



Faculté de Droit et
de Science Politique

Aix*Marseille Université



Aix - Marseille

MEMOIRE DE MASTER 2

Mention : Droit patrimonial, immobilier et notarial

Spécialité : Droit et métiers de l'urbanisme

La dérogation d'urbanisme : La variable d'ajustement des politiques publiques ?

Soutenu par Eddie MATHIOLON

Sous la direction de Madame le professeur Françoise ZITOUNI

2016 – 2017

Résumé

La dérogation d'urbanisme : La variable d'ajustement des politiques publiques ?

Le droit de l'urbanisme contemporain est avant tout intégrateur en raison de l'inflation législative qu'il se doit d'assimiler alors même que, parallèlement, ce dernier devient à la fois plus précis et plus sophistiqué. Cet état de fait conduit nécessairement à un besoin croissant de flexibilité de la part du droit de l'urbanisme. Cela explique également le retour à la solution de « l'urbanisme dérogatoire » sous des formes aussi variées qu'ambiguës, au risque de remettre en cause la cohérence des politiques de planification urbaine.

Mots clés en français : Droit de l'urbanisme, Adaptation mineure, dérogation d'urbanisme, exception, règle alternative, Plan Local d'Urbanisme, Urbanisme dérogatoire

Abstract

Urban planning by derogation: public policies' adjustment variable?

Contemporary urban planning law is mostly inclusive, due to the legislative inflation it must assimilate, with the latter getting more precise and more sophisticated. Hence a growing need of flexibility from urban planning law, and the comeback to the "derogatory urban planning" in forms as various as ambiguous, that might end up undermining the coherence of urban planning policies.

Keywords: urban planning law, minor adaptation, urban planning derogation, exception, alternative rule, local urban plan, urban planning by derogation.

MASTER DROIT ET METIERS DE L'URBANISME

Site : 2 avenue Henri Poncet, 13090 Aix-en-Provence

Adresse postale : 3 avenue Robert Schumann, 13628 Aix-en-Provence

Tel : 04.42.64.62.18 / Fax : 04.42.64.61.91

Secrétariat pédagogique : s.barbotin@univ-amu.fr

Tel : 04.42.64.61.94

UNIVERSITE D'AIX-MARSEILLE
FACULTE DE DROIT ET DE SCIENCE POLITIQUE

INSTITUT D'URBANISME ET D'AMANAGEMENT REGIONAL
MASTER 2 DROIT ET METIERS DE L'URBANISME

La dérogation d'urbanisme : La variable d'ajustement des politiques publiques ?

Mémoire pour le Master 2
Mention : Droit patrimonial, immobilier et notarial
Spécialité : Droit et métiers de l'urbanisme

Soutenu par
Eddie MATHIOLON

Sous la direction de Madame Françoise ZITOUNI

2016 - 2017

L'université d'Aix-Marseille n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans ce document ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

SOMMAIRE

Sommaire.....	5
Liste des abréviations.....	6
Propos liminaires.....	7
I. L'urbanisme dérogoire, un retour autant remarqué qu'imprécis	12
A. Cadre de la dérogation d'urbanisme : Nouvelles préoccupations, nouvelles mesures	13
B. dérogation d'urbanisme, le retour d'un mal nécessaire ?	18
II. La règle d'urbanisme au service d'une nécessaire flexibilité	22
A. Un panel de dérogations comme corollaire d'un droit de l'urbanisme « intégrateur ».....	23
B. L'antagonisme entre la nature de certaines dispositions avec la définition commune d'une dérogation.....	35
III. L'urgence des motifs à la source de la confusion des moyens	41
A. Les procédures de mise en compatibilité, des dérogations à visages masqués ?.....	42
B. Une définition contemporaine de la dérogation d'urbanisme finalement indexée sur la finalité recherchée ?	49
Conclusion.....	53
Annexes.....	54
Bibliographie	55
Table des matières.....	61

LISTE DES ABREVIATIONS

AJDA : Actualité juridique de droit administratif

AJCT : Actualité juridique des collectivités territoriales

AVAP Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

CAA : Cour administrative d'appel

CE : Conseil d'Etat

CC : Conseil Constitutionnel

CEDH : Cour européenne des droits de l'Homme.

Doc. AN : Document Assemblée Nationale

DTA : Directive territoriale d'aménagement

JORF : Journal Officiel de la République française

PLH : Programme local de l'habitat

PDU : Plan de déplacements urbains

POS : Plan d'Occupation des sols

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PADDUC : Plan d'aménagement et de développement durables de Corse

RFDA : Revue française de droit administratif

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SDRIF : Schéma directeur de la région Ile-de-France

TA : Tribunal administratif

ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

PROPOS LIMINAIRES

H. KELSEN considère la dérogation comme « une fonction spécifique de la norme permettant d'assurer son adaptation, dans son effectivité »¹, tandis que Y. JEGOUZO² estime qu'elle se caractérise par « la possibilité d'écarter la règle d'urbanisme normalement applicable ». Jean BAGUENARD définit cette notion comme une « Atteinte aux règles d'urbanisme justifiées par la volonté de faire prévaloir les caractéristiques propres d'un projet de constructions sur normes générales »³ et Louis-Gérôme CHAPUISAT comme une « Autorisation administrative de non-application des règles d'urbanisme, ou encore atténuation de leurs effets vis-à-vis d'une demande particulière »⁴

Il est flagrant de constater, à la lecture des réformes engagées ces dernières années, dans le sens d'un retour massif à l'urbanisme dérogatoire, et des nombreuses études menées à leur aune, que la notion même de ce qui définit précisément une dérogation d'urbanisme semble des plus trouble. En effet, cette notion soulève, si ce n'est des divergences, du moins des analyses parfois antagoniques et complexifie la tâche de celui qui ambitionnerait d'en donner une définition précise, alors même que cela apparaît pourtant essentiel considérant l'inflation législative sur le sujet. Des diverses définitions ci-avant énoncées, il peut simplement être déduit qu'il y a convergence sur la finalité recherchée, à savoir d'assouplir la norme en palliant à sa rigidité dans les domaines où son caractère général remet en cause son effectivité.

¹ H. KELSEN, « Dérogation », Essays in jurisprudence in honor of Roscoe Pound, Newman, Indianapolis, New York, 1962.

² « Le droit de l'urbanisme au défi de l'accélération de la construction » Y. Jégouzo – AJDA 2013 P.2487

³ Jean BAGUENARD, Gazette du Palais, avril 1974 – Tiré de l'ouvrage « La dérogation d'urbanisme », Editions du Champ urbain 1979, Yves PRATS, Yves PITTARD, Bernard TOURET

⁴ Louis-Gérôme CHAPUISAT, Actualités juridiques, Droit administratif, Janvier 1974 - Tiré de l'ouvrage « La dérogation d'urbanisme », Editions du Champ urbain 1979, Yves PRATS, Yves PITTARD, Bernard TOURET

Historiquement déjà, la dérogation n'emportait pas l'engouement, tant elle a pu faire l'objet d'un usage outrageusement abusif en matière d'urbanisme, à tel point qu'elle avait tendance à apparaître comme un principe quand la règle devenait l'exception. En effet, la nature nécessairement contraignante des réglementations de l'occupation du sol était très largement atténuée par de multiples dérogations accordées à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Dès 1972, une circulaire⁵ distinguait donc deux types de dérogations d'urbanisme, dont seule la première pouvait être tolérée, tant les trop nombreux abus mettaient à mal, non seulement le principe d'égalité mais aussi la cohérence des politiques de planification urbaine.

Selon cette circulaire, ne pouvaient donc être admises que les « adaptations mineures » qui consistent simplement à adapter les règles définies au niveau d'une zone par le règlement d'urbanisme en raison de la nature particulière d'une assiette foncière. Il s'agit donc bien uniquement d'adapter la règle afin de la rendre effective dans un contexte où elle n'aurait pu l'être directement. En revanche, ne sauraient être admises, les dérogations d'une certaine importance qui induisent des écarts significatifs par rapport aux règles initialement posées par les règlements, et qui aboutissent in fine à les méconnaître tout bonnement.

C'est cependant le Conseil d'Etat, par une jurisprudence du 18 juillet 1973, Villes de Limoges, qui est venu mettre fin à l'usage abusif de la dérogation d'urbanisme en posant le principe selon lequel la légalité de cette dernière est subordonnée à une obligation de motivation assise sur un motif d'intérêt général nécessairement supérieur à celui attaché à la règle en question. Avant la loi d'orientation foncière de 1967, « tous les textes autorisaient des dérogations, à la seule condition que le POS soit au moins publié, sinon approuvé »⁶. La dérogation ne pouvait en effet, faire l'objet d'un usage systématique et même parfois douteux ne serait-ce qu'en considération de l'exigence de respect et d'effectivité du principe d'égalité. C'est donc la loi du 31 décembre 1976⁷ qui a posé le

⁵ Circulaire n° 72-52 du 17 mars 1972

⁶ Yves PRATS, Yves PITTARD, Bernard TOURET « La dérogation d'urbanisme », Editions du Champ urbain 1979

⁷ Loi dite « Galley » n° 76-1285 du 31 décembre 1976 (JO 1^{er} janvier 1977)

principe selon lequel il ne pouvait être dérogé aux documents d'urbanisme (excepté dans certains cas concernant le règlement national d'urbanisme), traduit à l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme (anciennement L 123-1 antérieurement à la loi Grenelle du 10 juillet 2010), « à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ». N'étaient donc admises que les adaptations mineures dans le but d'ajuster la règle d'urbanisme, matière dans laquelle le champ d'application était intrinsèquement très réduit, la jurisprudence se trouvant par ailleurs assez sévère à cet égard.

L'urbanisme dérogatoire a toutefois fait son retour avec l'urbanisme « contemporain », appuyé sur un modèle initié principalement par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Cette loi avait d'ailleurs, à titre subsidiaire, entamé la réintroduction des dérogations d'urbanisme concernant le Règlement National d'Urbanisme avec une disposition précisant que « Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires ». L'urbanisme devient une matière dans laquelle la strate normative est de plus en plus épaisse et sophistiquée, alors que parallèlement, cette dernière ne peut manifestement plus être regardée ou considérée isolément, ou la réglementation ne serait édictée qu'au regard de préoccupations purement urbanistiques. Il s'agit effectivement bien là d'un domaine intimement lié à de nombreuses autres politiques publiques, principalement orientées sur des questions liées à l'habitat et à l'environnement.

Dans cette tendance, les lois successives, au premier rang desquelles la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, n'ont eu de cesse de faire de l'urbanisme une matière intégratrice, l'obligeant alors à accroître son caractère « polyvalent » au gré des turbulences normatives. La règle est nécessairement mouvante, en ce qu'elle se doit d'être en phase avec la nature évolutive du domaine qu'elle a vocation à encadrer, et ce afin d'en assurer continuellement l'effectivité. La dérogation constitue alors un outil permettant de pallier à la rigidité sui generis de la règle, et d'atteindre des secteurs en mutation constante, bien que son emploi soit loin d'être anodin.

La difficulté intrinsèquement liée à la nécessité de faire de l'urbanisme une matière à la foi précise et sophistiquée, mais aussi ajustable au gré des différentes priorités de politique publique, réside dans le risque d'aboutir à une perte de cohérence et une instabilité de la règle. Le retour à un urbanisme dérogatoire en constitue une illustration assez flagrante, tant il apparaît souvent bien peu aisé de définir la nature même de certaines mesures visant à accroître la mutabilité d'une matière dominée habituellement par la règle quantitative. La prise en compte par la règle d'urbanisme de paramètres factuels d'une grande diversité risque en effet d'en faire une simple variable d'ajustement des politiques publiques, au risque d'aboutir à une dénaturation et illisibilité de la norme.

Il ne s'agit pas, dans le cadre de cette étude, d'entamer une énumération détaillée de toutes les mesures ou de tous les types de procédures susceptibles d'entrer dans le champ d'une dérogation d'urbanisme. Cela paraît en effet peut pertinent considérant les formes très variables qu'elle pourrait revêtir selon la conception de chacun. Il semble alors davantage intéressant de porter préalablement la réflexion sur les motifs qui conduisent à son emploi, et ainsi déduire les caractéristiques qui permettraient de qualifier sa nature juridique, ou du moins d'identifier des points de convergences, mais aussi de la différencier de ce qui relèverait alors simplement d'un « mouvement dérogatoire de l'urbanisme » au sens commun. Dans ce sens, l'analyse des mesures dérogatoires ayant pour préoccupation principale la production de logement semble approprié.

La dérogation d'urbanisme, tel qu'elle apparaît dans les dernières réformes, semble prendre des formes variables, ce qui n'est pas pour garantir la lisibilité de la matière, dans une période où la règle elle-même est en mutation constante. Identifier la manière la plus appropriée de faire du droit de l'urbanisme une matière à la foi précise et cohérente, mais aussi capable de flexibilité lorsque les circonstances de fait l'exigent sans remettre en cause ses fondamentaux, apparaît comme une ambition bien complexe. C'est d'ailleurs précisément cette complexité combinée à l'urgence des circonstances qui a élevé la dérogation d'urbanisme comme la solution la plus commode, à défaut d'être la plus appropriée.

La présente étude revient alors à s'interroger sur la nature même de la dérogation d'urbanisme, sur ce qui la caractérise et lui permet de se différencier d'autres mesures dans le courant de mutabilité du droit de l'urbanisme. La question est en effet cruciale, tant les conséquences peuvent être variables, notamment au regard de la cohérence des politiques d'urbanisme, du droit des tiers ou encore du principe d'égalité. Dans ce contexte, les dérogations d'urbanisme ne sont-elles donc plus que des variables d'ajustement des politiques publiques dont les caractéristiques ne se définiraient plus par leur nature juridique mais par une finalité ?

Pour répondre à cette question nous procéderons à une étude de la nature et du contexte entourant la dérogation d'urbanisme, ainsi que des raisons qui semblent expliquer son retour (I) avant de s'attacher à la forme que prennent ces dernières à travers les dernières réformes, parmi lesquels l'ordonnance du 3 octobre 2013⁸ (II), alors que l'urgence des motifs qui semblent être à leur source pose des interrogations sur la possible confusion des moyens employés pour y répondre (III)

⁸ Ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement (JO du 4 octobre, p.16464)

I- L'urbanisme dérogatoire, un retour autant remarqué qu'imprécis

La Dérogation d'urbanisme est demeurée durant plusieurs années cloisonnée aux adaptations mineures avec un champ d'application restreint, renforcé par un cloisonnement jurisprudentiel, bien que certaines circonstances de faits incitèrent le législateur à élargir son application (A). Dans un contexte où le droit de l'urbanisme se doit d'être à la fois intégrateur, précis, flexible et polyvalent la dérogation d'urbanisme semble s'imposer comme la solution de facilité (B)

A- Cadre de la dérogation d'urbanisme : Nouvelles préoccupations, nouvelles mesures

Depuis la loi du 31 décembre 1976, l'interdiction des dérogations d'urbanisme demeurait un principe relativement intangible à l'exception des adaptations mineures ou d'hypothèses marginales. En effet, de nouvelles dérogations furent tout de même introduites entre 2003 et 2009, demeurant cependant attachées à un strict encadrement de leur objet et de leur champ d'application.

Ces trois types de dérogations au plan local d'urbanisme, réunies au sein de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, concernent la reconstruction d'immeubles sinistrés, les monuments historiques ainsi que les travaux sur l'accessibilité des personnes handicapées.

A travers les lois du 30 juillet 2003⁹ et 9 décembre 2004¹⁰, le législateur a assoupli les limitations de dérogations aux règles des documents d'urbanisme afin de permettre aux services instructeurs d'autorisations d'occupation du sol de délivrer, par décisions motivées, des dérogations afin de permettre la reconstruction d'immeubles sinistrés à la suite de catastrophes naturelles survenues depuis moins d'un an, ou la reconstruction/restauration de monuments historiques lorsque la ou les règles en question sont incompatibles avec les contraintes architecturales. Il s'agit en effet d'éviter d'empêcher la reconstruction ou restauration d'un monument historique par un blocage inhérent à la réglementation d'urbanisme. Enfin, la dernière dérogation issue de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite « Boutin », du nom de la ministre qui l'a portée, ainsi que son décret d'application du 18 juin 2009 introduit la possibilité de travaux rendus nécessaires pour l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

⁹ Loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages n°2003-699 du 30 juillet 2003

¹⁰ Loi de simplification du droit n°2004-1343 du 9 décembre 2004

Outre ces cas, somme toute assez légitimes et encadrés, aucune dérogation ne saurait être accordée à l'exception des adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. C'est par une circulaire du 17 mars 1972¹¹, reprise par la loi dite « Galley » du 31 décembre 1976, que la notion d'adaptation mineure a été initialement définie. Cependant, faisant suite à de nombreux usages abusifs de cette notion dans la délivrance des autorisations de construire, la jurisprudence est rapidement venue préciser le champ de l'adaptation mineure. En effet, de très nombreux contentieux ont déclinés de cette notion, d'autant plus que son usage détourné s'illustre par une annulation de plus de 80% des autorisations délivrées sur son fondement.

La jurisprudence attache donc un champ d'application extrêmement limité à l'adaptation mineure, dans la mesure où il ne peut s'agir en aucun cas d'un moyen détourné pour s'affranchir de certaines dispositions du règlement. Cette dernière n'est alors envisageable que lorsque les motifs énoncés touchent à la nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes¹², nullement lorsqu'il s'agit des règles relatives à la nature de l'occupation des sols¹³. La légalité de ces dérogations ne peut donc être admise qu'à la condition qu'elles soient absolument indispensables pour que le projet soit autorisé¹⁴. Les adaptations mineures doivent alors être strictement motivées¹⁵. Il n'est donc pas possible dans ce cadre de laisser l'adaptation mineure à la libre interprétation ou libre discrétion de l'autorité compétente.

Par ailleurs, de nombreuses jurisprudences permettent d'illustrer cette sévérité de l'office du juge à l'égard de l'adaptation mineure. En effet, elles ne doivent permettre en

¹¹ Circulaire n° 72-52, JO du 9 avril 1972, p. 3747

¹² CE 17 mars 1993, SCI Impasse de Brémond

¹³ CE 28 févr. 1990, M. et Mme Bordage, requête n° 78966.

¹⁴ CE 23 nov. 1988, Commune de Bezu-Saint-Éloi c/ Crts Tourny ; CE 7 oct. 1991, Commune d'Orange c/ M. Courty, requête. N° 117666 ; CE 21 févr. 1993, M. Beck, requête. N° 127198

¹⁵ CE 31 janv. 1979, Dame Géniteau

finalité, qu'un écart très faible entre la dérogation ayant bénéficié au projet et la règle initiale¹⁶¹⁷. Un écart supérieur à 10% est déjà considéré comme excessif et est en général sanctionné par le juge¹⁸. Pour exemple, le juge administratif a déjà considéré que ne constitue pas une adaptation mineure une construction de dix-sept mètres si le POS n'autorise que quinze mètres¹⁹.

Suivant la lettre de l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme et le régime attaché aux adaptations mineures, il aurait été permis de penser que le système des dérogations d'urbanisme, après avoir connu une ère d'expansion ayant conduit à de très nombreux abus, était dorénavant solidement verrouillé pour ne trouver à s'appliquer que dans des cas bien circonscrits. Pourtant, force est de constater que l'on assiste depuis une quinzaine d'années au grand retour des dérogations dont la nature vient encore davantage et à nouveau brouiller la définition que l'on pourrait en donner, et ne permettent plus, si tant est que ça ait été un jour le cas, de lui conférer un sens unique. Ceci est d'autant plus troublant qu'au fur et à mesure de leurs édictons ces dernières paraissent avoir un objet et champ d'application toujours plus large.

Dans l'ouvrage « la dérogation d'urbanisme », édité en 1979²⁰, les auteurs s'attachent tout de même à tenter de définir ce que recouvre la définition d'une dérogation d'urbanisme, ce qui la caractérise, et non sans mal. Ces derniers relèvent en effet que cette notion n'est pas identifiée en droit public comme une « catégorie particulière d'acte administratif », élément de fait qui apparaît de manière d'autant plus flagrante au sein du

¹⁶ CE 18 mars 1988, Romain, requête. N° 71229 ; CE 26 avr. 1989, Ville de Montpellier, requête. N° 72417 ; CE 27 sept. 1993, SCI Les Balcons du lac : BJDU janvier 1994, p. 69, conclusions F. SCANVIC

¹⁷ Conseil d'Etat, 13 juillet 1997, Rousset, n°117103

¹⁸ CE 30 juin 1999, Gutierrez, Requête N° 194720

¹⁹ CE, 31 oct. 1990, n° 107.129, Ville du Touquet-Paris-Plage c/ Époux Grégoire, Dr. adm. 1990, comm. n° 624

CE, 19 juin 1996, n° 106.808, Société Le Toit familial, Lamyline

²⁰ Yves PRATS, Yves PITTARD, Bernard TOURET « La dérogation d'urbanisme », Editions du Champ urbain 1979

droit de l'urbanisme, ce qui interdirait d'en donner une définition doctrinale. Il apparaît en effet assez évident que les définitions qui ont pu en être données recouvraient un champ d'application pour le moins imprécis, ce qui ne permettait, tout au mieux et à maxima d'en tirer les caractéristiques essentielles et points de convergences.

De manière pertinente, les auteurs de cet ouvrage se sont alors attachés à procéder à une analyse comparative de différentes définitions et caractéristiques que la doctrine attribuait à la dérogation d'urbanisme, à savoir : une « Atteinte aux règles d'urbanisme justifiées par la volonté de faire prévaloir les caractéristiques propres d'un projet de constructions sur normes générales »²¹ ; une « Autorisation administrative de non application des règles d'urbanisme, ou encore atténuation de leurs effets vis-à-vis d'une demande particulière »²² ; une « Autorisation particulière donnée à un administré, généralement à l'occasion d'une demande de permis de construire, de ne pas se conformer aux prescriptions d'urbanisme réglementaire. »²³ ; ou encore une « Décision unilatérale qui écarte l'application de certaines dispositions (du plan d'urbanisme) »²⁴.

A la lecture de ces définitions, le constat est pour le moins évident : Le champ d'application de la dérogation d'urbanisme est non seulement imprécis, mais également susceptible de recouvrir un nombre très important et varié d'actes administratifs. Ils

²¹ Jean BAGUENARD, Gazette du Palais, avril 1974 – Tiré de l'ouvrage « La dérogation d'urbanisme », Editions du Champ urbain 1979, Yves PRATS, Yves PITTARD, Bernard TOURET

²² Louis-Gérôme CHAPUISAT, Actualités juridiques, Droit administratif, Janvier 1974 - Tiré de l'ouvrage « La dérogation d'urbanisme », Editions du Champ urbain 1979, Yves PRATS, Yves PITTARD, Bernard TOURET

²³ Jean LAMARQUE, Le droit de la nature et de l'environnement, LGDJ 1973 - tiré de l'ouvrage « La dérogation d'urbanisme », Editions du Champ urbain 1979, Yves PRATS, Yves PITTARD, Bernard TOURET

²⁴ Arlette HEYMANN, Bulletin de l'institut international d'administration, octobre-décembre 1973 -Tiré de l'ouvrage « La dérogation d'urbanisme », Editions du Champ urbain 1979, Yves PRATS, Yves PITTARD, Bernard TOURET

relèvent cependant quatre points de convergence dans la définition d'une dérogation d'urbanisme qui nous semble davantage éclaircir cette notion :

1. L'auteur (de la dérogation) : une autorité administrative ayant reçu compétence dans un cadre territorial donné ;
2. Procédure : Insertion de la décision dans une procédure formelle impliquant généralement consultation et motivation
3. Les destinataires : Sujets de droit qui ont obtenu le bénéfice et à l'égard desquels la décision produit des effets discriminatoires
4. Les effets : modification d'ampleur variable ou suspension des effets d'une règle préexistante de nature obligatoire et de portée générale

On remarquera que ces derniers ont volontairement écarté la notion d'intérêt général de cette définition, considérant que cette dernière demeure « peu opératoire et excessivement ambiguë ». Il paraît difficile d'avoir un avis différent sur ce point, tant cette notion voit son champ d'application tellement considérable qu'il apparaîtrait bien téméraire d'en donner une liste et un guide d'appréciation.

Cependant, à notre sens, l'intérêt général demeure malgré cela invariablement et indiciblement lié à la définition d'une dérogation d'urbanisme, quand bien même son champ d'application ou son appréciation demeurent ambigus. En effet, quel autre facteur de légitimité le législateur pourrait-il bien soulever pour justifier l'emploi d'une dérogation ? Sans justifier d'un intérêt général supérieur, comment pourrait-on admettre de déroger, de manière discrétionnaire de surcroît, à une règle générale remettant en cause le principe d'égalité ?

La dérogation d'urbanisme semble être perçue par le législateur comme une solution à la fois simple et flexible de répondre à une situation d'urgence. Le contexte ne permet pas, semble-t-il, au droit de l'urbanisme de se donner le temps nécessaire pour se chercher les solutions les plus adéquates d'assimiler son rôle intégrateur, sans remettre en cause sa cohérence.

B-La dérogation d'urbanisme, le retour d'un mal nécessaire ?

La note de synthèse du dossier de jurisprudence établie par le ministère de l'Équipement, du logement, des transports et de la mer datée de décembre 1989²⁵ soulevait, à propos des adaptations mineures : « Il importe, lors de l'écriture de la règle d'urbanisme, de prendre conscience de la faible latitude qu'autorise l'adaptation mineure. Il convient donc de s'interroger sur la pertinence et l'utilité des règles types, mal adaptées ou parcellaires, ou trop contraignantes dans le détail pour l'intérêt qu'elles peuvent représenter pour l'urbanisme ».

Cette note, rédigée à l'époque où le principe d'interdiction des dérogations d'urbanisme était assez strictement appliqué (outre les adaptations mineures bien entendu) soulève une question intéressante au regard de l'urbanisme contemporain : l'urbanisme tel que nous le connaissons aujourd'hui, de plus en plus précis et sophistiqué, mais aussi de plus en plus lié à des paramètres factuels d'une grande diversité peut-il vraiment passer outre la solution de la dérogation d'urbanisme ? Par ailleurs, considérant le fait que la règle d'urbanisme est précisément portée sur des préoccupations qui vont au-delà des considérations purement urbanistiques, tant un nombre conséquent de législations distinctes viennent s'y greffer, le raisonnement exprimé dans la note susmentionnée semble déjà en grande partie obsolète, sauf peut-être en ce qui concerne les règles de fond.

Bien entendu cette note ne vise que les cas d'adaptations mineures, mais elle trouve en revanche un intérêt en soulevant la difficile flexibilité inhérente à une règle d'urbanisme, souvent axée sur un modèle quantitatif (règles de hauteur, de retraits, etc.), sans avoir recours à une dérogation franche et nette, ou tout le moins à une évolution du

²⁵ Note de synthèse du dossier de jurisprudence, Adaptations mineures décembre 1989 p.14, Brochure JO n°89.010 - Ministère de l'Équipement, du logement, des transports et de la mer

document d'urbanisme en question. L'urbanisme tel que nous le connaissons semble comporter bien peu de règles susceptibles de comporter peu « d'intérêt ».

Il semble en effet, que la volonté marquée de donner au droit de l'urbanisme des fonctions de plus en plus variées, au centre de diverses actions menées sur un territoire, soit à la source de la problématique de dérogation d'urbanisme. Il impacte sur « l'utilisation sociale, économique du bâti et appréhende toutes les activités qui ont la ville pour support »²⁶, notamment en matière d'environnement, d'habitat, d'énergie, ou encore de transport. Par ailleurs, les documents d'urbanisme sont rédigés dans une démarche planificatrice qui suppose de faire reposer un règlement sur des prévisions, et par conséquent sur des aléas. La rigidité de la règle d'urbanisme conduit d'ailleurs souvent les professionnels de l'immobilier à négocier les futures réglementations pour permettre la réalisation de leurs projets, élément de fait qui se confirme par un nombre croissant de procédures permettant de le favoriser.

La difficulté d'élaborer des règles qui soient aisément polyvalentes au gré des changements de circonstance s'explique également par le principe d'égalité et de sécurité juridique. En effet, les documents d'urbanisme se doivent d'être suffisamment précis dans la mesure où « plus le droit est précis, mieux la règle est respectée et mise en œuvre, et moins les risques d'abus sont importants »²⁷. La question est donc éminemment à double tranchant, dans la mesure où ce raisonnement multiplie de facto le nombre de cas non prévus, et donc accroît la rigidité de la règle. La loi de 1978 ayant supprimé la possibilité d'user de dérogation d'urbanisme, à l'exception d'adaptations mineures, il ne demeure plus que la solution d'évolution de la règle, à défaut d'une meilleure alternative. Cette dernière ne semble pas pour autant réellement adaptée, ou du moins dans un contexte d'urgence, dans la mesure où l'évolution d'un document d'urbanisme est souvent longue, coûteuse pour les collectivités, et ce malgré les dernières réformes engagées sur le sujet (notamment en ce qui concerne les procédures de modifications, modifications simplifiées). Le caractère intégrateur du droit de l'urbanisme induit forcément une

²⁶ S.MARIE, « Le principe de mutabilité en droit de l'urbanisme » Revue Construction – Urbanisme n°10, octobre 2015, étude 13

²⁷ « L'urbanisme, pour un droit plus efficace » Doc.fr 1992, p.230

multiplication des cas où la rigidité de la règle ferait barrage à des projets prioritaires pour d'autres législations, ce qui convint encore d'avantage le postulat selon lequel l'évolution du document d'urbanisme ne peut constituer une solution viable lorsqu'une règle entre en conflit avec une autre politique publique.

En conséquence, il semblerait qu'une règle trop peu précise entrerait en contradiction avec l'urbanisme tel que nous le connaissons, affichant sa volonté accrue de maîtrise des développements urbains, tandis qu'une règle trop précise empêcherait de facto de la rendre flexible.

La solution est donc assez délicate, bien que le choix opéré par le législateur sur le sujet se soit clairement orienté vers le retour à un urbanisme dérogatoire, plus rapide et commode considérant l'urgence des motifs qui ont conduit à ce retour. Il s'agissait donc bien de trouver, dans un droit de l'urbanisme écrasé sous une strate normative de plus en plus épaisse, une échappatoire aux multiples contraintes dans un contexte d'urgence, notamment en matière de construction de logements (Selon l'exposé des motifs de la loi d'habilitation du 1 juillet 2013 « en 2012, les ventes au détail de logements neufs ont baissé de 18% par rapport à l'année 2011 et le nombre de logements commencés a chuté de 20% »). L'urgence de la situation étant à la source du retour de l'urbanisme dérogatoire se visualise de manière flagrante par le choix du gouvernement d'user des ordonnances de 2013, sans attendre l'examen du projet de loi ALUR.

Le secteur de la construction a effectivement une indéniable importance, tant les conséquences de son ralentissement sont susceptibles de conduire à des répercussions non négligeables, notamment en termes de logement. L'accès pour tous à un logement décent fait pourtant, de longue date, partie intégrante des objectifs à valeur constitutionnelle²⁸, mais est aussi consacré comme étant un droit fondamental²⁹ devenu opposable par la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007. Le nombre de logements construits chaque année représente moins de 75% des besoins identifiés, tandis qu'entre 2000 et 2010, le prix des logements

²⁸ CC 19/01/1995 n° 94-359 DC, Loi relative à la diversité de l'habitat ; CC 30/09/2011, n° 2011-169 QPC.

²⁹ Déclaration universelle des Droits de l'Homme, article 25. Charte sociale européenne révisée, article 31.

neufs a augmenté de 86% pour les maisons et 94% pour les appartements. A cela s'ajoutent des prix dans les logements anciens qui ont, sur la même période, « explosés » avec une augmentation moyenne sur l'ensemble du territoire de 110%.³⁰ L'ensemble des réformes engagées n'ont d'ailleurs eu de cesse de faire lever tous les freins à la construction de logements, à toutes les strates normatives que compte le droit de l'urbanisme.

Cet état de fait a conduit les pouvoirs publics, au fil des réformes, à tenter d'identifier les principaux freins à la relance de ce secteur, parmi lesquels la complexité des normes d'urbanisme, ou tout du moins son manque de flexibilité inhérent à sa nature.

Construire vite et beaucoup ne semble pourtant ne pas aller de pair avec un empilement de normes et de règles de plus en plus nombreuses et détaillées. C'est dans ce contexte que la dérogation d'urbanisme retrouve toute sa pertinence aux yeux du législateur, au risque de devenir une solution de facilité, de surcroît potentiellement discriminatoire en ce qu'il apparait légitime de craindre une atteinte au principe d'égalité. Il s'agit alors là d'élaborer dans le plus grand paradoxe, des documents d'urbanisme de plus en plus sophistiqués en prenant le risque, par l'intégration de dérogations, de remettre en cause leur cohérence et leur partie d'aménagement.

« De façon générale, ce dispositif est très révélateur de ce qu'est le droit de l'urbanisme contemporain : un droit dont le contenu et les instruments, trop peu repensés avant d'être réformés, sont devenus tellement en décalage avec les objectifs politiques nouveaux qui lui sont assignés, que seule sa mise à l'écart par des possibilités de dérogation de plus en plus franches semble permettre de les atteindre »³¹

Les politiques publiques et législations que le droit de l'urbanisme contemporain doit prendre en compte sont à la mesure des besoins auxquels il doit répondre, sans pour autant que son essence soit adaptée, ce qui fait de la dérogation d'urbanisme une solution commode, à défaut d'être la bonne.

³⁰ Doc. AN n°1105, 4 juin 2013

³¹ Dalloz Hypercours – Droit de l'urbanisme

II- La règle d'urbanisme au service d'une nécessaire flexibilité

L'urgence des besoins en termes de constructions de logements conduit le législateur à rechercher, dans tous les domaines, et à travers toutes les couches du droit de l'urbanisme, une alternative à la paralysie qu'il provoque dans un contexte où ce dernier croule sous un empilement de réglementations diverses et variées qui ne laisse d'autre choix que de recourir à un retour net à la dérogation d'urbanisme (A) dans des proportions qui sèment le trouble quant à la qualification juridique de certaines dispositions emportées dans ce courant d'urbanisme dérogatoire (B).

