

# Opérations Immobilières

@OImmobilieres

N° 163 - Mars 2024

LE MONITEUR



DOSSIER

## Construire sur une friche : mode d'emploi

- Au-delà de la définition légale, une définition financière des sites
- Réhabilitation des friches existantes : le préalable quasi obligatoire pour urbaniser de nouveaux espaces
- Un, deux, trois... soleil et vingt-deux friches !
- Les espèces protégées, angle mort de la remise en état des friches
- L'avenir est-il à l'optimisation des friches commerciales ou industrielles ?
- Marche à suivre pour l'évaluation d'une friche

Consultez  
votre revue sur  
**LE MONITEUR**  
et sur tablette

Direction scientifique du dossier : Camille Morot-Monomy, Avocate et Docteur en droit public  
& Olivier Bonneau, Associé gérant de Rivière Avocats Associés

### LE POINT SUR...

La mise en oeuvre  
d'une mission  
d'administrateur ad hoc

### EN SYNTHÈSE

Mise en copropriété  
d'un immeuble à construire  
vendu en VEFA

### 10 QUESTIONS SUR...

La loi Industrie verte  
et la biodiversité

# La loi Industrie verte et la biodiversité

La loi Industrie verte marque une évolution significative dans la gestion des enjeux environnementaux liés à l'industrialisation et à la conservation de la biodiversité. Pour preuve, à elle seule, elle introduit des mécanismes facilitant les dérogations pour les espèces protégées, vise à équilibrer le développement durable avec la préservation écologique, aborde la réhabilitation des friches, l'intégration de la biodiversité dans l'urbanisme et la modernisation des mécanismes de compensation écologique. De quoi (sur papier) concilier progrès industriel et impératifs environnementaux.

## 1. En quoi est-ce une loi facilitatrice pour les dérogations « espèces protégées » ?

La loi Industrie verte vient faciliter l'octroi des dérogations au titre des espèces protégées par une reconnaissance anticipée de la « raison impérative d'intérêt public majeur » avec :

- la déclaration de projet prise par l'État relative à une installation industrielle dans les secteurs des technologies favorables au développement durable définis par décret en Conseil d'État et les projets d'infrastructure, de création ou de modification d'ouvrages du réseau public de transport d'électricité directement liés<sup>1</sup> ;
  - le décret qui qualifie un projet industriel de projet d'intérêt national majeur pour la transition écologique ou la souveraineté nationale<sup>2</sup> ;
  - la déclaration d'utilité publique d'un projet industriel, d'un projet d'infrastructure ainsi que d'un projet de création ou de modification d'ouvrages du réseau public de transport d'électricité directement liés, pour la durée de validité de la déclaration d'utilité publique (éventuellement prorogée, dans la limite de dix ans)<sup>3</sup>.
- Dans les trois cas, cette reconnaissance ne peut être contestée qu'à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte reconnaissant cette raison impérative d'intérêt public majeur, dont elle est divisible. Elle ne peut être contestée à l'appui d'un recours dirigé contre l'acte accordant la dérogation au titre des espèces protégées.

Il ne s'agit pas d'une présomption, comme ce qui est prévu par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables concernant les projets d'énergies renouvelables<sup>4</sup>, ou par la loi relative à l'ac-

célération de la construction de centrales nucléaires pour les projets de réacteurs électronucléaires<sup>5</sup>. La loi Industrie verte permet simplement de reconnaître la « raison impérative d'intérêt public majeur » à un stade amont de la procédure, faisant « remonter » cette reconnaissance au stade des procédures urbanistiques et foncières. Dans un tel cadre, les raisons impératives d'intérêt public majeur (RIIPM) seront dans de nombreux cas appréciées à l'échelle d'une zone d'activités et non plus de telle ou telle exploitation individuelle. Étant précisé que le pétitionnaire devra bien, au stade de la demande de dérogation, justifier que les autres conditions d'octroi sont bien remplies.

