



LA LOI « CLIMAT ET RESILIENCE » (LCR) - suite

II/IV – LES INCITATIONS A LA DENSIFICATION ET AU VERDISSEMENT DANS LA PLANIFICATION LOCALE (PLU(I) ET CARTES COMMUNALES) (chapitre III du titre V LCR)

Les « études de densification des zones déjà urbanisées », nouveau mantra de l'aménagement du territoire

Le PADD des PLU(i) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, **que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**. Pour ce faire, il tient compte de la **capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés** pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du PLU(i) et l'analyse des résultats de son application. Cette dernière doit être faite désormais tous les six ans au regard des objectifs généraux, notamment ceux nouvellement définis (et non plus neuf ans, comme avant l'entrée en vigueur de la présente loi ; article 203 LCR ; articles L.151-5 et L. 153-27 CU).

S'agissant des friches, il faut entendre « *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* » (L.111-26 CU). Les modalités d'application seront toutefois précisées par décret, et devraient notamment permettre d'exclure explicitement les friches agricoles.

L'élaboration des cartes communales doit répondre aux mêmes objectifs et doit satisfaire à la même démonstration des besoins dès lors qu'il s'agit d'inscrire en secteur constructible des terrains qui ne l'étaient pas jusque-là (L.161-3 CU).

L'extension de la faculté d'imposer une densité minimale de construction dans le règlement des PLU(i)

Jusqu'ici uniquement possible dans les secteurs de PLU(i) délimités à proximité des transports collectifs, existants ou programmés (article L.151-26 CU), **une densité minimale de constructions peut désormais aussi être déterminée par le règlement des secteurs du PLU(i) régissant les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)** (articles 208 LCR ; L.151-27 CU).

Dans les PLU(i), une densification des zones à urbaniser AU que la nécessité de l'anticiper dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) tend à imposer alors que, littéralement, elle n'est qu'à « favoriser »

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser AU est désormais à **prévoir systématiquement, en corrélation avec la « réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant »** (L.151-6-1 CU). Ces dispositions ne sont pas applicables aux PLU(i) dont le projet a été arrêté avant le 24 août 2021 (promulgation LCR).

Il s'agit d'une forte incitation à intégrer la faisabilité concrète des possibilités de construire dans les zones AU, impliquant un niveau certain de définition des programmes de constructions. Or, conformément à l'article L.151-7 CU, ceux-ci doivent par ailleurs répondre à « l'intention » de densification que doivent favoriser les actions et opérations définies par les OAP des PLU(i).

Des injonctions à la densification urbaine et... à la renaturation de la ville

Dans les PLU(i), de nouvelles obligations visent spécifiquement la valorisation écologique. **Les OAP doivent définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques** (articles L.151-6-2, L.151-7 (7°) CU). Cela peut passer par la définition d'actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales (délimitation d'espaces de transition végétalisés non artificialisés entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés) (article 200 LCR).

Par ailleurs, pour accélérer le verdissement des agglomérations urbaines, **le règlement des PLU(i) doit définir, dans des secteurs qu'il délimite, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** pour les opérations de constructions nouvelles dans les territoires urbanisés de plus de 50000 habitants ou les communes de plus de 15000 habitants en forte croissance démographique (articles 201 LCR, L.151-22 CU).

La délimitation de zones à urbaniser à moyen terme (2AU) de plus en plus conditionnée à la probabilité de leur réalisation

Les zones à urbaniser dites **zones 2AU qui, six ans après l'approbation du PLU qui les a institué, n'auraient pas été ouvertes à l'urbanisation** à l'occasion d'une modification ou si elles n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, **ne pourront plus être ouvertes** qu'à l'occasion d'une révision du PLU (article 199 LCR). Préalablement, en application des dispositions de l'article R.151-20 CU, ce délai était de 9 ans. Ce dernier reste applicable aux zones 2AU des PLU(i) adoptés avant le 1^{er} janvier 2018.

La CDPENAF davantage mise à contribution

L'appréciation portée par la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ce type d'espaces **concerne aussi désormais les PLU(i) de Communes comprises dans un SCOT approuvé depuis le 13 octobre 2014** (date de promulgation de la loi LAAAF) (article 196 LCR modifiant l'article L.112-1-1 Code rural et de la pêche maritime).

Nota Bene : le soutien financier de l'Etat dédié à la construction de logements est conditionné à la sobriété foncière de l'opération

Dans le cadre du plan France Relance, **une aide à la relance de la construction durable** a été mise en place par l'Etat : <https://www.ecologie.gouv.fr/aide-relance-construction-durable>. Les montants d'aide sont calculés sur la base des permis de construire délivrés, tels que renseignés dans l'application SITADEL. Il s'agit du versement d'une aide forfaitaire de 100 € pour tout m² de surface de plancher de logements construits. **Elle est toutefois réservée à des opérations dépassant un certain seuil de densité**, l'aide étant versée par m² de surface nouvelle de logement dépassant ce seuil, défini par territoire (ne sont pas éligibles les communes carencées au titre de l'article 55 loi SRU). L'objectif de ce dispositif étant « *de favoriser une utilisation plus efficiente du foncier en accompagnant les Communes dans leur effort de construction* ».

Si vous souhaitez ne plus recevoir la newsletter, merci de nous en informer à : service.territoires-urbanisme@apgl64.fr



Service Intercommunal
Territoires et Urbanisme

Tél : 05 59 90 18 28
Fax : 05 59 94 59 47
service.territoires-urbanisme@apgl64.fr



Service Intercommunal
Administratif (SIA)



Service Intercommunal
du Numérique (SIN)



Service Intercommunal
du Patrimoine
et de l'Architecture (SIPA)



Service Intercommunal
Voies Réseau
Aménagement (SIVRA)



www.apgl64.fr