

## Dérogation au plan local d'urbanisme en zone tendue : transformation d'une construction existante en logement par majoration des droits à construire maximale de 30% par rapport au gabarit existant

L'article L152-6 du code de l'urbanisme vise à lever les difficultés inhérentes à certains projets de densification, dans les zones tendues en ce qui concerne l'offre de logements. En application de l'article, l'autorité chargée de délivrer le permis peut déroger au cas par cas aux règles du plan local d'urbanisme relatives au gabarit, à la hauteur et à la création d'aires de stationnement des constructions qui s'avèrent parfois trop contraignantes ou inadaptées à certains projets.

Les dérogations sont soumises à la création de logements : elles doivent faciliter la réalisation de projets dans les zones où le foncier constructible est rare, avec pour ambition un haut niveau de qualité architecturale et d'insertion urbaine.

### 1. Objectif de la mesure

Au titre du 3° de l'article L152-6 du code de l'urbanisme, les dérogations peuvent permettre la transformation en habitation d'un bâtiment existant affecté à toute autre destination prévue à l'article R151-27 (ou sous-destination prévue à l'article R151-28), par reconstruction **avec augmentation du volume de 30% maximum**<sup>1</sup>, rénovation ou réhabilitation, même si ce bâtiment dépasse le volume maximal constructible fixé pour les logements par l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, ou ne dispose pas des aires de stationnement prévues pour les logements par celui-ci.

Ces bâtiments doivent cependant être situés dans des zones pouvant accueillir de l'habitat, puisqu'il n'est pas prévu de pouvoir déroger aux règles du PLU relatives à la destination des constructions.

Les dérogations accordées par l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peuvent porter **sur la densité, la hauteur et le gabarit dans la limite d'une augmentation du volume de 30% maximum**. Ces dérogations peuvent aussi porter sur les obligations en matière de création d'aires de stationnement fixées par le règlement du plan local d'urbanisme pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant (notamment de bureaux).

### 2- Détail de la mesure

Les projets sujets à dérogation doivent respecter les orientations générales du PADD du PLU, et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le bâtiment transformé peut accepter une mixité d'usage dans la mesure où sa destination principale est l'habitation. L'appréciation du degré de mixité doit se faire en fonction du

---

<sup>1</sup> Nouveauté en application de l'article 28 de la loi ELAN

contexte et de l'équilibre des usages dans la zone d'implantation, l'objectif des dérogations accordées étant la création de logements.

## Tableau avant/après des modifications introduites dans le code de l'urbanisme par l'article 28 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – loi ELAN<sup>2</sup>

| <p><i>Article L152-6 du code de l'urbanisme antérieur à la loi ELAN</i></p> <p>Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.</p> <p>En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :</p> <p>[...]</p> <p>3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;</p> | <p><i>Article L152-6 du code de l'urbanisme issu de la loi ELAN</i></p> <p>Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.</p> <p>En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation <del>dans un objectif de mixité sociale</del>, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :</p> <p>[...]</p> <p>3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement <b>et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 du présent code</b>, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite <b>d'une majoration de 30 %</b> du</p> |
|---|---|

<sup>2</sup> Les modifications introduites par la loi ELAN touche au fond du dispositif. Voir encadrés pages 4 et 7

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
|  | gabarit de l'immeuble existant ; |
|--|----------------------------------|

## 2.1. Transformation d'un bâtiment en logements par majoration maximale de 30% par rapport au gabarit de l'immeuble existant

