


Fiche 5 : LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE complétée par la LOI D'ACCOMPAGNEMENT À LA MISE EN ŒUVRE DU ZAN

I – Introduction

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 pour principal objet d'accélérer la transition écologique et énergétique du modèle de développement de nos territoires dans le respect de leur diversité.

 Elle vise à accompagner l'ensemble des acteurs dans les indispensables mutations à opérer collectivement pour favoriser l'émergence d'une société inclusive et résiliente.

Les orientations stratégiques de la loi Climat et Résilience obligent à s'interroger sur nos modes de vie en ciblant plus particulièrement nos manières de consommer, produire et travailler, de nous déplacer et nous loger ou encore de nous nourrir.

En intensifiant la lutte contre l'artificialisation des sols, la loi Climat et Résilience s'inscrit dans la continuité de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche qui fixait déjà un objectif national de réduction de moitié de moitié du rythme annuel de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) à l'horizon 2020.

La lutte contre l'artificialisation des sols se traduit par un objectif national d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050, objectif que les différents échelons de collectivités territoriales compétentes en matière d'urbanisme doivent transcrire dans leur document de planification de manière différenciée et territorialisée.

Cette fiche traite plus particulièrement des dispositions du Chapitre III du Titre V de la loi « Climat et Résilience » consacré à la lutte contre l'artificialisation des sols par l'adaptation des règles d'urbanisme. Elle sera actualisée au fur et à mesure de l'évolution du cadre légal et réglementaire, notamment de la publication des décrets d'application encore attendus.

– **L'annexe 6** propose le calendrier global d'intégration de la trajectoire ZAN dans le SRADDET Hauts-de-France et dans les documents locaux de planification

– **L'annexe 7** dresse l'inventaire des principaux textes d'application de la loi en vigueur au 30 novembre 2023.

Les principales mesures mises en place par la loi Climat et Résilience, notamment celles en faveur de la densification et de l'intensification urbaine, sont résumées en **annexe 8**.

– **L'annexe 9** regroupe 4 fascicules sous formats PDF publiés par le Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires. Il s'agit d'aides à la mise en œuvre de la réforme ZAN sous 4 documents disponibles via des hyperliens :

Fascicule 1	Fascicule 2	Fascicule 3	Fascicule 4
« Définir et Observer »	« Planifier »	« Mobiliser »	« Accompagner »

Ces 4 fascicules font le point sur le droit en vigueur, précisent les prochaines étapes, illustrent les dispositions législatives et réglementaires à prendre en compte (fascicules 1 à 3).

Ils présentent également les dispositifs d'accompagnement publics des collectivités, tant au niveau de l'ingénierie, des dispositifs contractuels entre État et collectivités, que des appuis budgétaires et fiscaux de nature à faciliter la concrétisation de la trajectoire ZAN (fascicule 4).

Enfin, cette fiche propose également un résumé de l'essentiel des dispositions de [loi n°2023-630 du 20 juillet 2023](#) visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux qui a modifié ou complété certaines dispositions de la loi Climat et Résilience.

II – Les Impacts de l'artificialisation et les leviers d'actions

Les conséquences de la consommation d'ENAF (*Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*) et de l'artificialisation des sols sont à la fois écologiques et socio-économiques :


- Érosion de la biodiversité ;
- Augmentation de la fréquence et de la gravité des risques naturels liés au changement climatique ;
- Diminution des capacités de stockage du carbone ;
- Surcoûts de construction et d'exploitation des équipements publics ;
- Augmentation des coûts de déplacements et de la facture énergétique des ménages ;
- Dévitalisation des territoires en déprise ;
- Altération du potentiel de production agricole...

La lutte contre l'artificialisation des sols figure désormais parmi les objectifs de développement durable listés à l'article [L.101-2](#) du Code de l'Urbanisme qui précise que l'atteinte de cet objectif spécifique résultera de l'équilibre trouvé 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 ;
- La renaturation des sols artificialisés.

A) Définition d'une trajectoire ZAN

[La loi Climat et Résilience](#) définit une trajectoire de « zéro artificialisation nette – ZAN » qui vise à atteindre l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 à l'échelle nationale. Cette trajectoire de sobriété et de neutralité foncière à terme est à la fois un déterminant de l'aménagement des territoires et le résultat des actions menées sur l'ensemble des objectifs de développement durable.

 L'exigence de neutralité foncière à terme passe par le renoncement au modèle linéaire de développement se limitant à transformer les espaces naturels ou agricoles en secteurs urbanisés.

La réutilisation des friches ou des espaces en déshérence, la densification du tissu bâti et l'intensification des usages doivent dorénavant compléter et, à terme, supplanter, la production de nouvelles zones d'urbanisation. À toutes les échelles de territoires, il faut dorénavant moins consommer et mieux consommer la ressource foncière.

B) Mesure de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols :

Le respect de la trajectoire ZAN sera observé par la mesure de l'artificialisation qui combine les critères d'usage et d'utilisation des sols. Le temps que les nouveaux outils d'observation et de mesure soient pleinement opérationnels, et que les différents acteurs de l'aménagement des territoires se soient totalement acculturés au concept d'artificialisation des sols, la consommation d'ENAF sera, à titre dérogatoire, l'indicateur de mesure de l'artificialisation sur 2021-2031.

Le Portail national de l'artificialisation fournit chaque année les données de consommation d'ENAF à toutes les échelles de territoires, après exploitation des fichiers fonciers et retraitement par le Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA).

À partir de 2031, l'artificialisation des sols constituera le seul critère de mesure de consommation foncière.

L'institut national de l'information géographique et forestière a débuté le déploiement d'un nouvel outil de mesure dénommé « occupation du sol à grande échelle ou OCSGE » qui fournira une mesure précise de l'artificialisation des sols conformément à la nomenclature établie par [le décret n°2022-763 du 29 avril dernier 2022](#).

L'OCSGE proposera sur l'ensemble du territoire, en libre accès et mise à jour annuellement, une mesure de l'usage des espaces et de l'utilisation des sols.

Les collectivités territoriales compétentes en planification ont libre choix de la méthodologie et des outils destinés à mesurer la consommation foncière passée et future. Elles peuvent directement utiliser les données fournies par les fichiers fonciers ou par l'OCSGE, s'en servir comme base pour procéder à de nouveaux retraitements ou développer leurs propres outils.

L'analyse quantitative et qualitative de la consommation passée fait l'objet d'un dialogue avec les services de l'État intégrant les spécificités de chaque territoire.