A- Un panel de dérogations comme corollaire d'un droit de l'urbanisme « intégrateur »

Le choix d'un retour à un urbanisme dérogatoire a très clairement été affirmé, au-delà des types de dérogations susmentionnées qui semblent aller de soi, principalement par l'ordonnance n° 2013- 889 issue du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement, faisant suite à la Loi n°2013-569 du 1 juillet 2013 donnant habilitation au gouvernement par son article 1-5°. En effet, nous avons pu constater que ce choix apparaît quasi inévitable considérant la nature d'un urbanisme qui se veut davantage « intégrateur » d'autres législations, ou tout du moins le plus rapide et « facile ». L'article L 152-3 précise donc dorénavant que les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions du code de l'urbanisme à la section 2 « Dérogation au plan local d'urbanisme » du chapitre II du titre V du livre I du code de l'urbanisme, à savoir entre l'article L 152-3 et L 152-6 du code.

A.1. L'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement : Un retour net à l'urbanisme dérogatoire

Comme son nom l'indique bien, les dérogations ouvertes par l'ordonnance susvisée tendent à favoriser la construction de logements et sont codifiées à l'ancien article L 123-5-1 du code de l'urbanisme (modifié dernièrement par la loi du 20 décembre 2014) devenu L 152-6. Cependant, il peut néanmoins être constaté qu'il ne s'agit pas là d'un retour pur et simple aux anciennes dérogations d'urbanisme, dans la mesure où leur champ d'application est davantage encadré.

Les dérogations introduites par cette ordonnance de 2013, sont en effet encadrées quant à leur champ d'application territorial qui ne peut concerner que les zones dites « tendues », et par conséquent, un nombre limitativement énuméré de communes ³² qui

³² Décret n° 2013- 392 du 10 mai 2013

sont caractérisées par une très forte demande en logements. On peut alors considérer que ces dérogations ne renvoient qu'à des situations exceptionnelles. Il s'agit en outre prioritairement des communes intégrées dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, celles où s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants définie à l'article 232 du code général des impôts, mais également de celles de plus de 15 000 habitants et qui connaissent une croissance démographique telle que le parc de logements existants est insuffisant et justifie un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande des personnes de ressources modestes ou défavorisées ³³. En outre, ce dispositif concerne les communes qui connaissent un déficit important en matière de logements.

Par ailleurs, l'ordonnance distingue clairement les dérogations concernant les règles d'urbanisme et celles relatives au code de la construction et de l'habitation. En effet, concernant les règles relatives à l'urbanisme, elles ne peuvent en atteindre d'autres que celles comprises dans les Plans Locaux d'Urbanisme ou à défauts les documents en tenant lieu, et uniquement pour des dispositions spécifiquement visées par l'ordonnance et reprises à l'article L 123-5-1 du code de l'urbanisme, qui peuvent varier selon la nature de l'opération en question.

Ces dérogations visent cinq hypothèses facilitants la réalisation de logements, qui implique pour l'autorité compétente de justifier son choix par décision motivée en considération de la nature du projet en question et de sa zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale. La nature même de ses dérogations n'est pas sans rappeler la définition que tentaient d'en donner Yves PRATS, Yves PITTARD et Bernard TOURET dans leur ouvrage « La dérogation d'urbanisme ».

A.1.1. Déroger aux règles relatives à la densité et au gabarit

Lorsqu'il est question d'un projet de construction destiné principalement à l'habitation, il est possible pour le service instructeur de l'autorisation d'occupation du sol

³³ Article L. 302-5 alinéa 7 du code de la construction et de l'habitation

de déroger aux règles de gabarit³⁴ et de densité pour autoriser, un dépassement de la hauteur maximale prévue par le règlement du document d'urbanisme. Cette dérogation ne peut cependant être accordée qu'à la double condition que la construction projetée ne dépasse pas la hauteur de la construction contiguë préexistante et que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant. On pourra tout de même s'interroger sur l'appréciation de l'intégration harmonieuse dans le milieu urbain environnant qui semble ne pouvoir induire qu'une approche très « personnelle » et discrétionnaire.

En effet, à titre d'illustration (Annexe n°1), dans le cadre d'un contentieux rencontré en pratique, un opérateur immobilier s'était vu accordé une dérogation sur le fondement de l'article L 123-5-1 du code de l'urbanisme, pour un projet d'immeuble de logements collectifs sociaux, lui permettant ainsi de déroger à la règle de hauteur définie dans le règlement de la zone en question. Ainsi, ce dernier a entendu porter la hauteur de son projet de construction au niveau de celle d'un immeuble préexistant et contigu. L'appréciation de l'intégration harmonieuse du projet dans le milieu urbain environnant repose en l'espèce sur un avis rendu par l'Architecte des Bâtiments de France et du service territorial de l'architecture et du patrimoine du Rhône, mais quand est-il dans ce cas lorsqu'un projet ne relève pas de l'obligation de délivrance de tels avis ? Il nous semble qu'une telle appréciation relève avant tout d'un caractère personnel, faisant référence à un concept relevant du domaine de l'architecture, et non du droit.

A l'évidence, par cette dérogation, le législateur s'est trouvé soucieux, dans un objectif de densification des secteurs urbanisés, de permettre l'optimisation des assiettes foncières non bâties communément appelées « dents creuses », tout comme dans le cas d'espèce ci-avant exposé.

³⁴ Réponse ministérielle à la question n°42525, JO AN Q, 10 mars 2015, p. 1803, BJDU 2015, n°4, p. 296

A.1.2. Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière d'aires de stationnement pour les constructions existantes

L'article 123-1-5 ancien permet également la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans lorsque cette dernière a pour objet, encore une fois, la création ou l'agrandissement de surfaces de logements. Dans ce cas, il sera alors possible de déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement. Dans le cas où le projet est en contiguïté d'une autre construction dont le gabarit est supérieur à celui autorisé par le règlement de la zone pour les constructions nouvelles, les règles relatives audit gabarit pourront encore une fois être écartées, mais toujours à la condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction contiguë et qu'une intégration harmonieuse dans le milieu urbain environnant soit assurée. Il faut aussi préciser que le préfet a également la possibilité d'ajouter des dérogations à certaines exigences posées par le code de la construction et de l'habitation ³⁵.

Par la loi du 20 décembre 2014, le législateur a également permis à son article 12 et son décret d'application du 23 juillet 2015, d'empêcher aux instructeurs d'autorisations d'occupations du sol, d'exiger plus d'une place de stationnement pour les résidences étudiantes et les établissements pour personnes âgées dépendantes. Cette mesure semble pour autant être de bon sens, dans la mesure où la destination des constructions concernées, n'ont pas vocation à nécessiter davantage de stationnements.

Cette exception n'était jusque-là réservée qu'à la réalisation de logements sociaux, afin de favoriser et encourager leur production. En effet, dans ce dernier cas, il s'agissait semble-t-il de soulager les opérateurs immobiliers d'un poids financier non négligeable. En effet, la construction d'une place de stationnement en sous-sol est très coûteuse pour l'opérateur immobilier (environ 14.000 € pour une place boxée et 10.000 € pour une place non boxée) alors même qu'il est difficile de l'amortir. Le prix de vente hors taxes des logements sociaux étant réglementé, selon les régions, au mètre carré de surface habitable garage compris, la production d'une seconde place de stationnement serait alors

³⁵ L 111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation

nécessairement à perte pour l'opérateur immobilier. Il faut également observer que les prix de vente réels de logements sociaux aux bailleurs ne sont, en pratique, quasiment jamais en adéquation avec le plafond légal. A titre d'exemple, sur le département de la Savoie, la majeure partie des bailleurs sociaux refusent d'acquérir les logements vendus en bloc pour un montant supérieur à 2.300 € hors taxes par mètre carré habitable, garages compris, lorsque le seuil légal est situé à 2.700 € et le prix du marché en accession libre à 3.300 € (Annexe 2).

La production de logements sociaux n'est pas chose aisée pour un opérateur, les dispositions de la loi du 20 décembre 2014 permettent sans nul doute d'atténuer la tendance. Cependant, concernant la nature de cette dernière, il est difficile d'y reconnaître les caractéristiques d'une dérogation au sens propre du terme. En effet, il ne s'agit pas dans ce cas de permettre à un pétitionnaire de formuler une demande dans le but de bénéficier d'une dérogation à la règle de stationnement. Ce dernier devra tout au moins justifier de la production de logements sociaux, mais il pourra bénéficier de cette disposition pour ainsi dire « de droit », sans que le service instructeur, contrairement à une dérogation d'urbanisme stricto sensu, puisse apprécier de manière discrétionnaire du bienfondé de la demande.

A.1.3. Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière d'aires de stationnement pour des constructions existantes destinées au logement

Lorsqu'il est question de la transformation d'un immeuble dans le but d'affecter sa destination à de l'habitation, à usage principal, que ce soit par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, d'autres dérogations sont rendues possibles : Dans le seul respect du gabarit de l'immeuble existant, le projet pourra inclure d'aller au-delà des règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement.

La pertinence ou le bien-fondé de cette dérogation apparaît cependant assez contestable dans la mesure où il est simplement exigé que le projet concerne un immeuble majoritairement à usage d'habitation principale. Il est alors possible d'en déduire qu'un programme comportant 51% de logements et dont les 49% seraient affectés à une tout

autre destination, telle que du commerce ou du tertiaire par exemple, pourrait prétendre à bénéficier des dérogations énoncées. Si l'on considère que ce type de dérogation n'a de sens que pour permettre la création de logements dans des secteurs souffrant d'une demande très importante, une telle possibilité ne semble pas justifiée. Le propos peut surement être nuancé par la nécessité de répondre aux besoins de mixité dans la destination des constructions. Cependant, dans la mesure où le texte n'en dit mot, il peut bien être considéré que l'économie générale de cette dispositions est nettement sujette à contestation.

A.1.4. Déroger aux règles en matière d'aires de stationnement

L'article 123-1-5 ancien ouvre quant à lui une dérogation aux obligations en matière de création d'aires de stationnement, mais seulement lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de cinq cents mètres d'une gare, d'une station de transport public ou d'un site propre. L'applicabilité de cette dérogation est simplement subordonnée à la prise en compte de la qualité de desserte dont il est question, de la densité urbaine environnante ou encore des capacités de stationnement existant à proximité du projet, en prenant bien entendu en compte les besoins nouveaux qui seront créés par ce dernier.

Toutes les dérogations en matière d'aires de stationnement prévues par l'article L 152-6 ne fixent par ailleurs aucun plafond ce qui permet alors d'affranchir totalement le projet de cette contrainte³⁶. La légitimité d'une telle dérogation nous paraît être pertinente, dans la mesure où cette dernière est subordonnée à un certain nombre de conditions, notamment en termes de desserte par les transports en commun. En effet, l'objectif affiché de réduction du nombre de véhicules dans les centres urbains et de développement des réseaux de transports collectifs semble légitimer la cohérence d'une telle dérogation.

Ce propos se nuance en revanche très nettement à l'aune de l'illustration ci-avant énoncé (Annexe 1), où l'opérateur immobilier avait obtenu, en sus d'une dérogation

³⁶ Réponse ministérielle, n° 6901 : JO Sénat Q, 3 octobre 2013, p.2891

relative à la hauteur de son projet, la possibilité de réaliser moins de places de stationnements par logements. En effet, le règlement de la zone imposait une place par logement dans la mesure où il s'agissait d'un programme exclusivement porté sur la réalisation de logements sociaux. Cependant, l'opérateur a formulé une demande visant à l'affranchir de la réalisation de huit places de stationnements, alors même que le projet était situé à plus de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public. Ne répondant pas aux critères de l'article L 123-1-5, ce dernier s'est alors vu imposer le paiement d'une taxe pour non réalisation de stationnement.

La portée des conditions attachées à l'article susvisé semble alors largement réduite, dans la mesure où il demeure possible de « monnayer » l'application des dispositions du règlement de la zone, alors même que l'obligation en matière d'aires de stationnement était, au demeurant, déjà réduite en raison de la nature du projet.

A.1.5. Déroger aux règles en matière de retraits

Enfin, la loi du 20 décembre 2014³⁷ permet, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, de déroger aux règles du document d'urbanisme afférentes au retrait minimal par rapport aux limites séparatives, communément appelé prospect. Ce dispositif dérogatoire trouve à s'appliquer lorsque le projet en question porte encore une fois principalement sur la réalisation de logements, et sous réserve qu'il s'intègre harmonieusement dans l'environnement proche. Le décret d'application du 23 juillet 2015 précise que ces dérogations sont accordées dans les limites de l'article L 111-17, c'est-à-dire sans pouvoir aller en deca d'un retrait de 3 mètres, à moins bien évidemment de construire en limite séparative (article R 152-4 du code de l'urbanisme).

Comme pour les autres types de dérogations, cette dernière doit respecter la double condition d'être fondée sur un motif d'intérêt général qui soit aussi suffisant pour

³⁷ Loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives

justifier les atteintes portées à la règle en question. En d'autres mots, l'intérêt général défendu par la dérogation doit être supérieur à celui de la règle.

A.1.6. Les Majorations supplémentaires de 5% au profit des projets architecturaux présentant un intérêt.

La loi du 7 juillet 2016³⁸ vise les projets bénéficiant de dérogations au titre l'article L 152-6 et permet, en sus de ces dernières, de bénéficier d'une majoration supplémentaire de 5% des règles relatives au gabarit et à la surface constructible, lorsque ces derniers représentent un intérêt public par ses innovations, son aspect architectural, ou encore par sa qualité. Cette dérogation ne peut cependant être accordée par l'autorité compétente qu'après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture visée à l'article L 611-2 du code du patrimoine. Un décret du 27 février 2017 précise les modalités d'instruction de ces demandes de dérogations prises en application des article L 151-29-1 à L 152-6.

A.2. Majoration au bénéfice des programmes « exemplaires » en matière d'énergies renouvelables

L'article L 152-5, introduit par la loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015³⁹, ouvre des possibilités de dérogations aux règles des documents d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur des constructions. Ces dernières sont subordonnées à la mise en œuvre d'isolations ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades, ou par surélévation des toitures des constructions existantes.

La légitimité d'une telle dérogation trouve sa source dans la nécessité de favoriser les travaux d'isolation thermique par l'extérieur (Depuis la loi du 7 juillet 2016

³⁸ Loi n°2016.925 du 7 juillet 2016, article 105, 8°

³⁹ Loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 (L. n° 2015-992, 17 août 2015, JO 18 août)

relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, cette dérogation est inapplicable en cas d'enjeux liés à la protection du patrimoine, ou d'immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou protégés par le Plan Local d'Urbanisme, même à leurs abords, ou encore dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable).

Cette disposition vient compléter l'article L 111-16, introduit par la loi Grenelle II, qui rendait inopposable certaines règles des documents d'urbanisme s'opposant à l'utilisation de matériaux renouvelables. Applicable depuis le 18 juin 2016⁴⁰, cette dérogation ne peut être mise en œuvre que dans des conditions relativement précises. Ainsi, la dérogation pour l'isolation en saillie des façades ou par surélévation des toitures n'est possible que pour les constructions achevées depuis plus de deux ans à la date du dépôt de la demande de dérogation⁴¹. Dans le cas d'un dépassement en façade, ce dernier ne pourra excéder 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. S'agissant de l'isolation par surélévation des toitures, le plafond de la dérogation est un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement.

La mise en œuvre cumulée des dérogations susvisées, prévues aux articles R 152-6 et R 152-7, ne pourra impliquer un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le règlement du document d'urbanisme. De la même manière que dans le cas d'autres dérogations, la délivrance de l'autorisation par le service instructeur peut être accompagnée de prescriptions particulières pour imposer des prestations compensatoires au pétitionnaire bénéficiaire.

⁴⁰ Articles R 152-5, R 152-6 et R 152-7 créés par le décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 (JO 17 juin) pris en application de l'article 7 de la Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique et à la croissance verte

⁴¹ Article R 152-5 du code de l'urbanisme

A.3 Dérogations aux règles du code de la construction et de l'habitation

Par l'ordonnance du 3 octobre 2013, le législateur a étendu la possibilité de dérogation à une seconde branche : celle attachée au code de la construction et de l'habitation, dont l'octroi incombe au seul Préfet.

Ces dérogations ont pour objet de permettre, lorsque des projets de constructions se trouvent paralysés par des normes relatives à la sécurité incendie et à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, de bénéficier d'une surélévation du bâtiment lorsque celui-ci est affecté à un usage d'habitation. Il s'agit dans ce cas de permettre de déroger aux règles relatives à neuf types de réglementations, à savoir : concernant l'isolation acoustique, les brancards, les ascenseurs, l'aération, la sécurité incendie, les lignes de fibre optique, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, les performances énergétiques et environnementales, ainsi que la réglementation acoustique.

Ces dérogations, tout comme celles relatives à l'urbanisme, doivent passer par une demande intégrée au dossier de demande de permis de construire qui sera ensuite accordée, s'il y a lieu, uniquement par le Préfet, à l'inverse des dérogations octroyées sur le fondement du droit de l'urbanisme. La demande qui sera donc transmise par le service chargée de l'instruction des autorisations d'urbanisme, devra préciser les règles concernées ainsi que les raisons qui pourraient justifier la dérogation, mais également les mesures compensatoires, s'il y a lieu. Il est également demandé d'apporter les raisons pour lesquelles le projet en question sera de nature à atteindre le meilleur niveau de performance possible au regard des objectifs poursuivis par la réglementation.

La décision du Préfet d'accorder la dérogation doit bien entendu être motivée, comme dans le cadre des autres types de dérogations, sur des critères d'appréciation limitativement fixés par l'ordonnance, au cas par cas. En outre, la dérogation pourra être accordée si la mise en œuvre des règles visées ne permet pas de satisfaire les objectifs poursuivis et qu'elle ne porte pas atteinte aux logements préexistants. Le Préfet pourra par ailleurs subordonner son accord au respect de prescriptions particulières ou à la

réalisation de mesures compensatoires. La dérogation se veut par ailleurs strictement encadrée par une impossibilité de respecter la règle compte tenu de la configuration des lieux et des caractéristiques du bâtiment à surélever.

La dérogation au code de la construction et de l'habitation répond donc, quasiment en tout point, aux caractéristiques attachées à la dérogation prise sur le fondement du code de l'urbanisme. Il s'agit en effet d'une décision unilatérale de l'administration, qui doit motiver son choix sur un motif d'intérêt général justifiant la mise à l'écart d'une règle normalement applicable.

A.4. Les modalités d'instruction des dérogations

Les dérogations d'urbanisme, telles que détaillées ci-dessus, doivent faire l'objet d'une demande formulée par le pétitionnaire et jointe à sa demande de permis de construire. Par ailleurs, le décret du 23 juillet 2015 précise que, dans la cas d'un projet nécessitant l'obtention de plusieurs dérogations relatives à l'article L 152-6, la demande doit également être jointe à la demande de permis de construire, et être accompagnée d'une note précisant la nature de la ou des dérogations demandées ainsi que des justifications légitimant leur usage.

La demande ainsi formulée ouvre droit à une majoration du délai d'instruction d'un mois au profit du service instructeur lorsque la demande de dérogation ne concerne que des dispositions d'urbanisme (article R 423-24 du code de l'urbanisme) et deux mois lorsqu'elle concerne des règles relatives au code de la construction et de l'habitation.

La décision d'octroi d'une dérogation doit être motivée en tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation et de l'objectif de mixité sociale (Article L 152-6). Par ailleurs, selon une instruction gouvernementale datée du 28 mai 2014⁴², pour les trois premières dérogations prévues à l'article L 152-6, il faut également que les conditions d'une bonne intégration architecturale et urbaine soient réunies. De même, la décision

⁴² Instruction du 28 mai 2014, NOR : ETL1400077C : Min.log.

doit être justifiée par un motif intérêt général nécessairement suffisant et supérieur à celui affecté dans le cadre de la règle dérogée pour justifier les atteintes portées à cette dernière. En d'autres mots, l'intérêt général défendu par la dérogation doit être supérieur à celui de la règle.

Dans le cadre de ces procédures, bien qu'il soit exigé une décision motivée, le service instructeur dispose tout de même d'un pouvoir discrétionnaire. On peut donc espérer que le contrôle juridictionnel permettra de garantir contre les risques d'arbitraire.

La dérogation d'urbanisme peut donc être définie comme « la dérogation accordée, dans un cas particulier, par une décision unilatérale de l'administration qui, en considération d'une situation concrète, fait bénéficier un intéressé d'un régime plus favorable que le régime ordinaire »⁴³. Egalement, on peut ajouter l'obligation de justifier d'intérêt général d'une part, et d'autre part « que les atteintes que la dérogation porte à l'intérêt général que les prescriptions d'urbanisme ont pour objet de protéger ne soient pas excessives eu égard à l'intérêt général que présente cette dérogation »⁴⁴. En d'autres termes, l'intérêt général justifiant l'octroi de la dérogation doit nécessairement être supérieur à celui de la règle à laquelle il est dérogé.

Par l'ordonnance du 3 octobre 2013, le législateur décide de restaurer une version de la dérogation d'urbanisme, certes plus encadrée, mais non moins franche, au risque de faire perdre au droit de l'urbanisme sa cohérence et sa lisibilité, d'autant que certaines dispositions dérogatoires sèment la confusion quant à leur nature juridique.

⁴³ Vocabulaire juridique – Gérard Cornu - Association Henri Capitant

⁴⁴ Conseil d'Etat, 18 juillet 1973, n°86275, Ville de Limoges

B-L'antagonisme et confusion des genres dans le mouvement dérogoire de l'urbanisme

Selon Georges LIET-VEAUX, il y a deux façons de ne pas appliquer une règle générale : « prévoir des exceptions ou accorder des dérogations »⁴⁵. Reste toutefois à définir précisément ce qui relève respectivement du domaine de l'exception et de la dérogation.

Parallèlement aux types de dérogations décrites ci-avant et aux adaptations mineures, somme toute suffisamment encadrées pour ces dernières, la spécificité d'un autre type de mécanisme permettant l'adaptabilité ou l'assouplissement des règles d'urbanisme est à soulever : Les règles alternatives. Ces dernières doivent être prévues par le document d'urbanisme en sus de la règle de principe. Il s'agit alors en somme d'exceptions encadrées dont les conditions d'application sont définies par le document lui-même, ce qui les exclut semble-t-il de la définition d'une dérogation, en ce qu'elles sont d'avantage accessoires à la règle initiale.

Ce type de dispositions pourrait également être qualifié d'exception, qui se définirait alors, semble-t-il, comme une liste de cas limitativement énumérés dans lesquels la règle générale ne s'appliquerait pas. En d'autres termes, le principe s'applique chaque fois que les conditions particulières prévues pour les exceptions ne sont pas réunies. Dans cette logique les exceptions font partie intégrante de la règle, ou n'en sont qu'une application alternative, qui les rendraient de droit pour tout pétitionnaire qui entrerait dans le champ des conditions d'application.

Cette typologie de disposition ne semble donc pas revêtir les caractéristiques d'une dérogation d'urbanisme, mais davantage participer d'un mouvement dérogoire au sein du droit de l'urbanisme. L'urbanisme dérogoire revêtirait alors de multiples facettes, avec des dérogations stricto sensu et des règles alternatives, à minima. Il peut également

⁴⁵ G. Liet-Veaux – « Réflexions sur les exceptions et les dérogations » RDI 1995 p.1

être considéré que la notion de dérogation d'urbanisme n'impliquerait nullement l'existence d'un régime juridique unique et uniforme.

B.1. Majoration au bénéfice des programmes avec énergies renouvelables

Les articles L 128-1 et L 128-2 du code de l'urbanisme recodifiés à l'article L151-28 du même code ouvrent la possibilité aux organes compétents en matière de documents d'urbanisme d'autoriser en zone U et AU un dépassement des règles de gabarit, dans la limite de 30% ou 20% dans les secteurs protégés.

Cette disposition, qui doit expressément être prévue par le document d'urbanisme, trouve à s'appliquer en faveur des programmes de constructions répondant à des critères élevés de performance énergétique ou disposant de dispositifs de production ou récupération d'énergies.

Il est d'ailleurs possible de cumuler les majorations relatives à cet article avec celle attachée à la production de logements sociaux dans la limite de 50%. Ce type de dispositif ne semble pas être qualifiable de véritable dérogation d'urbanisme, dans la mesure où il ne s'agit là que d'un mode alternatif d'application de la règle. En effet, tout pétitionnaire qui justifierait, par son projet, remplir les conditions afférentes aux critères de performance énergétique, pourrait alors prétendre à une application « de droit » des majorations, contrairement à la dérogation d'urbanisme dont l'octroi repose sur une libre appréciation, somme toute discrétionnaire de la part de l'autorité compétente.

B.2. Inopposabilité de certaines règles à l'utilisation de matériaux renouvelables

Le législateur a également prévu l'impossibilité pour un service instructeur d'opposer certaines règles du document d'urbanisme à l'utilisation de matériaux renouvelables, et ce dans le but de favoriser la performance environnementale et les

énergies renouvelables dans les constructions ⁴⁶ (Article L 111-6-2 ancien, L 111-16 nouveau du code de l'urbanisme).

Concernant ce dernier article, son application vise à écarter une réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions qui ferait obstacle aux objectifs environnementaux. La nature même de cette dérogation empêche cependant son applicabilité dans certains cas, comme lorsque le projet se situe dans un secteur ou site protégé, ou encore lorsque l'immeuble fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques ou du document d'urbanisme.

En conséquence, hormis pour ces secteurs particuliers, il s'agit d'empêcher le refus d'octroi d'une demande de permis de construire, d'aménager ou de déclaration préalable sur le fondement des prescriptions du document d'urbanisme applicables dans une zone et relatives à l'aspect extérieur des constructions. Les règles ainsi concernées sont alors inopposables au pétitionnaire lorsqu'il justifie d'un certain degré d'utilisation de matériaux renouvelables. Le législateur laisse toutefois la possibilité au service instructeur d'imposer des prescriptions particulières ayant pour but d'assurer la bonne intégration de l'immeuble dans le bâti environnant, ce qui apparaît toutefois relativement légitime. En somme, le service instructeur ne peut fonder son refus sur ces dispositions afin de s'opposer « à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, (...) » ⁴⁷.

Les dispositions de l'article L 111-16 du code de l'urbanisme ne semblent, pour autant, nullement relever du régime de la dérogation d'urbanisme tel que nous avons tenté de le définir. En effet, il ne s'agit aucunement d'une mesure impliquant la nécessité pour le pétitionnaire de formuler une demande à laquelle l'administration serait libre de donner droit (cette dernière ne peut tout du moins que vérifier, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation, de l'utilisation effective des matériaux en question), ou même d'une règle

⁴⁶ Loi ENE du 12 juillet 2010, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014

⁴⁷ Liste des matériaux : R 111-14 du code de l'urbanisme

alternative, dans la mesure où le bénéfice de l'article susvisé n'a pas vocation à figurer au règlement du document d'urbanisme.

B.3. Majoration au bénéfice des programmes de logements sociaux

Par l'article L 127-1 du code de l'urbanisme (L 151-28 nouveau), le législateur a entendu favoriser la production de logements sociaux, en permettant aux rédacteurs de documents d'urbanisme de prévoir des secteurs délimités au règlement graphique, dans lesquels les programmes de constructions de logements comportant des logements locatifs sociaux pourront bénéficier d'une majoration du volume constructible.

Dans le cadre de ces dispositions, le règlement de la zone peut alors prévoir d'agir sur les règles relatives au gabarit, d'emprise au sol ou encore de hauteur, dans la limite de 50%. En réalité, le pourcentage de majoration du volume constructible sera indexé sur la proportion du nombre de logements sociaux par rapport au nombre total de logements sur l'ensemble du projet.

Ceci permet à la fois, de faire croître de manière plus rapide et significative le parc de logements sociaux, mais aussi de favoriser la production de ce type de logements. En effet, bien que la production de logement social ne soit pas le domaine de prédilection des opérateurs immobiliers (Annexe 3), considérant un prix de revente relativement bas et un coût de construction qui reste parallèlement similaire à la réalisation de logements en accession libre, une telle majoration de constructibilité incite toutefois nettement ces derniers à en bénéficier. Positionné sur une assiette foncière, l'opérateur voit en effet croître le volume constructible de son projet potentiellement de moitié, ce qui compense somme toute les inconvénients inhérents à la production de logements sociaux.

En revanche, ce type de mesure incitative ne relève encore une fois nullement du régime de la dérogation d'urbanisme, mais de la règle alternative qui permettra au pétitionnaire de bénéficier, de facto, de la majoration mentionnée au règlement du document d'urbanisme dans la mesure où il justifiera, dans le cadre de sa demande d'autorisation, de la proportion de logements sociaux créés.

B.4. Majoration en zones U

Dans les zones U délimitées au règlement graphique des documents d'urbanisme, le législateur a également prévu la possibilité pour les rédacteurs de documents d'urbanisme de délimiter des secteurs dans lesquels sera possible un dépassement des règles relatives au gabarit, à l'emprise au sol ou encore à la hauteur dans la limite de 20% (anciennement 30% avec la loi du 20 mars 2012 avant d'être abrogé par la loi du 6 août de la même année).

Ce dispositif visé à l'ancien article L 123-1-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme⁴⁸ et L151-28 nouveau, tend à favoriser l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Il y a lieu de formuler, pour cet article, une observation similaire à celle concernant les autres majorations de constructibilité prévues aux règlements des documents d'urbanisme, à savoir qu'il relève du régime de la règle alternative.

B.5. Majoration du volume constructible en faveur du logement intermédiaire

Le règlement peut, sur le fondement de l'article L151-28, délimiter dans le document graphique des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, tels que définis à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation, pourront bénéficier d'une majoration du volume constructible résultant des règles de gabarit, d'emprise au sol et de hauteur, dans la limite de 30%. Le principe est le même que pour les logements sociaux, la majoration étant indexée en proportion du nombre de logements intermédiaires sur le total du nombre de logements du programme concerné.

⁴⁸ Loi dite MOLLE du 25 mars 2009

B.6. La règle alternative et l'objectif de flexibilité : Le mode doux de l'urbanisme dérogatoire ?

Considérant la nature des dispositions regroupées à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, il y a lieu de s'interroger sur leur opportunité comparativement aux dérogations d'urbanisme principalement développées à travers l'ordonnance du 3 octobre 2013. En effet, il ne fait pas de doute selon nous que ces dernières ne revêtent nullement la nature de dérogation d'urbanisme, mais participent tout au plus d'un mouvement dérogatoire entendu au sens commun, au sein du droit de l'urbanisme.

De telles dispositions, trouvant leur applicabilité subornée à une édicition au sein du document d'urbanisme, sous forme de règle, les conséquences juridiques ne sont nullement similaires à celles attachées à la dérogation d'urbanisme. Dans le cas de cette dernière, l'administration pourra librement opposer un refus de manière discrétionnaire au pétitionnaire formulant une demande. A l'inverse, en cas d'octroi, elle sera dans l'obligation de le motiver sur un motif d'intérêt général. En somme, dans le cas d'une règle alternative, il s'agit uniquement de faire application du règlement dans la mesure où une telle disposition d'exception ne nécessite pas de dérogation.

Une exception doit être appliquée et respectée par l'administration aussi bien qu'un principe, tandis qu'aucune dérogation n'est de « droit »⁴⁹. En conséquence, « l'exception s'oppose aux principes mais reste une règle générale »⁵⁰.

Le mouvement de l'urbanisme dérogatoire semble avoir emporté avec lui toute une série de dispositions visant à écarter la règle générale au profit d'un projet de construction. La nécessité de définir la notion de dérogation d'urbanisme semble pour autant évidente, ne serait-ce que pour garantir la lisibilité de la règle dans un contexte d'inflation législative au sein du droit de l'urbanisme.

⁴⁹ Conseil d'Etat, 6 octobre 1978, SARL « Le grand arc » : Requête n°5119

⁵⁰ G. LIET-VEAUX « Réflexions sur les exceptions et les dérogations » – RDI 1995 p.1

III- L'urgence des motifs à la source de la confusion des moyens

La notion de dérogation d'urbanisme implique-t-elle l'existence d'un régime juridique unique ? La question semble pertinente si l'on considère que le terme « dérogation » au droit de l'urbanisme est employé à l'endroit de procédures qui n'ont pourtant pas le même régime (A). Il apparaît même légitime de se demander si les raisons de l'ambiguïté dans la notion de dérogation d'urbanisme ne découlent pas précisément d'un besoin de souplesse (B)

A- Les procédures de mise en compatibilité, des dérogations à visages masqués ?

Le Parlement a habilité le Gouvernement à créer par ordonnance une « procédure intégrée pour le logement » destinée à faciliter la réalisation de projets d'aménagement ou de construction comportant principalement des logements⁵¹. Cette ordonnance, datée du même jour que celle relative aux dérogations d'urbanisme est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2014⁵².

Cette procédure est directement inspirée de celle sur la déclaration de projet mise en place pour les opérations d'aménagement ou de construction au sens large⁵³. En outre, la procédure intégrée pour le logement vise donc, comme son nom l'indique, spécifiquement la construction de logement, et non tout type de construction comme dans le cas de la déclaration de projet. Ce type de procédure n'est pas la seule variante de la déclaration de projet, le législateur ayant aussi créé, entre autres, une procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise (PIIE)⁵⁴ et une procédure intégrée pour les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) contrôlés au titre de la loi sur l'eau⁵⁵.

L'étude de la déclaration de projet, et plus particulièrement de la procédure intégrée pour le logement apparaît comme pertinente eu égard au présent sujet d'étude considérant, en particulier pour cette dernière, qu'elle semble s'inscrire dans les mêmes

⁵¹ Loi 2013-569 du 1 juillet 2013 article 1, 1^o

⁵² Ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 : JO 4 p. 16461

⁵³ Article L 300-6 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'ordonnance 2012-11 du 5 janvier 2012

⁵⁴ Ordonnance n°2014-811 du 17 juillet 2014 relative à la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise.

