

LES ENJEUX FONCIERS DE DEMAIN

**Comment consommer mieux,
consommer moins ?**

Comprendre la loi Climat et Résilience

LES ENJEUX FONCIERS DE DEMAIN

Comprendre la loi Climat et Résilience

- I. Le dispositif zéro artificialisation nette et son intégration dans les documents d'urbanisme
- II. La réhabilitation des friches et l'urbanisme commercial encadrés
- III. Les communes littorales confrontées au risque d'érosion côtière
- IV. Les nouveautés pour les PLU

PARTIE 1

Le dispositif zéro artificialisation nette et son intégration dans les documents d'urbanisme

Le dispositif zéro artificialisation nette : définitions et objectifs

- **Une obligation de résultat**

Le zéro artificialisation nette

- **Une temporalité**

• 2050

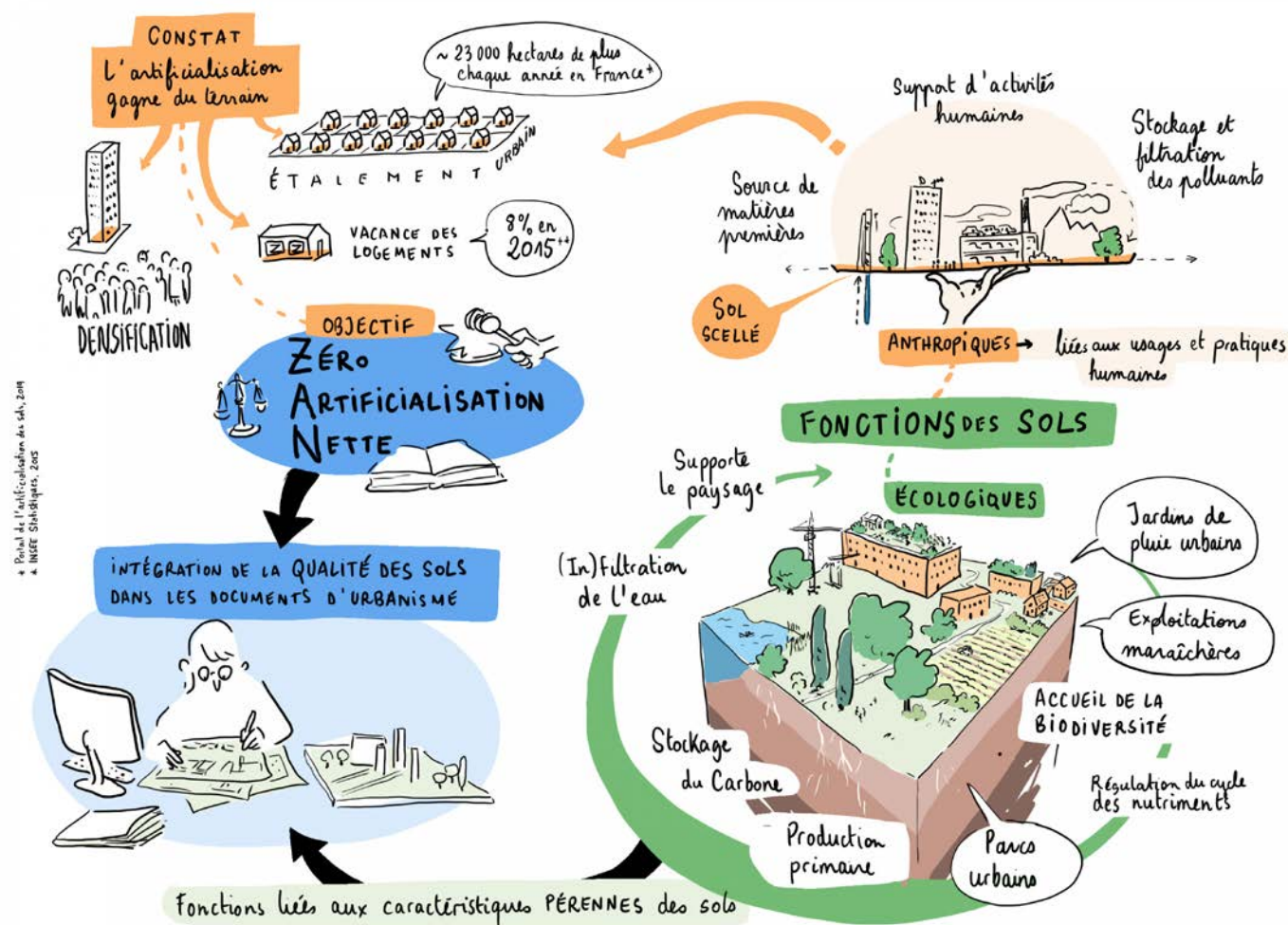
- **Une trajectoire guidée**

Réduction de l'artificialisation par tranches de 10 ans

(Article 191 de la loi du 22 août 2021)

- **Une application territorialisée**

Le SRADDET est placé en première ligne pour la réalisation des objectifs fixés par la loi



