

## L'adaptation des opérations d'aménagement à l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols

### I. Contexte et objectif de l'article

Conséquence directe de la fixation d'une trajectoire ambitieuse en matière de lutte contre l'artificialisation des sols (objectif ZAN à l'horizon 2050), la Loi Climat et Résilience impose, par une série de retouches ponctuelles aux dispositifs existants, de nouvelles obligations à la charge des aménageurs en vue de concevoir et de réaliser des opérations d'aménagement :

- ✓ **plus compacts** en limitant drastiquement la consommation d'espaces en privilégiant les opérations de recyclage de friches existantes et en favorisant la densité des constructions,
- ✓ **plus durables** en incitant fortement les aménageurs à l'exemplarité du point de vue environnemental.

Décret d'application attendu au premier semestre 2022 concernant les études de densification

### II. Décryptage du texte

#### II.1 - Précision apportée à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme

Le législateur vient préciser qu'au regard des objectifs poursuivis par les opérations et actions d'aménagement, celles-ci doivent notamment rechercher « l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbanisés ».

- Il ne s'agit pas ici d'ajouter un nouvel objet à la liste déjà longue fournie par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme mais de préciser la réflexion devant être engagée de manière transversale à l'occasion de la conception de toute opération d'aménagement.

#### II.2 - L'introduction d'une densité minimale au sein des zones d'aménagement concerté (ZAC) et dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme (GOU)

##### ☐ Détermination facultative d'une densité minimale des constructions au sein des ZAC

L'article L. 151-27 du code de l'urbanisme offre désormais la possibilité de déterminer, dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) applicable au sein de la ZAC, une densité minimale des constructions, le cas échéant déclinée par secteur.

- Jusqu'à présent, cette faculté était réservée aux secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou futurs.

En contrepartie, le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de la ZAC devra comprendre, à titre obligatoire, en plus de la surface de plancher de la construction autorisée, la densité minimale des constructions qui s'applique à chaque secteur, si une telle règle a été instituée par le PLU.

##### ☐ Détermination d'une densité minimale de constructions au sein du périmètre d'une GOU

L'article L. 312-4 du code de l'urbanisme est également modifié pour prévoir que l'acte décidant de la qualification de GOU, qui en fixe la durée et le périmètre, devra aussi préciser une densité minimale de constructions, le cas échéant par secteur.

### Intérêt et point de vigilance sur l'introduction de la densité minimale en ZAC

- ✓ Ce dispositif est particulièrement intéressant dans les ZAC dites à maîtrise foncière partielle pour lesquelles les contraintes imposées aux propriétaires de terrains par l'aménageur ne peuvent avoir qu'une valeur contractuelle (contrairement à la possibilité de donner une valeur réglementaire aux dispositions des CCCT). En effet, la densité minimale des constructions, introduite dans le règlement du PLU, pourra alors être rendue opposable aux autorisations d'urbanisme délivrées aux propriétaires de terrains non acquis de l'aménageur.
- ✓ En revanche, la détermination d'une densité minimale de constructions au sein de la ZAC, nécessitera, pour être véritablement pertinente, une étude fine du projet urbain envisagé par la personne publique à l'initiative de la ZAC (programme de construction et d'équipements publics) en amont de l'évolution du PLU permettant l'introduction de ce dispositif. Le cas échéant, subsistera le risque d'absence de compatibilité entre le projet urbain et la densité minimale prescrite lorsque la personne publique compétente en matière de PLU n'est pas la personne publique à l'initiative de la ZAC (notamment pour les ZAC relevant de la compétence de l'Etat).

## II.3 - Les études préalables dites « énergies renouvelables » et « optimisation de la densité »

Deux études sont désormais imposées en amont de la réalisation des actions et opérations d'aménagement soumises à évaluation environnementale à l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme.

### II.3.1 - L'étude relative aux énergies renouvelables

Depuis la loi Grenelle I de 2009<sup>1</sup>, toute opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit être précédée de la réalisation d'une étude de « faisabilité du potentiel de développement des énergies renouvelables de la zone ».

