

Pratique du ZAN

Réglementation – Mise en œuvre

Florence David
Claire Manzoni



EDITIONS

LE MONITEUR

Sommaire

	Sigles et acronymes.....	7
	Textes législatifs et réglementaires.....	9
	Introduction.....	11
PARTIE 1	La réglementation applicable au ZAN.....	15
CHAPITRE 1	Définition et outils du ZAN.....	17
CHAPITRE 2	Le ZAN dans les documents d'urbanisme.....	59
CHAPITRE 3	Quel financement pour le ZAN ?.....	83
PARTIE 2	La mise en œuvre du ZAN.....	89
CHAPITRE 4	Les élus locaux face au ZAN.....	91
CHAPITRE 5	Les outils de gestion du ZAN pour les collectivités.....	97
CHAPITRE 6	L'appréhension du ZAN par les porteurs de projet.....	141
	Conclusion.....	155
	Index.....	157
	Table des matières.....	159

Définition et outils du ZAN

La loi « Climat et résilience » est venue contraindre les collectivités territoriales à prendre en compte, dans leur action en matière d'urbanisme, un objectif de « lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme » (C. urb., art. L. 101-2, 6^obis). Elle précise que l'atteinte de cet objectif résulterait de l'équilibre entre :

- la maîtrise de l'étalement urbain ;
- le renouvellement urbain ;
- l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- la qualité urbaine ;
- la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la renaturation des sols artificialisés⁽¹⁾.

Cette liste de notions relatives pour certaines à la protection de l'environnement et pour d'autres à la sobriété foncière ne permet toutefois pas d'appréhender concrètement et correctement l'objectif ZAN à l'horizon 2050... Il apparaît donc nécessaire d'examiner les différentes notions relatives à cet objectif **(1.1)**.

Aux côtés des notions relatives à la lutte contre l'artificialisation des sols, il sera nécessaire d'appréhender également la notion de « consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers » (ENAF) puisque, pour permettre l'atteinte de l'objectif ZAN, la loi « Climat et résilience » a déterminé une première étape transitoire, sur la période 2021-2031, de réduction de moitié de la consommation des ENAF par rapport à la période 2011-2021 **(1.2)**.

Enfin, la loi « Climat et résilience » est venue créer de nombreux outils et instances de dialogues pour assurer le suivi de ces deux objectifs successifs que sont « réduction de la consommation des ENAF » et « ZAN » **(1.3)**.

(1) C. urb., art. L. 101-2-1.

1.1 Distinguer les notions liées au ZAN

La loi « Climat et résilience » définit l'artificialisation nette des sols comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et une période donnés » (C. urb., art. L. 101-2-1). L'objectif ZAN à l'horizon 2050 sera donc atteint *via* la réduction du rythme de l'artificialisation des sols couplée d'une renaturation de certains sols artificialisés.

Ce faisant, la loi « Climat et résilience » introduit un tout nouveau vocabulaire propre à la lutte contre l'artificialisation des sols que l'on serait tenté d'assimiler à des notions déjà connues ayant trait à la sobriété foncière ou à la protection de l'environnement (par exemple, la notion de « renaturation des sols » ne doit pas être confondue avec celle de « compensation des atteintes à la biodiversité » que l'on peut retrouver dans le Code de l'environnement).

C'est pourquoi il est nécessaire avant toute chose de maîtriser les différentes notions créées par la loi « Climat et résilience » pour correctement appréhender l'objectif ZAN à l'horizon 2050, et plus particulièrement celles d'artificialisation (1.1.1), de renaturation (1.1.2) et d'artificialisation nette (1.1.3).

1.1.1 La notion d'artificialisation

Pour comprendre la notion d'artificialisation nette des sols, il importe préalablement de maîtriser celle d'artificialisation.

Antérieurement à la loi « Climat et résilience », celle-ci était définie de manière empirique par l'indication que la surface qui n'était pas naturelle, agricole ou forestière, ou qui perdait ce caractère, était de fait artificialisée.

La commission générale de terminologie et de néologie définissait ainsi l'artificialisation comme la « transformation d'un sol à caractère naturel ou agricole par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle » (référence).

En revanche, l'Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (INRAE) donnait une définition similaire mais prenait le soin d'énumérer une liste limitative de surfaces devant être considérées comme artificialisées : « changement d'état effectif d'une surface agricole, forestière ou naturelle vers des surfaces artificialisées, c'est-à-dire les tissus urbains, les zones industrielles et commerciales, les infrastructures de transport et leurs dépendances, les mines et carrières à ciel ouvert, les décharges et chantiers, les espaces verts urbains (espaces végétalisés inclus dans le tissu urbain), et les équipements sportifs et de loisirs » (référence).

