



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Crédits : CC-BY David Grandmougin

Réunion d'information du 18 novembre 2021

Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Diaporama présenté à l'ensemble des responsables planification urbanisme des EPCI porteurs de SCOT, EPCI compétents en matière de planification, et commune ayant la compétence planification
Diaporama assortis de commentaires produits lors de la séance
Un questions-réponses et un glossaire sont transmis en parallèle

**Direction départementale des territoires
Service Urbanisme, Aménagement et Risques**

Accueil - Introduction

François Blineau

chef du service Urbanisme, Aménagement,
Risques

Il a été rappelé les grandes étapes et lois depuis 20 ans, que ce soit en matière de planification urbaine, de préservation des espaces agricoles et naturels, à des fins de recherche d'équilibre entre la réponse aux besoins de production de logements, de développement économique et de limitation de la consommation foncière

Contexte artificialisation/consommation

Brigitte Lacoste
chargée de mission sujets émergents

Qu'est-ce que le ZAN ?

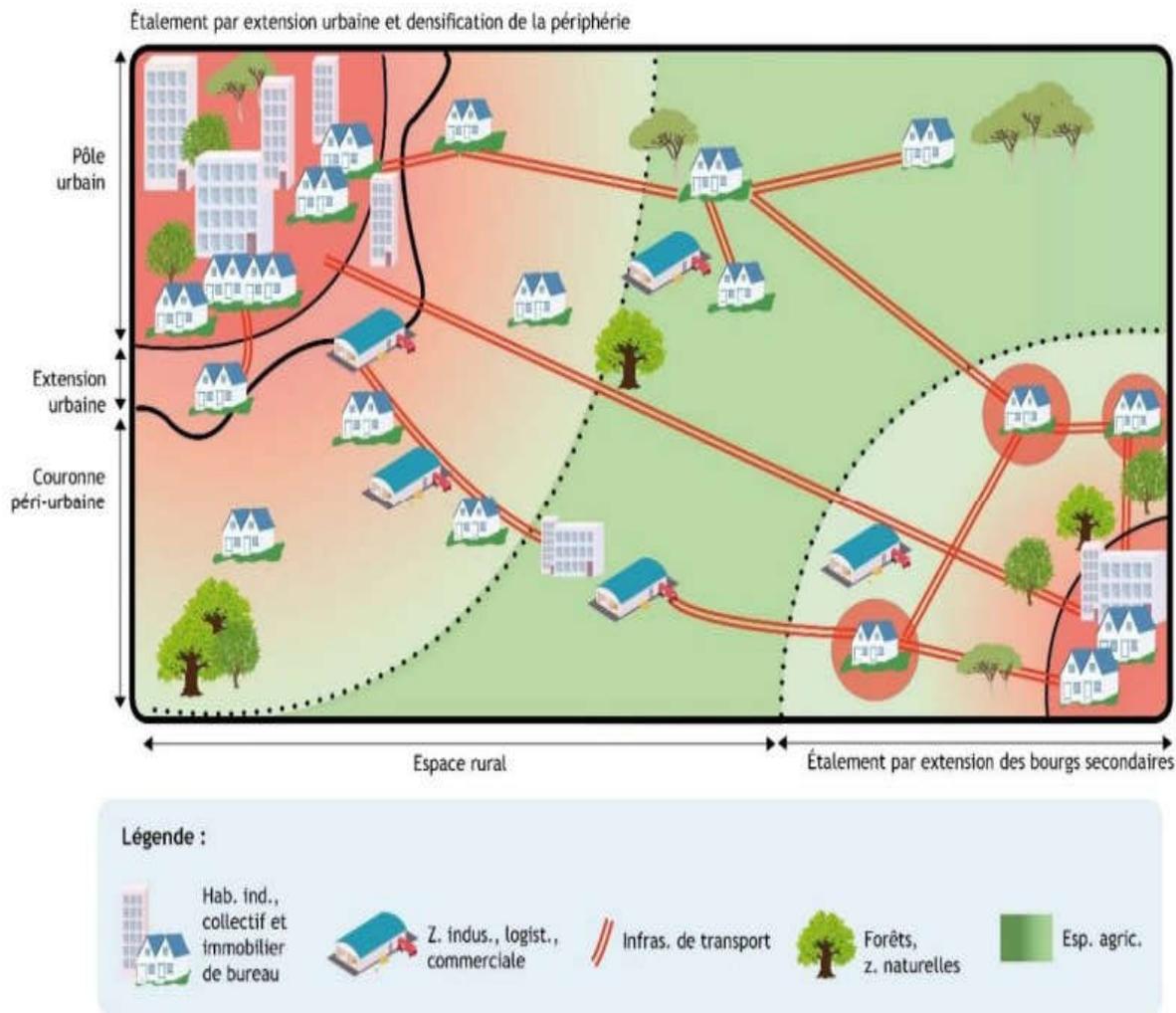


Figure 1 - Organisation spatiale des activités humaines et interactions entre artificialisation, urbanisation et imperméabilisation des sols
(Graphisme : Elodie Carl)

Une inscription dans la loi

Article 191 de la loi :

« Afin d’atteindre l’objectif national d’**absence de toute artificialisation nette** des sols en 2050, le rythme de l’artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d’espace observée à l’échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi. »

Un cap de zéro artificialisation net fixé dans la loi à 2050, avec pour une première étape de 10ans, la diminution d'au-moins 50% de la consommation réelle effective des 10 années précédentes.

Une territorialisation des objectifs : à mener le cas échéant dans le cadre des SRADDET

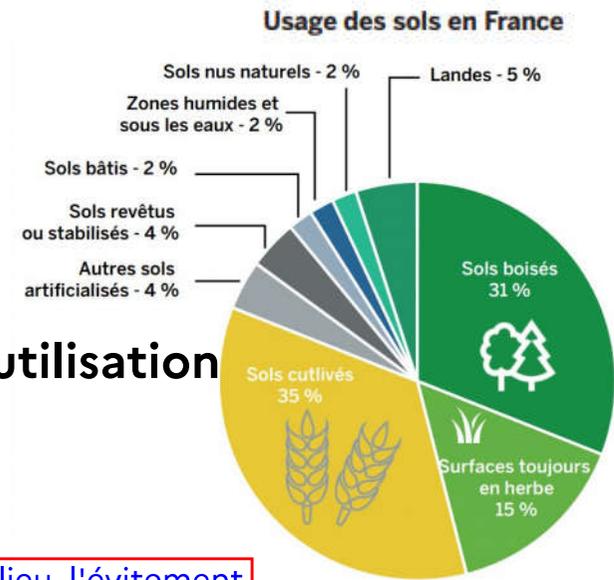
Un rappel : la modération de la consommation d'espace avait déjà été introduite par la loi SRU en 2000

La notion de ZAN figurait déjà en 2011, dans la feuille de route de l'Union Européenne pour une Europe efficace dans l'utilisation de ses ressources



Pourquoi le ZAN ?

