

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

X I V ^e L É G I S L A T U R E

Compte rendu

Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire

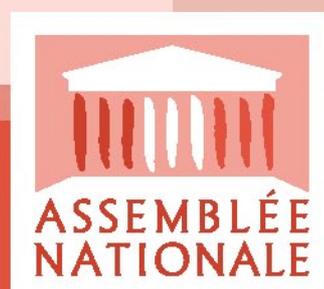
– Suite de l'examen pour avis du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n° 1179) (*M. Philippe Bies, rapporteur pour avis*)..... 2

Mercredi
17 juillet 2013
Séance de 18 heures 30

Compte rendu n° 86

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013

**Présidence de
M. Jean-Paul
Chanteguet**
Président



La Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire a poursuivi l'examen pour avis, **sur le rapport de M. Philippe Bies, du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n° 1179).**

CHAPITRE III

LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Avant l'article 65 :

La Commission est saisie de l'amendement CD 115 de Mme Brigitte Allain, portant article additionnel avant l'article 65.

Mme Laurence Abeille. Cet amendement vise à créer au sein du schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADT), et à l'image du schéma régional des infrastructures et des transports (SRIT), un schéma régional agricole et alimentaire (SRAA), qui aura pour objet de définir un véritable projet agricole à l'échelle régionale. Il devra notamment fixer des objectifs chiffrés de taux d'artificialisation maximum.

M. Philippe Bies, rapporteur pour avis. Avis défavorable : évitons d'ajouter de nouveaux schémas aux schémas existants. Mais l'idée pourrait être reprise dans le schéma régional intégré qui verra le jour, soit dans ce projet de loi, au cours de la navette, soit dans le projet de loi sur la biodiversité.

Mme Brigitte Allain. Peut-être pouvons-nous ajouter cette orientation dans le cadre des schémas régionaux existants.

M. le rapporteur pour avis. Je rappelle que ces schémas doivent être financés ; il me semble donc plus raisonnable de limiter les dépenses liées à ces études.

La Commission rejette l'amendement.

Article 65 : Lutte contre l'étalement urbain

La Commission est saisie de l'amendement CD 29 du rapporteur pour avis.

M. le rapporteur pour avis. Le texte prévoit que les rapports de présentation des SCoT s'appuient sur un diagnostic « établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports,

d'équipements et de services. » L'objet de cet amendement est que ce diagnostic prenne également en compte les enjeux de biodiversité.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CD 25 de M. Michel Heinrich.

M. Michel Heinrich. Cet amendement vise à rendre facultative – et non obligatoire – l'analyse, dans le SCoT, du « *potentiel de densification des principaux secteurs de développement, de restructuration et de renouvellement urbain* ». En effet, le texte prévoit déjà qu'une analyse de la « *capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis* » doit être réalisée dans le cadre du PLU.

M. le rapporteur pour avis. Il est vrai qu'il faut éviter de multiplier le nombre des études, mais cette analyse sera forcément moins poussée que celle qui devra être réalisée dans le cadre du PLU, qui a un caractère opérationnel. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

La Commission est saisie de l'amendement CD 116 de Mme Brigitte Allain.

Mme Brigitte Allain. Aux termes de l'article 65, le rapport de présentation du SCoT analyse le potentiel de densification des secteurs urbains dans le respect de la qualité des paysages et du patrimoine architectural. Nous proposons qu'il établisse également un schéma agricole et alimentaire, qui s'appuiera sur une cartographie des espaces naturels à protéger, sur une analyse des dynamiques foncières et sur un recensement des gisements fonciers permettant notamment d'inventorier le foncier nu disponible, le bâti à requalifier et les logements vacants. Les terres agricoles ne sont pas un reste : elles doivent être intégrées comme un élément à préserver dans l'élaboration du SCoT.

M. le rapporteur pour avis. Avis défavorable, pour les mêmes raisons que tout à l'heure – même si l'idée peut paraître séduisante.

La Commission rejette l'amendement.

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CD 28 du rapporteur pour avis et CD 117 de Mme Laurence Abeille.

M. le rapporteur pour avis. L'amendement CD 28 – identique à celui que nous avons adopté tout à l'heure pour les SCoT – vise à intégrer dans le rapport de présentation des PLU des éléments relatifs à la biodiversité.

Mme Laurence Abeille. L'amendement CD 117 vise à prendre en compte les « *enjeux en matière de préservation et de reconquête de la biodiversité* » dans ce même rapport de présentation. Il s'agit de « *verdir* » nos documents d'urbanisme, afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, notamment en matière de biodiversité. La

mise en place de corridors écologiques doit être pensée dans tous les documents d'urbanisme, notamment dans les SCoT, qui seront la seule base pour l'élaboration des PLU.

M. Martial Sadier. Je n'ai pas de désaccord avec ces amendements sur le fond. Simplement, j'observe qu'ils vont se traduire par une multiplication des études de diagnostic en amont – ce qui a un coût. Je relève aussi que ces dispositions seront de portée directe, puisqu'elles ne renvoient pas à un volet réglementaire. J'espère que vous êtes sûr de votre affaire, monsieur le rapporteur pour avis.

M. le rapporteur pour avis. Puis-je vous suggérer de retirer votre amendement pour vous rallier au mien, madame Abeille ?

Mme Laurence Abeille. Mon amendement est plus précis que le vôtre : vous évoquez la seule biodiversité là où je parle des enjeux en matière « *de préservation et de reconquête* » de la biodiversité. Nous tenons à ces notions, car nous avons perdu de la biodiversité – et continuons à en perdre. Mieux vaudrait donc que vous vous ralliez à mon amendement. (*Sourires*)

M. Jean-Yves Caullet. L'objectif des deux amendements est évidemment de préserver, voire de développer, la biodiversité. Mais s'il peut être compliqué d'évaluer les besoins répertoriés en matière d'environnement, et spécialement de biodiversité, cela risque d'être kafkaïen pour les besoins répertoriés « *en matière de préservation et de reconquête* » de cette même biodiversité. Le mieux serait ici l'ennemi du bien. Je me range donc à la proposition du rapporteur pour avis.

M. le rapporteur pour avis. Si nous voulons avancer sur la question de la biodiversité, aujourd'hui relativement mal maîtrisée par les élus locaux, il faut l'intégrer progressivement à nos documents d'urbanisme, sans aller trop loin d'emblée. Je maintiens donc mon amendement, et réitère du même coup ma suggestion à Mme Abeille.

Mme Laurence Abeille. Les bureaux d'études travaillent depuis longtemps sur ces sujets ; les aménageurs et les promoteurs immobiliers maîtrisent bien cette problématique. Ce sont plutôt les services publics qui sont en retrait. C'est souvent par la loi que l'on arrive à faire progresser l'administration dans une direction prise depuis longtemps par les bureaux d'études privés. Bref, il faut actualiser nos textes. La préoccupation de la biodiversité est déjà présente dans les débats locaux, dans les cahiers des charges des communes ou dans diverses chartes – Geneviève Gaillard pourrait vous en parler mieux que moi.

Mme Suzanne Tallard. Permettez-moi d'observer que si le diagnostic peut être le même, la préservation et la reconquête n'appellent pas les mêmes actions. Le coût n'est pas non plus le même. Je partage donc la position du rapporteur pour avis.

La Commission adopte l'amendement CD 28.

Puis elle rejette l'amendement CD 117.

La Commission examine l'amendement CD 60 de M. Bertrand Pancher.

M. Bertrand Pancher. Cet amendement vise à étendre à l'ensemble des PLU l'évaluation des incidences de ce plan sur l'environnement, qui n'est actuellement prévue que

pour les PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale, lesquels ne représentent qu'une faible part du total.

