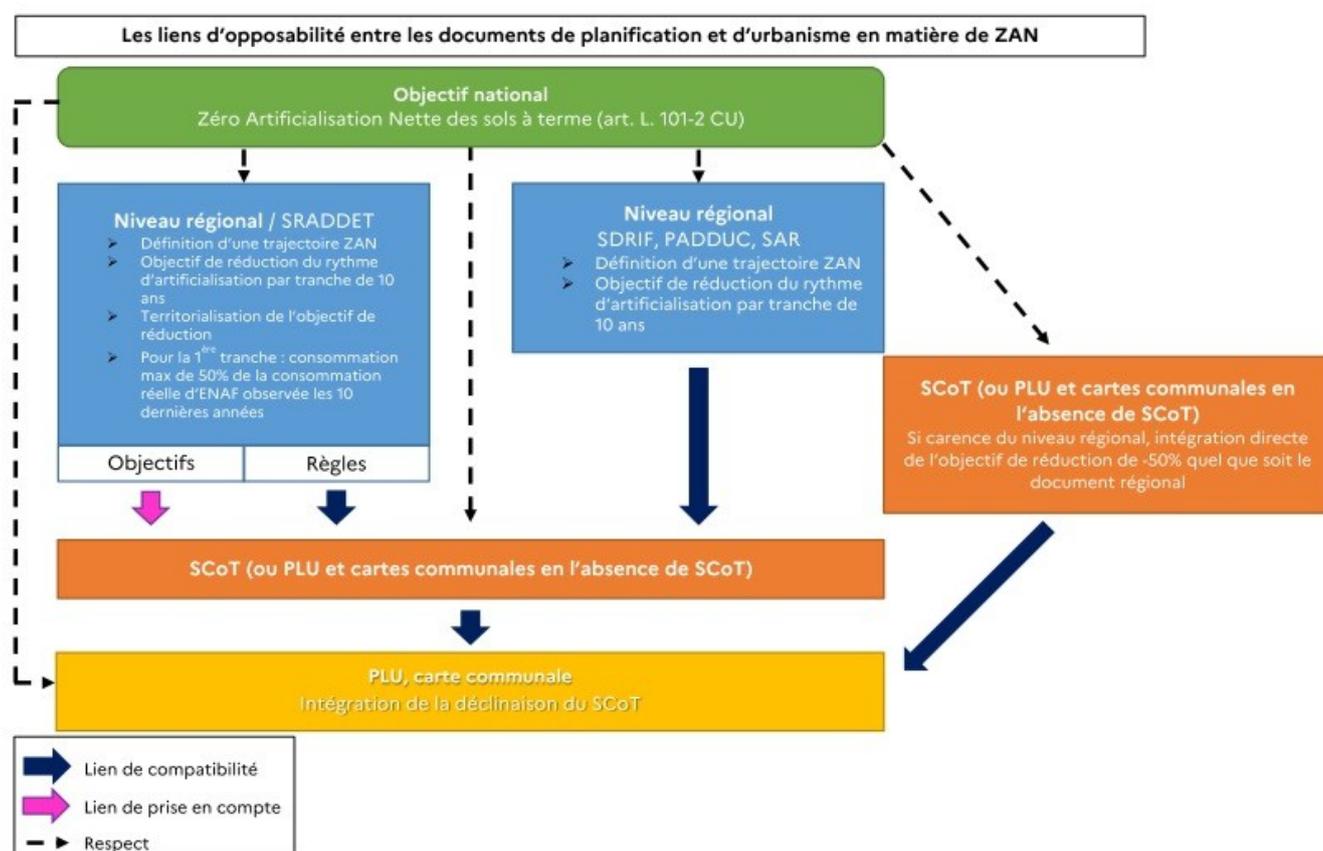
Cette déclinaison aux différentes échelles de la planification nécessite dès à présent **l'implication de l'ensemble des collectivités territoriales compétentes**, afin de respecter les délais fixés par la loi et anticiper la définition d'une trajectoire de réduction. En effet, même si la loi prévoit ce principe de déclinaison successive aux différents échelons territoriaux, la méthode de travail s'inscrit dans une logique de dialogue entre instances, dès l'amont de l'exercice de mise en œuvre.

En particulier, au niveau de la Région Pays de la Loire, la « **conférence des SCoT** » (art.194-V), nouvelle structure créée par cette loi, s'est réunie à plusieurs reprises entre octobre 2021 et octobre 2022 et a fait une proposition de territorialisation des objectifs en vue du SRADDET. Ses conclusions tendent notamment à préconiser une prise en compte dans les critères, de la diversité des contextes locaux, d'afficher dans la territorialisation du SRADDET un pourcentage de réduction de la consommation d'espaces NAF et non un volume en hectares et d'acter le principe de fongibilité entre l'habitat et l'économie.

Par la mise en place de cette instance ponctuelle de concertation, le législateur a voulu renforcer l'intérêt et le rôle des SCoT dans la gestion économe de l'espace et encourager leur développement sur tout le territoire national.

**L'article 194** de la loi Climat organise le mécanisme prévu par le législateur pour atteindre l'objectif ZAN d'ici 2050. Pour **prévoir et territorialiser, puis décliner et intégrer les objectifs** de réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols, la loi s'appuie sur deux types de dispositif : d'une part, sur **la hiérarchie des normes**, c'est-à-dire l'ensemble des liens juridiques préexistants entre les différents échelons de documents de planification et d'urbanisme, et, d'autre part, sur **un ensemble de mesures nouvelles** d'articulation, spécifiquement dédiées à l'objectif recherché.

Le schéma suivant détaille l'articulation spécifique entre documents de planification et d'urbanisme introduite par la loi LCR, en particulier à son article 194.



## **II - 2- Calendrier et sanctions**

Le législateur a fixé un calendrier relativement exigeant s'agissant de la déclinaison progressive de l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents d'urbanisme, du SRADDET au SCoT.

- **Ce qui est attendu du SRADDET**

**Le SRADDET : « fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation ».**

**La mise en œuvre des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols dans les SCoT devra entrer en vigueur au plus tard 5 ans après la promulgation de la loi, soit le 22 août 2026 au plus tard :**

- soit, par mise en compatibilité avec le SRADDET via une procédure de modification simplifiée (à conduire et aboutir dans l'année suivant l'entrée en vigueur du SRADDET) ;  
- soit, à défaut de l'adoption d'un SRADDET conforme à cet objectif au 22 août 2024, par l'engagement d'une modification simplifiée pour se conformer à l'objectif de réduire de plus de moitié le rythme d'artificialisation des sols.

