

**LES
CARRÉS**



**2022-2023
19^e édition**

L'essentiel du **DROIT DE L'URBANISME**

Isabelle Savarit-Bourgeois

G*ualino* un savoir-faire de
Lextenso

2022-2023
19^e édition

L'essentiel

du

DROIT DE L'URBANISME

Isabelle Savarit-Bourgeois

 *Gualino* un savoir-faire de 

LES CARRÉS



Cette collection de livres présente de manière synthétique, rigoureuse et pratique l'ensemble des connaissances que l'étudiant doit posséder sur le sujet traité. Elle couvre :

- le Droit et la Science Politique,
- les Sciences économiques,
- les Sciences de gestion,
- les concours de la Fonction publique.

Isabelle Savarit-Bourgeois, est Maître de conférences à la Faculté de Droit et des Sciences sociales de l'Université de Poitiers où elle dispense les cours de droit de l'urbanisme en Master en Droit et en Master Sciences politiques. Elle est également co-directrice du parcours Droit de l'urbanisme et de la construction (M2DUC) de la mention Droit public à la Faculté de droit de Poitiers.

Du même auteur, chez le même éditeur :

Collection « Carrés Rouge »

- L'essentiel du Droit de l'Urbanisme, 19^e éd. 2022-2023.

Collection « Master »

- Droit de l'Urbanisme, 4^e éd. 2014.



© 2022, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
ISBN 978-2-297-17644-6

Suivez-nous sur



www.gualino.fr

Contactez-nous gualino@lextenso.fr

PRÉSENTATION

L'ouvrage s'attache à présenter les rouages fondamentaux du droit de l'urbanisme et à fournir les clés de compréhension de cette discipline souvent perçue comme complexe. L'urbanisme contemporain permet aux personnes publiques de contrôler l'usage des sols (micro-urbanisme) mais plus largement de maîtriser l'aménagement urbain par des procédés interventionnistes (macro-urbanisme). La discipline couvre un champ disciplinaire large. Mis en œuvre dans l'intérêt général, l'urbanisme, souvent confronté à l'insécurité juridique, est un espace au carrefour de nombreux intérêts publics et privés. En raison à la fois de son objet et des buts qu'il poursuit, ce droit entraîne de lourdes sujétions sur le droit des propriétaires privés, phénomène aggravé du fait de la faible disponibilité foncière publique. Même si l'on rattache la matière au droit administratif dont il constitue une branche spécialisée, le secteur de l'urbanisme mobilise des connaissances juridiques intéressant à la fois le droit public et le droit privé de la construction.

Depuis plusieurs années, les villes sont au cœur de profondes mutations. À l'échelle urbaine, l'urbanisme vise à proposer un modèle de ville qui s'empare de préoccupations diverses : protection de l'environnement, préservation énergétique, objectif zéro artificialisation nette, densification, rafraîchissement des villes, mixité sociale, lutte contre la gentrification, mobilités douces alternatives à l'automobile, déploiement du numérique pour des villes intelligentes et connectées, revitalisation commerciale des villes. Comment bâtir durablement les villes du futur ? L'espace public, tiraillé entre la lutte contre l'étalement urbain et la nécessité de trouver de l'espace pour répondre à une offre de logement grandissante place les collectivités publiques devant des équations complexes à résoudre. Le débat sur la politique de densification, d'utilisation d'un nouvel urbanisme réversible, connecté et flexible soulève des pistes interrogeant le juriste. Doit-on fabriquer des villes, sans recourir à la planification prônée jusqu'ici comme modèle intangible par le législateur ? On le voit, ces nouveaux enjeux nourrissent une réflexion urbaine toujours plus foisonnante, des changements de paradigme qui

doivent être accompagnés par le droit de l'urbanisme. L'actualité juridique en matière d'urbanisme est, cette année encore particulièrement dense. C'est pourquoi, la nouvelle édition intègre les lois, ordonnances, décrets et arrêts les plus importants du Conseil d'État rendus en 2022.

Avertissement

Par commodité de lecture, les articles tirés du Code de l'urbanisme seront cités entre parenthèses sans autres précisions. Pour les articles d'autres codes, l'abréviation sera précisée.