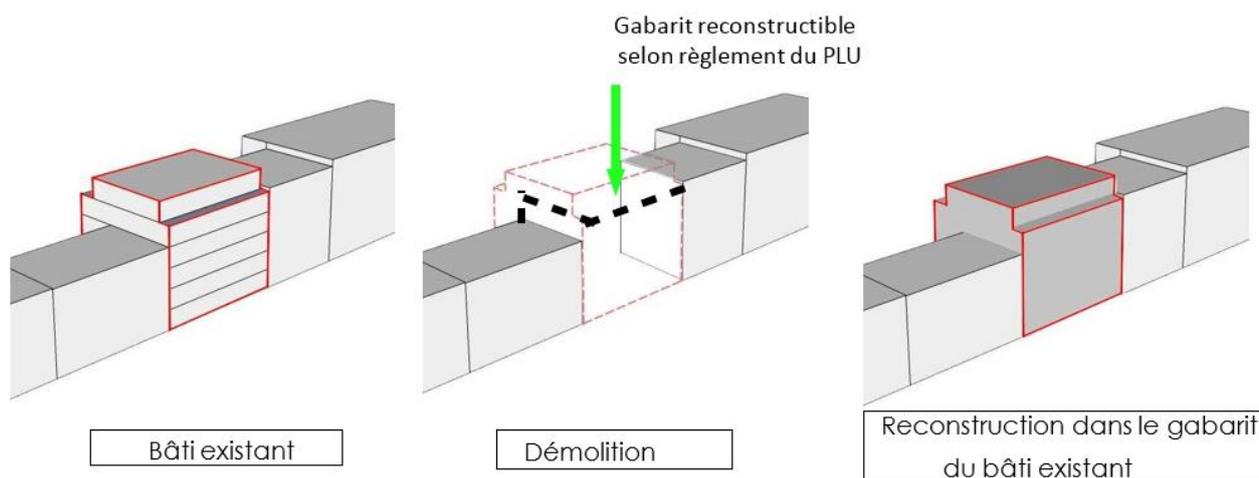
Le gabarit actuel majoré de 30% maximum équivaut à l'enveloppe dans laquelle peut se construire le volume du nouveau bâtiment. Il implique que la construction puisse déroger aux règles définissant la densité : gabarit, emprise au sol des bâtiments, hauteur dans le respect d'une bonne intégration architecturale et urbaine au milieu environnant.

**En application de l'article 28 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, cette dérogation pourra aboutir à une majoration de constructibilité de 30% par rapport au gabarit de la construction existante. Cette majoration se calcule donc au regard du gabarit du bâtiment existant qui sera transformé et non par rapport aux règles du PLU définissant le gabarit.**

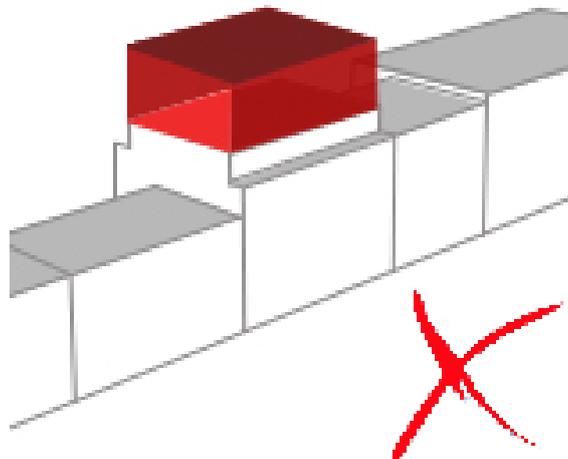
L'instructeur doit s'assurer que la demande de dérogation reste compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme.

### Exemple

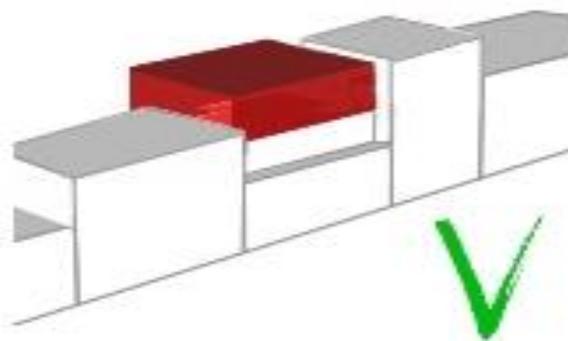
#### 1. Un bâtiment reconstruit contigu à une ou deux constructions



## 2. Un bâtiment reconstruit en application d'une majoration de 30 % par rapport au gabarit existant



Majoration de 30% par rapport au gabarit existant ne respectant pas une insertion harmonieuse dans le milieu environnant



Majoration de 30% par rapport au gabarit existant respectant une insertion harmonieuse dans le milieu environnant<sup>3</sup>

### 2.2. Dérogations relatives à la création d'aires de stationnement

La dérogation peut s'appliquer à l'ensemble des règles liées à l'obligation de création d'aires de stationnement.