1) Prise de position formelle du Préfet

Les collectivités territoriales peuvent activer les dispositions de l'article [L.153-16-1](#) du Code de l'urbanisme introduit par [la loi 3DS](#). **Elles ont la faculté de demander au représentant de l'État, dans l'avis qu'il rend au stade de l'arrêt projet, de prendre une position formelle sur la sincérité de l'analyse de la consommation d'ENAF au regard des données et de l'éventuelle note d'enjeux fournies par l'État.**

Cette prise de position porte également sur la cohérence des objectifs chiffrés de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les éléments du diagnostic, particulièrement ceux concernant :

- la prospective démographique et économique ;
- l'étude de densification des zones déjà urbanisées ;

- les gisements fonciers mobilisables ;
- les locaux et les logements vacants.

2) Étude de densification

Dorénavant, le PADD ne peut prévoir d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers qu'à l'appui d'une étude de densification, que les capacités résiduelles de densification ou d'intensification des zones déjà urbanisées ont été exploitées ou que ces capacités ne peuvent être mobilisées.

Cette étude de densification prend en considération le potentiel effectif de mobilisation des locaux vacants, des espaces en friches et des espaces urbanisés pendant la période comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du PLU(i) et l'analyse des résultats à 6 ans de la mise en œuvre de ce document.

Les informations issues de l'inventaire des zones d'activités économiques, bilan devant être actualisé tous les 6 ans, alimenteront l'étude de densification.

3) Territorialisation de la trajectoire ZAN


La loi Climat et Résilience fixe d'ores et déjà un objectif intermédiaire pour la trajectoire ZAN de réduction de moitié du rythme de la consommation effective d'espaces sur la décennie 2021-2031 par rapport à celle mesurée sur la période 2011-2021.

L'effort national de réduction de la consommation foncière est en premier lieu décliné au niveau régional au travers du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Hauts de France avant d'être intégré dans les SCoT, PLU/PLUi et cartes communales.

Pour assurer une répartition équitable de l'effort de réduction de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, **le SRADDET peut définir une territorialisation des objectifs définis par la trajectoire ZAN que chaque territoire intégrera à son tour en fonction de ses spécificités**, de ses dynamiques démographiques et économiques, de ses potentialités, des gisements fonciers et immobiliers mobilisables, ainsi que des efforts précédemment réalisés en matière d'efficacité et de sobriété foncières.

C) Calendrier et modalités d'évolution du SRADDET, des SCoT, PLU(i) et cartes communales

Successivement modifié par **la loi n°2022-217 du 21 février 2022** et **la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023** visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux (*dite loi d'accompagnement du ZAN*), **la modification intégrant de la trajectoire ZAN par le SRADDET doit être approuvée au plus tard le 24 novembre 2024.**

 **Les SCoT, puis les PLU/PLUi et les cartes communales devront, dans un rapport de compatibilité, décliner la trajectoire ZAN territorialisée par le SRADDET respectivement au plus tard avant le 24 février 2027 et le 24 février 2028.**

Fixées initialement par la loi Climat et Résilience, ces échéances ont été modifiées par la loi d'accompagnement du ZAN du 20 juillet 2023.



→ Après l'approbation de la modification du SRADDET intégrant la trajectoire ZAN, les SCoT et les PLU/PLUi évoluent à leur tour lors de leur première révision ou modification et, pour les cartes communales, lors de leur première révision.

→ Pour les SCoT et les PLU(i), la procédure requise sera fonction de la nature et de l'importance des évolutions à apporter au document (procédure de droit commun).

→ Si un SCoT n'évolue pas avant le 24 février 2027, suite à la modification du SRADDET, les PLU(i) et les cartes communales de son ressort territorial prennent en compte les objectifs définis par le SRADDET par voie de modification simplifiée devant être approuvée au plus tard le 24 février 2028.

En cas de carence d'évolution du SRADDET au 24 novembre 2024, les SCoT et en l'absence de SCoT, les PLU/PLUi et les cartes communales, devront intégrer directement l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2031.

L'évolution de ces documents pourra intervenir par modification simplifiée approuvée respectivement au plus tard le 22 février 2027 et le 22 février 2028. Après approbation de la modification simplifiée d'un SCoT, les PLU/PLUi et les cartes communales de son ressort territorial intègrent à leur tour l'objectif de réduction de la première décennie de la trajectoire ZAN dans un rapport de compatibilité.

1) Conséquences en cas d'absence d'intégration de la trajectoire ZAN

Si la révision ou la modification des SCoT, des PLU/PLUi ou des cartes communales n'est pas entrée en vigueur dans les délais prévus, la loi prévoit des mesures de restriction de la consommation foncière.

Si les objectifs du ZAN ne sont pas intégrés dans les SCoT au 22 février 2027 :

- Impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation (*création de zones 1AU*) des secteurs situés en espaces naturels, agricoles ou forestier lors de l'élaboration ou de l'évolution d'un PLU/PLUi ;
- Les zones 2AU délimitées après le 1er juillet 2002 ne peuvent être ouverte à l'urbanisation (passage en zone 1AU) l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un PLU/PLUi ;
- Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être rendus constructibles à l'occasion d'une procédure d'élaboration ou d'évolution ;
- Pour les communes régies par le Règlement National de l'Urbanisme (RNU), les secteurs en dehors des parties urbanisées ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser des constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées ainsi que des constructions ou installations entrant dans le champ d'application de la délibération motivée du conseil municipal (**alinéas 3 et 4 du L.111-4** du Code de l'Urbanisme).

De même, si les objectifs du ZAN ne sont pas intégrés dans les PLU(i) et les cartes communales au 22 février 2028 :

- Sur les territoires couverts par un PLU(i), aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée dans une zone à urbaniser (1AU) ;
- Sur les territoires couverts par une carte communale, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée en secteur constructible.

III – Inventaire des zones économiques

La loi Climat et Résilience demande que la collectivité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique établit un inventaire des zones d'activités économiques.

Outre l'état parcellaire, ainsi que l'identification des propriétaire et occupants, **l'inventaire précise le taux d'occupation des zones d'activité ou la vacance ces locaux commerciaux.**

La réalisation de l'inventaire devait être engagée avant le 22 août 2022 et finalisée dans un délai de deux ans, soit au plus tard le 22 août 2024. L'inventaire est actualisé au minimum tous les 6 ans.

Avec les friches constructibles et les locaux vacants, les résultats de l'inventaire des zones d'activité économique fournissent des données essentielles à l'analyse du marché foncier et immobilier établis par les observatoires de l'habitat et du foncier.

A) Volet urbanisme commercial :

La loi Climat et Résilience pose le principe général d'interdiction d'implantation de nouvelles installations commerciales entraînant l'artificialisation de sols à vocation naturelle ou agricole.

Aucune exception n'est prévue pour des surfaces de vente supérieures à 10 000 m².

Des dérogations sont par contre possibles pour une surface de vente supérieures à 3 000 m² avec l'avis conforme du Préfet de département. Le demandeur doit produire une analyse d'impact démontrant que son projet s'insère en continuité d'un espace urbanisé adéquat, qu'il réponde aux besoins du territoire et remplisse un critère supplémentaire selon les dispositions du **Décret n°2022-1312 du 13 octobre 2022** figurant en **annexe 8** de la présente Fiche.

