



22 juillet 2015

## LOI MONTAGNE, LOI ALUR : Pour une adaptation de la loi française aux spécificités de la montagne !

« Doublement du rythme des demandes de permis de construire d'une année sur l'autre ! ».

« Des demandes de 600 m<sup>2</sup> à construire sur des terrains de 1000 m<sup>2</sup> ».

« Des projets qui – dans leur écrasante majorité - ne répondent pas à un besoin de logement principal »...

Dans la Vallée de Chamonix, mais aussi dans la plupart des zones touristiques de montagne et du littoral, la suppression par la loi ALUR de la règle de surface minimale de terrain pour construire et de la notion de Coefficient d' Occupation des Sols menace l'environnement bâti, les réseaux, les voiries, les paysages des villages et hameaux, et entrave toute tentative de gestion maîtrisée du territoire.

Pour Eric Fournier, Président de la communauté de communes de la Vallée de Chamonix : « *La loi ALUR est certainement très utile en milieu urbain, mais ici elle va favoriser une consommation effrénée de l'espace constructible alors que nous nous efforçons depuis des années de le gérer de manière raisonnée !* ».

Le maire de Chamonix a donc décidé d'appliquer une autre loi : celle du Grenelle de l'Environnement !

« *Dans le contexte de rareté aigüe du foncier sur le territoire, nous examinerons les demandes au regard du Grenelle de l'Environnement et des ses exigences de consommation maîtrisée et de sobriété globale, et nous rejeterons celles qui ne sont pas compatibles avec ces directives. Il y aura des contentieux. Peut-être cela servira-t-il à faire comprendre à l'Etat qu'on ne peut pas appliquer à tout le territoire, et particulièrement aux zones ultra sensibles de montagne – et je pense également aux communes du littoral - une loi essentiellement conçue pour améliorer l'offre de logement en milieu urbain.*

*On nous parle d'une **révision imminente de la loi Montagne de 1985** : nous exigeons **notamment** que cette révision annoncée intègre dans son volet urbanisme la nécessité de mettre fin aux dérives constatées de la loi ALUR sur un territoire comme le nôtre. En attendant, nous prendrons les mesures que la défense du territoire nous inspire : **Tout projet de construction ou d'urbanisation déposé au bénéfice de la loi Alur, dont la réalisation serait susceptible d'avoir des conséquence dommageables sur les paysages, l'environnement bâti, le caractère du village ou la gestion du territoire fera l'objet d'un REFUS** et ce jusqu'à l'approbation du PLU en cours de révision ».*

## Annexe

### Effets de la Loi ALUR

#### Note des Services de l'Urbanisme de la Vallée de Chamonix

A côté des dispositions relatives à l'amélioration du logement, la Loi ALUR promulguée le 24 mars 2014 avait notamment pour objectifs de lutter contre l'étalement urbain, la consommation d'espace, et de favoriser la densification dans les zones urbaines.

Pour ce faire, la Loi a notamment supprimé la référence au Coefficient d'Occupation des Sols, a supprimé la notion de surface minimale de terrain pour construire, ainsi que la gestion des droits à construire au fil des divisions foncières.

D'application immédiate, ces mesures visant à libérer les contraintes et dont l'impact sur des territoires à forte pression foncière tels que les nôtres a été mal évalué, a rapidement produit des effets néfastes :

- une accélération des dépôts de demandes de permis de construire : **ainsi, sur la période allant du 1 janvier 2015 au 15 juillet 2015, 100 dossiers de demandes de permis de construire ont été déposés au Service Urbanisme de la Mairie, contre 54 sur la même période en 2014 !!!** Ce doublement des demandes trouve pour l'essentiel son explication dans la Loi ALUR : la suppression de la règle de surface minimale de terrain pour construire a ouvert à la constructibilité des terrains qui ne l'étaient pas auparavant en raison des règles du PLU (1000 m<sup>2</sup> en zone UE, 800 m<sup>2</sup> en zone UD... (zones d'habitat individuel ou multi-familial); de même, la suppression du principe de contrôle de constructibilité résiduelle a rendu constructibles des terrains sur lesquels l'intégralité des droits à construire avaient été consommés,
- est désormais constatée **une recrudescence des projets portant quelques 400, jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher en des zones d'habitat résidentiel**, sur des terrains qui jusqu'alors voyaient les possibilités limitées par l'effet des COS en vigueur (ex 0,12 en zone UE, 0,18 en zone UD). Ces projets, qui par ailleurs ne contribuent en rien à répondre aux besoins de logements principal, bien au contraire, ont pu à diverses reprises faire l'objet de décisions de refus en ce qu'ils bouleversaient l'environnement bâti des villages et hameaux, en ce que les réseaux, la voirie notamment n'étaient pas adaptés. En effet, les seules règles relatives à la hauteur, au recul des constructions par rapport aux limites séparatives et aux voies, les règles d'emprise au sol, ne suffisent pas en l'état à juguler les conséquences de la loi.

Dans sa délibération du 14 octobre 2014 par laquelle avait été lancée une procédure de révision du PLU, le Conseil Municipal avait **clairement identifié comme objectif la nécessité de mettre en place des mesures qui "sans remettre en cause les objectifs de la Loi ALUR, permettraient d'en éviter les conséquences dommageables** pour l'environnement bâti, les paysages, la gestion du territoire, et le cas échéant, recourir au sursis à statuer à l'encontre de tous projets qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan". Il s'avère toutefois que les délais requis pour une telle procédure, les précautions à prendre pour limiter les risques de contentieux, ne sont pas compatibles avec l'urgence à intervenir.

**Dans la mesure où la Loi ALUR aboutit à remettre en cause les équilibres recherchés dans l'aménagement de notre territoire, favorise une consommation effrénée de l'espace constructible alors que la Commune s'était efforcée, à l'appui de ses PLU, de gérer de façon raisonnée l'espace disponible, compte tenu des enjeux majeurs pour le territoire, il est décidé que soient plus particulièrement identifiés tous les projets déposés au bénéfice de la Loi ALUR, qu'en soient évaluées l'ensemble des incidences sur l'habitat environnant (volumétrie, qualité architecturale, desserte par tous réseaux, organisation du stationnement...), et qu'en fonction des analyses en ressortant, soient plus systématiquement opposés des refus à de tels projets.**