Ainsi, lorsque le bâtiment réhabilité ou reconstruit pour créer des logements ne dispose pas d'aires de stationnements, ou en dispose mais avec un nombre de places insuffisant pour

<sup>3</sup> Bien que la dérogation n'y fasse pas expressément référence les articles d'ordre public du RNU s'appliquent toujours. La construction peut donc être refusée si elle porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants en application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme

répondre aux règles du PLU, il est possible d'y déroger. Cependant, cette possibilité n'exonère pas le pétitionnaire de proposer une adaptation en adéquation avec les besoins réels générés par la création de logements, en tenant compte de la situation du bâtiment dans la ville et de la proximité des transports en communs.

L'instructeur peut analyser la demande de dérogation à la lumière de plusieurs critères, tels que :

- les difficultés techniques liées à la nature des sols, à la taille ou la configuration de la parcelle, au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la parcelle, à l'impossibilité de créer une rampe d'accès (obligeant à la réalisation d'un ascenseur à voiture) ou aux risques d'inondations ;
- la proximité de moyens de transports offrant une bonne desserte ;
- la proximité d'une offre de stationnement publique ou privée non saturée ;
- la proximité d'une offre d'autopartage et de vélos en libre-service ;
- le taux de motorisation attendu des futurs occupants des logements ;
- l'effort de création de stationnements pour les deux roues ;
- les avantages et inconvénients de cette dérogation face au déficit avéré de logement dans un secteur.

## 2.3 Dérogations relatives aux servitudes de mixité sociales

L'objectif principal de l'article L152-6 du code de l'urbanisme est de favoriser la construction de logements en zones tendues, dans les cœurs urbains, afin de limiter la périurbanisation et de diminuer le coût des logements.

La possibilité offerte par les dérogations de construire des gisements fonciers immédiatement mobilisables, situés dans des secteurs déjà équipés mais qui étaient entravés par des documents d'urbanisme restrictifs, peut profiter à toutes les catégories sociales d'habitants.

Cet objectif de mixité s'entend à la fois en termes de diversité des programmes immobiliers (accession, social, intermédiaire) mais aussi de populations (étudiante, personnes âgées, ...).

Il s'agit de le respecter en évaluant sa prise en compte dans le projet qui doit :

- accompagner les objectifs de création de logements sociaux et de logements intermédiaires que la commune s'est fixée ;
- contribuer à l'atteinte des objectifs de l'article 55 de la loi SRU ;
- favoriser le développement de logements à prix maîtrisé « caractérisés soit par un niveau de loyers intermédiaire entre ceux du parc social et ceux du reste du parc privé, soit par un prix d'acquisition inférieur à celui du marché » ;
- respecter les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) lorsqu'il existe ;
- ne pas accentuer, dans un secteur ou une commune, une tendance à l'uniformisation de l'offre de logements au regard d'autres projets ;

Dérogations aux règles du PLU en zone tendue : transformation d'une construction existante en logement par majoration des droits à construire maximale de 30% par rapport au gabarit existant - Janvier 2019

- accompagner la cohabitation entre des personnes issues de catégories socio-professionnelles différentes dans un même quartier ou une même construction.

**En application de l'article 28 de la loi ELAN<sup>4</sup>, afin de permettre la réalisation de programmes de logements dont l'équilibre économique ne serait pas possible en raison d'une obligation trop importante de produire des logements locatifs sociaux, la dérogation permettant la transformation d'une construction en logements pourra comporter une mise à l'écart des obligations issues des servitudes de mixité sociale délimitées par le PLU en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.**

**La dérogation pourra être partielle ou totale, porter sur le type et le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser...**

**Elle s'applique uniquement à la dérogation ouverte au titre du 3° de l'article L152-6 du code de l'urbanisme permettant la transformation d'un bâtiment en logements.**

**Cette dérogation est interdite pour les collectivités faisant l'objet d'un arrêté de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.**

## **POUR EN SAVOIR PLUS :**

**Fiches méthodologiques relatives aux autres dérogations aux règles du PLU en zone tendue :**

- Les dérogations au document d'urbanisme - généralités
- Construction de logements en dépassement de la hauteur autorisée au PLU
- Construction en surélévation
- Aires de stationnement à moins de 500m d'une station de transport collectif
- Instruction et motivation des demandes de dérogation

---

<sup>4</sup> Codifié au 3° de l'article L152-6 du code de l'urbanisme