



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# Commission de conciliation en urbanisme

16 octobre 2023

# Sommaire

**1. Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux**

**4. Géoportail de l'urbanisme (GPU)**

**2. Loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables « APER »**

**5. Planification et urbanisme en Gironde**

**3. Statistiques régionales sur la construction neuve de logements et locaux**

# Article 1 – Délais

**Report des délais des échéances d'évolution des documents régionaux de 9 mois et des documents d'urbanisme de 6 mois pour leur permettre d'intégrer et de décliner la trajectoire de sobriété foncière. Soit :**

- Pour les SRADDET, SAR, SDRIF, PADDUC      **avant le 22 novembre 2024**
- Pour les SCoT      **avant le 22 février 2027**
- Pour les PLUi, PLU, cartes communales      **avant le 22 février 2028**

## **SUPPRESSION DE L'APPLICATION DU -50% POUR DROM ET CORSE :**

En cas de retard des SAR et PADDUC, le SCoT, en l'absence de SCoT, le PLUi, le document en tenant lieu ou la carte communale **ne sont plus tenus d'engager l'intégration d'un objectif de réduction de moitié** de la consommation d'ENAF, pour la décennie 2021-2031, par rapport à la consommation observée sur la décennie précédente.

# Article 2 – Conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l’artificialisation des sols.

- **Instituée dans chaque région, présidée par l’exécutif régional.**
- **Deux possibilités de composition:**
  - Détermination de la composition et du nombre de membres par le conseil régional (dans les 3 mois à compter de la publication de la loi) sur avis conforme de la majorité des EPCI et communes compétents en matière d’urbanisme (dans les 6 mois à compter de la publication de la loi) ;
  - Composition « type » par défaut prévue par la loi : représentation équilibrée des territoires urbains, ruraux, de montagne et du littoral et présence de représentants de l’Etat
  - Nota : en Corse, la chambre des territoires se substitue à la conférence régionale de gouvernance.
- **Possibilité de réunir une conférence départementale qui émet analyses et propositions de mise en œuvre locale**
- **Réunie à l’initiative de la région ou d’un SCoT sur tout sujet lié à la mise en œuvre des objectifs de réduction de l’artificialisation des sols**
- **Peut transmettre à l’Etat des analyses et des propositions portant sur cette mise en œuvre et consulter les personnes publiques associées**
- **Consultée sur la qualification des projets d’envergure nationale en amont de l’arrêté ministériel et sur les projets d’envergure régional (sans la présence de l’Etat)**
- **Peut formuler une proposition d’objectif régional voire d’objectifs infrarégionaux à la région dans un délai de trois mois après la délibération prescrivant l’évolution du document de planification régionale**
- **Elabore un bilan de mise en œuvre des objectifs (y compris bilan en 2031 de la garantie prévue par l’art.4)**

## Article 3 – Projets d’envergure nationale et européenne

- Une consommation foncière des projets d’envergure nationale et européenne (PEN) **comptée au niveau national et non régional ou local.**
- **Un Forfait national de 12 500 ha pour la période 2021-2031,** dont **10 000 ha** font l’objet d’une **péréquation** entre régions couvertes par un SRADDET. Prise d’un arrêté ministériel « péréquation » pour les régions dotées d’un SRADDET.
- **Arrêté ministériel « liste »** fixant la liste des projets comptés au niveau national au regard des catégories fixées par la loi et en raison de leur intérêt général majeur, après avis des régions et de la conférence régionale de gouvernance : instruction du 17 août 2023 (réponses des Préfets de Région pour le 2 octobre).
- Création de **commissions régionales de conciliation**, en cas de désaccord sur l'intégration d'un PEN dans l'arrêté ministériel. La composition et le fonctionnement de ces commissions sont définies par décret, en cours d'élaboration.
- Précisions sur les **projets d’envergure régionale ou intercommunale**, dont la consommation peut être mutualisée au niveau régional ou local. Dans cette catégorie peuvent être comptés les projets d’aménagement, équipement et logement directement liés à la réalisation des PEN.