## 2. Les conditions d'octroi des dérogations sont-elles strictes ?

Transposant la directive « Habitats »<sup>6</sup>, le Code de l'environnement institue un régime de protection stricte de la flore et la faune protégées. L'article L. 411-2, I, 4° du Code de l'environnement fixe trois conditions de fond cumulatives pour obtenir légalement une dérogation à l'interdiction d'espèces protégées :

- le projet doit répondre à des raisons impératives d'intérêt public majeur (RIIPM)<sup>7</sup> ;
- il ne doit pas exister d'alternative satisfaisante pour réaliser le projet ;
- la dérogation ne doit pas nuire au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations et des espèces dans leur aire de répartition naturelle.

La RIIPM, condition déterminante pour l'octroi d'une dérogation au titre des espèces protégées, est une notion essentiellement casuistique. Elle fait l'objet d'une

1 Article L. 300-6 du Code de l'urbanisme.

2 Articles L. 300-6 du Code de l'urbanisme et L. 411-2, I, du Code de l'environnement.

3 Article L. 122-1-1 du Code de l'expropriation.

4 Y compris leurs ouvrages de raccordement aux réseaux de transport et de distribution d'énergie, lorsqu'ils répondent aux conditions qui seront fixées par décret (article 19 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables).

5 Répondant aux conditions, notamment de puissance et de type de technologie, définies par décret en Conseil d'État (article 12 de la loi n° 2023-491 du 22 juin 2023 relative à l'accélération des procédures liées à la construction de nouvelles installations nucléaires à proximité de sites nucléaires existants et au fonctionnement des installations existantes).

6 Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

7 D'autres motifs plus spécifiques sont également prévus tels que la prévention des dommages aux cultures, un intérêt scientifique, la protection de la santé, etc.

construction prétorienne complexe par les juridictions administratives et encore fluctuante en fonction des cas d'espèce. En résulte un contexte jurisprudentiel difficile et instable pour les porteurs de projet. Si bien que la discussion a récemment porté sur la nécessité même de déposer une demande de dérogation au titre des espèces protégées. En effet, la possibilité de se dispenser d'un dossier de demande de dérogation constitue un élément majeur de sécurisation pour un porteur de projet, dans un contexte où l'administration, à la suite des annulations contentieuses en cascade, est désormais beaucoup plus vigilante sur leur délivrance.

Dans le cadre d'un avis contentieux en date du 9 décembre 2022<sup>8</sup>, le Conseil d'État a ainsi précisé le champ d'application de la dérogation en imposant au maître d'ouvrage un raisonnement en deux temps.

Tout d'abord, dès lors que des spécimens d'espèces protégées sont présents dans une zone, le maître d'ouvrage doit se poser la question de la nécessité d'une telle dérogation, indépendamment du nombre de spécimens et de l'état de conservation des espèces protégées en présence. Cependant, l'obtention d'une telle dérogation n'est impérative que si le projet est susceptible d'impliquer un « risque suffisamment caractérisé » sur les individus d'espèces protégées. Si ce risque est suffisamment résiduel en raison notamment de l'effectivité des mesures d'évitement et de réduction proposées, une dérogation au titre des espèces protégées n'est alors pas nécessaire.

### 3. Quels projets sont susceptibles d'être concernés par cette reconnaissance anticipée de la raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM) ?

S'agissant de la déclaration de projet, la reconnaissance du caractère de raison impérative d'intérêt public majeur, dès le début d'un projet, concerne uniquement les projets industriels et les infrastructures qui leur sont directement liés – et non pas, comme le prévoyait le texte initial, pour n'importe quel projet. S'agissant des infrastructures « directement liées » au projet, les rédacteurs ont voulu cibler les infrastructures directement et spécifiquement liées à un projet industriel, et nécessaires à ce dernier<sup>9</sup>.

S'agissant de la reconnaissance par le biais d'une déclaration d'utilité publique, sont également visés les projets industriels et les projets d'infrastructures directement liées à ces projets industriels ou les projets de création ou de modification d'ouvrages du réseau public de transport d'électricité ayant pour objet le raccordement desdits projets industriels. Le dispositif est ainsi restreint aux seuls « projets industriels » et à leurs installations annexes.

<sup>8</sup> CE, 9 décembre 2022, n° 463563.

<sup>9</sup> Rapport n° 18 (2023-2024) de M. Laurent Somon et a., fait au nom de la commission mixte paritaire, déposé le 9 octobre 2023.

