

N° 308

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

Enregistré à la Présidence du Sénat le 16 février 2018

PROPOSITION DE LOI

relative à la suppression du caractère exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées,

PRÉSENTÉE

Par MM. Jacques LE NAY, Philippe BONNECARRÈRE, Mme Sylvie VERMEILLET, MM. Bernard BONNE, Michel VASPART, Mme Valérie LÉTARD, M. Jean-François LONGEOT, Mmes Marie-Thérèse BRUGUIÈRE, Françoise GATEL, MM. Joël GUERRIAU, Michel LAUGIER, Charles REVET, Claude KERN, Mme Annick BILLON, MM. Olivier HENNO, Dominique de LEGGE, Jean-Pierre MOGA, Mmes Jacky DEROMEDI, Anne-Catherine LOISIER, MM. Marc-Philippe DAUBRESSE, Jean Pierre VOGEL, Mme Nadia SOLLOGOUB, MM. Antoine LEFÈVRE, Yves DÉTRAIGNE, Bernard FOURNIER, Mme Muriel JOURDA, MM. Jean-Luc FICHET, Michel CANEVET, Jean-Jacques PANUNZI, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dany WATTEBLED, Mmes Catherine FOURNIER, Maryvonne BLONDIN, MM. Loïc HERVÉ, Jacques GENEST, Jean-Marie VANLERENBERGHE, Pierre CUYPERS, Michel SAVIN, Joël LABBÉ, Daniel CHASSEING, Philippe PAUL, Daniel DUBOIS, Olivier CADIC, Mme Denise SAINT-PÉ, MM. Ladislav PONIATOWSKI, Jean-Pierre DECOOL, Jean-Marie MIZZON, Pierre LOUAULT, Mme Élisabeth DOINEAU, M. Max BRISSON, Mmes Christine BONFANTI-DOSSAT, Christine LANFRANCHI DORGAL, Dominique VÉRIEN, MM. Jean-Marie MORISSET, Christophe PRIOU, Hervé MAUREY, Mmes Sylvie GOY-CHAVENT, Frédérique PUISSAT, M. Hugues SAURY, Mme Joëlle GARRIAUD-MAYLAM, M. Jean-Marc GABOUTY, Mmes Claudine KAUFFMANN et Catherine DEROCHE,

Sénateurs

(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et Messieurs,

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a entraîné des difficultés en matière d'urbanisme pour les communes et leurs habitants. De nombreux terrains constructibles dans les secteurs agglomérés, tels que les hameaux et les villages, sont devenus inconstructibles du fait du caractère exceptionnel, introduit par la loi ALUR, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

En raison de l'application immédiate de cette loi, des propriétaires se sont trouvés brutalement sans la possibilité soit de vendre, soit de construire. Cette situation est catastrophique pour eux et pour l'économie dans sa globalité.

La fracture entre les territoires ruraux et les métropoles est de plus en plus grande. Cette disposition de la loi ALUR va encore accentuer le sentiment d'abandon et de perte d'identité que subissent les habitants. En outre, bloquer l'urbanisation comme cela est souhaité, entraîne un phénomène de concentration en agglomération et va avoir pour conséquence une extension de la partie urbaine qui consommera des espaces agricoles en proximité.

Par ailleurs, des collectifs de citoyens, de plus en plus nombreux, interpellent les parlementaires sur des cas qui n'avaient pas été anticipés par le législateur :

- des personnes ont acheté des terrains constructibles, elles ont acquitté des droits d'enregistrement et ont payé des impôts fonciers sur lesdits terrains et se retrouvent avec des parcelles qui ne valent quasiment plus rien ;
- dans le cadre de successions, outre les frais payés sur la valeur du terrain, des héritiers ont vendu leurs terrains, d'autres les ont conservés et se trouvent aujourd'hui lésés, ce qui ne va pas sans créer des tensions au sein des ayants droit concernés.

Dans la grande majorité des situations, les terrains qui posent problème sont des « dents creuses » qui n'ont aucun intérêt pour l'agriculture, il s'agit pour la plupart de bouts de jardin. Il est difficile de parler de préservation de l'agriculture dans des cas comme ceux-là. D'autant plus que les collectivités ont déjà effectué les travaux de réseaux pour desservir ces espaces construits.

Cette proposition de loi vise à corriger l'inconstructibilité des dents creuses dans les secteurs agglomérés, villages et hameaux. Aussi, il est nécessaire d'apporter un ajustement à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme en supprimant le caractère exceptionnel des STECAL et en limitant les constructions au périmètre existant sans extension d'urbanisation. Cela permettrait de construire à l'intérieur des dents creuses tout en permettant d'interdire l'extension de l'urbanisation des STECAL.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① L'article L.151-13 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, les mots : «, à titre exceptionnel,» sont supprimés ;
- ③ 2° Le 1° est complété par les mots et une phrase ainsi rédigée : «, sans que celles-ci aient pour conséquence l'extension des hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation existants. Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent 1° ».