⁵⁵ Expérimentation de la procédure intégrée pour les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) contrôlés au titre de la loi sur l'eau : Ordonnance n° 5214-619 du 12 juin 2014.

Généralisation des expérimentations de la procédure : Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique et à la croissance verte

objectifs que ceux poursuivis par le législateur dans le cadre des dérogations d'urbanisme, au point de pousser à les confondre.

L'étude d'impact du projet de loi portant habilitation du gouvernant à légiférer par ordonnances pour favoriser les projets de constructions relève « un délai moyen de 24 mois pour la révision d'un plan local d'urbanisme et six à sept mois minimum pour une mise en compatibilité par déclaration de projet »⁵⁶. Cette observation est à la source des motifs qui ont donc conduit à instituer une procédure spéciale visant à « reconnaître, par une seule procédure, l'intérêt général d'une opération et de procéder, dans le même temps, à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme qu'elle impacte ainsi que l'adoption des autres documents réglementaires qui s'imposent aux documents d'urbanisme »⁵⁷. L'accélération de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, parallèlement à l'adaptation des normes qui s'imposent à ces derniers et une instruction immédiate des autorisations requises, semble être la priorité poursuivie par le législateur dans le cadre de cette procédure.

La déclaration de projet bénéficie déjà d'un réel succès, tant elle permet de pallier à la rigidité des règles d'urbanisme en ces temps d'aspiration à la flexibilité. En effet, elle a vocation à écarter rapidement une ou des règles qui entreraient en opposition avec un projet. Selon un rapport remis au Président de la République, ce type de procédure serait même de nature à « diviser par deux le temps nécessaire à la réalisation de projets de construction de logements »⁵⁸. La recherche du gain de temps, encore et toujours semble-t-il, est une nouvelle fois au centre de toutes les préoccupations.

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme à l'occasion d'une procédure de déclaration de projet, d'une procédure intégrée pour le logement, ou d'une autre variante, semble se rattacher dans leur régime juridique aux procédures d'évolution des

⁵⁶ F. FERRAND, Avocat associé, Cabinet Horus - Chronique Urbanisme et Aménagement – Revue trimestrielle de droit immobilier / RTDI n°4 – 2013 p.16

⁵⁷ Ordonnance n°2013-888 du 3 octobre 2013

⁵⁸ Rapport remis au Président de la République relatif à l'ordonnance du 3 octobre 2013

documents d'urbanisme, alors même qu'elle présente de troublantes similitudes avec les procédures relatives aux dérogations d'urbanisme.

En effet, à titre d'illustration, à l'occasion du montage d'un projet de construction d'immeuble de logements collectifs sociaux au sein de la société AMETIS PACA, il avait été rendu nécessaire de faire usage de la procédure de déclaration de projet. En effet, le projet situé sur la commune de CABANNES, comportait un Plan d'Occupation des sols encadrant la hauteur maximale des constructions dans la zone d'implantation dudit projet à 7 mètres à l'égout du toit, sur la zone UD. En l'espèce, un Plan de Prévention des Risques d'Inondations prescrivait parallèlement une obligation, dans la zone concernée, de rehaussement du niveau habitable des logements à 1,3 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel. La combinaison des prescriptions de ces deux règlements avait alors pour conséquences de porter la hauteur de la construction en projet au-delà du maximum autorisé par le règlement de la zone. Une demande de déclaration de projet a donc été formulée, afin de faire porter la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit à 10 mètres dans la zone UD du règlement, en faveur du projet de construction. A noter que l'intérêt général du projet reposait sur son économie, portée exclusivement sur la production de logements sociaux (le projet faisait augmenter de 38% la capacité en logements sociaux) alors même que le Préfet avait pris plusieurs arrêtés de carences contre la commune, et que sur l'année 2014, seulement 4 des 34 demandes pour des logements de cette nature avaient pu être satisfaites.

De même, dans le cas d'un projet de réalisation de parc d'activité sur la commune de Limoges, cette même procédure a permis la faisabilité du projet alors même que ce dernier se trouvait empêché uniquement pour des raisons d'assainissement. En effet, en l'espèce, il s'agissait de réduire d'1% un espace boisé classé pour permettre le passage d'une canalisation d'assainissement et l'implantation d'un bassin de rétention (annexe 4).

A.1. Conditions pour bénéficier de la Procédure intégrée pour le logement.

Le bénéfice d'une procédure intégrée pour le logement est subordonné à une série de conditions quant à la nature et à l'objet de l'opération dont il est question.

Son champ d'application se rapporte en premier lieu aux projets d'aménagement (l'opération d'aménagement est imprécise tel que le code le définit mais il ne fait pas de doute qu'elle comprend à minima les zones d'aménagement concertés ainsi que les lotissements soumis à permis d'aménager) ou de construction. Ces projets, qui peuvent impliquer une maîtrise d'ouvrage public ou privé, doivent par ailleurs concerner non seulement une part majoritaire de logements (on peut regretter cette référence qualitative on ne peut plus vague et potentiellement sujette à interprétation), être d'intérêt général (exigence attachée par la jurisprudence à toutes les procédures d'évolution d'un plan) mais aussi concerner une unité urbaine au sens de l'Insee (principalement les communes ou les ensembles de communes comportant une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres).

De même, l'opération ou la construction doit également permettre, à l'échelle de la commune, à répondre « aux exigences de mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines ». Les objectifs de mixité sociale et de diversité s'imposent de manière impérative aux documents d'urbanisme dans un simple rapport de compatibilité⁵⁹. Cette obligation apparaît « encore davantage renforcée du fait s'apprécie à l'échelle de la commune »⁶⁰.

En conséquence, dans l'analyse des conditions d'octroi d'une telle procédure, il est donc nécessaire de réunir un critère relatif à la destination du projet concerné, à savoir comporter majoritairement du logement, présenter également un caractère d'intérêt général, mais aussi être situé dans un périmètre géographique définit. Par ailleurs, son objet même vise à « écarter » une ou plusieurs règles faisant obstacle à la réalisation du projet de logement concerné. A la lumière de ces caractéristiques, les similitudes avec les procédures de dérogation d'urbanisme sont flagrantes.

De même, la décision d'engager cette procédure peut être prise par l'Etat (ou ses établissements publics), mais aussi les collectivités territoriales ou leurs groupements

⁵⁹ Conseil Constitutionnel, 7 décembre 2000, n°2000-436. DC

⁶⁰ Y. JEGOUZO « Le droit de l'urbanisme au défi de l'accélération de la construction » – AJDA 2013 P.2487

compétents pour élaborer les documents d'urbanisme qui devront être mis en compatibilité, ou compétents pour autoriser ou réaliser l'opération envisagée. Il s'agit donc bien d'une décision appartenant à la personne publique qui, par décision motivée, mais non moins unilatérale et discrétionnaire, décide d'engager et d'affranchir un projet de logements d'une ou plusieurs règles faisant obstacles à sa réalisation.

A la différence de la déclaration de projet de l'article L 300-6, la procédure intégrée pour le logement doit néanmoins faire l'objet, dans tous les cas, d'une évaluation environnementale (ceci permettant de s'affranchir du temps nécessaire pour apprécier, au cas par cas, si une telle évaluation est nécessaire ou non).

A.2. Le champ d'application de la mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée pour le logement

Dans le cadre d'une telle procédure, la mise en compatibilité est susceptible de porter le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), le plan d'aménagement et de développement durables de Corse (PADDUC), les schémas régionaux, les schémas de cohérence territoriale (SCOT), ainsi que les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les documents en tenant lieu. Par ailleurs, dans l'hypothèse où plusieurs documents sont concernés, les procédures de mise en compatibilité peuvent être menées conjointement. Cette procédure est alors engagée et menée à l'initiative de la personne publique qui décide de « porter » le projet. Dans le cadre par exemple d'un Plan Local d'Urbanisme, la procédure est celle prévue pour les projets devant faire l'objet d'une déclaration de projet.

Une fois élaboré, le projet de mise en compatibilité doit en outre faire l'objet d'une évaluation environnementale (sauf si l'étude d'impact de l'opération a examiné les incidences de la mise en compatibilité sur l'environnement). Un examen conjoint est également nécessaire avec l'Etat, l'autorité en charge du document concerné, ainsi que des personnes publiques associées, avant d'être soumis à enquête publique environnementale. Dès l'ouverture de cette dernière, toutes les dispositions du document d'urbanisme, objet du projet de mise en compatibilité, ne peuvent plus faire l'objet d'une modification ou d'une révision, et ce jusqu'à l'approbation de la mise en compatibilité. Au terme de cette étape, et avant d'être approuvé définitivement, le projet peut encore être modifié, comme

en matière de révision ou de modification, pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

A.3 Le champ d'application de l'adaptation dans le cadre d'une procédure intégrée pour le logement

La mise en compatibilité de l'un des documents susvisés est susceptible d'entraîner une incompatibilité avec un document lui étant supérieur. Pour cette raison il est alors apparu nécessaire de permettre, parallèlement, la possibilité d'adapter simultanément ce document.

Le champ des documents susceptibles de faire l'objet d'une adaptation est, comme pour la mise en compatibilité, assez large puisqu'il peut s'agir du plan climat-énergie territorial, du plan de déplacements urbains (PDU) et programme local de l'habitat (PLH), de la directive territoriale d'aménagement (DTA), du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), de divers plans de préventions des risques naturels et miniers, du schéma régional de cohérence écologique.

Contrairement à la mise en compatibilité, les adaptations affectant ces documents ne peuvent qu'être limitées, dans la mesure où elles ne doivent pas remettre en cause les objectifs fixés par le document concerné, mais aussi ne pas porter atteinte à l'intérêt culturel, historique ou écologique des zones concernées. La vocation de l'ensemble de la zone où se situe le projet ne peut pas non plus être altérée, car il s'agit ici de prévoir uniquement des « exceptions » spécifiques et limitées. En cas d'adaptation d'un plan de prévention des risques d'inondation, des mesures de prévention doivent être intégrées au projet afin de ne pas aggraver les risques considérés.

Lorsqu'une telle adaptation est rendue nécessaire, la conduite de la procédure revient à l'Etat, et supporte une nouvelle fois une évaluation environnementale, avant d'être présentée à l'autorité en charge du document concerné. L'adaptation étant rendue nécessaire par la mise en compatibilité, plusieurs points de procédures sont liés ou

identiques, notamment concernant l'enquête publique environnementale qui est unique, et l'impossibilité de modifier ou d'une réviser les dispositions dont l'adaptation est requise, et ce jusqu'à l'approbation. A l'issue, il revient au Préfet, représentant l'Etat, d'approuver les adaptations par arrêté du préfet (ou décret en Conseil d'Etat dans certains cas).

Il apparait à l'étude des caractéristiques de la mise en compatibilité, et particulièrement de la procédure intégrée pour le logement, qu'une telle procédure est assez similaire à la dérogation d'urbanisme. En effet, certes cette dernière présente des garanties procédurales relatives à l'évolution d'un document d'urbanisme, mais il n'en reste pas moins que son objet, ses caractéristiques et sa finalité sont le reflet d'une dérogation d'urbanisme. Leur premier point commun réside d'ailleurs dans l'urgence qui a motivé leur mise en place, car la procédure intégrée par le logement a d'abord pour objet une réelle accélération de la procédure de mise en compatibilité, notamment en permettant la transmission des pièces nécessaires à l'engagement de la procédure concomitamment à celles relatives à l'instruction des autorisations d'occupation du sol afin d'aboutir à une instruction conjointe. Ensuite, elles visent toutes deux à permettre d'écarter l'application d'une règle en faveur d'un porteur de projet, dans un but d'intérêt général nécessairement supérieur à celui défendu par la règle dont il est question. Enfin, le choix d'enclencher de telles procédures revient à l'appréciation souveraine de l'administration, ce qui n'est pas pour rassurer le principe d'égalité. La conséquence est somme toute la même : bousculer la « pyramide des normes ».

Cette forme d'urbanisme participe activement à minima au mouvement dérogatoire, sous la forme « d'une dérogation ponctuelle à la norme générale à l'occasion d'un projet »⁶¹.

Le droit de l'urbanisme se perfectionne certes, mais non sans se complexifier, alors même que bon nombre de procédures dérogatoires semblent s'y greffer pour former un mélange des genres qui ne gagnent pas en lisibilité, quant à l'inverse il semble essentiel de gagner en clarification.

⁶¹ J-p. MENG « L'urbanisme dérogatoire au service de la production de logements », Editions Lextenso, Defrénois – 15 mars 2014 n°5

B- Une définition contemporaine de la dérogation d'urbanisme finalement indexée sur la finalité recherchée ?

A la lumière de l'étude ainsi menée, il apparaît que la notion de dérogation d'urbanisme ne recouvre pas une définition unique, ou du moins que l'empilement normatif en la matière brouille sa lisibilité.

Il semble en effet que de nombreux dispositifs soient regroupés sous la bannière de « dérogation au droit de l'urbanisme » alors même leurs régimes juridiques peuvent s'avérer diamétralement opposés. Un certain nombre de dénominateurs communs semblent être à la source de cette confusion des genres : à savoir notamment l'urgence de répondre à un besoin pressant de production de logements (entre autres), la difficulté de concilier un droit de l'urbanisme à la fois précis, sophistiqué mais enclin à la flexibilité dans un contexte où il se doit d'être intégrateur, mais surtout dans sa finalité de permettre d'écarter une règle normalement applicable au profit d'un projet lorsque les circonstances de faits l'imposent en considération de l'intérêt général qu'il génère.

Dans le cas d'une déclaration de projet, il s'agit de modifier la règle pour permettre la réalisation du projet alors que la dérogation vise à autoriser ce dernier « de manière expresse en laissant par ailleurs la règle inchangée »⁶². Il semble qu'un décalage flagrant entre les objectifs de politiques publiques contemporains et la nature même du droit de l'urbanisme explique ce phénomène. Il s'agit en effet, pour le droit de l'urbanisme, d'absorber des préoccupations somme toute honorables, justifiées et nécessaires mais qui lui sont étrangères, ou tout du moins périphériques. La résultante est une généralisation de la dérogation sous des formes diverses et variées, et par voie de conséquence sa banalisation.

⁶² J.-p. MENG « L'urbanisme dérogatoire au service de la production de logements », Editions Lextenso, Deffrénois – 15 mars 2014 n°5

Ces différents types de dérogations visent en effet, quasi exclusivement, à écarter les principaux obstacles à la construction de logements et à optimiser les ressources foncières. Ces réformes jettent surtout encore un peu plus le doute sur la nature même de la dérogation, dont il est bien difficile de définir le cadre et les limites.

A l'étude de la problématique de définition juridique de la dérogation d'urbanisme, une question d'importance surgit : quelle est la signification des dérogations d'urbanisme pour le public « profane » du droit de l'urbanisme. Si l'on se penche sur la question il semble assez évident que la dérogation d'urbanisme englobe bien plus de dispositifs que ceux véritablement définissables comme tel. « La dérogation désigne aussi bien des assouplissements légitimes à la lettre de la réglementation pour mieux en respecter l'esprit, que de réels manquements à la règle qui peuvent aboutir à des écarts anormaux »⁶³. Si le juriste s'aventure à chercher plus profondément dans la définition de dérogation d'urbanisme en s'appuyant sur le ressenti somme toute légitime du public, en ce qu'il ne résulte ni plus ni moins de la finalité engendrée par l'outil juridique employé, peu importe le nom que le législateur entend lui donner, à savoir un contournement ou tout du moins un assouplissement d'une règle d'urbanisme censée s'imposer à tous, la pente semble sans fin tant les dispositifs ayant cette finalité sont nombreux.

La dérogation pose par ailleurs un problème fondamental quant à son utilisation trop fréquente en ce qu'elle aboutit à un « affaiblissement de l'efficacité idéologique du droit »⁶⁴, et ce peu importe la forme juridique qu'elle revêt. A notre sens, à l'aune d'un droit de l'urbanisme qui se doit d'intégrer un nombre considérable de préoccupations afférentes à des politiques et législations diverses et variées, il apparaît pourtant indispensable de différencier la nature des procédures employées dans le but d'accroître la flexibilité de cette matière, afin d'en saisir les enjeux qui permettront, espérons-le, de s'orienter vers un mode « dérogatoire » garantissant non seulement le principe d'égalité au sein droit du l'urbanisme, mais aussi sa lisibilité, sa compréhension et sa cohérence.

⁶³ Yves PRATS, Yves PITTARD, Bernard TOURET « La dérogation d'urbanisme », Editions du Champ urbain 1979,

⁶⁴ Yves PRATS, Yves PITTARD, Bernard TOURET « La dérogation d'urbanisme », Editions du Champ urbain 1979,

Le droit de l'urbanisme n'a pas vocation à devenir une variable d'ajustement des politiques publiques, c'est pourtant bien ce à quoi aboutit une dérogation d'urbanisme. En effet, dans sa définition primaire et toujours d'actualité selon nous, une dérogation d'urbanisme se caractérise d'abord par une décision unilatérale de l'administration qui conserve l'opportunité de l'octroyer au demandeur, ou bien de lui refuser, de manière discrétionnaire, au risque d'être parfois discriminatoire. Ensuite, la dérogation nécessite une motivation sur un motif d'intérêt général (et consultation la plupart du temps) qui doit nécessairement être supérieur à celui de la règle écartée, demeure d'appréciation souvent bien peu aisée et délicate.

De cette définition, il n'existe à notre sens que peu de différences entre une dérogation d'urbanisme et une mise en compatibilité, surtout telle qu'elle apparaît dans la procédure intégrée pour le logement.

Les règles alternatives semblent en revanche plus adaptées aux besoins qui motivent et expliquent ce regain du mouvement dérogoire au sein du droit de l'urbanisme, en ce qu'elles s'opposent au principe tout en demeurant une règle générale. En effet, son applicabilité est d'abord subordonnée à son édicition au sein du règlement encadrant l'occupation du sol, ce qui permet de garantir le principe d'égalité et de lisibilité de la règle tout en permettant de se prémunir contre l'aspect potentiellement discriminatoire d'une dérogation d'urbanisme qui implique une décision unilatérale et discrétionnaire de l'administration ou « l'octroi devient faveur et le refus sanction »⁶⁵.

Pour autant, le choix de la dérogation d'urbanisme présente des avantages non négligeables pour la personne publique, considérant les objectifs qu'elle se fixe. En effet, créer de la flexibilité au sein du droit de l'urbanisme par des règles alternatives implique donc de les insérer dans le règlement du document d'urbanisme, ce qui engendre alors nécessairement l'obligation de révision, ou à minima de modification. Cela engendre alors

⁶⁵ R. SAVY, « Le contrôle juridictionnel de la légalité des décisions économiques de l'administration » Actualité juridique, Droit administratif, 20 janvier 1972

un délai important avant l'approbation du nouveau plan, alors même qu'une dérogation d'urbanisme présente l'avantage non négligeable d'être applicable dès sa publication au journal officiel, ou à la suite de son décret d'application lorsque c'est nécessaire.

Ensuite, la règle alternative étant une règle avant tout, elle trouve à s'appliquer « de droit » pour chaque pétitionnaire justifiant répondre aux conditions de son applicabilité. Cela implique alors pour la personne publique l'impossibilité d'opposer un refus, alors même que les circonstances de faits ayant conduit à l'édition de la règle alternative peuvent avoir évolués selon les territoires, ce qui nécessite alors une nouvelle fois révision ou modification du plan pour retirer ladite règle.

Par sa nature et ses conséquences, la dérogation d'urbanisme ou la mise en compatibilité semblent devoir être limitées à des circonstances exceptionnelles, alors même que le législateur semble vouloir inciter à un usage si ce n'est systématique, tout du moins régulier et décomplexé, au risque de voir se banaliser l'arbitraire et une sécurité juridique fragilisée dans un véritable empilement réglementaire qui déstabilise tout l'édifice.

CONCLUSION

Nul doute, la dérogation d'urbanisme est employée par le législateur afin de faire gagner le droit de l'urbanisme en flexibilité, à défaut de disposer de méthodes moins « coercitives ». Il est légitime de s'interroger quant à savoir si l'ambiguïté ambiante autour du sens véritable de cette notion n'est pas volontairement entretenue précisément pour lui permettre de revêtir des formes « à la carte ». La dérogation tend alors à redevenir une pathologie dont le législateur vante autant les mérites qu'il incite à en faire un usage banalisé.

Les pouvoirs publics semblent en effet se réjouir d'élaborer chaque jour de nouveaux dispositifs pour « tordre le coup » à l'empilement normatif qu'ils mettent eux même en place. Faut-il peut-être y voir un signe que la conception du droit de l'urbanisme, tel que nous l'imaginons aujourd'hui, n'est plus adaptée aux enjeux contemporains ?

L'instabilité du droit de l'urbanisme est depuis longtemps déjà l'une des problématiques les plus pointée du doigt, et ce bien avant même que ce dernier ne soit poussé à devenir intégrateur de législations qui lui sont étrangères, ce qui soulève encore davantage le caractère sensible d'une situation qui semble insoluble. C'est une réflexion profonde sur les fondamentaux du droit de l'urbanisme qui semble devoir être entreprise, pour garantir la stabilité et la cohérence de la matière, mais à cela il faut donner du temps, et c'est bien là que réside le problème, le contexte ne s'y prêtant guère.

La mutabilité du droit de l'urbanisme au fil des besoins économiques, sociaux ou moraux de la population soulève des enjeux importants mais ne semble pas pour autant relever de l'anormalité, bien au contraire, faut-il encore avoir les moyens d'identifier puis d'emprunter les bonnes méthodes, et si tant est que l'on en assume le choix.

ANNEXES

1. Exemple de permis de construire délivré sur le fondement de l'article d'une dérogation d'urbanisme
2. Exemple de demande de déclaration de projet transmise à la commune de CABANNES pour un projet de construction de logements sociaux nécessitant la mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols (règle de hauteur)
3. Exemple comparatif de bilans financiers d'opérateurs pour la réalisation de logements sociaux et de logements en accession libre
4. Déclaration de projet PLU – Ville de Limoges

BIBLIOGRAPHIE :

Ouvrages Généraux

- « La dérogation d'urbanisme », Editions du Champ urbain 1979, Yves PRATS, Yves PITTARD, Bernard TOURET
- Mémentos Pratique Francis Lefebvre, Urbanisme – Construction, Edition 2016
- Pierre SOLER-COUTEAUX et Elise CARPENTIER, Droit de l'urbanisme, Hyper Cours Dalloz 2015, 6^{ème} édition
- Henri JACQUOT / François PRIET, Droit de l'urbanisme, Précis Dalloz, 7^{ème} édition avril 2015
- François-Charles BERNARD, Guide des contentieux de l'urbanisme, LEXIS NEXIS Edition 2014
- Jacqueline MORAND-DEVILLIER, Droit de l'urbanisme, Mémentos Dalloz, 9^{ème} édition novembre 2014
- Le Lamy Droit immobilier 2016, 1884 – Faculté de dérogations aux règles d'urbanisme (Décret du 3 octobre 2013)
- Le Lamy Droit immobilier 2016, 440 – Dérogations accordées par l'administration
- MORAND-DEVILLER (J.), *Droit de l'urbanisme*, Les mémentos Dalloz, 9^e édition, 2014.
- RICARD (M.), *Le permis de construire*, Le Moniteur, Analyse juridique, 5^e édition, 2007.

Articles de revues

- J. ANDREANI, « La faculté de déroger aux règles du plan local d'urbanisme introduite par l'article L 123-5-1 » AJCT 2014 – 204
- Phillipe BILLET, « Isolation thermique des bâtiments et dérogation aux règles du PLU », La semaine juridique Administrations et Collectivités Territoriales n°34, 29 aout 2016, 2224
- Xavier COUTON, « Permis de construire – Développement de la construction de logement : Les réformes se suivent ... et se ressemblent », Revue Construction – Urbanisme n°11, Novembre 2013, commentaire 149

- Malicia. DONNIOU, Ségolène DE LA RIVIERE, « Le droit de l'urbanisme au service de la production de logements » - Zoom sur la procédure intégrée sur le logement et les dérogations aux règles d'urbanisme et de la construction, Le bulletin de CHEVREUX notaires, Edition spéciale, juillet 2014, p.13
- Lucienne ERSTEIN, « une dérogation de hauteur d'intérêt général », La semaine juridique Administrations et collectivités territoriales N°47, 28 novembre 2016, act. 909
- F. Ferrand, Avocat associé, Cabinet Horus - Chronique Urbanisme et Aménagement – Revue trimestrielle de droit immobilier / RTDI n°4 – 2013 p.16
- David GILLIG, « La majoration des droits à construire, un dispositif inefficace et constitutionnellement douteux », Revue construction-Urbanisme 6/2012, alerte 45
- Gilles. GODFRIN, « PLU et handicap : Le décret », Construction – Urbanisme n°7-8, juillet 2009, commentaire 98
- Cédric. GROULIER, « A propos de l'interprétation facilitatrice des normes », Revue de droit public, 1 janvier 2015, n°1 – page 205
- Y. JEGOUZO, « De l'urbanisme de projet à l'urbanisme sommaire » AJDA 2012 – 626
- Y. JEGOUZO, « Le droit de l'urbanisme au défi de l'accélération des constructions ? » AJDA 2013 – 2487
- Paul LOUIS-LUCAS, « L'instabilité de la règle d'urbanisme », Petites affiches, 20 octobre 1995, n°34 – page 16
- G. Liet-Veaux, « Réflexions sur les exceptions et les dérogations », RDI 1995 p.1
- Soazic. MARIE, « Le principe de mutabilité et le droit de l'urbanisme », Revue Urbanisme – Construction n°10, octobre 2015, étude 13
- J-p. MENG, « L'urbanisme dérogatoire au service de la production de logements », Editions Lextenso, Defrénois – 15 mars 2014 n°5
- Rozen NOGUELLOU, « Le droit de l'urbanisme, nouvelles réformes en attendant la loi ALUR », Droit administratif n°12, Décembre 2013, Alerte 94
- Hugues PERINET-MARQUET, « Permis précaire ou permis dérogatoire ? », Construction – Urbanisme n°12, Décembre 2006, étude 21

- Michael REVET, « L'alourdissement des plans locaux d'urbanisme », Droit et patrimoine, N°251, 19 octobre 2015
- Pierre SOLER-COUTEAUX, « Transformation de bureaux en logements : dérogation au droit commun du PLU ? », RDI 2013 p. 389
- Pierre SOLER-COUTEAUX, « Le juge de cassation exerce un contrôle de la qualification juridique des faits sur l'appréciation de la légalité d'une dérogation », RDI 2017 p. 112
- Seydou TRAORE, « Réflexions sur la prolifération et les déclinaisons des procédures d'adaptations des documents d'urbanisme », Revue Le Lamy Collectivités Territoriales, N°49, 1^{er} septembre 2009
- Jérôme TREMEAU, « L'urbanisme au service du logement », AJDA 2009 p.1291
- Jérôme TREMEAU, « La victoire de l'urbanisme dérogatoire à la défense », AJDA 2007 p.2307
- Valentine TESSIER, « Publication de deux nouveaux décrets de simplification du droit de l'urbanisme », La semaine juridique Administrations et collectivités territoriales N°44, 2 novembre 2015, 2317
- Roland VANDERMEEREN, Chronique de jurisprudence du Conseil d'Etat, Décisions d'octobre à décembre 2016
- Emmanuel WORMSER, Vincent GUINOT, « Des précisions imprécises sur la légalité des dérogations aux règles obligatoires des documents d'urbanisme », Petites affiches, 8 février 2012, n°28 – page 8
- Vivien ZALEWSKI-SICARD, « Dérogation aux règles d'urbanisme accordées en application des articles L. 151-29-1 et L. 152-6 du code de l'urbanisme », Construction Urbanisme n°4, avril 2017, Alerte 24
- « Précisions ministérielles sur les nouvelles dérogations aux règles d'urbanisme et de construction » Flash Defrénois – 30/06/2014 N°25 page 4
- « Développement de la construction de logement par dérogation aux règles d'urbanisme et de construction » La semaine juridique Administrations et collectivités territoriales N°24, 16 juin 2014, act. 498 – Veille
- « Demandes de dérogations aux règles d'urbanisme » La semaine juridique Administrations et collectivités territoriales N°42, 14 octobre 2013, act. 799

- « Dérégulations aux règles de construction : le permis de faire est lancé » La semaine juridique Administrations et collectivités territoriales N°20, 22 mai 2017, act. 368 – Veille
- « Procédure applicable à l’instruction de certaines dérogations aux règles d’urbanisme », Flash Defrénois – 13 octobre 2017 – n°10 – page 6
- « Précision ministérielle sur les nouvelles dérogations aux règles d’urbanisme et de construction », Flash Defrénois – 30 juin 2014 – n°25 – page 4

Textes légaux et assimilés :

- Circulaire n° 72-52 du 17 mars 1972
- Note de synthèse du dossier de jurisprudence, Adaptations mineures décembre 1989 p.14, Brochure JO n°89.010 - Ministère de l’Equipement, du logement, des transports et de la mer
- Sénat, Question n°20395, du 13 octobre 2011 : dérogation au plan local d’urbanisme, JO Sénat 5 janvier 2012
- Doc. AN n°1105, 4 juin 3013
- Instruction du 28 mai 2014, NOR : ETLL1400077C : Min.log.
- Instruction du gouvernement du 28 mai 2014 relative au développement de de la construction de logements par dérogation aux règles d’urbanisme et de la construction, BODD 25 juin 2014
- Annexe 4 : Bilan des mesures de simplification ou engagées dans le domaine de l’urbanisme, de l’aménagement et de la construction – Travaux parlementaires – Rapport d’information - Droit de l’urbanisme et de la construction : l’urgence de simplifier
- « Déclaration de projet (code de l’urbanisme) emportant mise en compatibilité du plan local d’urbanisme », Ministère du logement et de l’habitat durable – DGALN/DHUP/Bureau de la législature de l’urbanisme, septembre 2016
- « Projet d’intérêt général », Ministère du logement et de l’habitat durable – DGALN/DHUP/Bureau de la législature de l’urbanisme, septembre 2016

- « Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme dans le cadre d'une procédure intégrée pour le logement », Ministère du logement et de l'habitat durable – DGALN/DHUP/Bureau de la législation de l'urbanisme, Janvier 2017
- Loi dite « Galley » n° 76-1285 du 31 décembre 1976 (JO 1^{er} janvier 1977)
- Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000
- Loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages n°2003-699 du 30 juillet 2003
- Loi de simplification du droit n°2004-1343 du 9 décembre 2004
- Loi ENE du 12 juillet 2010
- Ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement (JO du 4 octobre, p.16464)
- Décret n° 2013- 392 du 10 mai 2013
- Loi ALUR du 24 mars 2014

Jurisprudence :

- Conseil d'Etat, 18 juillet 1973, n°86275, Ville de Limoges
- Conseil d'Etat, 6 octobre 1978, SARL « Le grand arc » : Requête
- Conseil d'Etat 31 janv. 1979, Dame Géniteau
- Conseil d'Etat 23 nov. 1988, Commune de Bezu-Saint-Éloi c/ Crts Tourny ;
- Conseil d'Etat 18 mars 1988, Romain, requête. N° 71229 ;
- Conseil d'Etat 26 avr. 1989, Ville de Montpellier, requête. N° 72417 ;
- Conseil d'Etat, 31 oct. 1990, n° 107.129, Ville du Touquet-Paris-Plage c/ Époux Grégoire, Dr. adm. 1990, comm. n° 624
- Conseil d'Etat 28 févr.1990, M. et Mme Bordage, requête n° 78966.
- Conseil d'Etat 17 mars 1993, SCI Impasse de Brémond
- Conseil d'Etat 27 sept. 1993, SCI Les Balcons du lac : BJDU janvier 1994, p. 69, conclusions F. SCANVIC
- Conseil Constitutionnel 19/01/1995 n° 94-359 DC, Loi relative à la diversité de l'habitat ; CC 30/09/2011, n° 2011-169 QPC.
- Conseil d'Etat, 19 juin 1996, n° 106.808, Société Le Toit familial, Lamyline

- Conseil d'Etat, 13 juillet 1997, Rousset, n°117103
- Conseil d'Etat 30 juin 1999, Guttierrez, Requête N° 194720
- Tribunal administratif CAEN 13 mai 2016, requête n°1600176
- Conseil d'Etat, 16 novembre 2016, n° 386298, Pompéi

TABLE DES MATIERES

Sommaire.....	5
Liste des abréviations.....	6
Propos liminaires.....	7
I. L'urbanisme dérogatoire, un retour autant remarqué qu'imprécis	12
A. Cadre de la dérogation d'urbanisme : Nouvelles préoccupations, nouvelles mesures	13
B. dérogation d'urbanisme, le retour d'un mal nécessaire ?	18
II. La règle/normes d'urbanisme au service d'une nécessaire flexibilité	22
A. Un panel de dérogations comme corolaire d'un droit de l'urbanisme « intégrateur ».....	23
A.1. L'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement : Un retour net à l'urbanisme dérogatoire.....	23
A.1.1. Déroger aux règles relatives à la densité et au gabarit	24
A.1.2. Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière d'aires de stationnement pour les constructions existantes.....	26
A.1.3. Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière d'aires de stationnement pour des constructions existantes destinées au logement	27
A.1.4. Déroger aux règles en matière d'aires de stationnement.....	28
A.1.5. Déroger aux règles en matière de retraits.....	29
A.1.6. Les Majoration supplémentaire de 5% au profit des projets architecturaux présentant un intérêt.....	30
A.2. Majoration au bénéfice des programmes « exemplaires » en matière d'énergies renouvelables.....	31

A.3 Dérogations aux règles du code de la construction et de l'habitation.....	32
A.4. Les modalités d'instruction des dérogations	33
B. L'antagonisme et confusion des genres dans le mouvement dérogatoire de l'urbanisme.....	35
B.1. Majoration au bénéfice des programmes avec énergies renouvelables.....	36
B.2. Inopposabilité de certaines règles à l'utilisation de matériaux renouvelables.....	37
B.3. Majoration au bénéfice des programmes de logements sociaux.....	38
B.4. Majoration en zones U.....	39
B.5. Majoration du volume constructible en faveur du logement intermédiaire...	39
B.6. La règle alternative et objectif de flexibilité : Le mode doux de l'urbanisme dérogatoire ?.....	40
III. L'urgence des motifs à la source de la confusion des moyens	41
A. Les procédures de mise en compatibilité, des dérogations à visages masqués ?.....	42
A.1. Conditions pour bénéficier de la Procédure intégrée pour le logement.....	44
A.2. Le champ d'application de la mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée pour le logement.....	46
A.3 Le champ d'application de l'adaptation dans le cadre d'une procédure intégrée pour le logement.....	47
B. Une définition contemporaine de la dérogation d'urbanisme finalement indexée sur la finalité recherchée ?.....	49
Conclusion.....	53
Annexes.....	54
Bibliographie	55

Table des matières.....61

ANNEXE 1

**Exemple de permis de construire délivré sur le fondement de
l'article d'une dérogation d'urbanisme**



VILLE DE LYON

PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro : PC 69383 14 00129

du registre de la Mairie

Il appartiendra au pétitionnaire de faire établir des
photocopies



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Le Maire de Lyon

Vu la pétition du 04/04/2014

adressée par	SARL FERDINAND
demeurant à	130 rue Pierre Cornille 69006 LYON
représenté par	Monsieur FORNAS Thibault
concernant	Démolition totale. Construction d'un immeuble de 21 logements (dont 2 maisons individuelles) et de 20 places de stationnement. Paiement de taxe pour non réalisation de 8 places de stationnement.
destination	Habitat collectif
Surface de plancher	1477 m ²
Adresse du terrain	12 rue Ferdinand Buisson à Lyon 3ème

ACCORD

Vu le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L. 421-1 et R. 421-1 et suivants ;

Vu le projet et les plans déposés ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 Juillet 2005, modifié et révisé le 16 Décembre 2013 ;

Vu l'article L 123-5-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit qu'il est possible de déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité 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 faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

Vu la demande formalisée de dérogation aux obligations en matière de gabarit et de densité, en date du 03/04/2014 au permis de construire ;

CONSIDERANT que le projet situé au 12 rue Ferdinand Buisson à Lyon 3^{ème} arrondissement prévoit la construction d'un bâtiment de 21 logements financés par un prêt aidé par l'Etat, et s'inscrit ainsi dans l'objectif de favoriser les opérations de construction notamment de logement social ;

CONSIDERANT que le bâtiment mitoyen, situé en limite séparative latérale Est, présente une hauteur supérieure à la hauteur maximale exigée par le Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDERANT que la demande de dérogation apparaît comme justifiée afin de permettre une meilleure intégration du projet au contexte urbain ;

Vu l'article L 123-5-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit qu'il est possible de déroger aux obligations en matière 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 transports publics guidés ou de transports collectifs 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 ;

COPIE

Vu la demande formalisée de dérogation aux obligations en matière de création de places de stationnement en date du 03/04/2014 au permis de construire ;

CONSIDERANT que le projet de construction est situé à plus de 500 mètres de la station de transports publics guidée, géographiquement la plus proche, et de ce fait, ne répond pas aux conditions fixées par l'article L123-5-1 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT que le projet présente un déficit de 8 places de stationnement ;

Le projet engendre le paiement de taxes pour non réalisation de 8 aires de stationnement au titre de l'application des dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme, et de la délibération n°2013-4312 du 16 décembre 2013 du Conseil de la Communauté Urbaine de Lyon ;

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23/07/2014 ;

Vu les nouveaux documents déposés les 14/05/2014, 19/05/2014, 03/07/2014 et le 04/07/2014 ;

ARRETE

Article 1 : est accordé le Permis de Construire pour le projet décrit dans la demande susvisée sous les réserves suivantes :

ASSAINISSEMENT :

Les eaux usées devront être rejetées au réseau d'assainissement existant.

