

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 2880

présenté par
Mme Lacroute

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 14, insérer l'article suivant:**

Au dernier alinéa de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, les mots : « qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable » sont remplacés par les mots : « que ce dernier a été arrêté dans les conditions prévues à l'article L. 153-14 du présent code ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Pour les collectivités locales comme pour les maîtres d'ouvrage privés, les effets dans le temps des évolutions de PLU sont complexes et créateurs de risques. La procédure des « sursis à statuer » apporte un élément de réponse, en permettant aux collectivités locales de suspendre pendant deux à trois ans de nouveaux projets qui seraient de nature à compromettre la mise en œuvre d'un nouveau PLU, dès lors que celui-ci présente un certain degré de maturité.

Jusqu'à la loi « égalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017, le sursis à statuer pouvait être exercé à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme, c'est à dire au tout premier stade du projet.

Depuis lors, cette condition de maturité est considérée comme satisfaite dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du « projet d'aménagement et de développement durable » (PADD). Or ce débat, s'il est postérieur à la délibération précitée, intervient toujours à un stade très amont de la procédure, alors même qu'il est souvent difficile de savoir si un projet immobilier compromettrait réellement la mise en œuvre du nouveau PLU. Cette disposition peut avoir pour effet de compromettre des projets immobiliers pendant de longues phases de élaboration/révision. Cette situation peut gêner les maires bâtisseurs et donne un levier supplémentaire aux maires

malthusiens. En toute hypothèse, elle nuit à l'objectif national de construction de logements, y compris de logements sociaux.

Pour pallier ces inconvénients, la mesure proposée consiste donc à reporter dans le temps le « fait générateur » de la possibilité de surseoir à statuer, jusqu'à la date à laquelle le projet de PLU est arrêté, c'est à dire non pas encore figé et définitif, mais prêt à être concerté et soumis à enquête publique.

Cette mesure définit un meilleur équilibre qu'aujourd'hui entre deux préoccupations également légitimes :

- celle des élus locaux, qui souhaitent s'assurer de la bonne inscription dans le temps des projets de logement, et de la bonne prise en compte par les maîtres d'ouvrage des nouvelles orientations qu'ils entendent donner au territoire.
- celle des maîtres d'ouvrage, privés ou HLM, de développer, tout en maintenant un dialogue permanent et transparent avec les propriétaires fonciers, des projets de logements, y compris dans des communes dont les documents d'urbanisme sont en cours de élaboration/révision, dès lors que la portée et le contenu de cette élaboration/révision restent imprécis ;

La mesure proposée reconnaît pleinement la possibilité pour les collectivités locales de préserver l'avenir, en bloquant des projets de logements, lorsqu'elles changent le droit des sols, mais en posant pour cela une condition de maturité de leur stratégie.