

>> LES DEROGATIONS AU PLU

Fiche 7

LES NOUVELLES POSSIBILITES DE DEROGATION INTRODUITES PAR LA LOI CLIMAT

Soazic Marie, Maître de conférences à l'Université Paris Est Créteil, Directrice adjointe du GRIDAUH

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 ») introduit plusieurs nouveaux cas de dérogation aux règles du PLU.

Ces derniers sont régis par les articles L. 152-5-1, L. 152-5-2, L. 152-6-1 et L. 152-6-2.

Egalement, la loi « Climat » ajoute un 6° à l'article L. 152-6 relatif aux dérogations « logement » qui permet d'autoriser une dérogation supplémentaire de 15% des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations (par exemple des balcons), assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Elle étend par ailleurs le champ d'application de ces dérogations « logement » au périmètre d'une grande opérations d'urbanisme (GOU) régie par l'article L. 312-3 ainsi qu'aux secteurs d'intervention comprenant un centre-ville des opérations de revitalisation du territoire (ORT) créées en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, en raison de ce que les GOU et les ORT peuvent intégrer un objectif de réhabilitation ou de transformation des bâtiments existants, notamment pour créer du logement¹. La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS) fait toutefois sortir les ORT du champ d'application de l'article L. 152-6 pour créer au nouvel article L. 152-6-4 des possibilités de dérogation réservés aux secteurs d'intervention de ces ORT et dépassant le seul domaine de l'habitat.

Les possibilités de dérogation prévues aux articles L. 152-5-1 et L. 152-5-2 devront être précisées par un décret en Conseil d'Etat. Celles régies par les articles L. 152-6-1 et L. 152-6-2 sont quant à elle applicables depuis l'entrée en vigueur de la loi, le 24 août 2021.

1. LES DEROGATIONS PERMETTANT L'UTILISATION DE DISPOSITIFS DE VEGETALISATION (art. L. 152-5-1)

L'article L. 152-5-1 créé par la loi « Climat » prévoit que : « *L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision*

¹ Voir la fiche 6 sur les dérogations « logement »

motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. »

Il vient en complément du dispositif du « permis de végétaliser » que cette loi crée également à l'article L. 2125-1-1 du Code général des collectivités territoriales. Ce « permis de végétaliser » permet au conseil municipal de décider de délivrer à titre gratuit des autorisations d'occupation temporaire du domaine public communal à des personnes installant et entretenant des dispositifs de végétalisation, sans but lucratif, et participant de la sorte au développement de la nature en ville. Le nouvel article L. 152-5-1 permet, dans le cas de l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser, de déroger aux règles de hauteur et d'aspect extérieur des constructions du PLU, et de faciliter ainsi à la mise en œuvre du « permis de végétaliser ».

2. LES DEROGATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS FAISANT PREUVE D'EXEMPLARITE ENVIRONNEMENTALE (L. 152-5-2)

Aux termes du nouvel article L. 152-5-2 : *« En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. »*

Introduite par un amendement, cette possibilité de dérogation est motivée par le fait que le respect de certaines normes de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale, notamment les constructions en bois qui devraient se développer avec la nouvelle réglementation environnementale RE 2020, implique une augmentation de l'épaisseur de certains éléments du bâtiment tels que les planchers, et, par voie de conséquence, une hauteur supérieure aux constructions traditionnelles à nombre d'étages identique. Elle permet donc de ne pas pénaliser les constructions innovantes.

Applicable sur l'ensemble du territoire national, elle est accordée selon le texte « en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation », ce qui devrait être explicité dans la décision octroyant la dérogation au titre de la motivation de cette décision.

La loi renvoie à un décret en Conseil d'Etat pour la détermination des conditions auxquelles les constructions devront répondre pour en bénéficier. C'est donc au pouvoir réglementaire qu'il reviendra de définir au travers de ces conditions la notion d' « exemplarité environnementale ».

3. LA DEROGATION AUX NORMES DE STATIONNEMENT (L. 152-6-1)

La loi « Climat » du 22 août 2021 introduit un article L. 152-6-1 rédigé dans les termes suivants :
« *En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.* »

Ce cas de dérogation a vocation à s'appliquer uniquement en ce qui concerne les règles de stationnement des véhicules motorisés que le plan local d'urbanisme peut instituer en application des articles L. 151-30 et suivants. L'objectif est d'inciter les « mobilités » écologiques, alternatives à la voiture, pour limiter les émissions de gaz à effet de serre.

L'obligation de création de telles places de stationnement peut ainsi être réduite à une aire de stationnement de véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement. Par hypothèse, cette dérogation ne jouera que lorsque le PLU imposera un nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés supérieur à un, ce qui exclut notamment les projets de construction pour lesquels le nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est déjà plafonné à un voire moins par la loi (par exemple en application de l'article L. 151-35 pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les EPHAD et les résidences universitaires ou encore, en application de l'article L. 151-36, pour les constructions d'habitation situées à moins de cinq cent mètres des transports en commun) mais également les projets pour lesquels le PLU prévoit des minorations des obligations de stationnement conduisant à imposer au plus une aire de stationnement pour les véhicules motorisés (par exemple en application de l'article L. 151-31).

Comme toute dérogation, cette décision doit être motivée, et être prise en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation qui constitueront donc des éléments de la motivation ; à titre d'exemple, on peut imaginer que l'implantation d'un projet situé une zone desservie (ou bien dont la desserte est programmée) par des pistes cyclables pourrait constituer un élément de motivation. Cette motivation pourra également s'appuyer sur l'inventaire des capacités de stationnement du rapport de présentation du plan (C. urb., art. L. 151-4).

4. LA DEROGATION « FRICHES » (L. 152-6-2)

En application du nouvel article L. 152-6-2 : « *Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L. 111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche.* »

L'objectif de cette nouvelle possibilité de dérogation est de faciliter la réhabilitation des friches, dont la loi « Climat » du 22 août 2021 fait un outil privilégié de lutte contre l'artificialisation des sols désormais inscrit à l'article L. 101-2.

L'article L. 152-6-2 ne peut être mis en œuvre que dans les friches, telles que définies par l'article L. 111-26 également issu de la loi « Climat ». Il s'agit de « 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 ».

Les friches doivent en effet être prioritairement mobilisées pour les projets de construction et d'aménagement, dans la perspective de lutte contre l'artificialisation des sols. Et l'article L. 151-5 dispose d'ailleurs à cette fin que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme ne peut prévoir d'ouvrir à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers que s'il est justifié, dans une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité de construire et d'aménager est déjà utilisée dans les espaces urbanisés en tenant compte de la capacité à mobiliser effectivement notamment les friches (art. L. 151-4).

L'article L. 152-6-2 vise en conséquence à lever les éventuels obstacles à cette mobilisation. Il ouvre en effet la possibilité à l'autorité compétente d'accorder une dérogation aux règles du PLU relatives au gabarit (dans la limite de 30%) et aux obligations en matière de stationnement pour les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche qui visent à permettre le réemploi de cette friche.