

AVANT UNE SECONDE LECTURE EN DECEMBRE A L'ASSEMBLEE NATIONALE



N° 851

SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013

Enregistré à la Présidence du Sénat le 17 septembre 2013

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,

pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Commentaire [a1]: En 1^{ère} lecture

CHAPITRE V

Faciliter les parcours de l'hébergement au logement

Section 3

Simplifier les règles de domiciliation

Article 21

I. - Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

1° Après la seconde occurrence du mot : « domicile », la fin de l'article L. 252-2 est ainsi rédigée : « dans les conditions prévues au chapitre IV du titre VI du présent livre II. » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 264-1 est ainsi modifié :

a) Les mots : « à l'exception de l'aide médicale de l'État mentionnée à l'article L. 251-1 » sont remplacés par les mots : « à l'exercice des droits civils, à l'admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, » ;

b) Le mot : « juridique » est remplacé par le mot : « juridictionnelle » ;

3° Le dernier alinéa de l'article L. 264-2 est complété par les mots : « , à moins qu'elle sollicite l'aide médicale de l'État mentionnée à l'article L. 251-1 du présent code ou son admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ou l'aide juridictionnelle en application des troisième ou quatrième alinéas de l'article 3 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique » ;

4° L'article L. 264-10 est ainsi rédigé :

« Art. L. 264-10. - Les conditions d'application du présent chapitre sont déterminées par décret, à l'exception de celles relatives à la domiciliation des personnes qui sollicitent leur admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ainsi que de celles prévues à l'article L. 264-4, qui sont déterminées par décret en Conseil d'État. »

II. - Après le premier alinéa de l'article 102 du code civil, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le lieu d'exercice des droits civils d'une personne sans domicile stable est celui où elle a fait élection de domicile dans les conditions prévues à l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles. »

Compte rendu analytique officiel du 24 octobre 2013

Commentaire [a2]: Discussion du texte en 1^{ère} lecture au Sénat

ARTICLE 21

M. le président. - Amendement n°502 rectifié, présenté par Mme Létard, MM. Tandonnet, Bockel, Dubois et Guerriau, Mme Gourault et M. Merceron.

Supprimer cet article.

[Mme Valérie Létard](#). - La concertation sur l'asile est en cours. La domiciliation y est un des thèmes abordés. Les pratiques diffèrent : Forum Réfugiés assure ainsi la domiciliation pour tout le département du Rhône. Ne préemptons pas le débat.

[M. Claude Dilain](#), rapporteur. - Défavorable. À titre personnel, sagesse.

Mme Cécile Duflot, ministre. - Tous les amendements de nature à préempter le débat sur l'asile recevront un avis défavorable du Gouvernement. En revanche, cet article que vous voulez supprimer concerne la domiciliation, un enjeu public plus large, qui correspond à un engagement fort pris lors de la conférence de lutte contre la pauvreté. Si nécessaire, nous reprendrons ce qui doit l'être pour les demandeurs d'asile.

[Mme Aline Archimbaud](#), rapporteure pour avis. - Cet article 21 a fait l'objet de nombreux débats en commission des affaires sociales. Rappelons que la domiciliation peut être effectuée par les Ccas et les associations : les premiers ne s'occupent que de 17 % des dossiers. Le texte, finalement, harmonise une pratique ; je ne vois pas en quoi cela attente à la cohésion sociale.

J'ajoute que nous pouvons intégrer les conclusions du travail sur l'asile lors de la deuxième lecture.

[M. Claude Dilain](#), rapporteur. - Dissipons tout malentendu : la commission est, bien entendu, très favorable à l'article 21.

[Mme Valérie Létard](#). - J'entends les arguments, je vais retirer mon amendement en rappelant la diversité des pistes existantes et la crainte de l'Union nationale des Ccas de voir leur budget totalement déséquilibré par cette charge.

L'amendement n°502 rectifié est retiré.

[M. René Vandierendonck](#), rapporteur pour avis. - Je partage avec Mme Létard la connaissance du Nord-Pas-de-Calais, une sensibilité presque magnétique à la pauvreté, aux demandeurs d'asile. Dans le 5-9 comme dans le 9-3, il est absolument anormal que le Dalo aille à la ZUS ! Toute solution doit remettre en cause cette concentration géographique de la pauvreté.

M. le président. - Amendement n°491 rectifié, présenté par Mme Létard, MM. Tandonnet, Bockel, Dubois et Guerriau, Mme Gourault et MM. Jarlier et Merceron.