La loi Climat et Résilience inscrit cette obligation sous un nouvel article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme sans modification quant à son contenu et à sa portée.

Les conclusions de cette étude et une description de la façon dont il en est tenu compte doivent être intégrées directement dans l'évaluation environnementale.<sup>2</sup>

### II.3.2 - L'étude d'optimisation de la densité

La personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement devra désormais réaliser une « étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ».

Cette étude a vocation à démontrer que l'opération d'aménagement est ainsi conçue pour œuvrer « à l'atteinte d'une certaine densité avec des formes urbaines et un cadre de vie agréables notamment en favorisant le recyclage foncier, la revitalisation des cœurs de ville ou encore l'intensification de certains quartiers comme les quartiers de gare ».<sup>3</sup>

Le contenu de cette étude n'est pas précisé par la loi et semble laisser à la libre appréciation de la personne publique qui en aura la charge. En revanche, un décret en Conseil d'Etat devra déterminer les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude au sein de l'étude d'impact.

- Ces dispositions sont applicables aux actions et opérations d'aménagement pour lesquelles la première demande d'autorisation faisant l'objet d'une évaluation environnementale est déposée à compter de l'entrée en vigueur de la loi, soit le 24 août 2021.

<sup>1</sup> Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

<sup>2</sup> Décret n° 2019-481 du 21 mai 2019 modifiant diverses dispositions du code de l'urbanisme

<sup>3</sup> AN, projet de loi n°3898, 1<sup>ère</sup> lecture

### Observations sur la production de cette étude de densification

Les études de densification ne sont pas nouvelles. Les documents de planification sont déjà contraints par la production d'études similaires dites de « capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis » depuis la loi ALUR.<sup>4</sup>

## III. Observations complémentaires / Impact sur la pratique

- Pour compléter l'analyse des dispositions de la présente fiche, nous vous invitons à vous reporter à la Fiche Pratique portant sur les règles d'urbanisme incitant la réalisation de projets immobiliers plus vertueux et plus denses ainsi qu'à la Fiche Pratique portant sur les dispositions en faveur du recyclage des friches.

## IV. Annexe – Dispositions textuelles

### Modification de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme – optimisation de l'utilisation des espaces déjà urbanisés

*Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.*

*L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.*

~~*Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du code de l'environnement.*~~

### Nouvel article L.300-1-1 du code de l'urbanisme – études préalables aux opérations d'aménagement

*« Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet :*

*1° D'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ;*

*2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de ces études dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du même code. »*

### Disposition non codifiée – article 214 II de la Loi Climat

*« Le 2° de l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme n'est pas applicable aux actions et aux opérations d'aménagement pour lesquelles la première demande d'autorisation faisant l'objet d'une évaluation environnementale a été déposée avant l'entrée en vigueur de la présente loi. »*

<sup>4</sup> Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

## Modification de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme – densité minimale de constructions en zone d'aménagement concerté

« Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée *ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de constructions qui s'applique à chaque secteur et définie par le règlement en application de l'article L. 151-27.* Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

## Modification de l'article L.312-4 du code de l'urbanisme – densité minimale au sein des grandes opérations d'urbanisme

« La qualification de grande opération d'urbanisme est décidée par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3, après avis conforme des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération et avec l'accord du représentant de l'Etat dans le ou les départements concernés.

L'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme fixe la durée ~~ainsi que le périmètre de la grande opération d'urbanisme~~ et le périmètre de la grande opération d'urbanisme ainsi qu'une densité minimale de constructions, le cas échéant déclinée par secteur. L'acte peut être modifié selon les modalités prévues au premier alinéa du présent article et à l'article L. 312-7. Lorsqu'une modification du périmètre de la grande opération d'urbanisme étend ce périmètre à des terrains situés dans des communes n'ayant pas été consultées lors de la création du périmètre initial, l'avis conforme de ces communes est recueilli selon les modalités prévues au premier alinéa du présent article et à l'article L. 312-7 ».