Conseils de lecture

- AUBY (J.-B.), PÉRINET-MARQUET (H.) et NOGUELLOU (R.), *Droit de l'urbanisme et de la construction*, 12^e éd., 2020, LGDJ.
- JACQUOT (H.) et PRIET (F.), *Droit de l'urbanisme*, 8^e éd., 2019, Dalloz.
- KALFLECHE (G.), *Droit de l'urbanisme*, 3^e éd., 2021, PUF.
- MORAND-DEVILLER (J.), FERRARI (S.), *Droit de l'urbanisme*, 10^e éd., 2018, Dalloz, coll. Les Mémentos.
- SOLER-COUTEAUX (P.) et CARPENTIER (E.), *Droit de l'urbanisme*, 8^e éd., 2022, Dalloz.

PLAN DE COURS

Présentation	3
Introduction – La formation du droit de l’urbanisme	13
<i>1 – L’ancrage historique de 1919 à 2000</i>	<i>13</i>
<i>2 – Nouveaux défis du droit de l’urbanisme</i>	<i>15</i>

PARTIE 1

L’urbanisme réglementaire

Chapitre 1 – L’urbanisme réglementaire décentralisé	21
<i>1 – Le SCoT, document de planification stratégique</i>	<i>21</i>
■ <i>Un document intégrateur renforcé</i>	<i>21</i>
■ <i>Un contenu modernisé</i>	<i>23</i>
a) Le projet d’aménagement devient stratégique (PAS)	23
b) Le document d’orientation et d’objectifs	23
c) Les annexes	25

■ <i>L'institutionnalisation des SCoT</i>	26
a) Le portage du SCoT élargi	26
b) Le périmètre du SCoT ajusté	26
■ <i>Management du SCoT</i>	29
a) Conditions d'élaboration	29
b) La gestion du SCoT	31
■ <i>Les effets du SCoT</i>	34
a) Un document prescriptif	34
b) La règle de « l'urbanisation limitée »	34
2 – Le <i>PLU (i), document de la planification urbaine</i>	36
■ <i>Le PLU, porteur du projet urbain</i>	36
a) Le rapport de présentation	36
b) Le PADD, clé de voûte du PLU	37
c) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	38
d) Le règlement, fondement de la délivrance des autorisations	39
■ <i>Élaboration et gestion</i>	48
a) Mise en place	48
b) L'adaptation du PLU	54
c) Évaluation et suivi du PLU	57
d) L'annulation des PLU	58
■ <i>Les effets</i>	59
a) Effet de la prescription	59
b) Effets de l'approbation	59
3 – La <i>carte communale</i>	61
■ <i>Un contenu sommaire</i>	62
■ <i>Une élaboration souple mais contrôlée</i>	63
■ <i>Les effets</i>	64

Chapitre 2 – Le maintien de la suprématie des règles étatiques **65**

1 – Les règles d’application nationale	65
■ <i>Le RNU et la RCL</i>	65
a) Le règlement national d’urbanisme, « prêt à porter réglementaire »	65
b) La constructibilité limitée	66
■ <i>Les principes directeurs</i>	68
a) L’article L. 101-1 du Code de l’urbanisme	68
b) Les articles L. 101-2 et L. 101-2-1	68
■ <i>Les servitudes</i>	70
2 – Règles et documents applicables à certaines parties du territoire	71
■ <i>Les espaces fragiles</i>	71
a) La loi Montagne	71
b) La loi Littoral	73
■ <i>Les DTA et DTADD</i>	75
■ <i>Les opérations d’intérêt national</i>	76
■ <i>Le projet d’intérêt général</i>	77

PARTIE 2

L’urbanisme individuel

Chapitre 3 – Le certificat d’urbanisme **81**

1 – La procédure	81
■ <i>Les documents demandés</i>	81
■ <i>La demande</i>	82
a) Le demandeur	82
b) Présentation, contenu et dépôt de la demande	83
■ <i>L’instruction de la demande</i>	83