Faire mieux avec moins



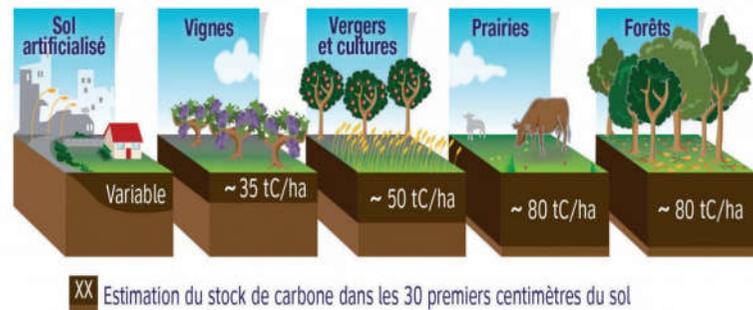
Source : FNAU – Teruti Lucas 2015, traitement MAA-SSP 2016

- Issu de la « feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources » (2011)

Une inscription dans la séquence ERC

En premier lieu, l'évitement

- **3 finalités principales :**
la préservation des fonctions éco-systémiques des sols et sous-sols
le maintien des gisements d'espaces naturels, agricoles et forestiers
l'amélioration de la sobriété foncière et de l'efficacité urbaine



3 à 4 MdsT stockés dans les 30 premiers centimètres en France

Feuille de route : supprimer d'ici à 2050 toute augmentation nette de la surface de terres occupée

Les fonctions écosystémiques ? captage et séquestration du carbone, rôle dans le cycle de l'eau, réduction des risques naturels et préservation d'une ressource non renouvelable, biodiversité, alimentation

Un point de vocabulaire

2 concepts différents :

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

On mesure
une quantité.
A prendre pour
2021-2031

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Besoin d'explicitier la sémantique utilisée, jusqu'à présent on parlait surtout de consommation des espaces.
Il est aussi essentiel d'évoquer la renaturation : actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en sol non artificialisé
enfin, le zéro artificialisation net est le solde entre l'artificialisation et la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés

On prend en compte
la qualité

Quelle différence ?

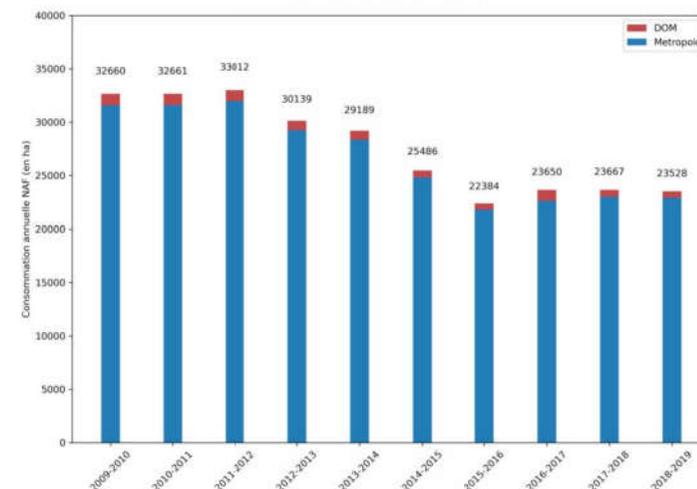
- la consommation** : mesure les extensions d'urbanisation
 - 2015, France métropolitaine : point bas, à presque 22 000 ha, soit 84 terrains de football par jour.

la consommation permet de rendre compte du changement d'usage des secteurs en extension urbaine

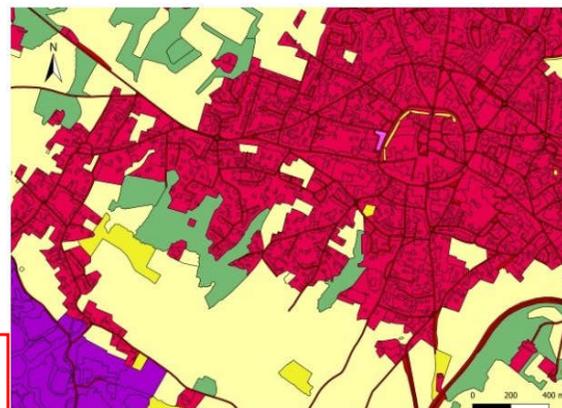
- l'artificialisation** : utile pour évaluer la TVB, et une densification adaptée à l'intérieur des espaces urbanisés, ...

Le recours à la notion d'artificialisation permet de rendre compte qu'une ville n'est pas toujours une île urbaine cernée par la nature (nature en ville, TVB), que la densification peut être adaptée ou douce (penser l'intimité, la forme urbaine, l'ensoleillement, les espaces extérieurs, les communs...), revenir à la notion de qualité de vie des habitants dans les projets sobres en consommation foncière.

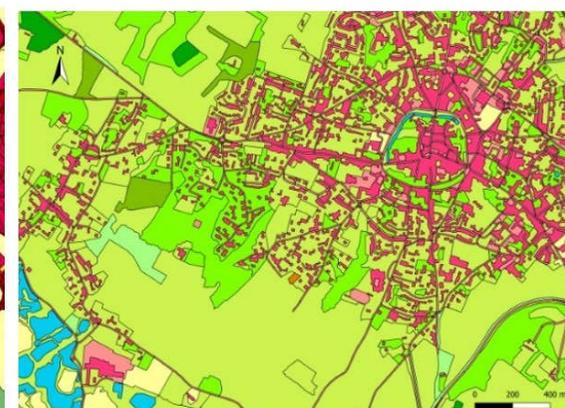
Consommation annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (en ha, France dont DOM)



Consommation annuelle d'espaces NAF au niveau national. Source : Fichiers fonciers 2009-2019



Usage des sols (source : OCS-GE). Cette notion est liée à celle de consommation d'espaces, telle que calculée à partir des Fichiers fonciers



Couverture des sols (source : OCS-GE). Cette notion est liée à celle d'artificialisation, telle qu'elle sera calculée demain avec l'OCS-GE.

France : 24% des communes ont consommé des espaces pour l'habitat entre 2012 et 2017 malgré une baisse du nombre de leurs ménages. Les raisons : ménages plus petits, logements plus grands, séparation des fonctions de la ville qui induit un usage de la voiture, création d'infrastructures

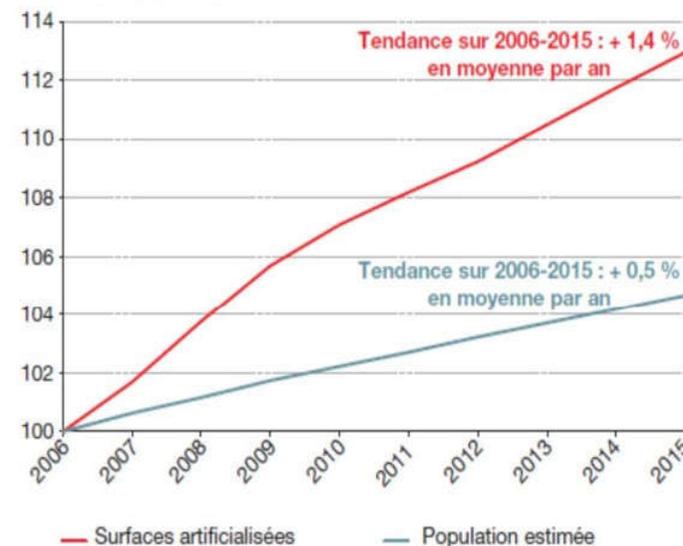
Maine et Loire : prévisions 2020 de l'INSEE : 833000hab (calculé à partir de 940000hab en 2040), réalisé : 815883 en 2018 (800037 en 2013)

Constats

- **En France** : la consommation d'espaces augmente plus vite que la population.
- une consommation foncière importante : entre 2009 et 2019, l'équivalent du département du Rhône.
- une consommation souvent peu en lien avec la démographie ou l'emploi
- un phénomène concentré : 5 % des communes concernées par 39,3 % de la consommation
- une division par 1,45 des consommations départementales durant la période.