- **Ce qui est attendu du SCoT**

**Dans les SCoT, le projet d'aménagement et de développements durables (PADD) [ou le projet d'aménagement stratégique (PAS) pour les documents les plus récents (ordonnance du 17 juin 2020 – L.141-2)], fixe par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. » (L.141-3).**

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte de différents critères (besoins en matière de logements, d'activité économique, potentiel foncier mobilisable, protections des espaces naturels sur la disponibilité du foncier, diversité des territoires urbains et ruraux, efforts de réduction de la consommation d'ENAF, des projets à différentes échelles...) (L.141-8). Il peut également subordonner toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau à la réalisation préalable d'une évaluation environnementale (L. 141-9).

*À noter que la « climatisation » du SCoT est réalisée indépendamment de sa modernisation, prise en application de l'article 46 de la loi ELAN (ordonnance précitée). Les SCoT prescrits avant l'entrée en vigueur de la réforme de l'ordonnance de 2020 (1<sup>er</sup> avril 2021) et élaborés selon l'ancienne réglementation, doivent également intégrer les objectifs.*

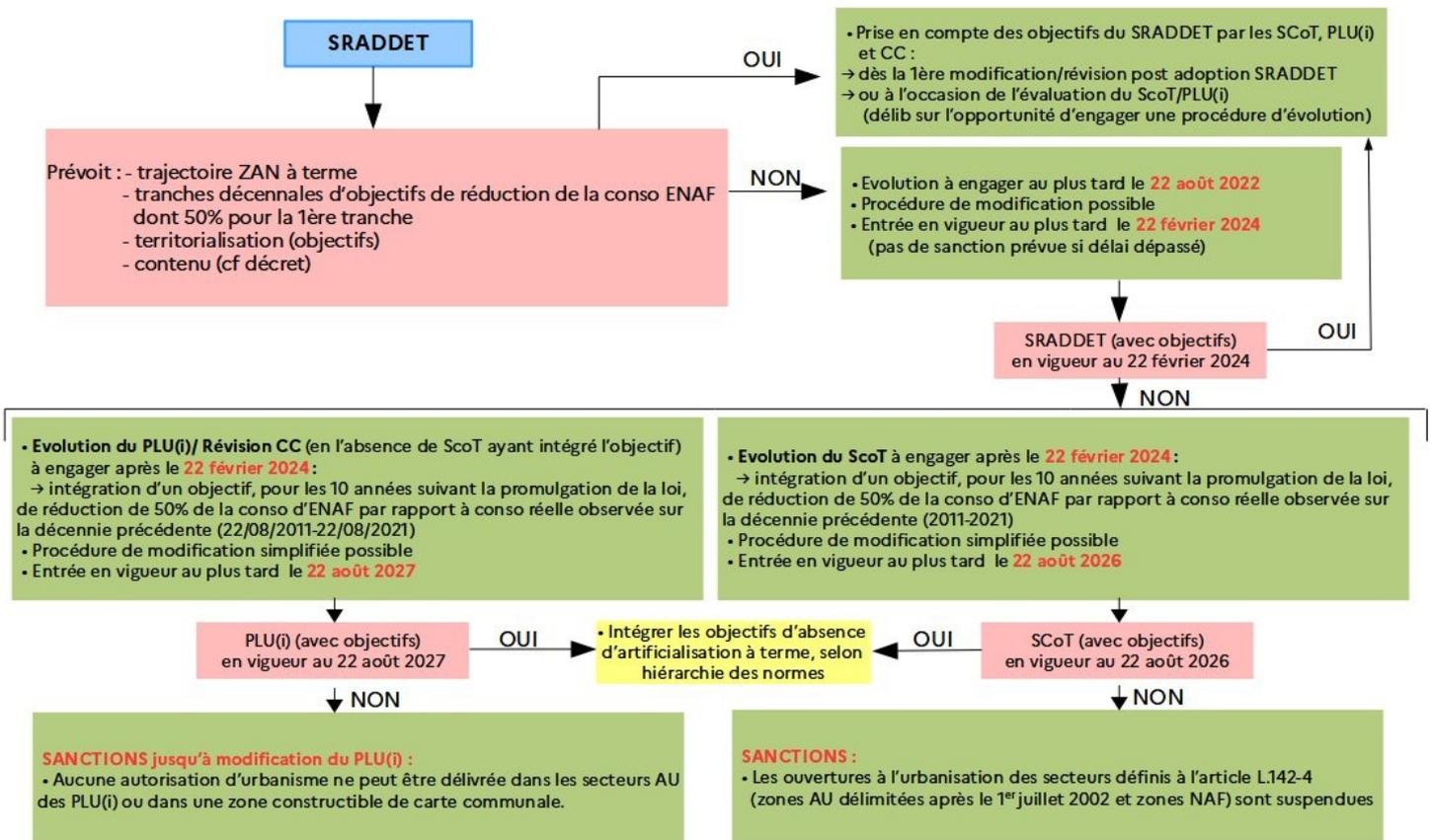
**La mise en œuvre des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols dans les PLU(i) devra entrer en vigueur au plus tard 6 ans après la promulgation de la loi, soit le 22 août 2027 au plus tard :**

- soit, par mise en compatibilité avec le SCoT via une procédure de modification simplifiée (à conduire et aboutir dans les 6 mois suivant l'entrée en vigueur du SCoT) ;  
- soit, à défaut d'approbation du SCoT conforme à la loi dans les 5 ans suivant sa promulgation ou à défaut de SCoT, par l'engagement d'une modification simplifiée pour se conformer à l'objectif de réduire de plus de moitié le rythme d'artificialisation des sols.

*=> ces dispositions deviendront inutiles dès lors que les PLUi en cours d'élaboration, se conformant à la loi, approuvés avant ce terme de 6 ans, viendront se substituer aux documents existants ;*

- **Quelles dispositions transitoires et quelle déclinaison progressive jusqu'au PLU(i) (IV de l'article 194 de la loi) ?**

La figure ci-dessous précise les dispositions transitoires d'intégration des objectifs de réduction de l'artificialisation dans les documents d'urbanisme.



En cas de carence du SRADDET à compter du 23 février 2024 :

**- pour les SCoT / PLU / document en tenant lieu / carte communale (CC) approuvés après le 21 août 2011 (moins de 10 ans au 22 août 2021) :**

→ s'ils contiennent des objectifs de réduction de la conso d'ENAF d'au moins 33 % par rapport à la période décennale précédant leur arrêt (SCoT, PLU(i)) ou approbation (CC) (donc entre les années 2000 et début 2021), ils n'ont pas l'obligation d'intégrer un objectif de réduction de 50 %.