# Article 4 – « Garantie communale » / surface minimale de consommation ENAF

Une **surface minimale d'1 hectare** de consommation est garantie à toutes les communes couvertes par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, pour la période 2021-2031.

- **Pour les communes nouvelles** dont l'arrêté de création a été pris après le 1er janvier 2011, **une majoration de la surface minimale de 0,5 hectare** est appliquée pour chaque commune déléguée. Cette majoration est plafonnée à 2 hectares.
- Cette « garantie communale » peut être **mutualisée au niveau intercommunal** à la demande des communes.
- Cette garantie n'exonère du respect du règlement national d'urbanisme (RNU), pour les communes qui y sont soumises.
- Au plus tard le 1er janvier 2031, la conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols présente **un bilan de l'application de la surface minimale de consommation d'ENAF** dans le cadre de la fixation d'objectifs communaux, intercommunaux et régionaux de réduction de l'artificialisation des sols applicables à la première période décennale, de son adéquation avec les besoins fonciers constatés durant la période et de l'artificialisation constatée durant cette même période. Elle formule des pistes de réduction de cette surface minimale pour les périodes décennales ultérieures, en vue d'atteindre l'objectif d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050.

# Article 5 – Prise en compte des enjeux d’adaptation et de recomposition spatiale du territoire des communes littorales

**Système dérogatoire pour les communes affectées par le recul du trait de côte, listées par décret :**

- Possibilité de compter comme désartificialisées les surfaces ayant vocation à être renaturées dans le cadre d’un projet de recomposition spatiale, avant que cette renaturation soit effective. Les zones concernées doivent se situer sur **la zone menacée à horizon 30 ans**.
- Limite : à la fin de chaque décennie, les surfaces qui n’ont pas fait l’objet d’une renaturation seront de nouveau considérées comme artificialisées.

# Article 6 et 7 – Opérations de renaturation et nouveaux outils à la main des élus

- **Les opérations de renaturation d'espaces urbanisés pour en faire des ENAF peuvent être comptabilisées dans l'atteinte des objectifs au cours de la période 2021-2031.**
- Le droit de préemption urbain a été étendu pour permettre de porter des projets de renaturation et de renouvellement urbain dans des secteurs prioritaires. Ces secteurs prioritaires peuvent couvrir en particulier :
  - Des terrains contribuant à la préservation ou à la restauration de la nature en ville, notamment lorsqu'il s'agit de surfaces végétalisées ou naturelles situées au sein des espaces urbanisés ;
  - Des zones présentant un fort potentiel en matière de renaturation, en particulier dans le cadre de la préservation ou de la restauration des continuités écologiques, et qui peuvent notamment être les zones préférentielles pour la renaturation identifiées dans le SCoT ;
  - Des terrains susceptibles de contribuer au renouvellement urbain, à l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ou à la réhabilitation des friches ;
- Introduction d'un mécanisme de sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'ENAF qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation susceptibles d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de modification, durant la première tranche de dix années.



# Article 8 – Rapport quinquennal du Gouvernement relatif à l'évaluation de la politique de limitation de l'artificialisation des sols

Au moins une fois tous les 5 ans, le Gouvernement rend public un rapport relatif à l'évaluation de la politique de limitation de l'artificialisation des sols. Le rapport présente l'évolution de l'artificialisation des sols au cours des années civiles précédentes. Il dresse le bilan de la présente loi en matière de lutte contre l'artificialisation et évalue l'efficacité des mesures de réduction de l'artificialisation. [...]

