

TEXTE ADOPTE n° 142

«Petite loi»

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

SESSION ORDINAIRE DE 2002-2003

28 mai 2003

---

## PROJET DE LOI

**urbanisme *et* habitat.**

*L'Assemblée nationale a adopté, dans les conditions prévues à l'article 45, alinéa 3, de la Constitution, le projet de loi dont la teneur suit :*

---

Voir les numéros :

*Assemblée nationale* : 1re lecture : **402, 450** et T.A. **81**.  
2e lecture : **641, 717** et T.A. **116**.  
**830**. Commission mixte paritaire : **879**.

*Sénat* : 1re lecture : **160, 171, 175** et T.A70 (2002-2003).  
2e lecture : **245, 270** et T.A106 (2002-2003).  
Commission mixte paritaire : **309** (2002-2003).

**Urbanisme.**

TITRE Ier

**DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

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

I. – Dans la première phrase de l'article L. 122-16 du code de l'urbanisme, après les mots : « si l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 a préalablement », sont insérés les mots : « modifié ou ».

II. – Dans la deuxième phrase de l'article L. 122-16 du même code, les mots : « La révision du schéma » sont remplacés par les mots : « La modification ou la révision du schéma ».

### **Article 2 bis AA**

La première phrase du troisième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

« Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. »

### **Article 2 bis A**

Après l'article L. 123-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-3-1.* – Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

### **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 utilisée à condition que la modification envisagée :

« *a)* Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

« b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou 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 ;

« c) 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 autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux 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 ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée 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. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

« Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

« Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. »

#### **Article 4 quater**

I. – l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsqu'un plan d'occupation des sols approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ou un plan d'occupation des sols approuvé dans le délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de ladite loi en application du septième alinéa est annulé pour vice de forme ou de procédure, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut l'approuver à nouveau, après enquête publique, dans le délai d'un an à compter de la décision juridictionnelle qui l'a annulé, sans mettre le plan d'occupation des sols en forme de plan local d'urbanisme.

« Lorsque plusieurs communes sont dotées sur une partie de leur territoire d'un plan d'occupation des sols partiel couvrant un secteur d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, elles peuvent conserver ce régime et élaborer des plans locaux d'urbanisme partiels dans les conditions définies par la dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 123-1 à condition de s'engager dans l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale. »

II. – A la fin de la deuxième phrase de l'avant-dernier alinéa du même article, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « septième ».

## **Article 5**

Les deux premiers alinéas de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme sont remplacés 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 défini par les articles L. 123-1-1 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur 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 et sous les conditions fixées aux *b* et *c* de l'article L. 123-13 ;

« *b*) D'une révision simplifiée selon les modalités définies par le huitième alinéa de l'article L. 123-13, si cette révision est approuvée avant le 1er janvier 2006 et si elle 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 ou toute autre collectivité, ou la rectification d'une erreur matérielle. L'opération mentionnée à la phrase précédente peut également consister en un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols et ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

« *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 dans les conditions prévues par le sixième alinéa de l'article L. 123-13. Ils sont alors mis en forme de plan local d'urbanisme, conformément aux articles L. 123-1 et suivants. »

## **Article 5 bis C**

Le I de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement. »

## **Article 5 bis DAA**

Le premier alinéa du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés :

« Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

« Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

« Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, les notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants doivent être interprétées en prenant en compte les critères mentionnés à l'alinéa précédent.

« Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

« a) Lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ;

« b) En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ;

« c) Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-1-2, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II. »

### **Articles 5 bis DA et 5 bis D**

..... Suppression maintenue .....

### **Article 5 bis EAA**

I. – Dans le deuxième alinéa de l'article L. 111-1-2 et le deuxième alinéa de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, les mots : « l'adaptation, la réfection » sont remplacés par les mots : « l'adaptation, le changement de destination, la réfection ».

II. – Dans le septième alinéa de l'article L. 111-1-4 du même code, les mots : « l'adaptation, la réfection ou » sont remplacés par les mots : « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à ».

III. – Dans le deuxième alinéa de l'article L. 124-2 du même code, les mots : « l'adaptation, la réfection ou » sont remplacés par les mots : « l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de ».

IV. – Dans le III de l'article L. 156-3 et le II de l'article L. 156-4 du même code, le mot : « autorisées » est remplacé par le mot : « autorisés » et les mots : « l'adaptation, la réfection » sont remplacés par les mots : « l'adaptation, le changement de destination, la réfection ».