2 – La décision	85
■ <i>Renseignements communs aux deux certificats</i>	85
a) Dispositions d'urbanisme applicables au terrain	85
b) Limitations administratives au droit de propriété	85
c) Taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain	85
d) Autres éléments d'information	86
■ <i>Renseignements spécifiques au CU pré-opérationnel</i>	87
a) Les certificats d'urbanisme négatifs	87
b) Les certificats d'urbanisme positifs	88
3 – Les effets	89
■ <i>Le gel de la réglementation</i>	89
■ <i>Étendue de la garantie</i>	90
Chapitre 4 – L'autorisation de construire	93
1 – L'objet de la demande : champ d'application des autorisations de construire	94
■ <i>Constructions nouvelles</i>	94
a) Permis de construire	94
b) Déclaration préalable	95
c) Dispense de toute formalité	95
■ <i>Travaux sur existants</i>	96
a) Permis de construire	96
b) Déclaration préalable	98
2 – Le demandeur	98
■ <i>Le dépôt de la demande</i>	99
a) Auteur de la demande	99
b) Le recours à l'architecte	100
■ <i>Contenu de la demande</i>	101
3 – Instruction	102
■ <i>Autorité compétente</i>	102
■ <i>Dépôt et enregistrement des demandes et des déclarations</i>	102
■ <i>Affichage et transmission de la demande ou de la déclaration</i>	103

■ <i>Instruction des demandes et des déclarations</i>	103
a) Délais d’instruction	104
b) Forme de l’instruction	105
c) Fond de l’instruction	105
4 – Les décisions possibles	107
■ <i>Forme de la réponse</i>	107
■ <i>Contenu de la décision</i>	108
5 – Les effets	109
■ <i>Les mesures de publicité</i>	109
a) L’affichage sur le terrain	109
b) L’affichage en mairie	110
■ <i>Effets et mise en œuvre</i>	111
a) Effets	111
b) La mise en œuvre des autorisations	114
Chapitre 5 – Autres autorisations	119
1 – Le permis d’aménager	119
■ <i>Le lotissement autorisé</i>	119
■ <i>Le lotissement déclaré</i>	120
■ <i>Les autres types d’aménagement autorisés</i>	121
■ <i>Les autres aménagements déclarés</i>	121
2 – Le permis de démolir	122

PARTIE 3

L'urbanisme opérationnel

Chapitre 6 – Les droits de préemption 125

1 – Le droit de préemption urbain 125

- *L'institution du DPU* 125
 - a) Compétence en matière de DPU 125
 - b) Conditions d'institution du DPU 127
 - c) Champ d'application territorial 128
 - d) Les buts du DPU 129
- *Opérations soumises au DPU* 131
 - a) Les biens soumis au DPU 131
 - b) Les opérations préemptables 134
 - c) L'exercice du DPU 136
 - d) Les droits et garanties des tiers 141

2 – L'action foncière de protection 144

- *Les espaces naturels sensibles des départements (ENS)* 144
 - a) Conditions de création 144
 - b) Objet de l'acte de création 145
 - c) Opérations soumises 145
 - d) Procédure 146
- *La protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP)* 146
- *Recul du trait de côte* 147
- *La protection de la diversité commerciale* 148

Chapitre 7 – Les moyens juridiques 149

1 – Le lotissement 149

- *La notion de lotissement* 150
 - a) Les modalités de la division foncière 150
 - b) La division d'une propriété foncière 151
 - c) Le but de la division : l'implantation de bâtiments 151

■	<i>Les divisions exclues de la qualification de lotissement</i>	152
■	<i>Contenu de la demande</i>	153
■	<i>La réalisation du lotissement</i>	154
a)	L'obligation d'exécution du lotisseur	154
b)	Les colotis	156
c)	Construction du lotissement	159
2 –	<i>La zone d'aménagement concertée</i>	160
■	<i>Conditions de création des ZAC</i>	161
a)	L'objet de la ZAC	161
b)	Création de la ZAC	163
c)	Procédure de création de la ZAC	165
■	<i>Réalisation de la ZAC</i>	167
a)	Dossier de réalisation	167
b)	Les modes de réalisation de la ZAC	168
c)	Les étapes de réalisation de la ZAC	170
■	<i>La vie de la ZAC</i>	171

