



Marie Pastier-Mollet  
Avocat  
Barreau de Paris  
Associée  
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau  
Avocat  
Barreau de Paris  
Counsel  
Gide Loyrette Nouel

## JURIDIQUE

# LOI INDUSTRIE VERTE

## Trois mesures clés concernant l'immobilier

La loi n°2023-973 relative à l'industrie verte a été promulguée le 23 octobre 2023. Elle a pour principal objectif de faire de la France l'un des premiers acteurs de "l'industrie verte" en Europe et s'articule pour cela autour des axes suivants : financer l'industrie verte, faciliter et accélérer les implantations industrielles et réhabiliter les friches et verdifier la commande publique. Parmi ses nombreuses dispositions, voici 3 mesures clés concernant l'immobilier prévues par l'article 22 de cette loi.

### 1 Dérogations au PLU possibles pour les grandes opérations d'urbanisme

La loi "industrie verte" élargit la possibilité de déroger à certaines dispositions d'un plan local d'urbanisme, telle que prévue par l'article L.152-6-4 du Code de l'environnement, à toute "grande opération d'urbanisme", c'est-à-dire à toute opération d'aménagement prévue par un contrat de projet partenarial d'aménagement et dont la réalisation, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques, requiert un engagement conjoint spécifique de l'Etat et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public<sup>1</sup>.

Ainsi, dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme, l'autorité administrative compétente pourra délivrer, par décision motivée, un permis de construire dérogeant à certaines règles (règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, règles relatives au gabarit et à la densité, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit et de la densité prévus dans le document d'urbanisme, etc.), autorisant une destination non autorisée par le document d'urbanisme, pour autant qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné ou accordant dans certaines limites et sous certaines conditions une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie.

### 2 Nouvelle dispense d'obtention d'une autorisation d'exploitation commerciale

Pour mémoire, certains projets immobiliers (comme la création de magasins de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>) sont soumis à l'obtention d'une autorisation d'exploitation commerciale<sup>2</sup>.

La loi "industrie verte" prévoit qu'une telle autorisation n'est pas requise pour "les regroupements de surfaces de vente de magasins situés dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme [...] qui comporte la transformation d'une zone d'activité économique, au sens de l'article L. 318-8-1 du même code, afin d'en favoriser la mixité fonctionnelle au profit d'implantations, notamment industrielles [...]", à condition toutefois que ces groupements :

- "contribuent à la réalisation des objectifs" de cette grande opération d'urbanisme ;

- "résultent du transfert de surfaces de vente autorisées, sans création de surfaces de vente supplémentaires" ;
- et "n'engendrent pas une artificialisation des sols" (i.e. pas d'altération durable de leurs fonctions écologiques, en particulier de leurs fonctions biologiques, hydriques et climatiques ou de leur potentiel agronomique par leur occupation ou leur usage).

### 3 Nouveau droit de préemption offert aux communes

La loi "industrie verte" donne par ailleurs la possibilité aux communes, par une délibération motivée, d'instaurer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial "à l'intérieur du périmètre d'une grande opération d'urbanisme" elle-même mise en œuvre dans tout ou partie d'une zone d'activité économique dont la transformation, notamment afin d'en favoriser la mixité fonctionnelle, est prévue par cette opération d'aménagement.

Dans les secteurs où sont instaurés ces droits de préemption, "les aliénations à titre onéreux de terrains accueillant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 1.000 et 4.000 m<sup>2</sup>" seront également soumises à ce droit de préemption et le "délai de rétrocession [pourra] être porté à six ans, et à sept ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal".



<sup>1</sup> Article L.312-3 du Code de l'urbanisme.

<sup>2</sup> Alinéa 1 de l'article L. 752-1 du Code de commerce.