Les équipements permettant le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement sont à la charge financière exclusive du pétitionnaire (article L1331-4 du Code de la Santé Publique). La partie privative de ce branchement sera réalisée par le pétitionnaire conformément aux normes et règlements en vigueur.

La partie publique du branchement sera réalisée, à la préférence du pétitionnaire, par la Communauté Urbaine de Lyon ou par l'entreprise de son choix, à ses frais.

Dans ce dernier cas et préalablement à tout début d'exécution de travaux, le pétitionnaire contactera la Direction de l'Eau afin de prendre connaissance de la procédure à respecter.

Tous les anciens branchements devront être tamponnés.

Le pétitionnaire devra en particulier prendre toutes dispositions pour éviter la pénétration des eaux de ruissellement en provenance de la voirie publique au droit de son entrée charretière.

L'égout public n'est pas susceptible de recevoir les eaux pluviales de l'opération. La maîtrise des débits, de l'écoulement, du ruissellement des rejets devra être assurée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (déclaration ou autorisation conformément aux dispositions de la police des eaux – décrets du 29 mars 1993 modifiés).

Le raccordement des eaux de drainage du terrain au réseau public d'assainissement est interdit.

Afin d'éviter le reflux des eaux d'égout lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voirie publique, les installations intérieures seront réalisées conformément aux prescriptions des articles 44 et 62 du Règlement Sanitaire Départemental et l'article 29 - partie 1 du règlement de service public d'assainissement.

La Participation Financière pour l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.) est due :

- ⇒ pour tout raccordement au réseau public quelque soit le moyen d'accès à ce réseau,
- ⇒ pour toute extension ou réaménagement générant des eaux usées supplémentaires au réseau.

La délibération n°2013-3809 du 28 mars 2013 du Conseil de Communauté fixe les modalités d'application de cette participation.

Pour toute question, vous pouvez contacter le service relations clientèle de la Direction de l'Eau du Grand Lyon au 04-78-95-67-00 ou 04-78-95-67-01.

EAU :

Raccordement possible sur la canalisation de diamètre 100 mm existante au droit du terrain.

Le branchement d'eau potable existant devra être supprimé lors de la démolition du bâtiment.

VOIRIE :

La pente de l'accès doit être inférieure à 5 centimètres par mètre (5%) sur 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'alignement est conservé et les niveaux à l'alignement maintenus.

Le pétitionnaire devra faire une demande de création et de suppression d'entrée charretière à la Direction de la Voirie de la Communauté Urbaine de Lyon.

Un état du domaine public au droit de la propriété devra être dressé avant le commencement de travaux et à la fermeture du chantier, en présence d'un représentant de la Direction de la Voirie (les frais de constat étant à la charge du pétitionnaire). Direction de la Voirie - subdivision V.T.P.C.E. 19 rue Greuze 69100 VILLEURBANNE ☎ : 04.69.64.51.00 - 📠 : 04.78.68.58.82.

PROPRETE :

Dotations bac à ordures à prévoir pour les logements :

- 1 bac gris de 660 litres pour les ordures ménagères,
- 2 bacs verts de 500 litres pour le tri sélectif.

Local à poubelle conforme à l'arrêté municipal de collecte de la Ville de Lyon du 13 septembre 1999 et à l'annexe générale du PLU sous réserve d'un blocage de porte en position ouverte, d'un poste de lavage et d'un éclairage de 50 lux minimum.

Conformément à l'arrêté municipal de collecte de la Ville de Lyon du 13 septembre 1999 et à l'annexe générale du PLU, les ordures ménagères et sélectives seront à présenter dans des bacs réglementaires. Pour la collecte, les bacs devront être placés en bordure de la voie publique la plus proche desservie par le camion à ordures ménagères : rue Ferdinand Buisson.

Le service complet qui consiste à rentrer et à sortir les bacs par les agents du Grand Lyon est envisageable sous réserve d'un bouton de service permettant d'accéder aux bacs entre 6 h et 13 h, de la présence de système de blocage porte sur les portes d'un éclairage de 50 lux minimum pour le cheminement et de l'absence de marche entre le point de stockage des bacs et le point de collecte sur voie publique.

Dotations bac à ordures à prévoir par maison :

- 1 bac gris de 140 litres pour les ordures ménagères,
- 1 bac vert de 180 litres pour le tri sélectif.

Conformément à l'arrêté municipal de collecte de la Ville de Lyon du 13 septembre 1999 et à l'annexe générale du PLU, les ordures ménagères et sélectives seront à présenter dans des bacs réglementaires. Pour la collecte, les bacs devront être placés en bordure de la voie publique la plus proche desservie par le camion à ordures ménagères : rue Ferdinand Buisson.

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez contacter la Direction de la Propreté du Grand Lyon : Tél : 04 78 61 45 00 - Fax : 04 78 61 45 29.

RACCORDEMENT ELECTRIQUE :

La puissance de raccordement sur le projet est de 150 KVA triphasé.

ISOLATION PHONIQUE DES VOIES :

Les constructions à usage d'habitation et d'équipements publics sont soumis au respect des normes d'isolation phonique prévues par l'arrêté préfectoral n° 2009-3525 en date du 02 Juillet 2009 suivant les dispositions de l'arrêté susvisé, le long des voies ferrées, de niveau sonore 79 dB, catégorie 2, sur une largeur de 250 mètres, le long de la rue Ferdinand Buisson, de niveau sonore 73 dB, catégorie 3, sur une largeur de 100 mètres, le long de l'avenue Lacassagne, de niveau sonore 68 dB, catégorie 4, sur une largeur de 30 mètres.

SECURITE :

L'arrêté municipal du 29 février 1996 réglementant les démolitions devra être respecté.

Toutes précautions devront être prises pour assurer la stabilité des constructions mitoyennes notamment : constitution de contreforts, reprises éventuelles en sous-œuvre, étaie provisoire... . Avant tout enlèvement, tout matériel (cuve, transformateur, conteneur...) contenant ou ayant contenu un produit dangereux (inflammable, toxique ou polluant) devra être préalablement vidangé, traité et neutralisé dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, selon la nature du produit. Les travaux de démolition ne pourront être exécutés que par un entrepreneur possédant la qualification 1112 ou 1113 spéciale à la démolition, délivrée par QUALIBAT, ou équivalent, et non périmée. Avant l'ouverture du chantier, une réunion devra être organisée sur le site avec l'entreprise de démolition, le maître d'œuvre et le Service des Constructions, des Balmes et des Risques de la Ville de Lyon. Après démolition, les murs restants susceptibles de subir l'agression des intempéries devront être soigneusement enduits et protégés sur leur partie supérieure (bouchage des trous d'emprise, réalisation de couvertines, application d'enduit, ...). L'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence éventuelle d'amiante dans les locaux.

ESPACES VERTS :

L'aménagement paysager doit tenir compte du positionnement de la grille de ventilation (VB). Celle-ci ne doit pas se situer dans une butte de terre.

Le choix des essences végétales plantées doit tenir compte des caractéristiques de celles-ci au regard des contraintes d'usage liées aux futures constructions, par exemple :

- Le Viburnum pouvant atteindre 3 mètres de haut, peut ne pas être opportun à proximité des façades et ouvertures, de même, le Chêne (Quercus Rubra) pouvant atteindre 20 mètres de haut doit être planté en partie centrale, et en entrée de parcelle, il faut préférer une essence avec un développement moins important.

TAXE POUR NON REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

Le projet présente un déficit de 8 places de stationnement. Le Permis de Construire se voit soumis au versement de la participation financière de 18 331,69 euros par place manquante, due au titre de la non réalisation des aires de stationnement en application des dispositions de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération n° 2013-4312 du 16 décembre 2013 du Conseil de la Communauté Urbaine de Lyon.

MONTANT : 146 653,52 euros.

TAXE D'AMENAGEMENT : voir annexe jointe.

REDEVANCE ARCHEOLOGIE PREVENTIVE : voir annexe jointe.

Article 2 : Monsieur le Directeur Général des Services de la Ville de Lyon est chargé de l'exécution du présent arrêté.

La présente décision est transmise au Représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elle est exécutoire dans un délai de 15 jours à compter de sa réception.

a) Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Sa prorogation pour une année peut être demandée, deux mois, au moins avant l'expiration du délai de validité.

Conformément à l'article R.424-19 du code de l'urbanisme, en cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément à l'article R424-20 du code de l'urbanisme, lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai mentionné ci-dessus court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la date de notification du présent permis.

b) Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- Adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration est joint au présent arrêté et disponible sur le site Internet www.lyon.fr), la déclaration peut être faite directement sur Internet à l'adresse <http://mon.service-public.fr> ;

- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible sur le site Internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

c) Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;

- Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

d) Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers :

Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

e) Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision :

Peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le maire d'un recours gracieux.

Cette démarche prolonge le délai d'un recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de deux mois le silence du maire vaut rejet implicite).

f) Le présent permis ne s'applique qu'à la construction des bâtiments ou ouvrages qui en font l'objet et pour lesquels la demande et les plans déposés comportent tous les éléments nécessaires à l'instruction. En particulier il ne saurait s'appliquer aux ouvrages, installations, travaux et occupations qui, en raison de leur nature ou de dispositions législatives ou réglementaires nécessitent une demande et une autorisation spéciales.

g) L'assurance Dommages - Ouvrages :

Doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Le pétitionnaire sera responsable des dommages causés aux personnes et aux choses, ouvrages publics ou propriétés privées, soit à l'occasion de l'exécution des travaux, soit comme conséquence de ceux-ci.

Il convient de prendre pendant les travaux les mesures nécessaires pour éviter toutes dégradations aux plantations, installations ou ouvrages publics.

Lyon, le **26 SEP. 2014**
Pour le Maire de Lyon,
L'Adjoint Délégué à l'Aménagement,
l'Urbanisme, l'Habitat et au Logement,



Michel MAIRIE DE LYON U

AFFICHAGE

Conformément à l'article R-424-15 du Code de l'Urbanisme, le présent permis de construire devra être affiché sur le terrain, dès sa notification et pendant toute la durée du chantier au moyen au moyen d'un panneau de dimensions supérieures à 80 cm sur lequel devront figurer les informations suivantes, lisibles depuis la voie publique :

- bénéficiaire du permis de construire :
- date et numéro du permis de construire :
- nature des travaux :
- surface du terrain
- surface de planchers à construire
- surface de planchers à démolir
- hauteur du bâtiment
- Article R.600-1 : Tout recours administratif ou recours contentieux devra être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable
- adresse où le dossier peut-être consulté :

Direction de l'Aménagement Urbain
Service Urbanisme Appliqué
198, Avenue Jean Jaurès Lyon 7°
Métro Jean Jaurès

En cas de non - observation des dispositions ci-dessus, le bénéficiaire s'expose aux sanctions mentionnées par l'article R 421-39 du Code de l'Urbanisme (amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe).

ACHEVEMENT ET CONFORMITE DES TRAVAUX

Dans les 30 jours suivant la fin des travaux, nous adresser la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux datée et signée.

SI vous ne construisez pas pour votre propre compte, vous devez fournir un document attestant la prise en compte des règles concernant l'accessibilité. Cette attestation sera établie selon les modalités visées à l'article L.111-23 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A compter de la réception en mairie de la déclaration, le Maire de Lyon dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à **cinq mois** si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme

TAXE D'AMENAGEMENT

La Taxe d'Aménagement est due pour les travaux projetés.

Conformément au Code de l'urbanisme, son montant sera calculé en fonction de la Surface de plancher fiscale, selon le taux applicable dans la commune de construction (4,5 %), le taux départemental (2.5%) et la valeur forfaitaire du mètre carré ou la valeur des aménagements et installations déterminée forfaitairement selon les dispositions de l'article 28 de la loi 2010-1658 du 29 décembre 2010. La Direction Départementale des Territoires vous communiquera directement ce montant.

LA REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

La redevance d'archéologie préventive est due pour les travaux projetés conformément aux articles L 524-2 et suivants du code du patrimoine. Celle-ci a pour objet de financer les opérations de diagnostic.
Ses bases de calcul sont les mêmes qu'en matière de Taxe d'aménagement.

**Merçi de nous retourner
le dossier joint après analyse**

Lyon, le 21 juillet 2014

Nos références : PC 69383 14 00129
Votre interlocuteur : BOUHAFRAOUI Dalila
Tel : 04 26 99 63 98

Pierre Franceschini
Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Territorial de l'Architecture et du
Patrimoine
Le Grenier d'abondance
6 quai Saint Vincent
69283 LYON cedex 01

REÇU LE

23 JUL. 2014

Objet : Consultation sur le dossier joint
12 rue Ferdinand Buisson

Service Territorial de l'Architecture
et du Patrimoine du Rhône

Demandeur : **SARL FERDINAND**
Concernant : **Démolition totale. Construction d'un immeuble de 21 logements (dont 2 maisons individuelles) et de 20 places de stationnement.**

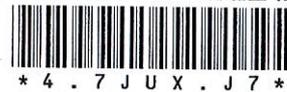
En application des articles R.423-59 et suivants du code de l'urbanisme, Je vous remercie de me faire parvenir votre avis en 2 exemplaires sur le dossier avant le **20/08/2014**. Passé ce délai, vous serez réputé avoir émis un avis favorable.

Votre avis, notamment s'il est défavorable ou s'il contient des prescriptions, doit être motivé pour pouvoir être légalement repris dans l'arrêté

A COMPLETER ET A JOINDRE A VOTRE AVIS AVANT LE 20/08/2014

Direction de l'Aménagement Urbain
Service Urbanisme Appliqué
69205 LYON Cedex 01
Email : consultations.sua@mairie-lyon.fr

Affaire suivie par **BOUHAFRAOUI Dalila**
Réf du dossier : **PC 69383 14 00129**
Demandeur : **SARL FERDINAND**



AVIS DU Direction Régionale des Affaires Culturelles: Avis favorable Avis défavorable Avis réservé

Observations :

STAP du Rhône le 23/07/14

Ces travaux sont dans le périmètre du ou des monument(s) suivant(s) :

Hôpital Edouard Herriot

Ceux-là n'étant pas situés dans le champ de visibilité,
Florence DELOMIER-ROLLIN, architecte des bâtiments
de France n'émet pas d'avis.

Cachet :

DAU-SUA
24 JUL. 2014

DEMANDE DE DEROGATION

Lyon, le jeudi 3 avril 2014

Nos réf. : MF/TF/CLO – 255/04

Monsieur le Maire,

L'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements permet aux Maires d'accorder un permis de construire lorsque ce dernier déroge à certaines règles du PLU. Cette dérogation doit être motivée et tenir compte, dans un objectif de mixité sociale, de la nature ainsi que de la zone d'implantation.

L'objet de cette demande de dérogation concerne un permis de construire destiné à l'habitation situé au 12 rue Ferdinand Buisson à Lyon 3ème.

Le permis de construire porte sur une surface de 1477 m² de surface de planchers à destination de 21 logements sociaux (PLS démembrés).

L'objet de la présente demande porte sur :

1. Une dérogation aux règles de gabarit et de densité pour autoriser le dépassement de la hauteur maximale prévue au PLU

La hauteur maximale du PLU est de 10 mètres sur la rue Ferdinand Buisson. Nous sollicitons la possibilité d'augmenter cette hauteur afin qu'elle soit contigüe à la construction existante voisine. Le projet a été validé lors de séances en architecte conseil validant, ainsi, son intégration harmonieuse dans le milieu urbain avoisinant.

2. Une dérogation en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement

Le projet, à destination de logements sociaux, prévoit la réalisation de 18 aires de stationnement (11 + 7 places). C'est pourquoi, nous sollicitons la dérogation de pouvoir compter 0,5 places par logement (au lieu d'une par logement), outre, 7 places visant la compensation des stationnements existants sur la parcelle.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Michel FORNAS

130, rue Pierre Corneille - 69003 LYON
Tél. : 04 78 60 38 03 - Télécopie : 04 78 62 96 51
Mail : contact@fornas.fr - www.fornas.fr

19.58m
197.73NGF

+16.78m
194.93NGF

+13.99m
192.14NGF

+11.17m
189.32NGF

+8.38m
186.53NGF

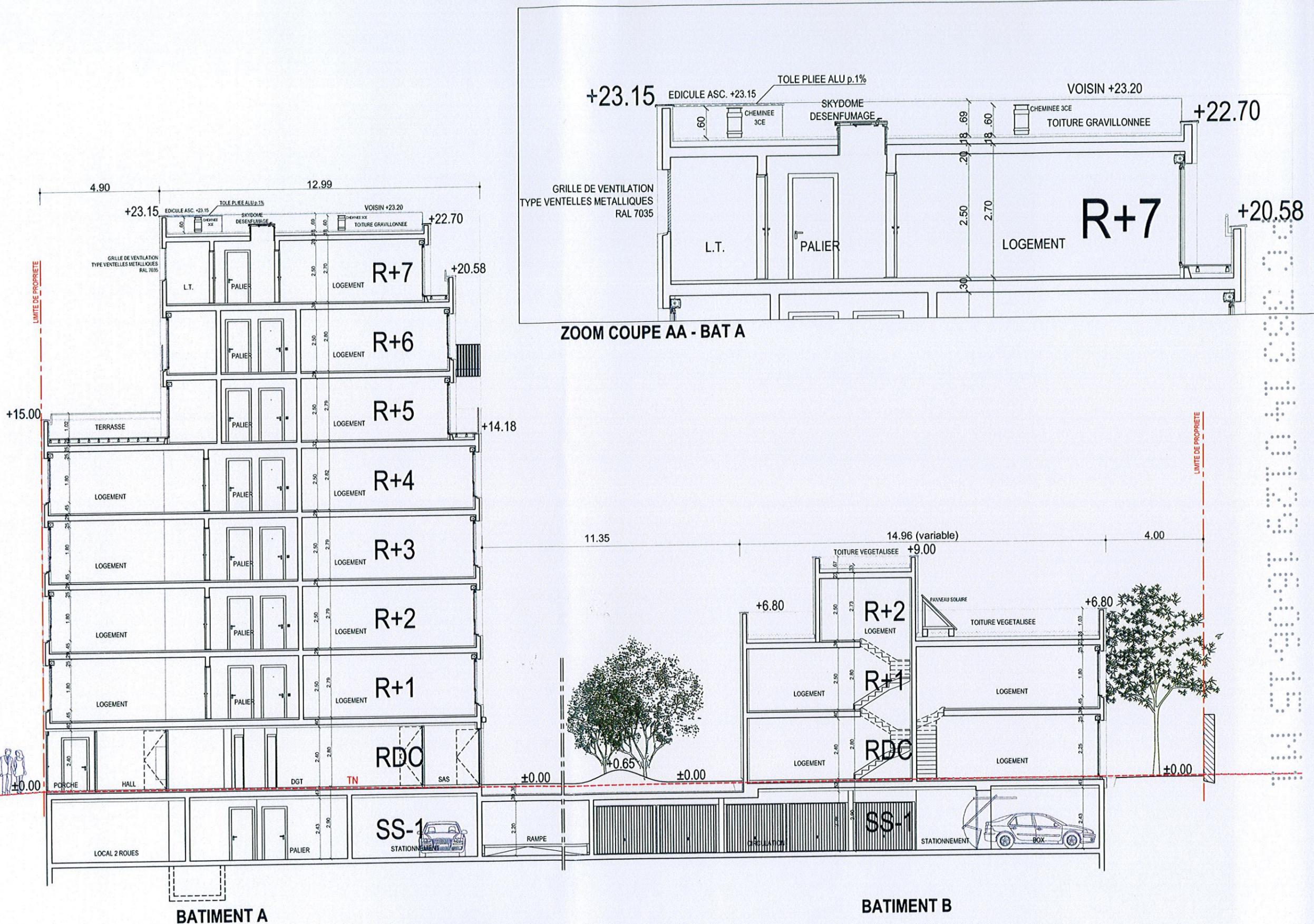
+5.59m
183.74NGF

+2.80m
180.95NGF

± 0.00m
178.15NGF

-2.90m
175.25NGF

RUE FERDINAND BUISSON



ZOOM COUPE AA - BAT A

BATIMENT B

BATIMENT A

SOHO
 sarl d'architecture
 capital de 94 000 € - 451 200 RCS LYON
 30 quai Perrache 69002 LYON
 69286 Lyon cedex 02
 Tél. 04 72 71 62 70 fax 04 78 72 14 89
 contact@soho-archi.com

Ce document est la propriété de la société SOHO architecture. Il ne peut être reproduit ou communiqué sans son autorisation

Maître d'Ouvrage **SARL FERDINAND**
 130, rue Pierre Cornelle
 69006 Lyon
 Tel: 04 78 60 38 03



Architecte mandataire **SOHO Architecture**
 architecture, urbanisme, architecture d'intérieur & design
 30, quai Perrache 69002 Lyon T: 04 72 71 62 70 F: 04 78 72 14 89
 contact@soho-archi.com / www.soho-archi.com

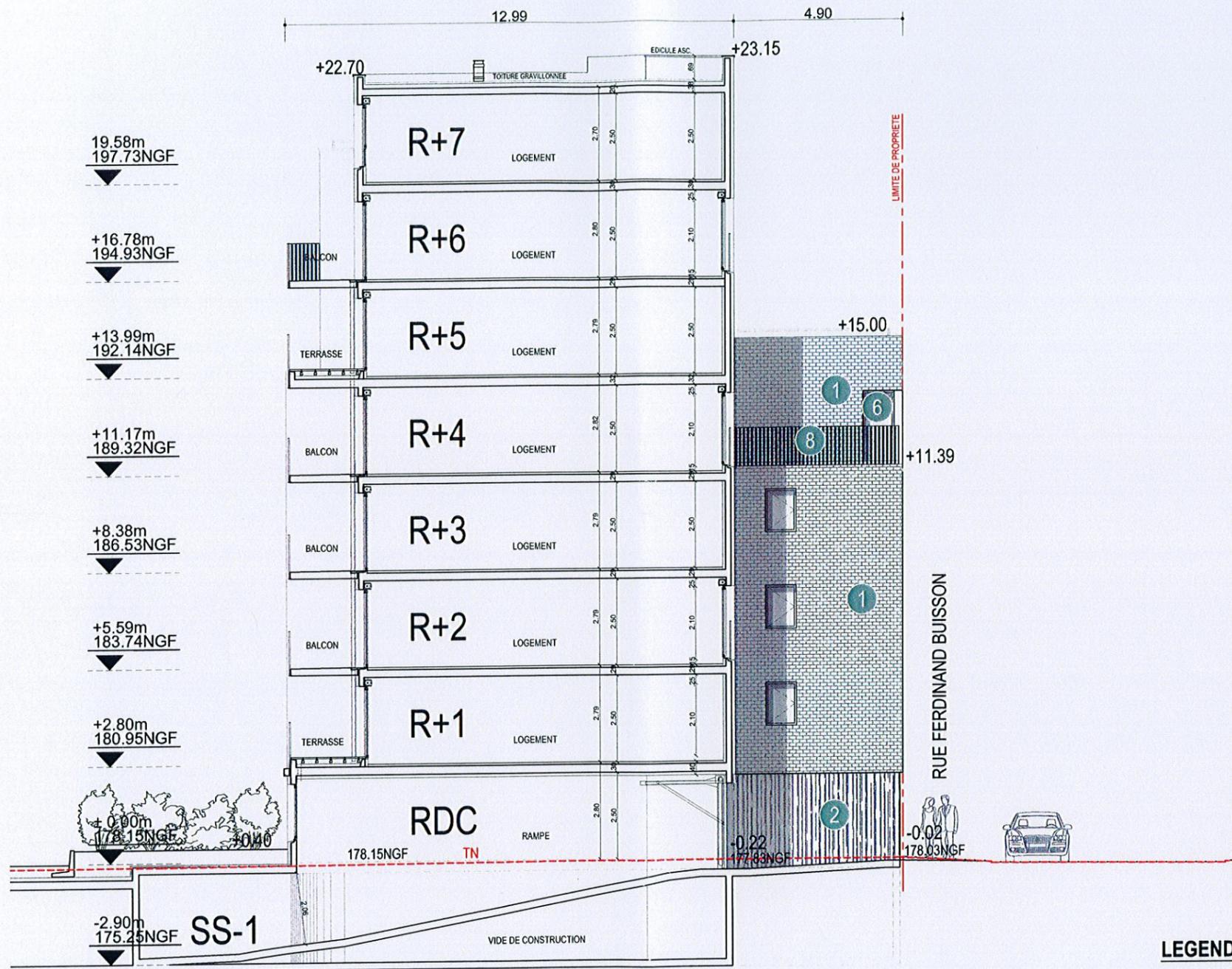


Affaire **ENSEMBLE IMMOBILIER**
 12 rue Ferdinand Buisson
 69003 LYON

Phase **PC.Mod** Echelle 1/150 Date 12/06/2015
 Document **COUPE AA SUR SITE**

folio ou plan n° **PC3.1** indice. **B**

Plans Modif.dwg



LEGENDE :

1. brique pose horizontale - type GEBRIK gris perle 91 ou enduit minéral - type Caparol Nutria 12
2. béton matricé - type Pieri Grace cannelure lisse 63
3. enduit minéral 1 - type Caparol basalt 18
4. enduit minéral 2 - type Caparol basalt 15
5. enduit minéral 3 - type Caparol basalt 14
6. menuiserie + volet roulant PVC - RAL 7035; gris
7. menuiserie métallique laquée - RAL 8019; brun gris
8. garde-corps acier thermolaqué - RAL 8019; brun gris
9. Serrurerie acier thermolaqué - RAL 8019; brun gris

SOHO
 sarl d'architecture
 capital de 94 000 € - 451 205 090 RCS LYON
 30 quai Perrache CS 10150
 69286 Lyon cedex 02
 Tél. 04 72 71 62 71 / fax 04 78 72 14 89
 contact@soho-archi.com

Ce document est la propriété de la société SOHO architecture. Il ne peut être reproduit ou communiqué sans son autorisation

Maître d'Ouvrage **SARL FERDINAND**

130, rue Pierre Corneille
 69006 Lyon
 Tél: 04 78 80 38 03



[Handwritten signature]

Architecte mandataire

SOHO Architecture

architecture, urbanisme, architecture d'intérieur & design
 30, quai Perrache 69002 Lyon T: 04 72 71 62 70 F: 04 78 72 14 89
 contact@soho-archi.com / www.soho-archi.com



