

Transcription légistique de l'objectif 3 :

Lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain en rendant attractive la vie dans les villes et les villages

COMMENT LIRE LES TRANSCRIPTIONS LÉGISTIQUES ?

Le ~~noir barré~~ concerne les parties de textes existant qui devraient être supprimées.

Les parties en **rouge gras** correspondent aux textes qu'il y aurait lieu de créer ou mots à ajouter dans les textes existants.

PROPOSITION SL3.1 : DÉFINIR UNE ENVELOPPE RESTRICTIVE DU NOMBRE D'HECTARES MAXIMUM POUVANT ÊTRE ARTIFICIALISÉS RÉDUISANT PAR 2 L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET RENDRE LES PLUI ET PLU CONFORMES AUX SCOT (ET NON PLUS COMPATIBLES)

Cette proposition en comporte deux qui sont indépendantes dans leur transcription juridique et dans leur mise en œuvre pratique. Par souci de clarté, elles sont traitées à la suite l'une de l'autre.

A signaler : le gouvernement a transmis fin mars au Conseil d'Etat, sur le fondement de la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 l'y habilitant, deux ordonnances :

L'une relative à la simplification des rapports entre les documents de planification, avec en particulier la suppression presque complète de la notion de « prend en compte » pour ne conserver que celle de compatibilité entre les différents schémas ;

L'autre sur les SCOT pour renforcer et rendre plus lisible leur caractère stratégique, renforcer leur rôle dans la transition énergétique et climatique ainsi qu'en faveur d'une « gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols » (L. 141-3 futur).

Sur chacune des deux propositions des membres, l'état du droit est donc appelé à évoluer.

Les propositions de transcription en tiennent compte quant aux orientations mais se fondent sur le texte en vigueur actuellement car il n'est pas possible de prévoir quelle sera exactement la future rédaction ni surtout sa date d'entrée en vigueur, qui sera très vraisemblablement postérieure à celle de la finalisation des travaux de la convention.

A/ Fixer une limite maximale d'artificialisation des sols

Le document produit par les membres mentionne une consommation de terre exprimée en hectares réduite d'un quart sur la période 2021-2030 par rapport à la période 2000-2020. L'intitulé de la mesure mentionne lui une réduction par deux, sans référence de période.

POINTS D'ATTENTION

En l'état actuel, le code de l'urbanisme n'emploie pas les termes « artificialiser » ou « artificialisation » mais les expressions suivantes : « consommation économe de l'espace », « maîtrise de la consommation de l'espace » ou « limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». Cependant, le projet d'ordonnance modifiant le code de l'urbanisme introduirait ce terme à propos des SCOT et on peut donc estimer que c'est une difficulté aisée à lever.

Il est en revanche difficile de fixer une norme de réduction en surface et sur une période sans qu'elles soient sujettes à contestation ne serait-ce que sur la validité de la référence. L'inconvénient de fixer seulement une norme par commune est que cela pénalise les communes qui ont été économes de l'espace naturel au cours des dernières années et permet à celles qui ne l'ont pas été de continuer.

Le comité légistique comprend l'intention des membres comme voulant donner une portée très forte à la diminution de l'artificialisation. Dans cette logique, il préconise que la règle relative à l'artificialisation soit inscrite en tête du code de l'urbanisme, dans les principes et objectifs généraux, et propose une rédaction en cohérence avec les mesures suivantes visant à privilégier la réutilisation de friches. Ainsi, c'est l'objectif qui est affirmé : pas de nouvelle artificialisation quand on peut l'éviter. En option, on peut ajouter la référence à une augmentation maximale du quart de la surface sur les dix prochaines années par rapport à la période 2000-2020.

2021 comme point de départ pose problème en raison de l'incertitude sur la date d'entrée en vigueur de la loi et donc pourrait créer des difficultés d'application au regard des artificialisations réalisées entre cette date et celle où la loi serait votée. C'est pourquoi il est proposé de se référer à l'entrée en vigueur de la loi, comme cela se fait communément.

Des mesures de mise en cohérence seront nécessaires dans différents articles du code de l'urbanisme tels que ceux relatifs aux SCOT et aux PLU, mais il n'est pas possible au comité légistique de recenser tous les articles qui pourraient être impactés et de proposer pour chacun une rédaction, qui en tout état de cause sera modifiée par les projets d'ordonnance en cours.

