

Document
mis en distribution
le 30 mars 2007



N° 3771

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 13 mars 2007.

PROPOSITION DE LOI

relative à la création d'un Observatoire de la vie urbaine,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire,
à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais
prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR M. CHRISTOPHE MASSE,
député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Depuis la moitié du XIX^e siècle, l'industrialisation massive, les vagues successives d'exodes ruraux et la poussée démographique ont entraîné une urbanisation croissante des grandes agglomérations de notre pays.

Cet essor urbain, qui devait mettre à disposition du plus grand nombre des logements, des équipements et des infrastructures publiques modernes, apparaissait comme une évolution majeure pour notre société.

Cependant, les politiques d'urbanisation, soucieuses de répondre aux besoins immédiats, n'ont pas toujours fait preuve d'une vision globale et prévisionnelle à long terme. La disparition progressive des espaces naturels, la monotonie des habitations individuelles, l'indigence des immeubles et surtout l'insuffisance d'infrastructures de transport et de services publics, sont souvent les causes d'une perte de repères et du plaisir d'habiter.

Aujourd'hui, les habitants des grandes, des moyennes, voire des petites communes, perdent peu à peu le contrôle de leur environnement. Des politiques d'urbanisation « anarchiques » provoquent l'asphyxie des centres villes qui s'étendent vers les zones périurbaines.

Pour l'heure, l'absence de lignes directrices guidant les politiques d'aménagement du territoire dans un souci de cohésion sociale, ne profite qu'aux professionnels de l'immobilier et au Trésor public.

De nombreuses communes, tentées par l'acquisition d'apports financiers immédiats, acceptent de se délester d'une partie de leur propriété foncière, au détriment des habitants. Ce choix politique entraîne un décalage coupable entre des réalisations immobilières porteuses d'une augmentation de la population et la mise en place d'infrastructures et de services adaptés à ces populations.

Il faut redéfinir les règles d'une urbanisation mesurée, durable, au service du citoyen et de la collectivité.

L'aménagement du territoire et l'urbanisme doivent faire l'objet d'une politique prônant la concertation et le respect du principe d'intérêt général. L'harmonie entre les générations et la cohésion sociale entre les diverses couches de la population, ne sera possible que par le biais d'un développement économique garantissant la protection de l'environnement et l'installation de services publics adéquats.

Pour ce faire, les différents acteurs et responsables politiques de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire doivent disposer d'un organe de réflexion assurant la coordination des projets et le respect d'une implantation de services publics adaptée à la densité de la population.

L'objet de cette proposition de loi est donc de créer un « observatoire de la vie urbaine » dont la mission serait de garantir à chaque habitant des équipements publics indispensables à la cohésion sociale et la réalisation d'un cadre de vie harmonieux. Cet observatoire, composé de différents acteurs de la vie locale, livrera un travail d'expertise s'appuyant essentiellement sur les critères définis par l'article 4 de la présente proposition de loi. Il s'autorisera le refus d'une demande de lotir dans le cas du non respect de ces critères.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Il est institué un Observatoire de la vie urbaine ayant pour mission de garantir à la population l'implantation de services publics adaptés à sa densité dans le cadre des demandes de permis de lotir.

Article 2

La délivrance d'un permis de lotir par toute commune, ou communauté de commune excédant 20 000 habitants, est conditionnée par la convocation de l'Observatoire de la vie urbaine.

Article 3

- ① L'Observatoire de la vie urbaine, rattaché à la commune ou communauté de commune, se compose de représentants de la commune ou communauté de communes, de représentants du conseil général, de représentants du conseil régional, de représentants des services publics de transport, de poste, de santé et de police et de représentants du quartier concerné.
- ② Le règlement interne de l'observatoire et les dispositions du présent article seront précisés et complétés par un décret d'application.

Article 4

- ① L'Observatoire de la vie urbaine, réuni en commission paritaire, statue sur la demande de permis de lotir selon les critères suivants :
- ② 1° Toute réalisation immobilière entraînant une augmentation subséquente de la population doit disposer, dans un périmètre de moins de trois kilomètres, des services publics appropriés à l'accueil de cette nouvelle population, soit crèche, écoles maternelle et primaire, collège, bureau de poste, services de santé, services de police ;
- ③ 2° Toute réalisation immobilière entraînant une augmentation subséquente de la population doit disposer d'un réseau de

transports urbains et d'équipements routiers lui permettant d'accéder aux différents secteurs de la commune ou communauté de communes ;

- ④ 3° Toute réalisation immobilière ne peut être entreprise que dans le respect de l'environnement et l'harmonie du quartier dans lequel elle s'implante.

Article 5

Nul permis de lotir ne peut être délivré sans l'accord explicite de l'Observatoire de la vie urbaine.

Article 6

- ① La décision prise par l'Observatoire de la vie urbaine n'est susceptible d'aucun recours.
- ② Seul le respect des conditions qu'il aura préconisé peut donner droit au réexamen de la demande de permis de lotir.