

N° 443

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1978-1979

Annexe au procès-verbal de la séance du 26 juin 1979

## PROJET DE LOI

- portant **décentralisation** en matière d'**urbanisme**

PRÉSENTÉ

Au nom de M. Raymond BARRE

Premier Ministre,

Par M. Michel d'ORNANO

Ministre de l'Environnement et du Cadre de Vie

(Renvoyé à la Commission des Affaires économiques et du Plan, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le règlement).

**Urbanisme.** — Cartes communales - Communes - Certificat d'Urbanisme - Groupement de communes - Lotissement - Permis de construire - Permis de démolir - Code de l'Urbanisme.

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

**Mesdames, Messieurs,**

**Le développement des responsabilités des collectivités locales et l'intérêt croissant porté par les Français à l'aménagement de leur environnement appellent une évolution des procédures d'aménagement foncier et d'urbanisme. Les procédures qui régissent l'aménagement de l'espace doivent être simplifiées, faire une place croissante à l'initiative et la responsabilité de ceux qui les utilisent, et transférer certaines prérogatives de l'Etat aux élus locaux lorsque les règles existantes garantissent en même temps les droits fondamentaux des citoyens. Tel est l'objet du présent projet de loi, qui porte successivement sur le permis de construire, les documents d'urbanisme et les procédures propres aux opérations d'aménagement.**

## TITRE I

### **PERMIS DE CONSTRUIRE ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Le titre premier transfère aux collectivités locales la responsabilité exclusive de la quasi totalité des décisions en matière de permis de construire, de certificat d'urbanisme, d'autorisations d'installations et travaux divers, de lotissements, de permis de démolir, de clôtures et de certificats de conformité.

Cette réforme confère aux collectivités locales des prérogatives réelles et complètes : libres de leurs décisions en ces matières, elles en assument pleinement la responsabilité. Le Gouvernement, désireux de donner un contenu plus grand à la démocratie locale, souhaite que le transfert de prérogatives marque un véritable déplacement de pouvoir de l'Etat aux communes, et qu'il se réalise donc de plein droit, sans exception, chaque fois que ses conditions sont réunies.

Ces conditions sont au nombre de deux.

Les communes bénéficiaires du transfert de compétence doivent d'abord être dotées d'un document d'urbanisme approuvé, de sorte que les droits fondamentaux y soient garantis par des règles approuvées par l'Etat.

La seconde condition est un seuil de population communale, fixé à 10 000 habitants, au-dessus duquel le transfert de compétence se réalise automatiquement au bénéfice du maire, celui-ci étant alors en situation d'exercer sans difficulté particulière ses nouvelles prérogatives. Il est également proposé de réaliser le même transfert au bénéfice des groupements des communes ayant compétence en matière d'urbanisme, si leur population totale atteint 10 000 habitants ou s'ils sont agréés à cette fin par l'autorité administrative; les compétences concernant le territoire des communes de moins de 10 000 habitants sont alors transférés de l'Etat au président du groupement de communes, afin que ces pouvoirs soient exercés dans la perspective de l'intérêt plus général du groupement.

Les maires des communes dépassant 10 000 habitants peuvent librement déléguer leurs pouvoirs au groupement de communes dont ils font éventuellement parti, si ce dernier l'accepte.

Le projet de loi règle également les situations qui résulteraient d'une fusion de communes, de la mise en révision du plan d'occupation des sols, de la création d'un secteur sauvegardé ou d'une zone d'aménagement concerté.