1) Obligation de solarisation ou de végétalisation des toitures et parkings

La loi énergie-climat du 8 novembre 2019 imposait à toute nouvelle construction de plus de 1 000 m² d'emprise au sol, dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel ou artisanal ou au stationnement public couvert, **de végétaliser ou d'équiper de dispositifs de production d'énergie renouvelable au moins 30 % de la surface de leur toiture ou des ombrières de parking créées.**



Depuis le 1er juillet 2023, **[l'article 101 de la loi Climat et résilience](#)** a élargi le champ de **cette obligation de végétalisation ou de solarisation qui s'applique désormais** :

- À toute nouvelle constructions et aux rénovations lourdes de bâtiments commerciaux, logistiques et artisanaux de plus de 500 m², ainsi qu'aux bâtiments de bureaux de plus de 1 000 m² en maintenant le seuil de 30 % de la surface de toiture ou d'ombrières créées ;
- Aux parkings extérieurs de plus de 500 m² associés à ces bâtiments ;
- Aux parkings extérieurs de plus de 500 m² ouverts au public.

La moitié de la surface de ces ouvrages doit intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières. Si la réalisation d'ombrières est retenue, la totalité de leur surface doit intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable.

[La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023](#) relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER) **renforce l'obligation de solariser ou de végétaliser les toitures de certains bâtiments et parkings.** De nouvelles dispositions entrent en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2025 (voir **[Fiche 5 Bis relative à la Loi APER](#)**).

B) Volet Littoral :

[La loi Climat et Résilience](#) offre aux territoires littoraux un cadre et des moyens d'actions permettant d'adapter leur politique d'aménagement au recul du trait de côte, notamment en s'engageant dans la relocalisation de l'habitat et des activités affectés par l'érosion.

[L'ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022](#), relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte, **renforce les outils d'aménagement et d'intervention foncière des collectivités territoriales.**

Ces nouvelles dispositions visent en particulier à faciliter la maîtrise foncière des terrains exposés au retrait du trait de côte en vue d'accompagner la recomposition spatiale des secteurs menacés.

Pour l'essentiel, l'ordonnance :

- Propose des modalités d'évaluation des biens les plus exposés à horizon de trente ans ;
- Complète le dispositif des réserves foncières prévu au Code de l'urbanisme indiquant spécifiquement qu'il peut être mobilisé pour prévenir les conséquences du recul du trait de côte ;
- Crée un nouveau bail réel de longue durée adapté aux contraintes particulières résultant de l'érosion du trait de côte ;
- Prévoit une articulation avec l'obligation de démolition pour les nouvelles constructions situées dans la zone 30 à 100 ans ;
- Ouvre la possibilité aux communes figurant sur la liste nationale, et engagées dans une démarche de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), de déroger à certaines règles de la loi littoral notamment à l'obligation de construire en continuité de l'urbanisation existante, lorsque ces dispositions empêchent la mise en œuvre d'une opération de relocalisation.
- Ces possibilités de dérogations sont strictement encadrées et limitées. L'article **[L.312-9](#)** de l'ordonnance offre des possibilités de déroger après accord de l'État et avis de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS) ;



- Possibilité de réaliser une extension de l'urbanisation (concrètement de réaliser une urbanisation nouvelle) en discontinuité des agglomérations et des villages existants, hors EPR, ENR et en dehors d'une bande d'un kilomètre délimitée à partir de la limite haute du rivage.
- Possibilité d'étendre le périmètre bâti des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT et délimités par le PLU, hors EPR et ENR. Cette dérogation concerne la localisation des nouvelles constructions qui sont autorisées en périphérie ou extension des enveloppes urbanisées en question. Les autres dispositions du [L.121-8-2°](#) restent applicables, à savoir : constructions exclusivement destinées à l'amélioration de l'offre de logement ou de l'hébergement et implantation de services publics ; les espaces autour desquels les constructions peuvent s'étendre doivent présenter une densité significative et être structurés par des voiries et/ou réseaux. L'article [L.121-10](#) étend cette dérogation aux activités agricoles, toujours hors EPR et ENR.
- Possibilité de ne pas prévoir des coupures d'urbanisation dans les SCoT et PLU, hors EPR et ENR.
 - Les deux derniers points peuvent donner lieu à des possibilités exceptionnelles de dérogation.
- Avec l'accord du Ministre en charge de l'urbanisme et avis conforme de la CDNPS, les dérogations peuvent être étendues à titre exceptionnel aux EPR, mais toujours hors ENR, zones exposées au recul du trait de côte et bande des 100 mètres.

IV – Apport de la loi d'accompagnement à la mise en œuvre du ZAN

La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux **ajuste et complète les dispositions de la loi Climat et Résilience pour donner plus de marges de manœuvre aux territoires.**

A) Le calendrier d'évolution du SRADDET et des documents d'urbanisme :

Le calendrier d'évolution du SRADDET et des documents d'urbanisme locaux initialement prévu par la loi Climat et résilience, modifié par la loi 3DS pour le SRADDET, est désormais le suivant :


SRADDET : 22 novembre 2024

SCoT : 22 février 2027

PLU(i) et carte communale : 22 février 2028


La conférence régionale des SCoT est remplacée par une conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols. Présidée par le président du Conseil régional, cette conférence sera composée de représentants des régions, des communes, des intercommunalités, des départements, des SCoT et de l'État.

La nature des projets d'envergure nationale ou européenne est identifiée : *Lignes ferroviaires à grande vitesse ; Projets industriels d'intérêt majeur ; Grands ports maritimes et fluvio-maritime de l'État ; Opération intéressant la défense et la sécurité nationales ; Établissements pénitentiaires ; Périmètre des opérations d'intérêt national ; Centrales nucléaires ; Postes électriques de plus de 220 kilovolts.*


 **La liste des projets d'envergure nationale ou européenne est fixée de manière exhaustive et limitative par arrêté du Ministre en charge de l'urbanisme.**

La consommation foncière effective pour la période 2021-2031 des projets d'envergure nationale ou européenne n'est pas intégralement prise en compte dans les objectifs ZAN fixés au SRADDET et aux documents d'urbanisme.

Dans la limite de 12 500 ha au niveau national, dont 10 000 ha pour les régions couvertes par un SRADDET, les territoires contribuent forfaitairement à la consommation liée aux projets d'envergure nationale ou européenne au prorata de l'enveloppe d'artificialisation découlant de l'objectif de réduction de moitié de la consommation de référence (2011-2021).

