

TEXTE ADOPTE n° 81

«*Petite loi*»

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

---

DOUZIÈME LÉGISLATURE

SESSION ORDINAIRE DE 2002-2003

29 janvier 2003

---

## PROJET DE LOI

ADOPTE PAR L'ASSEMBLEE NATIONALE EN PREMIÈRE LECTURE,

*portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction.*

*L'Assemblée nationale a adopté le projet de loi dont la teneur suit :*

---

Voir les numéros : 402 et 450.

---

Urbanisme.

TITRE I<sup>er</sup>

DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME

Article 1<sup>er</sup>

Les quatre premiers alinéas de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

«Dans les communes situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone d'urbanisation future délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

«Dans les communes mentionnées au premier alinéa et à l'intérieur des zones d'urbanisation future ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n° du portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application des 1° à 6° et du 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce ou d'autorisation de création des salles de spectacles cinématographiques en application du I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

«Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée sur l'urbanisation des communes voisines, sur l'environnement ou sur les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.»

#### **Article 1<sup>er</sup> bis (nouveau)**

La première phrase du premier alinéa de l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme est complétée par les mots : «constitués exclusivement des communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma».

#### **Article 1<sup>er</sup> ter (nouveau)**

L'article L. 122-6 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

«Il en est de même du département, à la demande du président du conseil général, et de la région, à la demande du président du conseil régional.»

#### **Article 1<sup>er</sup> quater (nouveau)**

I. – L'article L. 122-13 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Un schéma de cohérence territoriale peut également être modifié par délibération de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, après enquête publique, à condition que la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale des orientations du projet d'aménagement et de développement durable définies au deuxième alinéa de l'article L. 122-1. Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 122-8. »

II. – Après le huitième alinéa de l'article L. 122-18 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«Les schémas directeurs approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ainsi que les schémas directeurs approuvés ou révisés dans les conditions définies par les troisième et quatrième alinéas peuvent faire l'objet d'une modification, sans devoir être mis en forme de schéma de cohérence territoriale, dans les conditions définies par le second alinéa de l'article L. 122-13, lorsque la modification ne porte pas atteinte à leur économie générale.»

### **Article 1<sup>er</sup> *quinquies* (nouveau)**

L'article L. 122-18 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Lorsque l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 a été constitué, avant l'entrée en vigueur de la loi n° du portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction, sous la forme d'un syndicat mixte comprenant d'autres personnes publiques que les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale, ce syndicat reste compétent jusqu'à l'approbation du schéma de cohérence territoriale ou, lorsqu'il s'agit d'un schéma directeur, jusqu'à l'approbation de la révision de ce schéma mentionnée au deuxième alinéa. Les personnes publiques autres que les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma doivent se retirer du syndicat mixte dans le délai de six mois à compter de l'approbation du schéma ou de sa révision. A l'issue de ce délai, le retrait est prononcé d'office par arrêté préfectoral.»

### **Article 2**

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

«Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable. Ce projet comporte les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.

«Il peut en outre comporter des dispositions particulières relatives aux îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou à réhabiliter et aux centres urbains existants, à créer ou à développer. Ces dispositions particulières peuvent aussi prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.»;

2° Au quatrième alinéa, les mots : «Ils fixent les règles générales» sont remplacés par les mots : «Ils fixent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales».

### **Article 2 bis (nouveau)**

Le 12° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est complété par les mots : «ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée».

## **Article 2 ter (nouveau)**

Après l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-1-1 ainsi rédigé :

«*Art. L. 123-1-1.* – Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, dans le cas où une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

«Dans le cas où le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du précédent alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

«Dans le cas où le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

«En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

«Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.»

## **Article 3**

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

«*Art. L. 123-5.* – Le règlement et les documents graphiques du plan local d'urbanisme approuvé sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces projets de travaux ou d'opérations doivent être en outre compatibles avec les dispositions particulières du projet d'aménagement et de développement durable mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.»

## **Article 4**

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

«*Art. L. 123-13.* – Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

«La procédure de modification est appliquée dès lors :

«*a)* Qu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale des orientations du projet d'aménagement et de développement durable définies au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

«*b*) Que la modification n'a pas pour effet de réduire l'étendue d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

«Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

«Dans les cas autres que ceux mentionnés aux *a* et *b*, il est recouru à la procédure de révision dans les formes prévues par les articles L. 123-6 à L. 123-12.

«Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune, elle peut, à l'initiative du maire, être menée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.»

## **Article 5**

Le premier alinéa de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme est remplacé par six alinéas ainsi rédigés :

«Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme tel qu'il est défini par les articles L. 123-1-1 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans sa rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

«Ils peuvent faire l'objet :

«*a*) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan ou dans les cas mentionnés au *b* de l'article L. 123-13;

«*b*) D'une révision simplifiée selon les modalités définies par le dernier alinéa de l'article L. 123-13, à condition que cette révision soit approuvée avant le 1er janvier 2006 et que la commune ait préalablement prescrit une révision générale;

«*c*) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par l'article L. 123-16.

«Dans les autres cas, les plans d'occupation des sols peuvent seulement faire l'objet d'une révision générale. Ils sont alors mis en forme de plan local d'urbanisme, conformément aux articles L. 123-1 et suivants.»

## **Article 5 bis (nouveau)**

L'article L. 147-5 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le 2° est ainsi rédigé :

« 2° Les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes ainsi que les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain ne peuvent être admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances. Les plans locaux d'urbanisme peuvent prévoir des opérations d'aménagement, de réhabilitation et de rénovation urbaine dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par les équipements publics de la zone C, ainsi que des opérations d'aménagement dans les mêmes secteurs des zones C, à condition que ces opérations n'entraînent pas d'accroissement de la capacité totale d'accueil d'habitants dans la partie du territoire communal comprise dans cette zone.» ;

2° Le 5° est abrogé.

#### **Article 5 ter (nouveau)**

Le I de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des *b* ou *c* et nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la révision du document d'urbanisme et l'opération peuvent, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, faire l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, la délibération prévue aux premier et septième alinéas est prise par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale.»

#### **Article 5 quater (nouveau)**

Le premier alinéa de l'article L. 311-7 du code de l'urbanisme est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

«Les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'approbation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'un plan local d'urbanisme. Ils ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plan locaux d'urbanisme tel qu'il est défini par les articles L. 123-1 à L. 123-18, à l'exception du deuxième alinéa de l'article L. 123-1.

«Ils peuvent faire l'objet :

«*a*) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de l'urbanisme de la commune ou dans les cas mentionnés au *b* de l'article L. 123-13;

«*b*) D'une révision simplifiée dans les conditions définies par le dernier alinéa de l'article L. 123-13;

«*c*) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par l'article L. 123-16. »

### **Article 5 quinquies (nouveau)**

Après les mots : «de celles», la fin de la première phrase du cinquième alinéa de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : « de l'article L. 123-1, deuxième alinéa, des articles L. 123-6 à L. 123-16 et L. 130-1, deuxième, troisième et quatrième alinéas».

### **Article 5 sexies (nouveau)**

Après l'article L. 313-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 313-2-1 ainsi rédigé :

«*Art. L. 313-2-1.* – Les immeubles situés dans le périmètre d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ne sont pas soumis aux servitudes d'utilité publique instituées en application des articles 1er, 3, 13 *bis* et 13 *ter* de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et des articles L. 341-1 et suivants du code de l'environnement. »

### **Article 6**

L'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

«Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.»;

2° Le deuxième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

«Pour chaque voie, le conseil municipal précise, par délibération, les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les travaux et acquisitions foncières relatifs à la voie, y compris l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.

«Seuls les travaux et acquisitions foncières à réaliser, définis dans la délibération, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu dans la délibération, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, la délibération peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

«La délibération arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Toutefois, la délibération peut, en fonction des circonstances locales, modifier en tout ou en partie cette limite de quatre-vingts mètres, sans que la distance à la voie de la nouvelle limite puisse excéder cent mètres ni être inférieure à soixante mètres. La délibération peut également exclure les terrains qui ne sont pas desservis par la voie du fait de contraintes physiques.»;

3° (*nouveau*) Le dernier alinéa est supprimé.

### **Article 6 bis (nouveau)**

Le *d* du 2° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

«*d*) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1; ».

### **Article 6 ter (nouveau)**

I. – L'article L. 442-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Il en est de même, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme, des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.»