Il fixe aussi les pouvoirs résiduels qui demeureront, en toute hypothèse, du ressort de l'Etat. Ils ont été réduits au minimum, et ne concernent que les cas où un intérêt national dépasse manifestement les enjeux normaux de la démocratie locale. Ainsi le permis de construire reste-t-il de la compétence de l'Etat pour les constructions édifiées pour le département et l'Etat, pour les ouvrages propres à l'énergie, et pour les opérations d'aménagement dont la portée et la responsabilité financière dépassent nettement le cadre communal, comme les villes nouvelles ou les grandes zones d'aménagement concerté. Dans le même sens, lorsque les législations particulières présentent des intérêts nationaux en liant l'autorité délivrant le permis de construire ou d'autres autorisations par l'avis conforme d'instances particulièrement compétentes, ces procédures ont été maintenues et lieront les élus en cas de transfert comme elles lient le préfet dans les autres cas; il en va ainsi, par exemple, de la protection architecturale instaurée par les lois de 1913 et 1930 comme de la protection de la forêt. Bien entendu, si un contentieux naissait des avis conformes ainsi requis, la responsabilité finale en incomberait à l'Etat. Malgré la limitation de pouvoir imposée par ces avis conformes, il a paru opportun de transférer au maire la responsabilité des permis de construire qui en sont affectés, car dans des cas de plus en plus nombreux, la protection assurée par l'avis conforme ne concerne qu'un aspect particulier des projets de construction, et il n'y a aucune raison de priver le maire de ses prérogatives dans tous les autres domaines. Si l'existence d'un avis conforme avait conduit à retenir la compétence globale de l'Etat, le développement prévisible de protections particulières dans les années qui viennent aurait provoqué une reconcentration injustifiée, au profit de l'Etat, des pouvoirs que la présente loi propose de transférer aux collectivités locales.

Les intérêts divers qui se présentent au cours de l'instruction des affaires sont sauvegardés par l'obligation d'obtenir en cours de procédure l'avis conforme ou l'avis simple des services et commissions dont l'avis est requis par les règlements.

Lorsque les maires ou présidents de groupements compétents le demanderont, les services départementaux de l'Etat instruiront gratuitement pour leur compte les permis et autorisations dont ils sont responsables. Cette prestation de service n'enlèvera rien aux pouvoirs des élus, qui restent totalement libres de leurs décisions, et pourront indiquer à l'avance aux services les critères particuliers et légaux d'acceptation ou de refus qu'ils souhaitent voir pris en compte,

en matière d'architecture par exemple. Toutefois, ce service gratuit ne pourra porter que sur la totalité des permis ou autorisations concernés, et les directives données par les élus ne pourront porter sur l'organisation administrative des services de l'Etat.

Le maire ou le président du groupement concerné doivent enfin communiquer aux services de l'Etat compétents les décisions prises afin que ceux-ci puissent disposer des informations statistiques nécessaires notamment à la connaissance de l'évolution économique.

Telle est l'économie des dispositions du titre premier, qui doit entraîner à terme un important transfert de responsabilités au bénéfice des collectivités locales dans le domaine de l'utilisation de leur sol et de la vie quotidienne des Français, puisque 500 000 permis de construire sont instruits chaque année.

La décentralisation du permis de construire est en effet offerte aux 757 communes de plus de 10 000 habitants, regroupant 28 millions d'habitants. Leur plan d'occupation des sols est prescrit, et les transferts de compétence s'opèreront au fur et à mesure que ces plans seront approuvés.

Les petites communes peuvent également bénéficier du même transfert dès lors qu'elles ont un document d'urbanisme et se regroupent. La création de la carte communale permet désormais de remplir vite et facilement la première condition. Quant à la seconde, elle n'est pas hors d'atteinte puisque 20 000 communes sur 36 000 sont déjà groupées en SIVOM, districts ou communautés, rassemblant 32 millions d'habitants dont 21 millions pour les seuls SIVOM.

On peut donc espérer que les responsabilités nouvelles offertes aux communes par la loi touchera à travers elles, dans un avenir proche, la grande majorité des Français.

## TITRE II

### DOCUMENTS D'URBANISME

La principale modification proposée à la procédure d'élaboration des plans d'occupation des sols consiste à rendre possible la publication d'un nouveau plan, une seule fois, entre la publication du plan initial et l'approbation finale du POS, le délai d'approbation n'étant pas modifié. Cette disposition répond au souci de rendre opposable aux tiers le plan modifié à la place du plan initial dans la période qui précède l'approbation, et, si la nouvelle publication intervient avant l'enquête publique, de soumettre à celle-ci un plan plus conforme aux choix les plus récents.

Une importante innovation, en matière de réglementation des sols, consiste à permettre l'établissement de cartes communales, opposables au tiers après publicité, délibération de la commune et approbation par le Préfet, qui déterminent les zones inconstructibles, ainsi que les zones où la construction peut être autorisée sous réserve des règles générales d'urbanisme. Cette disposition permet de publier dans les communes dépourvues de POS une carte communale précisant les conditions d'application des règles générales d'urbanisme. Il est envisagé, dans le cadre du décret d'application, de réserver cette possibilité aux communes de moins de 2 000 habitants.