Alinéa 4

Après les mots :

droits civils,

insérer les mots :

dans des circonstances très exceptionnelles, notamment lorsqu'aucune association n'a pu être agréée à cet effet dans un département, et après concertation entre les autorités locales et le préfet,

[Mme Valérie Létard](#). - Les Ccas font déjà face à un accroissement des demandes sociales. L'accueil des demandeurs d'asile est spécifique d'autant que la domiciliation conduit dans les faits à un accompagnement particulier. Beaucoup de Ccas ne disposent pas de personnel formé à cela.

[M. Claude Dilain](#), rapporteur. - Venant d'une ville pauvre, j'ai aussi beaucoup d'empathie pour ces gens en détresse. Ne répondons pas aux craintes de l'Union des Ccas en réduisant le champ. L'accès aux droits civils ne se découpe pas. Ce droit fondamental est un tout. La seule manière de régler le problème est de territorialiser la question : il n'est pas juste que certains territoires portent tout. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. - Même avis. Nous sommes attentifs à traduire dans la loi les engagements pris lors de la conférence de lutte contre la pauvreté. Nous reviendrons sur la domiciliation en deuxième lecture.

L'amendement n°491 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. - Amendement n°157, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 5

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

2° *bis* Avant le premier alinéa de l'article L. 264-2 du code de l'action sociale et des familles, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le représentant de l'Etat dans le département garantit l'accès à la domiciliation des personnes sans domicile stable pour l'exercice des droits mentionnés à l'article L. 264-1. » ;

[M. Joël Labbé](#). - Nous voulons inscrire explicitement dans la loi le rôle du préfet en matière de couverture des besoins de domiciliation sur le territoire de son département. Il faut absolument un chef de file clairement identifié à l'échelle du département.

M. le président. - Amendement n°486 rectifié, présenté par Mme Létard et MM. Tandonnet, Bockel, Dubois, Guerriau et Merceron.

Après l'alinéa 6

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Le deuxième alinéa de l'article L. 264-4 est ainsi rédigé :

« Le représentant de l'État dans le département garantit, sur son territoire et dans les conditions définies par le présent chapitre, l'accès à une domiciliation à toutes les personnes sans domicile stable ainsi que l'accès aux droits des domiciliés. Il peut conclure une convention de prise en charge des activités de domiciliation avec un organisme agréé. »

[Mme Valérie Létard](#). - Cet amendement, adopté en commission des affaires sociales, reprend une demande de l'Union nationale des Ccas : voir le préfet reconnu comme garant de la couverture des besoins et du fonctionnement effectif du droit à la domiciliation sur le territoire. Cette proposition se justifie par leur rôle dans le plan quinquennal de lutte contre la pauvreté sur les aspects relatifs à la domiciliation.

[M. Claude Dilain](#), rapporteur. - Défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. - Même avis. Inutile de consacrer le rôle du préfet par la loi : il l'a déjà.

L'amendement n°157 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°486 rectifié.

M. le président. - Amendement n°239, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 6

Rédiger ainsi cet alinéa :

3° Le dernier alinéa de l'article L. 264-2 est supprimé.

[Mme Mireille Schurch](#). - Faute de prévoir purement et simplement la suppression de l'article L. 264-2 alinéa 3 du code de l'action sociale et des familles, la volonté d'unifier les différents régimes de la domiciliation achoppe. On empêche des personnes sans domicile fixe de faire valoir des droits pourtant reconnus par le législateur indépendamment de toute condition de régularité de séjour et notamment, le droit au compte, le droit au mariage ou au pacs, le droit à la scolarisation des enfants, la délivrance d'un titre de séjour de plein droit.

Le droit à la domiciliation doit être garanti à toute personne.

[M. Claude Dilain](#), rapporteur. - En effet, mais votre amendement ne règle pas la question sur le terrain. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. - Même avis.

L'amendement n°239 n'est pas adopté.

L'article 21 est adopté.

* * *

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR LE SÉNAT

pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Chapitre V

Faciliter les parcours de l'hébergement au logement

Section 3

Simplifier les règles de domiciliation

Commentaire [a3]: Nouveau texte adopté par le Sénat en 1^{ère} lecture

Article 21

I. – Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

1° Après la seconde occurrence du mot : « domicile », la fin de l'article L. 252-2 est ainsi rédigée : « dans les conditions prévues au chapitre IV du titre VI du présent livre II. » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 264-1 est ainsi modifié :

a) Les mots : « à l'exception de l'aide médicale de l'État mentionnée à l'article L. 251-1 » sont remplacés par les mots : « à l'exercice des droits civils, à l'admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, » ;

b) Le mot : « juridique » est remplacé par le mot : « juridictionnelle » ;

