

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 septembre 2026

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

Adopté

N° CE670

AMENDEMENT

présenté par
M. Daubié, M. Lecamp, Mme Maussion, Mme Morel et M. Ramos

ARTICLE 2

Rédiger ainsi cet article :

La section 5 du chapitre VIII du titre I^{er} du livre III du code de l'urbanisme est complétée par un article L. 318-10 ainsi rédigé :

« Art. L. 318-10 – I. – Lorsque des évolutions démographiques ou des développements économiques tels que l'implantation d'activités nouvelles et la réalisation de projets d'intérêt national font apparaître ou envisager une insuffisance caractérisée de l'offre de logements dans un territoire, une opération d'intérêt local peut être instaurée et délimitée, dans le périmètre de laquelle des dérogations au plan local d'urbanisme peuvent être accordées au profit de projets permettant d'accroître le nombre de logements et de réaliser les équipements qui leur sont nécessaires afin de remédier à cette insuffisance ou de la prévenir.

« L'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme demande l'instauration de l'opération d'intérêt local par une délibération qui en justifie la nécessité, le périmètre et la cohérence au regard des besoins actuels et prévisionnels de logements.

« Lorsque l'autorité compétente est un établissement public de coopération intercommunale, le projet de délibération est soumis à l'avis conforme des communes dont le territoire est, pour une ou plusieurs de ses parties, inclus dans le périmètre projeté. L'avis intervient dans un délai de deux mois à compter de la saisine. À l'expiration de ce délai, le silence gardé par la commune vaut avis conforme.

« La délibération de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme est transmise, avec le cas échéant les avis des communes concernées, au représentant de l'État dans le département. Celui-ci, après s'être assuré du respect des conditions posées par le présent article, décide par arrêté l'instauration de l'opération d'intérêt local et, sans pouvoir excéder celui qui est proposé par la délibération, sa délimitation.

« II. – Le périmètre de l'opération d'intérêt local peut être constitué de plusieurs espaces

discontinus.

« Les espaces retenus dans ce périmètre sont situés au sein des seules zones urbaines ou à urbaniser du plan local d'urbanisme.

« III. – À l'intérieur du périmètre de l'opération d'intérêt local, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut accorder aux projets soumis à de telles autorisations des dérogations aux règles du règlement du plan local d'urbanisme ainsi que, s'il y a lieu, aux orientations d'aménagement et de programmation de ce plan, y compris celles qui précisent les actions et opérations en matière d'habitat lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme de l'habitat, sous réserve que ces dérogations ne compromettent pas la bonne insertion des constructions dans le tissu urbain existant.

« IV. – Les logements créés dans le périmètre de l'opération d'intérêt local sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

« Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme ainsi que l'article L. 481-4 du même code sont applicables à ces logements.

« V. – Par dérogation aux dispositions du code du patrimoine prévoyant l'accord de l'architecte des bâtiments de France, les autorisations délivrées le sont sur avis simple de l'architecte des bâtiments de France.

« VI. – Les dispositions des III à V du présent article sont applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du lendemain de la publication de l'arrêté préfectoral mentionné au troisième alinéa du I et jusqu'à dix ans à compter de cette même date. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement propose de rétablir les dispositions relatives à l'opération d'intérêt local telles que présentées par le Gouvernement, après que la commission des affaires économiques du Sénat a introduit un dispositif de « périmètre de développement du logement » similaire à celui de l'OIL mais dont la mise en œuvre diffère sur plusieurs points.

1) La consultation du public au stade de l'instauration de l'OIL ne paraît pas utile et sera source de délais et de complexité, alors que l'objectif est justement de gagner du temps. Plus précisément : au stade de cette consultation, ni les principales caractéristiques des projets de logements et d'équipements, ni les dérogations au PLU ne sont connues, de sorte que le public n'aura aucune base de discussion à part le périmètre ; la délimitation du périmètre relève de critères techniques (besoin de logements) dans des zones urbanisées ou ayant vocation à être urbanisées (zones U ou AU) du PLU ayant déjà fait l'objet d'une concertation préalable ; au stade de l'examen du projet de texte, le Conseil d'État avait conclu que cette consultation n'était pas obligatoire, ni au titre du code de l'urbanisme, ni au titre du code de l'environnement, ni en application de textes européens ; organiser une telle consultation ferait peser des risques juridiques accrus sur l'arrêté du préfet délimitant l'OIL et constituerait une étape supplémentaire, de nature à ralentir la mise en place de l'opération, ce qui ne répond pas à l'objectif poursuivi d'accélération de la construction de

logements ; au demeurant, s'agissant d'une délibération de l'assemblée délibérante, le projet de délibération sera déjà partagé et soumis à débat démocratique ; enfin, la consultation du public n'a de sens qu'au stade du projet, à travers le code de l'environnement ou le code de l'urbanisme lorsque les projets ont pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie.

2) Concernant le rôle du préfet, l'arrêté du périmètre de l'opération d'intérêt local par le préfet, supprimé par la commission, permet de veiller à la proportionnalité de l'objectif poursuivi, notamment au regard des critères fixés par la loi. Une définition qui fait intervenir un acte du préfet assure également une plus grande sécurité juridique, essentielle pour les projets qui seront implantés dans l'OIL, et évitera d'exposer les délibérations des collectivités au contentieux.

3) En ce qui concerne la durée des OIL, il est proposé de maintenir une durée de dix ans, permettant ainsi d'aboutir à la réalisation concrète des projets souhaités par la collectivité. Les phases d'études préalables et les différentes procédures d'autorisation peuvent en effet durer de nombreuses années et la durée de l'OIL doit être cohérente avec ces contraintes opérationnelles.

4) La commission a souhaité restreindre l'application de la servitude de résidence principale aux seuls logements créés au sein du périmètre ayant bénéficié de dérogations au plan local d'urbanisme, et la limiter à dix ans. Le présent amendement l'applique à tous les logements créés sur la période et dans la zone, afin de conférer la portée maximale au dispositif, et rétablit la rédaction initiale afin d'éviter que la servitude s'éteigne à l'expiration de l'OIL, ce qui serait contraire à l'esprit du dispositif.

5) Sur la forme, l'opération d'intérêt local répond davantage à une logique de périmètre d'intervention lié à une ambition de conduite d'opérations d'aménagement qu'à une simple dérogation aux règles du PLU : elle produit d'autres effets que ces dérogations (avis simple de l'ABF, servitude de résidence principale). Il convient donc de la concevoir comme un dispositif plus complet et de l'inscrire au livre III du code de l'urbanisme plutôt qu'à la suite des dispositions relatives aux dérogations au PLU.