S'agissant, enfin, des « projets d'intérêt national majeur pour la transition écologique ou la souveraineté nationale », dans son avis sur le projet de loi relatif à l'industrie verte, le Conseil d'État précise que ces projets sont ceux qui, « par la nature de leurs productions (...) réduisent la dépendance de la France dans des secteurs stratégiques ou contribuent à la transition écologique et (...) revêtent un intérêt national eu égard à leur importance en termes d'investissement et de création d'emplois, des ordres de grandeur en milliards d'euros et en milliers d'emplois étant évoqués, sans que des seuils puissent d'emblée être fixés »<sup>10</sup>. À noter que le critère relatif à la superficie du projet, qui figurait dans le projet de loi initial, a été supprimé en ce qu'il ne s'agit pas d'un critère de qualité du projet. Au total, les projets concernés sont des projets industriels de grande ampleur qui seront identifiés limitativement par décret. Ainsi, la loi Industrie verte cantonne le bénéfice du dispositif de reconnaissance anticipée de la RIIPM aux seuls projets industriels.

### 4. Comment intégrer cette reconnaissance anticipée aux projets ?

Dès lors qu'un projet est susceptible d'impacter une espèce protégée, les récentes évolutions législatives et jurisprudentielles commandent d'adopter le raisonnement suivant :

- d'abord, déterminer le plus en amont possible si des spécimens d'espèces protégées sont présents dans la zone concernée par le projet ;
- établir ensuite, en concertation avec l'administration, s'il est nécessaire d'obtenir une dérogation au titre des espèces protégées – au regard notamment de l'avis du Conseil d'État du 9 décembre 2022 (existence d'un risque suffisamment caractérisé, compte tenu des mesures d'évitement et de réduction) ;
- si le projet nécessite d'obtenir une dérogation « espèces protégées », déterminer s'il est susceptible de relever des cas de présomption (projets d'énergies renouvelables ou centrales nucléaires) ou de reconnaissance anticipée (projets industriels) de RIIPM afin de valider cette condition d'octroi le plus en amont possible ;
- déposer, in fine, la demande de dérogation justifiant des conditions nécessaires à sa délivrance.

### 5. Quel est le lien entre les projets d'intérêt national majeur et le zéro artificialisation nette (ZAN) ?

La loi ZAN du 20 juillet 2023<sup>11</sup> prévoit une prise en compte des grands projets d'envergure nationale ou européenne dans les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ceux-ci seront comptabilisés dans

<sup>10</sup> CE, 11 mai 2023, n° 407035.

<sup>11</sup> Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

une enveloppe nationale dédiée. Pour la première tranche de dix ans, cette enveloppe est fixée à hauteur de 12 500 hectares pour l'ensemble du pays, dont 10 000 hectares qui sont mutualisés entre les régions couvertes par un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sradet). Aux termes de la loi ZAN peuvent notamment être considérés comme des projets d'envergure nationale ou européenne « les projets industriels d'intérêt majeur pour la souveraineté nationale ou la transition écologique, ainsi que ceux qui participent directement aux chaînes de valeur des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable ». Les projets d'intérêt national majeur identifiés par application de la loi Industrie verte pourront donc bénéficier de la comptabilisation spéciale prévue par la loi ZAN. Étant précisé que les aménagements, les équipements et les logements directement liés à la réalisation d'un projet d'envergure nationale ou européenne peuvent être considérés, en raison de leur importance, comme des projets d'envergure régionale ou des projets d'intérêt intercommunal auxquels cas l'artificialisation des sols ou la consommation d'ENAF qu'ils engendrent est prise en compte selon les modalités propres à ces projets.

## 6. Quelles sont les mesures en faveur de la réhabilitation des friches ?

Dans une logique de recyclage du foncier et de réduction de l'artificialisation, la loi Industrie verte contient plusieurs dispositions en faveur de la réhabilitation des friches.

D'abord, l'article 9 de la loi élargit le champ de la procédure de changement d'usage aux cas où les données sur la réhabilitation régulière d'un site feraient défaut. Le dispositif antérieur permettait de recourir à la procédure de changement d'usage sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée, ce qui avait pour effet de bloquer le processus lorsque les conditions de réhabilitation du site étaient inconnues. La nouvelle disposition permet de sortir de l'impasse et facilite la réhabilitation des friches dont l'historique n'est pas certain.