Affaire

ENSEMBLE IMMOBILIER

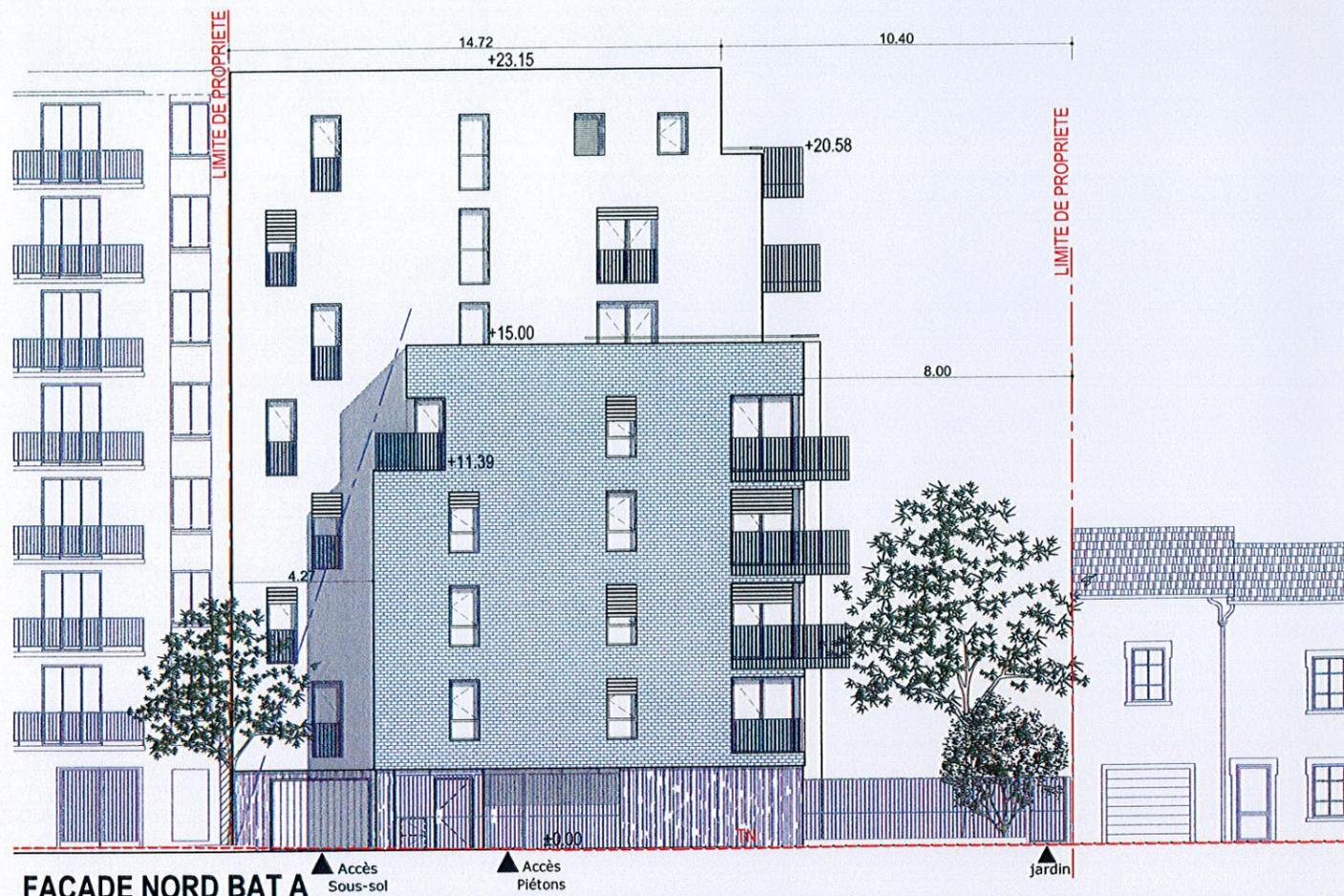
12 rue Ferdinand Buisson
 69003 LYON

Phase **PC.Mod** Echelle 1/150 Date 12/06/2015

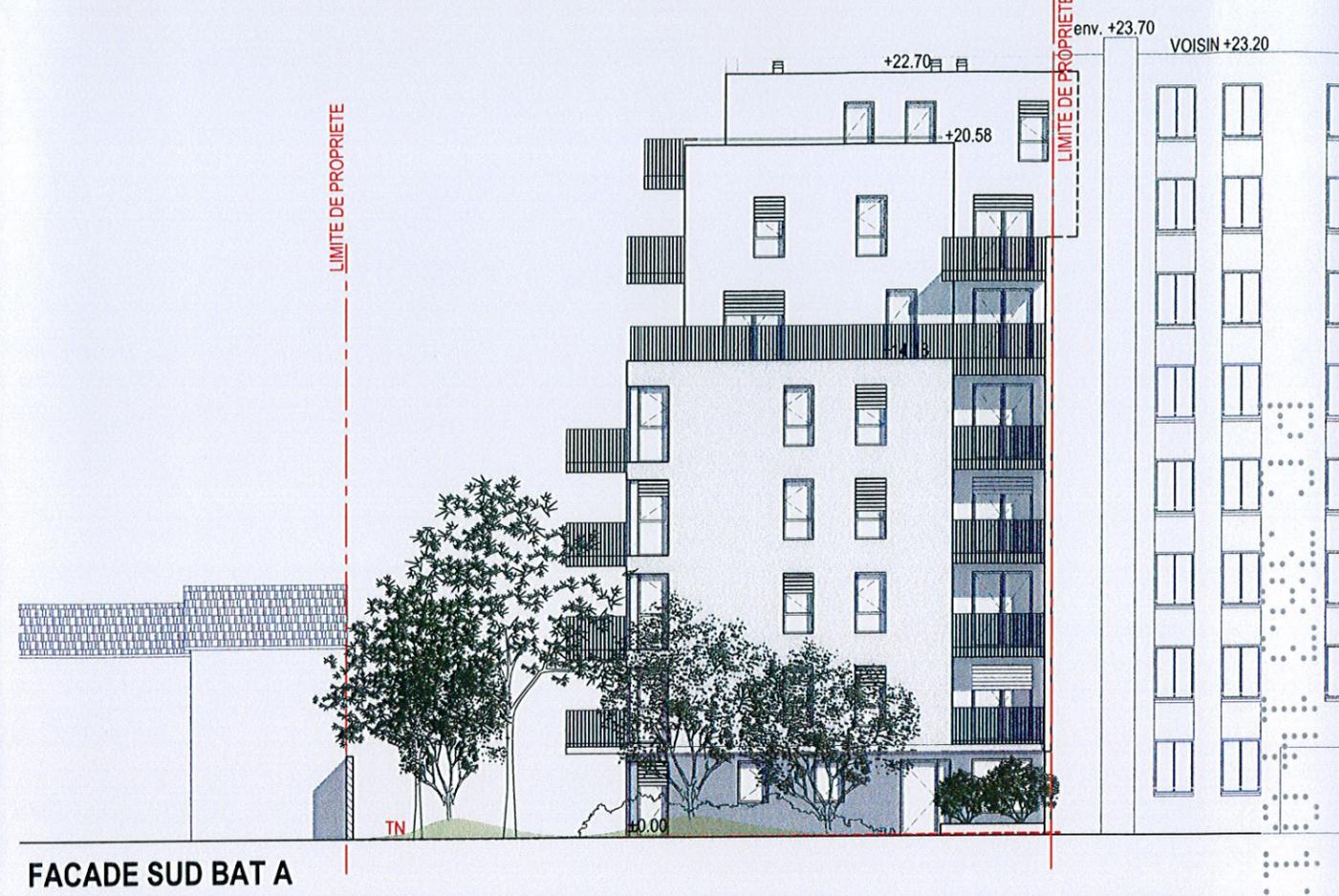
Document **COUPE BB SUR SITE**

folio ou plan n° indice

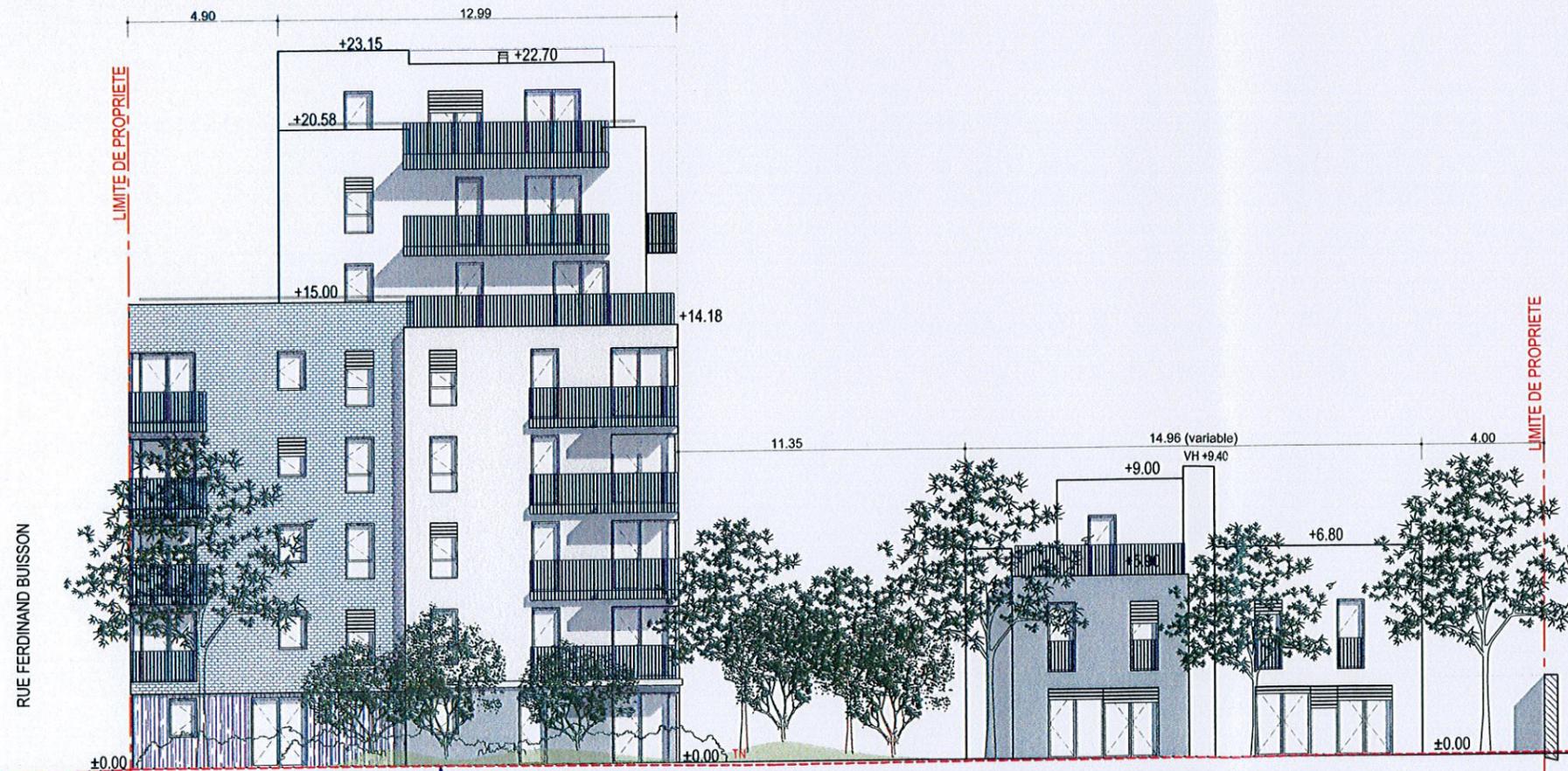
PC3.2 B



FACADE NORD BAT A



FACADE SUD BAT A



FACADE OUEST BAT A

FACADE OUEST BAT B

SOHO
sarl d'architecture
 capital de 94 000 € - 651 205 090 RCS LYON
 30 quai Perrache CS10150
 69286 Lyon cedex 02
 Tél. 04 72 71 62 70 / fax 04 72 71 14 89
 contact@soho-archi.com

Ce document est la propriété de la société SOHO architecture. Il ne peut être reproduit ou communiqué sans son autorisation

Maitre d'Ouvrage **SARL FERDINAND**

130, rue Pierre Corneille
 69006 Lyon
 Tel: 04 78 60 38 03



Ferdinand

Architecte mandataire

SOHO Architecture

architecture, urbanisme, architecture d'intérieur & design
 30, quai Perrache 69002 Lyon T: 04 72 71 62 70 F: 04 78 72 14 89
 contact@soho-archi.com / www.soho-archi.com



Affaire

ENSEMBLE IMMOBILIER

12 rue Ferdinand Buisson
 69003 LYON

Phase **PC.Mod** Echelle 1/200 Date 12/06/2015

Document **FACADES BATIMENT A**

folio ou plan n° indice

PC5.1a B

Plans Modif.dwg



© SOHO

VUE DEPUIS RUE FERDINAND BUISSON

SOHO
sarl d'architecture
 capital de 94 000 € - 451 200 000 RCS LYON
 30 quai Perrache CS 10150
 69286 Lyon cedex 02
 Tél. 04 72 71 62 70 / fax 04 78 72 14 89
 contact@soho-archi.com

Ce document est la propriété de la société SOHO architecture. Il ne peut être reproduit ou communiqué sans son autorisation

Maitre d'Ouvrage **SARL FERDINAND**
 130, rue Pierre Corneille
 69006 Lyon
 Tel: 04 78 60 38 03



[Signature]

Architecte mandataire

SOHO Architecture
 architecture, urbanisme, architecture d'intérieur & design
 30, quai Perrache 69002 Lyon T: 04 72 71 62 70 F: 04 78 72 14 89
 contact@soho-archi.com / www.soho-archi.com

SOHO
 ARCHITECTURE

Affaire **ENSEMBLE IMMOBILIER**
 12 rue Ferdinand Buisson
 69003 LYON

Phase **PC.Mod** | Echelle | Date 12/06/2015

Document **INSERTION PROJET**

folio ou plan n° indice

PC 6a B

ANNEXE 2

Exemple de demande de déclaration de projet

Projet de Déclaration de projet portant sur l'intérêt général du programme de construction du CHEMIN DU MAS DE LA POULE
L 300-6 du code de l'urbanisme



SOMMAIRE

I – Situation et statut du terrain – Etat des lieux

II – Un programme de construction d'intérêt général

III – Les constructions

IV - Impact du projet d'intérêt général sur le P.O.S en vigueur : Augmentation de la hauteur maximum des constructions

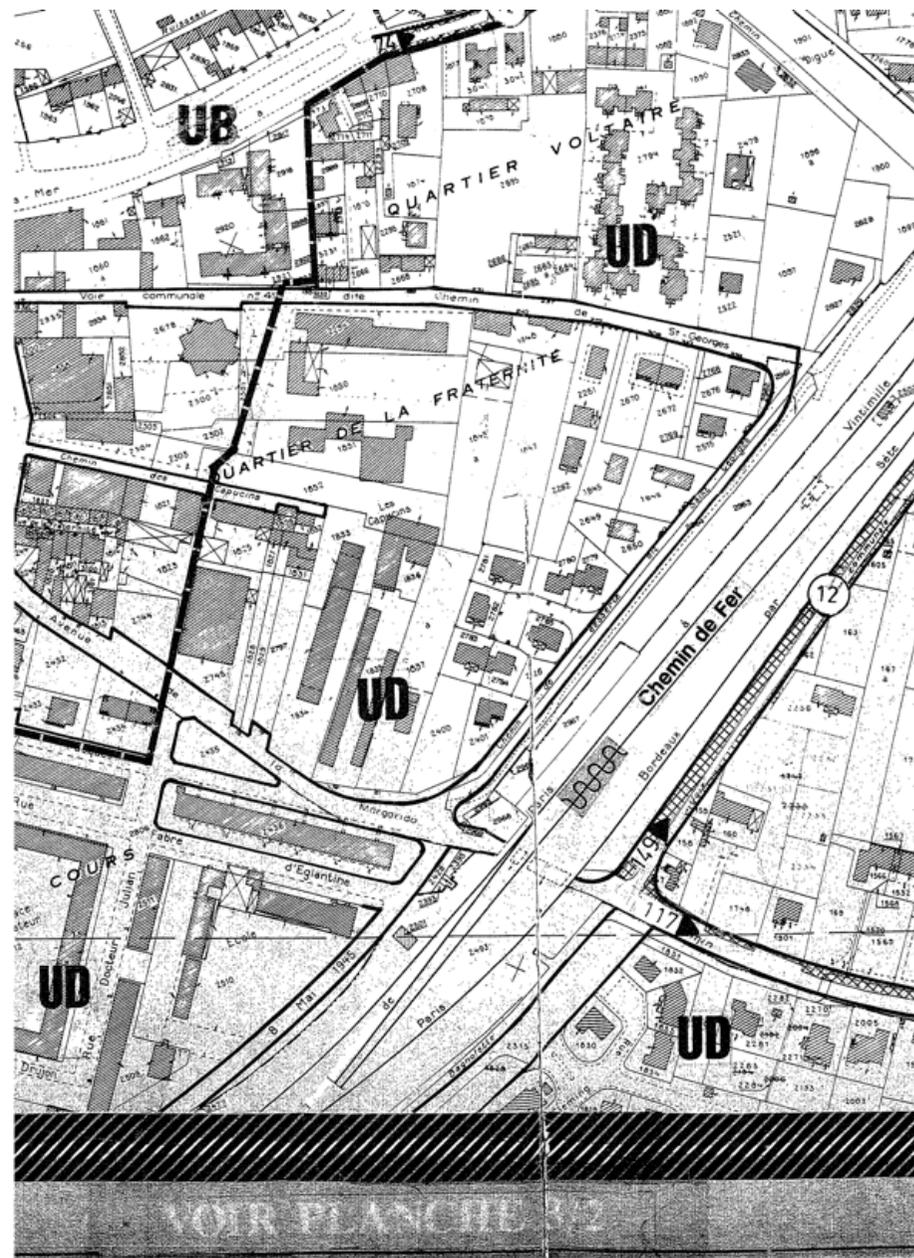
V - Le cadre législatif et réglementaire

Préambule

Le code de l'urbanisme a instauré un régime de mise en compatibilité du P.O.S, visé à l'article L. 123-14 du même code, qui permet notamment d'adapter les dispositions d'un PLU par rapport à un projet qui fait l'objet d'une déclaration d'intérêt général par la Collectivité.

Le PLU peut ainsi être valablement adapté pour permettre la réalisation d'un projet privé si celui-ci répond également à un intérêt général (CE, 28 septembre 1998, Commune de Pont-Ste-Marie, BJDU 1998, p. 351).

Aussi, par le présent dossier, nous sollicitons auprès des services de la ville de CABANNES la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité pour déclaration de projet.



I- Situation et statut du terrain – Etat des lieux

Le présent dossier porte sur l'intérêt général du programme de construction composé de logements locatifs sociaux, de logements en accession sociale ainsi que de lots à bâtir.

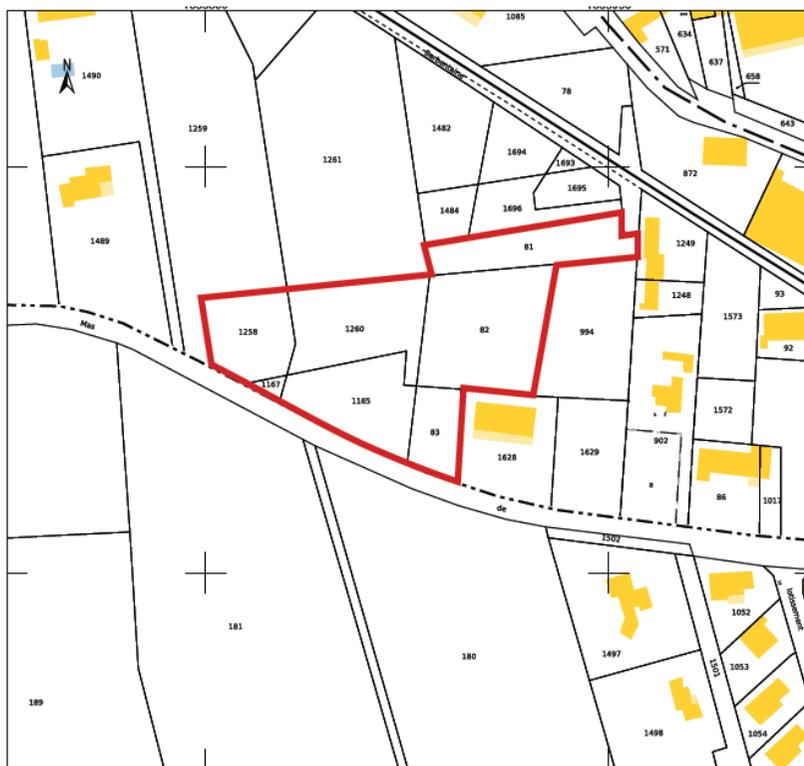
Ce dernier se situe sur le terrain cadastré section C1167, C1258, C1260, C82, C1165, C83, C81, chemin du mas de la poule à CABANNES.

Ce foncier, situé à quelques minutes du centre villageois de CABANNES, en limite Nord-Ouest de la zone urbanisée, présente les potentialités requises pour l'aménagement d'un véritable petit quartier où la mixité des produits proposés (lots, Locatif social, Accession Sociale) est propre à en assurer également la mixité sociale.

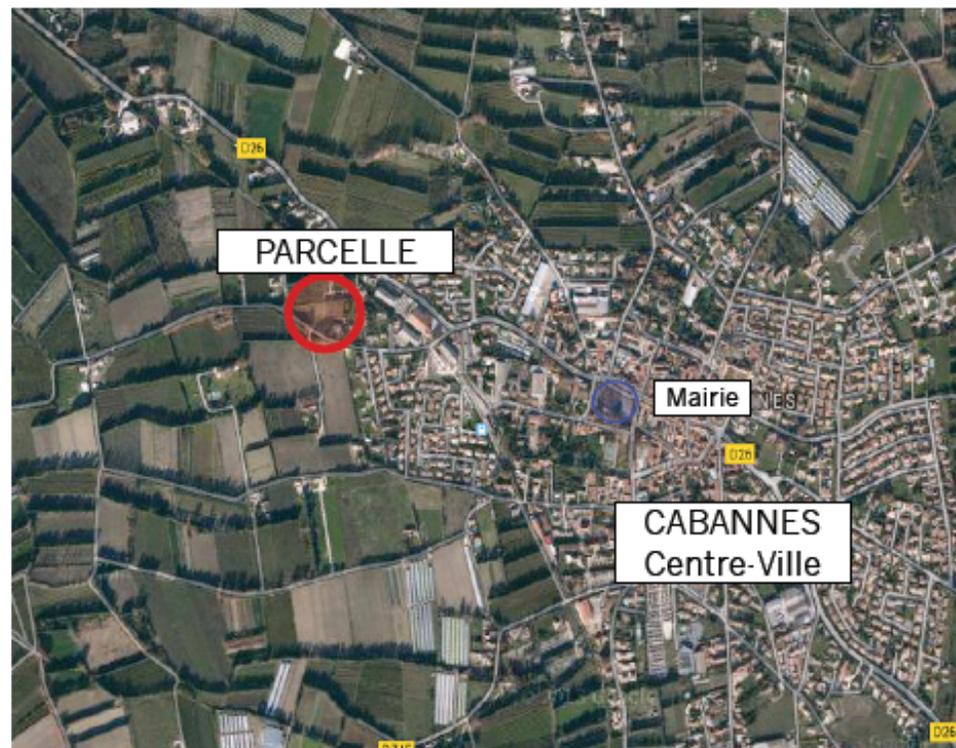
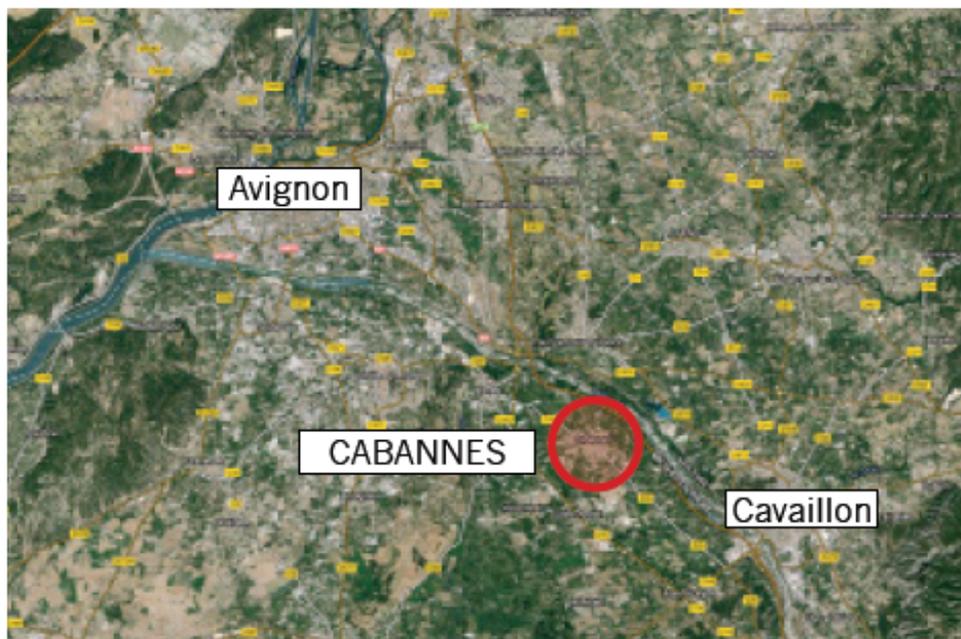
En effet, outre sa contiguïté avec le tissu pavillonnaire du village, cette parcelle présente des dimensions confortables et une exposition privilégiée, développant sa plus grande longueur face au soleil.

Elle est desservie au sud par le chemin du Mas de la Poule et pourrait éventuellement trouver un accès secondaire au nord-est, par la route de Noves.

La surface totale cadastrale concernée par le projet est de 7696 m².







II- Projet d'intérêt général

Le Projet participe de manière importante à la continuité du développement du quartier et propose une diversité de logements, multi générationnels (enfants, familles, seniors).

Le projet envisagé sur ce site est composé de logements locatifs sociaux, de logements en accession sociale ainsi que de lots à bâtir, représentant un total de Surface de Plancher pour l'ensemble du projet d'environ **2 690 m²** (30 logements et 5 lots à bâtir).

Ce dernier doit faire l'objet d'un permis d'aménager par la société AMETIS P.A.C.A comprenant 6 lots répartis ainsi :

- 5 lots à bâtir d'une surface de plancher de 599m²
- Un macro lot servant d'assiette au projet de construction de 30 logements d'une surface de plancher de 2 091m².

Il s'agit en outre de créer à CABANNES des logements locatifs sociaux de type PLAI et PLUS dans un secteur ayant besoin d'augmenter et d'améliorer son parc locatif social.

1- Ce projet se définit comme d'intérêt général compte tenu des éléments suivant :

La commune de CABANNES souffre d'un déficit important en terme de parc locatif social: cette dernière disposait en effet en 2010 de seulement 4,16% de logements sociaux, pourcentage bien en deçà des objectifs fixés par la Loi SRU, ce qui accentue le besoin en logements locatifs aidés.

L'Etat ayant renforcé les obligations de productions faites aux communes en élevant leur ratio de logement social à 25%, ces dernières sont dans l'obligation de répondre à ces objectifs, ce qui dans les faits n'est pas toujours aisé.

En effet, selon le Programme local de l'habitat 2011/2016 de la communauté d'agglomération Rhône Alpilles Durance, la commune de CABANNES comptait une population de 4 421 personnes en 2010 et doit en compter 4 693 en 2016 soit une augmentation de 6,6% ce qui, eu égard au parc de locatif social actuel, semble problématique.

Par ailleurs, comme exprimé précédemment, d'après les éléments du programme local de l'habitat en vigueur, la commune comptait en 2010 4,16% de logements sociaux (81 logements) quand l'objectif fixé par ce dernier impose un objectif de 6% pour 2016 (Voir tableau joint ci dessous), soit une production de 44 logements. L'objectif est alors de porter le nombre de logements sociaux à 125 sur la commune.

Ainsi, le programme proposé par la société AMETIS P.A.C.A propose d'augmenter de manière significative l'offre de logements sociaux sur la commune en y intégrant 30 logements supplémentaires portant ainsi le nombre de logements sociaux à 111.

	Population 2016	Nombre de RP 2016 sur la base de 2,25 pers/ménage	Nombre de RP créées durant la durée du PLH	Nombre de logements sociaux existants au titre de la loi SRU (chiffres 1er janvier 2010)	% de logements sociaux au 1er Janvier 2010	Logements sociaux à réaliser au titre du rattrapage de la loi SRU (30 % du total de logements manquants)	Logements sociaux à réaliser liées aux résidences principales créées (20% des résidences hors logements sociaux)	Nombre total de logements sociaux à produire au titre de la loi SRU	Logements sociaux à produire dans le cadre d'une répartition équilibrée	Nombre total de logements sociaux sur la commune fin 2016	% de logements sociaux au 31 décembre 2016
Barbentane	4 098	1821	121	58	3,41%	85	7	92	33	91	5,00%
Cabannes	4 693	2086	138	81	4,16%				44	125	6,00%
Chateaufrenard	16 234	7215	577	914	13,77%	124	91	215	173	1087	15,07%
Eyragues	4 657	2070	137	77	3,98%	93	9	102	47	124	6,00%
Graveson	4 153	1846	122	90	5,22%				37	127	6,86%
Maillane	2 353	1046	69	35	3,58%				28	63	6,00%
Noves	5 518	2452	162	174	7,60%				32	206	8,42%
Rognonas	4 446	1976	131	180	9,76%	57	15	72	26	206	10,43%
Saint Andiol	3 500	1555	103	52	3,58%				41	93	6,00%
Verquières	847	376	25	0	0,00%				23	23	6,00%
Total	50 498	22 444	1586	1661	7,89%	359	121	480	485	2146	9,56%

Tableau des objectifs du PLH en termes de production de logements sociaux

2- Ce projet est également, par nature, d'intérêt général compte tenu du volume des demandes d'attribution de logements sociaux non satisfaites :

En 2014, 34 demandes d'attribution de logements sociaux ont été formées sur la seule commune de CABANNES alors même que sur la même année seulement 4 d'entre elles ont pu être satisfaites. En outre seulement 12% des demandes d'attribution ont trouvés une réponse favorable.

En outre, d'après les chiffre du ministère du logement, la commune ne compte actuellement que 79 logements sociaux, alors même que le nombre de demandes formés en 2014 auraient nécessités une augmentation d'au moins 43% de l'offre dans le parc locatif social. Il est donc évident que la commune manque pour l'heure, d'une offre adaptée aux requêtes grandissantes dont elle fait l'objet.

En effet, actuellement, 68 logements sociaux sont gérés par l'organisme S.A FAMILLE ET PROVENCE et 11 par l'organisme MISTRAL HABITAT OPH.

Le principe du droit au logement a été institué par la loi QUILLIOT de 1982, mais ce droit est devenu également opposable par l'introduction de la loi dite DALO du 5 mars 2007. Cette dernière indique, sans équivoque que « le droit au logement décent et indépendant (...) est garanti par l'Etat ». Ce nouveau cadre légal modifie donc la mise en œuvre du droit au logement en la faisant passer d'une obligation de moyens à une obligation de résultats.

La circulaire du 7 mars 2007 indique quand à elle que « la personne accueilli dans une structure d'ébergement pourra s'y maintenir jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée vers une structure d'ébergement stable ou de soin, ou vers un logement ».

La réalisation de logements sociaux en ces lieux, paraît d'autant plus nécessaire, compte tenu des constatations exprimées ci-dessus et des demandes grandissantes d'attribution de logements sociaux qui sont donc subordonnées à une obligation de résultat.

L'urgence de production de logements sociaux paraît d'autant plus évidente que la loi susvisées a également instituée un droit de recours pour les personnes ayants essuyées un refus d'attribution de logement social, quel qu'en soit la raison (voir conditions Loi DALO).

Le projet porté par la société AMETIS P.A.C.A augmenterait de 38% la capacité d'accueil de la commune en terme de logement social ce qui permettrait de répondre de manière adéquate à la foi aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat mais aussi aux nombreuses demandes d'attributions n'ayant pu être satisfaites.



Demande de
logement social



en ligne



[Accueil](#) > [Chiffres clés du logement social](#)

Chiffres clés du logement social dans ma commune

Où trouver les guichets ?

Voici ci-dessous quelques repères chiffrés sur le niveau de l'offre et de la demande de logements sociaux pour la commune de : **Cabannes** .

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2014
Chambre	0	0	0
T1	0	2	0
T2	16	8	0
T3	38	14	3
T4	23	11	1
T5	2	0	0
T6 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2014
S.A. FAMILLE ET PROVENCE	68	4
MISTRAL HABITAT OPH	11	0

* Données issues du répertoire du parc locatif social (article L441-10 du code de la construction et de l'habitation) et du système national d'enregistrement de la demande locative sociale (article L441-2-1 du même code)

 [Consulter la liste des guichets](#)

 [Fermer](#)

Tableau récapitulatif de l'état du logement social sur la commune de CABANNES

3- Ce programme de constructions est d'intérêt général en ce qu'il permet la réalisation d'une offre adaptée en terme de typologie de logements :

Les chiffres publiés par le ministère du logement (Voir tableau ci dessus) permettent de mettre en évidence les constatations suivantes concernant l'année 2014 :

2 demandes ont été formées en vu de l'attribution d'un logement social de type T1 mais aucune n'a eu de suite ; 8 demandes portaient sur du T2, 0 ont eue la possibilité d'aboutir ; 14 demandes portaient sur du T3, seulement 3 ont été satisfaites ; et enfin 11 avaient pour objet un T4 mais seulement une demande a été satisfaite (Voir tableau ci dessus).

La commune de CABANNE manque donc cruellement d'une offre de logement sociale variée dans sa nature.

Dans ce cadre, la société AMETIS propose à travers son projet la création de 6 T2 de 45 m², 17 T3 de 63 m² et 2 T4 de 80 m² ce qui permettra d'apporter une réponse parfaitement adaptée aux besoins et attentes en terme de logements sociaux.

Ce type de programmation est également conforme aux objectifs fixés par le Plan Local d'Habitat de la Communauté de communes Rhône Alpilles Durance qui préconise la production de petits logements (Voir tableau ci dessous).

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Toutes communes hors Châteaurenard						
Barbentane	0	0	0	0	0	0
Cabannes	0	8	15	10	0	33
Eyragues	32	10	5	18	0	65
Graveson	27	33	14	16	0	90
Maillane	35	0	0	0	0	35
Noves	43	16	49	55	3	166
Rognonas	14	26	51	31	4	126
Saint-Andiol	0	22	25	4	0	51
Verquières	0	0	0	0	0	0
Total communes	151	115	159	134	7	566
%	47%		28%	24%	1%	
Objectifs communes	35%		40%	18%	7%	312
	109		125	56	22	

Tableau de répartition des objectifs du PLH par typologie de logements

Par ailleurs il a été choisit de privilégier la production de logements locatifs sociaux de type PLAI (Prêt locatif aidé d'insertion: logements très social) et PLUS (Prêt locatif à usage social : logement social classique) et de ne pas envisager de PLS (Prêt locatif social) en raison d'une surproduction de ce type de logements ces dernières années dont certains trouvent difficilement preneurs.

Il est également pertinent de noter qu'à cet égard, sur le territoire relevant de la Communauté de communes Rhône Alpilles Durance, 72% des ménages disposent de revenus compatibles avec le PLUS tandis que 40,37% sont éligibles au PLAI ce qui est bien supérieur à la moyenne départementale.

Ce constat conforte d'autant plus le caractère d'intérêt général du projet porté par la société AMETIS P.A.C.A qui apporte en la manière une réponse adaptée.

