

adopté

SÉNAT

le 13 décembre 1976.

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1976-1977

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR LE SÉNAT EN DEUXIÈME LECTURE

portant réforme de l'urbanisme.

Le Sénat a modifié, en deuxième lecture, le projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée Nationale, en deuxième lecture, dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5^e législ.) : 1^{re} lecture, 1881, 1893 et in-8° 452 ;
2^e lecture, 2320, 2396 et in-8° 556.

Sénat : 1^{re} lecture, 260, 292, 298, 299 et in-8° 140 (1975-1976) ;
2^e lecture, 77, 112 et 115 (1976-1977).

CHAPITRE PREMIER

Dispositions relatives aux règles générales d'utilisation du sol.

.....

Art. 3.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme des articles L. 111-7 à L. 111-11 ainsi conçus :

.....

« *Art. L. 111-8.* — Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

« Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité administrative ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

« Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder quatre ans.

« A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité administrative chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant

cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

.....

CHAPITRE II

Dispositions relatives aux projets d'aménagement, aux plans d'urbanisme, aux plans d'occupation des sols et aux secteurs sauvegardés.

.....

Art. 5 A *bis*.

..... Conforme

.....

Art. 8.

Les articles L. 124-3 et L. 124-4 du Code de l'urbanisme sont abrogés.

Toutefois, les personnes qui auront acquis par acte ayant date certaine, entre le 17 juillet 1971 et le dixième jour suivant la date de publication de la présente loi, un terrain auquel s'appliquaient les dispositions de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction ancienne et de l'article L. 124-4 du même code, pourront bénéficier des

dispositions de ces articles, à la condition de déposer une demande de permis de construire avant le 1^{er} juillet 1977.

.....

Art. 11.

.....

II A (*nouveau*). — La première phrase du troisième alinéa de l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme est rédigée comme suit :

« A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa premier ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. »

II. — La deuxième phrase du troisième alinéa de l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme est modifiée et complétée comme suit :

« Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est un an avant la publication de l'acte décidant de rendre public le plan d'occupation des sols. »

II *bis* (nouveau). — Après le troisième alinéa de l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme, insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Si trois mois après l'expiration du délai mentionné à l'alinéa premier ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable, au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité administrative par le propriétaire. »

III. — *Supprimé.*

.....

Art. 15.

I. — *Conforme.*

II. — Le deuxième alinéa de l'article L. 313-2 du Code de l'urbanisme est modifié comme suit :

« Pendant la période comprise entre la délimitation du secteur sauvegardé et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8. »

III. — *Conforme.*

.....

Art. 17.

L'article L. 313-13 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 313-13. — Les opérations visées au présent chapitre peuvent faire l'objet de subventions prévues à l'article L. 312-1. »

CHAPITRE II *bis*.

Dispositions relatives aux lotissements.

.....

Art. 17 *ter*.

Il est ajouté à l'article L. 315-4 du Code de l'urbanisme trois alinéas supplémentaires ainsi rédigés :

« Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de vingt ans et comporte au moins cinquante lots, l'enquête publique prévue au deuxième alinéa du présent article fait l'objet d'une décision administrative affichée en mairie et à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins deux journaux locaux.

« Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation.

« Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du

décret prévu à l'article L. 315-1 (alinéa 1), le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut, après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporé au plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, par décision de l'autorité administrative prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des plans d'occupation des sols est applicable aux dispositions ainsi incorporées. »

.....

CHAPITRE III

Dispositions tendant à renforcer la protection de la nature.

Art. 18.

I B. — Après le troisième alinéa de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance dans des documents d'urbanisme rendus publics ou approuvés avant le 10 juillet 1973. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le

site exploité. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

I A. — *Conforme.*

.....

I bis. — *Supprimé.*

.....

Art. 20.

I. — L'article L. 142-2 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 142-2.* — A l'intérieur des périmètres sensibles, il est institué une taxe départementale d'espaces verts tenant lieu de participation forfaitaire aux dépenses des départements, soit pour l'acquisition des terrains par voie amiable, par expropriation ou par exercice du droit de préemption visé à l'article L. 142-1 et pour l'aménagement de ces terrains en espaces verts incorporés au domaine public départemental, soit pour la protection et l'entretien d'espaces naturels ou forestiers ouverts au public dans le cadre de conventions passées en application des dispositions de l'article L. 130-5 du présent Code. Le produit de la taxe peut également être affecté sous forme de participation à l'acquisition de terrains par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ainsi qu'à l'entretien des terrains acquis par lui ou par les communes dans l'exercice de leur droit de substitution.