Le ZAN, levier d'intégration de la qualité des sols dans les documents d'urbanisme

Le dispositif zéro artificialisation nette : définitions et objectifs

Article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme

- **La lutte contre l'artificialisation des sols**
- **L'absence d'artificialisation nette**

Ces deux objectifs sont atteints par l'équilibre entre :

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



Le dispositif zéro artificialisation nette : définitions et objectifs

L'artificialisation nette des sols :

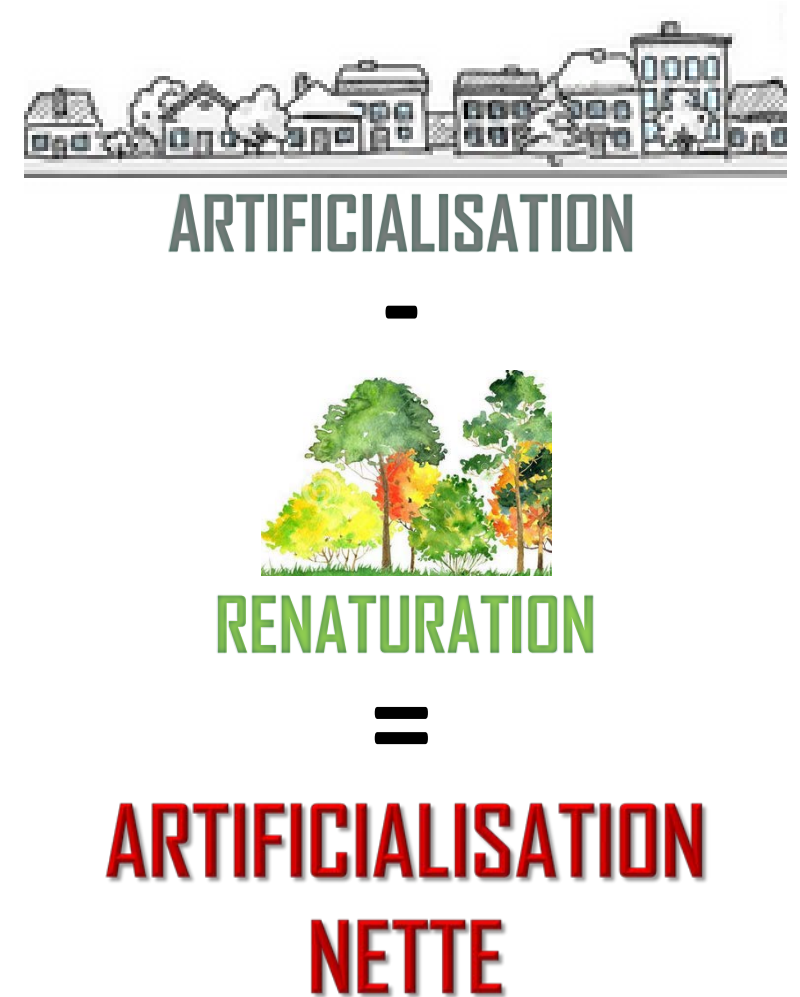
C'est le solde de l'**artificialisation** et de la **renaturation** des sols constatées sur un périmètre et sur période donnés.

L'artificialisation :

C'est 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.

La renaturation (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



Le dispositif zéro artificialisation nette : définitions et objectifs

Les surfaces sont classées dans la nomenclature fixée par le décret n° 2022-763 du 29 avril 2022.

Ce classement est effectué **selon l'occupation effective du sol observée**, et **non selon les zones ou secteurs délimités par les documents de planification et d'urbanisme**. Sont considérées :

Surfaces Artificialisées :

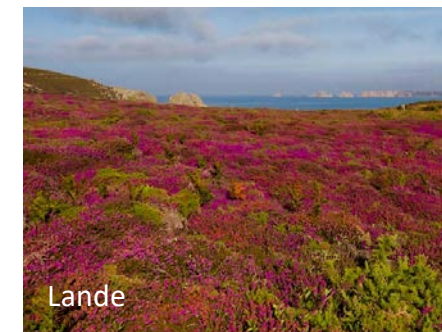
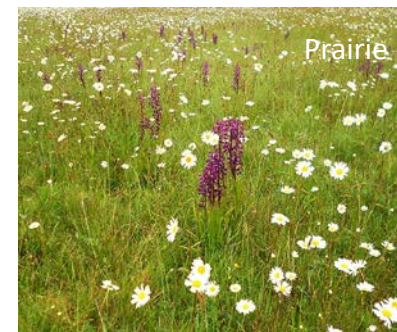
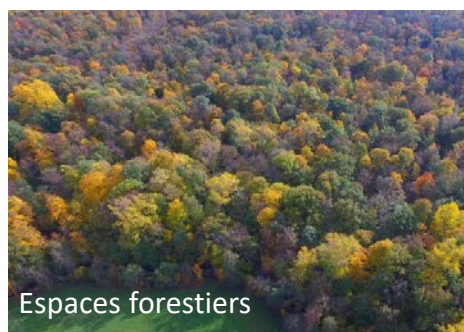