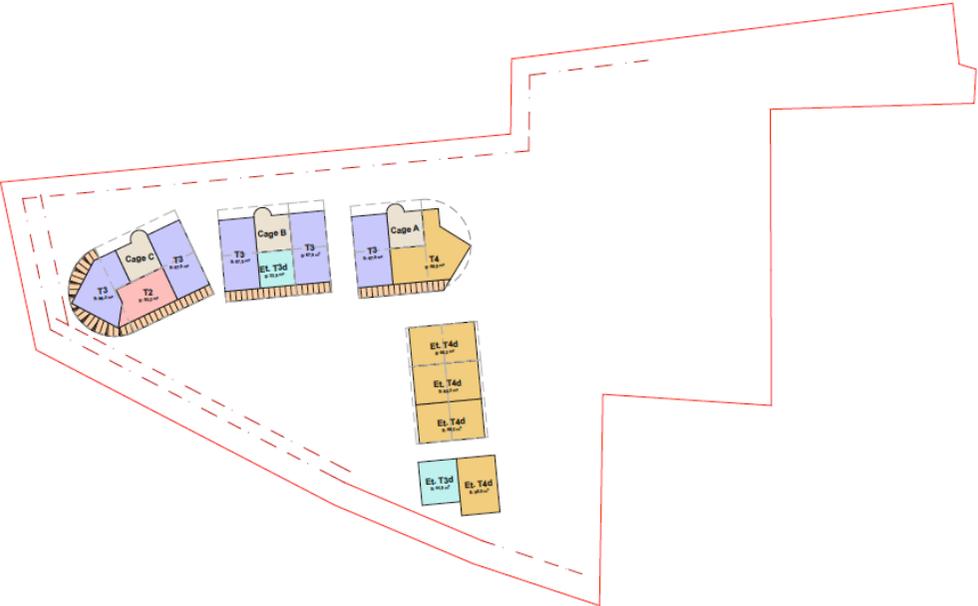
	Nombre de RP à créer durant la durée du PLH	Logements sociaux à produire dans le cadre d'une répartition équilibrée entre les communes	Dont PLS	Dont PLUS	Dont PLAI
Barbentane	121	33	3	21	9
Cabannes	138	44	4	28	12
Chateaurenard	577	173	17	109	47
Eyragues	137	47	5	30	13
Graveson	122	37	4	23	10
Maillane	69	28	3	17	7
Noves	162	32	3	20	9
Rognonas	131	26	3	16	7
Saint Andiol	103	41	4	26	11
Verquières	25	23	2	14	6
Total	1586	485	48	305	131

Tableau des objectifs du PLH par catégorie de logements

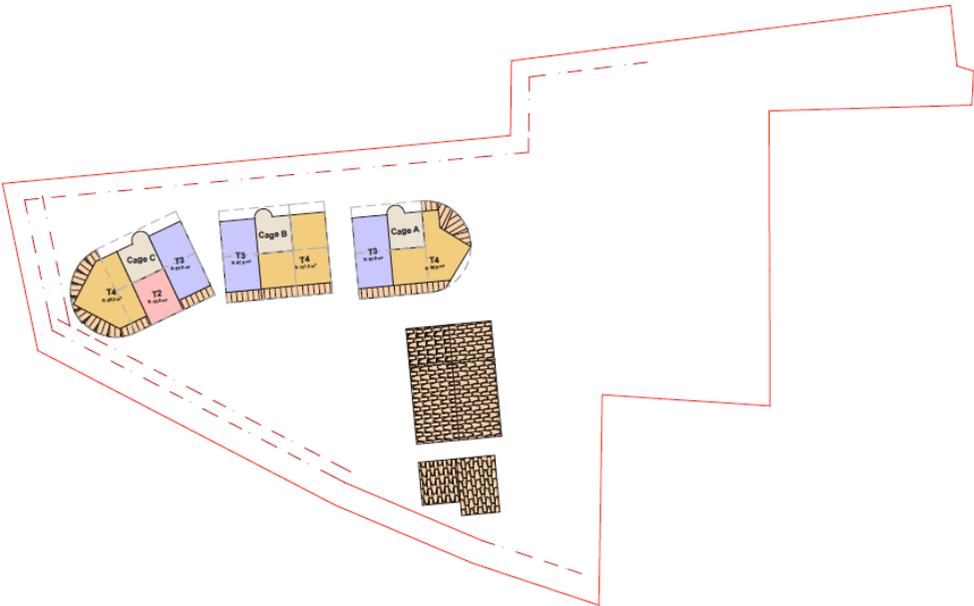


181

PHASE : CAPACITE	10 - Plan RdC	Plan
OPERATION	CABANNES - Route du Mas des Poules	Affaire XXXXX
Maître d'Ouvrage		Date 03 Mars 2015
Maître d'Oeuvre	S.A.R.L. d'Architecture L'A.C.R.A.U., Architectes D.P.L.G./Urbanistes/Experts HQE 15, Boulevard Raphaël - 13013 Marseille - Tel : 04.91.06.10.40	Echelle 1/500



PHASE - CAPACITE	11 - Plan R+1	Plan
OPERATION	CABANNES - Route du Mas des Poules	Altère XXXXXX



PHASE - CAPACITE	12 - Plan R+2	Plan
OPERATION	CABANNES - Route du Mas des Poules	Altère XXXXXX

III- Les constructions

Comme développé plus haut, le projet doit faire l'objet d'un permis d'aménager intégrant 6 lots : 5 à bâtir d'une surface de plancher de 599m² au total et un macro lot d'une surface de plancher de 1 091 m². L'ensemble du projet représente une surface de plancher de 2690m² et une surface habitable de 2402m².

En l'espèce, le programme de construction porte sur le macro lot intégrant la réalisation de cinq ensembles bâtis se décomposant comme suit :

- 5 logements en accession sociale individuels intégrant : Trois T4 de 80m² et deux T3 de 63m². Ces logements sont dotés de jardins privés.
- 25 logements locatifs sociaux : Six T2 de 45 m² ; dix-sept T3 de 63m² ainsi que deux T4 de 80m²
- 58 places de stationnements sont prévus dont 29 places semi-enterrées (en conformité avec le PPRI) à l'air libre pour 45 places nécessaires.

Les 25 logements locatifs sociaux sont répartis sur deux étages (RDC, R+1, R+2) tandis que les 5 logements en accession sociale individuels sont répartis sur un étage (RDC, R+1).

Une attention particulière est également portée aux traitements des espaces communs.

Situé à quelques minutes du centre villageois de CABANNES, en limite Nord-Ouest de la zone urbanisée, le projet porté par AMETIS P.A.C.A présente les potentialités requises pour l'aménagement d'un véritable petit quartier où la mixité des produits proposés (lots, Locatif social, Accession Sociale) est propre à en assurer également la mixité sociale.

En effet, outre sa contiguïté avec le tissu pavillonnaire du village, cette parcelle présente des dimensions confortables et une exposition privilégiée, développant sa plus grande longueur face au soleil.

Elle est desservie au sud par le chemin du Mas de la Poule et pourrait éventuellement trouver un accès secondaire au nord-est, par la route de Noves.

Un projet respectueux de l'environnement

Le programme de construction proposé se fixe pour objectif de réaliser des constructions plus respectueuses de l'environnement. Animée par une volonté de mener une action exemplaire, les axes majeurs développés sont :

- Une architecture bioclimatique intégrant les spécificités du site en terme de climat (logements traversant, mise en œuvre de protections solaires

extérieures sur les pièces à vivre, etc.).

- l'économie d'énergie dans la conception des bâtiments avec notamment la réalisation d'une isolation thermique renforcée des bâtiments mais également avec la mise en œuvre d'énergie renouvelable telle que l'installation d'un dispositif d'eau chaude sanitaire solaire (centralisé avec schéma individuel) sur l'ensemble des logements familiaux.
- la préservation du confort acoustique des occupants des bâtiments.
- la gestion de manière optimisée les déchets ménagers avec la création de locaux de stockage des ordures ménagères permettant le tri des déchets, voire la mise en place d'emplacements réservés au tri dans les logements.
- l'utilisation privilégiée de matériaux respectueux de l'environnement.
- la mise en place un projet paysager (favoriser les espaces communs).

Le projet fera également l'objet d'une certification RT 2012 Bâtiment Basse Consommation, auprès d'un organisme agréé indépendant pour les logements familiaux.

De manière générale, une attention particulière est apportée :

- au fonctionnement des logements,
- à l'économie des charges d'entretien et de fonctionnement,
- à la qualité environnementale,
- à l'orientation,
- au traitement des espaces extérieurs,
- à la nature des prestations, de qualité et de bonne résistance.

Considérant la destination et l'usage des logements, la qualité environnementale des bâtiments (Bâtiments basse consommation) permettra aux ménages une utilisation de leur logement qui soit dans la limite de leurs moyens. En effet, les logements sont étudiés pour limiter les pertes d'énergies : isolation, orientation, fraîcheur des murs, etc.

Par ailleurs, une attention particulière est apportée aux espaces communs et aux espaces verts. En effet, il est notamment prévu sur le site l'aménagement d'un espace pour jeux d'enfant ainsi qu'une placette.

De manière générale, dans un contexte où la légitime aspiration des citoyens à un habitat plus confortable se heurte à des contraintes économiques difficiles, la société AMETIS propose aux collectivités des projets immobiliers sur mesure et novateurs qui permettent de concilier les différentes exigences.



PHASE : CAPACITE	13 - Plan de Masse	Plan
OPERATION	CABANNES - Route du Mas des Poules	Affaire XXX-XX
Maître d'Ouvrage		Date 03 Mars 2015
Maître d'Oeuvre	S.A.R.L. d'Architecture L'A.C.R.A.U., Architectes D.P.L.G./Urbanistes/Experts HGE 15, Boulevard Raphaël - 13013 Marseille - Tel : 04.91.06.10.40	Echelle 1/500



PHASE : CAPACITE	09 - Plan Sous-Sol	Plan
OPERATION	CABANNES - Route du Mas des Poules	Affaire XXXXX

IV- Impact du projet d'intérêt général sur le P.O.S en vigueur : Réhaussement de la hauteur maximum des constructions à l'égout du toit.

Actuellement, le terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre à faible densité d'habitat, caractérisé par une construction en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies.

Le projet visé se situe dans la zone B1 et R1 du Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI) en vigueur correspondant aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa modéré dans les centres urbains et les autres zones urbanisées.

En conséquence, ce dernier impose donc une cote des plus hautes eaux à +48,47m (terrain naturel : 47,37m) mais le niveau habitable devant être situé à 20cm (chapitre 1 du titre 6 du PPRI) au dessus de cette cote (+48,67m) cela porte sa hauteur sensiblement à 1,30 mètres au dessus du terrain naturel (niveau du terrain naturel : environ +47,37).

Concernant le Plan d'occupation des sols (P.O.S) en vigueur, le terrain d'assiette du projet se situe dans la zone UD, imposant donc par son article UD 10, une hauteur maximum des constructions ne devant pas excéder 12 mètres de hauteur totale et 7 mètres à l'égout du toit (par rapport au terrain naturel).

La problématique qui concerne la réalisation du projet du chemin du mas de la poule est la suivante :

Conformément aux obligations imposés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI), le niveau habitable doit se situer à +48,67m (1,3 mètres au dessus du terrain naturel) ce qui a pour conséquence, dans le cadre de notre projet, de porter l'égout du toit du R+2 à environ 10 mètres du terrain naturel alors même que le Plan d'occupation des sols (P.O.S) impose une hauteur maximum à l'égout du toit de 7 mètres.

A noter que la hauteur totale des constructions à 12 mètres, prescrite par le P.O.S, est respectée car ladite hauteur s'élève à 11,94 mètres.

En tout état de cause, la réalisation des bâtiments en R+2 décrits dans le projet susmentionné est subordonné à une mise en comptabilité du Plan d'occupation des sols (P.O.S) car, en l'état actuel de la réglementation, la réalisation du projet paraît infaisable.

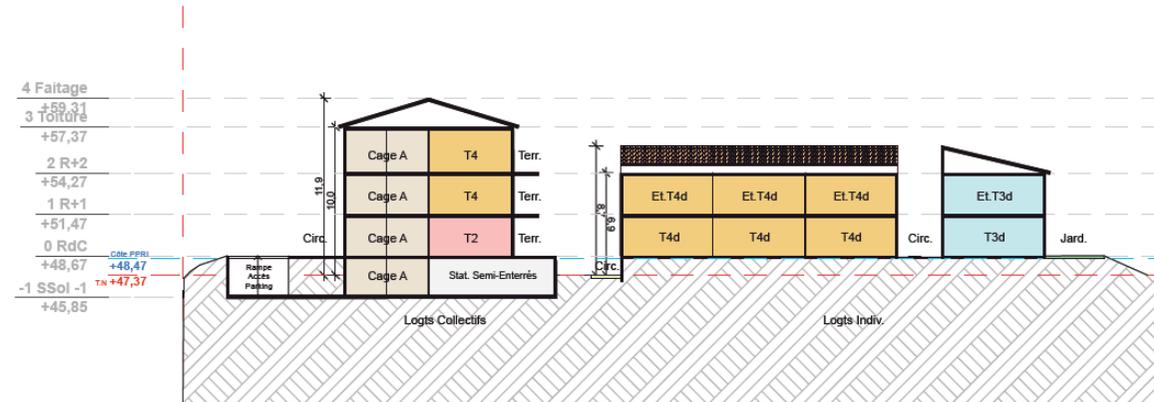
La dite faisabilité du projet doit donc, selon toute vraisemblance, nécessiter un rehaussement de la hauteur maximale à l'égout du toit, par une mise en comptabilité de l'article UD 10 du Plan d'occupation des sols (P.O.S).

Cette faisabilité intégrerait alors les ajustements suivants :

- Un rehaussement de la hauteur maximale à l'égout du toit de **7 mètres à 10 mètres**.

Cette mise en comptabilité du P.O.S apparaît comme indispensable dans le cadre de la réalisation d'un projet qui, comme développé plus haut, présente un caractère évident d'intérêt général en terme de création de logements sociaux.

Extrait du PPRI



ENJEUX	CRUE DE REFERENCE		CRUE EXCEPTIONNELLE
	Fort	Modéré	Exceptionnel
Centres urbains	B2	B1	BE
Autres zones urbanisées	R2	B1	BE
Zones peu ou pas urbanisées	R2	R1	BE
Bande de sécurité	RH	RH	RH

V- Cadre législatif et règlementaire

1- Article L 300-6 du code de l'urbanisme

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.

Les articles L 222-15, L 222-16-1, L 22-14 et L 223-14-2 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-énergie territorial.

Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 122-15, L. 122-16-1, L. 123-14 et L. 123-14-2, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développements durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, au conseil régional ou à l'Assemblée de Corse. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat. Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

2- Article R 123-23-1 du code de l'urbanisme

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme, lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique

Le maire ou le président de l'organe délibérant de l'établissement public mène la procédure de mise en compatibilité. L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à son initiative. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au maire ou au président de l'organe délibérant.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement. L'autorité chargée de la procédure exerce les compétences attribuées au préfet par les articles R. 123-7, R. 123-8, R. 123-13, R. 123-14, R. 123-18 et R. 123-20 à R. 123-23 de ce code.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, qui dispose d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, la décision de mise en compatibilité appartient au préfet qui notifie son arrêté au maire ou au président de l'établissement public dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

3- Plan Local de l'Habitat 2011/2016 de la Communauté d'agglomération Rhône Alpilles Durance

4- Plan de Prévention des Risques d'Inondation

5- Plan d'occupation des sols

Conclusion :

Compte tenu des différents éléments susmentionnés dans le présent dossier, nous sollicitons auprès des services de la ville de CABANNES la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité pour déclaration de projet.

ANNEXE 3

**Exemple comparatif de bilans financiers d'opérateurs pour la réalisation
de logements sociaux et de logements en accession libre**



Budget

Type de construction		RT2012		CA prévisionnel RT 2012 confort	CA engagé RT 2012 confort +3%
Nbre de Bâtiments	1		Prix au m ² total	3 211 €	3 301 €
Nbre de lots	23		CA total TTC	5 016 058 €	5 155 710 €
Nbre de Garages	23		CA esquisses TTC		
Nbre de parkings	8		CA PV / MV TTC		
Nbre de caves	0		Prix m ² hors garage	2 980 €	3 070 €
Surface taxable m ²			CA total SHAB	4 655 058 €	4 794 710 €
Surface de plancher m ²	1680		Prix d'un garage	15 000 €	15 000 €
SHAB m ²	1562		Prix total garage	345 000 €	345 000 €
Surface du Terrain	22,98	4 596 m ²	Prix d'un parking	2 000 €	2 000 €
Prix terrain à l'are	26 545 €		Prix total parking	16 000 €	16 000 €
Prix m ² / Surface plancher	363 €		Prix d'une cave	- €	- €
			Prix total cave	- €	- €
TVA Applicable	20,0%		Zone:		
Rapport SP / SHAB	0,93				
COS	0,7				
M ² moyen / logement	68				

NATURE DES DEPENSES	%	PR HT EUR/m ² HT	FAISABILITE	
			Avant PC	ENGAGE Après PC
Terrain	18,4%		703 350	703 350
Prix d'achat			610 000	610 000
Frais d'agence			0	0
Frais de notaire	2,5%	Prix Terrain	15 250	15 250
Taxes : TA	50 l	m ² SHAB	78 100	78 100
Taxes : participation raccordement à l'égout	0 l	m ² SHAB	0	0
Travaux de construction	52,8%		2 017 449	2 017 449
VRD			106 380	106 380
Espace vert			0	0
Concessionnaires			20 000	20 000
Coût de Construction		1 176 € m ² SHAB	1 837 140	1 837 140
Démolition			0	0
Hall artiste	8 000 l	X Nbr Bât	8 000	8 000
prorata	1,50%	CC HT	27 557	27 557
Imprévus	1,50%	CC HT	27 557	27 557
Frais de mètres déduits aux entreprises	-0,50%	CC HT	-3 186	-3 186



Budget

Honoraires techniques			6,4%	243 907	243 907
Etude du coût global					
ARCHITECTE	35,00 l	m² SHAB		54 670	54 670
Bureau béton armé	1,10%	CC HT		20 203	20 203
Maîtrise d'œuvre	5,00%	Trvx const' HT		100 872	100 872
Bureau étude thermique	700 l	* Nb logt		16 100	16 100
Bureau de contrôle	0,80%	CC HT		14 637	14 637
Mission Hand co	0,10%	CC HT		1 837	1 837
coordinateur SPS	0,50%	CC HT		3 186	3 186
Géomètre	400 l	* Nb logt		3 200	3 200
Sondages & études préliminaires	1500 l	/ Bât.		1500	1500
Etudes VRD	1500 l	/ Bât.		1500	1500
Etudes Espaces verts	1500 l	/ Bât.		1500	1500
Diagnostic acoustique	150 l	* Nb logt		3 450	3 450
Frais de métrés	0,50%	CC HT		3 186	3 186
Frais de promotion			12,1%	464 001	475 173
CAMBTP RC-DO-CNR-TRC	1,30%	Tc + Ht TTC		35 160	35 160
Honoraires de gestion	8,00%	CA HT		334 404	343 714
Honoraires Groupe	1,50%	CA HT		62 701	64 446
Divers Hono MO	1,50%	CC HT		27 557	27 557
Honoraires Avocat	0,10%	CA HT		4 180	4 296
Frais financiers			2,6%	100 321	103 114
Crédits de trésorerie	1,50%	CA TTC		75 241	77 336
Garantie d'achèvement	0,50%	CA TTC		25 080	25 779
Frais de commercialisation			7,7%	292 603	300 750
Publicité	2,00%	CA HT		83 601	85 928
Honoraires de vente	5,00%	CA HT		209 002	214 821
			100,0%		
				HT	HT
			PR HT	3 821 631	3 843 742
			CA HT	4 180 048	4 296 425
			Gestion	358 417	452 682
			Taux Gestion	8,57%	10,54%
			Taux Brut	24%	26%



Budget

Ville: SAINT ALBAN LEYSSE		Adresse: ROUTE DE VEREL	
Programme: Social R+3			
Type de construction	RT2012		
Nbre de Bâtiments	1	Prix au m ² total	CA prévisionnel RT 2012 confort
Nbre de lots	14	CA total TTC	CA engagé RT 2012 confort +3%
Nbre de Garages	14		CA Actualisé RT 2012 confort +3%
Nbre de parkings	5		
Nbre de caves	0	Prix m ² TTC	
Surface taxable m ²		CA total SHAB	
Surface de plancher m ²	1050	Prix m ² HT	
SHAB m ²	977		
Surface du Terrain	22,98	TOTAL PRORATA TERRAIN COLLECTIF 4 596 m ²	
Prix terrain à l'are	15 666 €		
Prix m ² / Surface plancher	343 €		
TVA Applicable	5,5%		
Rapport SP / SHAB	0,93		
CCS	0,5		
M ² moyen / logement	70		

NATURE DES DEPENSES	%	PR HT EUR/m ² HT	FAISABILITE		ENGAGE		REALISE	
			Avant PC	Après PC	Devise / MOE			
Terrain		20,3%	417 825	346 075	417 825			
Prix d'achat			360 000	230 000	360 000			
Frais d'agence				0	0			
Frais de notaire	2,5%	Prix Terrain	3 000	7 250	3 000			
Taxes : TA	50 l	m ² SHAB	48 825	48 825	48 825			
Taxes : participation raccordement à l'égout	0 l	m ² SHAB	0	0	0			
Travaux de construction		60,7%	1 247 386	1 247 386	1 247 386			
VRD			115 380	115 380	115 380			
Espace vert				0	0			
Concessionnaires			20 000	20 000	20 000			
Coût de Construction		1 103 € m ² SHAB	1 077 080	1 077 080	1 077 080			
Démolition			0	0	0			
Hall artiste	8 000 l	X Nb Bât	8 000	8 000	8 000			
prorata	1,50%	CC HT	16 156	16 156	16 156			
Imprévus	1,50%	CC HT	16 156	16 156	16 156			
Frais de métrés déduits aux entreprises	-0,50%	CC HT	-5 385	-5 385	-5 385			



Budget

Honoraires techniques			7,1%	145 259	145 259	145 259
Etude de coût global						
ARCHITECTE	35,00 l	m' SHAB		34 178	34 178	34 178
Bureau béton armé	1,10%	CC HT		11 848	11 848	11 848
Maîtrise d'œuvre	5,00%	Trvx const' HT		62 369	62 369	62 369
Bureau étude thermique	700 l	× Nb logt		9 800	9 800	9 800
Bureau de contrôle	0,80%	CC HT		8 617	8 617	8 617
Mission Hand co	0,10%	CC HT		1 077	1 077	1 077
coordinateur SPS	0,50%	CC HT		5 385	5 385	5 385
Géomètre	0 l	× Nb logt		0	0	0
Sondages & études préliminaires	1 500 l	/ Bst.		1 500	1 500	1 500
Etudes VRD	1 500 l	/ Bst.		1 500	1 500	1 500
Etudes Espaces verts	1 500 l	/ Bst.		1 500	1 500	1 500
Diagnostic acoustique	150 l	× Nb logt		2 100	2 100	2 100
Frais de métrés	0,50%	CC HT		5 385	5 385	5 385
Frais de promotion			10,7%	219 731	219 731	219 731
CAMBTP RC-DO-CNR-TRC	1,30%	Tc + Ht TTC		21 653	21 653	21 653
Honoraires de gestion	6,50%	CA HT		145 387	145 387	145 387
Honoraires Groupe	1,50%	CA HT		33 689	33 689	33 689
Divers Hono MO	1,50%	CC HT		16 156	16 156	16 156
Honoraires Avocat	0,10%	CA HT		2 246	2 246	2 246
Frais financiers			1,2%	23 695	23 695	23 695
Crédits de trésorerie	0,50%	CA TTC		11 847	11 847	11 847
Garantie d'achèvement	0,50%	CA TTC		11 847	11 847	11 847
Frais de commercialisation			0,0%	0	0	0
Publicité	0,00%	CA HT		0	0	0
Honoraires de vente	0,00%	CA HT		0	0	0
			100,0%			
				HT	HT	HT
				2 053 896	1 982 146	2 053 896
				2 245 950	2 245 950	2 245 950
				192 054	263 804	192 054
				8,55%	11,75%	8,55%
				15%	18%	15%

ANNEXE 4

Déclaration de projet PLU – Ville de Limoges

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LIMOGES

PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

au titre des articles L123-14, L123-14-1 et L123-14-2 du code de l'urbanisme



PROJET DE CREATION DU PARC D'ACTIVITES DE LA GRANDE PIECE

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LIMOGES
AVEC LE PARC D'ACTIVITES DE LA GRANDE PIECE

SOMMAIRE

1. GENERALITES SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME	3
1.1 La mise en compatibilité	3
1.2 Le déroulement de la procédure	3
1.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité	4
1.4 Les textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité	5
1.5 Les textes régissant l'évaluation environnementale	6
2. RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET	8
2.1 Le contexte du projet et son intérêt général	8
2.2 Les objectifs du maître d'ouvrage	9
2.3 Les caractéristiques du parc d'activités	11
3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LIMOGES AVEC LE PROJET	13
3.1 Elément du PLU en lien avec le projet d'aménagement	13
3.2 Incidences du projet sur le plan de zonage	15
3.3 Incidences du projet sur le règlement	17
3.4 Incidences du projet sur les emplacements réservés	17
3.5 Incidences du projet sur les orientations d'aménagement	18
3.6 Synthèse des incidences du projet sur les éléments du PLU	19
<i>ANNEXES</i>	<i>20</i>
<i>A. DELIBERATION DE LIMOGES METROPOLE</i>	
<i>B. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE</i>	
<i>C. PLAN DE ZONAGE ACTUEL ET MODIFIE</i>	
<i>D. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ACTUELLE ET MODIFIEE</i>	

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LIMOGES

AVEC LE PARC D'ACTIVITES DE LA GRANDE PIECE

1. Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

1.1 La mise en compatibilité

1.1.1 Définition

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L.123-14 à L.123-14-2. La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation du projet d'aménagement du parc d'activités de la Grande Pièce.

1.1.2 Champ d'application

Le Maître d'ouvrage, Limoges Métropole, a transmis à la commune un dossier dans lequel il a préalablement analysé la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur. Sur la base de ce dossier, le Maire a vérifié si le dossier transmis par le maître d'ouvrage intégrait bien toutes les dispositions à mettre en œuvre pour rendre possible la réalisation du projet : modification du zonage, du règlement, des emplacements réservés...

En effet, compte tenu de la nature du projet et du fait que le Plan Local d'Urbanisme relève de la compétence communale, la mise en compatibilité relève des compétences de la Ville de Limoges.

A ce titre, c'est sous la responsabilité du Maire que sera conduite la procédure.

1.1.3 Objet

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Limoges doit permettre la réalisation des différents éléments du projet d'aménagement du parc d'activités de la Grande Pièce.

Elle est motivée par la réduction d'un Espace Boisé Classé permettant la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales et d'une canalisation d'assainissement nécessaires à l'équipement de la zone et la création d'un cheminement piéton à reporter dans les orientations d'aménagement.

1.1.4 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

La réglementation impose la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre d'une mise en compatibilité comme cela est déjà le cas dans le cadre des élaborations, révisions et modifications des plans et programmes d'urbanisme. Cette évaluation permet de mettre à jour le rapport de présentation et fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, s'il est établi après examen au cas par cas qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, avis qui est joint au dossier d'enquête en vue d'éclairer le public. Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et est rendu dans les 3 mois suivant la date de saisine. A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

1.2 Le déroulement de la procédure

- L'initiative de la procédure

L'initiative de la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU appartient au Maire (article L 300-6 du Code de l'urbanisme).

- L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Les dispositions proposées par le maire pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration de projet font l'objet d'un examen conjoint (article L123-14-2, article L121-4 I alinéa 1^{er} et III) :

- du représentant de l'Etat dans le département,
- du président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent,
- du maire de la commune concernée,
- de l'Etablissement Public chargé de l'élaboration, l'approbation, le suivi et la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), lorsqu'il existe,
- de la Région,
- du Département,
- de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains,
- de l'Etablissement Public de Coopération compétent en matière de programme local de l'habitat,
- des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux.

A l'issue de cet examen conjoint, est dressé un procès-verbal.

- Consultation de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale (Préfet de département) a été consultée le 3 janvier 2014 dans le cadre de l'examen au cas par cas, prévu par la réglementation, afin de savoir si ce dossier est soumis à évaluation environnementale. Le 3 février 2014, il a été notifié au porteur de projet que l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité n'était pas nécessaire, l'ensemble de la création du parc d'activités étant soumise à étude d'impact au titre du code de l'environnement.

- L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, dès lors que cette opération n'est pas compatible avec les dispositions de ces plans.

- L'approbation de la Déclaration de projet par délibération du Conseil municipal emportant mise en compatibilité du PLU

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU –éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête- le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis au Conseil Municipal dans un délai de deux mois.

Le Conseil Municipal se prononce par une délibération sur l'intérêt général de la déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

1.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Le présent dossier présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de la commune de Limoges.

Il comprend les pièces suivantes :

- une **notice explicative de présentation** formulée de deux parties :
 - o la présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et caractéristiques du projet sur la commune) ;
 - o l'analyse des évolutions des différentes parties du document d'urbanisme et leurs justifications.
- deux extraits de **plan de zonage** concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet.
- deux extraits de **l'orientation d'aménagement** concernée par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet.

1.4 Les textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU est élaborée conformément aux articles L.123-14, L. 123-14-1, L.123-14-2 et R123-23-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-14

Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2. »

Article L.123-14-1

Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

« Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec une directive territoriale d'aménagement ou avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral, ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général, le préfet en informe l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune.
(...)

Le préfet adresse à l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou à la commune un dossier indiquant les motifs pour lesquels il considère que le plan local d'urbanisme n'est pas compatible avec l'autre document ainsi que les modifications qu'il estime nécessaires de lui apporter pour le mettre en compatibilité.

Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune fait connaître au préfet s'il entend opérer une mise en compatibilité nécessaire.

A défaut d'accord dans le délai d'un mois prévu à l'alinéa précédent ou, en cas d'accord, à défaut d'une délibération approuvant dans un délai de six mois à compter de la notification initiale du préfet, la mise en compatibilité, le préfet engage et approuve cette mise en compatibilité. »

Article L.123-14-2

Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

« Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement :

1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1 ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement. »

Article R123-23-1

Modifié par le décret n°2013-142 du 14 février 2013

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

L'examen conjoint prévu à l'article L.123-14-2 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet.

Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet. »

1.5 Les textes régissant l'évaluation environnementale

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2), en particulier son article 16, a réformé les dispositions législatives du Code de l'Urbanisme relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 en a précisé les modalités d'application. Les dispositions relatives au champ d'application, au contenu de l'évaluation environnementale et à l'avis obligatoire de l'autorité environnementale sont codifiées (articles R.121-14 à R.121-18 du Code de l'Urbanisme) et applicables à compter du 1er février 2013.

Les articles mentionnés ci-avant précisent largement les documents d'urbanisme (selon leur nature et selon le cas) pour lesquels une évaluation environnementale est nécessaire (ou décidée selon une procédure de «cas par cas» dans le cadre de leur élaboration, de leur révision ou de leur modification).

Mais si jusqu'à présent les procédures de mise en compatibilité de documents d'urbanisme étaient dispensées de cette évaluation environnementale (sauf en cas d'incidence sur un site Natura 2000, cf. article R.123-16 dans sa version applicable

jusqu'au 31 janvier 2013), désormais, dans un certain nombre de situations, elles peuvent donner lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale, soit systématique, soit après un examen au cas par cas de la part de l'autorité environnementale.

Ainsi, désormais, l'article R.121-16 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :

1° Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 (Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprenant tout ou partie un site Natura 2000, ou ouvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement ou situé en zone de montagne qui prévoit la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L.145-11) qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et aux 2° à 4° du I de l'article R. 121-14 qui portent atteinte à l'économie générale du document ainsi que, pour les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et au 2° du I de l'article R. 121-14, celles dont il est établi, après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

3° En ce qui concerne les schémas de cohérence territoriale :

a) Les révisions ;

b) Les déclarations de projet lorsqu'elles portent atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du schéma ou changent les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application du II de l'article L. 122-1-5 ;

4° En ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme :

a) Pour les plans locaux d'urbanisme mentionnés aux 5° et 6° du I et aux 1° et 2° du II, d'une part, les révisions et, d'autre part, les déclarations de projet qui soit changent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

b) Les révisions et modifications d'un plan local d'urbanisme autorisant des opérations ou travaux mentionnés au 3° du II de l'article R. 121-14 ;

c) Les révisions et les déclarations de projet des plans locaux d'urbanisme mentionnés au III de l'article R. 121-14, s'il est établi après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

5° En ce qui concerne les cartes communales :

a) Les révisions de celles des communes dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;

b) Les révisions de celles des communes limitrophes d'une commune dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, s'il est établi, après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés. L'évaluation environnementale prend la forme, soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée. »

Le décret du 14 février 2013, pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, ajuste en conséquence la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme. Afin de conserver l'historique des conséquences de la procédure de mise en compatibilité des documents soumis à évaluation environnementale (SCOT-PLU notamment), le rapport de présentation est complété de l'exposé des motifs des changements apportés. En pratique, le dossier de mise en compatibilité complet avec évaluation environnementale est annexé au rapport de présentation et tient lieu de mise à jour de ce dernier.

NOTA : Les dépôts et zones de compensation de crues pourront faire l'objet, suivant leur importance, de permis d'aménager ou de déclaration préalable de travaux. En effet, l'article R.421-19k) du Code de l'Urbanisme précise que « doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager...à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares. »

L'article R.421-23f du Code de l'Urbanisme précise quant à lui que :

« doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : ... à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussement du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres. »

2. Rapport de présentation du projet

2.1 Le contexte du projet et son intérêt général

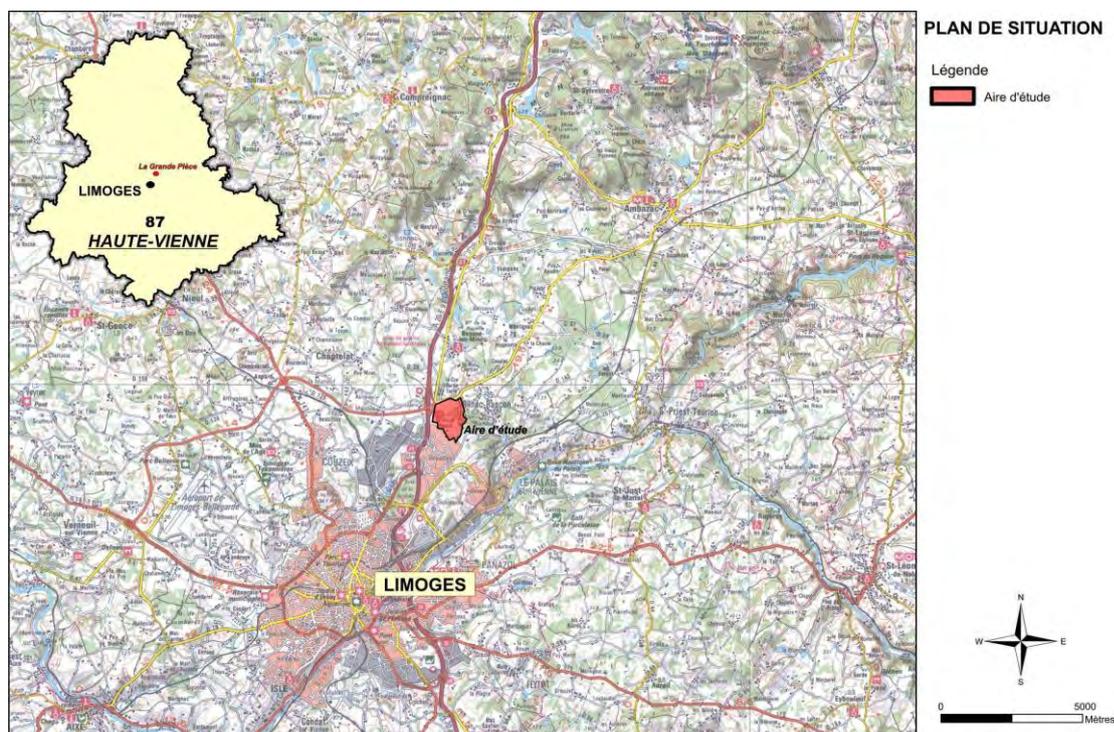
Enjeu économique

Le développement économique est une préoccupation majeure de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole. Son bassin de vie constitue un territoire pour lequel il est souhaitable d'entretenir la vitalité autant que l'environnement.

