

ASSEMBLÉE NATIONALE

16 septembre 2026

VISANT LA RELANCE ET LA DÉCENTRALISATION DU LOGEMENT - (N° 3058)

Adopté

N° CE162

AMENDEMENT

présenté par

M. Ray, Mme Rey-Rinchet, M. Rolland, M. Duparay, M. Bazin, M. Liger, Mme Duby-Muller et
M. Descoeur

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant:

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le 3° de l'article L. 152-6 est ainsi rédigé :

« Déroger au règlement mentionné au premier alinéa pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation et le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation. La dérogation s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

La dérogation au gabarit et aux règles de retrait ne peut conduire à une majoration supérieure à 30 % du gabarit de l'immeuble existant.

La dérogation aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 n'est possible que si 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.

La dérogation aux règles relatives aux destinations peut être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Le refus est motivé. »

2° En conséquence, l'article L. 152-6-5 est abrogé.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Pour permettre la réalisation de projets de logements sans imposer systématiquement aux collectivités de réviser leur PLU, le législateur a progressivement créé plusieurs régimes de dérogation au code de l'urbanisme. Or, ces évolutions ont fini par produire une superposition de dispositifs dont la cohérence mérite d'être renforcée.

C'est pourquoi, **dans une logique de simplification du droit existant, cet amendement propose de fusionner deux dérogations dont les objets se recoupent largement** : celle relative à la transformation de bâtiments (article L. 152-6) et celle relative aux travaux de changement de destination (article L. 152-6-5). Le nouveau régime ainsi créé serait regroupé au 3° de l'article L. 152-6 afin **d'offrir aux collectivités et aux porteurs de projets un cadre unique, plus lisible et plus simple à mobiliser**.

Cette clarification répond également à une réalité opérationnelle puisque de nombreux projets de transformation du bâti existant impliquent également un changement de destination, à l'image des opérations de transformation du bâti prévues dans le quartier de la Défense à l'article 5 du présent projet de loi. Maintenir deux dispositifs distincts pour des opérations qui, en pratique, sont souvent étroitement liées contribue à complexifier inutilement les procédures et à ralentir la réalisation des projets.

C'est pourquoi, sans créer de dérogation nouvelle ni élargir les prérogatives de l'État en matière d'urbanisme, cet amendement préserve les conditions actuelles de mise en œuvre des dérogations déjà existantes et, surtout, la liberté de décision des collectivités qui demeurent les seules décisionnaires de leur politique locale d'urbanisme.

Afin de faciliter la transformation du bâti existant et accélérer la production de logements, il est en effet indispensable de simplifier le droit de l'urbanisme en mettant fin à l'empilement de dispositifs qui nuit à sa lisibilité et à son efficacité. Tel est l'objet du présent amendement.