

## Document de synthèse sur la loi climat résilience du 22 août 2021 :

*Cliquez sur le lien ci-dessous pour accéder au texte de loi.*

[LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.](#)

Par Eric Raimondeau

Urbaniste

Consultant Formateur

Document Maj Août 2023

Principes de l'urbanisme	Des échéances précises à respecter. Art 194 de la loi
Lutte contre l'artificialisation des sols avec un objectif de Zéro Artificialisation Nette à terme (6bis du L101-2 du C.Urb)	<p><b>2021-2030</b> : Réduction de la consommation foncière d'au moins 50% sur la période 2021-2030 par rapport à la consommation foncière sur la période 2011-2021.</p> <p><b>2030-2050</b> : <b>Par tranches de 10 ans</b>, 2031-2040 et 2041 et 2050, obligation d'arrivée au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.</p>

Echéances pour intégrer les objectifs de la loi dans les documents d'urbanisme		
Le SRADDET	Le SCOT	Le PLU(I)
<del>22/08/2023</del> Repoussé par la loi 3DS au <del>22/02/2024</del>	<del>22/08/2026</del>	<del>22/08/2027</del>
Fixation d'objectifs de réduction de l'artificialisation par tranche de 10 ans	Déclinaison les objectifs du SRADDET de réductions par secteurs géographiques et par tranche de 10 années.	Il traduit les objectifs du SRADDET et du SCOT
	Evolution à titre dérogatoire possible par la procédure de modification simplifiée (Art 194 IV 5°)	
	Evaluation tous les 6 ans	
<b>Délais repoussés par la <a href="#">LOI n° 2023-630 du 20 juillet 2023</a> visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux (1)</b>		
<b>22 novembre 2024</b>	<b>22 février 2027</b>	<b>22 février 2028</b>

Un régime de sanctions en cas de non-respect des échéances		
Le SRADDET	Le SCOT	Le PLU(I)
<del>22/02/2024</del> <b>22/11/2024</b>	<del>22/08/2026</del> <b>22/01/2027</b>	<del>22/08/2027</del> <b>22/01/2028</b>
S'il n'évolue pas, l'objectif de réduction est reporté sur le SCOT C'est lui qui devra réduire de 50% la consommation foncière non prévue par le SRADDET.	Les zones à urbaniser, qui n'ont pas été ouvertes, ne pourront plus l'être. Dérogation possible après accord du Préfet si le projet ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace (L142-5).	Aucun autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée dans une zone d'urbanisation future.

La loi définit ce qu'est :			
L'artificialisation	La renaturation	L'artificialisation nette	Une friche
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.	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.	L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et une période donnés.	Une "friche" est un bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

La nomenclature des sols artificialisés	
Annexe à l'article R101-1 du code de l'urbanisme	
Catégories de surfaces	
<b>Surfaces artificialisées</b>	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
<b>Surfaces non artificialisées</b>	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

Remarque : Décret en cours d'examen pour faire évoluer cette nomenclature

Des dérogations et des obligations dans le règlement du PLU(I)
<p>La loi prescrit des dérogations qui s'inscrivent dans le règlement des PLU(I) pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☉ Faciliter la densification des tissus urbain,</li> <li>☉ Renaturer les sols, végétaliser la ville,</li> <li>☉ Améliorer la performance énergétique des bâtiments,</li> <li>☉ Aménager les parcs de stationnements,</li> <li>☉ Instituer un coefficient de biotope et un coefficient de pleine terre pour préserver la nature en ville,</li> <li>☉ Prévoir des surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables,</li> <li>☉ Déroger à la hauteur et à l'aspect extérieur des bâtiments pour végétaliser les façades</li> <li>☉ Améliorer la performance énergétique des bâtiments à usage d'activité,</li> <li>☉ Autoriser des règles de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur,</li> <li>☉ Aménager les parcs de stationnement,</li> <li>☉ Inciter à la densification des tissus urbain,</li> <li>☉ Déroger aux règles de hauteur pour le réemploi d'une friche,</li> <li>☉ Réduire à une place par véhicule sous réserve de permettre le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.</li> </ul>

## Les activités commerciales

L'AEC ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension si le projet engendre une artificialisation des sols.

