

Veille juridique

Édition spéciale Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021

Mots clés : plan local d'urbanisme, dérogations

De nouvelles possibilités de dérogations aux règles du PLU

Les nouvelles possibilités de dérogations aux règles du PLU instaurées par la loi Climat visent à accroître l'offre de logements, favoriser les constructions sur des friches ou encore végétaliser les façades. Elle multiplie les possibilités, pour l'autorité qui délivre les autorisations d'urbanisme, d'octroyer, sur décision motivée, des dérogations limitées au PLU ou PLUi, dans l'objectif de faciliter ou d'encourager certaines opérations.

1) Projets accroissant l'offre de logements

En premier lieu, elle étend le champ d'application de ces dérogations qui ne sont possibles que dans certaines zones caractérisées par un déficit de logements. Désormais, elles peuvent être également accordées par le maire ou le président de l'EPCI dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) ainsi que dans les secteurs d'intervention comprenant un centre-ville des opérations de revitalisation de territoire (ORT).

En second lieu, le législateur ajoute une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

Cf. article L.152-6 modifié du code de l'urbanisme

2) Constructions exemplaires sur le plan énergétique

Une nouvelle dérogation est désormais inscrite dans le code de l'urbanisme afin de permettre au maire, lorsqu'il délivre un permis de construire ou prend une décision sur une déclaration préalable, de déroger aux règles de hauteur prévues par le PLU pour autoriser des constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale. Il s'agit d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Cette mesure vise à encourager l'utilisation de matériaux biosourcés dans la construction. En effet, certains dispositifs, notamment les constructions en bois, nécessitent d'atteindre une hauteur plus importante que ne le ferait une construction édifiée selon un procédé traditionnel.

Un décret en Conseil d'État définira les exigences auxquelles devra satisfaire une telle construction.

Cf. nouvel article L.152-5-2 du code de l'urbanisme

3) Végétalisation des façades et toitures

Cette nouvelle dérogation aux règles du PLU permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable de déroger aux règles relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser.

La dérogation doit être motivée et entrer dans le cadre qui sera fixé par décret en Conseil d'État.

Cf. nouvel article L.152-5-1 du code de l'urbanisme

4) Constructions sur des friches

Afin de faciliter les projets de construction ou de travaux visant à permettre le réemploi de friches, le maire ou le cas échéant, le président de l'EPCI peut, par une décision motivée, déroger aux règles relatives :

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

Cette mesure concerne l'ensemble du territoire, elle n'est pas limitée aux zones denses.

Cf. nouvel article L.152-6-2 du code de l'urbanisme

5) Plus de places pour le stationnement des vélos

L'autorité qui délivre le permis de construire peut déroger à l'obligation prévue par le PLU de construction d'aires de stationnement sous condition de réalisation d'aménagements de stationnement vélos, en fonction de la nature du projet et de la zone d'implantation.

Par décision motivée, elle peut réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

Cf. nouvel article L.152-6-1 du code de l'urbanisme

Mots clés : urbanisme, artificialisation des sols

La lutte contre l'artificialisation des sols comme nouvel objectif général des collectivités publiques

Le texte de loi modifie l'article L.101-2 du code de l'urbanisme en fixant un nouvel objectif pour l'action des collectivités publiques : « La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ».

L'article 192 du texte crée un article L.101-2-1 qui définit l'artificialisation comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

Le texte modifie les contenus du SRADDET, du PADDUC, du SAR, le SDRIF et le PADD du SCOT pour y inscrire un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols par tranche de dix années suivant la promulgation de la loi, avec un objectif définissant l'horizon de zéro artificialisation nette.

Le DOO du SCOT est également modifié pour décliner les objectifs mentionnés dans le PADD en prenant en compte, notamment, les évolutions démographiques ou le potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés.

Le texte modifie l'article L.151-5 du code de l'urbanisme en ajoutant que le PADD du PLU « **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. Le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI doivent procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard notamment des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme** ».

Le même objectif de réduction de l'artificialisation des sols est intégré dans le contenu des cartes communales.

Mots clés : document d'urbanisme, PLU, SCOT, SRADDET

Calendrier d'évolution des documents d'urbanisme

L'article 194 de la loi précise les modalités et délais d'introduction d'un objectif et d'une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols au sein des documents de planification, si cela n'est pas déjà fait.

1) Calendrier

Le dispositif d'intégration commence par les SRADDET qui doivent être modifiés (si besoin) rapidement, la procédure devant être engagée avant le **22 août 2022**, et entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2023.

Puis, ce sera au tour des SCOT d'évoluer, ou en l'absence de SCOT, du PLU, du document en tenant lieu ou de la carte communale, pour intégrer des objectifs territorialisés de limitation de l'artificialisation des sols. L'échéance pour les SCOT est fixée au **22 août 2026**.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain devront être intégrés dans les PLU et les cartes communales avant le **22 août 2027**, que le territoire soit ou non couvert par un SCOT.

Remarque : une exception est néanmoins prévue pour les SCOT approuvés postérieurement au 22 août 2011 qui comportent déjà des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'au moins un tiers par rapport à la consommation réelle observée au cours de la période décennale précédant l'arrêt du projet de document lors de son élaboration ou de sa dernière révision.

2) Sanctions

L'entrée en vigueur du SCOT modifié ou révisé avant le 22 août 2026 conditionne les ouvertures à l'urbanisation. Au-delà de cette date, elles seront suspendues jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma révisé ou modifié sur les territoires suivants :

- pour les communes couvertes par un PLU ou PLUi, dans les zones AU délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones A et N ;
- pour les communes sous le régime de la carte communale, dans les secteurs non constructibles ;
- en cas d'application du règlement national d'urbanisme (RNU), dans les secteurs hors partie urbanisée.

