



Compte rendu analytique officiel du 31 janvier 2014

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 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 Bérít-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. Bérít-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 Bérít-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

rédiger 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 oeuvre utile.

[M. Jean-Claude Lenoir](#). - De cette oeuvre utile, faisons un chef-d'oeuvre ! (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 Bérít-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'oeuvre 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'oeuvre.

[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, Placade, 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 Bérít-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 Bérít-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^{os}39 et 188 rectifié bis sont adoptés.

M. le président. - Amendement n^o154, 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.