3° Le dernier alinéa de l'article L. 264-2 est complété par les mots : « , à moins qu'elle sollicite l'aide médicale de l'État mentionnée à l'article L. 251-1 du présent code ou son admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ou l'aide juridictionnelle en application des troisième ou quatrième alinéas de l'article 3 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique ou l'exercice des droits civils. » ;

4° L'article L. 264-10 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 264-10.* – Les conditions d'application du présent chapitre sont déterminées par décret, à l'exception de celles relatives à la domiciliation des personnes qui sollicitent leur admission au séjour au titre de l'asile en application de l'article L. 741-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ainsi que de celles prévues à l'article L. 264-4 du présent code, qui sont déterminées par décret en Conseil d'État. »

II. – *(Non modifié)*

* * *

N° 851

SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013

Enregistré à la Présidence du Sénat le 17 septembre 2013

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,

pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Commentaire [a4]: 1^{ère} lecture

TITRE IV

MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME

CHAPITRE II

Mesures relatives à la modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux

Section 1

Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat

Article 59

I. - À l'intitulé du chapitre IV du titre IV du livre IV du code de l'urbanisme, le mot : « caravanes » est remplacé par les mots : « résidences mobiles ou démontables ».

II. - L'article L. 444-1 du même code est ainsi modifié :

1° À la première phrase, les mots : « caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » sont remplacés par les mots : « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage » ;

2° Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues au 6° du I de l'article L. 123-1-5. »

III. - L'article L. 111-4 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les deux premiers alinéas ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve que le projet du demandeur assure l'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement des eaux domestiques usées et la sécurité incendie des occupants de ces résidences.

« Un décret en Conseil d'État définit les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect de ces conditions d'hygiène et de sécurité. »

IV. - L'article L. 121-1 du même code est ainsi modifié :

1° Le 1° est complété par un d ainsi rédigé :

« d) Les besoins en matière de mobilité et de transport de marchandises ; »

2° Au 1° bis, après le mot : « paysagère », il est inséré le mot : « notamment » ;

3° Le 2° est ainsi modifié :

a) Les mots : « en matière » sont remplacés par les mots : « de l'ensemble des modes » ;

b) Les mots : « et de développement des transports collectifs » sont remplacés par les mots : « motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ».

* * *

Compte rendu analytique officiel du 25 octobre 2013

Commentaire [a5]: Discussion du texte en 1^{ère} lecture au Sénat

Accès au logement et urbanisme rénové (Suite)

Discussion des articles (Suite)

ARTICLE 59 (Appelé en priorité)

M. le président. - Amendement n°587 rectifié, présenté par MM. Collombat, Alfonsi, Baylet, Bertrand, Chevènement, Collin, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Mézard, Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéas 1 à 8

Supprimer ces alinéas.

[M. Pierre-Yves Collombat](#). - J'ai bien conscience de m'approcher d'un point incandescent... Si j'ai bien compris, ce projet de loi vise à protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers ; cet article les « cabanise ». Vous avez la cabanisation artisanale quasi précaire, trois pierres l'une sur l'autre, ni

eau ni électricité ; une forme semi-industrielle avec des baraques construites en bois pour les vacances, qu'on finit par habiter à la retraite dans la plus parfaite illégalité ; et une cabanisation moderne, industrielle, avec des parcelles non constructibles de grande taille, qu'on démembre puis qu'on vend dix fois le prix en assurant qu'on peut, pourquoi pas, y installer une caravane et qu'un jour, peut-être, elles deviendront constructibles. Et le maire de se retrouver avec des pauvres gens sur les bras à qui il doit expliquer qu'ils ont été dupés...

M. le président. - Veuillez conclure !

[M. Pierre-Yves Collombat](#). - Prétendument, il ne faudrait pas discriminer un autre mode de vie et d'habitat plus léger. Mais la discrimination existe bel et bien avec ceux qu'on vient embêter à longueur de journée parce qu'ils n'ont pas une demi-fenêtre aux normes... Attention, avec cette disposition, on ne sait pas où on met les pieds.

M. le président. - Amendement n°557, présenté par Mme Benbassa et les membres du groupe écologiste.

Alinéa 3

Après le mot :

résidences

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » ;

[Mme Esther Benbassa](#). - L'article 59 introduit la notion de résidence mobile, évolution positive et conforme à la réforme de 2007 de la partie réglementaire du code de l'urbanisme. Toutefois, le renvoi à la loi Besson n'est pas opportun. Ce texte mentionne une catégorie de « gens du voyage » dont le mode de vie est traditionnel. De surcroît, le code de l'urbanisme a vocation à s'adresser à l'ensemble de la population. Nous préférons nous en tenir à la notion générale de « résidences mobiles et démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

M. le président. - Amendement n°286 rectifié, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Alinéas 6 à 8

Supprimer ces alinéas.

