



N° 3273

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 25 novembre 2015.

PROPOSITION DE LOI

*visant à tenir compte des **contraintes réglementaires, urbanistiques ou géographiques des communes** dans les politiques urbaines et territoriales,*

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

présentée par Mesdames et Messieurs

Lionnel LUCA, Jean-Pierre GIRAN, Éric CIOTTI, Jean-Pierre VIGIER, Éric STRAUMANN, Franck MARLIN, Jacques MYARD, Philippe VITEL, Yves ALBARELLO, Nicolas DHUICQ, Thierry LAZARO, Jean-Luc REITZER, Paul SALEN, Sylvain BERRIOS, Bernard BROCHAND, Alain MOYNE-BRESSAND, Michel VOISIN, Alain MARLEIX, Yves FROMION, Jean-Pierre DECOOL, Julien AUBERT, Didier QUENTIN, Jean-Claude GUIBAL, Jean-Frédéric POISSON, Dominique LE MÈNER, Alain CHRÉTIEN, Guy TEISSIER, Bernard PERRUT, Olivier AUDIBERT TROIN et Laurent FURST,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les récentes intempéries dans le sud-est de la France ont montré, s'il en était besoin, les limites d'une sur-densification foncière.

Au-delà des images relayées par la presse, qui ont créé un véritable état de choc parmi nos concitoyens, la responsabilité politique est d'en tirer les leçons et d'adapter notre législation.

Dans les années soixante, une première vague d'urbanisation s'est faite sous la responsabilité de l'État, qui signait les permis de construire face à la nécessité de répondre au baby-boom, de loger les rapatriés, avec des promoteurs immobiliers, qui voyaient dans le tourisme spéculatif une manne presque inépuisable.

La loi SRU votée en décembre 2000, en imposant aux communes sous peine de sanctions la construction massive de logements sociaux, a décrété une deuxième vague d'urbanisation, sans tenir compte des leçons du passé, sans prendre en compte les contraintes réglementaires, urbanistiques ou géographiques de zones pour qui la sur-densification foncière est impossible, voire dangereuse.

Certaines communes se retrouvent ainsi face à une obligation qu'elles ne sont pas en capacité de satisfaire, n'ayant pas de terrains susceptibles de supporter de nouvelles constructions.

C'est le cas de beaucoup de communes en France, sans parler de celles soumises à la loi littorale ou à la loi montagne.

Montrer du doigt les municipalités qui ne veulent pas construire n'importe où et n'importe comment est un mauvais procès. À l'inverse, se servir du logement social, que nul n'est censé refuser au nom de la solidarité, pour sur-densifier des zones, est un mauvais procédé.

La réalité n'est pas politique. Elle est historique, géographique, voire réglementaire. Certaines communes sont historiquement constituées de résidences secondaires, d'autres sont réglementairement protégées de toute sur-densification contraire à la nature de leur sol ou de leur sous-sol.

Le législateur ne s'y est d'ailleurs pas trompé, puisque la loi SRU, prévoit dans son article 55 des exceptions à l'obligation de construction de logement social, en indiquant :

« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C, d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement.

Force est de constater que cet article doit être réexaminé.

Il convient de le réhabiliter.

Au regard de la pression exercée sur les collectivités, les procédures administratives délimitant une zone dangereuse ainsi que les territoires dont les spécificités géographiques et urbaines sont reconnues par la loi (la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne entre autres) doivent permettre aux communes concernées de bénéficier d'une dérogation au quota de 25 % de logements locatifs sociaux.

Le pouvoir réglementaire aura en charge de prendre un décret d'application confiant au Préfet le soin de fixer la liste des communes concernées par la présente proposition de loi et déterminant ses conditions d'application.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① Après le huitième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ② « Les dispositions de la présente section sont suspendues pour les communes pouvant se prévaloir de conditions géographiques ou urbaines exceptionnelles, faisant face à des risques majeurs et étant délimitées par des procédures administratives au titre d'un plan de prévention contre les risques technologiques, d'un plan d'action et de prévention des inondations, d'un plan de prévention contre les risques naturels, ou de toute autre procédure ayant permis la délimitation d'une zone dangereuse.
- ③ « La liste des communes pouvant bénéficier de la dérogation prévue à l'alinéa précédent est fixée par arrêté préfectoral.
- ④ « Les conditions d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par décret. »