II. – L'avant-dernier alinéa de l'article L. 442-1 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

«Toutefois, dans ces communes, la délibération mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 442-2 peut prévoir que l'autorisation concernant les travaux mentionnés à cet alinéa est délivrée au nom de la commune.»

### **Article 6 quater (nouveau)**

Avant le dernier alinéa de l'article 23 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«Le droit d'accès des producteurs d'électricité aux réseaux publics de transport et de distribution mentionné au présent article s'exerce notamment à travers le raccordement de leurs installations de production à ces réseaux, sous réserve des délais de réalisation des travaux utiles de développement ou d'adaptation des ouvrages de ceux-ci. Le maître d'ouvrage de ces travaux peut subordonner leur réalisation au versement, par le demandeur, d'une participation financière destinée à couvrir les coûts qui ne sont pas couverts par les tarifs d'utilisation des réseaux publics, par des redevances, par des subventions ou par d'autres participations.»

## **TITRE II**

### **SÉCURITÉ DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 7**

A l'article L. 111-26 du code de la construction et de l'habitation, les mots : «de leur nature ou de leur importance» sont remplacés par les mots : «de leur nature, de leur importance ou de leur localisation dans des zones d'exposition à des risques naturels ou technologiques».



## Article 8

La section 1 du chapitre V du titre II du livre Ier du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° L'article L. 125-1 est ainsi rédigé :

«*Art. L. 125-1.* – Les dispositions de la présente section s'appliquent aux ascenseurs qui sont destinés à desservir de manière permanente les bâtiments et les constructions.

«Ne sont pas concernés par les dispositions de la présente section les installations à câbles, y compris les funiculaires pour le transport public ou non des personnes, les ascenseurs spécialement conçus et construits à des fins militaires ou de maintien de l'ordre, les ascenseurs équipant les puits de mine, les élévateurs de machinerie de théâtre, les ascenseurs installés dans des moyens de transport, les ascenseurs liés à une machine et exclusivement destinés à l'accès au poste de travail de celle-ci et les ascenseurs de chantier.»;

2° Après l'article L. 125-2, sont insérés les articles L. 125-2-1 à L. 125-2-4 ainsi rédigés :

«*Art. L. 125-2-1.* – Les ascenseurs doivent être équipés de dispositifs de sécurité dans les conditions prévues à l'article L. 125-2-4.

«*Art. L. 125-2-2.* – Les ascenseurs font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en état de bon fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes.

«Cette obligation incombe au propriétaire de l'ascenseur. Celui-ci en confie ou en délègue l'exécution à un prestataire de services dans le cadre d'un contrat écrit. Toutefois, s'il dispose des capacités techniques nécessaires, il peut y pourvoir par ses propres moyens.

«*Art. L. 125-2-3.* – Les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique périodique.

«Le contrôle technique est confié à une personne qualifiée ou compétente dans ce domaine qui n'exerce aucune activité de fabrication, d'installation ou d'entretien des ascenseurs et ne détient aucune participation dans le capital d'une entreprise exerçant une de ces activités. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, son capital ne doit pas être détenu, même à titre partiel, par une telle entreprise.

«Toute personne disposant d'un titre d'occupation dans l'immeuble peut obtenir, à ses frais, du propriétaire de l'ascenseur, communication du rapport du contrôle technique ou de ses conclusions.

«Le rapport du contrôle technique est un document auquel s'appliquent, dans les établissements mentionnés à l'article L. 231-1 du code du travail, les dispositions de l'article L. 620-6 du même code.

«*Art. L. 125-2-4.* – Les conditions d'application de la présente section sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

«Le décret définit les exigences de sécurité à respecter, établit la liste des dispositifs de sécurité à installer ou les mesures équivalentes et détermine, en fonction de la gravité des risques à prévenir, les délais impartis aux propriétaires pour mettre en œuvre ces dispositifs ou mesures. Il peut prévoir des dispositifs et des délais de mise en œuvre particuliers en fonction des risques liés à l'installation, à son mode d'utilisation et à son environnement. Les délais mentionnés au présent alinéa ne peuvent excéder quinze ans à compter de la publication de la loi n° du portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction. Le décret fixe également les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'installation de dispositifs de sécurité, afin de tenir compte de contraintes techniques exceptionnelles ou des nécessités de la conservation du patrimoine historique.