Liste des abréviations utilisées

CU	Certificat d'urbanisme
DAACT	Déclaration attestant l'achèvement conforme des travaux
DIA	Déclaration d'intention d'aliéner
DOO	Document d'orientations et d'objectifs
DPU	Droit de préemption urbain
EBC	Espaces boisés classés
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PC	Permis de construire
PIG	Programme d'intérêt général
PLH	Programme local de l'habitat
PLU (i)	Plan local d'urbanisme (intercommunal)
PPA	Projet partenarial d'aménagement
PSMV	Plan de sauvegarde et de mise en valeur
RNU	Règlement national d'urbanisme
RUL	Règle d'urbanisation limitée
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SDRIF	Schéma directeur de la région Île-de-France
SRADDET	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SUP	Servitudes d'utilité publique
TVB	Trames vertes et trames bleues
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAD	Zone d'aménagement différé
ZAN	Zéro artificialisation nette

Introduction

La formation du droit de l'urbanisme

Le droit de l'urbanisme n'est pas seulement une science, c'est aussi une activité d'intérêt général qui a nécessité la mise en œuvre d'une vraie politique spéciale de l'urbanisme. « L'urbanisme [écrit Jérôme Chapuisat] est issu de l'architecture. Mais entre l'art des grands bâtisseurs et l'urbanisme d'aujourd'hui, la matière s'est enrichie, transformée, compliquée à la mesure de la civilisation dont elle est une sorte de vitrine ». La complexité des textes, associée à leur fréquence, ne dément pas ce constat.

1 L'ancrage historique de 1919 à 2000

Le droit de l'urbanisme est un droit récent. C'est à compter de la Première Guerre mondiale que l'on prend conscience en France de l'importance de la croissance urbaine et de la nécessité de la réguler. On fait remonter à la loi *Cornudet* du 14 mars 1919 le principe du zonage qui a imposé, notamment dans les communes sinistrées ou pittoresques, l'élaboration de plans d'agrandissement et d'embellissement. Ces ancêtres des actuels plans locaux d'urbanisme (PLU), reposent sur le découpage du territoire communal en zones d'affectation spéciales, identifiables grâce aux documents graphiques et régies par des prescriptions réglementaires. Cinq années plus tard, la loi du 1^{er} juillet 1924 a souhaité limiter la prolifération anarchique des lotissements à la périphérie des villes en imposant, de fait, une autorisation de lotir appelée aujourd'hui, le permis d'aménager.

Posant les bases de l'urbanisme contemporain, la loi du 15 juin 1943 a constitué une étape essentielle en instaurant le principe de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme, véritable pilier de ce droit. La loi de 1943 généralise et unifie le permis de construire, alors délivré par le préfet. À partir de 1958, la nouveauté vient de la reconnaissance de l'« urbanisme opérationnel », en plein baby-boom. La fin de la guerre et la reconstruction des villes sinistrées ayant obligé les collectivités à appréhender l'aménagement de façon globale, l'administration devient garante d'offre massive de logements, d'équipements collectifs, ce que matérialise la mise en place des zones à urbaniser en priorité (ZUP), des zones d'aménagement différées (ZAD) et la refonte du droit de l'expropriation.

Puis, ce fut au tour de la loi d'orientation foncière (LOF) de 1967, adoptée pendant la présidence du général de Gaulle, de marquer durablement l'urbanisme, dans sa dimension planificatrice. Le texte prévoit que les prévisions et les règles d'urbanisme s'expriment par deux types de documents d'urbanisme qui diffèrent par leur assiette et leur portée : les *schémas directeurs (SD)*, documents prévisionnels et intercommunaux établis au niveau d'une agglomération, et les *plans d'occupation des sols (POS)*, documents réglementaires et le plus souvent communaux. Ni la loi du 7 janvier 1983, ni les grandes lois qui suivront ne viendront, par la suite, modifier ce dualisme fondamental des documents de planification urbaine tel qu'il existe depuis 1967. Malheureusement, dans la pratique, une lecture « dyslexique » de la LOF amène les auteurs de plans à inverser la logique du texte. Le véritable plan d'urbanisme fixant les grands objectifs d'aménagement aurait dû être le schéma directeur alors que le POS ne devait servir qu'à fixer le droit des sols. Or, un « échange des rôles » fut fatal aux schémas beaucoup trop précis. Les POS connurent le succès, et les SD, le déclin. La loi de 1967 a créé, par ailleurs, la TLE (devenue taxe d'aménagement) payable par les constructeurs et a institué les ZAC (zone d'aménagement concertée) en remplacement des ZUP.

