





Marion Delaigue

AVOCATE ASSOCIÉE

LATOURNERIE WOLFROM AVOCATS

Le principe de réversibilité des constructions peut-il s'appliquer aux sols et à leurs affectations ?

Aucune définition du principe de réversibilité des constructions n'existant sur le plan légal et en l'absence de consensus, nous le définirons comme « l'aptitude d'un ouvrage, neuf ou existant, à changer facilement d'usage plusieurs fois dans le temps ». Il implique, dans le cadre de la programmation d'un ouvrage neuf, une anticipation de la conception des usages et de la construction, afin que le bâtiment construit puisse indifféremment accueillir, notamment des logements ou des bureaux, au moyen de modifications minimales dans le temps. La question de l'application de ce principe aux sols et à leurs affectations paraît fondamentale afin de déterminer si la réversibilité planifiée des constructions peut s'appliquer à plus grande échelle, par exemple dans le cadre de la revalorisation de zones d'activité économique (ZAE), comme un outil de recyclage au service du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

LE LEGISLATEUR A RÉCEMMENT COMMENCÉ À TRAITER LES OBSTACLES JURIDIQUES AUXQUELS SE HEURTE LE PRINCIPE DE RÉVERSIBILITÉ.

Le législateur a récemment commencé à traiter les obstacles juridiques auxquels se heurte le principe de réversibilité. Ainsi, par exemple, la loi Climat et Résilience a encouragé la réhabilitation des locaux vacants situés en ZAE, par l'obligation pour l'autorité administrative de réaliser un inventaire devant comporter le taux de vacance de ces dernières, lequel est pris en compte lors de

la modification de l'affectation des sols dans les documents d'urbanismes (PLU, SCoT).

De même, la loi ALUR a contribué à la réversibilité des sols et de leurs affectations en permettant à des tiers de prendre en charge la remise en état et la transformation des sites sur lesquels était exploitée une ICPE.

Au-delà, le changement d'affectation des sols implique une modification profonde du cadre réglementaire d'urbanisme : l'obligation de fixer, dans les PLU, l'affectation des sols empêche la flexibilité et une réversibilité « rapide » de ces derniers.

Faudrait-il aller plus loin et, par exemple, imaginer que le PLU soit régi par un système de pondération imposant qu'une proportion seulement des sols soit affectée à chaque zone (d'habitat, urbaine, d'agriculture protégée, etc.), ou à l'identification de zones à vocation réversible ? L'absence d'affectation de chaque terrain à un usage et à une détermination précise permettrait ainsi une affectation « planifiée » des sols dans le temps.

Sera-t-il possible, demain, d'envisager des programmes d'habitats au sein des ZAE ?

Devrons-nous implanter des logements dans les ZAE (zones d'activité, industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire), afin de créer des quartiers vivants et de revaloriser des terrains délaissés par les activités économiques ?

Cette question réinterroge la planification et la sectorisation des terrains telles qu'effectuées dans les années 60 et 70. Cette planification a été utile et permis une urbanisation rapide de zones dans lesquelles des programmes de constructions étaient envisagés, tout en conduisant très nettement à des dérives en termes d'artificialisation des sols, que le législateur cherche à combattre aujourd'hui. À ce titre, la loi SRU a constitué une étape décisive dans la mise en œuvre d'une planification cohérente avec l'objectif de protection de l'environnement – grâce à l'introduction des SCoT et des PLU.

C'est un double mouvement qu'il faudrait aujourd'hui poursuivre afin d'envisager des programmes d'habitat au sein des ZAE : au niveau micro par l'introduction d'une souplesse des réglementations d'urbanisme, au niveau macro, par une nouvelle pensée d'une planification non sectorielle mais volontariste, choisissant délibérément d'investir les zones délaissées.