«Le décret détermine les dispositions minimales à prendre pour assurer l'entretien de l'ascenseur, les conditions de leur exécution et les modalités de justification de leur mise en œuvre effective. Il précise la nature et le contenu des clauses devant obligatoirement figurer dans les contrats d'entretien.

«Le décret détermine le contenu et la périodicité du contrôle technique et les modalités d'information auxquelles il donne lieu. Le décret fixe les critères de qualification ou de compétence auxquels la personne en charge du contrôle technique doit satisfaire.»

#### **Article 8 bis (nouveau)**

I. – Après le premier alinéa de l'article L. 131-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«Ces mêmes décrets déterminent les dispositifs à installer ou les mesures à mettre en œuvre pour prévenir les intoxications par le monoxyde de carbone dans les locaux existants et les constructions nouvelles, les catégories de locaux et de constructions soumis aux dispositions du présent alinéa et les délais impartis aux propriétaires et aux occupants des locaux existants pour installer ces dispositifs et mettre en œuvre ces mesures.»

II. – Dans le dernier alinéa du même article, les mots : «du présent article» sont remplacés par les mots : «du premier alinéa ».

#### **Article 9**

I. – Au premier alinéa de l'article L. 152-1 du code de la construction et de l'habitation, la référence : «L.125-1» est supprimée.

II. – Au premier alinéa de l'article L. 152-4 du même code, la référence : «L. 125-1» est supprimée.

III. – Au premier alinéa de l'article L. 161-2 du même code, les références : «L. 125-1, L. 125-2» sont remplacées par les références : «L. 125-1 à L. 125-2-4».

### TITRE III

## DISPOSITIONS RELATIVES À LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS À L'EFFORT DE CONSTRUCTION

### Article 10

I. – Les quinzième et seizième alinéas de l'article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation sont supprimés.

II. – La section 2 du chapitre III du titre Ier du livre III du même code est complétée par les articles L. 313-16-1 à L. 313-16-4 ainsi rédigés :

«*Art. L. 313-16-1.* – Les organismes qui construisent, acquièrent ou améliorent des logements-foyers destinés aux personnes et familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 doivent, pour bénéficier de fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction, être agréés par l'autorité administrative. Pour la délivrance de l'agrément, il est tenu compte notamment des conditions financières et de gestion dans lesquelles l'organisme exerce son activité.

«*Art. L. 313-16-2.* – Sous l'autorité des ministres intéressés, l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction peut contrôler les opérations réalisées à l'aide de fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction par les organismes qui n'ont pas le statut d'organismes agréés pour collecter cette participation. Pour les besoins exclusifs de ce contrôle, l'agence peut obtenir de l'organisme, au cas où il exerce d'autres activités que celle au titre de laquelle il a bénéficié des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction, la communication de tout document se rapportant à ces activités.

«Lorsque le contrôle de l'agence s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué à l'organisme en cause, qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. L'autorité administrative peut mettre en demeure l'organisme contrôlé de procéder dans un délai déterminé à la rectification des irrégularités ou carences constatées.

«En cas d'irrégularité grave ou de faute grave de gestion commise par un des organismes mentionnés au premier alinéa ou de carence des organes dirigeants, l'autorité administrative met l'organisme en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile. Lorsque la mise en demeure est restée vaine, l'autorité administrative peut décider une ou plusieurs des sanctions suivantes :

«1° Suspendre l'agrément pour une période au plus d'un an ou en prononcer le retrait;

«2° Interdire à un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux organes des organismes ayant un objet semblable ainsi qu'aux organes délibérants et de direction d'organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte visées à l'article 481-1-1;

«3° Nommer un administrateur provisoire pour une durée au plus d'un an renouvelable une fois. Pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut désigner de nouveaux organes dirigeants;

«4° Infliger à l'organisme une sanction pécuniaire n'excédant pas un dixième du montant des loyers perçus au cours du dernier exercice clos. Cette sanction est recouvrée comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

«Ces sanctions sont prononcées après que l'organisme, le dirigeant ou le membre en cause a été mis en mesure de présenter ses observations.

