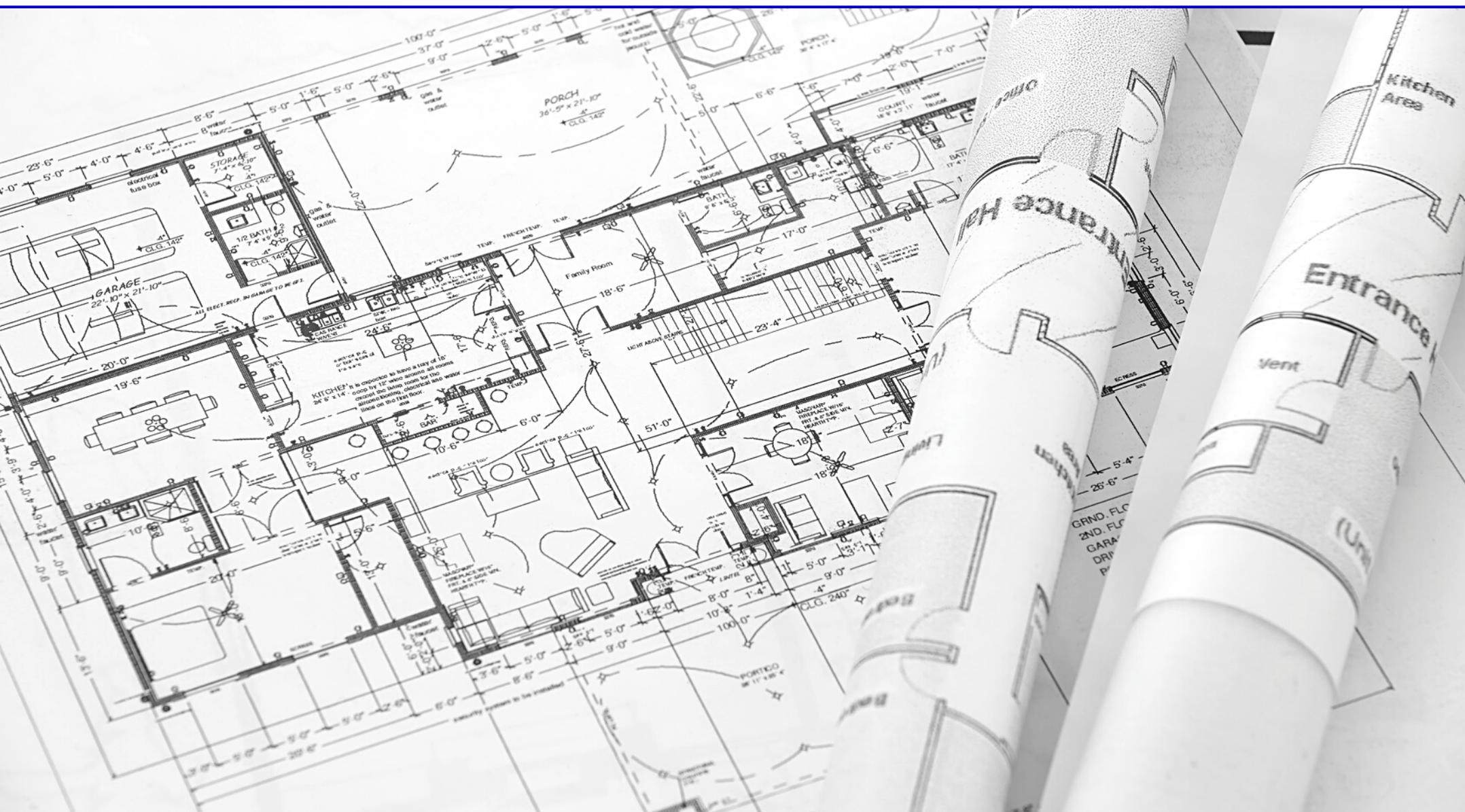


INFOS FLASH : DROIT DE L'URBANISME



Déroger au PLU pour végétaliser

La végétalisation des façades et des toitures dans les projets de construction, est désormais réglementée, depuis le 28 décembre 2022. (décret du n°2022-1653 du 23 décembre 2022)

Les conditions d'application de ce décret sont exposées à l'article R.152-5-1 du Code de l'urbanisme.

