

VENDREDI 31 JANVIER 2014

Accès au logement et urbanisme rénové
(Deuxième lecture – Suite)

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| MISE AU POINT AU SUJET D'UN VOTE | 1 |
| ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ (Deuxième lecture – Suite) | 1 |
| <i>Discussion des articles (Suite)</i> | 1 |
| ARTICLE 68 | 1 |
| ARTICLE 70 | 1 |
| ARTICLE 71 | 4 |
| ARTICLE 73 | 5 |
| M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur | 5 |
| ARTICLE 76 A | 12 |
| ARTICLE 78 BIS | 12 |
| ARTICLE 84 BIS (Supprimé) | 13 |
| ARTICLE 84 TER (Supprimé) | 16 |
| ARTICLE ADDITIONNEL | 18 |
| DÉPÔT D'UN RAPPORT | 18 |
| QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ..... | 18 |
| ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ (Deuxième lecture – Suite) | 18 |
| <i>Mise au point au sujet d'un vote</i> | 18 |
| <i>Discussion des articles (Suite)</i> | 19 |
| ARTICLE 59 (Précédemment réservé) | 19 |
| ARTICLE ADDITIONNEL | 19 |
| ARTICLE 61 (Précédemment réservé) | 19 |
| ARTICLE 63 (Précédemment réservé) | 21 |
| Mme Mireille Schurch | 21 |
| Mme Bernadette Bourzai | 21 |
| Mme Élisabeth Lamure | 21 |
| M. Pierre-Yves Collombat | 22 |
| M. Gérard Longuet | 22 |
| ARTICLE 64 (Précédemment réservé) | 24 |
| ARTICLE 65 (Précédemment réservé) | 29 |
| <i>Interventions sur l'ensemble</i> | 32 |
| Mme Marie-Noëlle Lienemann | 32 |
| M. Pierre-Yves Collombat | 32 |
| Mme Mireille Schurch | 32 |
| M. Jean-Jacques Mirassou | 32 |
| Mme Élisabeth Lamure | 32 |
| M. Henri Tandonnet | 33 |
| M. Joël Labbé | 33 |
| M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques | 33 |
| M. Claude Dilain, co-rapporteur | 33 |
| M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur | 33 |
| Mme Cécile Duflot, ministre | 34 |
| <i>Mise au point au sujet d'un vote</i> | 34 |
| ORDRE DU JOUR DU MARDI 4 FÉVRIER 2014..... | 35 |
| ANALYSE DES SCRUTINS PUBLICS | 35 |

SÉANCE du vendredi 31 janvier 2014

65^e séance de la session ordinaire 2013-2014

PRÉSIDENCE DE M. JEAN-CLAUDE CARLE,
VICE-PRÉSIDENT

SECRÉTAIRES :

M. MARC DAUNIS, M. JEAN-FRANÇOIS HUMBERT.

La séance est ouverte à 9 h 30.

Le procès-verbal de la précédente séance, constitué par le compte rendu analytique, est adopté sous les réserves d'usage.

Mise au point au sujet d'un vote

M. Jean-Claude Lenoir. – Sur l'ensemble du projet de loi consommation, M. Fouché souhaitait s'abstenir et non voter contre.

M. le président. – Acte vous est donné de cette rectification, qui figurera au *Journal officiel* et dans l'analyse politique du scrutin.

Accès au logement et urbanisme rénové (Deuxième lecture – Suite)

M. le président. – L'ordre du jour appelle la suite de la deuxième lecture du projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Je vous rappelle que les articles 59 à 67 *bis* ont été réservés jusqu'à la reprise de la séance cet après-midi.

Discussion des articles (*Suite*)

ARTICLE 68

M. le président. – Amendement n°291, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 3, deuxième et dernière phrases

Remplacer ces phrases par une phrase ainsi rédigée :

Leur superposition, totale ou partielle, avec des établissements publics fonciers locaux créés depuis plus de trois ans à la date de l'ouverture de la consultation des collectivités territoriales et de leurs groupements prévue à l'article L. 321-2 du présent code est soumise à l'accord des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non

membres de ces derniers dont le territoire est concerné par la superposition.

M. François Lamy, ministre délégué auprès de la ministre de l'égalité des territoires et du logement, chargé de la ville. – Le Gouvernement propose une formule de compromis sur les établissements publics fonciers (EPF). Le développement des EPF d'État ne remet pas en cause la survie des EPF locaux. Nous proposons que pour les EPF locaux de plus de trois ans, l'accord des communes membres soit requis en cas de superposition ; pour les autres, un avis simple suffit.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur de la commission des affaires économiques. – Un compromis ? La commission est hostile à ce délai de trois ans. Avis défavorable.

M. Henri Tandonnet. – Pourquoi imposer des EPF d'État sur tout le territoire, alors que les EPF locaux ont fait leurs preuves ? La solution de la commission est l'expression d'une décentralisation réfléchie.

M. Pierre-Yves Collombat. – Collons au terrain, ne changeons pas ce qui fonctionne... Vous verrez, monsieur le ministre, qu'après ce tour de chauffe tout va bien se passer. (*Sourires*)

M. Pierre Jarlier. – Quand ça marche sur le terrain, nul besoin que l'État s'en mêle. Privilégions la stabilité.

M. François Lamy, ministre délégué. – Je vous appelle néanmoins au compromis...

M. Philippe Dallier. – La mesure n'aura guère d'effet en Île-de-France, vu la raideur des positions des uns et des autres.

L'amendement n°291 n'est pas adopté.

L'article 68 est adopté, de même que l'article 68 bis.

L'amendement n°224 rectifié bis n'est pas défendu.

L'article 69 est adopté.

ARTICLE 70

M. le président. – Amendement n°356, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 3

Remplacer la référence :

3°

par la référence :

4°

L'amendement rédactionnel n°356, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°245 rectifié, présenté par MM. Tropeano, Collombat, Alfonsi, Baylet, C. Bourquin, Collin et Fortassin, Mme Laborde

et MM. Mazars, Mézard, Placade, Requier, Vall et Vendasi.

Alinéas 7 et 8

Remplacer ces alinéas par trois alinéas ainsi rédigés :

2° L'article L. 211-2 est ainsi rédigé :

« Art. L. 211-2. – Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre y ayant vocation, celui-ci peut se substituer à la commune si celle-ci n'exerce pas son droit de préemption.

« Toutefois lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière de plan local d'urbanisme, cet établissement est compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain. La commune peut se substituer à cet établissement si celui-ci n'exerce pas son droit de préemption. » ;

M. Pierre-Yves Collombat. – Les communes comme les EPCI doivent être en mesure d'exercer le droit de préemption lorsque l'occasion s'en présente.

M. le président. – Amendement n°173 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre, Sueur et Vandierendonck.

Alinéa 8

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Toutefois la compétence d'un établissement public de coopération intercommunal à fiscalité propre, ainsi que celle de la métropole de Lyon en matière de plan local d'urbanisme emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain. » ;

M. René Vandierendonck. – La métropole de Lyon est une collectivité *sui generis*, comme on dit dans les livres... Elle doit pouvoir exercer le droit de préemption comme les autres EPCI.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Avis défavorable à l'amendement n°245 rectifié, le mécanisme existant de délégation fonctionne bien. Avis favorable à l'amendement n°173 rectifié *bis*.

M. François Lamy, ministre délégué. – Avis défavorable à l'amendement n°245 rectifié, qui remet en cause l'équilibre trouvé. Les propriétaires pourraient être confrontés à deux procédures et le processus en serait rendu plus long et plus complexe. L'amendement n°173 rectifié *bis* est satisfait par l'amendement-balai. Retrait !

M. Jean-Claude Lenoir. – Je ne suis pas convaincu. Quand une communauté de communes a la compétence d'urbanisme, si un maire ne souhaite pas qu'une opération se fasse sur le territoire de sa commune, l'EPCI ne pourra intervenir... L'amendement de M. Collombat va dans le sens d'une intercommunalité renforcée.

M. Claude Dilain, co-rapporteur de la commission des affaires économiques. – C'est le monde à l'envers !

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Je ne comprends plus... Nous savons avec quelle verve M. Collombat défend l'autonomie des communes. Et on passerait outre leur volonté ? Il suffit d'une délibération du conseil municipal pour déléguer à l'EPCI le droit de préempter.

M. Pierre Jarlier. – La mesure contrecarrerait la mise en place des PLUI, car les maires se verraient dessaisir de la maîtrise du droit des sols. Je suivrai la commission.

M. Jean-Claude Lenoir. – Vous voulez systématiser les PLUI mais priver les EPCI des pouvoirs attachés au PLU. Où est la cohérence ?

Mme Mireille Schurch. – Nous voterons contre, car nous persistons à défendre les prérogatives des communes. La double procédure est hasardeuse et cet amendement dangereux.

L'amendement n°245 rectifié n'est pas adopté.

L'amendement n°173 rectifié bis est adopté.

M. le président. – Amendement n°174 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre, Sueur et Vandierendonck.

Alinéa 23

Après les mots :

fiscalité propre

insérer les mots :

ou celui de la métropole de Lyon

M. René Vandierendonck. – Je suis prêt à le retirer s'il est inclus dans la voiture-balai...

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Avis favorable.

M. François Lamy, ministre délégué. – L'amendement n°310 rectifié du Gouvernement répondra à vos attentes.

L'amendement n°174 rectifié bis est retiré.

M. le président. – Amendement n°38, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

I. – Alinéa 23

Après le mot :

avis

insérer le mot :

conforme

II. – Alinéa 24

Supprimer cet alinéa.

Mme Mireille Schurch. – La création de ZAD intercommunales doit faire l'objet d'une délibération conforme de la part des communes concernées. C'est la moindre des choses. Ce n'est pas au préfet d'arbitrer en cas de désaccord. Ne plaide-t-on pas pour des intercommunalités de projet ? Pour la coconstruction, comme dans le projet de loi sur la ville ?

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Avis défavorable : si l'intercommunalité a la compétence urbanisme, pourquoi laisserait-on une commune bloquer la création d'une ZAD ?

M. François Lamy, ministre délégué. – L'amendement va à l'encontre de nos intentions. Le texte ouvre la possibilité de créer par arrêté du préfet une ZAD d'initiative intercommunale en cas d'avis défavorable d'une commune. Dans cette situation, l'EPCI a la compétence et l'intercommunalité de projet existe déjà.

Mme Mireille Schurch. – L'avis des communes doit être respecté. J'espère que le Sénat réitérera son vote émis en première lecture.

L'amendement n°38 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°192 rectifié, présenté par MM. Dubois et Tandonnet.

Alinéas 38 et 39

Supprimer ces alinéas.

M. Henri Tandonnet. – Les immeubles vendus en « vente HLM » ne sauraient être préemptés : cela alourdirait un régime déjà extrêmement contraint qui donne aux communes, comme aux locataires, toutes les garanties et risque de gêner la fluidité nécessaire à l'évolution du parc HLM.

M. le président. – Amendement n°57, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Merceron et J.L. Dupont.

Alinéa 39

Rédiger ainsi cet alinéa :

a bis) Au a, après les mots : « et qui sont leur propriété », sont insérés les mots : « la nue-propiété de tels immeubles, lorsque la détention ou l'acquisition par ces organismes porte sur le seul usufruit, » ;

M. Henri Tandonnet. – Cette disposition a été votée par le Sénat en première lecture.

Le schéma d'usufruit locatif social permet aux bailleurs sociaux d'étendre leur parc de logements, sans recourir à leurs fonds propres. C'est un outil efficace pour la politique foncière et immobilière, notamment comme alternative aux ventes à la découpe.

Dans le prolongement de la loi SRU, il convient de placer hors du champ du droit de préemption les mutations de nue-propiété, dès lors qu'elles interviennent à l'occasion de la mise en œuvre du

schéma d'usufruit locatif social en partenariat avec un bailleur social.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Avis défavorable à l'amendement n°192 rectifié : le droit de préemption est justifié pour ces biens. Sur l'amendement n°57, nous avons suivi en première lecture l'avis favorable du Gouvernement. Pourquoi l'Assemblée nationale est-elle revenue sur notre vote ?

M. François Lamy, ministre délégué. – Avis défavorable à l'amendement n°192 rectifié : le Gouvernement souhaite élargir le droit de préemption. Même avis sur l'amendement n°57 : rien ne justifie d'exclure les logements en usufruit locatif social dès lors que la volonté des locataires est respectée.

L'amendement n°192 rectifié n'est pas adopté.

Après une épreuve à main levée déclarée douteuse, l'amendement n°57, mis aux voix par assis et debout, n'est pas adopté.

L'amendement n°227 rectifié bis n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°248 rectifié, présenté par MM. Tropeano et Collombat, Mme Laborde et MM. Mazars, Mézard, Placade, Requier, Vall, Vendasi, Fortassin, Alfonsi, Baylet, C. Bourquin et Collin.

Alinéa 50

Après les mots :

titulaire du droit de préemption

insérer les mots :

ou son substitut

M. Pierre-Yves Collombat. – La conséquence d'une proposition fautive n'est pas nécessairement fautive ; je crains néanmoins un avis défavorable...

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Je le confirme.

M. François Lamy, ministre délégué. – Moi aussi, à regret.

L'amendement n°248 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°246 rectifié, présenté par MM. Tropeano, Collombat, Alfonsi, Baylet, C. Bourquin, Collin et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Mézard, Placade, Requier, Vall et Vendasi.

Après l'alinéa 46

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Dans le délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire sa décision d'exercer ou non le droit de préemption. Le silence du titulaire du droit de préemption à l'issue de ce délai vaut renonciation à l'exercice du droit de

préemption. Si l'aliénation porte sur un bien soumis au droit de préemption urbain, le substitut tel que défini à l'article L. 211-2, peut exercer le droit de préemption si le titulaire ne l'exerce pas. Le substitut notifie sa décision d'exercer ou non le droit de préemption avant l'expiration du délai de trois mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa. Le silence du substitut du droit de préemption à l'issue de ce délai vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. Il adresse sans délai copie de sa décision au titulaire. » ;

M. Pierre-Yves Collombat. – Mêmes causes, mêmes effets sans doute...

L'amendement n°246 rectifié, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°247 rectifié, présenté par MM. Tropeano, Collombat et Baylet, Mme Laborde et MM. Mazars, Mézard, Plancade, Requier, Vall, Vendasi, Fortassin, Alfonsi, C. Bourquin et Collin.

Alinéa 49, première phrase

Après les mots :

titulaire du droit de préemption

insérer les mots :

ou son substitut

M. Pierre-Yves Collombat. – *Idem.*

L'amendement n°247 rectifié, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

L'amendement n°228 rectifié bis n'est pas défendu.

L'article 70, modifié, est adopté.

L'article 70 quater demeure supprimé.

ARTICLE 71

M. le président. – Amendement n°362, présenté par le Gouvernement.

Alinéas 10 et 11

Remplacer ces alinéas par huit alinéas ainsi rédigés :

II. - Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 240-1 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour l'acquisition d'un terrain pouvant faire l'objet d'une cession dans les conditions prévues aux articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut également déléguer son droit de priorité à un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du même code et à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code.

« Lorsque le titulaire du droit de priorité, ou ses délégataires, visés aux trois premiers alinéas du présent article renoncent à l'exercer, les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, non titulaire du droit de préemption urbain, peuvent exercer ce droit, dans les conditions prévues à l'article L. 240-3 du présent code, au bénéfice des actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations ;

2° L'article L. 240-2 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation au troisième alinéa du présent article, dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 121-2, située dans le territoire d'intervention d'un établissement public d'aménagement au sens de l'article L. 321-14, le droit de priorité tel que défini au premier alinéa de l'article L. 240-1 est exercé, dans les conditions définies à l'article L. 240-3, par ledit établissement.

« Par dérogation au troisième alinéa du présent article, en région Ile-de-France, dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, en cas de refus d'acquiescer par l'établissement public d'aménagement visé à l'alinéa précédent, ou en l'absence d'un tel établissement public d'aménagement, le droit de priorité est exercé par l'Agence foncière et technique de la région parisienne définie à l'article L. 321-29 dans les mêmes conditions.

« Les deux précédents alinéas ne s'appliquent pas sur le périmètre des opérations d'intérêt national des aéroports de Paris Charles-de-Gaulle, de Paris-Orly et du Bourget. »

M. François Lamy, ministre délégué. – L'amendement élargit la possibilité offerte aux communes et aux EPCI titulaires du droit de préemption urbain de recourir à la délégation du droit de priorité aux organismes privés d'habitations à loyer modéré bénéficiaires d'une décote, afin de faciliter et d'accélérer la mise en chantier d'opérations de construction de logements sociaux, sur les terrains de l'État et de ses établissements publics.

En outre, il offre la possibilité d'exercer le droit de priorité aux EPCI non titulaires du droit de préemption urbain lorsque le titulaire du droit renonce à l'exercer. Enfin, il prévoit que dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, le droit de priorité peut être exercé par l'établissement public d'aménagement concerné.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Avis favorable : la construction s'en trouvera accélérée.

M. Pierre-Yves Collombat. – Je voterai l'amendement... qui ressemble beaucoup à celui que j'ai défendu tout à l'heure... Curieuse versatilité !

Mme Mireille Schurch. – La commission n'a pas eu le temps d'examiner cet amendement, ce qui est en soi contestable. Les élus de la région parisienne

s'inquiètent de l'absence de concertation autour de cette question majeure. Il faudra pourtant les mobiliser et obtenir leur soutien pour construire 70 000 logements chaque année dans le périmètre du Grand Paris !