Aucune sanction n'est envisagée après les échéances de 2026 (SCoT) et 2027 (PLU(i)/CC) s'ils n'ont pas intégré cet objectif.

Néanmoins, ces documents devront évoluer au plus tôt après l'adoption du SRADDET les intégrant et au plus tard le 22 août 2031.

Ainsi, l'évolution du SRADDET des Pays de la Loire devait être engagée dans un délai d'un an maximum après la promulgation de la loi (soit avant le 22 août 2022). Approuvée en février 2022, sa modification a ensuite été lancée en juillet 2022. Les principaux enjeux concernent l'articulation entre la trajectoire vers le ZAN et l'enjeu de production de logements, le développement des activités, les enjeux agricoles et forestiers notamment.

Le SRADDET intégrant une « trajectoire ZAN » doit entrer en vigueur dans un délai de deux ans et 6 mois maximum après la loi (avant le 22 février 2024).

Si besoin, les objectifs définis par le SRADDET sont déclinés dans les SCoT puis les PLU(i) lors de leur première modification ou révision suite à l'adoption du SRADDET ou à l'occasion de l'évaluation du document (délibération sur l'opportunité d'engager une procédure d'évolution). Les évolutions du SCoT et

du PLU(i) visant à prendre en compte ces objectifs peuvent être effectuées selon les procédures de modification simplifiées.

**Si le SRADDET n'est pas révisé ou modifié dans le délai de deux ans et 6 mois prévu par la loi, le SCoT - ou en l'absence de SCoT ayant intégré l'objectif, le PLU - engage l'intégration d'un objectif, pour les 10 années suivant la promulgation de la loi, de réduction de moitié de la consommation d'espaces NAF par rapport à la consommation réelle observée sur les dix années précédentes.**

Ainsi les modifications (intégration de l'objectif de réduction d'espaces NAF) doivent entrer en vigueur dans un **délai de 5 ans après la promulgation de la loi pour les SCoT** (décliné du SRADDET ou de réduction de moitié si le SRADDET fait défaut – cf. encadré) **et 6 ans pour les PLU et cartes communales**, soit respectivement au plus tard le 22 août 2026 et le 22 août 2027 (cf frise chronologique en annexe).

A défaut d'une mise en conformité avec la loi, les **ouvertures à l'urbanisation des secteurs définis à l'article L.142-4 (zones AU délimitées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 et zones NAF) sont suspendues et aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les secteurs AU des PLU ou dans les secteurs des cartes communales où les constructions sont autorisées, jusqu'à ce que les modifications soient effectives (art. 194-IV-9°).**

### **III - EVOLUTIONS DES SCoT / PLU(i) EN FAVEUR DE LA SOBRIETE FONCIERE**

La présente partie détaille, par thématiques principales, certaines dispositions, d'application immédiate ou différée selon les cas.

Pour l'atteinte des objectifs établis, deux notions coexistent : la **consommation d'ENAF** et l'**artificialisation des sols**. Ces deux notions sont **distinctes**, mais néanmoins **complémentaires**.

La mesure de la consommation d'ENAF (prise en compte pour la décennie en cours 2021-2031, première étape) permet d'apprécier les changements de destination ou d'usage des espaces, en distinguant les ENAF des espaces urbanisés. Elle est adaptée à la quantification des phénomènes d'étalement urbain et de mitage.

Cette notion ne permet toutefois pas d'évaluer finement le processus d'artificialisation de sols, qui appréhende l'atteinte portée à la fonctionnalité des sols, en considérant leur état physique, sur la base de l'évolution de leur couverture et de leur usage, y compris au sein de la tâche urbaine ou de l'espace urbanisé.

Ainsi, réduire la consommation d'espace permet de limiter l'extension des espaces urbanisés et s'apparente à la lutte contre l'étalement urbain et à la gestion économe de l'espace, ce qui constitue l'un des leviers majeurs pour réduire l'artificialisation des sols qui concourt, quant à elle, plus globalement à la préservation des sols, y compris la nature en ville.

**À compter de 2031, les deux notions et objectifs coexisteront, et seront suivis de manière complémentaire par les autorités compétentes en matière d'urbanisme.**

**Cette seconde étape consiste à fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, par tranches de dix années, soit lors d'une deuxième tranche de 2031-2040, puis d'une troisième tranche de 2041-2050, afin d'atteindre le « zéro artificialisation nette » d'ici 2050 au niveau national.**

**Il est attendu de la part des auteurs des SCoT/PLU(i) une fine appréciation de ces deux notions dans le cadre de l'élaboration ou évolution de leur document d'urbanisme couvrant des tranches décennales différentes (2021-2031 / 2031-2040).**

### **III - 1- Mesures générales visant à lutter contre l'artificialisation des sols et favorisant le renouvellement urbain**

Des mesures complémentaires ont été introduites, notamment pour lutter contre l'artificialisation des sols, favoriser les **opérations en renouvellement urbain** plutôt qu'en extension :

→ Intégrer dans les SCoT des **tranches décennales** d'objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation des sols (article 194, II, 2° - L.141-3 du CU) ;

→ Rendre possible l'intégration dans les SCoT de la **territorialisation des objectifs** de réduction de l'artificialisation des sols (article 194, II, 3° - L.141-8 du CU) ;

→ Décliner dans les PLU(i) les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols prévus selon la hiérarchie des normes et conditionner les ouvertures à l'urbanisation à une **étude de densification** du potentiel restant des zones déjà urbanisées (article 194, II, 4° - L.151-5 du CU) ;

Plus précisément, le PLU ou la carte communale ne pourront plus ouvrir à l'urbanisation « *des espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisés, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement, les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification et l'évaluation du PLU [...]* ». → **mesure d'application immédiate pour les procédures en cours d'élaboration, de révision ou de modification non arrêtées à la date de promulgation de la loi ;**

→ Décliner dans les cartes communales les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols prévus selon la hiérarchie des normes et conditionner l'élargissement des secteurs où les constructions sont admises à une **justification de la mobilisation préalable des locaux vacants, des friches et des espaces urbanisés existants** (article 194, II, 5° - L.161-3 du CU) ;

→ Rétablir la capacité d'**auto-saisine de la CDPENAF** pour les PLU(i) arrêtés couverts par un SCOT (article 196) . → **mesure d'application immédiate pour les procédures en cours d'élaboration, de révision ou de modification non arrêtées à la date de promulgation de la loi ;**

→ Rendre obligatoire dans les OAP des PLU, en cohérence avec le PADD, un **échancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser**, jusqu'à présent facultatif (article 199, I, 1° - L.151-6-1 du CU) ;

Cet échancier établi à l'échelle de l'ensemble du territoire du PLU(i) permet d'organiser un phasage des ouvertures à l'urbanisation, afin de réduire fortement les effets d'aubaine des anciennes réserves foncières (zones 2AU), tant que des possibilités existent dans les zones déjà urbanisées ou à urbaniser de court terme (1AU). Cela implique une réflexion en amont du projet de territoire, de moyen-long terme.