Ensuite, l'article 8 donne une nouvelle impulsion en faveur du dispositif du tiers demandeur qui permet de transférer à un tiers l'obligation incombant au dernier exploitant d'une installation classée de remettre le site en l'état après la cessation d'activité. Le dispositif antérieur prévoyait que, en cas de défaillance du tiers demandeur, le dernier exploitant conservait une responsabilité subsidiaire de réhabilitation. Il n'était donc jamais définitivement libéré de l'obligation qui pèse sur lui pendant trente ans à compter de la cessation d'activité. Désormais, la loi prévoit que, en cas de défaillance du tiers demandeur, le dernier exploitant sera responsable uniquement de la mise en sécurité de l'exploitation ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement), qui consiste en des mesures insignifiantes en comparaison à l'obligation

de réhabiliter un site : évacuation des produits dangereux et des déchets présents, limitation d'accès, suppression des risques d'incendie et d'explosion.

Enfin, afin de favoriser la réutilisation des parcelles industrielles inexploitées, la loi confirme la possibilité offerte aux préfets de mettre en demeure un exploitant et de procéder à la mise à l'arrêt définitif d'une installation inexploitée. Et ce, dès lors qu'au moins une des installations relevant du régime des ICPE n'est plus exploitée depuis trois années consécutives. Le tout, indépendamment de la poursuite d'autres activités sur le site et de la libération des terrains.

## 7. Quelle est la place des friches dans les documents d'urbanisme ?

Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021<sup>12</sup>, la friche dispose d'une définition juridique à l'article L. 111-26 du Code de l'urbanisme, soit « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables ». La définition a été récemment précisée par le décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023. Elle vise en l'état l'ensemble des espaces vacants et nécessitant des investissements pour les reemployer. La loi Climat et Résilience vise clairement la mobilisation des friches sur les territoires comme un outil privilégié pour atteindre les objectifs fixés par la loi en matière de lutte contre l'artificialisation des sols. Pour rappel, désormais, les plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsqu'ils procèdent à des ouvertures à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), doivent justifier que les espaces urbanisés ne peuvent être mobilisés. Espaces dans lesquels les friches sont expressément visées<sup>13</sup>. Les dispositifs législatifs prévus pour mobiliser les friches se renforcent ainsi successivement. L'article L. 152-6-2 du Code de l'urbanisme prévoit désormais un bonus de constructibilité de 30 % par dérogation aux règles des PLU pour les projets de construction ou de travaux sur une friche. Plus récemment, la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (AER) a prévu la faculté de pouvoir déroger sous certaines conditions à des dispositions de la loi Littoral pour l'installation d'ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sur des friches listées par décret. Enfin, la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols ouvre désormais un « droit de préemption ZAN » destiné à faciliter les acquisitions foncières dans les secteurs prioritaires pour la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, parmi lesquels figurent les « terrains susceptibles de contribuer au renouvellement urbain, à l'optimisation de la densi-

<sup>12</sup> Article 222 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

<sup>13</sup> Article L. 151-5 du Code de l'urbanisme.

té des espaces urbanisés ou à la réhabilitation des friches mentionnées à l'article L. 111-26 ».

Quant à la loi Industrie verte, elle aussi s'inscrit dans ce mouvement du droit de l'urbanisme. L'article 13 de la loi prévoit que désormais le projet d'aménagement stratégique du schéma de cohérence territorial doit, lorsqu'il définit les objectifs de gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, tenir compte de l'existence de friches. Par ailleurs, lorsque le document d'orientations et d'objectifs détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et logistiques commerciales, il doit privilégier « l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches ».

Dans la pratique, ces dispositifs ne sont pas révolutionnaires, surtout concernant le droit de l'urbanisme commercial, puisque l'autorisation d'exploitation commerciale était déjà subordonnée au fait de démontrer qu'aucune friche ne pouvait être mobilisée pour le projet<sup>14</sup>. Néanmoins, ils invitent les auteurs du SCOT à recenser les friches sur leur territoire et à les mobiliser prioritairement pour leurs projets stratégiques.