 **Un arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme précise la répartition forfaitaire entre régions.**

Déduction faite de la consommation forfaitaire mutualisée au niveau du SRADDET au titre des PENE (*Projet d'Envergure Nationale ou Européenne*), **le solde de l'enveloppe régionale** résultant de l'application de l'objectif de réduction de moitié de la consommation foncière pour la décennie 2021-2031 **est à répartir entre les territoires de SCoT à l'issue du processus de territorialisation.**

 **Les SRADDET peuvent identifier des projets d'intérêt régional dont la consommation foncière sera mutualisée à leur échelle qui sera déduite de l'enveloppe de consommation foncière restant à répartir entre les territoires de SCoT.**

La consommation foncière engendrée par les aménagements, équipements et logements directement liés aux PENE (Projets d'Envergure Nationale ou Européenne), consommation additionnelle à la consommation propre de ces projets, peut être considérée comme relevant d'un intérêt régional ou intercommunal. Cette consommation additionnelle mutualisée sera également déduite de l'enveloppe de consommation foncière à répartir entre les territoires de SCoT.

V – Rapport au document d'urbanisme

La loi Climat et Résilience renforce les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi). Les articles suivants de cette loi du 22 août 2021 portent certaines dispositions concernant les documents d'urbanisme : [194](#) ; [197](#) ; [199](#) à [201](#) ; [203](#) et [208](#) à [211](#).

A) Le Rapport de Présentation :

Tout projet de PLU(i) en cours d'élaboration ou de révision qui prévoit, notamment dans les orientations de son PADD, **une ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, est tenu de justifier cette ouverture en produisant une étude de densification.**

Ainsi, un projet de PLU(i) qui sera arrêté prochainement est concerné également par l'obligation de réalisation d'une étude de densification.

→ Si le projet est arrêté avant la réalisation de cette étude, elle pourra être demandée dans le cadre de l'avis de l'État et devra être jointe au dossier avant son approbation.

→ En cas d'approbation d'un PLU en l'absence d'une telle étude, il conviendra d'inviter l'auteur du document d'urbanisme à rapidement engager une procédure d'évolution pour lever la fragilité juridique en l'intégrant.

Le 4° du II de l'article 194 de la loi Climat et Résilience ne précise pas sous quelle forme doit être présentée l'étude de densification qui justifie l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturel, agricoles ou forestiers lorsqu'elle est prévue par le PADD d'un PLU(i).

La pièce du PLU(i) qui explique les choix retenus pour établir le PADD est le rapport de présentation en application de l'article **L.151-4** du Code de l'Urbanisme.

L'étude de densification a donc vocation à être annexé au rapport de présentation et ses conclusions intégrées dans la partie du rapport justifiant les choix retenus pour établir le PADD, notamment pour la délimitation des zonages du PLU(i) dans le cas où une ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers serait prévue.

L'article 203 de la loi Climat et Résilience a ramené la durée des bilans périodiques à 9 ans après laquelle l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU(i), ou le conseil municipal, procède à une analyse des résultats de l'application du plan.

Cette mesure, qui concerne une règle de procédure, est d'application immédiate. Les nouvelles règles de procédure s'appliquent à l'ensemble des procédures préparatoires des actes n'ayant pas été pris lors de l'entrée en vigueur de ces règles. Cette mesure s'applique donc aux procédures en cours à la date de promulgation de la loi, pour les futurs bilans de PLU(i) à venir.

Si un PLU(i) a été approuvé juste avant la date de la promulgation de la loi, la règle applicable à cette délibération est également celle en vigueur antérieurement à cette date, mais **la collectivité pourra faire le choix d'appliquer les nouvelles dispositions entrées en vigueur et réaliser le bilan du PLU(i) à l'issue d'un délai de 6 ans**. En tout état de cause, **les PLU(i) déjà approuvés devront intégrer les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les délais requis par la loi, c'est-à-dire au plus tard en 2027**, en tenant compte de la hiérarchie des normes.

B) Le projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés pour :

- Permettre d'atteindre les objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- Ou en l'absence de SCoT :
 - en prenant en compte les objectifs de réduction de cette artificialisation mentionnés par le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
 - ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés sur ce point par le projet d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDuC), par le schéma d'aménagement régional (SAR) ou par le schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF).

Le PADD du PLU(i) « *ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il 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 du plan local d'urbanisme et l'analyse* » des résultats de l'application du PLU(i).

NB : Cette loi précise aussi à quelles occasions ces évolutions en matière de lutte contre l'artificialisation des sols devront être intégrées dans les PLU(i).

C) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les OAP du PLU(i) peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à renaturer.

La loi Climat et Résilience rend obligatoire (et non plus optionnel) :


- L'établissement par les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ;
- La définition par les OAP des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

La loi donne la possibilité aux OAP de définir :

- Les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales ;
- Et « *les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition* ».

D) Le règlement :

La loi prévoit que le PLU(i) définit, dans les secteurs que son règlement délimite, **une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**, lorsque ce PLU(i) concerne les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (*définies en lien avec code général des impôts*) et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique (*listées en application du Code de la construction et de l'habitation*).

 Cette loi précise par ailleurs à quels projets opérationnels s'appliquent les règles prévues par le PLU(i) en matière de part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

Dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), le règlement peut aussi déterminer une densité minimale de constructions (décliné par secteur, le cas échéant).

Ces dispositions sont reprises dans le cahier des charges de la ZAC.



E) La Dérogation :

La loi Climat et Résilience modifie les dispositions permettant de déroger aux règles du PLU(i), notamment en vue de :

- **Favoriser** la densité (*notamment dans les grandes opérations d'urbanisme*) ;
- **Créer** des espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres ;
- **Favoriser** les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale ;
- **Inciter** au réemploi des friches, en facilitant les travaux nécessaires à ce réemploi...

F) Les délais :

