

PROJET DE LOI
adopté
le 23 décembre 1993

N° 70
S É N A T

PREMIÈRE SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1993-1994

PROJET DE LOI

*portant diverses dispositions en matière d'urbanisme
et de construction.*

(Texte définitif.)

*Le Sénat a adopté, dans les conditions prévues à l'article 45
(alinéas 2 et 3) de la Constitution, le projet de loi dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

Sénat : 1^{re} lecture : **431** (1992-1993), **9, 30** et T.A. **8** (1993-1994).

2^e lecture : **141, 189** et T.A. **58** (1993-1994).

Commission mixte paritaire : **220** (1993-1994).

Assemblée nationale (10^e législ.) : 1^{re} lecture : **606, 765** et T.A. **87**.

2^e lecture : **904, 905** et T.A. **129**.

Commission mixte paritaire : **917** et T.A. **135**.

Article premier.

Le chapitre V du titre II du livre premier du code de l'urbanisme est complété par un article L. 125-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 125-5.* – L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma directeur, d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu a pour effet de remettre en vigueur le schéma directeur, le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu immédiatement antérieur.

« Si, à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent constate, par une délibération motivée, que les dispositions du plan d'occupation des sols antérieur au plan d'occupation des sols annulé ou déclaré illégal sont illégales par suite de changements intervenus dans les circonstances de fait ou de droit, les règles générales de l'urbanisme prévues au code de l'urbanisme sont applicables. »

Art. 2.

Les actes réglementaires ou non réglementaires pris, antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, sur le fondement d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu approuvé, immédiatement antérieur à un plan d'occupation des sols ou à un document d'urbanisme en tenant lieu annulé ou déclaré illégal, ne sont pas illégaux du seul fait qu'ils ont été pris sur le fondement du document d'urbanisme antérieur à celui qui a été annulé ou déclaré illégal.

Art. 3.

Le livre VI du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *LIVRE VI*

« *Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme.*

« *Art. L. 600-1.* – L'illégalité pour vice de forme ou de procédure d'un schéma directeur, d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ne peut être invoquée par voie

d'exception, après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la prise d'effet du document en cause.

« Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicables à l'acte prescrivant l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme ou créant une zone d'aménagement concerté.

« Les deux alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque le vice de forme concerne :

« – soit l'absence de mise à disposition du public des schémas directeurs dans les conditions prévues à l'article L. 122-1-2 ;

« – soit la méconnaissance substantielle ou la violation des règles de l'enquête publique sur les plans d'occupation des sols prévue à l'article L. 123-3-1 ;

« – soit l'absence du rapport de présentation ou des documents graphiques.

« *Art. L. 600-2.* – Lorsqu'un refus opposé à une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ou l'opposition à une déclaration de travaux régies par le présent code a fait l'objet d'une annulation juridictionnelle, la demande d'autorisation ou la déclaration confirmée par l'intéressé ne peut faire l'objet d'un nouveau refus ou être assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date d'intervention de la décision annulée sous réserve que l'annulation soit devenue définitive et que la confirmation de la demande ou de la déclaration soit effectuée dans les six mois suivant la notification de l'annulation au pétitionnaire.

« *Art. L. 600-3.* – En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un document d'urbanisme ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un document d'urbanisme où une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait tenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

« La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

« *Art. L. 600-4.* – Dans toutes les instances en matière d'urbanisme, la décision juridictionnelle octroyant le sursis à exécution indique le ou les moyens sérieux de nature à justifier l'annulation de la décision attaquée.

« *Art. L. 600-5.* – Dans toutes les instances en matière d'urbanisme, les présidents de tribunal administratif, les présidents de cour administrative d'appel, le vice-président du tribunal administratif de Paris et les présidents de formation de jugement des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel peuvent, par ordonnance prise au terme d'une procédure contradictoire, octroyer ou refuser le sursis à exécution d'une décision. »

Art. 4.

L'article L. 213-8 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la décision par laquelle le titulaire du droit de préemption décide d'exercer son droit est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative et qu'il n'y a pas eu transfert de propriété, ce titulaire ne peut exercer son droit à nouveau sur le bien en cause pendant un délai d'un an à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive. Dans ce cas, le propriétaire n'est pas tenu par les prix et conditions qu'il avait mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner. »

Art. 5.

L'article L. 300-4 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du chapitre IV du titre II de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques ne sont pas applicables aux concessions ou conventions établies en application du présent article. »

Art. 6.

I. – A. – Le sixième alinéa de l'article L. 421-2 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent alinéa qui sont déterminées compte tenu de la localisation, de la nature ou de l'importance des constructions ou travaux envisagés. »

Ce décret doit intervenir dans un délai maximum de six mois à compter de la publication de la présente loi.