Une telle possibilité vise à doter les communes rurales qui le souhaitent d'un véritable document d'urbanisme sans les obliger à se doter immédiatement d'un plan d'occupation des sols, dont le contenu et le mode d'établissement ont plutôt été conçus pour les communes importantes. La carte communale ainsi créée marque un double progrès par rapport à la simple application du règlement national d'urbanisme.

Pour les usagers, elle rend objective la plus importante des règles, celle qui interdit de construire sur certains sols. La publication de cette règle permet aussi bien aux agriculteurs qu'aux candidats à la construction de connaître à l'avance les terres inconstructibles, et d'organiser leur activité en conséquence. Bien entendu, les autres règles d'urbanisme continuent à s'appliquer dans les zones constructibles, et peuvent donc y conditionner l'implantation et la nature des

constructions. La vocation d'usage des sols peut être mentionnée sur la carte, de façon à indiquer à l'avance le sens dans lequel sera appliqué le règlement national d'urbanisme.

Pour les élus locaux, la publication d'une telle carte communale permet de fixer avec les représentants de l'Etat les zones constructibles ou non, au lieu de laisser les administrations apprécier très librement l'application à chaque cas des règles nationales d'urbanisme.

Il reste toujours possible à une commune dotée d'une carte communale de franchir une étape supplémentaire en demandant l'établissement d'un POS ou d'une ZEP, la transformation de la carte communale en POS ou ZEP étant facilitée par la loi.

D'une façon générale, la création d'un document d'urbanisme très simplifié pour les zones rurales consacre l'importance nouvelle accordée par les Français et leurs élus à la protection de l'environnement et à l'organisation de l'activité agricole. L'Etat, si une telle proposition est adoptée par le Parlement, a prévu d'organiser ses services départementaux pour répondre en priorité à la demande qui pourra en résulter de la part des élus locaux. La couverture progressive du territoire national par des documents d'urbanisme, qu'il est possible d'espérer en application des nouvelles dispositions apportées par la loi, aura à terme un effet considérable sur la protection des paysages, l'organisation des activités et la clarté de la fiscalité foncière.

## PROJET DE LOI

**Le Premier Ministre,**  
**Sur le rapport du Ministre de l'Environnement et du Cadre de**  
**vie,**  
**Vu l'article 39 de la Constitution,**  
**décète,**

**Le présent projet de loi délibéré en Conseil des Ministres, après**  
**avis du Conseil d'Etat, sera présenté au Sénat par le Ministre de**  
**l'Environnement et du Cadre de vie qui est chargé d'en exposer les**  
**motifs et d'en soutenir la discussion.**

### Titre premier

#### *Permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol*

### CHAPITRE PREMIER

#### PERMIS DE CONSTRUIRE

#### Article premier

**Le premier alinéa de l'article L. 421-2 du Code de l'Urbanisme**  
**est remplacé par les dispositions suivantes :**

**« Le permis de construire est délivré par le maire au nom de la**  
**commune, ou par le Président du groupement de communes au nom**  
**du groupement, dans les cas mentionnés à l'article L. 421-2-1. Dans**  
**les autres cas, le permis de construire est délivré au nom de l'Etat.**

**Les formes, conditions et délais dans lesquels le permis est**  
**délivré sont déterminés par décret en Conseil d'Etat. »**

## Art. 2

Immédiatement après l'article L. 421-2 du Code de l'Urbanisme sont ajoutés les articles L. 421-2-1 à L. 421-2-9 ainsi rédigés :

« *Art. L. 421-2-1.* — Dans les communes d'une population égale ou supérieure à 10 000 habitants qui disposent de documents d'urbanisme sur la totalité de leur territoire, le maire agissant au nom de la commune, instruit les demandes de permis de construire et statue sur elles sous réserve des dispositions des articles L. 421-2-5 à L. 421-2-9.

Lorsqu'un groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme dispose de documents d'urbanisme sur la totalité de son territoire, les mêmes pouvoirs sont transférés au Président de ce groupement, agissant au nom du groupement, pour les communes d'une population inférieure à 10 000 habitants membres du groupement, à condition que la population totale du groupement soit égale ou supérieure à 10 000 habitants, ou que le groupement ait été agréé à cet effet dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

La population à prendre en compte pour l'application des deux alinéas précédents est celle du dernier recensement. Toutefois les maires conservent leurs pouvoirs si la population prise en compte devient inférieure à 10 000 habitants.