L'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) définissait lui aussi une liste limitative de surfaces devant être considérées comme artificialisées :

« Transformation d'un sol à caractère agricole, naturel ou forestier par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle. Ce changement d'usage des sols, le plus souvent irréversible, a des conséquences qui peuvent être préjudiciables à l'environnement et à la production agricole.

Quant aux secteurs d'implantation des entrepôts, ils doivent être également définis par rapport aux besoins logistiques des territoires mais aussi par rapport aux objectifs de réduction du rythme d'artificialisation des sols.

5.5.2 Modifications des documents d'urbanisme

Le PLU révisé après adoption du SCoT doit respecter les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme (C. urb., art. L. 151-1). À ce titre, les objectifs de lutte contre l'artificialisation doivent entraîner les conséquences suivantes :

- conforter les classements existants en zone agricole (A) et naturelle (N) ;
- limiter l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser (AU) ;
- délimiter dans les zones urbaines (U) des secteurs à densifier et d'autres à protéger.

Par ailleurs, est apparue une notion nouvelle de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable.

TEXTE OFFICIEL

Code de l'urbanisme, article L. 151-22

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.

Code de l'urbanisme, article R. 151-43

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

- 1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;
- 2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;
- 3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- 4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;
- 5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;
- 6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;
- 7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;
- 8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Dans les articles L. 151-22 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme, les « surfaces éco-aménageables » sont distinguées des « surfaces non-imperméabilisées ». On pourrait donc croire qu'il s'agit de deux types d'espaces, et donc de deux dispositifs réglementaires, différents. Cependant, il semble qu'il faille considérer les espaces non imperméabilisés (c'est-à-dire les espaces de pleine terre) comme la catégorie la plus vertueuse des surfaces éco-aménageables. Le GRIDAUH⁽¹⁶⁾ indique qu'il faut qualifier le terme « éco-aménageable » comme recueillant les surfaces susceptibles d'accueillir des espèces de la flore et de la faune sauvage, qui s'y planteront ou y circuleront, ou encore s'y reproduiront :

« – soit parce que ces espaces auront été aménagés à cette fin par l'homme, notamment par apport de terre végétale et par plantation de végétaux » ; dans ce cas, il ne s'agira pas alors d'espaces « aménageables » mais « aménagés » ;

« – soit parce que la nature aura par elle-même pris possession de ces espaces (herbes, arbres, insectes, oiseaux...) » ; dans ce cas, le terme « aménageable » n'est pas plus adapté que précédemment car « cet investissement spontané est étranger à l'aptitude à être aménagé ».

Le règlement doit tout d'abord déterminer la part minimale de surfaces et cela sous la forme d'un coefficient ou d'un pourcentage qu'il convient d'appliquer à la superficie totale du terrain. Ce coefficient est parfois appelé « coefficient de biotope par surface » (CBS). Le CBS a d'abord été développé par la ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains, puis ce concept a été utilisé ensuite par des villes françaises dans leurs PLU⁽¹⁷⁾.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface écoaménageable}^*}{\text{surface de la parcelle}}$$

*La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\begin{aligned} \text{Surface écoaménageable} &= (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) \\ &+ (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N}) \end{aligned}$$

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel.

EXEMPLE

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum.
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement.

Ainsi, 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10 × 1).

10 m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable à la biodiversité (10 × 0.7).

(16) *Traitement environnemental et paysager des abords de constructions*, sous fiche 3, GRIDAUH.

(17) Voir fiche outil méthode n° 11 ADEME.

5.5.3 Sanctions

L'entrée en vigueur du SCoT modifié ou révisé avant le 22 août 2026 conditionne les ouvertures à l'urbanisation. Au-delà de cette date, elles seront suspendues jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma révisé ou modifié sur les territoires suivants :

- pour les communes couvertes par un PLU ou PLUi, dans les zones AU délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones ENAF ;
- pour les communes sous le régime de la carte communale, dans les secteurs non constructibles ;
- en cas d'application du règlement national d'urbanisme (RNU), dans les secteurs hors partie urbanisée.

Par ailleurs, en cas de non-respect de l'échéance du 22 août 2027 pour l'évolution des PLU et cartes communales, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée, dans une zone à urbaniser du PLU ou dans les secteurs de la carte communale où les constructions sont autorisées, jusqu'à l'entrée en vigueur du document modifié ou révisé.