B. – Les permis de construire délivrés avant la publication du décret mentionné au A ci-dessus sont validés en tant que le projet architectural accompagnant la demande de permis ne satisfait pas aux obligations prévues au sixième alinéa de l'article L. 421-2 du code de l'urbanisme.

II. – Le dixième alinéa (7°) de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« 7° identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

III. – A. – L'article L. 300-5 du code de l'urbanisme est abrogé.

B. – Les actes réglementaires et non réglementaires relatifs aux actions et opérations d'aménagement pris antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente loi sur le fondement de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme sont validés, en tant qu'ils ont été adoptés, sans qu'ait été élaboré au préalable le programme de référence mentionné au même article.

IV. – Les deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 123-11 et l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme sont abrogés.

V. – A. – Dans la première phrase de l'article L. 302-5-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « trente mois » sont remplacés par les mots : « quatre ans ».

B. – Au début du premier alinéa de l'article L. 302-6 du même code, les mots : « A compter du 1^{er} janvier 1994 » sont remplacés par les mots : « A compter du 1^{er} janvier 1995 ».

C. – Le premier alinéa de l'article L. 332-27 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « et au plus tôt le 1^{er} janvier 1995 ».

Art. 7.

Après le quatrième alinéa de l'article L. 145-5 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement peuvent, à titre exceptionnel, autoriser l'implantation sur les rives d'un plan d'eau artificiel existant à la date de publication de la loi n° du portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, d'une opération d'urbanisation intégrée à l'environnement dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 30 000 mètres carrés. Cette autorisation est donnée après avis de la commission départementale des sites. »

Art. 8.

Après le premier alinéa de l'article L. 146-8 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées avec rejet en mer, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre. »

Art. 9.

Il est inséré, après le quatrième alinéa de l'article L. 156-2 du code de l'urbanisme, deux alinéas ainsi rédigés :

« En l'absence d'un schéma régional approuvé, l'urbanisation peut être réalisée à titre exceptionnel avec l'accord conjoint des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement et des départements d'outre-mer. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères selon lesquels les ministres intéressés donnent leur accord.

« Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande, après avis de la région sur la compatibilité de l'urbanisation envisagée avec les orientations du schéma d'aménagement régional et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans le délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de la zone doit respecter les dispositions de cet accord. »

Art. 10.

I. – L'article 4 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La demande ne peut avoir pour effet de prolonger le délai de recours contentieux dont dispose la personne physique ou morale lésée. »

II. – L'article 47 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La demande ne peut avoir pour effet de prolonger le délai de recours contentieux dont dispose la personne physique ou morale lésée. »

III. – Le VI de l'article 7 de la loi n° 72-619 du 5 juillet 1972 portant création et organisation des régions est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La demande ne peut avoir pour effet de prolonger le délai de recours contentieux dont dispose la personne physique ou morale lésée. »

Art. 11.

Le délai de validité des permis de construire et des arrêtés de lotir arrivant à échéance entre la date de la publication de la présente loi et le 31 décembre 1994, que ces permis aient fait l'objet ou non d'une prorogation selon les modalités prévues par le code de l'urbanisme, est prorogé d'un an sur simple déclaration du titulaire du permis de construire ou de l'arrêté de lotir de son intention d'engager les travaux.

Art. 12.

Par exception aux dispositions législatives en vigueur, et notamment celles des articles 1723 *quater* et 1723 *octies* du code général des impôts, pour les permis de construire et les arrêtés de lotir mentionnés à l'article 11 de la présente loi pour lesquels il n'y a pas eu commencement d'exécution des travaux autorisés, le versement des contributions prévues à l'article 1585 A du code général des impôts, au 4° de l'article L. 332-6, au 1° de l'article L. 332-6-1 et L. 520-1 du code de l'urbanisme s'effectue en deux fractions égales exigibles res-

pectivement trente et quarante-huit mois à compter de la délivrance de l'autorisation.

L'avis de mise en recouvrement mentionné à l'article L. 520-2 du code de l'urbanisme doit être émis pour ces permis dans les deux ans qui suivent la seconde échéance prévue à l'alinéa précédent.

Art. 13.

Les articles L. 274 A et L. 274 B du livre des procédures fiscales sont complétés par un second alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la validité du permis de construire est prorogée en application de l'article 11 de la loi n° du portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, le délai d'exercice de l'action en recouvrement est prolongé d'un an. »

Art. 14.

A l'article 118 de la loi de finances pour 1990 (n° 89-935 du 29 décembre 1989) :

I. – Les mots : « rendu exécutoire par le préfet » sont remplacés par les mots : « délivré par l'autorité compétente pour procéder à leur liquidation ».

II. – Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les assemblées délibérantes des collectivités territoriales ou établissements publics au profit desquels sont perçus les taxes, versements et participations visés au I peuvent accorder la remise gracieuse des pénalités liquidées à défaut de paiement à la date d'exigibilité. »

Art. 15.