Les documents d'urbanisme permettant l'application du présent article sont les plans d'occupation des sols approuvés, les plans de sauvegarde et de mise en valeur approuvés, les zones d'environnement protégé approuvées et les cartes communales approuvées.

Le maire ou le président du groupement de communes conserve ses pouvoirs en matière de permis de construire lorsque le plan d'occupation des sols est mis en révision, ou qu'un secteur sauvegardé ou une zone d'aménagement concerté sont créés.

En cas d'annulation du document d'urbanisme, les pouvoirs du maire en matière de permis de construire sont exercés au nom de l'Etat dans les conditions antérieures au transfert de compétence. Il en est de même lorsque le plan d'occupation des sols dont la révision a été en tout ou partie ordonnée n'est pas approuvé dans les délais prévus par la loi.

En cas de fusion entre une commune dont le maire est compétent pour statuer sur le permis de construire et une ou plusieurs autres communes, le maire conserve ce pouvoir dans les parties du territoire de la nouvelle commune couvertes par des documents d'urbanisme.

« *Art. L. 421-2-2.* — Dans les communes remplissant au 30 juin 1980 les conditions fixées à l'article L. 421-2-1, les pouvoirs définis

audit article sont dévolus d'office au maire ou au président au 1<sup>er</sup> janvier 1981.

Dans les communes venant à remplir ces conditions postérieurement au 30 juin 1980, les mêmes pouvoirs sont dévolus au maire ou au président au plus tard le premier jour du douzième mois suivant la date à laquelle lesdites conditions sont remplies, ou à une date antérieure fixée par l'autorité administrative à la demande du conseil municipal.

Les demandes qui n'ont pas fait l'objet d'une décision à la date de la dévolution des pouvoirs au maire ou au président, continuent d'être instruites et font l'objet de décisions dans les conditions prévues par les dispositions en vigueur au moment du dépôt de la demande.

« Art. L. 421-2-3. — Lorsqu'il existe un groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme, le maire recueille l'avis du président du groupement .

« Art. L. 421-2-4. — Lorsqu'une commune fait partie d'un groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme, les pouvoirs dévolus au maire en application de l'article L. 421-2-1 peuvent être délégués par le maire au président du groupement avec l'accord du conseil municipal et celui de l'organe délibérant du groupement, statuant l'un et l'autre à la majorité des deux tiers. Dans ce cas, le permis de construire est instruit et délivré au nom du groupement de communes, par son président .

« Art. L. 421-2-5. — Par exception aux dispositions de l'article L. 421-2-1, la décision en matière de permis de construire est de la compétence du représentant de l'Etat :

a) pour les constructions édifiées pour le compte de l'Etat ou du département, de leurs établissements publics ou de concessionnaires de service public de l'Etat ou du département, ainsi que pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales;

b) pour les ouvrages de production, de transport et de distribution d'énergie;

c) pour les constructions édifiées à l'intérieur de périmètres d'opérations d'intérêt national définis par décret.

Dans les cas mentionnés au présent article, la décision est prise au nom de l'Etat.

« Art. L. 421-2-6. — Lorsqu'il est compétent pour statuer sur le permis de construire, le maire ou le président recueille l'accord ou l'avis des services, autorités ou commissions intéressés. Le permis de construire vaut alors autorisation de la part de ces autorités, notamment dans les cas prévus aux alinéas 3 et 4 de l'article L. 421-1.

« *Art. L. 421-2-7.* — Le permis de construire ne peut être accordé que sur l'avis conforme des services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans les cas ci-après :

a) lorsque la révision du plan d'occupation des sols a été ordonnée, jusqu'à approbation du plan révisé;

b) lorsqu'un secteur sauvegardé a été délimité ou la révision de son plan de sauvegarde et de mise en valeur ordonnée, jusqu'à approbation de ce plan;

c) lorsqu'une zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'une autre autorité que celle qui est compétente en matière de permis de construire, jusqu'à approbation du plan d'aménagement de zone;

d) lorsque la construction est comprise dans l'emprise d'un projet soumis à une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique, à moins que celle-ci ne soit prononcée au bénéfice de la commune ou d'un de ses services publics, pour la durée prévue à l'article L. 11-5 (I) du Code de l'Expropriation;

e) lorsqu'une déclaration d'utilité publique a été prononcée au bénéfice d'une autre personne publique que celle qui est compétente en matière de permis de construire, pour la durée de validité de cette déclaration d'utilité publique.

