



GOVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

URBA-INFO

La lettre de la législation sur
l'urbanisme



Édito

Cette édition vous présente diverses dispositions législatives et réglementaires telles que l'ordonnance relative à la publicité des actes des collectivités territoriales ou le décret relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles. Ce numéro comporte également une présentation rapide des dispositions de la loi climat et résilience relatives à l'aménagement et l'urbanisme.

Bonne lecture.

n° 48 - AOUT/SEPTEMBRE/OCTOBRE 2021

Lettre du bureau de la législation de l'urbanisme

Actualité

Consultation obligatoire du préfet pour les projets portant sur les constructions et installations destinées à l'exercice d'un culte

La loi n° [2021-1109](#) du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République introduit, dans son [article 7](#), un nouvel article [L.422-5-1](#) dans le code de l'urbanisme. Cet article prévoit le recueil obligatoire de l'avis du préfet pour des projets portant sur des constructions et installations destinées à l'exercice d'un culte lorsque le maire ou le président de l'EPCI est compétent en matière de délivrance d'autorisations d'urbanisme.

Article 26 de la loi n° [2021-1308](#) du 8 octobre 2021 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine des transports, de l'environnement, de l'économie et des finances - Régularisation des installations d'Eurotunnel à Calais.

Dans le cadre de la loi n° [2019-30](#) du 19 janvier 2019 habilitant le Gouvernement à prendre par ordonnances les mesures de préparation au retrait du Royaume-Uni de l'Union européenne sans accord a été publiée l'ordonnance n° [2019-36](#) du 23 janvier 2019. Elle prévoit notamment la possibilité d'être exempté des règles d'urbanisme pendant une durée de deux ans à compter de l'installation des infrastructures, compte tenu de l'urgence et de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire, et soit la remise en état du site, soit leur pérennisation selon les règles du droit commun avant l'expiration du délai de deux ans.

Concernant les échanges passant par le Tunnel sous la Manche, des installations de contrôles douaniers et sanitaires ont été créées à Calais, afin d'effectuer les contrôles sur les marchandises et animaux provenant du Royaume-Uni et entrant dans l'Union européenne. Ces infrastructures ont été construites et remises officiellement aux autorités

Sommaire

Édito	
Actualité	1
Jurisprudence	4
Dossier d'actualité :	7
- La loi climat et résilience.	

Cette lettre a été réalisée avec les contributions des bureaux de la sous-direction QV.

françaises le 4 avril 2020.

Le site se trouve sur la commune de Calais, qui relève du régime de la loi littoral, en discontinuité de l'urbanisation existante. La construction de ce centre de contrôle a bénéficié des dérogations temporaires prévues par l'ordonnance précitée, mais il a été conçu pour être pérenne. Au regard de la loi littoral, il n'était pas possible à Eurotunnel de régulariser la situation des installations déjà aménagées à l'issue du délai de 2 ans prévu par l'ordonnance.

C'est pourquoi, afin qu'Eurotunnel puisse déposer un dossier lui permettant de procéder à une régularisation

Ordonnance relative à la publicité des actes des collectivités territoriales

L'ordonnance n° [2021-1310](#) du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements a été publiée au Journal officiel le 9 octobre 2021. Cette ordonnance a un double objectif : simplifier le droit qui pèse sur les collectivités territoriales en matière de publicité, de conservation et d'entrée en vigueur de leurs actes et faciliter l'accès des citoyens aux décisions locales. Le décret n° [2021-1311](#) du 7 octobre 2021 précise ces dispositions.

