

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 mai 2025

SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT - (N° 1378)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 103

présenté par
M. Huyghe
-----**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant:**

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité

Après l'article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 152-5-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 152-5-3.* – L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur des constructions lorsque celles-ci ont pour objet d'accueillir une activité industrielle ou logistique, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages et ainsi de favoriser la densification des zones concernées ou la limitation de l'artificialisation des sols.

« Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'exercice de cette dérogation. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La construction de bâtiments à étages à usage industriel ou logistique est une réponse concrète aux objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols. Elle permet de densifier les mètres carrés bâtis, aussi bien en valeur économique générée qu'en emplois créés.

Dans le secteur de la logistique, l'entrepôt à étage constitue une réponse pertinente à la pénurie de foncier dans les aires urbanisées ou soumises à des contraintes de cette nature. Il s'inscrit dans un modèle vertueux pour l'environnement, puisqu'il permet de rapprocher les lieux de stockage des consommateurs finals, et de réduire ainsi le nombre de kilomètres parcourus et la quantité de gaz à effet de serre émise par la chaîne de transport. Ce modèle a été adopté avec succès dans des pays fortement urbanisés comme le Japon.

Dans le contexte de la lutte contre l'artificialisation des sols, ce type de constructions à étages peut permettre aux collectivités locales de respecter les objectifs fixés par le législateur tout en accompagnant le développement de l'activité économique. Ces constructions permettent en effet de réaliser davantage de surfaces utiles tout en limitant leur emprise au sol et, par conséquent, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Ce modèle de construction se heurte néanmoins à des contraintes réglementaires. La principale contrainte réside dans les dispositions limitant la hauteur des constructions inscrites dans les plans locaux d'urbanisme (PLU). Ces limites sont généralement de l'ordre de 10 ou 12 mètres. Ces règles demeurent difficiles à modifier car la révision d'un PLU est en effet une option longue et complexe, y compris lorsqu'il existe un consensus politique au niveau local pour soutenir un projet de construction en hauteur.

Cet amendement propose de permettre à l'autorité compétente en matière d'urbanisme – le maire, en règle générale – de déroger aux dispositions des plans locaux d'urbanisme fixant une limite maximale de construction en hauteur. Des dérogations similaires existent déjà pour des constructions comportant des dispositifs de végétalisation des façades et des toitures, d'une part, et des constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, d'autre part.

Les conditions de mise en œuvre de cette dérogation seront précisées par un décret en Conseil d'Etat.