M. le rapporteur pour avis. Avis défavorable, la réalisation de cette mini-évaluation environnementale risquant d'être coûteuse et compliquée.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CD 120 de Mme Brigitte Allain.

Mme Brigitte Allain. Cet amendement vise à rendre systématique, dans le cadre de l'élaboration des SCoT, la réflexion sur l'opportunité de mettre en place des zones agricoles protégées (ZAP) et des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). À ce jour, ces outils sont très peu utilisés – il existe seulement une vingtaine de ZAP et de PAEN. Ils seront d'autant plus nécessaires pour créer des ceintures nourricières autour des villes que celles-ci se densifieront. Les organisations agricoles sont plutôt favorables à cette proposition.

M. le rapporteur pour avis. Avis favorable, dans la mesure où la disposition n'est pas trop contraignante.

M. Martial Saddier. Je m'étonne que vous donniez un avis favorable à cet amendement, monsieur le rapporteur pour avis. En effet, la ZAP n'est pas liée à une démarche d'urbanisme, puisqu'elle est créée par arrêté préfectoral. Cet amendement nous fait donc entrer dans une nouvelle logique : désormais, la ZAP serait définie dans les documents d'urbanisme.

M. Jean-Yves Caullet. Il s'agit d'étudier l'opportunité de créer une ZAP ou un PAEN, et non de les intégrer aux documents d'urbanisme. Le rapporteur pour avis a raison : cette disposition n'est pas contraignante.

M. Martial Saddier. Je ne suis pas convaincu.

La Commission adopte l'amendement.

La Commission est saisie des amendements CD 129 de Mme Laurence Abeille et CD 53 de M. Bertrand Pancher.

M. le président Jean-Paul Chanteguet. Ces amendements peuvent être regardés comme identiques.

Mme Laurence Abeille. Le code de l'urbanisme prévoit que le SCoT présente une analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Nous constatons que cela n'a pas permis de freiner l'artificialisation des terres. Par cet amendement, nous demandons donc que la même analyse soit menée dans le rapport de présentation du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, en sorte que les élus soient en mesure d'appréhender l'évolution des espaces au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

M. Bertrand Pancher. Mon amendement va dans le même sens. Ces informations permettront aux élus de faire des projections en fonction de l'artificialisation constatée.

M. le rapporteur pour avis. Avis très favorable.

La Commission adopte les amendements.

La Commission examine l'amendement CD 26 de M. Michel Heinrich.

M. Michel Heinrich. Dans un souci de simplification et de cohérence, cet amendement supprime, dans les SCoT, la possibilité d'exiger des PLU « la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées ». Cette étude étant systématiquement réalisée, il est inutile que le SCoT l'impose.

Suivant l'avis favorable du rapporteur pour avis, la Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, l'amendement CD 30 du rapporteur pour avis et les amendements CD 56 et CD 92 de M. Bertrand Pancher.

M. le rapporteur pour avis. La commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) est aujourd'hui compétente pour donner son avis lors de l'élaboration d'un PLU ou d'un projet de PLU. Par l'amendement CD 30, je propose que la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites puisse également émettre un avis quand le SCoT a pour conséquence une réduction des espaces naturels. Il s'agit d'un amendement d'attente, puisque le ministre vient de nous donner l'assurance que ces questions seraient traitées dans le cadre de la loi d'avenir agricole.

M. Bertrand Pancher. Mes deux amendements ont le même objet. Je vais donc les retirer.

Les amendements CD 56 et CD 92 sont retirés.

La Commission adopte l'amendement CD 30.

M. Martial Saddier. Cela viendra en plus des avis du Conseil national de la protection de la nature (CNPN). Je rappelle que chaque fois qu'il y a destruction d'espaces naturels, des compensations sont dues. Décidément, il ne fera pas bon faire un SCoT ou un PLU demain ! Ce projet est de nature à nous convertir au non-cumul des mandats...
(Sourires)

M. le rapporteur pour avis. Je crois au contraire que les choses seront demain plus simples qu'aujourd'hui.

La Commission examine l'amendement CD 118 de Mme Laurence Abeille.

Mme Laurence Abeille. Il a été beaucoup question au cours de nos débats de l'artificialisation des terres et de la création de continuités écologiques pour préserver et reconquérir la biodiversité. Cet amendement vise à inscrire dans la loi l'objectif, fixé lors de la conférence environnementale, de parvenir à « *zéro artificialisation des terres* » d'ici à 2025. Afin de ne pas empêcher toute urbanisation, il s'agit de l'artificialisation nette. Il est donc possible de compenser les destructions d'espaces agricoles ou naturels. Rappelons que les espaces artificialisés occupaient 8,9 % du territoire en 2010, contre 8,4 % en 2006, et que l'artificialisation se poursuit.

M. le rapporteur pour avis. Avis défavorable. Il me semble difficile d'atteindre l'objectif fixé à cette échéance de 2025. Je n'irai pas jusqu'à dire que cet amendement a un caractère incantatoire, mais nous n'en sommes pas loin.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CD 119 de Mme Laurence Abeille et CD 51 de M. Bertrand Pancher.

M. le président Jean-Paul Chanteguet. Ces amendements aussi peuvent être tenus pour identiques.

Mme Laurence Abeille. L'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme prévoit que le PADD du PLU « *fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* » Afin que les élus puissent mieux prendre en compte l'étalement urbain dans leur réflexion stratégique et urbanistique, l'amendement CD 119 demande que ces objectifs soient désormais chiffrés.

M. Bertrand Pancher. Mon amendement a le même objet. Compte tenu du degré d'artificialisation des sols auquel nous sommes arrivés, la fixation d'objectifs généraux n'est plus suffisante. L'engagement sur des objectifs chiffrés est le seul moyen d'évaluer la pertinence des actions conduites pour lutter contre cette artificialisation.

Suivant l'avis favorable du rapporteur pour avis, la Commission adopte les amendements.

La Commission est saisie de l'amendement CD 74 de M. Martial Saddier.

M. Martial Saddier. Mon scepticisme sur la « *simplification* » apportée par ce texte ne fait que croître à mesure que nous avançons dans la discussion...

Dans ses alinéas 7 à 9, l'article 65 indique que les zones 2AU sont regardées comme des zones naturelles neuf ans après leur création. Cette disposition est d'application immédiate, et le délai de neuf ans est calculé à partir de la date d'approbation du PLU ou de sa dernière révision. Je crains d'abord que le passage au nouveau dispositif ne se traduise par la disparition de zones 2AU qui se retrouveraient de fait classées en zones naturelles. Cette inquiétude est d'ailleurs partagée, puisqu'elle a été relayée par un certain nombre d'associations d'élus et d'urbanistes.

Je vais m'efforcer d'être aussi modéré que lorsque j'ai défendu un autre amendement d'appel sur le PLU intercommunal, tout à l'heure. *(Rires)* J'en profite pour remercier ceux de nos collègues – dont le rapporteur pour avis – qui ont reconnu qu'il y avait sans doute lieu d'assouplir le texte sur ce point. Je conviens que les zones d'urbanisation à long terme ou zones 2AU « *plâtres* » un certain nombre de PLU et sont peut-être trop nombreuses. Mais on passe d'un extrême à l'autre, en faisant fi de la prévision, alors même que les projets d'aménagement se réalisent parfois sur un ou deux, voire trois mandats, et que le logement est l'une des priorités de ce texte. En outre, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à l'extension des réseaux au droit de l'espace concerné, extension qui prend parfois – elle aussi – le temps de plusieurs mandats.