→ **mesure d'application immédiate pour les procédures en cours d'élaboration, de révision ou de modification non arrêtées à la date de promulgation de la loi ;**

→ **Réduire de 9 à 6 ans** le délai au-delà duquel il est nécessaire de recourir à une procédure de révision du PLU(i) pour ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU (sauf si la collectivité a déjà acquis une partie significative du terrain (article 199, I, 2° - L.153-31 du CU).

Les zones 2AU, définies à l'article R. 151-20 CU, ne disposent pas, contrairement aux zones à urbaniser de court et moyen terme (zones 1AU) des équipements suffisants pour pouvoir être ouvertes à l'urbanisation et constituent souvent d'importantes réserves foncières implantées sur d'anciennes zones agricoles ou naturelles, ou des secteurs avec une telle vocation. Leur ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à une modification du PLU, ou à une révision. La réduction de ce délai a été faite en cohérence avec celle fixée pour le bilan du PLU. → **disposition non applicable aux zones 2AU des PLU(i) approuvés jusqu'au 31 décembre 2017 ;**

**À noter :** le respect du délai de 6 ans s'apprécie à la date d'approbation de la délibération ayant pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

→ **Harmoniser l'échéance du bilan du PLU** avec celle du SCoT ou du PLH à **6 ans** au lieu de 9 ans (article 203 - L.153-27 du CU). Ce délai plus court, semblable à celui qui était déjà prévu pour les SCoT et le PLH, correspond à un mandat électoral municipal, et permet une visibilité à plus court terme sur la mise en œuvre des objectifs fixés par le PLU, ce qui permettra un suivi plus régulier de la mise en œuvre de l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols fixé par la loi. → **mesure d'application immédiate pour les procédures en cours d'élaboration, de révision ou de modification non arrêtées à la date de promulgation de la loi ;**

→ Concernant **l'évaluation du SCoT** prévue six ans après son approbation, sa révision ou la décision de son maintien en vigueur, consiste en l'analyse des résultats de l'application du schéma en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantations commerciales. Cette nouvelle disposition étend cette **analyse aux résultats en matière de réduction du rythme de l'artificialisation des sols**. → **mesure d'application immédiate pour les procédures en cours d'élaboration, de révision ou de modification non arrêtées à la date de promulgation de la loi ;**

→ La loi complète explicitement les compétences des EPF d'Etat et locaux sur la lutte contre l'artificialisation des sols, ces acteurs étant déjà essentiels pour la mise en œuvre des enjeux liés globalement à la sobriété foncière, en appui tout particulièrement aux collectivités locales des territoires qu'ils couvrent (art.213).

### **III – 2- Mesures en faveur du renouvellement urbain - Réhabilitation des friches**

Les friches sont des objets centraux pour lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols en privilégiant des opérations de renouvellement urbain ou de recyclage de surfaces déjà artificialisées. La loi et la démarche engagée par l'État avec le « Fonds Friches » en témoigne.

Une **définition de la friche** est ainsi introduite dans le code de l'urbanisme : « *on entend par friche tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables* ».

Les modalités d'application du présent article seront fixées par **décret** (article 222). Ce dernier permettra de préciser la notion, en ciblant les friches étant potentiellement constructibles et en les distinguant en particulier des friches à caractère agricole (terres non exploitées).

Afin d'optimiser l'urbanisation des espaces d'ores et déjà urbanisés, le législateur a mis en place des dispositifs permettant de favoriser leur réhabilitation :

→ **Permettre de déroger aux règles de gabarit** (dans la limite d'un bonus de constructibilité de 30%) **et aux obligations en matière de stationnement** dans l'objectif de permettre une plus grande densité (art.211 - L.152-6-2 du CU) et d'encourager la requalification des friches urbaines. Ceci doit faciliter l'atteinte de l'équilibre économique pour la requalification des friches en y offrant des volumes constructibles plus importants. → **mesure d'application immédiate pour les procédures en cours d'élaboration, de révision ou de modification non arrêtées à la date de promulgation de la loi ;**

À noter que dans ce sens, le **fonds vert** (cf circulaire du 14 décembre 2022), dispositif inédit pour accélérer la transition écologique dans les territoires, est effectif depuis janvier 2023. Il est destiné à financer des projets présentés par les collectivités territoriales et leurs partenaires publics ou privés dans les domaines de la performance environnementale, l'adaptation du territoire au changement climatique et l'amélioration du cadre de vie (guide national dédié : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/FONDS%20VERT%20A4%20v4-web-planche.pdf>)

De nouveaux moyens d'intervention ont également été donnés aux autorités locales pour agir sur les espaces artificialisés déqualifiés ou en friches :

→ **Inventorier et requalifier les zones d'activité économiques (ZAE)**: les EPCI doivent dresser un inventaire des ZAE et qualifier leur vacance (art. 220). Cet inventaire doit être engagé dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi et finalisé dans un délai de 2 ans (22 août 2023). Il est ensuite transmis aux autorités compétentes en matière de SCOT et de PLU(i) et mis à jour tous les 6 ans (L.318-8-1 et L.318-8-2 du CU).

Les ZAE représentent une part importante des zones artificialisées du territoire (il est estimé 30 000 ZAE en France qui représentent 450 000 ha). L'utilisation de cet outil par les collectivités et un renforcement du traitement du sujet sont nécessaires notamment pour permettre de dégager du foncier (traitement des ZAE dégradées) pour lutter contre l'artificialisation nette.

De nouveaux pouvoirs de police (dont possibilité de mise en demeure) sont confiés au Préfet, au maire et au président de l'EPCI lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien par les propriétaires des locaux compromettent la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration de la zone d'activité dans le cadre d'un projet partenarial d'aménagement ou d'une opération de revitalisation de territoire. Les locaux concernés peuvent faire l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique au profit de l'État, collectivité...