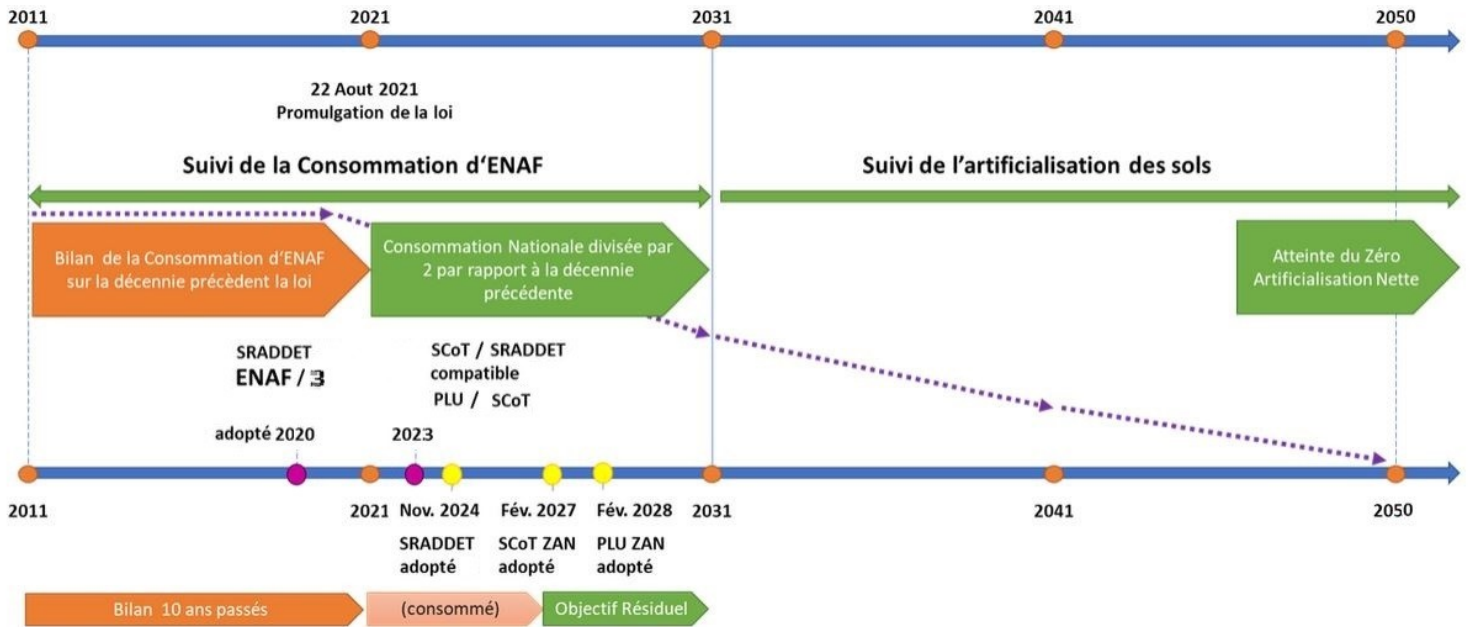
La loi Climat et Résilience raccourcit :

- **Le délai de 9 ans à 6 ans** concernant les zones à urbaniser (AU) encore non urbanisées dont l'ouverture implique d'avoir recours à une révision générale du PLU(i).

Des dispositions transitoires sont toutefois prévues sur ce point pour gérer les procédures en cours au moment de la promulgation de la loi Climat et Résilience.

- **À 3 ans** le délai prévu pour l'analyse des résultats de l'application du PLU(i)...

Annexe n°6 : Calendrier d'intégration de la trajectoire ZAN dans les documents



Annexe n°7 : Inventaire des principaux textes d'application de la loi en vigueur au 30 novembre 2023

- **Loi n°2011 – 1104 du 22 août 2021** portant Lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- **Ordonnance n°2022 – 489 du 6 avril 2022** relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte ;
- **Décret n°2022 – 750 du 29 avril 2022** établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral ;
- **Décret n°2022 – 762 du 29 avril 2022** relatif aux objectifs et aux règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
- **Décret n°2022 – 1309 du 12 octobre 2022** relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier ;
- **Décret n°2022 – 1312 du 13 octobre 2022** relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols ;
- **Décret n°2022 – 1673 du 27 décembre 2022** portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des actions ou opérations d'aménagement et aux mesures de compensation des incidences des projets sur l'environnement ;
- **Décret n°2023 – 977 du 23 octobre 2023** relatif aux modalités de mise en œuvre de l'expérimentation prévue à **l'article 97 de la loi n°2022 – 217 du 21 février 2022** en matière de procédure de délivrance des autorisations d'exploitation commerciale ;
- **Décret n°2023 – 1096 du 27 novembre 2023** relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols ; L'annexe de ce décret remplace la nomenclature précédemment définie par le **Décret n°2022 – 763 du 29 avril 2022** relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme ;
- **Décret n°2023 – 1097 du 27 novembre 2023** relatif à la composition et aux modalités de fonctionnement de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols ;
- **Décret n°2023 – 1098 du 27 novembre 2023** relatif à la composition et aux modalités de fonctionnement de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols.

Annexe n°8 : Principales mesures mises en place par la loi climat et résilience

Lexique :

LCR : Loi climat et résilience / CU : Code de l'Urbanisme / CCH : Code de la Construction et de l'Habitation / CE : Code de l'Économie / CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

I – Les Mesures d'ordre générales :

Mesures concernées	Références législatives appliquées
Principe d'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser pour les actions ou opérations d'aménagement	LCR : Article 214 ; CU : L.300-1
Généralisation des « <i>observatoires locaux du foncier et de l'habitat</i> » avec l'appui des établissements publics fonciers et des agences d'urbanisme	LCR : Article 205 ; CCH : L.302-1 ; Décret n°2022 – 1309 du 12 octobre 2022
Intégration de la notion d'artificialisation des sols dans l'étude d'impact des projets	LCR : Article 217 ; CE : L.122-3
Cessation d'activités des IPCE (Installations Classées Protection de l'Environnement)	LCR : Article 223 ; CE : L.556-1-A ; Décret n°2022 – 1588 du 19 décembre 2022
L'utilisation économe des sols NAF est désormais inscrit parmi les intérêts majeurs protégés dans le régime IPCE	LCR : Article 218 ; CE : L.511-1
Exclusion de l'application hypothèque légale aux immeubles appartenant au domaine public, lorsque des personnes publiques sont membres d'une association syndicale de propriétaires	LCR : Article 220-III
Dérogation au calcul de la consommation d'espaces pour les installations photovoltaïques implantées sur les espaces agricoles ou naturels. Le développement doit toutefois préférentiellement être orienté vers les bâtiments, les parkings, les friches et terrains dégradés. L'installation photovoltaïque ne doit pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol ainsi que son potentiel agronomique. Elle ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée.	Décret et arrêté à venir ; LCR : Article 194-III
Extension de l'obligation d'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables ou de toitures végétalisées lors de la construction, l'extension ou la rénovation lourde de bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal de plus de 500 m ² , et de plus de 1 000 m ² pour les immeubles de bureau et parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m ² associés à ces bâtiments ou les nouveaux parcs ouverts au public pour au moins la moitié de leur surface.	LCR : Article 101 I à III CCH : L.171-4 CU : L.111-19-1 abrogation de l'article L.111-18 du CU arrêtés et décrets à venir