ÉVOLUTION DES SURFACES ARTIFICIALISÉES ET DE LA POPULATION EN FRANCE MÉTROPOLITAINE

En indice base 100 en 2006



Source : CEV

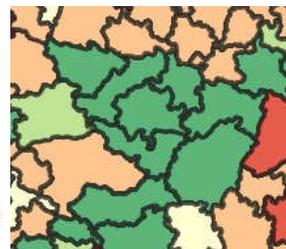
Maine-et-Loire :

- taux d'artificialisation en 2014 : 11,4 % (France métropolitaine : 9,3%).
- en 2013, prévisions hautes des SCOT : croissance de population supérieure de 72 % à celle de l'INSEE en 2020

En Maine-et-Loire : diminution de la consommation d'espace supérieure à la moyenne nationale (variable suivant les EPCI) mais la consommation y était plus forte au départ

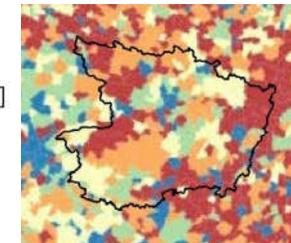
Evolution de la consommation d'espaces entre les périodes 2009-2012 et 2016-2019

- Augmentation de la consommation
- Diminution inférieure à la moyenne
- Diminution semblable à la moyenne
- Diminution supérieure à la moyenne
- Diminution très supérieure à la moyenne



Consommation d'espaces 2012-2017 rapportée à l'évolution de l'indicateur « ménages + emplois » 2012-2017

- Diminution de l'indicateur "ménage + emploi" [14942]
- Entre 0 et 5 M+E par ha [4497]
- Entre 5 et 10 M+E par ha [3860]
- Entre 10 et 20 M+E par ha [4432]
- Plus de 20 M+E par ha [7210]



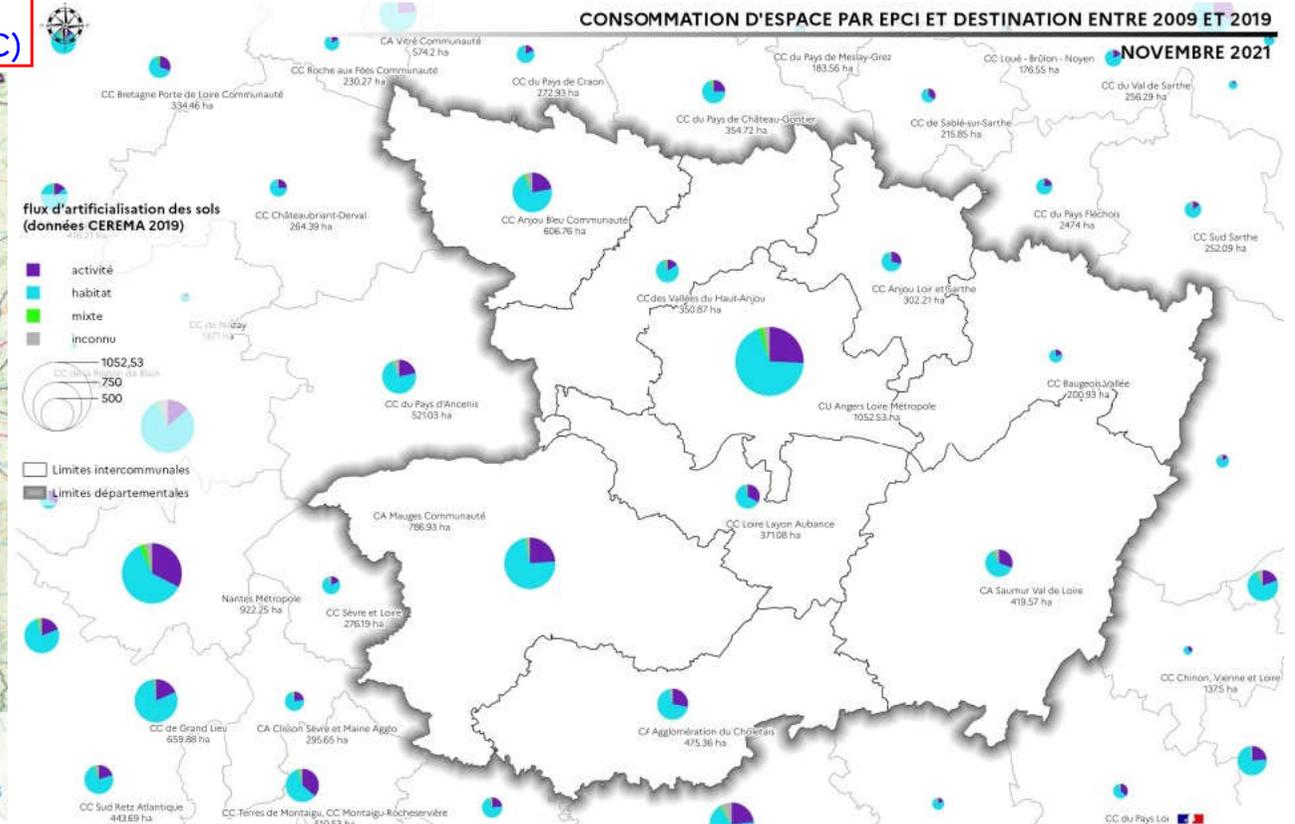
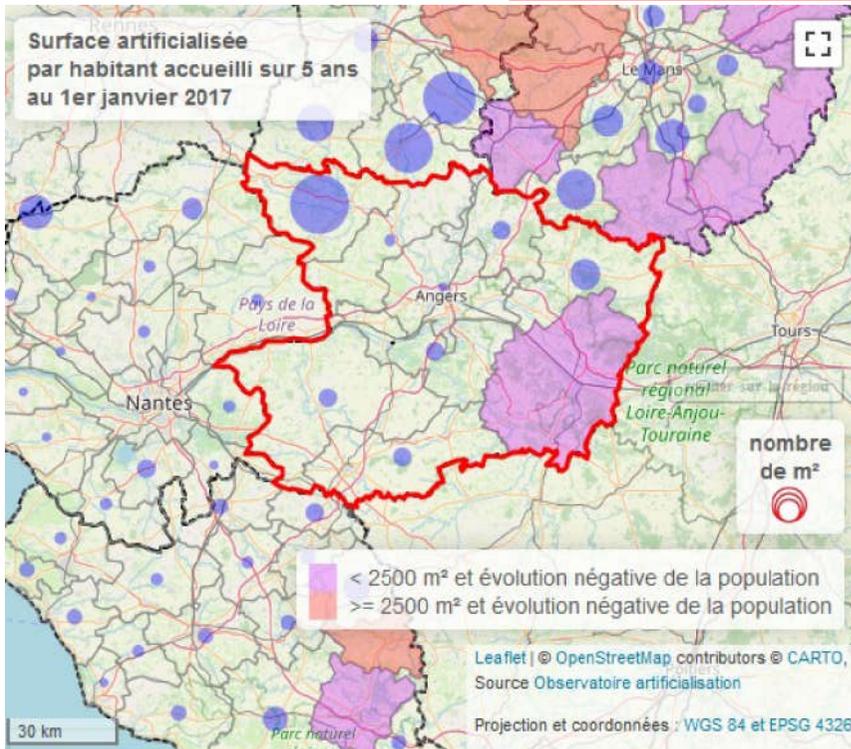
Constat (suite)

ABC	16674 m ²
VHA	854 m ²
ALS	1682 m ²
BV	4407 m ²
ALM	403 m ²
LLA	1535 m ²
MC	1503 m ²
Choletais	1859 m ²

Exemple de croisement de données mettant en évidence les surfaces artificialisées par habitant accueilli (il se peut que soient prises en compte les données de consommation foncières liées à la réalisation d'infrastructures / ABC)

Les données présentées sont issues de l'observatoire de l'artificialisation des sols (fichiers fonciers), suivant les sources de données, les surfaces consommées peuvent varier.

ABC	606,760 ha
VHA	350,865 ha
ALS	302,206 ha
BV	200,925 ha
ALM	1052,532 ha
LLA	371,083 ha
MC	786,933 ha
SVL	419,575 ha
Choletais	475,356 ha



En résumé...