TRANSCRIPTION JURIDIQUE

→ Pour le principe général, créer un article L. 101-2-1 :

« Les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2 doivent être atteints en évitant les consommations nouvelles d'espaces naturels, agricoles et forestiers, grâce à l'utilisation prioritaire et en tant que de besoin la reconversion des espaces déjà artificialisés. Toute ouverture nouvelle à la construction d'un espace, doit être dûment justifiée par l'absence de possibilité de réaliser les mêmes projets, utiles aux objectifs mentionnés à l'article L. 101-2, sur des espaces déjà artificialisés.

Elle ne peut conduire une commune à artificialiser, sur une période de dix ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, une superficie équivalente à plus du quart de celle artificialisée entre 2000 et 2020. »

→ Prévoir en plus de faire référence à cette règle, et éventuellement de la décliner ou préciser dans les articles du code de l'urbanisme relatifs
aux SCOT (L. 141-3),
aux PLU (L151-4),
aux cartes communales (L. 161-3).

B/ Imposer que les plans locaux d'urbanismes communaux ou intercommunaux soient conformes aux schémas de cohérence territoriale, alors qu'actuellement ils doivent être compatibles.

POINTS D'ATTENTION

Il existe entre les documents d'urbanisme une hiérarchie des normes : tous les documents de planification doivent respecter les dispositions nationales, les principes généraux contenus dans le code de l'urbanisme.

Puis les documents de planification (schémas, PLU) ont entre eux une hiérarchie, exprimée par les notions de compatibilité et de conformité.

La compatibilité signifie que le document « inférieur » doit contenir des mesures qui sont compatibles, autrement dit qui respectent les objectifs et orientations des documents « supérieurs ». Ainsi les PLU et PLUI doivent être compatibles avec les SCOT, qui eux-mêmes doivent être compatibles avec d'autres documents (article L. 131-1 code de l'urbanisme : notamment les schémas propres à la région Ile de France, la Corse, les départements d'outre-mer, les chartes des parcs naturels régionaux, ...).

Ce rapport est le plus fréquent entre les documents de planification.

La conformité signifie que le document « inférieur » reprend à l'identique, sans marge d'appréciation, les dispositions du document supérieur. Ainsi les autorisations individuelles (permis de construire, non opposition à déclaration de travaux,...) doivent être conformes au PLU, c'est-à-dire en respectant strictement les dispositions. De même les PLU doivent être conformes aux servitudes qu'imposent les plans de prévention des risques (inondations, technologiques,...). Le rapport de conformité nécessite que le document « supérieur » soit très précis, comporte un zonage détaillé. Il ne laisse pas la possibilité au document « inférieur » de s'adapter aux circonstances locales.

Cela a aussi pour conséquence de réduire la liberté des élus municipaux, élus au suffrage universel direct, auteurs des PLU, alors que les auteurs du SCOT ont une légitimité démocratique indirecte.

Passer d'un rapport de compatibilité à un rapport de conformité entre les PLU(i) et les SCOT n'est pas très difficile à transcrire juridiquement mais remet en cause beaucoup de choses : la nature même des SCOT, qui devraient arriver jusqu'à un niveau détaillé de zonage ; les rapports entre élus puisque les élus municipaux n'auraient plus de liberté d'adaptation aux spécificités de la commune des objectifs et orientations du territoire.

Il serait logique de faire suivre aux cartes communales le même régime qu'aux plans locaux d'urbanisme.

TRANSCRIPTION JURIDIQUE

→ Modifier l'article L.142-1 :

« Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale :

1^o Les plans locaux d'urbanisme prévus au titre V du présent livre ;

2^o Les plans de sauvegarde et de mise en valeur prévus au chapitre III du titre premier du livre III ;

3^o Les cartes communales prévues au titre VI du présent livre ; »

→ Créer un article L.142-1-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme prévus au titre V du présent livre et les cartes communales prévues au titre VI du présent livre doivent être conformes au document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale. »

→ Prévoir des modifications de coordination dans plusieurs articles (notamment dans les chapitres relatifs aux PLU et aux cartes communales).

PROPOSITION SL3.2 : INTERDIRE TOUTE ARTIFICIALISATION DES TERRES TANT QUE DES RÉHABILITATIONS OU FRICHES COMMERCIALES, ARTISANALES OU INDUSTRIELLES SONT POSSIBLES DANS L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

Mesure complémentaire de la proposition SL 31 : voir les points d'attention signalés dans la fiche SL 3.1, A/.