Mesures concernées	Références législatives appliquées
<p>Rapport triennal sur l’artificialisation des sols : Le maire ou le président de l’EPCI compétent en urbanisme présente, 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. Le rapport rend compte de la mesure dans laquelle les objectifs de lutte contre l’artificialisation des sols sont atteints. Le rapport donne lieu à un débat au sein du conseil municipal ou de l’assemblée délibérante, suivi d’un vote et d’une publication. Il est transmis dans les 15 jours aux représentants de l’État dans la région et dans le département et au président du conseil régional ainsi que, le cas échéant, au président de l’EPCI des communes concernées. Le premier rapport doit être réalisé au 22 août 2024.</p>	<p>LCR : Article 206 CGCT : L.2231-1</p>
<p>Le décret précise les indicateurs et les données qui doivent 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.</p>	<p>Décret n°2023 – 1096 du 27 novembre 2023 relatif à l’évaluation et au suivi de l’artificialisation des sols</p>
<p>Au moins une fois tous les cinq ans, le gouvernement rend public un rapport relatif à l’évaluation de la politique de limitation de l’artificialisation des sols. Le rapport présente l’évolution de l’artificialisation des sols au cours des années civiles précédentes et dresse un bilan de la présente loi. Il apprécie l’effectivité de l’intégration des objectifs de réduction de l’artificialisation dans les documents de planification et d’urbanisme régionaux, communaux et intercommunaux. Il contient les préconisations sur la trajectoire de réduction de l’artificialisation des sols envisagée pour atteindre l’absence de toute artificialisation en 2050 et précise les orientations de limitation de l’artificialisation envisagées pour la décennie 2031-2040, en veillant à assurer une transition entre les outils de mesure de la consommation des sols et les outils de mesure de l’artificialisation</p>	<p>LCR : Article 207</p>

II – Les Mesures liées à l’urbanisme

A) Les Procédures visant à fixer dans les documents d’urbanisme un objectif de réduction du rythme de l’artificialisation par tranches de dix années :

Les principales dispositions de procédures réglementaires issues de la LCR, concernant les structures porteuses de ces démarches (conseil régional, syndicat mixtes porteurs de SCoT, EPCI ou communes compétents), **sont précisées aux articles suivants :**

- **Pour le SRADDET :** articles [L. 4251-1](#) et [R.4251-3](#) du Code Général des Collectivités Territoriales ;



- **Pour le SCoT** : article [L. 141-3](#) du Code de l'Urbanisme (PAS) ; article [L. 141-8](#) du Code de l'Urbanisme (DOO). Dispositions à intégrer obligatoirement au projet d'aménagement stratégique (PAS) des SCoT (tranches décennales d'objectifs de réduction, art. [194-II 2°](#) LCR).
- **Pour les PLU(i) et CC** : article [L. 151-5](#) du Code de l'Urbanisme et article [L. 161-3](#) du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification prévue à l'article [L. 4251-9](#) du Code Général des Collectivités Territoriales **est permise**, pour la prise en compte des objectifs du ZAN dans le SRADDET des Hauts de France.

À compter de l'adoption du SRADDET modifié, le SCoT ou en l'absence de SCoT, le PLU(i) ou la carte communale sont modifiés ou révisés pour prendre en compte les objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation par tranches de dix années (trajectoire ZAN).

En cas de carence d'évolution du SRADDET au plus tard le 24 novembre 2024, le SCoT ou en l'absence de SCoT, le PLU(i) ou la carte communale doivent intégrer directement l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie 2021-2031 par rapport à la consommation réelle observée sur la décennie de référence 2011-2021.

Par dérogation aux articles [L. 143-29](#) à [L. 143-36](#) et aux articles [L. 153-31](#) à [L.153-44](#) du Code de l'Urbanisme, les évolutions du SCoT et les PLU peuvent être effectuées selon les procédures de modification simplifiée prévues aux articles [L. 143-37](#) à [L. 143-39](#) du Code de l'urbanisme et aux articles [L. 153-45](#) à [L.153-48](#) du même Code (art. [194-IV 5](#) de la LCR).

La loi 3DS confie une nouvelle mission au Préfet dans l'élaboration et la modification du PLU(i) par le nouvel article [L.153-16-1](#) du Code de l'Urbanisme. Lorsque le préfet est amené à donner son avis sur le projet de PLU(i) arrêté ou notifié, il peut prendre formellement position, à la demande de la collectivité, sur :

- La sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation, au regard des données mises à disposition par l'État et, le cas échéant, de la note d'enjeux ;
- La cohérence avec le diagnostic des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le PADD ([article 113](#) loi 3DS, art [L.153-16-1](#) du CU, application immédiate).

B) Les autres Mesures liées aux documents d'urbanisme :

– **Bilan / évaluation des SCoT** ([art 203-1](#) LCR, art. [L.143-28](#) CU, application immédiate) : L'évaluation du SCoT, prévue six ans après son approbation, sa révision ou la décision de son maintien en vigueur, est étendue en l'analyse des résultats en matière de réduction du rythme de l'artificialisation des sols.

– **Passage de 9 à 6 ans du délai d'évaluation des PLU(i)** ([art 203-2](#) LCR, art. [L. 153-27](#) CU et [art. L.153-28](#) CU (PLUiH), application immédiate) L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article [L. 2231-1](#) du Code général des collectivités territoriales.

– **Evolution volontaire des SCoT ou des PLU (art 194-IV-5° al 4)** : Lorsqu'il est procédé au bilan prévu aux articles [L. 143-28](#) et [L. 153-27](#) du Code de l'urbanisme, d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un plan local d'urbanisme n'ayant pas encore été modifié ou révisé en application de la LCR, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'engager la procédure d'évolution de ce schéma.

– **Modification des personnes publiques associées pour les SCoT** (article [L. 132-8](#) du CU) : pour l'élaboration des SCoT, sont en outre associés dans les mêmes conditions les groupements de collectivités territoriales mentionnés aux [I et II de l'article L. 213-12](#) du CE (EPTB, EPAGE, application immédiate).

– **Rétablissement de la possibilité d'autosaisine de la CDPENAF pour les PLU(i) sous SCoT** (modification de l'article [L. 112-1-1](#) du Code rural et de la pêche maritime) : ([art 196](#) LCR, application immédiate).

[La loi 3DS](#) précitée prévoit, par ailleurs, l'augmentation de la présence d'élus locaux dans les CDPENAF (les représentants des collectivités territoriales comptent désormais au moins un représentant des communes de moins de 3 500 habitants et les représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements concernés par les délibérations inscrites à son ordre du jour qui en font la demande doivent être entendus).

C) Les Mesures spécifiques limitant l'artificialisation des sols :

Une OAP est désormais obligatoire pour les zones AU afin de fixer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, établi sur l'ensemble du territoire ([art. 199](#) LCR, création de l'article [L. 151 6-1](#) CU, abrogation du [3° du 151-7](#) du CU, dispositions non applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi).

Après six ans, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessite une révision générale, sauf si la collectivité a déjà acquis une partie du terrain ([art. 199-I-2°](#) LCR, art. [L. 153-31](#) CU, non applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, [le 4°](#) de cet article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi).

Un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) est obligatoire en remplacement du document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC).