* donnée 2014

+ 15 %/ Allemagne
+57 %/ RU et Espagne
rapportée à la population

entre 23 et 24 000 ha
consommés par an,
dont 2/3 pour l'habitat,
1/4 pour les activités

9,5 % du territoire
français artificialisé*

Habitat : 50 %
Infrastructures : 16 %
Services marchands : 5 %

Lien entre choix individuel
et impact sur l'environnement
peu appréhendé

Déterminants :
Artificialisation plus facile que
renouvellement urbain
Une préférence pour la maison individuelle
Coût du foncier dans les centres-villes
Une concurrence entre les territoires,
inflationniste en matière foncière

**Des injonctions
contradictoires**

La sobriété foncière :
un concept peu partagé

Conséquences
Economiques : déplacements,
coût des infrastructures...
Sociales : dévitalisation, ségrégation
sociale, éloignement services
Environnementales : agriculture,
climat, biodiversité,
paysages...

Un changement de paradigme nécessaire ?

5 Mds €

- le bien-être de l'humain au cœur de l'urbanisme
- la vitalité de la nature comme une condition sine qua non de la survie de l'espèce humaine
- l'adaptation permanente



Penser l'évolution, l'incertitude, la réversibilité, dans le long terme

Des outils

- Contrats de redynamisation des centres, ORT
- Renouvellement urbain : friches, BIMBY, réinvestissement de la vacance,
- Modularité (espaces, destination), réversibilité des aménagements, des constructions
- ZAN
- ...

La crise sanitaire a été l'occasion de replacer l'humain au cœur de l'urbanisme, la ville du 1/4d'heure est plébiscitée, la proximité avec la nature est apparue comme essentielle. Les besoins d'aujourd'hui n'étant pas forcément ceux de demain, penser réversibilité, dans le long terme. Le ZAN est un objectif mais aussi un indicateur, une boussole au service d'un projet de territoire qui réponde aux besoins d'aujourd'hui, en cohérence avec la transition écologique à opérer, et sans hypothéquer l'avenir. Ce n'est pas une fin en soi, mais un guide pour l'action, pour l'innovation en matière d'aménagement du territoire

Contexte planification 49

Gaëlle Gilet

Responsable unité planification,
urbanisme, aménagement

Référente SCoT : Gaëlle GILET

SCoT du Pôle métropolitain Loire Angers

- CU Angers Loire Métropole
- CC Anjou Loir et Sarthe
- CC Loire Layon Aubance

Scot du Baugeois Vallée

- CC Baugeois Vallée

SCoT du Grand Saumurois

- CA Saumur Val de Loire

SCoT de l'Agglomération du Choletais

- CA Agglomération du Choletais

Référente SCoT : Véronique GALLARD

SCoT de l'Anjou bleu

- CC Anjou Bleu Communauté
- CC des Vallées du Haut-Anjou

SCoT de Mauges Communauté

- CA Mauges Communauté

(*) La commune "Ingrandes-Le Fresne sur Loire" est suivie par Anne-Claire Champenois





La compétence planification

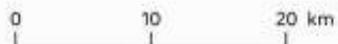
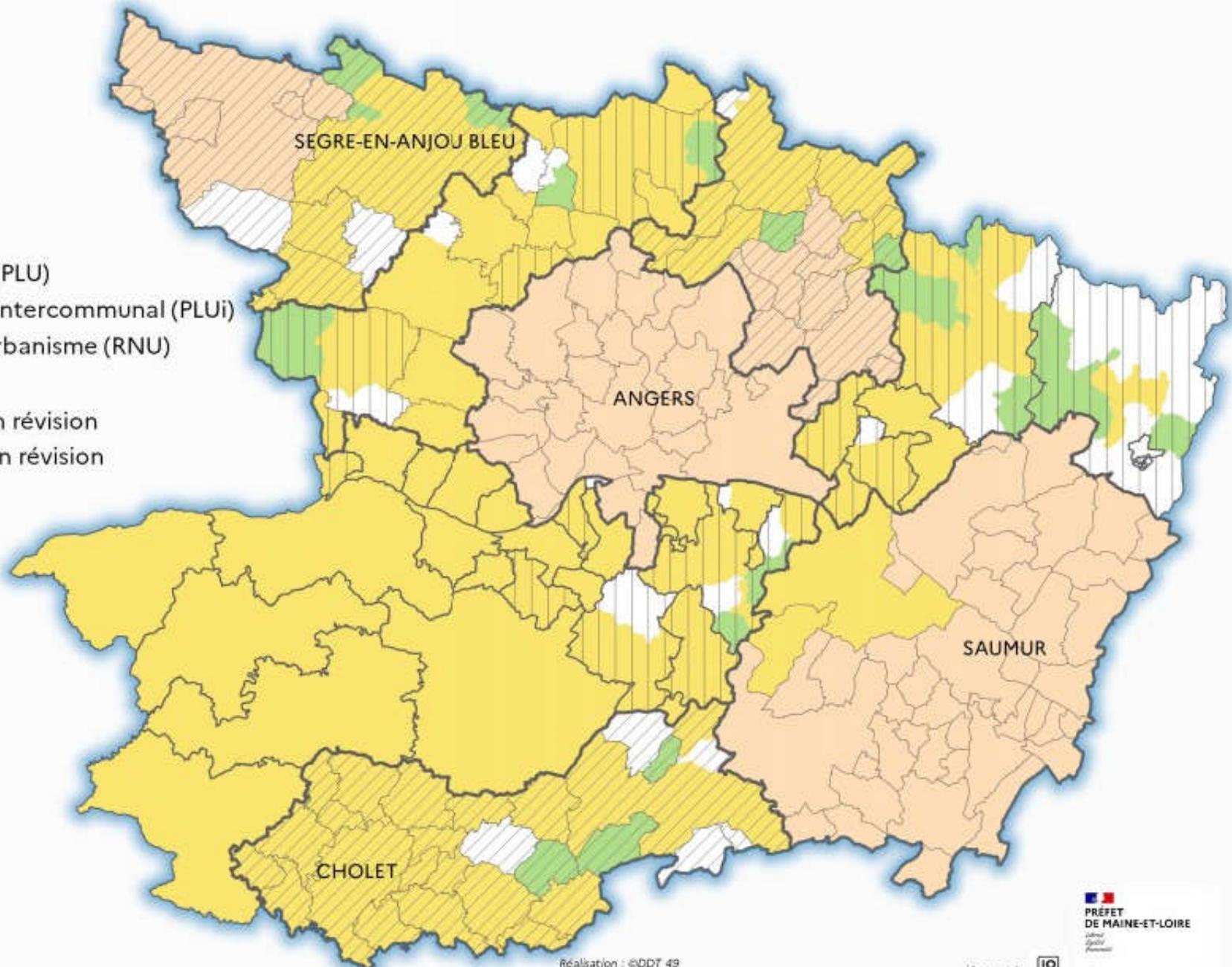
-  EPCI
-  Communes

Les documents approuvés

-  Carte Communale
-  Plan Local d'Urbanisme (PLU)
-  Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
-  Réglement National d'Urbanisme (RNU)

Les documents en cours

-  PLU en élaboration ou en révision
-  PLUi en élaboration ou en révision



Thème : Produire et Travailler

Véronique Gallard
Adjointe unité UPA

Thème : Produire et Travailler – Favoriser les énergies renouvelables

Article 101 : abrogation de l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme à compter du 1^{er} juillet 2023

Pour rappel : obligation de comporter des dispositifs d'énergies renouvelables ou des couvertures végétalisées réalisés en toiture du bâtiment et sur les ombrières surplombant les aires de stationnement pour chaque projet de construction +1 000 m² d'emprise au sol, ces dispositifs représentant une surface au moins égale à 30 % de la toiture et des ombrières.