- Il dresse un **bilan** des effets de la loi *visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux*, en particulier des conditions de la **territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols, notamment de la garantie d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**.
- Il retrace la **consommation d'ENAF occasionnée par les projets d'envergure nationale ou européenne** qui présentent un intérêt général majeur. Il fait état de la prise en compte aux échelles régionale et intercommunale des projets d'intérêt général.
- Il **examine les incidences du régime de limitation de l'artificialisation sur la production de logements, notamment de logements sociaux**, et sur la réalisation de projets concourant à la transition écologique ou au développement économique des territoires.
- Il contient un **examen approfondi des conséquences de ce régime sur la préservation de l'environnement naturel** et de la biodiversité et sur la prise en compte des incidences de la disponibilité locale de la ressource en eau.

# Article 9 – Rapport du Gouvernement relatif à la fiscalité comme outil de lutte contre l’artificialisation des sols

Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi *visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l’artificialisation des sols et à renforcer l’accompagnement des élus locaux*, **le Gouvernement remet au Parlement un rapport relatif à la fiscalité comme outil de lutte contre l’artificialisation des sols.**

Ce rapport :

- présente l’ensemble des outils fiscaux **qui incitent à l’artificialisation** des sols et contreviennent ainsi à l’objectif d’absence de toute artificialisation nette des sols ;
- présente au contraire les outils fiscaux, locaux et nationaux, pouvant être mobilisés pour **inciter à ne pas artificialiser les sols ou à renaturer des espaces artificialisés** ;
- **chiffre les pertes de recettes** ou les dépenses supplémentaires induites par les propositions formulées.

# 1. Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols

## Textes à paraître

- ▶ Décret relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols : évolution de la nomenclature des sols et réintégration des modalités d'application pour le rapport local de suivi et pour l'observatoire national
- ▶ Décret relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols : évolution du SRADDET (critères territorialisation, règles du fascicule) et garantie de surface communale minimale et spécificités des activités agricoles
- ▶ Décret relatif à la composition et au fonctionnement de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols
- ▶ Arrêté ministériel précisant la liste des PENE
- ▶ Arrêté et décret sur les cas de dérogation en matière de consommation d'ENAF pour le photovoltaïque au sol (seuils)

## 2. Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables dite « Loi APER »

- ▶ Objectif principal de la loi : répondre aux objectifs fixés par la programmation pluriannuelle de l'énergie
- ▶ Nouvel article L.141-5-2 du code de l'énergie qui crée les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables (ZAENR) et leurs ouvrages connexes. Ces zones d'abord déterminés par les communes, puis centralisées par un référent préfectoral qui doit en réaliser une cartographie, peuvent être ensuite incluses dans les documents d'urbanisme par une procédure de modification simplifiée.
- ▶ La loi prévoit plusieurs dispositifs dérogatoires à la loi littoral en faveur des ouvrages du réseau public de transport d'électricité nécessaires au développement de l'éolien en mer et à la décarbonation des industries ainsi que des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sur des friches ou des bassins industriels de saumure saturée, en discontinuité de l'urbanisation.
- ▶ Les parcs de stationnement d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> doivent intégrer, sur 50% de leur superficie, des ombrières photovoltaïques (**au 1er juillet 2026** pour les parcs > 10 000 m<sup>2</sup> et **au 1er juillet 2028** pour les parcs < 10 000 m<sup>2</sup>).

## 2. Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables dite « Loi APER »

### SCoT :

- ▶ Le DOO du SCoT peut également identifier les zones d'accélération sur son territoire une fois celles-ci arrêtées par le référent préfectoral.
- ▶ Dans le périmètre des communes non couvertes par un PLU ou une carte communale, le DOO peut également délimiter, sur proposition ou avis conforme des communes concernées, des secteurs dans lesquels est soumise à conditions l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.
- ▶ Dans le périmètre des communes non couvertes par un PLU ou une carte communale des départements pour lesquels a préalablement été arrêtée une cartographie des ZAENR, et lorsque l'avis du comité régional de l'énergie a estimé que ces ZAENR sont suffisantes pour l'atteinte des objectifs régionaux, le DOO peut également délimiter des secteurs où est exclue l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.

