

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 mai 2025

SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT - (N° 1378)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 143

présenté par
M. Cosson

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 4, insérer l'article suivant:**

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité
--

Le 2° de l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme est abrogé.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le 2° de l'article L 300-1-1 du code de l'urbanisme, issu de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat & résilience, institue une étude sur l'optimisation de la densité pour tout projet d'aménagement soumis à évaluation environnementale.

Ainsi, toute nouvelle opération d'aménagement, dont les permis d'aménager, faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude sur l'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 reconquête de la biodiversité et de la nature en ville. Les conclusions de cette étude sont intégrées dans l'étude d'impact.

Cette étude d'optimisation de la densité apparaît inutile, coûteuse et source de contentieux tant au niveau de l'étude d'impact que de l'avis de l'autorité environnementale.

Inutile dans la mesure où les aménageurs qui interviennent dans le cadre des ZAC ou des permis d'aménager ont, par définition, vocation à optimiser, dans le cadre de leur relation avec les collectivités, la densité des constructions à réaliser sur leur opération.

Par ailleurs, le SCOT, qui définit une densité maximale à l'hectare, est opposable directement aux opérations d'aménagement soumise à évaluation environnementale qui doivent, selon un rapport de compatibilité, respecter cette densité.

En outre, l'étude relative à l'optimisation de la densité des constructions est intégrée à l'étude d'impact du projet qui n'a pour objet que d'apprécier, de limiter et d'éventuellement compenser les incidences du projet sur l'environnement et notamment la biodiversité. Cette étude d'impact fait l'objet d'un avis, susceptible de recours contentieux, de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale qui n'apparaît pas compétente à juger de l'efficacité de l'étude sur l'optimisation de la densité. Ce flou est de fait propice à entraîner d'importants contentieux et ralentir la réalisation de projets d'aménagement.

Il est enfin étonnant de faire peser sur l'aménageur, voire sur l'autorité environnementale, une étude qui devrait être préalable à la planification urbaine.

Ainsi et pour l'ensemble de ces raisons, le présent amendement propose la suppression de cette étude d'optimisation de la densité pour l'ensemble des opérations d'aménagement soumises à évaluation environnementale.