L'[article 7](#) de l'ordonnance conditionne le caractère exécutoire des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme à leur publication sur le portail national de l'urbanisme. Si cette publication est empêchée

Décret n° [2021-1345](#) du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles

Le décret n° [2021-1345](#) du 13 octobre 2021 a été pris pour l'application de l'article 40 de la loi n° [2020-1525](#) du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite loi ASAP) qui modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le code de l'urbanisme (voir l'[Urba Info n° 44 de janvier 2021](#), notamment sur les modifications apportées par l'[article 40](#) de la loi ASAP). Pour mémoire, l'[article 40](#) de la loi ASAP tire les conséquences de deux arrêts du Conseil d'Etat, n° [400420](#) du 19 juillet 2017 et n° [414931](#) du 26 juin 2019 (voir l'analyse des conséquences de chacun de ces arrêts dans le [flash DGALN n° 14-2017](#) et dans l'[Urba Info n°33 d'octobre 2019](#)).

Ce décret parachève la transposition dans le code de

au point de vue juridique des infrastructures de contrôles frontaliers construites, l'[article 26](#) de la loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine des transports, de l'environnement, de l'économie et des finances insère une disposition non codifiée ne soumettant pas les installations, constructions et aménagements nécessaires au lien fixe trans-Manche dans le cadre du rétablissement des contrôles des marchandises et des passagers à destination ou en provenance du Royaume-Uni en raison du retrait de cet Etat de l'Union européenne aux dispositions de la loi littoral, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

« pour les raisons liées au fonctionnement du portail national de l'urbanisme ou à des difficultés techniques avérées », la collectivité peut procéder aux formalités de publicité « de droit commun » prévues dans le code général des collectivités territoriales et en informer le préfet. Dans ce cas, la collectivité dispose de six mois supplémentaires pour procéder à la publication sur le portail national de l'urbanisme.

Contrairement à l'ensemble des dispositions de l'ordonnance qui entre en vigueur le 1er juillet 2022, cet [article 7](#) entre en vigueur le 1er janvier 2023. Ces deux dispositions ont été introduites pour éviter les blocages ou retards dans les procédures liées aux documents d'urbanisme et donner un délai supplémentaire aux collectivités pour anticiper cette formalité.

l'urbanisme de la directive [2001/42](#) du 27 juin 2001 relative à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement, en ce qui concerne le régime de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme (PLU) et de toutes les procédures d'évolution des documents d'urbanisme. En outre, il soumet à évaluation environnementale, au titre des plans et programmes, les unités touristiques nouvelles soumises à autorisation préfectorale, dites « UTN résiduelles ».

Il crée un second dispositif d'examen au cas par cas, clarifie le contenu du dossier qui doit être transmis à l'autorité environnementale et la portée de l'avis que l'autorité doit formuler. Le contenu des rapports de présentation des documents d'urbanisme et, à défaut, du rapport environnemental est harmonisé et adapté pour être conforme aux informations requises par la directive [2001/42](#). Le texte adapte les délais d'instruction du permis de construire et du permis d'aménager pour tenir compte de la mise en œuvre de la procédure d'évaluation environnementale unique du projet avec la mise en compatibilité du document d'urbanisme. La liste des

plans programmes soumis à évaluation environnementale figurant dans le code de l'environnement est mise à jour en conséquence des modifications introduites par ce texte.

Publication des fiches SUP en ligne

Le [Géoportail de l'urbanisme](#) (GPU) est la plateforme légale de publication et de consultation des documents d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique (SUP) - voir [Urba info n° 39 de mai-juin 2020](#).

La plateforme [Géoinformations](#) accueille quant à elle, en amont du versement des SUP sur le GPU, des fiches qui permettent de connaître les fondements juridiques ainsi que la méthodologie de numérisation et d'intégration des SUP dans le GPU, pour chaque catégorie de servitudes. Les fiches SUP archivées ne sont plus consultables sur Géoinformations. Les services de l'Etat peuvent toujours consulter les fiches SUP archivées et validées sur le [site Intranet de la DGALN](#).

La [fiche SUP AR1/AR2](#) relative aux servitudes de champs

Publication des fiches techniques "littoral"

Les fiches techniques « littoral » ont été actualisées pour prendre en compte les évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles récentes de la loi littoral. Les fiches sont désormais à jour notamment au regard des dispositions issues de la loi ELAN. Les fiches sont consacrées aux thématiques suivantes :

- le champ d'application territorial du volet urbanisme de la loi littoral ;
- les règles d'urbanisation dans les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés ;
- l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ;

Publication du vade-mecum pour la rédaction de notes d'enjeux

Le vade-mecum pour la rédaction de notes d'enjeux est téléchargeable depuis septembre sur la plateforme [Planifions nos territoires ensemble](#) et sur le [site du ministère de la transition écologique](#).