Cette pièce du SCoT doit désormais déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales, en prenant également en compte leur impact sur l'artificialisation des sols.

Il peut également prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique de proximité ([art. 219](#) LCR, [art. L. 141-6](#) CU ; un projet de SCoT non arrêté avant la date de promulgation de la loi est tenu d'intégrer un DAACL ; tout SCoT en cours d'élaboration, prescrit postérieurement au 24 novembre 2018, date d'entrée en vigueur de la loi ELAN de 2018, est concerné par la réalisation d'un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) et donc par l'intégration d'un volet supplémentaire logistique ; il en est de même pour les SCoT prescrits antérieurement au 24 novembre 2018 qui sont soumis aux mesures d'application immédiate de la LCR).

En l'absence de SCoT, les OAP d'un PLU élaboré par un EPCI comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal, et logistique mentionnées à l'article [L 141-5 1° et 2°](#) et [art. L. 141-6](#) CU ([art. 219, II](#) de la LCR, [art L.151-6](#) du CU).

Un principe général d'interdiction des projets commerciaux qui engendrent une artificialisation des sols est mis en œuvre ([art. 215](#) LCR, [art L. 752-6 V](#) CC, [décret n° 2022-1312 du 13 octobre 2022](#), applicable aux dossiers déposés à partir du 15 octobre 2022) :

→ **Dérogation possible pour les projets de moins de 10 000 m² de surface de vente avec :**

- 2 conditions cumulatives : le projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat ET le projet répond aux besoins du territoire ;
- ET 1 des 4 critères alternatifs : insertion du projet dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation du territoire (ORT) ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ; insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé ; compensation de l'artificialisation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé au sens de l'article [L. 101-2-1](#) du Code de l'Urbanisme ; insertion du projet dans un secteur d'implantation périphérique ou centralité urbaine localisés dans le SCoT ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le PLUi, entré en vigueur avant la promulgation de la LCR.

→ **Pas de dérogation possible pour les créations de commerces ou d'ensembles commerciaux, dont la surface de vente est supérieure ou égale à 10 000 m².**

→ **Les extensions de magasins ou ensembles commerciaux ayant déjà atteint le seuil des 10 000 m², ou devant le dépasser par la réalisation du projet, pourront bénéficier du dispositif dérogatoire, dans la limite d'une seule extension par magasin ou ensemble commercial et sous réserve que celle-ci soit inférieure à 1 000 m² de surface de vente.**

→ **Les projets supérieurs à 3 000 m² de surface de vente doivent recueillir un avis conforme du Préfet ;**

→ **La dispense d'autorisation d'exploitation commerciale** qui bénéficie, depuis [la loi ELAN du 23 novembre 2018](#), aux projets dont l'implantation est prévue dans un secteur d'intervention d'une ORT **ne s'applique plus à ceux considérés comme engendrant une artificialisation des sols** ([art. L. 752-1-1](#) CC).

Expérimentation sur la délivrance des autorisations d'exploitation commerciale :

Conformément aux dispositions de [l'article 97 de la loi « 3 DS »](#), une expérimentation est menée, pour une durée de 6 ans à compter de sa promulgation, pour permettre aux autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme, de délivrer les autorisations d'exploitations commerciales au sein des territoires ayant signé une opération de revitalisation des territoires, après avis conforme des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre candidats à l'expérimentation.

[Le Décret n°2023-977 du 23 octobre 2023](#) relatif aux modalités de mise en œuvre de l'expérimentation prévue à [l'article 97 de la loi n°2022-217 du 21 février 2022](#) en matière de procédure de délivrance des autorisations d'exploitation commerciale précise les modalités d'application de la loi, notamment :

- la saisine pour avis des collectivités et de leurs groupements concernés ;
- la consultation pour avis conforme de la Commission nationale d'aménagement commercial ;
- l'exclusion de l'expérimentation des projets engendrant une artificialisation ;
- la demande, l'instruction et la délivrance de l'autorisation d'urbanisme valant autorisation d'exploitation commerciale
- les litiges portés directement devant le juge administratif.

Le décret arrête également des dispositions transitoires.

Modification des règles relatives à la saisine de la commission départementale d'aménagement commerciale (CDAC) :

Il est donné la possibilité au maire, ou au président de l'EPCI, de saisir la CDAC pour tout projet artificialisant les sols d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m². Cette mesure s'applique dans toutes les communes, quelle que soit sa taille ([art. 216](#) LCR, [art. L. 752-4](#) CC) ;

La procédure de délivrance de l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) pourra être modifiée par expérimentation dans certains EPCI ayant signé une convention ORT. L'expérimentation permettra à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme d'instruire et délivrer les AEC sans que soit saisie la CDAC. La liste des EPCI pouvant prétendre à l'expérimentation sera fixée par arrêté du préfet, sur avis conforme de la commission nationale d'aménagement commercial ([art. 97 loi 3DS](#), décret à venir).

D) Les Mesures intensifiant le renouvellement urbain :

Extension des missions en faveur de la lutte contre l'artificialisation des sols des EPF ([art. 213](#) LCR et [116](#) de la loi 3DS, [art. L. 321-1](#) et [art. L. 324-1](#) CU, application immédiate), des agences d'urbanisme ([article 205](#) LCR, [art. L. 132-6](#) CU, décret à venir) et de l'ANCT ([art. 198](#) LCR, [art. L. 1231-2](#) CGCT, application immédiate).

Dérogation possible aux règles du PLU pour le gabarit et le stationnement, afin 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 : bonus de constructibilité de 30 % et dérogation aux règles de stationnement ([art. 211](#) LCR, [art. L. 152-6-2](#) CU, application immédiate).

Les friches sont définies comme « *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* » ([art. 222](#) LCR).

Mise en place, à titre expérimental (pour 3 ans) **d'un certificat de projet destiné à faciliter la réhabilitation des friches** ([art. 212](#) LCR, décret en consultation).

Introduction de l'étude du potentiel de changement de destination et d'évolution des bâtiments afin de limiter les démolitions et déchets afférents ([art. 224](#) et [225](#) LCR, [art. L. 122-1](#) et [art. L. 126-34](#) CCH, décret à venir) .

Inventaire obligatoire des zones d'activité économique (ZAE), afin de disposer d'une meilleure connaissance de leur état et de leur occupation ou vacance, potentiellement en vue de pouvoir engager les actions ou opérations de traitement et de requalification nécessaires. Elles constituent en effet un des gisements fonciers déjà artificialisés disponibles. L'inventaire est à engager par l'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique avant août 2022, à finir avant août 2023 et à mettre à jour tous les 6 ans ([art. 220-1 et 2](#) LCR, [art. L. 318-8-1 et 2](#) du CU, application immédiate).

