Principaux textes de loi et articles

1. **Loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)**
    - Cette loi a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS), ce qui facilite la densification des parcelles existantes. Journal de l'Agence+1
    - Elle supprime aussi la taille minimale des terrains constructibles dans les PLU, ce qui permet d'augmenter la densité. Weka
2. **Code de l'urbanisme – Loi Grenelle II**
    - Selon Metropolitiques, l'article **L 123-1-5, 13° bis** du Code de l'urbanisme permet d'imposer une densité minimale de construction dans les PLU, notamment "dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés". Métropolitiques
    - Le même texte (Grenelle II) prévoit aussi que des dérogations au gabarit ou à la densité peuvent être accordées (jusqu'à +30 %) pour des constructions "à haute performance énergétique". Métropolitiques
3. **Proposition de loi : "Pacte national de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs"**
    - Il existe une proposition de loi, n° 460 au Sénat, relative à ce "pacte national". Sénat+1
    - Dans cette proposition, l'**article 24** vise à modifier le **Code de l'urbanisme** (articles L. 321-1 et L. 324-1) pour faire des établissements publics fonciers (EPF) des acteurs de la revitalisation des centres bourgs et villes, en les chargeant d'acquérir du foncier et de participer à des opérations de densification. Sénat+1
    - Il y a aussi une **obligation nationale de préservation de la vitalité** des centres-villes/centres-bourgs mentionnée dans ce texte. Sénat
    - L'Assemblée nationale a aussi récemment (2025) déposé une **proposition de loi n° 1065** visant à "revitaliser les centres-villes". Assemblée Nationale
4. **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**
    - La loi "Climat-résilience" de 2021 fixe l'objectif du **zéro artificialisation nette** des sols, ce qui pousse à densifier plutôt que s'étendre horizontalement (bâtir "dans la ville" existante, y compris dans les bourgs). Le Monde.fr
    - Cette logique donne un cadre légal incitatif pour la densification des centres urbains plutôt que le développement extensif.

Analyse

- **Objectif global** : densifier les centres existants (villes + bourgs) pour limiter l'étalement urbain, revitaliser les commerces, améliorer l'offre de logements, et répondre aux enjeux environnementaux.
- **Moyens légaux** :

- Suppression du COS → permet d'augmenter la densité.
- Dérogations au PLU pour densité + gabarit sous certaines conditions (énergie, transport…).
- Mobilisation du foncier via les EPF pour des projets de densification dans les centres.
- Incitation ZAN pour limiter l'artificialisation des sols.

- **Limites et défis** : la densification doit souvent se faire "avec mesure" ("densification douce"), car il y a des contraintes patrimoniales, d'acceptation locale, de coûts de foncier, et de réglementation.

Principales lois récentes

1. **Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 ("Loi ZAN II")**
   - Cette loi vise à « faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols » (ZAN) et à renforcer l'accompagnement des élus locaux. Légifrance+2vie-publique.fr+2
   - Elle crée des « conférences régionales de gouvernance » pour piloter la stratégie ZAN. ANIL
   - Elle prévoit un "sursis à statuer", un droit de préemption et un motif de refus d'autorisation d'urbanisme liés à l'artificialisation. gossement-avocats.com+1
   - Elle fixe des délais pour rendre compatibles les documents d'urbanisme (PLU, SCoT) avec les objectifs ZAN. aurg.fr+1
   - Elle garantit une "enveloppe minimale" d'un hectare d'artificialisation sur la période 2021–2031 pour certaines communes. gossement-avocats.com
   - Elle exclut du décompte ZAN certains "projets d'ampleur nationale ou européenne d'intérêt général majeur" : un "forfait" de 12 500 ha est prévu. gossement-avocats.com+1
2. **Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 ("Loi Daubié")**
   - Elle facilite la transformation des bureaux et autres bâtiments (non résidentiels) en logements. vie-publique.fr+1
   - Elle introduit un **permis de construire "réversible"** : cela permet d'anticiper une transformation future d'usage (par exemple, d'un bureau en logement). vie-publique.fr
   - Elle crée une **dérogation aux règles du PLU** : l'autorité peut autoriser un changement de destination d'un bâtiment (par exemple bureau → habitation) même si le PLU ne le prévoit pas. Légifrance
   - Elle assouplit les règles en copropriété : pour transformer des bureaux en logement, la majorité requise en assemblée de copropriété est moins contraignante. Éditions Francis Lefebvre

