



**PRÉFET
DU CANTAL**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

METTRE EN ŒUVRE LA POSSIBILITÉ DE DÉROGATION A CERTAINES RÈGLES DU PLU(i) EN COMMUNE ORT

Fiche pratique à destination des chefs de projet PVD

Mai 2024



SOMMAIRE

- Références juridiques et documents utilisés ;
- 1- Introduction ;
- 2- Le périmètre géographique et juridique de la possibilité de dérogation ;
- 3- Les conditions de fond, préalables, à réunir ;
- 4- L'objet de la dérogation et ses modalités ;
- 5- La procédure de dérogation.

RÉFÉRENCES JURIDIQUES & DOCUMENTS UTILISES :

- *article L. 152-6-4 du code de l'urbanisme ;*
- *guide des opérations de revitalisation des territoires du Ministère de la transition écologique (DGALN), avril 2023 ;*

Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas les services de l'État. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.



1- Introduction

Dans le double objectif de revitaliser les centres-bourgs et de permettre des projets se caractérisant par une gestion économe du foncier (c'est-à-dire d'encourager la densité dans le cadre des opérations de construction ou d'aménagement), les textes¹ organisent des **possibilités de dérogation à certaines règles du PLU(i)**.

Ces possibilités sont **très encadrées**, à la fois sur leur nature, sur leurs conditions et sur leur localisation. Elles sont édictées à l'**article L.152-6-4 du code de l'urbanisme**.

En l'absence de mesures d'application (décret à intervenir), **la mise en œuvre de ces outils est à envisager avec beaucoup de prudence et de parcimonie**.

> Il est conseillé de respecter scrupuleusement les exigences prévues par les textes, et de bien attendre l'épuisement de tous les délais de recours avant d'engager l'opération.



2- Le périmètre géographique et juridique de la possibilité de dérogation

Trois **restrictions** de « périmètre » devront être respectées pour mettre en œuvre la dérogation :

a)- la localisation géographique : l'outil de dérogation de l'article L.152-6-4 du code de l'urbanisme peut être mobilisé **uniquement dans les secteurs d'intervention de l'ORT comprenant un centre-ville**.

> Une dérogation délivrée dans un autre secteur que celui-ci serait irrégulière.

b)- le type d'autorisation d'urbanisme que requiert l'opération : la dérogation aux règles du PLU(i) prévue par le L.152-6-4 CU s'applique uniquement aux **permis de construire (PC)**.

> Une dérogation portant sur un autre acte d'urbanisme, à savoir un permis d'aménager (PA) ou une déclaration préalable (DP), serait illégale.

c)- le choix unique de ce chef de dérogation : les dispositions de l'article L.152-6-4 du code de l'urbanisme sont **exclusives de toute autre possibilité de dérogation** prévue par le code de l'urbanisme.

> Il serait irrégulier de cumuler cette possibilité de dérogation avec les dérogations prévues aux articles L. 152-6 et L. 152-6-2 du code de l'urbanisme.

¹ article 96 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « loi 3DS ». Ces dispositions sont passées au code de l'urbanisme et ont été modifiées, en dernier lieu, par la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.



3- Les conditions de fond, préalables, à réunir

● Vérifier le zonage du PLU(i) sur lequel porte le projet.

Témoin de l'objectif de la mesure (revitaliser MAIS dans un objectif de sobriété foncière), l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire *ne peut déroger* à certaines règles du PLU(i) **que « dans les zones urbaines »²**.

Interrogée en ce sens, le ministère (DGALN) a confirmé que le terme de « zone urbaine » ne renvoie pas à une partie plus ou moins urbanisée de la commune mais bien à une **zone U du PLU**.

> Il n'est pas possible de déroger dans une zone AU du PLU, ni a fortiori dans toute autre secteur zoné A ou N au PLU.

● Vérifier que le projet s'inscrit dans les 2 objectifs prescrits par la loi.