Enfin, tous les territoires ne sont pas égaux devant la pression foncière lorsqu'on parle d'urbanisation future. Entre le septième arrondissement de Paris, où le mètre carré vaut 15 000 euros, et certains départements qui sont en déprise, il y a un abîme. En Haute-Savoie, il devient très difficile d'acheter des terrains pour faire du logement social : non seulement il faut acheter le foncier, mais il faut payer un surcoût pour construire du logement social dans les zones où la tension foncière est élevée – zones touristiques, zones littorales, zones de montagne. En imposant uniformément ces dispositions sur l'ensemble du territoire, le texte ne sert pas la cause du logement !

M. le rapporteur pour avis. Je suis défavorable à votre amendement, mais je partage certaines de vos inquiétudes. Une solution possible serait de maintenir le territoire concerné en zone 2AU lors d'une révision du PLU. Il n'en reste pas moins vrai que la réalisation de projets d'aménagement peut s'étaler sur plusieurs mandats, et qu'une procédure de déclassement automatique n'est pas adaptée à tous les cas. Si cette procédure constitue un moyen de pression intéressant, sa mise en œuvre me semble délicate. C'est pourquoi je vous propose d'alerter nos collègues de la commission des affaires économiques et la ministre de l'existence de ce problème, afin que nous essayions ensemble de trouver un dispositif applicable sur le terrain.

M. Jean-Yves Caullet. Votre préoccupation, monsieur Martial Saddier, pourrait être satisfaite – au moins en partie – par la combinaison du maintien en zone 2AU en cas de révision du PLU, comme le rapporteur pour avis le propose, et d'un alignement du délai sur la durée moyenne des documents d'urbanisme.

La Commission rejette l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CD 121 de Mme Brigitte Allain.

Mme Brigitte Allain. À l'inverse de M. Martial Saddier, je considère que ce serait un progrès que de pouvoir reclasser en zones naturelles les zones à urbaniser qui n'ont pas fait l'objet de début de travaux d'urbanisation depuis plus de neuf ans.

Nous proposons d'ouvrir la possibilité de les reclasser également en zones agricoles. En effet, ces zones à urbaniser sont parfois à usage ou à vocation agricole. Il faut qu'elles puissent le rester, afin notamment de maintenir autour des villes des ceintures nourricières et d'offrir des possibilités d'installation aux agriculteurs, spécialement à ceux qui pratiquent une agriculture de proximité respectueuse de l'environnement. C'est d'autant plus nécessaire que

les zones en proie à l'artificialisation sont souvent les terres les plus fertiles puisqu'elles se situent autour des bassins de vie, qui se trouvent généralement dans les vallées.

M. le rapporteur pour avis. Avis favorable. Je précise que le texte actuel ne prévoit pas de reclassement en zone N : ces espaces, bien que considérés comme zones naturelles, restent classés en zone 2AU.

*La Commission **adopte** l'amendement.*

Elle examine ensuite l'amendement CD 41 de M. Bertrand Pancher.

M. Bertrand Pancher. Cet amendement a une visée essentiellement pédagogique puisqu'il propose qu'un projet de modification du PLU autorisant l'urbanisation d'une zone fasse l'objet d'une délibération motivée de l'assemblée délibérante de la commune ou de l'EPCI démontrant que ses conséquences environnementales ont été prises en compte.

M. le rapporteur pour avis. Défavorable : une telle démonstration, toujours malaisée, risquerait de devenir une source de contentieux.

*La Commission **rejette** l'amendement.*

*Suivant l'avis défavorable du rapporteur pour avis, elle **rejette** ensuite l'amendement de coordination CD 82 de M. Bertrand Pancher.*

*Elle émet un avis **favorable à l'adoption** de l'article 65 ainsi **modifié**.*

Article 66 : Limitation des dérogations au principe d'inconstructibilité

La Commission examine l'amendement CD 80 de M. Martial Saddier.

M. Martial Saddier. Cet amendement vise à rétablir une dérogation à la règle de la constructibilité limitée justifiée par l'intérêt de la commune, supprimée par le texte alors qu'elle permettait de maintenir de la vie dans les villages. Dans de petites communes, en effet, il n'y a souvent qu'une demande de permis de construire par an, mais l'enjeu peut-être la préservation de l'école, par exemple. Il faut certes combattre le mitage des espaces agricoles et naturels mais je vous mets encore une fois en garde contre l'excès inverse, qui conduirait à interdire toute construction dans les villages.

M. le rapporteur pour avis. Je suis défavorable à cet amendement : le texte n'empêchera pas de construire dans les zones déjà urbanisées ; il vise simplement à combattre l'étalement urbain.

*La Commission **rejette** l'amendement.*

La Commission est saisie de l'amendement CD 33 du rapporteur pour avis.

M. le rapporteur pour avis. On ne pourra atteindre les objectifs ambitieux fixés par ce projet de loi sans outils d'ingénierie territoriale. C'est pourquoi je propose de réaffirmer le rôle des agences d'urbanisme, par l'ajout dans le chapitre II du titre IV d'un article modifiant l'article L.121-3 du code de l'urbanisme et adaptant leurs missions aux nouvelles orientations issues de ce projet de loi et des projets de loi de décentralisation, mais aussi aux besoins de nos territoires.

M. Martial Saddier. Une telle disposition ne fera que compliquer inutilement le droit et dissuadera les EPCI à fiscalité propre de se doter de ce type de compétence.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CD 81 de M. Martial Saddier.

M. Martial Saddier. Cet amendement poursuit le même objectif que mon amendement précédent. On ne peut pas mettre sur le même plan la construction d'une maison au cœur d'un village et le lotissement de plusieurs hectares autour des villes. Il me semble qu'on ne mesure pas l'incidence qu'auront de telles mesures une fois qu'elles seront mises en œuvre sur le terrain par les représentants de l'État dans les territoires, qu'il s'agisse des directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement, les DREAL, ou des autorités préfectorales.

M. le rapporteur pour avis. Avis défavorable, pour les mêmes raisons que celles avancées pour rejeter votre amendement précédent.

La Commission rejette l'amendement.

Elle émet ensuite un avis favorable à l'adoption de l'article 66 modifié.

Après l'article 66

La Commission est saisie de deux amendements portant articles additionnels après l'article 66. Elle examine d'abord l'amendement CD 95 de M. Michel Heinrich.

M. Michel Heinrich. Les établissements publics de SCoT ont l'obligation d'assurer un suivi de la mise en œuvre de leur SCoT et, notamment, d'analyser au moins tous les six ans les résultats de son application avant de délibérer sur son maintien ou sur sa révision. Dans ce cadre, il serait particulièrement utile que, comme les collectivités territoriales, les EPCI et les établissements publics fonciers, ils puissent avoir accès aux informations dont dispose l'administration fiscale sur les valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années : ces données permettraient notamment d'enrichir l'analyse de la consommation foncière.

Suivant l'avis favorable du rapporteur pour avis, la Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CD 122 de Mme Brigitte Allain.

Mme Brigitte Allain. Nous proposons par cet amendement la création d'une commission régionale de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, qui serait une déclinaison régionale des CDCEA. Une telle commission ne remettrait en cause ni l'existence de ces dernières, ni le rôle des départements, ceux-ci restant l'échelon principal de décision en matière de planification. Elle permettra en revanche une action plus cohérente au sein des territoires concernés. En effet, si la région dispose de peu de compétences dans le domaine de l'urbanisme, elle en a une en matière d'aménagement du territoire et de coordination stratégique, qui se traduit dans le schéma régional d'aménagement et de développement du territoire, le SRADT. Elle dispose en outre de compétences en matière économique et d'un plus grand recul pour analyser l'évolution des secteurs à fort enjeu agricole, qui devraient être protégés de l'artificialisation.

