Les majorations aux règles de densité

Face à la crise du logement, le législateur a démultiplié peu à peu tous types de majorations de droit à construire ou de dérogations aux règles de densité constituant des outils efficaces afin de favoriser la construction de logements. Premier chapitre : les majorations liées aux secteurs spécifiques et aux constructions particulières.

1 SECTEURS SPÉCIFIQUES

(art. L.151-28 du Code de l'urbanisme)

Bâtiments à usage d'habitation. Les communes peuvent instaurer au sein du PLU un droit à surdensité dans les secteurs en zone urbaine pour les bâtiments à usage d'habitation. Il permet un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol dans la limite de 20 % pour chacune des règles concernées. Ce droit ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface existante.

Logements locatifs sociaux. Autre droit à la surdensité : dans des secteurs privilégiant les programmes de logements locatifs sociaux. Il permet de bénéficier d'une majoration du volume constructible prévu par les règles de gabarit, hauteur et emprise au sol dans la limite de 50 %. Néanmoins, ce bonus ne doit pas être supérieur au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Logements intermédiaires. Troisième surdensité possible : dans les secteurs privilégiant les programmes de logements intermédiaires, avec un bonus du volume constructible dans la limite de 30 %. Néanmoins, ce bonus ne doit pas être supérieur au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

2 EXEMPLARITÉ ENVIRONNEMENTALE

(art. L.151-28-3° du Code de l'urbanisme)

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, environnementale ou qui sont à énergie positive situées en zone urbaine bénéficient d'un dépassement des règles relatives au gabarit de 30 %. L'exemplarité énergétique est admise si sa consommation conventionnelle est inférieure au moins de 20 % de la consommation conventionnelle d'énergie. L'exemplarité environnementale est conditionnée au respect de deux des trois critères suivants : une faible quantité d'émissions de gaz à effet de serre, une forte quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment ou un bâtiment comportant une part de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatiles. Ce bonus est limité par le fait que le pétitionnaire ne peut introduire un nombre d'étages projetés plus contraignant d'un système constructif à l'autre.

3 CRÉATION ARCHITECTURALE

(art. L.151-29-1 du Code de l'urbanisme)

Si le projet est situé dans un secteur spécifique de programmes de logements locatifs sociaux, d'un secteur privilégiant les programmes de logements intermédiaires ou si la construction est exemplaire sur le plan environnemental, elle peut bénéficier d'un bonus de constructibilité supplémentaire de 5 % maximum à celui déjà existant accordé sur la volumétrie constructible, si la construction a un intérêt public d'un point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturale. L'autorisation d'urbanisme est alors délivrée par une décision motivée après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

4 BÉNÉFICE DE L'ISOLATION

(art. L.152-5 du Code de l'urbanisme)

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'une isolation par surélévation des toitures sur des constructions existantes peut dépasser dans la limite de 30 centimètres. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture. De même, la dérogation aux règles du PLU est possible pour la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme prend une décision motivée qui peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Jean-Christophe Lubac, avocat, spécialiste en droit public, professeur à l'ICH