

DÉCRYPTAGE FONCIER DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE - 1/2

Définitions de l'artificialisation et développement de l'observation



Parmi les nombreux sujets abordés, la loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, ambitionne de modifier durablement l'aménagement du territoire et l'urbanisme pour un développement sobre en foncier.

Même si des décrets doivent encore être publiés car des imprécisions demeurent, la loi propose un cadre de définitions mais aussi d'observation, présentés dans ce Flash', afin d'apporter une cohérence dans l'action publique, notamment pour les documents de planification.



L'artificialisation définie par la loi – article 192

Après des années d'usage du terme d'**artificialisation** sans qu'une définition scientifique et/ou consensuelle n'émerge, la loi impose désormais une définition :

- ▶ « 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. »

Pendant de l'artificialisation dans la logique du « zéro artificialisation nette », la **renaturation ou désartificialisation** est elle aussi définie :

- ▶ « 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. »

Enfin, l'**artificialisation nette des sols** est définie :

- ▶ « comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée. »



L'application des définitions dans les SRADDET, SCoT et PLU(i)

Les objectifs de réduction de l'artificialisation sont fixés et évalués en considérant comme :

- ▶ « Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites. »
- ▶ « Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures. »

Afin de permettre l'application de ces définitions, une nomenclature des sols considérés comme artificialisés ainsi que l'échelle d'appréciation doit paraître sous forme d'un décret en Conseil d'Etat.

En effet, plusieurs types d'espace, comme les jardins des maisons ou les toits végétalisés ne figurent pas clairement dans une ou l'autre des définitions.



Artificialisé



? En attente de décret...



Non artificialisé



L'observation et l'étude du foncier renforcées pour les collectivités mais aussi pour l'État

Des dispositifs d'observation du foncier vont devoir être mis en place (ou être renforcés) à plusieurs étapes et par différents acteurs :

► Les collectivités en charge d'un PLU(i)

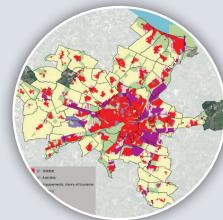
devront produire *a minima* tous les trois ans un rapport sur l'artificialisation des années précédentes.

Le PLU(i) devra rendre compte du suivi ou de l'atteinte des objectifs de la collectivité. Il donnera lieu à débat et vote par les instances communales ou communautaires, puis être transmis au représentant de l'État, à la Région et à l'établissement en charge du SCoT.

Une partie des mesures impose la justification de l'ouverture à l'urbanisation (mobilisation de friches ou densification impossible par ex.). Ces justifications devront s'appuyer sur des études et des observatoires dédiés à cet effet qui apporteront déjà un certain nombre de réponses.

Les EPCI devront faire un inventaire des zones d'activités économiques tous les 6 ans.

(Pour plus d'informations, voir Flash'Aucame #23 à paraître.)



► Les collectivités porteuses d'un PLH

doivent réaliser un observatoire « de l'habitat et du foncier ».



Cet observatoire a pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. La collectivité devra recenser :

- les friches constructibles,
- les locaux vacants,
- les secteurs où la densité de la construction peut être optimisée,
- les surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes dans les secteurs à enjeux définis par l'EPCI,
- dans les secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâties nécessaires au maintien des continuités écologiques.

Enfin, ces observatoires devront rendre compte tous les ans du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbainisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.



► Le Gouvernement

doit rendre un rapport avant février 2022 pour proposer des réformes concernant la fiscalité de l'urbanisme, la délivrance des autorisations d'urbanisme et les outils de maîtrise foncière et d'aménagement des collectivités.

Le Gouvernement doit rendre public un rapport relatif à l'évaluation de la politique de limitation de l'artificialisation des sols, au moins une fois tous les cinq ans. Ce rapport rendra compte des moyens financiers mobilisés par l'État au recyclage foncier et à la réhabilitation du bâti en zones urbanisées. Le rapport éclairera les moyens alloués aux EPF et aux Safer.



Les agences d'urbanisme confortées dans leur mission d'observation

- Elles peuvent contribuer à la mise en place des observatoires de l'habitat et du foncier.
- La loi ouvre la possibilité aux agences d'élargir leur périmètre d'observation en apportant ponctuellement une ingénierie dans le cadre de projet partenarial d'aménagement ou d'une convention d'ORT, sur les territoires situés à proximité de leur périmètre d'action.

Aller plus loin :

► La loi en détails :

www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924

► Sigles :

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

PLU(i) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)

PLH : Programme Local de l'Habitat