TRANSCRIPTION JURIDIQUE

Pour la règle générale, création d'un article L.101-2-1 : voir rédaction en SL 31.

Déclinaison dans les articles relatifs aux :

- SCOT : dans la sous-section 1 intitulée « gestion économe des espaces » au sein de la section 3 relative au document d'orientations et d'objectifs, compléter l'article L.141-6 :

« Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres. **Il ne peut prévoir l'ouverture à l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il démontre qu'il n'est pas possible d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2 déclinés sur son territoire dans les espaces déjà artificialisés, et dans la limite compatible avec le pourcentage fixé au niveau national »**

- PLU : Dans la section 1 relative au rapport de présentation dans le chapitre sur le contenu du PLU, compléter l'article L151-4 :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

(...)

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il démontre qu'il n'est pas possible d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2 déclinés sur son territoire dans les espaces déjà artificialisés, et dans la limite compatible avec le pourcentage fixé au niveau national ».

- Des dispositions de coordination seront nécessaires dans différents articles.

PROPOSITION SL3.3 : PRENDRE IMMÉDIATEMENT DES MESURES COERCITIVES POUR STOPPER LES AMÉNAGEMENTS DE ZONES COMMERCIALES PÉRIURBAINES TRÈS CONSOMMATRICES D'ESPACE

POINTS D'ATTENTION

1. L'usage du mot « coercitif » signifie-t-il que les mesures doivent être assorties de sanctions ? Le document ne comporte pas de précision sur ce point.

Un régime de sanction existe déjà dans le code de commerce (article L. 752-5-1) pour les infractions aux dispositions relatives à la nécessité d'une autorisation commerciale (article L. 752-1 et les dispositions réglementaires prises pour son application).

Cela paraît suffisant.

2. Le document mentionne une référence à la moyenne de la densité commerciale « départementale ». L'inconvénient de cette référence, plutôt qu'à la moyenne nationale, c'est que dans les départements où la densité commerciale est déjà très élevée, il pourrait être possible d'artificialiser encore beaucoup de terres pour des aménagements commerciaux dans les zones un peu moins denses. Inversement, une référence à la moyenne nationale permettrait aux zones moins équipées de rattraper le niveau national sans permettre aux agglomérations déjà très équipées de continuer la surenchère entre zones commerciales de leurs alentours.

3. Dans les documents d'urbanismes, les zonages pour les espaces à usages commercial sont généralement les mêmes que pour les usages artisanaux, on considèrera donc que les deux sont traités ensemble.

4. Les règles relatives à l'urbanisme commercial sont plus contraignantes pour les magasins d'une surface de vente de plus de 1 000 mètres carrés, déjà soumises à une autorisation d'exploitation commerciale selon une procédure fixée par le code de commerce, que celles d'une superficie plus petite.

Le comité légistique préconise d'imposer la règle « zéro nouvelle surface au sol » à tout l'urbanisme commercial, quelle que soit la taille des magasins, mais de n'imposer la règle des garanties financières qu'aux plus grandes surfaces, en ajoutant cette condition à celles qui existent déjà pour les autorisations dont elles doivent faire l'objet sur le fondement du code de commerce.

Les petites surfaces commerciales sont le plus souvent dans les espaces déjà urbanisés et de ce fait la réutilisation de leur local en fin d'exploitation est plus systématique. Il n'y a pas non plus le même enjeu de restitution à l'état naturel. Il est donc proposé de corréliser l'obligation de constituer des garanties et celles de remettre en état en cas de non reprise. On peut aussi envisager d'ajouter l'obligation de remise en état à tout commerce quelle que soit sa superficie de vente si le bâtiment n'est pas en continuité avec le bâti existant.

TRANSCRIPTIONS JURIDIQUES

Pour avoir un impact fort sur la consommation d'espace au sol par les équipements commerciaux, il faut des dispositions à la fois dans le code de l'urbanisme, relatives à l'usage des sols, et dans le code de commerce à l'intérieur de son titre V sur l'aménagement commercial.

De nombreuses dispositions devraient ainsi être modifiées dans chacun de ces codes.

Le comité légistique formule des propositions pour les principales modifications nécessaires pour transcrire les objectifs énoncés par les membres.