**Un décret en conseil d'État** précisera essentiellement les modalités d'exercice d'une telle mise en demeure.

→ **Définir et faciliter le recyclage des friches et encourager ainsi le renouvellement urbain** : inventaire des friches par les observatoires locaux, expérimentation des certificats de projets pour que les porteurs de projets aient connaissance de la procédure administrative (art 212).

Cet article de la loi met ainsi en place, à titre expérimental pendant trois ans, un certificat de projet à la demande du porteur d'un projet intégralement situé sur une friche lorsque ce projet est soumis à une ou plusieurs autorisations relevant du code de l'urbanisme, code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, etc.

### **III – 3- Mesures en faveur de la densification**

→ **Evolution des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier en observatoires de l'habitat et du foncier**, adossés aux programmes locaux de l'habitat (PLH) qui sont à mettre en œuvre au niveau intercommunal dans un délai de trois ans (art.205). Cet outil est renforcé quant à l'analyse et aux recensements qu'il doit opérer. La loi précise en effet les données à relever (friches, locaux vacants, etc.). Les établissements publics fonciers (EPF) de l'État et locaux ainsi que les agences de l'urbanisme contribuent à leur mise en place ;

**Le décret n°2022-1309 du 12 octobre 2022** précise les modalités d'instauration ainsi que les analyses, les suivis et les recensements qu'ils assurent.

→ Permettre au sein des PLU(i) (règlement) d'inscrire, dans les **zones d'aménagement concertées (ZAC), une densité minimale** de constructions afin de favoriser une densification des terrains, le cas échéant déclinée par secteur (article 208 - L.151-27 du CU). Dans le cahier des charges portant sur les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des ZAC, il est également possible de prévoir une densité minimale de constructions (article L311-6 modifié). → **disposition facultative d'application immédiate ;**

→ **Etendre les dérogations aux règles du PLU** prévues à l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme aux périmètres des grandes opérations d'urbanisme (**GOU**) et des opérations de revitalisation des territoires (**ORT**) pour favoriser la densité et la production de logements, dont sociaux. Offrir une dérogation supplémentaire de 15 % aux règles de gabarit pour favoriser l'amélioration du cadre de vie notamment par l'apport d'espaces extérieurs (article 209 - L.152-6 du CU). → **mesure d'application immédiate pour les procédures en cours d'élaboration, de révision ou de modification non arrêtées à la date de promulgation de la loi ;**

→ **Réalisation d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et d'une étude d'optimisation de la densité des constructions**, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, **pour toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale** (cf Chapitre III-4) (article 214 - L.300-1-1 du CU – L.122-3 du code de l'environnement) ; → **mesure valable pour les actions et opérations d'aménagement pour lesquelles aucune demande d'autorisation faisant l'objet d'une évaluation environnementale n'a encore été déposée avant l'entrée en vigueur de la loi ;**

Le décret en conseil d'État n°2022-1673 du 27 décembre 2022 précise les modalités d'application de cet article ;

### **III – 4- Mesures complémentaires favorisant la nature en ville**

Afin de promouvoir un modèle d'aménagement à la fois durable et désirable, des dispositions encouragent le **développement de la nature en ville** :

→ Permettre de déroger aux obligations de réalisation d'**aires de stationnement** pour véhicules motorisés (art.117 – L.151-6-2 du CU). Lorsque le règlement du PLU(i) (ou du document en tenant lieu) impose la création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation peut être réduite à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement. → **mesure d'application immédiate pour les procédures en cours d'élaboration, de révision ou de modification non arrêtées à la date de promulgation de la loi ;**

→ Rendre possible la définition de **zones préférentielles pour la renaturation** dans les SCOT (DOO) et d'OAP de même nature dans les PLU par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés (article 197 – L.141-10 et L.151-7 du CU). Les mesures de compensation (L.163-1 du code de l'environnement) sont mises en œuvre en priorité sur ces zones de renaturation préférentielle.

Le décret en conseil d'État n°2022-1673 du 27 décembre 2022 précise les modalités d'application de cet article ;

→ Définir, dans les OAP en cohérence avec le PADD des PLU, les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des **continuités écologiques et à la protection des franges urbaines et rurales** (article 200, 1° et 2° - L.151-6-2 et L.151-7 du CU) ;

L'OAP relative à la mise en valeur des continuités écologiques, autrement appelée « trame verte et bleue », est désormais rendue **obligatoire** dans les futurs PLU(i), alors qu'elle était jusqu'à présent facultative. Il s'agit de répondre aux enjeux de continuités écologiques identifiés dans le diagnostic environnemental par des préconisations qui pourront être retranscrites, notamment en terme d'espaces naturels à préserver en milieu urbain, ou de coupures urbaines à restaurer (L. 151-23 CU) ; → **mesure d'application immédiate pour les procédures en cours d'élaboration, de révision ou de modification non arrêtées à la date de promulgation de la loi ;**

La possibilité est donnée aux OAP des PLU(i) de **définir et localiser des zones de transition végétalisées et non artificialisées entre espace agricole et espace urbanisé** afin de prévenir les conflits d'usage liés à l'activité agricole. Il s'agit de planifier un aménagement plus qualitatif de ces zones de franges urbaines aujourd'hui souvent non traitées, et d'assurer une bonne cohabitation des usages inhérents aux différents types d'espaces qui se situent de part et d'autre de la frange. → **disposition facultative d'application immédiate pour les procédures en cours d'élaboration, de révision ou de modification non arrêtées à la date de promulgation de la loi ;**

→ Définir, dans le règlement des PLU(i) (zone U et AU) des communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et aux communes de plus de 15 000 habitants, des secteurs contenant une **part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** (article 201 - L.151-22 du CU) en cohérence avec les orientations et objectifs fixés par le PADD de ces PLU(i). Les dispositions des règlements des PLU(i) prises en application de ces dispositions s'appliquent aux projets soumis à autorisation d'urbanisme à l'exclusion des projets de rénovation, réhabilitation ou changement de destination des bâtiments existants qui n'entraînent aucune modification de l'emprise au sol (Article L.151-21 modifié du CU) ; → **mesure d'application immédiate pour les procédures en cours d'élaboration, de révision ou de modification non arrêtées à la date de promulgation de la loi ;**

→ Introduire un « **permis de végétaliser** » par l'article 202, afin de faciliter l'intégration de la nature en ville, en prévoyant une dérogation au régime d'autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public, permettant sa gratuité. Ce même article prévoit une possibilité de **déroger aux règles du PLU pour installer des toitures et façades végétalisées en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU)**. Ces dispositifs amélioreront la performance énergétique et environnementale des bâtiments et favoriseront la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales, permettant ainsi de réduire les îlots de chaleur urbains.