## 2. Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables dite « Loi APER »

### PLU(i) :

- ▶ Dans les communes non couvertes par un SCoT, les OAP du PLU peuvent identifier les ZAENR.
- ▶ Le règlement d'un PLU peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement, est soumise à conditions, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.
- ▶ Dans les communes des départements pour lesquels a préalablement été arrêtée une cartographie des ZAENR et lorsque l'avis du comité régional de l'énergie a estimé que les ZAENR sont suffisantes pour l'atteinte des objectifs régionaux, le règlement peut également délimiter des secteurs d'exclusion d'installations d'énergies renouvelables, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.

## 2. Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables dite « Loi APER »

### Cartes communales :

- ▶ Dans les communes non couvertes par un SCoT, la carte communale peut délimiter les ZAENR.
- ▶ Elle peut délimiter des secteurs dans lesquels est soumise à conditions l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.
- ▶ Dans les communes des départements pour lesquels a préalablement été arrêtée une cartographie des ZAENR et lorsque l'avis du comité régional de l'énergie a estimé que les ZAENR sont suffisantes pour l'atteinte des objectifs régionaux, la carte communale peut également délimiter des secteurs ou est exclue l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.

## 2. Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables dite « Loi APER »

### Evolution des SCoT et PLU(i) :

- ▶ Lorsque l'évolution du SCoT a pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone ou du stockage d'électricité ou d'identifier des ZAENR, l'EP de SCoT peut lancer une procédure de modification simplifiée.
- ▶ Lorsque l'évolution d'un PLU(i) a pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, ou du stockage d'électricité, ou d'identifier des ZAENR, ou de modifier les règles applicables aux zones agricoles, l'EPCI peut lancer une procédure de modification simplifiée.
- ▶ Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la CDPENAF émet un avis.
- ▶ La déclaration de projet du code de l'urbanisme peut désormais explicitement concerner les projets d'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, d'hydrogène renouvelable ou bas carbone et de stockage d'électricité, y compris leurs ouvrages de raccordement, ainsi que l'implantation d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité.



### 3. Statistiques régionales sur la construction neuve de logements et locaux

#### **Le nombre de logements mis en chantier :**

La Nouvelle Aquitaine connaît une baisse de 8,8 % entre 2021 et 2022 avec environ 37 100 logements commencés sur l'année 2022. Cette diminution est supérieure à celle du niveau national dont le nombre de logements commencés ne chute que de 5% par rapport à l'année antérieure.

La Gironde connaît, quant à elle, une chute importante de 24,2 % des logements mis en chantier par rapport à 2021.

#### **Les autorisations de logements :**

La Nouvelle Aquitaine connaît une croissance en 2022 de l'ordre de 5,4% par rapport à 2021 (49 000 logements ont été autorisés dans la Région). Au niveau national, il est observé un accroissement de 3,1%.

La Gironde enregistre une baisse significative de 9,7% sur la même période mais représente quasiment 28 % des autorisations en Nouvelle-Aquitaine avec 13 700 logements autorisés en 2022.

#### **Les autorisations de locaux :**

Environ 3,71 millions de m<sup>2</sup> de locaux non résidentiels ont été autorisés en Nouvelle-Aquitaine en 2022, soit une faible baisse de 1 % par rapport à l'année 2021, alors que l'on constate une hausse de 5,3 % au niveau national.

## 4. Géoportail de l'urbanisme

Le GPU constitue le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L.133-1 du code de l'urbanisme.

Il regroupe :

- L'ensemble des documents d'urbanisme (SCoT, PLUi, PLU, cartes communales)
- Les servitudes d'utilité publique (SUP)

### Rappel

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le caractère exécutoire des SCoT et des PLU(i) est conditionné à la publication sur le GPU du document d'urbanisme et de sa délibération d'approbation.

### Lien entre les applications @CTES et GPU

Dans l'objectif de faciliter les procédures relatives aux documents d'urbanisme, un rapprochement des applications @CTES, relative au contrôle de légalité, et Géoportail de l'urbanisme a été réalisé.

