



**ASSOCIATION FRANCO CHINOISE POUR LE DROIT ECONOMIQUE  
Colloque du 7 octobre 2015**

**« Protection de l'environnement en Chine, entre défi et opportunités »**

**Trame de l'intervention de Frédéric LEVY  
Associé au Cabinet DS AVOCATS**

**La maîtrise de l'urbanisation et de la ville durable  
en droit chinois et français**

La préoccupation relative à la ville durable se caractérise par des objectifs rencontrant, pour plusieurs d'entre eux, la question de la maîtrise de l'urbanisation. Tel est le cas des objectifs liés à la connaissance des risques naturels et technologiques, à ceux tenant à l'adaptation de la ville aux effets du changement climatique, ou à la réglementation de la construction, à la régénération du foncier, ou encore à la mobilité durable.

La population urbaine dans le monde devrait augmenter de 70 % d'ici 2050.

Les objectifs de développement durable doivent donc aussi permettre de trouver un compromis entre l'évolution des populations urbaines et la lutte contre l'étalement urbain.

En droit de l'urbanisme, cette préoccupation se traduit par la mise en place de législations destinées à inciter au changement de comportement des constructeurs.

Sans prétendre à l'exhaustivité, on peut signaler les dispositifs suivants :

## **1. En droit français :**

On soulignera que la préoccupation de durabilité de la ville n'est pas nouvelle puisqu'on en trouve les prémices de cette orientation avec la loi sur le Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 instituant les Projets d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D), clé de voute du dossier constituant un Plan Local d'Urbanisme.

La loi du 27 juillet 2010 a quand à elle autorisé l'élargissement du rôle des Commissions Départementales de Consommation des Espaces Agricoles pour endiguer l'étalement urbain.

Récemment, la loi ALUR, du 24 mars 2014 a inversé les principes de constructibilité afin de permettre ;

- ✘ d'une part, une plus grande densification des terrains à bâtir;
- ✘ d'autre part, une limitation de l'étalement urbain ;
- ✘ enfin, une ébauche de lutte contre l'artificialisation des sols.

A titre d'exemple, on peut notamment citer les dispositions suivantes :

- ✘ l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme qui permet au P.L.U de prévoir une surface minimum non imperméabilisable afin d'assurer le maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;
- ✘ le renforcement du principe de constructibilité limitée;
- ✘ l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme concernant les centres commerciaux qui prévoit notamment une limitation de surface de stationnement en considération des surfaces plancher du centre commercial mais aussi un dispositif limitant cette règle pour les places non imperméabilisables ;
- ✘ surtout la disparition du Coefficient d'Occupation des Sols qui interdisait aux constructeurs de construire plus de mètres carrés de plancher que ne le prévoyait le règlement de chaque zone du P.L.U.

Cette disparition du C.O.S complète une évolution qui avait déjà organisé la disparition du plafond légal de densité lequel permettait une taxation des constructeurs chaque fois qu'un immeuble était construit en surdensité.

- ✘ Aujourd'hui, la tendance est inversée puisque la loi des finances du 29 décembre 2010 prévoit au contraire un versement pour **sous** densité afin justement de lutter contre l'étalement urbain.

## 2. En droit chinois :

On rappellera que la législation chinoise contient deux dispositions spécifiques :

- ✘ sur la propriété des terrains :
  - les terrains situés dans les villes appartiennent à l'Etat ;
  - les terrains situés hors des villes ou dans les banlieues appartiennent aux collectivités villageoises ;
- ✘ les personnes privées sont seulement titulaires de droits emphytéotiques pour des périodes maximales de 70 ans.

Cette appropriation collective des sols fait des personnes publiques des acteurs privilégiés de la maîtrise de l'urbanisation dans la perspective de la recherche d'un développement durable.

La notion d'économie circulaire, on l'a vu, constitue un élément important des stratégies économiques chinoises.

En matière de ville durable, on constate depuis quelques années des démarches juridiques originales.

- a) Ainsi, une réforme de juillet 2012 organise la cession de terres « inemployées ».

Cette notion concerne des parcelles détenues par l'Etat, destinées à des fins d'aménagement, dont l'utilisateur n'a pas commencé les travaux au bout d'un an. Après une enquête publique et en l'absence de nouveaux délais au constructeur, la parcelle est susceptible d'être reprise.

- b) Une circulaire du 27 juin 2008 organise un projet pilote sur la coordination des terres pour le développement urbain et rural.

Il s'agit de permettre sur des terres dites « délabrées », l'organisation de travaux de remise en état permettant :

- ✘ plus de terres arables ;
- ✘ une meilleure distribution des terres pour le développement urbain.

Dans ce cadre est mis en place un principe d'équilibre entre zones urbaines et zones rurales ainsi que la reconnaissance « d'un droit à la terre », notion en réalité économique qui permet d'obtenir des subventions de l'Etat en vue de lutter contre le « délabrement » des terres.



Dans un moment où les prévisions d'augmentation de la population urbaine sont encore plus fortes aujourd'hui qu'hier, où l'on sait qu'à côté des réfugiés politico et économiques, vont apparaître les réfugiés climatiques la verticalisation des villes, la lutte contre l'étalement urbain et la lutte contre l'appauvrissement des sols font donc d'ores et déjà, en Chine, comme en France, l'objet d'une appréhension juridique permettant, il faut l'espérer, d'affronter l'avenir.