

POLITIQUE, DROIT & RÉGULATION • PAROLES D'EXPERTS

DROIT DE L'URBANISME**Grenelle 2 et autorisations d'urbanisme**

Avec la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 », le législateur a une nouvelle fois modifié le droit de l'urbanisme. Les autorisations d'occupation du sol n'ont pas échappé à cette réforme qui se traduit par des impacts concrets pour les pétitionnaires tant au niveau de la réglementation que du régime proprement dit des autorisations.

**Bertrand Thouny, avocat associé****Xavier Nguyen, avocat****SUR LES AUTEURS**

Reinhart | Marville Torre intervient dans les domaines stratégiques du droit des affaires en France et à l'étranger. Le cabinet qui compte 50 avocats, assiste les entreprises privées et publiques en conseil comme en contentieux. Intervenant majeur en droit immobilier, le département coordonné par Bertrand Thouny, avocat associé, dispose d'une compétence reconnue en matière d'urbanisme auprès des professionnels, promoteurs, investisseurs et utilisateurs. Au sein de l'équipe, Xavier Nguyen, avocat, a développé une expertise en droit de l'urbanisme et de l'aménagement commercial.

Le contenu environnemental du PLU a été renforcé par Grenelle 2 ainsi qu'en témoigne l'élargissement des objectifs de développement durable qui lui sont assignés¹: réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie, préservation de la biodiversité et des écosystèmes... Ces objectifs sont essentiellement mis en œuvre par le règlement du PLU dont le contenu a évolué. Ainsi, dans les secteurs situés à proximité de transports, le règlement peut imposer une densité minimale de constructions², laquelle est à mettre en rapport avec la possibilité pour les communes d'instituer un seuil minimal de densité en deçà duquel un versement pour sous-densité sera dû³. Le législateur manifeste ainsi clairement sa volonté de densifier les zones bien desservies par les transports et d'éviter l'étalement urbain.

Le règlement peut également imposer le respect de performances énergétiques et environnementales qu'il définit⁴. Il est probable que certains PLU se borneront à imposer la réali-

sation d'aménagements mineurs, là où d'autres imposeront le respect de labels réglementaires tels que BBC ou HPE. Le recours à un bureau d'études spécialisé pourra donc s'imposer.

En outre, le règlement peut fixer un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser pour une construction à usage autre que d'habitation, lorsque le plan de déplacements urbains délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports sont satisfaisantes⁵. Une telle limite peut s'avérer contraignante pour certains projets tels qu'ensembles commerciaux ou établissements de restauration, pour lesquels le nombre réglementaire d'aires de stationnement est très souvent dépassé afin de favoriser l'accès de la clientèle en véhicules.

De nouvelles dispositions, non intégrées au PLU, doivent également être prises en compte par les pétitionnaires. Dans certaines zones, un dépassement des règles de gabarit et de densité d'occupation des sols peut être autorisé par décision du conseil municipal dans la limite de

30 % pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique ou alimentées à partir d'équipements performants⁶.

Ce mécanisme préexistait à la loi Grenelle 2, mais celle-ci a porté le plafond de 20 % à 30 % et étendu la possibilité de dépassement aux règles de gabarit et plus seulement au coefficient d'occupation des sols. Cette faculté est plafonnée à 20 % dans les secteurs protégés (ZPPAUP, périmètre de protection d'un monument historique, etc.). Les opérateurs peuvent ainsi compenser pour partie le surcoût lié aux équipements de performance énergétique par un accroissement de la surface commercialisable.

L'autorisation d'urbanisme ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux liés au développement durable⁷, sous deux réserves : d'une part, l'autorisation peut comporter « des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant » et d'autre part, cette règle n'est pas applicable dans les secteurs bénéficiant d'une protection réglementaire.

LES POINTS CLÉS

- Grenelle 2 entraîne un nouveau « verdissement » du droit de l'urbanisme, notamment au travers de l'élargissement des objectifs de développement durable assignés aux documents de planification au premier rang desquels figurent le PLU.
- L'utilisation de matériaux performants d'un point de vue environnemental est encouragée jusqu'à devenir un droit du pétitionnaire opposable à l'administration.
- Le régime des autorisations d'urbanisme est également concerné, tant au stade du dépôt de la demande qu'à celui de l'achèvement des travaux.

