



N° 4007

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 23 mars 2021.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à permettre la mise en œuvre d'un plan communal  
de sauvegarde de l'habitat et de la qualité de vie,*

(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

Valérie BAZIN-MALGRAS, Michel HERBILLON, Pierre VATIN, Jean-Pierre VIGIER, Fabien DI FILIPPO, Nadia RAMASSAMY, Sylvie BOUCHET BELLECOURT, Bérengère POLETTI, Nathalie PORTE, Valérie BEAUVAIS, Stéphane VIRY, Éric PAUGET, Nathalie SERRE, Annie GENEVARD,

députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Notre pays connaît depuis plusieurs décennies un véritable étalement urbain.

L'artificialisation des sols représente l'équivalent de la superficie d'un département français tous les dix ans.

C'est ainsi que de nombreux terrains agricoles disparaissent pour laisser la place à des lotissements à la qualité paysagère contestable. On observe en parallèle un phénomène de morcellement des parcelles, notamment dans les communes rurales.

Le développement des lotissements dans des communes qui se caractérisent par une faible urbanisation s'accompagne de nombreux écueils pour la puissance publique.

La nécessité de raccordement de ces habitations nouvelles aux différents réseaux routiers, de transport d'énergie et d'eau, d'assainissement, de communication et de transport public nécessite de lourds investissements de la part de petites collectivités territoriales qui n'en n'ont pas toujours les moyens financiers.

Cela s'accompagne effectivement d'une hausse inévitable des dépenses publiques, nonobstant les taxes et participations pouvant être exigées des pétitionnaires.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite « SRU » avait entrepris de lutter contre l'étalement urbain en imposant une densification des communes.

Cette loi limitait la constructibilité des terrains en dehors des zones déjà urbanisées. Cette règle a conduit à un découpage du foncier à proximité immédiate des zones bâties pour la réalisation de lotissements.

Pour autant, les communes pouvaient réguler cette tendance au moyen du coefficient d'occupation des sols qui leur permettait de fixer dans le plan local d'urbanisme un taux de constructibilité des terrains en termes de pourcentage d'occupation. Cela permettait de limiter la densification du bâti sur les communes, notamment pour préserver le cadre de vie et la qualité de l'habitat existant.

Les Conseils municipaux pouvaient également fixer une surface minimale pour la constructibilité des terrains ce qui permettait de limiter les découpages fonciers.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « ALUR » a supprimé ces possibilités de contrôle de la constructibilité par les communes à travers leurs documents d'urbanisme, dans l'objectif affirmé de favoriser la construction. Outre que l'objectif poursuivi n'est pas du tout atteint avec un nombre de nouvelles constructions actuellement si faible qu'il avoisine les chiffres d'il y a 40 ans, cela est venu rompre l'équilibre qui permettait aux collectivités territoriales de conserver le contrôle de leur cadre de vie en termes de bâti.

Cette proposition de loi vise donc à rétablir cet équilibre en permettant aux Conseils municipaux, indépendamment de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale en matière de droits des sols, d'instituer un plan communal de sauvegarde de l'habitat et de la qualité de vie dans un périmètre déterminé.

Les élus locaux seraient alors de nouveau en mesure de maîtriser la densification du bâti et le cadre de vie de leur commune. Ils disposeraient des leviers permettant d'éviter l'émiettement déraisonné des parcelles et les conséquences irréfléchies résultant de la création de lotissements dans des communes qui ne disposent pas des infrastructures et de l'envergure pour accueillir de tels flots de population.

La préservation du bâti traditionnel, des trames viaires et des perspectives, sera également possible en préservant par un zonage méticuleux, les zones où ces subdivisions parcellaires ne seraient pas possibles ainsi que celles où la densification des emprises bâties serait limitée.

Tel est l'objet de la proposition de loi que nous soumettons à votre approbation.

## PROPOSITION DE LOI

### **Article 1<sup>er</sup>**

- ① Le Conseil municipal peut, par délibération motivée, instituer sur tout ou partie de son territoire, un plan communal de sauvegarde de l'habitat et de la qualité de vie, ayant pour objet de prévenir les atteintes au bâti existant et au cadre de vie, résultant de la densification bâtie et du morcellement parcellaire.
- ② La délibération prévue au premier alinéa délimite notamment un périmètre de sauvegarde de l'habitat et de la qualité de vie, à l'intérieur duquel sont prohibées toute nouvelle construction bâtie d'une surface supérieure à 5 mètres carrés.
- ③ À l'intérieur de ce périmètre, sont également prohibées les divisions parcellaires ayant pour effet de permettre la construction de nouvelles emprises bâties sur les nouvelles parcelles foncières ainsi créées.

### **Article 2**

- ① L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, est complété par un 6° ainsi rédigé :
- ② « 6° Les plans communaux de sauvegarde de l'habitat et de la qualité de vie ».