### **Article 5 bis EAB**

Le second alinéa de l'article L. 145-4 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Le périmètre est publié par arrêté du représentant de l'Etat dans les conditions définies au IV de l'article L. 122-3. »

.....

### **Article 5 bis GA**

L'article 28-2-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Toutefois, le plan de déplacements urbains peut être modifié à l'initiative de l'autorité compétente selon une procédure simplifiée, après enquête publique, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale du plan.

« La procédure de modification simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article 28-2.

« Les maires des communes couvertes par la modification ou concernées par le projet de modification sont invités à participer à l'examen conjoint prévu par l'alinéa précédent.

« Les conclusions de l'examen conjoint sont jointes au dossier d'enquête.

« L'enquête publique ouverte sur une procédure de modification simplifiée peut ne porter que sur le territoire concerné. »

### **Article 6 bis BA**

Après le deuxième alinéa de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau et de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas 100 mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. »

.....

### **Article 6 ter BA**

Le premier alinéa de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il en est de même des travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie ou des travaux réalisés à l'intérieur de l'enceinte de ces établissements nécessitant le secret pour des raisons de sécurité. »

### **Article 6 ter B**

Dans le premier alinéa de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme, après les mots : « défense nationale », sont insérés les mots : « et de ceux, visés au premier alinéa de l'article L. 422-1, répondant aux besoins des services du ministère de l'intérieur ou des établissements pénitentiaires ».

.....

### **Article 6 quater**

La loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité est ainsi modifiée :

1° Après le deuxième alinéa du II de l'article 4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les tarifs d'utilisation des réseaux couvrent notamment une partie des coûts de raccordement à ces réseaux. Par ailleurs, la part des coûts d'extension de ces réseaux non couverts par les tarifs d'utilisation des réseaux publics peut faire l'objet d'une contribution versée au maître d'ouvrage de ces travaux. » ;

1° bis L'article 14 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les principes généraux de calcul de la contribution due au maître d'ouvrage des travaux prévue à l'article 4, qui peuvent prendre la forme de barèmes, sont arrêtés conjointement par les ministres chargés de l'économie et de l'énergie sur proposition de la Commission de régulation de l'énergie.

« Le demandeur d'un raccordement au réseau public de transport d'électricité est débiteur de cette contribution. » ;

2° Après le deuxième alinéa de l'article 18, sont insérés sept alinéas ainsi rédigés :

« Les principes généraux de calcul de la contribution versée au gestionnaire du réseau public de distribution lorsque celui-ci est maître d'ouvrage des travaux, prévue au troisième alinéa du II de l'article 4, qui peuvent prendre la forme de barèmes, sont arrêtés conjointement par les ministres chargés de l'économie et de l'énergie après consultation des organisations nationales représentatives des collectivités organisatrices de la distribution publique d'électricité et avis de la Commission de régulation de l'énergie. Les contrats de concessions de distribution publique d'électricité et les règlements de service des régies sont mis en conformité avec cet arrêté dans un délai de six mois.

« Lorsque l'extension de ces réseaux est destinée à satisfaire les besoins d'une opération de construction ou d'aménagement autorisée en application du code de l'urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour la perception des participations d'urbanisme est débiteur de la contribution mentionnée au troisième alinéa du II de l'article 4 dans des conditions, notamment de délais, fixées par les cahiers des charges des concessions ou les règlements de service des régies ou, à défaut, par décret en Conseil d'Etat.

« Toutefois :

« a) Lorsque la contribution est due, en application de l'article L. 332-8 du code de l'urbanisme, au titre de la réalisation d'un équipement public exceptionnel, elle est versée au maître d'ouvrage des travaux par le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol ;

« b) Lorsque la contribution est due au titre de l'aménagement d'une zone d'aménagement concerté, la part correspondant aux équipements nécessaires à la zone est versée au maître d'ouvrage des travaux par l'aménageur ;

« c) Lorsque le propriétaire acquitte la participation pour voirie et réseaux en application de la dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 332-11-1 du même code directement à l'établissement public de coopération intercommunale ou au syndicat mixte compétent, celui-ci est débiteur de la contribution, dans les conditions de délais prévues au quatrième alinéa du présent article.