« Cette taxe est établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments entrant dans les catégories fixées par le décret en Conseil d'Etat, prévu à l'article 1585 D du Code général des impôts.

« Sont exclus du champ d'application de la taxe départementale :

« — les bâtiments à usage agricole liés à l'exploitation ;

« — les bâtiments qui sont destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique et dont la liste est fixée par le décret en Conseil d'Etat visé à l'article 1585 C (1°) du Code général des impôts ;

« — les bâtiments édifiés par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant leurs biens expropriés ;

« — les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

« Le conseil général peut exonérer de la taxe départementale d'espaces verts les offices d'H. L. M. de la même manière que le conseil municipal en matière de taxe locale d'équipement.

« La taxe départementale est soumise aux règles qui gouvernent l'assiette, la liquidation, le recouvrement et le contentieux de la taxe locale d'équipement.

« Le taux de la taxe est fixé à 1 % de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée conformément à l'article 1585 D (I et II) du Code général

des impôts. Il est uniforme sur l'ensemble du périmètre sensible pour une même catégorie de construction. Suivant les catégories de construction, ce taux peut être majoré par délibération du conseil général sans pouvoir excéder 2 %.

« La taxe constitue du point de vue fiscal un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier. »

.....

CHAPITRE IV

Sanctions et servitudes.

.....

Art. 32.

Le premier alinéa de l'article L. 460-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le préfet, le maire ou ses délégués ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le Ministre chargé de l'urbanisme et assermentés peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans. »

.....

Art. 34.

I. — Il est ajouté à l'article L. 160-1 du Code de l'urbanisme un troisième et un quatrième alinéas ainsi rédigés :

« Toute association, soit reconnue d'utilité publique, soit régulièrement déclarée depuis trois ans au moins et agréée, se proposant par ses statuts d'agir pour la protection et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement, peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction aux alinéas premier et second du présent article et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles les associations visées à l'alinéa précédent pourront être agréées. Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la procédure d'agrément est applicable aux associations inscrites depuis trois ans au moins. »

Art. 37.

I bis. — L'article L. 480-5 du Code de l'urbanisme est modifié comme suit :

« Art. L. 480-5. — En cas de condamnation pour une infraction prévue aux articles L. 160-1 et L. 480-4, le tribunal, au vu des observations écrites

ou après audition du fonctionnaire compétent, statue, même en l'absence d'avis en ce sens dudit fonctionnaire, soit sur la mise en conformité ... »
(*Le reste sans changement.*)

.....

Art. 38 A.

Les dispositions du titre IV (Dispositions pénales) de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites sont modifiées dans les conditions suivantes :

I. — L'article 21 est rédigé comme suit :

« *Art. 21.* — Sont punies d'une amende de 2 000 à 40 000 F les infractions aux dispositions des articles 4 (alinéa 4), 11 (alinéas 2 et 3) et 13 (alinéa 3) de la présente loi.

« Sont punies des peines prévues à l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme les infractions aux dispositions des articles 9 (alinéa 1) et 12 ainsi qu'aux prescriptions des décrets prévus à l'article 19 (alinéa 1) de la présente loi.

« Les dispositions des articles L. 480-1, L. 480-2, L. 480-3 et L. 480-5 à L. 480-9 du Code de l'urbanisme sont applicables aux infractions à l'alinéa 4 de l'article 4 de la présente loi et aux dispositions visées au précédent alinéa, sous la seule réserve des conditions suivantes :

« Les infractions sont constatées en outre par les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé des sites et par

les fonctionnaires et agents commissionnés et assermentés pour constater les infractions en matière forestière, de chasse et de pêche.

« Pour l'application de l'article L. 480-5, le tribunal statue soit sur la mise en conformité des lieux avec les prescriptions formulées par le Ministre chargé des sites, soit sur leur rétablissement dans leur état antérieur.

