

Des règles d'urbanisme incitant à la réalisation de projets immobiliers plus vertueux et plus denses

I. Contexte et objectif de l'article

La Loi Climat et Résilience complète la boîte à outils existante en matière d'urbanisme à destination des collectivités territoriales à l'effet d'inciter les porteurs de projets et les investisseurs à la réalisation de projets immobiliers plus vertueux sur le plan environnemental et plus denses, dans l'objectif de l'atteinte du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Décret d'application attendu pour juin 2022 pour les dérogations aux règles d'urbanisme
Décret d'application portant sur les zones préférentielles de renaturation attendu pour mars 2022

II. Décryptage du texte

II.1 - L'ajustement des documents de planification

II.1.1 - Le renforcement du rôle des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des plans locaux d'urbanisme (PLU)

☐ **A titre obligatoire** : définition dans les OAP, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- ✓ d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondants,¹
- ✓ des actions et opérations nécessaires pour mettre en œuvre les continuités écologiques.

☐ **A titre facultatif** :

- ✓ Définition dans les OAP des actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales ainsi que les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétale non artificialisé ainsi que la localisation préférentielle de cet espace,
- ✓ Instauration dans les OAP de zones préférentielles de renaturation.

II.1.2 - L'élargissement de l'obligation de recours au coefficient de biotope

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, le règlement du PLU peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, dénommé de manière usuelle « le coefficient de biotope ».

La Loi Climat et Résilience rend obligatoire le recours audit coefficient de biotope dans les cas suivants :

- ✓ pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants²
- ✓ dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique³

¹ Pour les PLU dont le projet d'évolution est arrêté à compter du 23 août 2021

² Liste prévue à l'article L. 232 du CGI pour la taxe annuelle sur les locaux vacants

³ Liste fournie à l'article L. 302-5 II. du CCH

Recours encadré au coefficient de biotope

- Le coefficient de biotope a vocation à être fixé dans des secteurs limités du PLU et non sur l'ensemble du territoire couvert par celui-ci.
- Par ailleurs, **les projets de rénovation, de réhabilitation ou de changement de destination des bâtiments existants sans impact sur l'emprise au sol demeurent exclus** du champ d'application du coefficient de biotope.

II.1.3 - Le renforcement des procédures d'évolution des documents d'urbanisme

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme soumet à la procédure de révision l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser qui, **dans un délai de 6 ans** – contre 9 ans antérieurement – n'ont (i) soit pas été ouvertes à l'urbanisation (ii) soit n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent, directement par l'intermédiaire d'un opérateur foncier (principalement, les établissements publics fonciers)⁴.

Un recours limité à cette procédure

- Absence de définition de la notion d'« acquisitions significatives » par le législateur, ce qui fait peser un risque contentieux.
- **Les procédures de mises en compatibilité (déclaration de projet, déclaration d'utilité publique et procédures intégrées) ne sont pas concernées.**

II.2 - Extension des dérogations aux règles d'urbanisme du PLU

1. Assouplissement des dérogations prévues à l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme :

- ✓ Extension des dérogations aux périmètres des grandes opérations d'urbanisme (GOU) et aux secteurs d'intervention comprenant un centre-ville d'une opération de revitalisation du territoire (ORT)⁵ ;
- ✓ Introduction d'un 6° visant à autoriser 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. Le recours à cette dérogation supplémentaire ne peut toutefois pas excéder 50% de dépassement total autorisé.

2. Introduction de nouvelles dérogations à l'article L. 152-5 permettant à l'autorité compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme :

- ✓ par décision motivée et dans les limites d'un décret en Conseil d'Etat, de déroger aux règles des PLU relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser des dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones U et AU ;
- ✓ en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, d'autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction⁶. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences que doit satisfaire ce type de construction

3. Création d'un article L. 152-6-1 au code de l'urbanisme offrant une nouvelle dérogation en matière de création d'aires de stationnement de véhicules motorisés à l'occasion de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme et sur décision motivée de l'autorité compétente en contrepartie de la création

⁴ Cette réduction du délai à 6 ans n'est pas applicable aux zones AU délimitées par le règlement du PLU adopté avant le 1^{er} janvier 2018 pour lesquelles le délai de 9 ans continue à s'appliquer.