Des modifications supplémentaires seraient nécessaires pour mettre en cohérence avec ces changements les dispositions existantes, éparses dans différents articles.

En outre, l'article L752-6-1 du code de commerce fixe la liste des aménagements soumis à autorisation et en dispense ceux d'une superficie de moins 1 000 mètres carrés ou 2 000 ou 2500 selon qu'il s'agit de création, changement de secteur d'activité ou réouverture au public.

Il pourrait être envisagé de modifier ces dispositions pour soumettre davantage d'équipements commerciaux au régime de l'autorisation. En l'absence d'indication en ce sens dans les propositions des membres, le comité légistique se borne à signaler ce point.

└ Pour affirmer le principe de zéro surface au sol nouvelle pour l'urbanisme commercial

- Modifier le code de l'urbanisme comme proposé dans la fiche SL 3.1 par **la création d'un article L. 101-2-1 dans le code de l'urbanisme.**

- Modifier le code de commerce, dans le titre V relatif à l'aménagement commercial, l'article L. 750-1

« Les implantations, extensions, transferts d'activités existantes et changements de secteur d'activité d'entreprises

commerciales et artisanales doivent répondre aux exigences d'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement **notamment par une gestion économe de l'espace**, et de la qualité de l'urbanisme.

Ils ne peuvent être réalisés que sur des espaces déjà artificialisés, à moins que la densité commerciale de la zone de chalandise soit inférieure de plus de [50 % ?] à la moyenne nationale / départementale.

Ils doivent en particulier contribuer au maintien des activités dans les zones rurales et de montagne ainsi qu'au rééquilibrage des agglomérations par le développement des activités en centre-ville et dans les zones de dynamisation urbaine.

Dans le cadre d'une concurrence loyale, ils doivent également contribuer à la modernisation des équipements commerciaux, à leur adaptation à l'évolution des modes de consommation et des techniques de commercialisation, au confort d'achat du consommateur et à l'amélioration des conditions de travail des salariés.

2 - Pour en tirer les conséquences dans les SCOT :

Modification des dispositions du code de l'urbanisme relatives au contenu du document d'orientation et d'objectif du SCOT au sujet de l'équipement commercial et artisanal :

Art. L 141-16 code de l'urbanisme :

Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces **en appliquant la règle fixée à l'article L. 101-2-1 [voir SL 3.1] afin d'éviter toute implantation dans les zones qui ne sont pas déjà urbanisées** et en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-ville, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Une nouvelle implantation commerciale ou artisanale ne peut être autorisée dans un espace qui n'est pas déjà urbanisé que s'il est établi que la densité commerciale de la zone de chalandise est inférieure de plus de [50 % ?] à la moyenne nationale / départementale.

L'article L 141-17 du code de l'urbanisme (SCOT) relatif au document d'aménagement artisanal et commercial devra être mis en cohérence, en tenant compte de l'ordonnance en cours d'examen.

3- Pour en tirer les conséquences dans les PLU et PLUI

Cela peut être par un complément à la modification, déjà proposée pour SL 3.2, de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

(...)

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il démontre qu'il n'est pas possible d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2 déclinés sur son territoire dans les espaces déjà artificialisés, et dans la limite compatible avec le pourcentage fixé au niveau national. En particulier, il ne peut prévoir d'implantation de nouvelle surface commerciale ou artisanale dans un espace qui n'est pas déjà urbanisé que s'il est établi que la densité commerciale de la zone de chalandise est inférieure de plus de [50 % ?] à la moyenne nationale / départementale ».

4 - Pour imposer la constitution de garanties financières et la remise en état en cas de non transmission

Créer un article dans la section relative aux projets soumis à autorisation commerciale :

Créer un article L. 722-5-2 (ou insérer en L. 752-5-1 ces dispositions et renuméroter en L. 752-5-2 les actuelles dispositions contenues en L. 752-5-1 relatives aux sanctions) :

« L'autorisation des projets visés à l'article L. 752-1 est subordonnée à la constitution de garanties financières destinées à permettre le retour du site à l'état naturel s'il ne fait pas l'objet, à la fin de son exploitation par le pétitionnaire, d'une reprise pour un usage commercial ou artisanal ».

