



# MÉTIER

DE L'AGENCE DE  
DEVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME  
DU PAYS DE  
MONTBELIARD

## INCIDENCES DE LA LOI « CLIMAT ET RÉSILIENCE » SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME

Consécutive, notamment, au « Plan biodiversité » de 2018 et inspirée des travaux de la « Convention citoyenne pour le climat » de juin 2020, la loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » a été adoptée le 22 août 2021.

L'un des volets de cette loi concerne l'intégration **progressive** dans les documents d'urbanisme de la réduction de la consommation d'espace, afin de tendre à l'horizon 2050 vers le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). **La lutte contre l'artificialisation des sols et l'absence d'artificialisation nette à terme, sont désormais inscrits au titre des objectifs de l'action des collectivités en matière d'urbanisme** (L. 101-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette trajectoire, qui prévoit notamment pour la prochaine décennie une réduction de 50% du rythme d'artificialisation par rapport à la décennie passée à l'échelle de chaque Région, ne s'appliquera légalement aux documents communaux qu'à l'horizon 2027, à moins que le SCoT<sup>1</sup>, avec lequel ils devront être compatibles, intègre déjà ces objectifs. Dans l'immédiat, c'est aux documents régionaux (SRADDET<sup>2</sup>) de les préciser pour permettre leur retranscription dans les SCoT au plus tard en 2026. Enfin, les PLU(i)<sup>3</sup> et CC<sup>4</sup> devront être mis en compatibilité avec cette trajectoire avant 2027.

Pour autant, **certaines dispositions de la loi s'appliquent dès aujourd'hui** et concernent tous les documents d'urbanisme (PLU(i), cartes communales). Les documents en cours d'élaboration ou de révision sont eux-aussi concernés **s'ils n'ont pas été arrêtés avant le 22 août 2021**, date de la promulgation de la loi (au titre de l'art. 199 de la loi).



<sup>1</sup> SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale.  
<sup>2</sup> SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement,  
de Développement Durable et d'Égalité des Territoires.  
<sup>3</sup> PLU(i) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal).  
<sup>4</sup> CC : Carte Communale.

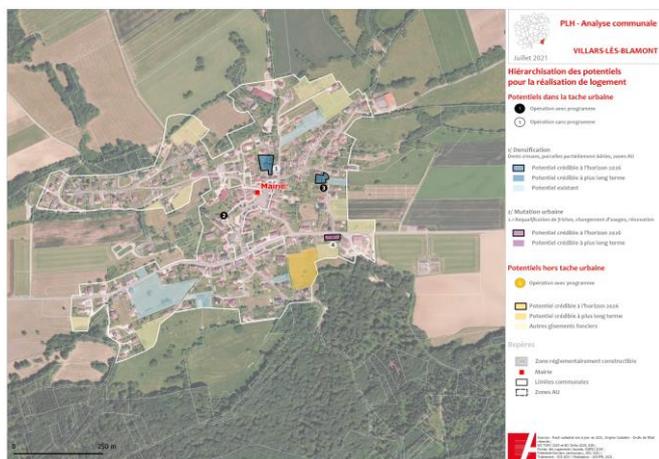
## Des obligations renforcées sur l'analyse des disponibilités foncières afin de s'engager vers la réduction de l'artificialisation

La loi Climat et Résilience oblige désormais les documents d'urbanisme à justifier plus strictement toute ouverture à l'urbanisation.

Le document cadre des PLU(i) est le PADD : projet stratégique de la commune, il doit définir les grandes politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), et de préservation des continuités écologiques. Défini au L. 151-5 du Code de l'Urbanisme (CU), il doit notamment fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Suite à la loi Climat et Résilience, il est précisé que cet objectif s'inscrit désormais pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation, prévus par le SCoT.

Pour cela, la loi prévoit que le PADD ne pourra désormais autoriser l'ouverture à l'urbanisation d'ENAF que si la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Celle-ci se justifie par le biais d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, qui « 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 ou la révision et l'analyse du PLU(i) qui est ramenée de 9 ans à **6 ans** (L. 153-27 CU).

Cette philosophie concerne aussi les cartes communales soumises aux mêmes exigences que les PLU(i). Elles devront ainsi réaliser **une étude de densification**.