[Mme Elisabeth Lamure](#). - Pourquoi accorder aux yourtes un statut particulier plus favorable que le droit commun ? Les élus ont souvent beaucoup de mal à s'opposer à ces installations illégales.

L'amendement n°298 rectifié bis n'est pas défendu.

M. le président. - Amendement identique n°460 rectifié, présenté par Mme Gourault et M. Jarlier.

[M. Pierre Jarlier](#). - Défendu.

[M. Claude Bérít-Débat](#), rapporteur. - Avis défavorable aux amendements n^{os}584 rectifié, 286 rectifié et 460 rectifié. Je ne suis pas hostile à l'installation de caravanes dans les zones pastillées du PLU -le pastillage reste une faculté laissée aux communes.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n^o577 ? La suppression de la référence aux gens du voyage ne fera pas disparaître une réalité que je vis tous les jours comme élu, celle de l'installation de caravanes sur des terrains familiaux ou des aires de rassemblement ou d'accueil...

Mme Cécile Duflot, ministre. - Monsieur Collombat, ce point, parce qu'il paraît folklorique, est trop souvent caricaturé. Il ne le mérite pas. Il faut simplement régler un conflit de jurisprudence. Les élus peuvent tolérer la situation ou ne pas la tolérer ; s'ils ne la tolèrent pas, le problème est que ces habitats sont tantôt reconnus par la justice comme des tentes, auquel cas ils sont régulièrement installés ; tantôt comme un habitat permanent relevant du régime du permis de construire -la procédure peut alors aboutir à leur démontage.

Notre réponse juridique est précise : l'habitat permanent et démontable -j'y insiste- est autorisé dans les seules zones constructibles ou pastillées.

[M. Pierre-Yves Collombat](#). - La réalité n'est pas celle-là.

Mme Cécile Duflot, ministre. - L'exemple que vous avez pris des cabanes installées en zone non constructible ne concerne pas cet article. Il y a un certain emballement, que je regrette, parce qu'il faut être clair. La situation actuelle est-elle satisfaisante ? Non ! Le texte apporte-t-il des réponses aux élus ? Oui ! Adopter votre amendement pénaliserait ceux-ci en les laissant désarmés, parce que dans le flou.

Je le redis : le texte vise les installations sans raccordement aux réseaux, démontables, et uniquement en zone constructible. D'où ma demande de retrait des amendements n^{os}587rectifié, 286 rectifié et 460 rectifié. Avis favorable en revanche à l'amendement n^o557...

[M. Gérard Cornu](#). - C'est une brèche !

[M. François Grosdidier](#). - Un gouffre !

Mme Cécile Duflot, ministre. - Il s'agit simplement de remplacer une expression par une autre, relisez l'amendement.

[M. Gérard Cornu](#). - M. Collombat a eu des arguments convaincants en nous décrivant des situations très réelles, celles que vivent beaucoup de maires. Les gens ne comprennent pas qu'on autorise les yourtes quand ils ont tant de difficulté à obtenir un permis de construire. Il faut envoyer un signe fort.

[M. François Grosdidier](#). - C'est une brèche, un précipice ! Vous consacrez le laxisme dans la loi quand il est si difficile de faire respecter le droit des sols. Au contraire ! Soyons fermes ! En permanence, nous avons des difficultés à obtenir des décisions de justice et à les faire exécuter pour des personnes qui installent leurs caravanes dans des espaces naturels -au moment où on dit vouloir lutter contre leur artificialisation-, puis un appentis, puis autre chose, et autre chose encore... Il est plus facile de construire des bidonvilles en pleine nature que des lotissements alors que 70 % des Français aspirent à une maison individuelle...

La situation n'est pas tenable. Non à cet habitat anarchique en zone naturelle et à la communautarisation des droits des sols ; on peut choisir de n'être pas sédentaire -ce mode de vie est respectable- mais on ne s'installe pas sur le terrain du voisin. Quand on est nomade, on l'est vraiment ! Et si on est sédentaire, on respecte le droit de l'urbanisme !

[M. Pierre-Yves Collombat](#). - Ce problème n'est pas du tout folklorique : on voit des gens qui croient avoir acheté une place de camping sommés de la quitter en plein hiver... Désolé, on parle des zones A et N dans le compte-rendu des travaux de l'Assemblée nationale, soit de zones non constructibles. Bien sûr, on peut les pastiller. Pire : je vois qu'il est question de terrains non aménagés. Que vont faire ces gens pour l'eau ? Des forages ? Et pour l'électricité ? Pour l'assainissement ? Et la sécurité incendie en zone boisée ? Franchement ! Que dira-t-on aux gens à qui on interdit de pratiquer une ouverture dans leur toit pour un velux ? Cela va être un tollé général. Mieux vaut apporter des réponses à cette question à l'article 73 plutôt qu'à celui-ci.