L'article 118 de la loi de finances pour 1990 (n° 89-935 du 29 décembre 1989) est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les décisions des assemblées délibérantes sont prises sur proposition du comptable public chargé du recouvrement et dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Art. 16.

L'article 51 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques est abrogé.

Les ventes de terrains constructibles et de droits à construire intervenues entre la date de publication de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 précitée et la date d'entrée en vigueur de la présente loi sont validées en tant qu'elles n'ont pas satisfait aux formalités de publicité prévues à l'article 51 de ladite loi.

Art. 17.

Les deux premiers alinéas de l'article L. 316-3 du code de l'urbanisme sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« Aucune promesse de vente ou de location ne peut être consentie avant l'arrêté d'autorisation prévu par la réglementation en matière de lotissement.

« Toute publicité, sous quelque forme que ce soit, doit mentionner de manière explicite que l'arrêté d'autorisation a été ou non délivré.

« Lorsque l'autorisation a été obtenue, la publicité, quelle qu'en soit la forme, doit faire connaître la date de l'arrêté d'autorisation et rappeler que le projet autorisé est déposé à la mairie. La publicité ne doit comporter aucune indication non conforme aux prescriptions dudit arrêté ou susceptible de causer une méprise dans l'esprit de l'acquéreur sur les charges et conditions auxquelles le lotisseur entend subordonner la vente ou la location des lots. »

Art. 18.

I. – L'article L. 311-4-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 311-4-1.* – Il ne peut être mis à la charge des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

« Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.

« Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération. »

II. – Après les mots : « équipements publics », la fin du premier alinéa de l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : « réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération. »

III. – Après les mots : « en régie », la fin du *d*) du 2° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : « rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération. Lorsque la capacité de ces équipements excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à sa charge ; ».

Art. 19.

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 121-8.* – Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L. 160-1 du présent code et à l'article L. 252-1 du code rural, sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration des schémas directeurs et de secteur et des plans d'occupation des sols, dans les conditions prévues à l'article 4 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

« Un décret fixe les modalités d'application du présent article. »

Art. 20.

La deuxième phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 122-1-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :

« Le président de l'établissement public compétent peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement, d'urbanisme ou d'environnement. »

Art. 21.

I. – Le I de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. »

II. – En conséquence, au début de la troisième phrase du I de l'article L. 145-3, le mot : « seules » est supprimé.

Art. 22.

I. – Pour l'application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation aux barèmes de supplément de loyer transmis au représentant de l'Etat par les organismes d'habitations à loyer modéré entre le 1^{er} janvier 1987 et le 31 décembre 1993 inclus, le représentant de l'Etat compétent est celui du département du siège de l'organisme.

Pour l'application de l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation aux délibérations relatives aux loyers transmises au représentant de l'Etat par les organismes d'habitations à loyer modéré entre le 1^{er} janvier 1987 et le 31 décembre 1993 inclus, le représentant de l'Etat compétent est celui du département du siège de l'organisme.

Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont en conséquence entrés en vigueur, dans les conditions déterminées par les articles L. 441-3 et L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation et par les deux alinéas qui précèdent, les barèmes de supplément de loyer et les délibérations des organismes d'habitations à loyer modéré relatives aux loyers en tant qu'ils ont été transmis au préfet du département du siège de l'organisme et en tant que ce préfet a exercé la compétence qui lui est dévolue selon le cas par le premier alinéa du présent article et l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation ou par le deuxième alinéa du présent article et l'article L. 442-1-2 de ce même code.

Sous la même réserve, les loyers et suppléments de loyer ont été et sont régulièrement exigibles par les organismes d'habitations à

loyer modéré en tant qu'ils résultent des barèmes et délibérations entrés en vigueur dans les conditions fixées aux alinéas précédents.

II. – La dernière phrase de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

« Le représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme et celui du département du lieu de situation des logements reçoivent communication du barème. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme dans le délai d'un mois à compter de la plus tardive de ces communications, ce barème est exécutoire. »

III. – Dans l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci peut, dans le délai d'un mois suivant cette transmission, » sont remplacés par les mots : « au représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme et à celui du département du lieu de situation des logements. Le représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme peut, dans le délai d'un mois à compter de la plus tardive de ces transmissions, ».

IV. – Les dispositions des II et III sont applicables aux transmissions de barèmes de supplément de loyer et de délibérations relatives aux loyers intervenant à compter du 1^{er} janvier 1994.

Art. 23.

Le début de la première phrase de l'article 14 de la loi n° 83-636 du 13 juillet 1983 portant modification du statut des agglomérations nouvelles est ainsi rédigé :

« Chaque syndicat est administré par un comité composé de membres élus en leur sein par les conseils municipaux... (*le reste sans changement*). »

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 23 décembre 1993.

Le Président,

Signé : René MONORY.