Le dispositif zéro artificialisation nette : définitions et objectifs

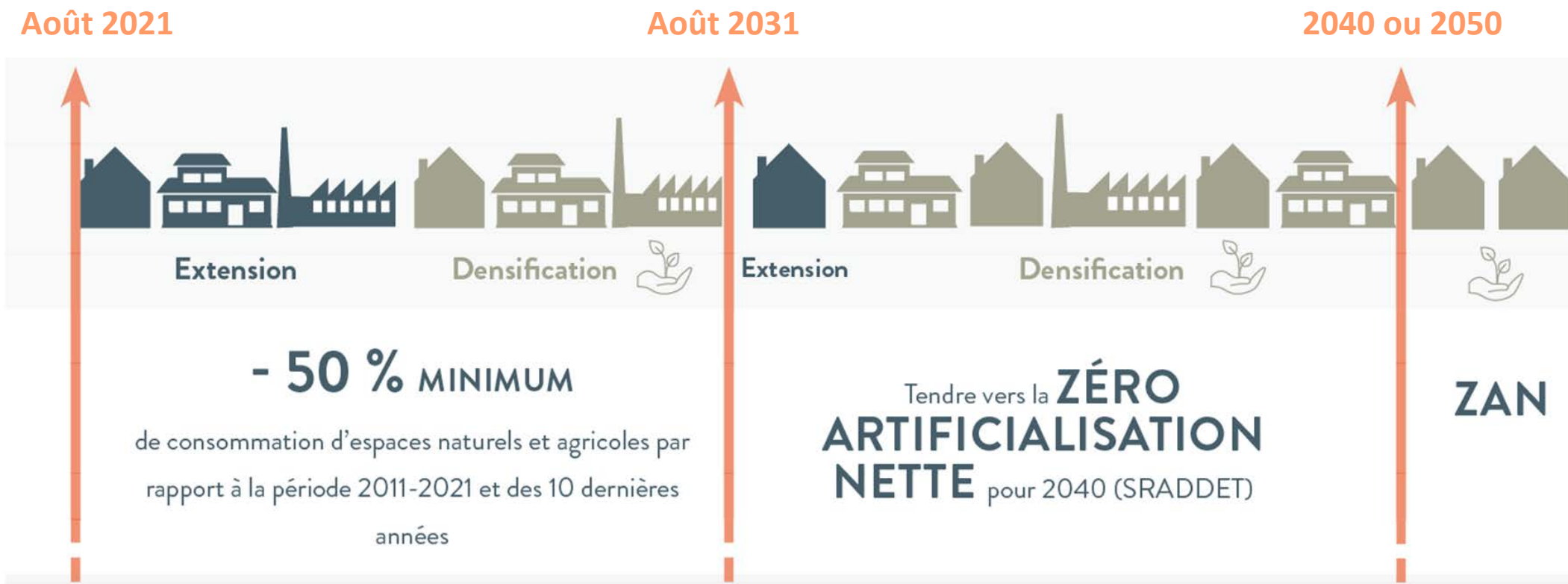
Les surfaces sont classées dans la nomenclature fixée par le décret n° 2022-763 du 29 avril 2022.

Ce classement est effectué **selon l'occupation effective du sol observée**, et **non selon les zones ou secteurs délimités par les documents de planification et d'urbanisme**. Sont considérées :

Surfaces non artificialisées :



Le dispositif zéro artificialisation nette : La trajectoire



Questions/réponses

A quelle date doit être atteint l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols ?

1. 2030
2. 2040
3. 2050

Quelles surfaces sont qualifiées d'artificialisées ?

1. Les surfaces constituées de matériaux composites
2. Les surfaces nues (sables, galets, rochers)
3. Les surfaces imperméabilisées en raison du bâti

L'intégration des objectifs de la loi Climat et résilience dans les documents d'urbanisme

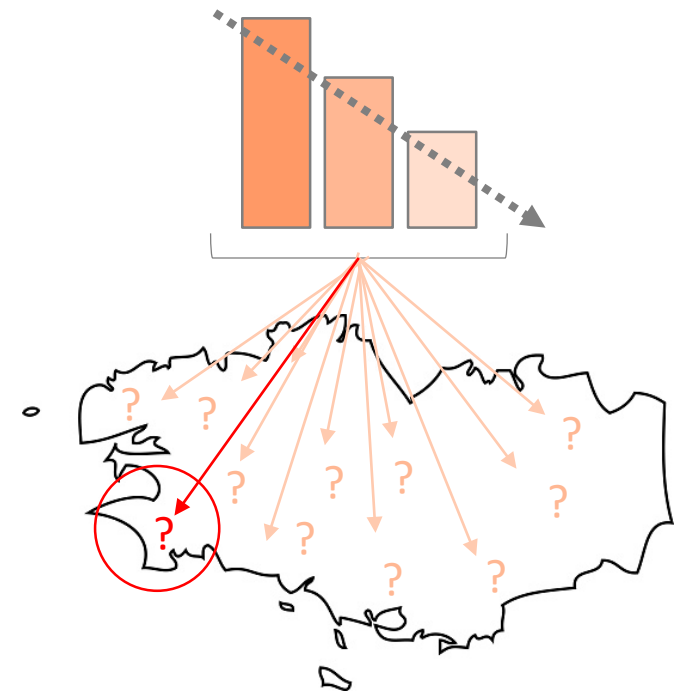
Le SRADET (rappel)

- Fixe la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols
- Les objectifs sont **fixés par tranches de 10 ans** et **territorialisés** : l'objectif régional peut être décliné en objectifs infra-régionaux sur proposition de la Conférence des SCoT

Le SCoT

- Le **Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)** fixe l'**objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranche de 10 ans**
- Le **document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** peut décliner ces objectifs par secteurs géographiques selon les besoins et situations particulières (en matière de logement, d'implantation d'activités économiques, de potentiel foncier mobilisable, de la diversité des territoires ...)

Consommation foncière
2021 > 2050



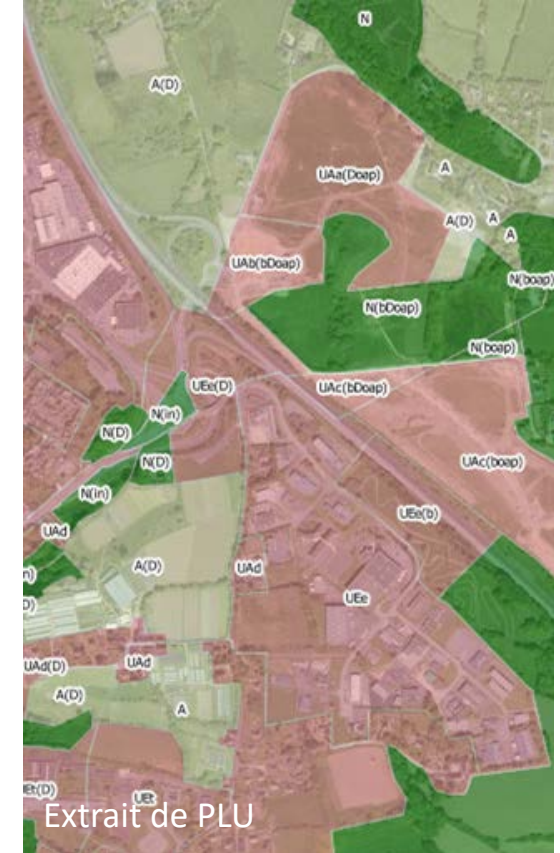
L'intégration des objectifs de la loi Climat et résilience dans les documents d'urbanisme

Le PLU / PLUi

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe les objectifs chiffrés au regard de l'objectif de réduction fixé par le SCoT
- **Le PADD doit subordonner l'ouverture à l'urbanisation des ENAF sur justification que la capacité de construire et d'aménager est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**