Des progrès ont été enregistrés sur les transports publics, grâce à un travail approfondi en commun et au débat public. Or des décisions de même ampleur doivent être prises pour remédier à la crise du logement et aboutir à un aménagement équilibré. Impossible sans moyens ni processus démocratique. Ne reproduisez pas les erreurs du précédent gouvernement ! Tout reste à faire pour mettre fin aux déséquilibres entre l'est et l'ouest parisien. Les pouvoirs publics peuvent utiliser leur pouvoir d'agrément pour la construction de bureaux, afin d'éviter de concentrer toujours plus les emplois à l'ouest. Il faut inverser la tendance à l'allongement des durées de transport, qui dégrade la qualité de vie.

En tout état de cause, on ne fera rien sans les élus ni l'implication des citoyens. (*Applaudissements sur les bancs CRC*)

M. Jean-Jacques Mirassou. – Le Gouvernement a cédé des terrains importants au Grand Toulouse, ce qui a permis d'engager un projet urbanistique novateur. Cet amendement va dans le même sens. L'objectif est d'aboutir aussi vite que possible. Le pessimisme n'est pas de mise, la loi sur la mobilisation du foncier public rencontre le succès.

M. Philippe Dallier. – J'aurais voulu que le sort du Grand Paris soit distingué de celui des autres territoires. L'urgence est à la clarification des responsabilités. Alors que la mission de préfiguration n'est pas encore installée, cet amendement est prématuré, car il permet tout - je n'ose pas dire : et n'importe quoi...

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Il n'y a pas ici d'automatisme, contrairement aux amendements Collombat.

Sur le Grand Paris, M. le ministre est mieux placé pour nous répondre.

M. François Lamy, ministre délégué. – Le discours de Nicolas Sarkozy sur le Grand Paris date d'avril 2009...

M. Philippe Dallier. – De juin 2007 !

M. François Lamy, ministre délégué. – Nous sommes en 2014... Il y a urgence. Jamais le Gouvernement n'est passé outre l'avis des collectivités territoriales, sauf à Saclay. Voilà longtemps que l'on ne sait plus à quoi servent certains outils d'aménagement, il est important de s'en donner d'autres... Je vous invite, monsieur Dallier, à réviser votre jugement.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Je serais enclin à déposer un sous-amendement, pour supprimer l'alinéa commençant par « Lorsque le

titulaire du droit de priorité... ». Cela satisferait peut-être le RDSE et les centres.

M. Philippe Dallier. – Les centres ?

M. Pierre-Yves Collombat. – Quoi qu'il en soit, l'amendement va dans notre sens et nous le voterons.

M. Pierre Jarlier. – Nous parlions tout à l'heure de délégation de compétence, à présent de la création d'un outil nouveau pour libérer du foncier et accélérer les opérations dans les zones tendues. Je ferai confiance au Gouvernement.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Il n'est donc pas besoin de sous-amendement...

À la demande du groupe CRC, l'amendement n°362 est mis aux voix par scrutin public.

M. le président. – Compte tenu de l'incertitude du résultat, je propose de réserver l'article 71.

L'amendement n°196 n'est pas défendu.

L'article 72 est adopté.

ARTICLE 73

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – La commission a recherché un consensus sur l'article 73 en accordant des dérogations aux communes dépourvues de PLU ou de carte communale, afin d'assurer l'équilibre entre urbanisation et agriculture, principalement dans les zones rurales et de montagne. Nous demanderons le rejet de tous les amendements qui le remettent en cause.

M. le président. – Amendement n°175 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par les mots :

; il en est de même s'agissant de la typologie des logements prévue à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, pour lesquels peut être indiquée une taille maximale

M. Jean-Pierre Sueur. – Cet amendement autorise à définir une taille maximale de logements, afin de renforcer la production de logements sociaux PLUS et PLAI de petite taille, dans les centres et polarités urbaines, notamment pour le logement des jeunes isolés et des étudiants. Il permet une meilleure coordination entre les dispositions du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation pour élaborer les PLUH.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Retrait.

M. François Lamy, ministre délégué. – Même avis : la combinaison des alinéas 6 et 7 permettent d'atteindre l'objectif.

M. Jean-Pierre Sueur. – Soit.

L'amendement n°175 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°214, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Alinéas 9 à 12

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

« 6° À titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions liées aux activités agricoles.

Mme Élisabeth Lamure. – Je crains que cet amendement n'entre pas dans le fameux compromis... Le projet de loi prévoit d'utiliser la délimitation de petits secteurs en zone non bâtie des PLU pour admettre tout à la fois des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

S'agissant des aires et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, la loi du 5 juillet 2000 prévoit déjà des obligations d'accueil pour les collectivités ; il n'est pas nécessaire de prévoir une localisation prioritaire dans les zones agricoles.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs doivent, elles, être traitées comme toute autre habitation, ne serait-ce que pour des raisons sanitaires. Ne soyons pas trop permissifs : il importe de ne permettre que les constructions liées aux activités agricoles.

M. le président. – Amendement n°176 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 9

1° Supprimer les mots :

À titre exceptionnel,

2° Compléter cet alinéa par les mots :

, à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages

M. Jean-Pierre Sueur. – Il convient de prendre en compte les situations d'urbanisations existantes, comme les hameaux au sein de zones naturelles ou agricoles, et de ne pas geler toute possibilité de changement d'usage et d'évolution des constructions. Le recours à l'institution de ces zones de taille et de capacités d'accueil limitées doit être circonstancié et motivé sous le contrôle du préfet avec l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles.

Les constructions autorisées ne sauraient compromettre la destination générale de la zone.

M. le président. – Amendement n°81 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux, Amoudry et Tandonnet.

Alinéa 9

Supprimer les mots :

À titre exceptionnel,

M. Pierre Jarlier. – Les possibilités sont déjà très encadrées dans les zones à urbanisation diffuse : il faudra recueillir l'accord du préfet et l'avis de la commission départementale. Si l'on ajoute « à titre exceptionnel », c'est ceinture et bretelles. Si l'inventaire des bâtiments concernés est allégé, je suis prêt à retirer l'amendement. Sinon, le signal serait très négatif pour le monde rural.

L'amendement n°152 n'est pas défendu.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – L'amendement n°214 ne préserverait que les constructions agricoles : avis défavorable. L'amendement n°176 est contraire à l'orientation de ce texte : même avis. J'entends M. Jarlier mais je ne vois pas comment contrôler les exceptions. L'Assemblée nationale les avait supprimées, nous les réintroduisons en y mettant des limites. N'allons pas rompre cet équilibre. C'est une notion que les centristes peuvent entendre.

M. François Lamy, ministre délégué. – Je n'ai pas participé à l'exercice de compromis de la commission mais je la suis sur ses avis.

M. Henri Tandonnet. – Des trois amendements, le nôtre est le plus court...

Nous souhaitons pouvoir faire du pastillage sur les territoires ruraux qui le nécessitent. Dans mon EPCI, qui compte 29 communes, nous avons supprimé 800 hectares de zones constructibles que des communes avaient faites individuellement. Pour pouvoir faire cela, il faut de la souplesse or je vois avec quelle rigidité les services de l'État font leurs contrôles. Chez nous, il n'y a pas de bourgs, l'habitat est dispersé. Si nous faisons 15 zones de pastillage sur 29 communes, les services de l'État nous diront que ce n'est plus de l'ordre de l'exception.

M. Joël Labbé. – Je donnerai un avis strictement personnel car nous n'en avons pas parlé dans le groupe. Je suis complètement contre le pastillage, et très pour les dérogations offertes aux terres agricoles. Mais la réalité c'est que des hameaux se sont construits à l'intérieur de zones agricoles. Dans les années 1975, il fallait un hectare pour construire. Ces terres ne reviendront pas à l'agriculture. On a inventé la nomenclature AH pour l'habitat en zone agricole, mais cela ne règle pas le problème. Il faut bâtir un urbanisme divers et varié sans toucher aux zones agricoles.

M. Pierre Jarlier. – Si l'on maintient le caractère exceptionnel de ces zones A, cela aura pour effet une

multiplication des zones U. Le remède sera alors pire que le mal.

Lorsque l'on passera en PLUI, on s'adressera à des communes dépourvues de documents d'urbanisme, avec lesquelles il faudra trouver un consensus. Il faut que l'on se donne les moyens de la planification en zone rurale.

M. René Vandierendonck. – Je sais que comparaison n'est pas raison mais je peux prendre l'exemple d'une métropole de 85 communes comme celle de Lille, qui compte plus de 50 % de terres agricoles. La négociation se fait donc sur la base des projets urbains, en tenant compte de la préservation des terres agricoles. On ne cherche pas à pratiquer un échange terme à terme mais à atteindre un juste milieu, grâce à quoi des terres qui étaient en zone d'urbanisation différée peuvent se retrouver en zone A.

Le pouvoir arrête ainsi le pouvoir. Cela ne produit pas d'immobilisme car les deux sont contraints d'aller de l'avant.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Relisez l'article : nous avons beaucoup progressé par rapport à la situation actuelle, qui n'a pas permis, l'exemple vaut ce qu'il vaut, d'éviter 1 700 pastilles sur un seul PLU. On ne peut pas ouvrir toutes les vannes !

M. Pierre-Yves Collombat. – C'est un des points les plus délicats du projet de loi. Nous cherchons à écrire un texte général autorisant les dérogations : première contradiction.

Dans la pratique, les demandes exceptionnelles sont interprétées de manière très tatillonne. N'autorisons plutôt les exceptions que lorsqu'il y a au moins un minimum d'équipement. Par situations exceptionnelles, il faut entendre les situations justifiant des modifications du code de l'urbanisme. Changeons le mot, si nécessaire.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Ne multiplions pas les exceptions. Je suis prêt à donner, à titre personnel, un avis de sagesse à l'amendement n°82 rectifié, qui substitue à l'inventaire exhaustif des bâtiments une méthode plus souple d'identification, afin de tenir compte des cas de faible densification. Mais les autres amendements remettraient en cause l'équilibre du texte.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – Je donne ma caution à M. Bérit-Débat pour ce compromis qui va dans le bon sens.

M. François Lamy, ministre délégué. – Si le compromis permet d'avancer dans le bon sens... Sur le fond, nous sommes d'accord.

M. Pierre Jarlier. – Je ne comptais pas contester l'excellent travail de la commission. Cet amendement était de principe. Il y a deux sujets à bien distinguer, celui des zones agricoles pour lesquelles il faut trouver un peu de souplesse, celui des zones naturelles, où il s'agit d'identifier les bâtiments à restaurer. Je suis prêt

à retirer cet amendement-ci, mais je souhaite vivement que les amendements n°82 rectifié et 85 rectifié soient adoptés. Nous avons besoin d'éléments de discussion pour la CMP. L'Assemblée nationale avait mis un tel filtre que l'on ne pouvait rien faire sur des terrains qui n'étaient pas en friche depuis dix ans. Il n'y en a guère dans le Massif central.

M. le président. – Nous sommes en séance publique, pas en commission !

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Certes mais il est bon de chercher des convergences.

Tenons-nous en à l'amendement n°82 rectifié. Les friches ont été enlevées par la commission sans que l'Assemblée nationale les ramène. Nous n'avons pas de crainte à avoir là-dessus pour la CMP.

Mme Élisabeth Lamure. – Mon amendement porte sur autre chose : nous ne voulons pas voir fleurir chalets démontables, caravanes et yourtes en zone agricole.

L'amendement n°214 n'est pas adopté.

L'amendement n°176 rectifié est retiré, ainsi que l'amendement n°81 rectifié.

M. le président. – Amendement n°290 rectifié, présenté par MM. Collombat, Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 13

Après les mots :

de la zone

rédigé ainsi la fin de cet alinéa :

. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

M. Pierre-Yves Collombat. – En première lecture, nous avons eu un échange musclé avec Mme la ministre à propos des résidences mobiles et démontables. On fait une cabane, puis une maison, et l'on s'installe parfois pour des décennies. Ce sont pour la plupart des personnes modestes.

Cet amendement autorise des pastillages - je précise à Mme Lamure que les conseils municipaux en décident - et fixe les conditions relatives au raccordement aux réseaux publics et à l'hygiène, afin d'éviter que chacun installe de son côté sa petite éolienne, creuse son petit puits, fasse son petit assainissement.

M. le président. – Amendement n°250 rectifié, présenté par MM. Collombat, Alfonsi, Baylet, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Esnol, Fortassin et

Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Mézard, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 14

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Ces secteurs sont délimités avec l'accord du représentant de l'État dans le département, après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles et des services départementaux d'incendie et de secours. Ces avis sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

M. Pierre-Yves Collombat. – De même, assurons-nous que les règles minimales en matière de sécurité et de salubrité sont respectées lors de la définition de ces zones à régime dérogatoire.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – L'amendement n°290 rectifié est de cohérence avec ce que nous allons adopter à l'article 59. Nous y sommes favorables, mais pas à l'amendement n°250 rectifié : un décret sur les conditions d'hygiène et de sécurité est prévu.

M. François Lamy, ministre délégué. – Avis favorable à l'amendement n°290 rectifié, opportun. L'amendement n°250 rectifié est satisfait puisque le règlement du PLU apportera les précisions utiles.

M. Marc Daunis. – L'amendement n°290 rectifié est bienvenu : dans les Alpes-Maritimes, nous avons les mêmes préoccupations que dans le Var. L'amendement n°250 rectifié, en effet, peut être retiré. Le délai de trois mois est trop long ; en règle générale, il est de deux mois.

M. Jean-Jacques Mirassou. – Cet amendement n°290 rectifié est de bon sens et de justice : il concerne des gens aux revenus modérés.

L'amendement n°290 rectifié est adopté.

L'amendement n°250 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°215 rectifié, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Alinéa 15

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans les zones naturelles, agricoles ou forestières peuvent faire l'objet d'une réfection, d'une extension mesurée à l'exclusion de tout changement de destination.

Mme Élisabeth Lamure. – Nous proposons d'autoriser une extension mesurée des constructions existantes, à charge pour les documents d'urbanisme d'en fixer les critères.

M. le président. – Amendement n°82 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux et Amoudry.

Alinéa 16

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Toutefois, dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination et d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromettent pas l'exploitation agricole. Le règlement précise les critères qui définissent cet intérêt.

M. Pierre Jarlier. – Je l'ai défendu : l'inventaire systématique des bâtiments traditionnels qui présentent un intérêt architectural et patrimonial serait extrêmement coûteux et complexifierait considérablement la procédure d'élaboration d'un PLUI. Nous parlons en effet de 4 000 à 5 000 bâtiments. Les risques de contentieux portés contre les décisions des maires sont réels.

M. le président. – Amendement n°83 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux et Amoudry.

Alinéa 16

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Toutefois, dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Le règlement précise les critères qui définissent cet intérêt.

M. Pierre Jarlier. – Amendement de repli.

M. le président. – Amendement n°177 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 16, première phrase

Après les mots :

zones agricoles

insérer les mots :

, naturelles ou forestières,

M. Jean-Pierre Sueur. – Les dispositions permettant de prendre en compte les éléments architecturaux et de patrimoine ont été oubliées dans les zones naturelles ou forestières. Cela fait courir le risque d'une paupérisation et d'une disparition de ce patrimoine de qualité.

M. le président. – Amendement n°64 rectifié, présenté par MM. Amoudry, Dubois et Jarlier, Mme Férat et MM. Deneux, Roche et Tandonnet.

Alinéa 16, première phrase

Après les mots :

Dans les zones agricoles

insérer les mots :

ou naturelles

M. Henri Tandonnet. – Afin d'assurer la protection de leurs paysages, certaines communes de montagne ont classé en zones naturelles des secteurs à vocation agricole. Or dans ces secteurs sont implantés des bâtiments traditionnels à forte valeur patrimoniale qui, n'ayant plus d'usage agricole, méritent d'être conservés afin d'accueillir de nouvelles populations et de lutter contre l'étalement urbain.

M. le président. – Amendement n°84 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux, Amoudry et Tandonnet.

Alinéa 16, seconde phrase

Supprimer le mot :

conforme

M. Pierre Jarlier. – On ne peut demander l'avis conforme de la CDCEA aussi longtemps que celle-ci compte peu d'élus. Cela va poser un problème de confusion entre juge et partie, et créer des difficultés de voisinage.

M. le président. – Amendement n°85 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux, Amoudry et Tandonnet.

Après l'alinéa 16

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

M. Pierre Jarlier. – Comme dit M. Collomb, on a oublié les zones naturelles ! Là, il faut un inventaire.

En l'absence de dossier d'urbanisme, des dérogations sont prévues dans le champ de la loi montagne, que certaines communes pourraient craindre de perdre avec le PLUI.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Nous sommes partis de loin. J'avais donné un avis défavorable à tous les amendements, compte tenu de l'équilibre trouvé, mais nous sommes convenus de voter l'amendement n°82 rectifié. Je maintiens l'avis défavorable à tous les amendements.

M. François Lamy, ministre délégué. – Le Gouvernement se rallie à la sage position de votre rapporteur. Mêmes avis.

M. Henri Tandonnet. – En réalité, le rapporteur n'a rien lâché : nous avons compliqué les choses, et ne sommes pas revenus sur le critère d'exception. Je propose de retenir l'amendement n°177 rectifié. Sinon,

les élus vont étendre les zones agricoles sur les zones naturelles pour contourner la loi, afin de pouvoir réhabiliter des bâtiments.

Mme Élisabeth Lamure. – J'ai satisfaction avec l'amendement n°82 rectifié.

L'amendement n°215 rectifié est retiré.

L'amendement n°82 rectifié est adopté.

L'amendement n°83 n'a plus d'objet, non plus que les amendements n°177 rectifié, 64 rectifié et 84 rectifié.