## 8. Pourquoi remplacer les sites naturels de compensation par des sites naturels de restauration et de renaturation ?

L'article L. 163-1 du Code de l'environnement, dans sa version issue de la loi Biodiversité de 2016<sup>15</sup>, fixe le cadre juridique général des compensations des atteintes notables à la biodiversité. Cet article prévoit que la compensation écologique doit respecter un certain nombre de principes issus de la logique du principe de prévention : absence de perte nette de biodiversité (équivalence écologique), proximité entre les compensations et les sites d'impact, pérennité des mesures compensatoires tant écologiquement (mise en œuvre sur une durée suffisante pour reconstituer les fonctionnalités écologiques perdues) que juridiquement (mise en œuvre garantissant leur effectivité pendant l'ensemble de la durée nécessaire pour obtenir le résultat écologique visé). Les mesures de compensation constituent une responsabilité forte pour un maître d'ouvrage, puisqu'il ne peut transférer son « obligation de résultat » à un tiers vis-à-vis de l'administration. En outre, les mesures de compensation constituent quasi systématiquement une source d'allongement des délais d'instruction des autorisations, car elles impliquent des recherches foncières de sites adaptés pour effectuer des travaux de restauration qui permettront de rétablir les fonctionnalités perdues sur le site d'impact.

L'article L. 163-1 du Code de l'environnement, dans sa version initiale, prévoit trois types de mécanismes opérationnels : soit le maître d'ouvrage réalise les compensations directement, soit il délègue contrac-

tuellement leur exécution à un opérateur de compensation<sup>16</sup> (« personne publique ou privée chargée de mettre en œuvre les mesures »), soit il acquiert des « unités de compensation » dans le cadre d'un site naturel de compensation (SNC) ayant fait l'objet d'un agrément préalable par l'État. Ce dernier mécanisme, dit « de compensation » par l'offre, vise à ce que le titulaire du SNC procède à des opérations de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité par anticipation puis qu'il divise en « unités » ces actions, leur prix correspondant au génie écologique employé pour atteindre la plus écologique visée dans la demande d'agrément. Ces unités doivent être vendues à des maîtres d'ouvrage de projets implantés sur une zone géographique déterminée par l'agrément, sur des bases écosystémiques. L'objectif du mécanisme est notamment de permettre une mise en œuvre anticipée des mesures de compensation par rapport à l'atteinte. Néanmoins, à l'exception d'un seul SNC géré par CDC Biodiversité, ce mécanisme a échoué dans son déploiement. Plusieurs raisons expliquent cet échec. Premièrement, les conditions d'obtention de l'agrément fixées par les articles D. 163-1 à R. 163-2 du Code de l'environnement étaient trop strictes, ayant conduit au rejet de la dizaine de dossiers déposés. Enfin, le mécanisme ne permettait pas qu'un débiteur d'une obligation de compenser puisse créer son propre SNC en anticipation d'un projet ni ne prévoyait un possible transfert de responsabilité administrative au détenteur du SNC.

## 9. Comment fonctionnent ces nouveaux sites naturels de restauration et de renaturation ?

L'article 15 de la loi Industrie verte tente de relancer la compensation par l'offre en substituant les SNC par les « sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation » (SNCR) avec la création d'un article L. 163-1 A du Code de l'environnement. Ces sites peuvent être créés par toute personne publique ou privée qui peut vendre les gains écologiques liés à ces sites sous forme d'« unités de compensation, de restauration ou de renaturation » à d'autres personnes publiques ou privées. Ces unités peuvent également être directement utilisées par la personne publique ou privée responsable d'un SNCR dans le respect du cadre juridique de la compensation. Ces unités de compensation peuvent servir de compensation par « anticipation » des atteintes de projets sur la biodiversité, c'est-à-dire que le gain écologique mesuré sur le SNCR, déjà effectif, peut permettre à un maître d'ouvrage de ne pas réaliser directement la compensation pour des atteintes futures, et ce par l'acquisition d'unités. Les sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation font l'objet d'un agré-

<sup>16</sup> « Un opérateur de compensation est une personne publique ou privée chargée, par une personne soumise à une obligation de mettre en œuvre des mesures de compensation des atteintes à la biodiversité, de les mettre en œuvre pour le compte de cette personne et de les coordonner à long terme. » (article L. 163-1 III du Code de l'environnement).

<sup>14</sup> Article L. 752-6 IV du Code de commerce.