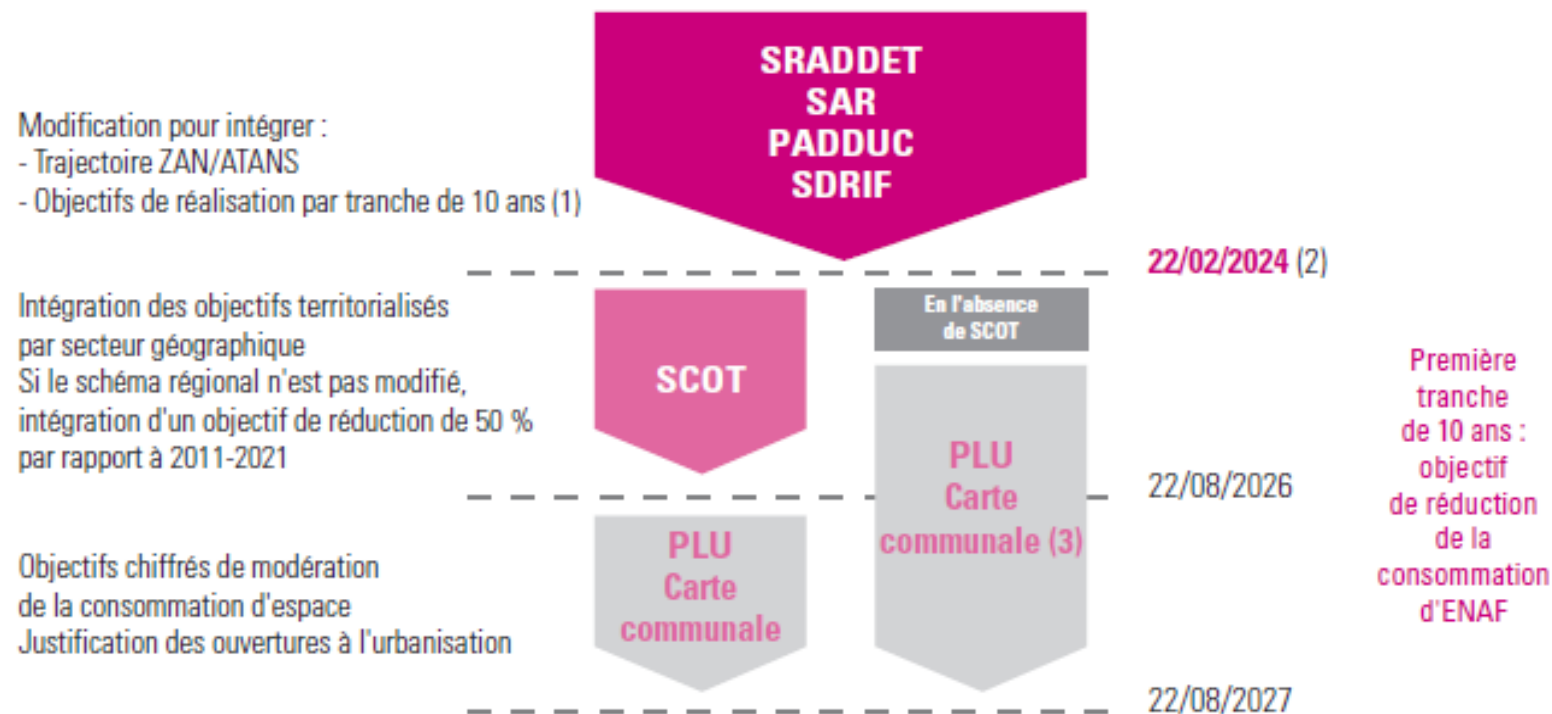
La carte communale

- Elle doit permettre d'atteindre les objectifs de réduction exprimés par les SCoT
- Si elle inclut en secteur constructible des secteurs jusqu'alors inconstructibles, elle doit justifier que la capacité de construire et d'aménager est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés



Le calendrier de l'intégration des objectifs

Calendrier d'intégration des objectifs de la loi Climat et résilience



(1) Pour le SRADDET, intégration d'un objectif de réduction de 50 % par rapport à la période 2011-2021.

(2) La loi dite « 3DS » reporte de 6 mois le délai initialement fixé au 22/08/2023.

(3) En l'absence de SCOT, évolution du PLU ou de la carte communale pour intégrer l'objectif de réduction de 50 % de la consommation de l'espace.

L'intégration des objectifs de la loi Climat et résilience

Dans les PLU(i) et les cartes communales

Les modalités

L'intégration des objectifs de limitation de l'artificialisation des sols pourra s'effectuer par la procédure de **modification simplifiée**.

L'application aux documents existants et aux procédures engagées

Tout document d'urbanisme dont l'**élaboration ou la révision a été prescrite avant le 22 août 2021**, non arrêté à cette date (ou dont l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n'avait pas encore été adopté pour la carte communale) **doit intégrer les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols**.

Sanctions attachées au non-respect des délais

Couvert ou non par un SCoT, la modification ou la révision du PLU(i) ou de la carte communale doit entrer en vigueur au plus tard le **22 août 2027**.

A défaut, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU ou de la carte communale modifié(e) ou révisé(e) :

- dans une zone AU du PLU(i)
- dans le secteur constructible de la carte communale

Quelle est l'échéance au terme de laquelle le PLU et la carte communale devront intégrer les objectifs chiffrés de réduction de l'artificialisation des sols ?

1. 22 février 2024
2. 22 août 2027
3. 22 août 2026

Quelle sanction en cas de non-respect des délais ?

1. Interdiction de délivrance des autorisations d'urbanisme dans les zones AU
2. Annulation du document d'urbanisme

PARTIE 2

La réhabilitation des friches et l'urbanisme commercial encadré

La réhabilitation des friches

Objectifs

Interdire toute nouvelle artificialisation de terres dès lors que des friches urbaines peuvent être réhabilitées pour accueillir les projets.

Définition

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* » (article L. 111-26 code de l'urbanisme).

Les modalités d'application de cet article seront fixées par décret.

Les observatoires de l'habitat et du foncier sont chargés de recenser les friches constructibles.