«*Art. L. 313-16-3.* – Le fait de faire obstacle au contrôle de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction rend passible, après mise en demeure restée vaine, l'organisme contrôlé d'une amende de 15 000 e maximum. La pénalité est prononcée par l'autorité administrative et recouvrée au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

«*Art. L. 313-16-4.* – Les dispositions des articles L. 313-16-1 à L. 313-16-3 ne s'appliquent pas aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.»

### **Article 11**

Le 4° de l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

«4° Donne, en considération des intérêts communs que l'union représente et des objectifs définis dans les conventions mentionnées au 2°, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :

«← constituent, cèdent ou transforment, avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, des créances, dans des conditions qui dérogent aux recommandations mentionnées au 3°;

«← convertissent ou transforment en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;

« – prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance;».

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS RELATIVES À L'ACTIVITÉ DES ORGANISMES D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ ET AUX COPROPRIETES**

### **Article 12**

A l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés, après le troisième alinéa, deux alinéas ainsi rédigés :

«← aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-7-1 et devenus propriété de l'associé personne physique;

«– aux logements dont l’usufruit est détenu temporairement par les organismes d’habitations à loyer modéré;».

### Article 13

L’article L. 411-4 du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° Les deux premières phrases constituent un premier alinéa ;

2° Il est inséré, après ce premier alinéa, un alinéa ainsi rédigé :

«Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant un tel transfert reproduit, à peine de nullité de plein droit, les dispositions de l’alinéa précédent. L’action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l’autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l’acte au fichier immobilier.»;

3° Les deux dernières phrases constituent un dernier alinéa.

### Article 14

I. – Après l’article L. 451-1 du code de la construction et de l’habitation, il est inséré un article L. 451-1-1 ainsi rédigé :

«*Art. L. 451-1-1.* – Après transfert de propriété des logements sociaux mentionnés aux articles L. 411-3 et L. 411-4, les bailleurs de ces logements sont, quel que soit leur statut, soumis au contrôle de l’administration. Ce contrôle a pour objet de vérifier qu’ils respectent les règles d’accès sous condition de ressources et de plafonnement des loyers auxquelles demeurent soumis ces logements, ainsi que leurs conditions d’application.

«Le contrôle s’exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés d’effectuer les contrôles sur place sont des agents de l’Etat habilités à cet effet par décision de l’autorité ministérielle.

«Le bailleur est averti du contrôle sur place dont il fait l’objet avant l’engagement des opérations; l’avertissement mentionne que le bailleur a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement des opérations. Pour les besoins exclusifs de leur mission, les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie. Ils ont accès, entre 8 heures et 20 heures, à tous locaux professionnels où exerce le bailleur.

«Lorsque le contrôle de l’administration s’est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au bailleur qui dispose d’un mois pour présenter ses observations.

«L’autorité administrative met en demeure le bailleur de régulariser sa situation dans un délai déterminé.»

II. – A l’article L. 451-2 du même code, les mots : «prévu à l’article précédent» sont remplacés par les mots : «prévu à l’article L. 451-1».

### Article 15

..... Supprimé .....

### **Article 16 (nouveau)**

I. – L'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Ils peuvent également réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location.»

II. – L'article L. 422-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Elles peuvent également réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location. »

III. – Avant le dernier alinéa de l'article L. 422-3 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«Elles peuvent également réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location.»

### **Article 17 (nouveau)**

I. – Dans le quinzième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « décret,», sont insérés les mots : «pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ainsi que».

II. – Dans le septième alinéa de l'article L. 422-2 du même code, après le mot : «statuts,», sont insérés les mots : « pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ainsi que».

III. – Dans le 8° de l'article L. 422-3 du même code, après les mots : «dans le domaine du logement», sont insérés les mots : «, notamment de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association,».

### **Article 18 (nouveau)**

I. – Dans le cinquième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : «lucratif», sont insérés les mots : «à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association».

II. – Le premier alinéa de l'article L. 422-2 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

«Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association.»

III. – Avant le dernier alinéa de l'article L. 422-3 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«Elles peuvent gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association.»

IV. – Le dernier alinéa de l'article L. 442-9 du même code est ainsi rédigé :

«Lorsqu'ils prennent en gérance des logements appartenant à l'Etat, à des collectivités territoriales, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, les organismes d'habitations à loyer modéré bénéficient de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de leur mission, dans des conditions fixées par décret.»