Il est désormais possible pour les collectivités de ne pas déposer l'ensemble des pièces du document d'urbanisme approuvé sur @CTES mais de faire un simple renvoi depuis @CTES vers le GPU où l'ensemble des pièces du document d'urbanisme doit être publié.

## 4. Géoportail de l'urbanisme

### Géoportail de l'urbanisme

146 documents d'urbanisme ont été publiés sur le GPU en Gironde :

- ▶ 6 PLUi représentant 162 communes contre 4 PLUi l'année dernière
- ▶ 111 PLU contre 87 l'année dernière
- ▶ 26 cartes communales contre 23 l'année dernière
- ▶ 3 SCoT

210 comptes ont été ouverts, soit une augmentation de près de 93 % par rapport à 2022.

Le versement des SUP sur le GPU garantit leur opposabilité.

En Gironde, les SUP suivantes, gérées par la DDTM33, sont disponibles sur le GPU :

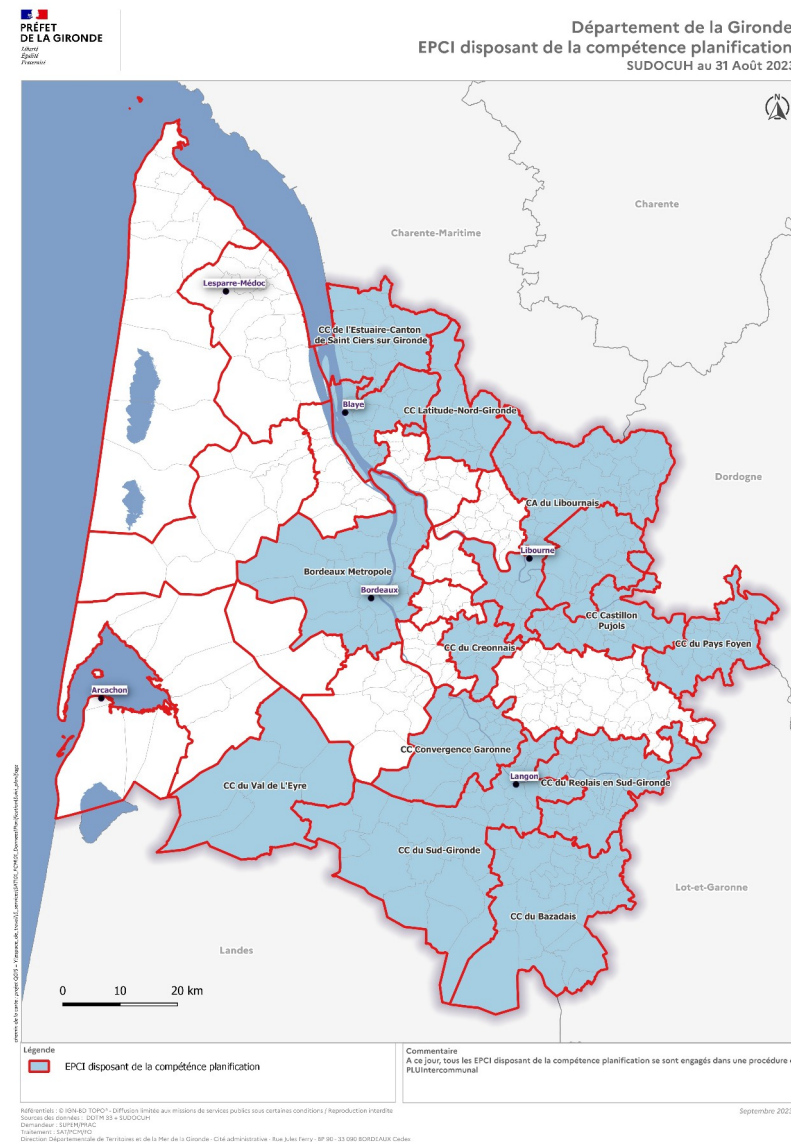
- A4 : servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux
- A9 : zone agricole protégée
- PM1 : plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)
- PM3 : plan de prévention des risques technologiques (PPRT)
- EL3 : servitude de halage et de marchepied (cours d'eau et lacs domaniaux)
- A7 : zone de protection des forêts protégées
- AS2 : établissement de conchyliculture et d'aquaculture et gisements coquilliers
- Site : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