- Elle prévoit aussi une majoration de constructibilité (jusqu'à +50 %) dans les PLU pour les résidences universitaires dans le cadre de cette transformation. Ministère de la Transition écologique

---

Ce que ces lois impliquent pour la densification des centres-bourgs

- La **loi ZAN II (2023)** renforce la pression pour densifier plutôt que s'étendre : en limitant l'artificialisation des sols, elle encourage à utiliser le foncier déjà urbanisé (par exemple dans les centres-bourgs) de façon plus dense.
- L'**assouplissement des documents d'urbanisme** (PLU, SCoT) impose aux collectivités de s'adapter, ce qui peut permettre de densifier dans des zones stratégiques (mais il faut aussi gérer des contraintes locales).
- La **loi Daubié (2025)** est particulièrement pertinente pour les centres-bourgs : transformer des bâtiments existants (bureaux, locaux tertiaires, bâtiments publics) en logements permet d'augmenter la densité sans consommer de nouveaux sols — un levier très fort pour la densification "intelligente".
- Ces transformations sont facilitées, non seulement sur le plan de l'urbanisme, mais aussi sur le plan administratif et réglementaire (permis, majorités de copropriété, PLU).

Principaux articles législatifs

Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 (ZAN II)

Quelques articles du Code de l'urbanisme et autres textes modifiés par cette loi :

- **Article 6** de la loi du 20 juillet 2023 : il modifie le **Code de l'urbanisme** : notamment insertion d'un **article L. 211-1-1** dans le Code de l'urbanisme. Selon cet article :

« l'autorité compétente peut, par délibération motivée, délimiter … des *secteurs prioritaires à mobiliser* … dans lesquels est institué un droit de préemption urbain » afin de favoriser la reconversion / densification foncière. AIDA+2Doctrine+2

- La même loi ajoute un **6° bis à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme**, pour inscrire l'objectif d'"absence d'artificialisation nette" comme une finalité de l'action publique en urbanisme. CAUE Gironde+1
- **Article 4** de la loi du 20 juillet 2023 : il prévoit que les conférences régionales (instaurées par cette loi) doivent présenter un bilan, avant le 1er janvier 2031, de l'application des objectifs ZAN (surface artificialisée, renaturation, pertes de recettes, etc.). Doctrine

---

Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 ("Loi Daubié" – transformation bureaux → logements)

Quelques articles du Code de l'urbanisme introduits ou modifiés :

- **Article L. 152-6-5** du Code de l'urbanisme (créé par la loi) : permet à l'autorité délivrant le permis de construire (souvent le maire) d'**autoriser un changement de destination** d'un

immeuble non résidentiel (ex : bureaux) en logements, **même si le PLU ne prévoit pas l'habitation à cet endroit**. Assemblée Nationale+1

- **Article L. 152-6-6** du Code de l'urbanisme : la loi prévoit une dérogation aux règles du PLU "relatives à la taille minimale des logements" dans le cas des transformations, ce qui peut être utile quand on reconvertit des locaux très compartimentés. Lexbase éditeur juridique
- **Article L. 431-5** du Code de l'urbanisme (nouvel article) : création d'un **permis de construire "à destinations multiples"** (ou "permis multidestinations"), qui peut prévoir dès le départ plusieurs usages successifs du bâtiment (par exemple bureau, puis logement) pour une durée maximale de **20 ans**. astenavocats.com+1
- **Article L. 151-28** du Code de l'urbanisme : la loi "Daubié" prévoit une majoration de constructibilité (hauteur, gabarit, emprise) dans le PLU pour certaines **résidences universitaires**, ce qui peut favoriser densification dans des zones urbaines.