Pour autant et compte tenu des demandes enregistrées et des terrains disponibles sur son territoire, Limoges Métropole risque de rencontrer à moyen terme d'importantes difficultés pour répondre aux projets de création ou de développement des industriels et des artisans. Cette question est encore plus sensible sur la commune centre et prend une importance accrue avec la crise économique et la dégradation du marché de l'emploi. Aussi, en février 2003, Limoges Métropole lançait l'élaboration d'un schéma d'aménagement des zones d'activités. Sur Limoges, le site de la Grande Pièce est apparu comme extrêmement intéressant avec un potentiel estimé entre 1 500 et 2 500 emplois.

Enjeu urbain

Sur la commune de Limoges, le secteur de la Grande Pièce situé au nord du quartier de Beaubreuil à proximité de l'autoroute A20 constitue un site privilégié compte tenu de sa topographie peu accidentée et de sa localisation à proximité d'axes routiers structurants, ainsi que de la zone d'activités Nord et surtout du Parc technologique d'ESTER. Dès septembre 2006, le résultat des études préalables qui avaient été réalisées en vue d'évaluer la faisabilité technique, financière et économique d'un Parc d'activités sur ce secteur a confirmé le besoin réel d'une zone d'envergure répondant aux besoins d'activités traditionnelles ou de services et capable d'accueillir des entreprises à haute valeur ajoutée spécialisées dans les nouvelles technologies et issues de la technopole d'ESTER toute proche.



Une nouvelle génération dite de «Parc d'activités» doit être promue. Ces espaces se localisent de manière stratégique sur des axes majeurs ; en l'occurrence l'échangeur de la route Centre Europe Atlantique et l'A20. **L'objectif de l'agglomération consiste à renouveler l'offre de terrains viabilisés et d'immobilier d'entreprises.** En effet, Limoges Métropole épuisera rapidement son offre actuelle de terrains à destination d'activités. Parallèlement, elle augmente son parc de logements et sa population. L'agglomération souhaite cependant maintenir le rapport d'un emploi pour un habitant en âge de travailler. La croissance urbaine doit ainsi comprendre une extension des espaces économiques.

Le développement d'un Parc d'activités sur le site dit de La Grande Pièce, constitue non seulement une opportunité économique au développement du bassin de vie de l'agglomération, mais aussi une véritable alternative à l'amélioration, voire la « résorption » des problématiques viaires locales :

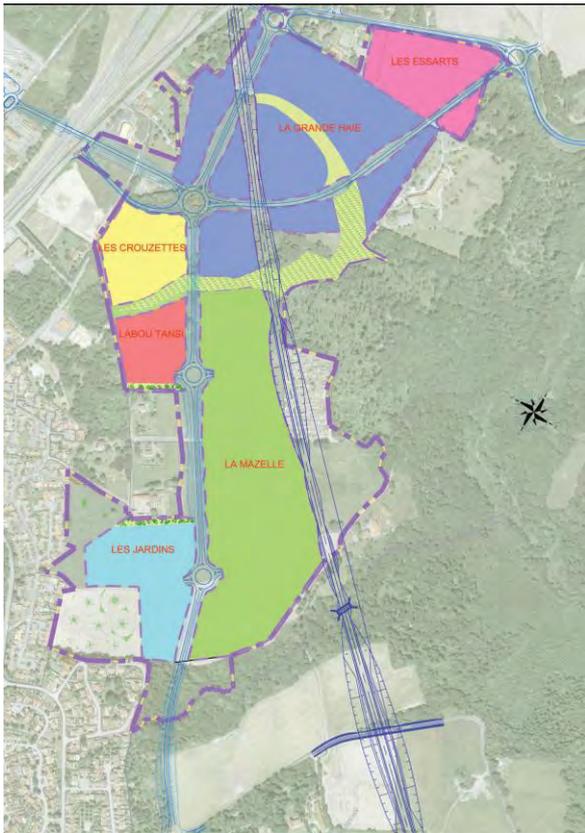
- L'accessibilité de la Grande Pièce par l'A20 répond aux exigences du développement d'une zone d'activités d'envergure,
- La connexion des infrastructures primaires de cette zone à la RN 520 / RCEA renforce l'attractivité de ce site vis-à-vis des acteurs économiques,
- enfin, dans la mesure où les aménagements autoroutiers et routiers modifieront de manière substantielle les usages locaux de transit Nord / Sud, la Communauté d'Agglomération, au regard de ses compétences, a satisfait à ces modifications d'usages et a saisi l'opportunité de créer la Voie de Liaison Nord facilitant les liaisons locales Nord / Sud (boulevard urbain parallèle à l'A20) et qui sera la voie primaire du futur parc.

2.2 Les objectifs du maître d'ouvrage

Le programme envisagé vise à :

- **mettre en œuvre l'aménagement de la zone** à vocation d'activités du site de La Grande Pièce (environ 70 ha), en profitant d'une accessibilité maximale aux infrastructures A20 et RCEA,
- **disposer d'un espace d'activités « nouvelle génération »** conforme aux exigences actuelles en matière d'environnement et d'intégration paysagère,
- **développer une surface utile d'environ 40 ha, adaptée aux demandes d'activités hors commerce de détail,**
- **programmer l'offre dans le temps en aménageant par phase successive,**
- Assurer une homogénéité d'aménagement du site le long de la Voie de Liaison Nord, **véritable voie communautaire structurante**, permettant aux résidents du Nord du territoire d'accéder rapidement à la Ville centre.

Aménager en fonction des besoins



Le secteur de la Grande Pièce a été découpé en six sous secteurs, chacun fera l'objet d'une procédure de lotissement. Ainsi les investissements publics liés à leur viabilisation seront échelonnés dans le temps. Priorité est donnée à la commercialisation des terrains non impactés par les projets LGV (maîtrise d'ouvrage RFF) et échangeur 28 (maîtrise d'ouvrage Etat).

Minimiser l'impact sur les habitations

- Eviter toute circulation poids lourds sur les voies résidentielles :

Les voies secondaires desservant les lotissements d'activités seront raccordées en priorité aux giratoires de la voie de liaison nord. Ces voies seront mises en impasse, évitant ainsi tout mélange de flux entre les zones résidentielles et le secteur d'activités. Toutefois, des cheminements pédestres continus seront possibles entre les zones résidentielles et le ruisseau de la Mazelle, traversant le parc d'activités le long des zones végétalisées.

- Minimiser la co-visibilité entre les habitations et les futurs bâtiments d'activités :

Les habitations (secteur Labou Tansi) les plus proches du parc d'activités seront encadrées par des talus (merlons) végétalisés. Lorsque la configuration le permettra, les terrains à commercialiser pourraient également être encaissés afin d'amoindrir leur visibilité depuis les lotissements résidentiels.

Intégrer le parc d'activités dans son environnement

- Maintenir les éléments structurants du paysage :

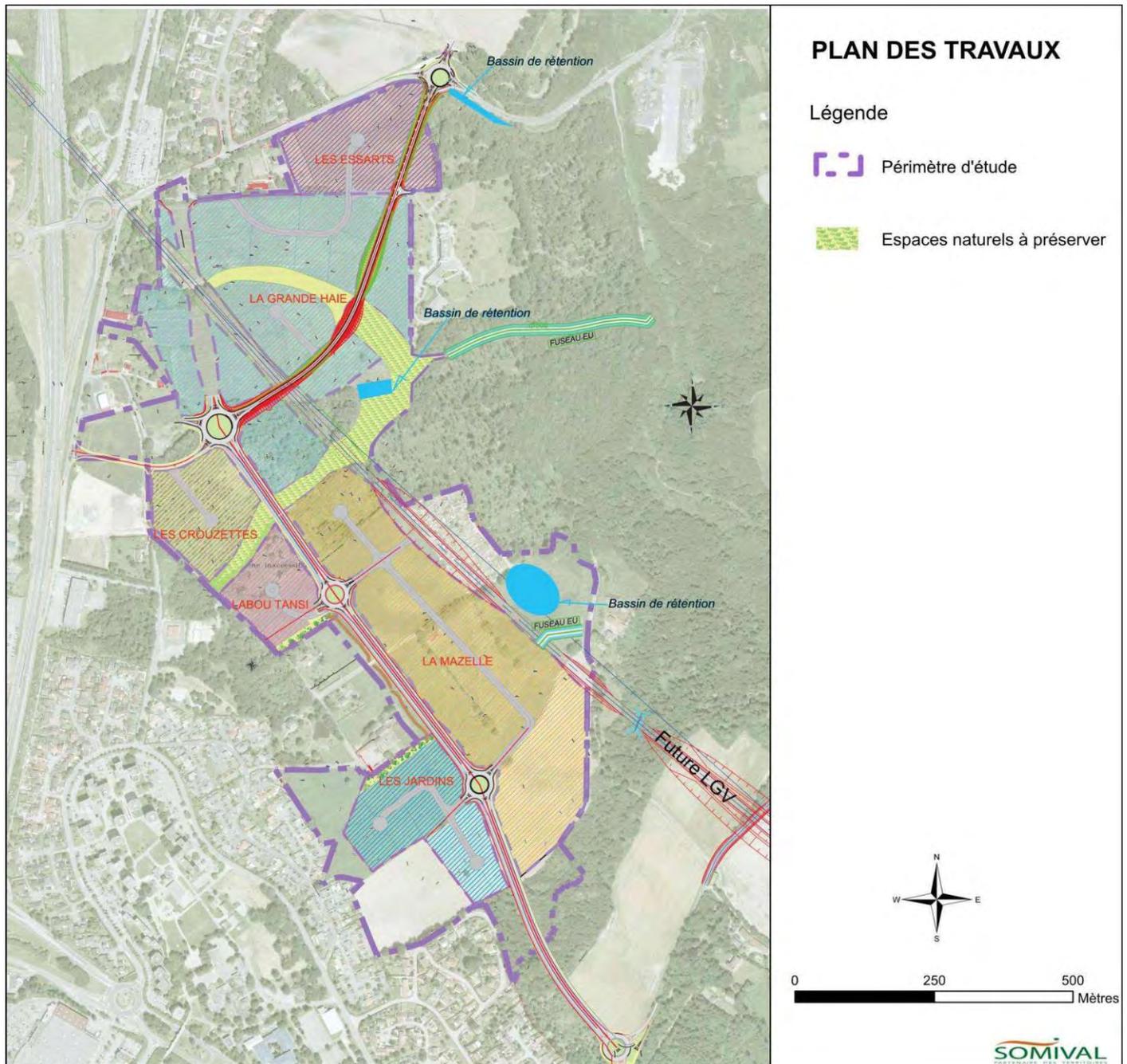
Deux secteurs boisés sont maintenus sur le parc d'activités et participeront de la qualité paysagère de l'ensemble. Les limites de parcelles commercialisées seront éloignées des lisières boisées pour garantir leur préservation et éviter les dépôts sauvages. Un chemin d'entretien sera créé entre les zones boisées et les activités. Au nord, la grande haie sera préservée. A l'est de la rue Labou Tansi, un couloir boisé sera également maintenu de part et d'autre du talweg d'alimentation du pré para-tourbeux afin de préserver les écoulements hydrauliques et les espaces naturels. Le réseau aérien haute tension ERDF sera enfoui sous trottoir.

- Intégrer les aménagements au paysage :

L'intégration paysagère des ouvrages de rétention des eaux pluviales sera recherchée. De plus, lorsque les longueurs de voirie seront importantes, les trottoirs seront végétalisés. Afin d'encadrer les implantations des activités sur les parcelles, une charte d'aménagement sera rédigée et devra être approuvée et respectée par les investisseurs. Les permis de construire seront ainsi soumis à l'avis d'un comité architectural afin d'assurer la cohérence et la qualité des constructions.

2.3 Les caractéristiques du parc d'activités

La création d'un parc d'activités nécessite d'anticiper la vente de parcelles pour des activités économiques dans un contexte géographique défini. Pour l'aménagement du parc de la Grande Pièce, le choix s'est porté vers une solution d'aménagement qui minimise les investissements publics tout en répondant aux besoins des entreprises en termes d'accès, de surface, de visibilité, de desserte en transport en commun et en respectant les caractéristiques naturelles et paysagères.



L'opération a pour objet de réaliser un parc d'activités d'environ 40 ha de foncier commercialisable sur un périmètre d'un peu moins de 70ha, répondant à un triple objectif :

- renforcer le potentiel économique de Limoges Métropole en proposant aux entrepreneurs des disponibilités foncières adaptées à leurs besoins,
- cumuler l'opportunité des aménagements autoroutiers de l'A20, de la Route Centre Europe Atlantique (RN 520) et de la desserte primaire du parc d'activités pour créer une « rocade » est de Limoges, facilitant l'accès à la ville centre aux communes situées au Nord de l'agglomération,
- réaliser un parc d'activités « vert » garant des enjeux identitaires, d'un point de vue architectural et paysager et s'insérant dans son environnement au sens large.

Description du projet

Une première série d'études menées par la Société d'Équipement du Limousin avait permis à Limoges Métropole de confirmer la faisabilité économique du projet et de déterminer un périmètre d'étude.

Aujourd'hui, l'organisation urbaine proposée s'appuie sur les limites foncières agricoles, sur les infrastructures existantes ou futures (A20, RD142, RD914, voie de liaison nord-VLN, LGV) et sur la structure paysagère et hydraulique du site (vallée et ruisseau de la Mazelle).

Comme énoncé précédemment, l'aménagement du parc d'activités de la Grande Pièce s'étend sur 40 hectares, l'accès au parc se fera par l'intermédiaire de la voie de liaison nord qui permettra d'accéder à l'A20 par l'intermédiaire de l'échangeur 28. Par principe, aucun accès direct aux parcelles n'est prévu depuis la VLN, mais se fera par ses giratoires. Cependant, il est possible suivant les découpages que soient attribuées certaines dérogations si la sécurité des accès est assurée.

La voirie intérieure s'inscrira au plus près des courbes de niveau ou de manière à équilibrer autant que possible les mouvements de terre. Elle sera conçue pour du trafic poids lourds, sa longueur sera optimisée pour minimiser les investissements publics à savoir : réduire la dépense de viabilisation et maximiser les recettes de vente des surfaces constructibles. La plupart de ces voiries seront aménagées en « voie sans issue » et comporteront ainsi des espaces de retournement permettant les demi-tours des poids lourds. Cela aura également pour intérêt d'éviter un trafic lié aux activités dans les zones résidentielles. Les cheminements piétons seront clairement identifiés et sécurisés.

Pour permettre une meilleure connexion des activités du site vers les zones vertes, un espace «tampon» sera créé en lisière de chaque espace naturel conservé, les haies existantes préservées au maximum, les systèmes de rétention d'eau pluviale intégrés au paysage (forme, pente, accompagnement végétal,...). Le rétablissement des cheminements piétons est-ouest est également pris en compte.

Le schéma de desserte en réseaux (eau, assainissement, réseaux souples, énergies) devra mailler entièrement le parc d'activités. La gestion des eaux pluviales fait l'objet d'une étude hydraulique détaillée à partir des principes convenus avec la Police de l'Eau.

Le choix de l'éclairage public sera à homogénéiser avec la VLN et tendra à limiter les consommations. La possibilité d'installer des éclairages à LED est d'ores et déjà à l'étude.

La viabilisation des lotissements comprend ainsi la création de voies de desserte secondaire, la création du réseau d'eau potable, du réseau d'assainissement, des réseaux souples et d'approvisionnement en énergie, la régulation des eaux pluviales.

Deux des ouvrages hydrauliques sont localisés en espace boisé classé au PLU de Limoges : un bassin de régulation des eaux pluviales le long de la RD 914, ainsi qu'une canalisation acheminant les eaux usées vers un collecteur existant dans la vallée de la Mazelle. Ce classement en EBC ne permettant pas leur réalisation, la déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU est nécessaire.

3. Mise en compatibilité du PLU de Limoges avec le projet

3.1 Eléments du PLU en lien avec le projet d'aménagement

LE PADD

Le PADD de la commune de Limoges est orienté vers un développement qui prenne en compte aussi bien les chances et les contraintes du milieu naturel, que l'évolution du contexte international, le PADD définit quelques principes d'action dans les domaines de l'activité économique, de l'habitat, des déplacements et du cadre de vie.

Dans le domaine de l'activité économique, l'objectif est de développer l'attractivité du secteur piétonnier et des quartiers centraux, et des zones d'activité économique et industrielle ; renforcer celle des petits commerces de quartier. Le projet est situé sur un secteur à enjeux forts identifié dans le PADD en termes d'activités.

Dans le domaine de l'habitat, l'objectif est de diversifier l'offre et optimiser l'usage de l'espace disponible, notamment à travers la conduite d'une démarche intégrée associant le développement économique, de développement de l'habitat, le tourisme, la valorisation du patrimoine, celle de l'espace public et l'accessibilité.

Dans le domaine des déplacements et des infrastructures, les objectifs sont notamment d'assurer la sécurité des déplacements automobiles, cyclistes et piétons et de renforcer l'attractivité des transports en commun et de concilier les ambitions et les contraintes d'un schéma de déplacement à l'échelle d'une grande métropole. Le projet est situé sur un secteur à enjeux forts, traversé notamment par la Voie de Liaison Nord qui a vocation à bénéficier à la future zone d'activité.

Dans le domaine du cadre de vie, les objectifs sont notamment de conforter la qualité des milieux naturels et de poursuivre une politique active de construction du paysage urbain. Le projet se situe en transition entre un espace boisé et la zone urbaine de Beaubreuil.

LE ZONAGE

Le périmètre d'étude est concerné par le **zonage**

- **1AUe1** : zones à urbaniser où les voies et réseaux existent à la périphérie du secteur et ont les capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à réaliser. Le règlement et les orientations d'aménagement du PLU définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. La forme d'urbanisation est déterminée par un indice ; en l'occurrence « e » qui confère une vocation économique à la zone.

- **NPe** : zones naturelles de la commune notamment situées le long des rivières et des cours d'eau, de qualité paysagère pour réaliser des petits équipements et aménagements de loisirs et détente.

Le plan de zonage comporte les éléments suivants :

- un espace boisé classé et un espace vert protégé en périphérie du site ;

- le site inscrit de la vallée de la Mazelle (AC2) ;

- une servitude radioélectrique de protection contre les obstacles (PT2) ;

- une marge de recul de construction d'habitation de 100 mètres liée à l'A20 ;

- une bande de 250 mètres dans laquelle les nouvelles constructions d'habitation devront répondre aux normes d'isolation phonique (zone de bruit liée à l'A20) ;

- une zone NH1 (village de la basse Mazelle) jouxtant le site et correspondant au zonage P4 de la ZPPAUP ;
- un cheminement piéton de la Mazelle ;

EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé n°179 relatif à la création de la Voie de Liaison Nord traverse le périmètre d'étude.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

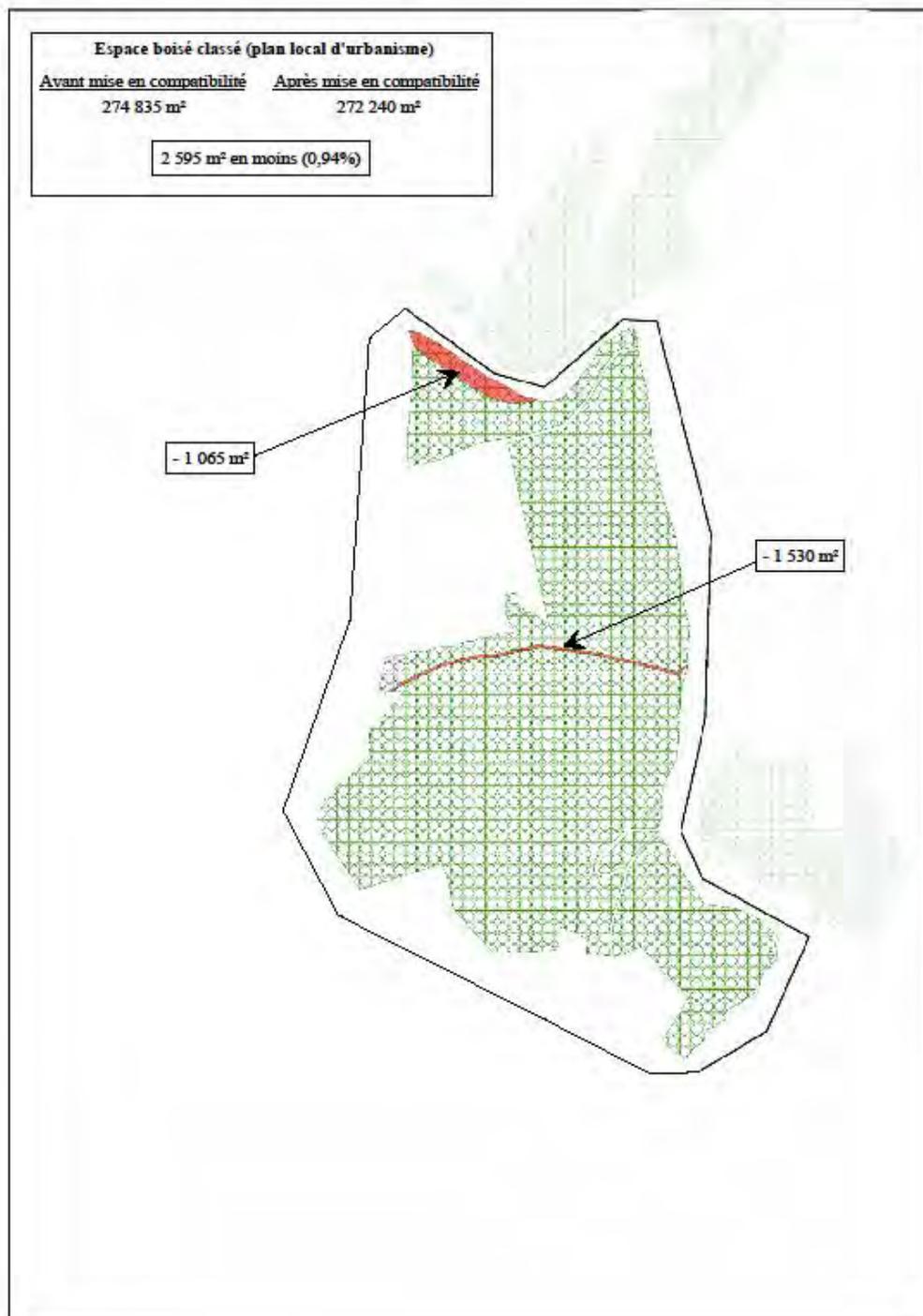
Le site de la Grande Pièce : cette orientation est en lien direct avec le projet d'aménagement étudié.

L'orientation d'aménagement est concernée par la récente modification n°5 du PLU qui avait pour objectif sur le secteur de:

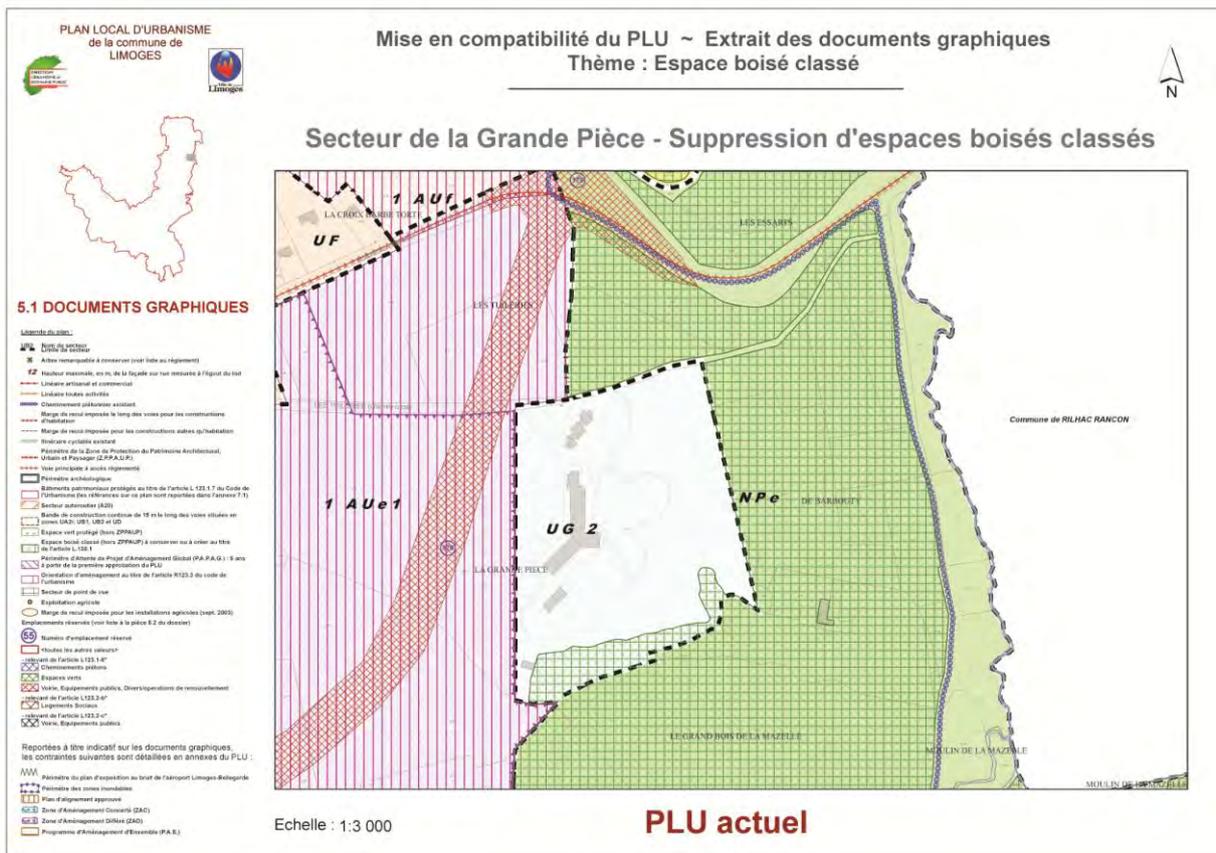
- localiser les emprises des jardins familiaux ;
- actualiser le tracé de la VLN conformément au dossier de Déclaration d'Utilité Publique ;
- prendre en compte, suite aux études d'aménagement de la zone artisanale, les principes de connexion de la zone artisanale à partir de la voie de liaison nord ;
- actualiser les principes de liaisons douces.

3.2 Incidences du projet sur le plan de zonage

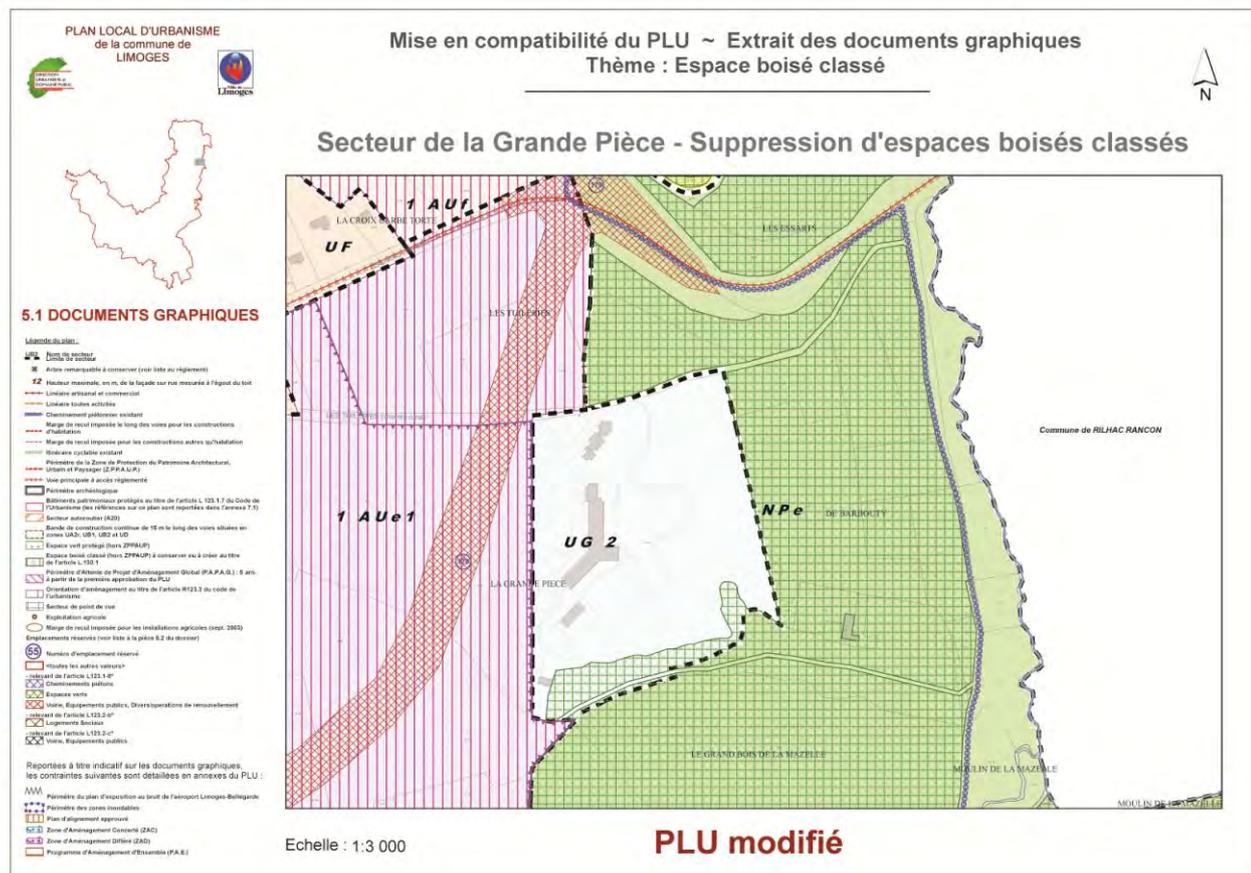
Le projet d'aménagement de la zone d'activités de la Grande Pièce implique le passage d'une canalisation d'assainissement dans l'espace boisé classé jouxtant la zone à l'est. **Une bande de 4 mètres de largeur** doit donc être détachée pour permettre le passage de cet équipement nécessaire à l'aménagement de la zone (soit 1530 m²). De plus, l'implantation d'un bassin de rétention des eaux pluviales au Nord-Est du projet implique également le **déclassement d'une enclave de 1065 m²** dans le même Espace Boisé Classé.



Plan de zonage avant mise en compatibilité



Plan de zonage après mise en compatibilité



3.3. Incidences du projet sur le règlement

Les règlements des zones **1AUe1 et NPe** sont compatibles avec la réalisation du projet, il n'y aura donc pas nécessité de les modifier.

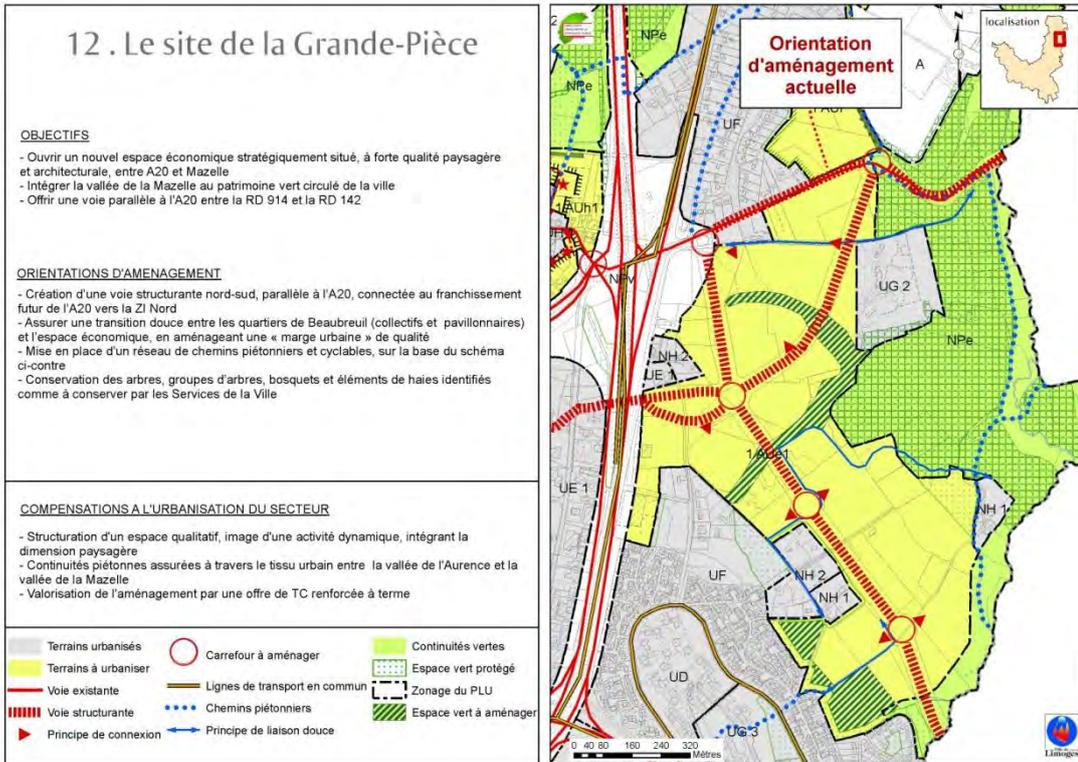
3.4. Incidences du projet sur les emplacements réservés

L'emplacement réservé n°179 concernant la réalisation de la Voie de Liaison Nord ne nécessite pas d'adaptation pour permettre la réalisation du projet d'aménagement de la zone.