Thème : Produire et Travailler – Favoriser les énergies renouvelables

Précision et renforcement des dispositions relative aux énergies renouvelables :

- **Création de l'article L.171-4 au sein du code de la construction et de l'habitation (CCH)** reprenant en partie les dispositions de l'article L.111-18-1 du CU et imposant des dispositifs d'énergie renouvelables aux bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal ou de bureaux de plus de 500 m² d'emprise au sol.
- **Création d'un article L.111-19-1 du code de l'urbanisme** traitant des dispositions relatives aux parcs de stationnement de + 500 m² associés aux bâtiments concernés par l'article L.171-4 du CCH et les nouveaux parcs de stationnement ouverts aux publics de + 500 m² d'emprise au sol.

Applicables pour les demandes déposées à compter du 1^{er} juillet 2023



Thème : Se déplacer

→ Article 108 - PLU valant plan de mobilité :

Insertion d'une nouvelle disposition concernant la localisation des parcs de rabattement à proximité des gares ou aux entrées de villes.

→ Article 117 : possibilité de déroger aux obligations de réalisation d'aires de stationnement pour véhicules motorisés dès lors que des équipements sécurisés pour vélos sont aménagés (1 aire pour 6 vélos)

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

Application immédiate



Questions-réponses

Thème : Se Loger

Chapitre III : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme

Gaëlle Gilet

Responsable unité urbanisme, planification,
aménagement



Se Loger : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme

Article 191 : programmatique

- Fixe la trajectoire nationale : un terme en 2050 à l'atteinte du ZAN
- Fixe une échéance intermédiaire : rythme d'artificialisation 2021-2031 doit être réduit de moitié au regard de la consommation NAF constatée sur 2011-2021.



La lutte contre l'artificialisation des sols avec objectif ZAN intégré dans les principes généraux du CU

Ajout d'un 6ème bis à l'article L101-2 du CU

Ajout d'un article L101-2-1 du CU qui :

- Fixe l'équilibre à trouver pour atteindre la lutte contre l'artificialisation entre : la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'intensification, la qualité urbaine, la préservation de la biodiversité et de la nature en ville, la protection des NAF et la renaturation
- Définit l'artificialisation et le ZAN
- Indique ce que l'on doit prendre en compte dans les documents de planification

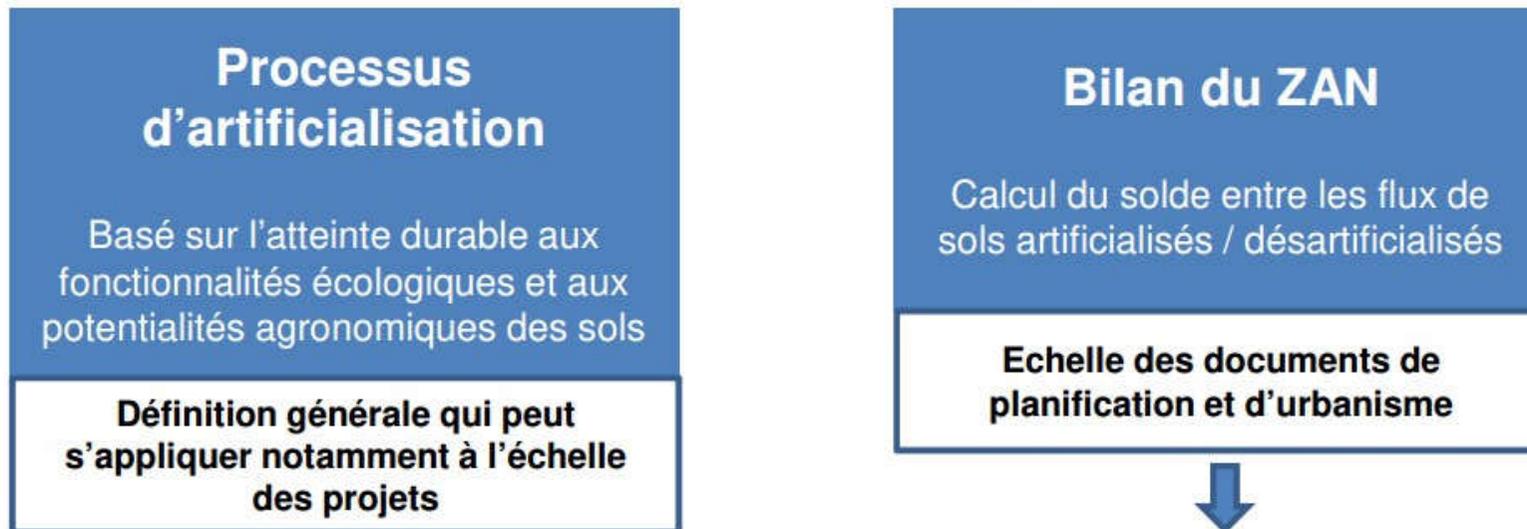


Ce qu'il faut retenir

Dispositions législatives sur la définition de l'artificialisation

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

Une définition articulée autour de **deux volets**



Un décret précisera la nomenclature (sols artificialisés/non artificialisés) et l'échelle d'appréciation du calcul

Définition de l'artificialisation

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

Tient compte des fonctionnalités des sols, définition qualitative, pour guider la réflexion en particulier des projets, dans une logique d'application de la séquence Eviter-Réduire-Compenser



Définition de la renaturation ou désartificialisation

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

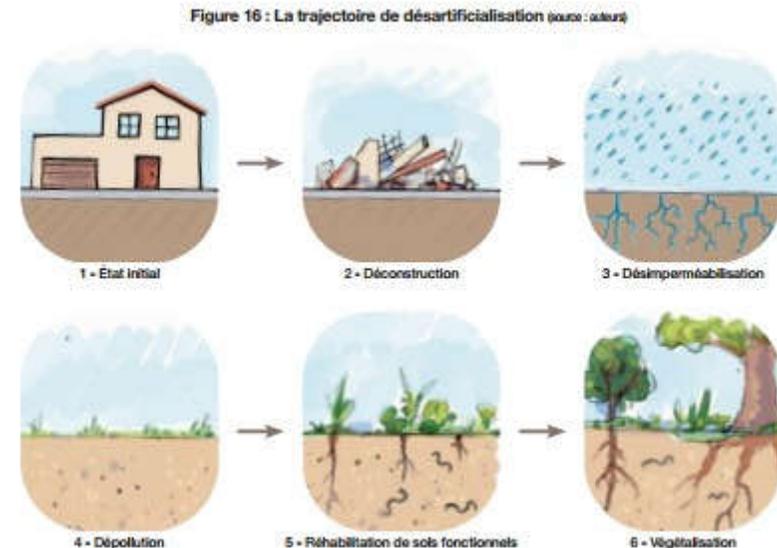


Exemples de matériaux perméables (hors n°8 : asphalte)
(1) gazon, (2) gravier-gazon, (3) dalles gazon en matière plastique ou (4) en béton, (5) revêtements en béton perméable, (6) surfaces empierrées, (7) asphalte poreux, (8) asphalte imperméable



L'artificialisation nette

Solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée



Dans les documents de planification et d'urbanisme

Lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation ou de son rythme, les objectifs sont fixés en considérant comme :

- a- artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés ou compactés, soit constitués de matériaux composites
- b- non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures

Décret à venir : notamment nomenclature des sols artificialisés et échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents d'urbanisme

Objectif parution du décret : fin 1er trimestre 2022
Une définition spécifique pour les documents d'urbanismes, pour "cadre" le calcul des flux d'artificialisation

L'intégration dans les documents d'urbanisme (art 194)

s'appuie sur les ordonnances de modernisation des SCOT et de hiérarchie des normes

