

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 mars 2021

LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3875)

Retiré

AMENDEMENT

N° 5087

présenté par

M. Causse, rapporteur thématique

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 51, insérer l'article suivant:**

I. – Le titre V du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après la référence : « L. 151-9 », la fin de l'article L. 151-28 est ainsi rédigée : « , des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit et au retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation ou de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ou des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 50 % pour chacune des règles concernées. » ;

2° L'article L. 151-29 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « dispositions », les mots : « du 1° » sont supprimés ;

b) Au début de la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « au 3° de l'article L. 151-28 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 152-6-1 » ;

c) Au troisième alinéa, les mots : « au 4° de » sont remplacés par le mot : « à » ;

d) Le quatrième alinéa est supprimé ;

e) Au cinquième alinéa, les mots : « 2° à 4° de l'article L. 151-28 » sont remplacés par les mots : « articles L. 151-28, L. 152-6 et L. 152-6-1 » et les mots : « du volume autorisé par le gabarit de la construction » sont remplacés par les mots : « des règles relatives au gabarit » ;

3° L'article L. 151-29-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « 2° et 3° de l'article » sont remplacés par les mots : « articles L. 152-6-1 et », les mots : « , selon le cas, soit du volume constructible, soit » sont supprimés ;

b) Le deuxième alinéa est supprimé ;

4° L'article L. 152-6 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

i) Au début, est insérée une subdivision : « I » ;

ii) Les mots : « il peut être autorisé » sont remplacés par les mots : « ainsi que dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme et dans les secteurs d'intervention comprenant un centre-ville des opérations de revitalisation des territoires créés au titre de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, », et après le mot : « lieu », sont insérés les mots : « peuvent être autorisés » ;

b) Le deuxième alinéa et les 1°, 2°, 3°, 4° et 5° sont supprimés ;

c) Après le « I » sont insérés un « II » et un « III » ainsi rédigés :

« II. - Les constructions peuvent :

« 1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale de la construction contiguë existante calculée à son faitage augmentée d'un étage, le cas échéant, et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

« 2° Déroger aux règles relatives au gabarit et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % des règles relatives au gabarit ;

« 3° Déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement applicables aux logements, lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

« L'obligation de motivation prévue au dernier alinéa de l'article L. 424-3 n'est pas applicable aux dérogations prévues au II du présent article.

« 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, refuser les dérogations prévues au II du présent article. » ;

« III.- En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut :

« 1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

« 2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

« 3° Autoriser une dérogation supplémentaire aux II et III du présent article 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, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total. » ;

d) Au début du dernier alinéa est insérée une subdivision : « IV » ;

5° Après l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme, il est inséré un nouvel article L. 152-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 152-6-1.* - Les constructions qui sont à énergie positive peuvent dépasser, dans la limite de 30 %, les règles relatives au gabarit du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

« La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système de construction à l'autre.

« L'obligation de motivation prévue au dernier alinéa de l'article L. 424-3 n'est pas applicable aux dérogations prévues au présent article.

« 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, refuser les dérogations prévues au présent article. » ;

6° L'article L. 153-46 est ainsi modifié :

« La première occurrence des mots : « au 3° de l'article L. 151-28 » est remplacée par les mots : « à l'article L. 152-6-1 » ;

II. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° L’article L. 111-4-1 est ainsi modifié :

« Au premier alinéa, les mots : « premier alinéa » sont remplacés par la subdivision : « I » ;

2° L’article L. 302-1 est ainsi modifié :

« À l’avant-dernier alinéa, les mots : « des 2° et 4° » sont supprimés;

III. – Le code de l’énergie est ainsi modifié :

À l’article L. 231-3, les mots : « au 3° de l’article L. 151-28 » sont remplacés par les mots : « à l’article L. 152-6-1 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à accroître la production de logements afin de lutter contre la crise du logement en favorisant les projets contribuant à la production de logements, notamment de logements sociaux, tout en luttant contre l’artificialisation des sols, dans une logique de densification raisonnée.

Une densité plus élevée de constructions permet de contenir, sur une même surface de sol, un plus grand nombre de fonctions urbaines. Ceci permet donc directement de limiter l’artificialisation des sols. Pour atteindre ce but, les dérogations aux règles des plans locaux d’urbanisme (PLU) prévues aux articles L. 151-28 et L. 152-6 du code de l’urbanisme sont étendues.

L’article L. 151-28 du code de l’urbanisme donne la possibilité, sous réserve que le PLU le prévoit, à l’autorité compétente en matière de PLU(i) (maire ou président d’intercommunalité) de définir des secteurs dans le PLU, où s’appliquent des dérogations aux règles de constructibilité pour favoriser la production de logements sociaux, intermédiaires et/ou libres. Le champ de ces dérogations est étendu :

- aux règles relatives aux limites séparatives, notamment pour favoriser la densification des quartiers pavillonnaires ;
- le plafond de dérogation est augmenté à 50 % pour tous les types de logements (précédemment ces plafonds étaient respectivement de 20 %, 30 % et 50 % pour les logements libres, intermédiaires et sociaux), quelle que soit la part de logements sociaux ou intermédiaires dans le programme.

Un nouvel article L. 152-6-1 est créé pour étendre les dérogations précédemment prévues au 3° de l’article L. 151-28 pour les constructions énergétiquement exemplaires. La nouvelle mesure permet, sans inscription préalable au PLU, que ces mêmes constructions dérogent à hauteur de 30 % aux règles de gabarit. L’autorité compétente en matière d’autorisation d’urbanisme peut refuser, de manière motivée, la dérogation. Cette disposition est d’un fonctionnement similaire à à l’article L. 152-6 mais peut s’appliquer sur l’ensemble des PLU du territoire national.

L'article L. 152-6 du code de l'urbanisme permet à des constructions de déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme (PLU) dans les zones tendues, dans certaines conditions. Cet amendement propose d'étendre le champ de cette dérogation selon plusieurs modalités :

- en étendant le périmètre d'application (I) aux « opérations de revitalisation territoriales – ORT » et aux « grandes opérations d'urbanisme – GOU » ;
- en augmentant la hauteur de la construction (II 1°) pour réaliser des logements ;
- en « inversant la charge de la preuve » dans certains cas (II) : le L. 152-6 actuel donne le pouvoir à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme (majoritairement le maire) d'autoriser de manière motivée des dérogations. La nouvelle rédaction autorise pour les anciens alinéas 2°, 3° et 4° les constructions à déroger aux règles, le maire devant motiver son refus des dérogations demandées. Cela concerne les projets qui contribuent au renouvellement urbain et à la production de logements à proximité des transports : surélévation, transformation de locaux en logements, projets situés à moins de 500m d'une gare.
- en créant une dérogation supplémentaire (III 3°) pour les « constructions contribuant à la qualité du cadre de vie par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations » (balcons, jardins...). Cette disposition vise à améliorer le cadre de vie dans les constructions denses.

Les articles L. 151-29, L. 151-29-1 et L153-46, du code de l'urbanisme, L. 111-4-1 et L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et L. 231-3 du code de l'énergie sont modifiés pour prendre en compte la nouvelle rédaction proposée aux articles L. 151-28 et L. 152-6.

Le présent amendement se substitue au 2° de la disposition d'habilitation prévue à l'article 55, qui pourra donc être supprimé en conséquence.