# 5. Planification et urbanisme en Gironde

## a- Compétence PLU intercommunal

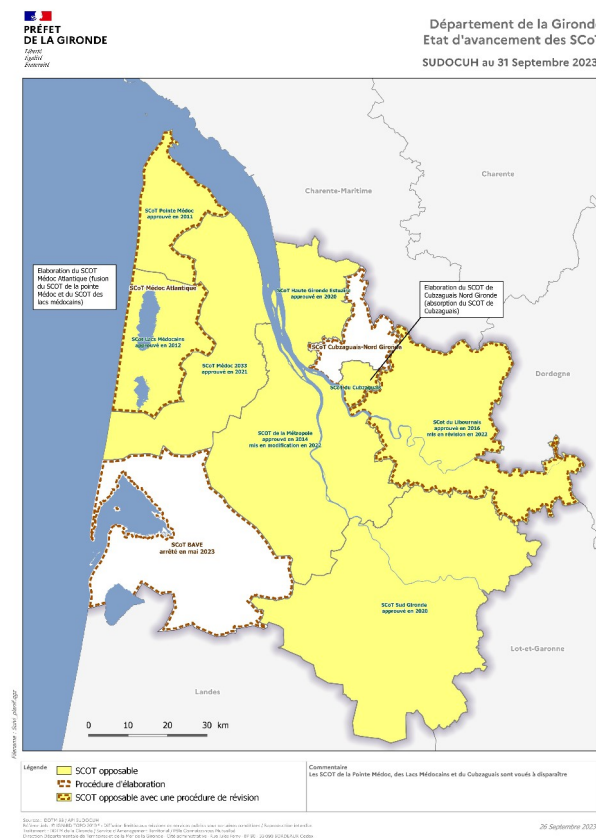
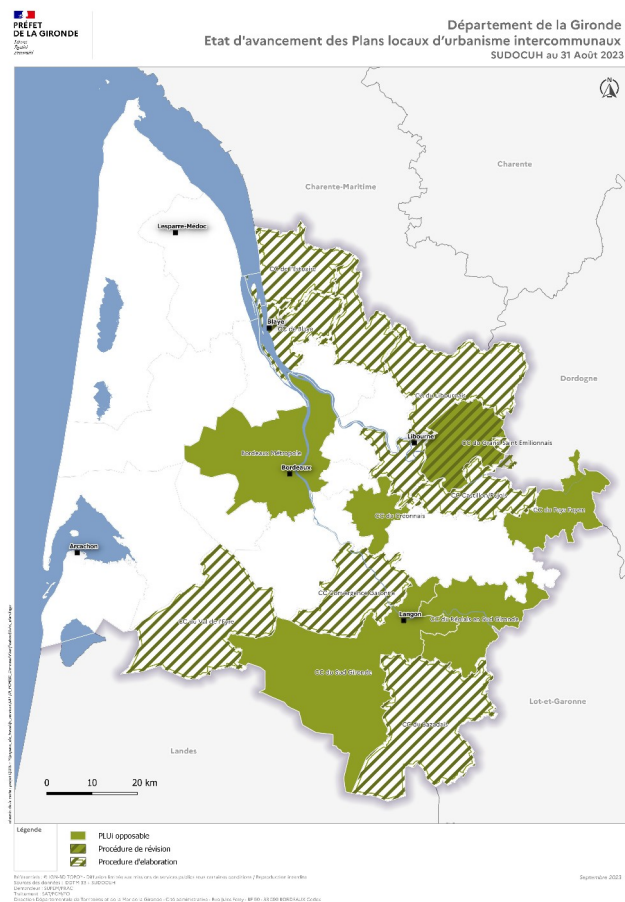
La compétence "aménagement de l'espace, PLU, document d'urbanisme" est une compétence obligatoire des communautés de communes, sauf en cas de minorité de blocage réunie dans les 3 mois avant le début de l'année suivant les élections municipales.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, 14 EPCI détiennent la compétence PLU en Gironde, soit 50 % des EPCI du département.