SDRIF SAR
PADDUC
SRADDET
 -> 2 ans pour

Trajectoire permettant d'aboutir au « ZAN »
 Objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranche de 10 ans
 1ère tranche: réduction de la consommation ENAF
 => avec, pour les SRADDET, une déclinaison entre les différentes parties du territoire et un OBJECTIF 2031 de division par 2

Conférence des SCOT

SCOT

Déclinaison dans les documents d'urbanisme

- Objectifs intégrés au PAS
- Possibilité de décliner par secteurs dans le DOO

Approbation 5 ans maxi => 2026

Définition de la consommation d'ENAF

PLU(i)

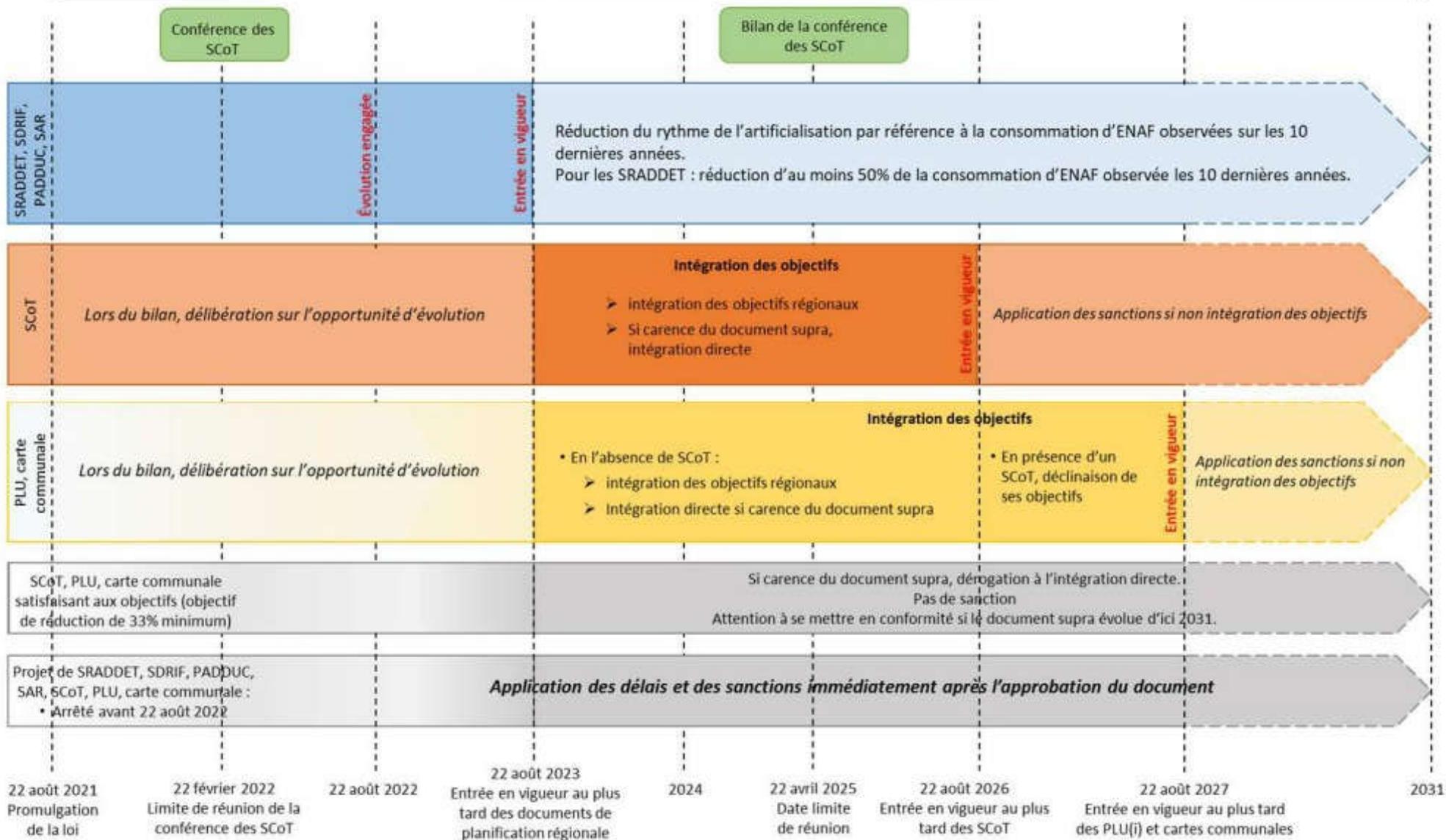
- Objectifs intégrés au PADD
- Conditions d'urbanisation (étude de densification)

Approbation d'ici 6 ans maxi => 2027
(application immédiate aux PLU et CC en cours)

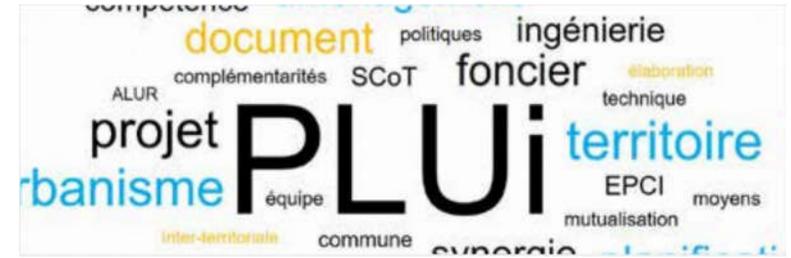
carte comm.

- Objectifs intégrés
- Conditions d'urbanisation

2021-2031 : première tranche décennale de réduction du rythme d'artificialisation



Objectif ZAN 2050



Ce qu'il faut retenir

la première tranche 2021-2031 comprendra les espaces NAF consommés depuis la promulgation de la loi (août 2021)

- SRADDET : la première tranche de 10 ans (2021-2031) = - 50 % de la consommation NAF 2011-2021 : consommation réelle
- possibilité territorialisation des objectifs : proposition conférence SCOT à venir pour alimenter le SRADDET
- objectifs et trajectoire devront être intégrés dans le SRADDET : échéance 22 août 2023 (décret à venir)
- objectifs devront être intégrés dans les SCOT : possibilité de territorialiser, possibilité recours modification simplifiée, échéance 22 août 2026 max (sinon ouverture urbanisation suspendues jusqu'à l'approbation),
- objectifs devront être intégrés dans les PLU-i : échéance 22 août 2027 (sinon pas de délivrance autorisation de construire dans zone AU)
- méthode ? Outils ?

Echéances inscrites dans la loi Climat & Résilience
il serait pertinent de disposer d'outils communs, de méthodes partagées, couverture OCSGE à venir pour l'artificialisation. Bilans des consommations passées à réaliser par les collectivités compétentes (cf code de l'urbanisme, à l'instar du bilan des 10ans avant arrêt de projet)

Thème : Se Loger

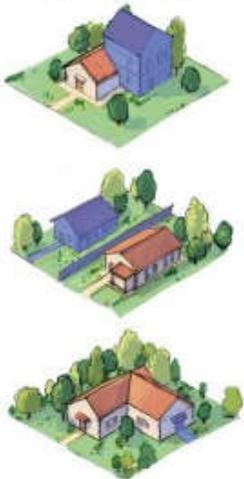
→ Article 193 : Insertion des établissements publics territoriaux de bassin et les établissements publics d'aménagement et de gestion de l'eau dans la liste des PPA à l'élaboration SCoT



Modification de l'article L.132-8 du CU

→ Article 194 : Conditionner les ouvertures à l'urbanisation dans les PLU à une étude de densification du potentiel restant des zones déjà urbanisées – modification de l'article L.151-5 du CU.