→ **Permettre aux constructions exemplaires environnementalement de déroger aux règles de hauteur des PLU(i)** (art.210 - L.152-5-2 du CU). Jusqu'à présent, le code de l'urbanisme ne permettait pas le dépassement en hauteur pour les constructions innovantes par rapport aux constructions traditionnelles, sans modification des PLU(i) et définition d'un secteur spécifique (2<sup>e</sup> alinéa du 3<sup>o</sup> du L. 151-28, qui est supprimé en conséquence au 1<sup>o</sup> de l'article 210). Désormais, l'autorité compétente en charge du permis de construire a la possibilité d'autoriser une construction dérogeant aux règles de hauteur du PLU(i) dès lors que le dispositif de construction nécessite une hauteur plus importante qu'un procédé traditionnel. Ainsi un porteur de projet sera en mesure de ne pas limiter le nombre d'étages de sa construction par rapport à une solution classique. Cette dérogation vise principalement à faciliter les constructions à ossature bois, donc bio-sourcées.

**Le décret n°2022-1653 du 23 décembre 2022 précise les modalités d'application de ces deux articles.**

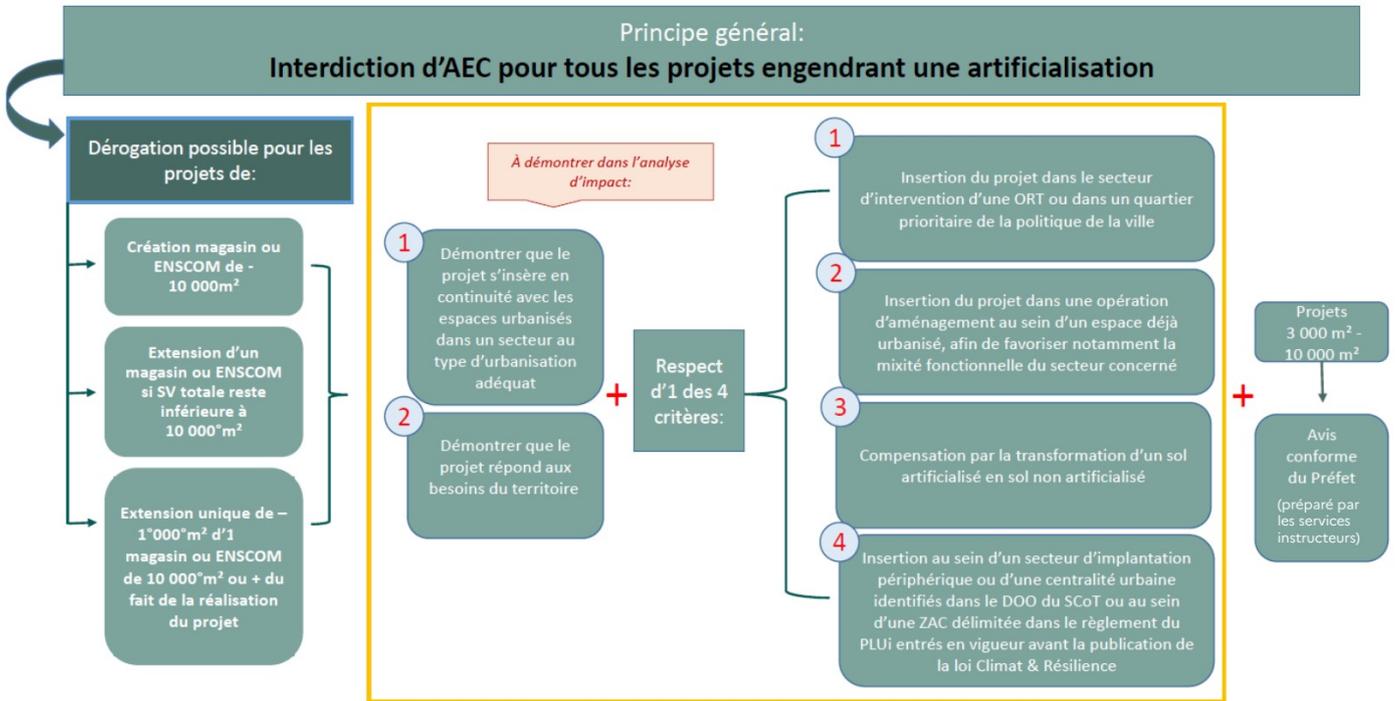
### **III – 5- Mesures relatives à l'urbanisme commercial**

Les articles 215 et 216 de la loi prévoient que **l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut pas être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols**. Le régime s'applique dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup>. La notion d'artificialisation s'entend au titre de l'article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. »

L'artificialisation sera évaluée au regard de la situation des parcelles à la date de promulgation de la loi soit le 23/08/2021.

→ Il est prévu des exceptions à ce principe, sous réserve du respect des critères pour la création ou l'extension d'un magasin ou d'un ensemble commercial engendrant de l'artificialisation dès lors que la surface de vente reste inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> (ou pour une seule extension de moins de 1 000 m<sup>2</sup> en cas de dépassement des 10 000 m<sup>2</sup> au global).

→ Le respect des critères détaillés infra (2 conditions cumulatives + 1 parmi 4 critères alternatifs) devra être démontré dans l'analyse d'impact de la demande d'autorisation commerciale.



Lorsque le projet engendre une artificialisation des sols et porte sur une surface de vente comprise entre 3 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>, un avis conforme du préfet est nécessaire afin de s'assurer du respect des critères. Un avis conforme défavorable du Préfet empêche la délivrance de l'autorisation d'exploitation commerciale.

**Le décret n°2022-1312 du 13 octobre 2022** précise les modalités d'application de ce dispositif et en particulier de la « compensation d'artificialisation » et définit ce que sont les projets considérés comme engendrant une artificialisation des sols pour mieux appréhender la portée de la mesure.