Ce vade-mecum a pour vocation d'accompagner les services déconcentrés dans la production de notes d'enjeux.

Depuis avril 2021, la transmission d'une note d'enjeux par le représentant de l'Etat est obligatoire lorsque l'auteur d'un SCoT, ou en l'absence de SCoT, d'un PLUi,

Un dossier sera consacré au contenu du décret dans le prochain Urba Info.

de vue concernant les postes électro sémaphoriques de la marine nationale et les postes militaires de défense des côtes et de sécurité de la navigation, ainsi que des mises à jour des fiches [AC3](#) (réserves naturelles et périmètres de protection autour des réserves naturelles) et [I1](#) (servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz) viennent d'être publiées dans [Géoinformations](#).

Par ailleurs, le site Géoinformations comprend désormais une rubrique « [Actualités](#) » informant des dernières évolutions relatives aux SUP.

- la bande des 100 mètres ;
- les espaces remarquables et caractéristiques du littoral ;
- les coupures d'urbanisation ;
- les espaces boisés les plus significatifs ;
- les dérogations pour les stations d'épuration des eaux usées.

Les fiches sont en ligne sur l'[intranet](#) de la DGALN et sur le [site internet](#) du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

en fait la demande, à l'occasion de l'élaboration ou de la révision de son document.

La note d'enjeux, outil de dialogue entre l'Etat et les porteurs de documents d'urbanisme, est une analyse transversale des enjeux d'un territoire que les services déconcentrés élaborent au regard des différentes politiques publiques portées par l'Etat. Elle concilie et hiérarchise les enjeux identifiés comme stratégiques sur le territoire et sur lesquels l'Etat est vigilant. Ainsi, ces enjeux pourront être pris en compte par la collectivité ou l'établissement public dans son projet d'aménagement, lors de l'élaboration ou de l'évolution de son document d'urbanisme.

Fruit d'un travail collaboratif, le vade-mecum résulte de 3 ateliers participatifs rassemblant différents services et organismes de l'Etat, des collectivités et des bureaux d'études. A travers sept fiches, il permet de s'approprier le mode projet, une méthode d'identification des enjeux, un cadrage des différentes étapes à suivre, ainsi que des conseils pour diffuser et présenter la note finalisée.

Pour en savoir plus, le vade-mecum et la note d'enjeux sont présentés par cette vidéo [Dailymotion](#) et ce podcast de [Radio Territoria](#).

Jurisprudence

Par deux décisions, le Conseil d'Etat précise les prescriptions pouvant légalement figurer dans un PLU :

1. Prescriptions ayant pour effet d'interdire la plupart des constructions nouvelles dans une zone U dès lors qu'elles correspondent au parti d'urbanisme retenu.

Le Conseil d'Etat rappelle qu'il appartient à l'autorité locale de définir les partis d'urbanisme que traduit le plan local d'urbanisme (PLU) dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme. Dès lors, la légalité des prescriptions d'un PLU ayant pour effet d'interdire dans une zone U la plupart des constructions nouvelles n'est pas nécessairement illégale car elle doit s'apprécier au regard du parti d'urbanisme retenu, défini notamment par les orientations générales et par les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (CE, 30 juillet 2021, *Commune d'Avenières Veyrins-Thuellin*, [437709](#)).

Modification simplifiée d'un PLU pour la correction d'une erreur matérielle (art. [L. 123-13-3](#) du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable au litige) - Champ d'application - a) Principe - Malfaçon conduisant à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du PLU - b) Exclusion - Autorisation d'une activité incompatible avec la vocation de la zone.