En cas de non-respect de l'échéance du 22 août 2027 pour l'évolution des PLU et cartes communales, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée, dans une zone AU du PLU ou dans les secteurs de la carte communale où les constructions sont autorisées, jusqu'à l'entrée en vigueur du document modifié ou révisé.

Cf. articles L.141-3, L.141-8 et L.151-5 modifiés du code de l'urbanisme

Mots clés : artificialisation, commerce

L'ajout du critère d'absence d'artificialisation des sols pour l'attribution des autorisations d'exploitation commerciale

La loi Climat ajoute l'absence d'artificialisation des sols au nombre des critères d'attribution des autorisations d'exploitation commerciale (ci-après « AEC ») prévus à l'article L. 752-6 du code de commerce.

Les dispositions de l'article L. 752-6 du code de commerce définissent les critères susceptibles de fonder un refus d'AEC. L'article 215 de la loi commentée y ajoute un V énonçant notamment que :

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

Des exceptions sont toutefois prévues : **une autorisation peut être délivrée si le pétitionnaire démontre dans l'étude d'impact que son projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat, qu'il répond aux besoins du territoire et qu'il obéit à l'un des critères suivants** :

- x l'insertion du projet dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou dans un quartier prioritaire de la ville ;
- x l'insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, pour favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné ;
- x la compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé ;
- x l'insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs du SCoT entré en vigueur avant la publication de la loi climat ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du PLUi entré en vigueur avant la publication de la même loi.

Seuls les projets suivants sont toutefois susceptibles de bénéficier des dérogations ainsi prévues à l'application du critère d'absence d'artificialisation des sols :

x la création d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial d'une surface de vente inférieure à 10 000 m² ;

x l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dès lors que la surface de vente totale dudit magasin ou ensemble commercial reste inférieure à 10 000 m² ;

x l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 10 000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet, dans la limite d'une seule extension par magasin ou ensemble commercial et sous réserve que l'extension de surface de vente soit inférieure à 1 000 m².

En outre, pour tout projet d'une surface de vente supérieure à 3 000 m² et inférieure à 10 000 m², l'article L. 752-6 du code de commerce prévoit que la dérogation ne sera accordée qu'après avis conforme du représentant de l'Etat.

Les modalités d'application de ce nouveau dispositif ainsi que les projets susceptibles d'être considérés comme engendrant une artificialisation des sols seront précisés par décret.

Cf. article 215 de la Loi

https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000043957244

Mots clés : commande publique, marchés publics

Verdissement de la commande publique

1) Utilisation de matériaux biosourcés ou bas-carbone

À compter du 1er janvier 2030, l'usage des matériaux biosourcés ou bas-carbone intervient dans au moins 25% des rénovations lourdes et des constructions relevant de la commande publique.

Un décret en Conseil d'État viendra préciser les modalités d'application de cet article, en particulier la nature des travaux de rénovation lourde et les seuils au-delà desquels l'obligation est applicable aux acheteurs publics.

2) Mise à disposition des acheteurs publics d'outils opérationnels d'analyse du cycle de vie

La loi prévoit qu'au plus tard le 1er janvier 2025, l'État mette à la disposition des pouvoirs adjudicateurs des outils d'analyse du coût du cycle de vie des biens pour les principaux segments d'achat. Ces outils intègrent le coût global lié notamment à l'acquisition, à l'utilisation, à la maintenance et à la fin de vie des biens ainsi que, lorsque c'est pertinent, les coûts externes supportés par l'ensemble de la société, tels que la pollution atmosphérique, les émissions de gaz à effet de serre, la perte de la biodiversité ou la déforestation.

3) Prise en compte des caractéristiques environnementales de l'offre

Le principe selon lequel le marché est attribué à l'offre "économiquement la plus avantageuse sur la base d'un ou plusieurs critères objectifs, précis et liés à l'objet du marché ou à ses conditions d'exécution", est modifié pour préciser qu'"au moins un de ces critères prend en compte les caractéristiques environnementales de l'offre". Il leur revient ainsi de déterminer le critère qui leur paraît le plus approprié

au regard des caractéristiques du contrat concerné. En pratique, cette évolution interdit le recours au critère unique du prix. Ainsi, si l'acheteur fait le choix de ne retenir qu'un seul critère de sélection, seul le critère unique du coût global intégrant nécessairement des considérations environnementales pourra désormais être retenu. C'est l'article 2152-7 du code de la commande publique qui est concerné et dont la date de modification sera fixée par décret, au plus tard dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi.

Mots clés : urbanisme, changement de destination

La création d'une étude du potentiel de changement de destination

L'article 224 du texte crée un article L.122-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Préalablement aux travaux de construction d'un bâtiment, il est réalisé une étude du potentiel de changement de destination et d'évolution de celui-ci, y compris par sa surélévation. La personne morale ou physique chargée de la réalisation de cette étude remet au maître d'ouvrage un document attestant sa réalisation. Le maître d'ouvrage transmet cette attestation aux services de l'État compétents dans le département avant le dépôt de la demande de permis de construire ».

Cette étude du potentiel de changement de destination est également rendue obligatoire pour les travaux de démolition nécessitant la réalisation du diagnostic mentionné à l'article L.126-34 du code de la construction et de l'habitation.

Les nouvelles obligations créées par l'article 224 du texte entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2023.