APPEL À PROJET RECYCLAGE FONCIER 2021 (DOSSIER N° 3776956) - BRETAGNE - 29 - FINISTÈRE - PONT-CROIX

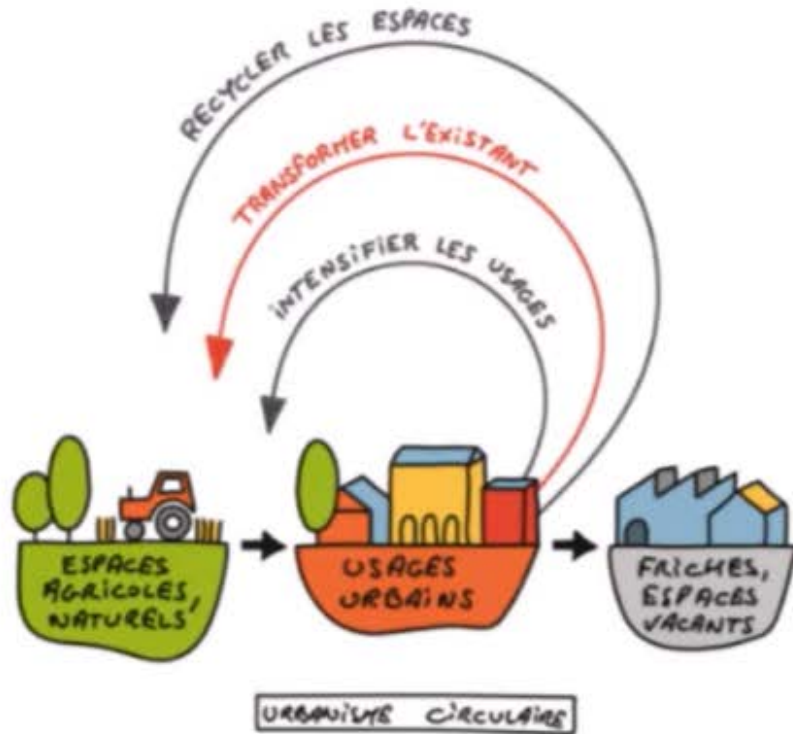


Voir depuis la rue sur Street View | Voir depuis la rue sur Mapillary

<https://cartofriches.cerema.fr/?site=5-1267>

La réhabilitation des friches

Comment atteindre le ZAN de façon concrète ?



Urbanisme circulaire – Sylvain GRISOT

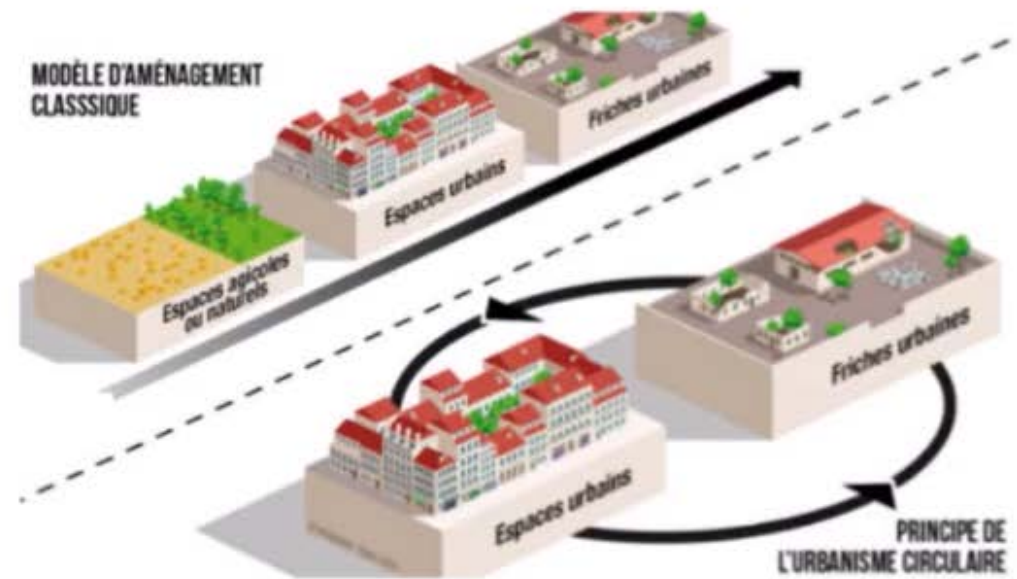


Illustration extraite du regards de l'Agam n°94 "zéro artificialisation nette"

Crédits – Agam

Le certificat de projet

Introduit à titre expérimental pour une durée de 3 ans, pour un projet situé intégralement sur une friche, établi par le représentant de l'Etat dans le département.

Ce document permettra :

- de **clarifier les dispositions opposables au projet** à la date de la demande (régimes, décisions et procédures applicables, conditions de recevabilité et de régularité du dossier et autorités compétentes) ;
- d'**adapter les délais réglementaires** : le certificat indiquera les délais de procédure réglementaires ou un calendrier d'instruction de ces décisions qui se substituera aux délais prévus ;
- de **cristalliser les dispositions d'urbanisme pendant 18 mois** ;
- de soulever, le cas échéant, des **difficultés techniques ou juridiques susceptibles de faire obstacle au projet**.

Dérogations aux règles d'urbanisme

Une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU peut être accordée par une décision motivée du maire ou, le cas échéant, du président de l'EPCI.

Ainsi, **les projets de construction ou de travaux visant à permettre le réemploi d'une friche peuvent bénéficier d'une autorisation de déroger aux règles relatives :**

- **au gabarit** (emprise au sol, hauteur), dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles ;
- **aux obligations en matière de stationnement.**

Cette mesure, inscrite au nouvel article L. 152-6-2 du code de l'urbanisme, concerne l'ensemble du territoire, n'est pas limitée aux zones denses.