Figure 10 : Exemples de densification douce
(source : auteurs, adapté de Plan Urbainisme Construction Architecture, 2014)



Application immédiate

Figure 8 : Comparaison entre la densité moyenne des nouvelles constructions actuelle (0,16) et le scénario « densification forte » de France Stratégie (0,40) (source : auteurs)



Thème : Se Loger

→ Article 196 : possibilité d'auto-saisine par la CDPENAF pour les PLU arrêtés couverts par un SCoT

Modification de l'article L.112-1-1 du code rural

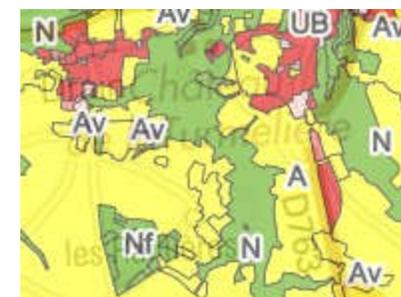
→ Article 197 : possibilité de définir des zones préférentielles pour la renaturation dans les SCoT et dans les OAP du PLU

Article L.141-10 et L.151-7 du CU



Figure 11 : Exemple de reconversion de friche (source : autusti)

Dans cet exemple, il est nécessaire de végétaliser la friche pour développer une continuité écologique qui était rompue.



Application immédiate

Thème : Se Loger

→ Article 199 : réduction à 6 ans la période au-delà de laquelle une révision du PLU est nécessaire pour ouvrir une zone 2AU

le point de départ des 6ans est la date d'approbation du PLU/PLUi concerné

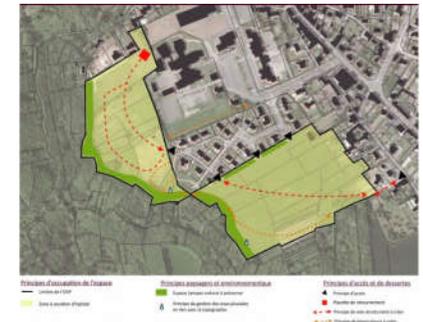
Application pour les PLU approuvés après le 1^{er} janvier 2018

→ Article 199 : définition d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU dans les OAP – Création de l'article L.151-6-1 du CU

Application pour les PLU arrêtés après le 22/08/21

Thème : Se Loger

- Article 200 : définition dans les OAP d'actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques et à la protection des franges urbaines et rurales. - création de l'article L.151-6-2 du CU
- Article 203 : bilan du PLU à 6 ans – modification de l'article L.153-27 du CU
- Article 205 : généralisation des observatoires locaux du foncier et de l'habitat



Application immédiate

Thème : Se Loger

→ Article 208 : possibilité, dans les ZAC, de déterminer une densité minimale de l'artificialisation, éventuellement par secteur

Modification de l'article L.151-27 du CU

→ Article 211 : Permettre une plus grande densité dans les projets réalisés dans des friches (bonus de constructibilité de 30%)

Création d'un article L.152-6-2 du CU



Application immédiate

Thème : Se Loger

→ Article 214 : obligation d'une étude d'optimisation de la densité des constructions et d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable **pour les opérations soumises à évaluation environnementale**

Création de l'article L.300-1-1 du CU – **Décret à venir**

→ Article 222 : définition de la notion de « friches »

Création d'un article L.111-26 du CU – **Décret à venir**

Que retenir

Mesures en faveur du renouvellement urbain :

- ★ Conditionner les ouvertures à l'urbanisation dans les PLU à une **étude de densification** du potentiel restant des zones déjà urbanisées (art. 194, II, 4^o) ➡ [Art. L. 151-5 du code de l'urbanisme](#)
 - ★ Prévoir un **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** dans le PLU (art. 199) ➡ [L. 153-31 et L. 153-27 du code de l'urbanisme](#)
 - ★ harmoniser l'échéance du **bilan du PLU** avec celle du SCOT à 6 ans au lieu de 9 ans (art. 203) ➡ [Art. L. 151-6-1 du code de l'urbanisme](#)
 - Ajouter la possibilité d'inscrire dans les PLU, **une densité minimale** de constructions dans les **zones d'aménagement concertées (ZAC)** (art. 208) ➡ [Art. L. 151-27, L. 311-6 et L. 312-4 du code de l'urbanisme](#)
 - **Etendre les dérogations aux règles du PLU** aux périmètres des grandes opérations d'urbanisme (**GOU**) et dans les centres villes des opérations de revitalisation des territoires (**ORT**) (art. 209) ➡ [Art. L. 152-6 du code de l'urbanisme](#)
 - Permettre une **plus grande densité dans les projets réalisés dans des friches** (bonus de constructibilité de 30 % qui peut favoriser l'équilibre économique - art. 211) ➡ [Art. L. 152-6-2 du code de l'urbanisme](#)
- ★ Disposition obligatoire à effet immédiat pour les PLU en cours d'élaboration, de révision ou de modification
- ★ Disposition obligatoire à mesure transitoire

Que retenir

Mesures pour promouvoir la nature en ville et le maintien des continuités écologiques:

- Possibilité de définir dans les SCOT et les PLU, **des zones préférentielles pour la renaturation** (art. 197) ⇒ [Art. L. 141-10 et 4° du L. 151-7 du code de l'urbanisme](#)
- ★ Définir dans les orientations d'aménagement et de programmation (**OAP**) des PLU, les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des **continuités écologiques** (art. 200) ⇒ [Art. L. 151-6-2 du code de l'urbanisme](#)
- Possibilité de définir dans les OAP des dispositions relatives à la **protection des franges urbaines et rurales** (art. 200) ⇒ [Art. L. 151-7 7°](#)
- ★ Définir dans le règlement des PLU, des communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et aux communes de plus de 15 000 habitants, des secteurs contenant une **part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** (art. 201) ⇒ [Art. L. 151-22 du code de l'urbanisme](#)
- Offrir une dérogation supplémentaire de 15 % aux règles de gabarit pour favoriser l'amélioration du cadre de vie notamment par **l'apport d'espaces extérieurs** (art. 209) ⇒ [6° de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme](#)
- Permettre aux **constructions exemplaires** environnementalement (bois) de déroger aux règles de hauteur (art. 210) ⇒ [Art. L. 152-5-2 du code de l'urbanisme](#)
- Permettre de déroger aux obligations de réalisation **d'aires de stationnement** pour véhicules motorisés dès lors que des équipements pour vélos sont aménagés (1 aire pour 6 vélos) (art. 117) ⇒ [Art. L. 151-6-2 du code de l'urbanisme](#)
- ★ Disposition obligatoire à effet immédiat pour les PLU en cours d'élaboration, de révision ou de modification

Questions-réponses

Commerce et autorisations commerciales

Céline Lombard
responsable unité ANCO



© Andres / Getty images

Commerces et autorisations d'exploitation commerciales

Rappel :

projets de création ou d'extension de
commerces surface de vente + de 1000 m²

avec permis de construire ou pas, nécessitent
un avis ou une autorisation d'exploitation
commerciale

→ passage en Commission départementale
d'aménagement commercial (CDAC).

Création d'une possibilité de saisine de la CDAC par les élus locaux

(ne concernait que les communes de moins de 20 000 hbts avant loi Climat)

Article L 752-4 CC

- Possibilité pour un maire ou un président d'EPCI de saisir la CDAC dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire portant sur un projet de commerce dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1000 m² et qui engendrent une artificialisation des sols.
- ne concerne pas les secteurs ORT ;
- délibération motivée à transmettre au Préfet et au pétitionnaire dans un délai de 3 jours.

principe général d'interdiction des projets commerciaux qui artificialisent les sols (article 215 de la loi)

En attente décret d'application

Article L 752-6 V 1 à 4 du code du commerce :

Projet de commerce engendrant une artificialisation des sols interdit, sauf si l'étude d'impact jointe à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale démontre :

- son insertion en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat ;
- qu'il répond aux besoins du territoire ;

- et qu'il répond à l'un des 4 critères suivants :

- 1) projet situé dans un secteur ORT ou un quartier prioritaire politique de la ville ;
- 2) projet inséré dans un projet d'aménagement au sein d'un espace urbanisé afin de favoriser la mixité fonctionnelle ;
- 3) compensation par transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé ;
- 4) insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifié dans le DOO du SCOT* ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement d'un PLUI*.