5.5.4 La renaturation dans la première tranche

Si l'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme opère une distinction entre le sol artificialisé et le sol non artificialisé en définissant l'artificialisation nette des sols comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée, il ne concerne normalement pas la première période.

Pour la décennie 2021-2031, un effort de réduction de moitié de la consommation d'ENAF par rapport à la décennie précédente est imposé. Or, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue normalement comme une « simple » création ou extension effective d'espaces urbanisés. La loi du 20 juillet 2023 permet désormais de retrancher du calcul de la consommation d'ENAF, les surfaces urbanisées ou construites ayant fait l'objet d'actions de renaturation⁽¹⁸⁾.

5.5.5 Les permis de végétaliser

Toujours dans l'optique de favoriser la végétalisation des villes, la loi « Climat et résilience » (article 202) permet aux collectivités de délivrer des autorisations d'occupation temporaire (AOT) du domaine public à titre gratuit pour les projets participant « au développement de la nature en ville » sous réserve que les demandeurs ne poursuivent aucun but lucratif.

La pratique des permis de végétaliser se trouve ainsi légalement consacrée, même si juridiquement, la mise en œuvre de ce type d'autorisation ne pose pas de difficulté particulière, mais sécurisant le caractère gratuit de l'occupation domaniale pour cet usage.

Ce dispositif sera instauré sur décision de la commune compétente mais sans aucune obligation. Les dispositifs de végétalisation installés devront respecter les règles du Code de l'urbanisme, de l'environnement et du patrimoine et devront aussi être compatibles avec la destination et l'usage du domaine public.

(18) Loi n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 194, III, 5°.

Par contre, et il s'agit bien d'une avancée, le texte permet également au maire de déroger, par décision motivée, aux règles d'urbanisme en matière de hauteur et d'aspect pour installer des dispositifs de végétalisation sur les façades et les toitures en zones urbaines et à urbaniser.

5.6 La gestion du ZAN et le « Hack » des ZAC

Le *Guide synthétique Zéro Artificialisation Nette* publié par le Gouvernement indique que la totalité de la consommation foncière emportée par une zone d'aménagement concernée (ZAC) créée et dont les travaux ont débuté avant 2021, peut être comptabilisée au titre de la décennie 2011-2021 : « Pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des ENAF, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de création ou de réalisation d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux. Compte tenu de leur ampleur, certaines ZAC réalisent leurs travaux en plusieurs phases. Il est alors possible, soit de comptabiliser la consommation d'espaces de manière progressive, soit de comptabiliser la ZAC en totalité au démarrage effectif des travaux. Cette règle est notamment applicable pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, et dont la consommation peut être intégralement comptée pour la période 2011-2021 ».

Cette petite note de bas de page, passée quasi inaperçue, a pour effet de majorer le poids de la consommation foncière pour la période de référence (2011-2021) et de rendre pour partie inexistante la consommation foncière sur la période à contrôler (2021-2031).

Par la suite, dans une circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre du zéro artificialisation nette des sols, l'État indique que les zones d'aménagement concerté (ZAC) décidées avant la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 ne seront pas comptabilisées dans le ZAN pour la période 2021-2031 au cours de laquelle les collectivités doivent réduire de moitié la consommation de foncier par rapport à celle de la décennie précédente :

« Ainsi, le cas des zones d'aménagement concerté (ZAC) a fait l'objet de nombreuses questions des élus locaux. Il a donc été convenu, et repris dans le guide synthétique et les fascicules que leur comptabilisation devait suivre les principes suivants :

- pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des ENAF, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de création ou de réalisation d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux ;
- compte tenu de leur ampleur, dans certaines ZAC les travaux sont réalisés en plusieurs phases. Il est alors possible, au choix du maire ou président d'intercommunalité compétent, soit de comptabiliser la consommation d'espaces de manière progressive, soit de comptabiliser la ZAC en totalité au démarrage effectif des travaux ;
- cette approche est notamment applicable pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, et dont la consommation peut être intégralement comptée pour la période 2011-2021. C'est une donnée essentielle pour l'acceptabilité et la souplesse de la mise en œuvre. »

Cette possibilité, avait été initiée par les sénateurs⁽¹⁹⁾. Or, il doit être noté que ce décompte, qui ne figure dans aucune loi ni dans aucun décret, avait été retiré des débats parlementaires,

(19) https://www.senat.fr/encommission/2022-2023/205/Amdt_COM-89.html

à l'initiative du gouvernement et du groupe de la majorité. Ce qui ne va pas sans poser quelques questions : s'agissant d'une dérogation aux modalités de calcul de la consommation foncière, le pouvoir réglementaire peut-il agir par le biais de la rédaction d'une simple circulaire ?