Le Conseil d'Etat rappelle qu'il résulte des articles [L. 123-1](#), [L. 123-13-2](#) et [L. 123-13-3](#) du code de l'urbanisme dans leur rédaction applicable au litige que le recours à la procédure de modification simplifiée, quand elle vise à rectifier une erreur matérielle, est légalement possible afin de corriger une malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions

2. Prescriptions précisant les conditions d'accès des riverains à leur propriété.

Sauf dispositions législatives contraires, les riverains d'une voie publique ont le droit d'accéder librement à leur propriété, et notamment, d'entrer et de sortir des immeubles à pied ou avec un véhicule. L'autorité domaniale, le cas échéant consultée par l'autorité saisie d'une demande d'autorisation d'urbanisme, ne peut refuser d'accorder un tel accès, qui constitue un accessoire du droit de propriété, que pour des motifs tirés de la conservation et de la protection du domaine public ou de la sécurité de la circulation sur la voie publique. Il est toutefois loisible au plan local d'urbanisme (PLU), qui peut, en vertu de l'article [L. 151-39](#) du code de l'urbanisme, fixer les conditions de desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements, de préciser, dans le respect du principe énoncé au point précédent, les conditions de l'accès à ces terrains par les voies publiques (CE, *Commune de Croissy-sur-Seine*, 22 juillet 2021, [442334](#)).

des auteurs du plan local d'urbanisme (PLU), telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du PLU, et notamment du rapport de présentation, des orientations d'aménagement ou du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Cette procédure ne peut, à ce titre, avoir pour objet d'autoriser une nouvelle activité incompatible avec la vocation d'une zone ou d'un secteur définis par le plan local d'urbanisme.

En l'espèce, le rapport de présentation du PLU et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) faisaient apparaître l'intention de la commune d'aménager, à l'avenir, le site, situé en zone Ny, pour y permettre notamment la pratique du moto-cross. Le PLU prévoyait toutefois expressément, en son article N1, l'interdiction des aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques dans l'ensemble de la zone N.

La modification projetée de l'article N1 du règlement du PLU autorisant l'exercice des sports mécaniques en zone Ny, aurait eu pour effet de réduire la protection résultant, pour l'ensemble de la zone N, du règlement du PLU.

Le Conseil d'Etat considère que la modification, par la délibération litigieuse, du règlement de la zone Ny pour y autoriser les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques, ne peut être

Annulation partielle d'un PLU - Elaboration de nouvelles dispositions se substituant aux dispositions annulées (art. [L. 153-7](#) du code de l'urbanisme) - Obligation de respecter les règles régissant les procédures de révision, de modification ou de modification simplifiée du PLU (art. [L. 153-31](#), [L. 153-41](#) et [L. 153-45](#)).

Le Conseil d'Etat rappelle que le premier alinéa de l'article [L. 153-7](#) du code de l'urbanisme fait obligation à l'autorité compétente d'élaborer, dans le respect de l'autorité de la chose jugée par la décision juridictionnelle ayant partiellement annulé un plan local d'urbanisme (PLU), de nouvelles dispositions se substituant à celles qui ont été annulées par le juge. Il en est ainsi alors même que l'annulation contentieuse aurait eu pour effet de remettre en vigueur, en application des dispositions de l'article [L. 600-12](#) du même code ou de son article [L. 174-6](#), des dispositions d'un PLU ou, pour une durée maximale de vingt-quatre mois, des dispositions d'un plan d'occupation des sols (POS) qui ne méconnaîtraient pas l'autorité de

Plans de sauvegarde et de mise en valeur - Faculté d'interdire de façon générale et absolue toute modification des immeubles identifiés comme étant à conserver - Absence.

Il résulte du III de l'article [L. 313-1](#) du code de l'urbanisme tel que modifié par la loi n° [2000-1208](#) du 13 décembre 2000, éclairée par ses travaux préparatoires, que si les plans de sauvegarde et de mise en valeur peuvent identifier les immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement

Contestation de la délibération approuvant un PLU au motif de la méconnaissance des formalités de publicité conditionnant l'entrée en vigueur de la délibération de prescription.