** (entrés en vigueur avant publication de la loi Climat et résilience).*

Article L 752-6 CC article V 4 c)

Pour les projets de 3000 m² à 9 999 m² de surfaces de vente et qui engendrent une artificialisation des sols, une dérogation ne peut être accordée qu'après avis conforme du Préfet ;

La création ou l'extension des commerces ou ensembles commerciaux de + de 10 000 m² est interdite sauf pour une unique extension de moins de 1 000 m².

Thème - Se loger

Article 219 : élargissement du document
d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)
des SCoT à la logistique (DAACL)

Modification de l'article L.141-6 du CU

Application immédiate

Questions-Réponses

Zones d'activités : observatoires des zones d'activités...

Elise Soufflet-Leclerc,
responsable de l'unité Etude aménagement et
mobilités durables

Thème : se loger

→ Article 220 :

Modification de l'article L.318-8-1 et 2 du CU

Application immédiate, Inventaire à commencer
d'ici Août 2022

Ajout de l'article L 300-8 du CU

Décret d'application attendu

L. 318-8 du CU

- **Zones d'activité économique (ZAE) :** zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire, aéroportuaire (mentionnées dans le code général des CT)
- **Un inventaire des ZAE par l'autorité compétente :**
 - Un état parcellaire des unités foncières avec la surface et l'identification du propriétaire
 - l'identification des occupants
 - Le taux de vacance

Inventaire réalisé par l'EPCI compétent en matière de développement économique
Intérêt à réaliser ces inventaires dans les délais pour justifier des éventuelles extensions, ouvertures, créations de zones d'activités économiques

L. 318-8 du CU

→ **Le taux de vacance de la ZAE :**

Nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité soumise à la cotisation foncière des entreprises depuis deux ans / Nombre total d'unités foncières

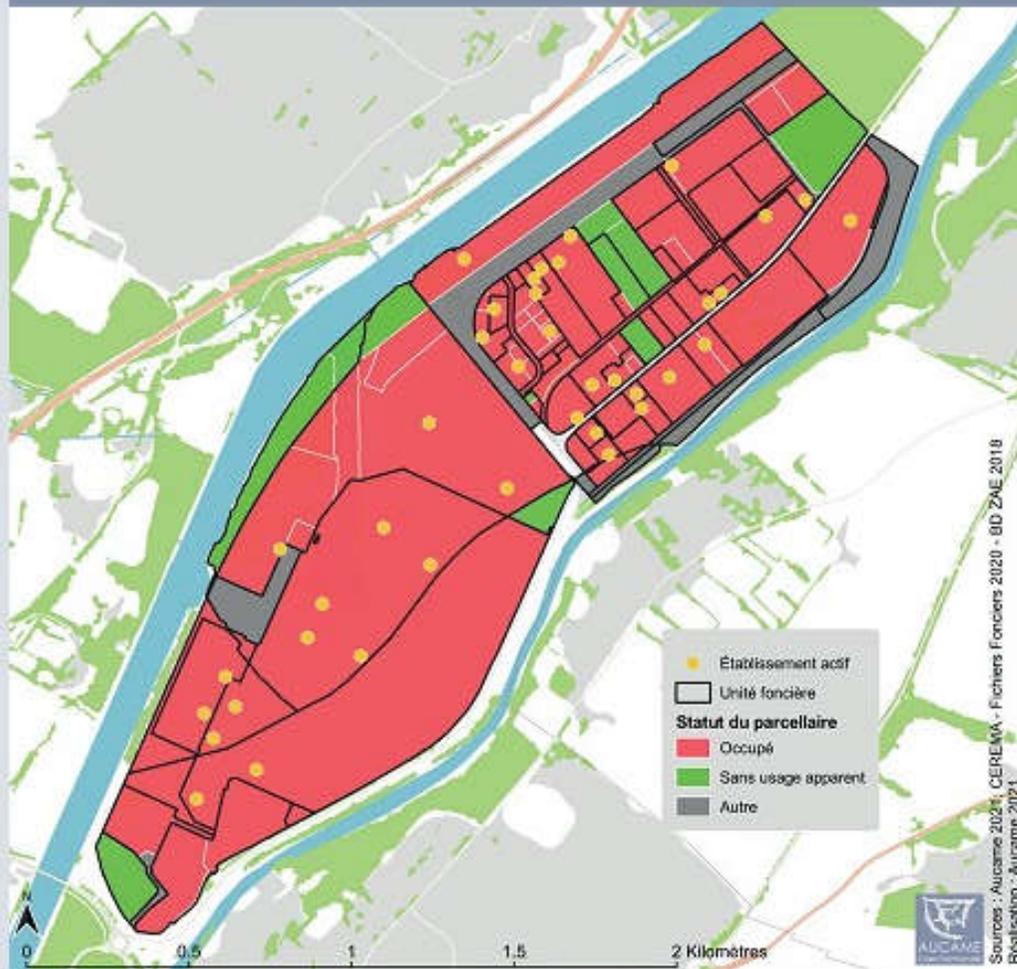
→ **Consultation des propriétaires et occupants**

→ **Transmission** aux autorités compétentes en matière de ScoT, PLU, PLUi, PLH

→ **Actualisation tous les 6 ans**

→ **Doit être engagé pour l'été 2022 et finalisé dans les deux ans**

Inventaire foncier de la ZI Caen-Canal



Type de propriétaire	Nombre d'Unités foncières	Nombre de parcelles	Surfaces totales (ha)	Nombre d'établissements	Parcelles sans usage apparent	Surfaces sans usage apparent (ha)
Privé	49	68	138	32	4	5
Public	25	46	116	7	7	17
Total	74	114	254	39	11	23

Sources : Observatoire des ZAE, Aucame, 2018 - Fichiers fonciers Cerema, 2020.

Août 2021 :

Promulgation de la loi Climat et résilience

2022 :

Date à partir de laquelle les travaux d'inventaire devront être entamés

2023 :

*Consultation des propriétaires et des entreprises occupantes sur un délai de 30 jours **avant arrêt de l'inventaire***

2023 :

Transmission aux autorités compétentes en matière de SCoT, de PLU/PLUi, de PLH

2029 :

Délai maximal de mise à jour de l'inventaire

Réalisation : Aucame, 2021

L. 300-8 = nouveauté / décret en conseil d'État attendu

- Si ZAE dans un contrat de Projet partenarial d'aménagement ou périmètre ORT
- + un état de dégradation ou absence d'entretien qui compromet une opération d'aménagement ou de restructuration

Alors possibilité de **mise en demeure** de réhabiliter les locaux

Si rien pendant 3 mois ou pas de début de travaux pendant 1 an, possibilité de **procédure d'expropriation**

Questions-Réponses

Les suites



Un porter-à-connaissance complémentaire

objectif transmission début 2022

Notes d'enjeux de l'État pour les PLUi et SCOT

déjà effectif pour les PLUi et SCOT d'ores et déjà prescrits, présentées auprès des élus

Dispositif d'accompagnement : appels à projets, fonds friches, PVD, ORT...

Portail de l'artificialisation

<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>
<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/cartographie-artificialisation>
<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/bibliographie/guide-pratique-limiter-artificialisation-sols-sobriete-fonciere>
<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/bibliographie/zan-contribution-ademe>

