

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 815

présenté par

M. Saddier, Mme Duby-Muller, M. Descoeur, M. de Ganay, M. Huyghe, M. Cinieri, M. Ferrara,
M. Ramadier, M. Lurton, M. Bazin et M. Vialay

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 12 BIS, insérer l'article suivant:**

Après le IV de l'article 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, il est inséré un IV *bis* ainsi rédigé :

« IV *bis*. – Par dérogation, la suppression du coefficient d'occupation des sols et de la surface minimum de terrain ne s'applique en zone de montagne, dans les communes touristiques et les stations classées de tourisme, qu'aux logements sociaux, aux logements intermédiaires et aux logements en accession à la propriété aidés financièrement par l'État, par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

« Dans tous les autres cas de figure, le présent article continue d'être applicable.

« Afin de laisser un pouvoir d'appréciation aux collectivités concernées, le bénéfice de cette disposition est réservé aux communes et/ou aux établissements publics de coopération intercommunale qui en formulent expressément la demande. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 157 de la loi ALUR, dont l'objectif est de favoriser la construction, supprime le coefficient d'occupation des sols et la dimension minimum du terrain. Cette disposition répondait au souci de construire davantage dans les zones tendues et de mettre fin ainsi au plus vite à la crise du logement.

Ce texte a été adopté sans référence aux dispositifs prévus pour la défense de l'environnement comme ceux qui sont contenus dans la loi Montagne ou la loi Littoral.

Les services de l'urbanisme des communes ou groupements de communes situés dans ces secteurs, depuis la publication de la loi, se sont vus parfois confrontés à des demandes de permis qui ne correspondent en rien aux souhaits du législateur.

Les communes concernées sont soumises à des demandes de permis provenant d'un nombre important de personnes extérieures au territoire, qui n'ont pas pour finalité de répondre aux besoins de logement. Il a, en effet, été constaté dans certains territoires particulièrement attractifs en matière touristique que les demandeurs de permis ont pour clients des personnes du monde entier à revenu élevé alors que la finalité de la loi était une finalité sociale. Il est paradoxal que cette loi, à vocation sociale, facilite l'implantation géographique en des endroits jusque là inconstructibles pour la défense de l'environnement ou soumis à des règles organisant un urbanisme respectueux du cadre environnemental et paysager auquel il devait s'intégrer.

La loi ALUR a eu sur les territoires concernés un effet immédiat : une forte croissance pouvant aller jusqu'au doublement du nombre de demandes de permis de construire. Une grande partie de ces demandes s'appuie sur la suppression inscrite dans la loi, applicable immédiatement, du coefficient d'occupation des sols et de la surface minimum de terrain.

Les services essaient bien de freiner le phénomène en mettant en avant, pour refuser, divers motifs de s'opposer. Leur position sera fragile en cas de contentieux.

Il importe donc, dans le cadre de ce texte, de donner au refus de délivrer ces permis une base juridique claire, afin de permettre aux maires concernés de lutter efficacement contre l'effet d'éviction de la population permanente qui se dessine.

Le présent amendement propose donc que les dérogations aux règles concernant les coefficients d'occupation des sols et les surfaces minimum de terrain soient réservées en zone de montagne à la construction de logements aidés par l'État ou par les communes. L'effort fait aujourd'hui pour loger les salariés nécessaires à la vie des stations restera ainsi soutenu.

Afin de laisser un pouvoir d'appréciation aux collectivités concernées, il est proposé de laisser le bénéfice de cette disposition aux communes et/ou EPCI qui en exprimeront expressément le souhait.

De plus, afin d'en restreindre le périmètre d'application, il est proposé de réserver cette disposition aux communes touristiques ou communes stations de tourisme.