Le projet doit **impérativement** s'inscrire dans les **2 objectifs** suivants :

- « contribuer au développement ou à la revitalisation du territoire ;
- faciliter le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain ».

> Il faut comprendre la nécessité de respecter ces 2 objectifs comme cumulative. Autrement dit, l'effet revitalisant d'un projet ne suffit pas si celui-ci contribue, par ailleurs, à consommer des espaces et à ne pas recycler de foncier en zone déjà urbanisée.



4- L'objet de la dérogation et ses modalités

En application de l'article L.152-6-4 du code de l'urbanisme, **dès lors que les conditions précédentes sont réunies**, il est possible de :

1° déroger aux **règles de retrait** fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives ;

2° déroger aux **règles relatives au gabarit et à la densité**, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit et de la densité prévus dans le document d'urbanisme ;

² article L.152-6-4 du code de l'urbanisme, deuxième alinéa.

3° déroger aux obligations **en matière de stationnement**, en tenant compte de la qualité et des modes de desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres du projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

4° autoriser une **destination** non autorisée par le document d'urbanisme, dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné ;

5° autoriser une **dérogation supplémentaire 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.

> Ces modalités de dérogation, fixées par le texte, sont tout à fait limitatives. Il n'est pas possible de déroger à d'autres dispositions du PLU ou de dépasser les seuils de % fixés aux points n°2 et 5.



5- La procédure de dérogation

5-1 Identifier l'autorité compétente en matière d'application du droit des sols :

Le texte mentionne bien que la dérogation doit émaner de « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ». C'est donc la règle de distribution des compétences en matière d'urbanisme qui devra être appliquée pour signer la dérogation.

5-2 Déposer le dossier de demande de permis de construire (PC) :

Comme l'a précisé le ministère (DGALN), un décret est attendu pour introduire dans la partie réglementaire du Code de l'urbanisme la pièce du dossier de demande du permis de construire permettant de solliciter cette dérogation.

Cette absence de décret n'empêche pas la mesure de dérogation de pouvoir intervenir.

En revanche, elle a pour effet de placer le service instructeur dans l'impossibilité de demander au pétitionnaire des précisions ou des pièces complémentaires sur sa demande.

La notice du dossier de demande de permis de construire devra donc mentionner explicitement la demande de déroger à une règle du PLU(i) en vertu de l'article L.152-6-4, prévue dans le cadre d'une ORT. Elle devra, autant que faire se peut, en indiquer précisément les motifs de faits au regard des conditions posées par ledit article.

> Face à l'impossibilité pour le service instructeur de faire compléter le dossier au pétitionnaire, et comme le souligne très judicieusement la DGALN, « il est donc recommandé au pétitionnaire de renseigner le dossier de demande de permis de construire avec l'aide du service instructeur afin de garantir sa parfaite complétude et sa solidité ».

5-3 Appréciation puis forme de la décision de dérogation :

Pour apprécier la demande de dérogation, l'autorité compétente doit notamment s'appuyer sur et tenir compte de :

1. la nature du projet ;
2. la zone d'implantation ;
3. son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant ;
4. la contribution au développement, à la transformation ou à la revitalisation de la zone concernée et à la lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers du respect des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.

L'autorité compétente en matière d'urbanisme ne se trouve pas en situation de compétence liée puisque le texte mentionne qu'elle « peut » décider de déroger à certaines règles du PLU(i).

En revanche, la décision doit **impérativement être motivée** pour être régulière.

Il est rappelé que la motivation de la décision doit s'opérer à la fois en droit et en fait. Autrement dit, il convient d'une part rappeler les dispositions de l'article L.152-6-4 du code de l'urbanisme et, d'autre part, faire mention des circonstances de fait (cf les points n°2 et n°3 de la présente fiche) qui en justifient l'application.

> Une décision d'octroi d'un permis de construire avec dérogation qui se limiterait à indiquer que la dérogation est délivrée en raison de la présence d'une ORT sur la commune serait entachée d'illégalité.
