



FEUILLETON Mdc1

Thème 2 : Rejet de l'urbanisation à outrance dans le centre village

2.2 La loi SRU et la construction de logements sociaux

Constats et contributions de l'opposition :

Le PLU communal n'est pas le seul facteur de maîtrise de l'urbanisation locale. La Commune est tenue de respecter tous les textes législatifs nationaux, les schémas et règlements de la Région, du Département et de la CASA (documents dits "supra"). Parmi eux, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000 a une incidence directe et permanente sur l'urbanisation de la commune du Rouret, notamment au travers de son article 55 qui impose la construction de Logements Locatifs Sociaux (LLS) par un quota proportionnel au parc résidentiel. Dans les publications du thème précédent, nous avons abordé indirectement le sujet des LLS. Nous y revenons ici plus en détail.

En la matière, le Préfet a rappelé les exigences de l'Etat dans ses observations sur la modification des Secteurs de Mixité Sociale (SMS) :

"baisse à proscrire des potentiels LS des SMS, eu égard à la production actuelle de la commune ... et à un déficit de 378 LLS (1er janvier 2019)".

La commune du Rouret n'a pas le choix, le déficit est considérable. Ce n'est pas faire de la politique politicienne que de le dire. C'est une réalité, conséquence directe d'un déni juridique des mandatures précédentes. Il devra être obligatoirement comblé.

La contribution anonyme Web 37 alerte sur les conséquences immédiates :

"Pour la seule année 2023, les habitants du Rouret paieront collectivement une amende SRU de plus de 150 000€ en raison de sa carence de la commune en logements sociaux ...".

L'auteur poursuit en esquissant des solutions à très court terme, en relation directe avec la Mdc1 :

"... L'amende sera reconduite voire augmentée les années suivantes si le PLU ne supprime pas les entraves aux droits à bâtir de ce type de logement pour rattraper un retard accumulé depuis plus de 20 ans. Il est trop tard pour s'interroger sur les responsabilités passées. Il faut agir en rejetant les dénis de réalité. La Mdc1 doit s'inscrire efficacement dans le processus de suppression des causes faussement urbanistiques de ces entraves comme l'abus injustifiable de l'usage des polygones d'implantation en SMS/ZMS et l'arbitraire sous-jacent maintes fois dénoncé. L'avis sévère de la DDTM présent dans le dossier de consultation en

est une illustration. Dans le cas contraire, le Préfet pourra se substituer au maire pour délivrer le permis de construire partout où cela est possible ...".

Le groupe "J'Aime Le Rouret" partage ce point de vue. Les choix du PLU actuel ne sont pas les bons et le rythme non plus. La modification de droit commun doit apporter les corrections devenues indispensables au lieu d'aggraver une situation déjà difficile. Des solutions existent pour ne pas défigurer plus encore le cœur du village. Les ignorer ou les retarder est une erreur.

L'article 55 de la loi SRU institue la possibilité d'augmenter l'amende (majoration jusqu'à 5 fois le prélèvement initial !) et celle de substitution du Préfet pour la délivrance des autorisations d'urbanisme. Elle y ajoute :

- la reprise automatique par le Préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux
- l'obligation de prévoir une part minimum de 30% de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative
- la possibilité pour le Préfet de conclure une convention avec un bailleur social pour la réalisation d'une opération de logement social intégrant une contribution financière obligatoire de la commune
- ...

C'est un aiguillon redoutable pour ramener à la raison ceux qui croient pouvoir s'en écarter.