M. le rapporteur pour avis. Je suis défavorable à la création d'une commission supplémentaire. Je préfère faire confiance au ministre de l'agriculture pour assurer une coordination simple et efficace.

La Commission rejette l'amendement.

Article 67 : Élaboration d'un règlement local de publicité

La Commission émet un avis favorable à l'adoption de l'article 67 sans modification.

Article additionnel après l'article 67

La Commission est saisie de deux amendements portant articles additionnels après l'article 67. Elle examine d'abord l'amendement CD 91 du rapporteur pour avis.

M. le rapporteur pour avis. Alors que le code de l'urbanisme tend naturellement à s'enrichir de nouveaux outils pour répondre aux grands enjeux de société, la biodiversité et la trame verte et bleue n'y ont reçu aucune traduction concrète. Par cet amendement, je propose de faire des « *espaces de continuité écologique* » des outils législatifs de préservation et de développement de la biodiversité. Ces dispositions se situeraient dans le titre III du livre I du code de l'urbanisme, après celles qui sont consacrées aux espaces boisés classés : cet emplacement me semble en effet mieux adapté au sujet que celui que proposait M. Bertrand Pancher dans son amendement CD 91.

M. Bertrand Pancher. Le classement en espaces boisés interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, et entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le code forestier, ainsi que la création d'un régime de déclaration administrative avant toute coupe et abattage d'arbres. Il paraît en conséquence tout à fait judicieux d'étendre ce dispositif aux espaces de continuité écologique.

M. Martial Saddier. Cet amendement est pour moi l'occasion d'évoquer un sujet qui me tient à cœur depuis longtemps : nous devrions nous battre collectivement pour que ce type de prescriptions fasse l'objet d'une forme de compensation financière au bénéfice des collectivités locales qui en supportent la charge. En effet, alors qu'on sacralise certains espaces au nom de la protection de la biodiversité, de l'eau potable ou de l'agriculture, comme nous le faisons depuis ce matin, les dotations aux collectivités territoriales restent proportionnelles à la densité de la population ou à l'activité économique. Si nous ne parvenons pas à modifier ces mécanismes financiers, je ne vois pas comment les collectivités dont les territoires sont ainsi gelés, dans l'intérêt d'autres collectivités qui continuent, elles, à s'urbaniser, pourront équilibrer leur budget et maintenir de la vie sur leur territoire.

M. Jean-Yves Caullet. La réponse, au moins partielle, pourrait résider dans la rationalisation des intercommunalités, qui permettra une gestion des territoires plus efficace, et dans la constitution d'espaces de solidarité sur une base contractuelle ou *via* des transferts financiers.

M. Martial Saddier. Cette solidarité dont vous parlez, mon cher collègue, évoque par trop la charité. (*Rires*) Je préférerais qu'on s'inspire du modèle des parcs nationaux, qui procurent des rentrées fiscales aux collectivités sur le territoire desquelles ils sont implantés. Il faut que le Parlement ait le courage de décider qu'une zone humide, une forêt classée ou un espace de continuité écologique génèrent de la richesse, au même titre qu'une zone industrielle, qu'une zone commerciale ou un immeuble. Ce serait pour les élus locaux une forte incitation à protéger ces espaces dans leurs documents d'urbanisme.

M. le président Jean-Paul Chanteguet. Il est vrai qu'aujourd'hui les ressources des communes ou des intercommunalités sont liées, en dernier ressort, à l'artificialisation des sols, alors que les zones rurales ne sont pas rémunérées pour les services qu'elles rendent aux écosystèmes. Il faudrait avoir le courage d'organiser des transferts entre les zones urbanisées et les territoires ruraux.

M. Bertrand Pancher. C'est un sujet qui devrait également être évoqué en séance publique : il faudrait que l'obligation de protéger la biodiversité soit rémunérée en tant que service rendu à l'ensemble de la collectivité.

Mme Suzanne Tallard. Je suis un peu étonnée d'entendre de tels propos de votre part, monsieur Martial Saddier, que je sais soucieux de développement durable et de préservation du patrimoine naturel. Vous oubliez que ces espaces de continuité écologique seront par définition sobres en entretien. En outre, la protection contre l'étalement urbain ne signifie pas le gel total du territoire. Il reviendra précisément au PLU d'organiser cette protection. Beaucoup d'élus qui s'imaginaient que l'existence d'un PLU allait les priver de toute capacité d'agir se rendent finalement compte qu'elle leur laisse des marges de manœuvre.

M. Martial Saddier. Vous ne ferez croire à personne que ces espaces de continuité écologique dont le rapporteur propose l'inscription dans les documents d'urbanisme pourront devenir demain des zones de développement économique : ces territoires seront purement et simplement gelés. Or, comme M. le président l'a rappelé, toute la fiscalité locale incite à l'artificialisation. Ce que je demande, c'est que nous reconnaissons tous que ce texte ne suffira pas à stopper l'artificialisation tant qu'on ne rémunérera pas la constitution de ces espaces de continuité écologique. Que cela prenne la forme d'une demande de rapport ou

d'une mission, je serais assez partisan que nous posions nettement le problème. En effet, si beaucoup parlent de solidarité, très peu la pratiquent.

M. le président Jean-Paul Chanteguet. La question est abordée dans la proposition de résolution pour une fiscalité écologique présentée par les membres du groupe SRC et du groupe écologiste. Il existe en effet sur ce sujet des marges de progrès. (*Rires*)

Mme Suzanne Tallard. Vous m'avez mal comprise, monsieur Martial Saddier : j'ai simplement dit que ce n'est pas parce qu'il comptait un espace de continuité écologique qu'un territoire était gelé dans sa totalité.

M. le rapporteur pour avis. Le problème posé est réel et nous ne disposons pas aujourd'hui de solutions satisfaisantes. Au-delà de l'intercommunalité, de la solidarité et de la mutualisation, la mise en œuvre d'une fiscalité écologique devra prendre en compte cette question. La résolution que nous avons adoptée le soulignait déjà.

C'est un élément à ajouter à la réflexion dès le projet de loi de finances pour 2014. Cependant, une mission d'information serait à même, comme le suggère M. Saddier, de prendre le temps nécessaire à l'élaboration de solutions, tâche qui risque d'être plus complexe que le simple constat du problème.

La Commission adopte l'amendement CD 91.

Après l'article 67

La Commission en vient à l'amendement CD 123 de Mme Laurence Abeille.

Mme Laurence Abeille. Nous proposons par cet amendement que le Gouvernement remette au Parlement, au plus tard le 1^{er} juillet 2014, un rapport sur l'instauration, dans l'ensemble des documents d'urbanisme, d'un coefficient de biotope par surface (CBS). D'autres amendements signés par le rapporteur pour avis et par différents collègues suggèrent également l'utilisation de ce dispositif mis en œuvre, notamment, par la ville de Berlin.

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur une parcelle et la surface totale de ladite parcelle. Ce dispositif permet de réintroduire de la biodiversité dans l'espace bâti, soit par de la pleine terre, soit par des murs végétalisés ou par des toitures végétales, le coefficient ayant une valeur différente selon l'importance écologique du support.

Il me semble que l'amendement est complémentaire de ceux du rapporteur pour avis et de Mme Geneviève Gaillard sur le même sujet.

M. le rapporteur pour avis. Je suggère le retrait au profit de mon amendement CD 90 qui va en effet plus loin en proposant d'instaurer le dispositif du CBS à titre optionnel. Je ne crois pas qu'il soit pertinent de demander au Gouvernement de remettre un rapport sur une mesure qui n'est pas encore appliquée. Mieux vaut permettre la mise en œuvre du dispositif et vérifier, au bout de quelques années, quels ont été les résultats sur le terrain, pour envisager le cas échéant de le généraliser et de le rendre obligatoire. Il est toujours préférable de prendre son temps pour agir de manière ordonnée.