Eu égard à l'objet et à la portée de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision du PLU et définissant les modalités de la concertation, l'accomplissement des formalités de publicité conditionnant son entrée en vigueur ne peut être utilement contesté à l'appui du recours pour

regardée comme la rectification d'une erreur matérielle à laquelle il était loisible, pour la commune, de procéder en recourant à la procédure simplifiée (CE, M. L..., 21 juillet 2021, [434130](#)).

la chose jugée par ce même jugement d'annulation.

En revanche, l'article [L. 153-7](#) du code de l'urbanisme n'a pas pour effet de permettre à l'autorité compétente de s'affranchir, pour l'édictation de ces nouvelles dispositions, des règles qui régissent les procédures de révision, de modification ou de modification simplifiée du PLU prévues, respectivement, par les articles [L. 153-31](#), [L. 153-41](#) et [L. 153-45](#) du même code. Ainsi, lorsque l'exécution d'une décision juridictionnelle prononçant l'annulation partielle d'un PLU implique nécessairement qu'une commune modifie le règlement de son PLU dans un sens déterminé, il appartient à la commune de faire application, selon la nature et l'importance de la modification requise, de l'une de ces procédures, en se fondant le cas échéant, dans le respect de l'autorité de la chose jugée, sur certains actes de procédure accomplis pour l'adoption des dispositions censurées par le juge (CE, Commune de La Londe-les-Maures, 16 juillet 2021, [437562](#)).

ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales, ils ne peuvent désormais en interdire toute modification de façon générale et absolue (CE, Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 9, place Hoche à Versailles, 22 juillet 2021, [438247](#)).

excès de pouvoir formé contre la délibération approuvant le PLU. Par suite le moyen tiré de ce que, faute qu'il soit établi que les formalités de publicité requises aient été dûment accomplies, la délibération prescrivant l'élaboration du PLU n'aurait pas été exécutoire ne peut être utilement invoqué à l'encontre de la délibération qui a approuvé le plan (CE, 24 septembre 2001, [444673](#)).

La possibilité d'autoriser le projet au titre de l'article [L. 111-23](#) du code de l'urbanisme (restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs) doit être examinée même sans demande en ce sens du pétitionnaire.

Il résulte du second alinéa de l'article [L. 111-23](#) du code de l'urbanisme que le législateur a entendu permettre la restauration de bâtiments anciens caractéristiques des traditions architecturales et cultures locales laissés à l'abandon mais dont demeure l'essentiel des murs porteurs dès lors que le projet respecte les principales

La légalité d'un PLU ne s'apprécie pas au regard des dispositions d'une ZPPAUP.

Il résulte des articles [L. 126-1](#) du code de l'urbanisme et des articles [L. 642-2](#) et [L. 642-8](#) du code du patrimoine dans leurs versions applicables au litige que les dispositions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) sont annexées au plan local d'urbanisme (PLU) comme servitudes

La SUP affectant un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, même non annexée au PLU, reste opposable à l'égard du propriétaire de l'immeuble lorsqu'elle lui a été notifiée.

Il résulte des articles [L. 151-43](#), [L. 152-7](#) et [R. 151-51](#) du code de l'urbanisme que, lorsqu'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, telle la servitude affectant les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, n'est pas annexée à un plan local d'urbanisme (PLU), elle n'est, en principe, pas opposable à une demande d'autorisation d'occupation des sols. Toutefois, lorsque le propriétaire d'un tel

caractéristiques du bâtiment en cause et à condition que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle aux travaux envisagés. Lorsqu'un projet répond aux conditions définies au point précédent, il appartient à l'autorité administrative, de l'autoriser, y compris si le pétitionnaire ne s'est pas expressément prévalu du second alinéa de l'article [L. 111-3](#) du code de l'urbanisme, à moins que d'autres dispositions applicables y fassent légalement obstacle (*CE 4 août 2021, [433761](#)*).

