ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

permis de construire

Question écrite n° 8643

Texte de la question

Suite aux contributions reçues sur le site internet « Simplifions la loi », M. Jean-Luc Warsmann attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la nécessité de préciser certaines notions figurant dans le code de l'urbanisme. En effet, l'absence de définition de certaines notions telles que la « hauteur », qui peut être sujette à interprétation en présence d'un terrain en pente par exemple, ou l'« emprise au sol », à laquelle le code de l'urbanisme ou les plans locaux d'urbanisme font référence sans la préciser, est à l'origine de nombreux contentieux qui pourraient être évités. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui faire connaître quelles dispositions elle entend prendre pour apporter les précisions nécessaires.

Texte de la réponse

Les dispositions relatives aux règles d'emprise au sol et de hauteur maximale des constructions sont définies par les articles 9 et 10 des règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU). Ces règles sont facultatives et ne font l'objet d'aucune définition réglementaire, laissant le soin aux élus locaux de les préciser au regard de l'objectif urbanistique recherché. Les dispositions des PLU relatives aux règles d'emprise au sol doivent être cohérentes avec les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 du règlement ainsi qu'avec l'article 10 relatif à la hauteur et doivent participer à la mise en oeuvre d'un parti d'aménagement décidé localement. C'est pourquoi il ne convient pas de réglementer cette notion au niveau national. En l'absence de précision dans les documents d'urbanisme, ce sont les définitions retenues par le juge administratif qui sont applicables. Il ressort de l'évolution jurisprudentielle que l'emprise au sol doit se définir au cas par cas en tentant néanmoins de faire prévaloir la définition qui permet l'exercice le plus large du droit de construire. Ainsi, l'emprise au sol d'un bâtiment est normalement la superficie au sol qu'occupe la base de ce bâtiment, mais dans certains cas le juge a retenu pour la définition de l'emprise au sol le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre du bâtiment à la surface de la parcelle (CE, 9 octobre 1985, « M. et Mme Reza et autres », CE, 23 mars 1988, « ministre de l'urbanisme, du logement et des transports-commune de Cagnes-sur-Mer c/époux Tisseyre et Mme Tourette », TA de Versailles du 6 octobre 1998, « M. et Mme Leclerc »). Ces décisions jurisprudentielles concernent en majorité des cas d'espèce comme des constructions sur pilotis ou de forme « pyramide inversée ». La règle de hauteur est également facultative et constitue un outil pour modeler le visage de la ville, sa silhouette, son aspect général. La détermination de la hauteur doit pouvoir s'appuyer sur des études spécifiques et s'inscrire dans une politique d'urbanisme cohérente, qui peut parfois imposer des rédactions précises aux règlements des plans locaux d'urbanisme, afin de garantir par exemple l'unité morphologique et architecturale d'un site ou d'une rue. Il appartient donc à chaque règlement local de définir la notion de hauteur qu'il entend appliquer.

Données clés

Auteur : M. Jean-Luc Warsmann
Circonscription : Ardennes (3e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE8643

Numéro de la question : 8643
Rubrique : Urbanisme
Ministère interrogé : Logement et ville
Ministère attributaire : Écologie, développement et aménagement durables

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 30 octobre 2007, page 6667
Réponse publiée le : 26 février 2008, page 1636