Mme Laurence Abeille. Je suis tout à fait d'accord. Je retire l'amendement.

L'amendement est retiré.

CHAPITRE IV

MESURES FAVORISANT LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE CONSTRUCTION

Section 1

Établissements publics fonciers d'État

Article 68 : *Établissements publics fonciers d'État*

La Commission émet un avis favorable à l'adoption de l'article 68 sans modification.

Section 2

Établissements publics fonciers locaux

Article 69 : *Établissements publics fonciers locaux*

La Commission émet un avis favorable à l'adoption de l'article 69 sans modification.

Section 3

Droit de préemption

Article 70 : *Mise en œuvre du droit de préemption*

La Commission émet un avis favorable à l'adoption de l'article 70 sans modification.

Article 71 : *Délégation du droit de préemption aux exécutifs locaux*

La Commission émet un avis favorable à l'adoption de l'article 71 sans modification.

Section 4

Géomètres experts

Article 72 : Accès des géomètres-topographes à l'ordre des géomètres-experts

La Commission émet un avis favorable à l'adoption de l'article 72 sans modification.

Section 5

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

Article 73 : Présentation et contenu du plan local d'urbanisme

La Commission est saisie des amendements identiques CD 64 de M. Bertrand Pancher et CD 87 de Mme Geneviève Gaillard.

M. Bertrand Pancher. Il s'agissait d'introduire un cinquième type de zonage pour les PLU, les zones urbaines vertes. Comme celles-ci ressemblent singulièrement aux espaces de continuité écologique que nous venons de consacrer, je retirerai mon amendement CD 64 après avoir entendu les explications du rapporteur pour avis. Cette disposition est soutenue par l'organisation « Pacte pour le jardin », qui réunit beaucoup de jardiniers amateurs et de fédérations professionnelles et qui a sérieusement travaillé sur le sujet.

Mme Suzanne Tallard. Le concept d'espace de continuité écologique étant tout aussi riche, je retire également l'amendement CD 87.

Les amendements CD 64 et CD 87 sont retirés.

La Commission examine ensuite les amendements identiques CD 31 du rapporteur pour avis et CD 57 de M. Bertrand Pancher.

M. le rapporteur pour avis. L'article 73 du projet de loi visant non seulement des espaces agricoles, mais aussi naturels, l'amendement propose, par cohérence, de mentionner la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

M. Bertrand Pancher. Mon amendement est ainsi défendu !

La Commission adopte les amendements identiques.

Elle en vient à l'amendement CD 124 de Mme Brigitte Allain.

Mme Laurence Abeille. Il est proposé de supprimer, à l'alinéa 12, les mots : « aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ».

Aujourd'hui, la pérennité de l'usage agricole des espaces agricoles bâtis ou à bâtir est loin d'être garantie. Il est nécessaire de lutter contre la mutation, le mitage, le pastillage

incontrôlé, etc. Le manque de clarté de la loi risque de conduire à des dérives qu'il est indispensable de prévenir pour préserver le foncier et les espaces à usage et à vocation agricoles.

Cet amendement vise à garantir que les bâtiments utiles à l'exploitation agricole ne puissent changer de destination, ce qui permet de lutter contre l'artificialisation des sols par la multiplication de constructions nouvelles en favorisant plutôt la rénovation et l'adaptation des bâtiments existants.

M. le rapporteur pour avis. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine l'amendement CD 44 de M. Bertrand Pancher.

M. Bertrand Pancher. Il s'agit d'élargir la possibilité de prescrire des protections dans le règlement du PLU. L'amendement habilite explicitement les auteurs des PLU ou PLUI à traiter des milieux naturels ou semi-naturels nécessaires aux continuités écologiques, aux habitats d'espèces, et à constater leur état, de manière à conforter l'un des principaux outils au service de la trame verte et bleue : celui qu'offre le 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

M. le rapporteur pour avis. Avis défavorable. Je suggère un retrait au profit de l'amendement CD 101 rectifié.

M. Bertrand Pancher. Soit.

L'amendement est retiré.

La Commission en vient aux amendements CD 100 du rapporteur pour avis et CD 46 de M. Bertrand Pancher, pouvant être soumis à discussion commune.

M. le rapporteur pour avis. L'amendement CD 100 vise à préciser le contenu des prescriptions permises par le règlement, notamment lorsqu'elles sont édictées au titre des continuités écologiques en faisant référence à la définition légale donnée à l'article L. 371-1 du code de l'environnement.

On pourrait ainsi apporter des réponses à deux difficultés régulièrement rencontrées par les gestionnaires de terrain. La première concerne les outils de protection classiques, qui manquent de souplesse et sont rarement adaptés à une gestion dynamique de l'espace. La seconde concerne les plans simples de gestion (PSG), qui sont les outils de gestion forestière les plus fréquemment mis en œuvre en dehors de la gestion des grands massifs.

M. Bertrand Pancher. L'amendement CD 46 est identique dans son contenu. Il vise à compléter les prescriptions permises par le règlement du PLU. Ainsi, les prescriptions établies par les communes et par les EPCI sur la base d'un diagnostic écologique précis pourraient s'imposer aux programmes de travaux des PSG.

M. le président Jean-Paul Chanteguet. Je vous propose de retirer votre amendement et de cosigner celui du rapporteur pour avis.

M. Bertrand Pancher. D'accord.

L'amendement CD 46 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CD 100.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CD 125 de Mme Laurence Abeille.

Mme Laurence Abeille. Le règlement du PLU doit prendre en compte de façon spécifique les espaces de biodiversité et les continuités écologiques afin de mettre en place les outils nécessaires à leur préservation et à leur reconquête. Ce doit être un volet essentiel des documents et des politiques d'urbanisme, et c'est ce que tend à préciser cet amendement.

M. le rapporteur pour avis. Je suggère le retrait au profit de mon amendement CD 101 rectifié, qui est cohérent avec la disposition que nous avons adoptée au sujet des espaces de continuité écologique.

Mme Laurence Abeille. J'accepte.

L'amendement est retiré.

La Commission en vient aux amendements CD 48 de M. Bertrand Pancher et CD 101 rectifié du rapporteur pour avis, pouvant être soumis à discussion commune.

M. Bertrand Pancher. L'amendement CD 48 devrait faire plaisir aux agriculteurs.

Le 9° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme vise la protection des terrains cultivés en zone urbaine, qui sont les seuls espaces non bâtis en zone urbaine, avec les espaces boisés classés, à être préservés de plein droit. Aux termes de l'amendement, cette disposition doit également être mobilisable pour les habitats d'espèces ou milieux nécessaires aux continuités écologiques.

M. le rapporteur pour avis. Le régime juridique des espaces boisés classés (EBC), très rigoureux, n'est pas adapté à tous les cas de figure pour mettre en œuvre la trame verte et bleue dans un plan local d'urbanisme et pourrait même se révéler contre-productif.

Il est donc proposé par l'amendement CD 101 rectifié d'étendre aux espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques le régime juridique appliqué aux terrains cultivés, afin que cette identification puisse être utilisée pour proscrire tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation d'un espace non bâti participant d'une continuité écologique.

M. le président Jean-Paul Chanteguet. Retirez-vous votre amendement au profit de celui du rapporteur pour avis, monsieur Bertrand Pancher ?

M. Bertrand Pancher. Volontiers.

L'amendement CD 48 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CD 101 rectifié.