Source : ADU

## Un contenu élargi pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU(i) a l'obligation de définir des OAP sectorielles sur toutes les zones à urbaniser, et peut aussi fixer des OAP thématiques, qui s'appliquent à l'ensemble de la commune.



Sources : ADU

## De nouveaux contenus obligatoires

Les OAP devaient obligatoirement comprendre des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Désormais, en plus de ces éléments, deux contenus qui faisaient auparavant partie des contenus facultatifs sont devenus obligatoires :

La définition d'un « **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondants à chacune d'elles, le cas échéant** » (L. 151-6-1 CU), **permet de phaser le développement de la commune à long terme**, par exemple en obligeant l'urbanisation de secteurs de renouvellement stratégiques avant de pouvoir ouvrir à l'urbanisation des secteurs périphériques.

De même, les OAP doivent désormais obligatoirement définir des « actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les **continuités écologiques** » (L. 151-6-2 CU). A ce titre, les PLU(i) pourront s'appuyer sur **le programme d'actions de la Trame Verte et Bleue (TVB) des SCoT**.

Les PLU(i) peuvent répondre à ces obligations soit dans chaque OAP sectorielle, soit par le biais d'OAP thématiques. Considérant que les continuités écologiques sont par nature un sujet à grande échelle, une OAP thématique communale semble souhaitable, complétée par des dispositions dans chaque OAP sectorielle au besoin. De même, l'échéancier prévisionnel pourrait être défini globalement.

### De nouveaux contenus facultatifs

La loi Climat et Résilience a aussi permis aux OAP de pouvoir traiter de nouvelles thématiques, afin de traduire de manière opérationnelle et locale les grands objectifs de la loi. Elles pouvaient porter sur des quartiers ou des secteurs à « *mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* » ; elles peuvent désormais aussi porter sur des secteurs à « **renaturer** ».

Elles peuvent aussi définir les actions et opérations nécessaires pour « **protéger les franges urbaines et rurales** ». Pour des secteurs en limite d'un espace agricole ou naturel, les OAP pourront prévoir et localiser des espaces de transitions non artificialisés.

Ces nouvelles possibilités font des OAP des outils non plus seulement pour gérer l'urbanisation, mais aussi pour traiter des espaces naturels ou ruraux et accompagner la **renaturation** de secteurs mutables.

### De nouvelles dispositions possibles dans le règlement des PLU(i)

#### Favoriser la densité et l'exemplarité

Un règlement de PLU(i) peut prévoir des secteurs où les règles de gabarit peuvent être dépassées (L. 152-228 CU). C'était déjà le cas pour les constructions à usage d'habitation ou le logement social. La loi permet désormais aux PLU(i) d'autoriser des dépassements des règles de gabarit jusqu'à 30% pour les **constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale**, ou pour les constructions à énergie positive.



Source : Denis Bretey

### Des possibilités offertes pour déroger au PLU(i) au moment d'un permis

En plus des possibilités de dérogations aux règles de gabarit, l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire et déclarations préalables a la possibilité d'accorder des autorisations d'urbanisme dérogeant au PLU(i), même si le règlement ne l'a pas prévu. C'était déjà le cas dans certaines conditions (les adaptations mineures liées à la nature du sol ou la configuration des parcelles, la reconstruction à l'identique de bâtiments après leur destruction, ou la mise en œuvre d'une isolation par exemple). La loi Climat et Résilience vient créer de nouvelles possibilités pour les maires d'accorder des autorisations d'urbanisme ne respectant pas le PLU(i), dans les cas suivants :

- Par décision motivée, pour permettre la **végétalisation des façades et toitures** dans les zones U et AU (L. 152-5-1 CU) ;
- Pour les constructions faisant preuve **d'exemplarité environnementale**, dans le cas où le respect des règles du PLU(i) conduirait à limiter le nombre d'étages (L. 152-5-2 CU) ;
- Pour favoriser les constructions denses dans les zones tendues (L. 152-6 CU – PMA non concernée) ;
- Pour **réduire les obligations de stationnement** à 1 place par logement en contrepartie de la création de 6 stationnements vélos par place de stationnement voiture non fournie (L. 152-6-1 CU) ;
- Pour permettre des dépassements de gabarit jusqu'à 30% et déroger aux règles de stationnement pour des projets visant au **recyclage d'une friche** (L. 152-6-2 CU).

