



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

PLU

Question écrite n° 42525

Texte de la question

M. Jean-Christophe Fromantin attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'interprétation à donner à plusieurs termes de l'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements, qui, dans son premier article, crée un article L. 123-5-1 au code de l'urbanisme. Pour rappel, cette nouvelle disposition offre au maire la possibilité de déroger aux règles du document d'urbanisme opposable « relatives au gabarit et à la densité », pour tout pétitionnaire qui en fait la demande, dès lors que son projet est destiné principalement à l'habitation et dépasse la hauteur maximale autorisée. Or si les termes de « densité » et de « hauteur maximale » sont définis par le code de l'urbanisme dans sa partie relative au contenu des plans locaux d'urbanisme (art. L. 123-1-5,13°, R. 123-9 et R. 123-10 du code de l'urbanisme), le terme de « gabarit » n'apparaît pas dans le contenu du règlement d'un PLU (R. 123-9 du code de l'urbanisme) et nécessite donc des précisions. Le communiqué de presse du Conseil des ministres du 2 octobre 2013 distinguant le terme de « volume » de celui de « gabarit », la question est celle de savoir si le maire dispose bien de la possibilité de déroger, en plus de la hauteur maximum fixée à l'article 10 de son document d'urbanisme, aux articles 6, 7 et 8 de ce même règlement. Ces trois articles ont pour objet de définir les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions sur un même terrain. En effet, les règlements d'urbanisme conditionnent généralement la hauteur d'un bâtiment à la largeur d'une voie (article 6), aux limites séparatives de fond de parcelle (article 7) ou aux autres constructions présentes sur l'unité foncière (article 8). Une autre question concerne, dans cette même ordonnance, les termes de « zone d'implantation ». L'article L. 123-5-1 nouveau du code de l'urbanisme précise que, pour déroger au document d'urbanisme en vigueur, l'autorité compétente doit tenir compte de la nature du projet et de la « zone d'implantation ». La question est celle de savoir ce que signifie ce terme et s'il recouvre celui de zone d'un PLU (ou d'un POS).

Texte de la réponse

L'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements, a fait l'objet d'une instruction du Gouvernement du 28 mai 2014, qui s'accompagnait de fiches techniques disponibles sur le site internet du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (MLETR), à l'adresse suivante : <http://www.territoires.gouv.fr/les-ordonnances-pour-accélérer-la-construction-de-logements>, apportant des précisions et recommandations sur l'interprétation de l'ordonnance. Le terme de « gabarit », à l'instar par exemple de la hauteur ou de l'emprise au sol, n'est pas défini par le code de l'urbanisme et aucune définition nationale n'est proposée dans le cadre de cette ordonnance. Le soin de définir précisément ces notions est laissé aux auteurs du plan local d'urbanisme, qui peuvent ainsi ajuster plus finement la règle à leur contexte et à leur projet. Lorsque le règlement du plan local d'urbanisme (PLU), définit la notion de gabarit, c'est donc cette définition qui s'impose. Ainsi les règles auxquelles il est possible de déroger sont celles relatives au gabarit tel que le PLU les édicte. L'application des quatre alinéas de l'ordonnance est soumise à la prise en compte « de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale ». La zone d'implantation ne fait pas référence à une zone du PLU ou du plan d'occupation des sols (POS), mais, à la

situation de la construction dans son environnement, dans le respect d'un objectif de mixité sociale. L'objectif principal de l'ordonnance est de favoriser la construction de logements en zones tendues, dans les coeurs 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, doit 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 (familles, étudiants, personnes âgées, ...). La dérogation doit aussi respecter la cohérence générale du document d'urbanisme en vigueur, sans porter atteinte au projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ni aller à l'encontre d'un projet de ville, ou limiter l'évolution d'un secteur prioritaire d'aménagement repéré dans le document d'urbanisme.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Christophe Fromantin](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (6^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 42525

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 17 février 2015

Question publiée au JO le : [12 novembre 2013](#), page 11763

Réponse publiée au JO le : [10 mars 2015](#), page 1803