M. Pierre Jarlier. – Attention ! Aujourd'hui, on ne peut intervenir sur les changements de destination des bâtiments en zone naturelle. C'est un risque à ne pas courir. En revanche, cette possibilité demeurera dans les zones A. Certes, les bâtiments concernés sont moins nombreux en zone N, mais il faut en tenir compte.

M. Joël Labbé. – Évitions en effet que des terrains soient artificiellement classés en zone agricole. Les arguments de M. Jarlier sont très forts.

M. Marc Daunis. – Le rapporteur est dans une situation délicate car il est tenu par la position de la commission. Pourtant, en adoptant l'amendement n°85 rectifié, le groupe socialiste limiterait les appétits et les détournements de la loi, et nous ferions œuvre utile.

M. Jean-Claude Lenoir. – De cette œuvre utile, faisons un chef-d'œuvre ! (*Sourires*) Tout le monde soutient donc l'amendement de M. Jarlier, qui est le bon sens même. Nous sommes nombreux à avoir travaillé sur des documents d'urbanisme, nous connaissons bien ces affaires. D'aucuns pensent que les élus font n'importe quoi et que l'administration rectifie les choses *a posteriori*. En réalité, nous sommes tous attachés à ce qu'on ne commette pas l'irréparable.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – J'ai été maire une vingtaine d'années, je préside une communauté d'agglomération. J'ai le problème en tête aussi bien que vous. L'esprit du texte est bien d'économiser des terrains. Ne le vidons pas de sa substance. Ma position est inconfortable puisque la commission a donné un avis défavorable. Je ferai donc appel à la sagesse du Gouvernement... (*Sourires*)

Bâtissez un chef-d'œuvre si vous voulez. M. Jarlier a annoncé vouloir disposer de matériau en prévision de la CMP : je le conçois.

M. François Lamy, ministre délégué. – Je remercie Mme Duflot de m'avoir donné l'occasion de sortir des zones urbaines sensibles pour assister à ce débat vivifiant. Je m'en remets à la sagesse du Sénat.

L'amendement n°85 rectifié est adopté.

M. Jean-Claude Lenoir. – À l'unanimité ! C'est un chef-d'œuvre.

M. Marc Daunis. – Nous remercions le rapporteur.

M. le président. – Amendement n°251 rectifié, présenté par MM. Collombat, Alfonsi, Baylet, Chevènement, Collin, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Mézard, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Après l'alinéa 17

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Fixer dans les zones où les constructions sont admises mais non raccordées aux réseaux publics d'eau et d'assainissement un ou des coefficients d'occupation des sols fixant la densité de ces constructions ;

M. Pierre-Yves Collombat. – Puisque l'on en est aux dérogations...

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Rétablir le COS serait contre-productif. Quelles règles énoncer pour les bâtiments démontables ? Avis défavorable.

M. François Lamy, ministre délégué. – L'amendement est satisfait : le PLU répond à ce problème.

L'amendement n°251 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°39, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

« - dans les zones urbaines et à urbaniser ;

« - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

Mme Mireille Schurch. – Le COS est utile, laissons-en la possibilité aux élus.

M. le président. – Amendement identique n°188 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois, Amoudry et Tandonnet.

M. Henri Tandonnet. – C'est le même amendement. La suppression du COS va démolir la philosophie qui a présidé à l'aménagement de certains quartiers.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – D'autres outils sont plus efficaces, comme les limites de gabarit. De plus, il existe des communes très dynamiques bien que dépourvues de COS. Avis défavorable.

M. François Lamy, ministre délégué. – Même avis : les critères d'emprise au sol et de hauteur sont beaucoup plus souples.

M. André Reichardt. – Je voterai les amendements : il n'y a aucune raison de supprimer les

COS, qui constituent un outil d'aménagement de plus pour les collectivités. Ce n'est d'ailleurs qu'une faculté. Tous les élus savent que c'est grâce aux COS que l'on a pu gérer certaines situations intelligemment.

Mme Élisabeth Lamure. – Nous avons déposé un amendement identique en première lecture, et nous voterons ceux-ci.

M. Pierre-Yves Collombat. – Il est extraordinaire de supprimer les COS d'un jour à l'autre. Les nouvelles règles sont encore plus compliquées. Bel exemple de la prise de pouvoir par des techniciens - qui ont sans doute fait de grandes études... C'est un problème idéologique ! Cela me fait penser à la dérive des normes comptables, devenues incompréhensibles pour le commun des mortels. Je n'ai guère d'illusion sur le sort final de ces amendements, qui vont contre le Grand Livre...

M. Joël Labbé. – Je regrette de n'avoir pas pu approfondir la question. S'il s'agit de préserver les terres agricoles, je signe des deux mains. Je suis maire pour quelques semaines encore : un COS m'aurait beaucoup facilité la vie en zone d'habitat agricole. Mon PLU n'en aurait été que meilleur.

À titre personnel, je voterai ces amendements avec conviction.

M. Claude Dilain. – Votre attachement à la simplification est à géométrie variable... Le coefficient d'occupation des sols (COS) n'a pas que des avantages : c'est aussi le bon outil pour empêcher la construction de logements sociaux. C'est aujourd'hui le jour de la remise du rapport de la Fondation Abbé Pierre, ayons-le à l'esprit !

M. Pierre Jarlier. – M. Dilain a raison d'inciter à la prudence. Mais en montagne, le transfert de COS évite parfois le mitage des zones naturelles. J'aimerais des explications complémentaires.

M. Marc Daunis. – Les critères de hauteur et de gabarit permettent d'aboutir aux mêmes résultats sans les contraintes du COS. Avec le COS, parcelle par parcelle, établir un PLU c'est parfois faire de la dentelle... Les PLU en deviennent illisibles. Je ne voterai pas ces amendements.

M. Jean-Pierre Caffet. – Je suis réservé sur la suppression des COS, même si les arguments de M. Dilain sont valables.

M. André Reichardt. – Allons ! C'est au conseil municipal de décider en matière de logement social !

M. Jean-Pierre Caffet. – Mais sans COS j'aurais eu le plus grand mal à établir le PLU de Paris. J'aurais été obligé de descendre jusqu'à l'échelle de la parcelle ! Nous avons défini des zones avec des COS différenciés et pris en compte les destinations diverses des bâtiments. Je m'abstiendrai.

Mme Mireille Schurch. – Le COS n'est pas responsable du manque de logements sociaux ! Ce

sont les maires qui décident de leur construction. Le COS est un outil bien maîtrisé et bien utilisé. Sa suppression nous semble arbitraire et technocratique.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – En tant que maire, j'ai eu recours au COS. Mais d'autres outils permettent de maîtriser plus finement l'urbanisation. M. Dilain a mentionné des pratiques douteuses... Faire cohabiter le COS avec les nouvelles règles est-ce aller dans le sens de la simplification ?

À mon initiative, il a été précisé à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme que le règlement du PLU « peut délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ». Bref, les droits à construire survivront à la disparition du COS.

M. François Lamy, ministre délégué. – Le COS avait effectivement été modulé selon les quartiers à Paris, mais il a souvent servi à empêcher la construction de logements sociaux. En milieu pavillonnaire, le COS peut empêcher un jeune couple qui a des enfants d'agrandir son logement, par exemple.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Soyons cohérents avec ce qui a été voté en première lecture et en commission. Les nouvelles règles, plus souples, améliorent les choses, y compris en ce qui concerne l'architecture ou le logement social.

Les amendements identiques n°s 39 et 188 rectifié bis sont adoptés.

M. le président. – Amendement n°154, présenté par MM. Bizet et César, Mme Lamure et M. Lenoir.

Après l'alinéa 25

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

«...° Afin d'optimiser l'utilisation des surfaces et améliorer les performances énergétiques des constructions, permettre l'extension des parties privatives sur les parties communes inutilisées ou désaffectées, conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Mme Élisabeth Lamure. – Dans de nombreux immeubles anciens, certaines parties communes sont inutilisées ou désaffectées. Le règlement du plan local d'urbanisme doit pouvoir fixer des règles permettant l'extension des parties privatives sur ces parties communes, afin d'optimiser l'utilisation des surfaces et améliorer les performances énergétiques des constructions.

L'amendement n° 154, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°179 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 31, II (non modifié)

Supprimer ce paragraphe.

M. Jean-Pierre Sueur. – Amendement de coordination.

M. le président. – Amendement n°178 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 31, II (non modifié)

Rédiger ainsi ce paragraphe :

II. – L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la présente loi, entre en vigueur dans les conditions prévues par le II de l'article 64.

M. Jean-Pierre Sueur. – Le projet de loi prévoit que le nouveau contenu du règlement des PLU, qui supprime la possibilité de prévoir certaines règles d'urbanisme, sera applicable aux demandes d'autorisation déposées dès la publication de la loi. En revanche, l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions concernant le rapport de présentation d'une part, le surplus du dossier de PLU d'autre part, est dissociée.

Ainsi, une partie des règles contenues dans les règlements des PLU approuvés cesserait de s'appliquer par le seul effet de la loi, sans procédure d'aucune sorte.

Dans ce cas de nombreuses autorisations ou refus d'autorisation risqueraient de se fonder sur des dispositions privées d'effet juridique. Il en résulterait de nombreux contentieux, pouvant engager la responsabilité pécuniaire de la commune ou de l'EPCI.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – L'amendement n°179 rectifié sera satisfait par un amendement à venir de la commission.

Avis très défavorable à l'amendement n°178 rectifié, qui retarderait l'entrée en vigueur de nombreuses dispositions utiles.

M. François Lamy, ministre délégué. – Même avis.

L'amendement n° 179 rectifié est retiré.

L'amendement n° 178 rectifié n'est pas adopté.

L'article 73, modifié, est adopté.

M. le président. – Nous revenons aux résultats du scrutin public n° 132 sur l'amendement n°362.

Nombre de votants347

Nombre de suffrages exprimés316

Pour l'adoption.....158

Contre158

Le Sénat n'a pas adopté.

L'article 71 est adopté.

L'amendement n°65 est retiré.

L'article 74 est adopté, ainsi que l'article 75.

ARTICLE 76 A

M. le président. – Amendement n°358, présenté par le Gouvernement.

I. – Avant l'alinéa 1

Insérer un alinéa un alinéa ainsi rédigé :

Le V de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

II. – Alinéa 1

1° Au début, insérer la référence :

I.

2° Supprimer les mots :

du V de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques

III. – Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le dernier alinéa est ainsi modifié :

a) Après le mot : « administration », sont insérés les mots : « ou de l'établissement public » ;

b) Il est ajouté une phrase ainsi rédigée :

« Pour appliquer ce droit, ces réservations portent sur le flux annuel des logements sociaux mis en location dans le programme de construction. »

M. François Lamy, ministre délégué. – Cet amendement précise la rédaction de l'article de loi qui prévoit, en contrepartie de la décote consentie, la possibilité de donner à l'administration ou à l'établissement public qui cède son terrain un contingent de réservation pour ses agents, à hauteur de 10 % des logements sociaux construits dans le cadre du programme ayant bénéficié de la décote. L'amendement précise que la gestion de ce contingent de réservation pourra s'effectuer en « flux », soit au fur et à mesure de la libération éventuelle desdits logements.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Avis favorable, à titre personnel, à cet amendement que la commission n'a pas examiné.

L'amendement n°358 est adopté.

L'article 76 A, modifié, est adopté.

L'article 78 est adopté.

ARTICLE 78 BIS

M. le président. – Amendement n°295 rectifié, présenté par le Gouvernement.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

III. – Après l'article 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, il est inséré un article 21-1 ainsi rédigé :

« Art. 21-1. I. – Sur les territoires de l'unité urbaine de Paris qui ne sont pas inclus dans le périmètre d'un contrat de développement territorial pour lequel la décision d'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement est intervenue au plus tard à la date mentionnée au cinquième alinéa du I de l'article 21 de la présente loi, des contrats de développement d'intérêt territorial peuvent être conclus entre le représentant de l'État dans la région, d'une part, et les communes et les établissements publics de coopération intercommunale pour les objets relevant de leurs compétences, d'autre part.

« La région et les départements territorialement concernés peuvent également, à leur demande, en être signataires.

« Ces contrats ont notamment pour objet la définition d'une stratégie de développement à une échelle cohérente avec les dynamiques territoriales à l'œuvre, et la déclinaison des objectifs de production de logement fixés à l'article 1er.

« Ils définissent, dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de politique de la ville, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, notamment de l'économie sociale et solidaire, sportif et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et des ressources naturelles.

« Chaque contrat porte sur le développement d'un territoire inclus dans un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave.

« II. - Le contrat comprend notamment :

« 1° Une présentation du projet de territoire, et de la manière dont il contribue à la mise en œuvre des objectifs définis au I ;

« 2° Le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser. Ces objectifs sont fixés sur la base d'un diagnostic spécifique tenant compte de la situation locale en matière de logement et de logement social. Ils ne peuvent être inférieurs à ceux prévus dans le cadre du programme local de l'habitat. »

M. François Lamy, ministre délégué. – Tous les territoires franciliens doivent pouvoir s'engager dans la dynamique des contrats de développement territorial (CDT).

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Sagesse. À titre personnel, j'estime qu'il s'agit d'un outil précieux.

L'amendement n°295 rectifié est adopté.

*L'article 78 bis, modifié, est adopté,
de même que l'article 84.*

ARTICLE 84 BIS (Supprimé)

M. le président. – Amendement n°62 rectifié *bis*, présenté par MM. Vandierendonck, Fichet, Delebarre, Todeschini et Rebsamen.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Le code de l'environnement est ainsi modifié :

1° L'article L. 125-6 est ainsi rédigé :

« Art. L. 125-6. – I. – L'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des zones de vigilance qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

« II. – Le représentant de l'État dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de zones de vigilance, et le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.

« Les zones de vigilance sont arrêtées par le représentant de l'État dans le département.

« III. – Les zones de vigilance sont indiquées sur un ou plusieurs documents graphiques et annexées au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu, ou à la carte communale.

« IV. – L'État publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

« V. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. » ;

2° L'article L. 125-7 est ainsi rédigé :

« Art. L. 125-7. – Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone de vigilance mentionnée à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi

demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

« Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. » ;

3° La section 4 du chapitre II du titre Ier du livre V est complétée par un article L. 512-21 ainsi rédigé :

« Art. L. 512-21. – I. – Lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement ou postérieurement à cette dernière, un tiers intéressé peut demander au représentant de l'État dans le département de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné.

« II. – Lorsque l'usage ou les usages envisagés par le tiers demandeur sont d'une autre nature que ceux définis, selon le cas, en application des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 ou L. 512-12-1, le tiers demandeur recueille l'accord du dernier exploitant, du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, et s'il ne s'agit pas de l'exploitant, du propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation.

« III. – Le tiers demandeur adresse au représentant de l'État dans le département un mémoire de réhabilitation définissant les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'usage futur envisagé et l'état des sols.

« IV. – Le représentant de l'État dans le département se prononce sur l'usage proposé dans le cas mentionné au II et peut prescrire au tiers demandeur les mesures de réhabilitation nécessaires pour l'usage envisagé.

« V. – Le tiers demandeur doit disposer de capacités techniques suffisantes et de garanties financières couvrant la réalisation des travaux de réhabilitation définis au IV pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage défini. Ces garanties sont exigibles à la première demande.

« Toute modification substantielle des mesures prévues dans le mémoire de réhabilitation rendant nécessaires des travaux de réhabilitation supplémentaires pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et le nouvel usage envisagé peut faire l'objet d'une réévaluation du montant des garanties financières.

« VI. – Les arrêtés préfectoraux prévus au présent article peuvent faire l'objet des mesures de police prévues au chapitre I^{er} du titre VII du livre I^{er}.

« VII. – En cas de défaillance du tiers demandeur et de l'impossibilité de mettre en œuvre les garanties financières mentionnées au V, le dernier exploitant met en œuvre les mesures de réhabilitation pour l'usage défini dans les conditions prévues aux articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1.

« VIII. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. Il prévoit, notamment, les modalités de substitution du tiers et le formalisme de l'accord de l'exploitant ou du propriétaire. » ;

4° Le dernier alinéa de l'article L. 514-20 est ainsi rédigé :

« À défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. » ;

5° L'article L. 515-12 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Dans le cas des terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée, lorsqu'une servitude d'utilité publique est devenue sans objet, elle peut être supprimée, à la demande de l'ancien exploitant, du maire, du propriétaire du terrain, ou à l'initiative du représentant de l'État dans le département.

« Dans les cas où la demande d'abrogation est faite par l'exploitant, le maire ou le propriétaire, cette demande doit être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet.

« Lorsqu'il n'est pas à l'origine de la demande, le propriétaire du terrain et l'exploitant sont informés par le représentant de l'État dans le département du projet de suppression de la servitude. » ;

6° L'article L. 556-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 556-1. – Sans préjudice des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1, sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publique, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.

« Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette mise en œuvre par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent.

Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.

« Le cas échéant, s'il demeure une pollution résiduelle sur le terrain concerné compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage en informe le propriétaire et le représentant de l'État dans le département. Le représentant de l'État dans le département peut créer sur le terrain concerné une zone de vigilance.

« En cas de modification de la consistance du projet initial, le maître d'ouvrage à l'initiative de cette modification complète ou adapte, si nécessaire, les mesures de gestion définies au premier alinéa.

« Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État. » ;

7° Le chapitre VI du titre V du livre V est complété par deux articles L. 556-2 et L. 556-3 ainsi rédigés :

« Art. L. 556-2. – Les projets de construction ou de lotissement prévus dans une zone de vigilance telle que prévue à l'article L. 125-6 font l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

« Pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent.