Possibilité pour l'autorité compétente de mettre en demeure de réaliser des travaux d'office dans une ZAE pouvant nuire à la réalisation d'une ORT (grandes opérations d'urbanisme non concernées dans la Somme) ; peut aboutir à une expropriation au profit de la puissance publique ([art. 220-3 et 4](#) LCR, [art. L. 300-8](#) CU, [décret n°2022-1639 du 22 décembre 2022](#)).

E) Les Mesures en faveur de la densification :

Le PLU peut prévoir une densité minimale de constructions dans les ZAC dans les grandes opérations d'urbanismes (GOU) ([article 208-1, 2 et 3](#) LCR, [art. L. 151-27](#), [art. L. 311-6](#) et [art. L. 312-4](#) du CU, application immédiate).

Les opérations d'aménagements soumises à évaluation environnementale, déposées après promulgation de la loi, **devront faire l'objet d'une étude** pour l'optimisation de la densité des constructions intégrées à l'étude d'impact ([art. 214-2](#) de la LCR, [art. L. 300-1-1](#) CU, [décret n°2022-1673 du 27 décembre 2022](#)).

Une étude de densification est obligatoire pour les nouvelles ouvertures à l'urbanisation dans le cadre des PLU ([art. 194, II, 4](#) LCR, [art. L. 151 – 5](#) CU, application immédiate) :

Le PADD « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il 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 du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#) ».

L'étude de densification a vocation à être annexée au rapport de présentation et ses conclusions intégrées dans la partie du rapport justifiant les choix retenus pour établir le PADD, notamment pour la délimitation des zonages du PLU(i).

De même, [l'article L.161-3](#) du Code de l'Urbanisme, prévoit qu'une carte communale « *ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés.*

Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants » ([art 194 V](#) LCR, [art L.161-3](#) du CU, application immédiate) ;

F) Les Mesures favorisant la nature en ville et la renaturation d'espaces :

Possibilité de définir des zones préférentielles de renaturation de terres artificialisées en sols non artificialisés dans les SCoT et les PLU ([art. 197-1 et 2](#) LCR, [art. L. 141-10](#) CU et [L. 151-7-4°](#) CU, [décret n°2022-1673 du 27 décembre 2022](#)) ;

Les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité sont prises en priorité dans les zones préférentielles de renaturation précitées (art. 197-9, art. [L. 163-1](#) CE décret à venir) ;

Dans les PLU, définition obligatoire, par les OAP des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ([art. 200-1°](#); [art. L. 151-6-2](#) CU, application immédiate) ;

Possibilité d'intégrer des OAP visant à la protection des franges urbaines et rurales et les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé) ([art. 200-2°](#) LCR, art. [L. 151-7 7°](#) CU, application immédiate) ;

Coefficient de pleine terre et de biotope obligatoires : dans les communes urbaines de plus de 50 000 habitants et les communes de plus de 15 000 habitants les plus dynamiques démographiquement, le règlement des PLU définit désormais obligatoirement dans les secteurs qu'il délimite (zones U / AU) une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables en cohérence avec les orientations et objectifs fixés par le PADD des PLU.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) définit la part de surface écoaménagée, végétalisée ou favorable à l'écosystème, sur la surface totale d'une parcelle concernée par un projet de construction, neuve ou en rénovation. Sont toutefois exclus de cette disposition les projets, soumis à autorisation d'urbanisme, de rénovation, de réhabilitation ou de changement de destination n'entraînant aucune modification de l'emprise au sol. ([art. 201](#) LCR, [art. L. 151-22](#) CU, application immédiate).

Extension des dérogations aux règles du PLU aux périmètres des GOU et dans les centres-villes des ORT ([art. 209](#) LCR, [art. L. 152-6](#) CU, application immédiate). En complément, [la loi 3DS](#) prévoit les possibilités spécifiques de déroger au sein du périmètre d'une ORT, aux règles du PLU portant sur la distance par rapport aux limites séparatives, le gabarit et la densité des constructions, les obligations en matière de stationnement, ainsi qu'aux règles encadrant la destination ([art. 96 loi 3DS](#), [art. L. 152-6-4](#) CU).

Lorsque le règlement du plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, l'autorité compétente pour délivrer le permis, peut par décision motivée, réduire cette obligation, 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. ([art. 117](#) de la LCR, [art. L. 152-6-1](#) CU, application immédiate).



En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. ([art. 210](#) LCR, [art. L. 152-5-2](#) du CU et [L.151-28](#) du CU, décret en consultation).

Possibilité, donnée aux autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme, de déroger aux règles de hauteur et d'aspect extérieur des PLU afin de permettre l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures, 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. ([art. 202-IV](#) LCR, [art. L. 152-5-1](#) du CU, [décret n°2022-1653 du 23 décembre 2022](#)).

Annexe n°9 :

Les fascicules de mise en œuvre de la réforme ZAN

Ces fascicules ont été publiés par le Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires en décembre 2023 :

Fascicule	Nombre de pages	Hyperlien	Notions développées au sein du fascicule
<p><u>Fascicule 1 :</u></p> <p>Définir et Observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols</p>	44 pages	fascicule 1	<ul style="list-style-type: none"> → Objectif « zéro artificialisation nette » : de quoi parle-t-on ? ; → Définir et mesurer la consommation des ENAF ; → Définir et observer l'artificialisation nette des sols ; → Préserver les fonctionnalités écologiques et le potentiel agronomique des sols ; → Mettre à disposition les données publiques et outils d'observation de la consommation d'espaces et d'artificialisation des sols.
<p><u>Fascicule 2 :</u></p> <p>Planifier la consommation et l'artificialisation des sols</p>	48 pages	fascicule 2	<ul style="list-style-type: none"> → Principes généraux ; → Déclinaison dans les documents de planification régionale ; → Déclinaison dans les documents d'urbanisme ; → Suivi de l'atteinte des objectifs au niveau local.
<p><u>Fascicule 3 :</u></p> <p>Mobiliser les leviers en faveur de projets de territoires sobres en foncier</p>	36 pages	fascicule 3	<ul style="list-style-type: none"> → Faire de l'anticipation foncière ; → Encourager la densité dans le cadre de la planification et des opérations ; → Promouvoir la nature en ville et la renaturation ; → Encadrer la consommation et l'artificialisation des activités économiques et encourager leur recyclage ; → Recycler les friches ; → Intégrer la sobriété foncière et la protection des sols dans l'évaluation environnementale des projets et des documents d'urbanisme et de planification.
<p><u>Fascicule 4 :</u></p> <p>Accompagner la sobriété foncière et le recyclage urbain</p>	32 pages	fascicule 4	<ul style="list-style-type: none"> → Déployer l'ingénierie en faveur de la sobriété foncière ; → Contractualiser des PPA et des ORT ou s'inscrire dans les contrats de relance et de transition écologique ; → Mobiliser les outils fiscaux et budgétaires.