« Lorsque l'extension de ces réseaux est destinée au raccordement d'un consommateur d'électricité en dehors d'une opération de construction ou d'aménagement autorisée en application du code de l'urbanisme, ou lorsque cette extension est destinée au raccordement d'un producteur d'électricité, le demandeur du raccordement est le débiteur de cette contribution. »

### **Article 6 *sexies* A**

L'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales est complété par un 19° ainsi rédigé :

« 19° De signer la convention prévue par le quatrième alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme précisant les conditions dans lesquelles un constructeur participe au coût d'équipement d'une zone d'aménagement concerté et de signer la convention prévue par le troisième alinéa de l'article L. 332-11-2 du même code précisant les conditions dans lesquelles un propriétaire peut verser la participation pour voirie et réseaux. »

**Article 6 septies A**

Le premier alinéa du I de l'article L. 5211-18 du code général des collectivités territoriales est complété par les mots : « , représentant au moins la moitié de la population de ces communes ».

**Article 6 septies**

*[Pour coordination]*

..... Supprimé .....

.....

**Article 6 duodevicies**

En application du principe de la séparation des pouvoirs et de l'autonomie des assemblées parlementaires qui en découle, les règles applicables à la gestion du patrimoine constitué par le jardin du Luxembourg, dont l'affectation au Sénat résulte de l'article 2 de l'ordonnance n° 58-1100 du 17 novembre 1958 relative au fonctionnement des assemblées parlementaires, ainsi que les règles relatives aux constructions, démolitions, travaux, aménagements et installations dans le périmètre et sur les grilles du jardin, sont fixées par les autorités compétentes du Sénat.

**Article 6 undevicies**

SOUS RESERVE DE TOUTE DECISION PASSEE EN FORCE DE CHOSE JUGEE, LES  
CONTRATS DE MANDAT CONCLUS AVANT LE 6 MARS 2003 SONT REPUTES VALIDES  
NONOBTANT L'IRREGULARITE DONT ILS POURRAIENT ETRE ENTACHES DU FAIT DE  
L'ANNULATION DES DISPOSITIONS DU 7° DE L'ARTICLE 3 DU CODE DES MARCHES  
PUBLICS.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ  
DES CONSTRUCTIONS**

**TITRE III**

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE  
CONSTRUCTION**

.....

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTIVITÉ  
DES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ, DES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE  
MIXTE,  
AUX COPROPRIÉTÉS ET À L'OFFRE LOCATIVE**

## Article 19 ter

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

A. – Le *e* du 1° du I de l'article 31 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

*a)* A la deuxième phrase, les mots : « prévues au *f* et au *g* » sont remplacés par les mots : « prévues aux *f*, *g* et *h* et à l'article 31 *bis* » ;

*b)* A la fin de la troisième phrase, les mots : « du régime visé au *g* » sont remplacés par les mots : « des régimes visés aux *g* et *h* et à l'article 31 *bis* » ;

2° Dans la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « prévus au *f* et au *g* » sont remplacés par les mots : « prévus aux *f*, *g* et *h* » ;

3° Le quatrième alinéa est supprimé ;

4° A la première phrase du cinquième alinéa, après les mots : « location des logements », sont insérés les mots : « qui ne peuvent donner lieu à l'un ou l'autre des régimes prévus aux *f*, *g* et *h*, » ;

5° Aux sixième, septième, huitième et neuvième alinéas, les mots : « cinquième alinéa » sont remplacés par les mots : « quatrième alinéa ».

B. – Le *g* du 1° du I de l'article 31 est ainsi modifié :

1° Dans les deux premiers alinéas, les mots : « à compter du 1er janvier 1999 » sont remplacés par les mots : « entre le 1er janvier 1999 et le 2 avril 2003 » ;

2° Le douzième alinéa est supprimé.

C. – Après le *g* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, il est inséré un *h* ainsi rédigé :

« *h)* Pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 3 avril 2003, et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement égale à 8 % du prix d'acquisition du logement pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix pour les quatre années suivantes. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

« La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions, aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter du 3 avril 2003, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Il en est de même des locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 3 avril 2003 et que le contribuable transforme en logements, ainsi que des logements acquis à compter du 3 avril 2003 qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs. Dans ces cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.

« Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit, en outre, que le loyer ne doit pas excéder un plafond fixé par décret. La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

« A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa reste remplie, le propriétaire peut, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % du prix d'acquisition ou de revient du logement en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail ou en cas de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun. A l'issue de cette période, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources prévues au *e* soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction forfaitaire majorée au taux de 40 % ou de 60 %, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

« La déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des immeubles dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent *h* pour la période restant à courir à la date du décès.

« Lorsque l'option est exercée, les dispositions du *b* ne sont pas applicables, mais les droits suivants sont ouverts :

« 1. Les dépenses de reconstruction et d'agrandissement ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 8 % du montant des dépenses pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce montant pour les quatre années suivantes. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement dans les conditions prévues au troisième alinéa pendant une nouvelle durée de neuf ans. A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa reste remplie, le propriétaire peut, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % du montant des dépenses en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail ou en cas de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun. A l'issue de cette période, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources prévues au e soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction forfaitaire majorée au taux de 40 % ou de 60 %, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

« 2. Les dépenses d'amélioration ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 10 % du montant de la dépense pendant dix ans.

« La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois d'achèvement des travaux.

« Les dispositions du présent *h* s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la durée de neuf ans mentionnée au troisième alinéa et au 1.

« Si un logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement. En outre, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des titres ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent *h* pour la période restant à courir à la date du décès.

« Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis au présent *h* n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ; le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.

« Pour un même logement, les dispositions du présent *h* sont exclusives de l'application des dispositions du deuxième alinéa du 3° du I de l'article 156 et des articles 199 *undecies* ou 199 *undecies* A. Elles ne s'appliquent pas aux monuments classés monuments historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156. »

D. – Après l'article 31, il est inséré un article 31 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 31 bis. – L'associé d'une société civile de placement immobilier, régie par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier, dont la quote-part de revenu est, en application de l'article 8 du présent code, soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, peut pratiquer, sur option irrévocable exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription, une déduction au titre de l'amortissement. Cette déduction est égale à 8 % pour les cinq premières années et à 2,5 % pour les quatre années suivantes de 95 % du montant de la souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de cette société réalisée à compter du 3 avril 2003. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

« Cette déduction, qui n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application de la déduction prévue au *h* du 1° du I de l'article 31 sont réunies. En outre, la société doit prendre l'engagement de louer le logement dans les conditions et limites prévues au *h* du 1° du I dudit article. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement souscrit par la société. Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci. La société ne peut pas bénéficier de la déduction forfaitaire majorée au taux de 40 % ou de 60 % durant la période couverte par l'engagement de location.

« Tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa du *h* du 1° du I de l'article 31 reste remplie, l'associé peut par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % de 95 % du montant de la souscription. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement ou des parts, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun.

« Un décret fixe les obligations incombant aux associés et aux sociétés mentionnées au présent article. »

E. – Au *c* du 2 de l'article 32, les mots : « deuxième à cinquième alinéas » sont remplacés par les mots : « deuxième à quatrième alinéas », et les mots : « prévues au *f* et au *g* » sont remplacés par les mots : « prévues aux *f*, *g* et *h* ».

F. – Les dispositions des A et E sont applicables à compter de l'imposition des revenus de l'année 2003.

II. – Le IV de l'article 96 de la loi de finances pour 1999 (n° 98-1266 du 30 décembre 1998) est abrogé.

III. – Le Gouvernement présentera au Parlement avant le 15 septembre 2006 un rapport dressant le bilan de l'application des aides fiscales en faveur de l'investissement locatif prévues à l'article 31 du code général des impôts. Ce rapport analysera les effets de ces mesures sur l'investissement immobilier locatif, notamment en ce qui concerne leurs coûts et leurs bénéficiaires. »

.....

## **Article 19 *sexies***

Le troisième alinéa de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Cette disposition ne s'applique pas aux organismes qui bénéficient de subventions pour l'amélioration, la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs sociaux prévues au livre III du code de la construction et de l'habitation. »

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX PAYS**

#### **ARTICLE 20**

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. Ce projet prend la forme d'une charte de développement du pays.

« III. – Les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ou les communes organisent librement un conseil de développement, comprenant notamment des représentants des milieux économiques, sociaux, culturels et associatifs du pays.

« Le conseil de développement est associé à l'élaboration de la charte de développement du pays et à son suivi.