# 5. Planification et urbanisme en Gironde

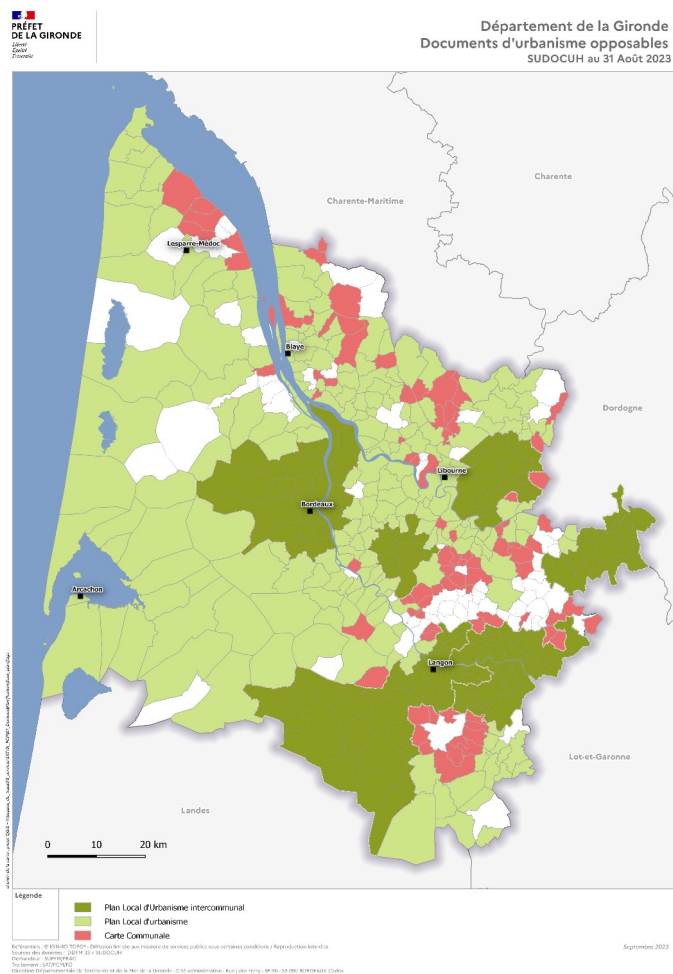
## b- État d'avancement des documents d'urbanisme : Cartographie PLUi/SCoT