[M. Joël Labbé](#). - Nous ne sommes pas dans l'angélisme ou la naïveté, il s'agit d'apporter une réponse juridique à des situations existantes, de les reconnaître. M. Cornu parle de signal fort -ce signal, c'est « pas de ça chez nous »...

[M. Gérard Cornu](#). - Non, mais respectez le droit !

[M. Joël Labbé](#). - Pour mon groupe, cet article 59 a le mérite de reconnaître le mode de vie de ceux qui ont choisi la sobriété heureuse chère à Pierre Rhabi. C'est un choix de citoyen, parfaitement respectable. Je salue le courage de Mme la ministre. Dans notre beau pays de France, on a le droit de vivre autrement !

Mme Cécile Duflot, ministre. - Au nom du Gouvernement, monsieur Grosdidier, je défendrais le développement de l'habitat anarchique dans les espaces naturels... Qui peut le croire ? L'amendement n'envoie aucun signe, ne règle aucun problème ; il laisse les élus dans la difficulté. On peut contester la réalité du monde, ce n'est pas ma ligne. Je n'ai pas dit à M. Fichet que la loi Littoral était formidable ou magique. Je ne dirai pas non plus que l'habitat démontable doit se répandre, il a vocation à rester marginal. Mais il existe, supprimer l'article ne le fera pas disparaître. Je le dis avec netteté : cet habitat sera autorisé dans les seules zones constructibles ou celles que les élus auront choisi de rendre telles par pastillage.

[M. Pierre-Yves Collombat](#). - Réglons l'affaire à l'article 73 !

Mme Cécile Duflot, ministre. - Ne laissez pas les élus dans la difficulté.

[M. François Grosdidier](#). - Vous l'aggravez !

A la demande du groupe UMP, l'amendement n°587 rectifié est mis aux voix par scrutin public.

M. le président. - Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants	346
Nombre de suffrages exprimés	344
Pour l'adoption	188
Contre	156

Le Sénat a adopté.

Les amendements n^{os} 557, 286 rectifié et 460 rectifié deviennent sans objet.

L'amendement n^o 646 n'est pas défendu.

L'article 59, modifié, n'est pas adopté.

ARTICLE ADDITIONNEL (*Appelé en priorité*)

M. le président. - Amendement n^o 558, présenté par Mme Benbassa et les membres du groupe écologiste.

Après l'article 59

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Le 2^o du VIII de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est complété par les mots : « et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage créés par l'article 8 de la loi précitée ».

II. - La perte de recettes résultant pour l'État du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Mme Esther Benbassa. - L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit que « l'État peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains [...] sont destinés à la réalisation de programmes de construction [comportant principalement du logement social]. La décote ainsi consentie [...] peut atteindre 100 % » de cette valeur. Nous ajoutons les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage à cette disposition.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. - Si je comprends bien, vous voulez appliquer le bénéfice de la cession avec décote aux terrains familiaux, qui se distinguent des aires d'accueil en ce qu'ils correspondent à de l'habitat privé.

Je connais un peu le sujet... Le plus souvent, ce sont les intercommunalités qui ont repris la compétence des aires d'accueil. Les schémas départementaux ont malheureusement peu progressé. Dans ce cas, on ne peut pas reprocher aux gens du voyage des occupations illégales... Concernant les terrains familiaux, ma commune de 3 500 habitants abrite 50 familles qui ont installé des caravanes sur des terrains qu'elles ont achetés. Comment appliquer une cession avec décote à un terrain privé ?

Mme Cécile Duflot, ministre. - Retrait car la notion de terrains familiaux n'existe pas dans la loi. Pour autant, ceux-ci peuvent être financés par PLAI.

L'amendement n^o 558 est retiré

PROJET DE LOI
MODIFIÉ PAR LE SÉNAT
pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Commentaire [a6]: Nouveau texte adopté par le Sénat en 1^{ère} lecture

TITRE IV
MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME
Chapitre II
Mesures relatives à la modernisation des documents de planification communaux et intercommunaux
Section 1
Prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat

Article 59
(Supprimé)

* * *

N° 851
SÉNAT
SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013
Enregistré à la Présidence du Sénat le 17 septembre 2013

PROJET DE LOI
ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,
pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Commentaire [a7]: 1^{ère} lecture

CHAPITRE IV
Mesures favorisant le développement de l'offre de construction
Section 5
Clarification du règlement du plan local d'urbanisme et autres mesures de densification

Article 73

I. - L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 123-1-5. - Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

« I. - Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

« 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

« 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

« 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

« 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

« 5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

« 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 autorisés :

« a) Des constructions ;

« b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

« c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

« Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles doit satisfaire l'installation de résidences démontables pour bénéficier de l'autorisation.