Elle examine l'amendement CD 126 de Mme Laurence Abeille.

Mme Laurence Abeille. Cet amendement vise à affirmer que, parmi les terrains cultivés en zone urbaine, certains le sont par des professionnels de l'horticulture – pépiniéristes, maraîchers –, tandis que d'autres le sont par des amateurs – jardins collectifs – ou à des fins sociales – jardins d'insertion. Tous ont la même valeur écologique et contribuent aux trames vertes des schémas régionaux des continuités écologiques. Ils sont nécessaires à la préservation de la nature et de la biodiversité en ville et leur rôle doit être conforté.

M. le rapporteur pour avis. Avis plutôt défavorable dans la mesure où la portée juridique de l'amendement, dans sa rédaction actuelle, est assez limitée.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine l'amendement CD 88 de Mme Geneviève Gaillard.

Mme Suzanne Tallard. La densification favorisée à juste titre par le projet de loi peut entraîner, en centre-ville, une minéralisation accrue alors que nos concitoyens attendent que la ville de demain soit une ville verte, une ville végétalisée. La densification pourrait, si l'on n'y prend garde, réduire la biodiversité urbaine. C'est pourquoi cet amendement vise à introduire, sans toutefois le rendre obligatoire, l'usage du coefficient de biotope par surface.

M. le rapporteur pour avis. Je sollicite le retrait au profit de l'amendement CD 90, que je présenterai ultérieurement.

Mme Suzanne Tallard. D'accord.

L'amendement est retiré.

La Commission est saisie de l'amendement CD 99 du rapporteur pour avis.

M. le rapporteur pour avis. Cet amendement vise à adapter le règlement du PLU à l'évolution dans la prise en considération du lien entre biodiversité et bâti et à permettre ainsi une meilleure gestion des limites et franges urbaines et une meilleure accessibilité des espaces naturels.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CD 89 de Mme Geneviève Gaillard et CD 66 de M. Bertrand Pancher.

Mme Suzanne Tallard. L'expansion urbaine et celle des infrastructures de transport ont entraîné une artificialisation des sols dont une des conséquences est leur imperméabilisation. Lutter contre ces deux phénomènes passe par la transformation des revêtements afin de laisser l'eau s'infiltrer et la vie du sol se poursuivre.

Il s'agit d'inciter – et non pas d'obliger – les communes à planifier cette transformation qui passe par le recours à des revêtements en plaques alvéolées et végétalisées permettant de retrouver une perméabilité.

M. Bertrand Pancher. L'amendement CD 66, soutenu par l'organisation « *Pacte pour le jardin* » et par l'association Orée, a été élaboré en concertation avec de nombreuses organisations. Il s'agit de lutter contre l'imperméabilisation des surfaces de voirie et de parking *via* la transformation des revêtements, en laissant l'eau s'infiltrer et la vie du sol se poursuivre. L'objectif est d'inciter les communes à planifier cette transformation.

M. le rapporteur pour avis. Avis défavorable aux deux amendements. Je ne suis pas certain que ces dispositions aient leur place dans un PLU et je m'interroge sur la formulation : laisser « *la vie du sol se poursuivre* ». Peut-être faudrait-il réfléchir à améliorer la rédaction avant la séance publique.

Mme Laurence Abeille. On le voit en cas de crue ou même de fortes pluies, l'imperméabilité des sols est un vrai problème. Différentes techniques – pas seulement les plaques alvéolées ou végétalisées – permettent d'y remédier. Nous devons intervenir de façon plus contraignante, tant les dégâts sur l'environnement et sur le bâti sont importants.

Mme Viviane Le Dissez. Je peux témoigner qu'une réflexion globale sur l'évacuation des eaux pluviales dans un bassin est également efficace, même si elle repose sur des analyses très techniques qui n'ont pas forcément leur place dans le PLU. On peut, par exemple, fixer des exigences en matière de débit à la sortie de chaque réseau, ce qui contraint à trouver des solutions : noues, parkings non imperméabilisés, etc. Mais c'est une autre démarche.

M. le président Jean-Paul Chanteguet. Oui. Cela relève de l'application de la loi sur l'eau.

M. Jean-Yves Caullet. « *Je n'ai jamais vu une loi rendre un homme meilleur* », disait un auteur américain. Ce n'est pas parce qu'on n'inscrit pas certaines dispositions dans une loi qu'on ne peut pas les prendre.

D'autre part, un sol perméable est également susceptible de subir ou de provoquer une pollution. Je préfère une gestion des eaux pluviales qui prenne en compte à la fois les éléments quantitatifs et qualitatifs à une mesure comme celle-ci, qui un jour ou l'autre nous vaudra des ennuis.

M. Martial Saddier. L'intention est louable mais nous sommes clairement dans le champ du réglementaire, et non dans celui de la loi.

Autant de projets de parkings, autant de solutions différentes pour arriver au résultat que nous recherchons tous. Si l'on met ces dispositions dans la loi, on ferme la possibilité de

réaliser un parking où l'on gèrera les eaux pluviales en fonction de l'altitude, de l'exposition, de la pente, de la perméabilité ou de l'imperméabilité du sol d'origine, etc.

M. Bertrand Pancher. Le Gouvernement aura loisir d'améliorer la rédaction de ce nouvel alinéa lors de l'examen du texte en séance publique. Je note cependant que cette rédaction est déjà très ouverte et n'oblige nullement à utiliser tel ou tel type de matériau. Il est seulement demandé de poser systématiquement la question de la réduction de la perméabilisation, afin de remettre la nature en ville.

Si ces mesures relèvent en effet de la liberté des communes, il appartient néanmoins au législateur de tracer les grandes voies à suivre. Je vous propose donc de voter mon amendement, quitte à ce que le Gouvernement retravaille sur le sujet pour l'examen en séance publique.

M. le président Jean-Paul Chanteguet. Je comprends l'objectif et j'y souscris, mais je ne crois pas souhaitable d'inscrire une telle disposition dans la loi.

Prenons l'exemple des opérations « *zéro pesticides* », qui font avancer beaucoup de choses dans les territoires : ce n'est pas la loi qui les impose. Il s'agit d'actions de sensibilisation conduites par des citoyens et par des associations dont le travail est souvent bien compris par les élus. Sans doute faudra-t-il agir de manière analogue en ce qui concerne l'artificialisation des sols.

Vraiment, ce serait à mon sens une erreur de faire figurer cette disposition dans la loi. En faisant du réglementaire, nous n'assumons pas nos responsabilités de législateur.

M. le rapporteur pour avis. J'ai peu à ajouter à ce propos synthétique et clair. (*Sourires*) L'utilisation du terme de « *modalités* » au lieu de celui de « *techniques* » rend l'amendement de M. Bertrand Pancher un peu plus large que celui de Mme Geneviève Gaillard. Mais, comme l'a dit le président Chanteguet, cela ne relève pas de la loi.

Mme Suzanne Tallard. Je me range à cet argument et retire notre amendement.

L'amendement CD 89 est retiré.

M. Bertrand Pancher. Je maintiens le mien. Comme il sera vraisemblablement rejeté, j'en présenterai un autre prévoyant que les modalités de cette mise en œuvre seront définies par décret – ce point ne relèvera donc plus de la loi !

La Commission rejette l'amendement CD 66.

Elle en vient à l'amendement CD 65 de M. Bertrand Pancher.

M. Bertrand Pancher. Il s'agit de compenser la destruction d'espaces verts ou de jardins due à des opérations de densification, afin de tendre vers une densification raisonnée et respectueuse de la biodiversité urbaine.