Grenelle 2 confère donc aux pétitionnaires un véritable droit à l'utilisation de matériaux performants d'un point de vue environnemental, « *nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire* », auquel l'administration ne peut s'opposer que pour un motif tiré de la mauvaise intégration au milieu environnant.

Dossier de demande et contrôle de la conformité

Les règles d'urbanisme ne sont pas les seules à avoir été remaniées. Lors du dépôt de la demande de permis⁸ le maître d'ouvrage doit fournir une attestation de réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie ainsi que de la prise en compte de la réglementation thermique (cette obligation doit être précisée par décret en Conseil d'État). À cet égard, les articles R.111-22 et suivants du CCH imposent déjà la réalisation d'une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie

pour les projets de construction ou pour toute opération de bâtiments dont la SHON totale nouvelle est supérieure à 1 000 m².

Cette nouvelle attestation s'ajoute à celles devant figurer dans le dossier de demande, telle que l'attestation de prise en compte des règles parasismiques et paracycloniques⁹. La méconnaissance de cette disposition est sanctionnée pénalement¹⁰.

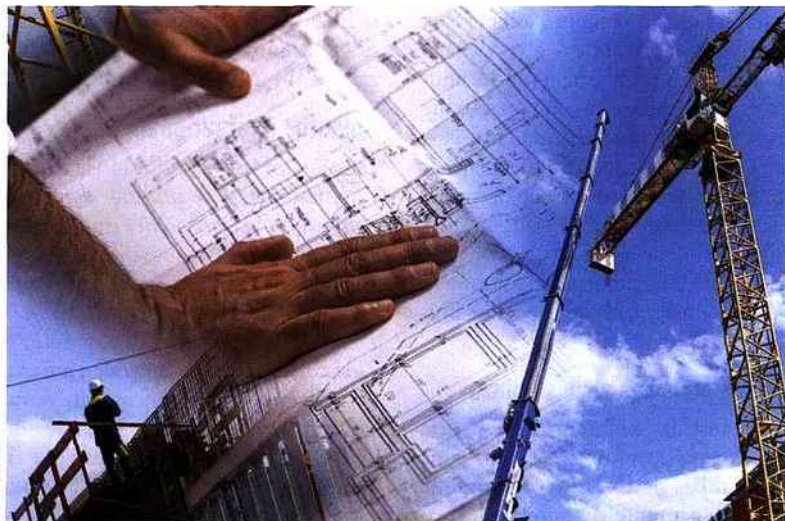
En outre, l'administration peut demander communication de l'étude, le refus étant également sanctionné pénalement¹¹. Néanmoins, s'il est concevable que l'administration s'assure de l'existence de l'étude, on peut s'interroger quant à l'appréciation portée sur son contenu et sur les conséquences qui en auront été tirées par le pétitionnaire. En effet, beaucoup de services instructeurs ne sont pas encore dotés de personnel possédant les compétences nécessaires.

Grenelle 2 a également modifié le contrôle des travaux. Le maître d'ouvrage doit fournir un « *document attestant que la réglementation thermique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage* » à l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiment existant¹² et à

« Les préoccupations environnementales traduites au travers du dossier de demande et de la phase d'achèvement des travaux »

l'achèvement de travaux de réhabilitation thermique de bâtiments soumis à autorisation de construire¹³. Le maître d'ouvrage doit également fournir un document attestant que la réglementation acoustique a été prise en compte¹⁴.

Ces attestations s'ajoutent aux attestations de respect des règles d'accessibilité et des règles de construction parasismiques et paracycloniques devant être annexées à la déclaration d'achèvement. L'achèvement des travaux et leur constatation donnent lieu dorénavant à un formalisme renforcé et conséquent.



¹ L 121-1 c urb
² L 123-1-5 c urb
³ L 331-36 c urb
⁴ L 123-1-5 c urb
⁵ R 123-9 c urb
⁶ L 128-1 c urb
⁷ L 111-6-2 c urb
⁸ L 111-9 du Code de la construction et de l'habitation (« CCH »)
⁹ R 431-16 c urb
¹⁰ L 152-1 CCH
¹¹ L 111-10-1 CCH
¹² L 111-9-1 CCH
¹³ L 111-10-2 CCH
¹⁴ L 111-11 CCH