« L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

« L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

« Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

« Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article.

« Art. L. 556-3. – I. – En cas de pollution des sols ou de risques de pollution des sols présentant des risques pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques et l'environnement au regard de l'usage pris en compte, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise

en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable. L'exécution des travaux ordonnés d'office peut être confiée par le ministre chargé de l'environnement et par le ministre chargé de l'urbanisme à un établissement public foncier ou, en l'absence d'un tel établissement, à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. L'autorité titulaire du pouvoir de police peut également obliger le responsable à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Les sommes consignées peuvent, le cas échéant, être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office. Lorsqu'un établissement public foncier ou l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie intervient pour exécuter des travaux ordonnés d'office, les sommes consignées lui sont réservées à sa demande.

« Il est procédé, le cas échéant, au recouvrement de ces sommes comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Pour ce recouvrement, l'État bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts. Le comptable peut engager la procédure d'avis à tiers détenteur prévue à l'article L. 263 du livre des procédures fiscales.

« L'opposition à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité administrative devant le juge administratif n'a pas de caractère suspensif.

« Lorsque, en raison de la disparition ou de l'insolvabilité de l'exploitant du site pollué ou du responsable de la pollution, la mise en œuvre des dispositions du premier alinéa du présent I n'a pas permis d'obtenir la réhabilitation du site pollué, l'État peut, avec le concours financier éventuel des collectivités territoriales, confier cette réhabilitation à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

« Les travaux mentionnés au quatrième alinéa du présent I et, le cas échéant, l'acquisition des immeubles peuvent être déclarés d'utilité publique à la demande de l'État. La déclaration d'utilité publique est prononcée après consultation des collectivités territoriales intéressées et enquête publique menée dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Lorsque l'une des collectivités territoriales intéressées, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête a émis un avis défavorable, la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'écologie et du ministre chargé de l'urbanisme.

« II. – Au sens du I, on entend par responsable, par ordre de priorité :

« 1° Pour les sols dont la pollution a pour origine une activité mentionnée à l'article L. 165-2, une installation classée pour la protection de l'environnement ou une installation nucléaire de base, le dernier exploitant de l'installation à l'origine de la pollution des sols, ou la

personne désignée aux articles L. 512-21 et L. 556-1, chacun pour ses obligations respectives. Pour les sols pollués par une autre origine, le producteur des déchets qui a contribué à l'origine de la pollution des sols ou le détenteur des déchets dont la faute y a contribué ;

« 2° À titre subsidiaire, en l'absence de responsable au titre du 1°, le propriétaire de l'assise foncière des sols pollués par une activité ou des déchets tels que mentionnés au 1°, s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution.

« III. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. Il définit notamment l'autorité de police chargée de l'application du présent article. »

M. René Vandierendonck. – La géographie prioritaire de la politique de la ville coïncidera, je le précise, avec celle du groupe de travail de Mme Schurch sur l'habitat indigne...

Pour construire la ville durable, il faut reconquérir les zones industrielles qui retracent l'histoire des mutations industrielles et de leur cortège de dégâts sociaux. Au Sénat, les formations politiques différentes savent travailler ensemble, avec le Gouvernement. Nous présentons cet amendement qui est au cœur des objectifs de ce projet de loi.

Il s'agit d'améliorer l'information des populations sur l'état de la pollution des sols, et de prévenir l'apparition des risques sanitaires liés à la pollution des sols. Cette information permettra de limiter l'engagement de la responsabilité des collectivités publiques et de l'État.

Nous encourageons aussi l'engagement des acteurs publics et privés dans le redéploiement des friches industrielles vers un usage résidentiel, répondant aux besoins urgents en habitat, dans le respect du fameux principe pollueur-payeur, en luttant contre l'étalement urbain.

Enfin, il est important d'opérer une clarification des responsabilités des acteurs et d'établir un cadre sécurisé propice à la réhabilitation des friches.

M. le président. – Veuillez conclure.

M. René Vandierendonck. – Je n'ai pas pris part à la discussion générale, bien que rapporteur pour avis, pour me réserver jusqu'ici. Cet amendement est l'aboutissement d'un travail transpartisan sur les outils fonciers.

M. le président. – Amendement identique n°68 rectifié *bis*, présenté par MM. Longuet, Grosdidier et Mayet.

M. Gérard Longuet. – Éloquemment défendu.

M. le président. – Amendement identique n°198, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe CRC.

Mme Mireille Schurch. – Magnifiquement défendu.

M. le président. – Amendement identique n°288, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

M. Joël Labbé. – La France compte environ 260 000 sites potentiellement pollués et plus de 4 000 présentant une pollution avérée susceptible d'engendrer des risques sanitaires importants. Au moment où la lutte contre l'étalement urbain est une priorité, la reconquête des friches et anciens sites industriels, souvent imbriqués à de l'habitat, peut constituer une véritable opportunité en matière de renouvellement urbain et de recyclage foncier pour les collectivités. Elle peut concourir à l'amélioration et à la création de logements, à la requalification d'espaces publics et à la réalisation d'équipements publics, répondant aux besoins des habitants.

Aujourd'hui, les règles s'enchevêtrent avec pour conséquence une multiplication des contentieux : 150 % d'augmentation de contentieux civils en annulation de vente ou en responsabilité en trois ans.

M. Vandierendonck a dit les objectifs de cet amendement, et comment il a été élaboré.

M. Claude Bérít-Débat, co-rapporteur. – Cet amendement a été voté en première lecture, avec l'avis favorable du Gouvernement. Les députés l'ont supprimé, faute d'étude d'impact. Sagesse. Le Gouvernement peut-il nous éclairer ?

Les objectifs sont louables, mais qui paiera ?

M. François Lamy, ministre délégué. – La rédaction a évolué à la suite d'un travail approfondi. Sagesse.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Par cohérence avec la position de la commission, je demande à mes collègues de voter ces amendements.

Les amendements identiques n°s 62 rectifié bis, 68 rectifié bis, 198, 288 sont adoptés et l'article 84 bis est rétabli.

ARTICLE 84 TER (Supprimé)

M. le président. – Amendement n°66, présenté par M. Sueur.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Après le deuxième alinéa du III de l'article 230 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Les pouvoirs afférents à la gestion du domaine national de Chambord sont exercés sans préjudice des pouvoirs conférés au maire en tant que représentant de l'État et des pouvoirs définis par l'article 72 de la Constitution.

« Les biens du domaine national de Chambord évidemment nécessaires à l'exercice du service public

communal font l'objet d'une convention de mise à disposition entre le domaine national de Chambord et la commune. »

M. Jean-Pierre Sueur. – C'est un amendement foncièrement républicain, particulièrement important eu égard aux missions du Sénat, représentant des collectivités territoriales. Serait-il sans rapport avec le texte ? Pas plus que beaucoup d'amendements examinés ce matin. (*M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques, s'exclame*)

Depuis la première lecture, nous avons revu la rédaction pour nous aligner sur celle de l'amendement présenté par le Gouvernement à l'Assemblée nationale.

Sur 36 700 communes, seule celle de Chambord est dépourvue de tout pouvoir, depuis la création d'un établissement public. C'est inacceptable. Y aura-t-il ici un seul sénateur pour le tolérer ?

Certes, les pouvoirs du maire et du président de l'EPCI doivent être articulés. Nous écrivons donc que le maire dispose pleinement des pouvoirs qui lui incombent en tant que représentant de l'État, ou en vertu de l'article 72 de la Constitution. Nous prévoyons aussi une convention entre les deux parties, afin que le maire ait son mot à dire sur la vie municipale. Il s'agit du respect des communes, de la loi et des libertés publiques.

M. le président. – Amendement identique n°71 rectifié, présenté par Mme Gourault, M. Lorgeoux, Mme Létard et M. Capocanellas.

Mme Jacqueline Gourault. – Je remercie M. Sueur, du département voisin de Chambord : on voit l'intérêt patrimonial du domaine, qu'un ancien président du Loiret avait fait figurer sur son territoire... La commune de Chambord et la communauté de communes de Chambord doivent exercer les compétences qui ne relèvent pas des missions de l'EPIC : gestion de l'eau, équipements sportifs, cimetière... Cet amendement ne fait que compléter la loi de 2005. Il ramènera la paix à Chambord, qui vivait fort tranquillement avant la création de l'EPIC.

On peut vouloir la disparition de la commune de Chambord, comme un de nos collègues députés, M. Martin-Lalande. Je ne suis pas de cet avis. La commune voit l'EPIC empiéter sur ses prérogatives. Je crains que des chasseurs venus de Paris ou d'ailleurs se soient fait embobiner... La chasse relève de l'EPIC. Chambord n'est-il pas ancré dans un territoire, le Loiret-Cher ?

M. René Garrec. – C'est une zone franche...

Mme Jacqueline Gourault. – Certains veulent en faire ...

M. René Vandierendonck. – ... une chasse gardée !

Mme Jacqueline Gourault. – Les élus, à en croire certains, seraient incapables... Combien de fois ai-je entendu dire ici que les communes étaient les cellules de base de la démocratie ? Confirmez-le en votant ces amendements (*M. Jean-Pierre Sueur applaudit*)

M. Claude Bérít-Débat, co-rapporteur. – La commission est évidemment attachée aux communes, mais, comme en première lecture, elle considère cet amendement comme un cavalier. Avis défavorable donc.

Mme Jacqueline Gourault. – C'est un amendement du Gouvernement !

M. Claude Bérít-Débat, co-rapporteur. – Nous avons eu un long débat en commission. Certains s'en sont même étonnés... Monsieur Sueur, tous les amendements examinés ce matin étaient en lien avec le logement et l'urbanisme !

La commission s'est très majoritairement prononcée contre cet amendement.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Je veux y voir un amendement d'appel, presque un cri. Que le Gouvernement prenne les choses en main. Je me range à l'avis de la commission, pourtant, après avoir défendu l'amendement en son sein... Une solution doit être trouvée.

M. Jean-Pierre Sueur. – Voilà trois ans que nous interpellons tous les ministres concernés !

M. François Lamy, ministre délégué. – Vous demandez au Gouvernement de régler une bonne fois pour toutes ce problème. Cela tombe bien : je suis ministre de la ville. (*Sourires*) Voter cet amendement apporterait une solution définitive : avis favorable.

M. Pierre Charon. – Cet amendement traite une question bien éloignée du texte. La sympathie que l'on a pour la défense des territoires ruraux ne doit toutefois pas conduire à l'adopter.

Le territoire de Chambord est entièrement propriété de l'État : cela n'a gêné personne sous les républiques précédentes.

Cet amendement est un cavalier ; ensuite, la question a été tranchée par le Conseil d'État qui a estimé que la question n'était pas nouvelle ni ne présentait de caractère sérieux. En outre, il est logique que le maire ne dispose pas de toutes les compétences de droit commun, vu la situation de la commune.

M. Jean-Pierre Sueur. – Il est élu par le peuple !

M. Pierre Charon. – La convention de mise à disposition de biens - évidemment nécessaires à l'intérêt communal... - est déjà possible et elle a déjà été proposée. Le législateur n'a pas à traiter au cas par cas les problèmes particuliers des 36 000 communes de France. (*Exclamations*)

Tout serait plus simple si le domaine national de Chambord, comme ceux de Fontainebleau et Compiègne, était inséré dans une commune plus large, grâce à la fusion de la commune de Chambord avec la commune de Saint-Dyé-sur-Loire.

Mme Jacqueline Gourault. – Sans consultation des populations !

M. Pierre Charon. – Le président de la République, lors de sa dernière conférence de presse, n'a-t-il pas appelé à revoir notre organisation territoriale ? N'a-t-il pas dit que les collectivités seraient incitées à se rapprocher ?

M. Jean-Pierre Sueur. – Incitées !

M. Pierre Charon. – Je vous invite à rejeter ces amendements.

M. Jean-Jacques Mirassou. – Voilà Chambord au centre du monde, l'espace d'une heure et demie... Au sein de la commission des affaires économiques, nous avons fait travailler l'intelligence collective : nous avons tous considéré que ces amendements n'avaient pas leur place dans un texte où le mot de Chambord ne figure pas une seule fois.

Derrière les pensées, il y a sans doute des arrière-pensées - je ne les ai pas toutes décryptées, moi qui suis depuis peu président du groupe Chasse. Personne ici ne peut s'arroger le privilège de défendre les communes mieux que les autres.

La convention préconisée par le Conseil d'État est en gestation. Si elle ne fonctionne pas, nous verrons à changer de braquet. Donnons du temps au temps.

Dans l'immédiat, déclarons ces cavaliers irrecevables, et prenons l'engagement de faire travailler l'intelligence collective à nouveau. À défaut, nous irions droit vers les contentieux.

M. Joël Labbé. – Nous avons richement débattu : c'est à l'honneur du Sénat. Cela dit, Chambord, ça va ! Adopter ces amendements, c'est en finir avec cette affaire et redorer l'image du Sénat de la République.

M. Pierre-Yves Collombat. – Nous sommes là dans le domaine du symbole : les arguties juridiques n'ont guère de poids. Il est temps d'informer les châtelains de Chambord que quelque chose s'est passé en France le 14 juillet 1789... (*M. Jean-Pierre Sueur applaudit*)

M. Gérard Longuet. – Le domaine de Chambord a été offert au dernier Bourbon par souscription privée avant que celui-ci n'en fasse don à l'État. Si le comte de Chambord avait renoncé au drapeau blanc, l'amendement Wallon n'aurait peut-être pas été adopté... Il y a donc un lien très étroit entre Chambord et la République : remercions le comte de Chambord !

M. Jean-Pierre Sueur. – Donner du temps au temps, la maxime nous est chère. Depuis trois ans, avec Mme Gourault, nous avons cherché à faire avancer ce dossier auprès du Gouvernement. De ces

nombreuses concertations, il est ressorti clairement la nécessité de légiférer.

Cet amendement prend en compte les observations du Conseil d'État. La fusion forcée de communes, voilà une curieuse conception des libertés locales. Si nous votons cet amendement, le problème sera réglé : le maire pourra exercer ses pouvoirs ; l'article 72 de la Constitution s'appliquera effectivement, une convention librement signée entre les parties mettra fin à toute difficulté.

Ce vote est important, pas seulement par sa dimension symbolique.

M. René Vandierendonck. – Que le Gouvernement donne un avis favorable à ces amendements et s'en tienne à un avis de sagesse sur celui relatif aux friches industrielles, cela fera réfléchir !

À la demande du groupe UMP, les amendements identiques n^{os} 66 et 71 rectifié sont mis aux voix par scrutin public.

M. le président. – Voici les résultats du scrutin n° 133 :

Nombre de votants 224
Nombre de suffrages exprimés 224

Pour l'adoption 83
Contre 141

Le Sénat n'a pas adopté.

L'article 84 ter demeure supprimé.

L'article 87 est adopté

ARTICLE ADDITIONNEL

M. le président. – Amendement n°310 rectifié, présenté par le Gouvernement.

Après l'article 87

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Sauf disposition législative particulière applicable à la métropole de Lyon mentionnée à l'article L. 3611-1 du code général des collectivités territoriales, les dispositions issues de la présente loi applicables aux établissements publics de coopération intercommunale, aux présidents d'un établissement public de coopération intercommunale, aux assemblées délibérantes d'un établissement public de coopération intercommunale, sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2015 respectivement à la métropole de Lyon, à son président et à son conseil lorsqu'elles relèvent du titre IV du livre VI de la troisième partie du code général des collectivités territoriales.

M. François Lamy, ministre délégué. – Cet amendement est de coordination avec la loi sur les métropoles ; il tient compte du statut particulier de la métropole de Lyon.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Avis favorable.

L'amendement n°310 rectifié est adopté et devient un article additionnel.

Dépôt d'un rapport

M. le président. – M. le président du Sénat a reçu de M. le Premier ministre, en application de la loi du 20 août 2008 portant rénovation de la démocratie sociale et réforme du temps de travail, le rapport sur l'application des dispositions de cette loi et de la loi du 15 octobre 2010 les complétant. Il a été transmis à la commission des affaires sociales.

La séance est suspendue à midi cinquante-cinq.

PRÉSIDENT DE M. CHARLES GUENÉ,
VICE-PRÉSIDENT

La séance reprend à 15 h 5.

Questions prioritaires de constitutionnalité

M. le président. – M. le président du Conseil constitutionnel a communiqué au Sénat, par courriers en date du 31 janvier 2014, deux décisions du Conseil sur des questions prioritaires de constitutionnalité portant sur l'article 497 du code de procédure pénale et de « l'arrêt du 16 juillet 2010 qui refuse de transmettre au Conseil constitutionnel une QPC de même nature » ; et les articles L. 5125-31 et L. 5125-32 du code de la santé publique.

Accès au logement et urbanisme rénové (Deuxième lecture – Suite)

M. le président. – L'ordre du jour appelle la suite de la deuxième lecture du projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Mise au point au sujet d'un vote

M. Daniel Raoul. – Sur l'amendement n°71 rectifié, M. Jeanny Lorgeoux souhaitait voter pour, et non contre.

M. le président. – Cette rectification sera publiée au *Journal officiel* et figurera dans l'analyse politique du scrutin.

Discussion des articles (*Suite*)

M. le président. – Dans la discussion des articles, nous en sommes parvenus à l'article 59 précédemment réservé.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Je vous invite à la concision sur le PLUI. Le débat a déjà eu lieu en première lecture et la commission a rétabli le texte voté à cette occasion par le Sénat.