d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Elles sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Toutefois les dispositions régissant une telle zone de protection ne sont pas au nombre des règles au regard desquelles doit être appréciée la légalité du PLU (*CE, 24 septembre 2021, [444673](#)*).

immeuble s'est vu notifier cette inscription en application de l'article [R. 621-8](#) du code du patrimoine, cette servitude lui est opposable alors même qu'elle ne serait pas annexée au PLU. Sa demande de permis de construire, de démolir ou d'aménager portant sur cet immeuble relève en conséquence, conformément à l'article [R. 424-2](#) du code de l'urbanisme, de la procédure prévue pour ces demandes par l'article [L. 621-27](#) du code du patrimoine : le silence gardé par l'administration à l'issue du délai d'instruction fait donc naître une décision implicite de rejet de la demande (*CE, 23 septembre 2021, [432650](#)*).



La loi Climat et Résilience

Après l'examen de plus de 17 000 amendements et la réunion d'une commission mixte paritaire (CMP), la loi n° [2021-1104](#) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience, a été promulguée le 22 août 2021. Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi a pour objectif d'ancrer durablement l'écologie dans la vie quotidienne à travers les déplacements, le logement, la consommation, la production ou l'alimentation. Ainsi, cette loi n'agira pas seulement sur les structures de l'économie pour en accélérer la décarbonation, elle agira surtout sur la manière de vivre des citoyens.

Cette loi s'articule autour de huit grands thèmes: l'atteinte des objectifs de l'accord de Paris et du Pacte vert pour

l'Europe (titre Ier), la consommation (titre II), la production et le travail (titre III), le déplacement (titre IV), le logement (titre V), la nourriture (titre VI), la protection judiciaire de l'environnement (titre VII) et enfin l'amélioration de l'évaluation climatique et environnementale (titre VIII).

La loi Climat renforce la planification territoriale en tant qu'outil stratégique et prévisionnel pour favoriser la sobriété foncière et la transition énergétique. Le présent article s'attachera à présenter les principales mesures faisant évoluer les normes régissant l'aménagement et l'urbanisme. Les deux prochains numéros s'attarderont davantage sur deux mesures de la loi : la lutte contre l'artificialisation des sols et la prise en compte du recul du trait de côte.

1. Energies renouvelables et ombrières (article 101)

Au sein du titre III « Produire et travailler », le chapitre IV vise à « Favoriser les énergies renouvelables ». L'[article 101](#) comprend des dispositions en lien avec l'urbanisme. Il adapte, à compter du 1er juillet 2023, les dispositions insérées par la loi n° [2019-1147](#) du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (voir [Urba-info n° 34 de novembre 2019](#)), qui a inséré un article [L. 111-18-1](#) dans le code de l'urbanisme. Cet article impose que chaque projet de construction créant plus de 1 000 m² d'emprise au sol comporte des dispositifs d'énergies renouvelables ou des couvertures végétalisées réalisés en toiture du bâtiment et sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture et des ombrières.

L'[article 101](#) précise et renforce ces dispositions et les sépare entre deux législations. Les dispositions relatives aux bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal ou de bureaux de plus de 500 m² d'emprise

au sol sont insérées au code de la construction et de l'habitation (article [L. 171-4](#)), tandis que les dispositions relatives aux parcs de stationnement d'une même surface font l'objet d'un nouvel article [L. 111-19-1](#) du code de l'urbanisme qui entrera en vigueur le 1er juillet 2023. Ces parcs de stationnement doivent intégrer sur au moins la moitié des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières sur au moins la moitié de leur surface. De plus, si les parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface. Toutefois, ces dispositifs ne s'appliquent pas lorsqu'ils sont incompatibles avec la nature du projet ou du secteur d'implantation, ou s'ils portent atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

2. Stationnement des vélos (article 117)

Au sein du titre IV « Se déplacer », l'[article 117](#) insère une nouvelle dérogation au plan local d'urbanisme afin d'encourager la réalisation d'espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. L'article [L. 152-6-1](#) du code de l'urbanisme prévoit désormais que lorsque le règlement du PLU (ou du document en tenant lieu) impose la création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette

obligation peut être réduite 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.

3. Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme et d'aménagement

Le titre V « Se loger » comprend un chapitre III consacré à la lutte contre l'artificialisation des sols. Les principales dispositions relatives à l'urbanisme feront l'objet du dossier d'un prochain numéro d'Urba-info. Ce dossier se limite à dresser la liste des mesures nouvelles insérées dans les champs de l'urbanisme et de l'aménagement :

- l'[article 191](#) fixe un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et de réduire de moitié le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en 10 ans ;
- l'[article 192](#) insère la définition de l'artificialisation dans les principes généraux du code de l'urbanisme ([L. 101-2](#)) et fixe les déterminants de l'atteinte du zéro artificialisation nette – ZAN -(nouvel article [L. 101-2-1](#)) ;
- l'[article 193](#) insère les établissements publics territoriaux de bassin et les établissements publics d'aménagement et de gestion de l'eau dans la liste des personnes publiques associées à l'élaboration d'un SCoT ;
- l'[article 194](#) prévoit l'intégration dans les documents de planification et d'urbanisme d'une trajectoire permettant d'aboutir au ZAN, en fixant des objectifs de réduction du rythme d'artificialisation par tranches de dix ans, déclinés du document régional au SCoT et au PLU(i), document en tenant lieu ou carte communale ;
- l'[article 196](#) rétablit la capacité d'auto-saisine de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour les PLU arrêtés couverts par un SCOT ;
- l'[article 197](#) vise à définir dans les SCOT et les PLU des zones préférentielles pour la renaturation ;
- l'[article 198](#) insère la lutte contre l'artificialisation parmi les missions de l'agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) ;
- l'[article 199](#) prévoit la définition d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU et réduit à 6 ans la période au-delà de laquelle une révision du PLU est nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser non ouverte ;
- l'[article 200](#) prévoit l'ajout dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU de la définition des actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques et à la protection des franges urbaines et rurales ;
- l'[article 201](#) impose de définir, dans le règlement des PLU des communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et des communes de plus de 15 000 habitants, des secteurs contenant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ;
- l'[article 202](#) promeut la nature en ville avec le permis de végétaliser ;
- l'[article 203](#) prévoit l'intégration de l'analyse de la réduction du rythme de l'artificialisation des sols dans le bilan des SCoT et fixe le délai d'évaluation des PLU(i) à six ans au lieu de neuf ans auparavant dans la plupart des cas ;
- l'[article 205](#) généralise les observatoires locaux du foncier et de l'habitat (adossés aux PLH), avec l'appui des agences d'urbanisme ;
- l'[article 206](#) prévoit l'élaboration d'un rapport triennal des collectivités en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et la possibilité d'inclure ce rapport dans le bilan à 6 ans des PLU(i) ;
- l'[article 207](#) prévoit la remise d'un rapport quinquennal relatif à l'évaluation de la politique de limitation de l'artificialisation des sols par le Gouvernement ;
- l'[article 208](#) donne aux PLU(i) la possibilité, dans les ZAC, de déterminer une densité minimale de constructions, éventuellement par secteurs ;
- l'[article 209](#) ouvre une dérogation supplémentaire de 15 % aux règles de gabarit pour favoriser l'amélioration du cadre de vie notamment par l'apport d'espaces extérieurs ;
- l'[article 210](#) permet aux constructions exemplaires d'un point de vue environnemental de déroger aux règles de hauteur ;
- l'[article 211](#) permet une plus grande densité dans les projets réalisés dans des friches (bonus de constructibilité de 30 %) ;
- l'[article 212](#) ouvre une expérimentation de certificat de projet pour tout projet situé intégralement sur une friche afin de faciliter certaines opérations d'aménagement et de construction sur ces terrains ;
- l'[article 213](#) étend les missions des établissements publics fonciers concernant la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols ;
- l'[article 214](#) prévoit que toute opération d'aménagement doit rechercher l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- l'[article 215](#) organise un principe général d'interdiction des projets commerciaux soumis à autorisation

d'exploitation commerciale qui artificialisent les sols, tout en prévoyant des dérogations à ce principe, selon des critères limitatifs, pour les seuls projets dont la surface de vente n'excède pas 10 000 m² ;