### **Article 19 (nouveau)**

A la fin du dernier alinéa du III de l'article 75 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'année : «2004» est remplacée par l'année : «2005».

## TITRE V

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX PAYS**

*[Division et intitulé nouveaux]*

### **Article 20 (nouveau)**

L'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire est ainsi rédigé :

«*Art. 22.* – I. – Lorsqu'un territoire présente une cohésion géographique, culturelle, économique ou sociale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre qui le composent ont vocation à se regrouper en pays.

«II. – Le pays exprime la communauté d'intérêts économiques, culturels et sociaux de ses membres. Il constitue le cadre de l'élaboration d'un projet commun de développement durable destiné à développer les atouts du territoire considéré et à renforcer les solidarités réciproques entre la ville et l'espace rural.

«III. – Les représentants des milieux économiques, sociaux, culturels et associatifs sont associés à l'élaboration du projet de pays au sein d'un conseil de développement librement organisé.

«IV. – Le périmètre du pays doit respecter les limites des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

«Lorsque le périmètre d'un pays inclut des communes situées dans un parc naturel régional, le projet de pays doit être compatible avec la charte de ce parc. L'organisme de gestion du parc assure la cohérence et la coordination des actions menées au titre du pays sur le territoire commun.

«Lorsque le périmètre d'un projet de pays recouvre en tout ou partie celui d'un schéma de cohérence territoriale approuvé, le projet de pays tient compte du projet d'aménagement et de développement durable de ce schéma. Lorsque le projet de pays a déjà été arrêté, le projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale en tient compte.

V. – Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés approuvent le projet de pays et son périmètre. Ils demandent aux représentants de l'Etat dans les régions concernées de les soumettre pour avis aux commissions départementales de la coopération intercommunale et aux conseils régionaux concernés, qui disposent pour se prononcer d'un délai de trois mois, à compter de la notification du projet de pays à leur président. A défaut de délibération dans ce délai, leur avis est réputé favorable.

«VI. – Au vu du projet présenté et des avis formulés, les représentants de l'Etat dans les régions concernées vérifient que le pays peut être formé et en publient le périmètre par arrêté.

«VII. – Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés définissent librement les modalités d'organisation du pays. Ils peuvent désigner un ou plusieurs chefs de file pour assurer la mise en œuvre de leurs projets.

«VIII. – Pour mettre en œuvre le projet qu'ils ont approuvé, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent conclure avec l'Etat, la région et le ou les départements concernés un contrat. Par ce contrat, l'Etat et les collectivités locales concernées s'engagent à coordonner leurs actions et à faire converger leurs moyens en vue de la réalisation du projet de pays.

« L'Etat et les collectivités locales tiennent compte du projet de pays pour l'organisation des services publics.»

### **Article 21 (nouveau)**

I. – Les pays dont le périmètre définitif a été reconnu avant la date de publication de la présente loi sont réputés constitués dans les conditions prévues à l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée.

II. – Les groupements d'intérêt public de développement local créés en application de l'article 25 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire sont prorogés pour une durée de deux ans à compter de la publication de la présente loi.



## **Article 22 (nouveau)**

I. – Dans le cinquième alinéa de l'article 2 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée, les mots : «au treizième alinéa de l'article 22» sont remplacés par les mots : «à l'article 22».

II. – Dans le III du B de l'article 1er de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, les mots : «au treizième alinéa de l'article 22» sont remplacés par les mots : «à l'article 22».

III. – Dans l'article 54 de la loi de finances rectificative pour 2000 (n° 2000-1353 du 30 décembre 2000), les mots : «à l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire» sont remplacés par les mots : «à l'article 21 de la loi n°            du portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction».

IV. – L'article L. 333-4 du code de l'environnement est ainsi rédigé :

*«Art. L. 333-4. –Lorsqu'il existe une coïncidence, partielle ou totale, entre le périmètre d'un pays et celui d'un parc naturel régional, la compatibilité des documents et la cohérence des actions menées sur le territoire commun sont assurées conformément au deuxième alinéa du IV de l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.»*

*Délibéré en séance publique, à Paris, le 29 janvier 2003.*

*Le Président,*

*Signé : JEAN-LOUIS DEBRE.*