**Aucune autorisation d'exploitation commerciale ne peut être autorisée pour une surface de vente de plus de 10 000 m<sup>2</sup>**

**Magasin surface de vente inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>.**

**Extension de la surface de vente mais la surface de vente totale est inférieure à 10 000m<sup>2</sup>.**

**Extension inférieure à 1000 m<sup>2</sup> d'une surface de vente qui a déjà atteint les 10 000 m<sup>2</sup> ou qui les dépassera à l'occasion du projet.**

« Toutefois, une autorisation d'exploitation commerciale peut être délivrée en respectant deux conditions cumulatives :

- 1) Insertion en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat,
- 2) Réponse aux besoins du territoire et.....

....Obéir à l'un des critères suivants :

Projet situé dans une ORT ou QPV.

Projet ayant pour objet d'apporter de la mixité fonctionnelle dans une opération d'aménagement dans un secteur urbanisé.

Projet prévoyant une compensation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé.

Projet inséré au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le DOO du SCOT entré en vigueur avant le 22 août 2021 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.

Durcissement de l'obtention d'une AEC pour les surfaces de vente entre 3000 et 10000 m<sup>2</sup>.  
Obtenir l'**avis conforme du Préfet**.

## LES OBSERVATOIRES MIS EN PLACE PAR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

<b>L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF)</b>	
Le PLH définit les conditions de mise en place des OHF. Ils sont mis en place dans les trois ans après qu'un PLH ait été rendu exécutoire. (L302-1)	
Volet Habitat	Volet Foncier
Analyse de la conjoncture du marché immobilier (ventes, locations).	Analyse de la conjoncture des marchés fonciers et de l'offre foncière disponible.
Suivi des marchés immobiliers.	Suivi des marchés fonciers.
Perspectives de mobilisation et d'utilisation de bâtiments.	Recensement des friches, constructibles ou non telles qu'elles sont définies par le code de l'urbanisme.
Données relatives au logements sociaux accessibles privés.	
Repérer les logements vacants indignes et les copropriétés dégradées.	
Suivi de la demande et des attributions de logements sociaux.	
L'analyse de ces observatoires s'appuie sur un recensement : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des friches constructibles,</li> <li>➤ Des secteurs à enjeux ou les constructions existantes peuvent être surélevées,</li> <li>➤ Des secteurs urbanisés dans lesquels des secteurs non imperméabilisés ou éco-aménageables peuvent être aménagés,</li> <li>➤ Des secteurs urbanisés dans lesquels les secteurs non bâtis peuvent contribuer au maintien des continuités écologiques,</li> <li>➤ Du potentiel d'urbanisation dégagé par les zones d'activités économiques suite aux résultats de l'inventaire de ces ZAE,</li> <li>➤ Du nombre de logements déjà construits dans les zones urbaines ou dans les zones ouvertes à l'urbanisation.</li> </ul>	
Les services d'Etat mettent à disposition les informations, données et référentiels dont ils disposent. Les agences d'urbanisme peuvent contribuer à l'élaboration de ces OHF.	
L'OHF est destiné à alimenter l'élaboration du PLH lorsque le PLU vaut PLH. (PLUH)	
Les collectivités qui ne sont pas couvertes par un Plan Local de l'habitat et qui sont dans l'incapacité de mettre en place un dispositif OHF peuvent conclure une convention avec l'EPCI, le plus proche, compétent en matière de PLH, dans des conditions fixées par une convention.	
<b>Références :</b> Décret n°2022-1309 du 12 octobre 2022, R151-54, R152-1 C.Urb, L302-1 et R302-1-4 et R302-1-5 du CCH.	

<b>L'observatoire des zones d'activité</b>
A engager dès août 2022. A mettre en place pour août 2023.
Inventorier les zones d'activités de toutes natures : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Industries, commerciales, tertiaires, artisanales, portuaires, aéroportuaires, ferroviaires, touristiques.</li> </ul>
Etat des parcelles avec les superficies et les propriétaires.
Identification des occupants des bâtiments.
Quel est le taux de vacances ? Calcul établi sur le nombre d'unités foncières qui ne paient plus la cotisation foncière depuis au moins deux ans.
Consultation des propriétaires et occupants pendant une durée de 30 jours.
L'observatoire est arrêté par délibération de l'EPCI.
Transmission à l'autorité chargée du SCOT. Transmission à l'autorité en charge du PLUI et du PLH.
L'observatoire est actualisé au moins tous les 6 ans.