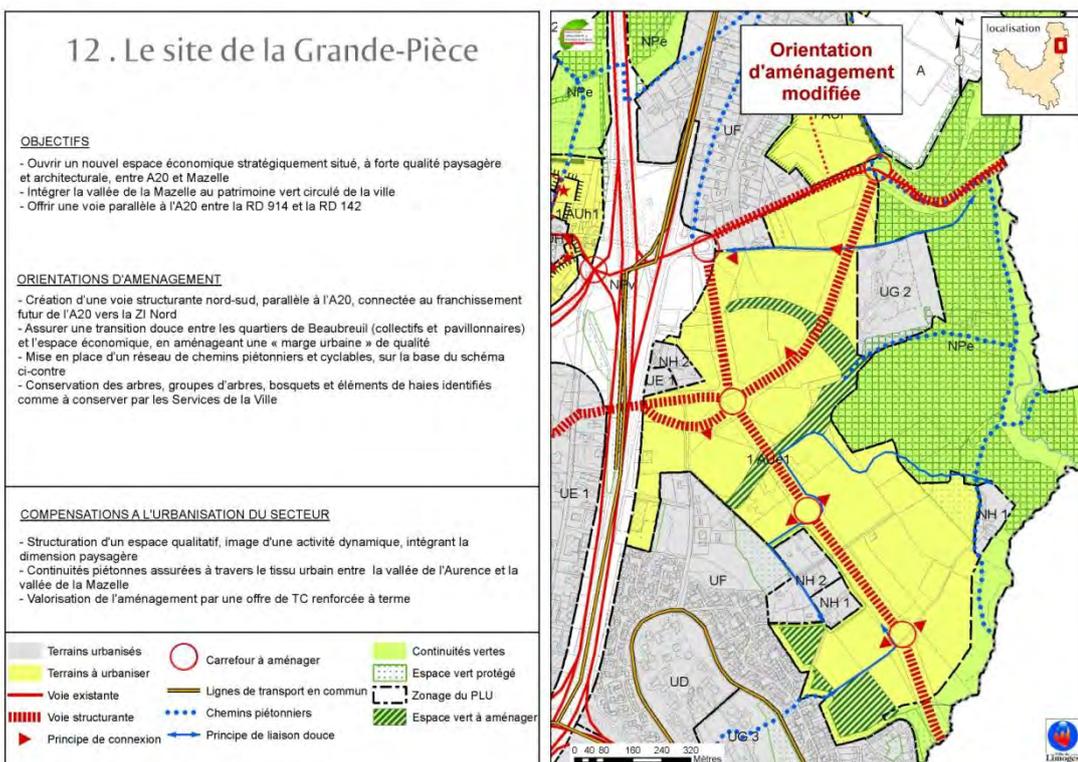
3.5. Incidences du projet sur l'orientation d'aménagement

L'orientation d'aménagement du secteur de la Grande Pièce nécessite une adaptation afin de faire apparaître un nouveau cheminement piéton, au sein de la bande d'espace boisé déclassée et nécessaire à la cohérence de l'aménagement de la zone.

Orientation d'aménagement avant mise en compatibilité (version modification n°5)



Orientation d'aménagement après mise en compatibilité



3.6. Synthèse des incidences du projet sur les éléments du PLU

Le projet n'a que des incidences ponctuelles sur les éléments du PLU de Limoges :

- il répond aux objectifs du PADD ;
- ne nécessite pas d'évolution du règlement ;
- il implique la réduction mineure d'un espace boisé classé (correspondant à une surface de 2595 m², soit environ 1% de la surface totale) pour le passage d'une canalisation d'assainissement et l'implantation d'un bassin de rétention nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- il implique la modification ponctuelle de l'orientation d'aménagement le concernant pour l'ajout d'un cheminement piéton.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LIMOGES

PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

ANNEXES

ANNEXE A :

Délibération de Limoges Métropole du 18 novembre 2013 sollicitant la ville de Limoges pour la mise en compatibilité de son PLU

ANNEXE B :

Avis de l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas de la mise en compatibilité du PLU de Limoges avec le projet de création du parc d'activités de la Grande Pièce.

ANNEXE C :

Plan de zonage actuel

Plan de zonage modifié

ANNEXE D :

Orientation d'aménagement actuelle

Orientation d'aménagement modifiée

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LIMOGES

PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

ANNEXE A :

Délibération de Limoges Métropole du 18 novembre 2013
sollicitant la ville de Limoges pour la mise en compatibilité de son PLU

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LIMOGES MÉTROPOLÉ

EXTRAIT DES PROCES-VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SÉANCE DU 18 NOVEMBRE 2013

L'an deux mille treize, le dix-huit novembre à seize heures trente, le Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération Limoges Métropole, légalement convoqué le 12 novembre 2013 en séance publique par le Président, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Limoges, sous la présidence de M. RODET, Président.

M. BRUNAUD, désigné au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.

Etaient présents :

M. RODET, M. VANDENBROUCKE, M. FOURNIAUD, Mme MAZIERE, M. LANFRANCA, Mme BRIQUET, Mme BIARDEAUD, M. IZARD, M. FOUBERT, M. BRUNAUD, M. GENEST, M. PICHERIT, M. REILHAC, M. BEGOUT, Mme AUBISSE, M. DELHOUME, M. RATEAU, M. NOUHAUD, M. PETINIAUD, Mme MILLERE, M. AUZEMERY, M. PUHARRE, M. DESTRUHAUT, M. EBENSTEIN, M. DEBRACH, M. CHARLES, Mme ROTZLER, M. BARRET, Mme BALANCHE, M. GAILLARD, Mme GAUTHIER, Mme DELIAS, M. MOWENDABEKA, M. GEUTIER, M. GOURINAT, Mme RIVET, M. PARSY, M. BOLUDA, M. ALVAREZ, M. DUROUSSEAUD, M. CHASSAIN

Absents excusés représentés par un suppléant :

M. DURET est représenté par Mme GONTIER
Mme LEYBROS est représentée par M. LAPLAUD
M. LEFORT est représenté par M. BOURDEAU
Mme BEAUBATIE est représentée par M. BOULESTEIX

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. DEMARTY donne pouvoirs à M. FOURNIAUD
M. DANIEL donne pouvoirs à Mme BIARDEAUD
M. FORST donne pouvoirs à M. MOWENDABEKA
Mme YILDIRIM donne pouvoirs à M. DESTRUHAUT

Absente :

Mme LAURIERE

L'ORDRE DU JOUR EST

Parc d'activités de la Grande Pièce Demande de mise en compatibilité du PLU de la Ville de Limoges

N° 2.4

M. Claude BRUNAUD, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

Le développement économique du nord de l'agglomération a conduit Limoges Métropole à engager la création d'un parc d'activités sur le secteur dit de la Grande Pièce venant compléter l'offre communautaire, par la viabilisation de six lotissements de part et d'autre de la voie de liaison nord, permettant la commercialisation d'une quarantaine d'hectares.

Dans ce cadre, des ouvrages techniques communs à l'ensemble du parc d'activités sont nécessaires pour relier les futurs lots aux réseaux existants. Ainsi, en terme d'assainissement, des rétentions

d'eaux pluviales sont nécessaires pour réguler les rejets dans le milieu naturel. De plus, une canalisation devra être créée pour se raccorder au réseau d'eaux usées longeant le ruisseau de la Mazelle.

Or, dans le plan local d'urbanisme de la Ville de Limoges, le secteur concerné (bois d'Anguernaud) est classé en « Espace Boisé Classé » et le règlement afférent ne permet pas la réalisation de ce type de travaux.

Aucune autre solution technique ou tracé n'étant envisageable pour ces ouvrages, une mise en compatibilité du PLU apparaît indispensable.

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément au code de l'urbanisme. La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation du projet d'aménagement de la zone d'activités de la Grande Pièce.

La Ville de Limoges étant seule compétente pour la conduite de la procédure afférente, il revient à Limoges Métropole de solliciter auprès d'elle un déclassement des surfaces impactées par le projet, et de fournir tous les éléments nécessaires à la constitution des dossiers (y compris l'évaluation environnementale) et au bon déroulement de la procédure.

Je vous demande :

- 1°) - de solliciter de la commune de Limoges la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en application notamment des dispositions des articles L.123-14 et L123-14-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2°) - d'autoriser le Président à signer tous documents nécessaires au bon déroulement de ce dossier.

ADOPTÉ

POUR EXTRAIT CONFORME

LE PRESIDENT

Philippe REILHAC
Vice-Président
de la C⁶ d'Agglomération
LIMOGES-MÉTROPOLE

Conformément au Code général des
Collectivités Territoriales
Formalités de publicité effectuées le
22/11/2013

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LIMOGES

PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

ANNEXE B :

Avis de l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas de la mise en compatibilité du PLU de Limoges avec le projet de création du parc d'activités de la Grande Pièce.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA HAUTE VIENNE



Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
du Limousin

Limoges, le - 3 FEV. 2014

Service stratégie régionale du développement durable
Unité Autorité Environnementale

Le Préfet

Nos réf. : F07414D0002

Affaire suivie par Valérie Dubourg

valerie.dubourg@developpement-durable.gouv.fr

Tél. 05 55 12 96 06 – Fax : 05 55 34 66 45

Courriel : ae.srdd.dreal-limousin@developpement-durable.gouv.fr

COURRIER LIMOGES METROPOLE

18545

Arrivé le :

04 FEV. 2014

ORIGINAL : *[Signature]* O'Dève Eco

COPIE(S) : *[Signature]* SGBIC

Objet : Notification de décision

P.J. : Arrêté n° 2014 / 16

Monsieur le président,

En application de l'article R12-14-1 du code de l'Urbanisme, je vous prie de trouver sous ce pli, ma décision formulée en tant qu'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement concernant le projet suivant :

Nom du maître d'ouvrage : Communauté d'Agglomération Limoges Métropole

Nature du document : PLU

Type de procédure : Mise en compatibilité

Numéro d'enregistrement : **F07414D0002**

Nature de la décision : **Non soumis à évaluation environnementale**

Je vous informe que cette décision sera mise en ligne sur le site internet de la DREAL Limousin à l'adresse suivante :

<http://www.limousin.developpement-durable.gouv.fr/les-demandes-et-decisions-de-l-a1352.html>

Il vous revient d'en faire figurer une copie dans le dossier qui sera soumis à enquête publique à l'article L.122-1-1 du code de l'urbanisme.

Au titre de différentes procédures exigibles, le projet de développement du secteur de « La Grande Pièce » bénéficie d'un accompagnement et d'un encadrement contribuant à garantir la bonne prise en compte des enjeux environnementaux de ce secteur du territoire communal. Ainsi, la réalisation d'une étude d'impact dont les aires d'études couvrent l'emprise de la Mise En Compatibilité du PLU éclaire et justifie sur la pertinence des choix de développement ainsi que sur la maîtrise des impacts sur l'environnement.

Par suite, la présente mise en compatibilité du Plan Local D'urbanisme (PLU) ne nécessite pas de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Préfet de la Haute Vienne,

Pour le Préfet
le Secrétaire Général,

[Signature]
Alain CASTANIER

Communauté d'Agglomération Limoges Métropole
M. Alain Rodet, Président
64, avenue Georges Dumas
BP3120
87031 Limoges Cedex



Certificat n° 42202
Certificat n° 42203

Horaires d'ouverture : 8h30-12h30 / 13h30-17h00

Tél. : 33 (0) 5 55 12 90 00 – fax : 33 (0) 5 55 34 66 45

22, rue des Pénitents Blancs

87032 Limoges cedex

PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

Arrêté n° 2014 / 16

portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R.121-14-1 du code de l'Urbanisme

**Le Préfet de la Haute-Vienne,
Officier de la légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-10 et suivants, R.121-14 et suivants ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de Limoges Métropole (SCOT) ;

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la Ville de Limoges ;

Vu la demande d'examen au cas par cas déposée le 08 janvier 2014 par la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (CALM) représentée par Monsieur Alain RODET, Président, relative au projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 22 janvier 2014 ;

Considérant que la Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU) relève de l'article R.121-16-4° c) du code de l'urbanisme et doit faire l'objet d'un examen préalable au cas par cas dans les conditions prévues à l'article R.121-15 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet de MECDU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Limoges porte sur la réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC) et sur l'évolution de l'orientation d'aménagement du secteur dit «La Grande Pièce»;

Considérant la finalité de ces évolutions qui visent la réalisation de deux ouvrages techniques (un bassin de rétention et le passage d'une canalisation d'assainissement) en aval des 6 futurs lotissements d'activités amenés à composer le parc d'activités économiques de « la Grande Pièce » ;

Considérant leur localisation dans le site inscrit de la vallée de la Mazelle, site reconnu pour ses aménités environnementales et sa vocation d'espace de transition entre des secteurs urbanisés rattachés aux communes de Limoges, Rilhac-Rancon et Le Palais sur Vienne ;

Considérant toutefois la limitation de la superficie de terrain déclassé de l'EBC, 2 595 m² sur 274 835 m² soit environ 1 %;

Considérant que le projet d'aménagement de « La Grande Pièce » bénéficie d'une étude d'impact globale dont l'aire d'étude couvre l'ensemble des ouvrages, réalisations et travaux inhérents au développement de la future zone d'activités en déclinant les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts du projet sur les enjeux environnementaux identifiés;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par la CALM et des éléments de connaissance disponibles lors de l'examen de la présente demande, la mise en compatibilité du PLU paraît peu susceptible d'avoir des incidences significatives sur la santé humaine et l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Arrête

Article 1

En application de la section V du chapitre 1er du titre II du livre premier de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, la Mise En Compatibilité du PLU de Limoges **n'est pas soumise à évaluation environnementale**.

Article 2

La présente décision délivrée en application de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme devra être jointe au dossier d'enquête publique.

Article 3

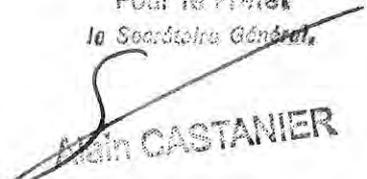
Le présent arrêté sera publié sur le site Internet de la DREAL Limousin.

Fait à Limoges, le

Le Préfet de la Haute-Vienne,

Pour le Préfet

Le Secrétaire Général,


Alain CASTANIER

3 FEV. 2011

Voies et délais de recours

1- décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le **recours administratif** préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à :

Monsieur le préfet du département de la Haute-Vienne
Préfecture de la Haute-Vienne
1 rue de la Préfecture
BP 87031
87031 Limoges cedex 1

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.

2- décision dispensant le projet d'étude d'impact :

Le **recours gracieux** doit être formé dans le délai de **deux mois**. Il a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux et doit être adressé à :

Monsieur le préfet du département de la Haute-Vienne
Préfecture de la Haute-Vienne
1 rue de la Préfecture
BP 87031
87031 Limoges cedex 1

Le **recours hiérarchique** doit être formé dans le délai de **deux mois**. Il a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux et doit être adressé à :

Monsieur le ministre de l'Écologie, du Développement durable, et de l'Énergie
Grande Arche Tour Pascal A et B
92055 Paris-La-Défense Cédex

Le **recours contentieux** doit être formé dans le délai de **deux mois** à compter de la notification / publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique. Il doit être adressé au :

Tribunal administratif de Limoges
1 Cours Vergniaud
87000 Limoges

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LIMOGES
PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

ANNEXE C :

Plan de zonage actuel

Plan de zonage modifié



Secteur de la Grande Pièce - Suppression d'espaces boisés classés



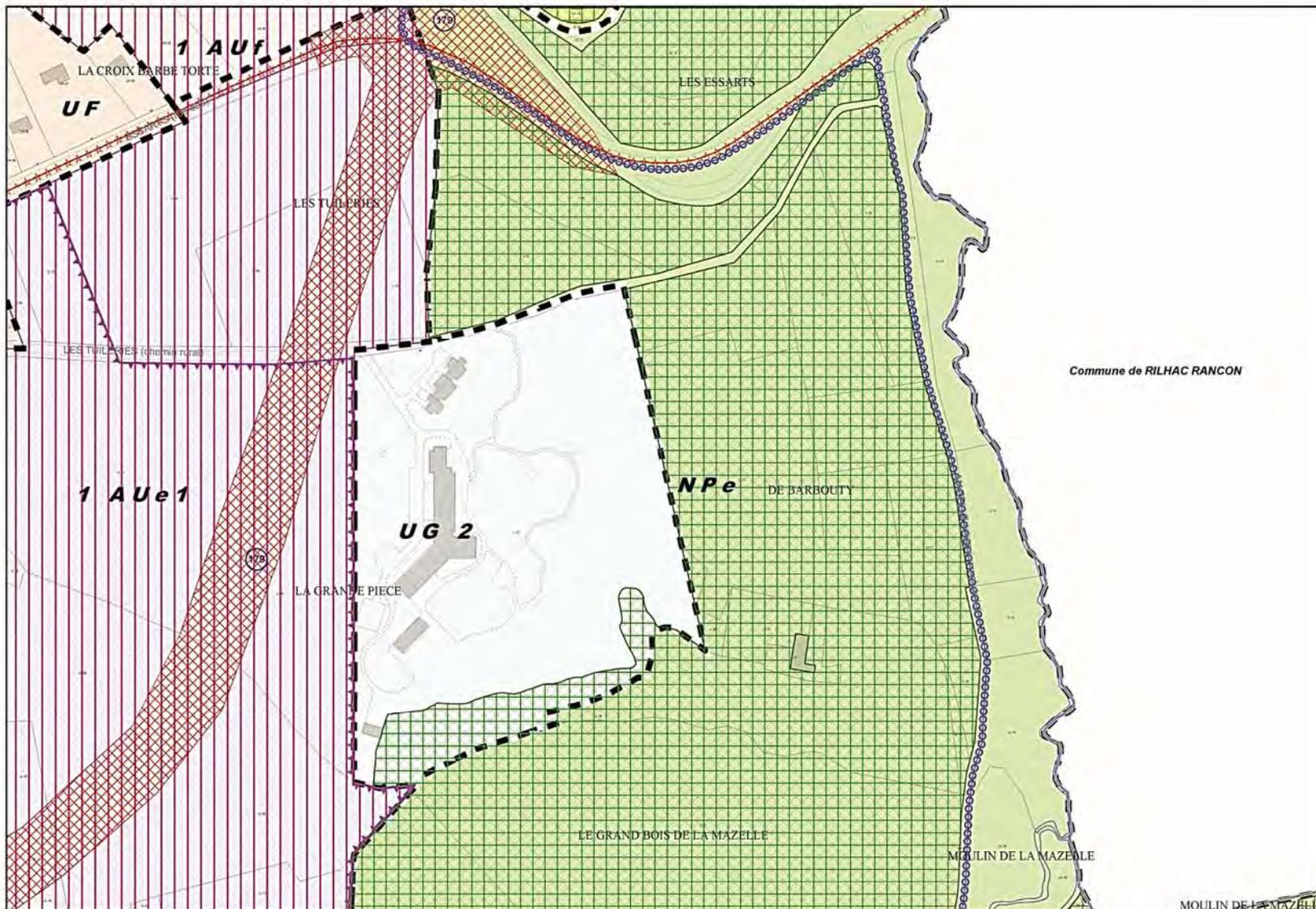
5.1 DOCUMENTS GRAPHIQUES

Légende du plan :

- UB2 Nom de secteur
Limite de secteur
- # Arbre remarquable à conserver (voir liste au règlement)
- 12 Hauteur maximale, en m, de la façade sur rue mesurée à l'égout du toit
- Linéaire artisanal et commercial
- Linéaire toutes activités
- 00000 Cheminement piétonnier existant
- Marge de recul imposée le long des voies pour les constructions d'habitation
- Marge de recul imposée pour les constructions autres qu'habitation
- Itinéraire cyclable existant
- Périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.)
- Voie principale à accès réglementé
- Périmètre archéologique
- Bâtiments patrimoniaux protégés au titre de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme (les références sur ce plan sont reportées dans l'annexe 7.1)
- Secteur autoroutier (A20)
- Bande de construction continue de 15 m le long des voies situées en zones UA2, UB1, UB2 et UD
- Espace vert protégé (hors ZPPAUP)
- Espace boisé classé (hors ZPPAUP) à conserver ou à créer au titre de l'article L.130.1
- Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (P.A.P.A.G.) : 5 ans à partir de la première approbation du PLU
- Orientation d'aménagement au titre de l'article R123.3 du code de l'urbanisme
- Secteur de point de vue
- Exploitation agricole
- Marge de recul imposée pour les installations agricoles (sept. 2003)
- Emplacements réservés (voir liste à la pièce 5.2 du dossier)
- 55 Numéro d'emplacement réservé
- <toutes les autres valeurs>
- relevant de l'article L123.1-8*
- Cheminements piétons
- Espaces verts
- Voirie, Equipements publics, Divers/opérations de renouvellement
- relevant de l'article L123.2-b*
- Logements Sociaux
- relevant de l'article L123.2-c*
- Voirie, Equipements publics

Reportées à titre indicatif sur les documents graphiques, les contraintes suivantes sont détaillées en annexes du PLU :

- Périmètre du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Limoges-Bellegarde
- Périmètre des zones inondables
- Plan d'alignement approuvé
- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Zone d'Aménagement Différé (ZAD)
- Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.)



Echelle : 1:3 000

PLU actuel



Secteur de la Grande Pièce - Suppression d'espaces boisés classés



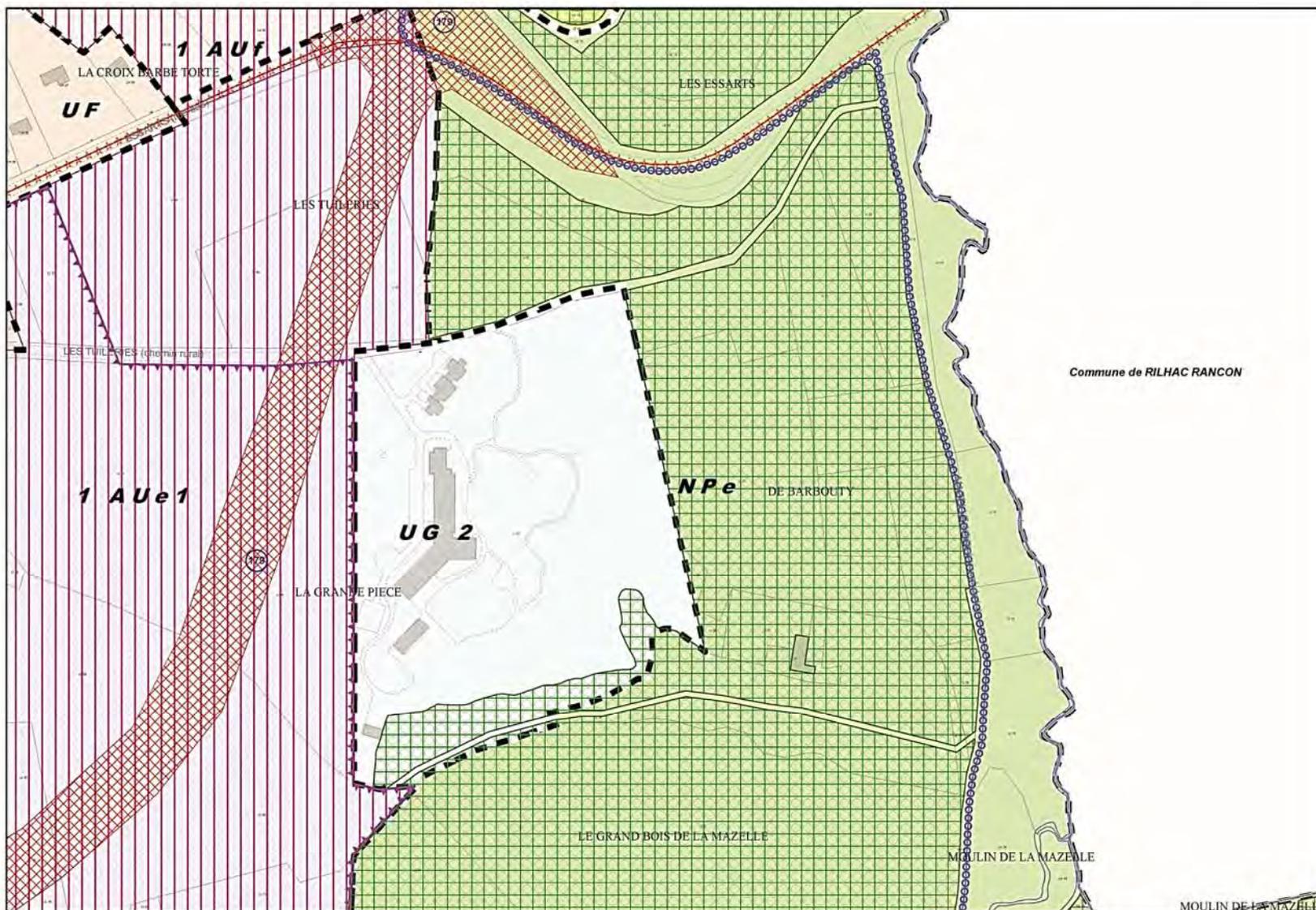
5.1 DOCUMENTS GRAPHIQUES

Légende du plan :

- UB2 Nom de secteur
Limite de secteur
- # Arbre remarquable à conserver (voir liste au règlement)
- 12 Hauteur maximale, en m, de la façade sur rue mesurée à l'égout du toit
- Linéaire artisanal et commercial
- Linéaire toutes activités
- Cheminement piétonnier existant
- Marge de recul imposée le long des voies pour les constructions d'habitation
- Marge de recul imposée pour les constructions autres qu'habitation
- Itinéraire cyclable existant
- Périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.)
- Voie principale à accès réglementé
- Périmètre archéologique
- Bâtiments patrimoniaux protégés au titre de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme (les références sur ce plan sont reportées dans l'annexe 7.1)
- Secteur autoroutier (A20)
- Bande de construction continue de 15 m le long des voies situées en zones UA2, UB1, UB2 et UD
- Espace vert protégé (hors ZPPAUP)
- Espace boisé classé (hors ZPPAUP) à conserver ou à créer au titre de l'article L.130.1
- Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (P.A.P.A.G.) : 5 ans à partir de la première approbation du PLU
- Orientation d'aménagement au titre de l'article R123.3 du code de l'urbanisme
- Secteur de point de vue
- Exploitation agricole
- Marge de recul imposée pour les installations agricoles (sept. 2003)
- Emplacements réservés (voir liste à la pièce 5.2 du dossier)
- 55 Numéro d'emplacement réservé
- <toutes les autres valeurs>
- -relevant de l'article L123.1-8*
- Cheminements piétons
- Espaces verts
- Voirie, Equipements publics, Divers/opérations de renouvellement
- -relevant de l'article L123.2-b*
- Logements Sociaux
- -relevant de l'article L123.2-c*
- Voirie, Equipements publics

Reportées à titre indicatif sur les documents graphiques, les contraintes suivantes sont détaillées en annexes du PLU :

- Périmètre du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Limoges-Bellegarde
- Périmètre des zones inondables
- Plan d'alignement approuvé
- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Zone d'Aménagement Différé (ZAD)
- Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.)



Echelle : 1:3 000

PLU modifié

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LIMOGES
PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

ANNEXE D :

Orientation d'aménagement actuelle

Orientation d'aménagement modifiée

12 . Le site de la Grande-Pièce

OBJECTIFS

- Ouvrir un nouvel espace économique stratégiquement situé, à forte qualité paysagère et architecturale, entre A20 et Mazelle
- Intégrer la vallée de la Mazelle au patrimoine vert circulé de la ville
- Offrir une voie parallèle à l'A20 entre la RD 914 et la RD 142

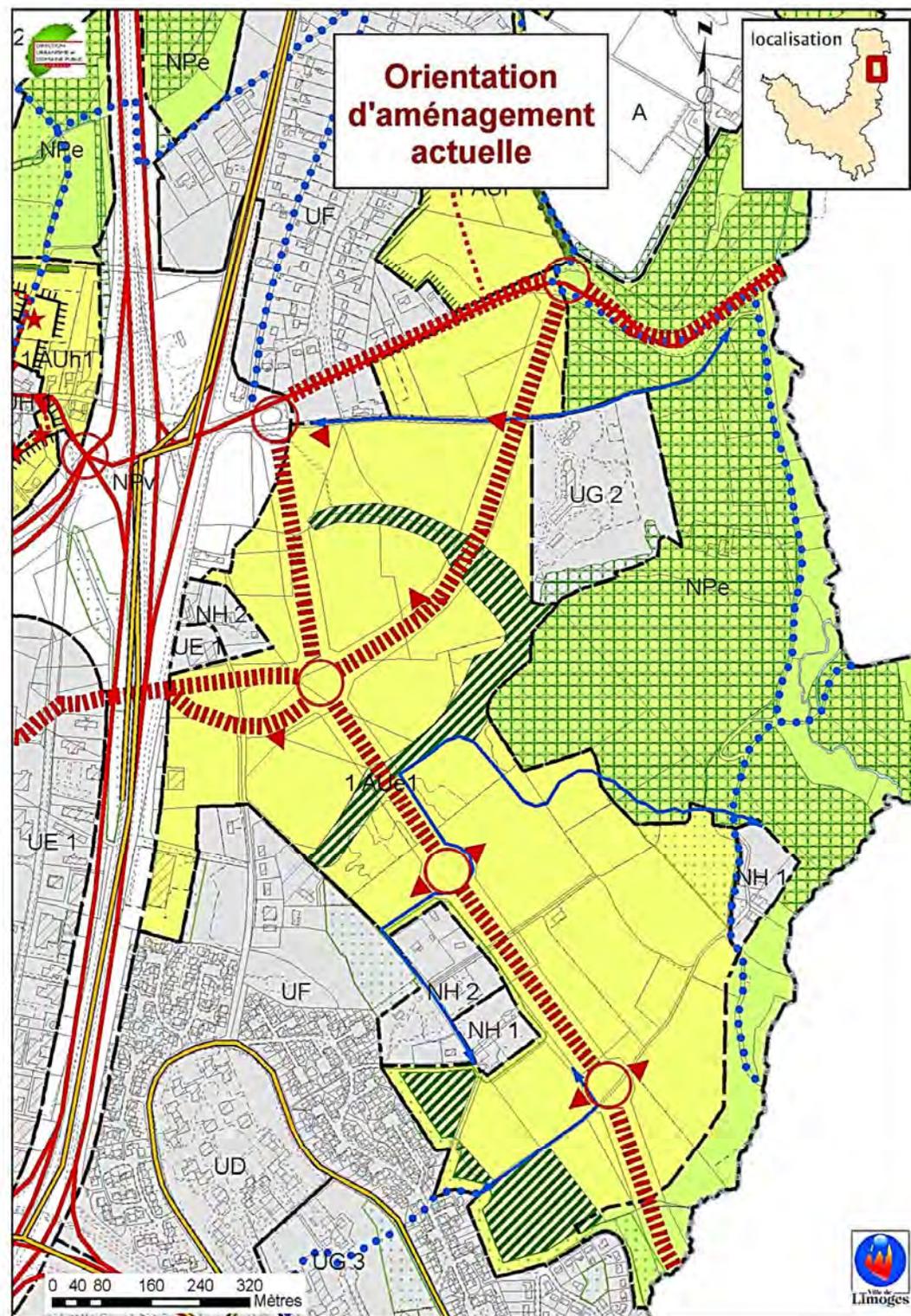
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Création d'une voie structurante nord-sud, parallèle à l'A20, connectée au franchissement futur de l'A20 vers la ZI Nord
- Assurer une transition douce entre les quartiers de Beaubreuil (collectifs et pavillonnaires) et l'espace économique, en aménageant une « marge urbaine » de qualité
- Mise en place d'un réseau de chemins piétonniers et cyclables, sur la base du schéma ci-contre
- Conservation des arbres, groupes d'arbres, bosquets et éléments de haies identifiés comme à conserver par les Services de la Ville

COMPENSATIONS A L'URBANISATION DU SECTEUR

- Structuration d'un espace qualitatif, image d'une activité dynamique, intégrant la dimension paysagère
- Continuités piétonnes assurées à travers le tissu urbain entre la vallée de l'Aurence et la vallée de la Mazelle
- Valorisation de l'aménagement par une offre de TC renforcée à terme

 Terrains urbanisés	 Carrefour à aménager	 Continuités vertes
 Terrains à urbaniser	 Lignes de transport en commun	 Espace vert protégé
 Voie existante	 Chemins piétonniers	 Zonage du PLU
 Voie structurante	 Principe de liaison douce	 Espace vert à aménager
 Principe de connexion		



12 . Le site de la Grande-Pièce

OBJECTIFS

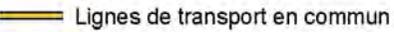
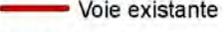
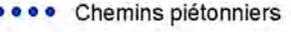
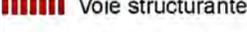
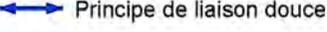
- Ouvrir un nouvel espace économique stratégiquement situé, à forte qualité paysagère et architecturale, entre A20 et Mazelle
- Intégrer la vallée de la Mazelle au patrimoine vert circulé de la ville
- Offrir une voie parallèle à l'A20 entre la RD 914 et la RD 142

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Création d'une voie structurante nord-sud, parallèle à l'A20, connectée au franchissement futur de l'A20 vers la ZI Nord
- Assurer une transition douce entre les quartiers de Beaubreuil (collectifs et pavillonnaires) et l'espace économique, en aménageant une « marge urbaine » de qualité
- Mise en place d'un réseau de chemins piétonniers et cyclables, sur la base du schéma ci-contre
- Conservation des arbres, groupes d'arbres, bosquets et éléments de haies identifiés comme à conserver par les Services de la Ville

COMPENSATIONS A L'URBANISATION DU SECTEUR

- Structuration d'un espace qualitatif, image d'une activité dynamique, intégrant la dimension paysagère
- Continuités piétonnes assurées à travers le tissu urbain entre la vallée de l'Aurence et la vallée de la Mazelle
- Valorisation de l'aménagement par une offre de TC renforcée à terme

 Terrains urbanisés	 Carrefour à aménager	 Continuités vertes
 Terrains à urbaniser	 Lignes de transport en commun	 Espace vert protégé
 Voie existante	 Chemins piétonniers	 Zonage du PLU
 Voie structurante	 Principe de liaison douce	 Espace vert à aménager
 Principe de connexion		