Avec la loi du 31 décembre 1976, l'environnement fait son entrée dans le droit de l'urbanisme. Sources d'abus, le législateur traque les dérogations aux POS qui permettent en effet, d'écarter l'application d'une règle et l'autoriser à titre individuel. On sait d'ailleurs que le juge a accompagné le législateur, en appliquant la théorie du bilan et en admettant les seules dérogations qui ne portent pas une atteinte trop importante à l'intérêt général s'attachant à la règle méconnue (*CE, 18 juill. 1973, req. n° 86275, Ville de Limoges*). L'évolution la plus marquante de cette période est caractérisée par la mise en place de la décentralisation en 1983 qui modifie fondamentalement l'équilibre des rapports entre l'État et les collectivités locales. Reconnaisant à l'urbanisme le caractère d'une compétence de « proximité », la loi transfère aux communes et à leurs groupements la responsabilité de mettre en place et gérer les documents d'urbanisme locaux et de délivrer les PC. La nature juridique des outils de planification est alors totalement transformée par la décentralisation. Jusqu'alors simples normes étatiques d'application territorialement limitée, ils font leur mue en normes locales. Mais, l'État garde la compétence de l'urbanisme dans les communes qui ne font pas l'effort de « planifier » leur sol. Règle de « chantage » au POS, l'application de la règle de constructibilité limitée (RCL) s'impose dans le droit de l'urbanisme. Ce dispositif « anti-mitage » a clairement pour objet d'inciter les communes à organiser leur territoire à l'aide d'un plan local afin de lutter contre l'urbanisation anarchique de l'espace rural ou naturel. Pas de plan, pas de compétence ! La décentralisation de l'urbanisme ira plus loin par le truchement de la loi du 18 juillet 1985 qui confie aux communes l'usage de nouvelles procédures de maîtrise foncière, le droit de préemption urbain ainsi que de nouvelles responsabilités afin de mettre en œuvre les procédures d'aménagement urbain. Les compétences transférées restent

encadrées et contrôlées par le préfet dans le cadre du contrôle de la légalité des actes pris par les collectivités locales. L'État garde cependant la main sur deux espaces soumis à de fortes pressions touristiques. En effet, la montagne (loi 1985) et le littoral (loi 1986), feront l'objet de deux grandes lois d'équilibre cherchant à allier à la fois protection et développement des espaces concernés.

2 Nouveaux défis du droit de l'urbanisme

La loi *SRU* du 13 décembre 2000 a marqué un véritable changement de paradigme. Le texte entreprend d'abord une rénovation en profondeur des plans d'urbanisme : les schémas directeurs (SD) deviennent des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme (PLU). Sur le fond, les documents de planification font leur mue. S'agissant du PLU, la règle d'urbanisme devient au service du projet, et non l'inverse. Alors que les plans antérieurs décrivaient la ville en « creux », le PLU devient opérationnel et dynamique à travers le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Pour lutter contre l'étalement urbain, la loi prône la politique de reconstruction de la ville sur elle-même. À l'échelle supérieure du SCoT, est instaurée la **règle d'urbanisation limitée** (RUL), en son absence. Cousine de la règle de constructibilité limitée posée en 1983 (RCL), la RUL, est transposée au niveau du SCoT et sanctionne, ici, la non-appartenance au périmètre de SCoT. Derrière cette incitation à penser l'urbanisme à grande échelle, tout l'exercice des compétences d'urbanisme est transformé : limitation des possibilités d'urbaniser le territoire communal ou intercommunal dans le cas où la commune n'adhère pas au schéma, ou simple aménagement des compétences si elle accepte de penser le développement de son territoire dans ce contexte élargi.

L'ordonnance du 8 décembre 2005, précisée par le décret du 5 janvier 2007 s'est, quant à elle, attachée à simplifier le régime applicable aux constructions, aux aménagements et aux démolitions en sécurisant les délais d'instruction et en simplifiant les procédures de délivrance.