Plusieurs seuils, exprimés en surface de vente, cadrent ainsi cette mesure :

En-dessous de 10 000 m <sup>2</sup>	certaines projets artificialisants peuvent être acceptés sous condition (cf § précédent)
Au-delà de 10 000 m <sup>2</sup>	interdiction stricte sauf pour une unique extension de moins de 1 000 m <sup>2</sup> (cf § précédent)
Entre 3 000 m <sup>2</sup> et 10 000 m <sup>2</sup>	les dérogations ne peuvent être accordées qu'après un avis conforme du représentant de l'Etat

→ **L'article 216 (article L.752-4 du code de commerce)** a étendu la possibilité donnée au maire ou au président de l'EPCI de saisir la CDAC sur des projets compris entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> qui engendrent une artificialisation des sols, quelle que soit la taille de la commune. L'application de ces nouvelles dispositions, combinées aux procédures existantes, notamment la réalisation de l'étude d'impact ajoutée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), doit

conduire à limiter le plus possible les nouveaux projets commerciaux en extension urbaine pour favoriser la réutilisation des friches disponibles.

### → Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCoT évolue et intègre un volet logistique (art.219)

Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) est renforcé sur la thématique de la logistique et devient ainsi un **DAACL** du DOO du SCoT (article L. 141-6 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020).

En cela :

→ il localise les secteurs d'implantation privilégiés pour les équipements logistiques commerciaux, au regard notamment des capacités des voiries existantes ou en projet,

→ il détermine les conditions d'implantation des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises.

Ce point était auparavant une possibilité donnée au DAAC, il devient une **obligation**.

Il peut également prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique de proximité. Ce dernier point demeure une possibilité donnée au DAACL, comme elle l'était pour le DAAC. → **mesure d'application immédiate pour les procédures en cours d'élaboration, de révision ou de modification non arrêtées à la date de promulgation de la loi ;**

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur leur desserte par les transports en commun, leur accessibilité aux piétons et cyclistes et sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

**À noter : Deux nouvelles personnes publiques associées (PPA) sont ajoutées à l'élaboration des SCOT :**  
- l'Établissement public territorial de bassin (EPTB)  
- et l'Établissement public d'aménagement et de gestion de l'eau (EPAGE) ( ex : Établissement Public du Marais Poitevin)

### → Solarisation de constructions nouvelles

Devront être équipées de dispositifs de production d'EnR (le plus souvent des installations solaires) ou bien végétalisées, à compter du 1er juillet 2023 :

- les toitures des constructions nouvelles à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôts ou hangars non ouverts au public et les parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsque ces constructions créent plus de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol (contre 1000 m<sup>2</sup> précédemment) ;

- les toitures des constructions nouvelles à usage de bureaux qui créent plus de 1 000m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;

- les toitures des extensions et rénovations lourdes dans les mêmes conditions d'emprise et d'usage que les constructions nouvelles ;

- les parcs de stationnement extérieurs de plus 500 m<sup>2</sup> associés aux constructions ci-dessus et les parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus 500 m<sup>2</sup>.

Des conditions d'application et les motifs de dérogations seront précisés par **décret**. (article 101)

Pour résumer, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les nouveaux bâtiments commerciaux, artisanaux, industriels, entrepôts et hangars de plus de 500 m<sup>2</sup>, et les bâtiments de bureaux de plus de 1000 m<sup>2</sup> devront végétaliser ou solariser 30 % de leur surface. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, les nouveaux parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> devront végétaliser ou solariser 50 % de leur surface, et 100 % des ombrières dès lors qu'il y en aura.

*A noter que l'article 40 de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (AER), du 10 mars 2023, instaure une obligation d'équipement des parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1500 m<sup>2</sup> (sur au moins la moitié de cette surface) d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.*

*L'article 43 de cette même loi affirme l'obligation de végétalisation ou d'intégration d'un procédé de production d'énergie renouvelable pour les bâtiments à usage commercial, industriel, artisanal ou administratifs notamment, de plus de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol.*

## **V – MESURES DIVERSES**

### **V - 1 – Prise en compte de l'érosion du trait de côte**

Les dispositions des articles 236 à 250 de la loi visent à **inciter les territoires littoraux à adapter leur politique d'aménagement à la mobilité du trait de côte et à l'érosion**, accélérées par le changement climatique.

Le nouvel article L.321-15 du code de l'environnement prévoit que : « *les communes dont l'action en matière d'urbanisme et de politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral sont identifiées dans une liste fixée par décret* ».

Cette liste est établie, après consultations des conseils municipaux des communes concernées, en tenant compte de la particulière vulnérabilité des territoires au recul du trait de côte, déterminée en fonction de l'état de connaissance scientifique résultant notamment de l'indicateur national de l'érosion littorale mentionnée à l'article L.321-13 du code de l'environnement et de la connaissances des biens et activités exposés à ce phénomène (art 239). Ainsi, **pour la Vendée, sur la base de critères, seule la commune de la Tranche-sur-Mer a fait le choix de figurer sur la liste (décret n°2022-750 du 29 avril 2022).**

La loi LCR prévoit de faire élaborer par les communes figurant sur cette liste nationale, une cartographie des évolutions du trait de côte selon des critères homogènes ce qui permettra à ces communes de décider de leur politique en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Toutefois, les communes dont le territoire est couvert, à la date d'entrée en vigueur de la liste, par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) prescrit ou approuvé comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte sont soumises de manière facultative à l'obligation de cartographie ayant pour objet la projection du recul du trait de côte.

Dans ces communes identifiées, il est institué par l'article 244 un **droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte** au bénéfice de la commune ou de l'EPCI dont elle est membre, lorsque celui-ci est compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) ou de carte communale (art L.219-1 du CU).

Ce droit de préemption s'applique dans l'intégralité de la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans (art L.219-1 du CU). Il peut par ailleurs être instauré par la commune ou l'EPCI compétent sur tout ou partie de la zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans. À l'intérieur de ces zones de préemption, le droit de préemption urbain (DPU), le droit de préemption dans les ZAD et le droit de préemption à l'objet de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ne s'appliquent pas. Seul le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles prévaut sur ce nouveau droit de préemption. Pour les biens non bâtis à usage ou à vocation agricole et les bâtiments d'exploitation agricole, le droit de préemption pour l'adaptation des territoires au recul du trait de côte *« peut s'exercer avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural »* (SAFER).

**Les communes soumises au dispositif devront engager la procédure d'évolution du PLU, du document en tenant lieu ou de la carte communale « au plus tard un an après la publication de la liste » (art. 242).** Elles devront réaliser une cartographie d'évolution du trait de côte à court (0-30 ans) et long (30-100 ans) termes. Cette cartographie constituera le socle des nouvelles mesures pour:

- les biens existants dans les zones exposées au recul du trait de côte ;
- les constructions autorisées dans la zone exposée à long terme.