⁵ Disposition jusqu'alors limitée aux communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants ou aux communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique

⁶ Cette mesure a vocation à encourager l'utilisation de matériaux biosourcés et notamment le bois dans les constructions, qui nécessitent d'atteindre une hauteur plus importante que celles édifiées avec un procédé traditionnel (cf. RE 2020 nécessitant un recours plus important aux constructions en bois).

d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins 6 vélos par aire de stationnement⁷.

➤ Cette nouvelle disposition est d'application souple dans la mesure où elle n'a pas à être prévue par le règlement du PLU et peut trouver à s'appliquer sur l'ensemble du territoire concerné dès lors qu'elle est motivée et justifiée dans l'arrêté de permis de construire/déclaration préalable.

III. Observations complémentaires / Impact sur la pratique

Pour compléter l'analyse des dispositions relatives aux dérogations en matière d'urbanisme, nous vous invitons à vous reporter à la [Fiche Pratique relative au recyclage des friches au service de la lutte contre l'artificialisation](#) ainsi qu'à celle relative à l'adaptation des opérations d'aménagement à la lutte contre l'artificialisation des sols (à paraître).

IV. Annexe – Dispositions textuelles

Modification de l'article L. 141-10 du code de l'urbanisme – Zones préférentielles de renaturation au sein des OAP des PLU

« Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit :

1° Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique ;

2° Les orientations en matière de préservation des paysages, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée ;

3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau. [Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ;](#)

4° Les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, et l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels (...) »

Nouvel article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme – Définition d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation dans les OAP des PLU

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Disposition non codifiée – article 199 II de la Loi Climat

« Cet article n'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de la présente loi. Le 2° du même I n'est pas 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 l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de la présente loi »

Nouvel article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme – Définition des continuités écologiques dans les OAP des PLU

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

^{7 7} L'article 117 de la Loi Climat et Résilience figurant dans le chapitre « Se déplacer »

Modification de l'article L. 151-7 du PLU –

Secteurs de renaturation et protection des franges urbaines dans les OAP des PLU

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, ~~notamment les continuités écologiques~~, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° ~~(Abrogé) Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;~~

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, *renaturer*, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir 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. »

Disposition non codifiée – Article 253 IV de la Loi Climat

« IV.- Le III (modif Art. L. 151-5 + **L. 151-7** + L. 153-27) ne s'applique pas aux procédures d'élaboration ou de révision des plans locaux d'urbanisme en cours à la date de publication de la présente loi. Toutefois, l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 du code de l'urbanisme ayant prescrit une procédure d'élaboration ou de révision avant la publication de la présente loi peut, tant qu'elle n'a pas arrêté le projet prévu à l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme, décider d'appliquer le dernier alinéa de l'article L. 151-5 du même code dans sa rédaction résultant du 1° du III du présent article. »

Modification de l'article L. 151-22 du code de l'urbanisme – Coefficient de biotope

« I. - Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

II. - Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le règlement définit, dans les secteurs qu'il délimite, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, selon les modalités prévues au I du présent article.

III. - Les dispositions des règlements des plans locaux d'urbanisme prises en application des I et II s'appliquent aux projets soumis à autorisation d'urbanisme au titre du présent code, à l'exclusion des projets de rénovation, de réhabilitation ou de changement de destination des bâtiments existants qui n'entraînent aucune modification de l'emprise au sol. »

Modification de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme – Procédure d'ouverture à l'urbanisation dans les zones AU

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les ~~neuf~~ six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune

ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Nouvel article L. 152-5-1 au code de l'urbanisme – Dégrogation aux règles d'urbanisme pour les dispositifs de végétalisation

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme 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. »

Nouvel article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme – Dégrogations aux règles d'urbanisme pour les constructions exemplaires au plan environnemental

« En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable 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. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. »

Modification de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme – Modification des dérogations aux règles d'urbanisme

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, ~~il peut être autorisé dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du présent code et dans les secteurs d'intervention comprenant un centre-ville des opérations de revitalisation de territoire, créés au titre de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées,~~ dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

(...)

6° Autoriser 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. »

Nouvel article L. 152-6-1 du code de l'urbanisme – Dégrogation aux obligations en matière de stationnement

« En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, 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. »