S'ensuivra l'adoption de la loi du 12 juillet 2010, dite loi *Grenelle 2*. Pour l'essentiel, les documents d'urbanisme se « verdissent ». Dans un souci de cohérence juridique, les exigences et objectifs que l'urbanisme partage avec le droit de l'environnement (art. L. 101-1 à L. 101-3) conduisent à réduire l'indépendance des législations. Les grands principes du droit de l'urbanisme sont modifiés pour intégrer de nouveaux objectifs environnementaux, tous transcendés par les objectifs du développement durable. La feuille de route est tracée : les plans d'urbanisme voient leurs objectifs renforcés en matière de développement durable, ce qui se traduit concrètement à travers les trames vertes et bleues, bonus de constructibilité, PCAET. Dans le même esprit de sobriété foncière que la loi *SRU*, la loi *ALUR* du 24 mars 2014 poursuit la transition écologique des territoires en favorisant la densification des quartiers pavillonnaires, la compacité de la ville, le comblement des dents creuses, la surélévation des bâtiments et en stoppant l'artificialisation des

espaces naturels et agricoles (lutte contre l'étalement urbain). Tout en réaffirmant la place primordiale du SCoT, les élus sont fortement incités à mettre en œuvre des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) pour renforcer la coopération entre les villes, et non leur concurrence. De son côté, la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte incite au respect de performances énergétiques lors de la création de secteurs, permet la majoration des règles d'urbanisme pour les constructions à énergie +, ou encore octroie les possibilités de dérogations au PLU dans certains cas d'isolation.

Soucieux des conséquences de la crise sur le logement, le législateur se lance dans un véritable plan de bataille contre la « fracture résidentielle ». Amplifiant les dispositifs pesant sur les communes en matière de production de logement social, la loi du 18 janvier 2013 de mobilisation du foncier en faveur du logement porte à 25 % la part exigible de logements locatifs sociaux au sein de certaines communes. La procédure intégrée pour le logement (PIL), vise, quant à elle, à favoriser la production rapide de logements et à réduire les délais nécessaires à la réalisation des projets (art. L. 300-6-1).

Réformant les secteurs protégés, la loi relative à l'architecture du 7 juillet 2016 institue un nouveau mode de détermination des abords des monuments historiques, à travers une notion plus souple ayant valeur de servitude d'utilité publique, le « *site patrimonial remarquable* » (C. patr., art. L. 621-30-1).

Souhaitant insuffler une vision renouvelée de la biodiversité, la loi de reconquête pour la biodiversité du 8 août 2016 confirme les espaces de continuités écologiques (art. L. 113-29 et s.), permet la création de servitudes dans les PLU pour de futurs espaces verts (art. L. 151-41). La végétalisation ou la production d'énergie renouvelable sur les toitures des bâtiments commerciaux devient obligatoire (art. L. 111-19). Surtout, un nouvel objectif émerge dans le débat public, le « ZAN » comme zéro artificialisation nette, inscrit dans le plan Biodiversité de 2018. Les modélisations étant catastrophiques si aucune mesure n'est prise, les règles d'urbanisme sont donc revues pour favoriser la densification de l'habitat et la limitation de l'étalement urbain.

En 2018, la loi *ELAN* du 23 novembre 2018 apporte son lot de dispositions nouvelles : renforcement du SCoT en matière commerciale, comblement des « dents creuses » du littoral urbanisé, « privatisation » de l'instruction des demandes d'autorisation. En matière opérationnelle, la procédure pour la ZAC est allégée. La loi permet également aux EPCI de conclure avec l'État un projet partenarial d'aménagement, contrat librement négocié entre la collectivité compétente en urbanisme et un opérateur pour financer les équipements publics nécessaires à l'opération d'aménagement (PPA, art. L. 312-1 et 2). De même, les Grandes opérations d'urbanisme (GOU), offrent désormais un cadre juridique aux opérations de grande ampleur mais non qualifiables d'opération d'intérêt national (art. L. 102-12).

Pour faire face au réchauffement climatique et prévenir les effets sanitaires des îlots de chaleur urbains dans les projets d'aménagement, la loi *Énergie et Climat* du 8 novembre 2019 actionne le levier des autorisations d'urbanisme. Les maires sont appelés à favoriser des réhabilitations intelligentes du bâti existant, l'ombrage et le confort hygrothermique apportés par une végétation bien choisie, ou encore les procédés de production d'énergies renouvelables. Les processus de fabrication de la ville pour bâtir une ville flexible capable de s'adapter en continu à l'évolution des usages nécessitent d'intensifier les usages de celle-ci, transformer les bâtiments existants ou recycler les espaces urbains. L'idée d'urbanisme circulaire fait son chemin (*S. Grisot, Manifeste pour un urbanisme circulaire. Pour des alternatives concrètes à l'étalement urbain, Apogée, 2021*).