« 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. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

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

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles 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 n'en compromet pas la vocation agricole.

« Le treizième alinéa du présent I n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

« II. - Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

« 1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

« 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

« 3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

« 4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

« 5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

« 6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

« III. - Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'équipement des zones :

« 1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

« 2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

« 3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

« IV. - Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

I bis (nouveau). - Au premier alinéa de l'article L. 342-23 du code du tourisme, la référence : « 6° » est remplacée par la référence : « 1° du III ».

II. - L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, n'est pas applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées avant la publication de la présente loi. Les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 14° de l'article L. 123-1-5, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la publication de la même loi, demeurent soumis à ces dispositions jusqu'à la première révision de ce plan engagée après la publication de ladite loi.

Compte rendu analytique officiel du 26 octobre 2013

Commentaire [a8]: Discussion du texte en 1^{ère} lecture au Sénat

Accès au logement et urbanisme rénové (Suite)

Discussion des articles (Suite)

ARTICLE 73 (Appelé en priorité)

Mme la présidente. - Amendement n°341 rectifié, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

Alinéas 9 à 17

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° À titre exceptionnel, et afin de tenir compte du caractère dispersé de l'habitat dans certaines zones géographiques, délimiter, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;

[M. Philippe Dallier](#). - L'article 73 encadre la possibilité de délimiter en zones agricoles ou naturelles des PLU des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées en la soumettant à un accord du préfet et à l'avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA).

L'amendement conserve cette souplesse à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme tout en traduisant la plus grande préoccupation du législateur à l'endroit de l'habitat dispersé.

L'amendement n°528 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. - Amendement n°635 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Dubois, Roche, Guerriau et Amoudry.

Alinéa 9

Supprimer les mots :

À titre exceptionnel,

[M. Pierre Jarlier](#). - Le texte réduit les possibilités d'organisation dans les secteurs agricoles. Ils méritent d'être urbanisés de façon modérée. Leur patrimoine doit également être revalorisé. En lui conférant un caractère exceptionnel, le texte limite encore la possibilité de construction en zone rurale. Songez que les agriculteurs qui ont des bâtiments d'exploitation à l'extérieur du village souhaitent habiter celui-ci, et que ma communauté de 12 500 habitants compte quelque 250 villages.

L'amendement n°21 rectifié n'est pas défendu, non plus que les amendements n°598 rectifié, 448 rectifié bis, 529 rectifié bis et 599 rectifié.

Mme la présidente. - Amendement n°636 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Dubois, Roche, Guerriau, Amoudry et Maurey.

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](#). - On doit pouvoir changer la destination des bâtiments agricoles. Or la solution actuelle obligerait à réaliser un inventaire dont nous ne pourrions venir à bout, d'où cet amendement et le suivant.

Mme la présidente. - Amendement n°637 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Dubois, Roche, Guerriau 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. »

Amendement n°813, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 16

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

[M. Claude Bérít-Débat](#), rapporteur. - Cet amendement introduit une souplesse dans les règles relatives aux autorisations d'urbanisme en zone agricole. Le changement de destination, de même qu'une extension limitée, est possible pour les bâtiments (pas seulement agricoles) répertoriés par le PLU. Cette extension est équilibrée par un renforcement du contrôle avec l'avis conforme de la CDCEA. Nous réalisons ainsi une avancée non négligeable dont profiteront aussi bien les zones rurales que les zones de montagne.

L'amendement n°530 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. - Amendement n°642 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Guerriau et Amoudry.

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](#). - Évítions de sanctuariser les territoires ruraux et encourageons la réutilisation des bâtiments existants dans les zones naturelles, dès lors que l'opération ne compromet pas la qualité paysagère du site ou l'exploitation agricole.

[M. Claude Bérít-Débat](#), rapporteur. - Avis défavorable à l'amendement n°642 rectifié : les zones agricoles sont concernées, non les zones naturelles. Je demande le retrait des amendements n°341 rectifié, 635 rectifié, 636 rectifié et 637 rectifié qui sont satisfaits par l'amendement n°813 de la commission.

Mme Cécile Duflot, ministre. - L'amendement n°813 du rapporteur est équilibré. Celui de M. Jarlier, l'amendement n°642 rectifié, n'encadre pas suffisamment les changements de destination et les extensions de bâtiments. Les représentants des syndicats agricoles sont très attentifs à l'urbanisation, ainsi qu'aux conflits d'usage. À toutes les questions que vous avez soulevées, l'amendement du rapporteur répond opportunément : retrait ?