- l'[article 216](#) élargit à toutes les communes, pour les projets dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 m² engendrant une artificialisation des sols, la possibilité de soumettre à autorisation d'exploitation commerciale au stade du permis de construire ;
- l'[article 219](#) élargit le document d'aménagement

4. Le recul du trait de côte

La loi intègre un dispositif complet relatif à l'évolution du trait de côte. Un prochain numéro d'Urba-info présentera l'ensemble de ce dispositif. Les mesures sont insérées aux articles suivants :

- l'[article 236](#) vise à mieux informer les populations concernées par le recul du trait de côte en revoyant le dispositif d'information acquéreur locataire ;
- l'[article 237](#) précise les modalités de définition et d'évolution des stratégies nationale et locales de gestion intégrée du trait de côte ;
- l'[article 238](#) codifie et revoit les missions du Conseil national de la mer et des littoraux pour l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la mer et des littoraux et la gestion intégrée des zones côtières ;
- l'[article 239](#) instaure une liste, révisée tous les 9 ans, des communes impactées par le recul du trait de côte ;
- l'[article 240](#) prévoit l'articulation entre les plans de prévention des risques littoraux existants traitant du recul du trait de côte et les documents d'urbanisme ;
- l'[article 241](#) précise que le schéma d'aménagement régional peut localiser les secteurs de relocalisation des biens et activités menacés par le recul du trait de côte ;
- l'[article 242](#) confie au PLUi ou à la carte communale le soin d'intégrer une carte locale de recul du trait de côte, qui délimite deux zones menacées à horizon

artisanal et commercial (DAAC) des SCoT (ou des PLUi en l'absence de SCoT) à la logistique (DAACL) ;

- l'[article 222](#) définit la notion de « friches » ;
- enfin, l'[article 226](#) habilite le gouvernement à rationaliser par ordonnance les procédures pour la conduite des projets de recyclage foncier dans les projets partenariaux d'aménagement d'aménagement (PPA), les opérations de revitalisation territoriales (ORT) et les opérations d'intérêt national.

de 0 à 30 ans et de 30 à 100 ans, entraînant des contraintes pour les constructions autorisées dans ces deux zones ;

- l'[article 243](#) prévoit l'identification des secteurs d'accueil des projets de relocalisation par le SCoT, l'adaptation des espaces au recul du trait de côte au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU(i), ainsi que la possibilité de prévoir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) destinées à gérer dans le temps la réorganisation des secteurs directement exposés au recul du trait de côte et des emplacements réservés propres à permettre la relocalisation de constructions ;
- l'[article 244](#) créé un droit de préemption prioritaire afin de prévenir les conséquences du recul du trait de côte sur les biens qui y sont situés ;
- l'[article 245](#) étend les missions des établissements publics fonciers à l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ;
- l'[article 246](#) adapte certaines dispositions relatives aux autorisation du droit des sols ;
- enfin, l'[article 248](#) habilite le Gouvernement, dans un délai de neuf mois, à créer un bail réel d'adaptation au changement climatique, à préciser une méthode d'évaluation des biens ainsi que des dérogations à certains principes de la loi littoral dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme.

5. Le service après-vote

La DGALN accompagne l'entrée en vigueur de la loi en mettant à la disposition des services déconcentrés un [dossier intranet](#) dédié aux principales mesures. Ce dossier comprend des présentations des dispositifs, des outils de décryptage (notes blanches, podcast de

Radio DGALN), des informations relatives aux textes d'application...

Urba-info reviendra sur les textes d'application qui sortiront ces prochains mois.

Nous contacter

Pour toute question, remarque ou pour vous inscrire à la lettre *URBA-Info* :
qv4.dhup@developpement-durable.gouv.fr