

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

25 mars 2021

## LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3995)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

**AMENDEMENT**

N° 5775

présenté par  
M. Causse

-----

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

L'article L. 152-6 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Au début, est insérée la mention : « I. – » ;

b) 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 » ;

2° Les deuxième à sixième alinéas sont supprimés ;

3° Après le sixième alinéa, sont insérés des II et 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 faîtage 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, de la zone d'implantation ou des objectifs fixés par le plan local d'urbanisme en matière de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, 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. » ;

## 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 à l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme sont étendues.

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

- en étendant le périmètre d'application (I) aux secteurs d'intervention comprenant un centre ville des « opérations de revitalisation territoriales – ORT » et aux « grandes opérations d'urbanisme – GOU » ; ceci permet ainsi aux secteurs plus détendus que ceux initialement visés dans cet article, à savoir les secteurs ORT, de voir sortir des opérations, qui, sans ce bonus, n'auraient pas la rentabilité suffisante pour être réalisées.
- en augmentant la hauteur de la construction (II 1°) pour réaliser des logements ;
- en permettant au maire d'accorder le permis de construire tout en refusant la dérogation demandée 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 la construction et de motiver la dérogation qui l'accompagne. Ce mécanisme des dérogations motivées est peu appliqué en pratique, comme le souligne le Président Pelletier dans son rapport « renouveau urbain et rénovation environnementale des bâtiments : amplifier et accélérer ».

Aussi, dans la droite ligne de la proposition de loi Lagleize visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles, la nouvelle rédaction autorise, pour les anciens alinéas 2°, 3° et 4°, les constructions à déroger aux règles, le maire pouvant accorder l'autorisation de construire tout en motivant le refus des dérogations demandées. Les motifs de refus de la dérogation portent sur l'insertion du projet dans sa zone d'implantation, et sur la nature même du projet. La dérogation pourra être refusée si l'autorité compétente estime que le projet ne s'intègre pas harmonieusement dans le milieu urbain environnant, d'un point de vue architectural, environnemental, ou du cadre de vie, si la zone n'est pas suffisamment équipée pour accueillir le projet, ou pour des motifs de sécurité ou de salubrité publique (ensoleillement, bruit), ou encore en raison de la présence de risques naturels ou technologiques. En outre, elle pourra être refusée si elle contrarie les objectifs fixés par le plan local d'urbanisme en matière de réduction du rythme de l'artificialisation des sols.

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.

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