L'urbanisme commercial et la lutte contre l'artificialisation des sols

Principe d'interdiction de toute nouvelle autorisation commerciale générant une artificialisation des sols

Article L. 752-6 code de commerce : « V.- L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme »

Déroptions possibles réservées à certains projets

Peuvent ainsi être autorisées pour un commerce de détail ou un ensemble commercial (critère de la taille) :

- La création d'une **surface de vente inférieure à 10 000 m²** ;
- L'extension de la surface de vente à condition que la **surface totale reste inférieure à 10 000 m²** ;
- L'extension de la surface de vente atteignant déjà 10 000 m² ou devant dépasser ce seuil, **dans la limite d'une seule extension par magasin ou ensemble commercial et d'une surface de vente inférieure à 1 000 m².**



L'urbanisme commercial et la lutte contre l'artificialisation des sols

Déroptions possibles réservées à certains projets

Les conditions :

Selon l'alinéa 2 du V de l'article L. 752-6 du code de commerce, pour pouvoir être autorisé, le projet doit dans tous les cas de figure :

- s'insérer en continuité avec les espaces urbanisés ;
- correspondre à la « morphologie urbaine » environnante ;
- répondre aux besoins du territoire notamment, en matière économique et démographique.

Le projet doit également présenter l'une des caractéristiques suivantes :

- s'insérer dans le périmètre d'une **opération de revitalisation de territoire** (ORT) ou d'un **quartier prioritaire de la politique de la ville** (QPV) ;
- s'insérer dans **une opération d'aménagement située au sein d'un espace déjà urbanisé**, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné ;
- **compenser l'artificialisation** par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé ;
- s'insérer au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT ou au sein d'une ZAC délimitée dans le règlement du PLUi, dès lors que le document d'urbanisme concerné est entré en vigueur avant le 24 août 2021.

Quelle est la fonction du certificat de projet ?

1. Un document d'information permettant de connaître les règles applicables sur le terrain d'assiette du projet lorsque celui-ci est intégralement situé dans une friche
2. Un document validant un projet d'urbanisme commercial
3. Un document cristallisant pendant 18 mois les règles d'urbanisme applicables au terrain d'assiette du projet

L'interdiction de toute nouvelle autorisation commerciale générant une artificialisation des sols, ne s'applique pas au projet dont la surface de vente créée est limitée à ? :

1. 10 000 m²
2. 20 000 m²
3. 40 000 m²

PARTIE 3

Les communes littorales confrontées au risque d'érosion côtière

Les communes littorales confrontées au risque d'érosion côtière

L'identification des communes concernées

En application de l'article L. 321-15 du code de l'environnement, le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 a fixé la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et les politiques d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

Cette liste est révisée tous les 9 ans.

De nouvelles communes peuvent y être intégrées à tout moment.

Aucune commune n'est concernée à ce jour sur notre périmètre

Finistère	29017	Brélès
	29022	Camaret-sur-Mer
	29023	Carantec
	29040	Le Conquet
	29077	Guissény
	29084	Île-Molène
	29091	Kerlouan
	29098	Lampaul-Plouarzel
	29099	Lampaul-Ploudalmezeau
	29101	Landéda
	29109	Landunvez
	29112	Lanildut
	29130	Locmaria-Plouzané
	29133	Locquirec
	29177	Plouarzel
	29188	Plougasnou
	29190	Plougonvelin
	29201	Ploumoguier
	29221	Porspoder
	29254	Saint-Martin-des-Champs
	29257	Saint-Pabu
	29282	Trébabu
	29290	Tréglonou

Les communes littorales confrontées au risque d'érosion côtière

La cartographie de l'exposition au recul du trait de côte

Les communes incluses dans la liste non couvertes par un PPRL, doivent notamment établir :

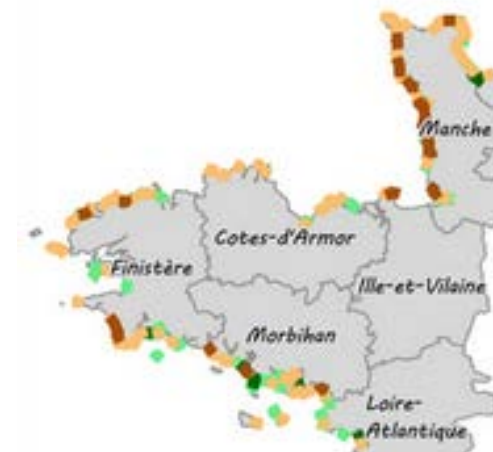
- dans le document graphique, une **carte locale d'exposition au recul du trait de côte** (facultatif pour celles couvertes par un PPRL), qui délimite :

- 1° La zone exposée au recul du trait de côte à 30 ans ;
- 2° La zone exposée au recul du trait de côte entre 30 et 100 ans ;

- dans le rapport de présentation, une synthèse des études techniques ayant permis de les délimiter, ainsi qu'une synthèse des actions de lutte contre l'érosion côtière et des actions issues des stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte mises en œuvre par les collectivités territorialement compétentes.

Secteurs en évolution remarquable

- Avancée supérieure à 0,5 m/an
- Avancée inférieure à 0,5 m/an
- Recul inférieur à 0,5 m/an
- Recul supérieur à 0,5 m/an



Cerema

Les communes littorales confrontées au risque d'érosion côtière

Un droit de préemption dédié au recul du trait de côte

Les nouveaux articles L. 219-1 à L. 219-13 du C.U. instituent un droit de préemption destiné à l'adaptation des territoires au recul du trait de côte.

