



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

PLU

Question écrite n° 34053

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur le fait que lors de l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU), une commune peut être favorable à la création d'immeubles collectifs de logements tout en souhaitant limiter leur taille. Elle souhaiterait savoir s'il est légal de prévoir dans le règlement d'un PLU que sur plusieurs zones à construire ou partiellement construites, la construction à l'avenir d'immeubles collectifs de logements sera autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas plus de quatre logements par immeuble.

Texte de la réponse

En application des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut régir, entre autres, la destination des constructions, leur emprise, leur hauteur, leur dimension, leur aspect extérieur ou le coefficient d'occupation des sols, mais il ne peut pas imposer des règles relatives au nombre de logements ou de lots. Sont donc jugées illégales les dispositions d'un règlement de PLU qui imposent un nombre maximum de logements sur une zone donnée, les possibilités maximales d'occupation du sol ne pouvant être définies que par la fixation d'un coefficient d'occupation des sols (COS) (CAA Paris, 12 octobre 2004, Ferrand, n° 02PA01835 ; voir également CE, 9 juillet 1997, commune de Megève, n° 146061 et CE, 11 décembre 1998, commune de Bartenheim, n° 155143). De telles dispositions étant illégales, l'autorité compétente a alors l'obligation de ne pas les appliquer (CE, avis du 9 mai 2005, Marangio, n° 277280). Elle ne pourra pas, par exemple, refuser un permis de construire au motif que le nombre maximum de logements n'est pas atteint. De même, le règlement ne peut édicter des règles différentes dans une même zone pour des destinations autres que celles limitativement énumérées à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme en différenciant, par exemple, les constructions à usage d'habitat individuel et collectif à l'intérieur d'une destination déterminée (l'habitation).

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34053

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 octobre 2008, page 9149

Réponse publiée le : 7 avril 2009, page 3283