L'avis conforme porte sur la compatibilité du projet avec le futur plan ou l'opération envisagée.

« *Art. L. 421-2-8.* — Le maire ou le président peut confier aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme le soin d'instruire, sous son autorité, les demandes de permis de construire sur lesquelles il a compétence pour statuer. Il fait connaître à ces services les orientations qu'il entend suivre. Ce concours ne donne pas lieu à rémunération.

« *Art. L. 421-2-9.* — Lorsque le permis de construire n'est pas délivré au nom de l'Etat, un exemplaire du dossier de la demande et une ampliation de la décision sont transmis aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme par l'autorité compétente pour le délivrer. »

## CHAPITRE II

### CERTIFICAT D'URBANISME

#### Art. 3

Il est ajouté entre le quatrième et le cinquième alinéa de l'article L. 410-1 du Code de l'Urbanisme un alinéa ainsi rédigé :

« Le certificat d'urbanisme est instruit et délivré par le représentant de la personne publique au nom de laquelle est délivré le permis de construire, et sous sa responsabilité. Lorsqu'il s'agit du maire ou du président d'un groupement de communes, les dispositions des articles L. 421-2-3 à L. 421-2-9 s'appliquent à l'instruction du certificat d'urbanisme. »

## CHAPITRE III

### AUTORISATIONS D'UTILISATION DU SOL AUTRES QUE LE PERMIS DE CONSTRUIRE

#### Art. 4

Au titre IV du livre IV du Code de l'Urbanisme (première partie), il est créé un chapitre 1<sup>er</sup> intitulé « clôtures » et comprenant les articles L. 441-1 à L. 441-4.

#### Art. 5

Au titre IV du livre IV du Code de l'Urbanisme (première partie), il est créé un chapitre II intitulé « Autres régimes d'autorisations ».

Il est inséré audit chapitre II un article L. 442-1 ainsi libellé :

« Art. L. 442-1. — Lorsque les règlements d'administration publique mentionnés au premier alinéa de l'article L. 111-1 instituent un

**régime d'autorisation applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol, l'autorisation est instruite et délivrée par le représentant de la personne publique au nom de laquelle est délivré le permis de construire, et sous sa responsabilité. Lorsqu'il s'agit du maire ou du président d'un groupement de communes, les dispositions des articles L. 421-2-3 à L. 421-2-9 s'appliquent à l'instruction de ces autorisations.»**

#### **Art. 6**

**Il est ajouté entre le deuxième et le troisième alinéas de l'article L. 315-1 du Code de l'Urbanisme un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :**

**« L'autorisation de création d'un lotissement est instruite et délivrée par le représentant de la personne publique au nom de laquelle est délivré le permis de construire, et sous sa responsabilité, dans les conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat mentionné au premier alinéa ci-dessus. Lorsqu'il s'agit du maire ou du président d'un groupement de communes, les dispositions des articles L. 421-2-3 à L. 421-2-9 s'appliquent à l'instruction de ces autorisations.»**

#### **Art. 7**

**Le quatrième alinéa de l'article L. 316-4 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :**

**« L'autorité compétente pour autoriser la création d'un lotissement peut faire effectuer les travaux d'office aux frais et risques du lotisseur si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, les travaux n'ont pas été mis en conformité avec les prescriptions de l'arrêté d'autorisation.»**

#### **Art. 8**

**L'article L. 430-4 du Code de l'Urbanisme est modifié comme suit :**

**« Le permis de démolir est délivré, dans les formes et délais fixés par décret en Conseil d'Etat, par le représentant de la personne publique au nom de laquelle est délivré le permis de construire, et sous sa responsabilité. Lorsqu'il s'agit du maire ou du président d'un groupement de communes, les dispositions des articles L. 421-2-4 à L. 421-2-9 s'appliquent à l'instruction du permis de démolir.»**

Le permis est délivré par le représentant de l'Etat lorsqu'il s'agit d'un immeuble appartenant à une personne publique autre que la commune et ses services publics, d'un immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ou lorsque la démolition demandée concerne une construction ou un ouvrage entrant dans les catégories mentionnées à l'article L. 421-2-5.

L'absence de notification de la décision dans un délai de 4 mois à compter de la réception de la demande équivaut à l'octroi du permis de démolir.»

#### Art. 9

L'article L. 441-4 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 441-4.* — L'autorisation d'édifier une clôture est délivrée par le représentant de la personne publique au nom de laquelle est délivré le permis de construire et sous sa responsabilité, dans les formes, conditions et délais déterminés par un décret en Conseil d'Etat. Lorsqu'il s'agit du maire ou du président d'un groupement de communes, les dispositions des articles L. 421-2-3 à L. 421-2-9 s'appliquent à l'instruction de ces autorisations.

#### Art. 10

Il est ajouté à l'article L. 460-2 du Code de l'Urbanisme un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Le certificat de conformité est délivré par le représentant de la personne publique au nom de laquelle est délivré le permis de construire et sous sa responsabilité. Lorsqu'il s'agit du maire ou du président d'un groupement de communes, les dispositions des articles L. 421-2-4 à L. 421-2-9 s'appliquent à l'instruction du certificat de conformité. »

## CHAPITRE IV

### DISPOSITION TRANSITOIRE

#### Art. 11

L'existence, à la date de publication de la présente loi, d'une zone d'aménagement concerté non encore dotée d'un plan d'aménagement de zone approuvé, ou d'un secteur sauvegardé non encore pourvu d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, ne fait pas obstacle à l'application des articles L. 421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### Titre II

##### *Documents d'urbanisme*

#### Art. 12

1° Le premier alinéa de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé ou l'enquête publique préalable à la modification d'un tel plan a été ordonné, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

2° Les deux phrases suivantes sont ajoutées au quatrième alinéa de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Un nouveau plan peut être rendu public, avant l'approbation, dans les conditions fixées par les décrets prévus à l'article L. 125-1. Dans ce cas, le point de départ du délai de 3 ans reste inchangé. »

**Art. 13**

**1° La phrase suivante est ajoutée à l'article L. 111-1, 2<sup>e</sup> alinéa, du Code de l'Urbanisme :**

**« Ils fixent également les cas et conditions dans lesquels peut être établie la carte communale définie à l'article L. 125-1. »**

**2° L'article L. 111-1 du Code de l'Urbanisme est complété par un quatrième alinéa ainsi libellé :**

**« Les règles générales mentionnées au premier alinéa restent applicables dans les territoires couverts par une carte communale. »**

**Art. 14**

**1° Le chapitre V du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme devient chapitre VI; les articles L. 125-1 et L. 125-2 deviennent respectivement L. 126-1 et L. 126-2.**

**2° Il est inséré dans le titre II du livre I<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme un chapitre V ainsi libellé:**

## «Chapitre V

### «Cartes communales

«*Art. L. 125-1.* — La carte communale mentionnée à l'article L. 111-1 détermine les zones inconstructibles, sous réserve ou non des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les zones où la construction peut être autorisée sous réserve des règles générales d'urbanisme. Elle peut spécifier, dans les zones constructibles, la vocation d'usage des sols qui sera prise en compte pour l'application des règles générales d'urbanisme.

La carte communale est élaborée à l'initiative ou après accord de la commune, soumise après publicité à délibération du conseil municipal et approuvée par l'autorité supérieure. Elle est applicable à la date de son approbation, et jusqu'à intervention d'un nouveau document d'urbanisme opposable aux tiers.

La carte communale peut être complétée par tout ou partie des éléments prévus aux articles L. 123-1 et suivants. Elle est alors soumise à enquête publique, adoptée par le conseil municipal et approuvée par l'autorité supérieure comme plan d'occupation des sols. La carte communale peut également être transformée en zone d'environnement protégé; les avis de la commission du plan d'aménagement rural et de la commission communale de réorganisation foncière et de remembrement ne sont pas dans ce cas requis.»

Fait à Paris, le 26 juin 1979

*signé* Raymond BARRE

PAR LE PREMIER MINISTRE,

Le ministre de l'environnement et du cadre de vie,

*signé* Michel d'ORNANO