Précisions :

Les projets de constructions situés en zone urbaine et à urbaniser, peuvent déroger aux dispositions contenues dans les plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions, afin de favoriser la végétalisation, des façades et toitures.

Cet article L.152-5-1 du Code de l'urbanisme résulte de l'article 202 de la loi n° 2021-1104, dite « loi Climat et Résilience » du 22 août 2021.



Déroger au PLU pour végétaliser

Conditions d'application :

Pour faciliter la végétalisation, deux dérogations au PLU, sont prévues. (articles L. 152-1-1 et R. 152-5-1 du code de l'urbanisme)

D'une part, en ce qui concerne les règles de hauteur, le dépassement autorisé du dispositif de végétalisation est limité à un mètre, au-dessus de la hauteur autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Puis, d'autre part, s'agissant de l'aspect extérieur, l'autorité compétente peut délivrer une autorisation d'urbanisme, en dérogeant aux dispositions du règlement du plan local d'urbanisme, relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, prévues par l'article R.151-41 du Code de l'urbanisme.

Attention, l'ensemble de ces dérogations demeure encadré par les dispositions de l'article R. 152-9 du code de l'urbanisme, qui précisent que la surépaisseur ou la surélévation doit :

- être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, ou de la toiture ;
- s'insérer dans le cadre bâti environnement en ne portant pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

Déroger au PLU pour végétaliser

En pratique :

Le porteur de projet doit joindre une demande de dérogation, à sa demande d'autorisation d'urbanisme. (décret n°2022-1653 du 23 décembre 2022)

La demande de dérogation doit s'accompagner d'une note indiquant la nature de la dérogation demandée, et justifiant du respect des conditions fixées par l'article 152-5-1 du Code de l'urbanisme.

Attention, le CERFA (formulaire 13409*11, applicable aux demandes de permis de construire autres que portant sur une maison individuelle ou ses annexes), n'est pas à jour (la note du pétitionnaire n'y est pas encore prévue).

Néanmoins, la production de cette note sollicitant la dérogation, correspond bel et bien à la pièce n° PC 40-3 du formulaire précité, visée aux dispositions de l'article R*431-31-2 du Code de l'urbanisme.

À PROPOS DU DÉPARTEMENT DROIT PUBLIC

Bignon Lebray est un cabinet d'avocats d'affaires entièrement dédié à l'activité de l'entreprise et des collectivités publiques, qui intervient en conseil et contentieux tant au plan national qu'international. Les avocats témoignent d'une culture et formation très variées et disposent d'expériences professionnelles acquises à la fois en France et à l'étranger.

Le Cabinet intervient dans les principaux domaines du droit des Affaires, notamment en droit des sociétés, fusions et acquisitions, private equity, droit boursier, droit bancaire, droit fiscal, droit social, droit immobilier, droit public et droit de l'environnement, IP/IT, droit des données personnelles, droit de la concurrence et de la distribution.

Présent depuis plus de 40 ans, le Cabinet a su se différencier pour évoluer dans un contexte chaque jour plus innovant et international en s'investissant dans l'écosystème des start-ups en développant des solutions et outils de gestions internes modernes ainsi qu'en matière de prix de transfert (www.prixdetransfert-bignonlebray.com).

Vos contacts



Sébastien Pinot

AVOCAT ASSOCIE
spinot@bignonlebray.com



Alain Vamour

AVOCAT ASSOCIE
avamour@bignonlebray.com

Pour toute question, contactez-nous.

www.bignonlebray.fr

01 44 17 17 44