En mars 2020, pour faire face au virus, la politique d'urbanisme a dû être repensée en recourant à un urbanisme « agile » et tactique qui propose de changer, temporairement, des espaces déjà utilisés. Le rapport au temps du droit s'en trouve modifié. Doit-on fabriquer des villes, sans recourir à la planification prônée jusqu'ici comme modèle intangible par le législateur ? L'urbanisme tactique est un urbanisme de l'urgence, du « sans délai » qui interroge le juriste sur la place de la planification.

Après plusieurs mois d'examen, la loi *Climat et résilience* est adoptée le 22 août 2021. Il convient de replacer ce texte dans le contexte d'accélération du contentieux climatique devenu de plus en plus contraignant à l'égard des États, notamment français (*CE, 19 nov. 2021, 1^{er} juill. 2021, n° 427301, L'Affaire du Siècle-Grande Synthe*). Inspiré des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, le texte pose notamment les bases d'une consommation raisonnée des sols (division par deux du phénomène d'artificialisation d'ici 2030) selon un calendrier « serré ». Pour accélérer le processus, le législateur précise qu'une telle mutation des SCoT, PLUi et cartes communales peut être réalisée, par dérogation au Code de l'urbanisme, via la procédure de modification dite simplifiée.

L'objectif national « ZAN des sols » en 2050, est intégré dans le socle des principes directeurs du droit de l'urbanisme (art. L. 101-2, 6°). La définition législative permet de dire qu'un sol est regardé comme artificialisé si l'occupation ou l'usage qui en est fait, affecte durablement tout ou partie de ses fonctions. 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 un temps donné (art. L. 101-2-1). Concernant les délais, la loi *3Ds* du 21 février 2022 est venue porter un premier coup de canif au calendrier initial (trop ?) ambitieux en accordant aux régions un délai de 6 mois de plus pour intégrer les objectifs de la loi *Climat* dans le SRADDET (2024). Par effet de compatibilité, les modifications des PLU, cartes communales et/ou des SCoT doivent intervenir à l'occasion de la première révision/modification de ces documents suivant la modification du SRADDET et, en tout état de cause, dans un délai de 5 ans pour les SCoT (22 août 2026) et de 6 ans pour les PLU et les cartes communales (22 août 2027).

Pour guider les collectivités dans la traduction concrète de l'objectif ZAN dans les documents d'urbanisme, deux premiers décrets ont été adoptés (D. n° 2022-763, 29 avr. 2022 et D. n° 2022-762, 29 avr. 2022). Le premier texte (art. R. 101-1) relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols donne une grille de compréhension des attendus, et définit ce qu'est une surface artificialisée ou pas (seules les surfaces terrestres, soit jusqu'à la limite haute du rivage de la mer sont concernées). Le second décret précise, quant à lui, le contenu du SRADDET, règles qui se déclinent dans les SCoT et les PLU (CGCT, nouvel art. R. 4251-3). S'agissant des documents d'urbanisme, la loi prévoit une déclinaison de l'objectif « à tous les étages de la fusée » (SRADDET, SCoT, PLU et carte communale). Un troisième décret est attendu sur l'obligation pour les communes et les EPCI, dès lors que leur territoire est couvert par un document d'urbanisme, d'établir un rapport tous les 3 ans sur le rythme de l'artificialisation des sols et le respect des objectifs déclinés au niveau local (CGCT, article L. 2231-1).

Par ailleurs, il faut voir un progrès dans la publication du décret « clause-filet » n° 2022-422 du 25 mars 2022, attendu depuis 11 ans soumettant à évaluation environnementale les « petits » projets (inférieurs à 10 000 m²) susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Enfin, on retient que l'ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022 relative au recul du trait de côte complète la loi *Climat* en facilitant la relocalisation progressive de l'habitat et des activités affectés par l'érosion, grâce au bail réel d'adaptation. Un nouveau droit de préemption spécifique est créé (art. L. 219-1 et s.).