« Le droit de visite prévu à l'article L. 460-1 du Code de l'urbanisme est ouvert aux représentants du Ministre chargé des sites ; l'article L. 480-12 est applicable. »

I bis (nouveau). — L'article 34 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 34.* — En cas d'infraction aux dispositions des articles 21 et 23 ou aux prescriptions de l'acte de classement telles qu'elles sont prévues aux articles 17 et 18 ci-dessus, les dispositions et sanctions édictées aux articles L. 480-2, L. 480-3, L. 480-5 à L. 480-9 du Code de l'urbanisme et aux articles 22 et 23 de la loi du 2 mai 1930 sont applicables aux territoires classés en réserve naturelle, le Ministre chargé de la protection de la nature étant substitué au Ministre chargé de l'urbanisme.

« Pour l'application de l'article L. 480-2 (alinéa 1), le ministère public ne peut agir qu'à la requête du maire ou du fonctionnaire compétent.

« Pour l'application de l'article L. 480-5, le tribunal statue, soit sur la mise en conformité des lieux avec les prescriptions formulées par le Ministre

chargé de la protection de la nature, soit sur leur rétablissement dans leur état antérieur. »

.....

Art. 38 B.

..... Conforme

.....

Art. 38 bis.

I. — Il est ajouté au Code de l'urbanisme les articles L. 160-6 à L. 160-8 ainsi rédigés :

« Art. L. 160-6. — Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

« L'autorité administrative peut, par décision motivée prise après avis du ou des conseils municipaux intéressés et au vu du résultat d'une enquête publique effectuée comme en matière d'expropriation :

« a) modifier le tracé ou les caractéristiques de la servitude, afin, d'une part, d'assurer, compte tenu notamment de la présence d'obstacles de toute nature, la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, d'autre part, de tenir compte des chemins ou règles locales préexistants ;

« b) à titre exceptionnel, la suspendre.

« Sauf dans le cas où l'institution de la servitude est le seul moyen d'assurer le libre accès des piétons au rivage de la mer, la servitude instituée aux alinéas 1 et 2 ci-dessus ne peut grever les terrains situés à moins de quinze mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1^{er} janvier 1976, ni grever des terrains attenants à des maisons d'habitation et clos de murs au 1^{er} janvier 1976.

« Art. L. 160-7 et L. 160-8. — Conformes. »

.....

CHAPITRE V

Dispositions relatives aux zones d'aménagement, aux zones d'intervention foncière et aux réserves foncières.

.....

Art. 40.

I A. — Le b de l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme est ainsi complété :

« ... ainsi que ceux construits par les sociétés coopératives H. L. M. de location-attribution ; ».

I. — Il est ajouté à l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme un *d*, un *e* et un *f* ainsi rédigés :

« *d*) Les immeubles qui font l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du Code civil ;

« *e*) Les parts ou actions de sociétés d'attribution visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, qui font l'objet d'une cession avant l'achèvement de l'immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;

« *f*) Les immeubles cédés au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier conclu en application de l'article premier (2°) de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 modifiée par l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967, avec l'une des entreprises visées à l'article 2 de la même loi. »

II et III. — *Conformes.*

.....

V. — Le deuxième alinéa de l'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme est modifié comme suit :

« En l'absence de paiement, ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le titulaire du droit de préemption est tenu sur demande du propriétaire, de lui rétrocéder le bien acquis par voie de préemption ; la demande doit être faite à peine de forclusion dans les trois mois de l'expiration du délai imparti pour le paiement ou la consignation. Le propriétaire peut alors aliéner librement le bien ainsi rétrocédé. »

VI. — Dans le texte du premier alinéa de l'article L. 212-3 du Code de l'urbanisme, les mots :
« comme en matière d'expropriation »,

sont remplacés par les mots :

« par la juridiction de l'expropriation ».

.....

Art. 41 bis.

..... Supprimé

.....

Art. 42.

..... Conforme

.....

CHAPITRE VI

**Dispositions relatives aux établissements publics
d'aménagement, aux organismes d'habitations à
loyer modéré et aux associations syndicales.**

Art. 45.

..... Conforme

.....