Applicable de plein droit dans les zones exposées à une échéance de 30 ans, il pourra être instauré à l'initiative des communes, par délibération, sur tout ou partie des zones exposées à plus long terme qui ont été délimitées dans le document d'urbanisme.

Il pourra être délégué dans les mêmes conditions qu'en matière de droit de préemption urbain (DPU), notamment au profit des EPF dont les compétences ont été explicitement élargies à la gestion du trait de côte.

Les biens acquis ont principalement vocation à faire l'objet d'une renaturation. La personne publique devenue propriétaire doit assurer leur gestion au regard de l'évolution prévisible du trait de côte, gestion qu'elle peut éventuellement confier à une personne publique ou privée y ayant vocation.

A titre provisoire, dans l'attente de la renaturation, elle pourra aussi en consentir une location ou une occupation en vue d'occuper, d'exploiter, d'aménager, de construire ou de réhabiliter des installations, ouvrages ou bâtiments en tenant compte de l'évolution prévisible du trait de côte (art. L. 219-11 C.U.)

PARTIE 4

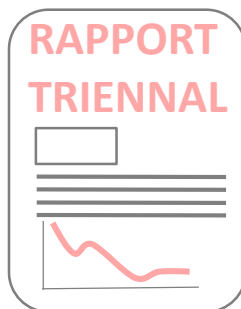
Les nouveautés pour les PLU

L'évaluation des objectifs et le suivi de l'artificialisation

Rapport relatif à l'artificialisation des sols

Le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière de PLU **présente à l'assemblée délibérante au moins une fois tous les 3 ans un rapport relatif à l'artificialisation des sols** sur son territoire au cours des années civiles précédentes.

Ce rapport rend compte de la **mesure dans laquelle les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols sont atteints.**



Il donne lieu à un **débat**,
suivi d'un **vote**.



Assemblée délibérante

Le rapport et l'avis de l'assemblée délibérante sont publiés.

Les nouveautés pour les PLU

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- **doivent définir** - alors qu'il ne s'agissait jusqu'ici que d'une possibilité :
 - **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles** (art. L. 153-6-1)
 - **les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques dans les OAP** (art. L. 153-6-2)
- **peuvent** – optionnel :
 - Porter sur des quartiers et secteurs à renaturer (et non plus seulement à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer et aménager) (art. L. 151-7, 4°)
 - Définir les actions et opérations nécessaires à la protection des frange urbaines et rurales, notamment en intégrant aux projets de construction ou d'aménagement en limite d'espace agricole, un espace de transition végétalisé non artificialisé et en définissant sa localisation préférentielle entre les espaces agricoles et urbanisés (art. L. 151-7, 7°)

Les nouveautés pour les PLU

Règlement du PLU

Pour les constructions économes en énergie ou à énergie positive, le dépassement (jusqu'à 30 %) des règles de gabarit que le PLU peut désormais avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages variable selon les systèmes constructifs (art. L. 151-28, 3°)

Dans les ZAC, le PLU pourra déterminer, outre la surface de plancher autorisée par îlot, **une densité minimale de construction**, éventuellement déclinée par secteur (art. L. 151-27). Le cahier des charges de cession des terrains **devra en faire** mention (art. L. 331-6).

Coefficient de biotope : Pour contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, le PLU doit, **dans les zones tendues en matière de logements, définir une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**, éventuellement pondérées par nature, (art. L. 151-22, § II) sauf projets de rénovation, réhabilitation ou changement de destination de bâtiments sans modification de leur emprise au sol (art. L. 151-22, § III)

Les « Grandes Opérations d'Urbanisme » (GOU) peuvent dorénavant, indépendamment du règlement du PLU, fixer une densité minimale de construction, le cas échéant par secteur (art. L. 312-4).

Selon quelle périodicité doit être établi le rapport relatif à l'artificialisation des sols ?

1. 2 ans
2. 3 ans
3. 4 ans

La définition d'un coefficient de biotope devient obligatoire :

1. dans les zones tendues en matière de logements
2. dans l'ensemble des communes de plus de 60 000 habitants
3. sur l'ensemble du territoire national

ANNEXES

Les décrets à venir

- Décret zones préférentielles de renaturation (En attente de validation à Matignon pour consultation publique)
- Décret dérogation des hauteurs dans le PLU (rédaction en cours avec volonté de passage en conseil d'Etat en juin)
- Décret observatoires locaux habitat et du foncier (passage prochain en CNEN, CNH et CE)
- Décret sur le rapport local (en cours de validation en conseil d'Etat)
- Décret étude densité (En attente de validation à Matignon pour consultation publique)
- Décret ZAE (texte en préparation pour saisine du CNEN et du conseil d'Etat)
- Décret friches (Rédaction en cours interservices)
- Décret étude sur les changements de destinations et sur les études de démolitions (pas de dates à ce jour)