Le rapport de l'AN rappelle à cet effet que la circulaire du 31 janvier 2024 précise que l'élément déclencheur de la comptabilisation d'ENAF « n'est pas l'acte administratif de création ou de réalisation d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux ». Par ailleurs, le maire ou le président de l'EPCI compétent peut comptabiliser la consommation d'ENAF soit en totalité au démarrage des travaux, soit progressivement, au fil de leur déroulement. Le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires explique cette fixation du point de départ du décompte au démarrage des travaux plutôt qu'à l'acte administratif de création de la ZAC par les éléments suivants : « Ce démarrage intervient en principe après le dossier de réalisation de la ZAC et notamment l'approbation du programme des équipements publics. Une ZAC créée administrativement mais qui n'a connu aucun démarrage effectif des travaux d'aménagement n'entraîne pas de consommation d'espaces dans les « fichiers fonciers » et ne peut être considérée comme ayant d'ores et déjà emporté une consommation d'espaces »⁽²⁰⁾.

Il précise également que plus généralement, la consommation d'ENAF s'entend, depuis la loi « Climat et résilience », comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » ; or, une autorisation d'urbanisme ou un autre acte administratif n'emporte pas, en lui-même, une consommation d'ENAF effective.

Pour ces raisons, le ministère n'estime pas que les modalités de décompte soient contradictoires avec ce qui avait été évoqué lors des débats parlementaires sur la proposition de loi. De nombreux acteurs regrettent un certain flou autour de ces dispositions concernant la consommation d'ENAF résultant des ZAC.

La Fédération Française du Bâtiment (FFB) souhaiterait pouvoir faire bénéficier de ces modalités de décompte les projets de ZAC autorisés avant l'entrée en vigueur de la loi « Climat et résilience ». La région Nouvelle-Aquitaine ou France Nature Environnement (FNE) font observer que cette disposition peut augmenter significativement la consommation d'ENAF constatée sur la période 2011-2021 lorsque la totalité de cette consommation est décomptée dès le début des travaux, ce qui conduit à augmenter mécaniquement la consommation de ces espaces permise sur la décennie suivante, sans nécessairement refléter celles effectivement constatées. On déplore en tout état de cause une contradiction manifeste avec l'intention de l'article 12 bis de la proposition de loi, qui était de permettre une comptabilisation de la consommation d'ENAF engendrée par une ZAC créée sur la période 2011-2021 non à compter du démarrage effectif des travaux liés à celle-ci, mais dès son acte de création.

Il ne serait pas étonnant que les juridictions administratives soient un jour saisies de cette problématique...

(20) Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, *Zéro artificialisation nette, Fascicule 1, Définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols*.

L'appréhension du ZAN par les porteurs de projet

Il doit être noté que beaucoup de porteurs de projet ont d'ores et déjà l'impression de subir les conséquences du ZAN. Les collectivités instructrices, sous l'influence de l'EPCI de rattachement, sont en effet de plus en plus frileuses à accepter des projets consommateurs d'ENAF (type lotissement, zone d'activités, projet industriel ; etc.).

Pour autant, il faut rappeler que, jusqu'à l'approbation de la réduction de l'artificialisation dans les plans locaux d'urbanisme et assimilés, aucune réglementation ne permet, pour l'heure, de refuser une demande d'autorisation de construire sur le seul fondement d'un dépassement de l'artificialisation⁽¹⁾ en dehors des réglementations précitées.

En effet, la trajectoire de sobriété foncière du ZAN sera déclinée, sous le contrôle des préfetures, dans les documents de planification régionale et les documents d'urbanisme : les schémas régionaux (SRADDET, SDRIF, SAR, PADDUC) devant ainsi intégrer et territorialiser cet objectif avant le 22 novembre 2024, et les SCoT et PLU(i)/cartes communales devant être mis en compatibilité avec les objectifs respectivement avant le 22 février 2027 et le 22 février 2028.

La trajectoire ZAN s'applique donc aux documents de planification et d'urbanisme. Elle n'est pas directement opposable aux projets.