ARTICLE 59 **(Précédemment réservé)**

M. le président. – Amendement n°289 rectifié, présenté par MM. Collombat, Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

I. – Alinéa 4

Remplacer cet alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

a) La première phrase est ainsi rédigée :

« L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'État ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. » ;

II. – Alinéas 8 et 9

Rédiger ainsi ces alinéas :

« Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

« Un décret en Conseil d'État définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. » ;

M. Pierre-Yves Collombat. – Il s'agit des conditions dans lesquelles peuvent être aménagés les terrains accueillant les résidences mobiles et un peu hors normes, dont il faut éviter la prolifération. Pour résumer, les conseils municipaux auront la possibilité de décider ou non d'accueillir ces habitats exceptionnels ; et si elles le décident, ces conditions, définies par un décret en Conseil d'État, devront être respectées.

L'amendement n°187 n'est pas défendu.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Favorable.

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. – Précision utile.

L'amendement n°289 rectifié est adopté.

L'amendement n°222 rectifié bis n'est pas défendu.

L'article 59, modifié, est adopté.

ARTICLE ADDITIONNEL

M. le président. – Amendement n°58 rectifié, présenté par M. Dubois, Mme Férat, MM. Amoudry et Marseille, Mme Létard et MM. J.L. Dupont et Tandonnet.

Avant l'article 61

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 421-5 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les affouillements et exhaussements rendus nécessaires par ces constructions, aménagements, installations et travaux bénéficient de la même dispense. »

M. Henri Tandonnet. – Le code de l'urbanisme prévoit que certaines constructions, aménagements, installations ou travaux sont dispensés de permis de construire ou de déclaration préalable. Or ces constructions rendent parfois nécessaire la réalisation d'affouillements ou d'exhaussements des sols, opérations accessoires aux travaux dispensés de toute formalité. Cet amendement clarifie le champ d'application des cas de dispense.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Défavorable comme en première lecture. Dispenser d'autorisation des travaux comme un aménagement de berges, qui peuvent avoir des conséquences importantes, n'est pas opportun.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis. Avec l'amendement n°289 rectifié de M. Collombat, l'article 59 suffit.

L'amendement n°58 rectifié n'est pas adopté.

ARTICLE 61 **(Précédemment réservé)**

M. le président. – Amendement n°35, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

Mme Mireille Schurch. – Cet article est à nos yeux hautement contestable, qui va priver certaines communes de l'accès gratuit à l'ingénierie de l'État. Mme la ministre justifie cette disposition par le fait que le financement des services déconcentrés de l'État est tellement bas qu'il vaut mieux les supprimer et affecter les sommes dégagées aux besoins prioritaires. Nous

faisons le même constat mais en tirons une autre conclusion...

Cela signe le désengagement de l'État ; on ne saurait considérer cette mesure autrement puisqu'elle entraînera, selon l'exposé des motifs, une diminution de plus de la moitié des activités exercées par les services déconcentrés de l'État pour le compte des collectivités territoriales.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Défavorable, comme en première lecture.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Défavorable également. J'ai déjà expliqué qu'un nouveau dispositif d'appui aux collectivités locales sera mis en place, pour privilégier le conseil en amont sur le contrôle *a posteriori*.

M. André Reichardt. – Un fois n'est pas coutume, je voterai un amendement du groupe CRC. On ne peut pas continuer ainsi : une baisse de un milliard des dotations aux collectivités territoriales cette année, 3,5 milliards l'an prochain... Cela commence à se savoir dans les collectivités territoriales. Je militerai tout à l'heure pour l'élaboration des documents d'urbanisme par les communes. Je suis cohérent et continuerai, n'en déplaise à M. Daniel Raoul, à défendre la liberté des communes qui sont la cellule de base de la démocratie.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Continuez, mais ce n'est pas ce Gouvernement qui a lancé la RGPP et démantelé les services de l'État ! (*On renchérit sur les bancs socialistes ; Mme Marie-Noëlle Lienemann : « Très bien ! »*) Vous auriez pu être aussi virulent à l'époque !

M. André Reichardt. – Je n'étais pas sénateur !

Mme Cécile Duflot, ministre. – J'ai fait preuve de responsabilité. Trente ans après les premières lois de décentralisation il n'était pas logique que l'État continue à assumer cette mission dans les pires conditions. On supprimait des postes, on privait les agents de leurs moyens, en leur disant de poursuivre leurs tâches. La situation était intenable. Et sur le plan humain, les conséquences ont été désastreuses. À cette hypocrisie sans nom, je préfère un langage de vérité, d'abord par respect pour les agents. (*MM. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques, Claude Dilain et Claude Bérit-Débat, co-rapporteurs de la commission des affaires économiques, applaudissent*)

M. Gérard Longuet. – Tandis que les normes se multiplient et que la réglementation devient de plus en plus complexe, architectes et spécialistes des documents d'urbanisme ne sont plus concentrés dans les grandes villes, comme ils l'étaient durant les Trente Glorieuses. Dans ces circonstances, je ne conteste ni le bien-fondé d'un retrait progressif de l'État, ni votre constat de certains effets de la RGPP que, d'ailleurs, vous avez poursuivie par nécessité. Un vœu - pieux - simplement ; moins de normes !

Le groupe UMP, à l'exception de M. Reichardt, s'abstiendra sur cet amendement.

M. Joël Labbé. – La RGPP aveugle a été une catastrophe, dans ce secteur comme tant d'autres. J'ai entendu l'engagement de la ministre à mettre en place une alternative qui fasse prévaloir le conseil en amont sur les sanctions et les contrôles en aval. Je suivrai le rapporteur.

M. Pierre Jarlier. – Devant la complexité grandissante des normes et du droit des sols, les élus ruraux rencontreront bien des difficultés sans l'appui de l'État. Pour autant, supprimer cet article qui, dans sa première partie, prévoit des conventionnements pour que le transfert soit progressif, serait dommage.

M. Pierre-Yves Collombat. – Je n'aurai pas d'état d'âme, j'ai toujours combattu la RGPP. Je veux bien que le coup de grâce plutôt qu'un étouffement progressif, ce soit peut-être plus humain ; mais le résultat est le même... Je veux bien que les communes ou les intercommunalités assument cette compétence, pourvu qu'on leur en donne les moyens. Nous voulons une ingénierie publique de qualité sur tout le territoire. Pouvoir faire appel aux services de l'État est aussi une garantie de liberté et d'indépendance pour les collectivités.

M. Gérard Le Cam. – Le groupe CRC s'est toujours opposé à la RGPP comme il s'oppose à la MAP aujourd'hui.

Le département des Côtes-d'Armor a créé une association à laquelle les communes peuvent adhérer gratuitement pour bénéficier de services d'ingénierie payants. Voulez-vous, oui ou non, la mort des communes ? On ne cesse de les défendre dans de beaux discours, mais on les assassine par derrière. Si on entend les conserver, il faut leur donner les moyens de fonctionner. Il faudra bien que les grands partis prennent position une fois pour toutes ! Nous, nous sommes clairs ! Nous y reviendrons à propos du PLUI.

À la demande du groupe CRC, l'amendement n°35 est mis aux voix par scrutin public.

M. le président. – Voici les résultats du scrutin n° 134 :

| | |
|------------------------------------|-----|
| Nombre de votants | 347 |
| Nombre de suffrages exprimés | 178 |

| | |
|----------------------|-----|
| Pour l'adoption..... | 39 |
| Contre | 139 |

Le Sénat n'a pas adopté.

M. le président. – Amendement n°243 rectifié, présenté par MM. Collombat, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Mézard, Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

I. - Alinéa 1, II (non modifié)

Supprimer ce paragraphe.

II. - Alinéas 2 et 3

Supprimer ces alinéas.

M. Pierre-Yves Collombat. – Défendu.

M. le président. – Amendement n°74 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux, Amoudry, Namy et Tandonnet.

I. – Alinéa 1, II (non modifié)

Remplacer deux fois le nombre :

10 000

par le nombre :

15 000

II. – Alinéa 2, seconde phrase

Remplacer le nombre :

10 000

par le nombre :

15 000

M. Pierre Jarlier. – Cet amendement maintient un seuil qui ne nuit pas aux fusions d'EPCI. Passer de 20 000 à 10 000 est assez brutal quand la taille moyenne des intercommunalités est de 12 500. Cela n'empêche pas de conclure des conventions. Cet amendement porte le seuil de 10 000 à 15 000 pour continuer à bénéficier de l'aide technique de l'État.

M. le président. – Amendement n°75 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux, Amoudry, Namy et Tandonnet.

Alinéa 2

Rédiger ainsi cet alinéa :

II. – Le premier alinéa du même article L. 422-8, dans sa rédaction résultant du II du présent article, entre en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2015. Toutefois, après cette date, en cas de création d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre comptant moins de 15 000 habitants, par fusion de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre dont l'un au moins était bénéficiaire de la mise à disposition au 30 juin 2015, ou en cas d'extension du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre bénéficiaire de la mise à disposition au 30 juin 2015, ayant pour effet de porter sa population entre 10 000 et 15 000 habitants, cette mise à disposition ne peut pas prendre fin avant un délai d'un an à compter de la date de création ou d'extension du périmètre de cet établissement.

M. Pierre Jarlier. – Amendement de repli.

M. Claude Bérít-Débat, *co-rapporteur.* – Défavorable.

Mme Cécile Dufлот, *ministre.* – Même avis.

L'amendement n°243 rectifié n'est pas adopté, non plus que les amendements n°74 rectifié et 75 rectifié.

L'article 61 est adopté.

ARTICLE 63 **(Précédemment réservé)**

Mme Mireille Schurch. – Voici le point nodal de ce projet de loi : le transfert obligatoire de la compétence d'urbanisme aux intercommunalités. Initialement inacceptable car automatique, la disposition a été opportunément réécrite par notre rapporteur et est assortie désormais d'une minorité de blocage. Néanmoins, faire du transfert la règle et le maintien des PLU communaux l'exception est contestable ; nous estimons que le transfert doit rester une démarche positive des membres de l'EPCI.

Pour avoir des intercommunalités fortes il faut des communes fortes. Or depuis plusieurs années on dévitalise progressivement les communes, poumons de notre démocratie ; cet article en est une nouvelle illustration, qui fait perdre à celles-ci leur capacité dans le domaine fondamental qu'est le droit des sols. Avec pour corollaire leur asphyxie budgétaire.

Il n'y a pas d'un côté les modernes, tenants de l'intercommunalité, et de l'autre les archaïques qui veulent que rien ne bouge. Nous sommes pour le changement, pour le renforcement de la coopération intercommunale dans tous les domaines, mais dans le respect des prérogatives de chacun. La démocratie se construit dans le temps long, il ne sert à rien de brutaliser les communes. Nous regrettons que l'article fasse toujours du PLUI la règle et de l'expression démocratique l'outil de régulation.

Malgré ces réserves, le groupe CRC soutiendra la position du rapporteur jusqu'en CMP.
(Applaudissements sur les bancs CRC et socialistes)

Mme Bernadette Bourzai. – Avant de devoir quitter l'hémicycle, je voulais dire mon soutien à la rédaction du Sénat. L'intercommunalité est une démarche ambitieuse, mais elle demande du temps et de la pédagogie pour apprendre à travailler ensemble, pour convaincre plutôt que contraindre. Certaines communes sont couvertes par des PLU, d'autres par des cartes communales, d'autres encore n'ont aucun document d'urbanisme. Les maires reconnaissent l'intérêt du PLUI : laissons-leur le temps de construire un projet partagé.

Mme Élisabeth Lamure. – Le PLUI est, comme le Scot, un bon outil. Sauf qu'il ne faut pas l'imposer, c'est un manque de considération de laisser entendre aux maires qu'ils ne sont pas capables d'évoluer. Le texte arrive à un mauvais moment, les nouvelles intercommunalités viennent de se former, le travail en commun est parfois un peu compliqué.

Le Sénat a eu la sagesse d'avoir une autre approche ; mais la minorité de blocage risque de semer la discorde et de créer des clans. D'après M. Dubois, le droit de veto disparaîtra bientôt.

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques*. – D'où cela vient-il ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Ce n'est pas parole d'évangile !

Mme Élisabeth Lamure. – J'espère que ce ne sera pas le cas. Le groupe UMP demandera la suppression du PLUI obligatoire ; ce qui n'empêche pas d'inciter les maires à y venir peu à peu.

M. Pierre-Yves Collombat. – On ne peut que soutenir la position de la commission et du Sénat. La maîtrise de l'urbanisme est l'une des principales compétences communales depuis les lois de 1982 et 1983. Notre assemblée a imaginé une solution qui reconnaît ce caractère très particulier, symbole de liberté, avec des dispositions plus protectrices même que la majorité qualifiée. Je salue la constance de Mme la ministre, qui a bien compris que ce point était essentiel. Mais tout le monde n'est pas dans ce cas... Les zélotes du PLUI ne comprennent pas l'attachement des petites communes à la liberté de choisir leur mode de développement. Nos libéraux ne savent plus ce que liberté signifie. Je citerai l'un de leurs maîtres, Tocqueville : « C'est dans les communes que réside la force des peuples libres (...) Sans l'institution communale, une nation peut se donner un gouvernement libre, elle n'a pas l'esprit de liberté ». Aujourd'hui, dans la patrie de la Révolution, il ne s'agit plus d'être libre, mais d'être compétitif...

M. Gérard Longuet. – L'intercommunalité généralisée, pertinente, correspond à un devoir de travail collectif pour rationaliser les services que les communes rendent à leurs habitants. Tocqueville est effectivement un libéral qui s'est nourri de l'exemple américain. Reste que la commune doit être libre de choisir sa silhouette future, de dessiner l'image de son avenir. La France, sous l'empire de la nécessité, s'est couverte dans les années 1950 et 1960 d'un urbanisme du chemin de grues, peu favorable à la cohésion et à l'esthétique de nos villes. Les collectivités territoriales se sont vu imposer cet urbanisme de la Caisse des dépôts et consignations par de hauts fonctionnaires qui jouaient aux démiurges. Les élus locaux ont dû composer et réinventer une vie dans ces ensembles qui ne furent jamais habités par leurs concepteurs.

Les élus fondent leur légitimité et leur passion de l'engagement collectif - ils ont été choisis pour cela - non seulement dans les services qu'ils apportent mais aussi dans l'idée qu'ils ont de l'avenir de leur collectivité. C'est la raison pour laquelle, lorsque nous avons voulu généraliser l'intercommunalité, nous n'avons jamais songé à transférer la compétence urbanisme. Peu à peu, la population adhérera à l'idée de partenariat et mandatera ses élus en ce sens.

(*M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques, fredonne un cantique*)

M. le président. – Amendement n°63, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Delahaye et Namy, Mme Férat et MM. Amoudry, Marseille, Merceron, J.L. Dupont et Maurey.

Supprimer cet article.

M. Henri Tandonnet. – M. Dubois, dans la discussion générale, a dit notre opposition au PLUI que l'on rend à la fois obligatoire et impossible à élaborer à cause de la minorité de blocage. C'est une façon de sauver la face mais on ne peut pas souffler ainsi le chaud et le froid.

Au final, on crée des règles spécifiques pour la compétence urbanisme quand toutes les autres sont régies par des principes uniformes. Dans mon intercommunalité, j'ai fait un Scot, un PLUI à douze, bientôt à 29 ; les choses se passent bien parce rien n'est obligatoire. Ne brusquons pas les choses.

M. Jean-Jacques Mirassou. – Alors, il n'y aura pas de problèmes non plus !

M. le président. – Amendement identique n°211, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Mme Élisabeth Lamure. – Amendement de suppression.

M. Claude Bérit-Débat, *co-rapporteur*. – Avis bien sûr défavorable. Nous avons créé une minorité de blocage - 25 % des communes représentant 10 % de la population - ce sera plus protecteur que le droit actuel. Prendre une compétence, de toute façon, suppose un consensus au sein d'une intercommunalité. Dans celle que je préside, nous l'avons toujours fait à l'unanimité, parfois moins une voix, alors que la majorité qualifiée suffisait. Le Sénat doit faire entendre sa voix. Voter ces deux amendements serait dramatique pour la chambre représentant les collectivités territoriales. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

Mme Cécile Duflot, *ministre*. – Rejet. J'ai défendu devant l'Assemblée nationale la position du Sénat qui constitue un premier pas vers la règle du PLUI sans l'imposer. Je l'ai dit, je crois aussi bien à la sincérité du Sénat qu'à celle de l'Assemblée nationale, je suis attachée au bicamérisme. Il vous reviendra de trouver un accord. En attendant, je rends hommage au rapporteur Bérit-Débat de n'avoir pas ménagé sa peine pour dégager un consensus sur cette question si délicate. C'était de bonne méthode.

M. Jean-Jacques Mirassou. – En préconisant la suppression de cet amendement, vous jouez la politique du pire. Votre stratégie est à très courte vue : le *statu quo ante* pénaliserait bien plus le libre choix des communes. L'AMF a une position modérée, reconnaissant la fatalité que constitue la marche vers le PLUI. En tout état de cause, il se passera quelque

chose d'ici à la CMP. Et l'article sorti par la fenêtre ne manquerait pas de rentrer à nouveau par la cheminée.

M. André Reichardt. – Au risque de lasser, je répète que le principe du PLUI est une erreur. Mais la solution présentée en est une autre : cette minorité de blocage conforte le caractère obligatoire du transfert, le PLUI devenant la règle.

L'urbanisme est ô combien une compétence symbolique pour de nombreux maires. La procédure que vous voulez mettre en place aura pour effet d'amener des organes délibérants de collectivité locale à se dresser les uns contre les autres.

Enfin, pourquoi ce délai si court et si encadré ? On voudrait faire oublier le vote qu'on ne s'y prendrait pas autrement.

Je répète que ces transferts doivent être choisis et non subis, et je voterai cet amendement de suppression.