[M. Marc Daunis](#). - La proposition du rapporteur est bienvenue et s'adapte aux réalités. Je veux toutefois clarifier les termes : est-il approprié de parler d'« extension limitée » ? Je ne connais que l'« extension mesurée ».

[M. Claude Bérit-Débat](#), rapporteur. - Nous avons travaillé en amont avec le cabinet de la ministre et veillé à la justesse de chacun des termes utilisés.

[Mme Évelyne Didier](#). - Dans ma commune se trouve une ferme à l'écart en plein champ. Elle a fait l'objet de ce qu'il faut bien appeler une vente à la découpe, une grange a été transformée en habitation. Et l'agriculteur s'est trouvé en difficulté d'avoir cédé son bien ! L'habitant a ensuite exigé une route... Prenons en compte toutes les situations.

[Mme Mireille Schurch](#). - L'amendement n°813 de M. Bérit-Débat traite-t-il le cas des granges qui ne sont pas reliées à l'eau et l'électricité ?

Mme Cécile Duflot, ministre. - Mme Didier a donné une bonne illustration des conflits d'usage que j'évoquais. La délivrance du permis de construire dépend en toute hypothèse du raccordement à l'eau et à l'électricité, madame Schurch.

[M. Pierre Jarlier](#). - Si le texte est voté, l'on pourra changer la destination des locaux seulement à titre exceptionnel. En dehors des zones pastillées, il faudra un inventaire systématique des bâtiments pouvant faire l'objet d'une modification. Dans les Alpes, il y en aura beaucoup... Ce n'est pas réaliste. Dans nos villages ruraux, les agriculteurs veulent modifier l'usage des bâtiments. Je ne parle même pas du coût de cet inventaire pour l'EPCI... Nous freinerons la marche vers l'équilibre et l'égalité des territoires.

Mme Cécile Duflot, ministre. - Je ne peux pas vous laisser dire cela. Si le changement de destination n'est pas exceptionnel, nous sommes en contradiction avec notre intention. Et si l'on n'identifie pas les bâtiments en amont, le maire les désignera au coup par coup, se plaçant ainsi dans une position inconfortable. Depuis le début, nous essayons d'étudier les choses de façon fine et responsable. La loi Grenelle I avait de grandes ambitions en matière de lutte contre la disparition des terres agricoles, le Grenelle II ne les a pas concrétisées. Ne caricaturons pas nos positions respectives, cette proposition, équilibrée, protège les élus.

[M. Philippe Dallier](#). - M. Lenoir ne m'en voudra pas de retirer son amendement.

L'amendement n°341 rectifié est retiré.

[M. Pierre Jarlier](#). - Dans mon amendement, c'est le règlement, madame la ministre, et non le maire qui identifie les critères.

L'amendement n°635 rectifié n'est pas adopté, non plus que les amendements n°636 rectifié et 637 rectifié.

L'amendement n°813 est adopté.

L'amendement n°642 rectifié devient sans objet.

L'amendement n°600 rectifié n'est pas défendu.

Mme la présidente. - Amendement n°237, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'alinéa 20

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« 1° bis 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 à l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions. »

[Mme Mireille Schurch](#). - Le COS est un instrument pertinent et les collectivités doivent pouvoir continuer à utiliser cet outil de définition de l'aménagement. L'Association des maires ruraux de France partage nos préoccupations.

L'amendement n°50 rectifié n'est pas défendu.

Mme la présidente. - Amendement n°430 rectifié, présenté par MM. Vairetto et Teston.

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 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 le regroupement des constructions et la sauvegarde des espaces naturels à protéger ;

[M. André Vairetto](#). - L'amendement s'applique aux zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes. Il ne faut pas y supprimer le COS.

L'amendement n°247 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. - Amendement n°306 rectifié *bis*, présenté par MM. Marseille, Delahaye et Bockel, Mme Gourault et MM. Guerriau et Amoudry.

Après l'alinéa 25

Insérer trois alinéas ainsi rédigé :

« 7° 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 des 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 Jacqueline Gourault](#). - Défendu.

L'amendement n°277 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. - Amendement n°307 rectifié *bis*, présenté par MM. Marseille, Delahaye et Bockel, Mme Gourault et MM. Guerriau et Amoudry.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes, où des transferts de constructibilité sont prévues dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, le plan local d'urbanisme peut fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité des constructions admises.

De même, dans les zones urbaines et à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut fixer un ou des coefficients d'occupations des sols différenciés au bénéfice de la diversité urbaine.

[Mme Jacqueline Gourault](#). - Défendu.