Compléter le I de l'article le I de l'article R. 752-6 relatif aux éléments que doit comporter le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale, en ajoutant :

« les éléments relatifs aux garanties financières constituées en application de l'article L. 752-5-2 »

PROPOSITION SL3.4 : PROTÉGER FERMEMENT ET DÉFINITIVEMENT LES ESPACES NATURELS, LES ESPACES AGRICOLES PÉRIURBAINS ET LES FORÊTS PÉRIURBAINES. S'ASSURER D'UNE GESTION DURABLE DE L'ENSEMBLE DES FORÊTS PRIVÉES ET PUBLIQUES. S'ASSURER DE LA CRÉATION DE CEINTURES MARAICHÈRES AUTOUR DES PÔLES

POINTS D'ATTENTION

Protéger fermement et définitivement les espaces :

Cette proposition énonce un objectif général, en ne précisant que deux aspects, relatifs à la protection des espaces forestiers. Sur ces points, le comité légistique propose des transcriptions juridiques.

Cependant l'objectif s'applique à des types d'espaces qui relèvent de législations différentes et auxquels s'appliquent déjà des régimes de protection spécifiques, plus ou moins protecteurs en fonction des situations, qui relèvent, outre du code forestier, des codes de l'environnement, de l'urbanisme, rural. Les propositions des membres ne comportent pas d'indication assez précise pour que le comité légistique propose des transcriptions juridiques. Il suggère donc que cet objectif constitue une recommandation.

TRANSCRIPTION JURIDIQUE

Sur le rôle de l'ONF :

Ses missions sont définies aux articles L. 221-1 et suivants du code forestier.

Modifier l'article L. 221-2 :

« L'Office national des forêts est chargé de la mise en œuvre du régime forestier **en veillant à la préservation de la biodiversité** et exerce cette mission dans le cadre des arrêtés d'aménagement prévus à l'article L. 212-1. (...) ».

Les plans simples de gestion :

Ces plans, présentés par les propriétaires des forêts, doivent déjà être agréés par le centre régional de la propriété forestière dans le ressort duquel est situé la totalité ou la majeure partie de la forêt (R. 312-6 code forestier).

Les coupes extraordinaires doivent déjà être autorisées préalablement par le centre régional de la propriété forestière (R 312-12).

Faute de précision dans les documents ou au cours de la session 6, le comité légistique ne voit pas quelles modifications apporter.

Au-delà de 0,5 ha interdire les coupes rases sauf en cas de nécessité sanitaire et maintenir le niveau de récolte global de bois au niveau 2019-2020 en répartissant mieux les efforts de prélèvements entre types de forêts et statuts de propriété (public / privé) et les régions.

Transcription : ces objectifs pourraient être mise en œuvre par **les documents de gestion** mentionnés à l'article L. 122-3 du code forestier et par **les arrêtés préfectoraux** mentionnés à l'article L. 124-6 du même code.

PROPOSITION SL3.5 : FACILITER LES CHANGEMENTS D'USAGE DES TERRAINS ARTIFICIALISÉS NON OCCUPÉS

POINTS D'ATTENTION

Pour une friche la question de la dépollution peut se poser. Elle est en principe à la charge de l'ancien exploitant (régime des installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE) ou à défaut du propriétaire. En cas de pollution lourde et de défaillance de l'ancien exploitant ou propriétaire, l'ADEME peut être mobilisée.

Le repreneur du site, qui a un projet, peut être intéressé à supporter le coût de la dépollution s'il a la possibilité de le

répercuter, soit sur le prix d'acquisition du site pollué, soit sur le prix de commercialisation après dépollution. Le régime des ICPE permet désormais cette possibilité de dépollution par un autre que l'ancien exploitant ou propriétaire.

S'il n'y a plus de nouveaux espaces ouverts à la construction en zone naturelle, agricole ou forestière, le coût relatif de la dépollution, reconversion, réhabilitation, transformation de friches va devenir plus attractif. **Le point qui semble le plus décisif est donc de réduire drastiquement les possibilités de construction en zone non déjà artificialisée.** C'est ce qui sera vraisemblablement le plus efficace pour inciter aux réhabilitations de friches par des repreneurs ayant un projet.

Dans le cas où le projet serait réalisé par une collectivité publique, celle-ci peut procéder à une acquisition à l'amiable. A défaut, l'expropriation est déjà possible dès lors qu'existe un projet dont l'utilité publique est reconnue et avec le versement d'une juste et préalable indemnité (art. 545 code civil). La déclaration d'utilité publique prend la forme d'une décision par arrêté préfectoral ou par décret du Premier ministre, après enquête publique sur l'utilité et l'intérêt général du projet.