<sup>15</sup> Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

ment préalable de l'autorité administrative compétente. Un décret précisera les conditions de l'agrément. Sa délivrance prend notamment en compte le gain écologique attendu, l'intégration du site dans les continuités écologiques, sa superficie et les pressions anthropiques s'exerçant sur ce site.

Il ressort des débats parlementaires que le gouvernement vise à une généralisation du dispositif sur le territoire. Néanmoins, est-il susceptible de lever les blocages rappelés ci-avant qui ont conduit à l'échec du dispositif ? Un point positif est clairement inscrit dans la loi, à savoir le fait que le maître d'ouvrage d'un projet impliquant une atteinte notable à la biodiversité peut créer un site naturel de compensation, de restauration et de renaturation (SNCRR) et utiliser les unités de renaturation liées aux travaux de restauration qu'il aura menés sur ce SNCRR. En revanche, le texte ne prévoit toujours pas la possibilité d'un transfert de responsabilité administrative du maître d'ouvrage vers le détenteur du SNCRR auprès duquel il acquiert les unités de compensation, ce qui fragilise l'intérêt du dispositif en termes de sécurité juridique. Par ailleurs, le succès du dispositif sera dépendant de la souplesse dans les conditions de délivrance de l'agrément. Il conviendra pour le futur décret de ne pas décourager les acteurs publics et privés à se lancer dans la création de SNCRR, notamment en supprimant la condition tirée de « l'état écologique final » attendu sur le site, condition actuelle de la délivrance de l'agrément, qui est très difficile à évaluer.

## 10. Quels liens ont été créés entre le ZAN et les compensations écologiques ?

Les difficultés opérationnelles en matière de compensation écologique que rencontrent les maîtres d'ouvrage ainsi que le manque d'appropriation du dispositif SNC (site naturel de compensation) par les collectivités territoriales et les établissements publics ont des liens avec le manque d'anticipation environnementale de la planification publique des projets. Jusque très récemment, le Code de l'environnement et le Code de l'urbanisme ne se parlaient que très peu pour coupler les dispositifs de protection et de restauration de la biodiversité sur les territoires. Même constat pour la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) des projets d'aménagement et de construction. L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme peine par ailleurs à décliner une démarche ERC à

l'échelle des territoires couverts par ces documents, comme le regrette fréquemment l'Autorité environnementale. Ce manque de planification a des effets délétères de l'amont (fléchage de projets sur des secteurs sensibles ou dont l'enjeu écologique est méconnu) à l'aval (renforcement des contraintes juridiques et administratives pour les porteurs de projets qui s'exposent à des procédures risquées et coûteuses). Néanmoins, la loi Climat et Résilience et désormais la loi Industrie verte renforcent les liens entre le ZAN, et les opérations de renaturation qu'il induit pour compenser les nouvelles artificialisations<sup>17</sup>, avec les opérations de compensation écologique des atteintes à la biodiversité. L'article L. 163-1 du Code de l'environnement prévoit désormais expressément que les compensations écologiques soient fléchées prioritairement sur les « zones de renaturation préférentielles » identifiées au document d'orientations et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCOT) ainsi que sur les « secteurs à renaturer » au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU. Le document d'orientations et d'objectifs du SCOT et les OAP du plan local d'urbanisme peuvent en outre prévoir des zones propices à l'institution de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation sur le territoire.

Les collectivités territoriales sont donc incitées à sensiblement renforcer la planification environnementale de leurs projets stratégiques, en évitant ces secteurs sensibles. Puis de prévoir, en cas d'impact inévitable, un fléchage des opérations de compensation écologique sur les secteurs de renaturation destinés à compenser les nouvelles artificialisations des sols. Afin de faciliter les acquisitions foncières nécessaires à ces politiques de renaturation, l'article 3 de la loi Industrie verte prévoit désormais la possibilité pour les établissements publics fonciers locaux et d'État de mener des stratégies foncières afin de favoriser la réalisation d'opérations de renaturation. Ces nouveaux dispositifs incitent les acteurs publics du territoire à se concerter pour structurer une démarche ERC à l'échelle du territoire autour des objectifs du ZAN.

**Vianney Cuny, avocat pré-associé, DS AVOCATS**  
**Juliette Sohm, avocate à la Cour, DS AVOCATS**

<sup>17</sup> Article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme.