

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 septembre 2026

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

Adopté

N° CE668

AMENDEMENT

présenté par

M. Cosson, M. Daubié, M. Lecamp, Mme Maussion, Mme Morel et M. Ramos

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

Afin d'autoriser des projets de construction de logements sans devoir systématiquement imposer aux collectivités de revoir leur PLU, source de délais et de coûts, le Parlement a régulièrement créé des dérogations au code de l'urbanisme.

Ce travail législatif sur les dérogations, aujourd'hui très conséquent, appelle une mise en cohérence de certains termes afin d'harmoniser et simplifier ces régimes dérogatoires.

En particulier, on observe que des dérogations sont prévues pour faciliter le développement des projets de transformation de bâtiments (L. 152-6) et de travaux de changement de destination (L. 152-6-5), projets qui se recoupent en pratique.

Il est donc proposé de fusionner ces deux dérogations en une seule en vue de l'autorisation des projets de transformation, qui intègrent, parfois, des travaux de changement de destination, à l'instar des projets de transformation du bâti du quartier de la Défense, objet de l'article 5.

Ces dérogations aux règles du PLU portent sur le stationnement, la mixité sociale, les changements de destination, les règles de gabarit y compris les règles de retrait. In fine, ces règles seront prévues au 3° du même article L. 152-6, puisque dans les deux cas les travaux visent le recyclage urbain en vue d'accroître l'offre d'habitation par surélévation-agrandissement ou par transformation.

Cet amendement préserve l'exercice de la gouvernance politique locale puisque la dérogation demeure une décision à l'initiative de la collectivité locale, tout en respectant les ambitions des politiques publiques locales de soutien de la dynamique des territoires, et nationales, notamment celle tenant au développement d'une offre de logements peu artificialisants, en particulier avec la transformation de bureaux en logements.

Cet amendement a été travaillé avec la FPI – Fédération des Promoteurs Immobiliers de France