**À compter de l'engagement de la procédure d'évolution, les collectivités disposeront d'un délai de 3 ans pour finaliser la procédure d'évolution de leurs documents d'urbanisme** ou, si ce n'est pas le cas, pour adopter une carte de préfiguration des zones applicables jusqu'à l'entrée en vigueur du document d'urbanisme intégrant les zones.

Cette carte de préfiguration permet de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou des installations qui sont situées dans les zones préfigurées.

Plus globalement, les SRADDET peuvent fixer des objectifs de moyen et long termes en matière de gestion du trait de côte, en cohérence avec la stratégie nationale. Ils peuvent aussi préciser les règles générales d'un projet de territoire pour anticiper et gérer les évolutions du trait de côte (art.241).

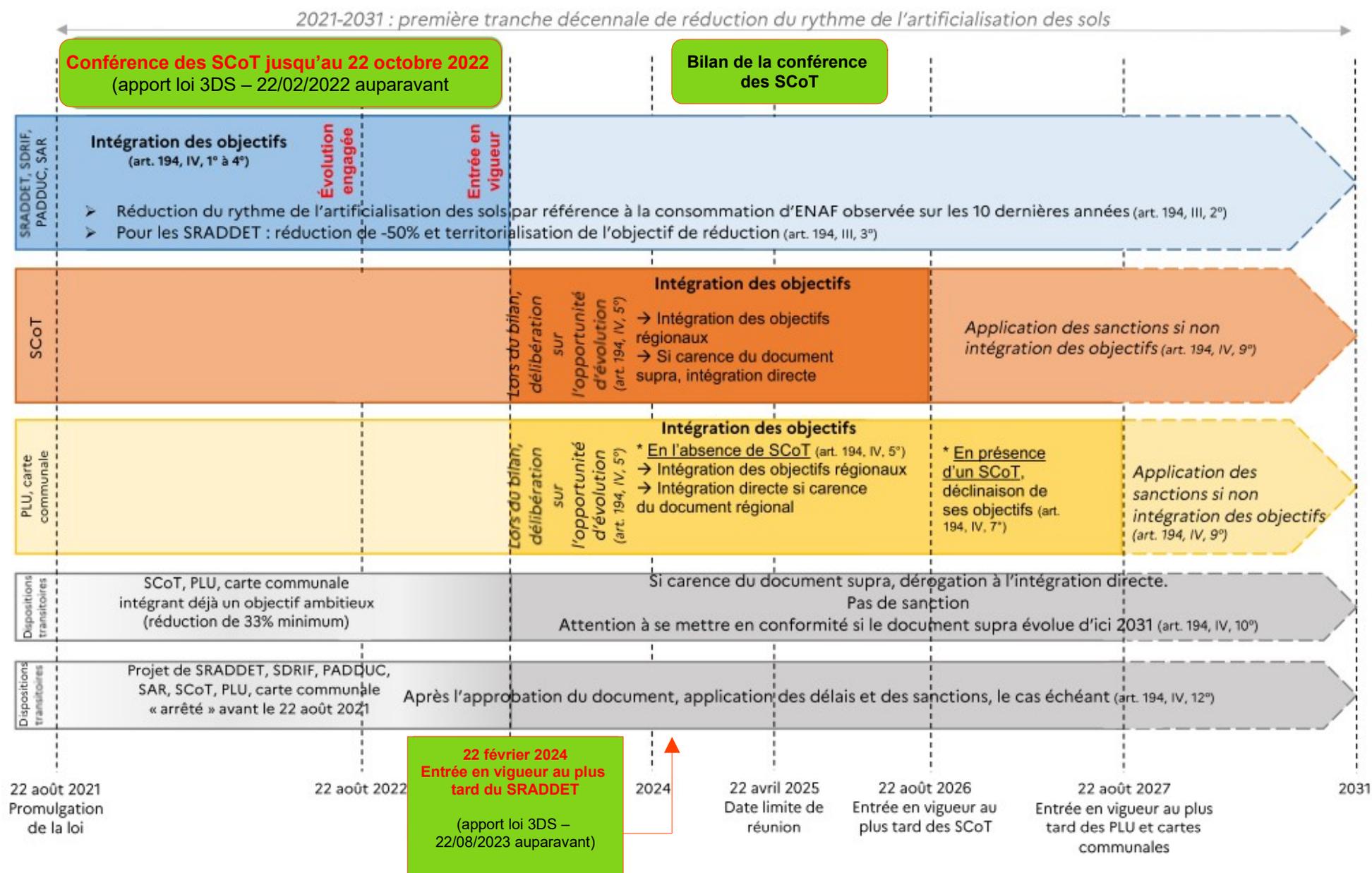
Le document d'orientation et d'objectifs des SCoT devra en outre définir « les orientations de gestion des milieux aquatiques, de prévention des risques naturels liés à la mer et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte ».

Enfin, les dispositions du PLU sont adaptées afin qu'il intègre des orientations relatives au recul du trait de côte dans son PADD et pour qu'il puisse accompagner les opérations de recomposition au moyen d'emplacements réservés ou d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## ANNEXE 1 Calendrier des principaux textes d'application

Article de loi	Type de mesure	Sujet	Publication
Article 192, 2°	Décret en Conseil d'État	Définition artificialisation	Décret n°2022-763 du 29 avril 2022
Article 194, 1°, I	Décret en Conseil d'État	SRADDET	Décret n°2022-762 du 29 avril 2022
Article 194, III, 5°	Décret en Conseil d'État	Dérogation PV pour la période transitoire	en attente de publication
Article 197, III	Décret en Conseil d'État	Zones de renaturation préférentielles	Décret n°2022-1673 du 27 décembre 2022
Article 202, IV	Décret en Conseil d'État	Végétalisation (toitures et façades) et dérogation aux règles de hauteur	Décret n°2022-1653 du 23 décembre 2022
Article 205, I, 2°	Décret en Conseil d'État	Observatoires locaux de l'habitat et du foncier	Décret n°2022-1309 du 12 octobre 2022
Article 206, I	Décret en Conseil d'État	Rapport local sur l'artificialisation des sols	Etat de projet
Article 214, 2°	Décret en Conseil d'État	Potentiel de développement des énergies renouvelables	Décret n°2022-1673 du 27 décembre 2022
Articles 215 et 216	Décret en Conseil d'État	Autorisation d'exploitation commerciale	Décret n°2022-1312 du 13 octobre 2023
Article 220, I, 4°	Décret en Conseil d'État	Requalification des zones d'activités économiques	Etat de projet

## ANNEXE 2 Calendrier d'application des principales mesures de la loi Climat et Résilience



## ANNEXE 3 Principales évolutions pour les documents d'urbanisme