À la demande du groupe UMP, les amendements identiques n°63 et 211 sont mis aux voix par scrutin public :

M. le président. – Voici les résultats du scrutin n° 135 :

| | |
|------------------------------------|-----|
| Nombre de votants..... | 340 |
| Nombre de suffrages exprimés | 333 |
| | |
| Pour l'adoption | 154 |
| Contre | 179 |

Le Sénat n'a pas adopté.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Voilà qui est clair !

M. le président. – Amendement n°194 rectifié, présenté par Mme Létard, MM. Marseille et Namy, Mme Gourault et MM. Bockel, Détraigne, Capocanellas, Guerriau et Tandonnet.

Alinéas 1 à 4

Remplacer ces alinéas par un paragraphe ainsi rédigé :

I. - Après le deuxième alinéa de l'article L. 5211-17 du code général des collectivités territoriales, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour les communautés de communes et les communautés d'agglomération, le transfert de la compétence relative au plan local d'urbanisme est décidé par délibérations concordantes de l'organe délibérant et d'au moins la moitié des conseils municipaux des communes représentant au moins la moitié de la population totale concernée.

« Un débat sur l'opportunité de ce transfert suivi d'un vote est organisé au sein de l'organe délibérant des communautés de communes et des communautés d'agglomération dans l'année qui suit chaque élection de son président consécutive au renouvellement général des conseils municipaux. »

M. Henri Tandonnet. – Cet amendement de repli institue un transfert facultatif de la compétence d'urbanisme. Il diminue la majorité requise pour le transfert du PLU à l'intercommunalité, tout en la mettant à un niveau plus protecteur que le droit existant. Enfin, il instaure un débat sur l'opportunité de ce transfert.

M. le président. – Amendement n°77 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux, Amoudry et Tandonnet.

I. – Alinéa 1, aux cinquième et dernier alinéas du I (non modifié)

Après le mot :

lieu

insérer les mots :

à l'exception des plans de sauvegarde et de mise en valeur

II. – Alinéa 2 et alinéa 4, première phrase

Après le mot :

lieu

insérer les mots :

à l'exception des plans de sauvegarde et de mise en valeur

M. Pierre Jarlier. – Cet amendement exclut du transfert aux intercommunalités les Plans de sauvegarde et de mise en valeur. Des procédures spécifiques doivent être prévues pour ces outils particuliers de protection du patrimoine.

M. le président. – Amendement n°76 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux, Amoudry et Tandonnet.

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

À compter du transfert de compétence et jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, l'établissement public compétent peut procéder, à la demande de la commune, à des modifications ou mises en compatibilité avec une déclaration de projet des plans locaux d'urbanisme existants, ou à des modifications ou révisions des cartes communales existantes.

M. Pierre Jarlier. – Une commune peut-elle modifier ses documents d'urbanisme entre le transfert de la compétence et l'approbation du PLUI ? Cela peut prendre trois ou quatre ans durant lesquels ces documents doivent vivre.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Avis défavorable à l'amendement n°194 rectifié ainsi qu'au n°77 rectifié : le plan de sauvegarde et de mise en valeur ne peut être dissocié du PLU. L'amendement n°76 rectifié est d'ores et déjà satisfait par les dispositions transitoires que nous avons votées en

première lecture. Qu'en pense, toutefois, Mme la ministre ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – L'amendement n°194 rectifié remet en cause le compromis trouvé : avis défavorable, ainsi qu'à l'amendement n°77 rectifié. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur doit être adopté par le même organe délibérant que le PLUI, faute de quoi on créerait des difficultés insurmontables. Les communes seront en difficulté. L'amendement n°76 rectifié est satisfait. Retrait ?

M. Pierre Jarlier. – Votre réponse me convient. Mon souci est de lever les freins à l'élaboration des PLUI. Peut-être pourra-t-on préciser les choses dans le projet de loi patrimoine.

L'amendement n°194 rectifié n'est pas adopté.

L'amendement n°77 rectifié est retiré, ainsi que l'amendement n°76 rectifié.

M. le président. – Amendement n°156 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Daunis, Delebarre et Sueur.

Alinéa 8, V (non modifié)

Rédiger ainsi ce paragraphe :

V. – La section 10 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre II de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales est complétée par un article L. 5211-62 ainsi rédigé :

« Art. L. 5211-62. – Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre exerce la compétence relative au plan local d'urbanisme, son organe délibérant tient, au moins une fois tous les trois ans, un débat portant sur la politique locale de l'urbanisme dès lors que le plan local d'urbanisme n'a pas été mis en révision. »

M. Jean-Pierre Sueur. – J'ai rapidement compris que mon amendement était satisfait. Je le retire sans imposer au rapporteur de me l'expliquer.

L'amendement n°156 rectifié est retiré.

L'amendement n°193 n'est pas défendu.

L'article 63 est adopté.

ARTICLE 64 **(Précédemment réservé)**

M. le président. – Amendement n°260, présenté par M. Vandierendonck.

Après l'alinéa 2

Insérer six alinéas ainsi rédigés :

...° Après l'article L. 121-7, il est inséré un article L. 121-7-... ainsi rédigé :

« Art. L. 121-7-... L'autorité compétente pour élaborer, réviser et modifier un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme, un document en tenant lieu

ou une carte communale peut décider de mener en tout ou partie des procédures par la voie numérique. À cet effet, sans préjudice des dispositions législatives du code de l'environnement relatives à l'enquête publique, elle définit par délibération les conditions de cette dématérialisation en précisant les conditions d'information, de participation et d'association du public et des partenaires associés à la procédure. La délibération précise également le ou les lieux où un exemplaire papier est consultable.

« Les notifications prévues aux articles L. 121-4, L. 121-4-1 et L. 121-5 peuvent également être adressées par voie électronique.

« La délibération définissant les conditions de la dématérialisation publique est affichée pendant un mois au siège de l'autorité compétente et, le cas échéant, au siège des communes membres. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

« La délibération fait en outre l'objet des mesures de publicité et d'information prévues aux articles R. 122-13 pour le schéma de cohérence territoriale, R. 123-25 pour le plan local d'urbanisme et R. 124-8 pour la carte communale. L'arrêté portant organisation de l'enquête publique fait l'objet des mêmes mesures de publicité et d'information.

« La délibération et l'arrêté produisent leurs effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités de publicités, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué. »

M. René Vandierendonck. – Dans une intercommunalité telle que Lille métropole, nous voyons reculer la présence des agents de l'État sur les questions de droit des sols. La communauté urbaine est contrainte de se substituer à eux et donc, de réaliser des économies. Le coût analytique de production de papier relatif aux documents d'urbanisme est, avons-nous découvert, de 1,5 million d'euros. D'où cette idée simple : dématérialiser davantage pour réinvestir dans l'ingénierie urbanistique.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – La proposition est intéressante. Néanmoins, nos territoires ne sont pas égaux dans l'accès à Internet - sans parler du très haut débit... Si cet amendement ne ciblait que les métropoles, il aurait été recevable. Nous risquons des contentieux pour méconnaissance de l'égalité des territoires.

Mme Cécile Duflot, ministre. – L'ordonnance du 19 décembre 2013 créant le géo-portail de l'urbanisme répond à vos préoccupations. La dématérialisation est possible dans le cadre législatif actuel. Retrait ?

M. René Vandierendonck. – Je m'en remets à cette sage proposition.

L'amendement n°260 est retiré.

*L'amendement n°233 rectifié bis
n'est pas défendu.*

M. le président. – Amendement n°157 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre, Sueur et Vandierendonck.

Alinéa 14, première phrase

Après le mot :

intercommunale

rédigé ainsi la fin de cette phrase :

ou par la Métropole de Lyon, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de plan local de l'habitat.

M. Jean-Pierre Sueur. – Cet amendement est de cohérence avec le projet de loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles.

M. le président. – Amendement n°158 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Daunis, Delebarre et Sueur.

Alinéa 17

I. - Première phrase

Après les mots :

arrive à échéance

insérer les mots :

ou lorsque l'expiration du délai de validité du plan local de l'habitat ou du plan de déplacements urbains intervient

II. - Seconde phrase

Remplacer les mots :

au plus

par les mots :

renouvelable une fois

M. Jean-Pierre Sueur. – M. Collomb souhaite que soit pris en compte le cas de l'expiration du délai de validité du PLH et du PDU.

M. le président. – Amendement n°159 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Daunis, Delebarre et Sueur.

Après l'alinéa 18

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'expiration du délai de validité d'un programme local de l'habitat ou d'un plan de déplacements urbains est antérieure à l'approbation d'un plan local d'urbanisme intercommunal en tenant lieu, en cours de révision et devant intervenir après la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, ce programme et ce plan demeurent applicables jusqu'à l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme. » ;

M. Jean-Pierre Sueur. – La prorogation de l'application de PLH éviterait qu'un territoire cesse d'être couvert par un PLH et que ne soient plus applicables la délégation des aides à la pierre et la mutualisation des objectifs de construction de logements sociaux.

M. Claude Bérit-Débat. – Avis favorable à l'amendement n°157 rectifié. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n°158 rectifié ? Défavorable à l'amendement n°159 rectifié : proroger un PLH sans fixer la moindre limite de temps serait très problématique.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis sur les amendements n°157 et 159. Favorable à l'amendement n°158 après sa rectification.

*L'amendement n°157 rectifié bis est adopté,
ainsi que l'amendement n°158 rectifié.*

L'amendement n°159 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°209 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Après l'alinéa 19

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

f *bis*) Après le sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de déclaration d'illégalité ou d'annulation par voie juridictionnelle de l'intégralité d'un plan local d'urbanisme couvrant le territoire d'une commune située dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, celui-ci peut approuver un plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune concernée. »

M. Jean-Jacques Mirassou. – Nous précisons que, lorsqu'un PLU, situé dans le périmètre d'un EPCI compétent en matière de PLU, est annulé dans son intégralité par le juge, l'EPCI peut élaborer un PLU sur le territoire de la commune concernée, avant d'élaborer un PLUI couvrant l'intégralité du périmètre de l'EPCI.

*L'amendement n°209 rectifié, accepté par
la commission et le Gouvernement, est adopté.*

M. le président. – Amendement n°160 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Daunis, Delebarre et Sueur.

Alinéa 24

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Lorsque le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a déjà eu lieu au sein de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, la procédure d'élaboration ou de révision du plan peut être étendue au territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal intégré dès lors que ces derniers tiennent

un débat sur les orientations générales dudit projet d'aménagement et de développement durables.

M. Jean-Pierre Sueur. – M. Collomb souhaite que l'on prévoie une souplesse en cas d'extension du périmètre d'une intercommunalité, afin que les futures communes membres puissent se rattacher aux procédures de révision de PLU en cours au moment de leur intégration.

M. le président. – Amendement n°161 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 33, première et seconde phrases

Remplacer les mots :

de l'établissement public de coopération intercommunale

par les mots :

d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération

M. Jean-Pierre Sueur. – Défendu.

M. le président. – Amendement n°162 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 67, première phrase

Remplacer les mots :

de l'établissement public de coopération intercommunale peut arrêter

par les mots :

des communautés de communes, des communautés d'agglomération peuvent arrêter

M. Jean-Pierre Sueur. – Texte même.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Avis défavorable à l'amendement n°160 rectifié, favorable aux amendements n°161 rectifié et 162 rectifié.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait de l'amendement n°160 rectifié ; favorable aux amendements n°161 rectifié et 162 rectifié.

L'amendement n°160 rectifié n'est pas adopté.

L'amendement n°161 rectifié est adopté.

L'amendement n°162 rectifié est adopté.

M. le président. – Amendement n°335, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 76

Compléter cet alinéa par les mots :

et les mots : « comité régional de l'habitat » sont remplacés par les mots : « comité régional de l'habitat et de l'hébergement »

L'amendement rédactionnel n°335, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°244 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol et Fortassin, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 77

Remplacer cet alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Lorsqu'une commune membre de la communauté de communes ou de la communauté d'agglomération compétente émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, la commission prévue à l'article L. 121-6 entend les parties intéressées et dispose d'un mois pour formuler des propositions. L'organe délibérant compétent de la communauté de communes ou de la communauté d'agglomération compétente délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des trois quarts des suffrages exprimés. » ;

M. Pierre-Yves Collombat. – Cet amendement rétablit le texte adopté par le Sénat en première lecture : l'intervention d'un tiers médiateur, la commission de conciliation en matière de document d'urbanisme, lorsqu'un avis défavorable a été émis par une ou plusieurs communes sur les orientations d'aménagement et de programmation.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Le dispositif adopté en première lecture était différent. L'Assemblée nationale a créé une conférence des exécutifs, obligatoirement consultée sur le transfert du PLU. Avis défavorable : interrompons la partie de ping-pong avec l'Assemblée nationale !

Mme Cécile Duflot, ministre. – L'idée était de donner des garanties dans l'élaboration du PLUI. Nous avons ajouté des délais de convocation, au risque de rendre la procédure inapplicable. Un équilibre a été trouvé : préservons-le.

L'amendement n°244 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°199 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux et Amoudry.

Alinéa 78

Rédiger ainsi cet alinéa :

10° ter Après le mot : « environnement, », la fin du deuxième alinéa de l'article L. 123-10 est ainsi rédigée : « les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête sont présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. Ensuite, l'organe

délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale approuve à la majorité des deux tiers des votes exprimés le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête. » ;

M. Pierre Jarlier. – Cet amendement rétablit l'obligation de réunir une conférence intercommunale des maires avant l'approbation du PLUI en conseil communautaire, tout en conservant la condition de majorité des deux tiers des votes exprimés en conseil communautaire pour approuver le PLUI.

M. le président. – Amendement n°36, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 78

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Si le quart des communes représentant au moins 10 % de la population ont émis un avis défavorable au projet de plan local d'urbanisme, celui-ci ne peut être adopté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, sans avoir été préalablement modifié pour tenir compte de ces avis. » ;

Mme Mireille Schurch. – La commission a rétabli la majorité qualifiée pour l'approbation du PLU mais l'Assemblée nationale est revenue sur la réunion de la conférence des maires.

Nous proposons que le PLUI ne puisse faire l'objet d'une délibération si un quart des communes représentant 10 % de la population - par parallélisme des formes - s'y oppose. Nous y voyons le gage d'une intercommunalité de projet, porteuse d'une vision d'avenir sur l'aménagement de son territoire.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – J'ai proposé la suppression de cette réunion finale au motif que la conférence des maires définira les conditions de l'élaboration du PLUI, dont éventuellement une réunion pour approuver le PLUI. L'amendement n°199 rectifié est donc satisfait.

Avis défavorable à l'amendement n°36. Il ne s'agit plus de décider du transfert de compétence mais d'acter le PLUI. À ce stade, ce formalisme n'est plus nécessaire.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis défavorable à l'amendement n°36. Retrait de l'amendement n°199 rectifié. Ce qui paraît sympathique risque de s'avérer excessivement procédural. Pensons aux futurs élus ; évitons-leur des recours.

M. Pierre Jarlier. – Dès lors que la conférence des maires peut se réunir, que les règles sont définies, je suis satisfait.

L'amendement n°199 rectifié est retiré.

L'amendement n°36 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°163 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre, Sueur et Vandierendonck.

Après l'alinéa 78

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Après le deuxième alinéa de l'article L. 123-10, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le plan local d'urbanisme est approuvé par une métropole, ou par la métropole de Lyon, le conseil de la métropole l'approuve à la majorité simple des votes exprimés. »

M. Jean-Pierre Sueur. – Amendement de cohérence.

M. le président. – Amendement n°164 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 82

Supprimer cet alinéa.

M. Jean-Pierre Sueur. – Celui-ci est de précision.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Favorable à l'amendement n°163 rectifié *bis* mais pas au n°164 rectifié *bis* : supprimer ce pouvoir de contrôle du préfet, ce serait un peu fort !

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°163 rectifié bis est adopté.

M. Jean-Pierre Sueur. – M. Collomb est attaché à la place de la métropole. Mais cela ne saurait porter atteinte au pouvoir légitime du préfet.

L'amendement n°164 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°336, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 85, seconde phrase

Après les mots :

organe délibérant

insérer les mots :

ou du conseil municipal

L'amendement n°336, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°79 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux, Amoudry et Tandonnet.

Alinéa 85

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Cette délibération permet de se prononcer sur l'opportunité du maintien ou de l'évolution des zones à urbaniser existantes.

M. Pierre Jarlier. – La révision du PLU est l'occasion de travailler sur les zones à urbaniser. Amendement de souplesse.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Il n'est pas utile et peut être retiré.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°79 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°165 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 86

Supprimer cet alinéa.

M. Jean-Pierre Sueur. – Amendement de coordination.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Une très forte coordination ! Vous supprimez la possibilité pour le préfet de demander une modification du PLU.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis défavorable.

M. Jean-Pierre Sueur. – Je suis attaché comme M. Collomb à ce que la ville de Lyon ait tous les outils de rayonnement, national et international, à sa disposition. Toutefois, cela ne m'empêche pas de respecter les pouvoirs des préfets de la République.

L'amendement n°165 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°78 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, J. Boyer, Deneux, Amoudry et Tandonnet.

Alinéa 96

Après les mots :

l'élaboration

insérer les mots :

, la modification

M. Pierre Jarlier. – Les procédures de modification doivent figurer parmi les possibilités de régularisation.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – La commission a évolué : avis favorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°78 rectifié est adopté.