M. le rapporteur pour avis. Je comprends mal le sens de cet amendement. Je doute que le règlement d'urbanisme soit la bonne échelle pour organiser une telle compensation. En

outré, le fait d'inclure les jardins privés dans le dispositif me semble un élément de complexité insurmontable.

M. Bertrand Pancher. Je retire l'amendement.

L'amendement est retiré.

La Commission examine l'amendement CD 27 du rapporteur pour avis.

M. le rapporteur pour avis. Cet amendement de cohérence vise à inclure les espaces nécessaires aux continuités écologiques parmi les emplacements réservés dans le règlement au bénéfice des communes et des EPCI.

La Commission adopte l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CD 90 du même auteur.

M. le rapporteur pour avis. Le coefficient de biotope par surface (CBS) indique la part de la surface d'un terrain éco-aménageable, c'est-à-dire servant de station végétale ou assumant d'autres fonctions au bénéfice de l'écosystème. Je propose qu'il devienne possible de fixer en milieu urbain dense un CBS minimal, qui détermine la part de surface par parcelle contribuant au maintien ou au développement des potentialités écologiques de la parcelle concernée.

Certes, il s'agit d'une nouveauté. Mais si nous souhaitons favoriser la biodiversité, il faudra bien se doter d'outils nouveaux, aujourd'hui peu utilisés sur le territoire national mais expérimentés, voire développés, dans de grandes villes européennes.

Je précise qu'il s'agit d'un dispositif optionnel qui pourra faire l'objet d'une évaluation pour vérifier que les objectifs initiaux sont atteints et pour envisager une généralisation.

M. Bertrand Pancher. L'amendement correspond aux propositions de différentes organisations environnementales, qui sont souvent à l'origine de la promotion de concepts de ce type. L'idée est très intéressante. Cela dit, le dispositif sera optionnel et vraisemblablement expérimental, ce qui nécessitera un retour de bonnes pratiques.

N'aurait-il pas été intéressant de faire un appel à projets pour expérimenter la mise en œuvre de ce CBS minimal, de manière à disposer d'un vrai retour au bout de quelques années et à être capables d'estimer la possibilité de généraliser une notion qui, au départ, semble réservée à quelques collectivités pionnières ?

M. Jean-Yves Caullet. L'amendement précise utilement que seuls les milieux urbains denses sont concernés et qu'il s'agit d'une possibilité.

À un moment donné, du reste, il n'y aura plus lieu de préserver les couloirs écologiques car les blaireaux seront partout. (*Sourires.*)

Plusieurs députés. Même en ville ! Ils y sont déjà... (*Rires*)

M. Martial Saddier. L'intention est louable et, même si la notion est complexe, je ne vois pas de raison de la rejeter. En revanche, il me semble qu'il aurait mieux valu trancher franchement en faveur d'une expérimentation : cette proposition y aurait gagné des chances de prospérer.

S'il est heureux que l'amendement précise que la disposition est ouverte « *en milieu urbain dense* », je relève dans l'exposé sommaire la phrase suivante : « *Si le CBS concerne par priorité les zones urbaines denses, où les pressions peuvent être fortes sur les milieux naturels, la possibilité de l'utiliser doit être ouverte à toutes les communes du territoire, y compris les communes rurales* ». Pitié pour ces dernières, que nous avons déjà lourdement chargées depuis ce matin !

Mme Laurence Abeille. Ce n'est pas une obligation.

M. Martial Saddier. Certes mais, demain, ce sont les intercommunalités qui, dans le cadre du PLUI, auront le pouvoir de décision. Les communes rurales ne pèseront plus grand-chose.

Mme Laurence Abeille. Il ne faut pas avoir peur d'un dispositif qui n'est pas si compliqué. Vous trouverez une description de son fonctionnement à Berlin sur le site d'un organisme régional francilien, Naturparif. Qu'il s'agisse des coefficients d'occupation des sols, des bonus, etc., la réglementation est déjà complexe. Celle-ci ne me semble pas plus complexe qu'une autre, et elle a le mérite d'apporter des possibilités de « *nature en ville* », de plus en plus nécessaires pour réduire les îlots de chaleur et pour favoriser la biodiversité dans les milieux urbains denses.

Le CBS permettra également de construire dans de bonnes conditions. Nous traitons en effet des aspects « urbanisme » de ce projet de loi, tandis que la commission des affaires économiques s'emparera plus largement de la question de la construction de logements, qui est un des objets principaux du texte. Or, construire des logements, c'est aussi construire du cadre de vie pour des personnes qui habiteront des zones urbaines denses, voire plus denses qu'elles ne le sont actuellement. Nous voulons que ces personnes vivent mieux qu'aujourd'hui, ou en tout cas relativement bien. L'application de ce type de coefficient contribuera à la création d'espaces agréables à vivre.

Bref, il est important que le dispositif passe toutes les étapes du processus législatif, puisque ces zones urbaines se densifieront et connaîtront de nouvelles constructions de logements pour accueillir les populations.

M. Jean-Yves Caullet. Le dispositif n'est applicable qu'en zone urbaine dense, où la végétalisation constitue forcément un progrès en termes de biodiversité. En zone rurale, en revanche, sur une parcelle d'habitat standard où il existe déjà du « *chlorophyllien* », comment appliquera-t-on ce genre de coefficient selon qu'il s'agit d'un potager, d'une pelouse ou d'une friche ?

M. Martial Saddier. Oui à la densité, mais on voit bien, alors même que le texte n'est pas encore applicable, que l'on commence déjà à se demander si, à force de concentrer les gens au même endroit, on n'aboutira pas à des situations socialement et écologiquement invivables.

La plus ancienne loi de l'urbanisme, c'est celle de l'équilibre. On a rompu l'équilibre dans un sens en consommant trop d'espace. Attention à ne pas le rompre dans l'autre sens ! À force de tout geler dans certaines parties du territoire et de tout concentrer dans d'autres, on s'expose, dans cinq ou dix ans, à ce que le parlement revienne en arrière tant la vie sera devenue difficile dans les concentrations urbaines.

M. le rapporteur pour avis. Je ne conteste pas cette analyse. C'est bien pourquoi nous présentons différents amendements visant à étoffer l'aspect « nature » du texte. La densité est nécessaire mais n'est acceptable qu'à certaines conditions, dont le renforcement de la nature en ville sous toutes ses formes.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle émet un avis favorable à l'adoption de l'article 73 ainsi modifié.

Article additionnel après l'article 73

La Commission est saisie de l'amendement CD 102 du rapporteur pour avis, portant article additionnel après l'article 73.

M. le rapporteur pour avis. L'amendement propose l'encadrement du défrichement à visée écologique. L'amendement proposé tend à rendre l'article L. 341-2 du code forestier plus opérationnel pour les élus et à mieux encadrer son usage pour des motifs écologiques.

D'une part, il est proposé de ne pas limiter l'application de cet article aux espaces envahis par une végétation spontanée, mais de l'étendre aux espaces ayant fait l'objet d'un boisement organisé.

D'autre part, l'amendement introduit une conditionnalité écologique, en exigeant que les opérations soient liées à un objectif de préservation de l'environnement. Ainsi la remise en valeur d'anciens terrains de culture pourrait être subordonnée à un objectif de restauration d'habitats, d'espèces ou de milieux nécessaires aux continuités écologiques.

La Commission adopte l'amendement.

Article 74 : Modifications de cohérence

La Commission émet un avis favorable à l'adoption de l'article 74 sans modification.

Section 6

Mobiliser les terrains issus du lotissement

Article 75 : Mobilisation des terrains issus du lotissement

La Commission émet un avis favorable à l'adoption de l'article 75 sans modification.