Mme la présidente. - Amendement n°640 rectifié, présenté par MM. Jarlier et Guerriau.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes, où des transferts de constructibilité sont prévues dans les conditions précisées par l'article L. 123-4 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité des constructions admises.

[M. Pierre Jarlier](#). - Comme les précédents, cet amendement traite des secteurs spécifiques.

[M. Claude Bérit-Débat](#), rapporteur. - Ces amendements sont très proches. Le COS n'est pas l'outil le plus efficace pour réguler la densité. Je suis défavorable à ces amendements auxquels celui que je défendrai à l'article 74 donnera satisfaction.

Mme Cécile Duflot, ministre. - Même avis.

L'amendement n°237 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°430 rectifié.

Les amendements n°306 rectifié bis, 307 rectifié bis et 640 rectifié ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. - Amendement n°729 rectifié, présenté par M. Dantec et les membres du groupe écologiste.

Alinéa 21

Rédiger ainsi cet alinéa :

« 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

[M. Joël Labbé](#). - Les trames vertes et bleues sont des mesures phares du Grenelle. Le 7° de l'article L. 123-1-5 est l'un des principaux outils de leur traduction. Cet usage écologique d'un article, créé pour le patrimoine architectural, atteint ses limites. Remédions à cette situation.

[M. Claude Bérit-Débat](#), rapporteur. - Nous étions favorables à la version initiale de l'amendement. Je ne peux préjuger de l'avis de la commission après sa rectification.

Mme Cécile Duflot, ministre. - Nous avons proposé la modification de l'amendement pour y inclure ces motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Avis favorable.

L'amendement n°729 rectifié est adopté.

Mme la présidente. - Amendement n°449 rectifié *bis*, présenté par MM. Tandonnet et Roche, Mmes Gourault et Férat et MM. Amoudry et Guerriau.

Après l'alinéa 25

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

[Mme Jacqueline Gourault](#). - Cet amendement adapte la superficie nécessaire de construction en zone d'assainissement non collectif dans le but de conserver dans les sites inscrits ou classés les trames urbaines et paysagères.

Mme la présidente. - Sous-amendement n°827 à l'amendement n°449 rectifié de M. Tandonnet, présenté par M. Jarlier.

Amendement n° 449 rect. *bis*

Alinéa 3

Rédiger ainsi cet alinéa :

« ...° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

[M. Pierre Jarlier](#). - En zone rurale, dans les secteurs d'assainissement non collectif, une taille minimale de parcelle est nécessaire à l'installation d'assainissement. Dans ce cas, le règlement pourra fixer les surfaces minimales des terrains constructibles. Maintenons cette disposition dans le code de l'urbanisme.

[M. Claude Bérit-Débat](#), rapporteur. - Dans ma commune, 50 % des secteurs d'assainissement sont non collectifs. Cette disposition ne me semble pas nécessaire car en zone rurale, il y a toujours un terrain autour du bâtiment : avis défavorable à titre personnel.

Mme Cécile Duflot, ministre. - La vraie question, c'est la taille minimale des parcelles. Si elle est trop petite, le permis de construire ne peut être délivré : la question se résout d'elle-même. Retrait ?

L'amendement n°449 rectifié bis est retiré.

Le sous-amendement n°827 devient sans objet.

L'amendement n°605 n'est pas défendu, non plus que les amendements n°434 rectifié, 708 rectifié bis, 712 rectifié bis et 713 rectifié bis.

* * *

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR LE SÉNAT

pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Commentaire [a9]: Nouveau texte adopté en 1^{ère} lecture au Sénat

Chapitre IV

Mesures favorisant le développement de l'offre de construction

Section 5

Clarification du règlement du plan local d'urbanisme et autres mesures de densification

Article 73

I. – L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-1-5.* – Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

« I. – Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

« 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

« 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

« 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

« 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

« 5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

« 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 autorisés :

« a) Des constructions ;

« b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

« c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

« Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles doit satisfaire l'installation de résidences démontables pour bénéficier de l'autorisation.

« 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. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

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

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

« Le treizième alinéa du présent I n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

« 7° (*nouveau*) Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces et à l'implantation d'entreprises artisanales.

« II. – Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

« 1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

« 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

« 3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

« 4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

« 5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

« 6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

« III. – Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'équipement des zones :

« 1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

« 2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

« 3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

« IV. – Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

I bis A (nouveau). – L'article L .123-3-1 est abrogé.

I bis et II. – (Non modifiés)

III. (nouveau) – Un décret en Conseil d'État fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme et les schémas de cohérence territoriales peuvent prendre en compte. Cette liste permet notamment de distinguer les locaux destinés à des bureaux, ceux destinés à des commerces et ceux destinés à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.