Ainsi, le Fascicule n° 2 publié le 21 décembre 2023 par le ministère de la Transition Écologique rappelle que :

« La traduction de ces objectifs fixés dans le PADD [du SCOT] sera par la suite déclinée dans le règlement du PLU(i), sur l'ensemble du territoire qu'il couvre, ce qui nécessitera de caractériser à l'échelle de ce territoire, les espaces urbanisés ou non, puis, par la suite, artificialisés ou non (voir fascicule 1). À l'échelle communale ou intercommunale, toute nouvelle ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la justification, dans le PADD, que l'ensemble des capacités d'aménager dans les espaces déjà urbanisés a bien été mobilisée. »⁽²⁾

(1) Sauf dispositions relatives au sursis à statuer.

(2) Fascicule 2 : Planifier la consommation et l'artificialisation des sols.

Cependant, l'indétermination dans laquelle sont laissées les collectivités territoriales quant au solde d'artificialisation qui demeurera sur leur territoire peut pousser certaines – en pratique – à « freiner » ou dissuader toute demande d'autorisation d'urbanisme consommatrice d'espaces qui pourraient être assimilés à des ENAF.

Le challenge pour ces porteurs de projet sera alors de démontrer (si c'est le cas), que l'assiette de leur projet ne sera pas – ou peu – consommateur d'ENAF. La première démarche du porteur de projet, associé naturellement au service instructeur, sera d'aller consulter la Direction Départementale du Territoire.

Pour cela, les porteurs de projet peuvent utiliser différentes en fonction de la situation géographique des parcelles concernées par le projet.

Tout d'abord, on devra déterminer si les parcelles en cause relèvent de « surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique », soumettant ainsi l'analyse de leur sol à un régime particulier (6.1).

Par suite et en cas de réponse négative, on pourra appliquer un raisonnement particulier pour les « dents creuses », c'est-à-dire pour les terrains pouvant relever des zones ENAF, mais totalement ou partiellement entourés de zones urbanisées (6.2).

Enfin, et si ces parcelles ne relèvent pas de la catégorie des « dents creuses », il conviendra d'analyser la nature des sols *via* le portail de l'artificialisation et la visualisation cartographique OCS GE (6.3).

6.1 La catégorie des « surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique »

Le processus d'artificialisation est défini dans l'article 192 de la loi Climat et résilience 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 ».

À l'échelle des documents de planification et d'urbanisme, le bilan surfacique de l'artificialisation nette des sols s'apprécie au travers d'une nomenclature des surfaces artificialisées (exemple : sols imperméabilisés en raison du bâti) et non artificialisées (exemple : sols végétalisés à usage sylvicole) annexée à l'article R. 101-1 du Code de l'urbanisme. Conformément à cet article, le classement est effectué selon la couverture et l'usage effectifs des sols et non selon les zones ou secteurs délimités par les documents de planification et d'urbanisme.

Cette nomenclature précise que la catégorie des « 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 » sont considérées comme des surfaces artificialisées. Cette catégorie comprend les surfaces herbacées des surfaces précitées, qui

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et résilience », poursuit un objectif ambitieux et central dans l'action publique : parvenir, d'ici 2050, à l'absence de toute artificialisation nette des sols (« zéro artificialisation nette » ou « ZAN »). Cette loi a ainsi créé une définition juridique de l'artificialisation des sols et mis en place des outils concrets pour atteindre ce ZAN, mais également prévu une étape transitoire de réduction par deux du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente.

Cet ouvrage présente, dans une première partie, la réglementation applicable au ZAN (définition, organismes locaux et nationaux de suivi de l'objectif, modalités d'intégration de l'objectif ZAN dans les documents d'urbanisme et de planification, étape transitoire de réduction des ENAF) et, dans une seconde partie, la mise en œuvre opérationnelle du ZAN au niveau communal et communautaire (stratégie de mobilisation foncière, outils urbanistiques mis à disposition des acteurs publics locaux, impact du ZAN sur les projets d'aménagement, etc.).

Florence David est avocate associée du cabinet Urban Conseil. Elle intervient dans le domaine du droit de la construction, de l'aménagement du territoire et de la promotion immobilière (Montage d'opérations de construction et d'aménagement, droit de l'environnement, VEFA, baux commerciaux), ainsi qu'en matière de contrats publics complexes (Passation et exécution des marchés publics ou privés de travaux, délégations, concessions de travaux ou services).

Claire Manzoni est avocate au sein du cabinet Urban Conseil. Elle intervient dans les domaines du droit de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de l'immobilier public et privé.

Cet ouvrage s'adresse aux aménageurs et aux services d'aménagement d'urbanisme des collectivités.

ISSN 2267-0149

ISBN 978-2-281-13702-6



9 782281 137026

EDITIONS

LE MONITEUR