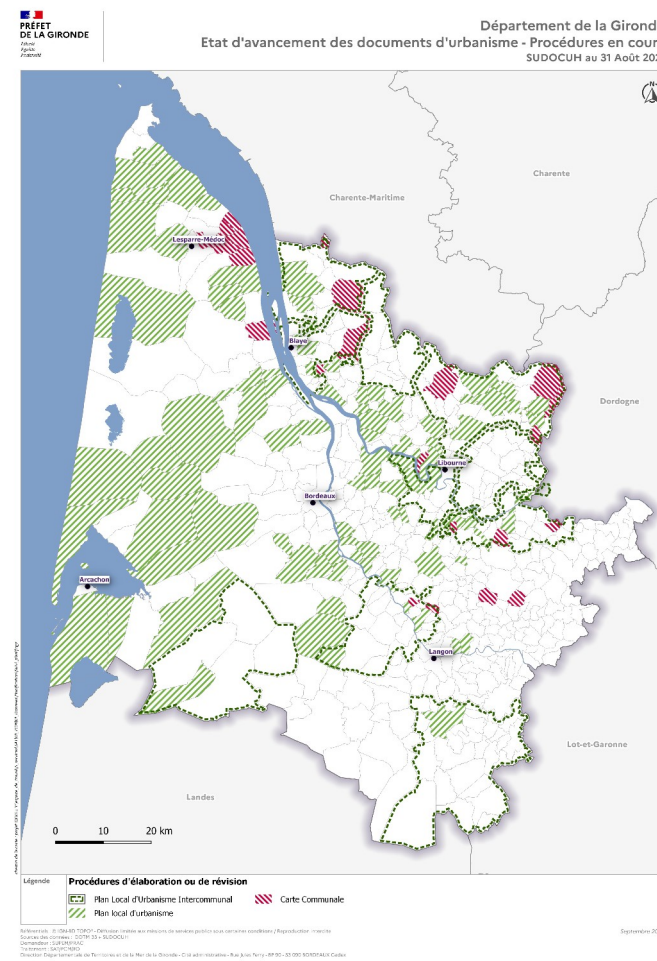
En 2023, la CDC du Créonnais a prescrit une révision de son PLUi

# 5. Planification et urbanisme en Gironde

## b- État d'avancement des documents d'urbanisme : PLU(i), cartes communales, RNU



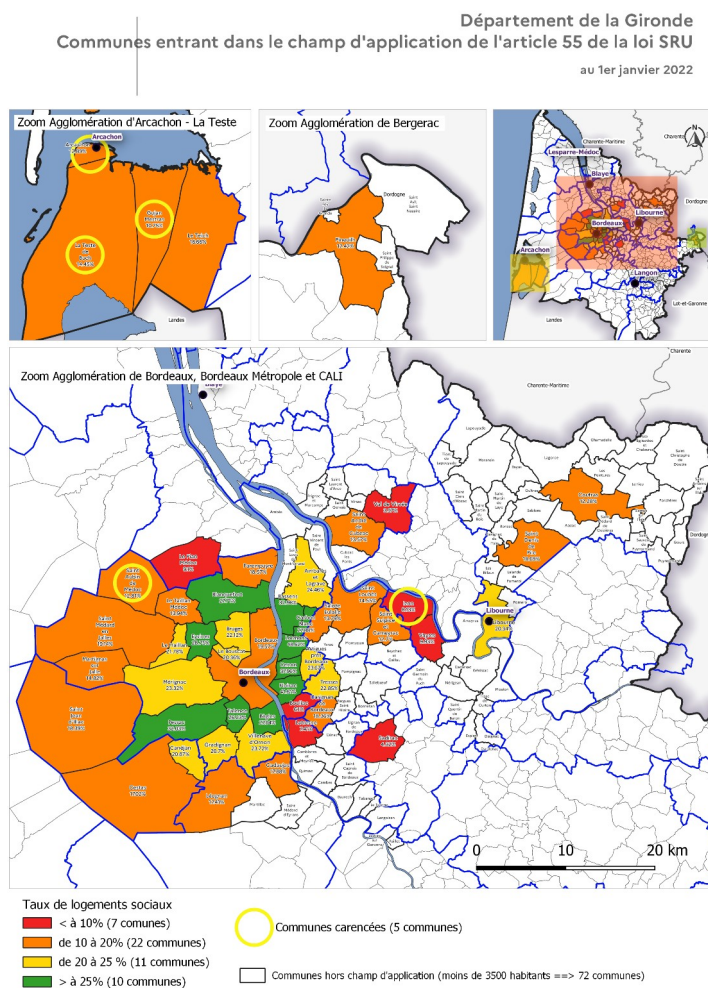
Documents opposables



Procédures en cours

## 5. Planification et urbanisme en Gironde

### c- Communes entrant dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU



"Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux.

En Gironde, 50 communes entrent dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU."