

PROJET DE LOI

adopté

le 14 octobre 1993

N° 8  
**S É N A T**

---

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1993-1994

---

---

**PROJET DE LOI**

ADOPTÉ PAR LE SÉNAT

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

*Le Sénat a adopté, en première lecture, le projet de loi dont la  
teneur suit :*

---

Voir les numéros :

Sénat : 431 (1992-1993), 9 et 30 (1993-1994).

### Article premier.

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

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

### Art. 2.

Pour autant qu'il n'ont pas fait l'objet d'une annulation définitive, sont validés :

– les actes réglementaires ou non réglementaires antérieurs à l'entrée en vigueur de la présente loi et postérieurs à l'annulation ou à la déclaration d'illégalité du plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, en tant qu'ils ont été pris sur le fondement du plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu immédiatement antérieur ;

– les actes réglementaires ou non réglementaires antérieurs à l'entrée en vigueur de la présente loi et à l'annulation ou la déclaration d'illégalité du plan d'occupation des sols ou du document en tenant lieu, qui seraient rétroactivement entachés d'illégalité du fait de cette annulation ou de cette déclaration d'illégalité.

### Art. 3.

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

« *Livre VI. – Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme.*

« *Art. L. 600-1.* – L'illégalité pour vice de forme ou de procédure d'un schéma directeur, d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ne peut être invoquée par voie d'exception, après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la prise d'effet du document en cause.

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

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

« *Art. L. 600-3.* – En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un document d'urbanisme ou de la délivrance d'une autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

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

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

« *Art. L. 600-4 (nouveau).* – Dans tous les cas, la décision juridictionnelle prescrivant le sursis à exécution indique le ou les moyens sérieux de nature à justifier l'annulation de la décision attaquée. »

#### Art. 4.

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

« Lorsque la décision par laquelle le titulaire du droit de préemption décide d'exercer son droit est annulée ou déclarée illégale pour des motifs autres qu'un vice de forme par la juridiction administrative et qu'il n'y a pas eu transfert de propriété, ce titulaire ne peut exercer son droit à nouveau sur le bien en cause pendant un délai d'un an à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive. »

## Art. 5.

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

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

## Art. 6.

I. – A. – Le sixième alinéa de l'article L. 421-2 du code de l'urbanisme, inséré par le I de l'article 4 de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques, est complété par la phrase suivante :

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

B. – Le premier alinéa de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation. L'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire peut édicter des prescriptions permettant notamment d'assurer l'insertion et la limitation de l'impact visuel des bâtiments dans l'environnement ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords. »

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

« 7° identifier les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et défi-

nir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

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

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

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

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

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

#### Art. 6 bis (*nouveau*).

Après la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 145-5 du code de l'urbanisme, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque l'implantation sur les rives d'un plan d'eau artificiel d'un hameau nouveau intégré à l'environnement d'une surface de plancher hors œuvre nette inférieure ou égale à 30 000 mètres carrés est demandée par la commune ou le groupement de communes concerné, les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement peuvent, à titre exceptionnel, après avis de la commission départementale des sites, autoriser cette implantation. »

#### Art. 6 ter (*nouveau*).

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

« Les stations d'épuration d'eaux usées avec rejet en mer non liées à une opération d'urbanisation nouvelle ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre. »

**Art. 6 quater (nouveau).**

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

« En l'absence d'un schéma régional approuvé, l'urbanisation peut être réalisée à titre exceptionnel avec l'accord donné conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement et des départements d'outre-mer.

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

**Art. 6 quinquies (nouveau).**

I. — Les deux derniers alinéas de l'article 4 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette demande ne peut avoir pour effet de prolonger le délai de recours contentieux dont disposent le représentant de l'Etat et la personne physique ou morale lésée. »

II. — Les deux derniers alinéa de l'article 47 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette demande ne peut avoir pour effet de prolonger le délai de recours contentieux dont disposent le représentant de l'Etat et la personne physique ou morale lésée. »

III. — Les deux derniers alinéas du paragraphe VI de l'article 7 de la loi n° 72-619 du 5 juillet 1972 portant création et organisation des régions sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette demande ne peut avoir pour effet de prolonger le délai de recours contentieux dont disposent le représentant de l'Etat et la personne physique ou morale lésée. »

#### Art. 7.

Le délai de validité des permis de construire arrivant à échéance entre la date de la publication de la présente loi et le 1<sup>er</sup> juillet 1994, que ces permis aient fait l'objet ou non d'une prorogation selon les modalités prévues par le code de l'urbanisme, est prorogé d'un an sur simple déclaration du titulaire du permis de construire de son intention d'engager les travaux.

#### Art. 8.

Par exception aux dispositions législatives en vigueur, et notamment celles des articles 1723 *quater* et *octies* du code général des impôts, pour les permis de construire mentionnés à l'article 7 de la présente loi pour lesquels il n'y a pas eu commencement d'exécution des travaux autorisés, le versement des contributions prévues à l'article 1585 A du code général des impôts, au 4<sup>o</sup> de l'article L. 332-6, au 1<sup>o</sup> de l'article L. 332-6-1 et L. 520-1 du code de l'urbanisme s'effectue en deux fractions égales exigibles respectivement trente et quarante-huit mois à compter de la délivrance de l'autorisation.

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

#### Art. 9 (*nouveau*).

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

#### Art. 10 (*nouveau*).

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

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

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

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

Art. 11 (*nouveau*).

I. — A l'article L. 311-4-1 du code de l'urbanisme, les mots : « réalisés dans l'intérêt principal des usagers des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté » sont remplacés par les mots : « rendus nécessaires par la réalisation de la zone d'aménagement concerté ».

II. — A la fin du premier alinéa de l'article L. 332-9 du même code, les mots : « réalisés dans l'intérêt principal des usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné » sont remplacés par les mots : « rendus nécessaires par la mise en œuvre du programme d'aménagement ».

III. — Au d) du 2° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme, les mots : « réalisés dans l'intérêt principal des usagers des constructions à édifier dans cette opération » sont remplacés par les mots : « rendus nécessaires par la réalisation de l'opération ».

*Délibéré, en séance publique, à Paris, le 14 octobre 1993.*

*Le Président,*

*Signé : RENÉ MONORY.*