Section 7

Aménagement opérationnel

Article 76 : Mise en œuvre des zones d'aménagement concerté

La Commission est saisie de l'amendement CD 61 de M. Bertrand Pancher.

M. Bertrand Pancher. Cet amendement vise à supprimer l'alinéa 3 de l'article 76, qui prévoit qu'une zone d'aménagement concerté (ZAC) peut être attribuée avant même d'être créée. Cette antériorité est dangereuse car elle peut conduire le bénéficiaire de la concession à faire pression sur les élus pour créer la zone. Je trouve choquant que l'on puisse mettre les élus devant le fait accompli.

M. le rapporteur pour avis. Avis défavorable. Si l'on choisit le concessionnaire, c'est que l'on est certain de créer la ZAC. Je n'imagine pas un instant qu'une collectivité puisse réaliser ce choix sans être sûre d'aller jusqu'au bout.

M. Martial Saddier. Je rappelle que ce sont les élus qui procèdent à l'attribution de la ZAC. Ce serait un comble que, du jour au lendemain, ils renoncent à la création de la zone après l'avoir attribuée !

Au surplus, l'attribution en amont permet dans certains cas, pour les collectivités, un portage financier qui est bienvenu tant les contraintes sont nombreuses en matière de logement – transports collectifs, foncier, voirie et réseaux divers, réseaux secs et réseaux humides... L'amendement tuerait cette possibilité.

M. Bertrand Pancher. Je retire l'amendement.

L'amendement est retiré.

La Commission émet un avis favorable à l'adoption de l'article 76 sans modification.

Article 77 : Associations foncières urbaines de projet

*La Commission émet un avis **favorable** à l'adoption de l'article 77 **sans modification**.*

Article 78 : Projet urbain partenarial

*La Commission émet un avis **favorable** à l'adoption de l'article 78 **sans modification**.*

Article 79 : Projets d'intérêt majeur

*La Commission émet un avis **favorable** à l'adoption de l'article 79 **sans modification**.*

CHAPITRE V

PARTICIPATION DU PUBLIC

Article 80 : Mise à disposition du public de certains projets soumis à permis d'aménager ou de construire

*La Commission émet un avis **favorable** à l'adoption de l'article 80 **sans modification**.*

Article 81 : Conditions d'élaboration, de modification et de révision des directives territoriales d'aménagement et de développement durables

La Commission est saisie des amendements identiques CD 47 de M. Bertrand Pancher et CD 98 du rapporteur pour avis.

M. Bertrand Pancher. L'amendement CD 47 est défendu.

M. le rapporteur pour avis. L'amendement CD 98 l'est également.

M. Martial Saddier. On dirait que vous ne croyez pas au texte, monsieur le rapporteur pour avis. Vous devriez parler de PLUI dans votre exposé des motifs !

M. le rapporteur pour avis. Une fois la loi promulguée, on parlera simplement de PLU puisque tous les PLU seront intercommunaux.

*La Commission **adopte** les amendements identiques.*

*Puis elle émet un avis **favorable** à l'adoption de l'article 81 ainsi **modifié**.*

Article 82 : *Concertation préalable aux projets soumis à permis de construire et à permis d'aménager*

La Commission émet un avis favorable à l'adoption de l'article 82 sans modification.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 83 : *Nouvelle codification du livre I^{er} du code de l'urbanisme par voie d'ordonnance*

La Commission émet un avis favorable à l'adoption de l'article 83 sans modification.

Article 84 : *Ratification d'ordonnances*

La Commission émet un avis favorable à l'adoption de l'article 84 sans modification.

Article additionnel après l'article 84

La Commission est saisie de l'amendement CD 32 du président Jean-Paul Chanteguet.

M. le président Jean-Paul Chanteguet. Cet amendement auquel s'associent M. Jean Launay et M. Michel Lesage, qui a remis récemment au Premier ministre un rapport sur la politique de l'eau, porte sur le problème de l'assainissement non collectif, c'est-à-dire individuel ou autonome.

La non-conformité des dispositifs d'assainissement non collectif pouvant être constatée au moment de la vente, il est proposé que le notaire puisse procéder, lors de la signature de l'acte de vente, à la mise sous séquestre d'une somme correspondant au prix des travaux de mise en conformité de l'installation d'assainissement non collectif. Cette somme sera prélevée sur le prix final de la transaction perçu par le vendeur. L'acquéreur disposera d'une année à compter de la signature de l'acte de vente pour faire procéder aux travaux de mise en conformité. La somme mise sous séquestre lui sera versée par le notaire à l'achèvement desdits travaux.

Cette proposition figure dans le rapport de M. Michel Lesage.

M. le rapporteur pour avis. Avis favorable. Le problème est récurrent, nous en avons souvent discuté, et la solution que vous proposez me semble opérationnelle.

Mme Sophie Errante. Comment, cependant, déterminer la somme mise sous séquestre ? L'estimation du prix des travaux peut être très variable.

M. le président Jean-Paul Chanteguet. Les estimations existantes sont comprises entre 7 000 et 8 000 euros. Les notaires peuvent assez facilement s'informer des prix par zone géographique, ou faire établir des devis.

M. Jean-Jacques Cottel. La mesure proposée me paraît de nature à mettre aux normes le plus possible de maisons. J'ajoute que certaines collectivités accordent des subventions pour cette mise aux normes. Il faut en tenir compte.

M. le président Jean-Paul Chanteguet. Au moment de la vente, il est prévu que l'acheteur demande au vendeur le prix de la mise aux normes.

Mme Sophie Errante. Sur devis ?

M. le président Jean-Paul Chanteguet. Oui.

M. Martial Saddier. De toute façon, la vente s'accompagne obligatoirement d'un diagnostic et d'un descriptif – non chiffré – des travaux à effectuer.

M. le président Jean-Paul Chanteguet. En effet. On peut voir si l'assainissement non collectif est ou non aux normes dans les documents joints à la vente.

M. Jean-Yves Caullet. Même si l'on ne le précise pas davantage, la fixation de ce montant fait partie de l'acte de vente. Sans accord sur ce point entre les signataires, la vente n'a pas lieu.

Mme Laurence Abeille. Somme toute, ce dispositif est une forte incitation à l'installation de toilettes sèches ! (*Rires*)

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle émet un avis favorable à l'adoption de l'ensemble des dispositions dont elle est saisie, ainsi modifiées, le groupe UMP votant contre.

Mme Laurence Abeille. Nous votons en espérant que nos amendements se retrouveront dans le texte définitif.

M. le président Jean-Paul Chanteguet. Nous espérons en effet qu'ils passeront l'obstacle de la commission des affaires économiques. (*Sourires*)

Membres présents ou excusés

Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire

Réunion du mercredi 17 juillet 2013 à 18 h 30

Présents. - Mme Laurence Abeille, Mme Sylviane Alaux, M. Christian Assaf, M. Philippe Bies, M. Yann Capet, M. Jean-Yves Caullet, M. Jean-Paul Chanteguet, M. Jean-Jacques Cotel, Mme Florence Delaunay, M. Michel Heinrich, Mme Viviane Le Dissez, M. Michel Lesage, M. Bertrand Pancher, Mme Catherine Quéré, M. Martial Saddier, M. Gilles Savary, Mme Suzanne Tallard

Excusés. - M. Denis Baupin, Mme Chantal Berthelot, M. Christophe Bouillon, M. Jean-Louis Bricout, M. Patrice Carvalho, M. Philippe Duron, M. Christian Jacob, M. Franck Marlin, M. Napole Polutélé, Mme Sophie Rohfritsch, M. Gilbert Sauvan, M. Gabriel Serville

Assistait également à la réunion. - Mme Brigitte Allain