## Des pas de temps du PLU(i) raccourcis pour une évolution plus rapide et un bilan continu du document

### Une durée de vie des zones 2AU qui passe de 9 à 6 ans

Le Code de l'Urbanisme (R. 151-20) prévoit que les zones à urbaniser non desservies par les réseaux (dites zones « 2AU ») doivent faire l'objet d'une modification du PLU(i) pour être ouvertes à l'urbanisation.

L'article L. 153-31 précisait que, si cette zone n'avait pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent (directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier) dans les 9 ans suivant sa création, l'ouverture à l'urbanisation était subordonnée à une révision du PLU(i), et non une modification. **La loi porte ce délai de 9 ans à 6 ans.** Dès lors, cette évolution renforce la nécessité de procéder rapidement à des acquisitions foncières, au risque de voir les projets compromis. Les PLU(i) étant amenés à intégrer eux aussi une trajectoire de réduction de l'artificialisation, il sera de plus en plus compliqué de procéder à des révisions ayant pour but d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces.

La loi Climat et Résilience précise que **ce nouveau délai concerne les zones AU des PLU(i) approuvés après le 1<sup>er</sup> janvier 2018.** Les zones AU des PLU(i) approuvés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 conservent l'échéance de 9 ans.

### Un bilan du PLU(i) à réaliser tous les 6 ans

Le Code de l'Urbanisme demande aux communes de procéder à une analyse des résultats de leur PLU(i), et de délibérer sur l'opportunité du maintien en vigueur du PLU(i) ou de sa révision (L. 153-27 CU). **Ce délai, de 9 ans auparavant, a lui aussi été réduit à 6 ans par la loi Climat et Résilience.** Ce nouveau délai correspond à celui du SCoT ou du Programme Local de l'Habitat (PLH) et à la durée d'une mandature locale. Ce nouveau délai pourrait inciter les communes à procéder plus régulièrement à des évolutions de leur document.

**Pour conclure, certaines des dispositions de la loi doivent encore être précisées par décrets d'application.**

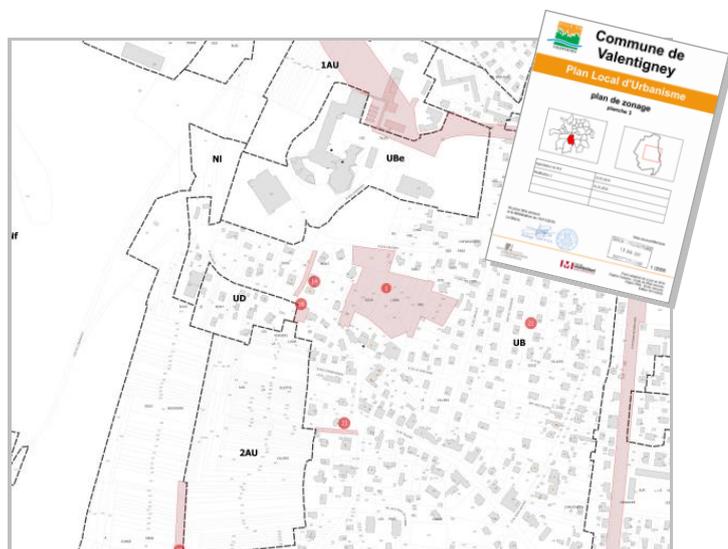
#### Source mobilisée :

[Loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021 au JO.](#)

**Pour en savoir plus, n'hésitez pas à consulter notre site internet :**

Rubrique « nos documents » :

[Bulletin n°2 des « Actualités Juridiques » de l'ADU - sept. 2021 \(accès réservé à nos membres\).](#)



#### Zones à urbaniser

Source : ADU

**1AU** Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme avec opération d'aménagement d'ensemble comprenant un sous secteur a

**2AU** Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme avec opération d'aménagement d'ensemble comprenant un sous secteur a

Président de l'ADU : **Philippe Gautier**  
Directeur de publication : **Charles Bergounioux**  
Réalisation : **Raphaëlle Dembowiak, Jérôme Faurite, Raphaël Havas, Héléne Métivet, Camille Turpin,**  
Crédits photo :  
**Ministère de la Transition Écologique, ADU**

Agence de Développement et  
d'Urbanisme du Pays de Montbéliard  
8, avenue des Alliés – BP98407  
25208 Montbéliard Cedex  
[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)