M. le président. – Amendement n°166 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 102, III (non modifié)

Rédiger ainsi ce paragraphe :

III. – À l'exception des dispositions des articles L. 123-1-1 et L. 600-9 du code de l'urbanisme dans leur rédaction résultant de la présente loi, les dispositions de l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme ainsi que le

chapitre III du titre II du livre premier du code de l'urbanisme, relatif aux plans locaux d'urbanisme, dans leur rédaction résultant de la présente loi, entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État.

Les plans locaux d'urbanisme approuvés avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent applicables. Ils sont soumis aux dispositions antérieures de l'article L. 121-4 et du chapitre précité du code de l'urbanisme, jusqu'à leur prochaine révision prescrite, après la date d'entrée en vigueur de la présente loi, en application des dispositions de l'article L. 123-13-I du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration ou de révision à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme peut opter pour achever cette procédure selon les mêmes dispositions antérieures. Dans ce cas, le plan local d'urbanisme ainsi approuvé est ensuite soumis aux dispositions applicables au plan local d'urbanisme approuvé avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

M. Jean-Pierre Sueur. – Les amendements n°s 166 rectifié et 167 rectifié ont le même objet : donner la possibilité aux collectivités territoriales d'adopter le PLU dans des conditions harmonisées avec les contraintes issues du Grenelle II. À défaut, de nombreux contentieux seraient à redouter. M. Collomb et M. Mercier ont beaucoup œuvré au sein de notre commission pour qu'un statut spécifique fût accordé à la métropole de Lyon. Il a, voyez-vous, le souci constant de ménager des transitions, nécessaires et utiles.

M. le président. – Amendement n°167 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 102, III (non modifié)

Rédiger ainsi ce paragraphe :

III. – À l'exception des dispositions des articles L. 123-1-1 et L. 600-9 du code de l'urbanisme dans leur rédaction résultant de la présente loi, les dispositions de l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme ainsi que le chapitre III du titre II du livre premier du code de l'urbanisme, relatif aux plans locaux d'urbanisme, dans leur rédaction résultant de la présente loi, entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État.

Les plans locaux d'urbanisme approuvés avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent applicables. Ils sont soumis aux dispositions antérieures de l'article L. 121-4 et du chapitre précité du code de l'urbanisme. Ils intègrent le régime juridique issu de la nouvelle rédaction de ces dispositions, résultant de la présente loi, lors de leur prochaine révision, prescrite après la date d'entrée en vigueur de la présente loi en application de l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme. L'approbation de cette révision doit intervenir au plus

tard dans un délai de six ans courant à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration ou de révision à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme peut opter pour achever cette procédure selon les mêmes dispositions antérieures. Dans ce cas, le plan local d'urbanisme ainsi approuvé est ensuite soumis aux dispositions applicables au plan local d'urbanisme approuvé avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

M. Jean-Pierre Sueur. – Défendu.

M. Claude Bérít-Débat, *co-rapporteur.* – Le législateur ne peut déléguer une compétence qui lui appartient en propre : avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – Cette proposition n'est pas pertinente ; elle conduirait à repousser l'entrée en vigueur du projet de loi. De plus, cet amendement ne concerne pas que le PLUI, mais tous les PLU. Retrait ?

M. Jean-Pierre Sueur. – Gérard Collomb et les co-auteurs de l'amendement sont préoccupés par les questions de transition et sensibles à l'articulation entre les documents existants et ceux en cours d'élaboration. Madame la ministre, organiser une réunion de travail sur ces questions profiterait à tous.

L'argument de M. Bérít-Débat est très fort. La semaine dernière, nous avons refusé au Gouvernement la possibilité de réviser par ordonnances un cinquième du code civil. MM. Garrec et Hyst nous ont apporté leur soutien, et je salue cette continuité de la commission des lois. De même, monsieur le rapporteur, ne substituons pas le décret à la loi, vous avez raison.

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – Votre demande a été entendue. Point n'est besoin de déposer des amendements ou d'engager un mouvement social pour être reçu par mon cabinet. Ma porte vous est ouverte.

M. Jean-Pierre Sueur. – Je vous donne acte que nous sommes toujours très bien reçus dans votre ministère. Mme la ministre me donnera acte du fait que, s'agissant de mouvement social, les manifestations ne sont pas toutes inutiles.

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – Elles me manquent ! (*Sourires*)

Les amendements n^{os} 166 rectifié et 167 rectifié sont retirés.

M. le président. – Amendement n°354, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 102, IV (non modifié)

Rédiger ainsi ce paragraphe :

IV. – Le V de l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est ainsi modifié :

1° À la deuxième phrase du quatrième alinéa, la référence : « deuxième alinéa » est remplacée par la référence : « premier alinéa du II » ;

2° À la première phrase du cinquième alinéa, après les mots : « jusqu'à l'approbation d'un plan local d'urbanisme intercommunal », sont insérés les mots : « tenant lieu, le cas échéant, de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains » ;

3° La dernière phrase du cinquième alinéa est supprimée.

L'amendement de cohérence n°354, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 64, modifié, est adopté.

L'article 64 bis est adopté.

ARTICLE 65 **(Précédemment réservé)**

M. le président. – Amendement n°144, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 3

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Au premier alinéa, après les mots : « d'environnement, » sont insérés les mots : « d'alimentation » ;

M. Joël Labbé. – Cet amendement lie urbanisme et alimentation. La France annexe des millions d'hectares en Amérique latine pour le soja destiné à nourrir ses porcs et ses volailles. Or nous importons 45 % des poulets que nous consommons, et exportons du poulet bas de gamme. L'alimentation est une question de vie des territoires : mon amendement inclut dans le diagnostic du Scot les besoins en alimentation des bassins de vie.

M. le président. – Amendement n°145, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 3

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Au premier alinéa, après les mots : « d'environnement, » sont insérés les mots : « d'agriculture » ;

M. Joël Labbé. – Au vu de la position de la commission, l'amendement n°144 paraît un peu fort. Je défendrai avec un peu de vigueur cet amendement n°145. Les projets alimentaires territoriaux seront pris en compte dans la prochaine loi agricole, c'est une avancée. Cela dit, le diagnostic reste le pivot du Scot.

L'agriculture ne doit pas y être traitée de manière superficielle et dispersée, sans quoi préserver nos terres vivantes, fécondes et nourricières. Voilà

pourquoi je demande un diagnostic agricole de qualité dans le Scot.

M. Claude Bérít-Débat, co-rapporteur. – Avis défavorable à l'amendement n°144, sagesse sur l'amendement n°145.

Mme Cécile Duflot, ministre. – L'amendement n°144 trouvera sa place dans la loi d'orientation agricole, retrait ? La perméabilité entre les questions d'urbanisme et d'agriculture doit être plus forte, notamment à travers les commissions départementales de consommation des espaces agricoles. Beaucoup d'engagements ont été pris contre l'artificialisation des sols, ils ont été peu suivis d'effets. Avançons. Sagesse.

L'amendement n°144 est retiré.

M. Joël Labbé. – Merci ! Reste à convaincre mes collègues de l'intérêt de voter l'amendement n°145 : il s'agit non seulement de la consommation des espaces agricoles, mais aussi de leur utilisation.

L'amendement n°145 est adopté.

M. le président. – Amendement n°168 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 10

Au début de cet alinéa, insérer les mots :

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan local des déplacements urbains,

M. Jean-Pierre Sueur. – Texte même.

L'amendement n°168 rectifié, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

L'amendement n°37 est retiré.

M. le président. – Amendement n°56, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat, M. Amoudry, Mme Létard et MM. Merceron et J.L. Dupont.

Alinéas 15 et 16

Supprimer ces alinéas.

M. Henri Tandonnet. – Les alinéas 13 à 14 de l'article 65 modifient l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme afin que les zones à urbaniser n'ayant pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans un délai de neuf ans après leur création soient regardées comme des zones naturelles.

Cette disposition, inapplicable, sera contre-productive.

Elle ne relève d'aucune logique urbanistique, elle est contraire à l'articulation entre Scot et PLU.

M. le président. – Amendement identique n°212, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Mme Élisabeth Lamure. – Défendu.

M. le président. – Amendement n°170 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 16

1° Remplacer le mot :

neuf

par le mot :

douze

2° Après le mot :

création

insérer les mots :

à compter de la date d'approbation de l'élaboration ou de la dernière révision du plan local d'urbanisme

M. Jean-Pierre Sueur. – Il s'agit du délai au bout duquel on pourra redéfinir le classement des zones d'urbanisation futures.

M. le président. – Amendement n°259 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Collin, Collombat, Esnol, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 16

Remplacer le mot :

neuf

par le mot :

douze

M. Pierre-Yves Collombat. – On ne peut pas geler les terrains, il faut pousser les collectivités territoriales à agir. Si au bout de douze ans rien ne se passe c'est vraiment que les collectivités n'ont pas une volonté farouche d'aboutir.

Une durée de neuf ans pour une procédure de révision préalable à l'ouverture de l'urbanisation de terrains paraît courte. Portons-la donc à douze ans.

M. le président. – Amendement n°171 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 16

Compléter cet alinéa par les mots :

ou qui n'est pas incluse dans des espaces déjà urbanisés

M. Jean-Pierre Sueur. – Nous reprenons en le reformulant un ajout proposé par le Sénat.

L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser comprises dans des tissus urbanisés existants n'est pas de nature à porter atteinte aux espaces naturels et forestiers et en conséquence le recours à une procédure de révision ne se justifie pas.

M. le président. – Amendement n°261 rectifié, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Après l’alinéa 16

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° L’article L. 123-13 est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... - Dans les neuf ans suivant leur création, les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l’urbanisation par une procédure de révision ou reclassées en zone naturelle ou agricole par modification ou révision du plan local d’urbanisme ou du document d’urbanisme en tenant lieu. A défaut de délibération prescrivant la modification ou la révision dans le délai de neuf ans, les zones à urbaniser concernées retrouvent leur zonage antérieur pour l’application du présent article.

« Lorsque la commune n’était pas dotée d’un plan local d’urbanisme ou d’un document d’urbanisme en tenant lieu, les zones à urbaniser concernées sont regardées comme des zones agricoles. » ;

Mme Elisabeth Lamure. – Il est proposé d’obliger les collectivités concernées à prendre une décision à l’issue d’un délai de neuf ans, et à défaut de délibération de ladite collectivité, d’opérer un reclassement automatique en fonction du zonage antérieur.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Avis défavorable aux amendements n°56, 212, 170 rectifié, 259 rectifié, 171 rectifié et 261 rectifié. À titre personnel, passer de neuf à douze ans ne me paraît pas injustifié.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Nous avons longuement débattu de ce point. Avis défavorable aux amendements n°56, 212, 170 rectifié et 261 rectifié. Sagesse sur l’amendement n°259 rectifié : il faut des outils de maîtrise de l’urbanisation. Avis défavorable à l’amendement n°171 rectifié : il n’a aucun fondement juridique.

M. Pierre-Yves Collombat. – Nous avons besoin de ces zones naturelles ou agricoles, la maîtrise de l’urbanisation suppose le temps long : deux mandats, soit douze ans.

M. Pierre Jarlier. – Je suis M. Collombat : il faut douze ans. D’autant plus qu’après une déclaration d’utilité publique, il peut y avoir des contestations qui durent « un certain temps », comme aurait dit un célèbre humoriste de notre région...

Mme Mireille Schurch. – Nous avons retiré notre amendement de suppression pour voter le passage de neuf à douze ans ; ce sera plus adapté à la réalité du terrain.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – À titre personnel, favorable à l’amendement n°259 rectifié.

M. Henri Tandonnet. – Un transfert automatique en zone naturelle, à quoi cela sert-il ?

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – On ne passe pas automatiquement d’une zone à urbaniser à une zone naturelle ou agricole ; il s’agit seulement de réviser le PLU.

*L’amendement n°56 est retiré,
ainsi que l’amendement n°212.*

L’amendement n°170 rectifié n’est pas adopté.

L’amendement n°259 rectifié est adopté.

L’amendement n°171 rectifié n’est pas adopté.

L’amendement n°261 rectifié devient sans objet.

M. le président. – Amendement n°172 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 20

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Lorsque le projet de modification porte sur l’ouverture à l’urbanisation d’une zone, le rapport de présentation et la délibération d’approbation exposent la nécessité de cette ouverture au regard des capacités résiduelles d’urbanisation dans les zones déjà urbanisées de la commune. » ;

M. Jean-Pierre Sueur. – Il est du ressort du rapport de présentation puis de la délibération d’approbation de préciser la nécessité d’ouvrir à l’urbanisation un secteur au regard des capacités de développement encore présentes sur le territoire.

Nous précisons que la délibération motivée intervient au terme de la procédure de modification et pas en amont.

M. le président. – Amendement n°169 rectifié, présenté par MM. Collomb, Chiron, Delebarre et Sueur.

Alinéa 22, deuxième et troisième alinéas du II (non modifié)

Supprimer ces alinéas.

M. Jean-Pierre Sueur. – Amendement de coordination.

M. Claude Bérit-Débat, co-rapporteur. – Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Également.

*L’amendement n°172 rectifié n’est pas adopté,
non plus que l’amendement n°169 rectifié.*

L’article 65, modifié, est adopté.

L’article 66 est adopté, ainsi que l’article 66 bis.

L’article 67 bis demeure supprimé.

Interventions sur l'ensemble

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Au nom du groupe socialiste, je veux dire tout l'intérêt du groupe socialiste au vote de cette loi qui marquera l'histoire de la politique du logement et de l'urbanisme. Nous ouvrons la voie d'une véritable régulation des marchés du logement, de l'immobilier et des loyers. La France, depuis les années 1970, ne s'était pas dotée d'outils pour réduire les dérapages entre revenus et loyers. La méthode, c'est observer partout avec les observateurs locaux, et encadrer là où c'est nécessaire, avec le mécanisme d'encadrement des loyers dans les zones tendues.

Deuxième sujet, la lutte contre l'habitat insalubre, en particulier contre les copropriétés dégradées après l'impuissance collective dont nous avons souffert durant vingt-cinq ans. Ce texte nous donne des moyens de prévenir et de guérir.

Troisième sujet, très important, la GUL. Je veux tordre le cou au pessimisme ambiant : la GUL triomphera de la caution, préviendra les expulsions, combattra la ségrégation à l'entrée dans le logement, rééquilibrera les relations entre propriétaires et locataires.

Quatrième sujet, M. Mirassou y reviendra, notre patrimoine naturel et architectural, que le monde entier nous envie, l'équilibre entre villes et campagnes, zones urbaines et agricoles, entre les territoires. La loi SRU avait ouvert la voix : une idée trouvée loufoque alors par certains.

Demain, nous fêtons le soixantième anniversaire de l'appel de l'Abbé Pierre. Soyons au rendez-vous : il n'est pas pensable que la France, pays des droits de l'homme, l'un des plus riches du monde, continue d'abriter des mal-logés. Le logement, « c'est une mobilisation de tous, des citoyens, des élus, de la Nation », disait l'Abbé Pierre.

Le Sénat y a pris une part considérable, en élaborant un texte équilibré sur la GUL et le PLUI, et je remercie tous ceux qui y ont contribué. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

M. Pierre-Yves Collombat. – Ce n'est pas avec des lois mais en construisant qu'on résout le problème du logement. Si l'on lançait un grand plan de construction, mais je connais les contraintes financières, peut-être sentirait-on un petit frémissement au niveau de la courbe du chômage.

Le texte a néanmoins le mérite de lever des obstacles à la construction ; la GUL sera utile, on aurait pu s'éviter de faux problèmes à propos du PLUI parce que la conception communautaire de l'urbanisme s'imposera naturellement ; inutile de la brusquer.

Le groupe RDSE votera, dans sa majorité, ce texte. (*Applaudissements socialistes*)

Mme Mireille Schurch. – La seule question qui vaille est celle-ci : ce projet de loi remédiera-t-il à la très grave crise du logement que traverse la France ? La France compte 10 millions de mal-logés ; c'est le résultat de 40 ans de marchandisation de l'immobilier et de soutien aux acteurs privés par des niches fiscales.

Madame la ministre, vous avez voulu rompre avec cette logique libérale. Mais en encadrant les loyers, vous les bloquez au niveau très élevé où ils sont. L'urgence est de les baisser. Comment comprendre que les aides à la pierre soient à un niveau dramatiquement bas ? Que les fonds du Livret A n'aillent pas intégralement au financement du logement ? Le président de la République a pris l'engagement de faire sortir de terre 150 000 logements sociaux par an : nous n'y sommes pas.

Cette loi, comporte des avancées ; elle a été améliorée en première comme en deuxième lecture, preuve de l'utilité de la procédure parlementaire dite normale.

Parmi les progrès, citons : la fin des expulsions *manu militari*, le renforcement du droit des titulaires du Dalo.

La GUL est loin de constituer une protection sociale du logement ; entre les mains des bailleurs, elle demeure, de plus, non obligatoire, et contribuera à fichier nos concitoyens.

Nous saluons le compromis trouvé sur le PLUI. Nous soutenons l'intercommunalité de projet, c'est pourquoi nous avons défendu la position du rapporteur sur le PLUI.

Nous avons défendu la suppression du rattachement obligatoire de l'OPH aux intercommunalités et le coefficient d'occupation des sols.

Nous tenterons de convaincre nos collègues députés en CMP sur ces points. (*Applaudissements sur les bancs CRC et socialistes*)

M. Jean-Jacques Mirassou. – Troisième étage de la fusée, cette loi véritablement citoyenne donne des outils aux acteurs du logement. La GUL, puissamment novatrice, qui modifiera des rapports par trop figés entre locataires et bailleurs, relèvera le défi du mal-logement qui touche 3,5 millions de Français.