Art. 45 bis A.

I à III. — *Conformes.*

IV. — Dans le texte de l'article L. 331-3 du Code de l'urbanisme, les mots : « aux articles L. 321-1 et R. 321-1 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 321-1 (1^{er} et 2^e alinéas), et qu'aux organismes agréés en application du troisième alinéa de l'article L. 321-1 ».

V. — *Conforme.*

Art. 45 bis.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme et de l'habitation un article 191 bis ainsi rédigé :

« Art. 191 bis. — Les conseils d'administration des offices comportent des représentants de leurs locataires.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application de l'alinéa précédent. »

.....

Art. 48.

..... Conforme

.....

CHAPITRE VII

Dispositions concernant les formalités administratives relatives à la construction.

Art. 51.

I A et I B. — *Conformes.*

I C. — Le troisième alinéa de l'article 59 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions des articles L. 480-1 (alinéas 1, 3 et 4), L. 480-2, L. 480-7, L. 480-8 et L. 480-9 du Code de l'urbanisme sont applicables aux infractions visées au premier alinéa du présent article. En particulier, le maire est soumis aux obligations prévues à l'alinéa 10 de l'article L. 480-2 du même Code, en cas de travaux effectués sans l'autorisation exigée en vertu de l'article 14 de la présente loi. »

I D (*nouveau*). — Compléter l'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Le procureur de la République a qualité pour agir d'office devant le tribunal d'instance pour l'application des dispositions du présent article. »

I. — *Conforme.*

II. — Les troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Lorsque les constructions ou travaux visés aux alinéas 1^{er} et 2 ci-dessus sont soumis par des dispositions législatives ou réglementaires, en raison de leur emplacement ou de leur utilisation, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions dont l'application est contrôlée par un ministre autre que celui qui est chargé de l'urbanisme, le permis de construire est délivré avec l'accord de ce ministre ou de son représentant et vaut autorisation au titre de ces législations ou réglementations.

« Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité. »

.....

Art. 52.

..... Suppression conforme

Art. 53.

I A. — *Supprimé.*

I. — Il est ajouté à l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme un deuxième alinéa ainsi rédigé :

« En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si

les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation. »

I bis. — Il est ajouté à l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme un troisième, un quatrième et un cinquième alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4, 12°, de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

« Le montant de cette participation ne peut excéder 15 000 francs par place de stationnement. Ce montant pourra être périodiquement révisé par décret, en fonction de l'évolution du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des alinéas 3 et 4 du pré-

sent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue à l'alinéa 3, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes. »

.....
III et IV. — *Conformes.*

Art. 53 bis.

..... Supprimé

Art. 54 bis.

..... Conforme

CHAPITRE VIII

Dispositions relatives au permis de démolir.

Art. 58.

Il est inséré dans le Livre IV de la première partie du Code de l'urbanisme, un titre III ainsi rédigé :

« *Titre III : Permis de démolir.*

« *Art. L. 430-1.* — Les dispositions du présent titre s'appliquent :

« *a)* Dans les communes visées à l'article 10 (7°) de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, modifié par l'article 4 de l'ordonnance n° 58-1343 du 27 décembre 1958 ;

« b) Dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière créés en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

« c) Dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites ;

« d) Dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, en application du 5° de l'article L. 123-1 ;

« e) Dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles et des zones d'environnement protégé, dans les conditions définies respectivement aux articles L. 142-3 et L. 143-1 ;

« f) Aux immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

« Toutefois, les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, ainsi que les sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, demeurent régis par les dispositions particulières de ces lois. »

.....

« Art. L. 430-4. — Conforme.

.....

« Art. L. 430-8. — Le permis de démolir tient lieu des autorisations prévues par l'article 13 bis (alinéa 1^{er}) de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, par l'article 9 de la loi du

2 mai 1930 sur les sites et par l'article L. 313-2. Il est délivré après accord exprès ou tacite du Ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué, qui peut subordonner cet accord au respect de certaines conditions.

.....

« Art. L. 430-10. — *Supprimé.* »

.....

CHAPITRE IX

Dispositions diverses.

.....

Délibéré, en séance publique, à Paris, le
13 décembre 1976.

Le Président,

Signé : Alain POHER.