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

« Lorsque la création ou la modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est susceptible de modifier le périmètre d'un ou de plusieurs pays, le ou les préfets de région concernés engagent la modification du périmètre du ou des pays concernés, après, le cas échéant, que le ou les préfets de département ont fait application des dispositions prévues dans les articles L. 5711-1 et L. 5721-6-3 du code général des collectivités territoriales.

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

« Pour les pays constatés à la date de publication de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, le préfet de région concerné pourra apprécier l'opportunité de déroger à l'obligation de respecter les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre. Au terme d'un délai de trois ans suivant la promulgation de la loi n° du urbanisme et habitat, les périmètres des pays concernés devront respecter les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

« V. – Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés approuvent la charte de développement du pays et son périmètre. Ils demandent aux représentants de l'Etat dans les régions concernées de les soumettre pour avis aux conseils généraux et aux conseils régionaux concernés, qui disposent pour se prononcer d'un délai de trois mois, à compter de la notification de la charte de développement du 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.

« VIII. – Pour mettre en œuvre la charte de développement du pays qu'ils ont approuvée, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ou, le cas échéant, les personnes publiques ou privées qu'ils ont constituées pour mener ensemble des actions en faveur du développement local peuvent conclure avec l'Etat, les régions et 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 de la charte de développement du pays. Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre ou les signataires du contrat peuvent confier à une personne publique l'exécution d'une partie de celui-ci.

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

.....

### **Article 23**

I. – Le titre V du livre V du code de l'environnement est complété par un chapitre III intitulé « Eoliennes », comprenant quatre articles L. 553-1, L. 553-2, L. 553-3 et L. 553-4 ainsi rédigés :

« *Art. L. 553-1.* – Ainsi qu'il est dit au premier alinéa de l'article L. 421-1-1 du code de l'urbanisme ci-après reproduit :

« *Art. L. 421-1-1, premier alinéa.* – L’implantation d’une installation produisant de l’électricité à partir de l’énergie du vent d’une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres est subordonnée à l’obtention d’un permis de construire.»

« *Art. L. 553-2.* – I. – L’implantation d’une ou plusieurs installations produisant de l’électricité à partir de l’énergie mécanique du vent dont la puissance installée totale sur un même site de production, au sens du troisième alinéa (2°) de l’article 10 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l’électricité, excède 2,5 mégawatts, est subordonnée à la réalisation préalable :

« *a)* De l’étude d’impact définie au chapitre II du titre II du livre Ier du présent code ;

« *b)* D’une enquête publique soumise aux prescriptions du chapitre III du titre II du livre Ier du présent code.

« II. – Les projets d’implantation qui ne sont pas subordonnés à la réalisation préalable d’une étude d’impact doivent faire l’objet d’une notice d’impact.

« *Art. L. 553-3.* – L’exploitant d’une installation produisant de l’électricité à partir de l’énergie mécanique du vent est responsable de son démantèlement et de la remise en état du site à la fin de l’exploitation. Au cours de celle-ci, il constitue les garanties financières nécessaires dans les conditions définies par décret en Conseil d’Etat.

« *Art. L. 553-4.* – I. – Afin de promouvoir un développement harmonieux de l’énergie éolienne, les régions peuvent mettre en place un schéma régional éolien, après avis des départements et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés. Ce schéma indique les secteurs géographiques qui paraissent les mieux adaptés à l’implantation d’installations produisant de l’électricité en utilisant l’énergie mécanique du vent.

« II. – Les services de l’Etat peuvent concourir à l’élaboration de ce schéma à la demande du conseil régional. »

II. – Après l’article L. 421-1 du code de l’urbanisme, il est inséré un article L. 421-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-1-1.* – L’implantation d’une installation produisant de l’électricité à partir de l’énergie mécanique du vent d’une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres est subordonnée à l’obtention d’un permis de construire.

« La hauteur de l’installation est définie comme celle du mât et de la nacelle de l’ouvrage, à l’exclusion de l’encombrement des pales. »

III. – L’article 59 de la loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 relative aux marchés du gaz et de l’électricité et au service public de l’énergie est abrogé.

IV. – Dans l’article 60 de la loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 précitée, les mots : « , 58 et 59 » sont remplacés par les mots : « et 58 ».

*Délibéré en séance publique, à Paris, le 28 mai 2003.*

*Le Président,*

*Signé : JEAN-LOUIS DEBRE.*

---

n° 142 – Projet de loi urbanisme et habitat (CMP)