La jurisprudence a déjà reconnu l'utilité publique de projets visant à réaliser des logements sociaux, des équipements publics nécessaires à la vie locale.

TRANSCRIPTION JURIDIQUE

L'interdiction de construction en zone non déjà artificialisée, vue aux points précédents avec proposition de transcription serait le plus efficace. Donc SL 3.1

Pour le reste le droit existant semble suffire.

PROPOSITION SL3.8 : ÉVALUER LE POTENTIEL DE RÉVERSIBILITÉ DE BÂTIMENTS AVANT TOUTE DÉMOLITION

La proposition est formulée sous deux angles un peu différents, examinés successivement.

SL3.8.1 : Évaluer le potentiel de réversibilité de bâtiments avant toute démolition

POINTS D'ATTENTION

En l'état actuel du droit, un permis de démolir est nécessaire, et ce peut être à ce stade que soit imposée la règle proposée par les membres. Le permis ne peut pas être refusé si la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble (L. 451-2). Sinon, elle doit être nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement (L. 451-1) pour qu'elle soit autorisée, avec le permis d'aménager ou de construire.

On peut envisager de poser le principe d'une évaluation obligatoire du potentiel de réversibilité avant toute démolition au niveau de la loi, et d'imposer des éléments de preuve dans la partie réglementaire à propos du contenu de la demande de permis de démolir.

La difficulté est moins juridique que pratique : quelle méthode d'évaluation du potentiel de réversibilité ? Cela dépend des techniques disponibles et des coûts relatifs.

La formulation proposée par le comité légistique pour la disposition réglementaire nécessiterait d'être affinée avec des professionnels de la construction.

TRANSCRIPTION JURIDIQUE

- Modifier l'article L 451-1 du code de l'urbanisme :

« Lorsque **après évaluation du potentiel de réversibilité d'un bâtiment, sa** démolition **apparaît** est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition ».

- Compléter l'article R 451-2 du code de l'urbanisme :

« Le dossier joint à la demande [de permis de démolir] comprend :

(...)

d) une étude relative à la possibilité de réutiliser le bâtiment plutôt que procéder à sa démolition. »

SL3.8.2: Évaluer, le potentiel de réversibilité de toutes constructions nouvelles via un volet « réversibilité / seconde vie » lors du dépôt d'un permis de construire avec notamment une deuxième alternative de plan d'usage et un paragraphe argumenté ».

POINTS D'ATTENTION

Cela semble revenir à évaluer lors du permis de construire, la possibilité de changements d'usage ou de destination futurs.

Pour les Jeux olympiques 2024 à Paris, un régime spécifique a été créé avec le permis de construire portant à la fois sur l'état temporaire (la destination pour la période des JO) et l'état définitif après JO (le plus souvent pour des logements). Le pétitionnaire doit présenter les deux aspects dans sa demande de permis de construire.

Il serait possible, **chaque fois que des constructions sont réalisées pour une opération temporaire**, afin d'éviter que les bâtiments soient ensuite inutilisés, de s'inspirer de ce régime créé par **l'article 15 de la loi 2018-202 du 26 mars 2018** et son décret d'application 2018-512 du 26 juin 2018.

La systématisation de cette pratique pour toute construction risque d'être inadaptée dans un certain nombre de cas et il semble indispensable de la faire précéder d'une expertise et d'une étude d'impact impliquant l'ensemble des professionnels concernés. De plus, le code de l'urbanisme est composé de façon assez complexe et plusieurs dispositions pourraient être modifiées.

TRANSCRIPTION JURIDIQUE

À titre indicatif, le comité légistique suggère les pistes suivantes.

Prévoir une alternative à la déconstruction et remise en état pour les permis délivrés à titre précaire :

Modifier l'article L. 433-3 du code de l'urbanisme

Imposer avec la présentation du projet architectural du permis de construire, l'évaluation du potentiel de réversibilité :

Compléter l'article L. 431-2 du code de l'urbanisme :

« Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Il évalue le potentiel de réversibilité du bâtiment en cas de changement futur de destination. »

Compléter le dossier de demande de permis de construire :

Compléter l'article R 431-5 du code de l'urbanisme :

« La demande de permis de construire précise : (...)

e) la destination des constructions par référence aux différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28, **au stade initial et en cas de changement futur de destination ; »**