Je suis très fier de voter ce texte grâce auquel nous accomplissons un saut quantitatif et qualitatif. Finie l'opposition entre urbain et rural, faisons vivre le compromis trouvé par notre rapporteur sur le PLUI et les valeurs de la République. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

Mme Élisabeth Lamure. – Ce débat nous laisse amers, comme il le fera pour tous ceux qui ont eu le mauvais goût d'acheter un logement pour s'assurer une petite retraite. Quelque 330 000 logements neufs

construits en 2013, cela ne suffit pas quand notre pays compte un million de Français supplémentaires tous les trois ans.

Ce texte ne favorisera pas non plus les locataires : la GUL ne leur apportera rien de nouveau, après la GRL et le *Loca-pass*.

Sans tomber dans la polémique, (*rires à gauche*) la majorité aurait mieux fait de défendre les maires plutôt que de disséquer notre position sur le PLUI. Elle a été claire de bout en bout : nous sommes opposés au transfert automatique de compétence.

Vous l'aurez compris, le groupe UMP ne votera pas ce texte irrespectueux du droit de propriété et des libertés communales.

M. Henri Tandonnet. – Cette lecture, qui intervient trop rapidement après la deuxième lecture à l'Assemblée nationale, a été très brève, vu l'ampleur des sujets couverts. Nous regrettons la politisation de certaines questions, comme l'encadrement des loyers. Ce n'est pas de toujours plus de normes dont nous avons besoin ; nous devons donner au contraire de l'oxygène à un secteur dynamique. D'ailleurs, ce texte paraît déjà daté, depuis le pacte de responsabilité que le président de la République a proposé aux entreprises le 14 janvier, afin de les libérer de leurs contraintes.

La GUL a fait l'objet d'une récupération politique peu agréable, après que le groupe de travail du Sénat a abouti : elle sera cependant inapplicable ; le texte n'a pas supprimé la caution, condition *sine qua non*, et dont l'inconstitutionnalité de la suppression nous paraît incertaine. Quant au PLUI, il ne nous convient pas. L'obligation va créer un blocage et ne fait pas confiance aux élus.

La très grande majorité du groupe UDI-UC votera contre le projet de loi.

M. Joël Labbé. – Je veux dire toute ma satisfaction. Encadrement des loyers, lutte contre la vente à la découpe, réforme des procédures d'attribution des logements sociaux, interdiction de la vente des passoires énergétiques et, bien sûr, GUL, autant de bonnes mesures. En revanche, il est des territoires où le marché a du mal à reprendre, qui ne pourront répondre à leur devoir d'offre de logements sociaux. Pour eux, il faut faire plus. Grâce à l'amendement sur les Scot, le lien entre alimentation, agriculture et territoire est enfin reconnu. Cela redouble ma satisfaction.

Le groupe écologiste votera ce texte.

À la demande du groupe socialiste, le projet de loi est mis aux voix par scrutin public.

M. le président. – Voici les résultats du scrutin n° 136 :

| | |
|-----------------------------------|-----|
| Nombre de votants..... | 345 |
| Nombre de suffrages exprimés..... | 340 |

| | |
|----------------------|-----|
| Pour l'adoption..... | 176 |
| Contre | 164 |

Le Sénat a adopté.

(Applaudissements sur les bancs socialistes)

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Après ce marathon d'une semaine, entre le projet de loi consommation et le projet de loi Alur, je veux remercier les rapporteurs de la commission des affaires économiques MM. Dilain, Bérít-Débat, sans oublier M. Mézard. Grâce au groupe de travail, nous avons franchi le passage à niveau de la GUL. Il faudra reprendre cette méthode. Merci à la ministre et à son cabinet pour son écoute.

M. Claude Dilain, co-rapporteur. – J'ai été très heureux de rapporter les titres I et II de ce projet de loi ; les débats ont été de très grande qualité. Le travail de M. Mézard sur la GUL a été précieux. Je veux insister sur la question des copropriétés dégradées, parce qu'elle ne fera malheureusement pas le 20 heures. La loi de 2014 marquera une nouvelle étape après la loi de 1965 - entre les deux il n'y a rien eu. Enfin, nous aurons des outils pour prévenir ce phénomène qui ira s'accroissant demain et fait la honte de la République.

Merci à la ministre. Si vous présentez un nouveau texte, je serai candidat au poste de rapporteur, pour travailler à nouveau avec vous et votre cabinet ! (*Sourires*)

Merci à nos collaborateurs de la commission des affaires économiques.

Merci à tous pour cette belle loi !

M. Claude Bérít-Débat, co-rapporteur. – Je m'associe aux remerciements formulés par MM. Raoul et Dilain à votre intention, madame la ministre ; je remercie également nos collègues Mireille Schurch, Pierre-Yves Collombat, Pierre Jarlier, Joël Labbé, et nos collègues de l'UMP, bien que nous n'ayons pu les convaincre sur tous les points.

C'est le troisième de vos textes, madame la ministre, dont je suis rapporteur. Nous avons connu des difficultés, notamment devant le Conseil constitutionnel.

Je retiens surtout l'article 63 sur le PLUI. Le résultat n'était pas gagné d'avance. Nous avons montré que le Sénat pouvait faire œuvre utile dans l'écriture de la loi, l'idée d'une minorité de blocage a été réfléchie, qui préserve les prérogatives des communes. J'y vois un progrès par rapport à la situation actuelle, non un obstacle.

Je défendrai avec force et constance la position du Sénat en CMP. L'écoute dont a fait preuve Mme la ministre m'a donné de la force. Le Sénat, représentant des collectivités territoriales, saura se faire entendre sur le PLUI.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Moment particulier que ce moment attendu : est-il bien réel ? De nombreuses Cassandre avaient annoncé que ce projet, cette cathédrale législative, un exercice peut-être intellectuellement intéressant, ne passerait pas au Sénat.

Je salue la maîtrise et l'expérience du président Raoul qui, lorsqu'il ne cherche pas à faire sourire la ministre, mène ces débats avec beaucoup d'habileté.

Monsieur Dilain, vos propos sur l'habitat indigne m'ont ému. Grâce aux bonnes fées qui se sont penchées sur vos travaux, nous avons pu aller loin dans de nombreux domaines.

Madame Lienemann, j'espère être un jour une ancienne ministre du logement aussi passionnée que vous l'êtes. Sur ces questions, vous êtes ma marraine comme Louis Besson est mon parrain.

Madame Schurch, les gens doivent s'approprier, disait Saint-Exupéry. Cela vaut pour nous ; nous avons appris à travailler ensemble, bien que je comprenne les réticences et les hésitations du groupe communiste.

Monsieur Mirassou, nous avons observé ensemble la force du compromis, sur le PLUI, dont vous avez été l'un des mousquetaires : c'est un exercice difficile mais propre à la démocratie.

Monsieur Labbé, nous connaissons votre attachement aux questions environnementales et alimentaires. Le Gouvernement a montré sa cohérence, dans l'attente du projet de loi d'orientation agricole et du projet sur l'urbanisme commercial.

Monsieur Collombat, la situation sera meilleure après qu'avant, comme l'a indiqué M. Mézard : c'est l'essentiel.

Madame Lamure, monsieur Tandonnet, vous vous êtes opposés au projet : je trouve sain pour la démocratie que l'opposition s'exprime avec respect et avec force. Je veux également saluer M. Jarlier pour sa participation assidue, particulièrement en première lecture.

Permettez-moi aussi de remercier les membres de mon cabinet. À l'occasion des trente ans de la loi Quilliot, j'ai rencontré de nombreux anciens membres de son cabinet. Je souhaite à mes collaborateurs d'avoir encore le même enthousiasme dans trente ans...

Je remercie la présidence, à qui j'ai imposé de longues séances pour ce qui a été présenté comme la loi la plus volumineuse de la V^e République.

Demain, il y aura soixante ans que l'Abbé Pierre lançait son appel à l'insurrection de la bonté. Il y évoquait une femme, morte dans la rue, après avoir été expulsée et demandait des tentes, des poêles et des couvertures. Nous achevons un travail législatif,

qu'il faudra prolonger, avec la satisfaction d'avoir agi au nom de l'intérêt général.

Mise au point au sujet d'un vote

M. André Reichardt. – Lors du scrutin n° 135, MM. Husson, Lenoir et moi-même avons été comptabilisés comme ne prenant pas part au vote. Or MM. Husson et Lenoir souhaitaient s'abstenir et moi voter pour.

M. le président. – La rectification sera portée au *Journal officiel*.

La séance est levée à 18 h 15.

Prochaine séance mardi 4 février 2014, à 9 h 30.

Jean-Luc Dealberto

Directeur des comptes rendus analytiques

**Ordre du jour
du mardi 4 février 2014**

Analyse des scrutins publics

Séance publique

À 9 h 30

Présidence :

M. Thierry Foucaud, vice-président

Secrétaires :

M. Jean Desessard - M. Jean-François Humbert

1. Questions orales

À 14 h 30 et le soir

Présidence :

M. Thierry Foucaud, vice-président
M. Jean-Patrick Courtois, vice-président

2. Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, visant à reconquérir l'économie réelle (n° 7, 2013-2014)

Rapport de Mme Anne Emery-Dumas, fait au nom de la commission des affaires sociales (n° 328, 2013-2014)

Avis de M. Martial Bourquin, fait au nom de la commission des affaires économiques (n° 314, 2013-2014)

Avis de M. Jean-Marc Todeschini, fait au nom de la commission des finances économiques (n° 315, 2013-2014)

Avis de M. Félix Desplan, fait au nom de la commission des lois (n° 316, 2013-2014)

Texte de la commission (n° 329, 2013-2014)

Scrutin n° 132 sur l'amendement n°362 présenté par le Gouvernement à l'article 71 du projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Résultat du scrutin

| | |
|----------------------|-----|
| Nombre de votants : | 347 |
| Suffrages exprimés : | 316 |
| Pour : | 158 |
| Contre : | 158 |

Le Sénat n'a pas adopté.

Analyse par groupes politiques

Groupe UMP (131)

Contre : 131

Groupe socialiste (127)

Pour : 127

Groupe UDI-UC (32)

Pour : 1 – M. Pierre Jarlier

Abstentions : 31

Groupe CRC (20)

Contre : 20

Groupe du RDSE (19)

Pour : 18

Contre : 1 - M. Gilbert Barbier

Groupe écologiste (12)

Pour : 12

Sénateurs non inscrits (6)

Contre : 6

Scrutin n° 133 sur l'amendement n° 66 présenté par M. Jean-Pierre Sueur et l'amendement n° 71 rectifié, présenté par Mme Jacqueline Gourault et plusieurs de ses collègues, tendant à rétablir l'article 84 *ter* du projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Résultat du scrutin

Nombre de votants : 224
 Suffrages exprimés : 224
 Pour : 83
 Contre : 141

Le Sénat n'a pas adopté.

Analyse par groupes politiques

Groupe UMP (131)

Contre : 130

N'a pas pris part au vote : 1 – M. Gérard Larcher

Groupe socialiste (127)

Pour : 1 – M. Jean-Pierre Sueur

Contre : 4

N'ont pas pris part au vote : 122 –
 Mmes Jacqueline Alquier, Michèle André, MM. Serge Andreoni, Maurice Antiste, Jean-Étienne Antoinette, Alain Anziani, David Assouline, Bertrand Auban, Dominique Bailly, Jean-Pierre Bel, Michel Berson, Jacques Berthou, Jean Besson, Mmes Maryvonne Blondin, Nicole Bonnefoy, MM. Yannick Botrel, Martial Bourquin, Mme Bernadette Bourzai, MM. Michel Boutant, Jean-Pierre Caffet, Pierre Camani, Mme Claire-Lise Champion, M. Jean-Louis Carrère, Mme Françoise Cartron, MM. Luc Carvounas, Bernard Cazeau, Yves Chastan, Jacques Chiron, Mme Karine Claireaux, MM. Gérard Collomb, Jacques Cornano, Roland Courteau, Yves Daudigny, Marc Daunis, Michel Delebarre, Jean-Pierre Demerliat, Mme Christiane Demontès, MM. Félix Desplan, Claude Dilain, Claude Domeizel, Mme Josette Durrieu, M. Vincent Eblé, Mmes Anne Emery-Dumas, Frédérique Espagnac, MM. Alain Fauconnier, Jean-Luc Fichet, Jean-Jacques Filleul, Jean-Claude Frécon, Mmes Marie-Françoise Gaouyer, Catherine Génisson, M. Jean Germain, Mmes Samia Ghali, Dominique Gillot, MM. Jacques Gillot, Jean-Pierre Godefroy, Gaëtan Gorce, Jean-Noël Guérini, Didier Guillaume, Claude Haut, Edmond Hervé, Mme Odette Herviaux, MM. Claude Jeannerot, Philippe Kaltenbach, Ronan Kerdraon, Mmes Bariza Khiari, Virginie Klès, MM. Yves Krattinger, Georges Labazée, Serge Larcher, Mme Françoise Laurent-Perrigot, MM. Jean-Yves Leconte, Jacky Le Menn, Mme Claudine Lepage, M. Jean-Claude Leroy, Mme Marie-Noëlle Lienemann, MM. Jeanny Lorgeoux, Jean-Jacques Lozach, Roger Madec, Philippe Madrelle, Jacques-Bernard Magner,

François Marc, Didier Marie, Rachel Mazuir, Mmes Michelle Meunier, Danielle Michel, MM. Jean-Pierre Michel, Gérard Miquel, Thani Mohamed Soilihi, Robert Navarro, Alain Néri, Mme Renée Nicoux, MM. Jean-Marc Pastor, Georges Patient, François Patriat, Daniel Percheron, Jean-Claude Peyronnet, Bernard Piras, Hervé Poher, Roland Povinelli, Mme Gisèle Printz, MM. Marcel Rainaud, Daniel Raoul, François Rebsamen, Daniel Reiner, Alain Richard, Roland Ries, Gilbert Roger, Yves Rome, Mmes Laurence Rossignol, Patricia Schillinger, M. Simon Sutour, Mme Catherine Tasca, MM. Michel Teston, René Teulade, Jean-Marc Todeschini, Richard Tuheiava, André Vairetto, André Vallini, Yannick Vaugrenard, Michel Vergoz, Maurice Vincent, Richard Yung

Groupe UDI-UC (32)

Pour : 32

Groupe CRC (20)

Pour : 20

Groupe du RDSE (19)

Pour : 18

Contre : 1 - M. Gilbert Barbier

Groupe écologiste (12)

Pour : 12

Sénateurs non inscrits (6)

Contre : 6

Scrutin n° 134 sur l'amendement n° 35 présenté par Mme Mireille Schurch et les membres du groupe CRC, tendant à supprimer l'article 61 du projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Résultat du scrutin

Nombre de votants : 347
 Suffrages exprimés : 178
 Pour : 39
 Contre : 139

Le Sénat n'a pas adopté.

Analyse par groupes politiques

Groupe UMP (131)

Pour : 1 – M. André Reichardt

Abstention : 130

Groupe socialiste (127)

Contre : 127

Groupe UDI-UC (32)

Abstentions : 32

Groupe CRC (20)

Pour : 20

Groupe du RDSE (19)

Pour : 18

Abstention : 1 - M. Gilbert Barbier

Groupe écologiste (12)

Contre : 12

Sénateurs non inscrits (6)

Abstentions : 6

Scrutin n° 135 sur l'amendement n° 63, présenté par M. Daniel Dubois et plusieurs de ses collègues, et sur l'amendement n° 211, présenté par Mme Élisabeth Lamure et les membres du groupe UMP, tendant à supprimer l'article 63 du projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Résultat du scrutin

Nombre de votants : 340
 Suffrages exprimés : 333
 Pour : 154
 Contre : 179

Le Sénat n'a pas adopté.

Analyse par groupes politiques

Groupe UMP (131)

Pour : 128

N'ont pas pris part au vote : 3 - MM. Jean-François Husson, Jean-Claude Lenoir, André Reichardt

Groupe socialiste (127)

Contre : 127

Groupe UDI-UC (32)

Pour : 20

Contre : 2 - MM. Marcel Deneux, Pierre Jarlier

Abstentions : 6 - MM. Jean-Marie Bockel, Vincent Capo-Canellas, Yves Détraigne, Mme Valérie Létard, MM. Gérard Roche, Jean-Marie Vanlerenberghe

N'ont pas pris part au vote : 4 - M. Jean Arthuis, Mme Nathalie Goulet, M. Hervé Marseille, Mme Catherine Morin-Desailly

Groupe CRC (20)

Contre : 20

Groupe du RDSE (19)

Contre 18

Abstentions : 1 – M. Gilbert Barbier

Groupe écologiste (12)

Contre : 12

Sénateurs non inscrits (6)

Pour : 6

Scrutin n° 136 sur l'ensemble du projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Résultat du scrutin

| | |
|----------------------|-----|
| Nombre de votants : | 345 |
| Suffrages exprimés : | 340 |
| Pour : | 176 |
| Contre : | 164 |

Le Sénat a adopté.

Analyse par groupes politiques

Groupe UMP (131)

Contre : 131

Groupe socialiste (127)

Pour : 126

N'a pas pris part au vote : 1 – M. Gérard Collomb

Groupe UDI-UC (32)

Pour : 1 - M. Pierre Jarlier

Contre : 27

Abstentions : 3 - M. Marcel Deneux,
Mme Jacqueline Gourault, M. Michel Mercier

N'a pas pris part au vote : 1 - Mme Nathalie Goulet

Groupe CRC (20)

Pour : 20

Groupe du RDSE (19)

Pour : 17

Abstentions : 2 – MM. Nicolas Alfonsi, Gilbert Barbier

Groupe écologiste (12)

Pour : 12

Sénateurs non inscrits (6)

Contre : 6